



► **Nr. VO/2023/12467**
öffentlich

Lübeck, 21.08.2023

Bericht **-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Arnd Babendererde (E-Mail: arnd.babendererde@luebeck.de Telefon: 122-6510)

Heiligen-Geist-Hospital - Zukunftsperspektiven

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
28.08.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
29.08.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
31.08.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
04.09.2023	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Interfraktioneller Antrag BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, CDU, Unabhängige-Volt-PARTEI in der Bürgerschaft am 29.06.2023 (VO 12266-01):

„Die Bürgerschaft bekennt sich zum Beschluss „Weiterbetrieb des Heiligen-Geist-Hospitals als Alten- und Pflegeheim“ (VO/3/11920-01-01-01) vom 23.02.2023.

Der Bürgermeister wird beauftragt,

1. in Konkretisierung des o.a. Beschlusses sämtliche offenen Punkte des Brandschutzkonzeptes in den Nutzungsbereichen Quergebäude sowie Längsgebäude und EG des Koberghause der SeniorInneneinrichtung des HGH unverzüglich umzusetzen, um den Weiterbetrieb über September 2023 hinaus zu gewährleisten. Hierzu gehören insbesondere die Installation einer Brandmeldeanlage (ggf. auch als Mietbrandmeldeanlage), Steigleitungen, Schottungen, Gebädefunk und Türdichtungen. Im Zuge der Umsetzung wird unverzüglich der Baubeginn des Brandschutzkonzeptes angezeigt, für das seit März 2021 eine Baugenehmigung vorliegt. Diese Maßnahmen sind auch dann unverzüglich umzusetzen, wenn eine Fertigstellung nicht vor Oktober 2023 erreicht werden kann.

Sollte die Stiftung HGH nicht über eine für die Finanzierung der o.a. Maßnahmen ausreichende Zahlungsfähigkeit verfügen, erfolgt die Finanzierung aus dem Haushalt der Hansestadt Lübeck. Die haushalterische Ordnung ist jeweils herzustellen.

2. in seiner Funktion als Vorsitzender der Stiftung HGH für diese unverzüglich eine Stellungnahme zur Anhörung der Bauaufsicht bzgl. einer Nutzungsuntersagung der SeniorInneneinrichtung im HGH von Herrn Ronnie Schmidt, Sachverständiger für vorbeugenden Brandschutz, einzuholen.
3. der Bürgerschaft in der Sitzung am **31.08.2023** die vom Hauptausschuss bereits für die Bürgerschaftssitzung am **29.06.2023** beschlossene, aber noch ausstehende Auf-

listung der umzusetzenden Maßnahmen und grobe Abschätzung des dafür notwendigen Aufwands vorzulegen, um das Koberghaus im HGH inklusive der Obergeschosse auch über den September 2023 hinaus als SeniorInneneinrichtung betreiben zu können.

4. der Bürgerschaft bis zur Haushaltssitzung am **28.09.2023** ein Konzept zur Abwendung der akut drohenden Zahlungsunfähigkeit der Stiftung Heiligen-Geist-Hospital vorzulegen. Dabei sind als Szenarien sowohl der Weiterbetrieb der SeniorInneneinrichtung im HGH als auch deren Nutzungsuntersagung inkl. des daraus folgenden mehrjährigen Wegfalls der Mieteinnahmen zu planen.
5. für die über 700jährige Tradition der Alten- und Krankenpflege im Heiligen-Geist-Hospital Lübeck unverzüglich die Aufnahme als immaterielles UNESCO Weltkulturerbe zu beantragen.“

Bericht:

Siehe Anlage 1

Anlagen:

1 – Bericht

2 – Voraussichtliche Jahresergebnisse und Rücklagen mit Stand 16.08.2023

Senatorin Joanna Hagen



Lübeck, 24. August 2023

Heiligen-Geist-Hospital - Zukunftsperspektiven

Dieser Bericht folgt der Aufgabe gemäß Bürgerschaftsbeschluss vom 29.06.2023 zu VO/2023/12266-01, welcher Bezug nimmt

- auf den Beschluss vom 23.02.2023 zu Antrag VO/2023/11920 „Weiterbetrieb des Heiligen-Geist-Hospital als Alten- und Pflegeheim“ sowie
- auf den Bericht der Verwaltung vom 02.06.2023 in VO/2023/12266 „Heiligen-Geist-Hospital – Zukunftsperspektiven“.

