



► **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

Konzeptskizzen / Variantenuntersuchung zur Lage der Treppe in den Gewölbekeller

Stand 11/2023

Grundsätzliches

Die Variantenuntersuchung stellt keine umfassende Machbarkeitsstudie und keine Vorplanung sondern lediglich eine Konzeptstudie zu möglichen Varianten dar.

Eine abschließende tiefgehende Prüfung der erwähnten Varianten etc. etwa auf technische bzw. auf rechtliche Umsetzbarkeit ist durch die Planungsbeteiligten nicht erfolgt. Dies kann nur in tiefergehenden Planungen, die aktuell nicht beauftragt sind, erfolgen. Die Hinweise haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Zugleich wird durch die Planungsbeteiligten keinerlei Haftung im Hinblick auf die Umsetzbarkeit bzw. potentielle Tauglichkeit der erwähnten Varianten etc. für die Auftraggeberbelange übernommen.

Eine Vorabstimmung mit Behörden zur Genehmigungsfähigkeit einzelner Varianten ist nicht erfolgt.

Eine abschließende Beurteilbarkeit der Umsetzbarkeit ist somit zum derzeitigen Zeitpunkt nicht gegeben.

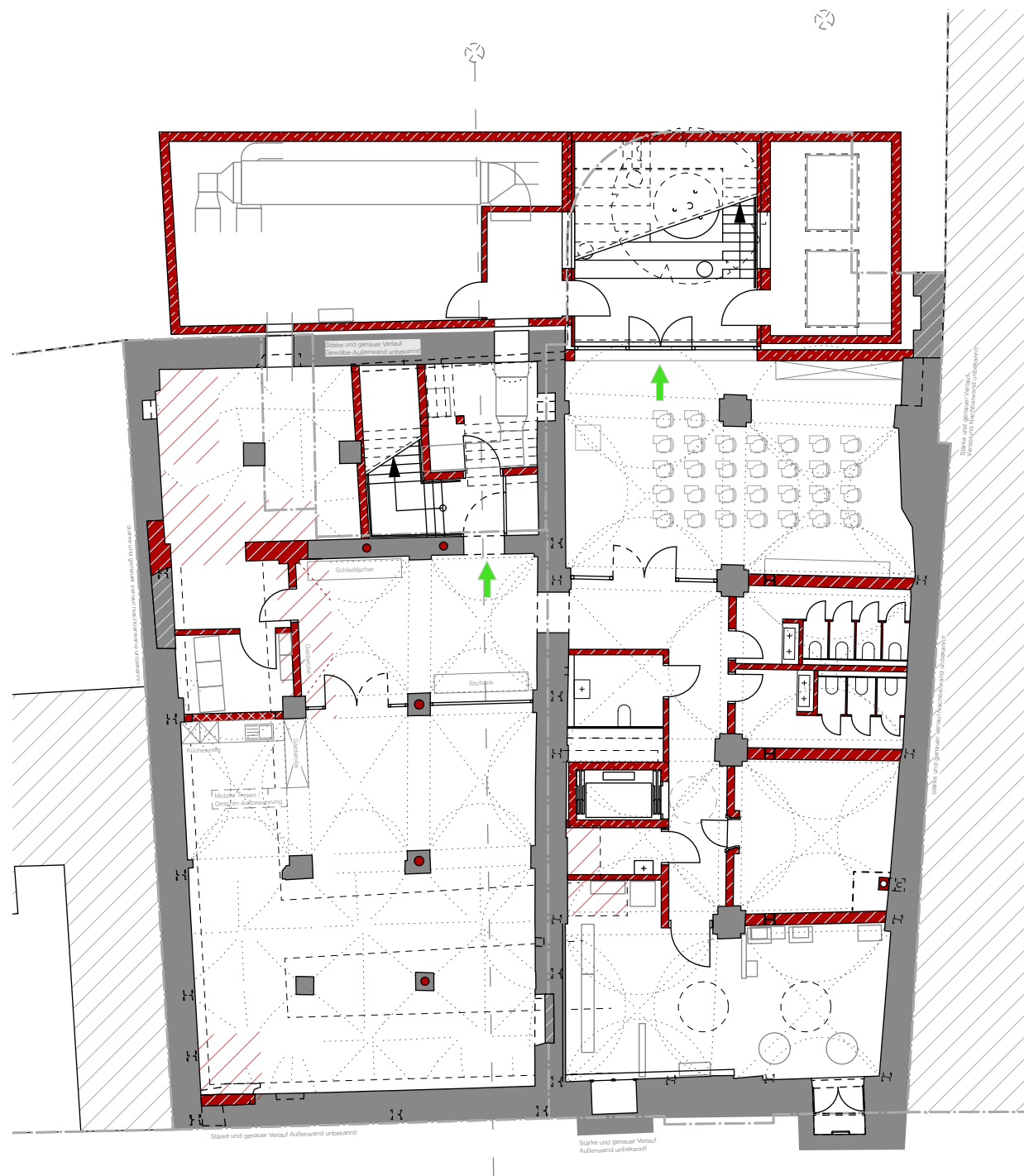
Grundlagen

Nach Einschätzung der Lübecker Bauordnung haben wesentliche Änderungen an der Planung ein erneutes Genehmigungsverfahren zur Folge.

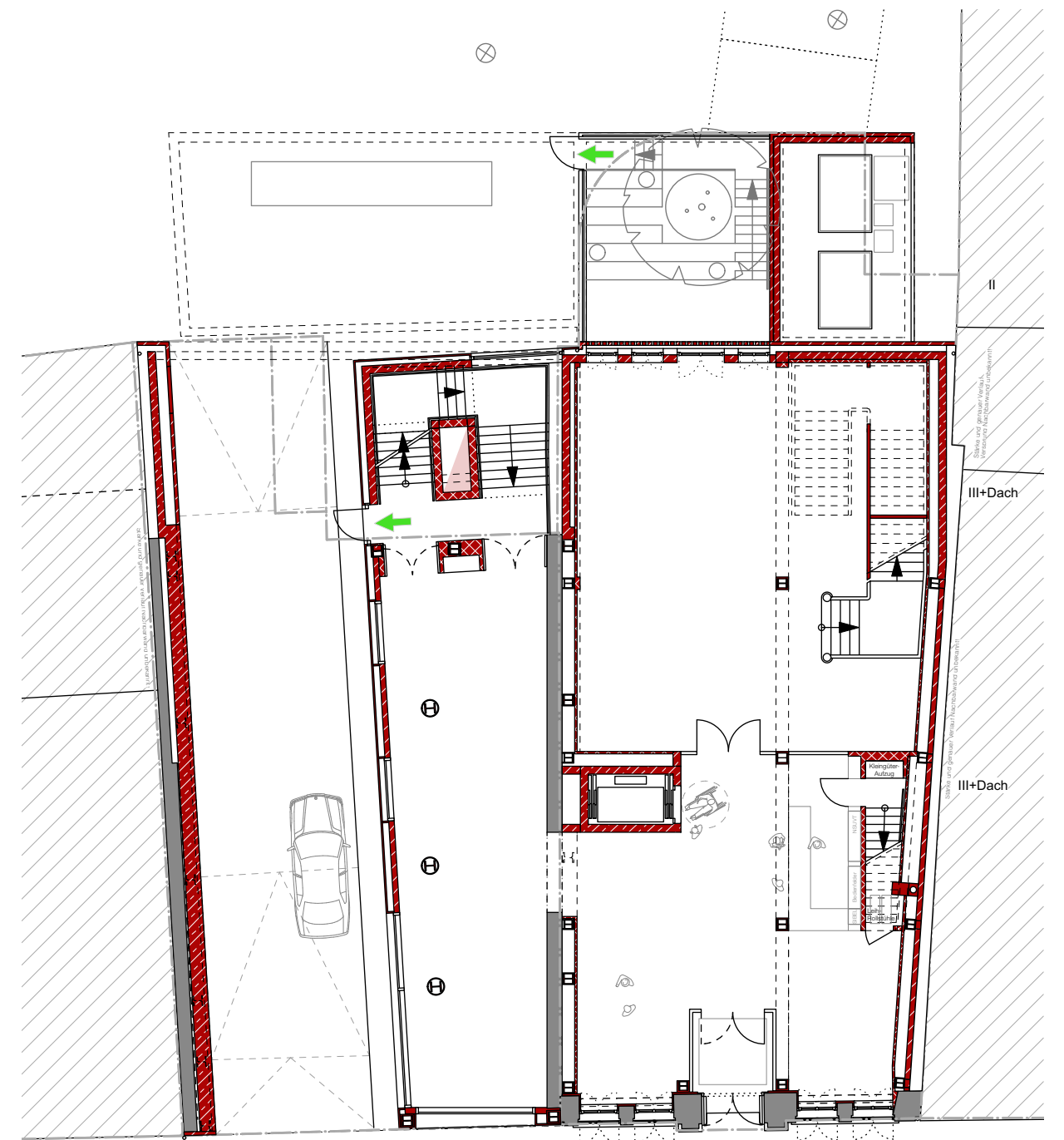
Wesentliche Änderungen sind u.a. gegeben bei:

- Berühren von bautechnischen Nachweisen (z.B. Tragwerk, Brandschutz)
- Änderung der Rechtsgrundlage für die Prüfung (z.B. neue LBO 09/2022)

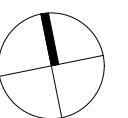
BA · Stand Baugenehmigung



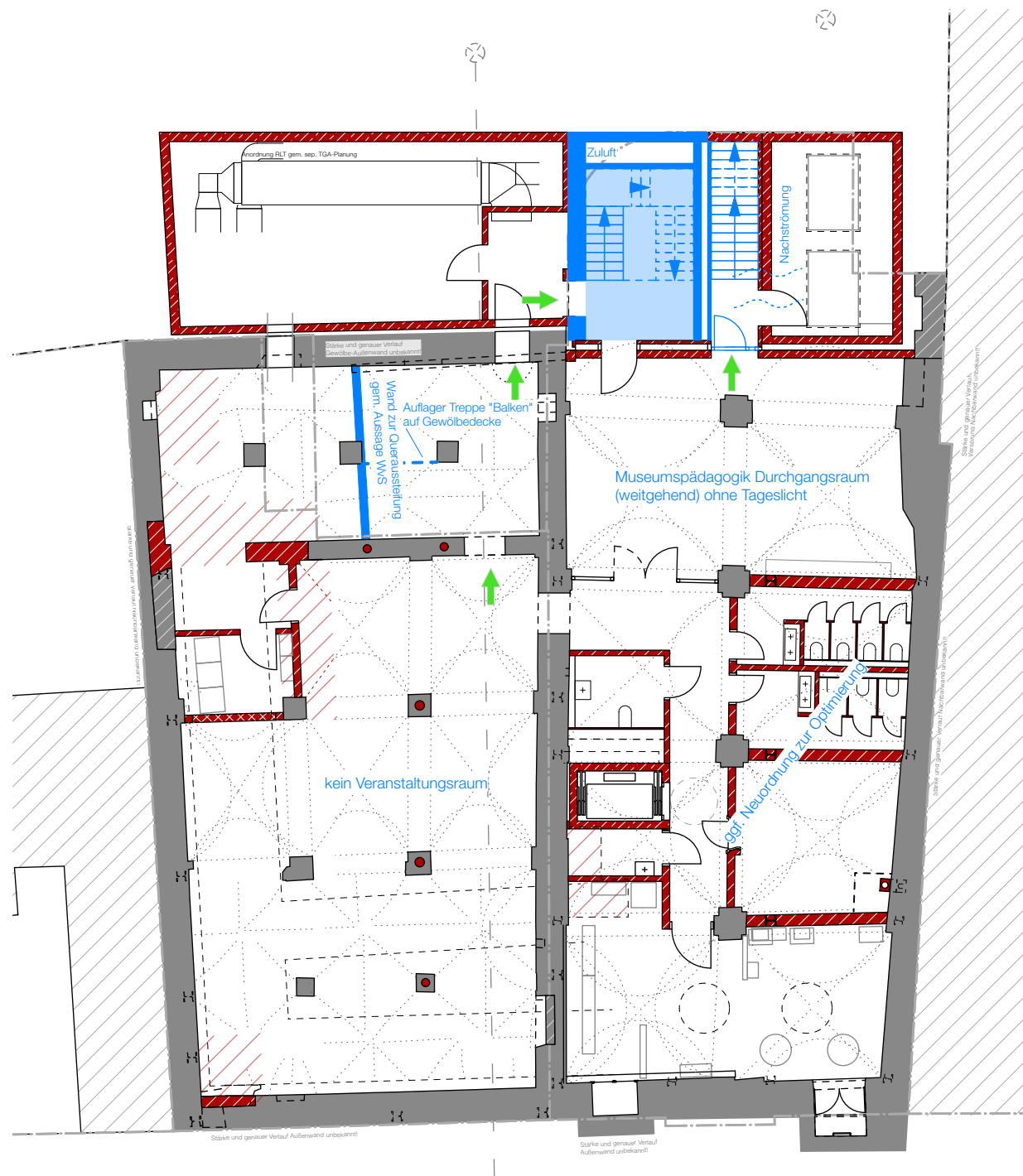
Grundriss Kellergeschoss | o. M.



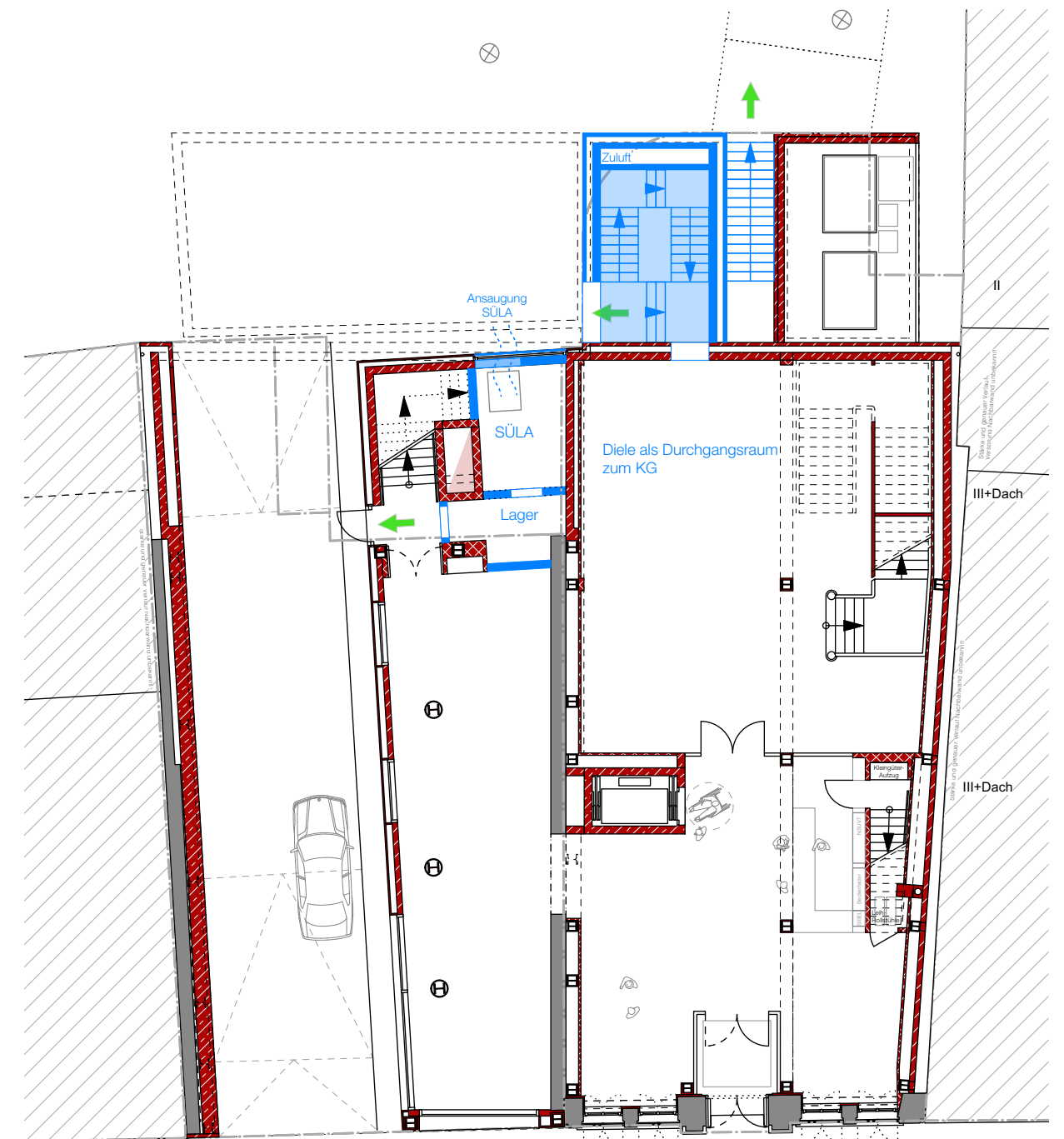
Grundriss Erdgeschoss | o. M.



