



► Nr. VO/2023/12847
öffentlich

Lübeck, 14.12.2023

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Heike Brons-Schnell (E-Mail: heike.brons-schnell@luebeck.de Telefon: 122-6575)

Freigabe zur Fortsetzung des Projektes "Umbau und Sanierung Behnhaus Drägerhaus" aufgrund Überschreitung der Projektkosten von >175.000 EUR des veranschlagten Gesamtbudgets

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.02.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.02.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.02.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Baumaßnahme „Umbau und Sanierung Behnhaus Drägerhaus“ am Standort Königstraße 9 - 11, bei Mehrkosten i. H. von 485.000 €, mit Gesamtkosten in Höhe von 14.735.000 € weiter fortzusetzen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	zustimmend
4.041.7 Kulturstiftung Hansestadt Lübeck die LÜBECKER MUSEEN	zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja
 Nein-

Begründung:

Eine Beteiligung ist nicht erfolgt, da die Interessen der Kinder und Jugendlichen nicht berührt sind.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

§1 der Zuständigkeitsordnung

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)
 Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein
 Ja – Begründung:

Einbau von Winterfenstern mit Isolierverglasung, Umstellung Beleuchtung auf LED, Energetische Ertüchtigung der obersten Geschossdecken u. aufgehenden Bauteilen im Dachraum

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

1. Allgemeines

Es wird Bezug auf die Beschreibung der Baumaßnahme der Vorlage VO/2023/12232 vom 06.06.2023 genommen.

1.1 Zeitliche Übersicht

Planungsbeginn (Auftrag Architekt):	Februar 2015
EW-Bau:	Mai 2016
Baubeginn BA Empfangszimmer für das Buddenbrookhaus (als vorgezogene Maßnahme):	Dezember 2019
Übergabe Empfangszimmer an Nutzer:	März 2020
Projektfreigabe zur Umsetzung des Projektes:	07.05.2020 - VO/2020/08858-01
Baubeginn BA Kellersanierung:	Dezember 2020
Fertigstellung BA Kellersanierung:	Oktober 2021
Beginn vorgezogene Maßnahmen/ Archäologische Grabungen Küchenhof Behnhaus:	3. Quartal 2022
Fertigstellung vorgezogene Maßnahmen Erneute Projektfreigabe mit erweiterter EW-Bau:	08.11.2022 - VO/2022/011436-01
Archäologische Grabungen Küchenhof Behnhaus:	1. Quartal 2023
Baubeginn BA Behnhaus:	1. Quartal 2023
Freigabe zur Fortsetzung des Projektes:	06.06.2023 - VO/2023/12232
Übergabe Gebäude Behnhaus an Nutzer:	3. Quartal 2024
Baubeginn BA Drägerhaus:	3. Quartal 2024
Übergabe Gebäude Drägerhaus an Nutzer:	2. Quartal 2026

1.2 Aktueller Stand der Maßnahme

Die Verbauarbeiten und die archäologische Untersuchung sind abgeschlossen. Die umfangreiche Schadstoffsanierung im Behnhaus ist abgeschlossen, gleichzeitig wurden die Dachböden grundgereinigt und zur anstehenden Instandsetzung sowie für hier vorgese-

hene Einbauten freigegeben.

Die Erstellung des neuen Treppenhauses im Rohbau, sowie der Neubau der Terrassenanlage des Seitenflügels und die Abbruchmaßnahmen (u. A. der Rückbau des Schornsteins zur Erstellung der vertikalen Installationstrasse), sind zu ca. 80 % abgeschlossen. Die Erdarbeiten zur Unterflurverlegung der Haustechnik wurden durchgeführt, ebenfalls konnte die Freilegung des historischen Ziegelbodens von früheren Schuttverfüllungen im Keller des Seitenflügels berücksichtigt werden. Die Arbeiten Installation Heizung/Lüftung/Sanitär und Elektrik im KG befinden sich in der Umsetzung und werden voraussichtlich planungsgemäß zum Ende des Jahres 2023, mit dem vorgesehenen Einbau der neuen Sohle, abgeschlossen.

Vorgesehene und notwendige Arbeiten, die mit den festgestellten Schadensbildern an der Fassade Königstrasse zusammenhängen, sind in der Ausführung vorbereitet. Dazu wurden Musterflächen und Musterbauteile angefertigt.

Die denkmalpflegerische Abstimmung bezüglich der Fenstersanierung und Fassadeninstandsetzung (Arbeiten befinden sich in der Ausführung), inkl. der farblichen Fassung der Bauteile, ist weitgehend abgeschlossen und im Rahmen von umfangreichen restauratorischen Untersuchungen erfolgt.

