



► Nr. VO/2021/09711
öffentlich

Lübeck, 28.01.2021

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Alexander Matzka (E-Mail: Alexander.Matzka@luebeck.de Telefon: 122-6127)

Öffentliches "Mixed-Use-Konzept" für das Karstadt-Gebäude (Haus Süd, zuletzt Karstadt-Sports)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
08.03.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.03.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
18.03.2021	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
23.03.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.03.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird beauftragt folgende Verfahrensschritte einzuleiten:

1. Vorbereitung des käuflichen Erwerbs und Ermittlung des Kaufpreises für das Karstadt-Gebäudes (Haus Süd, Königstraße 52-56) inkl. Projektfinanzierungskonzept.
2. Prüfung der Machbarkeit des o.g. Gebäudes für ein öffentliches Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungszentrum, indem ein geeignetes sog. „Mixed-Use-Konzept“ zur Nutzung und Realisierung entwickelt wird.
3. Einreichung von Interessensbekundungen bei passenden Förderprogrammen oder Projektaufufen, und eine unterstützende Maßnahmenfinanzierung aufzustellen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.101 Bürgermeisterkanzlei	Zustimmung
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken
4.401 Schule und Sport	Zustimmung
5.651 Gebäudemanagement	Zustimmung
KWL GmbH	Zustimmung

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

Ja
Nein- Begründung:

Erfolgt im späteren Projektfortschritt

Die Maßnahme ist:

<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:
<div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div>	

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja – Begründung:
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Publikum, welches überwiegend klimaschonende Mobilitätsformen wählt, erreicht verstärkt die Lübecker Altstadt. Ggf. werden mehrere Um- und Anbauten an Lübecker Schulen durch den Erwerb ersetzt.</div>	

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

Anlass:

Im Sommer 2020 leitete der Konzern GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH die Schließung von deutschlandweit mehreren Karstadt-Warenhäusern ein. In diesem Zusammenhang intensivierte sich – auch in der Hansestadt Lübeck – die Diskussion um die Zukunft und Attraktivität der Innenstadt, zumal dem Lübecker Karstadt-Warenhaus durch die prominente Lage in der Breiten Straße und Königstraße bzw. am Schragen eine besondere Relevanz zukommt. Unabhängig davon benötigt die Hansestadt Lübeck zeitnah umsetzbare Lösungsmöglichkeiten für die Schaffung von zusätzlichen Raumkapazitäten für die Innenstadtgymnasien. Auch wird immer wieder eine stärkere Präsenz der Hochschulen in der Innenstadt gewünscht. Daneben resultieren insbesondere im Einzelhandel aus der Covid-19-Pandemie bzw. der Maßnahmen zur Pandemie-Eindämmung erkennbare Auswirkungen und Folgen auf Gesellschaft und Wirtschaft, die den Strukturwandel von Nutzungen und in Stadtzentren beschleunigen und einen Bedarf an neuen, innovativen Konzepten für zukunftsfähige, nachhaltige und resiliente Innenstädte aufzeigen. Es ist davon auszugehen, dass in Folge der Covid-19-Pandemie die Einzelhandelsstruktur auch in der Lübecker Altstadt eine grundlegende Veränderung erfährt und der Trend zur Nutzungs- und Funktionsmischung von Innenstädten früher als erwartet einsetzt.

Die Schließung des Lübecker Karstadt-Warenhauses (Haupthaus) konnte im Dezember 2020 erfolgreich abgewendet werden. Zugleich aber hat die Standortentscheidung die Schließung des zuletzt durch Karstadt-Sports genutzten Nachbargebäudes (Haus Süd, Königstraße 52-56) zur Folge, womit Flächenanteile i.H.v. ca. 8.000 m² Nettoraumfläche bzw. ca. 6.200 m² aktueller Nutz-/Mietfläche vakant sind, denen auch aufgrund der Dimensionierung eine hohe Bedeutung beizumessen ist.