1. Anlass:

Der Beschluss vom 29.06.2023 zum interfraktionellen Antrag VO/2023/12266-01 beinhaltet mit den Aufträgen an die Verwaltung nach

- 12266-01/1: „Umsetzung und Finanzierung von Brandschutzmaßnahmen“,
- 12266-01/2: „Einholung einer Stellungnahme des Brandschutz-Sachverständigen“,
- 12266-01/3: „Berichts-anforderung zur Bürgerschaftssitzung am 31.08.2023 zum Status“,
- 12266-01/4: „Konzeptvorlage zur Bürgerschaftssitzung am 28.09.2023 zur Abwendung einer akut drohenden Zahlungsunfähigkeit“ und
- 12266-01/5: „Beantragung der Aufnahme des HGH als immaterielles UNESCO Weltkulturerbe“

die aktuellen, im Wesentlichen zentralen Themenaspekte im Zusammenhang mit

- der durch Bauaufsicht und Berufsfeuerwehr festgestellten, konkreten Gefahr,
- der daraus als erforderlich abgeleiteten und angekündigten Nutzungsuntersagung,
- dem Bestreben der Verwaltung zur Abwendung der Gefahren bzw. zur Wiederherstellung von Verkehrssicherheit, Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit für eine dauerhafte Nutzung des HGH und
- den fachlichen, finanziellen und terminlichen Auswirkungen.

Die Vorgaben an die Verwaltung zur unverzüglichen Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit des „Heiligen-Geist-Hospital“ (nachfolgend: „HGH“) sind



eindeutig und befinden sich in der Umsetzung. Die Verwaltung kommt mit diesem Bericht der Anforderung einer Berichterstattung gemäß 12266-01/3 („Status“) und 12266-01/4 („Abwendung Zahlungsunfähigkeit“) nach.

2. Aktueller Objekt- und Projektstatus:

Die unterschiedlichen „Handlungsstränge“ weisen aktuell diesen Status auf:

- Interimkonzept

- Das „Interimkonzept“ ist bau- und anlagentechnisch sowie hinsichtlich der organisatorischen BS-Maßnahmen mit wenigen Ausnahmen (techn. Probleme Herstellung Kaltrauchsperrern in drei Räumen im Koberghaus, Denkmalschutz in Kreuzgang und Ochsentreppe) umgesetzt worden.
- Die genehmigte, bestehende Brandmeldeanlage ist weiterhin anforderungsgemäß in Betrieb. Bei Defekt einer techn. Komponente bestehen jedoch keine Verfügbarkeiten von geeigneten Ersatzteilen. Eine sofort erforderliche Räumung ist nach Aussage der Feuerwehr die Folge. Zwischenzeitlich wurde der Einbau einer neuen Brandmeldezentrale zur Fertigstellung und Inbetriebnahme voraussichtlich in KW 45/2023 beauftragt.
- Schrank- und Kammerhaus sind leergezogen. Das Koberghaus wird aktuell sukzessive aus der Nutzung herausgenommen. Die verbleibende Nutzung bis voraussichtlich zum 30.09.2023 wird sich dann auf die zentralen Kernbereiche des „HGH“ beschränken, wodurch im Brandfall die Effizienz von Evakuierungsmaßnahmen gesteigert wird. Aktuell nutzen insgesamt 53 Bewohnende das „HGH“.
- Antrag auf Einstellen der Brandwache
Eine Brandwache wird weiterhin gemäß Interimkonzept gestellt. Nach Ende der Nutzung in den zur Personenrettung besonders ungeeigneten Bereichen „Schrank- und Kammerhaus“ sowie nach Umsetzung des Interimkonzeptes wurde der Antrag auf Einstellung der kostenintensiven Brandwache bei dem Bereich Bauordnung beantragt. Eine Zustimmung steht aus.
- Die Maßnahmen des Interimkonzeptes sind nach fachlicher Bewertung von Feuerwehr und Bauordnung nicht ausreichend geeignet, eine Nutzungsuntersagung voraussichtlich ab dem 01.10.2023 abzuwenden. Die weitere Klärung erfolgt im Rahmen eines Bauordnungsverfahrens zur Nutzungsuntersagung.



- **Planung eines „APH im HGH“ für eine 40-jährige Nutzungszeit**
 - o Architekt und Fachplaner bearbeiten aktuell die Leistungsphase LP 2 „Vorplanung“ zu der Gesamtmaßnahme „Planung eines APH im HGH für eine 40-jährige Nutzungszeit“, die nach aktuellem Stand in 01/2024 abgeschlossen sein wird. Im Ergebnis werden im Wesentlichen vorgelegt:
 - Raum- und Nutzungskonzept in zeichnerischer Darstellung,
 - Kostenschätzung nach DIN 276,
 - Rahmenterminplan für Planung und bauliche Umsetzung.
 - o Das Planungssoll wurde dahingehend beschrieben, dass eine Ausgewogenheit aus Wirtschaftlichkeit (ausreichende Bewohnendenanzahl) und modernem Pflegeheimstandard (u. a. angemessene Raumgröße) entsprechend den Grundsatzanforderungen des Selbstbestimmungsstärkungsgesetzes (SbStG) gefunden wird.
 - o Zur zielsicheren Einhaltung eines langfristig von den Aufsichtsbehörden genehmigten Betriebes erfolgen im Zuge der Planung enge Abstimmungen mit der Wohnpflegeaufsicht der Hansestadt Lübeck.
 - o Aktuelle Planungsstände gehen von zukünftig ca. 72 statt bislang 79 Bewohnenden nach einer Grundinstandsetzung zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit und Anpassung an aktuelle Pflegestandards aus.
 - o Nach Abschluss der LP 2 und Vorstellung in den politischen Gremien wird die LP 3 „Entwurfsphase“ zur Erstellung der „EW-Bau“ zur Vorlage voraussichtlich in 07/2024 bearbeitet.