Variante M4-1a · Ergänzende Kubatur rückwärtig der Mengstraße 4

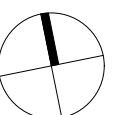


Grundriss Kellergeschoss | o. M.



Grundriss Erdgeschoss | o. M.

Die Variantenuntersuchung stellt keine umfassende Machbarkeitsstudie und keine Vorplanung dar.
Eine Vorabstimmung mit Behörden zur Genehmigungsfähigkeit ist nicht erfolgt.
Eine abschließende Beurteilung der Umsetzbarkeit ist somit zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich.



Variante M4-1a · Ergänzende Kubatur rückwärtig der Mengstraße 4

Planerische Bewertung

Tragwerksplanung:

- aus statischer Sicht grundsätzlich möglich

Technische Gebäudeausrüstung:

- aus gebäudetechnischer Sicht grundsätzlich möglich

Vorbeugender Brandschutz:

- aus sachverständiger Sicht als genehmigungsfähig zu bewerten
- beide Treppen zum Untergeschoss stellen notwendige Treppen im Sinne des Gesetzes dar

Hochbau

- Museumspädagogik als Durchgangsraum ohne Tageslicht => Nutzung als Museumspädagogik grundsätzlich fraglich
- Diele wird zur notwendigen Erschließungsfläche u.a. für Garderobe und WCs im UG => Verringerung und Beeinträchtigung der Ausstellungsfläche => resultierend wäre die „Bezahlschranke“ vermutlich ins 1. Obergeschoss zu verlegen
- rückwärtig keine natürliche Belichtung der Diele
- das Narrativ der rückwärtigen Fassade des Buddenbrookhauses wird vollständig konterkariert (Zitate Garten, Seitenflügel, Dielenfenster...)
- starke Abweichung der Fassade und Gebäudekubatur vom Wettbewerbsergebnis => Zustimmung/Abstimmung Stadtplanung erforderlich
- städtebaulich fragwürdige Kubatur
- Zustimmung der Denkmalpflege für Bogenöffnung (Zugang zum Treppenraum im UG) erforderlich
- vermutlich Entfall eines Stellplatzes im Wehdehof zur Sicherstellung des Rettungswegs aus dem Untergeschoss
- Garten/Tiefhof entfällt

Beurteilung Umplanungsaufwand

Die Variante bedingt umfangreiche Umplanungen bei allen Planungsbeteiligten.

Beurteilung Genehmigungsfähigkeit

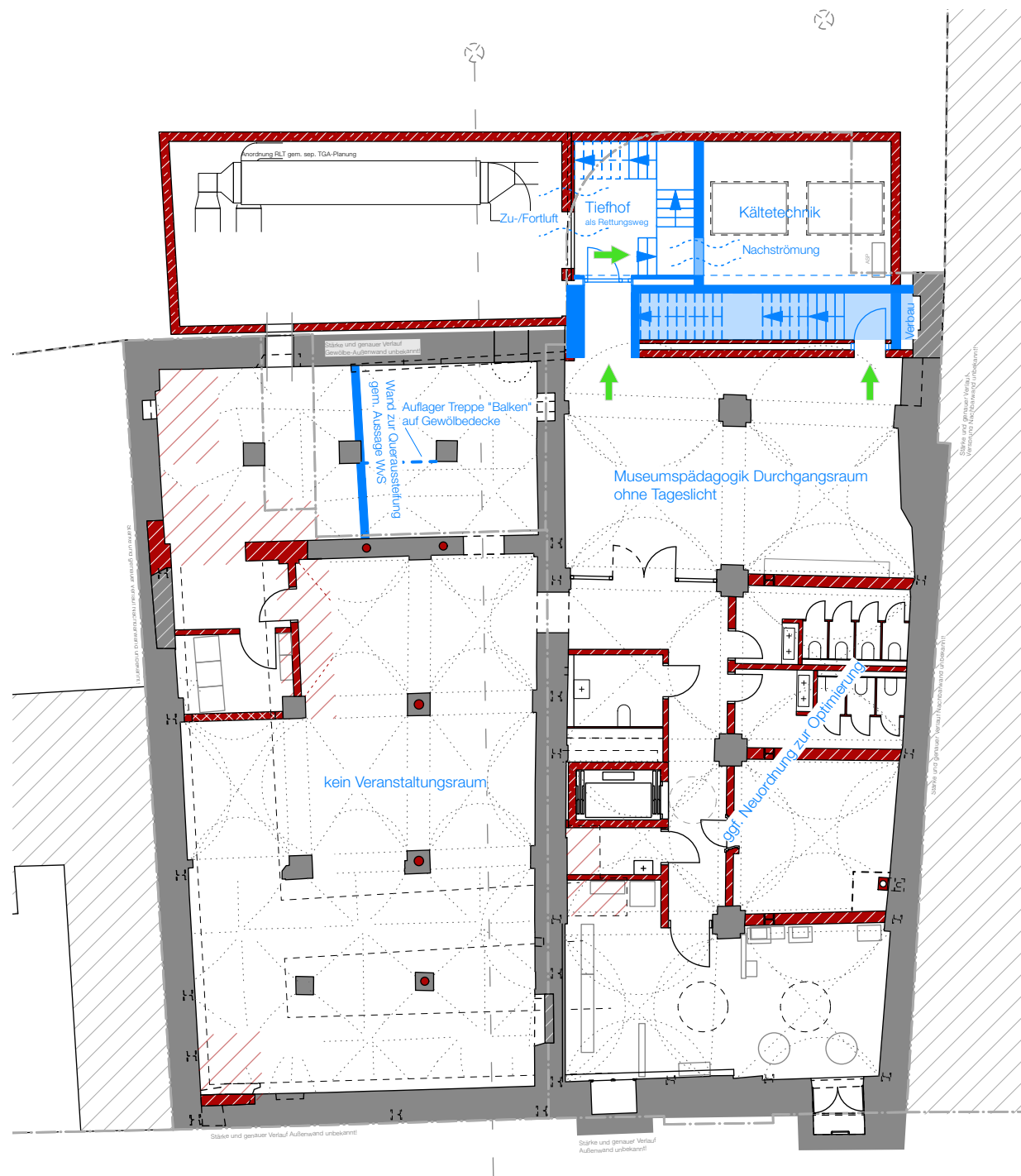
Durch wesentliche Änderungen an der Planung wird ein erneutes Genehmigungsverfahren erforderlich.

Es erfolgte keine Vorabstimmung mit Behörden zur Genehmigungsfähigkeit einzelner Varianten.

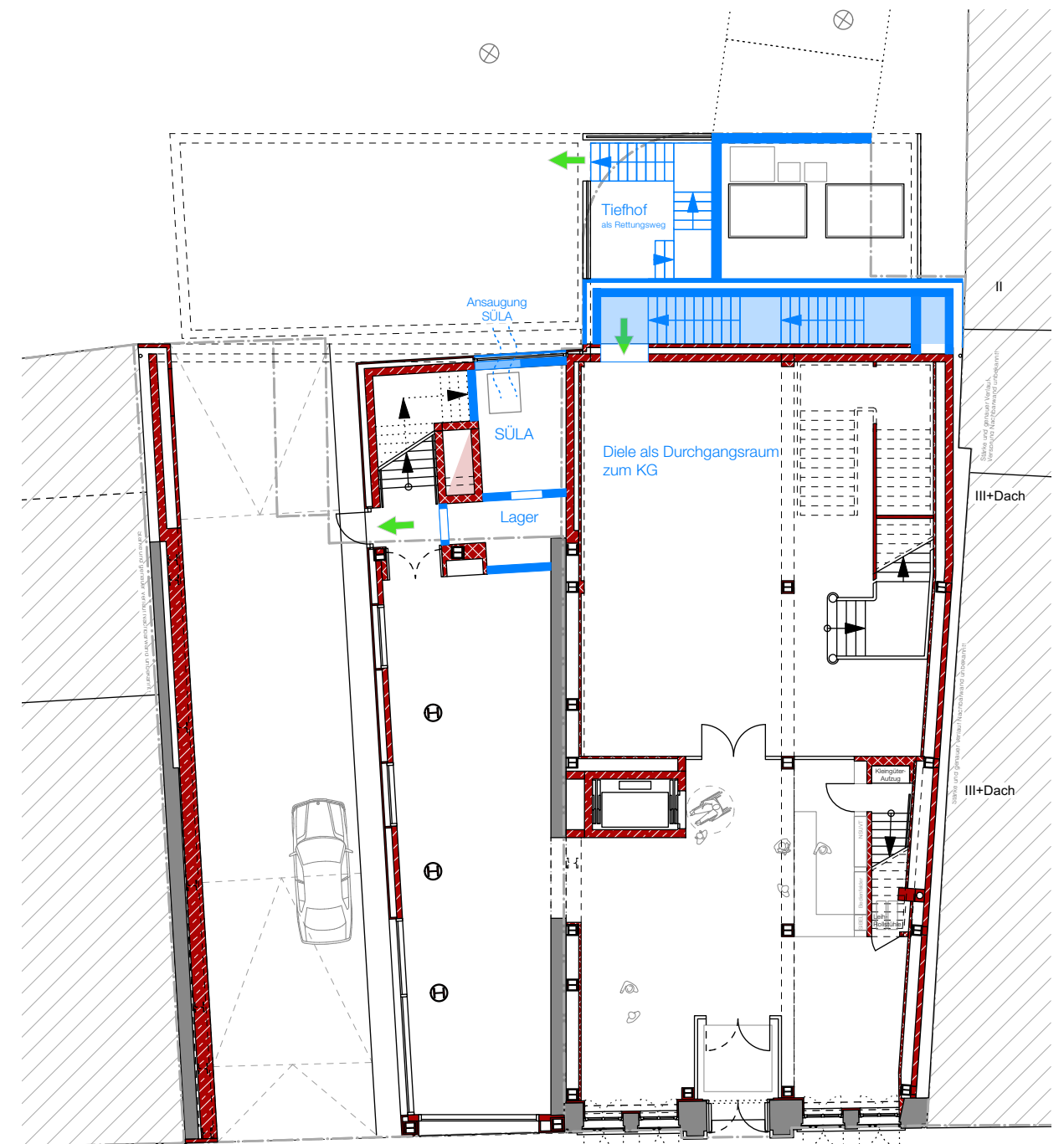
Abschließende Aussagen zur Genehmigungsfähigkeit können daher nicht getroffen werden.



Variante M4-1b · Ergänzende Kubatur rückwärtig der Mengstraße 4

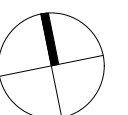


Grundriss Kellergeschoss | o. M.



Grundriss Erdgeschoss | o. M.

Die Variantenuntersuchung stellt keine umfassende Machbarkeitsstudie und keine Vorplanung dar.
Eine Vorabstimmung mit Behörden zur Genehmigungsfähigkeit ist nicht erfolgt.
Eine abschließende Beurteilung der Umsetzbarkeit ist somit zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich.



Variante M4-1b · Ergänzende Kubatur rückwärtig der Mengstraße 4

Planerische Bewertung

Tragwerksplanung:

- aus statischer Sicht grundsätzlich möglich

Technische Gebäudeausrüstung:

- aus gebäudetechnischer Sicht grundsätzlich möglich

Vorbeugender Brandschutz:

- aus sachverständiger Sicht voraussichtlich als genehmigungsfähig zu bewerten
- beide Treppen zum Untergeschoss stellen notwendige Treppen im Sinne des Gesetzes dar
- Treppe aus dem UG mündet im EG im Gebäude (kein direkter Ausgang in das sichere Treppenhaus / ins Freie); die Rettungswegführung muss entsprechend über das Erdgeschoss (Diele/Foyer) erfolgen => erzeugt gestattungspflichtige Erleichterung

Hochbau

- Museumspädagogik als Durchgangsraum ohne Tageslicht => Nutzung als Museumspädagogik grundsätzlich fraglich
- Diele wird zur notwendigen Erschließungsfläche u.a. für Garderobe und WCs im UG => Verringerung und Beeinträchtigung der Ausstellungsfläche => resultierend wäre die „Bezahlschranke“ vermutlich ins 1. Obergeschoss zu verlegen
- rückwärtig keine natürliche Belichtung der Diele
- das Narrativ der rückwärtigen Fassade des Buddenbrookhauses wird vollständig konterkariert (Zitate Garten, Seitenflügel, Dielenfenster...)
- starke Abweichung der Fassade und Gebäudekubatur vom Wettbewerbsergebnis => Zustimmung/Abstimmung Stadtplanung erforderlich
- städtebaulich fragwürdige Kubatur
- Garten/Tiefhof entfällt weitgehend

Beurteilung Umplanungsaufwand

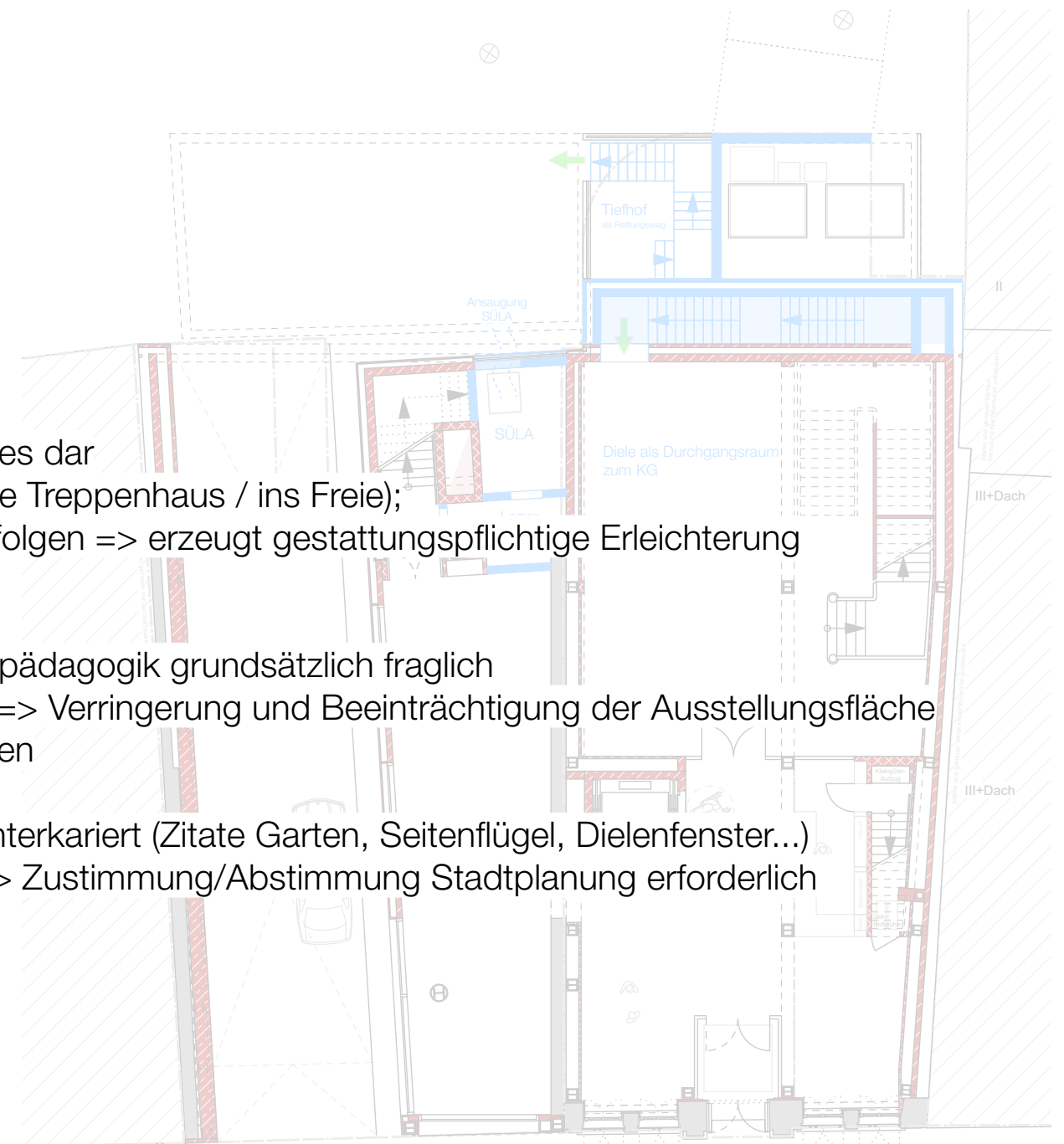
Die Variante bedingt umfangreiche Umplanungen bei allen Planungsbeteiligten.

