



► Nr. VO/2023/12407-01
öffentlich

Lübeck, 08.09.2023

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
1.101 - Bürgermeisterkanzlei

Bearbeitung: Oliver Groth (E-Mail: oliver.groth@luebeck.de Telefon: 122-1026)

Antrag des AM Thorsten Fürter (FDP) zu Sachständen größerer Vorhaben der Stadt

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
11.09.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
12.09.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Antrag AM Fürter VO/2023/12407, beschlossen im Hauptausschuss am 10.08.2023

Bericht:

Der Bürgermeister wird gebeten, in der Sitzung des Hauptausschusses am 10.08.2023 zum Stand folgender größerer Bauvorhaben zu berichten:

- a) Neuaufstellung Senioreneinrichtungen (Bürgerschaftsbeschluss vom 22.11.2022, VO/2022/11544)*
- b) Brandschutzmaßnahmen Heiligen-Geist-Hospital*
- c) Masterplan Umweltbildungszentrum (Bürgerschaftsbeschluss vom 31.03.2022, VO/2021/10699)*
- d) Umbau des Gebäudes Karstadt Haus B für den Schulbetrieb*
- e) Neubau eines Verwaltungszentrums (Bürgerschaftsbeschluss vom 23.05.2019)*
- f) Sanierung der Altstadtbrücken*
- g) Sanierung Breite Straße / Mengstraße*
- h) Bau einer Multifunktionshalle in der Nähe zur Musik- und Kongresshalle*
- i) Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept*
- j) Bau eines Systemparkhauses auf der mittleren Wallhalbinsel (Beschluss Bauausschuss vom 06.09.2021, VO/2021/10303)*

Der Bürgermeister soll im Rahmen seines Berichts für die vorgenannten Projekte eine aktualisierte Zeitschiene der Realisierung vorstellen, auf Auswirkungen des Anstiegs von Bau- und Kreditkosten eingehen, sowie aufzeigen, welche Möglichkeiten zur Kostendämpfung und Beschleunigung bestehen.

a) Neuaufrstellung Senioreneinrichtungen (Bürgerschaftsbeschluss vom 22.11.2022, VO/2022/11544)

In der o.g. Vorlage ist der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung angenommene Zeitplan für die weitere bauliche Entwicklung der SIE abgebildet worden. Im Wesentlichen wurde von folgenden Kernaussagen ausgegangen:

- -Wegfall der Einrichtung Am Behnckenhof durch Ablauf des Mietvertrages
- -Bauliche Erneuerung der vorhandenen VT-Immobilien durch Neubauten
- -Neubau im Bereich der Neuen Mitte Moisling
- -Schließung des HGH

Nachfolgend wird über den aktuellen Stand der Zielerreichung, Abweichungen vom Stand November 2022 und neue Entwicklungen berichtet werden.

Behnckenhof

Planmäßig wird der aktuelle Mietvertrag für die Immobilie Ende 2027 auslaufen. Angenommen wurde in der Vorlage vom November, dass die Mietzeit um ein Jahr verlängert werden könnte, um den Zeitraum bis zur Erstellung von Neubau 3 überbrücken zu können.

Durch Bürgerschaftsbeschlüsse vom 24.11.2022 (VO/2022/11544-04) und 30.03.2023 (VO/2023/11840-01-01) wurde die Verwaltung beauftragt, Gespräche über die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu führen. Die Gespräche mit dem neuen Eigentümer über eine Verlängerung der Mietzeit werden seitdem kontinuierlich und intensiv geführt. Der Eigentümer steht dem Ansinnen positiv gegenüber.

Im Rahmen dieser Gespräche wurden zwischen der HL und der SIE mit dem Eigentümer umfangreiche bauliche Veränderungen besprochen, um im Gebäude eine relativ hohe Einzelzimmerquote realisieren zu können. Diese Gespräche werden aller Voraussicht zu einer Einigung führen, die den städtischen Gremien im Herbst 2023 zur Beschlussfassung vorgelegt werden können. Geplant ist eine Laufzeit von über zwanzig Jahren mit Verlängerungsoptionen.

Auch wenn sich dadurch die verkehrliche Anbindung der Einrichtung nicht verbessert, sind die baulichen Veränderungen so signifikant, dass ein Weiterbetrieb der Einrichtung (auch mit leicht geänderter Platzzahl) nicht nur zu rechtfertigen, sondern auch grundsätzlich zu empfehlen ist. Insbesondere wird durch die Einzelzimmer-Quote eine höhere Akzeptanz bei potentiellen Bewohnenden erwartet. Ein wirtschaftlicher Betrieb wird durch die höhere Akzeptanz und bessere Auslastung erreicht werden können.

