



► Nr. VO/2025/14402
öffentlich

Lübeck, 03.07.2025

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Lennart Gosch (E-Mail: lennart.gosch@luebeck.de Telefon: 122 - 6580)

Museumsquartier St. Annen - Machbarkeitsstudie Bericht zum Gesamtsanierungskonzept

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.07.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
08.09.2025	Ausschuss für Kultur und Denkmalpflege	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Das St. Annen-Museum, begründet auf spätgotischer Klosterarchitektur, beherbergt kostbare Werke des Mittelalters, der frühen Neuzeit und die größte Sammlung norddeutscher Schnitzaltäre.

Im Jahre 2003 wurde der museale Bereich um die Kunsthalle St. Annen erweitert und wird seit 2013 als Museumsquartier St. Annen geführt.

In Ergänzung zum baulichen Unterhalt des Gebäudeensembles wurden seit 2008 verschiedene bauliche Maßnahmen in Einzelthemen umgesetzt, wie z. B.:

- Brandschutzsanierung im St. Annen-Museum
- Riss-Sanierung in der Verwaltung/Bibliothek
- energetische Sanierung der Dachbereiche (teilweise)

Um eine Gesamtbeurteilung der Gebäudesubstanz und entsprechend notwendiger Sanierungsaufgaben zu ermöglichen, wurde eine gesamtheitliche Bestandsaufnahme inkl. einer Machbarkeitsstudie mit Sanierungskonzeption erarbeitet

Bericht:

Siehe Anlage 1

Anlagen:

Anlage 1 Museumsquartier St. Annen - Bericht zum Gesamtsanierungskonzept

Senatorin Joanna Hagen



Museumsquartier St. Annen | Machbarkeitsstudie

Mündl. Bericht zum Gesamtsanierungskonzept





Museumsquartier St. Annen | Anlass

Das St. Annen-Museum, begründet auf spätgotischer Klosterarchitektur, beherbergt kostbare Werke des Mittelalters, der frühen Neuzeit und die größte Sammlung norddeutscher Schnitzaltäre.

Im Jahre 2003 wurde der museale Bereich um die Kunsthalle St. Annen erweitert und wird seit 2013 als Museumsquartier St. Annen geführt.

In Ergänzung zum baulichen Unterhalt des Gebäudeensembles wurden seit 2008 verschiedene bauliche Maßnahmen in Einzelthemen umgesetzt, wie z.B.:

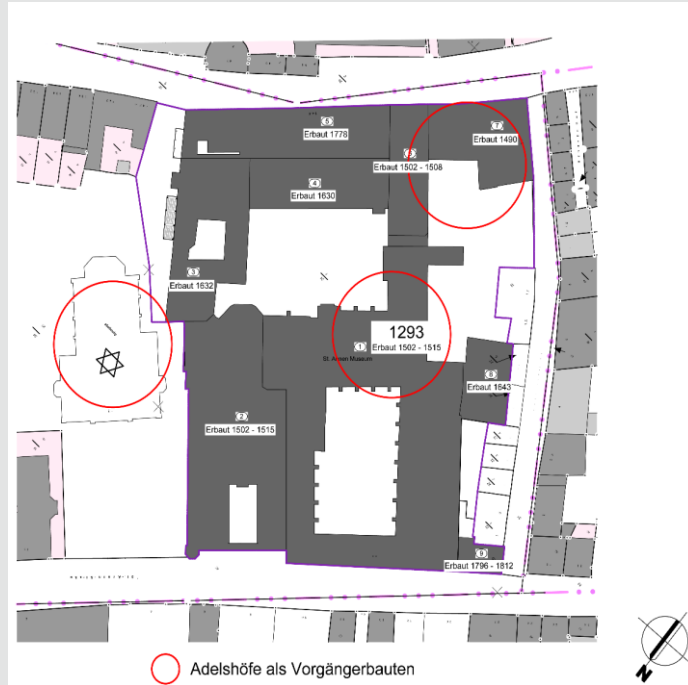
- Brandschutzsanierung im St. Annen-Museum
- Riss-Sanierung in der Verwaltung / Bibliothek
- energetische Sanierung der Dachbereiche (teilweise)

Um eine Gesamtbeurteilung der Gebäudesubstanz und entsprechend notwendiger Sanierungsaufgaben zu ermöglichen, wurde eine gesamtheitliche Bestandsaufnahme inkl. einer Machbarkeitsstudie mit Sanierungskonzeption erarbeitet.

