



Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

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

Verwaltungszentrum Mühlentor - Zwischenbericht zur Verkehrssi- cherung und Grundinstandsetzung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.03.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.03.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.03.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Der Bericht dient der Mitteilung über den Umfang, den Sachstand und den Projektlauf der Baumaßnahme „Grundinstandsetzung und Raumplanung Verwaltungszentrum Mühlentor“

Bericht:

1. Allgemeines

Das Verwaltungszentrum Mühlentor (nachfolgend „VzM“) setzt sich aus fünf miteinander verbundenen Gebäuden zusammen:

- Haus Trave
- Verbindungsgang
- Altbau
- Haus Kronsforde
- Haus Sophienstraße

In den Gebäuden sind Nutzungseinheiten verschiedener, städtischer Verwaltungseinrichtungen aus den Fachbereichen 2, 3 und 4 untergebracht. Insgesamt besteht ein Raumangebot für ca. 930 Arbeitsplätze auf einer Fläche von ca. 23.000 m² BGF. Die Gebäude weisen im Kellergeschoss Nutzungen wie haustechnische Funktionsräume, Lager und Archive auf. Unterhalb des Innenhofes des VzM befindet sich für die am Standort tätigen Mitarbeiter:innen eine zweigeschossige Tiefgarage.

Die Gebäude Haus Trave, Verbindungsgang und Altbau stehen ebenso wie das im Außenbereich befindliche „Garagengebäude“ unter Denkmalschutz. Maßnahmen erfolgen hier in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege.

2. Verkehrssicherheitsmaßnahmen und Grundinstandsetzung

Die Gebäude des VzM weisen einen erheblichen Sanierungsstau insbesondere im Brandschutz und in der Anlagentechnik auf, welcher in der Vergangenheit auch wesentliche Verkehrssicherheitseinschränkungen auslöste.

2.1 Verkehrssicherheitsmaßnahmen

In Wahrnehmung der Betreiberverantwortung erfolgten in den letzten ca. 10 Jahren in Abstimmung mit Bauordnung und Feuerwehr und auf der Grundlage eines genehmigten Brandschutzkonzeptes Bauunterhaltungsmaßnahmen, um die Aufrechterhaltung des Gebäudebetriebes durch Abstellung der gravierenden Mängel sicherzustellen. In diesem Zusammenhang wurden im Wesentlichen folgende Arbeiten in den verschiedenen Gebäuden durchgeführt:

- Bauliche Brandschutzmaßnahmen:
Schaffung von Brandabschnitten durch Brandschutztüren, F90-Abschottungen von Kopiernischen in Fluren und Treppenhäusern
- Anlagentechnische Brandschutzmaßnahmen:
Sicherheitsbeleuchtungsanlage, Brandmelde- und Alarmierungsanlage, Sicherstellung der Trinkwasserhygiene
- Organisatorische Brandschutzmaßnahmen:
Ausstattungen zur Erstbekämpfung bei Bränden, Feuerwehrpläne, Flucht- und Rettungspläne, Rettungswegkennzeichnungen, Schaffung von Sammelplätzen

Um dringenden Bedarfen hinsichtlich der Ausgestaltung von Arbeitsplätzen vor einer Grundinstandsetzung nachzukommen, wurden zusätzlich örtliche Maßnahmen wie die Erneuerung einiger Teeküchen, Maler- und Bodenbelagsarbeiten in verschiedenen Büro- und Verkehrsflächen und die Sanierung einiger Kellerräume umgesetzt.

2.2 Grundinstandsetzung

Parallel zur Durchführung von Bauunterhaltungsmaßnahmen wurde die Grundinstandsetzung des VzM geplant. Da das Verwaltungszentrum keine vakanten Büroraumreserven aufweist und auf dem Grundstück keine angemessenen Aufstellungsmöglichkeiten für Interim-Bürocontainer bestehen, wurden die Flächen der ehemaligen Kantine in Haus Kronsforde zu einer wiederkehrenden Interimsfläche als „Multispace“ für eine Sanierung des Gesamtstandortes im „Pilgerschrittverfahren“ umgebaut. Die Arbeiten wurden mit einem Flächenangebot für 34 Arbeitsplätze in 2021 abgeschlossen. Die Grundsanierung des Gesamtstandortes soll nach bisheriger Planung „gebäudeweise“ in folgenden Bauabschnitten mit etagenweisem Freizug und Nutzung dieser Ausweichflächen erfolgen.