- **Bauordnungsverfahren zur Abwendung konkreter Gefahren**
 - o Es erfolgte eine Ankündigung einer Nutzungsuntersagung durch die Bauordnung mit Schreiben vom 25.05.2023.
 - o Die Stiftungsverwaltung hat einen externen Rechtsanwalt beauftragt, den von dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung angekündigten Erlass zur Nutzungsuntersagung einer rechtlichen und sachlichen Prüfung sowie einer Ordnungsprüfung zu unterziehen. Der eingebundene Rechtsanwalt hat zum Anhörungsschreiben mit Datum vom 24.07.2023 Stellung bezogen.

Die Bauordnung wird die Stellungnahme prüfen und in die Abwägung zur Nutzungsuntersagung einbeziehen.
 - o Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung hat in Abstimmung mit der zuständigen Fachaufsicht (oberste Bauaufsichtsbehörde des Landes) einen im Land Schleswig-Holstein anerkannten Prüfingenieur für Brandschutz mit der Vorlage eines Berichtes zum 19.09.2023 beauftragt.



- **Vorbereitung der Schließung für den Fall der Nutzungsuntersagung**

- Die SIE hat eine juristische Beratung hinsichtlich „fristgerechter Kündigungen“ vs. „Gefahr einer Kündigung ohne Rechtsgrundlage“ eingeleitet. Das Handeln ist dabei maßgeblich durch das Schutzbedürfnis für die Bewohnenden geprägt. Vor diesem Hintergrund ist bislang keine Kündigung erfolgt.
- Im Falle einer Nutzungsuntersagung ist für alle Bewohnenden ein ausreichendes Angebot an Unterbringungsangeboten in anderen städtischen Alten- und Pflegeheimen rechtzeitig geplant worden. Entsprechende Platzangebote werden aktuell freigehalten.
- Das Gebäudemanagement unterstützt die Stiftungsverwaltung in der Planung der notwendigen Maßnahmen im Rahmen eines „Leerstandsmanagement“ für den Fall, dass das APH im HGH eine Einstellung des Betriebes erfährt (Maßnahmen: u. a. Wartung und Prüfung, Instandhaltung, Verkehrssicherheit, HSM-Dienst, Winterdienst, Gartenarbeiten, Trinkwasserspülungen, Objektbewachung, etc.). Hierfür sowie u. a. für Grundsteuer, Versicherungen, Heizung, Beleuchtung wären anfallende Kosten bis zu einer Wiederinbetriebnahme zu tragen.

3. Hinweise zu den Beschlusspunkten nach VO/2023/12266-01:

3.1 Unverzügliche Umsetzung BSK 2021 (VO/2023/12266-01 Pkt. 1 Satz 1 und 2)

Bei der unverzüglichen Umsetzung des BSK ist insbesondere das Vergaberecht zu beachten. Vor diesem Hintergrund ist es ausgeschlossen, das BSK zum 30.09.2023 umzusetzen. Das wäre auch wegen des zeitlichen Vorlaufs nicht in vollem Umfang möglich gewesen, wenn der Planungsprozess zur Umsetzung des BSK vor einem Jahr eingeleitet worden wäre.

Im Vordergrund stand seinerzeit die Vermeidung der sofortigen Nutzungsuntersagung durch ein Interimskonzept und unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit die Weiterverfolgung der grundhaften Instandsetzung.

Sowohl die unverzügliche Umsetzung des BSK als auch die grundhafte Instandsetzung erfordern ein Freiziehen der Einrichtung für die Bauphase, weil eine brandschutztechnische Ertüchtigung wie Sanierung im laufenden Betrieb vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung für die Bewohnenden und die Mitarbeitenden nicht zumutbar ist und bei diesem Vorgehen zudem eine deutliche Verlängerung der Bauzeit auftritt.

Zur Umsetzung dieses Beschlusspunktes sind diese fachlichen Hinweise zu berücksichtigen:



Projektkosten

- Grobe Kostenabschätzung durch Architekt und Fachplaner Stand Anfang 2023:
 - o Kostengruppe 300 (Bautechnik) und 400 (TGA): ca. EUR 8,5 Mio.
 - o Kostengruppe 700 (Nebenkosten ca. 25 %): ca. EUR 2,1 Mio.
 - o Gesamtkosten für vorgezogenes Projekt: ca. EUR 10,6 Mio.

