



► Nr. VO/2025/14517
öffentlich

Lübeck, 02.09.2025

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Christian Kunz (E-Mail: christian.kunz@luebeck.de Telefon:)

Projektfreigabe "Theater Lübeck - Bestandserhaltende Maßnahmen; Förderprogramm" Beckergrube 16, 23552 Lübeck

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
08.09.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.09.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
23.09.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung
13.10.2025	Ausschuss für Kultur und Denkmalpflege	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Erteilung der Projektfreigabe für die Baumaßnahme „Theater Lübeck – Bestandserhaltende Maßnahmen; Förderprogramm“ auf der Grundlage der eingereichten und vorliegenden EW-Bau.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	zustimmend
4.000 Fachbereich 4 – Kultur und Bildung	zustimmend
4.491 Denkmalpflege - Baudenkmalpflege	zustimmend

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

Ja
 Nein-

Begründung:

Eine konkrete Beteiligung ist für die vorgesehenen baulichen Sanierungsmaßnahmen nicht möglich und erforderlich.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- Ja (Anlage 1)
 Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

- Nein
 Ja – Begründung:

Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird eine geringfügige CO2-Einsparung erreicht, da die neuen Bauteile zu geringeren Wärmeverlusten führen werden.

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

Im November 2020 wurde hinsichtlich einer möglichen finanziellen Förderung von Sanierungsmaßnahmen eine formlose Anfrage nach Nr. 1 Verfahrensregelungen RZBau für investive Kulturmaßnahmen gemäß Beschlussfassung des Bundestages vom 29.11.2019 eingereicht. Zuständig hierfür ist der Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien, Referat K 55 – Bauangelegenheiten und Baukultur.

Beinhaltet waren Maßnahmen zur Bauwerkssanierung für einen nachhaltigen Substanzerhalt des kulturellen Erbes (u.a. Sanierung von Fluchttreppen im Außenbereich, Dachflächensanierungen, Sanierung der Sicherheitsbeleuchtung) und Maßnahmen zur Modernisierung der technischen Infrastruktur (u.a. Umstellung auf LED-Beleuchtung, Erhalt technischer Infrastruktur zur Sicherstellung des bestimmungsgemäßen Theaterbetriebs). Die Anfrage weist vor dem Hintergrund einer Bundes- und Landesförderung in Höhe von 4,5 Mio. € einen Investitionsbedarf als groben Kostenrahmen in Höhe von 9 Mio. € aus.

Im Jahr 2021 erfolgte keine Aufnahme des Projektes in den Finanzhaushalt der Hansestadt Lübeck, sondern erst ab 2022, so dass die Vergabeverfahren für Architekten und Fachplaner zum Erstellen vollständiger Planungskonzepte erst im Laufe des Jahres 2022 durchgeführt wurden. Neben Planungsbüros wurde im Projekt zudem ein spezialisiertes Projektsteuerungsbüro beauftragt.

In den durchgeführten Koordinierungsgesprächen mit den Fördergebern wurde kommuniziert, dass aus den notwendigen Sanierungsmaßnahmen ein Paket zusammengestellt wird, welches im Rahmen des Förderprogramms umgesetzt werden soll. Des Weiteren wurde seitens des Fördergebers erläutert, dass die vom Bund reservierten Mittel bis Ende 2025 bereitstehen, dies also die Frist zur Einreichung des zugehörigen Fördermittelantrags darstellt. Da eine vorgelagerte Prüfung der Antragsunterlagen seitens des Gebäudemanagements Schleswig-Holstein (GMSH) durchgeführt wird, müssen die Unterlagen dort im Sommer 2025 eingereicht werden.

Für das Einreichen des Fördermittelantrags ist die grundsätzliche Projektfreigabe durch den Hauptausschuss der Hansestadt Lübeck notwendig.

Über den Stand des Umfangs an erforderlichen Maßnahmen im Gesamtprojekt Theatersanierung wird mit separatem Bericht (VO/2025/14519) informiert.

