

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Sanierung Deutsches Salzmuseum, Projektentwicklung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	06.05.2025	Verwaltungsausschuss
Ö	07.05.2025	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Aktualisierung vom 06.05.2025:

Aufgrund aktueller Mitteilung der Fördergeber zur Inaussichtstellung der Mittel wird der Beschlussvorschlag angepasst.

Bisheriger Sachverhalt:

Das Projekt „Deutsches Salzmuseum Lüneburg – Sanierung und Entwicklung des Industriedenkmals“ umfasst zum einen Sanierungsmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden sowie die Überarbeitung der Ausstellungskonzeption. Ebenso soll den Besucher:innen aufgezeigt werden, dass es sich bei den Einzelgebäuden um ein Ensemble handelt. Es soll eine hervorgehobene Adressbildung sichergestellt sowie zusätzliche Ausstellungsflächen geschaffen werden. Weitere Zielsetzungen sind die Barrierefreiheit der Gebäude und der gesamten Außenanlage.

Durch die Ergebnisse der bisherigen baulichen Voruntersuchungen der Bestandsgebäude, einer detaillierten Analyse der musealen Bedarfe sowie eines bundesweit zu verzeichnenden Kostenanstiegs, insbesondere bei den haustechnischen Gewerken, haben sich Projekt- und Kostenumfang erweitert. Die Kostenannahme aus dem Jahre 2019 von rd. 5,1 Mio. Euro ist überholt. Die aktuelle Kostenannahme beläuft sich auf mindestens 15,1 Mio. Euro und umfasst u.a. auch den Neubau eines weiteren Gebäudeteils mit einem neuen Eingangsbereich sowie den Ausbau des Dachgeschosses vom Eselstall. Dieses Gesamtkonzept ist bildlich in der Anlage 1 beigefügt.

Aufteilung des Gesamtvorhabens auf Grundlage der Förderkulisse

Zur Finanzierung des Gesamtvorhabens hat die Hansestadt Lüneburg umfangreiche Förderanträge gestellt.

Das Förderprogramm des Bundes ‚Nationale Projekte des Städtebaus‘ fördert das Vorhaben mit einem Betrag von bis zu 4,5 Mio. Euro.

Die Bundesbeauftragte für Kultur und Medien (BKM) hat aus dem Förderprogramm „KulturInvest2023“ eine Förderung von bis zu 5 Mio. Euro in Aussicht gestellt.

Beide Förderprogramme verfolgen ähnliche, aber dennoch unterschiedliche Förderziele und schließen eine Doppelförderung grundsätzlich aus. Aus diesem Grunde wurde das Vorhaben in zwei getrennte Bauabschnitte aufgeteilt und den Fördergebern mitgeteilt. Die Aufteilung ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Bauabschnitt I: Projektvolumen 5,1 Mio. Euro

Der Bauabschnitt I umfasst die Sanierung und Modernisierung des Siedehauses als Kernstück des Deutschen Salzmuseums und einer Neukonzeptionierung der Ausstellung.

Das Bundesprogramm ‚Nationale Projekte des Städtebaus‘ (NPS) hat mit einem vorläufigen Zuwendungsbescheid eine Fördersumme von knapp 4,5 Mio. Euro, bei einem Eigenanteil von 600.000 Euro, zugesagt.

Auf Antrag vom 25.10.2023 zur Verlängerung des Bewilligungszeitraumes über den 31.12.2023 hinaus hat die Hansestadt mit Schreiben vom 11.12.2023 eine Zwischenmitteilung mit der Inaussichtstellung einer Verlängerung bis zum 31.12.2026 erhalten.

Voraussetzung für die Förderung ist die Positivprüfung der baufachlichen Unterlagen sowie eine klare Abgrenzung zu weiteren Fördervorhaben.

Ab der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) müssten voraussichtlich die weiteren Planungsleistungen für Bauabschnitt I und II getrennt voneinander beauftragt werden. Hintergrund ist, dass der NPS-Fördergeber keine Planungsanteile für einen anderen Bauabschnitt fördern kann, welcher später nicht aus diesem Förderprogramm realisiert werde (Vermeidung von Doppelförderung und Konzentration auf Projektziel).

