



► **Nr. VO/2024/13190-01**
öffentlich

Lübeck, 17.10.2025

Antwort -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Petra Gaede (E-Mail: petra.gaede@luebeck.de Telefon: 122-6599)

Antwort auf die Anfrage von AM Bernhard Simon (CDU): Gesamtkostenplan Sanierung VZM

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
06.10.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
11.11.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfrage des AM Bernhard Simon im Hauptausschuss am 30.04.2024 (VO/2024/13190):

„Der lokalen Presse war zu entnehmen, dass die Sanierung des Verwaltungszentrums Mühlentor (VZM) voraussichtlich Investitionen in Höhe von 58 Mio. Euro erforderlich macht.

Aus älteren Vorlagen und dem interaktiven Haushalt sind für die Jahre 2019 bis 2024 lediglich Planansätze für Teilmaßnahmen zu entnehmen, z. B. für

- Herrichtung der ehemaligen Kantine als „Ausweich-Büroflächen“
- Brandschutz
- Raumplanung
- Notstrom

Die geplanten Investitionen der Jahre 2019 – 2024 betragen in Summe ca. 8,2 Mio. Euro (Summe der Planansätze der jeweiligen Jahre). Weitere 6,4 Mio. Euro sind in der mittelfristigen Investitionsplanung für die Jahre 2025 – 2027 ausgewiesen.

In diesem Zusammenhang wird der Bürgermeister um die schriftliche Beantwortung der folgenden Fragen gebeten:

- In welchem Umfang wurden die o. g. Planvolumina für Investitionen bisher umgesetzt?
- Wann, wo (welches Gremium) und in welchem Umfang wurde zuletzt über die geplante Gesamtmaßnahme berichtet (z. B. Maßnahmen nach Gewerken, Investitionsvolumen gesamt und nach Gewerken, Umsetzungsdauer)?
- Welcher ggf. zusätzliche Aufwand ist erforderlich, um energetische Sanierungen in einem Umfang vorzunehmen, der die Gebäude in einen Zustand versetzt, der unseren angestrebten Klimazielen gerecht wird?
- In welchem Umfang sind Steigerungen bei den Baukosten für erst in den Folgejahren zu vergebende Aufträge eingepreist?

- Welches Investitionsvolumen je qm Nutzfläche (ohne Keller) ist für die Gesamtmaßnahme erforderlich?
- Welches Investitionsvolumen je qm Nutzfläche (ohne Keller) und absolut wäre für einen Neubau mit vergleichbaren Flächen erforderlich?
- In welchem Umfang ließen sich die jährlichen Betriebskosten durch einen zeitgemäßen Neubau gegenüber dem sanierten VZM reduzieren (näherungsweise %-Angabe)?
- Mit welcher Restnutzungsdauer für das VZM (nach erfolgter Sanierung) rechnet die Verwaltung?“

Antwort:

Frage 1: In welchem Umfang wurden die o. g. Planvolumina für Investitionen bisher umgesetzt?

Die Planansätze in den Jahren 2019 bis 2024 lagen bei 5,8 Mio. EUR. Davon wurden 2,85 Mio. EUR für das Projekt „Multispace“ und ca. 700.000,00 EUR für die Planungsleistung Verwaltungszentrum Mühlentor verausgabt.

Frage 2: Wann, wo (welches Gremium) und in welchem Umfang wurde zuletzt über die geplante Gesamtmaßnahme berichtet (z. B. Maßnahmen nach Gewerken, Investitionsvolumen gesamt und nach Gewerken, Umsetzungsdauer)?

Über die Haushaltsanmeldungen wird jedes Jahr im Senat, im Bauausschuss, im Hauptausschuss und in der Bürgerschaft ein Einblick in die Gesamtmaßnahme gegeben. Grundsätzlich wird für jeden einzelnen Bauabschnitt eine EW-Bau erstellt und eine Projektfreigabe eingeholt. Damit wird im Senat, Bauausschuss und Hauptausschuss berichtet.

Für das „Multispace“ wurde eine „Freigabe zur Fortführung des Projektes Pilotfläche Multispace“ im Verwaltungszentrum Mühlentor, Haus Kronsforde, Kronsfordter Allee 2-6, 23560 Lübeck“ aufgrund einer Überschreitung der Projektkosten von >20 % des veranschlagten Gesamtbudgets durch zusätzliche Anforderungen“ („VO/2019/07501“) durch den Hauptausschuss in 06/2019 genehmigt.