Vergaberecht

- Nach öffentlichem Vergaberecht müssen öffentliche Auftraggeber
 - o Dienstleistungsaufträge ab einem Auftragswert > 215.000,- zzgl. USt.
 - o Bauaufträge ab einem Auftragswert > 5.382.000,- zzgl. USt.

in einem europaweiten Ausschreibungsverfahren vergeben. Das vorgezogene Projekt „Umsetzung Brandschutzkonzept aus 2021“ ist somit für die wesentlichen Planungsleistungen (voraussichtlich: Objektplanung, TGA, Tragwerksplanung) und für die Bauleistungen europaweit auszuschreiben.

- Maßnahmen zur Abwendung von konkreten Gefahren mit dem Ziel der Wiederherstellung der ausreichenden Verkehrssicherheit können nach Abwägung durch Direktvergabe beauftragt werden. Die bestehenden Umstände (vorübergehende Wiederherstellung ausreichender Sicherheit durch ein abgestimmtes Interimkonzept, Handlungsoptionen durch Bereitstellung geeigneter Ausweichplätze) erlaubt den Ausnahmetatbestand zum Verzicht auf das vorgesehene Vergabeverfahren nicht. Weitere Möglichkeiten zur Beschleunigung des Vergabeverfahrens werden soweit möglich ausgenutzt.
- Das europaweite Ausschreibungsverfahren für Planungsleistungen wurde im Auftrag der Stiftungsverwaltung durch das GMHL eingeleitet.

Rahmenterminplan

Unter Beachtung von Maßnahmenumfang und vorgegebenem Vergabeverfahren für Planung und Bauleistungen werden für Planungen und bauliche Umsetzungen folgende grobe Zeitabläufe erwartet:

NR	Vorgang	Abschluss
Projekt „Umsetzung des in 2021/eines genehmigten Brandschutzkonzeptes“		
1.	VgV-Verfahren Kernplanungsleistungen (Objektplanung, TGA, Tragwerk)	ca. 12/2023
	Beauftragung der Planungsleistungen	ca. 01/2024
2.	Leistungsphasen 2 und 3 der Planungsbeteiligten bis Erstellung EW-Bau	ca. 07/2024
3.	Gremienlauf EW-Bau und Projektfreigabe	ca. 09/2024
4.	Leistungsphase 4/Genehmigungsplanung und Einreichen Bauantrag	ca. 11/2024



5.	Leistungsphase 5-7/Ausführungsplanung, Ausschreibung	ca. 02/2025
6.	Erteilung der Baugenehmigung	ca. 06/2025
7.	Angebotsabfrage u. -kalkulation, Submission, Beauftragung Bauleistungen	ca. 10/2025
8.	Baubeginn	ca. 12/2025
9.	Fertigstellung	ca. 12/2026
10.	Inbetriebnahme Alten- und Pflegeheim	ca. Q1/2027

Hinweis:

Die Zeitangaben sind grobe Abschätzungen. Konkrete Angaben liegen mit der Beauftragung der Fachplaner und der anschließenden Erstellung eines Projektterminplanes im Q2/2024 vor.

→ Ergebnis in Bezug auf Beschluss VO/2023/12266-01 Pkt. 1 Satz 1 und 2:

Das im Beschluss geforderte, unverzügliche Umsetzen des genehmigten Brandschutzkonzeptes ist u. a. aus Gründen des Vergaberechtes sowie infolge vorgezogener Planungsbedarfe ausgeschlossen. Ein Baubeginn ist in ca. 12/2025 möglich. Eine Schließung des APH kann wegen der attestierten konkreten Gefahren und des hierauf begründeten, eingeleiteten Bauordnungsverfahrens nach aktuellem Stand nicht abgewendet werden.

Zu 3.1 Forderung „unverzügliche Anzeige des Baubeginns“ (VO/2023/12266-01 Pkt. 1 Satz 3)

Zur Abwendung von im Zuge einer Brandverhütungsschau in 05/2019 attestierten konkreten Gefahren erstellte der externe Brandschutzfachplaner, nach Beauftragung in 05/2019, ein Brandschutzkonzept, welches nach abschließender Abstimmung mit Feuerwehr und Bauordnung final in 10/2019 vorlag. Um eine ausreichende Verbindlichkeit für die zum damaligen Zeitpunkt als notwendig ermittelten Brandschutzmaßnahmen zu erzielen, wurde mit dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt, dass das Konzept in einem Baugenehmigungsverfahren einer Prüfung unterzogen wird. Es wurde am 30.06.2020 bei der Bauordnung eingereicht und mit Datum vom 04.03.2021 genehmigt.

Nach LBO § 73 (1) erlischt die Baugenehmigung, wenn „innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen“ wurde. Da die der Planung des Brandschutzfachplaners in 2019 zugrundeliegenden Ist-Zustände stark von der anschließend im weiteren Planungsprozess durch Architekt, TGA-Planer und Brandschutzfachplaner bis 03/2022 durchgeführten Bestandsaufnahme abweichen, muss die genehmigte Brandschutzplanung als unvollständig bewertet werden. Es ist zur Wiederherstellung des sicheren Gebäudebetriebes eine vollständige Planungsleistung in den unterschiedlichen Leistungsbildern nach HOAI (insbesondere Objektplanung, Technische Gebäudeausstattung, Tragwerksplanung) sowie mit den darüber hinaus erforderlichen Sonderfachplanenden (z. B. Brandschutzfachplaner:in, Schadstoffingenieurwesen) durchzuführen



und auf dieser Grundlage ein die aktuellen Bestandsaufnahmen berücksichtigender Bauantrag nach neuer Landesbauordnung vom 06.12.2021 zu stellen.

