



► Nr. VO/2023/11920-02
öffentlich

Lübeck, 23.10.2025

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
1.201 - Haushalt und Steuerung

Bearbeitung: Manfred Uhlig (E-Mail: manfred.uhlig@luebeck.de Telefon: 122 - 2010)

Bericht zum interfraktionellen Antrag: Weiterbetrieb des Heiligen-Geist-Hospitals als Alten- und Pflegeheim

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
17.11.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
25.11.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
27.11.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Interfraktioneller Antrag zur Bürgerschaftsbeschlussfassung:

1. Das Alten- und Pflegeheim (APH) im Heiligen-Geist-Hospital (HGH) wird weiterhin dauerhaft (mindestens 40 Jahre) von den Senioreneinrichtungen der Hansestadt Lübeck betrieben.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt

aufgrund der Grundlage der für das HGH erteilten Baugenehmigung vom 04.03.2021 unverzüglich mit der Umsetzung des Brandschutzkonzeptes zu beginnen und rechtzeitig vor Ablauf der Baugenehmigung den Baubeginn der zuständigen Behörde anzuzeigen;

alle rechtlichen und tatsächlichen Handlungsmöglichkeiten auszuschöpfen, um den Weiterbetrieb des APH sicherzustellen, insbesondere bei ergangener Nutzungsunter-sagung;

den Aufnahmestopp unverzüglich aufzuheben und eine Mindestzahl von 60 Plätzen sicher zu stellen;

die unterbrochenen und wieder aufgenommenen Planungen – das HGH für die nächs-ten 40 Jahre, sachgerecht zu sanieren – dauerhaft führen;

der Bürgerschaft ein Konzept für abschnittsweise Sanierung im laufenden Betrieb vorzulegen;

den jeweiligen Sachstand der >Bürgerschaft vierteljährlich – in Eilfällen unverzüglich mitzuteilen

Beschlusstext zur Bekanntgabe im öffentlichen Teil: (nur bei nichtöffentlichen Vorlagen)

Bericht:

Das vom Lübecker Rat gegründete Heiligen-Geist-Hospital wurde um 1225 am Pferdemarkt Ecke Marlesgrube erbaut zwecks Beherbergung und Betreuung von bedürftigen Alten und Kranken. Nach dem großen Stadtbrand von 1276 wurde in den 1280er Jahren das Heiligen-Geist-Hospital am Koberg neu aufgebaut. Eine Erweiterung wurde im frühen 17. Jahrhundert mit dem Langhausanbau vorgenommen. Die Kabäuschen im Langhaus wurden um 1820 eingebaut. Sie ermöglichten eine zeitgemäße Unterbringung der zu Pflegenden Personen. Die Kabäuschen wurden bis in die 1970er Jahre genutzt.

Das Kammer- und das Schrankhaus wurden 1898 errichtet. Umfassende Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wurden in den Jahren 1973 bis 1976 erforderlich, um die Gebäude für ein zeitgemäßes Altenpflegeheim (APH) nutzen zu können. Dabei wurden das Koberghaus, die beiden Längsgebäude und das Quergebäude grundlegend umgebaut, wobei neue Treppenhäuser und Aufzüge eingebaut wurden. Die Kirche und das Langhaus mit den historischen Kabäuschen blieben mit musealem Charakter erhalten.

Nun muss das Altenpflegeheim Heiligen-Geist-Hospital aufgrund von brandschutztechnischen Mängeln, sowie des in die Jahre gekommenen Innenausbaus umfangreich saniert werden. Es handelt sich um eine strukturelle Umplanung des Altenpflegeheimes unter der Prämisse, neben einer allumfassenden Modernisierung des APH's mit Blickrichtung auf die nächsten Jahrzehnte auch den Brandschutz sowie die technische Gebäudeausrüstung so zu optimieren, dass der Gebrauch für die nächsten 40 Jahre möglich ist. Der Sanierungsumfang wurde seitens des städtischen Gebäudemanagements bei der Planung eng zwischen der Stiftung Heiligen-Geist-Hospital als Bauherrin und den Senior:innenEinrichtungen der Hansestadt Lübeck (SIE) als Nutzerin abgestimmt. In der vorliegenden Planung können künftig in 44 Einzelzimmern und 14 Doppelzimmern 72 Bewohner:innen betreut werden gegenüber bisher bei Vollbelegung in vier 2-Raumwohnungen, 55 Einzelzimmern und 9 Doppelzimmern 81 Bewohner:innen. Die Planungen erfolgten unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, den aktuellen Standards für Altenpflegeheime sowie den gültigen Gesetzen.

Hochbaulich wird das gesamte Gebäude weitestgehend komplett entkernt und neu wieder aufgebaut. Die Lage des Speisesaales und des Heimleiterbüros verbleibt dabei an bisheriger Stelle. Die Zimmer sollen entsprechend der heutigen Standards optimiert werden und eine Größe von 16 m² (EZ), bzw. 22m² (DZ) erhalten. Das gesamte APH soll barrierefrei hergestellt werden. Jedes Zimmer würde mit einem eigenen Badezimmer ausgestattet werden. Die Flure behalten ihre einhüftige Erschließung.

