



► Nr. VO/2024/13558-01  
öffentlich

Lübeck, 20.11.2024

**Antwort  
-öffentlich-**

**Verantwortliche Bereiche:**  
5.651 - Gebäudemanagement

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

**Antwort auf die Anfrage des AM Detlev Stolzenberg (Unabhängige Volt-PARTEI): Einsparpotenzialen bei der Planung und Bauausführung des Neuen Buddenbrookhauses**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
09.12.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
14.01.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

**Anlass:**

Anfrage des AM Detlev Stolzenberg im Hauptausschuss am 10.09.2024 (VO/2024/13558):

- „1. Welche Kosten werden für den Abriss der Obergeschosse Mengstraße 4 und 6 kalkuliert?  
2. Welche Kosten werden für den einzubauenden Witterungsschutz der Kellergewölbe, aufgrund des Abbruchs der Obergeschosse, kalkuliert?  
3. Welche Kosten werden für das Zerteilen der Fassade Mengstraße 6 in drei Teile, dem Abtransport, der Einlagerung und dem Wiederaufbau kalkuliert?  
4. Wie hoch sind die Kosten für die zusätzlichen Technikräume im Kellergeschoss?  
5. Welche Kosten werden für die notwendige Technik aufgrund der angetriebenen Thermischen Konservierung der Keller kalkuliert?  
6. Welche jährlichen Unterhaltungskosten werden mit der Thermischen Konservierung der Kellergeschosse zu erwarten sein?  
7. Welche Kosten werden für die Verschiebung der Kfz-Zufahrt in Mengstraße 6 kalkuliert?  
8. Welche zusätzliche Nutzfläche wird durch das höher gebaute Dachgeschoss in Mengstraße 4 generiert und welche Kosten entstehen dadurch zusätzlich?“

**Antwort:**

*Zu 1.: Welche Kosten werden für den Abriss der Obergeschosse Mengstraße 4 und 6 kalkuliert?*

Die Abbruchkosten betragen voraussichtlich 850.000 € brutto.

*Zu 2.: Welche Kosten werden für den einzubauenden Witterungsschutz der Kellergewölbe, aufgrund des Abbruchs der Obergeschosse, kalkuliert?*

Für den Witterungsschutz sind Kosten i. H. v. 148.000 € brutto veranschlagt.

*Zu 3.: Welche Kosten werden für das Zerteilen der Fassade Mengstraße 6 in drei Teile, dem Abtransport, der Einlagerung und dem Wiederaufbau kalkuliert?*

Die Translozierung der „Fassade Mengstraße 6“ mit De- und Remontage beläuft sich auf 535.000 € brutto.

*Zu 4.: Wie hoch sind die Kosten für die zusätzlichen Technikräume im Kellergeschoss?*

Veränderungen an der Planung der Gebäudetechnik, hier mit der Anordnung zusätzlicher Technikräume im Kellergeschoss, wirken sich auf Planungs- und Baukosten aus, welche sich unmittelbar durch Bau- und Anlagentechnik in den Räumen ergeben, aber welche wegen der örtlichen und funktionalen Vernetzung der Gebäudetechnik auch andere Bereiche des Gebäudes „Buddenbrookhaus“ betreffen.

Aus diesem Grund ist eine Ermittlung und Benennung von Mehrkosten durch zusätzliche Technikräume nicht ohne vertiefte Planungsleistung (Ermittlung der Teilmaßnahmen und Kostenbewertung in allen direkt und indirekt betroffenen Aspekten der Kostengruppe 300 und 400) möglich. Das Gebäudemanagement (GMHL) empfiehlt, von einer für die Hansestadt Lübeck kostenpflichtigen, zusätzlichen Planungsleistung zur Ermittlung dieser Mehrkosten mit dem Ziel der Beantwortung der Anfrage aus Gründen des Gebotes von „Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit“ abzusehen.

