



► **Nr. VO/2024/13513**  
**öffentlich**

**Lübeck, 26.08.2024**

## **Vorlage** **-öffentlich-**

**Verantwortliche Bereiche:**  
**5.651 - Gebäudemanagement**

**Bearbeitung:** Birgit Jannsen (E-Mail: birgit.jannsen@luebeck.de Telefon: 122-6589)

## **Fortsetzung des Projektes "Erweiterung, Umbau und Sanierung Buddenbrookhaus" aufgrund Überschreitung der Projektkosten von > netto 175.000,- EUR des veranschlagten Gesamtbudgets**

### **Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
02.09.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
09.09.2024	Ausschuss für Kultur und Denkmalpflege	Öffentlich	zur Vorberatung
16.09.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.09.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.09.2024	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Bürgerschaft befürwortet die Übernahme der nicht förderfähigen Projektkosten, die Übernahme der anfallenden Umplanungskosten und die Übernahme der aus der Baukostenindexsteigerung resultierenden Kosten durch die Hansestadt Lübeck. Zum jetzigen Zeitpunkt belaufen sich die Mehrkosten für Umplanung und Baukostenindexierung voraussichtlich auf 9,15 Millionen Euro. Weiterhin übernimmt die Hansestadt Lübeck der Kulturstiftung zugeordnete Kosten, sofern es der Kulturstiftung nicht gelingt, die entsprechenden Drittmittel einzuwerben.
2. Terminplan  
Die Bürgerschaft bekennt sich zum Bau des NEUEN Buddenbrookhauses und befürwortet
  - a) die vorgezogene Beauftragung und den vorgezogenen Beginn der Leistungsphasen 4 (Bauantrag) vor Fertigstellung einer neuen EW-Bau und 5 (Ausführungsplanung) vor Eingang einer neuen Nachtragsbaugenehmigung.
  - b) die vorgezogene Translozierung und den Abbruch der Gebäude vor dem Nachtragsförderbescheid und der Nachtragsbaugenehmigung.
  - c) die vorgezogene Beauftragung der Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe) und den Beginn des Ausschreibungsprozesses ab 10/2025 vor Fertigstellung der neuen EW-Bau, Erteilung der neuen Nachtragsbaugenehmigung und dem Nachtragsförderbescheid.

d) den aufgestellten Terminplan mit einem zeitlichen Puffer von einem Jahr, aus dem sich eine Nutzerübergabe in 03/2031 ergibt.

3. Die Bürgerschaft stimmt der Verlegung der Museumspädagogik in den ehemaligen Veranstaltungsraum der Mengstraße 6 zu.

**Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	zustimmend
4.041 Kulturstiftung	zustimmend
4.491 Archäologie und Denkmalpflege	zustimmend

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

Ja  
 Nein

Nein- Begründung:

Weder der kommunale Eigenanteil noch die vorgezogene Beauftragung von Leistungsphasen berührt die Belange von Kindern und Jugendlichen unmittelbar. Aber schon seit 2015 beteiligt die Kulturstiftung Jugendliche direkt an der Konzeption des neuen Buddenbrookhauses: Das museumspädagogische Programm „Literatur als Ereignis“ integriert Schüler:innen in den kuratorischen Prozess an einer neuen Dauerausstellung. Bis zur Schließung des Hauses 2020 zeigten die Schüler:innen ihre Arbeiten in jährlich wechselnden Sonderausstellungen. Die entwickelten Module des von der Commerzbank-Stiftung als Best-Practice geförderten Projekts werden integraler Bestandteil der neuen Dauerausstellung.

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)  
 Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein  
 Ja – Begründung:

Der Neubau wird unter den Aspekten des Klimaschutzes erbaut. Die Maßnahmen des Klimaschutzes sind aufgrund des denkmalgeschützten Bestandes, der vorhandenen Brandmauern und des eingeschränkten Platzbedarfes nur eingeschränkt umsetzbar.

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

**Begründung:**

Seitens der Fördermittelgebers wurden am 24.06.2024 bei einem Gespräch im Wirtschaftsministerium des Landes folgende zwingende Voraussetzungen für den Erhalt der Fördermittel über den Bewilligungszeitraum 2027 hinaus kommuniziert:

- Es muss eine bauliche Variante vorgelegt werden, die die Unterstützung der Bürgerschaft findet und die keine erhebliche Änderung von der genehmigten Planung darstellt.
- Es muss ein realistischer Zeitplan zur Realisierung der mehrheitsfähigen Varianten vorgelegt werden.
- Es muss ein realistischer Kostenrahmen hinterlegt werden.
- Die Bürgerschaft muss einen Entschluss fassen, der eine Kostenübernahme sämtlicher anfallender Mehrkosten – einschließlich der Umplanungskosten- beinhaltet.
- Die Bürgerschaft muss darlegen, dass die Realisierung des „Neuen Buddenbrookhauses“ politisch beabsichtigt ist.

**Zu Beschlussvorschlag 1.  
Erhöhung des Eigenanteils der Hansestadt Lübeck**

Mit dem Zuwendungsbescheid LPW21-G/2.3/79 vom 22.12.2022 wurden der Hansestadt Lübeck 19.072.379 EUR brutto Förderung aus der GRW (GRW= Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“) zugesprochen. Dies entspricht einer Förderquote von 70% bezogen auf die förderfähigen Kosten. Dies sind:

- Kosten der Baufeldfreimachung
- Bauausgaben
- Baunebenkosten (z.B. Honorare für Architekten, Ingenieure usw., Baubetreuung, Baubegleitung etc.)
- Planungsleistungen
- Projektnebenkosten, wie z.B. Projektmanagementkosten

Gem. der Aufstellung der förder- bzw. nicht förderfähigen Kosten ergab sich folgende Aufstellung:

Eingereichte Gesamtkosten	31.153.897 EUR brutto
<u>BKI-Puffer</u>	<u>2.346.103 EUR brutto</u>
	33.500.000 EUR brutto
angemessen geprüft	28.906.203 EUR brutto
förderfähige Gesamtkosten	<b>27.225.044 EUR brutto</b> (KG 200-700)
Nicht förderfähige Kosten:	
200-700	1.759.852 EUR brutto
<u>Pre-Opening (Kosten Kulturstiftung)</u>	<u>2.169.000 EUR brutto</u>
	31.153.896 EUR brutto

Prognose Baukostensteigerung

bis 2Q 2024 Faktor 1,075

2.343.104 EUR brutto

**Gesamtkosten:**

**33.497.000 EUR brutto**

Gem. der Aussage des Fördermittelgebers handelt es sich bei den folgenden Kosten um nicht förderfähige Ausgaben, die nicht über die GRW abgewickelt werden können.

- interimes Rettungskonzept Oberer Wehdehof,
- Kosten Ersatzstellplätze für Anlieger:innen am Oberen Wehdehof,
- Tiefbauarbeiten an der Oberen Mengstraße inkl. archäologischer Untersuchung,
- Pre-Opening Buddenbrookhaus 2020-2025 (inkl. Interimsausstellung, Museumsshop & Infocenter „Buddenbrooks am Markt“, Museumsassistenzsystem, kuratorisch-wissenschaftliche Arbeit an der neuen Dauerausstellung, Marketing, Vernissage),
- Shopfläche,
- Honorarumplanungskosten, Honorare für Mediationen, Konzeptstudien, Variantenbetrachtungen,
- Mehrkosten aufgrund von Umplanungen

Die Förderrichtlinie sieht zwingend einen Anteil von 10 % an der zu fördernden Maßnahme seitens des Projektträgers vor. Zur Übernahme dieses kommunalen Eigenanteils hat sich die Hansestadt Lübeck mit dem Bürgerschaftsbeschluss vom 21.05.2015 bekannt. Die verbleibenden 20 % sollten von der Nutzerin des Buddenbrookhauses, der Kulturstiftung Hansestadt Lübeck, durch die Akquisition weiterer Drittmittel gedeckt werden.