Ende 2022 wurde dem Hauptausschuss der 1. Bauabschnitt „Erneuerung Trafoanlage mit Niederspannungshauptverteilung NSHV“ zur Projektfreigabe („VO/2022/11609“) vorgelegt.

Am 16.05.2024 wurde im Bauausschuss unter TOP 6.4.4 zum Sachstand berichtet.

Ein Bericht über die Maßnahmen und die einzelnen Bauabschnitte mit Kostenprognose und Rahmenterminplan liegt unter der VO/2025/14016 vor. Einige dort enthaltene Informationen werden hier aufgeführt.

Das Projekt Verwaltungszentrum Mühlentor gliedert sich zurzeit in 7 Teilbauprojekte. Die grob abgeschätzten Kosten für eine Instandsetzung des Gesamtobjektes Stand 11/2024 liegen bei ca. 84 Mio. EUR und teilen sich auf die einzelnen Bauabschnitte wie unter Frage 5 dargestellt auf.

Frage 3: Welcher ggf. zusätzliche Aufwand ist erforderlich, um energetische Sanierungen in einem Umfang vorzunehmen, der die Gebäude in einen Zustand versetzt, der unseren angestrebten Klimazielen gerecht wird?

Jeder Bauabschnitt wird unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher, arbeitsschutztechnischer, weiterer gesetzlicher Vorgaben und Nutzeranforderungen geprüft. Die vorhandenen

Möglichkeiten einer energetischen Sanierung werden betrachtet und nach bauphysikalischen Gesichtspunkten entsprechend eingeplant.

In allen Bauabschnitten wurden energetische Maßnahmen, sofern unter den oben genannten Aspekten möglich, eingeplant und in der Kostenabschätzung mit aufgenommen. Die Gebäude des 2. Bauabschnitts „Haus Trave und Verbindungsgang“ stehen unter Denkmalschutz. Die zu sanierende Fassade und das Dach werden nach GEG, Anlage 7, geplant.

Für die weiteren Bauabschnitte ist in den Häusern Altbau, Haus Sophienstraße und Haus Kronsforde eine Sanierung der Fenster und der Dachdämmung vorgesehen. Nach ersten Prognosen belaufen sich die Kosten dafür auf ca. 14,1 Mio. EUR. Diese Kosten sind in den Gesamtschätzkosten berücksichtigt. Für die einzelnen Bauabschnitte wird der Einbau von Photovoltaikanlagen geprüft. Diese Kosten sind nicht in die Kostenermittlung aufgenommen, da weitere Untersuchungen bzgl. der Tragfähigkeit und der Wirtschaftlichkeit erforderlich sind. Diese werden im Zuge der Bearbeitung des jeweiligen Bauabschnitts untersucht und geplant.

Frage 4: In welchem Umfang sind Steigerungen bei den Baukosten für erst in den Folgejahren zu vergebende Aufträge eingepreist?

Die Baupreise wurden anhand des Rahmenterminplanes aus der VO/2025/14016 auf den Zeitpunkt der zurzeit geplanten Ausschreibung indiziert. Die Termin- und Bauabläufe sind auf Basis eines möglichen Projektablaufs prognostiziert und stehen u. a. unter dem Einfluss der Haushaltsfreigaben der kommenden Jahre. Es wird von einer Bauzeit von ca. 10 Jahren und einer Kostensteigerung von i. M. ca. 3 – 6 % ausgegangen (siehe Frage 5).

Frage 5: Welches Investitionsvolumen je qm Nutzfläche (ohne Keller) ist für die Gesamtmaßnahme erforderlich?

Das Investitionsvolumen für das Gesamtprojekt VZM wurde auf Basis der derzeit ermittelten Kosten für den 1. Bauabschnitt im Haus Trave inkl. Keller erstellt, da sich auch im Keller Nutzflächen befinden. Die Kostenansätze für die weiteren Gebäude wurden über die Flächen und mit Hilfe eines Faktors, welcher den Bauzustand, die räumlichen Spezifikationen und die historische Bausubstanz berücksichtigt, ermittelt. Die baulichen Anpassungen hinsichtlich des Brandschutzes, die energetische Aufwertung auf Klimaleitziele der Hansestadt Lübeck, statische Erfordernisse und arbeitsrechtliche Bestimmungen sind über den Faktor enthalten. Die Auflagen der Denkmalpflege und eine Anpassung an die aktuelle Gesetzeslage wurden ebenfalls berücksichtigt.

