



► Nr. VO/2024/12940  
öffentlich

Lübeck, 23.04.2024

**Vorlage  
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:  
4.401 - Schule und Sport

Bearbeitung: Claudia Weiß (E-Mail: Claudia.Weiss@luebeck.de Telefon: 122-4030)

**Erweiterung des Hafenmeister- und Sanitärgebäudes Passathafen, Projektfreigabe und Aufhebung eines für das Haushaltsjahr 2024 bestehenden Sperrvermerks**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.05.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.06.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
20.06.2024	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.06.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung
27.06.2024	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bürgermeister wird ermächtigt das Projekt der Erweiterung des bestehenden Hafenmeister- und Sanitärgebäudes im Passathafen in Lübeck-Travemünde auf Grundlage der EW-Bau umzusetzen (Hauptausschuss).
2. Der unter Produktsachkonto 424003 106.7851000 - Erweiterung Hafenhause - bestehende Sperrvermerk gem. § 12 Abs. 2 GemHVO-Doppik wird aufgehoben. Die Haushaltsmittel in Höhe von 100.000,00 EUR werden gleichzeitig freigegeben (Bürgerschaft).
3. Vorbehaltlich der Haushaltsgenehmigung werden im Haushalt 2025 für das Projekt Erweiterung Hafenmeister- und Sanitärgebäude im Passathafen ergänzend 300.000,00 EUR bereitgestellt (Bürgerschaft).

**Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung

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

Ja  
 Nein- Begründung:

Das Bauvorhaben berührt nicht die Interessen von Kindern und Jugendlichen.

Die Maßnahme ist:

<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:
<div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div>	

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<input type="checkbox"/>	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja – Begründung:
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Die Planung berücksichtigt eine klimaschonende Energieversorgung sowie eine energetische Gebäudehülle im Rahmen der Wirtschaftlichkeit.</div>	

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

**Begründung:**

In der Zeit von 2014–2015 ist der Neubau des Hafenmeister- und Sanitärgebäudes des Passathafens geplant und im Jahr 2017 errichtet worden. Die landseitige touristische Entwicklung des Passathafens machte den Neubau für das Hafenmeisterbüro und die Sanitäreinrichtungen für die Nutzer:innen des Sportboothafens erforderlich. Zusammen mit dem Vereinsgebäude des SVH (Seglerverein Herrenwyk) bildet es seither als Auftaktgebäude den südwestlichen Startpunkt der Priwall-Promenade. Als Bauherr fungierte damals für die Hansestadt Lübeck der Bereich Lübeck Port Authority. Das Gebäude ist Teil des BgA Passathafen, der vom Bereich Schule und Sport verwaltet wird.

Aufgrund organisatorischer und personeller Veränderungen besteht erweiterter Raumbedarf vor Ort. Das Hafenmeister- und Sanitärgebäude erweist sich als zu klein dimensioniert, da in den vergangenen Jahren ab 2018 eine Verlagerung von unmittelbar mit der Passat und dem Passathafen befassten Mitarbeiter:innen aus dem Verwaltungszentrum Mühlentor in den Passathafen stattgefunden hat. Die Verlagerung der Mitarbeiter:innen hat sich bewährt und ist auf Dauer vorgesehen. Eine Reorganisation ist weder organisatorisch sinnvoll noch räumlich möglich, da dem Bereich Schule und Sport im Verwaltungszentrum Mühlentor keine weiteren Arbeitsplätze zur Verfügung stehen.

Maßnahmenbeschreibung

Das bestehende Hafenmeister- und Sanitärgebäude ist ein zwei- zum Teil eingeschossiger Massivbau mit einer Fassade aus Verblendstein und einem bekliesten Flachdach. Auf einer Bruttogeschossfläche von ca. 273 m<sup>2</sup> sind im Erdgeschoss Sanitärräume für Nutzer:innen des Passathafens (Duschräume und WCs) sowie eine kleine Ladenfläche angeordnet. Im Obergeschoss befinden sich der Kundenbereich, das Büro der Hafenmeister und eines Sachbearbeiters, ein als Büro genutzter Besprechungsraum, 2 Mitarbeiter:innen-WCs, Technik- und Lagerräume sowie ein ca. 100 m<sup>2</sup> großes Flachdach. Dieses Flachdach stellt die Grundfläche für die geplante Gebäudeerweiterung dar.