Die nicht förderfähigen Kosten werden sowohl von der Nutzerin Kulturstiftung (nur Pre-Opening), als auch von der Bauherrin, der Hansestadt Lübeck getragen. Die Pre-Opening-Kosten hat die Kulturstiftung bereits in der Höhe von 2,169 Mio EUR eingeworben. Der Bauherrin oblag zur Finanzierung die restlichen nicht förderfähigen Kosten, sofern es der Kulturstiftung nicht gelingt, für diese Maßnahmen die notwendigen Mittel einzuwerben. Die Erfolgsaussichten der Kulturstiftung, weitere ungebundene Drittmittel einwerben zu können, sind jedoch sehr gering. Spenden und andere Drittmittel sind in der Regel in ihrem Zweck genau definiert (Denkmalpflege, Museumspädagogik, thematisch spezifischer Ausstellungsbereiche usw.) und somit nicht auf die o.g. nicht förderfähigen Kosten anwendbar. Hierzu hat sich die Bürgerschaft am 30.09.2021 mit der VO/2021/10358 bekannt.

Hieraus ergab sich folgende Kostenaufteilung NACH Zuwendungsbescheid:

Gesamtprojektkosten	33,50 Mio EUR
GRW-förderfähige Kosten (gem. Zuwendungsbescheid)	27,23 Mio EUR
GRW 70%	19,07 Mio EUR
Kommunaler Eigenanteil	
10%	2,723 Mio EUR
Nicht förderfähige Kosten	0,367 Mio EUR
Restdeckungsanteil inkl. BKI-Puffer	3,16 Mio EUR
	<hr/>
	6,25 Mio EUR
Kulturstiftung	
20% Drittmittel, Spenden	5.446 Mio EUR
Pre-Opening	2,169 Mio EUR
Restdeckungsanteil	0,565 Mio EUR
	<hr/>
	8,18 Mio EUR (gem. VO/2021/10358)

Bereits Stand 08/2024 haben sich (z. T. prognostizierte) Mehrkosten im Projekt ergeben, die bislang durch die Projektfreigabe VO/2021/10358 vom 16.08.2021 gedeckt waren.

Diese sind entstanden durch:

Kostengruppe	Maßnahmen	Kosten brutto
KGR 200	Freilegungsarbeiten, Schadstoffentfernungen, Straßenbauarbeiten	135.505 €
KGR 300	Abdichtungsarbeiten, Brandschutzmaßnahmen, Sicherung Öllandplatten	374.450 €
KGR 400	Elektroinstallationen / Lichtplanung	20.000 €
KGR 700	Anpassung der anrechenbaren Kosten, weitere notwendige Fachplanungen, Mehrkosten Archäologie, besondere Leistungen / Anpassungen von Fachplanungen	852.052 €

Zudem haben sich für Konzeptstudien und Variantenbetrachtungen folgende Mehrkosten ergeben:

KGR 700	Konzeptstudien, Variantenbetrachtungen	41.197 €
---------	--	----------

Aufgrund der mit dem Bürgerschaftsbeschluss vom 30.11.2023 festgesetzten Umplanung ergeben sich weitere prognostizierte Mehrkosten durch:

- Baukostenindexsteigerung bis zur Erstellung der EW-Bau (hier: 4Q 2025)
- Honorarmehrkosten aufgrund von Anpassung der anrechenbaren Kosten
- Honorarmehrkosten aufgrund von Wiederholungsleistungen
- Mehrkosten durch erhöhtes Bauvolumen

Die Baukostenindexsteigerung wird mit folgendem Parametern berechnet:

BKI 2Q/2022	Stand alte EW-Bau	115,90
BKI 2Q/2024	Stand heute	129,40
	(Index neu/Index alt)=	1,12 (12%)
BKI 4Q/2025	Prognose	141,68
	(Index neu/Index alt)=	1,09 (9%)

Die Baukostenindexsteigerung von 2Q/2022 bis 2Q/2024 beträgt 12 %.

Prognostisch ist eine weitere Steigerung von 9 % von 2Q/2024 bis 4Q/2025 zur neuen EW-Bau / Kostenberechnung zu erwarten.

Des Weiteren ist ein Puffer-BKI für steigende Baukosten bis 3Q/2026 zur LP6 von 5 % prognostiziert worden.

Insgesamt ergeben sich bis zur neuen EW-Bau 04/2025 neue Baukosten (KGR 200-600) in Höhe von 28.569.028 EUR brutto (Stand EW-Bau 2Q/2024: 22.561.723 EUR brutto) inklusive der bereits entstandenen / prognostizierten Mehrkosten und bis zum Beginn der LP6 (Beginn der Ausschreibungen) 3Q/2026 Baukosten in Höhe von 29.818.514 EUR brutto.

Kostengruppe	2Q/2022 brutto	Mehrkosten seit EW-Bau	Konzeptstudie, Variantenuntersuchung, etc.	bereits beauftragt / abgerechnet	4Q/2025 brutto
200	1.026.666 €	135.505 €		266.088 €	1.233.613 €
300	14.506.745 €	374.450 €		394.086 €	17.916.572 €
400	4.358.873 €	20.000 €		6.500 €	5.352.928 €
500	396.971 €				621.276 €

600	2.272.468 €				2.777.965 €
	<b>22.561.723 €</b>	<b>529.955 €</b>		<b>666.673 €</b>	<b>27.902.355 €</b>
700	6.423.171 €	852.052 €	41.197 €	4.700.987 €	
	<b>28.984.894 €</b>	<b>1.382.007 €</b>	<b>41.197 €</b>		
700 neue EW-Bau					3.810.807 €
700 Wiederholung					1.695.183 €
				<b>5.367.660 €</b>	<b>33.408.345 €</b>
Pre-Opening	2.169.000 €			2.169.000 €	
	<b>31.153.894 €</b>			<b>40.945.006 €</b>	
BKI-Puffer bis Ausschreibung	2.336.542 €	964.099 €		1.249.486 €	
	33.490.436 €			42.194.492 €	
gerundete Gesamtsumme	<b>33.500.000 €</b>	<b>33.500.000 €</b>		<b>42.500.000 €</b>	

Aufgrund der Baukostenindexsteigerung wurden neue anrechenbare Kosten ermittelt. Diese wurden als neue Honorarvergütung für die Wiederholungsleistungen (Umplanung) mit einem prozentualen Umplanungsschlüssel angesetzt. Ggfs. anfallende, noch nicht absehbare Stillstandzahlungen / Vorhaltezahlungen an die Planer:innen sind über den Puffer abzudecken.

Die ggfs. eintretenden Änderungen im Bauvolumen werden als so gering erachtet, dass sie in der Baukostenindexsteigerung mitdargestellt und nicht gesondert aufgeführt werden.

Da der Fördermittelgeber mitgeteilt hat, die Fördersumme nicht zu erhöhen, verbleibt die Fördersumme in der folgenden Aufstellung in der beschiedenen Höhe. Des Weiteren verbleibt auch der Eigenanteil der Kulturstiftung in der bisherigen Höhe (Stand Zuwendungsbescheid), da die Erfolgsaussichten, weitere ungebundene Drittmittel einwerben zu können, gering sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Hansestadt Lübeck anteilig die Projektkosten der Kulturstiftung übernehmen muss, sofern es der Kulturstiftung nicht gelingt, diese vollumfänglich einzuwerben.

#### Stand EW-Bau 2022

Baukosten KGR 200-600	22.561.723	EUR brutto
Honorare KGR 700	6.423.171	EUR brutto
Pre-Opening	2.169.000	EUR brutto
	<b>31.153.894</b>	<b>EUR brutto</b>

#### Umplanungen

Honorare KG 700 Konzepte, Varianten	41.197	EUR brutto
Honorare KG 700 Wiederholungsleistung	1.695.183	EUR brutto
	<b>1.736.380</b>	<b>EUR brutto</b>

#### Mehrkosten durch BKI- und Honoraranpassung

Baukosten KGR 200-600	5.340.362	EUR brutto
Honorare KGR 700	3.810.807	EUR brutto
	<b>9.151.439</b>	<b>EUR brutto</b>

#### Prognose neue EW-Bau Stand 2025

Baukosten KGR 200-600	28.569.028	EUR brutto
-----------------------	------------	------------

Honorare KGR 700	10.873.651	EUR brutto
Pre-Opening	2.169.000	EUR brutto
	40.945.006	EUR brutto
BKI-Puffer bis 3Q/2026	1.249.486	EUR brutto
	42.194.492	EUR brutto
gerundet	<b>42.500.000</b>	<b>EUR brutto</b>

#### **Stand Zuwendungsbescheid 12/2022**

GRW-förderfähige Kosten	27,23	Mio EUR brutto
GRW-Förderung (70%)	19,07	Mio EUR brutto

#### **Stand 08/2024**

Projektkosten inkl. BKI-Puffer	42,50	Mio EUR brutto
nicht förderfähige Kosten (42,5-27,23)	15,27	Mio EUR brutto
GRW-Förderung (70%)	19,07	Mio EUR brutto

#### **Kulturstiftung (EW-Bau 2022 inkl. Pre-Opening)**

**8,18 Mio EUR brutto**

#### **kommunaler Eigenanteil inkl. nicht förderfähiger Kosten**

**15,25 Mio EUR brutto**

**42,50 Mio EUR brutto**

Die Gesamtkosten (inkl. BKI-Puffer) des Projektes steigen prognostisch um 9,0 Mio EUR. Der kommunale Eigenanteil entspricht somit aktuell 15,25 Mio EUR (Stand EW-Bau: 3,69 Mio EUR brutto, Stand Zuwendungsbescheid 12/2022: 6,25 Mio EUR brutto).