Zudem verliert die bestehende Baugenehmigung aus 03/2021 Ende 02/2024 ihre Gültigkeit, wenn nicht vor diesem Zeitpunkt mit den Baumaßnahmen begonnen wird. Den vorab genannten Gründen folgend sowie entsprechend der genannten voraussichtlichen Terminabläufe wird ein Baubeginn voraussichtlich erst in 12/2025 möglich sein.

→ Ergebnis in Bezug auf Beschluss VO/2023/12266-01 Pkt. 1 Satz 3:

Die bestehende Baugenehmigung aus 03/2021 basiert inhaltlich auf dem Erkenntnisstand in 2019 und ist damit als Grundlage für eine Bauausführung nicht ausreichend geeignet. Zudem wird zum Zeitpunkt des Baubeginns die Gültigkeit der Baugenehmigung aus 03/2021 nach LBO § 73 (1) erloschen sein.

3.2 Forderung „Einholung einer Stellungnahme des BS-Fachplaners Ronnie Schmidt“

(VO/2023/12266-01 Pkt. 2)

Nach Eingang der Ankündigung der unteren Bauaufsicht am 25.05.2023 zur notwendigen Schließung des APH mit Aufforderung zur Anhörung wurde das GMHL als beratender Dienstleister von der Stiftungsverwaltung um fachliche Stellungnahme gebeten.

Es wurde hier die fachliche Bewertung durch das GMHL abgegeben, dass

- die ermittelten Mängel hinsichtlich des Brandschutzes jeweils in einzelner Betrachtung eine notwendige Schließung nicht rechtfertigen,
- die Gesamtheit der Mängel jedoch die Möglichkeiten der Brandbekämpfung und insbesondere der Personenrettung maßgeblich einschränken,
- das Objekt „HGH“ durch die örtliche Lage darüber hinaus bereits in der Erreichbarkeit durch Löscheinheiten der Feuerwehr Erschwernisse gegenüber Alten- und Pflegeheimen in Außenrandlage aufweist und
- die Art der Nutzung als Pflegeheim mit den physisch und/oder psychisch eingeschränkt agierenden Bewohnenden besondere Aufwendungen der Personenrettung erforderlich machen.

Seit der Vorlage der ersten Aufforderung vom 23.03.2022 und auch der folgenden Aufforderung vom 25.05.2023 zur Anhörung im Rahmen des Verfahrens zum Erlass einer Ordnungsverfügung des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung haben Assmann-Schmidt Ingenieure wiederkehrend in schriftlichen Stellungnahmen, bei Ausschusssitzungen, bei Runden Tischen, im Zuge der Behandlung des Interimverfahrens, etc. umfangreich fachlich in Schriftform Stellung bezogen.



Die Unterlagen sind auf der Grundlage des Auskunftsanspruches nach der Gemeindeordnung und des Informationszugangsgesetzes bereits in der Vergangenheit durch Ausschussmitglieder und Bürger:innen eingesehen worden. Eine Beauftragung von Assmann-Schmidt Ingenieure mit einer weiteren Stellungnahme wird lediglich Wiederholungen der bestehenden Ausführungen ergeben.

Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung hat einen Prüflingenieur für Brandschutz beauftragt, eine fachliche Bewertung zu den von der Unteren Bauaufsicht attestierten und durch die Feuerwehr der Hansestadt Lübeck inhaltlich gleichlautend attestierten konkreten Gefahren vorzunehmen. Ein Bericht wird zum 19.09.2023 erwartet.

→ Ergebnis in Bezug auf Beschluss VO/2023/12266-01 Pkt. 2:

Eine schriftliche Bewertung der bestehenden Einschränkungen im Brandschutz erfolgte bereits in umfangreicher Form durch Bauordnung, Feuerwehr, Entwurfsverfasser des Brandschutzkonzeptes und GMHL. Statt der im Beschluss geforderten weiteren Stellungnahme des Brandschutzplaners, welche Wiederholungen der vorhandenen und als Aktenlage bereits zugänglichen Stellungnahmen von Herrn Schmidt ergeben, wird auf die Beauftragung einer Stellungnahme durch einen vom Land Schleswig-Holstein anerkannten Prüflingenieur für Brandschutz durch den Bereich Stadtplanung und Bauordnung verwiesen, welche voraussichtlich am 19.09.2023 vorliegen wird.

3.3 Bericht zur Bürgerschaftssitzung am 31.08.2023 zum Koberghaus (VO/2023/12266-01 Pkt. 3)

Es wird im Beschluss gefordert, eine grobe Maßnahmenauflistung und Benennung der Kosten für die Behebung von Brandschutzmängeln im Koberghaus zur Fortsetzung der Nutzung über den 30.09.2023 hinaus zu ermöglichen.