- | | |
|------------------|----------------------------------|
| 1. Bauabschnitt: | Trafo und Netzersatzanlage (NEA) |
| 2. Bauabschnitt: | Haus Trave mit Verbindungsgang |
| 3. Bauabschnitt: | Tiefgarage |
| 4. Bauabschnitt: | Altbau mit Rechenzentrum |
| 5. Bauabschnitt: | Archivkeller |
| 6. Bauabschnitt: | Haus Sophienstraße |
| 7. Bauabschnitt: | Haus Kronsforde |
| 8. Bauabschnitt: | Außenanlagen |

Der Umfang der ursprünglichen Planungsaufgabe „Brandschutz und Raumplanung“ dehnte sich in der frühen Bearbeitungsphase, insbesondere durch die Erkenntnisse aus der Durchführung der Verkehrssicherungsmaßnahmen, erheblich aus. Nachtragsbeauftragungen des bisherigen Planungsteams schlossen sich aus Gründen des Vergaberechts aus und auf der Grundlage eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens wurde ein neues Planungsteam beauftragt. Die Gesamtinstandsetzungsplanung des aktualisierten, erweiterten Bedarfes für den Gesamtstandort wurde in 2022 begonnen.

3. Planungsstand der Bauabschnitte

Die Planungen der Grundinstandsetzungen folgen in der Reihenfolge der Bauabschnitte. Entsprechend liegen für die Bauabschnitte 1 und 2 (siehe 2.2: 1. Bauabschnitt Trafo und Netzersatzanlage, 2. Bauabschnitt Haus Trave mit Verbindungsgang) aktuell Planungsstände in Entwurfstiefe vor. Im Bauabschnitt 3 Tiefgarage befindet sich die Planung der Betoninstandsetzung im Entwurfsstadium und die Freianlagenplanung in der Grundlagenermittlung.

Die Planung der Grundinstandsetzung der nachfolgenden Bauabschnitte 4 – 8 wird zeitlich so eingeordnet, dass die Bautätigkeiten nach aller Möglichkeit kontinuierlich und ohne wesentliche Unterbrechung vollzogen werden.

Der aktuelle Planungsstand zu den einzelnen Bauabschnitten ist wie folgt zusammenzufassen:

3.1 1. Bauabschnitt: Trafo und Netzersatzanlage (NEA)

Der bestehende Trafo weist das Baujahr 1977 auf. Für einzelne Komponenten bestehen bei einem Ausfall keine Ersatzbeschaffungsmöglichkeiten, weshalb bzgl. der Versorgungssicherheit des Standortes ein zunehmendes Risiko besteht. Bereits die Arbeiten im ersten Gebäude Haus Trave erfordern den Aufbau einer neuen Stromversorgung, weshalb die Errichtung eines neuen Trafos in einem neuen Einzelgebäude vor dem Haus Kronsforde vorgezogen als 1. Bauabschnitt zudem erforderlich wird. Die EW Bau Trafo/NSHV wurde Ende 2022 dem Hauptausschuss zur Projektfreigabe als VO/2022/11609 vorgelegt und freigegeben.

Am Verwaltungsstandort VzM werden Aufgaben der Kritischen Infrastruktur („KRISIS“) wahrgenommen. Die elektrotechnische Grundversorgung wurde insbesondere infolge der damit verbundenen, erforderlichen Redundanz bei Stromausfall und unter Berücksichtigung eventueller, zusätzlicher Strombedarfe aus aktuellen Planungsvorgaben zu Nachhaltigkeit und Energieeffizienz (nachhaltige Wärmeenerzeugung, Elektromobilität, u. a.) noch einmal einer Prüfung unterzogen. Im Ergebnis wird jetzt vorerst ein Trafo geplant und errichtet sowie technische Vorbereitungen zur Ergänzung eines zweiten Trafos geschaffen. Die Herrichtung des Hausanschlussraumes im Keller des Hauses Kronsforde wurde um die Errichtung einer Netzersatzanlage für das Rechenzentrum erweitert.