Die Mehrkosten des Eigenanteils belaufen sich somit auf 11,56 Mio EUR.

Für das Haushaltsjahr 2025 sind in der Haushaltsplanung 400 T EUR angemeldet. Die jetzige Prognose sieht eine Auszahlung von 900 T EUR vor.

Die Mehrkosten für 2025 werden über das Bereichsbudget gedeckt werden. Für die Folgejahre werden die Haushaltsanmeldungen entsprechend angepasst.

Der Anteil der Kulturstiftung beträgt 8,18 Mio EUR (Stand EW-Bau). Für 7,452 Mio EUR liegen sichere Zusagen vor. Spenden in Höhe von 600 T EUR wurden in Anbetracht der Umstände ‚zurückgehalten‘, eine erneute Antragstellung erscheint aussichtsreich. Weitere Anträge in Höhe von 683 T EUR werden angestrebt. Der kommunale Eigenanteil könnte somit in Summe auf 16,513 Mio EUR steigen, sollte die Kulturstiftung nur die bislang zugesicherten Spenden einwerben können.

## **Zu Beschlussvorschlag 2. Terminplan**

Da dem Planungsbüro für Haustechnik gekündigt werden musste, ist eine wiederholte Bearbeitung der Leistungsphase 2 und die Weiterbearbeitung der Leistungsphase 5 aus technischer Seite durch den bislang vertraglich gebundenen Fachplaner nicht möglich. Für eine konzeptionelle Betrachtung und Machbarkeitsüberprüfung der Varianten wurde ein neues Ingenieurbüro beauftragt. Ziel der Machbarkeitsstudie soll sein, die Lage der Treppe festlegen zu können (siehe Beschlussvorschlag 1).

Für die Beauftragung der folgenden Leistungsphasen 3-8 muss ein EU-weites Vergabeverfahren (gem. VgV) durchgeführt werden, um diese Planungsleistungen neu vergeben zu können. Das Verfahren befindet sich bereits in Bearbeitung. Der vorgelegte Terminplan beinhaltet die zeitliche Terminalschiene für das VgV-Verfahren.

Mit dem Einstieg eines neuen Ingenieurbüros in 03/2025 und einer Einarbeitungs- und Bearbeitungszeit der Leistungsphase 3 wird mit einer neuen EW-Bau inklusive Kostenberechnung zu 11/2025 gerechnet.

Die anschließende Abgabe des Fördernachtrages ist für 02/2026 angesetzt. Es wurde ein Prüfungszeitraum von sechs Monaten durch den Fördermittelgeber für den Fördernachtrag eingeplant.

Die Abrissmaßnahmen werden so terminiert, dass sie kurz vor Neubaubeginn enden, um die denkmalgeschützte Substanz nur so kurz wie nötig mit Interimsmaßnahmen schützen zu müssen. Daher müssen Abdichtungsmaßnahmen, die Fassadentranslozierung und die Abrissmaßnahmen parallel zum Umplanungsprozess stattfinden. Um zusätzlich eine Zeitersparnis zu erlangen, ist geplant die Maßnahmen Translozierung und Abbruch vor einer neuen Baugenehmigung und einem neuen Zuwendungsbescheid durchzuführen.

Der vorliegende Rahmenterminplan ist somit so aufgestellt, dass einige Prozesse parallel erfolgen, um eine Beschleunigung der Projektabläufe zu erzielen.

Allerdings sind Projektrisiken nicht auszuschließen, da möglicherweise Genehmigungen nicht erteilt oder Förderungen nicht bewilligt werden.

- Translozierung und Abbruch VOR neuer Baugenehmigung und neuem Zuwendungsbescheid  
RISIKO: Maßnahmen werden durchgeführt und anhand veränderter Parameter wird das Bauvorhaben nicht begonnen / fertiggestellt.
- Wiederaufnahme der LP 5 VOR Nachtragsbaugenehmigung:  
RISIKO: ggfs. anfallende Auflagen aus der Nachtragsbaugenehmigung müssen nachträglich überarbeitet werden. Ggfs. Wiederholungsleistungen im Honorar.  
Das Risiko kann durch enge Zusammenarbeit und Vorabstimmungen mit der Bauaufsicht eingedämmt werden.
- Vorgezogene Vorbereitung der Ausschreibungen Rohbau, etc. / LP 6 vor Baugenehmigung  
RISIKO: ggfs. anfallende Auflagen aus der Nachtragsbaugenehmigung müssen nachträglich in die Leistungsverzeichnisse eingearbeitet werden. Ggfs. Wiederholungsleistungen im Honorar.  
Das Risiko kann durch enge Zusammenarbeit und Vorabstimmungen mit der Bauaufsicht eingedämmt werden.

Die aktuell stattfindende Bearbeitung der Leistungsphase 5 der alten Planung wird in einem Umfang bearbeitet, welcher dann in einer Wiederholungsleistung eine umfangreiche Wiederverwendung erfahren kann. Die neue Leistungsphase 3 wird anschließend in die Ergebnisse der „alten“ Leistungsphase 5 eingearbeitet. Um eine Zeitersparnis zu erlangen, ist es notwendig, die neuen Leistungsphasen 5-8 vor einer neuen Baugenehmigung und vor einem neuen Zuwendungsbescheid zu beauftragen.

Prognostisch wird die LP 5 bis zum Planungsende der neuen LP 3 in 12/2026 unterbrochen, um dann mit der Einbindung der Umplanung in die Ausführungsplanung 12/2026 zu beginnen. Der Umfang des Umplanungsaufwandes der LP 5 ist aktuell nicht noch in Gänze absehbar, da es durch das Einbinden eines neuen TGA-Ingenieurbüros ggfs. gegenüber einer heutigen Annahme auch zu umfangreicheren Änderungen in der Planung kommen kann. Generell werden die vorhandenen (Teil-) Planungen der Leistungsphasen 3 (Entwurf) und 5 (Ausführungsplanung) Grundlage der zu erarbeitenden Leistungsphase 3 des neuen TGA-Ingenieurbüros. Generelles Anliegen seitens des Gebäudemanagements ist es, die Umplanungen so gering wie möglich zu halten.

Die Erstellung der Leistungsverzeichnisse für die Translozierung und die Abbruchmaßnahmen beginnen in 10/2025. Die Ausschreibungen der Rohbaumaßnahmen, etc. 07/2026. Aufgrund der weit auseinanderliegenden Terminalschiene kann eine 70% Kostensicherheit durch

vorliegende Kostenvoranschläge (hier: bepreiste Leistungsverzeichnisse) vor Submission und Baubeginn nicht erlangt werden.

Die Fertigstellung des Projektes ist für 03/2030 terminiert. Um jedoch einen Puffer für Unvorhergesehenes zu haben (z. B. Verschiebung der Translozierung und Abbruchmaßnahmen bis NACH der Nachtragsbaugenehmigung bzw. dem neuen Zuwendungsbescheid, längeren Prüfzeiten durch die Bauaufsicht, längerer Zeit für die Einarbeitung der neuen LP 3 in die alte LP 5 etc.), ist die Übergabe an den Nutzer für 03/2031 geplant.