Alle Gebäude, Räume, Fassaden und Dächer sowie Höfe wurden mit ihren Bauteilen und Bauteilqualitäten erfasst und bewertet.

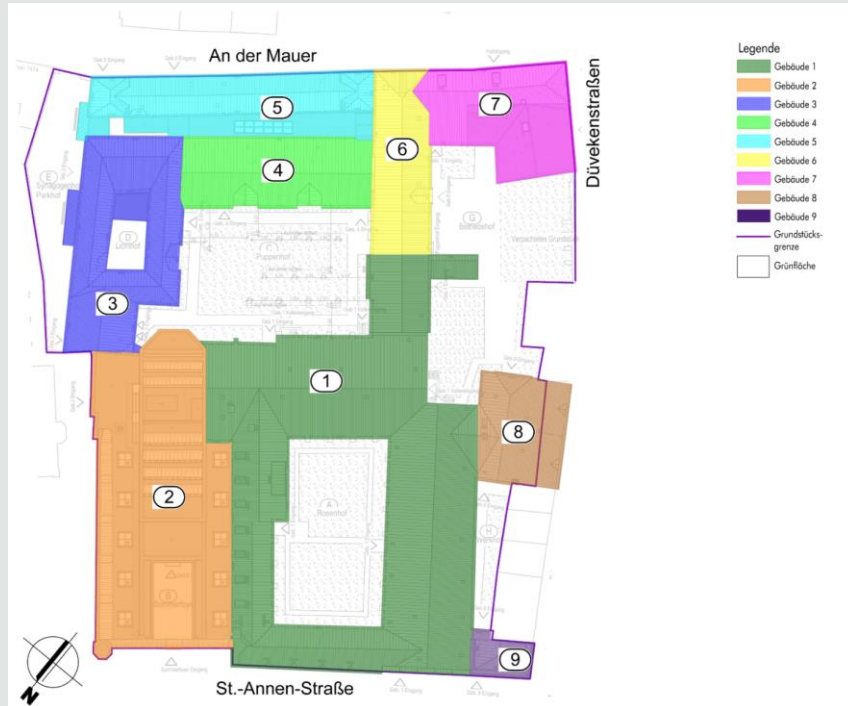
Das Konzept umfasst neben den hochbaulich erforderlichen Maßnahmen, die Erfordernisse der technischen Gebäudeausrüstung, des Brand-schutzes, der Schadstoffe und in Teilen die restauratorischen Belange der bedeutenden Gebäudesubstanz.

Museumsquartier St. Annen | Übersicht und baugeschichtliche Einordnung



Gebäude 1	1502 – 1515 1601 1835 – 1843 seit 1915	St. Annen Kloster Armen und Werkhaus Umbauten Kinderheim Museumsnutzung
Gebäude 2	1502 – 1515 1843 2002-2003	St. Annen Klosterkirche Brandkatastrophe Umbau zur Kunsthalle
Gebäude 3	1632	Zuchthaus
Gebäude 4	1630	Pater- und Materhaus
Gebäude 5	1778	Spinnhaus Zuchthaus
Gebäude 6	1502 - 1508 1834 - 1835	Wirtschaftsgebäude Brandkatastrophe
Gebäude 7	1490 1939	Bäckerhaus Museumsverwaltung
Gebäude 8	1643 1752 / 1829	Krankenstation Umbauten
Gebäude 9	1796 – 1812 1913 – 1939	Haus des Chirurgen Verwaltung Museum