Zielsetzung:

Die Hansestadt Lübeck plant, die Immobilie Königstraße 52-56 (vormals Haus Süd des Karstadt-Warenhauses, Flurstück 22/10) käuflich zu erwerben und in die städtischen Liegen-

schaften zu überführen. Vor dem Hintergrund o.g. sozioökonomischer Entwicklungen möchte die Hansestadt Lübeck in diesem Gebäude durch geeignete Umbaumaßnahmen eine öffentliche Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungseinrichtung errichten. Als sog. Mixed-Use-Konzept soll ein entscheidender Impuls und innovativer Beitrag zur Stärkung des Innenstadtstandortes geleistet werden, der zugleich ergänzende gemeinschaftliche Raumangebote (auch Fachräume) für die Gymnasien auf der Altstadtinsel schafft, da akut Raumkapazitäten in beträchtlicher Größenordnung fehlen und kaum adäquate Alternativen zur Realisierung dieser Fehlbedarfe bestehen. Es sollen verschiedene Angebote aus den Bereichen Bildung, Service, und Kultur kombiniert und in einem öffentlichen-privaten Gebäude, mit Ausstrahlungseffekten auf die gesamte Innenstadt, abgebildet werden. Vorstellbar wären beispielsweise konzeptionell-räumliche Verknüpfungen zwischen schulischen Nutzungen und (ergänzenden) Angeboten der ansässigen Hochschulen und ggf. weiterer Kooperationspartner, so dass ein interdisziplinärer Dialog und Wissenstransfer ermöglicht werden kann. Eine öffentliche Nutzung des Gebäudes, die sich durch multifunktionale und gemeinschaftlich nutzbare Räume auszeichnet, könnte Raum für Veranstaltungen, Diskurse und Ausstellungen vielfältiger Nutzer:innen bieten, hiermit Frequenzen in der Innenstadt auf besondere Weise erhöhen und die Kaufkraft stärken.

Ein konkreter Ansatz wäre beispielsweise die Verlagerung bestimmter Fachgebiete der TH Lübeck und deren Verknüpfung mit gastronomischen Nutzungen und Veranstaltungsräumen, u.a. für Informationen und städtische Beteiligungsverfahren. Hieran anschließen könnten sich Co-Working-Angebote, Start-Ups und Solo-Selbständige, die neue Arbeitsmuster und Innovationscluster ermöglichen. Prägend für eine solche Einrichtung wären multifunktionale Nutzungen, die schulische Bereiche einschließen. (Fach-)Räume, die vor- und nachmittags für den Schulbetrieb genutzt werden, könnten abends und am Wochenende für Angebote der Erwachsenenbildung oder andere Nutzungen dienen und damit einen erhöhten Beitrag zur Vitalisierung der Innenstadt leisten.

Kommunalpolitische Beschlüsse:

Die Zielsetzung zur Realisierung und Gestaltung einer solchen Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungseinrichtung nimmt umfassend Bezug auf die vorliegenden kommunalpolitischen Beschlüsse zum „Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept“ (VO 2019/07798) und zur Schulentwicklungsplanung der Hansestadt Lübeck (u.a. VO 2018/06633 und VO 2020/09337).

Mit dem Rahmenplan wurde 2019 als zentrale Zielsetzung definiert, die Innenstadt als Wohn-, Kultur- und Wirtschaftsstandort gleichermaßen zu stärken. Vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Einzelhandel gilt es, ein vielseitiges und zentrumrelevantes Angebot an Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur zu erhalten bzw. zu schaffen, damit das Zentrum der Lübecker Altstadt auch zukünftig ein attraktiver Aufenthalts- und Einkaufsort bleibt, der sich an gesellschaftliche Transformationsprozesse anpasst.

Die Berichte bzw. Bürgerschaftsbeschlüsse zur Schulentwicklungsplanung stellen die Raumnöte von vier Altstadtgymnasien (Ernestinenschule, Katharineum, Johanneum und Oberschule zum Dom) heraus, die allesamt in einem sehr gut erreichbaren Einzugsradius des Gebäudes liegen. Durch die Umstellung des Schulsystems von G8 auf G9 fehlen Raumkapazitäten von mind. 20 Klassen- bzw. Fachräumen (je 60 m²), die nachweislich nicht vollständig über Bestandserweiterungen an den bestehenden Schulstandorten gedeckt werden können.

Aufgrund der bereits bestehenden Raumnot, auch wegen vieler kleiner Räume unter 60 m² in den denkmalgeschützten Gebäuden der o.g. Gymnasien, wird sich diese defizitäre Situation ohne die Schaffung von zusätzlichem Schulraum verschärfen, sodass dringender Handlungsbedarf besteht. Die Anzahl schulpflichtiger Kinder wird bis 2025 steigen und lässt Mehranmeldungen an den Gymnasien erwarten.