Insgesamt werden für das Projekt 16 Fachplaner verschiedener Disziplinen benötigt. Bei einer Aufteilung müssen für den 2. Bauabschnitt somit abermals 16 Fachplaner beauftragt werden. Dies gilt es aus Sicht der Verwaltung/ Projektsteuerung zu vermeiden. Denn zum einen wären für alle Fachplaneraufträge europaweite Ausschreibungsverfahren durchzuführen, es könnten für den 1. und 2. Bauabschnitt unterschiedliche Fachplanerbüros tätig werden, die doppelte Anzahl an Fachplanern müssten untereinander koordiniert werden und die Planungshonorare würden sich insgesamt erhöhen.

Die Vertreter des Förderprogramms ‚Nationale Projekte des Städtebaus‘ haben bisher eine parallele Umsetzung beider Fördervorhaben unter Nutzung der Synergieeffekte empfohlen. Dabei wurde sogar erwogen, dass eine gewisse Zusammenlegung der Förder-Vorhaben denkbar wäre, wenn sichergestellt sei, dass für jedes Programm die spezifischen Voraussetzungen erfüllt blieben. Dies könnte den Mittelabfluss beschleunigen und das Landesamt für Bau und Liegenschaften sowie das Staatl. Baumanagement Lüneburger Heide/Abt. Zuwendungsbau – welche regelmäßig für beide Zuwendungsgeber tätig werden – hätte ebenfalls einen deutlich geringeren Aufwand. Hierzu gab es ein Abstimmungsgespräch zwischen den Fördergebern, jedoch ohne Zielvereinbarung, da der Fördergeber für ‚KulturInvest 2023‘ sich noch in einer anderen Bearbeitungsphase befand. Mit Blick auf die baldige Bewilligung aus dem Programm ‚KulturInvest 2023‘ wurde Ende 2023 eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums eingeräumt.

Bauabschnitt II: Projektvolumen 10 Mio. Euro

Der 2. Bauabschnitt umfasst den geplanten Erweiterungsbau (neuer Eingangsbereich) sowie die Sanierung der Nebengebäude wie den Eselstall und die Solebehälter sowie die gesamten Außenanlagen.

Zur Umsetzung hat die Bundesbeauftragte für Kultur und Medien (BKM) mit dem Förderprogramm ‚KulturInvest 2023‘ für das Projekt offiziell einen Betrag von 5 Mio. Euro (bei weiteren 5 Mio. Euro Eigenanteil) in Aussicht gestellt. Die Projektskizze wurde Ende September 2023 für eine Antragstellung durch eine Jury des Bundes-Haushaltsausschuss ausgewählt. Mitte 2024 wurde das Projekt einem Fachreferat zugewiesen. Es folgte eine Infoveranstaltung, ein gemeinsames Gespräch mit beiden Fördergebern sowie die Einreichung weiterer Unterlagen. Als nächster Schritt wurde ein Koordinierungsgespräch angekündigt. Auf Nachfrage wurde telefonisch mitgeteilt, dass man im Fachreferat mit der Bearbeitung der Fördervorhaben beschäftigt sei. Bislang liegt der Hansestadt Lüneburg jedoch kein verbindlicher Zuwendungsbescheid vor.

Risikobetrachtung

Mangels verbindlicher Rückmeldung aus dem Fachreferat Denkmalschutz und Weltkulturerbe des Kulturstatsministeriums, wann mit einem Zuwendungsbescheid gerechnet werden kann, fehlt es weiterhin an Planungssicherheit für den Bauabschnitt II sowie einer gemeinsamen Gesamtplanung.

Ebenso besteht das Risiko, dass das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) einen förmlichen Änderungsbescheid zur Verlängerung des Bewilligungszeitraumes ‚Nationale Projekte des Städtebaus‘ (NPS) versagt und die Mittel somit nicht mehr zur Verfügung ständen.

Dann hinge eine Projektumsetzung vollständig von der Bewilligung der 5 Mio. Euro Förderung aus ‚KulturInvest‘ sowie den bereitgestellten Eigenmitteln ab.

Umsetzungsvarianten

Vor dem Hintergrund unserer Finanzsituation bedarf es einer neuen Bewertung der Umsetzungsmöglichkeiten.

In der öffentlichen Sitzung des Kulturausschusses am 04. März 2025 sowie in der nicht-öffentlichen Sitzung des Museumsstiftungsrats am 21. März 2025 wurden seitens der Verwaltung verschiedene Varianten des möglichen weiteren Ablaufs vorgestellt. Gleichzeitig konnten Verständnisfragen gestellt sowie Präferenzen geäußert werden.