Bis zum Erhalt der Baugenehmigung für diesen Bauabschnitt wird mit ca. sechs Monaten gerechnet. Auf dieser Grundlage ergibt sich der Baubeginn nach derzeitigem Terminplan im ersten Quartal 2026. Die Bauzeit wird ca. 6 Monate für diesen Bauabschnitt betragen.

3.2 2. Bauabschnitt: Haus Trave mit Verbindungsgang

Das Haus Trave wurde 1951 errichtet und steht unter Denkmalschutz. Die Gebäude weisen ca. 7.167 m² BGF in sieben (zzgl. Staffelgeschoss) bzw. in drei Geschossen (Verbindungsgang) auf. Für die Fachbereiche 2, 3 und 4 werden im Haus Trave 236 Arbeitsplätze und im Verbindungsgang 60 Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt. Im 7. Geschoss des Haus Trave befindet sich der große Sitzungssaal.

Im Anschluss an die Beauftragung der Planungsbeteiligten wurden Bestandsuntersuchungen am Haus Trave vorgenommen. Das Gebäude ist bauordnungsrechtlich nach Landesbauordnung in Gebäudeklasse 5 einzuordnen und wurde damit als Sonderbau/Hochhaus eingestuft, was insbesondere im Brandschutz höhere Anforderungen auslöst. Das Brandschutzkonzept berücksichtigt diese Vorgabe in den einzelnen Hochbau- und Anlagegewerken.

Die abgehängten Decken in den notwendigen Fluren bestehen aus brennbaren Holzlamellen ohne Brandschutzklassifizierung. Oberhalb der Holzlamellen im Abhangdeckenraum verlaufen die Elektrohauptverteilungen für die einzelnen Büros. Holzlamellen und Elektroinstallationen stellen eine Brandlast dar. Die Decken werden in allen Geschossen komplett abgehoben und durch Trockenbaudecken mit Feuerwiderstandsklasse F30 ersetzt.

Im Kellerbereich sind Brandschutzmaßnahmen insbesondere an Wänden und Türen mit unzureichendem Feuerwiderstand durchzuführen.

Vorhandene Schadstoffe werden auf der Grundlage eines Schadstoffkatasters im Rahmen der Sanierung nach technischer Regel für Gefahrstoffe fachgerecht entfernt und umweltgerecht entsorgt. Wo eine Schadstoffentfernung nicht, oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist und/oder aufgrund der Einbausituation keine Gefährdung von diesen Stoffen ausgehen kann, werden die Stoffe eingekapselt, so dass keine Gefahr für die Nutzung und den Betrieb des Gebäudes ausgeht.

Die Raumstrukturen bleiben grundsätzlich erhalten. Nutzerbedarfe und gesetzliche Regelungen wurden in die Planungen aufgenommen. Darunter fallen Abstimmungsergebnisse mit dem Arbeitsschutz und der Denkmalpflege, welche auf restauratorischen Voruntersuchungen basieren. Weitere bauliche Untersuchungen ergaben Handlungsbedarfe an Kelleraußenwänden und den Kasematten am Verbindungsgang, da hier umfangreiche Durchfeuchtungen auftreten. Im Keller von Haus Trave soll in einem Teilbereich eine Klimakammer eingebaut werden, um den Erfordernissen der Lagerung des Archivmaterials gerecht zu werden.

An der unter Denkmalschutz stehenden Fassade haben sich nach einer bereits in 2007 erfolgten Sanierung im Sommer 2023 erneut Fassadenplatten aus Keramik gelöst (siehe auch Bericht Abschnitt 5). Die Platten sind mit einem Mörtel am Ausfachungsmauerwerk des Stahlbetonskelettbbaus im Verbund befestigt. Durch thermische Spannungen treten Verbundstörungen auf und die Lagesicherheit ist in Teilen eingeschränkt. Es ergaben sich daraus Verkehrssicherheitseinschränkungen, weshalb die geschädigten Bereiche identifiziert und durch Einrüstung und Schutznetze im Zuge der Gefahrenabwehr gesichert wurden. Die Ablösungen und Risse führen auch zu Durchfeuchtungen des Mauerwerks. Die bestehende Konstruktion ist nur eingeschränkt standsicher und nicht dauerhaft. Eine neue Fassadenkonstruktion wurde mit der Denkmalpflege abgestimmt. In Absprache mit dem Denkmalschutz und unter Beachtung bauphysikalischer Möglichkeiten werden energetische Ertüchtigungen hier berücksichtigt. Diese Maßnahmen werden in den Maßnahmenumfang gemäß EW-Bau übernommen.