Das vorliegende Gutachten zur Schulentwicklungsplanung sagt aus, dass der Schulträger und die Schulaufsicht bei den Gymnasien der Hansestadt Lübeck im Status quo der Entwicklung und des Anmeldedrucks auf die einzelnen Schulen ihre Funktion der Steuerung über Kapazitätsgrenzen verstärkt wahrnehmen müssen. Mehrere Gymnasien sind räumlich überlastet und kaum eines ist derzeit in der Lage, den Anmeldedruck aufzufangen. Die Bündelung der Bedarfsdeckung an einem Standort gewährleistet eine schnelle, wirtschaftliche und in der Zukunft flexible Lösung.

Potenziale des Karstadt-Warenhauses Haus Süd / zuletzt Karstadt-Sports:

Die Gebäudestruktur des fünfgeschossigen Warenhauses Süd (zzgl. Zwischengeschoss) erlaubt aufgrund ihrer vormaligen Nutzung als großflächige Verkaufsfläche eine freie Restrukturierung und somit flexible Raumaufteilungen und Nutzungszuweisungen. Die Geschossflächen des 1. bis 3. Obergeschosses umfassen ca. 3.050 m² und bieten Raumpotenziale für bis zu 25-30 Klassenräume sowie 15 weitere Seminar-/Sonderräume.

Eine Schulnutzung in diesen Gebäudebereichen wird fehlende Raumkapazitäten in den innerstädtischen Gymnasien abdecken und zu einer deutlichen Entlastung der Raumsituation führen. Es ist durchaus denkbar, sowohl Klassen- als auch Fachräume für alle vier Gymnasien zu schaffen.

Bisherige, alternative Planungen i.V.m. der Schulentwicklungsplanung, wie z.B. ein Ausbau des Dachgeschosses an der Oberschule zum Dom und der Umbau eines evtl. anzukaufenden Gebäudes in der Königstraße reichen nachweislich nicht aus, um die o.g. Raumbedarfe der Altstadtgymnasien zu decken. Sollte es zu einer Realisierung dieser dargestellten Zielsetzung kommen, wären bauliche Erweiterungsmaßnahmen an den Gymnasien in der Innenstadt obsolet.

In einer ersten Machbarkeitsstudie ergab der Ausbau des Dachgeschosses an der Oberschule zum Dom, allerdings dann nur für 6 bis 8 Räume, einen geschätzten Kostenrahmen von mindestens 3,9 Mio. EUR. Die Kosten dürften aufgrund der Marktentwicklung inzwischen aber weiter gestiegen sein. Ein Umbau eines eventuell anzukaufenden Gebäudes in der Königstraße nahe dem Katharineum würde Erwerbs- und Umbaukosten nach einer ersten Grobkostenschätzung von weiteren ca. 8 Mio. EUR bedeuten, ebenfalls nur für ca. 8 Klassenräume plus einigen wenigen kleinen Nebenräumen

Beide Maßnahmen reichen nicht aus, um den Bedarf der Gymnasien zu decken. Die Entwicklung eines konzentrierten Schulstandortes wäre daher aus immobilienwirtschaftlicher Sicht mit erwähnenswerten Synergieeffekten verbunden.

Im Hinblick auf eine Realisierung einer Schulnutzung im ehemaligen Karstadt-Warenhaus Haus Süd ist ein Pausenkonzept in Abhängigkeit des Schulbetriebs zu entwickeln. Dafür ist zu prüfen, ob auf dem Dach des ehem. Karstadt-Gebäudes gesicherte ergänzende Außenflächen zur Pausengestaltung geschaffen werden können, weil keine grundstückseigene Außenfläche für Schüler:innen zur Verfügung steht. Bei der Nutzung der Räumlichkeiten durch Oberstufen gibt es zudem keinen Bedarf an Spielgeräten. Weitere Erfordernisse aus dem Schulbetrieb wie z.B. eine Zugangskontrolle werden als umsetzbar eingeschätzt, müssen im weiteren Verfahren aber noch konzeptioniert werden.

