



► Nr. VO/2025/14225
öffentlich

Lübeck, 02.05.2025

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

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

Verwaltungszentrum Mühlentor - Aufhebung eines Sperrvermerkes

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
07.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
08.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der auf dem Produktsachkonto 111029 318 7851000 Gebäudemanagement/Verwaltungszentrum Mühlentor „Brandschutz und Raumplanung“/Hochbaumaßnahmen bestehende Sperrvermerk gem. § 12 Abs. 2 GemHVO-Doppik wird aufgehoben. Die Haushaltsmittel in Höhe von 500.000,00 EUR werden freigegeben.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmend

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

Ja
 Nein- Begründung:

Die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen ist nicht notwendig, weil deren Belange durch die Aufhebung des Sperrvermerkes nicht be-rührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

GemHVODoppik

Finanzielle Auswirkungen:

Ja
 Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja – Begründung:
Die energetische Ertüchtigung und Optimierung der Bedarfe führt zu einem geringeren Verbrauch fossiler Brennstoffe und somit zu einer Reduktion des CO ₂ -Ausstoßes.	

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

--

Begründung:

In der Bürgerschaftssitzung am 26.09.2024 wurden die investiven Mittel für die Brandschutz- und Raumplanungsmaßnahme in 2025 mit einem Sperrvermerk versehen, für dessen Aufhebung ein Bericht über die Gesamtkosten vorausgehen muss (siehe Protokoll zur Bürgerschaftssitzung TOP 9.8.1 Absatz 5.12). Der Bericht „Verwaltungszentrum Mühlentor – Zwischenbericht zur Verkehrssicherung und Grundinstandsetzung“ mit der VO/2025/14016 vom 25.02.2025 enthält den Stand der Gesamtkostensituation und befindet sich im Gremienlauf. Die Voraussetzung zur Aufhebung des Sperrvermerkes liegen damit vor.

Das Verwaltungszentrum Mühlentor (nachfolgend „VzM“) setzt sich aus fünf miteinander verbundenen Gebäuden zusammen:
Haus Trave, Verbindungsgang, Altbau, Haus Kronsforde und Haus Sophienstraße.

In den Gebäuden sind Nutzungseinheiten verschiedener, städtischer Verwaltungseinrichtungen 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 Mitarbeitenden eine in Teilen 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.

Die Gebäude des VzM weisen einen erheblichen Sanierungsstau, insbesondere im baulichen Brandschutz und in der Anlagentechnik auf.

Der Umfang der ursprünglichen Planungsaufgabe „Brandschutz und Raumplanung“ dehnte sich insbesondere durch die Erkenntnisse bei der Durchführung von Verkehrssicherungsmaßnahmen erheblich aus (z. B. Fassade). Es handelt sich um sicherheitsrelevante Mängel, daher müssen diese zeitnah behoben werden. Zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit und zum Erhalt der Gebäude ist eine Umsetzung der Maßnahme erforderlich, da andernfalls mit einer Teilsperrung oder Sperrung zu rechnen ist. Die Hansestadt Lübeck ist als Betreiber gemäß den aktuellen öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z. B. Landesbauordnung, Betriebssicherheitsverordnung, Arbeitsschutzgesetz und Arbeitsstättenverordnung für den sicheren Betrieb ihrer Gebäude verantwortlich und haftet bei Pflichtverletzung im Schadenfall.

Die einzelnen Bauabschnitte und der Umfang der selbigen kann der VO/2025/14016 entnommen werden.

Die Kostenberechnung für Haus Trave und Verbindungsgang liegen als Vorabzug vor. Die Kosten für die Häuser Altbau, Kronsforde und Sophienstraße wurden unter Berücksichtigung der Bruttogrundfläche, Kostenansätzen nach BKI und eines Faktors zur Würdigung des baulichen Zustandes ermittelt.

Kostenansatz VzM, Stand 04/2024, ohne Indizierung für Preissteigerungen kommender Jahre, inkl. UsSt, (nur informell: sehr grob zu erwartende Kostensteigerung jährlich ca. 3 – 6 %):

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

Die Aufhebung des Sperrvermerks ist erforderlich, um Ansprüche aus bestehenden Vertragsverhältnissen (Planungsleistungen) ausgleichen zu können und um die EW-Bau für Haus Trave und den Verbindungsgang zu erstellen. Ein Bericht über die die Maßnahme liegt unter der VO/2025/14016 vor.

Die Maßnahme ist unter dem bestehendem PSK 111029 318 7851000 Gebäudemanagement/Verwaltungszentrum Mühlentor „Brandschutz und Raumplanung“/Hochbaumaßnahmen geordnet.

Begründung der Dringlichkeit:

Für die Bezahlung von vorliegenden Rechnungen, die aus der Beauftragung von Leistungen vor Auferlegen des Sperrvermerks resultieren, und zur Beauftragung weiterer Planungsleistungen ist es dringend erforderlich, den Sperrvermerk aufzuheben.

Anlagen:

Anlage 1 Finanzielle Auswirkungen

Senatorin Joanna Hagen

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2025	2026	2027	2028
Erträge					
Aufwendungen	-84.000.000,00				

davon:

Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)	-84.000.000,00	Fertigstellung 04/2037	geplant		
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	-84.000.000,00				
voraussichtl. Zinsen ca.	-37.800.000,00	-2.520.000,00	-2.520.000,00	-2.520.000,00	-2.520.000,00
Einzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Auszahlungen	-84.000.000,00	-500.000,00	-2.100.000,00	-6.875.000,00	-7.200.000,00
Gesamtauswirkung Finanzplan	-84.000.000,00	<i>(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)</i>			

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

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan	
	2025	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:				
(Mehr) Erträge:				
(Minder) Aufwendungen:				
(Mehr) Aufwendungen:				
		Saldo Ergebnisplan	0,00	
		Produktsachkonten		
		Bezifferung	Bezeichnung	Finanzplan Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:				
(Mehr) Einzahlungen:				
(Minder) Auszahlungen:				
(Mehr) Auszahlungen:	111029 318 7851000	Gebäudemanagement, VzM, Brandschutz u. Raumplanung, Hochbaumaßnahmen		-500.000,00
		Saldo Finanzplan		-500.000,00