Für die Sanierung ist ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich, da die Arbeiten vorhabenfreie Instandhaltungen nach LBO §61 überschreiten.

3.3 3. Bauabschnitt: Tiefgarage

Die Tiefgarage ist aufgrund festgestellter Schäden im Bereich der Stahlbetontragkonstruktion dringend sanierungsbedürftig. Es wurden Bewehrungskorrosionen verbunden mit Betonabplatzungen an einzelnen Bauteilen wie Wänden, Stützen, Decken und Sohlen festgestellt. Undichtigkeiten in dem Fahrbahn- und Gehwegaufbau des Freidecks, im Zwischendeck sowie an den Bauwerksfugen ermöglichen das Eindringen von Feuchtigkeit und von darin gelösten Chloriden aus Taumitteln in die darunterliegende Tragkonstruktion. Die Schadensbilder in den durch Spritzwasser belasteten Sockelbereichen von Stahlbetonstützen und -wänden sind gleichsam mit erhöhten Chlorideinträgen zu erklären, die im Winter über Schnee- und Eisanhaftungen der einfahrenden Fahrzeuge auf die Fahrbahn- und Bauteiloberflächen abgegeben werden. Aktuell sind die Fachplaner damit beauftragt, ein Sanierungskonzept zu erarbeiten, das mit Blick auf die Bauwerksabdichtung und damit den Schutz der Tragkonstruktion zunächst die Erneuerung des Funktionsaufbaus des Freidecks vorsieht und im Nachgang die Instandsetzung von Standsicherheit und Dauerhaftigkeit der Stahlbetonbauteile in den beiden Untergeschossen zum Gegenstand hat.

3.4 4. Bauabschnitt: Altbau

Dieser Gebäudeteil wurde 1896 errichtet und steht unter Denkmalschutz. Das Gebäude weist 5 Etagen auf und bietet Arbeitsplätze für 148 Mitarbeitenden aus den Fachbereichen 2, 3, 4 und 5. Der Altbau weist eine BGF von 4.690 m² auf.

Notwendige Instandsetzungen zielen auch hier wesentlich auf die Wiederherstellung der Verkehrssicherheit ab:

Für die Schaffung des zweiten Rettungsweges muss im 3. Obergeschoss an den Giebelseiten ein entsprechend ausgebauter Raum mit erhöhten brandschutztechnischen Anforderungen (sog. Evakuierungsraum) für maximal 10 Personen hergestellt werden. Dafür werden Wände ertüchtigt und Türen ausgetauscht.

Schäden an der Fassade erfordern eine grundlegende Sanierung. Die Nutzerbedarfe sind abzustimmen und die Möglichkeiten mit der Denkmalpflege abzustimmen. In der weiteren Planung werden die erforderlichen Maßnahmen für den Umgang mit den Schadstoffen sowie die Möglichkeit der Erzielung von Energieeffizienz und Nachhaltigkeit in Abstimmung mit der Denkmalpflege ausgearbeitet. Im Kellergeschoss wird auf Anforderung des Bereiches Informationstechnik ein Rechenzentrum geschaffen.

3.5 5. Bauabschnitt: Archivkeller

Der Archivkeller befindet sich zwischen Verbindungsgang und Parkgarage. Es wurden, ähnlich wie in der Tiefgarage, Schäden im Bereich der Stahlbetondecken festgestellt. Die Standsicherheit der Konstruktion ist derart eingeschränkt, dass diese betroffenen Bereiche provisorisch abgestützt werden mussten, um die Verkehrssicherheit in den Archivräumen zu gewährleisten. Bei zurückliegenden Bauteiluntersuchungen wurde eine bereits zur Bauzeit deutlich unzureichend erzielte Betondruckfestigkeit festgestellt. Hier bestand die Gefahr des akuten Standsicherheitsverlustes, weshalb zur Abwendung eines Bauteilversagens die Nutzung der darüber befindlichen Parkfläche durch Sperrung dauerhaft unterbunden werden musste. Die Dringlichkeit einer Sanierung ergibt sich neben der Verkehrssicherheit auch aus dem zwingenden Erhalt der denkmalgeschützten Garagen oberhalb des Archivkellers. Derzeit werden weitere Bauteiluntersuchungen vorgenommen, die als Grundlage für die Erstellung eines bereits beauftragten Sanierungskonzeptes dienen.