Hier handelt es sich offensichtlich um ein Missverständnis der Beschlussfassenden:

- Gemäß „Interimskonzept“ ist nach „Schrankhaus“ und „Kammerhaus“ das „Koberghaus“ anschließend freizuziehen, da dieser Appendix zum zentralen APH-Kernbereich („Längs- und Quergebäude“) nur unter erschwerten Bedingungen einer Brandbekämpfung und einer Personenrettung unterzogen werden kann.

Zudem ist aus den in 3.1 genannten Gründen eine sofortige Durchführung von Maßnahmen auf der Grundlage des bis 03/2020 geplanten Brandschutzkonzeptes aus fachlichen Gründen sowie aus Gründen des Vergaberechts nicht möglich.

→ Ergebnis in Bezug auf Beschluss VO/2023/12266-01 Pkt. 3:

Die Verwaltung wird zukünftig über den Status des „APH im HGH“ im Rahmen eines wiederkehrenden Berichtswesens informieren.



3.4 Konzept zur Abwendung der akut drohenden Zahlungsunfähigkeit Stiftung

(VO/2023/12266-01 Pkt. 4)

Die Stiftungsverwaltung und der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften teilen hierzu wie folgt mit:

Situation der Stiftung HGH:

Die Stiftung ist nach zwei großen Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 2015 Fassadensanierung (1,4 Mio. EUR) und 2019 Langhaussanierung (4,4 Mio. EUR) sowie Maßnahmen im Rahmen des Brandschutzes von rund 1,2 Mio. EUR (Stand 16.08.2023) nicht mehr in der Lage, die Maßnahmen des Brandschutzkonzeptes im Kostenvolumen von ca. 8,5 Mio. EUR (Baukosten) zuzüglich ca. 2,1 Mio. EUR (Planungskosten), also 10,6 Mio. EUR, aus eigenen Finanzmitteln umzusetzen.

Bereits ohne diese zusätzliche Maßnahme, die bisher nicht im Haushalt der Stiftung eingeplant ist, ist erkennbar, dass die Rücklagen der Stiftung 2024/2025 aufgebraucht sein werden.

Der Haushalt 2023 schließt planerisch mit einem Fehlbetrag in Höhe von 573.100 EUR ab. Die Haushaltsplanung 2024 geht von einem planerischen Fehlbetrag in Höhe von 1.446.800 EUR aus (siehe Darstellung der voraussichtlichen Jahresergebnisse und Rücklagenbestände des HGH´s – Anlage 2). Dabei ist die Stiftung in ihrer Planung davon ausgegangen, dass die SeniorinnenEinrichtungen (SIE) der Hansestadt Lübeck die Räumlichkeiten im HGH nicht mehr nutzen werden. Das führt zu einem Wegfall von Mieterträgen in Höhe von ca. 610 TEUR/p. a. bei weiterhin zu tragenden Betriebskosten in Höhe von ca. 369 TEUR/p. a. Ein Ausgleich aus Rücklagenbeständen ist nicht mehr möglich. Es besteht die Gefahr, dass das Stiftungsvermögen geschmälert wird.

Zu klären ist, wie diese Situation der entstehenden hohen Fehlbeträge abgewendet werden kann. Möglichkeiten sind:

1. Ertragssteigerungen:

Die Stiftung generiert den Hauptbestandteil ihrer Erträge durch Erbbauzinsen, Mieten und Pachten:

	Ansatz 2019	Ansatz 2023	Ansatz 2024
Mieten und Pachten:	EUR 661.000,-	EUR 1.016.500,-	EUR 411.100,-
Erbbauzinsen:	EUR 275.000,-	EUR 302.000,-	EUR 307.000,-

Die Stiftung hat dabei in den letzten Jahren alle Möglichkeiten der Anpassung genutzt. Bei 2 von 3 der Stiftsgüter wurden bei Verlängerung der Pachtverträge erhöhte Pachten vereinbart. Es werden stetig alle Ertragsanpassungen vorgenommen. Die Lage auf dem Kapitalmarkt führt dazu, dass wieder Zinserträge (2024: 195 TEUR/p. a.) erzielt werden. Der Wegfall der Mieterträge durch die Nichtnutzung des APHs durch die SIE wird durch diese Ertragssteigerungen nicht zu kompensieren sein.



2. Aufwandsreduzierungen:

Die größten Aufwendungen im Stiftungshaushalt stellen die Positionen „Bauunterhaltungen“ und „Bewirtschaftungskosten der Grundstücke“ sowie die Position „Abschreibungen“ dar. Die Abschreibungen lassen sich nicht reduzieren. Die sehr hohen Unterhaltungskosten stellen auf den mangelhaften Zustand des Objektes ab und würden sich nach einer Sanierung des Gebäudes wieder im normalen Bereich einpendeln (vor 2019: ca. 150 TEUR – 200 TEUR/p. a. Bauunterhaltung und ca. 170 TEUR/p. a. Bewirtschaftungskosten der Grundstücke).