Es ist zu beachten, dass für die Bewertung der Gebäude, abgesehen vom Haus Trave, noch keine Bestandserkundungen und Planungen zugrunde liegen.

Ermittlung eines Kostenansatzes ohne Keller und ohne standortbezogene Spezifika:

Bauabschnitt	Annahme Bauzeit	Annahme indizierter Zeitpunkt	Kosten Stand 11/2024 (KGR 200 – 700)	Kosten mit Indizierung 3%/a
1. BA: Trafo und Netzersatzanlage	½ Jahr	1. Q 2026	2,0 Mio. €	2,0 Mio. €
2. BA: Haus Trave + Verbindungsg.	3 ¼ Jahre	3. Q 2026	26,0 Mio. €	27,0 Mio. €
3. BA: Tiefgarage	1 ¾ Jahre	2. Q 2026	3,5 Mio. €	4,0 Mio. €
4. BA Altbau mit Rechenzentrum	2½ Jahr	3. Q 2026	15,0 Mio. €	16,5 Mio. €
5. BA: Archivkeller	1 Jahr	ca. 2032	1,5 Mio. €	1,5 Mio. €

6. BA: Haus Sophienstraße	2 Jahre	ca. 2032	13,5 Mio. €	17,0 Mio. €
7. BA: Haus Kronsforde	2 Jahre	ca. 2034	<u>22,5 Mio. €</u>	29,5 Mio. €
Gesamtkosten			84,0 Mio. €	97,5 Mio. €

Die Fragen 5 und 6 gehören in der Beantwortung zusammen (Frage 5 vorbereitend für die Ergebnisse in Frage 6).

Um eine Vergleichbarkeit zu einem konventionellen, nicht unterkellerten Bürogebäude herzustellen, werden verschiedene Kosten aus dem Ansatz ein- bzw. herausgerechnet. Die kellerseitigen Archivflächen bleiben im Kostenansatz für das Investitionsvolumen je m² Nutzfläche enthalten. Sie werden trotz Digitalisierung zur Aufbewahrung von Akten, die im Original erforderlich sind, benötigt.

Parkplatzflächen müssten bei einem Neubau nicht in einer kostenintensiven Tiefgarage hergerichtet werden. Die Kosten werden deshalb herausgerechnet und nicht weiter in den Kostenansatz und den Kostenvergleich einbezogen.

Gesamtkosten inkl. Keller	84,0 Mio. €
<u>abzgl. 3. BA Tiefgarage</u>	<u>- 3,5 Mio. €</u>
Kostenansatz inkl. gebäudespezif., systemrel. Kosten	80,5 Mio. €

Zur Vergleichbarkeit wird zudem die Höhe der gebäudespezifischen, systemrelevanten Kosten aus den Gesamtkosten des VzM ermittelt und abgezogen. Die in den Kellerflächen angeordneten Funktionen Trafo, Netzersatzanlage und Rechenzentrum sind systemrelevant und tragen zur Erhaltung der Betriebsbereitschaft bei. Da sie auch in einem adäquaten Neubau herzurichten wären, werden sie im Vergleich bei den Neubaukosten bei Frage 6 abschließend in derselben Höhe hinzuaddiert.

Kostenansatz inkl. gebäudespezif., systemrel. Kosten	80,5 Mio. €
abzgl. 1. BA Trafo und Netzersatzanlage//systemrelevant	- 2,0 Mio. €
abzgl. 4. BA Rechenzentrum (anteilig)//systemrelevant	<u>- 1,0 Mio. €</u>
Kostenansatz (Anteil „konventionelles Bürogebäude“)	77,5 Mio. €

Bei einem Kostenansatz mit Stand 11/2024 in Höhe von 77,5 Mio. EUR und einer Nutzfläche von 13.270 m² ergibt sich ein Investitionsvolumen je qm Nutzfläche von ca. 5.840 €/m² ohne die vorgenannten gebäudespezifischen Kosten und ohne Kostenindizierung.

Frage 6: Welches Investitionsvolumen je qm Nutzfläche (ohne Keller) und absolut wäre für einen Neubau mit vergleichbaren Flächen erforderlich?

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass ein Rückbau der denkmalgeschützten Gebäude Haus Trave, Verbindungsbau und Altbau zur Schaffung eines Ersatzneubaus an gleicher Stelle durch das Denkmalschutzgesetz nicht möglich ist. Nach § 16 (1) ist das Denkmal zu erhalten und vor dem Verfall zu schützen.