1.3 Kostenentwicklung

Die aktuellen Kosten stellen sich nach Kostengruppen im Vergleich zur Freigabe zur Fortsetzung des Projektes – Mehrkosten I aus 06/2023 wie folgt dar:

			06/2023	11/2023
			Mehrkosten I	Mehrkosten II
KG	100	Grundstück	0 €	0 €
KG	200	Herrichten/ Erschließen	511.000 €	554.000 €
KG	300	Bauwerk-Bau- konstruktion	5.892.000 €	6.292.000 €
KG	400	Bauwerk-Techn. Anlagen	5.288.000 €	5.311.000 €
KG	500	Außenanlage n mit Planung	130.000 €	130.000 €
KG	600	Ausstattung	16.000 €	16.000 €
KG	700	Baunebenkosten	2.404.000 €	2.422.000 €
Zur Aufrundung (Sicherheit)			9.000 €	5.000 €
Gesamtkosten (brutto)			14.250.000 €	14.735.000 €
			100,00 %	103,4 %

Im Juni 2023 wurde die Freigabe zur Fortsetzung des Projektes aufgrund von Überschreitung der Projektkosten zu nunmehr 14.250.000,- € erteilt.

Nach Erhöhung der Kosten für die Fassadensanierung u. Fenstersanierung, der Preissteigerungen der Submission in der KG 400 sowie infolge erhöhter Kosten für die Auslagerung und Schadstoffsanierung belaufen sich die derzeitigen Gesamtkosten nun-

mehr auf 14.735.000 €.

2. Anlass für diese Vorlage

Nach § 1 Nr. 1 der am 26.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossenen Fassung der Zuständigkeitsordnung ist eine erneute Entscheidung des Hauptausschusses zur Fortführung des beschlossenen Vorhabens herbeizuführen, wenn die Gesamtkosten um mehr als 20 % oder um mehr als 175.000,- € netto überschritten werden. Diese Entscheidung ist jetzt erforderlich, da die Kosten nach der jetzt vorgelegten, überarbeiteten Kostenermittlung gegenüber der Kostenermittlung aus 06/2023 um ca. 485.000,- € steigen.

Bei den hier prognostizierten Gesamtbaukosten handelt es sich um den, zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage bekannten, voraussichtlichen Kostenumfang. Bis jetzt wurden etwa 14% der Gesamtbaukosten, excl. der KG700 sowie etwa 17% der Baukosten des 1.BA, excl. der KG700 umgesetzt. Bei dem Bauvorhaben, Bauen im Bestand, wird eine größtmögliche Kostensicherheit jederzeit angestrebt. Dennoch können sich neue Erkenntnisse im weiteren Projektverlauf auf die Entwicklung der Gesamtbaukosten auswirken.

Es handelt sich bei dem Projekt um ein Gebäude mit hochgradigem Denkmalschutz. Im Vorwege konnten und können nicht sämtliche Bauteilöffnungen durchgeführt werden, die für eine maximale Kostensicherheit notwendig wären, da das Objekt fortlaufend im Betrieb war und ist. Erst mit fortschreitender Freilegung der historischen Bausubstanz im Rahmen der Sanierung konnte der teilweise sehr schlechte Zustand der Bauteile festgestellt werden.

3. Begründungen der Mehrkosten

3.1 Übersicht zur Mehrkostenentwicklung nach Kostengr. (Differenz 06/2023 zu 11/2023):

KG 200	Herrichten u. Erschließen	+ 43.000 €
KG 300	Bauwerk-Baukonstruktion	+ 400.000 €
KG 400	Bauwerk-Techn. Anlagen	+ 23.000 €
KG 500	Außenanlagen mit Planung	+/- 0 €
KG 600	Ausstattung	+/- 0 €
KG 700	Baunebenkosten	+ 18.000 €
<i>Zur Aufrundung (Sicherheit)</i>		+ 1.000 €
Gesamt (brutto)		+ 485.000 €

3.2 Übersicht zur Mehrkostenentwicklung nach Themen (Differenz 06/2023 zu 11/2023):

1.	Mehrkosten nach Submission	+ 23.000 €
2.	Mehrkosten aus vertiefender Planung	+ 251.000 €
3.	Mehrkosten Fassadensanierung Behnhaus	+ 210.000 €
<i>Zur Aufrundung (Sicherheit)</i>		+ 1.000 €
Gesamt (brutto)		+ 485.000 €

3.3 Erläuterung:

Für die straßenseitige Fassade des Behnhauses wurde eine restauratorische Befundung der Farbschichten zur Feststellung der farblichen Fassung und Beurteilung der

verwendeten Anstrichmaterialien durchgeführt. Die Untersuchung der Fassade konnte aufgrund der Komplexität erst nach Gerüststellung vollständig erfolgen. Durch die nachfolgenden, abschnittswisen Entschichtungen, an mit der Denkmalpflege abgestimmten Musterflächen und Bauteilen wurden die im Untersuchungsbericht dokumentierten Schadensbilder weiter bestätigt.