3. Veräußerung von Stiftungsvermögen zur Steigerung der Ertragsgewinnung

Die Stiftung ist verpflichtet, bei einer Veräußerung von Stiftungsvermögen den erzielten Erlös wert-erhaltend anzulegen. Das heißt, der Erlös, beispielsweise aus der Veräußerung eines Stiftsgutes, müsste so angelegt werden, dass das Grundstockkapital erhalten bleibt. Eine Verwendung der Verkaufserlöse für konsumtive Zwecke ist ausgeschlossen. Damit käme eine Veräußerung von Immobilien nur in Frage, wenn mit einer Neuanlage der erzielten Verkaufserlöse höhere Erträge als bisher zu generieren wären. Eine solche Neuanlage wird derzeit nicht gesehen.

→ Ergebnis in Bezug auf Beschluss VO/2023/12266 Pkt. 1 Absatz 2:

Die durch die Bürgerschaft zuletzt mit VO/2023/12266-01 beschlossene vorgezogene Brandschutzsanierung ist nach aktuellem Stand maßgeblich durch Kreditaufnahme der Hansestadt Lübeck zu finanzieren. Zudem ist hinsichtlich der Zahlungen an die Stiftung zu gewährleisten, dass das EU-Beihilferecht beachtet wird.

Die Stiftung wird auf die Unterstützung Dritter (Zuschüsse der HL und zweckgebundene Mittel Dritter) angewiesen sein. Die Problematik ist der Stiftungsaufsicht bei der Kommunalaufsicht des Landes S.-H. bekannt. Derzeit soll gutachterlich geprüft werden, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen und rechtlich zulässig sind, um die Stiftung langfristig zu erhalten.

3.5 Einstufung des APH als immaterielles UNESCO Weltkulturerbe (VO/2023/12266-01/05)

Hierzu erfolgt eine gesonderte Information durch den Fachbereich 4.

4. Grundsätzlicher Hinweis zur zeitgleichen Planung zweier „Sanierungsprojekte APH“ (Hinweis auf der Grundlage des „Risikomanagements“ der HL)

Die Stiftungsverwaltung plant nunmehr im Auftrag der Bürgerschaft zwei Projekte:

Projekt 1: Umsetzung des in 2021 genehmigten Brandschutzkonzeptes (BSK)

Hier werden folgende Arbeiten notwendig:

- Umsetzung „Brandschutzkonzept Abstellung bestehender Brandschutzmängel“
- Einbau einer neuen Brandmeldeanlage für die bestehende Gebäudeausgestaltung,



- Brandabschnittsbildung,
- Bildung von Pufferzonen,
- Einbau von trockenen Steigleitungen,
- Einbau von Brandschutzschottungen für alle Ver- und Entsorgungsleitungen, welche Bauteile (Wände und Decken) mit Brandschutzanforderungen durchdringen (für die bestehende Gebäudegeometrie),
- Einbau einer Gebädefunkanlage,
- Einbau einer Unterdruckanlage im Treppenhaus Koberghaus,
- Einbau von Außentreppen im Schrankhaus und 2. Längsgebäude,
- Veränderung der steil geneigten Außentreppe im Quergebäude,
- Sonstige Arbeiten

Insbesondere durch die Schottungen von Ver- und Entsorgungsleitungen werden ggf. Bestandsschutz von Leitungsnetzen (z. B. Trinkwasser, Elektrotechnik) aufgehoben. Zudem werden Mängel an der elektrotechnischen Anlage, welche ein erhöhtes Risiko der Brandentstehung ergeben, durch Neuinstallationen abgestellt werden müssen.

Es werden keine Veränderungen an Bewohnenden-Zimmergrößen und keine Neuaufteilung von Flächen vorgenommen.

Projekt 2: Ertüchtigung des APH HGH für eine mindestens 40-jährige Nutzungsdauer

Die Bearbeitung befindet sich aktuell in der „Vorplanung“. Nach aktuellem Stand werden diese Baumaßnahmen umgesetzt:

- In Teilen Überarbeitung der Grundrissituation,
- Komplette Erneuerung der elektrotechnischen Anlage,
- Komplette Erneuerung der Trinkwasseranlage nach TrinkwV,
- Komplette Erneuerung der Heizungsanlage nach GEG,
- Umsetzung „Brandschutzkonzept Projekt 40-jährige Nutzungsdauer“,
- Einbau einer neuen Brandmeldeanlage für die zukünftige Gebäudeausgestaltung,
- Einbau von trockenen Steigleitungen,
- Einbau von Brandschutzschottungen für alle Ver- und Entsorgungsleitungen, welche Bauteile (Wände und Decken) mit Brandschutzanforderungen durchdringen (für die bestehende Gebäudegeometrie),
- Einbau einer Gebädefunkanlage,
- Einbau einer Unterdruckanlage im Treppenhaus Koberghaus
- Einbau von Außentreppen im Schrankhaus und 2. Längsgebäude
- Veränderung der steil geneigten Außentreppe im Quergebäude,
- Sonstige Arbeiten



In diesem Zusammenhang werden abgeschlossene Neueinbauten von „Projekt 1“ rückgebaut und/ oder diese müssen komplett erneuert werden.

