



► Nr. VO/2021/09736
öffentlich

Lübeck, 02.02.2021

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Frank Graap (E-Mail: frank.graap@luebeck.de Telefon: 122-6560)

Zwischenbericht Raumplanung inklusive Planungsstand Verwaltungsneubau

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
01.03.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.04.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
20.04.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
20.05.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Der vorliegende Bericht enthält die Fortschreibung des Zwischenberichts Raumplanung (VO/2019/07951) und den aktuellen Planungsstand des Verwaltungsneubaus.

In der Sitzung der Bürgerschaft vom 23.05.2019 wurde unter TOP Punkt 5.1 die nachstehend aufgeführte Empfehlung des Hauptausschusses zum interfraktionellen Antrag der Fraktionen SPD, CDU und Freie Wähler & GAL mit Mehrheit, in ergänzter und geänderter Fassung durch einen Ergänzungsantrag der FDP, angenommen:

Begleit Antrag „Königspassage“, (Empfehlung des Hauptausschusses, VO/2019/07583)

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 26.03.2019 zu TOP 7.1 beschlossen, den nachstehend aufgeführten interfraktionellen Antrag mit Mehrheit an die Bürgerschaft zu überweisen und empfiehlt der Bürgerschaft mit Mehrheit wie folgt zu beschließen:

Der Bürgermeister wird beauftragt, ein Standortkonzept für die Neuordnung der Verwaltungsstandorte der Stadtverwaltung und städtischen Eigenbetriebe vorzulegen. Ziel ist die Anzahl der Standorte zu reduzieren, aufgabengerecht zu bündeln und auslaufende Mietverträge nach Möglichkeit nicht zu verlängern. Teil der Konzeption ist ein neu zu errichtendes Verwaltungszentrum, das Ansprüchen an eine moderne Verwaltung und einem attraktiven Arbeitgeber gerecht wird. Die Umsetzung des Konzeptes hat bis spätestens 2030 zu erfolgen. Dem Hauptausschuss ist mindestens 1 x jährlich über den Fortgang der Planungen zu berichten.

Ergänzungsantrag der FDP-Fraktion (VO/2019/07702):

Die Erstellung des Standortkonzeptes für die Neuordnung der Verwaltungsstandorte der Stadtverwaltung und städtischen Eigenbetriebe erfolgt bis Ende 2021.

Bericht:

Siehe Anlagen.

Anlagen:

Anlage 1: Zwischenbericht Raumplanung II

Anlage 2: Steckbriefe Verwaltungsstandorte

Senatorin Joanna Hagen



Zwischenbericht Raumplanung II

für die Kernverwaltung der Hansestadt Lübeck

Hansestadt Lübeck
Fachbereich Planen und Bauen
5.651 Gebäudemanagement
Mühlendamm 14 | 23552 Lübeck
gebauedmanagement@luebeck.de
www.luebeck.de



Vorwort

Bei dem vorliegenden Zwischenbericht Raumplanung II handelt es sich um eine Fortschreibung des Zwischenberichts Raumplanung vom 26.11.2019 (VO/2019/07951). Im Kontext des Beschlusses der Bürgerschaft vom 23.05.2019 stellt dieser Bericht folgende Raumentwicklungsperspektiven dar:

1. Bisherige und im Zeitraum bis 2030 vorgesehene Raumentwicklungen für die 5 Fachbereiche der HL
2. Varianten zur Standortentwicklung der Lübecker Verwaltung ab dem Jahr 2030 ff. auf Grundlage des Bürgerschaftsbeschlusses

Aktuelle Situation

Die Verwaltung der Hansestadt Lübeck verteilt sich aktuell auf rund 40 Standorte unterschiedlicher Größenordnungen. Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich im Eigentum der HL. Die Flächenverdichtung der vergangenen Jahre hat dazu geführt, dass wenige Ressourcen zur Unterbringung zusätzlicher Arbeitsplätze in den Verwaltungsstandorten vorhanden sind. Zum Ende des Jahres 2018 zeichnete sich bereits ab, dass die HL in den folgenden Jahren ein großes Flächen- und Raumproblem in den Verwaltungsstandorten zu lösen hat. Die Ursachen für den Flächenbedarf sind im Wesentlichen:

- z.T. erheblicher Personalzuwachs
- z.T. schlechter baulicher Zustand der städtischen Liegenschaften
- Unter Denkmalschutz stehende Gebäude (Einschränkungen bei Umbaumaßnahmen)
- Erforderliche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen (u.a. wegen ungeeigneter Bürostrukturen / Anforderungen des Arbeitsschutzes)
- Verdichtete Arbeitsplatzsituation in den Gebäuden (keine Ausweich- oder Pufferflächen)
- Einrichtung von Stadtteilbüros
- zusätzlicher Personalbedarf wegen gesteigener und ausgeweiteter Aufgaben sowie nicht mehr tragbare personelle Unterdeckung in bestimmten Bereichen zur Aufgabenerledigung
- Personelle Auswirkungen des Bundesteilhabegesetzes
- Realisierung bürger- und aufgabenorientierter Bürokonzepte

Um dem Flächenproblem zu begegnen, hat die Verwaltung in den Jahren 2019 und 2020 mehrere temporäre Anmietungen vorgenommen. Bei der Auswahl der Mietobjekte, der Planung zur Herichtung und Belegung dieser neuen Flächen wurden folgende allgemeine Rahmenbedingungen berücksichtigt:



- Vorrangig sollten sich die Standorte der Verwaltung der Hansestadt Lübeck im Innenstadtbereich oder in der direkten Umgebung befinden. Dies ermöglicht kurze Verbindungswege, eine gute ÖPNV-Anbindung und eine Stärkung der Altstadt durch eine höhere Personenfrequenz.
- Es sollten moderne, an den Aufgaben der Hansestadt Lübeck orientierte Arbeitsplätze und Bürokonzepte geschaffen werden, um die Bürgerfreundlichkeit, die Effizienz der Prozessabläufe, die Motivation der Mitarbeiter:innen und die Attraktivität der Hansestadt Lübeck als Arbeitgeberin zu optimieren. Auf eine identitätsstiftende Wirkung der Gebäude und Bürokonzepte wurde geachtet. Darüber hinaus sollten Synergien berücksichtigt werden, um Kleinstflächen bei kurzfristigen Lösungen zu vermeiden.
- Die Bürokonzepte sollten, sofern zweckmäßig und umsetzbar, dem Prinzip des Front- und Backoffice folgen. Hierbei sollen Kunden grundsätzlich im Empfangsbereich des Gebäudes (Frontoffice) von den Mitarbeiter:innen bedient werden. Die hierfür erforderlichen Räume und Flächen wurden den Aufgaben entsprechend konzipiert. Zum „geschützten Bereich“ des Gebäudes (Backoffice) haben grundsätzlich nur die Mitarbeiter:innen der jeweiligen Gebäude Zutritt, so dass hier keine relevanten Kundenströme zu erwarten sind. Dies kann sich auf die Bürokonzepte hinsichtlich Datenschutz, Sicherheit und Flexibilität von Arbeitsplätzen positiv auswirken.
- Angestrebt wurde eine sinnvolle Zusammenführung von Organisationseinheiten unter Berücksichtigung der von den jeweiligen Bereichen/Fachbereichen wahrzunehmenden Aufgaben. Neben der Unterscheidung in publikumsintensive und publikumsarme Tätigkeiten wurden die unterschiedlichen Aufgabenschnittstellen zwischen den Bereichen/Fachbereichen berücksichtigt.
- Primäres Ziel war die Zusammenfassung größerer Flächen. Kurzfristig mussten die aktuellen Bedarfe (schlechte Objektzustände, Personalaufstockungen usw.) abgedeckt werden. Bis 2021 bestand bzw. besteht dringender Handlungsbedarf für insgesamt rund 240 zusätzliche Arbeitsplätze zzgl. Lagerflächen. Langfristig, mit einem Planungshorizont bis 2030, arbeitet der Fachbereich 5 bereits an einer Lösung für einen neuen, möglichst innenstadtnahen Verwaltungsneubau.

Im Nachfolgenden wird dargestellt, welche Lösungen für die jeweiligen Büroflächen der Fachbereiche bereits erzielt werden konnten, welche Lösungsansätze für die Zeit bis 2030 aktuell verfolgt werden und welche ersten Ideen zur Entwicklung eines Standortkonzepts gemäß des Planungsauftrags der Bürgerschaft vom 23. Mai 2019 bestehen. Steckbriefe zu den einzelnen Bürogebäuden befinden sich im Anhang.



Inhaltsverzeichnis

1. Fachbereiche	5
1.1 FACHBEREICH 1	5
1.2 FACHBEREICH 2	8
1.3 FACHBEREICH 3	10
1.4 FACHBEREICH 4	12
1.5 FACHBEREICH 5	15
2. Entwicklung eines Standortkonzeptes gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 23.05.2019	17
2.1 Präambel	17
2.2 Städtische Eigenbetriebe	18
2.3 Flächenbedarfe	19
2.4 Potenzielle Grundstücke für einen Verwaltungsneubau	27
3. Standortkonzepte für die Neuordnung der Verwaltung	37
3.1 Variante 1	37
3.2 Variante 2	40
3.3 Variante 3	45
4. Fazit/Empfehlung	52
5. Übersicht/Zusammenfassung der Neubaulösungen	54
6. Anhang	55



1. Fachbereiche

1.1 FACHBEREICH 1

Das Raumplanungskonzept für den FB1 sieht folgende Verwaltungsstandorte für die Nutzung bis 2030 (und z.T. darüber hinaus) vor:

- Breite Straße 62–64 / Rathaus
- Fackenburger Allee 27–29
- Fischstraße 1–3
- Fischstraße 2–6
- Lichthof
- Mengstraße 16
- Ziegelstraße 2
- Fleischhauerstraße 20
- Fischergrube 53
- Hafestraße 1b
- Linden Arcaden
- Meesenring 8
- Fünfhausen 21-25

Die Gebäude Fischergrube 53 und Hafestraße 1b werden zeitnah aufgegeben. Das Gebäude in der Fischergrube 53 befindet sich in einem baulich desolaten Zustand. Für die Hafestraße 1b zahlt die HL einen unangemessen hohen Mietpreis. Zudem wird eine Teilfläche des Gebäudes Meesenring 8 an die Vorwerker Diakonie vermietet, um die Notunterkunft Bodelschwingheim vorort zu vergrößern.

Als Ersatz wurde die Anmietung der Standorte Fünfhausen 21–25 und Mengstraße 16 realisiert, deren bauliche Herrichtung derzeit erfolgt. Hier wird hauptsächlich der Bereich Haushalt und Steuerung aus den Standorten Fischergrube 53 und Fleischhauerstraße 20 untergebracht werden. Die dadurch entstehenden räumlichen Kapazitäten in der Fleischhauerstraße 20 werden von dem Bereich Buchhaltung und Finanzen genutzt (Einzug der Vollstreckungsbehörde aus der Hafestraße 1b). Die Arbeitsplätze des Bereichs Logistik, Statistik und Wahlen wurden am Standort Fackenburger Allee 27–29 zusammengeführt. Aus dem Standort Fischstr. 2–6 (Bereiche Personal und Beteiligungscontrolling) wechselt das Beteiligungscontrolling ebenfalls in den Standort Fünfhausen 21-25, sodass die bevorstehenden Personalzuwächse des Bereichs Personal am Standort Fischstraße 2-6 untergebracht werden können. Das Fortbildungszentrum wurde vom Falkenplatz 10 in den Lichthof verlagert, ebenso wie der Seniorenbeirat und der Gesamtpersonalrat.

Am Standort Fackenburger Allee 27-29 erfolgt der Auszug des Bereichs Familienhilfe, sodass vorort die personellen Zuwächse des Bereichs Informationstechnik und der Stabstelle Digitalisierung, Organisation und Strategie untergebracht werden können. In unmittelbarer Nähe der Fackenburger Allee 27-29 wird der Bereich Lübeck Port Authority (LPA) den Standort Ziegelstraße 2 verlassen, sodass der Bereich Rechnungsprüfung aus dem Meesenring 8 die Flächen belegen kann. Somit erfolgt im Komplex Fackenburger Allee 27-29/Ziegelstraße 2 eine Konzentration des Fachbereichs 1, bestehend aus den Bereichen Logistik, Statistik und Wahlen, IT, Rechnungsprüfungsamt und dem Personalrat des FB 1. Die freiwerdende Fläche im Meesenring 8 wird an die Vorwerker Diakonie zur Vergrößerung des Bodelschwingheim vermietet.

Aufgrund dienstlicher Notwendigkeiten sowie personellen Zuwachses wird für die Stabstelle Arbeitsschutz / Betriebsärzte eine barrierefreie Mietfläche in den Linden-Arcaden angemietet.