Im August 2025 wurde seitens des Fördermittelgebers kommuniziert, dass die avisierte Förderung weiterhin Bestand hat, wenn die geplanten Maßnahmen abgeschlossene Arbeiten zum Bestandserhalt sind. Dies trifft auf die geplanten Maßnahmen zu.

Maßnahmenbeschreibung:

Aus dem Gesamtanierungsumfang wurden für die vorliegende EW-Bau förderfähige Maßnahmen zusammengestellt, welche folgende Anforderungen erfüllen:

- Maßnahmen zur Bauwerkssanierung,
- Maßnahmen zum Substanzerhalt,
- möglichst abgeschlossene, großflächige Maßnahmen,
- Maßnahmen, welche ohne langfristige Unterbrechung des Theaterbetriebs umgesetzt werden können

Vorgesehen sind im Paket dabei folgende geplante Maßnahmen:

Außenfenster und Außentüren

Die Außenfenster sind eines der prägenden Gestaltungsmittel des Theaterkomplexes von 1908. Dabei handelt es sich um Holzfenster mit Sprossung und einer Einfachverglasung. Die Fenster befinden sich in unterschiedlichem Erhaltungszustand, sind teilweise noch bauzeitlich oder zumindest historisch. Ein Teil der Fenster im Gebäudeensemble wurde bereits erneuert. Die noch bauzeitlichen und/oder älteren Holzfenster sind in schlechtem Zustand. Das Schadensbild reicht von abgewittertem, rissigem Anstrich über fehlende Verkittung bis hin zu Substanzverlust an Rahmen- und Flügelteilen.

Im Rahmen der Maßnahmen zum Fördermittelantrag werden alle geschädigten Fenster zum Erhalt der Bausubstanz im Umfang ihrem Schädigungsgrad („leicht“, „mittel“, „stark“) entsprechend saniert. Dabei geht Sanierung des Bestands vor Neu- bzw. Nachbau. Wo erforderlich werden tischlerseitige Ausbesserungen vorgesehen. Neuanstriche der Fenster, Gang und Schließbarmachung, nach Möglichkeit unter Beibehaltung der Bestandsbeschläge, sind in den Maßnahmen erfasst.

Im Bestand derzeit nicht erfüllte, brandschutztechnische Anforderungen an Außenfenster und -türen werden nur insoweit umgesetzt, als dass sie keine bauordnungsrechtlichen Prüfungen erfordern und ohne zusätzlichen Aufwand durchgeführt werden können. Die durch den Brandschutz im Rahmen der Stellungnahme zum Fördermittelantrag aufgeführten Maßnahmen (wie z. B. Ertüchtigung Fenster der Werkstätten unter Glasgang auf F90, zweiter Rettungsweg Schneiderei) sind kostenseitig berücksichtigt.

Die Sanierung der Außenfenster und -türen ist ein wichtiger Schritt zum Erhalt der historischen Bausubstanz. Darüber hinaus führt die Sanierung der Außenfenster und -türen zum Teil auch zu energetischen Verbesserungen und zu Verbesserungen im Gebrauchswert z. B. unter dem Gesichtspunkt des Arbeitsschutzes.

Außenfenster Kammerspiele

Bei der Fassade der Kammerspiele kommt erschwerend hinzu, dass die Fenster und Türen der Kammerspielebene (Kammerspielsaal, -Bühne und Studio) mit zum Teil massiven Wandelementen verstellt sind. Sie sind in diesen Bereichen von innen nicht zugänglich. Diese Situation entstand im Zuge der Umnutzung der Kammerspielebene von Festsälen zu Spielstätten.

Im Kammerspielsaal verstellen ein über die ganze Länge reichendes, akustisch wirksames Wandelement und die ansteigende Zuschauertribüne die Fenster-Türenelemente. Es gibt in dieser Wand Glasausschnitte mit einer Verdunklung, aber die Lüftung, Wartung und das Öffnen der Fenster und Betreten der Balkone sind nicht möglich. Die Fenster im Bühnenbereich sind massiv vermauert. Im Studio verstellen Holzwandelemente die Fenster. Zusätzlich befindet sich davor ein über die ganze Länge angeordneter Heizkörper.

