



► Nr. VO/2024/13199
öffentlich

Lübeck, 16.04.2024

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Frank Grünwaldt (E-Mail: frank.gruenwaldt@luebeck.de Telefon: 122-6593)

Projektfreigabe "Verwaltungsgebäude Fackenburger Allee 27-29, Sanierung", Fackenburger Allee 27-29, 23554 Lübeck über 175.000,- EUR

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.05.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
03.06.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
11.06.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird ermächtigt, auf Grundlage der eingereichten und vorliegenden Entwurfsunterlage Bau die Projektfreigabe für die Baumaßnahme „Verwaltungsgebäude Fackenburger Allee 27-29, Sanierung“ zu erteilen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.102 Zentrale Verwaltungsdienste, Statistik u. Wahlen	Zustimmung
1.103 Digitalisierung, Org. und Strategie	Zustimmung
1.105 Informationstechnik	Zustimmung
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung

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

Ja
 Nein-

Begründung:

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen ist bei diesem Projekt nicht erforderlich, da aufgrund der Nutzung der Verwaltungsgebäude Fackenburger Allee 27-29 Kinder und Jugendliche nicht betroffen sind.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

--	--

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: |
- | | |
|---|--|
| In der Projektplanung wurde auf den Klimanotstand reagiert. Alle Dachflächen der beiden Verwaltungsgebäude werden mit einer PV-Anlage ausgestattet. | |
|---|--|

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

--

Begründung:

Der Verwaltungsstandort Fackenburger Allee besteht aus zwei städtischen Verwaltungsgebäuden und befindet sich in der Fackenburger Allee 27-29, Ecke Ziegelstraße. Beide in Massivbauweise errichteten Gebäude umfassen jeweils fünf Geschosse. Das Gebäude Nr. 27 wurde in den 1930er Jahren als Arbeitsamt errichtet, mit einem überdachten Laubengang an der westlichen Gebäudeseite. Das Gebäude Nr. 29 wurde in den 1950er Jahren als Erweiterungsbau hinzugefügt. Nach verschiedenen Nutzungen über die Jahre wird heute das Gebäude Nr. 27 ausschließlich vom Bereich 1.105 Informationstechnik genutzt, während sich die Nr. 29 die Bereiche 1.103 Digitalisierung, Org. und Strategie und 1.102 Zentrale Verwaltungsdienste, Statistik u. Wahlen teilen.

Beide Gebäude unterliegen permanenten Instandhaltungsmaßnahmen, so wurden seit dem Jahr 2016 bereits die Gebäudehüllen mit neuen Fenstern sowie gedämmten Dächern und neuem Blitzschutz ausgerüstet.

Auch durch entsprechende Nutzer:innenwünsche und Nutzungsänderungen wurden immer wieder über die Jahre strukturelle Raumänderungen und Raumanpassungen sowie erforderliche Schönheitsreparaturen durchgeführt. Die letzte größere Baumaßnahme war im Jahr 2022/23 der komplette Umbau des 1.OG der FA27 nach Auszug des Bereiches 4.510 Jugendamt/Familienhilfe für den Bereich 1.105 IT, welcher auch als Musterbürofläche für die anstehenden Arbeiten der EW-Bau dient.

Da sich die für die Gesamtverwaltung der Hansestadt Lübeck notwendige Informationstechnologie im Gebäude Nr. 27 befindet, ist es ebenfalls erforderlich geworden, entsprechende Baumaßnahmen zur Steigerung der Sicherheit eines störungsfreien Betriebes umzusetzen.

Alle in der erarbeiteten EW-Bau notwendigen Sanierungs- und Umbauarbeiten dienen einer nachhaltigen Nutzung der Gebäude als Verwaltungsstandort der Hansestadt Lübeck. So werden neben verkehrssicherheitsrelevanten Baumaßnahmen vor allem die Barrierefreiheit, der Brandschutz, die IT-Sicherheit sowie die mit den Nutzenden abgestimmten Bürokonzepte umgesetzt.

Maßnahmenbeschreibung:

Die vorliegende Projektplanung umfasst alle notwendigen Arbeiten, um die Gebäude der Fackenburger Allee 27-29 auf den neuesten Stand der Technik zu bringen sowie an die erforderliche Büroorganisation der dortigen Nutzenden anzupassen. Alle geplanten Baumaßnahmen müssen im laufenden Betrieb durchgeführt werden, welches eine enge Abstimmung mit den Bereichen erforderlich macht.

Die Gesamtbaumaßnahme besteht aus investiven Maßnahmen am Gebäude Fackenburger Allee 27, aus Maßnahmen zur Errichtung von Betriebsvorrichtungen und aus den anschließend konsumtiven Maßnahmen am Gebäude Fackenburger Allee 29.