3.6 6. Bauabschnitt: Haus Sophienstraße

Das Haus Sophienstraße steht nicht unter Denkmalschutz. Es verfügt über 4 Etagen, in denen 175 Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. Die Fachbereiche 2 und 3 sind Nutzer der Liegenschaft. Das Haus weist eine BGF von 4.426 m² auf.

Hier wurden bereits feuerbeständige Türen in die inneren Brandwände in allen Geschossen eingebaut. Die Schottungen im Brandwandbereich, in den Trennwänden und Decken der Flure sind fertiggestellt. In 2023 wurden die Räumlichkeiten, die durch das Gesundheitsamt genutzt werden, insbesondere durch Maler- und Bodenbelagsarbeiten an die überwiegend sensiblen, öffentlichen Nutzerbedarfe angepasst.

Gegenstand der Instandsetzung werden auch Fassade und Fenster sein, welche Feuchtigkeitsschäden und Einschränkungen der Dauerhaftigkeit aufweisen.

3.7 7. Bauabschnitt: Haus Kronsforde

Das Haus Kronsforde, errichtet 1962, steht nicht unter Denkmalschutz. Hier stehen 314 Mitarbeiterplätze zur Verfügung. Das Gebäude weist 6 Etagen und ein Staffelgeschoss auf. Die hauptsächliche Nutzung erfolgt durch den Fachbereich 2. Das Haus Kronsforde verfügt über eine BGF von 6.480 m².

Die Fassade des Hauses Kronsforde befindet sich in einem in Teilen nicht mehr standsicheren und verkehrssicheren Zustand und muss erneuert werden. Das Flachdach bedarf einer Grundinstandsetzung und die Technikzentrale im Dachgeschoss ist im Zuge der Erneuerung der Gebäudetechnik neu aufzubauen. Bestehende Mängel des Brandschutzes werden im Rahmen der Sanierung behoben und Raumplanungsanforderungen umgesetzt. Eine Voruntersuchung auf Schadstoffe hat stattgefunden und Befunde liegen vor. Diese werden im Rahmen der Sanierung fachgerecht entsorgt und in Teilen örtlich gekapselt. Die Teeküchen werden ausgetauscht und es erfolgen Maler- und Bodenbelagsarbeiten. Die im Keller von

Haus Kronsforde befindlichen Hausanschlussräume werden im 1. Bauabschnitt Trafo und Netzersatzanlage entsprechend der zukünftigen Bedarfe angepasst. Nutzungskonzepte werden abgestimmt und werden in der Grundinstandsetzung berücksichtigt.

3.8 8. Bauabschnitt: Außenanlagen

Die Überplanung der Außenanlagen (u. a. Rigolen zur Regenwasserversickerung, Anpassung des Gefälles der Pflasterfläche und Sanierung der Abwasserleitungen im Außenbereich) erfolgt als Teil der Grundinstandsetzung des Verwaltungsstandortes und wird abschnittsweise umgesetzt.

4. Möglichkeiten der Umsetzung von Energieeffizienz und Nachhaltigkeit im Zuge der Grundinstandsetzung

In energetischer Hinsicht ist der Gesamtstandort hinsichtlich der Zustände von Gebäudehülle und Anlagentechnik durchgehend grundhaft sanierungsbedürftig. Aufgrund des vorliegenden Denkmalschutzes kann von den gesetzlichen Vorgaben abgewichen werden. Es wird jedoch angestrebt, unter wirtschaftlicher Abwägung und in Abstimmung mit dem Bereich Denkmalpflege Ziele von Energieeffizienz und Nachhaltigkeit nach Möglichkeit umzusetzen. Für das Haus Trave und Verbindungsgang sind diese Maßnahmen bereits in die Planung eingeflossen. Eine Vorabschätzung geht in diesem Gebäude von einem Einsparpotential in der Wärmeerzeugung von ca. 40 % aus.