Ehemalige Objekte der Stiftung VT

Bei den Objekten handelt es sich um die Standorte Dreifelderweg/Wattstraße, die Prassekstraße, die Elswigstraße und die Dornbreite. Es handelt sich um relativ kleine Einrichtungen, allesamt über 50 Jahre in Betrieb, mit schlechtem baulichem Zustand und absehbar hohem allgemeinem und Brandschutzsanierungsbedarf. Mit Ausnahme der Prassekstraße wurden Machbarkeitsstudien beauftragt. Ausgewählt wurden die drei Objekte nach vorläufigen Abschätzungen zur Realisierung eines Neubaus im laufenden Betrieb und anstehenden Sanierungsaufwendungen. Die Ergebnisse liegen inzwischen vor und werden in Kürze zunächst zunächst im zuständigen Sozialausschuss präsentiert.

Neubau im Bereich der Neuen Mitte Moisling

Der Neubau an dieser Stelle ist nach wie vor Bestandteil der baulichen Entwicklung der SIE. Hier sei ergänzend verwiesen auf die „Städtebauliche Rahmenplanung Neue Mitte Moising“ (VO/2022/11716).

HGH:

Hier wird verwiesen auf den umfangreichen Bericht VO/2023/12467, der am 31.08.2023 in der Bürgerschaft zur Kenntnis genommen wurde. Ergänzend sei hervorzuheben, dass im Fall einer Nutzungsuntersagung, der Umsetzung des Brandschutzkonzeptes oder im Zuge der grundhaften Instandsetzung in jedem Fall es notwendig sein wird, die Bewohnenden in andere Einrichtungen zu verlegen. Dann entfällt mindestens für die Zeit der Baumaßnahme die im HGH angebotene Pflegekapazität.

Unabhängig hiervon prüft die SIE vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Pflegeplätzen in Lübeck und der Aufgabe von Pflegeeinrichtungen Dritter alternative Standorte.

b) Brandschutzmaßnahmen Heiligen-Geist-Hospital

Hier sei verwiesen auf den umfangreichen Bericht VO/2023/12467, der am 31.08.2023 von der Bürgerschaft zur Kenntnis genommen wurde.

c) Masterplan Umweltbildungszentrum (Bürgerschaftsbeschluss vom 31.03.2022, VO/2021/10699)

Im Fachbereich 4 konnten mit dem Arbeitsbeginn der wissenschaftlichen Projektkoordinatorin im März dieses Jahres die inhaltlichen Arbeiten an dem Projekt beginnen: In einem ersten Schritt bildete eine umfangreiche Bestandsaufnahme in allen Arbeitsbereichen des Museums die Grundlage für die anschließende Potenzialanalyse, die u.a. in der Formulierung wesentlicher Projektziele münden wird. Zugleich laufen aktuell die Vorbereitungen für die Phase der Grobkonzeption, bei der die Einrichtung unterschiedlicher Beteiligungsformate eine Mitwirkung möglichst vieler Partner:innen und Nutzer:innen des Hauses ermöglichen soll. Daran anschließen wird ab Frühjahr 2024 die Phase der Feinkonzeption, in der das Ausstellungskonzept konkretisiert und ein Raumbuch entwickelt wird, das der baulichen Masterbeplanung auch als inhaltliches Lastenheft dienen soll.

d) Umbau des Gebäudes Karstadt Haus B für den Schulbetrieb

Für ein komplexes Bauvorhaben dieser Art, mit 80 % an europaweiten Ausschreibungen im Rahmen der vorgegebenen Leistungs- und Planungsphasen, gibt es nur bedingt Möglichkeiten der Beschleunigung. Der aktuell erstellte Zeitplan hat weiterhin Gültigkeit. Auswirkungen der Bau- und Kreditkosten sind zum jetzigen Zeitpunkt nur im Bereich der bekannten Steigerungen für einzelne Gewerke im Rahmen der Spanne von 8% - 15 % schätzbar. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Anlage 3 zu VO/2023/12443 verwiesen.

e) Neubau eines Verwaltungszentrums (Bürgerschaftsbeschluss vom 23.05.2019)

Für einen konkreten Planungsauftrag zur Errichtung eines Verwaltungsneubaus bedarf es einer Bedarfsformulierung mit Raumprogramm. Voraussichtlich zur Bürgerschaftssitzung im November wird die Verwaltung den nächsten Zwischenbericht Raumplanung III vorlegen. Dieser Bericht wird den aus dem Zwischenbericht Raumplanung II (VO/2021/09736) resultierenden Auftrag der Wirtschaftlichkeitsberechnung zwischen der vom GMHL aufgezeigten Variante des mittelgroßen Verwaltungsneubaus (ca. 35.000 m²) auf der Roddenkoppel und der Variante des kleinen Verwaltungsneubaus (ca. 5.000 m²) auf der Roddenkoppel oder der mittleren Wallhalbinsel in Verbindung mit der Sanierung/Erweiterung der Bestandsgebäude in der Dr. Julius-Leber-Straße 46-50 und Mühlendamm 10-12 zum Inhalt haben.

f) Sanierung der Altstadtbrücken

Zu den Altstadtbrücken und zum Bauprogramm bis 2037 hat die Verwaltung umfassend mit VO/2022/11418 berichtet. Zu den Einzelmaßnahmen werden die politischen Gremien insbesondere durch Projektfreigaben eingebunden.