*Zu 5.: Welche Kosten werden für die notwendige Technik aufgrund der angestrebten Thermischen Konservierung der Keller kalkuliert?*

Die gesamte, restauratorische Kellersanierung mit thermischer Konservierung, Opferputz etc. löst Kosten i. H. v. 600.000 € brutto aus.

Die Gesamtkosten zur Errichtung der Anlagentechnik „Heizung und Lüftung“ belaufen sich für den Keller auf ca. 350.000 € brutto. Dies beinhaltet die „Aufsattelung“ für die zusätzliche Nutzung der Kellerräume für die Museumspädagogik (ca. 59.500 € brutto). Heizung und Lüftung sind ohnehin aufgrund der Nutzung durch WCs, Lager, Technikräume etc. notwendig.

*Zu 6. Welche jährlichen Unterhaltungskosten werden mit der Thermischen Konservierung der Kellergeschosse zu erwarten sein?:*

Fachplaner:innen und Architekt:innen sind bereits mit der Ermittlung von Gesamtbetriebskosten für das Neue Buddenbrookhaus beauftragt. Diese werden eine anlagen- oder funktionsbezogene Gliederung, die für eine Beantwortung der Frage erforderlich ist, nicht enthalten.

Das GMHL wird nach Möglichkeit bei der anstehenden Überarbeitung der „Leistungsphase 3 /Entwurfsplanung“ eine sehr grobe Abschätzung der Betriebskosten für die Thermische Konservierung abfragen. Eine genaue Ermittlung mit dem Ziel einer dezidierten Benennung löst eine vergütungspflichtige „besondere Leistung nach HOAI“ aus, auf die aus Gründen des Gebotes der „Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit“ verzichtet wird.

Nachdem dem bisherigen Planer der Technischen Gebäudeausstattung gekündigt werden musste, findet derzeit das VgV-Vergabeverfahren für die vertragliche Bindung eines neuen TGA-Planungspartners statt. Die grobe Abschätzung von Betriebskosten für die Thermische Konservierung kann durch diesen im Zuge der Erarbeitung der „Leistungsphase 3 - Neu“

erfolgen. Sollte der Fachplaner diese Ermittlung ohne (relevante) Planungskosten durchführen, wird das GMHL die Angabe zu abgeschätzten Betriebskosten für die Thermische Konservierung in den Bericht zur Freigabe der überarbeiteten „EW-Bau-neu“ aufnehmen.

*Zu 7.: Welche Kosten werden für die Verschiebung der Kfz-Zufahrt in Mengstraße 6 kalkuliert?*

Diese Kosten können nicht separat ermittelt werden, da die Verlegung der Durchfahrt eine essentielle und zum Wettbewerb bereits festgeschriebene Bedingung war.

*Zu 8.: Welche zusätzliche Nutzfläche wird durch das höher gebaute Dachgeschoss in Mengstraße 4 generiert und welche Kosten entstehen dadurch zusätzlich?*

Es wurden keine zusätzlichen Nutzflächen über den Wettbewerbsentwurf hinaus generiert. Die Geschosshöhen können aufgrund der Nutzung (Ausstellung) nicht verringert werden. Wenn die Gebäudehöhe reduziert werden sollte, müsste auf ein gesamtes Geschoss in der Mengstraße 4 verzichtet werden (507 m<sup>2</sup> BGF). Das Erschließungskonzept und der Rundgang durch die Ausstellung würden dann nicht mehr funktionieren.

Die Kosten je m<sup>2</sup> werden anhand der Kostengruppe 300 + 400 gem. BKI berechnet. Die Gesamtkosten betragen (Stand EW-Bau 2022) 18,865 Mio. € für 3.230 m<sup>2</sup> BGF. Dies ergibt 5.840 €/m<sup>2</sup> BGF.

Der Bau eines Geschosses in der Mengstraße 4 würde nach dem Berechnungsansatz auf Basis aller anfallenden Kosten somit ca. 2,96 Mio. € kosten.

## **Anlagen:**

Senatorin Joanna Hagen