Basis für die Gebäudeerweiterung ist folgendes Raumprogramm: ein Büroraum für zwei Arbeitsplätze, ein Besprechungs- und Sozialraum für mind. 8 Personen, eine als Gäste-WC

kombinierte Mitarbeiter:innen-Dusche. Die im Grundriss darüber hinaus vorgesehene Dachterrasse hat eine Brandschutzfunktion und ermöglicht Kosteneinsparungen unter Berücksichtigung der Brandschutzvorgaben.

Die Erweiterung ist in Holzständerbauweise geplant. Die Außenverkleidung soll über horizontale Fassadenplatten im Farbton grau erfolgen. Der Grundriss der Erweiterung orientiert sich an den statischen Vorgaben des darunterliegenden Geschosses. Eine Überprüfung des Dachtragwerks des direkt angrenzenden Nachbargebäudes (Bootshalle SVH) hat ergeben, dass die durch den Erweiterungsbau entstehende zusätzliche Schneelast dort nicht aufgenommen werden kann. Hier ist eine Ertüchtigung des Nachbardaches, als kostensparende Variante gegenüber einer aufwendigen Konstruktion am Erweiterungsbau, geplant.

Das Bestandgebäude ist nach neuestem technischen, energetischen Standard errichtet worden. Der Erweiterungsbau mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> wird sich dem anschließen. Die Planungen der EW-Bau beinhalten, nachhaltige Baumaterialien an Fassade und Dach zu verbauen. Die Wärmeversorgung erfolgt weiterhin über Fernwärme. Der Stromverbrauch von Bestands- und Erweiterungsbau kann zukünftig vollständig durch eine im Rahmen der Planung berücksichtigte Photovoltaikanlage mit einer Nennleistung von ca. 21,8 kWp gedeckt werden.

### Nutzung des Erweiterungsbaus

Die vorhandenen Räumlichkeiten und die Raumaufteilung des Hafenmeister- und Sanitärgebäudes erweisen sich als nicht auskömmlich für 6 Mitarbeiter:innen, von denen ein:e Mitarbeiter:in die Funktion der Teamleitung für die Passat und den Passathafen inne hat. Ein:e weitere Mitarbeiter:in ist perspektivisch zusätzlich vor Ort unterzubringen.

Der ursprüngliche Besprechungsraum (31 m<sup>2</sup>) wird als Doppelbüro, Besprechungsraum und Aktenlager genutzt. Hierin sind ein:e Sachbearbeiter:in und die Teamleitung einschl. Besprechungstisch untergebracht. Die Wahrnehmung der Führungsaufgaben ist ohne eine räumliche Rückzugsmöglichkeit erschwert. Das eigentliche Hafenmeisterbüro (34 m<sup>2</sup>), das für 2 Schreibtische plus Kundentresen geplant wurde, wird mittlerweile mit 4 Schreibtischen für 3 Hafenmeister und 1 Sachbearbeiter:in genutzt und beinhaltet darüber hinaus eine Küchenzeile. In den ursprünglichen Flur und Kundenwartebereich wurde bereits der Kundentresen verlagert.

Erweiterter Raumbedarf besteht daher in Form eines separaten Besprechungs- und Sozialraums sowie eines weiteren Büros für die Sachbearbeitung. Der fensterlose Nebenraum der Erweiterung ermöglicht die Nachrüstung einer Mitarbeiterdusche für die Hafenmeister in Kombination mit einem Gäste-WC in direkter Nähe zum neuen Besprechungsraum.

Durch die Erweiterung entsteht ausgehend vom derzeitigen Bestandsbüro eine Durchgangssituation in die dahinterliegenden Räume des Anbaus. Die Abtrennung eines Flures im Bestand wäre zulasten der Nutzfläche des Bestandsraumes sowie zulasten der Einbaumöblierung möglich, ist jedoch im Zuge der Planung im Kosten-Nutzen-Vergleich verworfen worden. Das Bestandsbüro ist zukünftig als Büro der Teamleitung, weiterhin Aktenlager und Durchgang zur Gebäudeerweiterung vorgesehen.

### Kosten

Im Rahmen der EW-Bau wurden von den Fachplanern folgende Kosten ermittelt.