Beurteilung Genehmigungsfähigkeit

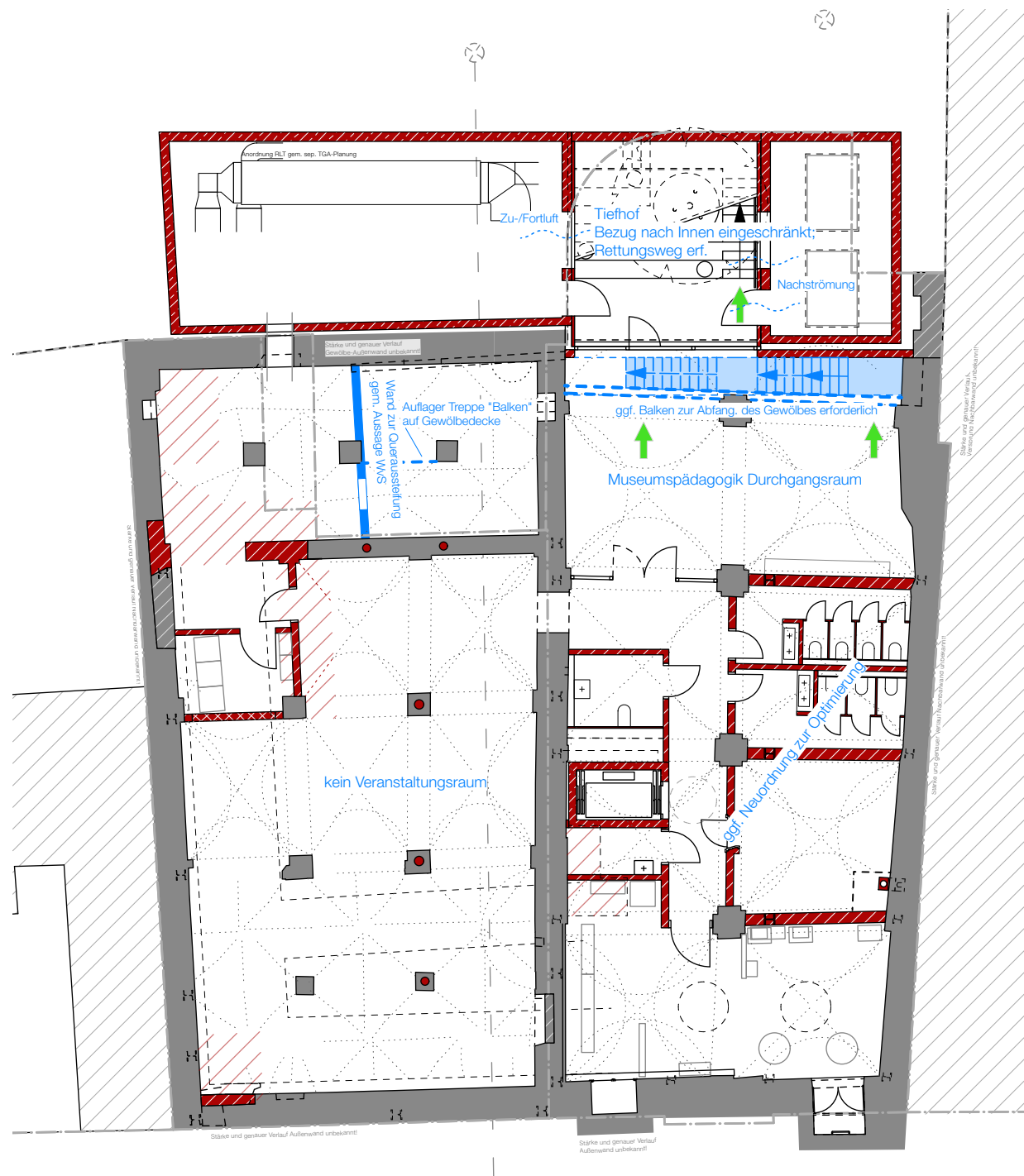
Durch wesentliche Änderungen an der Planung wird ein erneutes Genehmigungsverfahren erforderlich.

Es erfolgte keine Vorabstimmung mit Behörden zur Genehmigungsfähigkeit einzelner Varianten.

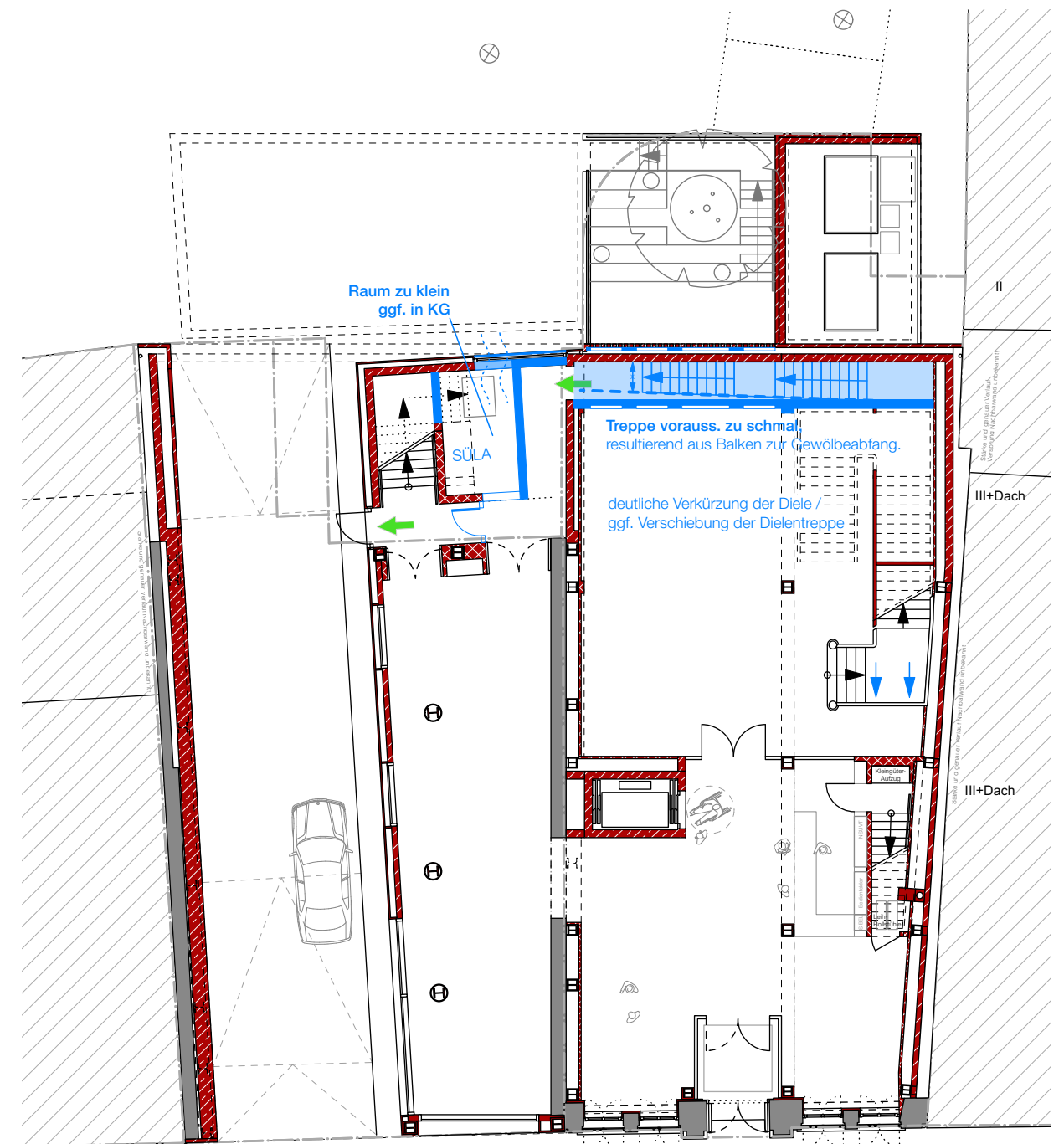
Abschließende Aussagen zur Genehmigungsfähigkeit können daher nicht getroffen werden.



Variante M4-2a · Interne Treppe in Mengstraße 4

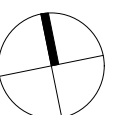


Grundriss Kellergeschoss | o. M.



Grundriss Erdgeschoss | o. M.

Die Variantenuntersuchung stellt keine umfassende Machbarkeitsstudie und keine Vorplanung dar. Eine Vorabstimmung mit Behörden zur Genehmigungsfähigkeit ist nicht erfolgt. Eine abschließende Beurteilung der Umsetzbarkeit ist somit zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich.



Variante M4-2a · Interne Treppe in Mengstraße 4

Planerische Bewertung

Tragwerksplanung:

- aus statischer Sicht grundsätzlich möglich
- ggf. Abfangung des Gewölbes erforderlich => Einschränkung der Treppenbreite

Technische Gebäudeausrüstung:

- aus gebäudetechnischer Sicht grundsätzlich möglich

Vorbeugender Brandschutz:

- aus sachverständiger Sicht als genehmigungsfähig zu bewerten
- Treppen zum Untergeschoss (Tiefhof-Freitreppe und interne Treppe Museumspädagogik) stellen notwendige Treppen im Sinne des Gesetzes dar

Hochbau

- Museumspädagogik als Durchgangsraum mit eingeschränkter natürl. Belichtung => Nutzung als Museumspädagogik fraglich
- Verkürzung der Diele und Verringerung der Ausstellungsfläche in der Diele
- rückwärtig keine natürliche Belichtung der Diele
- Raumfläche für SÜLA zu gering => SÜLA muss ggf. im UG angeordnet werden => Eingriffe in Denkmalsubstanz erforderlich
- bei einer erforderlichen Abfangung des Gewölbes resultiert eine zu schmale Treppenbreite
=> zur Prüfung der Realisierbarkeit vertiefende Planung erforderlich

Beurteilung Umplanungsaufwand

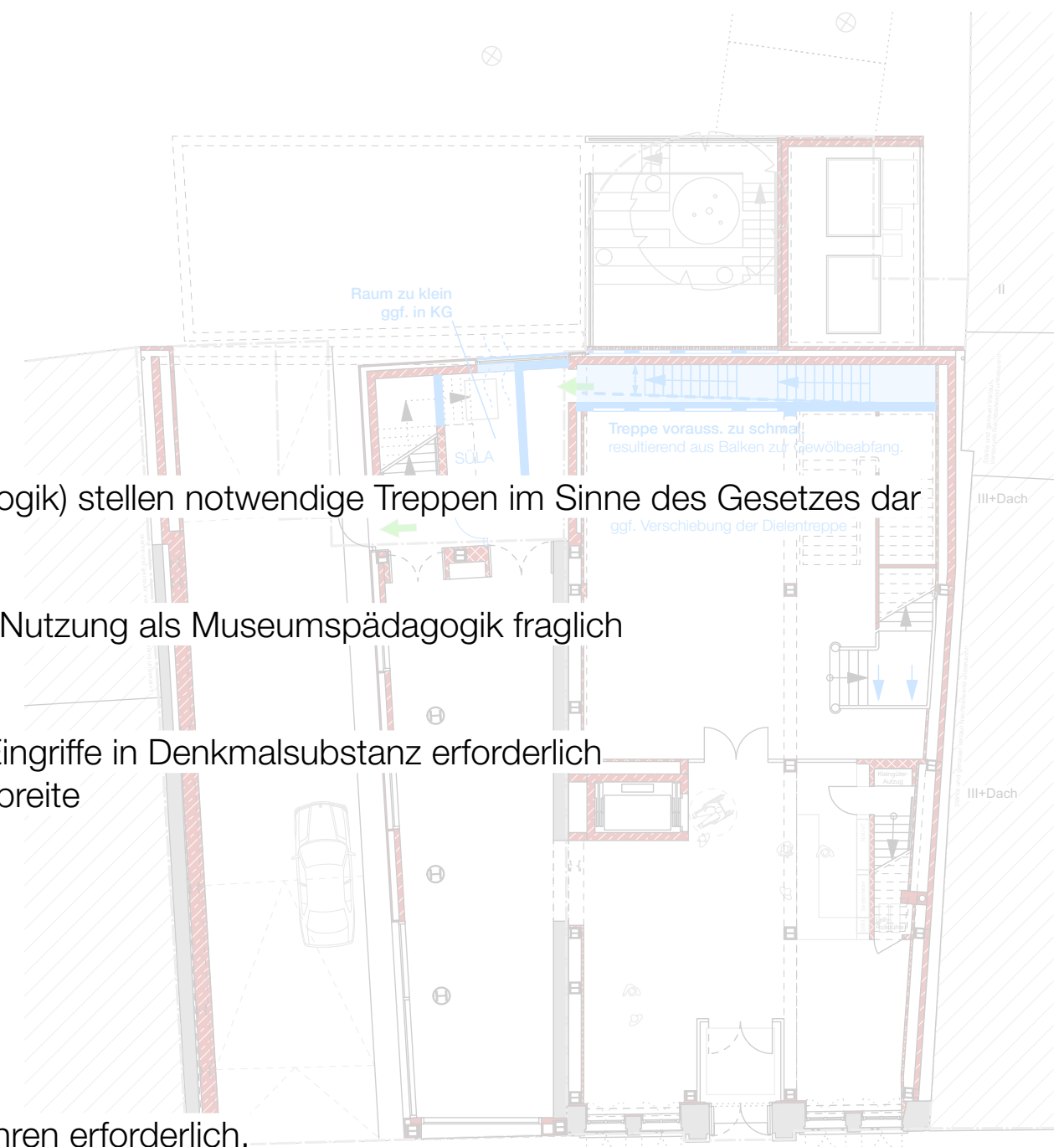
Die Variante bedingt umfangreiche Umplanungen bei allen Planungsbeteiligten.