Zur Wiederherstellung der Nutzbarkeit und Wartungsmöglichkeit der Fenster unter Beibehaltung der Nutzung als Spielstätten ist folgendes Sanierungskonzept vorgesehen:

- Rückbau Treppenstreifen Tribüne,
- Rückbau Wandelemente und Verschlüsse unter Berücksichtigung der Tragwerksplanung,
- Rückbau Technik,
- Sanierung Fenster- Türelemente,
- Neueinbau Vorsatzwände und Verschlüsse mit Möglichkeit der Revisionierbarkeit zur Nutzung und Wartung der Fenster- Türelemente unter Berücksichtigung des Schallschutzes, der Raumakustik, der Verdunkelung und den Belangen der Bauphysik,
- Wiederherstellung Technik unter Berücksichtigung der Revisionierbarkeit der Verschlüsse und der Wartungsmöglichkeit der Fenster- Türelemente,
- Neueinbau verfahrbarer Treppen als Teleskopelemente für die Zugänglichkeit der Fenster- Türelemente.

Die revisionierbar auszuführende Vorsatzwand im Kammerspielsaal mit dem einfahrbaren Treppenelement stellt einen Zwischenstand dar, der den vorläufigen Weiterbetrieb des Kammerspielsaals im aktuellen Betriebsmodus und die Zugänglichkeit der Fenster-Türelemente ermöglicht. Im Rahmen der Gesamtsanierung ist diese Lösung hinsichtlich des Gesamtkonzeptes für den Kammerspielsaal weiterzuentwickeln. Die Verschlüsse im Bühnenbereich und im Studio sind als revisionierbare permanente Lösung geplant.

Geländer-, Absturzkonstruktionen

Die Gitter, Geländer als Absturzsicherungen und Roste, die im Zusammenhang mit den Außenfenstern, -türen oder Dächern stehen, werden überarbeitet, d. h. Korrosionsschäden werden beseitigt und mit einem neuen Schutzanstrich versehen.

Auf der Südfassade betrifft die Überarbeitung die bauzeitlichen Balkongeländer der Kammerspielebene, die bauzeitlichen Absturzsicherungen vor den Lichtschächten auf Straßenniveau, die Abdeckungen der Lichtschächte und die bauzeitlichen Gitter vor den Fenstern des Kassenbüros im Erdgeschoss.

Auf der Nordfassade sind die bauzeitlichen Gitter der Fenster des Sockelbereichs im Erdgeschoss von der Überarbeitung betroffen. Die Flachdachbereiche zu dem Großen und Kleinen Innenhof Ost sind zu den Höfen mit Geländern abgesichert. Sie werden im Zuge der Dachsanierungen überarbeitet, ebenso die Gitter vor den Fenstern der Gastronomieküche. Die Geländer der Stahltreppen sind in der Sanierung der Stahltreppen beinhaltet.

Wie die Flachdachbereiche zum Innenhof Ost sind auch diese zum Innenhof West mit Geländern abgesichert und werden im Zuge der Dachsanierung überarbeitet. Zusätzlich sind Fenster, wie die zum großen Stimmzimmer, der Werkstatt Maske oder die Fenster zu den Herren-WC's Eingangshalle Kammerspiele mit Gittern versehen, die zu überarbeiten sind.

Grundsätzlich ist kein Austausch vorgesehen, sondern die Überarbeitung im Bestand. Dabei sind bei den bauzeitlichen bzw. historischen Gittern, Geländern und Absturzsicherungen Farbproben zu nehmen um den originalen Anstrich bestimmen zu können. Der Aufwand ist bei den bauzeitlichen Elementen kostenmäßig höher angesetzt, als bei den neueren Elementen.

Stahltreppen Innenhöfe

Die Stahltreppen in den Innenhöfen sowie die gewendelten Stahltreppen am Bühnenturm Bauteil 1A sind bauaufsichtlich notwendige Treppen und dienen der Entfluchtung des Großen Saals bzw. des Bühnenturms. Sie sind bauzeitlichen Ursprungs und aus geschraubten Stahlelementen. Die Geländer sind genietet. Insbesondere die Treppen in den Innenhöfen sind ein besonderes Gestaltungsmerkmal der Hofbereiche und waren zum Zeitpunkt des Theaterbaus eine innovative Konstruktion.