KGR 300	226.903,25 EUR
KGR 400	97.346,76 EUR
KGR 600	9.996,00 EUR
KGR 700	65.450,00 EUR
Rundung	303,99 EUR
Summe	400.000,00 EUR

Um die Maßnahme umzusetzen, werden demnach Mittel von 400.000,00 EUR benötigt. Die Baumaßnahme ist in Höhe von 100.000,00 EUR unter dem bestehenden PSK 424003 106.7851000 im Haushalt 2024 geordnet und mit einem Sperrvermerk versehen. Für die Realisierung der Maßnahme müssen ergänzend 300.000,00 EUR im Haushalt 2025 geordnet werden.

Einsparpotenzial ergibt sich bei einem Verzicht auf das Gäste-WC/ Mitarbeiter:innen-Dusche in Höhe von rund 10.000,00 EUR und/ oder bei Verzicht auf die Photovoltaikanlage in Höhe von rund 35.000,00 EUR.

### Variantenuntersuchung

Da sich im Bereich des Passathafens in Travemünde keine vergleichbaren Flächen zur Raumanmietung vorfinden, wird die Realisierung des Erweiterungsbaus favorisiert. Alternative städtische Besprechungsmöglichkeiten bestehen in der „Messe“ auf der Viermastbark Passat. Die im Tagesgeschäft der Teamleitung teilweise notwendige Vertraulichkeit der Gespräche und der Sozialraumbedarf der Mitarbeiter:innen im Hafenmeister- und Sanitärgebäude können über die Passat jedoch nicht abgedeckt werden.

Alternativ wurde zudem die Entmietung der, sich unterhalb des Hafenmeisterbüros befindlichen, Ladenfläche (28 m<sup>2</sup>) unter Einbau einer Innentreppe zur Verbindung der Räumlichkeiten im Zuge einer Bürournutzung geprüft. Hierdurch könnte der Raumbedarf jedoch nicht vollständig gedeckt werden. Zudem läuft der bestehende Mietvertrag noch bis zum 30.04.2028.

### Projekttablauf

Nach Bedarfsfeststellung der räumlichen Erweiterungsnotwendigkeit im Passathafen wurde zunächst im Jahr 2023 eine Kostenschätzung und Variantenuntersuchung vorgenommen. Für die Gewinnung eines Planungsbüros zur Erstellung der EW-Bau wurde im Januar 2024 ein Vergabeverfahren (Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb) durchgeführt. Von den drei aufgeforderten Planungsbüros haben zwei ein Angebot abgegeben. Beauftragt wurde Ende Februar 2024 das Büro ZIEBELL + PARTNER, Architektur- und Planungs GmbH aus Lübeck zunächst mit der Erbringung der Leistungsphasen 1 – 3 bis zur Erstellung der EW-Bau. Die EW-Bau wurde Ende April 2024 vorgelegt.

Nach Projektfreigabe im Juni 2024 und Haushaltsmittelbereitstellung sind in 2024 weiterhin die Bauantragstellung, Ausführungsplanung und Vergabevorbereitung geplant.

Die Ausschreibung, Vergabe und Bauausführung sind in 2025 vorgesehen, so dass mit einer Fertigstellung der neuen Räumlichkeiten Anfang 2026 gerechnet werden kann.

#### **Anlagen:**

- 1 - Finanzielle Auswirkungen
- 2 - Lageplan
- 3 - Ansicht Entwurfsplanung
- 4 - Grundriss Entwurfsplanung
- 5 - Fotos Ist-Zustand