Beurteilung Genehmigungsfähigkeit

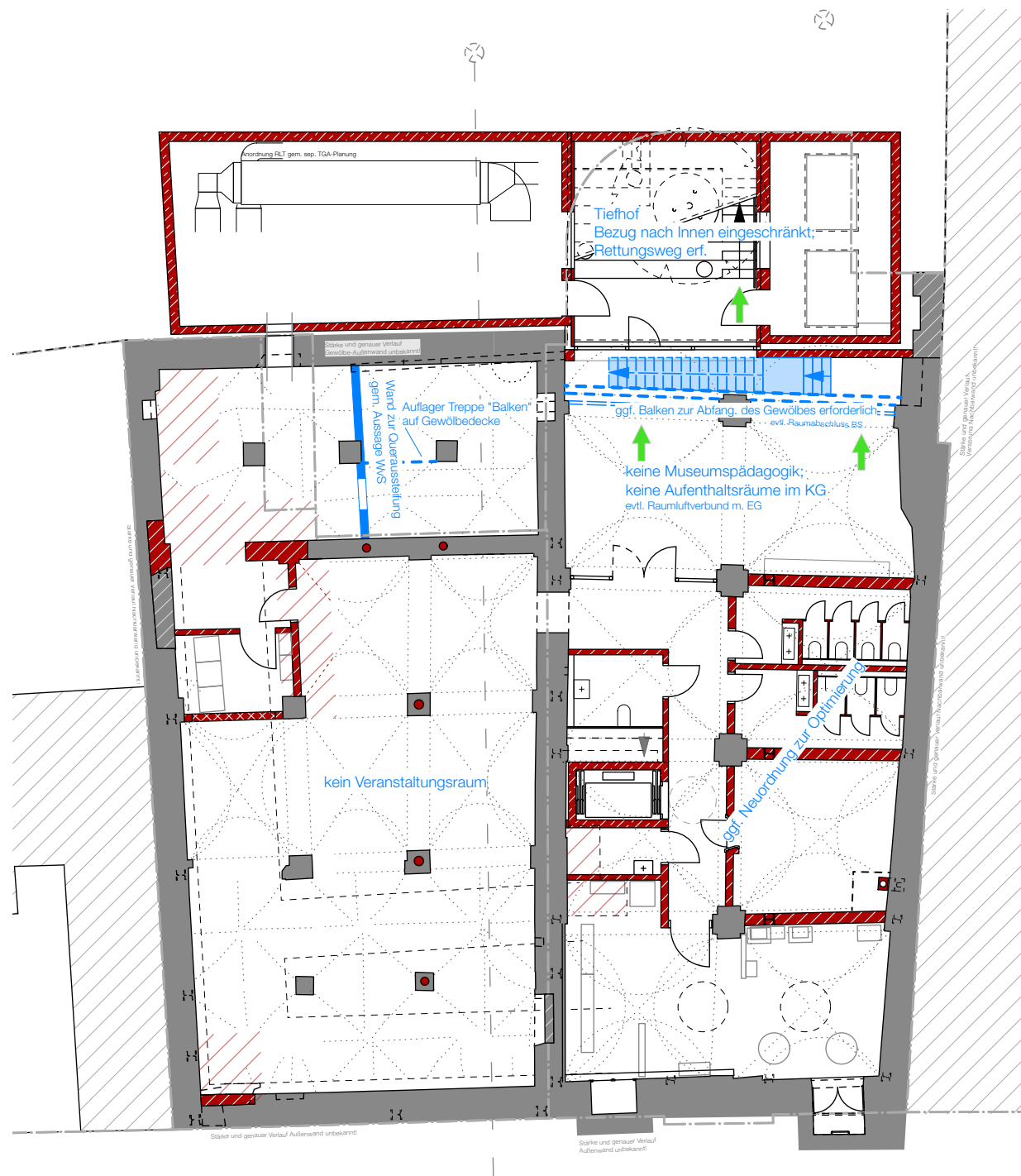
Durch wesentliche Änderungen an der Planung wird ein erneutes Genehmigungsverfahren erforderlich.

Es erfolgte keine Vorabstimmung mit Behörden zur Genehmigungsfähigkeit einzelner Varianten.

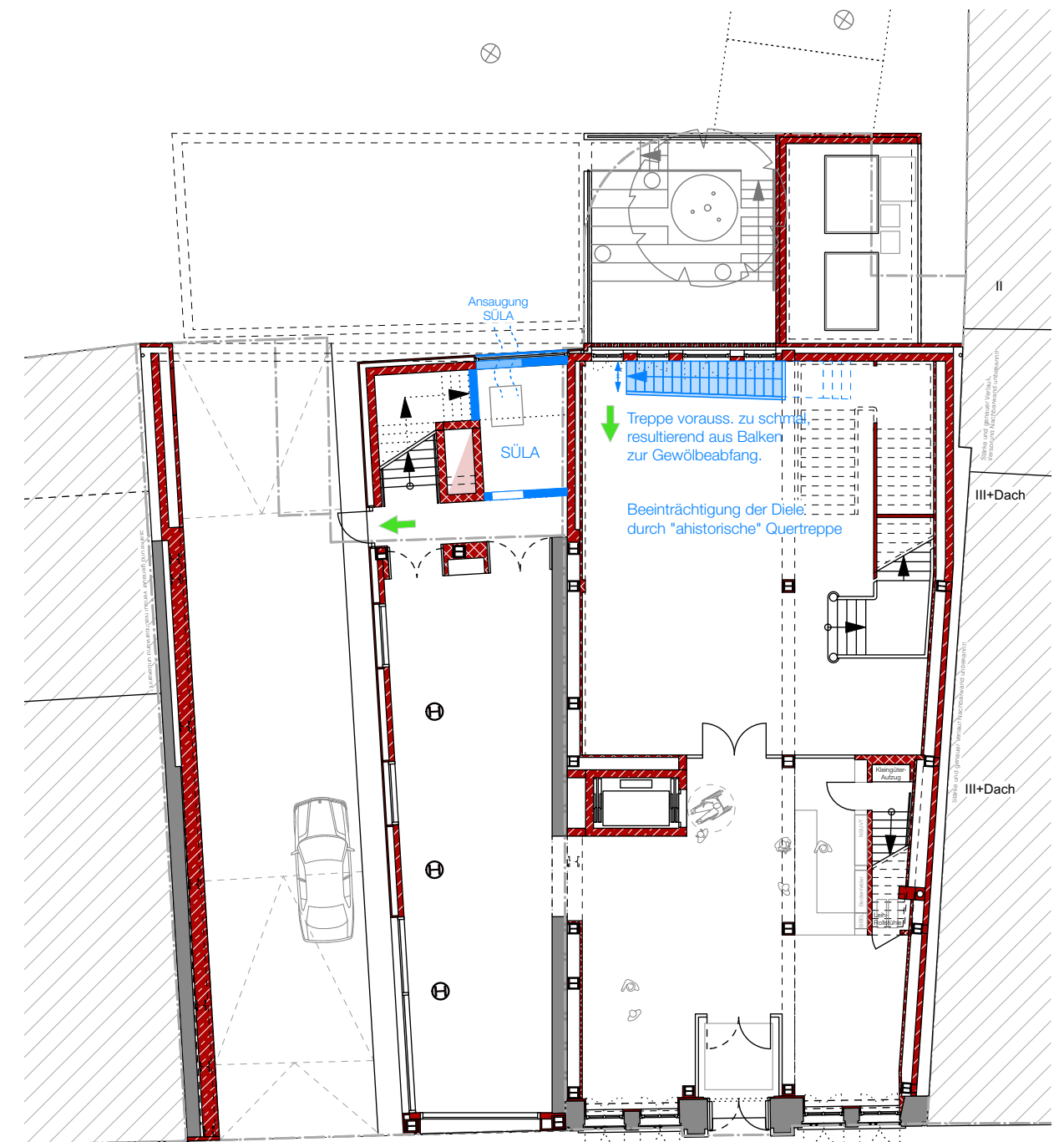
Abschließende Aussagen zur Genehmigungsfähigkeit können daher nicht getroffen werden.



Variante M4-2b · Interne offene Treppe in Mengstraße 4

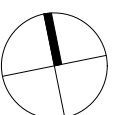


Grundriss Kellergeschoss | o. M.



Grundriss Erdgeschoss | o. M.

Die Variantenuntersuchung stellt keine umfassende Machbarkeitsstudie und keine Vorplanung dar.
 Eine Vorabstimmung mit Behörden zur Genehmigungsfähigkeit ist nicht erfolgt.
 Eine abschließende Beurteilung der Umsetzbarkeit ist somit zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich.



Variante M4-2b · Interne offene Treppe in Mengstraße 4

Planerische Bewertung

Tragwerksplanung:

- aus statischer Sicht grundsätzlich möglich
- ggf. Abfangung des Gewölbes erforderlich => Einschränkung der Treppenbreite

Technische Gebäudeausrüstung:

- aus gebäudetechnischer Sicht grundsätzlich möglich

Vorbeugender Brandschutz:

- aus sachverständiger Sicht voraussichtlich als genehmigungsfähig zu bewerten
- Treppen zum Untergeschoss (Tiefhof-Freitrepppe und interne Treppe Museumspädagogik) stellen notwendige Treppen im Sinne des Gesetzes dar
- Treppe aus dem UG mündet im EG im Gebäude (kein direkter Ausgang in das sichere Treppenhaus / ins Freie); die Rettungswegführung muss entsprechend über das Erdgeschoss (Diele/Foyer) erfolgen => erzeugt gestattungspflichtige Erleichterung
- Ggfs. wird eine weitere brandschutztechnische Abtrennung der geschossüberbrückenden Nutzungsbereiche erforderlich

Hochbau

- Museumspädagogik als Durchgangsraum mit eingeschränkter natürl. Belichtung => Nutzung als Museumspädagogik fraglich
- Diele wird zur notwendigen Erschließungsfläche u.a. für Garderobe und WCs im UG => Verringerung und Beeinträchtigung der Ausstellungsfläche => resultierend wäre die „Bezahlschranke“ vermutlich ins 1. Obergeschoss zu verlegen
- Verringerung der Ausstellungsfläche in der Diele
- Beeinträchtigung der Diele durch "ahistorische" Quertreppe
- bei einer erforderlichen Abfangung des Gewölbes resultiert eine zu schmale Treppenbreite => zur Prüfung der Realisierbarkeit vertiefende Planung erforderlich

Beurteilung Umplanungsaufwand

Die Variante bedingt umfangreiche Umplanungen bei allen Planungsbeteiligten.

Beurteilung Genehmigungsfähigkeit

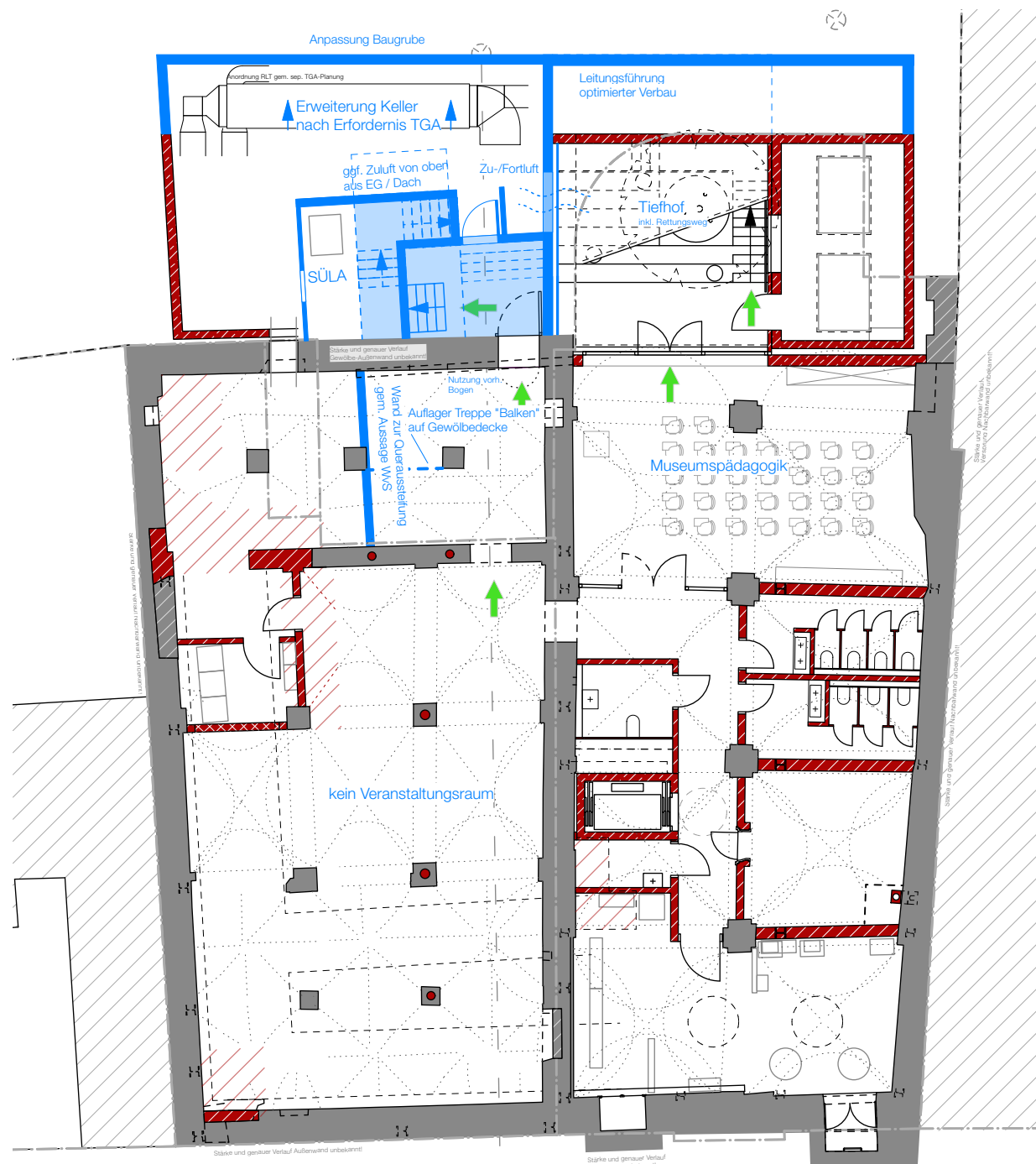
Durch wesentliche Änderungen an der Planung wird ein erneutes Genehmigungsverfahren erforderlich.

Es erfolgte keine Vorabstimmung mit Behörden zur Genehmigungsfähigkeit einzelner Varianten.