Vermutlich gab es die Rundstützen im äußeren Auflagerbereich der Treppenläufe nicht. Sie sind erst nach Schadensschwächung der Konstruktion ergänzt worden. Es ist anzunehmen, dass das Tragwerk nur aus den tief in das Gebäude ragenden und nach außen auskragenden Stahlträgern und den aussteifenden Treppenläufen bestand. Die Treppen weisen einen sehr schlechten Erhaltungszustand auf. Es zeigen sich an den Konstruktionen umfassende Korrosionsschäden, die in Knoten- und Auflagerpunkten zu erheblichem Substanzverlust und Einschränkung der Tragfähigkeit führen. An der östlichen Innenhoftreppe und der westlichen gewendelten Treppe wurden schon einmal umfassendere Reparaturen vorgenommen, die aber als oberflächlich angesehen werden müssen. Nach bisherigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass sich weitere Korrosionsschäden an den Trägern im verdeckten Wand- und Deckenbereich befinden.

Es sind im weiteren Planungsverlauf vertiefende statische Untersuchungen notwendig, die dann Planungsgrundlage werden. Grundsätzlich lösen die Anschlüsse darüber hinaus Feuchteschäden an der Fassade und an den Konstruktionselementen aus.

Für die Stahltreppenkonstruktionen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Überarbeitung aller Oberflächen mit Vorarbeiten je nach Schädigungsgrad inkl. der Geländer,
- wo Überarbeitung und Ertüchtigung der Konstruktionselemente, Knoten- und Auflagerpunkte nicht möglich ist: Erneuerung der Konstruktionselemente bis hin zu einer neuen Konstruktion,
- Sanierung der Konstruktionen im verdeckten Bereich,
- Überarbeitung oder Austausch von Stufen und Bodenblechen,
- Überarbeitung und Neukonzeption der Wandanschlüsse zum Ausschluss von Schadensursachen.

Dachflächen

In den Inspektionsprotokollen für Dachflächen sind erhebliche Mängel an den Flachdachaufbauten und z. T. an den Steildächern festgestellt worden. Diese betreffen sowohl die Eindeckung der Steildächer bzw. die Dachabdichtung der Flachdächer als auch die Bauteile des Klempnergewerks. Die Bestandsuntersuchung des beauftragten Architekturbüros von 2024 bestätigt diese Mängel. Zur Sicherung der historischen Bausubstanz ist die Behebung dieser Mängel erforderlich. Im Rahmen dieser Maßnahme werden alle Flachdächer des Ensembles erneuert.

Steildächer werden im Rahmen des Fördermittelantrags dort instandgesetzt, wo sie innen-seitig unverbaut sind. Der überwiegende Teil der Steildächer kann aufgrund der erforderlichen, aufwendigen Rückbaumaßnahmen, der bestehenden Nutzung und der daraus resultierenden energetischen und brandschutztechnischen Wiederherstellung der Innendachflächen erst im Rahmen einer Generalsanierungsmaßnahme saniert werden.

Für die hier betrachteten Bereiche sind Maßnahmen zum partiellen Austausch geschädigter Holzkonstruktionen (z. B. Sparren der Steildächer) vorgesehen. Ein Ansatz zur Überarbeitung von Feuchte- und Korrosionsschäden an Betondächern der Rohbaukonstruktionen der Flachdächer ist berücksichtigt.

Maßnahmen zu Absturzsicherungen auf den Flachdächern sind in Form von Sekuranten (seilgeführt und Einzelanschlagpunkte) kalkuliert. Lichtkuppeln werden mit Durchsturzsicherungen ausgestattet. Vorhandene Geländer an Dachrändern werden saniert und ertüchtigt. Die Sanierung erfolgt im laufenden Betrieb abschnittsweise.