Senatorin Monika Frank

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

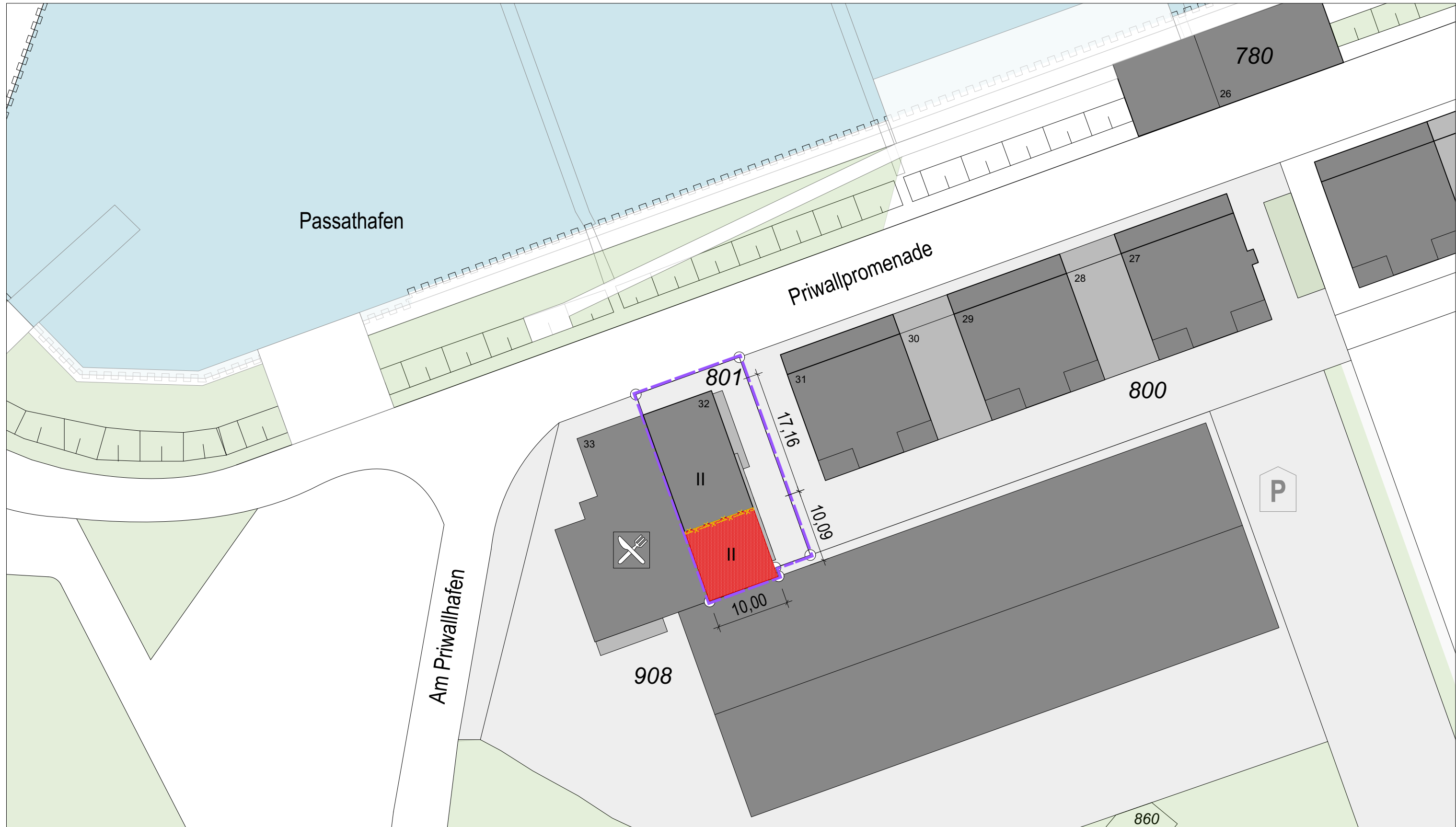
Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2024	2025	2026	2027
Erträge					
Aufwendungen	-400.000,00		-6.700,00	-6.700,00	-6.700,00

davon:





Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)	-400.000,00		-6.700,00	-6.700,00	-6.700,00
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	<u>-400.000,00</u>				
voraussichtl. Zinsen ca.	-180.000,00	-12.000,00	-12.000,00	-12.000,00	-12.000,00
Einzahlungen					
Auszahlungen	-400.000,00	-50.000,00	-350.000,00		
Gesamtauswirkung Finanzplan	<u>-400.000,00</u>	<i>(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)</i>			

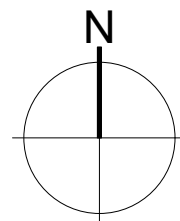
2024	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt	x	x	Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen			Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend	x	x	x	x
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	2024	Bezifferung	Bezeichnung
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		Saldo Ergebnisplan	<u>0,00</u>
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	424003 106.7851000	Passathafen, Erweiterung Hafenhäus. sonst.Baumaß.	-50.000,00
		Saldo Finanzplan	<u>-50.000,00</u>



LEGENDE:

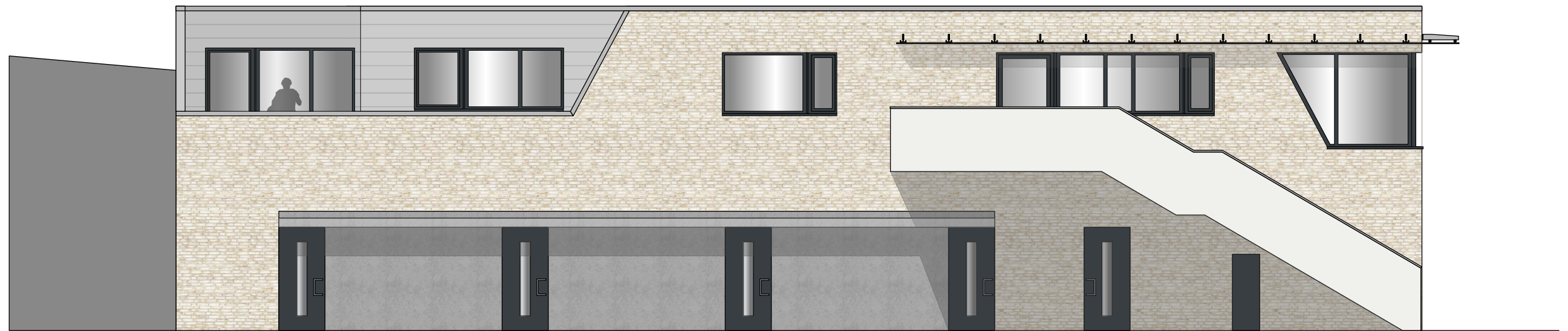
-  BESTAND
-  NEUBAU
-  ABBRUCH
-  GRUNDSTÜCKSGRENZE



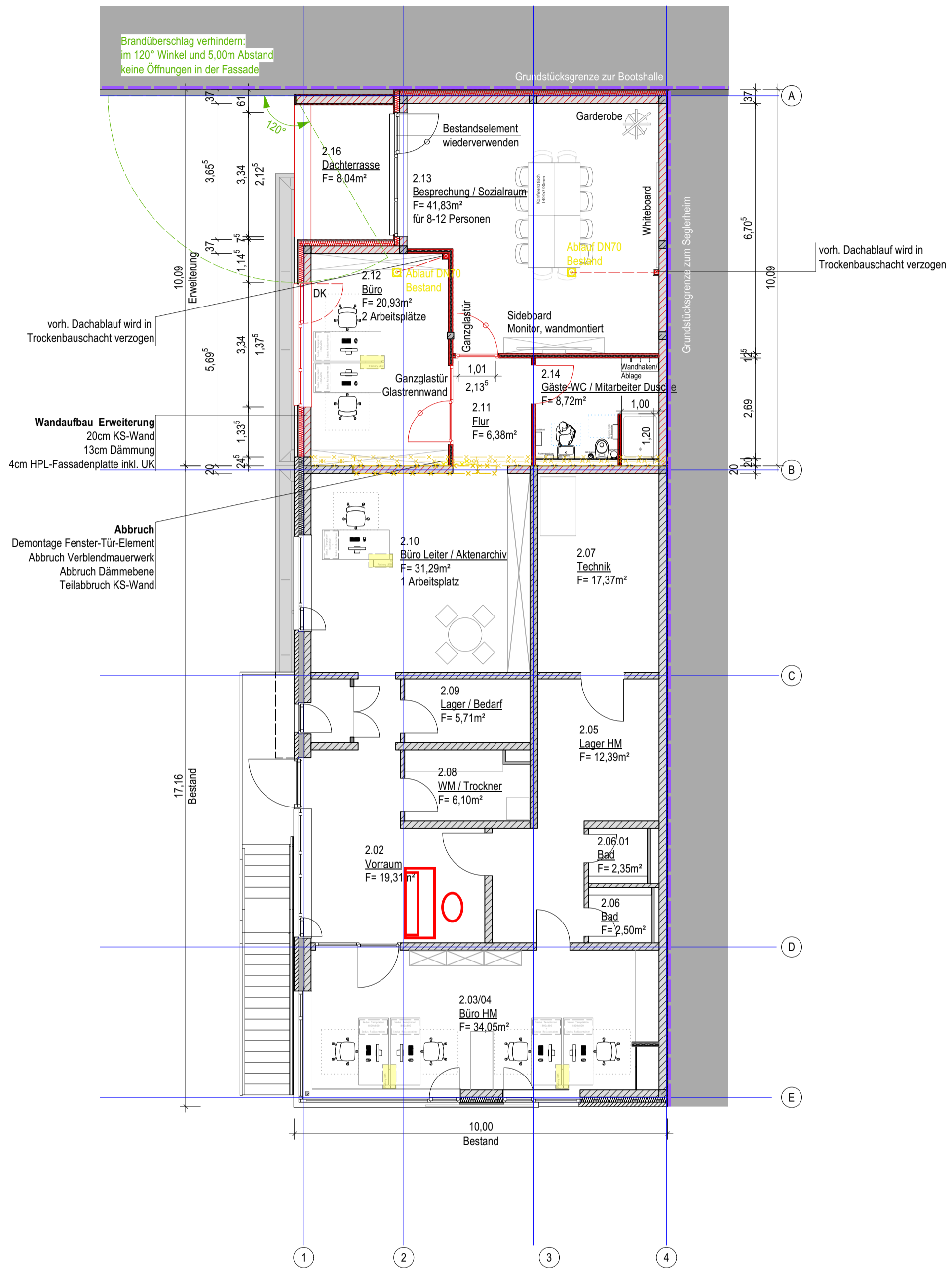
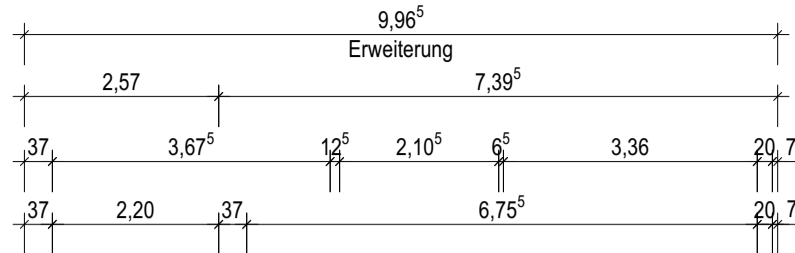
2024\_003