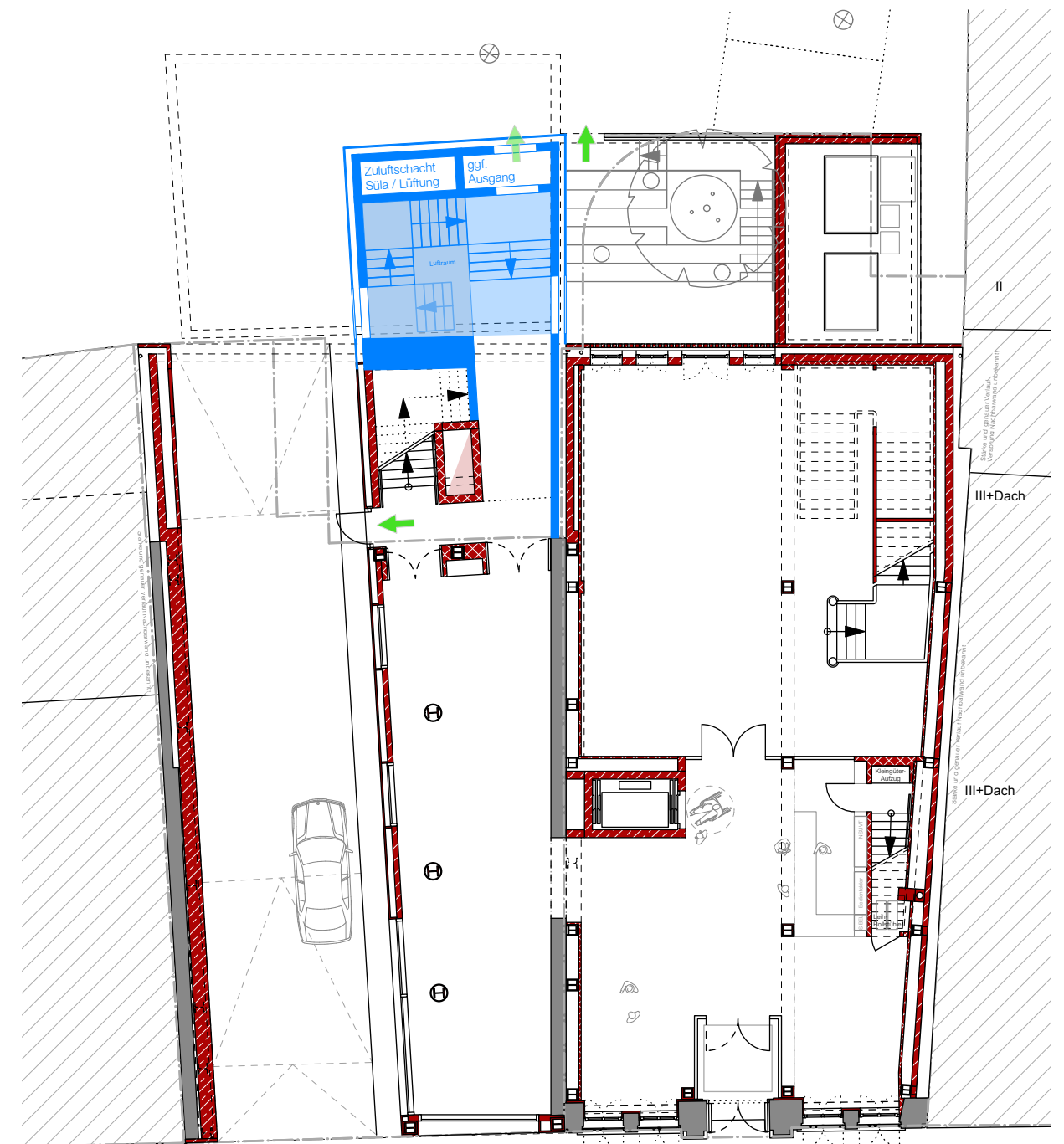
Abschließende Aussagen zur Genehmigungsfähigkeit können daher nicht getroffen werden.



Variante M6-1 · Ergänzende Kubatur rückwärtig der Mengstraße 6

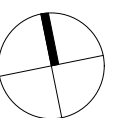


Grundriss Kellergeschoss | o. M.



Grundriss Erdgeschoss | o. M.

Die Variantenuntersuchung stellt keine umfassende Machbarkeitsstudie und keine Vorplanung dar.
Eine Vorabstimmung mit Behörden zur Genehmigungsfähigkeit ist nicht erfolgt.
Eine abschließende Beurteilung der Umsetzbarkeit ist somit zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich.



Variante M6-1 · Ergänzende Kubatur rückwärtig der Mengstraße 6

Planerische Bewertung

Tragwerksplanung:

- aus statischer Sicht grundsätzlich möglich

Technische Gebäudeausrüstung:

- aus gebäudetechnischer Sicht grundsätzlich möglich
- Regenwasserschacht und -Leitung Wehdehof werden tangiert => Verlegung erforderlich

Vorbeugender Brandschutz:

- aus sachverständiger Sicht voraussichtlich als genehmigungsfähig zu bewerten
- aufgrund der vergrößerten Treppenraumsituation im Unter- und Erdgeschoss wird die Anpassung der SÜLA erforderlich
- Treppen zum Untergeschoss (Tiefhof-Freitreppe und notw. Treppenraum erhöhter Sicherheit) stellen notwendige Treppen im Sinne des Gesetzes dar

Hochbau

- Rechte Dritter / Grunddienstbarkeit betroffen => Zustimmung Nachbarn erforderlich
- Erweiterung des Technikellers im Wehdehof => Anpassung der Baugrubenkonstruktion erforderlich
- Zustimmung der Denkmalpflege für Bogenöffnung (Zugang zum Treppenraum im UG) erforderlich
- Abweichung der Fassade und Gebäudekubatur vom Wettbewerbsergebnis => Zustimmung/Abstimmung Stadtplanung erforderlich

Beurteilung Umplanungsaufwand

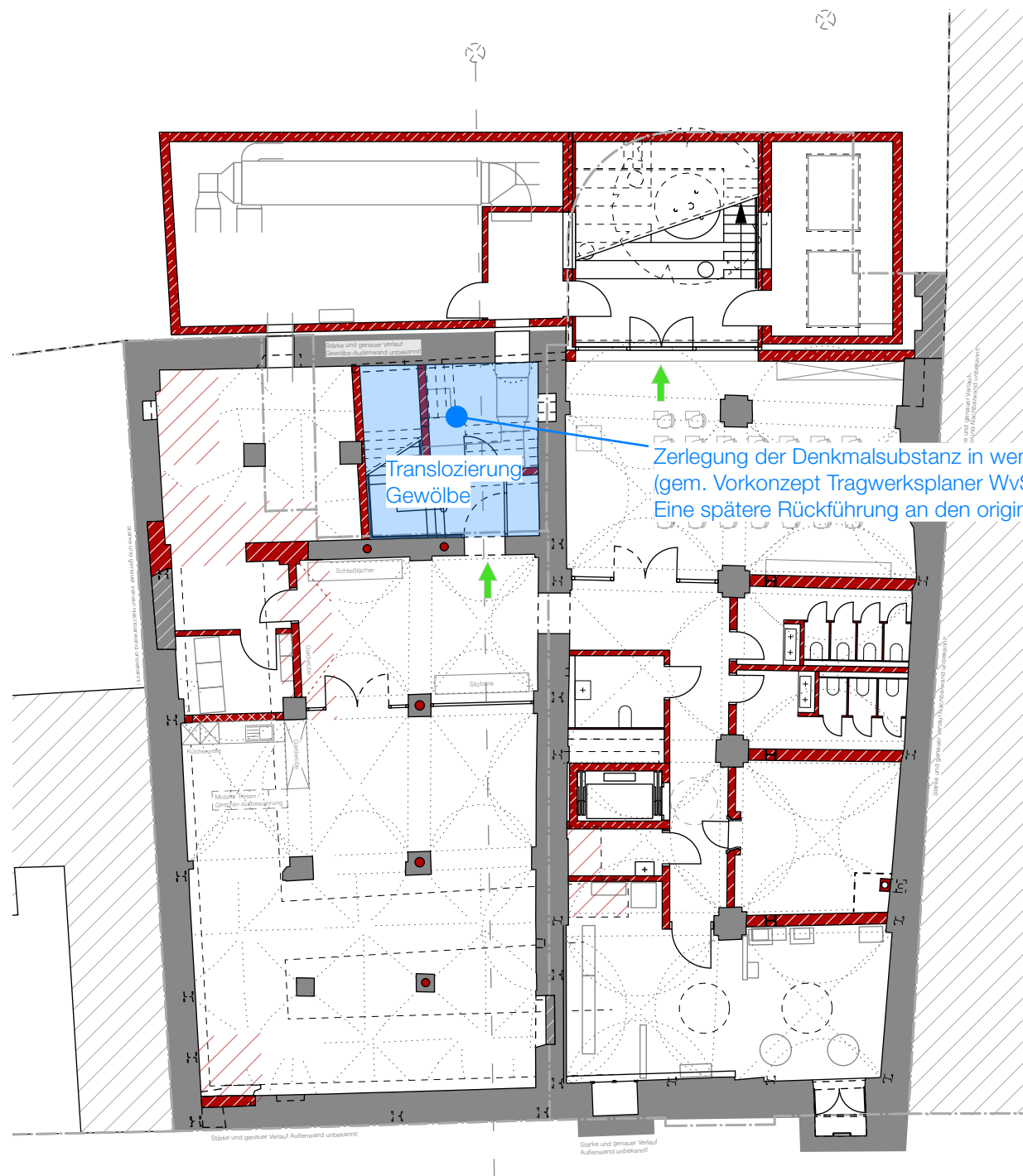
Die Variante bedingt umfangreiche Umplanungen bei allen Planungsbeteiligten.

Beurteilung Genehmigungsfähigkeit

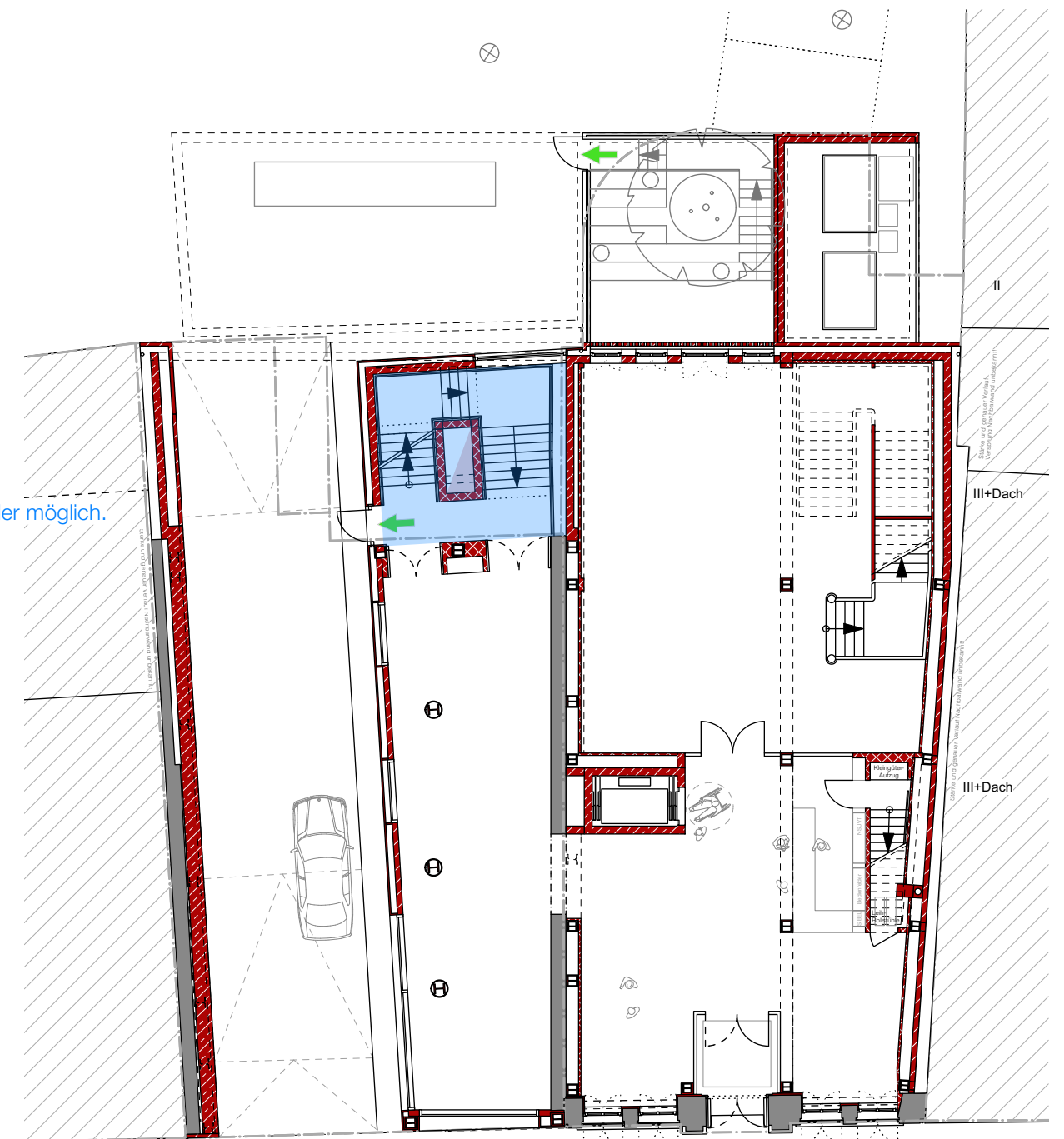
Durch wesentliche Änderungen an der Planung wird ein erneutes Genehmigungsverfahren erforderlich. Es erfolgte keine Vorabstimmung mit Behörden zur Genehmigungsfähigkeit einzelner Varianten. Abschließende Aussagen zur Genehmigungsfähigkeit können daher nicht getroffen werden.



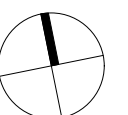
Variante M6-2 · Stand Baugenehmigung unter Erhalt des Gewölbes (Translozierung)



Grundriss Kellergeschoss | o. M.

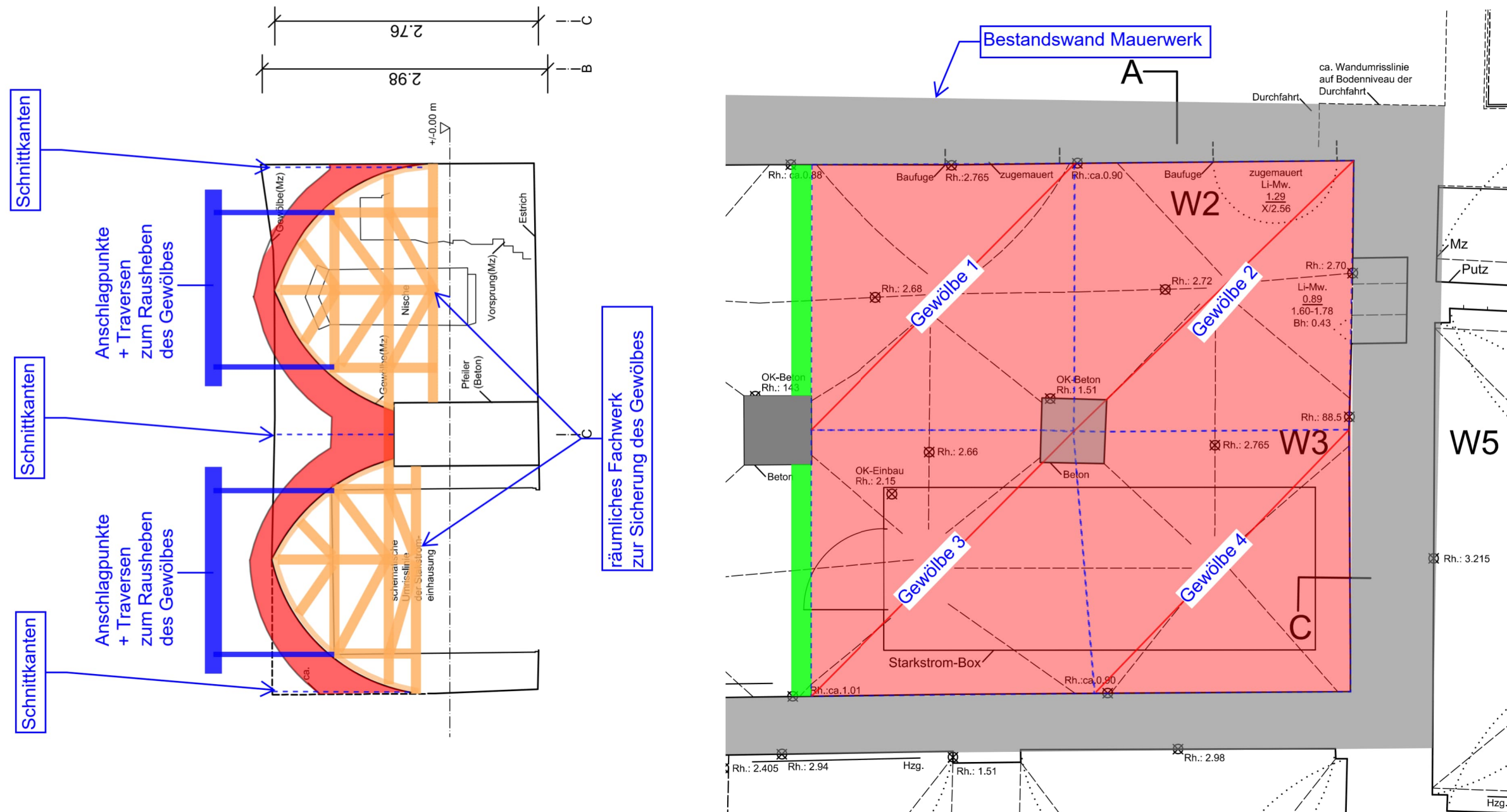
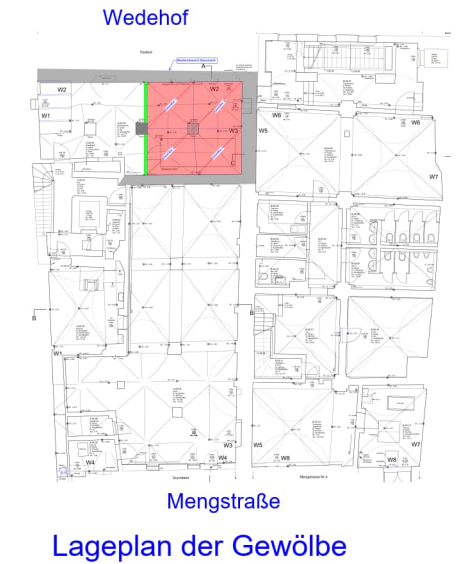


Grundriss Erdgeschoss | o. M.