Erd- und Untergeschoss (inkl. Zwischengeschoss) des Karstadt-Gebäudes weisen Flächen von ca. 3.170 m² auf und können sehr gut für ergänzende, private und öffentliche, sowie in Teilen multifunktionale Nutzungen, d.h. Service, Kultur und Gastronomie, entwickelt werden. Mit Blick auf nationale Entwicklungen von Innenstädten lässt sich erkennen, dass der beschriebene Ansatz zunehmend von der Fachwelt als maßgebend angesehen und von zahlreichen Städten erfolgreich, wenngleich standortspezifisch, praktiziert wird. Ein auf Lübeck ausgerichtetes und für den Standort geeignetes Nutzungskonzept wäre im weiteren Prozess aufzustellen.

Neben der Möglichkeit, zukunftsweisende Nutzungen und Bildungsangebote unter einem Dach auf neue Art zusammenzuführen, liegt eine weitere große Chance in der Lage des Gebäudes: Der zentrale Standort ermöglicht eine Verknüpfung zu umliegenden, weiteren Angeboten und Nutzungen. Unmittelbar angrenzende Innenstadtbereiche – die Breite Straße, die Königstraße sowie insb. der Schranken als öffentliche Aufenthaltsfläche – können von einer attraktiven, nach außen wahrnehmbaren Nutzung und einem neuen, zentralen Anziehungspunkt profitieren. Zudem wäre eine solche Einrichtung von allen vier o.g. Schulstandorten fußläufig und mit dem Fahrrad in 5 bis 10 Minuten erreichbar.

Planungs- und sanierungsrechtliche Grundlagen:

Die Immobilie liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01.08.00 „Schranken“. Eine Nutzungsänderung im Sinne eines öffentlichen Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungszentrums entspricht den geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen für die Kerngebietsfläche. Die Genehmigungsvoraussetzung für sonstige gewerbliche Nutzungen, die der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der geplanten Kaufhausnutzung seinerzeit ausgeschlossen hat, kann durch einfache Änderung des Bebauungsplans zeitnah in einem „schlanken“ Verfahren herbeigeführt werden.

Bei der avisierten Realisierung der vorgenannten Nutzungen sind aus planerischer Sicht die Erschließung einer solchen Einrichtung sowie die Gestaltung des unmittelbaren Umfelds (Königstraße und Schranken) in die Planungen einzubinden. Ein mit der Gebäudeausrichtung einhergehendes Mobilitäts- und Lieferkonzept, mit bspw. im Untergeschoss vorgehaltenen Fahrradabstellmöglichkeiten und einem Mobility-Hub, wäre zu erarbeiten.

Im Weiteren befindet sich das Gebäude im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“. Nach entsprechendem Beschluss der Bürgerschaft wurde die Satzung für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Altstadt“, die im Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gefördert wird, am 30.04.2020 rechtsverbindlich. In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedarf gemäß § 144 BauGB u.a. die rechtsgeschäftliche Veräußerung von Grundstücken der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde. Gemäß § 145 Abs.2 i.v.m. § 153 BauGB dürfen Kaufpreise grundsätzlich nur unter Ausschluss sanierungsbedingter Werterhöhungen vereinbart werden.

Referenzen:

Mixed-Use-Konzepte zur Umnutzung von ehemaligen Kaufhäusern spielen aufgrund der o.g. Handlungsbedarfe eine große Rolle in der Revitalisierung von Innenstädten bzw. Quartierszentren und sind ein festzustellender Trend in der Immobilien- und Projektentwicklung. Dabei zeigt sich eine Vielfalt an unterschiedlichen Formen der Mixed-Use-Developments, u.a. hinsichtlich der Eigentümer-/Trägerkonstellationen, inhaltlich-funktionalen Ausrichtung und des räumlichen Bezugs.

Insbesondere in Nordrhein-Westfalen liegen mehrere Referenzen für Umnutzungen vor, weil sich die Kommunen – bedingt durch die Schließung zahlreicher Hertie-Kaufhäuser – bereits ab 2009 intensiv mit Leerständen und Zukunftsperspektiven ehemaliger Warenhaus-Standorte auseinandersetzen. Die nachfolgenden Referenzbeispiele wurden durch Kommunen umgesetzt, eingeleitet, gesteuert oder begleitet:

- Revitalisierung (ehemaliges Hertie-Kaufhaus), Lünen
 - Realisierung durch lokale Wohnungsbaugesellschaft
 - Mixed-Use-Konzept mit Gastronomie, Gesundheitswesen, Gewerbe und Wohnen