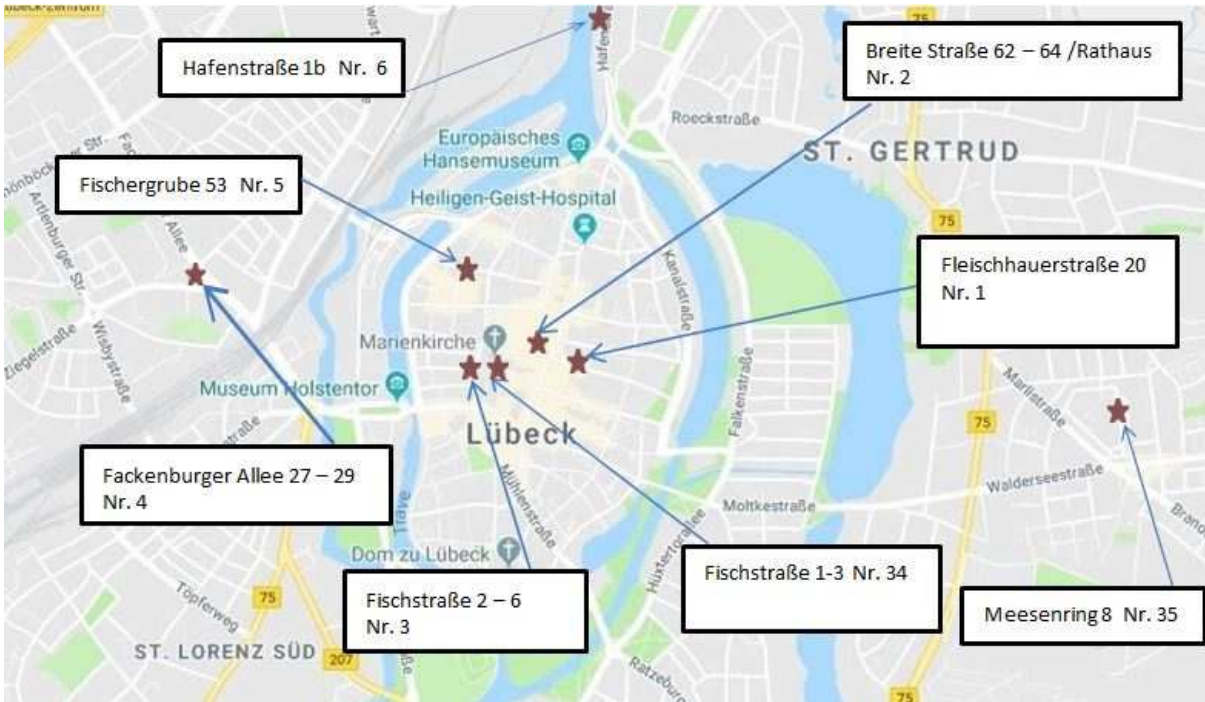
Durch die Verschiebungen entsteht eine Bündelung des Bereiches Buchhaltung und Finanzen in der Fleischhauerstraße 20, sowie eine Konzentration des Bereiches Haushalt und Steuerung an den direkt nebeneinander befindlichen Standorten Fünfhausen 21-25 und Mengstraße 16 (inkl. 1.203 Beteiligungscontrolling). In der Fischstraße 2-6 wird dadurch mehr Platz geschaffen für neue Mitarbeiter:innen des Bereichs Personal. Die Standorte Fischergrube 53 und Hafenstraße 1b können somit vollständig freigezogen und aufgegeben werden.

Fachbereich 1 zentriert sich dadurch weitestgehend in die Nähe des Rathauses, sowie in der Fackenburger Allee 27-29/Ziegelstraße 2.

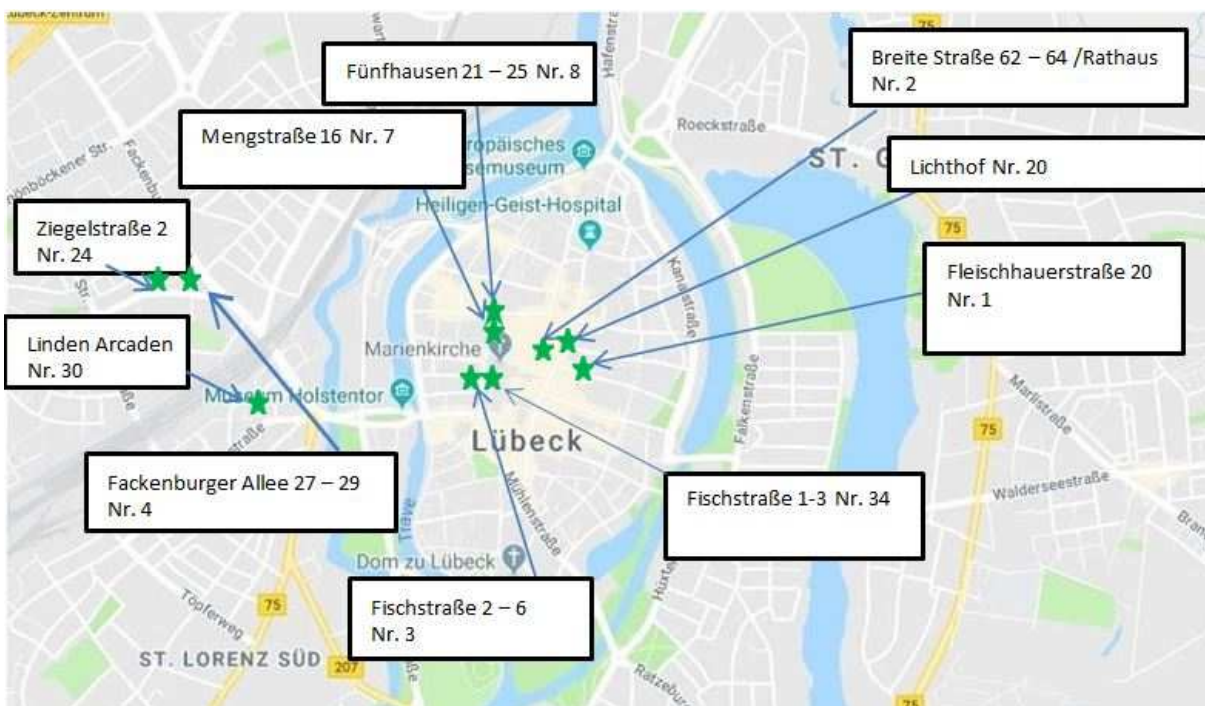
Die Standorte Rathaus und Fischstraße 1-3 sowie 2-6, mit dem Mitarbeiter:innen, die in unmittelbarer, dienstlicher Beziehung zum Bürgermeister stehen, bleiben langfristig erhalten.

1.1.1 Übersichtskarten des Fachbereichs 1

Übersichtskarte bestehender Standorte Fachbereich 1



Vorgesehenes Raumentwicklungskonzept FB1 bis 2030



1.2 FACHBEREICH 2

Das Raumplanungskonzept für den FB2 sieht folgende Verwaltungsstandorte für die Nutzung bis 2030 vor:

- Kronsfordter Allee 2–6 & Sophienstraße 2–8 / Verwaltungszentrum Mühlentor (VZM)
- Sophienstraße 19-21
- Carl-Gauß-Straße 9
- Fischstraße 1-3

Innerhalb des Fachbereichs 2 wurden in den Jahren 2019 und 2020 ca. 50 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Im Jahr 2021 sind weitere Personalzuwächse zu erwarten. Die Fachbereichsleitung, das Fachbereichscontrolling und die Fachbereichsdienste des FB 3 sind aus dem VZM in den Licht-hof gezogen. Die dadurch frei werdenden Flächen im VZM wurden mit dem Fachbereich 2 besetzt. Um den kompletten Raumbedarf des Fachbereichs 2 zu decken, wurde es notwendig, dass zusätzliche Mietflächen in der Sophienstraße 19-21 und Carl-Gauß-Straße 9 angemietet werden.

Mittelfristig ist vorgesehen, dass nach einer Gebäudesanierung der Dr. Julius-Leber-Straße 46-52 jene Flächen durch den Bereich Umwelt, Natur und Verbraucherschutz aus dem VZM belegt werden. Anschließend sollen die Mitarbeiter:innen des Fachbereichs 2 der Bereiche Soziale Sicherung, Gesundheitsamt mit der Fachbereichsleitung, -controlling und -dienste, sowie dem Personalrat des FB 2 wieder im VZM zusammengeführt werden. Die Standorte Sophienstraße 19-21 und Carl-Gauß-Straße 9 können anschließend aufgegeben werden.

Ziel ist die langfristige Schaffung eines „Sozialen Rathauses“ im VZM.

Der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften soll am Standort Fischstraße 1-3 erhalten werden.

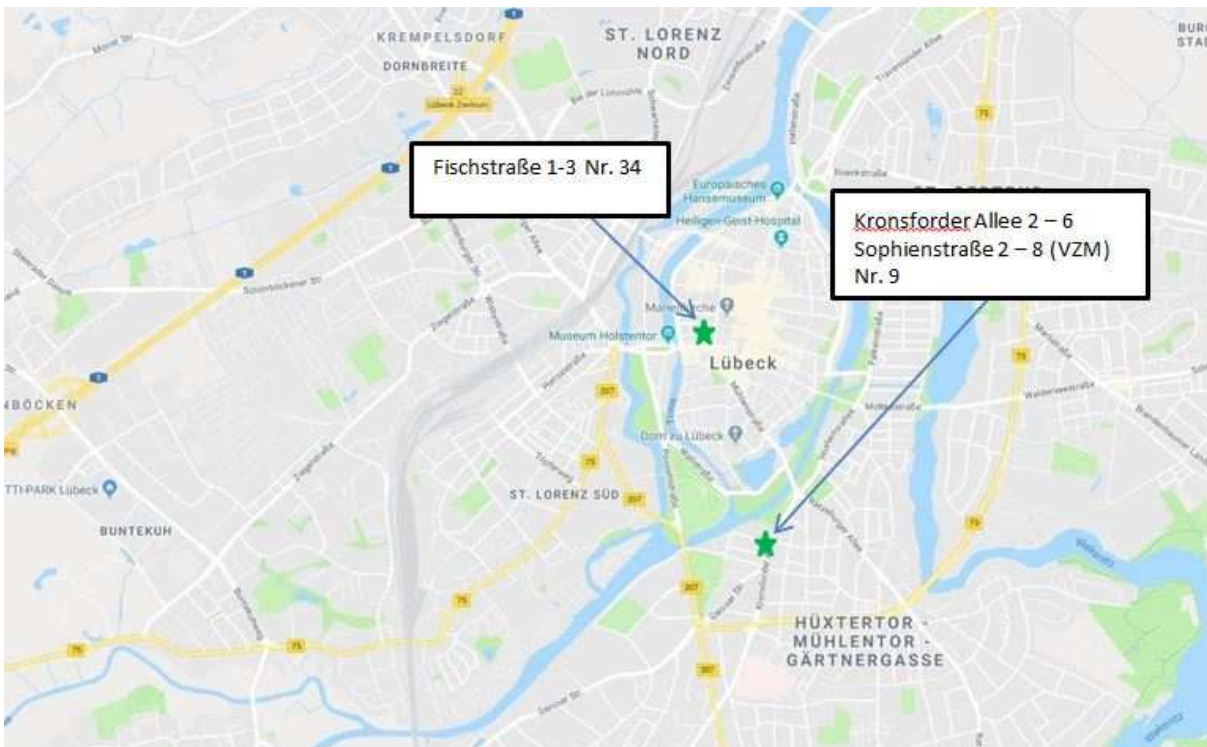


1.2.1 Übersichtskarten des Fachbereichs 2

Übersichtskarte bestehender Standorte Fachbereich 2



Vorgesehenes Raumentwicklungskonzept FB2 bis 2030



1.3 FACHBEREICH 3

Das Raumplanungskonzept für den FB3 sieht folgende Verwaltungsstandorte für die Nutzung bis 2030 vor:

- Dr. Julius-Leber-Straße 46–52
- Moislinger Berg 1
- Meesenring 7
- Lichthof
- Carl-Gauß-Straße 9
- Schlutuper Straße 14
- Kreuzweg 7-9
- Kirchplatz 7

Im Jahr 2020 wurden die Fachbereichsleitung, -controlling und -dienste des Fachbereichs 3, sowie das Ordnungsamt und der Personalrat des FB 3 in den Lichthof verlagert. Durch diese Verlagerung wurden im VZM räumliche Kapazitäten für den Fachbereich 2 geschaffen.

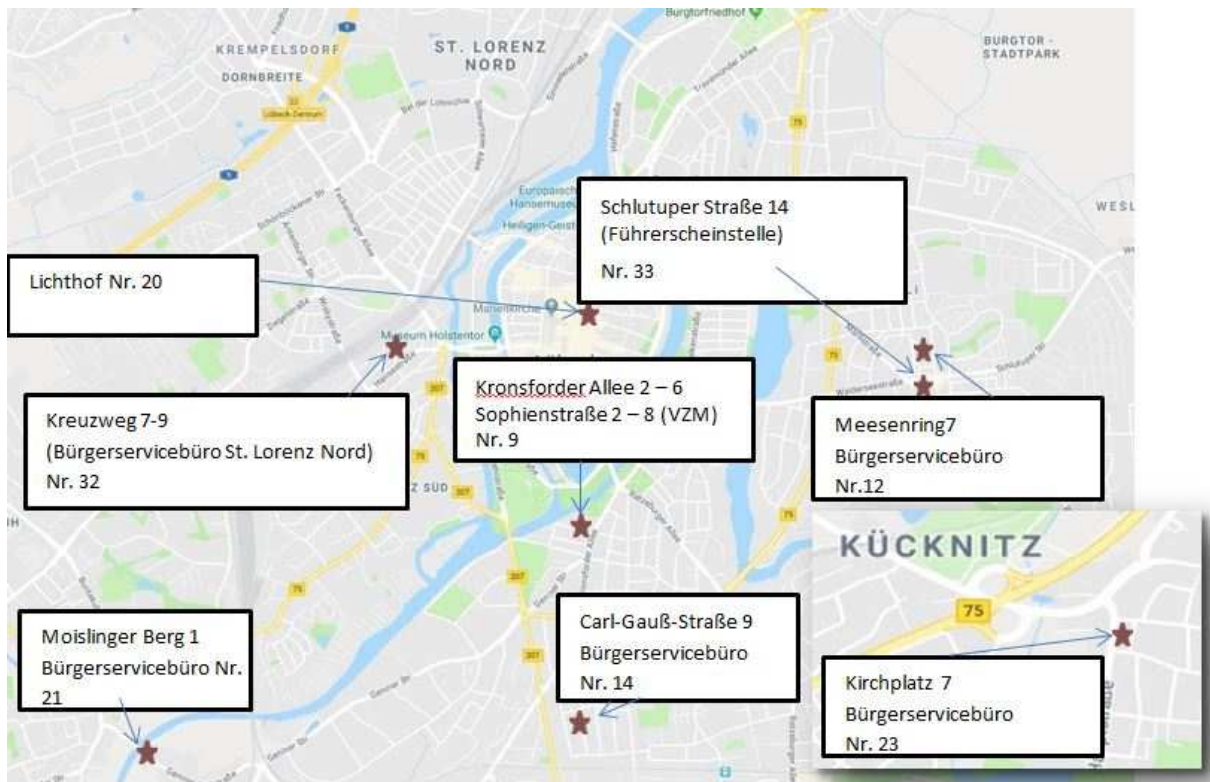
Im VZM verbleibt derzeit einzig der Bereich Umwelt, Natur und Verbraucherschutz (UNV) aus dem Fachbereich 3. Nach der baulichen Herrichtung der Dr. Julius-Leber-Straße 46-52 ist ein Einzug des UNV vorgesehen, sodass weitere Kapazitäten für den Fachbereich 2 im VZM und eine Konzentration des Fachbereichs 3 im Gebiet Lichthof/Dr. Julius-Leber-Straße ermöglicht werden.