Translozierung der Gewölbe 1 bis 4 im Bereich des Neubaus der Treppe

Variante M6-2 · Stand Baugenehmigung unter Erhalt des Gewölbes (Translozierung)



Vorgehensweise:

1. Unterstützung der Gewölbe durch räumliche Fachwerke (Holz / Stahl)
 - vollflächige Schalung an Gewölbeform angepasst
 - Vertikale Auflagerung im Bauzustand auf ausgesteifte Stützenkonstruktion
 - Verteilung der Stützenlasten über Fußhölzer auf den Boden
2. Montage der Anschlagpunkte durch herausnehmen von einzelnen Steinen
3. Schnitte durch die Gewölbe
4. Translozieren der einzelnen Gewölbe

WETZEL & VON SEHT

Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB
Prüfingenieure für Bautechnik VPI

2023-09-20



info@wvs.eu
www.wvs.eu

Variante M6-2 · Stand Baugenehmigung unter Erhalt des Gewölbes (Translozierung)

Translozierung Gewölbe

- Zerlegung der Denkmalsubstanz in wenige, monolithische Blöcke (gem. Vorkonzept Tragwerksplaner WvS)
- Spätere Rückführung an den originären Ort in der Zukunft wieder möglich



Variante M6-2 · Stand Baugenehmigung unter Erhalt des Gewölbes (Translozierung)

Planerische Bewertung

Tragwerksplanung:

- aus statischer Sicht grundsätzlich möglich
- statisch keine Auswirkungen zur geplanten Ausführung
- aufwendige Translozierung des Gewölbes

Technische Gebäudeausrüstung:

- keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Planungsstand

Vorbeugender Brandschutz:

- baurechtlich bereits genehmigt => keine neuen Antragsituationen im baurechtlichen Sinne.
Aus sachverständiger Sicht ist diese Variante zu bevorzugen, da keine neuen Zeitbedarfe aufgrund etwaiger Antragsstellungen benötigt werden.

Hochbau:

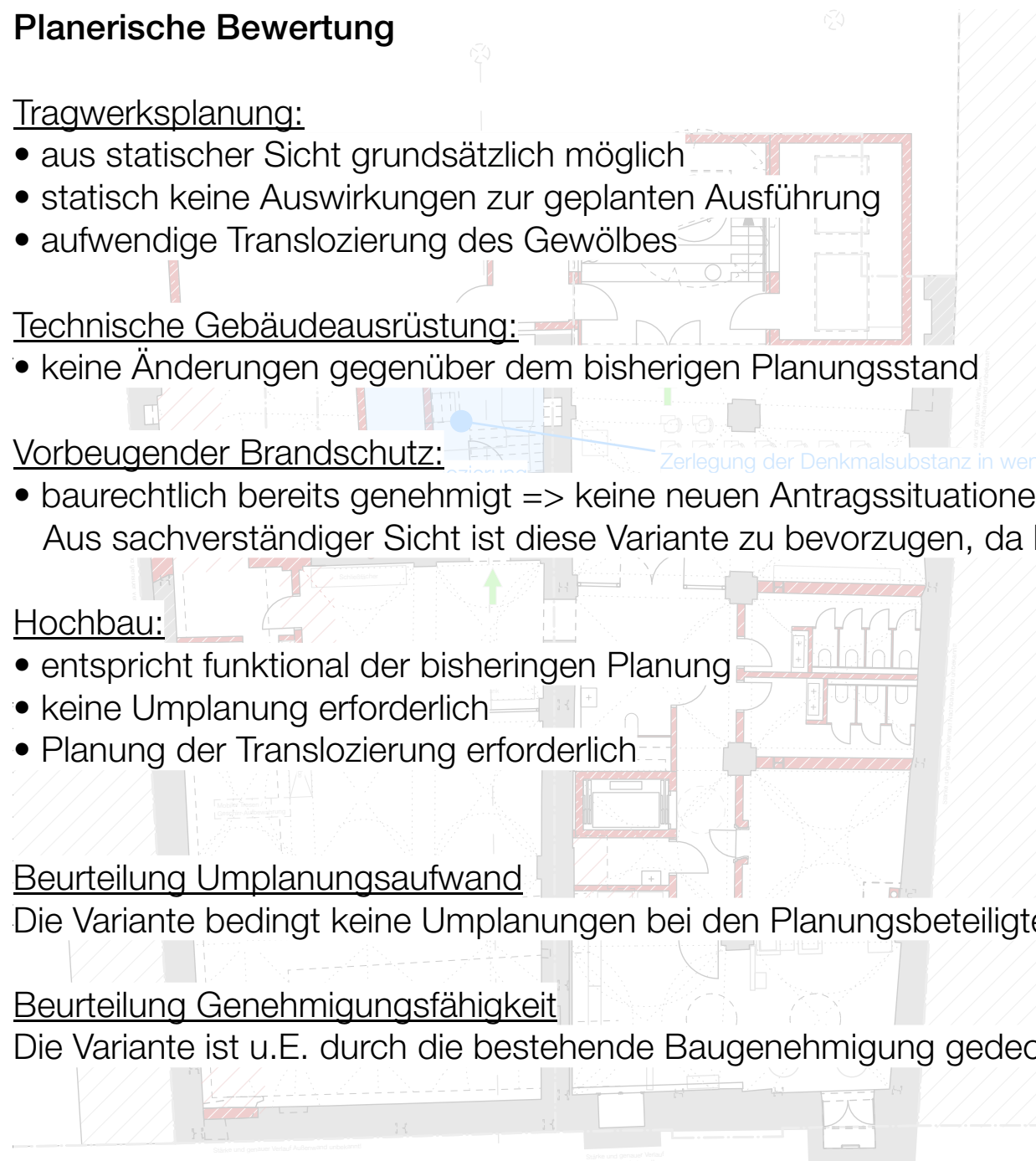
- entspricht funktional der bisherigen Planung
- keine Umplanung erforderlich
- Planung der Translozierung erforderlich

Beurteilung Umplanungsaufwand

Die Variante bedingt keine Umplanungen bei den Planungsbeteiligten - lediglich die Ausführung der Translozierung ist zu planen.

Beurteilung Genehmigungsfähigkeit

Die Variante ist u.E. durch die bestehende Baugenehmigung gedeckt (ggf. Aktualisierung der denkmalrechtlichen Genehmigung).



Zusammenfassung / Fazit

Genehmigungsverfahren:

Alle Varianten, bis auf Variante M6-2, haben gegenüber der genehmigten Bauantragsplanung Änderungen an der Kubatur/Konstruktion und/oder dem Raumkonzept/-Programm zur Folge.

Alle Varianten, bis auf Variante M6-2, haben somit gegenüber der genehmigten Bauantragsplanung Änderungen mindestens eines bautechnischen Nachweises (z.B. Tragwerk, Brandschutz) zur Folge.

Alle Varianten, bis auf Variante M6-2, haben somit - basierend auf den durch die Lübecker Bauordnung benannten Grundsätzen - ein erneutes Genehmigungsverfahren zur Folge.

Konsequenzen für die Planung:

Alle Varianten, bis auf Variante M6-2, haben gegenüber dem aktuellen Planungsstand LPH5 - LPH8 erhebliche Umplanungen bei allen Planungsbeteiligten zur Folge.

Investitionsbank Schleswig-Holstein, Zur Helling 5-6, 24143 Kiel

Einschreiben/ Rückschein

Hansestadt Lübeck, Bereich Recht

Frau Britta Kappelmann
Markt 16d
23539 Lübeck

Landesprogramm Wirtschaft
[REDACTED]

T [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Kiel, 14. September 2023

Förderung aus dem Landesprogramm Wirtschaft (2021-2027) mit Mitteln aus der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW)

Vorhabensnummer: LPW21-G/2.3/79 (bitte stets angeben)

Vorhabensname: Hansestadt Lübeck - Umbau und Erweiterung Buddenbrookhaus

Rückmeldung zum Schreiben vom 04.09.2023

Sehr geehrte Frau Kappelmann,
sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,

in Ihrem Schreiben vom 04.09.2023 bitten Sie um eine weitere Fristverlängerung zwecks Stellungnahme zu unserem Anhörungsschreiben vom 21.07.2023 bis 30.11.2023. Sie begründen Ihre Bitte mit der Beschlussfassung der Bürgerschaft vom 31.08.2023:

3. *„Der Bürgermeister wird gebeten, bei der der IBSH eine Fristverlängerung bis zum 30.11.2023 zu beantragen.“*

4. *„Der Bürgermeister wird gebeten, bis Ende November 2023 eine Prüfung vorzulegen, ob und wo ein Treppenhaus unter Beibehaltung der Förderfähigkeit möglich ist. Dies geht auch durch eine Konzeptstudie.“*

Auf Grundlage des Ergebnisses der Prüfung – ggf. auch durch eine Konzeptstudie – wollen Sie dann zu unserem Anhörungsschreiben vom 21.07.2023 Stellung nehmen.

Mit unserem Anhörungsschreiben vom 21.07.2023 lehnten wir Ihre Umplanungsbeauftragung, um deren Zustimmung Sie mit Schreiben vom 04.07.2023 zur Umsetzung des Beschlusses der Bürgerschaft vom 23.02.2023 gebeten hatten, aufgrund der damals wie heute bestehenden Faktenlage zu den möglichen Umplanungsvarianten ab.

Gemäß den Allgemeinen Nebenstimmungen für Zuwendungen an Kommunen (ANBest-K) Nr. 1.3, welche Bestandteil des Zuwendungsbescheides sind, darf von den Bauunterlagen nur insoweit ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde abgewichen werden, als die Abweichungen nicht erheblich

Investitionsbank Schleswig-Holstein
eingetragen Amtsgericht Kiel, HRA 4310, Vorstand: Erk Westermann-Lammers (Vorsitzender), Dr. Michael Adamska
Postadresse: Investitionsbank Schleswig-Holstein, 24091 Kiel,
Besucheradresse: Investitionsbank Schleswig-Holstein, Zur Helling 5-6, 24143 Kiel;
Tel.: 0431 9905-0, Fax: 0431 9905-3383, E-Mail: info@ib-sh.de, Internet: <http://www.ib-sh.de>, USt-ID DE227402668

Über die Verarbeitung personenbezogener Daten durch die IB.SH informieren wir unter www.ib-sh.de/datenschutzinformation

sind. Nach unserer Einschätzung liegt jedoch eine erhebliche Abweichung von den zur Bewilligung zugrunde gelegten Bauunterlagen vor, wenn ein neues Genehmigungsverfahren erforderlich wird. Auch Umplanungen, die möglicherweise kein neues bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich machen, aber Änderungen am Bau- und Raumprogramm enthalten oder nicht den technischen und / oder baurechtlichen Vorschriften entsprechen, können ebenfalls zu einem Erfordernis der Zustimmung durch die Bewilligungsbehörde führen.

Bei einer Umplanungsvariante, welche ein neues Baugenehmigungsverfahren zur Folge hat, kann die nach Nr. 1.3 der ANBest-K erforderliche Zustimmung unsererseits voraussichtlich nicht erteilt werden.

Nach hiesigem Kenntnisstand existiert bisher jedoch keine Umplanungsvariante, die gemäß dem Beschluss vom 23.02.2023 umsetzbar erscheint und die zudem kein neues Baugenehmigungsverfahren nach LBO 2022 erfordert.

Dementsprechend ist uns gegenwärtig nur eine Planungsvariante für das Treppenhaus, die eine Beibehaltung der Förderfähigkeit Ihres Vorhabens gewährleistet, bekannt, und diese ist die bisher bewilligte Planungsvariante.

Aus diesem Grund bitten wir Sie ergänzend zu Ziff. 1 des Beschlusses vom 31.08.2023 einen Beschluss der Bürgerschaft herbeizuführen, nach dem zu der mit Zuwendungsbescheid vom 22.12.2022 bewilligten Ursprungsplanung zurückgekehrt wird, wenn die durchzuführende Prüfung nach Ziff. 4 des zuvor genannten Beschlusses keine Umplanungsvariante als Ergebnis hat, die ohne Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen kann.

Eine diesbezügliche Rückmeldung erbitten wir bis zum **02.10.2023**.

Sofern die geforderte Ergänzung zu Ziff. 1 des Beschlusses vom 31.08.2023 bis 02.10.2023 durch die Bürgerschaft nachweislich beschlossen werden konnte, erteilen wir Ihnen die erbetene Fristverlängerung für die Stellungnahme bis zum 30.11.2023.

Für den Fall einer Nichtabgabe bzw. Unmöglichkeit der geforderten Ergänzung zu Ziff. 1 des Beschlusses vom 31.08.2023 bis 02.10.2023 durch Beschluss der Bürgerschaft, sehen wir uns gezwungen, die Prüfung des Widerrufs der Ihnen gewährten Zuwendung wieder aufzunehmen.

Im Rahmen der Wiederaufnahme der Widerrufsprüfung werden wir Sie auffordern, über den Durchführungsstand des Vorhabens im Detail gemäß Ziff. II. 6.1 des Zuwendungsbescheides zu berichten und in Abstimmung mit der für Ihr Vorhaben zuständigen baufachlichen Prüfbehörde, der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (GMSH), die dafür notwendigen Unterlagen anfordern.