Terminplan / Terminmeilensteine:

12/2024	Bearbeitungsende der „alten“ LP 5
02/2025	Abschluss „neue“ LP 2: Kostenschätzung, Terminplan, Festlegung der Treppenlage
04/2025	Beauftragung neues TGA-Ingenieurbüro nach europaweiter Vergabe
06/2025	Einarbeitung neues TGA-Ingenieurbüro
06-11/2025	„neue“ LP 3: Kostenberechnung, Terminplan
11/2025	Information zur EW-Bau
10/2025	LP6: Vorbereitung der Ausschreibung (hier: Translozierung, Abbruch)
12/2025-02/2026	<b>Fassadentranslozierung Mengstraße 6</b> vor neuer Baugenehmigung + neuem Zuwendungsbescheid
12/2025-09/2026	Wiederaufnahme LP 5: Einarbeitung der Umplanung + Fertigstellung der ausgesetzten Restplanung
12/2025-03/2026	LP 4: Erstellung Nachtragsbauantrag
12/2025-02/2026	Zusammenstellung Fördernachtrag
02-09/2026	Prüfzeitraum Fördernachtrag
03/2026	<b>Abbruch Gebäude Mengstraße 4+6</b> vor neuer Baugenehmigung + neuem Zuwendungsbescheid
04-09/2026	Prüfzeitraum Nachtragsbauantrag
07/2026	LP 6: Vorbereitung der Ausschreibung (hier: Rohbau, etc.)
10/2026	Information Bürgerschaft zum Zuwendungsbescheid
11/2026	Versand Ausschreibungen
03/2027-03/2030	Baumaßnahme
03/2030	geplante Fertigstellung ohne Puffer
03/2031	Übergabe an Nutzer (mit Puffer für Unvorhergesehenes)

(Siehe Anlage 2 Terminplan)

### Zu Beschlussvorschlag 3. Varianten

Bestandteil der Vorlage sind 2 Varianten, die sich vorrangig in der Lage der neuen Treppe unterscheiden. Beide Varianten gehen von einer Verlegung der Museumspädagogik in den Gewölbekeller der Mengstraße 6 aus.

Hintergrund der Verschiebung der Lage der Museumspädagogik ist:

- Die Umplanung fällt insbesondere in Bezug auf die Haustechnik weit geringer aus als bei untersuchten Varianten, bei denen zusätzlich der WC-Kern in der Mengstraße 4 verschoben wird. Somit ist die Variante entsprechend zeit- und kostensparender,

- Das Museum wird in seinen Betriebsabläufen nicht gestört. Das Ausstellungskonzept und das Besuchererlebnis können wie vom Land Schleswig-Holstein geprüft und genehmigt umgesetzt werden.
- Der Raum ist in einer für eine Schulklasse ausreichender Größe zu realisieren,
- Das Kellergewölbe der Mengstraße 6 verbleibt in der Förderung des Landes (unge nutzte Flächen sind wie Gewerbeflächen nicht förderfähig),
- Die Nutzung ist nur eingeschränkt-öffentlich, das heißt, das mittelalterliche Erbe, das sich im Keller manifestiert, ist im Zuge der Museumspädagogik erlebbar, wird aber nicht einer Nutzung im Rahmen von Veranstaltungen ausgesetzt.
- Das Archiv kann erhalten bleiben.

Aufgrund der im Vergleich zum vorherigen Nutzungskonzept als Veranstaltungsraum mit nun geringeren Personennutzung kann das thermische Konservierungskonzept überarbeitet und auf eine geringere Personenzahl reduziert werden. Entgegengesetzt zur letzten Beschlusslage VO/2023/12331-01 muss allerdings die Anlage zur thermischen Konservierung entsprechend der Vorgaben durch die Obere Denkmalschutzbehörde zur Nutzung umgesetzt werden und kann nicht, wie im Bericht VO/2023/12255-01 beschrieben, prophylaktisch eingebaut und nur nach Bedarf in Betrieb genommen werden.

Die Lage der Treppe ist im Verlauf der Wiederholungsleistung LP 1-5 in Planungsgesprächen mit dem Büro für Haustechnikplanung festzulegen. Aufgrund dessen, dass dem Planungsbüro für die Haustechnikplanung gekündigt werden musste, konnte bis zum Zeitpunkt der Vorlage keine Klärung zur Treppenlage herbeigeführt werden. Die Lage der Treppe stellt somit keine Beschlussgrundlage dar und wird abhängig vom technischen Umlaufaufwand seitens der Planungsbeteiligten entschieden. Variante 2 ist die von allen Beteiligten favorisierte Variante, da sie dem Wettbewerbsentwurf aufgrund der Abbildung des ehemaligen Seitenflügels am nächsten kommt, da sie den geringsten Eingriff in die Szenographie in der Erdgeschossfläche darstellt und da sie mit der separierten Lage der Treppe die Ausstellung am wenigstens tangiert. (Siehe Anlage 3 Varianten)

#### **Abk.:**

EW-Bau	- Entwurfsunterlage Bau
KS	- Kostenschätzung
KB	- Kostenberechnung
KGR	- Kostengruppe
BKI	- Baukostenindex
TGA	- Technische Gebäudeausrüstung / Haustechnik
VG	- Vergabeverordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Finanzielle Auswirkungen
- Anlage 2: Terminplan
- Anlage 3: Varianten (3.1 Stand Vorentwurf, 3.2 Treppenvarianten)



Bereich: 5.651

Produkt:

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

Anlage zur Vorlage vom 26.08.2024

VO-Nr.: VO/2024/13513

INVESTIV

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2025	2026	2027	2028
Erträge					
Aufwendungen	-11.560.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00

davon:

Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)	-11.560.000,00	Fertigstellung 03/ 2031			
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	-11.560.000,00				
voraussichtl. Zinsen ca.	-5.202.000,00	-346.800,00	-346.800,00	-346.800,00	-346.800,00
Einzahlungen					
Auszahlungen	-11.560.000,00	-900.000,00	-1.000.000,00	-2.500.000,00	-3.000.000,00
Gesamtauswirkung Finanzplan	-11.560.000,00	<i>(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)</i>			

2025	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt			Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen	X	X	Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend	X	X	X	X
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	2025	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		Saldo Ergebnisplan	0,00
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	111029.429.7851000	Gebäudemanagement, BuddenbHaus/Erw./Umb./Sanierng, Hochbaumaßnahmen	-900.000,00
		Saldo Finanzplan	-900.000,00

Alle Termine unter Vorbehalt!

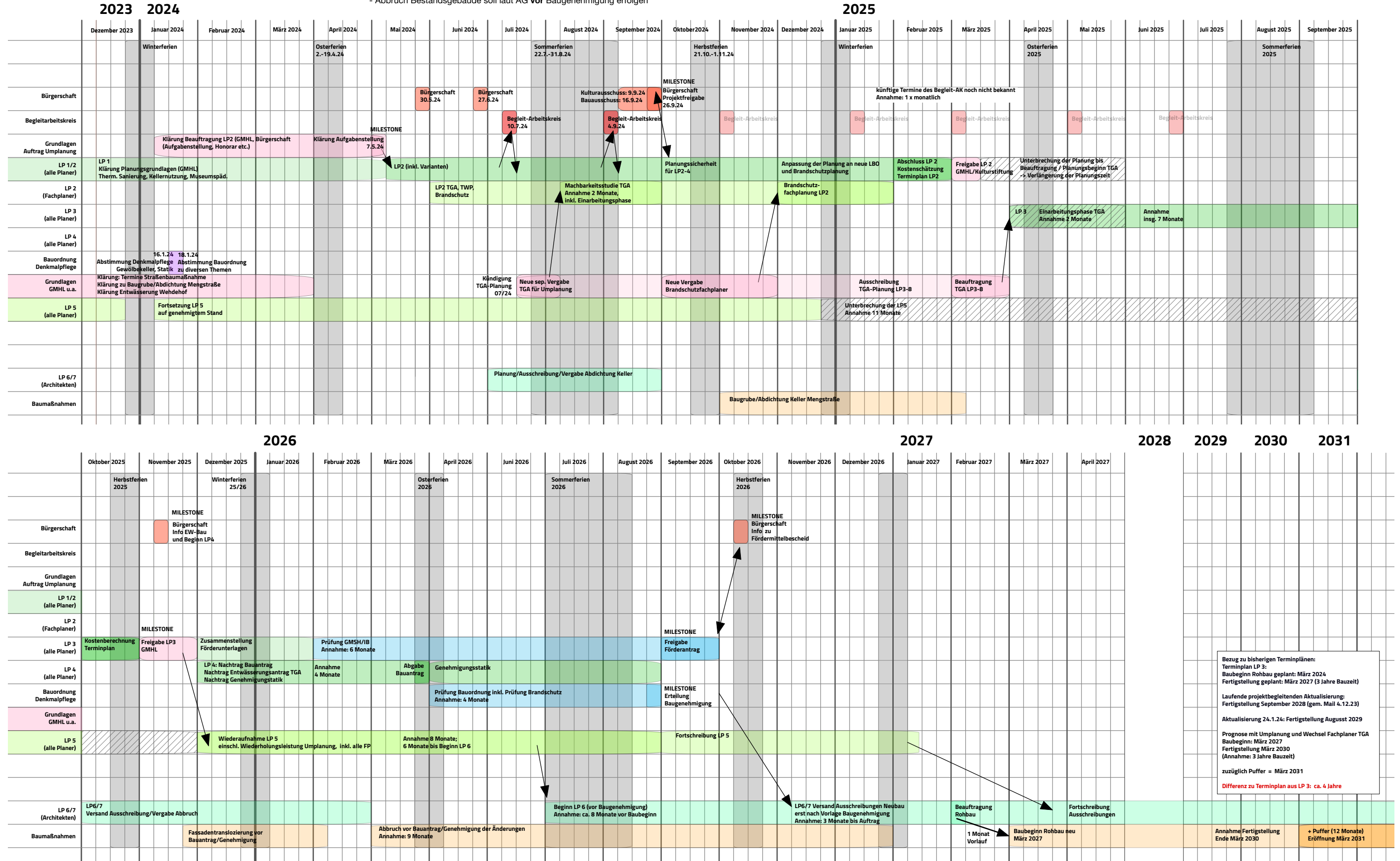
**Projektrisiken, die zu Verzögerungen führen können:**