Davon ausgenommen sind die neugeschaffenen Bürgerservicebüros in der Carl-Gauß-Straße 9, Moislinger Berg 1, Schlutuper Straße 14, Kreuzweg 7-9, Lichthof und Kirchplatz 7. Auch das Bürgerservicebüro im Meesenring 7, sowie die Abteilung Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung des UNV in der Carl-Gauß-Straße 9 bleiben erhalten. Der Erhalt der Bürgerservicebüros ist dauerhaft vorgesehen. Langfristig ist jedoch vorgesehen, den Standort Moislinger Berg 1 aufzugeben, da das Bürgerservicebüro Moislung ein Bestandteil des Neubauvorhabens „Neue Mitte Moislung“ werden soll.

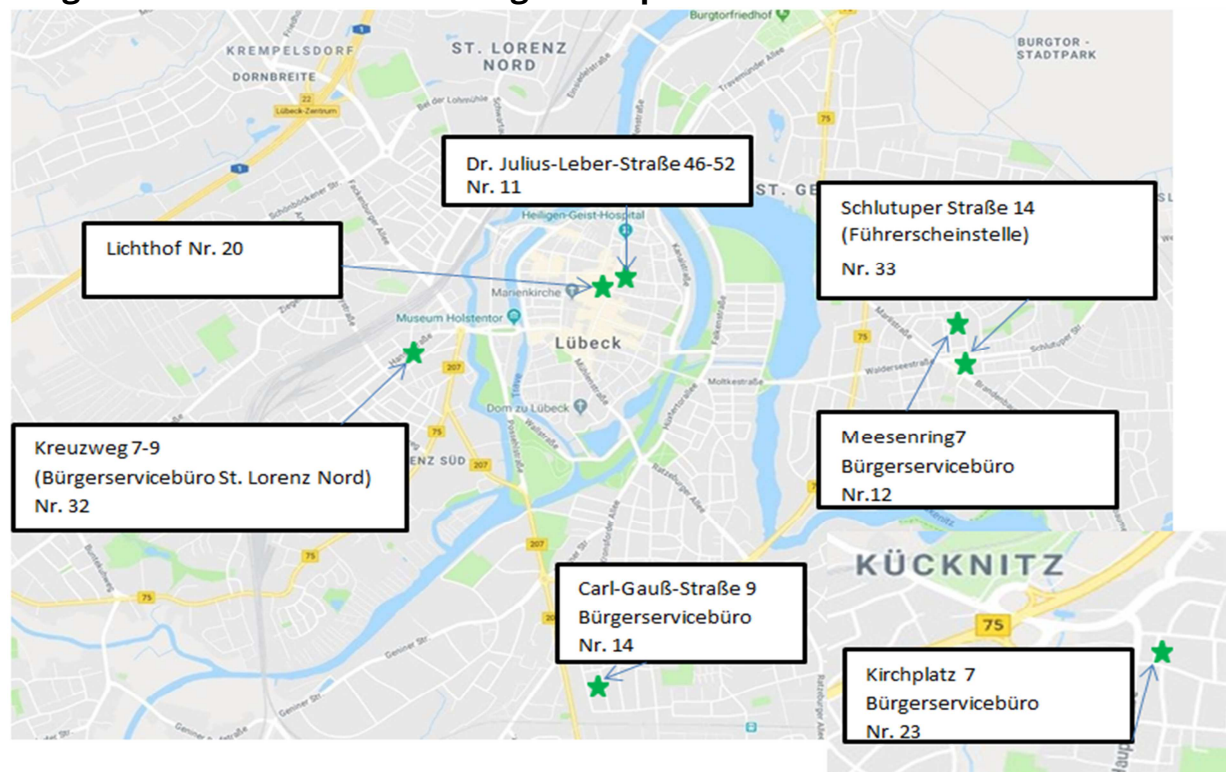


1.3.1 Übersichtskarten des Fachbereichs 3

Übersichtskarte bestehender Standorte Fachbereich 3



Vorgesehenes Raumentwicklungskonzept FB3 bis 2030



1.4 FACHBEREICH 4

Das Raumplanungskonzept für den FB4 sieht folgende Verwaltungsstandorte für die Nutzung bis 2030 vor:

- Kronsfordter Allee 2-6 & Sophienstraße 2-8 (VZM)
- Meesenring 7
- Moislinger Berg 1
- Falkenplatz 10
- Schildstraße 12-14
- Breite Straße 8
- Königstraße 21
- Lichthof
- Huxstraße 118-120
- Carl-Gauß-Straße 9
- Kirchplatz 7
- Fackenburger Allee 27-29
- Kreuzweg 7-9
- Adolf-Ehrtmann-Straße 3
- Mühlendamm 1-3
- Kaisertor
- Großer Bauhof 14
- Holstentorplatz 2

Die Schildstraße 12-14 soll als Sitz der Fachbereichsleitung, -controlling und -dienste erhalten bleiben.

Zudem ist vorgesehen, dass die Bereiche des Fachbereichs 4, die aktuell im VZM verortet sind (Schule und Sport, Familienhilfe, Städtische Kindertageseinrichtungen und Jugendarbeit), dort verbleiben. Um Flächen für die Pflegekinder- und Adoptionsstelle der Familienhilfe im VZM zu schaffen, wurde die Abteilung Beistandschaften und Unterhaltsvorschuss der Familienhilfe in den Meesenring 7 verlagert.

Die Beratungsstelle St. Lorenz des Jugendamts wird aus der Fackenburger Allee 27-29 in den Kreuzweg 7-9 verlagert, um eine Doppelnutzung mit dem dort geschaffenen Bürgerservicebüro zu ermöglichen. Die freiwerdenden Räume in der Fackenburger Allee 27-29 werden durch Personalzuwächse des Bereichs IT belegt. Die weiteren Beratungsstellen in der Carl-Gauß-Straße 9, Kirchplatz 7, Moislinger Berg 1 und Adolf-Ehrtmann-Straße 3 sollen zunächst erhalten bleiben. Langfristig ist vorgesehen, den Standort Moislinger Berg 1 aufzugeben, da die Beratungsstelle des Jugendamts ein Bestandteil des Neubauvorhabens „Neue Mitte Moisling“ werden soll.

Der aktuell von der Verwaltung des Buddenbrookhauses genutzte Standort Mengstraße 8 soll nach der Sanierung des Buddenbrookhauses aufgegeben werden.

Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege ist aktuell an den Standorten Meesenring 8 und Königstraße 21 untergebracht. Die Archäologie soll langfristig im Meesenring 8 erhalten bleiben. Der Standort Königstraße 21 der Denkmalpflege weist aktuell zu wenig räumliche Kapazitäten auf, weshalb ein Umzug der Denkmalpflege in das Kaisertor vorgesehen ist. Eine zukünftige Ausweitung der Flächen des Willy-Brandt-Hauses in der Königstraße 21 ist angedacht.

Der Personalrat des FB 4 soll im Lichthof verbleiben. Die VHS soll langfristig am Falkenplatz 10 verortet bleiben.



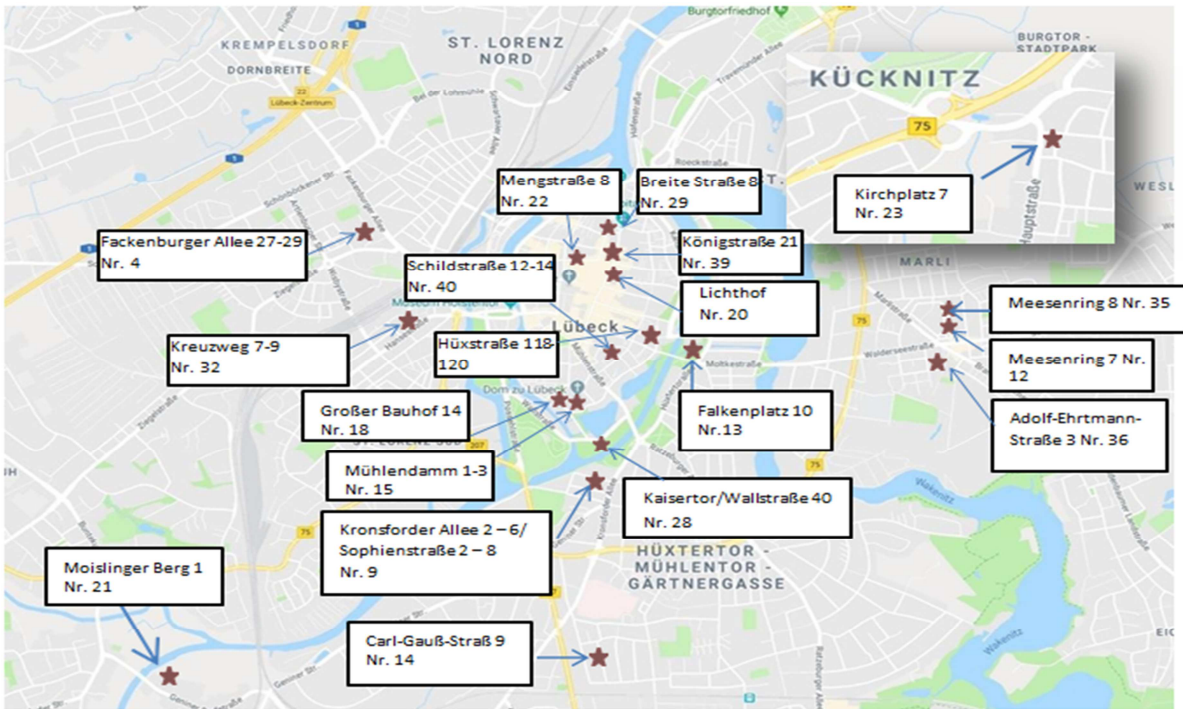
Der Bereich Archiv soll dauerhaft im Mühlendamm 1-3 bestehen bleiben. Da der Bereich mittelfristig dringend zusätzliche Räume benötigt, ist vorgesehen, dass nach dem Umzug des GMHL und dem Lager des Völkerkundemuseums aus dem Großen Bauhof 14 (Zeughaus) in das Bundesbankgebäude am Holstentorplatz 2, jene Flächen vom Archiv übernommen werden, um die räumliche Nähe des Mühlendamms und des Großen Bauhofs zu nutzen.

Für die Verwaltung der Nordischen Filmtage Lübeck wurde eine Fläche in der Breiten Straße 8 angemietet. Es ist vorgesehen, dass der Standort längerfristig erhalten bleibt.

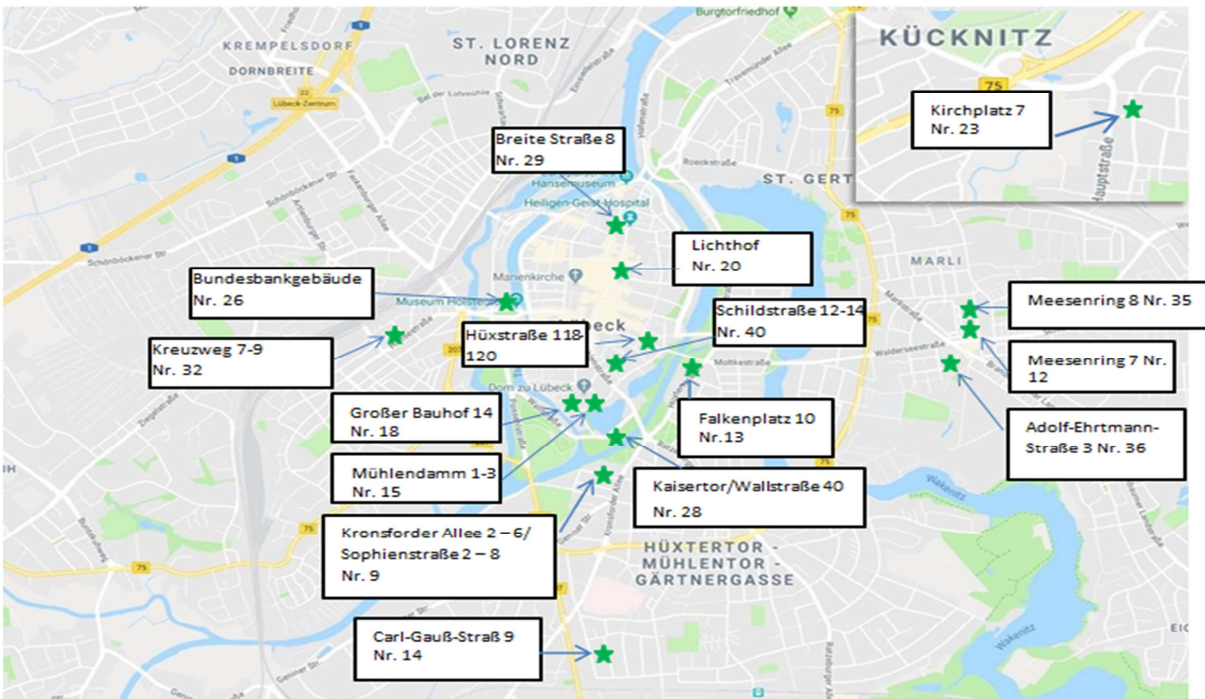


1.4.1 Übersichtskarten des Fachbereichs 4

Übersichtskarte bestehender Standorte Fachbereich 4



Vorgesehenes Raumentwicklungskonzept FB4 bis 2030



1.5 FACHBEREICH 5

Das Raumplanungskonzept für den FB5 sieht folgende Verwaltungsstandorte für die Nutzung bis 2030 vor:

- Mühlendamm 10-12
- Mühlendamm 20
- Kleiner Bauhof 11
- Mühlendamm 22
- Großer Bauhof 14
- Lichthof
- Palais Rantzau
- Einsiedelstraße 6
- Holstentorplatz 2
- Gürtlerweg 10
- Ratekauer Weg 1-7

Um kurzfristig räumliche Bedarfe durch Personalzuwächse im Fachbereich 5 zu decken, mussten Flächen in der Sandstraße 25-27 und Kohlmarkt 7-15 für das GMHL, sowie im Palais Rantzau für den Bereich Stadtgrün und Verkehr angemietet werden.