Die GMSH wird darüber hinaus bei ersichtlichem Bedarf vor Ort im Zuge der Baubegleitung Ihres Vorhabens überprüfen, wie der Stand des Vorhabens ist und ob die ANBest-K eingehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen,

Investitionsbank Schleswig-Holstein





► **Nr. VO/2023/12589**
öffentlich

Lübeck, 22.09.2023

Antwort -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
4.491 - Archäologie und Denkmalpflege

Bearbeitung: Dirk Rieger (E-Mail: dirk.rieger@luebeck.de Telefon:)

Beantwortung der Anfragen der Mitglieder des Ausschusses für Kultur und Denkmalpflege Hr. Stolzenberg und Hr. Stabe gem. §16 GeschO für die Bürgerschaft der HL, sowohl in der Sitzung des Ausschusses für Kultur und Denkmalpflege am 11.09.2023 sowie im Vorfeld per Mail

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
25.09.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
09.10.2023	Ausschuss für Kultur und Denkmalpflege	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Antwort der Verwaltung zu den Anfragen der Mitglieder des Ausschusses für Kultur und Denkmalpflege Stolzenberg und Stabe sowohl in der Sitzung des Ausschusses für Kultur und Denkmalpflege am 11.09.2023 sowie im Vorfeld per Mail gem. § 16 Geschäftsordnung für die Bürgerschaft der HL:

Anfrage des AM Henning Stabe vom 11.09.2023 zu TOP 3.1.1 Aktueller Stand "Neues Buddenbrookhaus" 2. Sitzung des Ausschusses für Kultur und Denkmalpflege am 11.09.2023

„Wie bereits öffentlich diskutiert, hat der Förderverein Buddenbrookhaus folgenden Vorschlag unterbreitet:

„Im Westteil des Kellers im Haus Mengstraße 6 wurden mehrere Gewölbe zerstört. Dies kann in den 50er Jahren geschehen sein, wo dem Denkmalschutz nur wenig Beachtung geschenkt wurde.

Die Gewölbeabschnitte im Nordteil des Kellers, wo die besagte Treppe ihren Platz finden soll, werden vollständig aus der Decke in Gänze herausgelöst und an die zerstörten Bereiche im Westteil gesetzt. Man hat somit eine Bewahrung des Gewölbes ermöglicht und sogar eine architektonische Bereicherung des gesamten Kellers erreicht.

Hierbei ist sicherzustellen, dass jegliches Teil des Gewölbes bewahrt bzw. an geeigneter Stelle einen neuen Platz findet.“

Ist diese Idee sowohl hinsichtlich des Denkmalschutzes wie auch in seiner technischen Umsetzung grundsätzlich möglich?

Kann diese Prüfung unter Einbeziehung des Landesamtes für Denkmalpflege erfolgen?“

An die Verwaltung per eMail gerichtete Anfrage des AM Detlev Stolzenberg vom 07.09.2023

„Der Förderverein Buddenbrookhaus e.V. hat in einer Pressemitteilung folgenden Vorschlag unterbreitet: ‚Der Förderverein Buddenbrookhaus schlägt in dieser Situation vor, dass die streitenden Interessengruppen das Gewölbeelement des 13. Jahrhunderts in einer gemeinsamen Aktion abtragen, die Teile sichern und für eine gute zukünftige Wiederverwendung eine verbindliche Vereinbarung treffen.‘

In dem Zusammenhang wurde auch diskutiert, ob das Gewölbeelement abgebaut und in den gestörten Gewölbeteilen wieder eingebaut und so das Kellergewölbe rekonstruiert werden könne.

Die vorgenannten Fragestellungen „sollen von der Denkmalschutzbehörde geprüft werden, ob die vorgeschlagene Vorgehensweise denkmalrechtlich genehmigungsfähig wäre“.

Vorbemerkung zur Beantwortung:

Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege der HL kann verbindliche Entscheidungen nur in einem konkreten Verwaltungsverfahren treffen, bezogen auf Vorschläge und Überlegungen zu diesem Objekt und den damit verbundenen Anfragen also nur eine erste fachliche und rechtliche Einschätzung zu den gestellten Fragen abgeben.

Abweichend von der Bitte des AM Stabe, das Landesamt für Denkmalpflege einzubeziehen, welches für die Hansestadt Lübeck nicht zuständig ist, weil diese per Landesgesetz selbst die Befugnisse der oberen Denkmalbehörde auf dem Stadtgebiet wahrnimmt, wurde das Ministerium für (s. Anlage 2) als oberste Behörde für das Land Schleswig-Holstein um Stellungnahme gebeten.

Antwort:

Zusammenfassende Beantwortung der Anfragen durch die AM Stolzenberg und Stabe

Das Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG-SH) sieht unter §12 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“ u.a. auch in Abs. 1 Satz 2 „die Überführung eines Kulturdenkmals von heimatgeschichtlicher oder die Kulturlandschaft prägender Bedeutung an einen anderen Ort“ vor. Gem. Kommentar (Ch. Wiener, J. F. C. Lund, C. Lund, Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein, Kommentar, 2017) zum DSchG-SH (vgl. 2.2.2. Ortsveränderungen S. 130) zu diesem Satz sieht in der Bezeichnung „Ort“ in diesem Sinne sogar Standortveränderungen innerhalb eines Gebäudes vor (vgl. auch J. N. Viebrock, Hessisches Denkmalschutzrecht, Kommentar, 3. Aufl., Stuttgart 2007, § 16 Rnr. 7f). Auch eine Translozierung durch Abbruch und Wiederaufbau kann ausnahmsweise unter diesen Genehmigungstatbestand fallen. Die Denkmaleigenschaft kann daher im Ausnahmefall bei Wahrung der wesentlichen Substanz und geeignetem neuem Standort fortbestehen (vgl. auch W. Eberl, D. Martin, E. J. Greipl, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung finanz- und steuerlicher Aspekte, 6. Aufl., Stuttgart 2007., Art. 6 Rnr. 14).

Denkmalfachlich ist im vorliegenden Fall ein derartiger Vorgang einer Translozierung positiver zu bewerten als ein Totalverlust der betreffenden Gewölbeteile durch einen vollständigen Abbruch. Die Abt. Denkmalpflege sieht mit einer Versetzung der Gewölbe innerhalb des Hauses Mengstraße 6 oder an einen anderen Ort eine realistische Chance den höheren öffentlichen Belang, der den bisherigen Abbruch in der bestehenden denkmalrechtlichen Genehmigung begründet, zu belegen und eine in Gänze denkmalfachlich begründete Genehmigung zu erstellen. Voraussetzung dafür ist, dass die maßgebliche Substanz der Gewölbeteile erhalten werden kann. Dies schließt einen kompletten kleinteiligen Rückbau in einzelnen Backsteinen und ein erneutes einzelnes Aufmauern dieser im Gebäude oder an einem anderen Standort aus, da durch diesen Vorgang die wesentlichen substanziellen Denkmalwerte unwiederbringlich vernichtet werden. Vielmehr müssen die Bauteile in möglichst wenige, monolithische Blöcke (wie bei der Fassade) zerlegt, versetzt und dann wieder zusammenge-

fügt werden. Dadurch ist die maximale Denkmalsubstanz inkl. aller materiellen Zeitschichten wie Putze etc. in einem verträglichen Maße zu erhalten. Eine spätere Rückführung an den originären Ort ist damit auch nachträglich in der Zukunft wieder möglich. Der Vorgang muss durch eine zuvor durchgeführte restauratorische Sicherung flankiert werden. Zwar wird durch das Versetzen der originäre Standort betroffen sein als auch das zusammenhängende Gefüge gestört, jedoch kann durch den realistisch vorstellbaren Erhalt des größten Teils der Denkmalsubstanz und einem transparenten, didaktisch aufbereiteten sinnvollen Umgang und öffentliche schriftliche, digitale und bauliche Kenntlichmachung des Vorgangs im Keller eine Zustimmung dieser Möglichkeit durch die Abt. Denkmalpflege in Aussicht gestellt werden.

Zur Abfrage der technischen Umsetzung wurde das Büro Wetzel & von Seht (Hamburg) beauftragt, eine Machbarkeit zu prüfen. Die Abnahme in monolithischen Blöcken, wie sie in der technischen Ausführung auch in der Fassadentranslozierung angewendet werden soll, ist auch für ein Gewölbejoch möglich. Hierbei liegt natürlich ein Augenmerk auf der vollständigen Erhaltung aller Mörtel-, Putz- und Farbanhaftungen, so dass der maximale Befundkontext gesichert wird. Die Ausführungen des bei Wetzel & von Seht zuständigen Ingenieurs [REDACTED] ist als Anlage 1 beigefügt. Das Gewölbefeld muss durch eine räumliche Unterstützung aus Holz/Stahl mit Schalung vollflächig unterbaut werden. Anschließend werden die Anschlagpunkte auf den freien Kappen gesetzt, die Schnitte durchgeführt und dann in vier großen Blöcken entnommen. In wie weit eine Translozierung an einen anderen Ort im oder außerhalb des Gebäudes oder der Einbau in angepasster Form im Keller z.B. am westlichen Joch erfolgen soll, muss letztendlich entschieden werden. Technisch machbar ist jede Variante, ebenso wie eine Rückführung an den originären Ort in unbestimmter Zeit.

Die Ergebnisse der denkmalrechtlichen Bewertung sind im Sinne der Transparenz mit Bitte zur Bewertung als Fachaufsicht an das zuständige Ministerium in Kiel als oberste Denkmalschutzbehörde gesendet worden. Die schriftliche Ausführung der Bewertung ging beim Bereich Archäologie und Denkmalpflege am 20.09.2023 ein und ist als Anlage 2 angefügt. Die Bitte um Bewertung der denkmalfachlichen Bemessung der Abt. Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck hält der fachaufsichtlichen Einschätzung durch die oberste Denkmalschutzbehörde stand.

Die Einbeziehung des Landesamtes für Denkmalpflege in Kiel fand auf beratender Ebene statt, da die Behörde nicht für Lübeck zuständig ist und auch keinen baudenkmalrechtlichen Bezug im Umgang mit einer Welterbestätte hat.

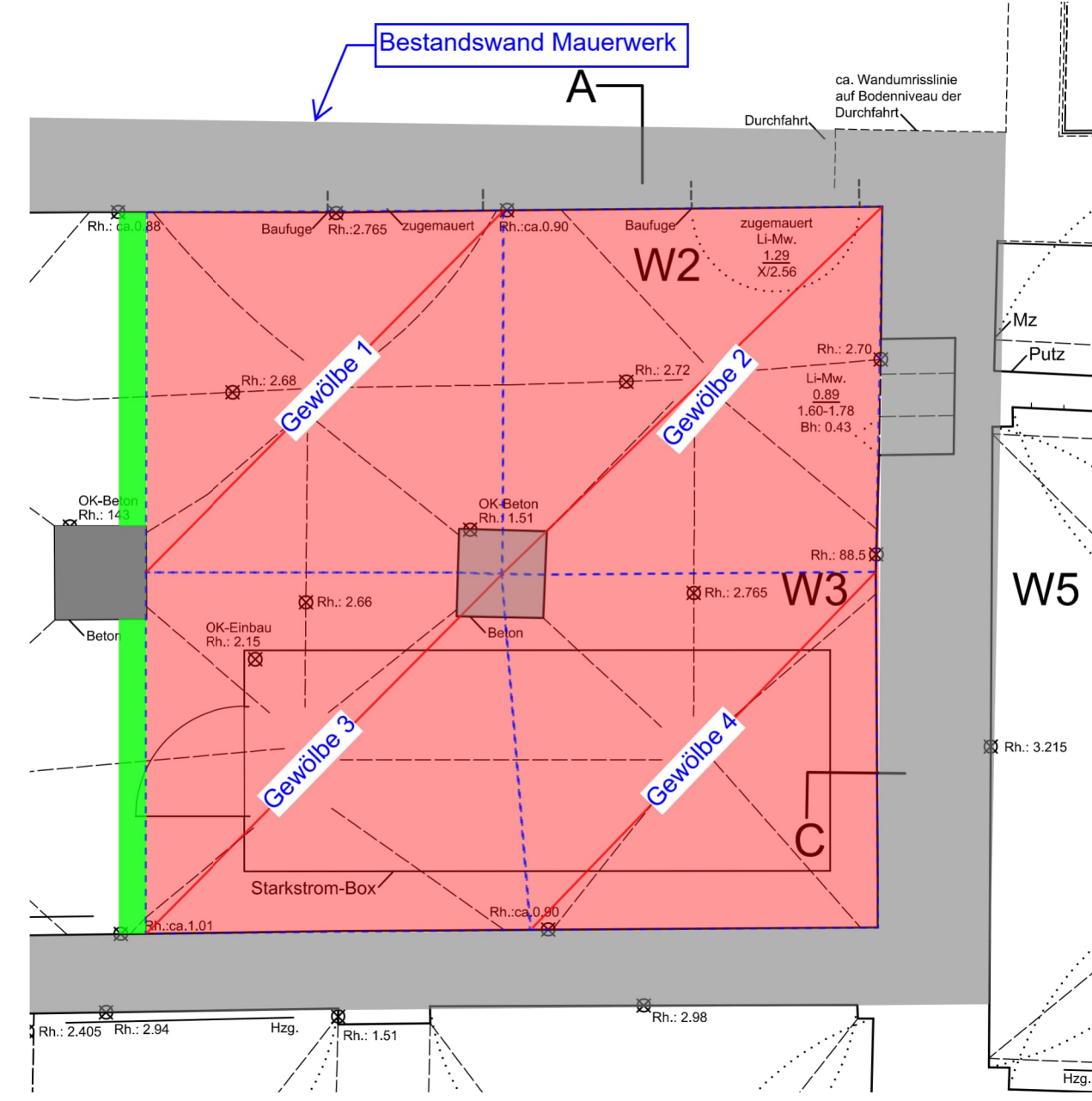
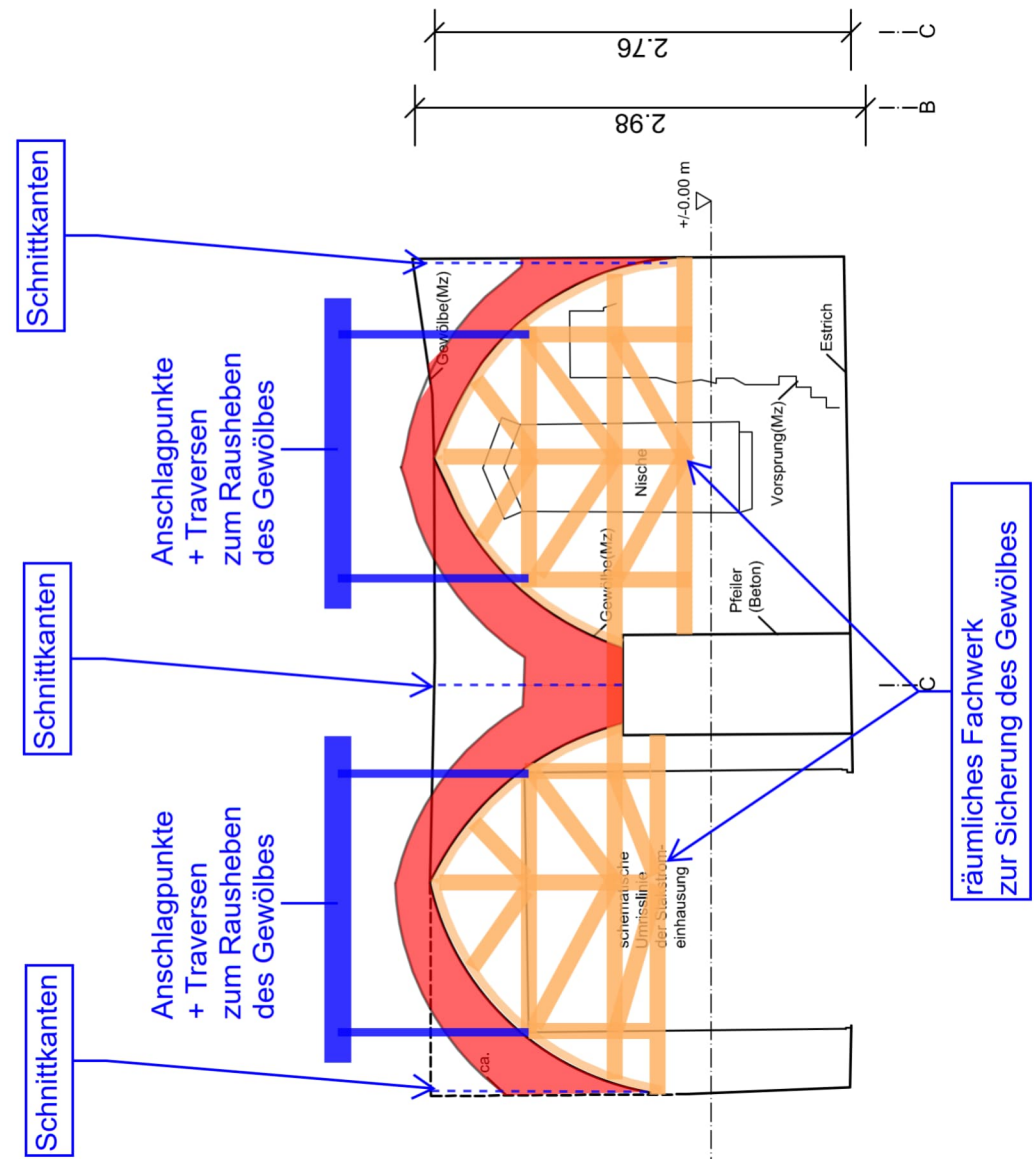
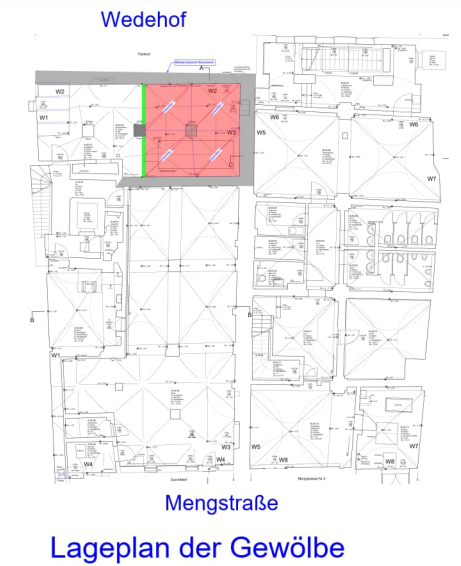
Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung Gewölbefelder