Folgende Maßnahmen sind für die Gebäude Fackenburger Allee 27-29 und in den Außenbereichen geplant:

Gebäude Nr. 27:

- umfangreiche Änderung der Grundrisse im Erdgeschoss und 2.OG,
- Einbau von Akustikdecken, neuen Bodenbelägen, Malerarbeiten in allen Büros und Fluren,
- Erneuerung der kompletten Elektroinstallation und Datenleitungen im gesamten Gebäude (ausgenommen 1.OG),
- Erneuerung sämtlicher Beleuchtung in LED-Technik,
- Erneuerung der Sicherheitsbeleuchtung im gesamten Gebäude,
- Sanierung und Modernisierung sämtlicher WC-Anlagen,
- komplette Erneuerung der Trinkwasserversorgung,
- Herstellen der Barrierefreiheit durch Installation eines Aufzuges,
- Herstellen eines barrierefreien WC's im EG,
- Sanierung der beiden Treppenhäuser (Geländer Bodenbelag, Malerarbeiten),
- Erneuerung von Rauch- und Brandschutztüren,
- Ergänzung sicherheitsrelevanter Maßnahmen für ein Rechenzentrum der Kategorie II (z. B. Schutzmaßnahmen im Serverraum vor austretendem Wasser der Heizungsanlage, Installation einer Lüftungsanlage für technische Komponenten des Rechenzentrums, Rauchmelderüberwachung des Serverraumes, Installation einer Gaslöschanlage im Serverraum etc.),
- Installation einer PV-Anlage,
- Sanierung der Abdichtung und Erneuerung des Oberbelages im Bereich des Laubengangs.

Gebäude Nr. 29:

- Einbau von Akustikdecken, neuen Bodenbelägen, Malerarbeiten in allen Büros und Fluren,
- Erneuerung der kompletten Elektroinstallation und Datenleitungen im gesamten Gebäude,
- Erneuerung sämtlicher Beleuchtung in LED-Technik,
- Erneuerung der Sicherheitsbeleuchtung im gesamten Gebäude,
- Sanierung und Modernisierung sämtlicher WC-Anlagen,
- komplette Erneuerung der Trinkwasserversorgung,
- Herstellen der Barrierefreiheit (hier: Anpassung möglicher Durchgangsbreiten der Büroräume),
- Herstellen barrierefreier WC's im Souterrain und DG,
- Sanierung des Treppenhauses,
- Erneuerung von Rauch- und Brandschutztüren,
- Installation einer PV-Anlage.

Außenbereich:

- Erneuerung der gesamten Regen- und Schmutzwasserleitungen im Außenbereich mit Installation einer Rigole als Rückhaltung auf dem Parkplatz der FA27
- Erneuerung der gesamten Außenbeleuchtung in LED-Technik,
- Umgestaltung der Außenfläche der Anlieferung für die IT und den Bereich 1.102,
- Ersatzneubau aller Vordächer sowie Neubau einer fehlenden Überdachung für die Anlieferung der IT,
- Herstellen zweier Hubtische für die Anlieferung der Bereiche IT und 1.102 (Wahlurnen Transport und Lagerung),
- Versetzen vorhandener Außengeräte für die Klimatisierung der Serverräume,
- Schaffung neuer Bereiche zur Lagerung der erforderlichen Müllcontainer mit Einhausung

Kosten:

Die EW-Bau wurde dem Bereich Haushalt und Steuerung vorgelegt. Der Leistungsumfang ist in der vorliegenden EW-Bau dargestellt und umfasst einen Gesamtbedarf an finanziellen Mitteln von 8.300.000,- EUR brutto (gerundet). Planungsmittel in Höhe von 325.000,- EUR wurden schon verausgabt.

Kostengruppen nach DIN 276

Kostengruppe nach DIN	brutto
200	0,00 EUR
300	2.422.000,00 EUR
400	3.910.000,00 EUR
500	495.000,00 EUR
600	0,00 EUR
700	1.452.000,00 EUR
Zur Rundung	21.000,00 EUR
Gesamt:	8.300.000,00 EUR

Für die nächsten Haushaltsjahre werden gemäß möglichem Baufortschritt nachfolgend aufgelistete Mittel kassenwirksam (gerundet):

Investiv:		Konsumtiv:	
2023	325.000,00 EUR	2023	-
2024	212.300,00 EUR	2024	144.700,00 EUR
2025	962.900,00 EUR	2025	655.100,00 EUR
2026	1.784.900,00 EUR	2026	1.215.100,00 EUR
2027	1.784.900,00 EUR	2027	1.215.100,00 EUR
Summe	5.070.000,00 EUR		3.230.000,00 EUR

Die Hochbaumaßnahme ist unter dem PSK 111029.271.7851000 nebst der Außenanlagen im PSK 111029.271.7853000 geordnet. Die konsumtiven Baumaßnahmen werden über das PSK 111029.000.5211001 Unterhaltung der Hochbauten GMHL geordnet und im Rahmen des Bereichsbudgets gedeckt.

Projekttablauf:

Die Erstellung der EW-Bau wurde im Februar 2024 abgeschlossen. Der weitere Projekttablauf ist wie folgt geplant:

2. Quartal 2024	Freigabe des Projektes
3. Quartal 2024	Bauantragstellung, Entwässerungsantragstellung
1.+2.+3. Quartal 2025	LP 5/6/7
3. Quartal 2025	Baubeginn 1. BA
1. Quartal 2026	2. BA
4. Quartal 2026	3. BA
2. Quartal 2027	4. BA
4. Quartal 2027	Fertigstellung

Da alle Baumaßnahmen im laufenden Betrieb durchgeführt werden müssen, ist eine Abstimmung der Ausführungszeiten mit den einzelnen Bereichen noch erforderlich und kann Veränderungen im geplanten Bauablauf bedeuten.

Anlagen:

- 1 – Finanzielle Auswirkungen
- 2 – Lageplan, Übersicht
- 3 – Grundrisse FA27 und FA29 (Hochbau)
- 4 – Ansichten
- 5 – Möglicher Projektablaufplan

Senatorin Joanna Hagen