Die Fachbereichsleitung,- controlling und- dienste des FB 5 sollen weiterhin im Mühlendamm 10-12 verbleiben. Zudem ist nach der Herrichtung des Kleinen Bauhof 11 ein Bezug des Gebäudes durch die Abteilung Bauordnung aus dem Mühlendamm 22 vorgesehen, sodass im Gebäude Mühlendamm 10-12/Kleiner Bauhof 11 eine Zusammenführung des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung ermöglicht wird. Der Mühlendamm 22 würde anschließend nach einer Instandsetzung durch die neugeschaffene Stabstelle VeGeS belegt werden.

Das GMHL ist aktuell in den Standorten Mühlendamm 14, Hartengrube 23, Sandstraße 25-27, Großer Bauhof, Kohlmarkt 7-15 und Gürtlerweg 10 untergebracht. Kurzfristig erfolgt eine Konzentration der drei Abteilungen des GMHL im Mühlendamm 14, Kohlmarkt 7-15 und Großer Bauhof 14. Der Gürtlerweg 10 als Außenstelle mit seiner Lagerfunktion für das infrastrukturelle Gebäudemangement soll langfristig erhalten bleiben. Der Standort Hartengrube 23 soll nach der Interimsnutzung von VeGeS veräußert werden. Die angemietete Fläche in der Sandstraße 25-27 wird nach Auszug des GMHL vom Bereich Stadtgrün und Verkehr übernommen. Voraussichtlich ab 2025 ist eine Konzentration des GMHL am Holstentorplatz 2 (Bundesbankgebäude) vorgesehen, sodass die Standorte Kohlmarkt 7-15 und Mühlendamm 14 komplett aufgegeben werden können. Zudem können die vom GMHL im Großen Bauhof 14 genutzten Flächen nach dessen Auszug vom Bereich Stadtgrün und Verkehr übernommen werden, sodass auch der Standort Sandstraße 25-27 aufgegeben werden könnte.

Der Bereich Stadtgrün und Verkehr könnte ab voraussichtlich 2025 auf die Standorte Mühlendamm 20, Palais Rantzau, Ratekauer Weg 1-7 und Großer Bauhof 14 konzentriert werden.

Die LPA ist aktuell in der Ziegelstraße 2 tätig. Aufgrund einer zwischenzeitlich vom Vermieter ausgesprochenen Kündigung erfolgt eine Verlagerung in die Einsiedelstraße 6. Es ist vorgesehen, dass die Flächen in der Ziegelstraße 2 zukünftig durch das Rechnungsprüfungsamt belegt werden.

Der Personalrat des FB 5 soll im Lichthof erhalten bleiben.

1.5.1 Übersichtskarten des Fachbereichs 5 Übersichtskarte bestehender Standorte



Vorgesehenes Raumentwicklungskonzept FB5 bis 2030



2. Entwicklung eines Standortkonzeptes gem. Bürgerschaftsbeschluss vom 23.05.2019

2.1 Präambel

Das GMHL wurde beauftragt, ein Standortkonzept für die Neuordnung der Stadtverwaltung und städtischen Eigenbetriebe zu entwickeln:

„Der Bürgermeister wird beauftragt, ein Standortkonzept für die Neuordnung der Verwaltungsstandorte der Stadtverwaltung und städtischen Eigenbetriebe vorzulegen. Ziel ist die Anzahl der Standorte zu reduzieren, aufgabengerecht zu bündeln und auslaufende Mietverträge nach Möglichkeit nicht zu verlängern. Teil der Konzeption ist ein neu zu errichtendes Verwaltungszentrum, das Ansprüchen an eine moderne Verwaltung und einem attraktiven Arbeitgeber gerecht wird. Die Umsetzung des Konzeptes hat bis spätestens 2030 zu erfolgen. Dem Hauptausschuss ist mindestens 1 x jährlich über den Fortgang der Planungen zu berichten.“

Im Nachfolgenden werden unterschiedliche Lösungsvarianten für die Neuordnung der Verwaltungsstandorte unter Berücksichtigung von Neubaulösungen aufgezeigt. Zur Entwicklung von möglichen Standortkonzepten auf Grundlage der von der Bürgerschaft formulierten Rahmenbedingungen wurden folgende Planungsgrundlagen verwendet:

Flächenannahmen

Vorläufig werden die aktuell von den jeweiligen Fachbereichen in Anspruch genommenen Flächen verwendet. Eine genaue Prognose für den Flächenbedarf der Verwaltung bis zum Jahr 2030 ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da heute weder belastbare Aussagen zur zukünftigen Aufgaben- und Personalentwicklung, noch zu den möglichen Einflussfaktoren auf die Arbeitsplätze und Raumentwicklung getätigt werden können. Es ist aber davon auszugehen, dass die fortschreitende Digitalisierung, Technisierung und veränderte Anforderungen an die Büroarbeitswelt Einfluss auf die Flächenbedarfe haben werden. Dabei ist perspektivisch eher von einer Flächenreduzierung, als von einem Flächenzuwachs auszugehen.

Bei den Flächenermittlungen für die verschiedenen Varianten eines Verwaltungsneubaus wurde das Rathaus, als „Herz der Verwaltung“ mit den unmittelbar in der Nähe befindlichen Verwaltungsgebäuden Fischstraße 1-3 und Fischstraße 2-6, in denen direkte Einheiten und Stabstellen des Bürgermeisters tätig sind, nicht berücksichtigt, da diese Standorte über das Jahr 2030 hinaus erhalten bleiben sollen. Zudem sollen auch der dezentrale Bürgerservice und die in den Stadtteilen verankerten Beratungsstellen des Jugendamts nah am Bürger verbleiben, und wurden aus diesem Grunde bei der Flächenermittlung nicht berücksichtigt.

Grundstücke

Zur Sondierung von aktuell möglichen Standorten zur Errichtung eines Verwaltungsneubaus hat der Bereich Stadtplanung und Bauordnung potenzielle Grundstücke im Stadtgebiet, die für die Bebauung mit einem Verwaltungsgebäude infrage kommen könnten, geprüft und bewertet.



Die Planungsannahme, dass sich die Standorte der Verwaltung der Hansestadt Lübeck möglichst im Innenstadtbereich oder in der direkten Umgebung befinden sollen, wurde vorrangig verfolgt. Dies ermöglicht kurze Verbindungswege, eine gute ÖPNV-Anbindung und eine Stärkung der Altstadt durch eine höhere Personenfrequenz. Es wurden jedoch auch Grundstücksflächen außerhalb des Innenstadtbereichs identifiziert, die aufgrund ihrer Größe eine Bebauung eines größeren Verwaltungszentrums ermöglichen könnten.

2.2 Städtische Eigenbetriebe

Im Zuge der Flächenermittlung nahm das GMHL zu den städtischen Eigenbetrieben Kontakt auf, um zu prüfen, inwieweit ein Zusammenschluss mit der Hauptverwaltung denkbar und umsetzbar ist.

Hierzu nahm das GMHL mit folgenden Betrieben Kontakt auf:

- Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM)
- Grundstücksgesellschaft Metallhüttengelände mbH (GGM)
- KWL GmbH
- Lübecker Musik- und Kongresshallen GmbH (LMuK)
- Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH (GG Trave)
- Lübecker Hafen-Gesellschaft mbH (LHG)
- Stadtwerke Lübeck Holding GmbH (SWL-H)
- Theater Lübeck gGmbH (LTG)

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich aus Sicht der städtischen Betriebe ein räumlicher Zusammenschluss mit der Stadtverwaltung keine realistische Option darstellt, da sich für die Eigenbetriebe kein Mehrwert durch eine Verlagerung ergeben würde. An den gegenwärtig genutzten Standorten bestünden, aufgrund der jeweiligen Lage und der guten räumlichen Situationen, in den Gebäuden sehr gute Rahmenbedingungen zur Aufgabenwahrnehmung durch die jeweiligen Betriebe. Die aktuellen Standorte sollten erhalten bleiben und die Nutzung vorort fortgesetzt werden. Aus diesem Grunde konzentrierte sich das GMHL bei der weiteren Planung ausschließlich auf die Kernverwaltung der Hansestadt Lübeck.

2.3 Flächenbedarfe

Um die Planungen konkretisieren zu können, hat das GMHL die Flächenbedarfe der fünf Fachbereiche der Verwaltung ermittelt. Hierbei wurden die aktuell in Nutzung befindlichen Verwaltungsgebäude geprüft und die benötigten Bruttogeschossflächen (gerundet) zusammengetragen.

Fachbereich 1:

Bereich	Standort	Fläche in m ²	Gesamtfläche	Anmerkungen
1.000	Breite Straße 62-64	150,00		Standort bleibt erhalten
1.000.1	Fischstraße 1-3	50,00		Standort bleibt erhalten
1.000.2	Linden Arcaden	600,00		
1.000.3	Fackenburger Allee 29	660,00		
			1.260,00	
1.010	Breite Straße 62-64	30,00		Standort bleibt erhalten
			0,00	
1.100	Breite Straße 62-64	140,00		Standort bleibt erhalten
			0,00	
1.101	Breite Straße 62-64	180,00		Standort bleibt erhalten
1.101	Fischstraße 1-3	200,00		Standort bleibt erhalten
			0,00	
1.102	Fackenburger Allee 29	1.200,00		
			1.200,00	
1.105	Fackenburger Allee	4.520,00		

	27			
			4.520,00	
1.110	Fischstraße 2-6	2.690,00		Standort bleibt erhalten
1.110	Lichthof	450,00		
1.110	Mengstraße 16	120,00		
			570,00	
1.140	Ziegelstraße 2	1.200,00		
			1.200,00	
1.160	Fischstraße 1-3	130,00		Standort bleibt erhalten
			0,00	
1.201	Mengstraße 16	2.120,00		
1.201	Fünfhausen 21-25	820,00		
			2.940,00	
1.203	Fünfhausen 21-25	260,00		
			260,00	
1.210	Fleischhauerstraße 20	3.040,00		
1.210	Fünfhausen 21-25	310,00		
			3.350,00	
1.300	Markt 16d	2.200,00		Standort bleibt erhalten
			0,00	
PR FB 1	Fackenburger Allee 27	80,00	80,00	



FB 1 Gesamt			15.380,00	
--------------------	--	--	------------------	--

Fachbereich 2:

Bereich	Standort	Fläche in m ²	Gesamtfläche	Anmerkungen
2.000	VZM	320,00		
			320,00	
2.020	VZM	370,00		
2.021	VZM	870,00		
			1.240,00	
2.280	Fischstraße 1-3	1.600,00		Standort bleibt erhalten
			0,00	
2.500	VZM	10.880,00		
2.500	Carl-Gauß-Straße 9	620,00		
2.530	VZM	4.380,00		
	Sophienstraße 19-21	1030,00		
			16.910,00	
PR FB 2	VZM	80,00	80,00	
FB 2 Gesamt			18.550,00	



Fachbereich 3:

Bereich	Standort	Fläche in m ²	Gesamtfläche	Anmerkungen
3.000	Lichthof	590,00		
			590,00	
3.030	Lichthof	190,00		
3.031	Lichthof	190,00		
			380,00	
3.320	Lichthof	7.870,00		
	Kreuzweg 7-9	520,00		Standort bleibt erhalten
	Meesenring 7	1.320,00		Standort bleibt erhalten
	Moislinger Berg 1	250,75		Standort bleibt erhalten
	Kirchplatz 7b	355,17		Standort bleibt erhalten
	Carl-Gauß-Straße 9	260,56		Standort bleibt erhalten
	Schlutuper Straße 14	218,00		Standort bleibt erhalten
			7.870,00	
3.390	VZM	2.400,00		
	Carl-Gauß-Straße 9	250,00		
			2.650,00	
PR FB 3	Lichthof	180,00	180,00	
FB 3 Gesamt			11.670,00	



Fachbereich 4:

Bereich	Standort	Fläche in m ²	Gesamtfläche	Anmerkungen
4.000	Schildstraße 12-14	220		
4.040	Schildstraße 12-14	70,00		
4.041	Schildstraße 12-14	1450,00		
4.041	VZM	240		
4.041.5	Breite Str. 8	280,00		
4.041.7	Mengstraße 8	290,00		
			2.260,00	
4.401	VZM	2.080,00		
			2.080,00	
4.403	Falkenplatz 10	4.500,00		Standort bleibt erhalten
			0,00	
4.491	Meesenring 8	2.700,00		
	Kaisertor	900,00		
			3.600,00	
4.510	VZM	3.720,00		
4.510	Carl-Gauß-Straße 9	250,00		Standort bleibt erhalten
4.510	Kreuzweg 7-9	700,00		Standort bleibt erhalten
4.510	Adolf-Ehrtmann-Straße 3	550,00		Standort bleibt erhalten
4.510	Kirchplatz 7a+b	430,00		Standort bleibt erhalten
4.510	Moislinger Berg 1	250,00		Standort bleibt erhalten



				halten
4.510	Meesenring 7	700,00		Standort bleibt erhalten
			3.720,00	
4.511	VZM	570,00		
			570,00	
4.513	VZM	300,00		
			300,00	
4.515	Mühlendamm 1-3	3.170,00	3.170,00	
PR FB 4	Lichthof	180,00	180,00	
FB4 Gesamt			15.880,00	

Fachbereich 5:

Bereich	Standort	Fläche in m ²	Gesamtfläche	Anmerkungen
5.000	Mühlendamm 10-12	140		
5.000.1	Mühlendamm 22	740,00		
			880,00	
5.060	Mühlendamm 10-12	90		
5.061	Mühlendamm 10-12	620,00		
			710,00	
5.610	Mühlendamm 10-12	1.710,00		
5.610	Kleiner Bauhof 11-13	1.890,00		
5.610	Mühlendamm 22	380,00		
			3.980,00	



5.651	Mühlendamm 10-12	270		
5.651	Kleiner Bauhof 11-13	120,00		
5.651	Mühlendamm 14	1.410,00		
5.651	Sandstraße 25-27	200,00		
5.651	Hartengrube 23	280,00		
5.651	Gürtlerweg 10	320,00		
5.651	Großer Bauhof 12-14	600,00		
5.651	Kohlmarkt 7-15	1.090,00		
			4.290,00	
5.660	Großer Bauhof 12-14	990,00		
5.660	Parade 1	1.930,00		
5.660	Kleiner Bauhof 11-13	130,00		
5.660	Ratekauer Weg 1-7	220,00		
			3.270,00	
5.691	Einsiedelstraße 6	2.730,00		
			2.730,00	
PR FB 5	Lichthof	180,00	180,00	
FB5	Ge-		10.470,00	
samt				

Es ist darauf hinzuweisen, dass die die Verwaltungsstandorte der Feuerwehr in der **Bornhövedstraße 10**, der Entsorgungsbetriebe in der **Malmöstraße 22**, des Standesamts in der **Ratzeburger Allee 16**, der Volkshochschule am **Falkenplatz 10** und der **Hüxstraße 118-120**, und des Stadtwalds in **Alt Lauerhof 1** nicht berücksichtigt wurden, da sie aufgrund ihrer Lage und Nutzung vorort verbleiben sollen.