Museumsquartier St. Annen | Gebäudenutzung



Gebäude 1

- KG Depot / Heizungszentrale
- EG - OG Museum
- DG Depot

Gebäude 2

- KG Technik
Sanitärräume Museum
- EG Museums Café
Eingangsfoyer
Technik
- EG-DG Kunsthalle

Gebäude 3

- EG-OG Depot
- DG Leerstand

Gebäude 4

- EG Museum Depot
- OG Depots Museumspädagogik
- DG Leerstand

Gebäude 5

- EG Werkstätten
- OG Depot
- DG Depot / Leerstand

Gebäude 6

- EG Restauratoren-Werkstätten
- OG Verwaltung Grafikdepot
- OG Museum
- DG Abstellräume

Gebäude 7

- EG Museumsbibliothek
- OG Verwaltung
- DG Leerstand

Gebäude 8

- EG-OG Tischlerwerkstatt
- DG Depot

Gebäude 9

- EG Lager Café
- OG - DG Sozial- und Büroräume Café

Museumsquartier St. Annen | Gegenwärtige Nutzungen



- Gebäude 1
Dachgeschosse als Depot
- Probleme:
 - bautechnische Mängel
 - erhöhte Brandlasten
 - statische Lasten
 - Schadstoffe
 - Wärmedämmung
 - konservatorische Mängel mit Substanzverlust

Museumsquartier St. Annen | Gegenwärtige Nutzungen



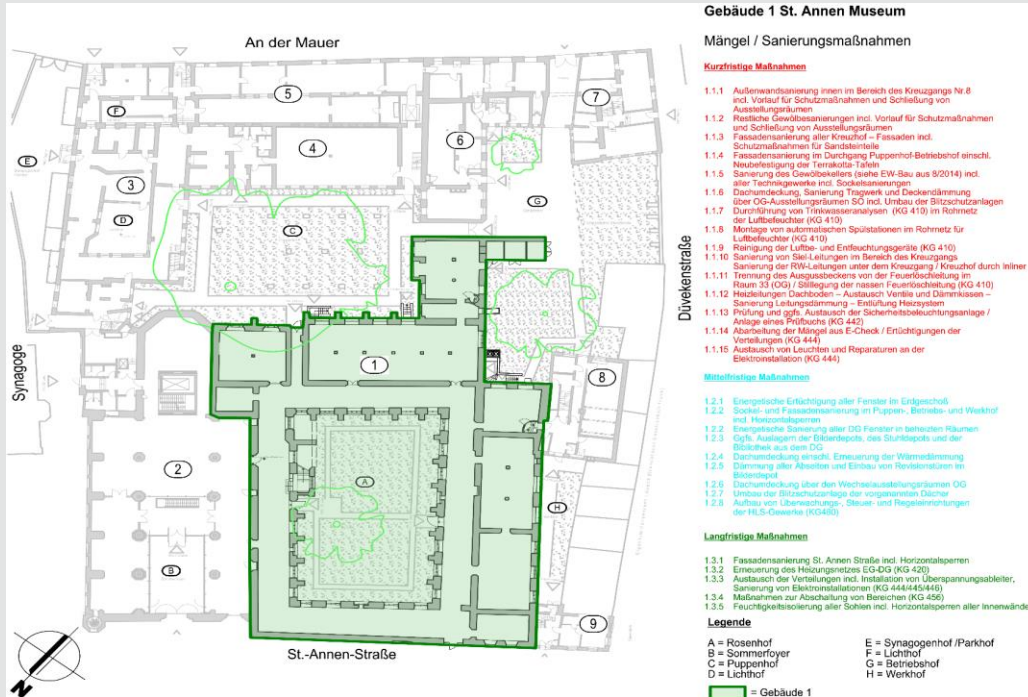
- Gebäude 1
Gewölbekeller als Depot
- Probleme:
 - bautechnische Mängel
 - klimatische Bedingungen
 - Substanzverlust