Erweiterung Hafenhäuser

projekt	Erweiterung Hafenhäuser Am Priwallhafen 8 23570 Lübeck		bauherr	Hansestadt Lübeck Bereich Schule und Sport		Blatt-Nr:	03
	Maßstab 1:500 Datum 24.04.2024			Bearbeitet CWS		Index	A
phase bauteil	Lageplan		Architektur- und Planungs GmbH Sophienstraße 1 23560 Lübeck Tel 0451-308022-0 Fax 0451-308022-20 info@ziebell-partner.de www.ziebell-partner.de		 <b>ZIEBELL + PARTNER</b>		
	Entwurfsplanung						

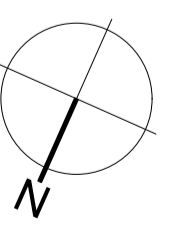


2024_003		Erweiterung Hafenhhaus	
projekt	Erweiterung Hafenhhaus Am Priwallhafen 8 23570 Lübeck		Blatt-Nr: 02
	bauherr Hansestadt Lübeck Bereich Schule und Sport		Index A
phase bauteil	Maßstab 1:100	Bearbeitet	Architektur- und Planungs GmbH Sophienstraße 1 23560 Lübeck Tel 0451-308022-0 Fax 0451-308022-20 info@ziebell-partner.de www.ziebell-partner.de
	Datum 11.04.2024	aks	
	Ostansicht		
Entwurfsplanung		 <b>ZIEBELL + PARTNER</b>	



LEGENDE:

- BESTAND
- MAUERWERK
- NEUBAU
- STAHLBETON
- ABBRUCH
- TROCKENBAU
- BRANDSCHUTZ
- DÄMMUNG WEICH
- ACHSEN
- DÄMMUNG HART
- GRUNDSTÜCKSGRENZE



2024_003		Erweiterung Hafenhhaus	
projekt	Erweiterung Hafenhhaus Am Priwallhafen 8 23570 Lübeck	bauherr	Hansestadt Lübeck Bereich Schule und Sport
			Blatt-Nr: 01
			Index A
phase bauteil	Maßstab 1:100 Datum 11.04.2024	Bearbeitet aks	Architektur- und Planungs GmbH Sophienstraße 1 23560 Lübeck Tel 0451-308022-0 Fax 0451-308022-20 info@ziebell-partner.de www.ziebell-partner.de
	Grundriss 1.OG		
	Entwurfsplanung		<b>ZIEBELL + PARTNER</b>

**Fotos Bestand Hafenmeister- und Sanitärgebäude Passathafen**