Auch in den weiteren Bauabschnitten werden Instandsetzungsplanungen unter dem Aspekt der gesetzlichen und der städtischen Ziele von Energieeffizienz und Nachhaltigkeit vorgenommen.

Auch wird die Installation von Photovoltaikanlagen geprüft:

Beim Haus Trave ergibt sich wegen der Gebäudehöhe keine wirtschaftliche Möglichkeit. Im Verbindungsgang sind durch die vorhandene Verschattung, denkmalpflegerische Aspekte und örtlichen Gegebenheiten nur die Installation von Kleinstflächen möglich, deren Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist. In den Gebäuden Altbau, Haus Sophienstraße und Haus Kronsforde wird die Installation geprüft und nach Möglichkeit in die Planung aufgenommen. Mögliche Photovoltaikanlagen sind in den Kosten bislang nicht enthalten.

5. Aktuelle Projektanpassungen infolge Fassadenschäden und eventueller Nutzungsverlagerungen des Fachbereichs 2

Konkrete Gefahren durch im Sommer 2023 herunterfallende Fassadenplatten an Haus Trave lösten neben der Sperrung zugehöriger Verkehrsflächen eine notwendige, grundlegende Bewertung der Fassadenkonstruktion des Gesamtbauwerkes in 2024 aus. Handnahe Inaugenscheinnahmen und Bauteilprüfungen sowie labortechnische Materialuntersuchungen durch sachkundige Planer ergaben, dass eine wirtschaftliche Sanierung der Bestandsfassade und des schadhaften, inneren Ausfachungsmauerwerkes des Gebäudes nicht möglich ist.

Der erforderliche Rückbau und Wiederaufbau von Fassaden und Ausfachungsmauerwerk muss gleichzeitig und allseitig in allen Ebenen erfolgen und lässt entsprechend eine Nutzung von Haus Trave während der Gesamtinstandsetzung nicht zu. Ein Witterungsschutz erfolgt durch Wetterschutzplanen am Fassadengerüst.

Das bisherige Konzept einer etagenweisen Instandsetzung von Haus Trave ist gemäß dieser neuen Erkenntnisse nicht mehr umsetzbar. Die Fassadenerneuerung kann nur gesamtheitlich erfolgen, was einen Leerzug des gesamten Gebäudes unabdingbar macht. Eine vorübergehende Unterbringung der 164 Mitarbeitenden auf dem VzM-Campus während der Bauzeit ist nicht möglich.

Zur Aufrechterhaltung des Verwaltungsbetriebes ist eine externe Interimsfläche anzumieten. Die Kosten hierfür ergeben sich nach groben Schätzungen wie folgt:

- Gesamtflächenbedarf ca. 5.400 m²
(aus 180 Mitarbeiter x 30 m² Gesamtfläche je Mitarbeiter inkl. Nutz- und Technikflächen)
- Monatsmiete ca. 91.800,00 EUR
(aus 5.400 m² Gesamtflächenbedarf x 16,00-17,00 EUR/m² inkl. Nebenkosten)
- Gesamtmietkosten ca. 3,5 Mio. EUR
(aus 91.800,00 EUR x 40 Monate Bauzeit)

Es können sich zusätzliche Kosten ergeben, falls ein Mietobjekt dieser Größe nur mit einer verlängerten Mindestmietdauer im Mietmarkt erhältlich ist, welche den tatsächlichen Bedarf überschreitet.

Gemäß aktuellem Raumplanungsbericht IV (VO/2025/14014) ergibt sich die Möglichkeit, Mitarbeitende aus dem Fachbereich 2, die aktuell in den Häusern Kronsforde, Trave und Altbau ihren Arbeitsplatz haben, zukünftig in ein als „Soziales Rathaus“ avisiertes Mietobjekt in der Ziegelstraße zu verlagern. Bei einer Anmietung würden die Kosten für eine Interimslösung entfallen.