Museumsquartier St. Annen | Gegenwärtige Nutzungen



- Gebäude 3
Depot
- Gebäude 4
Kunstaussstellung und Depot
- Probleme:
 - bautechnische Mängel
 - klimatische Bedingungen
 - statische Lasten
 - Überfüllung
 - konservatorische Mängel

Museumsquartier St. Annen | Technische Bewertung



- Gebäude 1 St. Annen Museum**
- Mängel / Sanierungsmaßnahmen**
- Kurzfristige Maßnahmen**
- 1.1.1 Außenwandsanierung innen im Bereich des Kreuzgangs Nr 8 incl. Vorlauf für Schutzmaßnahmen und Schließung von Ausstellungsräumen
 - 1.1.2 Restliche Gewölbearbeiten incl. Vorlauf für Schutzmaßnahmen und Schließung von Ausstellungsräumen
 - 1.1.3 Fassadensanierung aller Kreuzhof – Fassaden incl. Schutzmaßnahmen für Sandsteinreliefs
 - 1.1.4 Fassadensanierung im Durchgang Puppenhof/Betriebshof einschl. Neufestigung der Terrakotta-Tafeln
 - 1.1.5 Sanierung des Gewölbekellers (siehe EW-Stau aus 9/2014) incl. aller Technisgerätee incl. Sockelsanierungen
 - 1.1.6 Dachsanierung, Sanierung Tragwerk und Deckendämmung über OG-Ausstellungsparterren SG incl. Umbau der Stützschutzanlagen
 - 1.1.7 Durchführung von Trinkwasseranalysen (KG 410) im Rohnetz der Luftbelebter (KG 410)
 - 1.1.8 Montage von automatischen Spülstationen im Rohnetz für Luftbelebter (KG 410)
 - 1.1.9 Reinigung der Luft- und Entfeuchtungsgeräte (KG 410)
 - 1.1.10 Sanierung von Stiel-Leitungen im Bereich des Kreuzgangs
 - 1.1.11 Sanierung der RW-Leitungen unter dem Kreuzgang / Kreuzhof durch inlier
 - 1.1.11 Trennung des Abgasbockens von der Feuerlöschanlage im Raum 33 (OG) / Stilllegung der restlichen Feuerlöschanlage (KG 410)
 - 1.1.12 Heizleitungen Dachboden – Austausch Ventile und Dämmkassen –
 - 1.1.12 Sanierung Leitungsdämmung – Entlüftung Heizsystem
 - 1.1.13 Prüfung und ggf. Austausch der Sicherheitsleitungsanlage / Anlage eines Prüfbauchs (KG 442)
 - 1.1.14 Abschließung der Mängel aus E-Check / Entlüftungen der Verteilungen (KG 444)
 - 1.1.15 Austausch von Leuchten und Reparaturen an der Elektroinstallation (KG 444)
- Mittelfristige Maßnahmen**
- 1.2.1 Energieeffiziente Entlüftung aller Fenster im Erdgeschoß
 - 1.2.2 Sockel- und Fassaumrüstung im Puppen-, Betriebs- und Werkhof incl. Hohlkammerfenern
 - 1.2.3 Energieeffiziente Sanierung aller DGD-Fenster in belichteten Räumen
 - 1.2.3 Ggf. Auslagern der Erdbecken des Südhofes und der Böden aus dem DG
 - 1.2.4 Dachsanierung einschli. Erneuerung der Wärmedämmung
 - 1.2.5 Dämmung aller Abschlüsse und Einbau von Revolverklappen im Bodenpfl.
 - 1.2.6 Dachumdeckung über den Wechsellagerungsparterren OG
 - 1.2.7 Umbau der Stützschutzanlage der vorgewarten Dächer
 - 1.2.8 Aufbau von Übersetzungen-, Steue- und Regenentwässerungen der HLS-Gewerke (KG 430)
- Langfristige Maßnahmen**
- 1.3.1 Fassadensanierung St. Annen Straße incl. Horizontalstapern
 - 1.3.2 Erneuerung des Heizungsnetzes EG-DG (KG 420)
 - 1.3.3 Austausch der Verteilungen incl. Installation von Überspannungsableiter, Sanierung von Elektroinstallationen (KG 444-444/444)
 - 1.3.4 Maßnahmen zur Abschaltung von Bereichen (KG 456)
 - 1.3.5 Feuchtigkeitsisolierung aller Böden incl. Horizontalstapern aller Innenwände
- Legende**
- | | |
|-----------------|---------------------------|
| A = Rosenhof | E = Synagogenhof /Parkhof |
| B = Sommerfoyer | F = Lichthof |
| C = Puppenhof | G = Betriebshof |
| D = Lichthof | H = Werkhof |
- = Gebäude 1