Hier sei u.a. verwiesen auf die Projektfreigaben und umfangliche Informationen zur Sanierung der Mühlentorbrücke mit VO/2019/08324, VO/2021/09810, VO/2021/10670, VO/2022/11325 und VO/2023/12447 sowie zur Lagerinstandsetzung der Rehderbrücke (VO/2023/12405). Bei investiven Maßnahmen schreibt die Zuständigkeitsordnung zur Hauptsatzung vor, bei einer Abweichung von über 175.000 EUR oder von 20 % ggü. der bisher erteilten Projektfreigabe den Hauptausschuss erneut zu beteiligen. Aktuellere Erkenntnisse zum Kosten- und Zeitplan liegen in diesem Sinne nicht vor.

g) Sanierung Breite Straße / Mengstraße

Hier sei verwiesen auf die Projektfreigabe (VO/2022/11072) und auf die Kostensteigerung (VO/2023/11926) verwiesen. Nach Verzögerungen bei den Leitungsträgern wurde am 09.08. mit dem Verlegen des neuen Pflasters begonnen. Durch die anhaltenden Regenfälle in den Wochen davor, waren diese Arbeiten nicht sinnvoll auszuführen.

Es wird jeder Stein einzeln mit der Pflasterzange am Bagger von den Paletten gehoben, mit Haftschlämme bestrichen und dann einzeln mit dem Pflasterhammer gesetzt.

Die Steine müssen vorn sofort korrekt verlegt werden, ein späteres Anpassen wie beim ungebundenen Pflaster ist dann nicht mehr möglich. Die vollständige Umsetzung der Maßnahme erfolgt nun so zügig wie möglich unter Berücksichtigung der Platz- und Verkehrssicherungsverhältnisse.

Mit VO/2022/10859 erfolgte die Projektfreigabe für die EBL zur Errichtung einer Trennwasserkanalisation.

h) Bau einer Multifunktionshalle in der Nähe zur Musik- und Kongresshalle

Gültigkeit hat nach wie vor der Bericht der Verwaltung (VO/2020/08641), der am 26.11.2020 in der Bürgerschaft zur Kenntnis genommen worden ist. Mit VO/2021/10303 hat der Hauptausschuss die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts für die MWHI beauftragt. Im Rahmen dieses Konzepts wird sowohl dem Beschluss für die Planung eines weiteren Parkhauses als auch den Überlegungen zum Bau einer Mehrzweckhalle nachgegangen. Die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde im Jahr 2022 aufgenommen. Es stehen noch wenige Eigentümer:innengespräche aus, die erforderlich sind, um die Bestandsaufnahme/-analyse abzuschließen und Ausrichtungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Die Bestandsaufnahme und Analyse wird dann in einem Sachstandsbericht für die politischen Gremien zusammengetragen. Die Verwaltung beabsichtigt, einen Workshop dazu mit politischen Vertreter:innen im Herbst 2023 durchzuführen. Ein genauer Termin steht noch nicht fest. Anschließend sollen Varianten vertiefend ausgearbeitet und den politischen Gremien im ersten Halbjahr 2024 vorgestellt werden.

i) Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept

Der Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept befindet sich in der Umsetzung. Mit der Neugestaltung der Beckergrube ist ein erstes wichtiges Schlüsselprojekt weit vorangeschritten. Die bauliche Umsetzung ist für die Jahre 2024/ 2025 geplant. Projekte des Rahmenplans sind weiter der Bau der Stadtgrabenbrücke oder die Herstellung eines Mobility Hub in der Falkenstraße, die Aktivierung öffentlicher Räume wie dem Koberg oder Schranggen. Auch diese Projekte sind bereits in der Umsetzung bzw. in der Planung weit vorangetrieben. Neben konkreten Projekten erfolgt sukzessive die Stärkung des ÖPNV und Radverkehrs, letzteres u. a. durch den Ausbau von Abstellmöglichkeiten. Ergänzend konnte das im Rahmenplan fest-

gehaltene Leerstandsmanagement (WiFö) aktiviert werden und wird aktuell ein Stadt- und Fachdialog zum Thema Innerstädtischer Strukturwandel eingeleitet. Für die Umsetzung des Rahmenplans wird weitgehend die Einwerbung von Fördermitteln benötigt. In einem nächsten Schritt sollen die Fahrradstraße und die Königstraße hinsichtlich der Möglichkeiten einer Umgestaltung geprüft werden.

j) Bau eines Systemparkhauses auf der mittleren Wallhalbinsel (Beschluss Bauausschuss vom 06.09.2021, VO/2021/10303)

Hierzu ist aktuell der Sachstandsbericht VO/2023/12401 in die Gremien gegeben worden. Ansonsten wird auf die Antwort zu h) verwiesen.

Anlagen:

Bürgermeister Jan Lindenau