- politische Beschlüsse
- Dauer von Genehmigungsfristen bei Behörden
- Verzögerungen bei fehlender Zuarbeit von Fachplanern
- Unterbrechung oder Verzögerung der Planungszeit bei fehlender Beauftragung der Planer
- Verlängerung der Planungszeit, da der konkrete Umplanungsaufwand derzeit noch unklar ist

**Projektrisiken:**

- Translozierung soll laut AG vor Baugenehmigung erfolgen
- Abbruch Bestandsgebäude soll laut AG vor Baugenehmigung erfolgen

# ENTWURF



Bezug zu bisherigen Terminplänen:  
Terminplan LP 3:  
Baubeginn Rohbau geplant: März 2024  
Fertigstellung geplant: März 2027 (3 Jahre Bauzeit)

Laufende projektbegleitenden Aktualisierung:  
Fertigstellung September 2028 (gem. Mail 4.12.23)

Aktualisierung 24.1.24: Fertigstellung August 2029

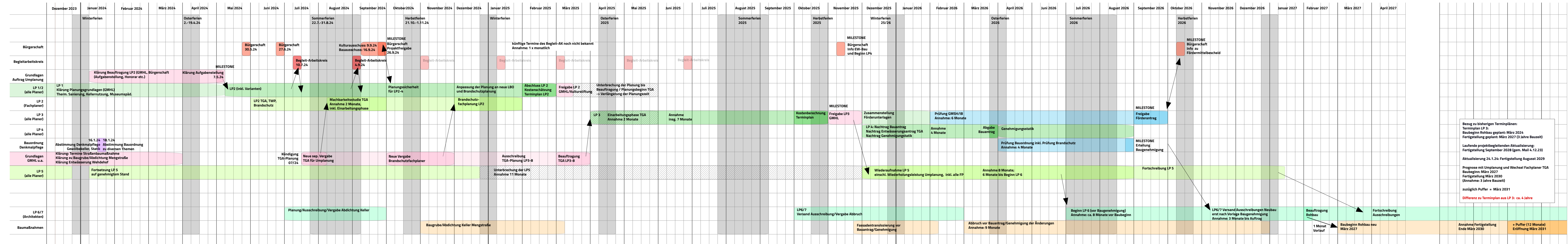
Prognose mit Umplanung und Wechsel Fachplaner TGA  
Baubeginn: März 2027  
Fertigstellung März 2030  
(Annahme: 3 Jahre Bauzeit)

zuzüglich Puffer = März 2031

Differenz zu Terminplan aus LP 3: ca. 4 Jahre

- Alle Termine unter Vorbehalt!**
- Projektrisiken, die zu Verzögerungen führen können:**
- politische Beschlüsse
  - Dauer von Genehmigungsfristen bei Behörden
  - Verzögerungen bei fehlender Zuarbeit von Fachplanern
  - Unterbrechung oder Verzögerung der Planungszeit bei fehlender Beauftragung der Planer
  - Verlängerung der Planungszeit, da der konkrete Umplanungsaufwand derzeit noch unklar ist
- Projektrisiken:**
- Translozierung soll laut AG vor Baugenehmigung erfolgen
  - Abbruch Bestandsgebäude soll laut AG vor Baugenehmigung erfolgen

# ENTWURF



Bezug zu bisherigen Terminplänen:  
 Terminplan LP 3:  
 Baubeginn Rohbau geplant: März 2024  
 Fertigstellung geplant: März 2027 (3 Jahre Bauzeit)

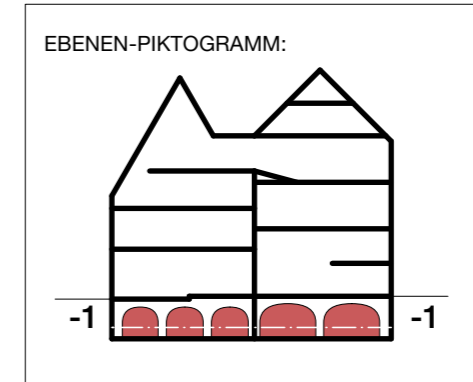
Laufende projektbegleitenden Aktualisierung:  
 Fertigstellung September 2028 (gem. Mail 4.12.23)

Aktualisierung 24.1.24: Fertigstellung August 2029

Prognose mit Umplanung und Wechsel Fachplaner TGA  
 Baubeginn: März 2027  
 Fertigstellung März 2030  
 (Annahme: 3 Jahre Bauzeit)

zuzüglich Puffer = März 2031

Differenz zu Terminplan aus LP 3: ca. 4 Jahre



**LEGENDE:**

	Bestand historisch		Bestand Nachkriegszeit
	Neubau		Neubau Stahlbeton
	Neubau Mauerwerk		Neubau Trockenbau
	Szenografie		Grundstücksgrenze

**HINWEISE:**

Die bestehenden Gebäude werden mit Ausnahme der historischen Gewölbekeller, Fassaden und Brandwände abgebrochen;  
Die abgängigen Gebäudeteile sind in den Bauzeichnungen nicht im Einzelnen dargestellt, sondern lediglich der Abbruch im Bereich der zu erhaltenen Bauteile.

Die vorliegende Bauantragsplanung stimmt mit dem gültigen Brandschutznachweis - erstellt durch Assmann Schmidt Ingenieure - überein.

**HANSESTADT LÜBECK  
DER BÜRGERMEISTER**

**BAUHERR:**  
FACHBEREICH 5 PLANEN UND BAUEN  
**GEBÄUDEMANAGEMENT**  
23552 LÜBECK, MÜHLENDAMM 14

**ABTEILUNG:** 651 GEBÄUDEMANAGEMENT  
**BEREICH:** 65.112 PLANUNG/BAUDURCHFÜHRUNG

**ARCHITEKT /  
FACHPLANNER** **TMH Architekten und Jörn Simonsen**  
Architektenpartnerschaft mbB  
Sandstraße 18  
23552 Lübeck

**BEARBEITET:** IMH/LT/JS 22.08.2024  
**GEZEICHNET:** IMH/LT/JS 22.08.2024

**BAUVORHABEN :**  
**BBH**  
**DAS NEUE BUDDENBROOKHAUS**  
MENGSTRASSE 4-6  
23552 LÜBECK

**VORPLANUNG LPH2**

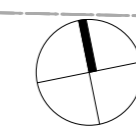
**KELLERGESCHOSS |  
EBENE -1** M. 1 : 100