Dass die Fassade in einem derart schlechten Zustand ist, konnte im Vorwege nicht erkannt werden. Der wirklich desaströse Zustand verdeutlicht sich auch darin, dass die Denkmalpflege unter Beteiligung vieler Experten, einem kompletten Abtrag zugestimmt hat, um die Mauerwerkssubstanz insgesamt zu erhalten.

Die Übereinstimmung zur entwickelten, denkmalpflegerischen Zielstellung und Konservierungskonzeption für die Maßnahme ist gegeben.

Während der gesamten Planungsphase und Bauzeit wurde und wird projektbegleitend von den Planern und durch das GMHL sondiert, ob Einsparungen in der Umsetzung der Maßnahme erfolgen können. Diese würden, soweit unter Wahrung der Nutzeranforderungen möglich, umgesetzt werden. Da bei diesem Projekt aber ausschließlich Maßnahmen zum Substanzerhalt, zum Brandschutz, zur Barrierefreiheit, zur Anpassung an einen zeitgemäßen Museumsbetrieb sowie energetische Maßnahmen durchgeführt werden, konnten bei Berücksichtigung aller realistischen Aspekte jedoch keine relevanten Möglichkeiten von Kosteneinsparungen identifiziert werden. Aus Gründen der Kosteneinsparung wurden u. a. restauratorische Reparaturen bspw. an den Wandflächen im marmorierten Gang, Erdgeschoss Gartenflügel Behnhaus (Restauration 1984) etc. nicht im Projektumfang berücksichtigt.

Es ist anzumerken, dass die Hochbau-Gewerke (KG 300) für das Drägerhaus, mit einem Kostenansatz von 2.150.000,- € noch nicht ausgeschrieben wurden. Die Veröffentlichungen dazu erfolgen in 2024, da mit dem 2.BA des Drägerhauses Ende 2024 gestartet wird. Durch die losweise Vergabe der Hochbaugewerke und die dadurch mögliche Berücksichtigung der aus dem 1. BA Behnhaus gewonnen Erkenntnisse, wird eine größtmögliche Kostensicherheit angestrebt.

Darstellung der ausschlaggebenden Abweichungen (Differenz 06/2023 zu 11/2023):

Maßgebliche Kostenveränderungen entsprechend der Übersicht unter 3.2 sind:

1. Mehrkosten nach Submission (Mehrkosten ca. 23.000,- €):

Aufgrund der aktuellen Marktsituation ergaben sich nach der Submission der Sicherheitstechnischen Anlagen (KG 400) Mehrkosten von ca. 23.000,- €.

2. Mehrkosten aus unvorhersehbaren, neuen Erkenntnissen während der Bauzeit (Mehrkosten ca. 251.000,- €):

Dazu gehören:

- Erneuerung der Regenwasserleitungen des Gartenflügels vom Behnhaus
- erhöhter Kostenaufwand für die Auslagerung sowie Vorhaltung der Lagerfläche für Inventar u. Kunstgegenständen (Mehrkosten i. H. v. ca. 43.000,- €)
- Erhöhung der Schutzmaßnahmen, umfangreichere Feinreinigung der Flächen und angrenzenden Bauteile und Gegenstände im Dachraum (Mehrkosten i. H. v. ca. 65.000,- €)
- Mehrkosten für Schadstoffuntersuchungen (KG 700) nach Freilegung von zuvor nicht zugänglichen Bereichen u. Bauteilen sowie der Begleitung der vorgenannten Schadstoffsanierungsmaßnahmen
- Notwendigkeit zur Fortsetzung des Monitorings im Behn- Drägerhauskeller
- Notwendigkeit zur Einrichtung eines Monitorings der raumklimatischen Einflüsse der baulichen Maßnahme auf die denkmalhistorisch wertvolle Ausstattung des Gartenflügels

- Höherer Umfang an notwendigen Arbeiten im Zuge der Sanierung der Bestandsfenster (Mehrkosten i. H. v. ca. 120.000,- €)
- baubiologische Begutachtung von Schäden nach Freilegung von zuvor nicht zugänglichen Bereichen u. Bauteilen

3. Mehrkosten aus unvorhersehbaren, neuen Erkenntnissen während der Fassadensanierung Behnhaus (Mehrkosten ca. 210.000,- €):