- „Neue Höfe“ (ehemaliges „Hertie“-Kaufhaus), Herne
 - Kommunalen Erwerb nach jahrelangem Leerstand

- Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens zur Revitalisierung
 - Umbau und Umnutzung durch privaten Investor
 - Mixed-Use-Konzept mit Büroflächen, Einzelhandel, Gastronomie und Freizeit
- Forum Hanau
 - Realisierung durch Investorengruppe auf Grundlage einer kommunalen Vorkaufrechtssatzung
 - Einbettung in Stadtumbau-Prozess zur Aufwertung bzw. Umgestaltung von Innenstadtbereichen
 - Mixed-Use-Konzept mit Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen
 - Öffentliche Nutzungen mit Stadtbibliothek, Stadtarchiv, Naturkunde-Gesellschaft und Medienzentrum

Finanzierung / Förderung:

Vor dem Hintergrund des einleitend dargestellten Strukturwandels von Nutzungen und Funktionen in Stadtzentren, der sich als bundesweite sozioökonomische Entwicklung abzeichnet, planen Bund und Land Förderprogramme, um betroffene Kommunen bei der Bewältigung der Herausforderungen und der Umsetzung neuer Konzepte für zukunftsfähige und resiliente Innenstädte umfangreich und unmittelbar zu unterstützen. Die Einleitung der Arbeitsschritte auf Grundlage dieser Beschlussvorlage kann als vorbereitende Maßnahme verstanden werden. Hiermit wird der Weg eröffnet, bei Veröffentlichungen von geeigneten Förderprogrammen und nachfolgenden Antragsverfahren oder Projektaufträgen kurzfristig agieren zu können. Aufgrund der besonderen, bundesweiten Situation um die Innenstädte ist davon auszugehen, dass Fördermittel im größeren Rahmen und annehmbar noch in der ersten Jahreshälfte 2021 seitens Bund und Land zur Verfügung gestellt werden.

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zur Umsetzung dieser Maßnahme ist nur unter Umständen möglich: Es gilt insbesondere der Grundsatz der Nachrangigkeit gegenüber anderen Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten, zudem zählen Schulgebäude – also wesentliche Raumanteile eines o.g. Nutzungskonzeptes – zu den nicht förderfähigen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne der geltenden Städtebauförderungsrichtlinien.

Zusammenfassung und Fazit:

Die Hansestadt Lübeck kann durch die Realisierung eines öffentlichen Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungszentrums als Mixed-Use-Konzept im ehemaligen Haus Süd des Karstadt-Komplexes (Königstraße 52-56) einen entscheidenden Beitrag zur Stabilisierung und zukunftsfähigen Ausrichtung der Innenstadt leisten, die sich zweifelsohne in einem herausfordernden Strukturwandel befindet.

Zugleich wäre die Hansestadt Lübeck damit in die Lage versetzt, die Nutzung einer zentralen Standortlage aktiv zu steuern und gleichzeitig akuten Raumdefiziten im Bereich Schule begegnen zu können. Diesen Defiziten stehen bisher keine wirtschaftlichen bzw. umsetzbaren Alternativen gegenüber. Mit diesem Projekt könnte somit ein Großteil des Raumbedarfs der Gymnasien im Hinblick auf G 9 gelöst werden.

Mixed-Use-Konzepte sind ein klarer Trend in der Nachnutzung von „klassischen“ Warenhäusern. National und international wurden vergleichbare Projekte erfolgreich angestoßen und standortspezifisch umgesetzt. Mit der Schwerpunktsetzung auf Bildung und Wissenschaft könnte die HL aber eine Vorreiterrolle einnehmen.

Die sich hier eröffnende Chance der Stadtentwicklung sollte ergriffen werden. In einem nächsten Schritt, ist eine mittel- bis langfristig ausgerichtete Nutzungskonzeption zu entwickeln und hinsichtlich ihrer Realisierungsoptionen zu prüfen. Parallel sollte auf dieser Basis

der Erwerb der Immobilie forciert und eine endgültige Kaufentscheidung bis Ende des Jahres angestrebt werden.

Anlagen:

Anlage 1: Ansichten und Skizzen einer schulischen Nutzung

Senatorin Joanna Hagen