Die Maßnahmen an den Dächern werden in der weiteren Planung mit den denkmalpflegerischen Anforderungen abgestimmt. Hierzu gehören u.a. der Umgang mit vorhandenen Dacheindeckungen (Erhalt / Neueinbau von Dachziegeln, Farbe und Form von Ziegeln) oder der Umgang mit historischen Geländern, soweit diese Bestandteile der Maßnahmen sind.

Der Warmdachaufbau aller Flachdächer wird einschließlich aller Klempnerarbeiten (An- und Abschlüsse, Rinnen, Fallleitungen, Schneefanggitter, Durchdringungen, etc.) sowie Blitzschutzanlagen erneuert. Vorgesehen ist der Abtrag der Bestandsdachdeckung bis auf die Rohdecke unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Schadstoffgutachten (kontaminierte Dichtungsbahnen und Dämmstoffe). Der neue Aufbau beginnt mit der Instandsetzung des tragenden Untergrunds und wird ab unterseitiger Dampfsperre komplett neu hergestellt.

Die Dacheindeckungen der unausgebauten Steildächer werden aufgenommen und erneuert bzw. ausgebessert (Lagesicherung, Schlagregendichtigkeit). Fehlende bzw. schadhafte Unterspannbahnen werden nachgerüstet bzw. erneuert. Schadhafte oder fehlende Rinnen, Fallleitungen, An- und Abschlüsse sowie Schneefanggitter und Leiterhaken werden erneuert. Die aus der erforderlichen energetischen Ertüchtigung notwendigen Dämmmaßnahmen werdend auf der obersten Geschoßdecke durchgeführt. Ein Ausbau der derzeit ungenutzten Dachflächen erfolgt im Rahmen des Fördermittelantrags nicht. Dieser ist im Zuge einer Generalsanierung zu betrachten.

Oberlichter und Dachflächenfenster werden im Zuge der Instandsetzung der als Teil der Fördermaßnahme erneuert. Geltende Anforderungen u. a. an Brandschutz, Arbeitsschutz und energetische Belange werden dabei berücksichtigt.

Gerüste Außenwand

Für die Sanierung der Außenfenster, -türen und Dächer werden Gerüste gestellt. In diesem Zuge werden auch Reparaturen an der Außenwandbekleidung vorgenommen. Diese sind zum einen als Folgearbeiten der Sanierungen an Außenfenstern, -türen und Dächern notwendig, aber auch um an Fehlstellen den Wetterschutz zu gewährleisten und wiederherzustellen. Dabei beschränken sich die Maßnahmen aus Wirtschaftlichkeitsgründen auf die dringlichsten Reparaturarbeiten zum Substanzschutz und der Vermeidung von Folgeschäden. Im Planungsprozess wurden neben den Architekten noch folgende Fachplanungsdisciplinen im Projekt beteiligt:

- Technische Ausrüstung: Haustechnikplanung,
- Tragwerksplanung,
- Bauphysik: Wärmeschutz und Schallschutz,
- Brandschutz,
- Schadstoffgutachten,
- Bodengutachten,
- externe Projektsteuerung.

Die geplanten Maßnahmen berücksichtigen zum allergrößten Teil hochbauliche Themen. Bei der Haustechnik ist lediglich der Blitzschutz betroffen, ebenso gibt es Leistungen der Veranstaltungstechnik, weil die Fenster im Bereich der Kammerspiele zugänglich gemacht werden müssen und hier Technik ab- wieder angebaut werden muss.

Ansonsten wurde das Maßnahmenpaket so gewählt, dass möglichst ohne aufwändige Eingriffe in den Betrieb an der Hülle saniert werden kann. Bei den großen Sanierungspunkten haustechnischer Anlagen würde sonst in Systeme eingegriffen, bei denen sich zwangsläufig weitere Folgearbeiten ergeben. Diese sollen im Zuge der vorgesehenen Gesamtsanierung berücksichtigt werden.

Denkmalpflege:

Im Zuge der bisherigen Planungen wurden die notwendigen, konstruktiven Eingriffe in die Bausubstanz des Gebäudes bereits mit der Denkmalpflege kommuniziert und die Rahmenbedingungen abgestimmt. Nach erfolgter Projektfreigabe erfolgt die Beantragung der denkmalrechtlichen Genehmigung.