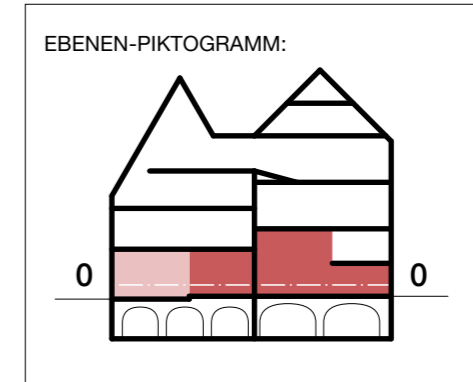
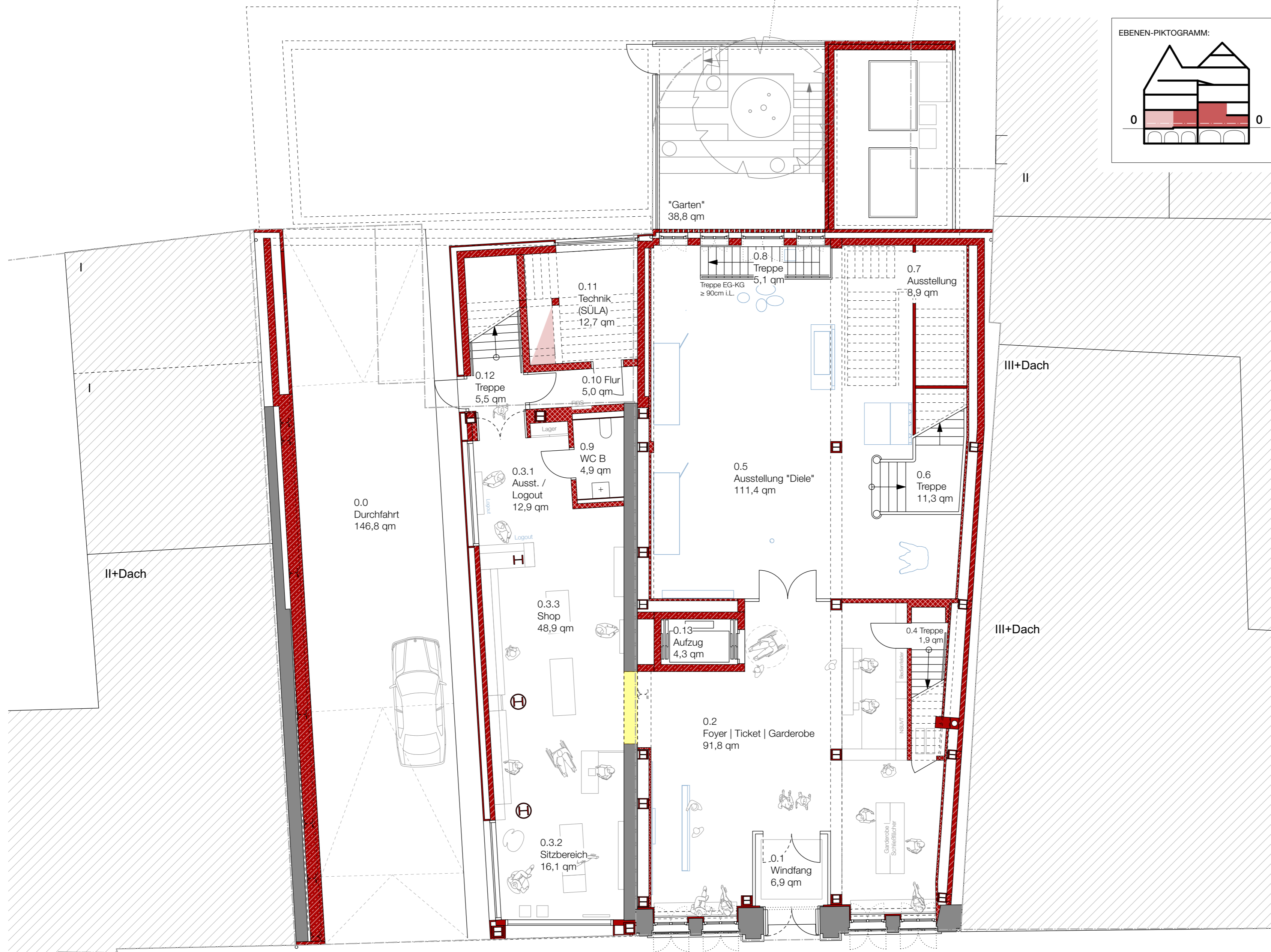
**PLANNUMMER:** BBH-BA-02a

**HINWEISE:**

Die Höhenlagen der Fundamente unter historischen Bauteilen sind weitgehend unbekannt. Die Darstellungen basieren auf Annahmen und Interpretation der im Zuge von Schurfen (2016) erfolgten partiellen Freilegungen.

Es sind im Bestand darüber hinaus umfangreiche Bestandsfundamente aus den Nachkriegsjahren vorhanden. Diese sind in den Planungen nicht dargestellt, da die Lage, Abmessung und Tiefe nur teilweise bekannt sind.





**LEGENDE:**

	Bestand historisch		Bestand Nachkriegszeit
	Abbruch		Grundstücksgrenze
	Neubau		Neubau Stahlbeton
	Neubau Mauerwerk		Neubau Trockenbau
	Szenografie		

**HINWEISE:**

Die bestehenden Gebäude werden mit Ausnahme der historischen Gewölbekeller, Fassaden und Brandwände abgebrochen;  
 Die abgängigen Gebäudeteile sind in den Bauzeichnungen nicht im Einzelnen dargestellt, sondern lediglich der Abbruch im Bereich der zu erhaltenen Bauteile.

Die vorliegende Bauantragsplanung stimmt mit dem gültigen Brandschutznachweis - erstellt durch Assmann Schmidt Ingenieure - überein.

**HANSESTADT LÜBECK**  
**DER BÜRGERMEISTER**

**BAUHERR:**  
 FACHBEREICH 5 PLANEN UND BAUEN  
**GEBÄUDEMANAGEMENT**  
 23552 LÜBECK, MÜHLENDAMM 14

**ABTEILUNG:** 651 GEBÄUDEMANAGEMENT

**BEREICH:** 65.112 PLANUNG/BAUDURCHFÜHRUNG

**ARCHITEKT / FACHPLANER**  
**TMH Architekten und Jörn Simonsen**  
 Architektenpartnerschaft mbB  
 Sandstraße 18  
 23552 Lübeck

**BEARBEITET:** IMH/LT/JS 22.08.2024

**GEZEICHNET:** IMH/LT/JS 22.08.2024

**BAUVORHABEN :**

**BBH**  
**DAS NEUE BUDDENBROOKHAUS**  
 MENGSTRASSE 4-6  
 23552 LÜBECK

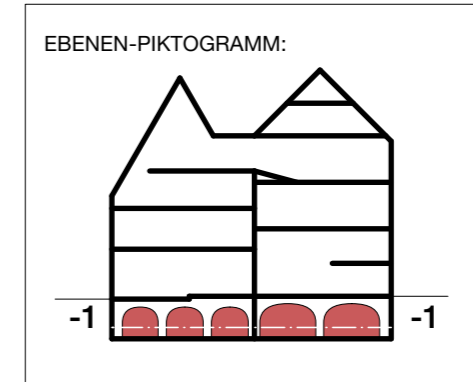
**VORPLANUNG LPH2**

**ERDGESCHOSS | EBENE 0** M. 1 : 100

**PLANNUMMER:** BBH-BA-03

**VARIANTE 1** · Grundriss Erdgeschoss, Ebene 0 (±0,00 m) | M 1:100

VORABZUG



**LEGENDE:**

Bestand historisch	Bestand Nachkriegszeit
Neubau	Neubau Stahlbeton
Neubau Mauerwerk	Neubau Trockenbau
Szenografie	Grundstücksgrenze

**HINWEISE:**

Die bestehenden Gebäude werden mit Ausnahme der historischen Gewölbekeller, Fassaden und Brandwände abgebrochen;  
Die abgängigen Gebäudeteile sind in den Bauzeichnungen nicht im Einzelnen dargestellt, sondern lediglich der Abbruch im Bereich der zu erhaltenen Bauteile.

Die vorliegende Bauantragsplanung stimmt mit dem gültigen Brandschutznachweis - erstellt durch Assmann Schmidt Ingenieure - überein.