Für die Ermittlung eines Investitionsvolumens für einen Neubau mit vergleichbarer Nutzung und Größe (Flächenansatz inkl. Archivflächen) wird ein Kostenansatz in Höhe von ca. 5.920 EUR/m² NUF (Stand IV. Quartal 2024, ohne die systemrelevanten Komponenten) bei vergleichbarer Qualität zugrunde gelegt. Dieser Kostenansatz wurde den statistischen Kostenkennwerten (BKI) für die Kostengruppen 300 und 400 entnommen, um die prozentualen Ansätze für die Kostengruppen 200, 500 und 700 erweitert und auf den vergleichbaren Stand 11/2024 indiziert. Er beinhaltet keine Kosten für Grunderwerb und Parkplatz- oder Tiefgaragestellplätze. In der Kostenermittlung wird von „normalen“ Gründungsverhältnissen an einem fiktiven Grundstück ausgegangen.

Bei einer Nutzfläche in Höhe von 13.270 m² würden sich für den Neubau eines nicht unterkellerten Bürogebäudes Kosten in Höhe von ca. 78,5 Mio. EUR ergeben. Zur Vergleichbarkeit der Funktionalität sind systemrelevante Komponenten in Höhe von 3,0 Mio. EUR hinzuzurechnen. Ein nicht unterkellertes Neubau mit vergleichbarer Nutzung und Größe (ohne Parkplatzflächen) würde demnach ca. 78,5 + 3,0 = 81,5 Mio. EUR kosten, während die Sanierung des VZM mit 80,5 Mio. EUR bewertet ist. Die Kostendifferenz der Sanierung zum Neubau beträgt 1,0 Mio. EUR. Eine Kostenindizierung ist hierbei nicht berücksichtigt (Kosten Stand IV. Quartal 2024).

Ein Vergleich der Kostenansätze „Sanierung Bestandsbauten“ mit den Herstellungskosten für einen „im Nutzungsangebot vergleichbaren Neubau an anderem Bauort“ stellt ausfolgenden Gründen keine ausreichend geeignete Entscheidungsgrundlage dar:

- bei einer Neubaumentcheidung fehlt eine wirtschaftliche Drittverwendung des verbleibenden Immobilienbestandes „VzM“, so dass die denkmalgeschützten Gebäude dauerhaft zu erhalten und die übrigen Gebäude ggf. nach Schadstoffentsorgung rückzubauen sind
- ein „Neubau an anderem Bauort“ löst über die Herstellungskosten hinaus erhebliche, weitere Investitionskosten u. A. für den Grundstückserwerb, für Erschließungen, für Außenanlagen mit Parkplätzen aus

Frage 7: In welchem Umfang ließen sich die jährlichen Betriebskosten durch einen zeitgemäßen Neubau gegenüber dem sanierten VZM reduzieren (näherungsweise %-Angabe)?

Die nutzerspezifischen Betriebskosten, die durch Müllentsorgung und Reinigung entstehen, sind nicht reduzierbar, da diese von der Anzahl der Arbeitsplätze abhängig sind.

Die gebäudespezifischen Betriebskosten sind schwer vergleichbar, da kein konkretes Konzept für einen Neubau vorliegt. Zur Sanierung des Bestandsgebäudes ist zu erwähnen, dass beim Einbau der neuen Sanitäreinrichtungen auf verbrauchsoptimierte Einbauten geachtet wird, um den Wasserverbrauch und die damit entstehenden Kosten zu minimieren. Beim Stromverbrauch werden energiesparende Verbraucher eingesetzt. Die Betriebskosten für die Wärmeerzeugung können durch die energetische Sanierung z. B. der unter Denkmalschutz stehenden Fassaden und Dächer reduziert werden.

Bei einer Neubaulösung kann man bei entsprechend optimal zu bebauender Fläche energieeffizient konzipieren, da die Kubatur (Volumen/Außenhülle-Verhältnis), der Aufbau der Gebäudehülle und die technische Ausrüstung auf Basis einer zeitgemäßen Grundlage errichtet werden können.

Frage 8: Mit welcher Restnutzungsdauer für das VZM (nach erfolgter Sanierung) rechnet die Verwaltung?

Die technische Restnutzungsdauer des sanierten Bestandes kann grundsätzlich mit einer Neubaulösung verglichen werden. In beiden Fällen ist eine regelmäßige Bauunterhaltung durchzuführen.

Anlagen:

Senatorin Joanna Hagen