Für den Fall, dass die Verwaltung den politischen Auftrag zur Verlagerung erhält, erfolgen derzeit Planungen, den 2. Bauabschnitt Haus Trave nach einem Leerzug ganzheitlich einer Instandsetzung zu unterziehen. Es ergeben sich erhebliche, zeitliche und finanzielle Vorteile in einem solchen Bauablauf.

Zudem wird zu einem späteren Zeitpunkt geprüft, ob auch der 7. Bauabschnitt Haus Kronsforde nach einem vollständigen Leerzug durchgängig einer Grundsanierung unterzogen werden kann, da auch hier von einem Ersatz der geschädigten Fassade auszugehen ist.

6. Termine

Ein Rahmenterminplan liegt derzeit für die Maßnahmen 1. Bauabschnitt Trafo und Netzersatzanlage und 2. Bauabschnitt Haus Trave vor. Für die weiteren Bauabschnitte werden diese erst im Rahmen der jeweils zugehörigen Planung erstellt.

Einem groben Gesamtprojektplan für die Baumaßnahmen zur Grundinstandsetzung des Gesamtstandortes VzM folgend wird die gesamte Bauzeit ca. 10 Jahre betragen und im 1. Quartal 2026 beginnen. Die Bauabschnitte werden, auf der Grundlage einer groben Annahme insbesondere für die späteren Maßnahmen, wie folgt zeitlich ablaufen:

Bauabschnitt	Bauzeit	Baubeginn
1. BA: Trafo und Netzersatzanlage	½ Jahr	1. Quartal 2026
2. BA: Haus Trave und Verbindungsgang	3 ¼ Jahre	3. Quartal 2026
3. BA: Tiefgarage	1 ¾ Jahre	2. Quartal 2026
4.1 BA – Teil 1: Rechenzentrum	½ Jahr	3. Quartal 2026
4.2 BA – Teil 2: Altbau	2 Jahre	ca. 2030
5. BA: Archivkeller	1 Jahr	ca. 2032
6. BA: Haus Sophienstraße	2 Jahre	ca. 2032
7. BA: Haus Kronsforde	2 Jahre	ca. 2034

7. Kosten

Die Kosten für Haus Trave und Verbindungsgang liegen als Vorabzug der Kostenberechnung vor. Auf dieser Basis wurden die Kosten für die Häuser Altbau, Kronsforde und Sophienstraße wie folgt ermittelt. Es wurden die Kosten pro Bruttogrundfläche errechnet und mit der Bruttogrundfläche der jeweiligen Häuser und einem Faktor zur Würdigung des bauli-

chen Zustandes entsprechend multipliziert. Zusätzlich wurden die angenommenen, möglichen energetischen Maßnahmen prognostiziert. Die Installation von PV-Anlagen wurde nicht berücksichtigt, da die Wirtschaftlichkeit aufgrund der möglichen Flächen noch nicht geprüft werden konnte. Im langfristigen Planungsfortschritt werden die Kostenprognosen durch die Erkenntnisse aus den jeweiligen Entwurfsbearbeitungen und den zugehörigen Kostenberechnungen der einzelnen Bauabschnitte eine zunehmende Genauigkeit aufweisen.

Kostenansatz VZM, Stand 2024, ohne Indizierung für Preissteigerungen kommender Jahre, inkl. MwSt., (nur informell: sehr grob zu erwartende Kostensteigerung jährlich ca. 3 – 6 %):

• 1. BA Trafo und Netzersatzanlage	2,0 Mio. EUR
• 2. BA Haus Trave mit Verbindungsgang	26,0 Mio. EUR
• 3. BA Tiefgarage	3,5 Mio. EUR
• 4. BA Altbau und Rechenzentrum	15,0 Mio. EUR
• 5. BA Archivkeller	1,5 Mio. EUR
• 6. BA Sophienstraße	13,5 Mio. EUR
• 7. BA Haus Kronsforde	22,5 Mio. EUR
<u>Gesamtkosten</u>	<u>84,0 Mio. EUR</u>

Über den Projektfortlauf wird zukünftig jährlich sowie ggf. zusätzlich anlassbezogen in den politischen Gremien berichtet.

Anlagen:

1 – Übersichtsplan Gebäudekomplex Verwaltungszentrum Mühlentor

Senatorin Joanna Hagen



Maßstab 1:1.000