**LÜBECK PLANT UND BAUT**

**HANSESTADT LÜBECK  
DER BÜRGERMEISTER**

**BAUHERR:**  
FACHBEREICH 5 PLANEN UND BAUEN  
**GEBÄUDEMANAGEMENT**  
23552 LÜBECK, MÜHLENDAMM 14

**ABTEILUNG:** 651 GEBÄUDEMANAGEMENT  
**BEREICH:** 65.112 PLANUNG/BAUDURCHFÜHRUNG

**ARCHITEKT /  
FACHPLANNER** **TMH Architekten und Jörn Simonsen**  
Architektenpartnerschaft mbB  
Sandstraße 18  
23552 Lübeck

**BEARBEITET:** IMH/LT/JS 22.08.2024  
**GEZEICHNET:** IMH/LT/JS 22.08.2024

**BAUVORHABEN :**  
**BBH**  
**DAS NEUE BUDDENBROOKHAUS**  
MENGSTRASSE 4-6  
23552 LÜBECK

**VORPLANUNG LPH2**

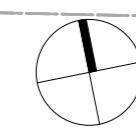
**KELLERGESCHOSS |  
EBENE -1** M. 1 : 100

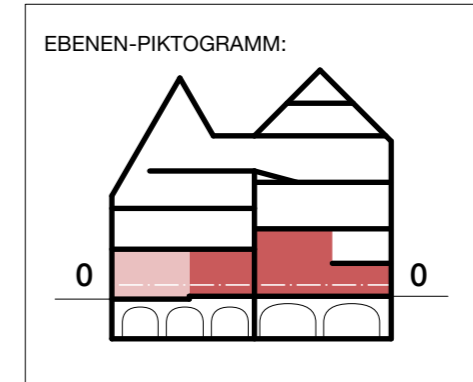
**PLANNUMMER:** BBH-BA-02a

**HINWEISE:**

Die Höhenlagen der Fundamente unter historischen Bauteilen sind weitgehend unbekannt. Die Darstellungen basieren auf Annahmen und Interpretation der im Zuge von Schurfen (2016) erfolgten partiellen Freilegungen.

Es sind im Bestand darüber hinaus umfangreiche Bestandsfundamente aus den Nachkriegsjahren vorhanden. Diese sind in den Planungen nicht dargestellt, da die Lage, Abmessung und Tiefe nur teilweise bekannt sind.





**LEGENDE:**

	Bestand historisch		Bestand Nachkriegszeit
	Abbruch		Neubau Stahlbeton
	Neubau Mauerwerk		Neubau Trockenbau
	Szenografie		

**HINWEISE:**  
 Die bestehenden Gebäude werden mit Ausnahme der historischen Gewölbekeller, Fassaden und Brandwände abgebrochen;  
 Die abgängigen Gebäudeteile sind in den Bauzeichnungen nicht im Einzelnen dargestellt, sondern lediglich der Abbruch im Bereich der zu erhaltenen Bauteile.  
 Die vorliegende Bauantragsplanung stimmt mit dem gültigen Brandschutznachweis - erstellt durch Assmann Schmidt Ingenieure - überein.

**HANSESTADT LÜBECK**  
**DER BÜRGERMEISTER**

**BAUHERR:**  
 FACHBEREICH 5 PLANEN UND BAUEN  
**GEBÄUDEMANAGEMENT**  
 23552 LÜBECK, MÜHLENDAMM 14

**ABTEILUNG:** 651 GEBÄUDEMANAGEMENT

**BEREICH:** 65.112 PLANUNG/BAUDURCHFÜHRUNG

**ARCHITEKT / FACHPLANER**  
**TMH Architekten und Jörn Simonsen**  
 Architektenpartnerschaft mbB  
 Sandstraße 18  
 23552 Lübeck

**BEARBEITET:** IMH/LT/JS 22.08.2024

**GEZEICHNET:** IMH/LT/JS 22.08.2024

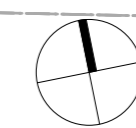
**BAUVORHABEN :**  
**BBH**  
**DAS NEUE BUDDENBROOKHAUS**  
 MENGSTRASSE 4-6  
 23552 LÜBECK

**VORPLANUNG LPH2**

**ERDGESCHOSS | EBENE 0** M. 1 : 100

**PLANNUMMER:** BBH-BA-03

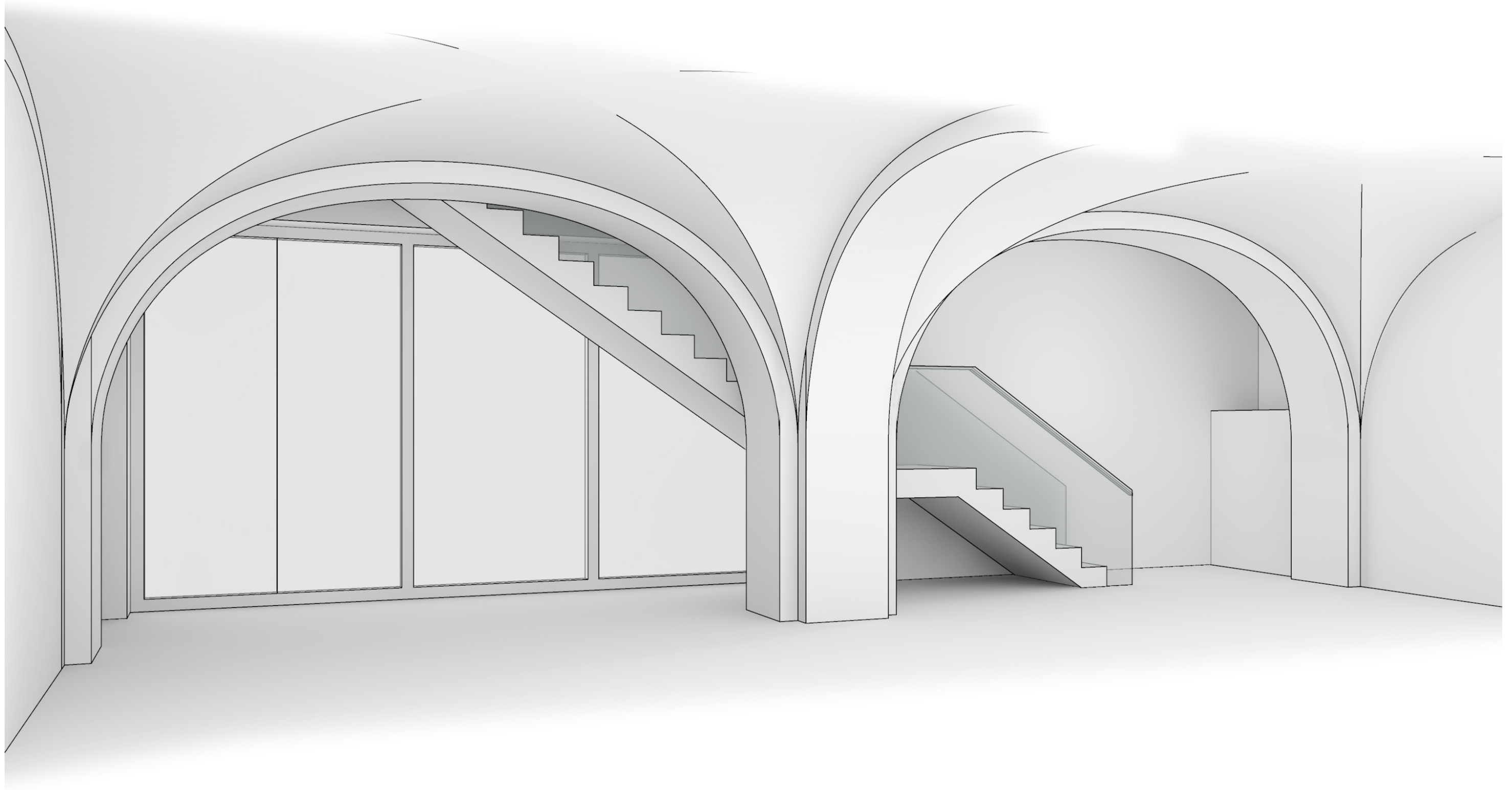
**VARIANTE 2** · Grundriss Erdgeschoss, Ebene 0 (±0,00 m) | M 1:100