- materialgerechte Instandsetzung resp. den vollständigen Ersatz / Neuaufbau der Putzflächen sowie der Rustizierungen im Sockelgeschoss mittels Muschelkalk, Erneuerung der gezogenen Profilierungen im Bereich der Fensterfaschen (Mehrkosten i. H. v. ca. 76.000,- €)
- Erneuerung der Abdeckungen der Rundbogenelemente sowie der Gesimsabdeckungen (Mehrkosten i. H. v. ca. 31.000,- €)
- erforderliche Abplanung des Gerüsts sowie der sich aus den umfangreicheren Arbeiten ergebende Verlängerung der Gerüststandzeit (Mehrkosten i. H. v. ca. 10.000,- €)
- Sanierung resp. Instandsetzung der durch Witterungseinflüsse teilw. zerstörten sowie stark beschädigten Sandsteinelemente (Sandsteinbalustraden u. Sandsteinelemente der Attika) (Mehrkosten i. H. v. ca. 81.000,- €)
- restauratorische Instandsetzung der Lünetten / Konsolen sowie der Reparatur der Zahnleisten u. Stuckelemente (Mehrkosten i. H. v. ca. 12.000,- €)

4. Begründung der Dringlichkeit

Zur kontinuierlichen Fortsetzung der Baustelle und Einhaltung des Bauzeitenplanes ist eine kurzfristige Freigabe und Deckung der beantragten Mittel dringend erforderlich.

Derzeit befindet sich das Projekt noch im Zeitplan, sollte sich die Freigabe der Mehrkosten verschieben, kann es zu negativen Folgen hinsichtlich des Zeitplans kommen. Ein verzögerter Beginn der Fassadenarbeiten wirkt sich direkt auf die Gerüststandzeit aus, wodurch weitere Mehrkosten entstehen. Es ist geplant die Fassadensanierung mit der Fertigstellung des 1. BA Behnhaus abzuschließen. Der Zeitplan ist auch unbedingt einzuhalten, da die Ausstellungskonzeptionen des Museums auf die Termine ausgelegt sind.

5. Deckung des Mehrbedarfs

Der gem. o. g. Kostenzusammenstellung genannte Bedarf in Höhe von 14.735.000,- € wird in der Haushaltsanmeldung für 2025 hinsichtlich der Ordnung der Urbudgets und der VEs entsprechend angepasst. Der Mehrkostenbedarf für die Fassade von 485.000,- wird in 2024 durch das Bereichsbudget abgedeckt.

Ergänzend ist zu erwähnen, dass für das Projekt Bundeszuwendungen aus „Mitteln der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM) zur Substanzerhaltung und Restaurierung von unbeweglichen Kulturdenkmälern von nationaler Bedeutung“ jährlich beantragt werden. Für das Jahr 2020 wurden bereits 276.285,- € und für das Jahr 2021 weitere 117.000,- € ausgezahlt. Für das Jahr 2022 wurden 178.225,- € und für das Jahr 2023 237.800,- € bewilligt.

Weitere Fördermittel für die Folgejahre konnten seitens des BKM's leider nicht in Aussicht gestellt werden, weil das Förderprogramm eingestellt wurde.

Alternative Fördermöglichkeiten werden z. Zt. untersucht.

Darüber hinaus wird versucht, weitere Mittel bei anderen Förderprogrammen zu generieren. So wurden beispielsweise Fördermittel für den Einbau, den Austausch und die Optimierung der Anlagentechnik (außer Heizung), hier Erstinstallation/Erneuerung der Lüftungsanlagen aus dem Energie- und Klimafonds (EKF), beantragt. Der zugehörige Zuwendungsbescheid über 295.000,- € liegt seit Anfang April 2023 vor. Der Zuschuss

wird erst nach Abschluss der Maßnahme ausgezahlt. Der Bewilligungszeitraum endet am 15.04.2025. Die Befristung kann auf begründeten Antrag um maximal 24 Monate verlängert werden, wenn die Umsetzung der Maßnahme innerhalb der ursprünglichen Frist vom Antragsteller aus Gründen nicht umgesetzt werden konnte, welche der Antragsteller nicht zu vertreten hat.

Das GMHL stellt die investive haushaltsmäßige Ordnung her, plant, beauftragt und rechnet alle Gewerke einschließlich der Betriebsvorrichtungen im Rahmen der Gesamtmaßnahme ab. Nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme und Abrechnung der Anlage im Bau durch die Anlagenbuchhaltung werden die dem Museum zuzuordnenden Betriebsvorrichtungen als Einzelanlagen dem Produkt Lübecker Museen 251001 abschreibungspflichtig zugeordnet.

Anlagen:

Anlage 1: Finanzielle Auswirkungen

Anlage 2: Ansicht Fassadenarbeiten

Senatorin Joanna Hagen