Aufgrund der Tatsache, dass das Rathaus und die unmittelbar umliegenden Verwaltungsstandorte in der **Fischstraße 1-3** und **2-6**, sowie die dezentralen **Bürgerservicebüros** und **Beratungsstellen des Jugendamts** erhalten bleiben werden, ergibt sich der folgende Gesamtflächenbedarf:

Übersicht:

Fachbereich	Gesamtfläche
FB1	15.380,00
FB2	18.550,00
FB3	11.670,00
FB4	15.880,00
FB5	10.470,00
Gesamt	71.950,00



2.4 Potenzielle Grundstücke für einen Verwaltungsneubau

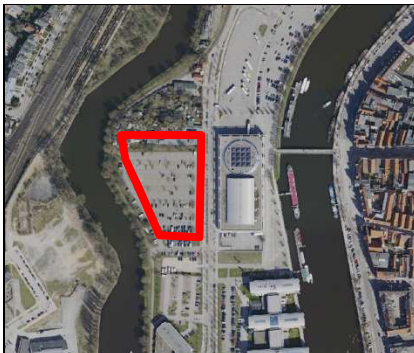
Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung vollzog eine grobe Prüfung des Stadtgebietes der Hansestadt Lübeck nach potenziellen Grundstücken für einen Verwaltungsneubau.

Zur Analyse der potentiellen Verwaltungsstandorte wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Grundstücksgröße in m²
- Eigentum: Es wird zwischen privatem und städtischem Eigentum unterschieden.
- Erreichbarkeit: Grobeinschätzung zur Erreichbarkeit des Standortes in den Abstufungen gut, mittel und schlecht mit den Verkehrsmitteln zu Fuß, Fahrrad, MIV und dem ÖPNV
 - Beispielhaft „gute Erreichbarkeit“:
 - zu Fuß: Nähe zu anderen frequentierten Einrichtungen und/oder wichtigen fußläufigen Wegebeziehungen (Kunden), Nähe zu anderen Verwaltungseinheiten (Mitarbeiter)
 - Fahrrad: gute Erreichbarkeit
 - Auto: Lage an Hauptverkehrsstraße, Stellplätze
 - ÖPNV: Lage an Bushaltestelle mit möglichst hoher Bedienfrequenz oder Bahnhofstempel
- Baurecht: Dieses Kriterium umfasst eine Prüfung des bestehenden Bauplanungsrechtes und der Erforderlichkeit, ein Verfahren zur Aufstellung eines B-Plans, oder zur Entwidmung planfestgestellter Flächen einzuleiten.
- Maß der baulichen Nutzung: Es wurden grobe Annahmen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, um die max. erreichbare Geschossfläche und die Anzahl der notwendigen Stellplätze für das Verwaltungsgebäude zu berechnen. Für einzelne Standorte wurden verschiedene Varianten entwickelt, um das Spektrum der max. baulichen Ausnutzung der Grundstücke, in Abhängigkeit der Ausgestaltung der Stellplatzanlage (ebenerdige Stellplatzanlage; Parkhaus und Tiefgarage), aufzuzeigen. Die Annahmen können keine detaillierten Baumassenstudien oder städtebauliche Entwürfe ersetzen, insbesondere da die Standorte weitestgehend innerhalb von städtebaulich sensiblen Bereichen liegen.
- Weitere Anmerkungen: Unter diesem Aspekt werden weitere städtebauliche Rahmenbedingungen (bspw. Städtebauförderung, Nutzungskonflikte, stadtgestalterische Bedeutung, Sichtachsen auf das UNESCO Welterbe etc.) stichpunktartig aufgelistet.
- Beurteilung: Abschließend wird die Eignung als potentieller Verwaltungsstandort in die Kategorien (A= geeignet, B = bedingt geeignet und C = ungeeignet) beurteilt.

Folgende Standorte konnte die Stadtplanung lokalisieren:





○
 Der Standort ist als ein modularer Baustein für ein Verwaltungszentrum im Areal mittlere Wallhalbinsel / Roddenkoppel geeignet. Es ist ein vertiefendes Gesamtkonzept für das Areal erforderlich.

MUK-Parkplatz	
Grundstücksgröße	rd. 10.800 m ²
Eigentum	Hansestadt Lübeck
Aktuelle Nutzung	Stellplatzanlage
Erreichbarkeit	zu Fuß: gut Fahrrad: gut Auto: gut ÖPNV: mittel
Baurecht	B-Plan-Verfahren erforderlich
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl: 0,6 Vollgeschosse: IV Stellplätze: rd. 290 Stellplätze auf angrenzenden Flächen – Parkraumkonzept für Parkhaus erforderlich Geschossfläche: max. 25.900 m ²
Anmerkungen	Innerhalb der Pufferzone zum UNESCO Welterbe; Sichtachse auf die Altstadt; Ersatz für die wegfallenden Stellplätze erforderlich ; ggf. Zielkonflikte mit anderen städtischen Nutzungen (Mehrzweckhalle)





Mittlere Wallhalbinsel

Grundstücksgröße	rd. 6.400 m ² (rd. 12.200 m ² einschl. Lastadie und Brückenrampe)
Eigentum	Hansestadt Lübeck
Aktuelle Nutzung	Stellplatzanlage, Brückenrampe
Erreichbarkeit	zu Fuß: gut Fahrrad: gut Auto: gut ÖPNV: mittel
Baurecht	B-Plan-Verfahren erforderlich
Maß der baulichen Nutzung: Variante 1: rd. 6.400 m ² (ohne Änderung der Verkehrs- führung)	Grundflächenzahl: 0,6 Vollgeschosse: IV Stellplätze: rd. 170 Stellplätze auf an- grenzenden Flächen – Parkraumkon- zept für Parkhaus erforderlich Geschossfläche: max. 15.400 m ²
Maß der baulichen Nutzung: Variante 2: rd. 12.200 m ² (mit Änderung der Verkehrs- führung)	Grundflächenzahl: 0,6 Vollgeschosse: IV Stellplätze: rd. 330 Stellplätze auf an- grenzenden Flächen – Parkraumkon- zept für Parkhaus erforderlich Geschossfläche: max. 29.300 m ²
Anmerkungen	Grundvoraussetzung für Variante 2 ist der Ersatz der Marienbrücke; Inner- halb der Pufferzone zum UNESCO Welterbe; städtebaulich sensibel - Sichtachse auf die Altstadt; Ersatz für die wegfallenden Stellplätze erforder- lich; ggf. Zielkonflikte mit anderen städtischen Nutzungen (Mehrzweck- halle)



Der Standort ist als ein modularer Baustein für ein Verwaltungszentrum im Areal mittlere Wallhalbinsel / Roddenkoppel geeignet. Es besteht die Option der Grundstücksvergrößerung nach erfolgter Veränderung der Verkehrsführung auf die Marienbrücke. Es ist ein vertiefendes Gesamtkonzept für das Areal erforderlich.





Der Standort ist als ein modularer Baustein für ein Verwaltungszentrum im Areal mittlere Wallhalbinsel / Roddenkoppel geeignet. Es ist ein vertiefendes Gesamtkonzept für das Areal erforderlich.

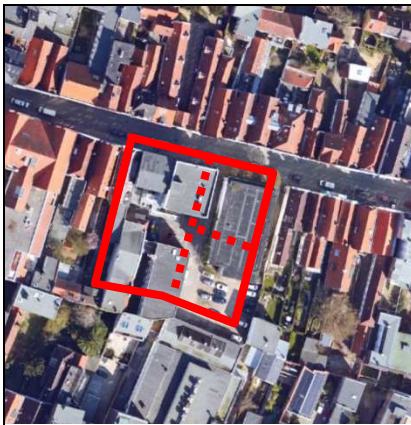
Roddenkoppel - alte Quarantänestation	
Grundstücksgröße	rd. 4.700 m ²
Eigentum	privates Eigentum
Aktuelle Nutzung	gewerbliche Nutzungen; Brachfläche
Erreichbarkeit (nach Stadtumbau)	zu Fuß: gut Fahrrad: gut Auto: gut ÖPNV: mittel
Baurecht	B-Plan 04.40.00 - Gewerbegebiet B-Plan-Verfahren erforderlich
Maß der baulichen Nutzung: (Annahmen)	Grundflächenzahl: 0,5 Vollgeschosse: 3 Stellplätze: ebenerdig mit rd. 75 Stellplätzen Geschossfläche: max. 7.000 m ²
Anmerkungen	Stadtumbau Lübeck Nordwest; Gesamtkonzept erforderlich; Fördermittel aus Stadtumbaugebiet nutzbar; städtebaulich sensibel - Sichtachse auf die Altstadt muss beachtet werden; Bestandgebäude gehören zur Sachgesamtheit Seegrenzschlachthof; Erschließung muss angepasst werden.



○ Der Standort ist als ein modularer Baustein für ein Verwaltungszentrum im Areal mittlere Wallhalbinsel / Roddenkoppel geeignet. Es ist ein vertiefendes Gesamtkonzept für das Areal erforderlich.

Roddenkoppel - Hafen- und Bahnanlage	
Grundstücksgröße	rd. 38.000 m ²
Eigentum	Hansestadt Lübeck
Aktuelle Nutzung	Hafen- und Bahnanlage; Waggonwerkstatt; Bauhof Hafenbahn
Erreichbarkeit (nach Stadtumbau)	zu Fuß: gut Fahrrad: gut Auto: gut ÖPNV: mittel
Baurecht	B-Plan 04.40.00 - Bahngleise; SO - Hafen; Gewerbegebiet B-Plan-Verfahren erforderlich; Entwidmung der planfestgestellten Hafen- und Bahnanlage erforderlich
Maß der baulichen Nutzung: (Variante 1 - Parkhaus)	Grundflächenzahl: 0,5 Vollgeschosse: V Stellplätze: Parkhaus mit 5 Geschossen für rd. 1.060 Stellplätze Geschossfläche: max. 95.000 m ²
Maß der baulichen Nutzung: (Variante 2 - ebenerdige Stellplätze)	Grundflächenzahl: 0,3 Vollgeschosse: V Stellplätze: rd. 640 Stellplätze Geschossfläche: max. 57.000 m ²
Anmerkungen	Stadtumbau Lübeck Nordwest; Gesamtkonzept erforderlich; Fördermittel aus Stadtumbaugebiet nutzbar; städtebaulich sensibel - Sichtachse auf die Altstadt muss beachtet werden; Ersatz für die Bahnanlage erforderlich; Erschließung muss angepasst werden





Der Standort ist als Verwaltungsstandort geeignet. Es bestehen Optionen zur Erweiterung des bestehenden Verwaltungsstandortes durch Abriss der bestehenden Bunkeranlage sowie teilw. durch Überplanung der rückwärtigen Stellplatzanlage.


Dr. Julius Leber Straße: Bunker

Grundstücksgröße	rd. 2.500 m ² (davon rd. 850 m ² Bunker und rd. 520 m ² Stellplatzanlage)
Eigentum	Hansestadt Lübeck
Aktuelle Nutzung	Verwaltungsgebäude, Bunkeranlage, Stellplatzanlage
Erreichbarkeit	zu Fuß: gut Fahrrad: gut Auto: schlecht ÖPNV: gut
Baurecht	B-Plan 01.10.00: Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung; Schutzbauwerk B-Plan-Verfahren ggfs. erforderlich
Maß der baulichen Nutzung: Variante 1: rd. 850m ² (nur Bunker)	Grundflächenzahl: 0,5 Vollgeschosse: III - IV Stellplätze: Stellplätze sind aufgrund der Lage auf der Altstadtinsel nur im untergeordnet Umfang umzusetzen Geschossfläche: max. 1.500 m ²
Maß der baulichen Nutzung: Variante 2: rd. 520 m ² (nur Stellplatzanlage)	Grundflächenzahl: 0,5 Vollgeschosse: II - III Stellplätze: siehe oben Geschossfläche: max. 520 m ²
Maß der baulichen Nutzung im Bestand inkl. Erweiterungsoptionen	Vollgeschosse Bestand straßenseitig: IV Vollgeschosse Bestand rückwärtig: III Stellplätze: siehe oben Geschossfläche Bestand: rd. 3.940 m ² Geschossfläche inkl. Erweiterungsoptionen: max. 5.690 m ²
Anmerkungen	Voraussetzung ist der Abriss der bestehenden Bunkeranlage, städtebaulich sensibler Bereich, Sanierungsgebiet Altstadt, Fördermittel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ nutzbar; Dr.-Julius-Leber-Straße 46 und 48 sind Baudenkmäler