Diese Varianten sollen nachfolgend für eine Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen beschrieben werden.

Variante A: Vollvariante - BA I und II gleichzeitig planen und umsetzen

Erläuterung:

Die Verwaltung setzt das Gesamtkonzept (Anlage 2) um und wartet dafür weiterhin auf die Bewilligung der Fördermittel ‚KulturInvest‘, um das Projektvolumen von derzeit rd. 15,1 Mio. Euro finanzieren zu können.

Inhalt:

- Sanierung Siedehaus und Hinzuziehung des bisherigen Verwaltungstrakts zur musealen Ausstellungsfläche
- Errichtung des Erweiterungsbaus für neue Eingangssituation mit musealer Infrastruktur (Sanitäranlagen, Garderobe, Shop, Kassenbereich, Backoffice)
- Barrierefreie Erschließung des Solehügels über den Erweiterungsbau
- Ausbau des Gebäudes Eselstall inkl. Dachgeschoss, Verlagerung der Büroarbeitsplätze in das Gebäude Eselstall und Schaffung eines Multifunktionsraumes zur soziokulturellen Nutzung

- Aufwertung der Außenanlage durch gartenplanerische Gestaltung
- Verbesserung der Wegebeziehungen (Trennung von Rad- und Gehweg ist derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse noch nicht möglich)
- Einbeziehung des Brunnenhauses in das Gesamtensemble
- Ertüchtigung der Solebehälter und Einbeziehung in das Nutzungskonzept

Vor-/ und Nachteile:

(-) Diese Variante birgt grundsätzlich das Risiko, dass eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums für das Förderprogramm NPS nicht gewährt wird und die Fördermittel somit nicht weiter zur Verfügung stehen.

Aktueller Hinweis:

Die Hansestadt ist regelmäßig mit dem BBSR (= Fördergeber des NPS) in Kontakt, um eine Fortführung der Förderung zu sichern. Das BBSR hat Ende der 17. KW mitgeteilt, dass in der 18. KW ein Gespräch zwischen Fördergeber-Vertretern für NPS und KulturInvest stattfindet und voraussichtlich in der 19. KW über das weitere Verfahren berichtet werden kann.

(+) Es werden sämtliche Bedarfe am Standort erfüllt und die Voraussetzungen für einen zu kunsts-fähigen Museumsbetrieb geschaffen. Es stehen Räumlichkeiten bereit, die multifunktional genutzt werden können und damit die Angebotsmöglichkeiten erweitern.

Gesamtvolumen:

15,1 Mio. Euro,

Eigenanteil der Stadt 5,6 Mio. Euro (bei Beteiligung der BKM-und NPS-Mittel)

Variante B: reduzierte Variante – BA I + Anbau jetzt planen und umsetzen, kein BA II

Erläuterung:

Die Verwaltung setzt den Bauabschnitt I (Sanierung Siedehaus) mit Mitteln des Förderprogramms ‚Nationale Projekte des Städtebaus‘ um und setzt zusätzlich den im Haushaltsplan 2025-2029 eingeplanten städtischen Eigenanteil von insgesamt 5 Mio. Euro ein, um den Erweiterungsbau für ca. 3,3 Mio. Euro sowie in reduzierter Form eine Aufwertung der Außenanlagen und eine Sanierung des Eselstallgebäudes (ohne Ausbau des Dachgeschosses).

Diese Variante B ist bildlich in der Anlage 3 beigefügt.

Inhalt:

- Sanierung Siedehaus und Hinzuziehung des bisherigen Verwaltungstrakts zur musealen Ausstellungsfläche
- Errichtung des Erweiterungsbaus für neue Eingangssituation mit musealer Infrastruktur (Sanitäranlagen, Garderobe, Shop, Kassenbereich, Backoffice)
- Barrierefreie Erschließung des Solehügels über den Erweiterungsbau
- Verlagerung der Büroarbeitsplätze in das Gebäude Eselstall und dafür notwendige Modernisierung (u.a. Schaffung WC-Bereich)
- reduzierte Aufwertung der Außenanlage
- Pflasterarbeiten vor dem neuen Erweiterungsbau
- Reparaturen an den Solebehältern, keine verbesserte Aufenthaltsqualität

Nicht umgesetzt würden:

- Ausbau des Gebäudes Eselstall inkl. Dachgeschoss, Schaffung eines multifunktionalen Raumes
- umfassende Aufwertung der Außenanlage
- Einbeziehung des Brunnenhauses in das Gesamtensemble

- Ertüchtigung der Solebehälter und Einbeziehung in das Nutzungskonzept

Vor-/ und Nachteile:

- (-) Diese Variante bildet nicht den vollständigen Bedarf des Museums ab
- (-) Es ist davon auszugehen, dass bei Fortsetzung der Planung durch Eigenfinanzierung die Förderung durch KulturInvest vollständig entfällt. Eine Veränderung der Vorhabensfinanzierung ist dem Fördergeber gegenüber anzuzeigen.
- (+) Diese Variante sichert den baulichen Bestand des Museums und schafft eine neue Adressbildung und sorgt für moderne Infrastruktur für Besucher:innen (Sanitäranlagen, Schließfächer, barrierefreier Eingang...)
- (+) Durch eine zügige Umsetzung erhöhen sich die Chancen, dass der Fördergeber für ‚Nationale Projekte des Städtebaus‘ den Bewilligungszeitraum verlängert.

Gesamtvolumen: 10- ,1 Mio. Euro, Eigenanteil der Stadt 5,6 Mio. Euro

Diese Variante liegt kostentechnisch rd. 5 Mio. Euro unterhalb der Var. 1, da die Mittel aus ‚KulturInvest‘ nicht Bestandteil der Maßnahme sind.

Variante C: zwei Planungen – BA I jetzt planen und umsetzen, BA II zeitlich verzögert

Erläuterung:

Diese Variante wurde insbesondere in der Sitzung des Museumsstiftungsrats erörtert.

Dabei handelt es sich um Variante B (siehe Anlage 3)

und zuzüglich

soll der Beschluss gefasst werden, dass die Hansestadt Lüneburg an den Zielen des Gesamtkonzeptes festhält und Maßnahmen, die im Rahmen des Projektes nicht umgesetzt werden konnten (z.B. Ausbau/ Umbau Eselstall, weitere Aufwertung der Außenanlage durch bessere Wegebeziehungen, Modernisierung der Solebehälter und Einbeziehung des Brunnenhauses in die Gesamtanlage) in einem weiteren Bauabschnitt angestrebt werden (Bekräftigung des „Zukunftsbeschlusses“ vom 08.12.22 -VO/10376/22).

Die Realisierung des 2. Bauabschnittes steht unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Entwicklung des Areals sowie der Finanzierbarkeit. Dabei sollen Fördermittel zur Finanzierung eines 2. Bauabschnittes akquiriert werden.

In der Museumsstiftungsrats-Sitzung vom 21.03.2025 wurde die Umsetzung dieser Variante empfohlen.

Inhalt:

- Sanierung Siedehaus und Hinzuziehung des bisherigen Verwaltungstrakts zur musealen Ausstellungsfläche
- Errichtung des Erweiterungsbaus für neue Eingangssituation mit musealer Infrastruktur (Sanitäranlagen, Garderobe, Shop, Kassenbereich, Backoffice)
- Barrierefreie Erschließung des Solehügels über den Erweiterungsbau
- Verlagerung der Büroarbeitsplätze in das Gebäude Eselstall und dafür notwendige Modernisierung (u.a. Schaffung WC-Bereich)
- reduzierte Aufwertung der Außenanlage
- Pflasterarbeiten vor dem neuen Erweiterungsbau
- Reparaturen an den Solebehältern, keine verbesserte Aufenthaltsqualität
- Bekräftigung des „Zukunftsbeschlusses“ (VO/10376/22)

Zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt würden:

- Ausbau des Gebäudes Eselstall inkl. Dachgeschoss, Schaffung eines multifunktionalen Raumes
- umfassende Aufwertung der Außenanlage
- Einbeziehung des Brunnenhauses in das Gesamtensemble
- Ertüchtigung der Solebehälter und Einbeziehung in das Nutzungskonzept

Vor-/ und Nachteile:

- (-) Diese Variante bildet derzeit nicht den vollständigen Bedarf des Museums ab
- (-) Es ist davon auszugehen, dass bei Fortsetzung der Planung durch Eigenfinanzierung die Förderung durch KulturInvest vollständig entfällt. Eine Veränderung der Vorhabensfinanzierung ist dem Fördergeber gegenüber anzuzeigen.
- (-) Es ist unsicher, ob für die nicht umgesetzten, verbleibenden Maßnahmen später noch mal eine Fördermöglichkeit besteht, da keine förderrelevanten Inhalte verbleiben.
- (-) Die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen liegen bei zwei getrennten Projekten höher als bei einer Gesamtmaßnahme. Es entstünden durch separierte Planungsaufträge höhere Planerhonorare von ca. 300.000 Euro. Zudem würden durch Baustelleneinrichtungen aller Gewerke ca. 200.000 Euro Mehrkosten hinzukommen. Des Weiteren ist eine Baupreissteigerung zu beachten von ca. 200.000 Euro jährlich (bei Baukosten von 6 Mio. Euro, 3 % Baupreissteigerung). Bei z.B. 2,5 Jahren späterer Umsetzung lägen die Mehrkosten somit bei 1 Mio. Euro mit steigender Tendenz.
- (-) Deutlich größerer Koordinationsaufwand, da es sich in der Projektabwicklung um 2 Projekte handelt (buchhalterischer und administrativer Mehraufwand) und somit Beanspruchung von Personalkapazitäten.
- (+) Diese Variante sichert den baulichen Bestand des Museums und schafft eine neue Adressbildung und sorgt für moderne Infrastruktur für Besucher:innen (Sanitäreinrichtungen, Schließfächer, barrierefreier Eingang...)
- (+) Durch eine zügige Umsetzung erhöhen sich die Chancen, dass der Fördergeber für ‚Nationale Projekte des Städtebaus‘ den Bewilligungszeitraum verlängert.

Gesamtvolumen:

Aufgrund der genannten Gründe übersteigt das Volumen die ursprüngliche Kostenschätzung von 15,1 Mio. Euro. Der Eigenanteil der Stadt wird voraussichtlich deutlich über dem von Variante A liegen, ist jedoch stark abhängig von der noch unklaren Höhe der Fördermittel für den Bauabschnitt II.

Ausstellungsplanung und Umsetzung:

Die nötigen Finanzmittel für die Planung der neuen Ausstellungskonzeption sowie die Umsetzung erfolgen bei allen Varianten in Verantwortung und auf Rechnung der Museumsstiftung. Für die Finanzierung wirbt die Museumsstiftung Fördermittel bei diversen Institutionen/ Fördereinrichtungen ein. Das Volumen liegt bei voraussichtlich 3 Mio. Euro.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)	+/-	Jegliche Bautätigkeit führt zu CO2-Emissionen. Die Umwelt- und Klimaauswirkungen sollen durch Ansätze des nachhaltigen Bauens reduziert werden.

2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)		
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)	+	Das Deutsche Salzmuseum gehört zur Lüneburger Museumslandschaft.
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)	+	Soweit nicht durch den 1. BA realisierbar, wird eine Barrierefreiheit der Außenanlage im 2. BA angestrebt.
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

- Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen
- Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr
- Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): N.N. t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/_____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung

- Die Vorgaben wurden eingehalten./ sind einzuhalten in der Planungs-/Umsetzungsphase.
- Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
- Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 156 Euro
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen: je nach Variante
- c) an Folgekosten: für die Bewirtschaftung der Gebäude
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Ja, bei Variante A und B (im Falle der Förderung)
 - Nein, bei Variante C
 - Teilhaushalt / Kostenstelle:
 - Produkt / Kostenträger:
 - Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen: je nach Variante

Anlagen:

- Anlage 1 – Gesamtkonzept
- Anlage 2 – Variante A
- Anlage 3 – Variante B
- Anlage 4 – Variante C

Beschlussvorschlag:

Aktualisierter Beschlussvorschlag vom 06.05.2025:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Variante A umzusetzen, sofern bis Ende 2025 entsprechende (vorläufige) Förderzusagen schriftlich vorliegen. Andernfalls wird diese Entscheidung erneut dem Rat vorgelegt.

Bisheriger Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Variante C umzusetzen.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

DEZERNAT II

Bereich 20 - Kämmerei, Stadtkasse und Stiftungen

Fachbereich 4 - Kultur

Bereich 41 - Kultur

DEZERNAT VI

Bereich 81 - Nachhaltiges Bauen

Bereich 82 - Liegenschaften und Finanzen