Alle brandschutztechnischen Belange, wie z.B. die Überwachung aller Räume durch eine Brandmeldeanlage (BMA), die Ausstattung mit trockenen Steigleitungen, ein Gebäudefunknetz für die Feuerwehr, sowie alle notwendigen Flucht- und Rettungswege wurden in der Planung entsprechend dem Brandschutzkonzept berücksichtigt. Die gesamte Haustechnik (Elektroanlagen und HLS-Installationen) ist aufgrund ihres Alters abgängig und muss vollumfänglich erneuert werden. In der Planung werden Belange zur Energieeinsparung sowie die Nutzung regenerativer Energiequellen berücksichtigt. U.a. ist in Teilen eine Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Einbau einer neuen energiesparenden Gas- Brennwert- Kesselanlage in Kombination mit einer Luft- Wasser-Wärmepumpenanlage, die Einbringung von Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern, der zukünftige Anschluss an das Fernwärmenetz, sowie die Ausstattung aller Räume mit Fußbodenheizung geplant.

Überblick über die wesentlichen geplanten Maßnahmen:

- Rückbau der inneren Trennwände (vorwiegend KS-Mauerwerk 11,5 cm)
- Rückbau sämtlicher Boden- und Deckenbeläge (vorwiegend PVC-Beläge, Bodenfliesen, Zementstrich auf Styropor-Trennlage)
- Rückbau sämtlicher Deckenverkleidungen, Rückbau von Schächten für HLS-Installationen
- Rückbau von Einbauten (Türen, Sockelleisten, Handläufe, Rampen etc.)
- Erhalt der statisch-konstruktiven Bauteile, wie Stahlbetondecken, Treppenhäuser Aufzugsschächte. Erhalt der gesamte Gebäudeaußenhülle, diese steht unter Denkmalschutz.
- Einbau von Wärmedämm-Innenputz in Teilbereichen
- Dämmung der obersten Geschossdecken/ Dämmung der Sohlen in Teilbereichen
- Ertüchtigung, bzw. teilweise Austausch der Fenster und Winterfenster
- Erhöhung der Dämmstärken der Dächer
- Gebäudetechn. Maßnahmen, u.a. PV-Anlagen, Installation von Luft-Wasser Wärme pumpen
- Erneuerung der Lüftungsanlage für die Bewohnerzimmer
- Erneuerung der Küche inkl. Kühlraum
- Erneuerung aller Grundleitungen
- ...

Planungsgrundlagen waren:

- Neuordnung der Heimstruktur unter den Gesichtspunkten eines modernen Heimbetriebs
- Maximierung der Bewohneranzahl für einen wirtschaftlichen Betrieb
- Umsetzung der gesetzlich festgelegten Quote Einzelzimmer/Doppelzimmer = 75/25%
- Erhöhung der Größen der Bewohnerzimmer über die aktuellen gesetzlichen Standards hinaus. EZ mind. 16 m² statt 14 m², DZ mind. 22 m² statt 20 m²)
- Optimierung der Anordnung der Funktionsräume
- Planung von zukunftsweisenden Bewohnerbädern zur selbstständigen Nutzung durch die Bewohner, dadurch Reduzierung des Aufwandes für das Pflegepersonal.

Die Kosten der Sanierungsmaßnahme für einen 40jährigen Betrieb als Altenpflegeheim belaufen sich in Summe auf aktuell 33,9 Mio. EUR.

Die Entwurfsplanung weist dazu folgende Positionen aus:

Kostengruppe 100 Grundstück	0,00 €
Kostengruppe 200 Herrichten und Erschließen	135.400,00 €
Kostengruppe 300 Bauwerke - Baukonstruktionen	8.589.239,27 €
Kostengruppe 400 Bauwerke - Technische Anlagen	13.298.700,24 €
Kostengruppe 500 Außenanlagen und Freiflächen	365.224,08 €
Kostengruppe 600 Ausstattung und Kunstwerke	82.705,00 €
Kostengruppe 700 Baunebenkosten	6.027.817,15 €
Summe Kostengruppen 100 - 700, netto	28.499.085,74 €
zzgl. 19% MwSt.	5.414.826,29 €
Summe Kostengruppen 100 - 700, brutto	33.913.912,03 €

Für den Fall, dass die Erarbeitung notwendiger Finanzierungskonzepte, alternativer Nutzungsmöglichkeiten, das Baugenehmigungsverfahren, sowie die weitere Ausgestaltung der baulichen Planung-, Ausschreibungs- und Vergabeverfahren mehrere Jahre benötigen, wurde die Summe entsprechend hochgerechnet. Bei einem Start der Maßnahme z.B. in 04/2031 und damit einer Ausschreibung Anfang 2030 wurde eine Baupreisentwicklung von ca. 20% angenommen (4% *5 Jahre), woraus sich Sanierungskosten von rd. 41 Mio. EUR ergeben werden.

Weiteres Verfahren:

Die Stiftung Heiligen-Geist-Hospital ist finanziell nicht in der Lage, diese Investitionen zu finanzieren. Eine pauschale Übernahme der Kosten durch den städtischen Haushalt ist bei der aktuellen Haushaltslage ebenfalls ausgeschlossen.

Zunächst ist konkret zu errechnen, ob die obigen Kosten über eine marktgerechte Verpachtung an den städtischen Betrieb nebst Finanzierungskosten rentierbar sind. Im Rahmen dieser Betrachtung sollen auch neue und ergänzende Nutzungskonzepte geprüft werden, soweit diese mit dem satzungsmäßigen Stiftungszweck vereinbar sind. Hierfür wurde ein Büro mit umfangreichender Expertise ausgewählt mit dem Ziel, mehrere Varianten auszuarbeiten. Diese werden durch die Stiftung Heiligen-Geist-Hospital den Gremien in 2026 mit einem Vorschlag zum weiteren Verfahren vorgelegt werden.

Anlagen:

Bürgermeister Jan Lindenau