	Ehemaliger Seegrenzschlachthof	
	Grundstücksgröße	rd. 41.500 m ²
	Eigentum	privates Eigentum
	Aktuelle Nutzung	Gewerbebrache (ehemaliger Schlachthof) und sonstiges Gewerbe
	Erreichbarkeit	zu Fuß: gut Fahrrad: gut Auto: mittel ÖPNV: mittel
	Baurecht	Aufstellungsbeschluss B-Plan 04.41.00 B-Plan-Verfahren erforderlich
	Maß der baulichen Nutzung: Variante 1 – Tiefgarage	Grundflächenzahl: 0,5 Vollgeschosse: IV Stellplätze: Tiefgarage mit rd. 930 Stellplätzen Geschossfläche: max. 83.000 m ²
Maß der baulichen Nutzung: Variante 2 – Parkhaus	Grundflächenzahl: 0,4 Vollgeschosse: IV Stellplätze: Parkhaus mit 4 Geschossen und rd. 740 Stellplätzen Geschossfläche: max. 66.400 m ²	
<p>○ Der Standort ist für ein Verwaltungszentrum nur bedingt geeignet. Der private Eigentümer plant einen Verbrauchermarkt und Wohnnutzungen. Der Standort könnte das Verwaltungszentrum im Areal mittlere Wallhalbinsel / Roddenkoppel als ein zusätzlicher modularer Baustein ergänzen.</p>	Anmerkungen	Stadtumbau Lübeck Nordwest; Gesamtkonzept erforderlich; Fördermittel aus Stadtumbau nutzbar; Bestandsgebäude gehören zur Sachgesamtheit Seegrenzschlachthof; Eigentümer plant die Errichtung eines Verbrauchermarktes und Wohnungsbau



 <p>Der Standort ist aufgrund der unterdurchschnittlichen Erreichbarkeit für ein Verwaltungszentrum nur bedingt geeignet.</p>	Hafenstraße	
	Grundstücksgröße	rd. 18.500 m ²
	Eigentum	Hansestadt Lübeck; privates Eigentum
	Aktuelle Nutzung	Grünfläche; Verwaltungsgebäude
	Erreichbarkeit	zu Fuß: schlecht Fahrrad: mittel Auto: mittel ÖPNV: schlecht
	Baurecht	B-Plan 06.27.00 TBI – Gewerbegebiet / allg. Wohngebiet B-Plan-Verfahren erforderlich; Änderung Planfeststellungsbeschluss Nordtangente erforderlich
	Maß der baulichen Nutzung: (Variante 1 – ebenerdige Stellplatzanlage)	Grundflächenzahl: 0,3 Vollgeschosse: VI Stellplätze: rd. 370 Stellplätze ebenerdig Geschossfläche: max. 33.300 m ²
	Maß der baulichen Nutzung: (Variante 2 – ebenerdige Stellplatzanlage und Tiefgarage)	Grundflächenzahl: 0,5 Vollgeschosse: VI Stellplätze: rd. 220 Stellplätze ebenerdig und Tiefgarage mit 2 Geschossen für rd. 400 Stellplätze Geschossfläche: max. 55.500 m ²
Anmerkungen	Die Grünfläche ist als Kompensationsfläche für die Nordtangente festgestellt	






Der Standort ist aufgrund seiner peripheren Lage und der großen Entfernung zur Innenstadt für ein Verwaltungszentrum ungeeignet.

Moising Süd	
Grundstücksgröße	unbegrenzt
Eigentum	Hansestadt Lübeck
Aktuelle Nutzung	Freifläche; Landwirtschaft
Erreichbarkeit	zu Fuß: mittel Fahrrad: mittel Auto: schlecht ÖPNV: gut
Baurecht	B-Plan-Verfahren erforderlich
Maß der baulichen Nutzung: (Annahmen)	Grundflächenzahl: - Vollgeschosse: - Stellplätze: - Geschossfläche: unbegrenzt
Anmerkungen	Bahnhaltepunkt Moising; grenzt an das Gebiet der Städtebauförderung „Soziale Stadt Moising“



 <p>Der Standort ist aufgrund seiner peripheren Lage und der großen Entfernung zur Innenstadt für ein Verwaltungszentrum ungeeignet.</p>	Dänischburg	
	Grundstücksgröße	rd. 22.400 m ²
	Eigentum	Hansestadt Lübeck
	Aktuelle Nutzung	freies Gewerbegrundstück
	Erreichbarkeit	zu Fuß: schlecht Fahrrad: schlecht Auto: gut ÖPNV: gut
	Baurecht	B-Plan 27.53.00 – Gewerbegebiet – keine Änderung erforderlich
	Maß der baulichen Nutzung: Variante 1 – ebenerdige Stellplatzanlage	Grundflächenzahl: 0,4 Vollgeschosse: III Stellplätze: ebenerdig für rd. 300 Stellplätze Geschossfläche: max. 26.800 m ²
Maß der baulichen Nutzung: Variante 2 – Parkhaus	Grundflächenzahl: 0,6 Vollgeschosse: III Stellplätze: Parkhaus mit 3 Geschossen und rd. 450 Stellplätzen Geschossfläche: max. 40.300 m ²	
Anmerkungen	gewerbliche Nutzung geplant; Artenschutz (Otter) am Uferbereich ist zu beachten; grenzt unmittelbar an ein FFH- Gebiet	

Berechnung der erforderlichen Stellplätze:

- notwendige Stellplätze für Büro und Verwaltungsräume nach Entwurf Stellplatzsatzung: 1 Stellplatz je 50 m² Nutzfläche
- Nutzfläche = 80% der Geschossfläche
- Reduzierung der notwendigen Stellplatzanzahl um 30% (Mobilitätskonzept; Verbesserung der Erreichbarkeit durch den Umweltverbund)
- notwendige Stellplätze = ((Geschossfläche * 0,8) / 50) * 0,7



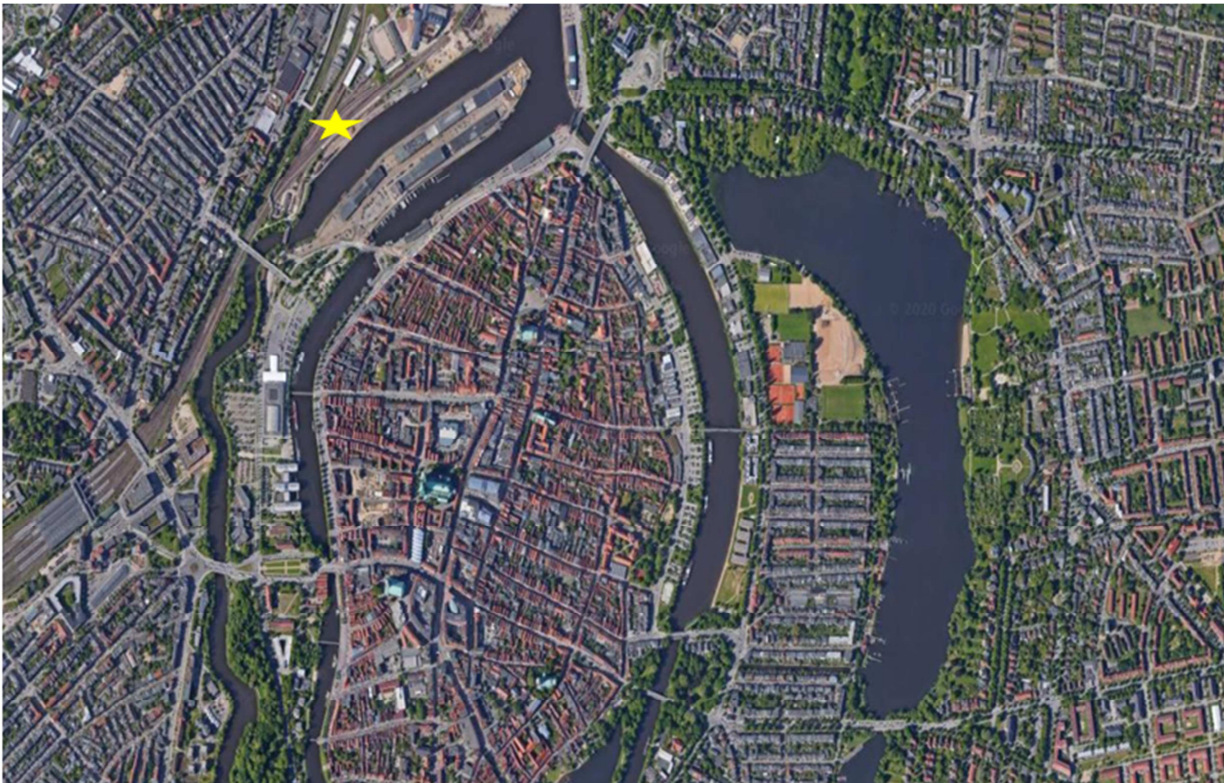
3. Standortkonzepte für die Neuordnung der Verwaltung

Auf Basis der Analyse der Stadtplanung kristallisieren sich mehrere Varianten heraus, die realisierbar sein könnten.

3.1 Variante 1

Neubau für die städtische Gesamtverwaltung:

Die Flächenermittlung des GMHL hat ergeben, dass für einen Neubau der Gesamtverwaltung ein Flächenbedarf in Höhe von 71.950,00 m² notwendig ist. Diese Fläche ist ausschließlich auf dem Grundstück „Roddenkoppel – Hafen und Bahnanlage“ realisierbar. Einer ersten groben Kostenschätzung zu Folge würde ein Bürogebäude dieser Größenordnung Kosten in Höhe von ca. 130 Mio. EUR verursachen (nur Hochbau).



= Standort städtische Gesamtverwaltung: Roddenkoppel – Hafen und Bahnanlage



Gesamtverwaltung: Roddenkoppel – Hafen und Bahnanlage

<p>1.000.2 Arbeitsschutz</p> <p>1.000.3 Digitalisierung, Organisation, Strategie</p> <p>1.102 Logistik, Statistik, Wahlen</p> <p>1.105 Informationstechnik</p> <p>1.110 Fortbildungszentrum</p> <p>1.140 Rechnungsprüfungsamt</p> <p>1.201 Haushalt und Steuerung</p> <p>1.203 Beteiligungscontrolling</p> <p>1.210 Buchhaltung und Finanzen</p> <p>Personalrat FB 1</p>	<p>2.000 Fachbereichsleitung FB 2</p> <p>2.020 Fachbereichscontrolling FB 2</p> <p>2.021 Fachbereichsdienste FB 2</p> <p>2.500 Soziale Sicherung</p> <p>2.530 Gesundheitsamt</p> <p>Personalrat FB 2</p>	<p>3.000 Fachbereichsleitung FB 3</p> <p>3.030 Fachbereichscontrolling FB 3</p> <p>3.031 Fachbereichsdienste FB 3</p> <p>3.320 Ordnungsamt</p> <p>3.391 Umwelt, Natur, Verbraucherschutz</p> <p>Personalrat FB 3</p>
<p>4.000 Fachbereichsleitung FB 4</p> <p>4.040 Fachbereichscontrolling FB 4</p> <p>4.041 Fachbereichsdienste FB 4</p> <p>4.401 Schule und Sport</p> <p>4.510 Familienhilfe</p> <p>4.511 Städtische Kindertageseinrichtungen</p> <p>4.513 Jugendarbeit</p> <p>4.491 Archäologie und Denkmalpflege</p> <p>Personalrat FB 4</p>	<p>5.000 Fachbereichsleitung FB 5</p> <p>5.000 VeGeS</p> <p>5.060 Fachbereichscontrolling FB 5</p> <p>5.061 Fachbereichsdienste FB 5</p> <p>5.610 Stadtplanung und Bauordnung</p> <p>5.651 Gebäudemanagement</p> <p>5.660 Stadtgrün und Verkehr</p> <p>5.691 Lübeck Port Authority</p> <p>Personalrat FB 5</p> <p>Gesamtpersonalrat</p>	

Folgende durch die Hansestadt Lübeck genutzten Standorte könnten anschließend aufgegeben werden:

- VZM
- Fackenburger Allee 27-29
- Linden Arcaden
- Lichthof
- Dr. Julius-Leber-Straße 46-52
- Ziegelstraße 2
- Mengstraße 16
- Fünfhausen 21-25
- Fleischauerstraße 20
- Sophienstraße 19-21
- Schildstraße 12-14
- Breite Straße 8
- Meesenring 8
- Kaisertor
- Mühlendamm 1-3
- Mühlendamm 10-20
- Mühlendamm 22
- Kleiner Bauhof 11
- Großer Bauhof 14
- Einsiedelstraße 6
- Kohlmarkt 7-15
- Palais Rantzau
- Gürtlerweg 10
- Ratekauer Weg 1-7; 15-19
- Carl-Gauß-Straße 9 (teilweise)

Folgende Standorte würden erhalten bleiben:

- Rathaus
- Fischstraße 1-3
- Fischstraße 2-6
- Kreuzweg 7-9
- Meesenring 7
- Kirchplatz 7
- Adolf-Ehrtmann-Straße 3
- Schlutuper Straße 14
- Carl-Gauß-Straße 9 (teilweise)



Der Standort auf der Roddenkoppel böte die Möglichkeit, notwendige Büroflächen für die Gesamtverwaltung zu schaffen. Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe der Altstadtinsel und ist aufgrund seiner Lage gut erreichbar. Aus städtebaulicher Sicht könnte die Bebauung der Fläche ein Impulsgeber für die Entwicklung des Gebiets Lübeck Nordwest sein. Es gibt jedoch zahlreiche Unwägbarkeiten, die ein hohes Projektrisiko hinsichtlich grundsätzlicher, zeitlicher und kostentechnischer Realisierbarkeit eines Neubaus beinhalten. Hier wären bspw. die Erfordernis eines Ersatzneubaus für die örtliche Hafenanlage zu nennen oder auch die Gründungsrisiken, die erst nach genauerer Untersuchung der Bodenverhältnisse eingeschätzt werden können.

3.2 Variante 2

Erhalt von vorhandenen Verwaltungsstandorten in Kombination mit einem kleineren Verwaltungsneubau

Im Gebäudebestand der Hansestadt Lübeck befinden sich mehrere Gebäude, die saniert worden sind, bzw. kurz vor der Sanierung stehen, und somit erhaltenswert sind. Zudem gibt es Standorte, die aufgrund ihrer Lage und Nutzung strategisch langfristig im Bestand verbleiben könnten.

