



Vorlagennummer: 20/0050
Vorlagenart: Beschlussvorlage öffentlich
Datum: 27.03.2026
Federführend: 5.651 - Gebäudemanagement
Bearbeitung: Lars Grönke

Projektfreigabe „Instandsetzung und Teil-Nutzungsänderung Meesenring 8“

Beratungsfolge:		
11.05.2026	Senat	zur Senatsberatung
18.05.2026	Bauausschuss	zur Vorberatung
26.05.2026	Hauptausschuss	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird beauftragt, die „Instandsetzung des Gebäudes Meesenring 8“ zur Herstellung eines zukunftsfähigen Verwaltungsgebäudes für den Bereich „Archäologie und Denkmalpflege“ sowie für eine regelkonforme Unterkunft für obdachlose Männer (Bodelschwingham) auf der Grundlage der EW-Bau vorzunehmen. Die erforderlichen Interimsflächen sind auf dem Volksfestplatz zu errichten.

Beteiligungsverfahren:	
1.201 Haushalt und Steuerung	zustimmend
2.500 Soziale Sicherung	zustimmend
4.491 Archäologie und Denkmalpflege	zustimmend

Maßnahme:

vorgeschrieben durch: Brandschutztechnische Erfordernisse; Energetische Gebäudeanforderungen;
Soziale Sicherung (Obdachlose); etc.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (siehe Anlage 1)

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO:

Nein Das Vorhaben berührt die Interessen von Kindern und Jugendlichen nicht, da es um Unterkunftsräume für Obdachlose und Büroräume für die Verwaltung geht.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja Die Planung berücksichtigt die Umstellung zu einer klimaschonenderen Energieversorgung, sowie die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle im Rahmen der Wirtschaftlichkeit.

Begründung:

Das Gebäude Meesenring 8 ist ein ehemaliges Kasernengebäude aus den 1930er Jahren. Die veraltete Elektroinstallation ist abgängig und stellt ebenso ein Brandschutzrisiko dar wie die veralteten Deckendurchführungen der Ver- und Entsorgungsleitungen. Gemäß Schadstoffkataster befinden sich mehrere fest gebundene, gesundheitsgefährdende Schadstoffe (PCB, KMF, Asbest, u. a.) im Gebäude. Es ist nicht barrierefrei betretbar.

Der Platzbedarf für die Unterbringung von Obdachlosen ist stark gestiegen, so dass im Männerwohnheim (Bodelschwingheim), das sich bislang ausschließlich im Erdgeschoss des Gebäudes befindet, nicht ausreichend Unterkunftsplätze vorgehalten werden können und bereits in den Vorjahren ca. 35 Notunterkunftszimmer in einer Interimsunterkunft auf dem Volksfestplatz erstellt werden mussten.

Die Fläche soll auf eine zurzeit leerstehende Bürofläche im 1. Obergeschoss ausgeweitet werden. Zudem entsprechen die Räumlichkeiten und die Ausstattung im Meesenring 8 nicht den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich z. B. Brandschutz, Schallschutz, Hygiene und Beherbergung. Der Betrieb wird aktuell nur unter befristet genehmigten Kompensationsmaßnahmen geduldet.

In die Büroräume der Archäologie im 2.Obergeschoss, Dachgeschoss und Kellergeschoss werden die Bedarfe der Denkmalpflege integriert, um den Bereich Archäologie und Denkmalpflege an einem Standort zu bündeln.

Maßnahmenbeschreibung:

Gebäudeorganisation:

Das bestehende Gebäude der Gebäudeklasse 5 wird im Erdgeschoss von einer Obdachlosenunterkunft belegt. Im zurzeit leerstehenden 1. Obergeschoss (OG) war das Rechnungsprüfungsamt der HL untergebracht, im aktuell leergezogenen 2. OG und Dachgeschoss mit Spitzboden befindet sich die Archäologie Lübeck mit Büroräumen und Lagerflächen für Kulturgüter. Die Kellerräume wurden hauptsächlich von der Archäologie als Lager- und Funderstaufbereitung (grobes Säubern, etc.) genutzt.

Um den erhöhten Bedarf an Notunterkunftszimmern im Männerwohnheim zu decken, wird das 1. OG dem Bodelschwingheim zugeordnet. Die Archäologie zieht nach der Instandsetzung zusammen mit der Denkmalpflege in das Gebäude wieder ein und belegt die restlichen Geschosse. Die weitere Art und Weise der Lagerung von Kulturgütern erfolgt in den Hallen in Schlutup.

Insgesamt wird das Gebäude so instandgesetzt, dass mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln ein möglichst energieeffizientes, den aktuellen Regeln der Technik und den Nutzungen des Gebäudes entsprechendes Bauwerk entsteht, das auch für ggf. zukünftige Nutzungsänderungen nach heutigem Ermessen gut vorbereitet ist.