Grundsätzliche Risikobewertung:

Die Kombination eines Projektes „Brandschutzsanierung des Bestandes mit tangierenden TGA-Arbeiten“ („Projekt 1“) mit dem unmittelbar anschließenden Projekt „Grunderneuerung des APH im HGH“ mit weitgehend in die Gebäudestruktur eingreifenden Veränderungen“ („Projekt 2“) führt mit sicherer Eintrittswahrscheinlichkeit zu folgendem erheblichen finanziellen und zeitlichen Verlusten sowie weiteren sonstigen Projektrisiken:

- Planerische Umsetzung „Projekt 1“ und „Projekt 2“ mit möglicherweise unterschiedlichen Planungsteams wegen europaweiten Ausschreibungsverfahren, dadurch hohe Abstimmungsbedarfe und Informationsverluste.
- Bauliche Umsetzung „Projekt 1“ und „Projekt 2“ mit eventuell unterschiedlichen Auftragnehmern durch die unterschiedlichen Vergaben. Dadurch tritt eine Lücke in einer ansonsten geschlossenen Gewährleistungskette auf, wenn z. B. in „Projekt 1“ die „Firma 1“ eine neue Brandmeldeanlage installiert, die dann in „Projekt 2“ durch „Firma 2“ in Teilen rückgebaut und in Teilen neu aufgebaut wird.
- Dem Rahmenterminplan folgend wird das „Projekt 1“ für eine zwischenzeitliche Nutzung als APH im Ergebnis nutzlos sein, da vor einer Fertigstellung von „Projekt 1“ ca. in 07/2026 bereits die Planung von „Projekt 2“ so weit fortgeschritten ist, dass der Baubeginn von „Projekt 2“ innerhalb der Bauzeit von „Projekt 1“ wahrscheinlich ist. Es werden entsprechend neue Brandschutzmaßnahmen aus „Projekt 1“ durch den Rückbau der Bewohnenden-Zimmer, Sozialräume, etc. im Zuge von „Projekt 2“ einer Entsorgung zugeführt, bevor diese in Betrieb genommen wurden.

→ Ergebnis in Bezug auf Beschluss VO/2023/11920 „Weiterbetrieb des Heiligen-Geist-Hospital als Alten- und Pflegeheim“ und VO/2023/12266-01:

Das mit den Beschlüssen VO/2023/11920 und VO/2023/12266 entschiedene Vorgehen, ein „Zwischenprojekt 1“ zu planen und umzusetzen, birgt die Gefahr, dass gegen die Gemeindeordnung Schleswig-Holstein § 75 (2) „Allgemeine Haushaltsgrundsätze“ („Die Haushaltswirtschaft ist nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu führen“) verstoßen werden könnte.



Voraussichtliche Jahresergebnisse und Rücklagen HGH.xlsx
HHP 2024

Stand: 16.08.2023

1. voraussichtliche Ergebnisse Jahresabschlüsse		Ergebnis gem. HH-Planung	
Jahr	€	€	
2021	269.341,14	-430.400,00	Ausgleich durch Rücklagenentnahme
2022	107.037,74	-85.300,00	Ausgleich durch Rücklagenentnahme
2023	-573.100,00	-573.100,00	Ausgleich durch Rücklagenentnahme
2024	-1.446.800,00	-1.446.800,00	Ausgleich durch Rücklagenentnahme nicht möglich
2025	-1.163.300,00	-1.163.300,00	Ausgleich durch Rücklagenentnahme nicht möglich
2026	-1.163.300,00	-1.163.300,00	Ausgleich durch Rücklagenentnahme nicht möglich
2027	-1.163.300,00	-1.163.300,00	Ausgleich durch Rücklagenentnahme nicht möglich

2. voraussichtliche Rücklagenentwicklung
Veränderung Rücklagen gemäß AO bei einem Überschuss (Ergebnis des Vorjahres): Zuführung 1/3 an die freie Rücklage; 2/3 an die Zweckrücklage

Jahr	Veränderung	Freie Rücklage 1/3	Veränderung	Zweckrücklage 2/3
	€	€	€	€
2021		244.036,80 €		844.952,74 €
2022	89.780,38 €	333.817,18 €	179.560,76 €	1.024.513,50 €
2023	35.679,25 €	369.496,43 €	71.358,49 €	1.095.871,99 €
2024	0,00 €	369.496,43 €	-573.100,00 €	522.771,99 €
2025	-369.496,43 €	0,00 €	-522.771,99 €	0,00 €
2026		0,00 €		0,00 €
2027		0,00 €		0,00 €
2028		0,00 €		0,00 €