Erfassung der baulichen Mängel und Sanierungsmaßnahmen in Form einer Priorisierung in drei Bewertungsstufen:

- kurzfristige Maßnahmen
- mittelfristige Maßnahmen
- langfristige Maßnahmen

Diese Bewertungskriterien wurden in Katastern für alle Gebäude, Dächer, Fassaden, Höfe und deren Entwässerung differenziert.



Museumsquartier St. Annen

Anforderungen des Museumsbetriebs

- Barrierefreie Erschließung des gesamten Museumsquartiers
- Stabiles Klima mit einem Heiz-/Klimakonzept, das einer musealen Nutzung in einem Denkmal gerecht wird
- Licht- und Sicherheitstechnik auf dem aktuellen Stand der Technik
- Werterhaltende Auslagerung von Museumsgütern
- Kleiner Erweiterungsbau im Synagogenhof für Anlieferung / Technik



Museumsquartier St. Annen | Flächen- und Raumnutzungen

Ausstellungsflächen

- Gebäude 1 – St. Annen-Museum
2.300 m²
- Gebäude 2 – Kunsthalle
800 m²
- Gebäude 4 – 6
240 m²

Ausstellungsflächen gesamt 3.340 m²

Depotflächen

- Gebäude 1 1.200 m²
- Gebäude 3 620 m²
- Gebäude 4 250 m²
- Gebäude 5 390 m²
- Gebäude 6 250 m²
- Gebäude 8 80 m²

Depotflächen gesamt 2.790 m²



Museumsquartier St. Annen | Ausblick

aktuell

- Verkehrssicherung / Brandschutz:
 - Beräumung der Dachgeschosse St. Annen-Museum zur Reduzierung der statischen Belastungen und der Brandlasten
 - Aufstellung eines abgestimmten Brandschutzkonzepts für den Gesamtkomplex
 - Brand-/Rauchschutztore zentraler Treppenraum Kunsthalle
 - Fluchtwegkennzeichnung
- Flachdachsanierung Kunsthalle

2025-2027

- Fortführung der Bauunterhaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der kurzfristigen Maßnahmen aus der Machbarkeitsstudie
- Fortführung der baulichen Maßnahmen zur Verkehrssicherung
- Ideen zum Raum-/Nutzungskonzept durch die Lübecker Museen zur Festlegung von Bauabschnitten zur Sanierung
- Finanzierungskonzept / Antrag Museumsquartier St. Annen für die Städtebauförderung mit Unterstützung der GG TRAVE



Museumsquartier St. Annen | Ausblick



Prioritäten gem. Machbarkeitsstudie April 2022
Kosten angepasst auf Q1/2025. Stand Baupreisindex 135,0 (2021 = 100)

HINWEIS:

Mittel der Städtebauförderung sind aktuell nicht für das Projekt verfügbar. Eine Planung und Umsetzung ist aus finanziellen Gründen daher nicht möglich.

Ersatzweise müssen bestehende Mängel in der Priorität der Einschränkung von Verkehrssicherheit bestmöglich mit Bauunterhaltungsmitteln abgestellt werden.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.