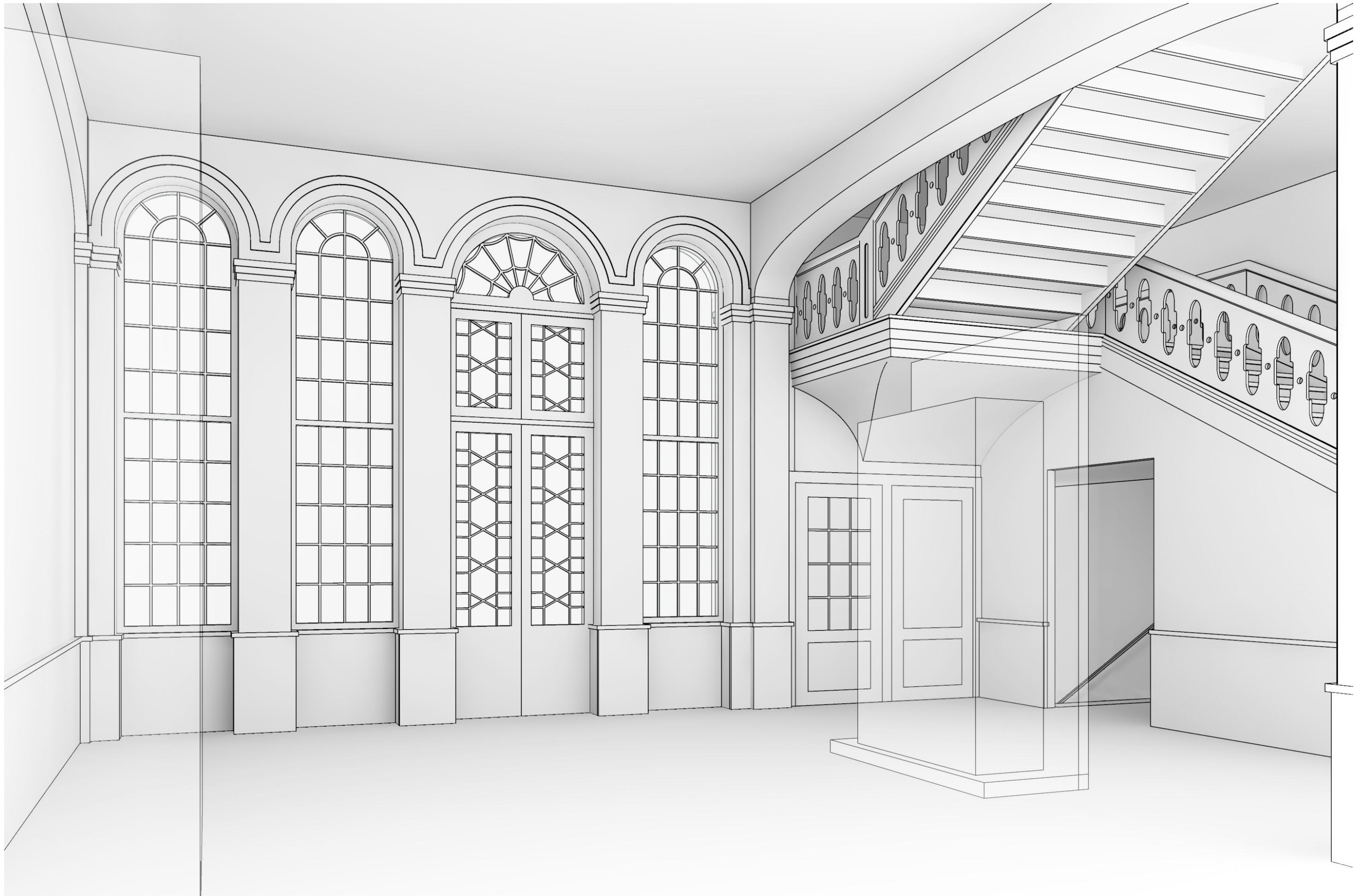
Perspektivische Skizze Erdgeschoss, Diele, o. M.

Variante 1 - Treppe in der Diele der Mengstraße 4, Stand Stand 22.08.2024



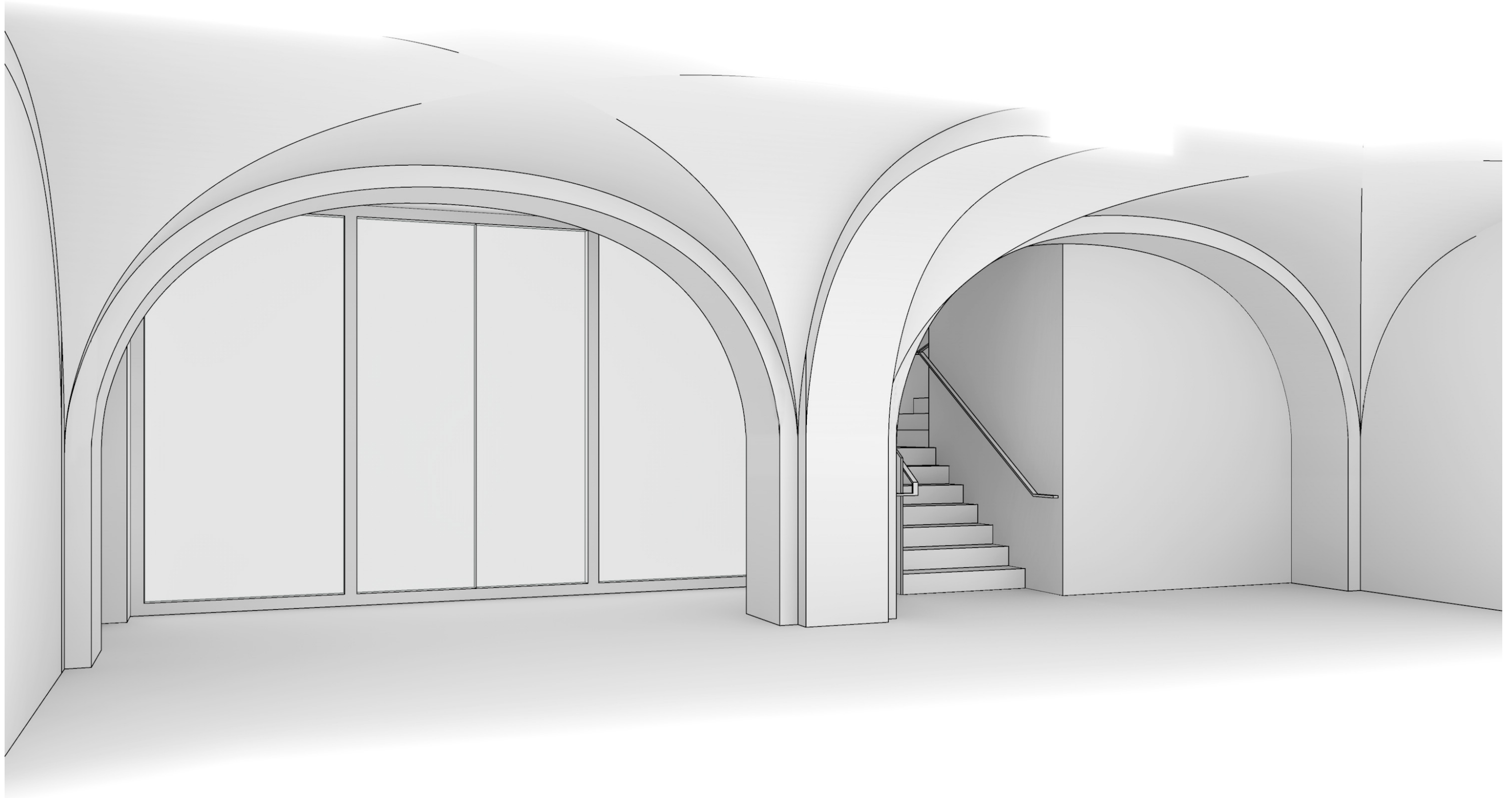
Perspektivische Skizze Kellergeschoss, o. M.

**Variante 1 - Treppe in der Diele der Mengstraße 4, Stand Stand 22.08.2024**



Perspektivische Skizze Erdgeschoss, Diele, o. M.

**Variante 2 - Treppe im Seitenflügel hinter der Mengstraße 4, Stand 22.08.2024**



Perspektivische Skizze Kellergeschoss, o. M.

**Variante 2 - Treppe im Seitenflügel hinter der Mengstraße 4, Stand 22.08.2024**