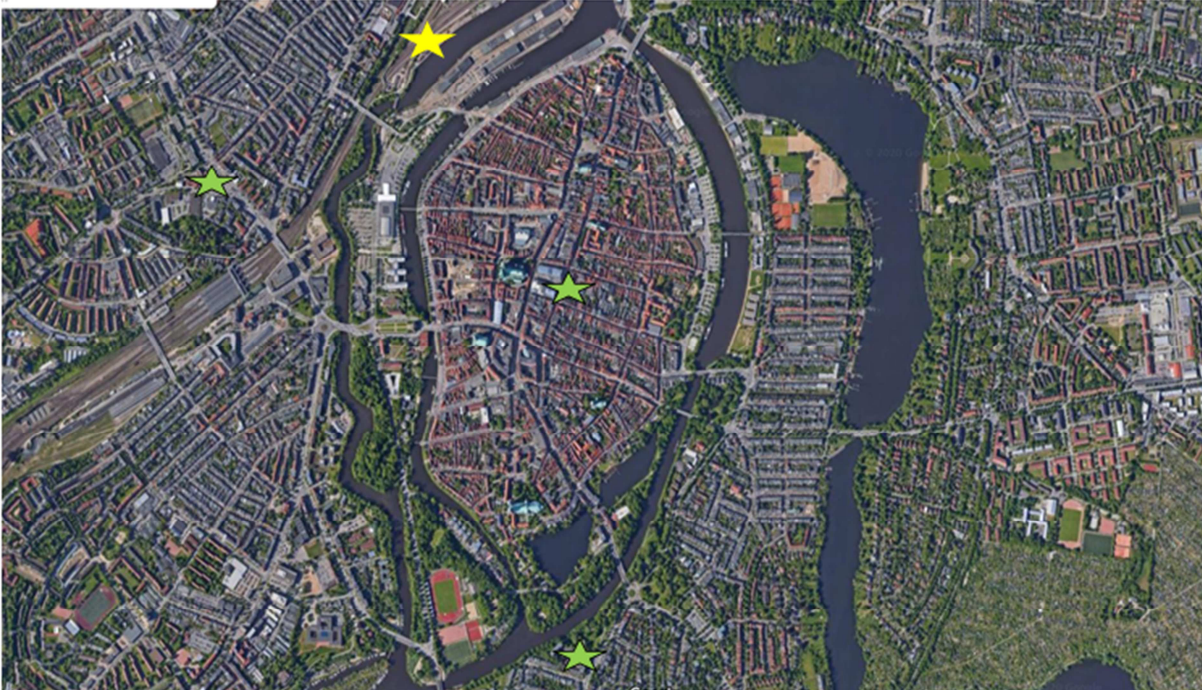
Diese Gebäude sind:

- Verwaltungszentrum Mühlentor (VZM): Es erfolgen in den kommenden 10 Jahren bereits beschlossene Sanierungsmaßnahmen, weshalb eine Aufgabe des Standorts ab 2030 sehr kritisch zu hinterfragen ist. Das VZM könnte zukünftig als „Soziales Rathaus“ fungieren und als Standort der Bereiche 2.000 – Fachbereichsleitung, 2.020 – Fachbereichscontrolling, 2.021 – Fachbereichsdienste, 2.500 – Soziale Sicherung, 2.530 – Gesundheitsamt, 4.510 - Familienhilfe und Personalrat FB 2 erhalten bleiben.
- Fackenburger Allee 27-29: Das Gebäude ist bereits in den vergangenen Jahren umfangreich saniert worden. Die Sanierung soll fortgesetzt werden. Zudem befindet sich in dem Gebäude der städtische Bereich 1.105 – Informationstechnik und damit das Rechenzentrum der Hansestadt Lübeck, dessen Verlagerung mit erheblichem Aufwand verbunden wäre. Darüber hinaus befindet sich vorort die Stabstelle Digitalisierung, Organisation und Strategie, die den engen Austausch zur IT benötigt. Als dritte städtische Einheit ist vorort der Bereich 1.102 – Logistik, Statistik und Wahlen mit der gerade erst neu geschaffenen Poststelle der Hansestadt Lübeck tätig. Eine langfristige Nutzung dieses Standorts erscheint sinnvoll.
- Lichthof: Das Verwaltungszentrum Lichthof wurde exakt nach den Vorgaben und Notwendigkeit der Hansestadt Lübeck errichtet und stellt aufgrund der Lage und Nutzung der Räumlichkeiten vorort einen Standort dar, dessen langfristige Nutzung, als Standort des Bürgerservicebüros der Innenstadt, erhaltenswert ist.

Bei einer Annahme, dass die genannten Gebäude erhalten bleiben, ergibt sich ein Flächenbedarf der Verwaltung von ca. 34.890,00 m² für die verbliebenen städtischen Bereiche, die in einem Ver-



waltungsneubau tätig sein können. Ein solcher Neubau würde gemäß einer ersten groben Schätzung Kosten in Höhe von ca. 63 Mio. EUR verursachen (nur Hochbau). Eine solche Fläche wäre auf folgendem Grundstück realisierbar:



★ = Standort kleinerer Verwaltungsneubau: Roddenkoppel – Hafen und Bahnanlage

★ = Erhaltenswerte Standorte



**Kleinerer Verwaltungsneubau Roddenkoppel – Hafen
und Bahnanlage**

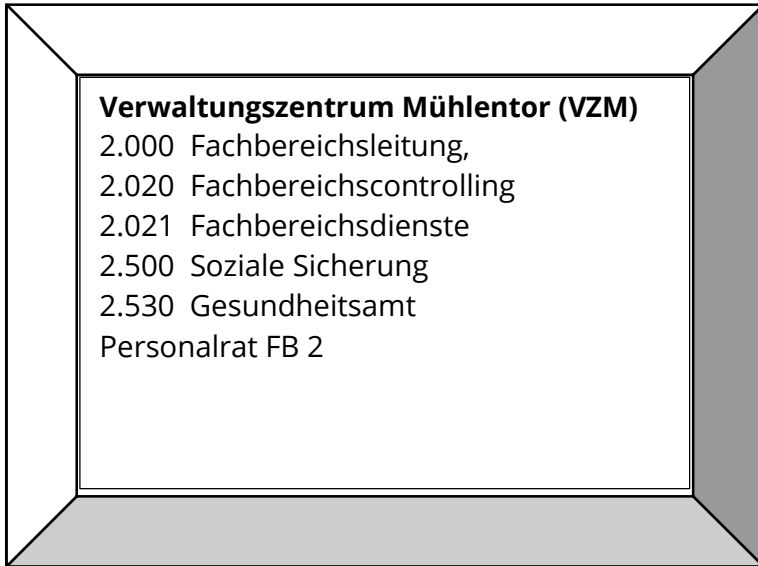
<p>1.000.2 Arbeitsschutz</p> <p>1.140 Rechnungsprüfungsamt</p> <p>1.201 Haushalt und Steuerung</p> <p>1.203 Beteiligungscontrolling</p> <p>1.210 Buchhaltung und Finanzen</p>		<p>3.391 Umwelt, Natur, Verbraucherschutz</p>
<p>4.000 Fachbereichsleitung FB 4</p> <p>4.040 Fachbereichscontrolling FB 4</p> <p>4.041 Fachbereichsdienste FB 4</p> <p>Kulturstiftung der Lübecker Museen</p> <p>4.401 Schule und Sport</p> <p>4.491 Archäologie und Denkmalpflege</p> <p>4.510 Familienhilfe</p> <p>4.511 Städtische Kindertageseinrichtungen</p> <p>4.513 Jugendarbeit</p>		<p>5.000 Fachbereichsleitung FB 5</p> <p>5.000 <u>VeGeS</u></p> <p>5.060 Fachbereichscontrolling FB 5</p> <p>5.061 Fachbereichsdienste FB 5</p> <p>5.610 Stadtplanung und Bauordnung</p> <p>5.651 Gebäudemanagement</p> <p>5.660 Stadtgrün und Verkehr</p> <p>5.691 Lübeck Port Authority</p>

Lichthof

3.000 Fachbereichsleitung FB 3
 3.030 Fachbereichscontrolling FB 3
 3.031 Fachbereichsdienste FB 3
 3.320 Ordnungsamt
 Personalrat FB 3, 4, 5 & GPR

Fackenburger Allee 27-29

1.105 Informationstechnik (IT)
 1.000.3 Digitalisierung, Organisation, Strategie
 1.102 Logistik, Statistik, Wahlen
 Personalrat FB 1



Folgende durch die Hansestadt Lübeck genutzten Standorte könnten anschließend aufgegeben werden:

- Linden Arcaden
- Ziegelstraße 2
- Dr. Julius-Leber-Straße 46-52
- Meesenring 8
- Kaisertor
- Schildstraße 12-14
- Mengstraße 16
- Fünfhausen 21-25
- Fleischauerstraße 20
- Sophienstraße 19-21
- Mühlendamm 10-20
- Mühlendamm 22
- Kleiner Bauhof 11
- Großer Bauhof 14
- Einsiedelstraße 6
- Kohlmarkt 7-15
- Palais Rantzau
- Gürtlerweg 10
- Ratekauer Weg 1-7, 15-19
- Carl-Gauß-Straße 9 (teilweise)



Folgende Standorte würden erhalten bleiben:

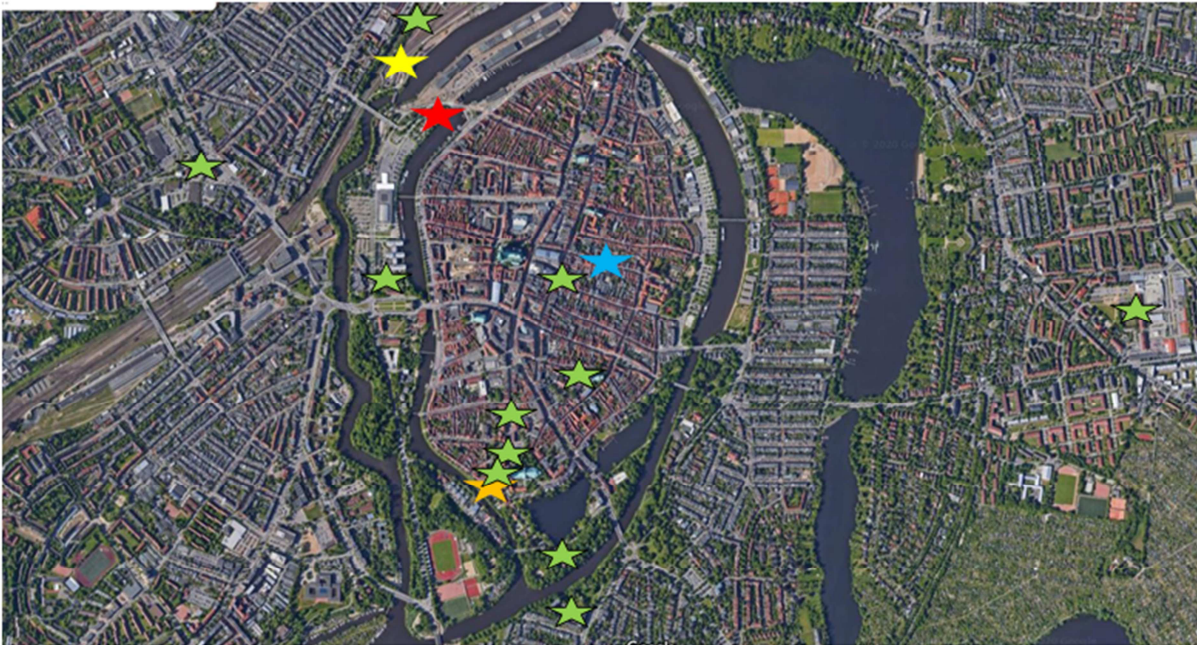
- Rathaus
- Fischstraße 1-3
- Fischstraße 2-6
- Kreuzweg 7-9
- Meesenring 7
- Kirchplatz 7
- Adolf-Ehrtmann-Straße 3
- Schlutuper Straße 14
- Carl-Gauß-Straße 9 (teilweise)
- VZM
- Fackenburger Allee 27-29
- Lichthof






Der Standort Roddenkoppel bietet die Möglichkeit, notwendige Büroflächen für die verbliebene Verwaltung zu schaffen. Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe der Altstadtinsel und ist aufgrund seiner Lage gut erreichbar. Zu beachten ist jedoch, dass der Standort aus städtebaulicher Sicht sensibel ist, da die Sichtachse auf die Altstadt zu beachten ist. Analog zu Variante 1 gibt es auch zahlreiche Unwägbarkeiten, die ein hohes Projektrisiko hinsichtlich grundsätzlicher, zeitlicher und kostentechnischer Realisierbarkeit eines Neubaus beinhalten, weshalb eine Umsetzung der Variante 2 nicht empfehlenswert erscheint.