Anlage 2: Antwortschreiben Ministerium/Oberste Denkmalschutzbehörde

Senatorin Monika Frank

Translozierung der Gewölbe 1 bis 4 im Bereich des Neubaus der Treppe



- Vorgehensweise:
1. Unterstützung der Gewölbe durch räumliche Fachwerke (Holz / Stahl)
 - vollflächige Schalung an Gewölbeform angepasst
 - Vertikale Auflagerung im Bauzustand auf ausgesteifte Stützenkonstruktion
 - Verteilung der Stützenlasten über Fußhölzer auf den Boden
 2. Montage der Anschlagpunkte durch herausnehmen von einzelnen Steinen
 3. Schnitte durch die Gewölbe
 4. Translozieren der einzelnen Gewölbe

Ministerium für Allgemeine und Berufliche Bildung, Wissenschaft,
Forschung und Kultur | Postfach 71 24 | 24171 Kiel

Hansestadt Lübeck
Fachbereich Kultur und Bildung
Bereich Archäologie und Denkmalpflege
Dr. Dirk Rieger

Per E-Mail: [REDACTED]

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: /
Mein Zeichen: [REDACTED]
Meine Nachricht vom: /

[REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]

14.09.2023

Das Neue Buddenbrookhaus Hier: Ihre Anfrage vom 12.09.2023 – Buddenbrookhaus Gewölbefeld Translozierung

Sehr geehrter Herr Dr. Rieger,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 12.09.2023 zur denkmalrechtlichen Zulässigkeit der Translozierung des Gewölbekellers in der Mengstraße 6 in Lübeck.

Sie teilten mir mit, dass Sie eine Frage aus der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck erhalten haben, ob eine Translozierung des Gewölbefeldes im Keller der Mengstraße 6 denkmalrechtlich möglich wäre. Dahinter steht die Idee, die Gewölbeabschnitte im Nordteil des Kellers, wo eine Treppe ihren Platz finden soll, vollständig aus der Decke in Gänze herauszulösen und an die zerstörten Bereiche im Westteil zu setzen. Damit wäre das Gewölbe bewahrt und sogar eine architektonische Bereicherung des gesamten Kellers erzielt. Nach Ihrer Bewertung wird die dargestellte Maßnahme als denkmalrechtlich zulässig und technisch möglich angesehen. Gleichwohl bitten Sie um eine fachaufsichtliche Einschätzung durch die oberste Denkmalschutzbehörde.

Die Translozierung (bzw. Transferierung) ist ein Verfahren der Gebäudeversetzung. Dabei wird das Bauwerk dokumentiert, abgebaut und anschließend möglichst originalgetreu an anderer Stelle wiederaufgebaut. Typischer Anwendungsbereich ist die Denkmalpflege, um ein Baudenkmal an einen anderen Ort bzw. in ein Museum zu versetzen. In Lübeck wurden nach dem 2. Weltkrieg mehrere historische Fassaden versetzt, so auch die Fassade des Buddenbrookhauses, welche aus der Fischstraße an den aktuellen Standort in die Mengstraße versetzt wurde.

Es ist davon auszugehen, dass die Versetzung des Gewölbekellers an einen anderen Standort einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 (Veränderung eines Denkmals) und Nr. 2 (Überführung eines Kulturdenkmals von heimatgeschichtlicher oder die Kulturlandschaft prägender Bedeutung an einen anderen Ort) und Abs. 2 Nr. 2 (Maßnahme im Bereich einer Welterbestätte, die geeignet ist, diese zu beeinträchtigen) DSchG bedarf. Die Denkmaleigenschaft würde bei Wahrung der wesentlichen Substanz fortbestehen.

Nach Ihrer Aussage sieht die obere Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck einen derartigen Vorgang positiver, als einen Totalverlust durch einen vollständigen Abbruch. Dafür müsse die maßgebliche Substanz der Gewölbeteile erhalten werden. Dies schließe einen kompletten kleinteiligen Rückbau in einzelnen Backsteinen und ein erneutes einzelnes Aufmauern dieser im Gebäude oder an einem anderen Standort aus, da durch diesen Vorgang die wesentlichen substanziellen Denkmalwerte unwiederbringlich vernichtet werden würden. Vielmehr müssten die Bauteile in möglichst wenige, monolithische Blöcke (wie bei der Fassade) zerlegt, versetzt und dann wieder zusammengefügt werden. Dadurch wäre die maximale Denkmalsubstanz inkl. aller materiellen Zeitschichten wie Putze etc. in einem verträglichen Maße zu erhalten. Eine spätere Rückführung an den originären Ort wäre so in der Zukunft wieder möglich. Der Vorgang müsse durch eine zuvor durchgeführte restauratorische Sicherung flankiert werden. Zwar würde durch das Versetzen der originäre Standort betroffen und auch das zusammenhängende Gefüge wäre gestört, jedoch könne durch den realistisch vorstellbaren Erhalt des größten Teils der Denkmalsubstanz und einem transparenten, didaktisch aufbereiteten sinnvollen Umgang und öffentliche schriftliche, digitale und bauliche Kenntlichmachung des Vorgangs im Keller eine Zustimmung dieser Möglichkeit durch die Abteilung Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck in Aussicht gestellt werden.

Diese Bewertung der Hansestadt Lübeck hält einer fachaufsichtlichen Einschätzung stand.

Voraussetzung für die Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 13 Abs. 2 DSchG ist, dass „Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen und der Status als Welterbestätte nicht gefährdet ist oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme notwendig macht. Die öffentlichen und privaten Belange sind miteinander und untereinander abzuwägen.“

Der Gewölbekeller unterliegt dem Denkmalschutz. Auch eine Translozierung würde zu einer Veränderung des Kellers führen und in den Denkmalschutz eingreifen.

Gleichwohl besteht ein öffentliches Interesse an dem Projekt „Das neue Buddenbrookhaus“. Dies wurde in der ursprünglichen denkmalrechtlichen Genehmigung der Hansestadt Lübeck bereits mit der Bedeutung der Neugestaltung des Museums (wichtiges Literaturmuseum, Bildungsauftrag, Erinnerungsort für Familie Mann, Sicherstellung der Barrierefreiheit, bessere Nutzbarkeit der Bibliothek) ausführlich

begründet. Diese denkmalrechtliche Genehmigung der Hansestadt Lübeck wurde fachaufsichtlich als rechtmäßig angesehen. Neu wäre nun, dass der Keller sogar erhalten werden soll, wenn auch an einem anderen Ort, was ein milderer Mittel gegenüber der ursprünglich genehmigten Teilerstörung bedeuten würde. Wenn darüber hinaus sogar der Gewölbekeller für die Öffentlichkeit zugänglich werden würde, würde die Maßnahme im Sinne der UNESCO-Anforderungen der Erfahrbarkeit des Kulturdenkmals dienen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass der Status der Welterbestätte gefährdet werden würde. Denn nach Einschätzung des Internationalen Rates für Denkmalpflege (ICOMOS) würde ein Eingriff in den Gewölbekeller als gering für die mittelalterliche Stadtstruktur gewertet. Dadurch wäre ein geringer Nachteil für Welterbestätte gegeben, aber keine Gefährdung.

Für die denkmalrechtliche Bewertung muss eine abschließende Abwägung vorgenommen werden, bei der darzustellen ist, dass die öffentlichen Belange zugunsten der baulichen Maßnahme überwiegen. In der ursprünglichen denkmalrechtlichen Genehmigung, mit der die Teilerstörung des Gewölbekellers genehmigt wurde, hat die Hansestadt Lübeck eine ausführliche Abwägung vorgenommen, bei der keine Ermessensfehler ersichtlich waren.

Wenn die Hansestadt Lübeck erneut eine solche Abwägung vornimmt und dabei zu dem Ergebnis kommt, dass das öffentliche Interesse an der Umsetzung des Projektes „Das neue Buddenbrookhaus“ überwiegt, ist davon auszugehen, dass die rechtlichen Voraussetzungen nach § 13 Abs. 2 DSchG für die Genehmigung zur Translozierung des Gewölbekellers vorliegen.

Mit freundlichen Grüßen





Hansestadt Lübeck · 5.610 · 23539 Lübeck

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
5.651 Gebäudemanagement
Mühlendamm 14
23552 Lübeck

Der Bürgermeister

Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Gebäude: Mühlendamm 22
Auskunft: Stadtplanung und Bauordnung
Abteilung Bauaufsicht

Zimmer
Telefon: (0451) 122 6363
eMail bauaufsicht@luebeck.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Mein Zeichen:

Datum: 25.10.2022

Umbau und Neuerrichtung des Museums "Das neue Buddenbrookhaus"

Bauort: Mengstraße 4-6

Betreff: Stellungnahme zur Klärung bzgl. Änderung der Bauantragsunterlagen und deren Rechtsfolgen

Stellungnahme 5.610.5 Bauaufsicht/Bauberatung/Prüfamt für Standsicherheit:

Auf Grundlage des gemeinsamen Treffens am 18.09.2023 zwischen der Abteilung 5.651 Gebäudemanagement und der Abteilung 5.610.5 Bauaufsicht/Bauberatung/Prüfamt für Standsicherheit zum o.g. Betreff kann zusammenfassend seitens der Bauaufsicht, vorbehaltlich der jeweiligen Einzelfallprüfung, erklärt werden, dass die dargelegten Varianten von der erteilten Baugenehmigung abweichen (Aktenzeichen: 1387/2022) und dies in einer so umfassenden Weise, dass diese Änderungen einer neuen Prüfung auf Grundlage insbesondere der LBO SH sowie dem geltenden Planungsrecht führen. Ob die geplanten Änderungen zulässig positiv begleitet werden können, kann erst nach Abschluss des notwendigen Bauantragsverfahrens erklärt werden. Jedenfalls besteht unter erteilter Baugenehmigung keine Durchsetzungsfähigkeit der vorgestellten Varianten.

Auf die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) und die normenkonkretisierende Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Vollzugsbekanntmachung Landesbauordnung – VollzBekLBO) wird hingewiesen.

Im Auftrag

██████████

Überprüfung der Bauausführung

Anhang 6

gemäß Ziffer 8 RZ - Bau

(Muster)

Baumaßnahme / Ort :	Umbau und Erweiterung Buddenbrookhaus	21714039-HL	1
----------------------------	--	--------------------	----------

Zuwendungsempfänger :	Hansestadt Lübeck GMHL -Der Bürgermeister- Mühlendamm 14 23566 Lübeck
------------------------------	--

Die Baumaßnahme wurde zuletzt am :	besichtigt
Baubeginn :	27.03.2023
Vorraussichtliche Fertigstellung:	Dezember 2027
Höhe der geprüften Baukosten (brutto) :	27.246.256,72 €

	ja	nein
1. Die geplanten Bauzeiten sind eingehalten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2. Die bisherige Bauausführung weicht von den der Bewilligung zugrunde liegenden Bauunterlagen ab.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Die Rohbauabnahme ist erfolgt. Die Gebrauchsabnahme ist erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Die fachlichen Bedingungen und Auflagen im Zuwendungsbescheid sind eingehalten.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Die Leistungen sind nach der VOB / VOL ausgeschrieben, vergeben und ausgeführt. Die Vergabevorschriften des Bundes sind beachtet. Prüfung durch IBSH	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Das Bauausgabebuch ist ordnungsgemäß geführt worden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Es wurden rd. 1 % der Bauarbeiten ausgeschrieben.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Die Baumaßnahme ist zu rd. 1 % ausgeführt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Nach den Ausschreibungsergebnissen liegen die Baukosten voraussichtlich innerhalb der geprüften Kostenberechnung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Ein Nachtrag über Mehrkosten v. _____ ist vom Zuwendungsempfänger eingereicht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Erläuterungen: (ggf. extra Blatt)

Im Außenbereich wurden an der Strassenfassade Freilegungen durchgeführt, um Zustand der Wand, Lage von Leitungen etc. unter anderem im Hinblick auf die Fassadenabstützung beurteilen zu können. Dabei wurde eine historische Treppenanlage freigelegt. Ausserdem wurden mehr Leitungen gefunden, als ursprünglich angenommen, so dass die Abstützung überplant werden muss.

Im Innenbereich ist der Opferputz weitestgehend aufgetragen. In einigen Gewölbebereichen haftet noch historischer Putz an, so dass hier noch kein Opferputz aufgetragen werden konnte. 70% der Wandunterfangungen sind hergestellt. In diesem Zuge wurden auch archäologische Untersuchungen durchgeführt. Weitere Schürfe im Bereich des Bodens sind aus statischen Gründen erst möglich, wenn die darüberliegenden Gebäude abgebrochen werden. Ausserdem wurden weitere Erkundungen (3D Scan, Wanddurchbrüche etc.) angestellt, um die Erkenntnisse in die Ausführungsplanungen übertragen zu können.

Aufgrund von Verzögerungen in der Baumaßnahme Obere Mengstr. der EBL, können die für das 4.Q geplanten Maßnahmen (Fassadensicherung/Translozierung, Abbruch) und alle folgenden Maßnahmen, nicht durchgeführt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand können diese Maßnahmen erst ab 10/2024 durchgeführt werden. Es entsteht ein Verzug von einem Jahr. Daher wurden die geplanten Ausschreibungen und Vergaben auch nicht durchgeführt.

Durchschrift an:
IBSH, _____
WIMI, _____

Aufgestellt :
GMSH
Kiel, den 24.10.2023

In Vertretung