Konstruktion:

Die grundsätzliche Substanz des Bestandsgebäudes wird im weitesten erhalten. Eingriffe in die Konstruktion werden auf das für die erforderlichen geplanten Maßnahmen notwendige Minimum begrenzt.

Der außerhalb des Bauwerks liegende Aufzug wird als Stahlbetonkonstruktion zusammen mit einer erforderlichen Stahltreppenkonstruktion als Zuwegung und Fluchtweg errichtet. Neue Fenster werden nutzungsbedingt wegen der hohen Beanspruchung in robuster Bauweise als Aluminiumrahmenfenster erstellt.

Brandschutz:

Die brandschutztechnische Ertüchtigung erfolgt nach dem Prinzip der Compartments (Einheiten ohne „notwendige Flure“ gem. LBO), u. a. um zur Erfüllung der Bedarfe im Beherbergungsbetrieb ein zeitweises Aufstellen von Betten in Fluren zu ermöglichen.

Barrierefreiheit:

Für die barrierefreie Erreichbarkeit der Nutzungseinheiten, auch zum Betten-/Matratzen-transport des Männerwohnheims, wird ein Aufzug an das Gebäude angebaut. Die innerhalb der Einheiten erforderlichen, barrierefreien Bereiche wurden mit den Nutzern abgestimmt und entsprechend der gesetzlichen Vorschriften in der Planung berücksichtigt.

Schallschutz:

Zur Einhaltung des Mindestschallschutzes nach DIN 4109 werden mit Ausnahme der Flure neue Fußbodenaufbauten realisiert und mit abgehängten Unterdecken installiert.

Die Einhaltung eines erhöhten Schallschutzes kann in diesem Altbau nicht ohne erhebliche und wirtschaftlich kostenträchtige Mehraufwendungen realisiert werden und kommt daher nicht zur Ausführung.

Schadstoffe:

Für das Gebäude wurde ein Schadstoffkataster erstellt. Die im Gebäude vorhandenen, gebundenen Schadstoffe werden, der Empfehlung des Gutachters folgend, fachgerecht ausgebaut und entsorgt.

Freianlagen:

Das Gebäude verfügt nur in sehr geringem Umfang über eigene Außen- bzw. Freianlagen. Für das Bodelschwingheim wird ein neuer Weg wegen der Änderung der Zugangssituation erstellt. Baustellenbedingte Schäden an der Grünfläche werden nach der Baumaßnahme in Abstimmung mit betreffenden Behörden und den Nutzenden beseitigt.

Ausstattung:

Grundsätzlich erhält das Gebäude eine neue, VDE-gerechte Elektroinstallation und LED-Beleuchtung sowie einen Fernwärmeanschluss mit neuer, interner Wärmeverteilung.

Die Ausstattung des Bodelschwingheims ist nutzungsspezifisch einfach funktional und robust und weist eine hohe Bedienerfehlertoleranz auf. Einbauten und Ausstattungsgegenstände wie Küchen (z. B. zeitgesteuerte, selbstausschaltende Kochfelder), Etagenkülschränke, etc. liegen im Verantwortungsbereich des Nutzenden.

Die weitere Ausstattung der Archäologie und Denkmalpflege wie Möbel sind nicht im Umfang dieser Maßnahme enthalten.

Wärmeschutz:

Für das Gebäude wurden die erforderlichen Berechnungen nach Gebäudeenergiegesetz mit möglichen Alternativen durchgeführt. Die Abstimmungen und Festlegungen erfolgten in enger Zusammenarbeit mit dem Energiemanagement des GMHL. Das Gebäude erhält ein mineralisches Wärmedämmverbundsystem, neue Fenster und eine Dämmung im Spitzboden als Ergänzung zur vorhandenen Aufdachdämmung.

Als Beheizungssystem wurde die in der Nähe vorhandene Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Lübeck gewählt. Der sommerliche Wärmeschutz wird, wo erforderlich, durch entsprechende Verglasung der neuen Fenster realisiert. Das gewählte Energiekonzept ist das Ergebnis eines Variantenvergleichs, der in Zusammenarbeit mit dem Fachplaner und dem Energiemanagement GMHL erstellt und ausgewertet wurde.

Nachhaltigkeit:

Der erste große Baustein der Nachhaltigkeit ist die Weiternutzung des Gebäudes bei bestmöglichem Erhalt der bestehenden Substanz. In der Planung wurde im Weiteren auf eine ökologische, ökonomische und sozialverträgliche Optimierung des weiteren Lebenszyklus des Gebäudes geachtet, in dem ressourcenschonender Materialeinsatz, eine höhere Energieeffizienz und eine entsprechende Werterhaltung der zuvor beschriebenen Maßnahmen als Planungsprämisse galten.

