



► Nr. VO/2023/12704  
öffentlich

Lübeck, 16.11.2023

## Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Birgit Jannsen (E-Mail: birgit.jannsen@luebeck.de Telefon: 122-6589)

### Fortsetzung des Projektes "Buddenbrookhaus, Erweiterung, Umbau und Sanierung, Mengstraße 4+6, 23552 Lübeck"

#### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.11.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
28.11.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
30.11.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

#### Anlass:

Empfehlung des Hauptausschusses an die Bürgerschaft zum interfraktionellen Antrag der CDU, FDP und Bündnis90/Die Grünen (VO/2023/12331-01-01) am 31.08.2023:

„Der Hauptausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, Folgendes zu beschließen:

1. Wir bekennen uns zum Umbau zum „Neuen Buddenbrookhaus“.
2. Wir empfehlen der Bürgerschaft, den Beschluss vom 29.06.2023 bezüglich des Kostendeckels und der Erneuerung im Bestand aufzuheben.
3. Der Bürgermeister wird gebeten, bei der IBSH eine Fristverlängerung bis zum 30.11.2023 zu beantragen.
4. Der Bürgermeister wird gebeten, bis Ende November eine Prüfung vorzulegen, ob und wo ein Treppenhaus unter Beibehaltung der Förderfähigkeit möglich ist. Dies geht auch durch eine Konzeptstudie.“

#### Bericht:

##### 1. Konzeptstudie

Mit dem Beschluss VO/2023/12331-01-01 wurde der Bürgermeister beauftragt, eine Prüfung ggfs. auch im Rahmen einer Konzeptstudie vorzulegen, ob und wo ein Treppenhaus unter Beibehaltung der Förderfähigkeit möglich ist.

Zum Zeitpunkt des Beschlusses war bereits eine Variantenaktualisierung der Machbarkeitsstudie bei den Planenden mündlich beauftragt. Diese wurde daraufhin erweitert, um weitere mögliche förderunschädliche Varianten zu finden.

Die vorliegende Konzeptstudie steht unter dem Vorbehalt, dass es sich hierbei nicht um eine umfassende Machbarkeitsstudie handelt und die Konzeptstudie keine Vorplanung darstellt. Um eine abschließende Beurteilbarkeit der Umsetzbarkeit zu erlangen (inkl. Abstimmungen mit den Behörden), ist eine Überarbeitung der Varianten in Leistungsphase 2 mit tiefergehenden Betrachtungen und Überplanungen bzw. eine umfassende Machbarkeitsstudie notwendig.

Das Planungsteam (Architekten, TGA, Brandschutz, Tragwerk, Szenographie) hat sechs mögliche Varianten mit folgender Grundlage untersucht:

*„Es erfolgt im Rahmen der anzubietenden Aktualisierung die Betrachtung derjenigen Varianten, die nicht zuvor durch zwingende Vorgaben in der Machbarkeitsstudie – beispielsweise durch die Denkmalpflege - ausgeschlossen wurden. Ferner wurden weitere Variantenstudien beauftragt, die über die im Mediationsverfahren erstellten Varianten hinausgehen. Es soll eine Abstimmung mit den Fachplanern in Bezug auf die Anordnung der Haustechnik, den Auswirkungen auf das Tragwerk und den Brandschutz erfolgen. Die Betrachtung erfolgt zunächst erneut skizzenhaft zur Ermittlung der Abhängigkeiten und Darstellung der daraus abzuleitenden weiteren Vorgehensweise.“*

Die sechs von den Architekt:innen untersuchten Varianten sind als Anlage 1 beifügt.

## **2. Abstimmung Bauaufsicht**

Am 18.09.2023 hat ein Treffen mit der Bauaufsicht der Hansestadt Lübeck stattgefunden. In diesem Treffen wurden der Bauaufsicht unterschiedlichste Vor-Varianten zur Verschiebung des Treppenhauses vorgelegt. Unabhängig von der Lage eines neuen Treppenhauses stellt die Bauaufsicht fest, dass die Verschiebung eines Treppenhauses eine wesentliche Änderung zur genehmigten Planung darstellt. Die Konsequenz ist in Gänze ein neues Baugenehmigungsverfahren.

Zu diesem Zeitpunkt würden ergo bereits fünf der untersuchten Varianten entfallen, da ein erneutes Baugenehmigungsverfahren die Zustimmung des Fördermittelgebers erfordert und dieser bereits angekündigt hat, die Zustimmung zu derartigen Änderungen nicht zu erteilen (Schreiben der IB.SH vom 14.09.2023). Die Umsetzung der Maßnahmen ohne diese Zustimmung würde eine Verletzung der Nebenbestimmungen zum bewilligten Zuwendungsbescheid darstellen und somit förderschädlich sein (siehe hierzu auch Anlage 4).

## **3. Gewölbetranslozierung**

Die Variante M6-2 sieht eine Translozierung des Gewölbes vor, indem die betroffenen Gewölbeteile in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege herausgelöst, erhalten und an anderer Stelle ein- oder wiederaufgebaut werden. Zur Translozierung des betroffenen Gewölbeteils sei auch verwiesen auf die Antwort im Ausschuss für Kultur und Denkmalpflege am 09.10.2023 (VO/2023/12589, Anlage 3).