Klimatechnische Bewertung der Sanierung:

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen vorrangig der Bauwerkssanierung des Theaterensembles. Durch den Einsatz modernerer (im Rahmen der Möglichkeiten des Denkmalschut-

zes) Fenster und den Einbau zusätzlicher Wärmedämmungen im Zuge der Dachflächensanierung wird sich jedoch eine Energieeinsparung ergeben. Aufgrund des Status als Baudenkmal werden die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes soweit erfüllt, dass das Baudenkmal in seinem Erscheinungsbild nicht beeinflusst wird.

Die rechnerisch erzielten Einsparungen werden im Zuge der Planungen für die Gesamtmaßnahmen in einem späteren Schritt ausgewiesen.

Kosten:

Die erstellte EW-Bau wurde dem Bereich Haushalt und Steuerung vorgelegt. Der Leistungsumfang des Gesamtprojektes ist in der vorliegenden EW-Bau zusammengestellt worden und umfasst einen Gesamtbedarf an finanziellen Mitteln i. H. v. 9.300.000 EUR brutto.

Die Kosten teilen sich auf wie folgt:

Kostengruppe		Kostenstand, Kostenberechnung Mai 2025 (inkl. 19% USt)
100	Grundstück	0,00 €
200	Herrichten + Erschließen	0,00 €
300	Bauwerk – Baukonstruktion	5.806.082,00 €
400	Bauwerk – TGA	286.438,00 €
500	Außenanlagen	0,00 €
600	Ausstattung / Kunstwerke	0,00 €
700	Baunebenkosten	2.077.951,00 €
	KG 200 – 700	8.170.471,00 €
900	Risikokosten	1.129.529,00 €
Summe		9.300.000,00 €

Seitens der externen Projektsteuerung wurden mit Blick auf die geplanten Maßnahmen, der vorhandenen Bausubstanz, der Gebäudegröße, den vorgesehenen Terminplan und den Bauablauf möglichst im laufenden Theaterbetrieb im Rahmen der Kostengrupp 900 projektspezifische Risikokosten berücksichtigt. Diese Risikokosten beinhalten z. B.:

- Baupreissteigerungen,
- Bausubstanzschäden (z. B. nicht sichtbare Schäden, die erst mit Bauausführung sichtbar werden),
- Standortrisiken (z. B. Kosten für befristete Freiräumung von Bereichen im Innenraum oder kurzfristige Auslagerungen von Nutzungsbereichen),
- Planungsrisiken (z. B. durch geänderte Anforderungen der Denkmalpflege bei neuem Kenntnisstand durch restauratorische Befunde),
- Mengenrisiken (z. B. Mengenabweichungen, insbesondere bei „Arbeiten im Bestand“).

Durch die Berücksichtigung der Risikokosten wird die Kostenermittlung komplettiert.

Das Projekt der Theatersanierung wurde bisher langfristig mit einem Gesamtvolumen von 25 Mio. € angemeldet. Im Rahmen dieser Maßnahme müssten die Mittel für die Haushaltsjahre 2026-2028 entsprechend der Finanziellen Auswirkungen angemeldet werden.

Die Maßnahme ist unter dem PSK 111029 575 7851000 geordnet.

Projekttablauf:

Der weitere Ablauf ist wie folgt geplant:

2025: Freigabe des Projekts, Einreichung Fördermittelantrag, Genehmigungsplanung für denkmalrechtliche Genehmigungen
2026: Ausführungsplanung, Vorbereiten der Vergabe, Ausschreibung
2027: Bauausführung
2028: Bauausführung; Fertigstellung 1. Quartal 2028

Begründung Dringlichkeit:

Um den Förderantrag gemäß der in den Koordinierungsgesprächen zur Förderung kommunizierten Terminalschiene zu erstellen und einzureichen, ist es dringend erforderlich, die Freigabe zur Umsetzung der Baumaßnahme zu erteilen.

Anlagen:

Anlage 1: Finanzielle Auswirkung
Anlage 2: Auszug Planunterlagen

Senatorin Joanna Hagen