Interimsquartiere für Nutzende/Mietende:

Die Archäologie und die Denkmalpflege sind bereits in die Interimsunterkunft in der Hafestraße 1b eingezogen. Für die Obdachlosen ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Containeranlage auf dem Volksfestplatz neben einer bereits bestehenden Anlage zu errichten. Hierbei handelt es sich um die Erweiterung einer Mietanlage. Der Rückbau beider Anlagen kann erst erfolgen, wenn die Instandsetzung im Meesenring 8 komplett abgeschlossen und bauordnungsrechtlich abgenommen wurde. Die voraussichtliche Standzeit der Erweiterungsanlage beträgt ca. 27 Monate.

Kosten:

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden als Abschluss der Leistungsphase 3 in der EW-Bau folgende Kosten berechnet:

Kostenberechnung LP3:

KGR	Maßnahme	Kosten EUR/brutto
200	Herrichten + Erschließen	167.000,00 EUR
300	Hochbau	6.028.000,00 EUR
400	Technische Ausrüstung	2.546.000,00 EUR
500	Außenanlagen	119.000,00 EUR
600	Ausstattung	0,00 EUR
700	Baunebenkosten inkl. PM KWL	2.748.000,00 EUR
	Kostenberechnung Stand Okt. 2025, brutto	11.608.000,00 EUR

In der Kostengruppe 700 sind die Projektsteuerungs- und -leitungskosten für die KWL, die das Projekt im Auftrag der HL umsetzt, enthalten.

Für die Kostengruppen 300 – 600 wurde ein BKI-Inflationszuschlag von 5 Prozent/Jahr bis zum Zeitpunkt der Vergabe im 4. Quartal 2026 angenommen.

KGR (Kostenberechnung LP3 indiziert)	Maßnahme	Kosten EUR/brutto
200	Herrichten + Erschließen	167.000,00 EUR
300 – 600	Hochbau, TGA, Außenanlagen, Ausstattung.	9.128.000,00 EUR
700	Baunebenkosten inkl. PM KWL	2.748.000,00 EUR
	Kostenberechnung, indiziert auf 4. Quartal 2026, brutto	12.043.000,00 EUR

Geplanter Mittelabfluss der Gesamtmaßnahme:

Jahr	Mittelabflussprognose
bis 2025 abgerechnet	674.000,00 EUR
2026	1.058.000,00 EUR
2027	4.500.000,00 EUR
2028	4.500.000,00 EUR
2029	1.311.000,00 EUR
Gesamt	12.043.000,00 EUR

Bisher wurden für die Planungsleistungen einschl. Bauteil- und Schadstoffuntersuchungen sowie weiterer erforderlicher Gutachten und Projektmanagementleistungen insgesamt ca. 674.000,00 EUR aufgewendet. Im Rahmen der Haushaltsplanung 2026 wurden für das Produktsachkonto 111029 360 7851000 Haushaltsmittel in Höhe von 1,058 Mio. EUR vorgesehen.

Um die Maßnahme im 1. Halbjahr 2029 fertigstellen zu können, werden in den Folgejahren Haushaltsmittel in Höhe von 4,5 Mio. EUR für 2027, 4,5 Mio. EUR 2028 und 1.311.000,00 EUR für 2029 benötigt.

Interimsanlage

Für die Interimsanlage wurden für einen Zeitraum von 30 Monaten 2.155.000,00 EUR brutto konsumtive Kosten für Planung, Genehmigung, Aufstellen, Miete und Abbau ermittelt.

Termine und Projektablauf:

Der weitere Projektablauf ist wie folgt geplant:

Pos.	Maßnahme	Termin
1	Projektfreigabe und Abruf LPh 4-6	04/2026
2	Bauantragstellung	04/2026
3	Baugenehmigung erwartet	10/2026
4	Ausführungsplanung + Ausschreibung	04 – 10/2026
5	Vergabe	11/2026
6	Baubeginn	01/2027
7	Fertigstellung	01/2029

Beschlussvorschlag – Projektfreigabe:

Es wird um die Erteilung der Projektfreigabe für die „Instandsetzung des Gebäudes Meesenring 8“ auf der Grundlage der vorliegenden EW-Bau inkl. Interimsmaßnahme gebeten. Die Unterlagen können vollständig beim GMHL im Mühlendamm 14 eingesehen werden.

Anlage(n):

- 1 - Anlage 1 Finanzielle Auswirkungen (öffentlich)
- 2 - Anlage 2.1 E120-Grundriss KG 1 Planungsänderung (öffentlich)
- 3 - Anlage 2.2 E104-Grundriss EG IND 02 (öffentlich)
- 4 - Anlage 2.3 E121-Grundriss 1.OG Planungsänderung (öffentlich)
- 5 - Anlage 2.4 E122-Grundriss 2.OG Planungsänderung VAR I (öffentlich)
- 6 - Anlage 2.5 E124-Grundriss DG Planungsänderung (öffentlich)
- 7 - Anlage 2.6 E108-Grundriss SPB IND 02 (öffentlich)
- 8 - Anlage 3.1 E125-Schnitte Planungsänderung (öffentlich)
- 9 - Anlage 3.2 E110-Ansichten IND 02 (öffentlich)

Senatorin Joanna Hagen