Da bei dieser Variante die bewilligte Planung nicht verändert wird, ist kein erneutes Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Erforderlich ist hier lediglich eine Ergänzung der denkmalrechtlichen Genehmigung. Da eine denkmalrechtliche Genehmigung unabhängig vom Baugenehmigungsverfahren zu betrachten ist und die Möglichkeit einer Translozierung bereits mit der unteren und obersten Denkmalschutzbehörde (Kiel) abgestimmt und für genehmigungsfähig erklärt wurde, kann diese Variante, eine eingehende Planung der Translozierung vorausgesetzt, als mögliche Lösung angesehen werden (siehe Anlage 2). Voraussetzung hierfür wären u.a.:

- a) keine weiteren Zeitverzögerungen (auch nicht durch die Translozierung)
- b) zügig erteilte denkmalrechtliche Genehmigung
- c) gesicherte Finanzierung

Der Fördermittelgeber hat zu dieser ggfs. eintretenden Variante angekündigt, Nachforderungen zum Fördermittelantrag zu stellen und die Unterlagen eingängig zu prüfen. Die Mehrkosten für die Translozierung wären aufgrund der durch die Hansestadt Lübeck eigens verantworteten Änderung nicht förderfähig.

#### **4. Überprüfung der Nebenbestimmungen**

Die IB.SH hat wie bereits im Schreiben vom 14.09.2023 angekündigt, vor Ort am 24.10.2023 den Stand des Vorhabens zu überprüfen, um zu klären, ob die Nebenbestimmungen eingehalten werden (siehe Anlage 2).

Für die voraussichtliche Fertigstellung wurde seitens der Prüfinstanz/GMSH Dezember 2027 angenommen. Gem. Aussage des Fördermittelgebers sei dies somit noch knapp mit dem für das Vorhaben zwingend einzuhaltenden Bewilligungszeitraum (bis 31.12.2027) passend. Diese Annahme könne sich in nächster Zeit jedoch nach hinten verschieben, je nachdem wie sich die Beschlusslage und/oder die Bauverzögerung der EBL-Maßnahme in der Mengstraße entwickle. Dementsprechend sei bei Ziff. 4 des Prüfberichtes auch noch das „Ja“ ankreuzt.

Mit der Überprüfung der Baustelle und dem Baustellenstand hat der Fördermittelgeber somit festgestellt, dass das Projekt zwar nicht im Zeitplan sei (zeitliche Verschiebung durch die EBL-Maßnahme), jedoch alle Vorabmaßnahmen (vor Abbruch) so ausgeführt wurden wie eingereicht und bewilligt. Der Fördermittelgeber wies jedoch darauf hin, dass die zeitliche Verschiebung der EBL-Baustelle und die Beschlusslage zum Projekt im Hinblick auf den Bewilligungszeitraum kritisch zu sehen seien und in Abständen überprüft werden würden (siehe Anlage 5).

#### **5. Widerspruch**

Seitens der Bürgerinitiative Rettet Lübeck e.V. (BIRL) wurde am 17.10.2023, vertreten durch die Anwaltskanzlei MOHR Rechtsanwälte, Widerspruch gegen die denkmalrechtliche Genehmigung vom 27.10.2022 eingereicht und Akteneinsicht beantragt. Eine Begründung des Widerspruchs ist bisher nicht erfolgt, sodass auch noch keine inhaltliche Auseinandersetzung mit diesem erfolgen konnte.

#### **6. Fazit**

Es muss zwischen folgenden Szenarien abgewogen werden:

- a) Entscheidung zur Umsetzung einer baulich veränderten Treppenhausvariante:  
Folgen:
  - Erneuter Einstieg in die Leistungsphase 2 zur detaillierten Planung und Überprüfung der aufgeführten Varianten
  - Erneutes Genehmigungsverfahren inkl. Anpassung der Pläne und aller Formulare + Berechnungen, Anpassung Brandschutzkonzept, Anpassung Statik, im Zuge der Anpassung Überprüfung des Vorhabens gem. LBO 09/2022
  - Aufstellen eines neuen Terminplans
  - Neue EW-Bau inkl. Projektfreigabe

➔ Verlust der Fördermittel, da keine Genehmigung für die Überplanung durch den Fördermittelgeber und somit neue Sicherung der Finanzierung
- b) Entscheidung zur Umsetzung der Translozierung des Gewölbes:  
Folgen:
  - Planung der Translozierung in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege

- Anpassung der denkmalrechtlichen Genehmigung
- Nachforderungen + Prüfung durch den Fördermittelgeber (Terminplan mit terminlich eingeplanter Translozierung, Sicherung der Finanzierung)
- Abbruch 2024, wie geplant

→ Gem. Aussage des Fördermittelgebers mögliche Variante zur Sicherung der Fördermittel (Voraussetzung: keine zeitlichen Verluste)

c) Entscheidung zur Umsetzung der genehmigten Planung:

Folgen:

- Abbruch 2024, wie geplant

→ Sicherung der Fördermittel

Es wird empfohlen, zur Sicherung der Fördermittel dem Szenario b) oder c) zu folgen.

### **Anlagen:**

- 1 – Variantenprüfung/Konzeptstudie
- 2 – Schreiben MBWFK vom 14.09.2023
- 3 – VO/2023/12589
- 4 – Stellungnahme Bauordnung vom 25.10.2023
- 5 – Prüfbericht IB.SH/GMSH vom 24.10.2023

Senatorin Joanna Hagen