3.3 Variante 3

Erhalt von vorhandenen Verwaltungsstandorten in Kombination mit der Erweiterung zweier bestehender Verwaltungsstandorte und einem kleinen Verwaltungsneubau



-  = Standort kleiner Verwaltungsneubau: Roddenkoppel – Hafen und Bahnanlage
-  = Standort kleiner Verwaltungsneubau: Mittlere Wallhalbinsel
-  = Erweiterter Standort Mühlendamm
-  = Erhaltenswerte Standorte
-  = Erweiterter Standort Dr. Julius-Leber-Straße 46-52

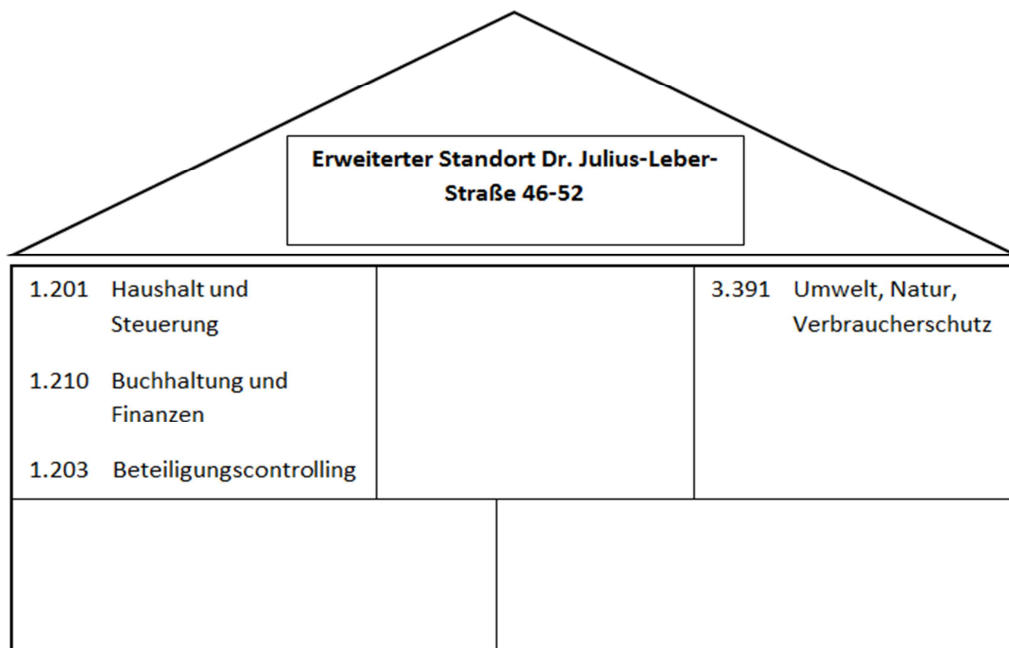
Bei Variante 2 wurde bereits dargestellt, dass sich im aktuellen Gebäudebestand der Hansestadt Lübeck mehrere Gebäude befinden, deren Erhalt sinnvoll erscheint. Darüber hinaus beinhaltet der Gebäudebestand der Hansestadt Lübeck den Standort Dr. Julius-Leber-Straße 46-52. Neben diesem Gebäude befindet sich ein im Eigentum der Hansestadt Lübeck stehender Bunker, der zeitnah zurückgebaut wird. Hier entsteht die Möglichkeit, den bestehenden Standort zu erweitern und eine Fläche von insgesamt 7.190,00 m² zu schaffen. Gemäß einer ersten Grobkostenschätzung würde ein solches Vorhaben Kosten in Höhe von ca. 13 Mio. EUR verursachen (nur Hochbau).

Zudem besteht die Möglichkeit, am Standort Mühlendamm 10-12/Kleiner Bauhof, dem historischen Standort der Bauverwaltung, mit einem Erweiterungsbau im Bereich des Kleinen Bauhof 11

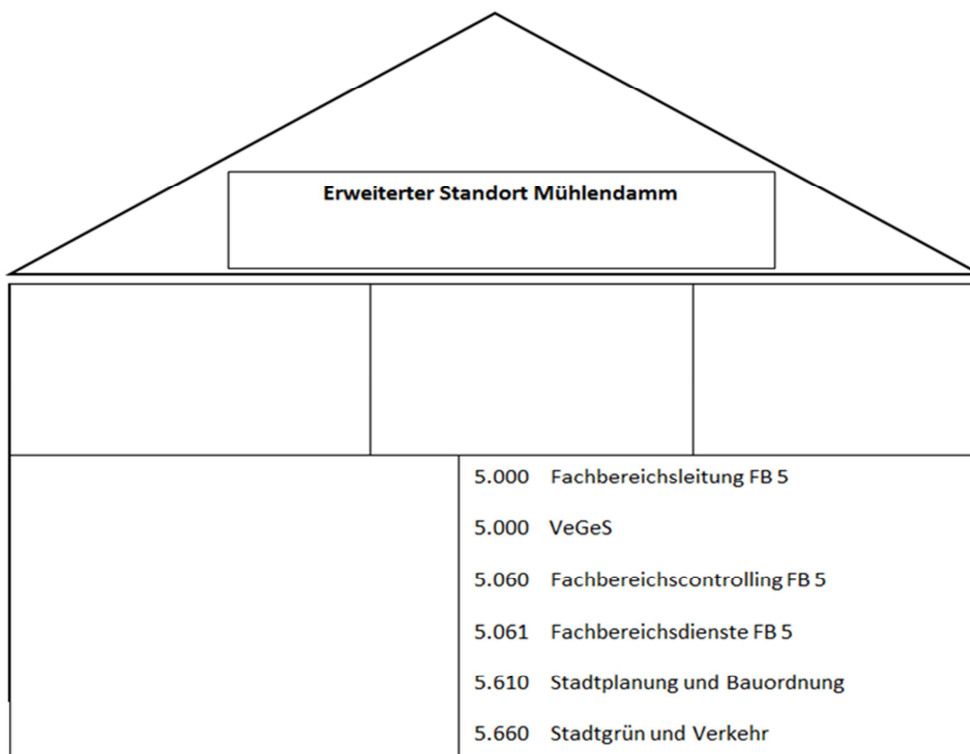
mehrere Bereiche des Fachbereichs 5 zusammenzuführen. Bei Verbleib des GMHL im Bundesbankgebäude und der LPA in der Einsiedelstraße könnten die Gebäude Mühlendamm 14, 20 und 22 aufgegeben und die Grundstücksflächen einer anderen Verwendung zugeführt werden (bspw. Wohnungsbau). Ein solches Vorhaben würde gemäß einer ersten Grobkostenschätzung Kosten in Höhe von ca. 11 Mio. EUR für den Hochbau bedeuten.

Darüber hinaus können weitere Verwaltungsstandorte aufgrund Ihrer Lage, Nutzung und baulichen Zustands als erhaltenswert eingestuft werden. Hierbei handelt es sich um folgende Liegenschaften:

- Schildstraße 12-14: Dieser sanierte Standort ist historisch gewachsen und stellt den Sitz der Fachbereichsleitung des FB 4, sowie dessen Fachbereichscontrolling und -diensten und der Kulturstiftung der Lübecker Museen dar.
- Meesenring 8: Der Standort wird zeitnah umfangreich saniert. Die Räumlichkeiten vor Ort sind auf den Nutzer, der Archäologie, zugeschnitten und sollten daher erhalten bleiben.
- Kaisertor oder Palais Rantzau: Es ist vorgesehen, dass die Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck das, im Eigentum der KWL befindliche, denkmalgeschützte Gebäude „Kaisertor“ belegt. Es erscheint identitätsstiftend, dass die Denkmalbehörde der Hansestadt Lübeck in einem Denkmal tätig ist und nicht in einem Verwaltungsneubau agiert. Dieses könnte auch langfristig das Kaisertor sein oder alternativ das Palais Rantzau
- Mühlendamm 1-3: An diesem Standort befindet sich seit vielen Jahren der Sitz des Archivs. Aufgrund der örtlichen Begebenheiten und der Nutzung sollte dieser Standort für das Archiv erhalten bleiben.
- Zeughaus: Das vorgenannte im Mühlendamm 1-3 befindliche Archiv wird sich langfristig weiter vergrößern, sodass das Zeughaus im Großen Bauhof 14 als ideale Erweiterungsfläche dienen kann.

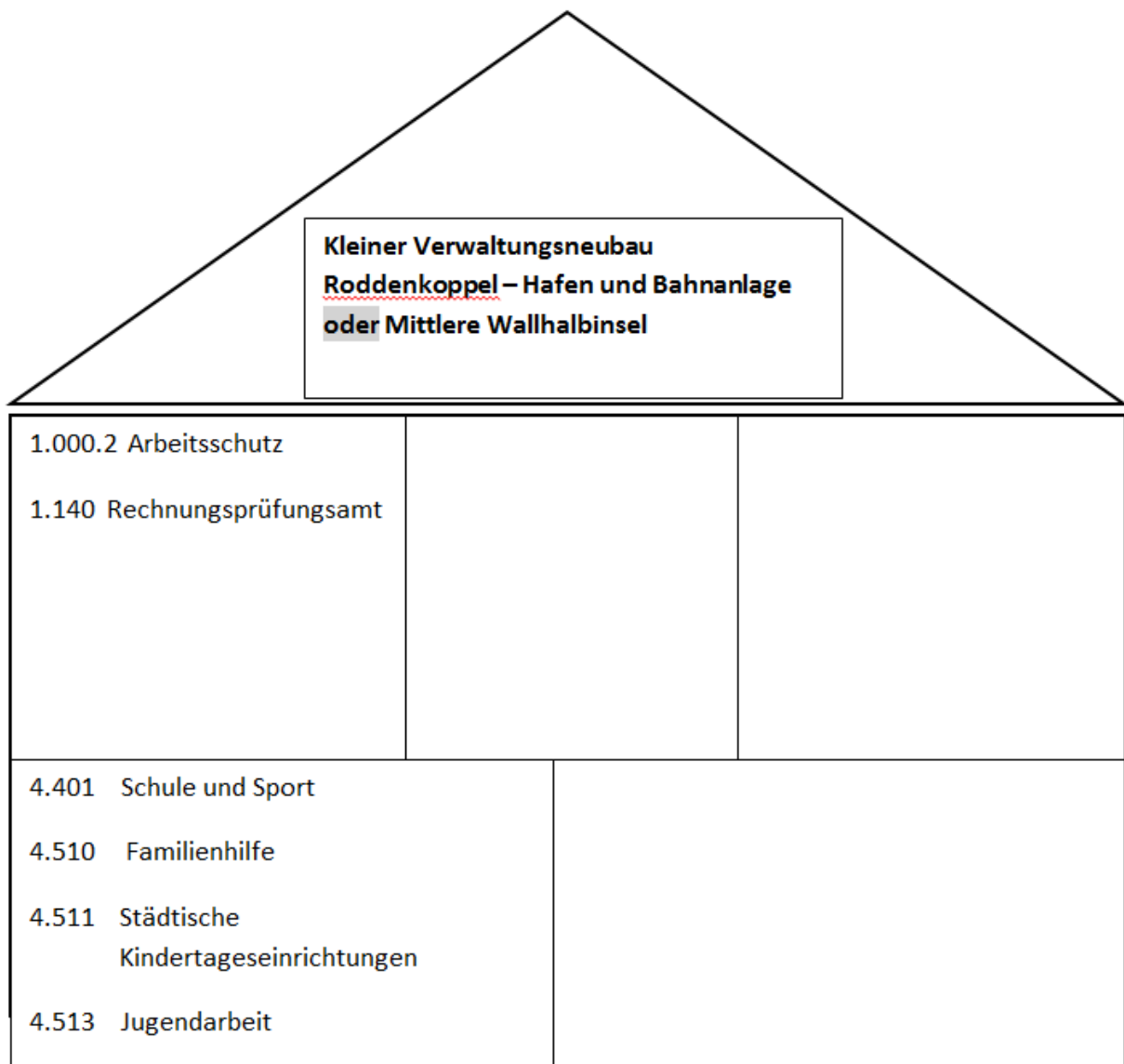


Durch diese Lösung würden weitere Konzentrationen der Fachbereiche 1 und 3 in der Innenstadt erfolgen. Die Bereiche des Fachbereichs 1 verblieben in überschaubarer räumlicher Nähe zum Rathaus und der Fischstraße, wohingegen der Bereich Umwelt, Natur und Verbraucherschutz am Standort Dr. Julius-Leber-Straße 46-52 in unmittelbarer Nähe des Hauptsitzes des Fachbereichs 3, dem Lichthof, verortet wäre. Ein Verwaltungsneubau an diesem Standort würde nachhaltig die Innenstadt stärken und durch die kurzen Wege die Arbeitsbeziehungen innerhalb der Fachbereiche optimieren.



Durch diese Lösung könnten 2 der 4 Bereiche des Fachbereichs 5 zzgl. der Stabstelle VeGeS und der zentralen Fachbereichseinheiten am Mühlendamm, dem traditionellen Standort der Bauverwaltung, erhalten bleiben. Die aktuelle Raumplanung sieht vor, dass das GMHL mittelfristig am Standort Holstentorplatz 2 (Bundesbankgebäude) zusammengeführt wird und die LPA neue Flächen in unmittelbarer Hafennähe in der Einsiedelstraße 6 bezieht. Denkbar wäre ein Erhalt dieser beiden Standorte, sodass der Fachbereich 5 langfristig drei Standorte belegen würde.

Die beiden Erweiterungsbauten in der Dr. Julius-Leber-Straße und dem Mühlendamm, in Kombination mit der fortgesetzten Nutzung weiterer, erhaltenswerter städtischer Liegenschaften, wären jedoch nicht ausreichend, um alle weiteren städtischen Bereiche mit Büroflächen zu versorgen. Für die verbliebenen Bereiche ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 5.230,00 m². Einer ersten Grobkostenschätzung zufolge würde ein Neubau dieser Größenordnung Kosten in Höhe von ca. 9 Mio. EUR für den Hochbau verursachen. Dieser wäre auf folgenden Grundstücken realisierbar:



Standort Holstentorplatz 2 (Bundesbankgebäude)

5.651 -Gebäudemanagement

Einsiedelstraße 6

5.691 – Lübeck Port Authority

Lichthof

3.000 Fachbereichsleitung FB 3
3.030 Fachbereichscontrolling FB 3
3.031 Fachbereichsdienste FB 3
3.320 Ordnungsamt
Personalrat FB 3,4,5 & GPR

Zeughaus/ Großer Bauhof

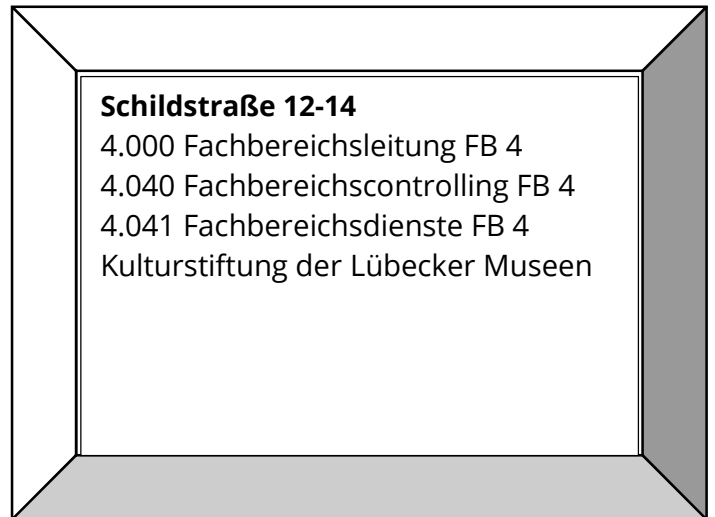
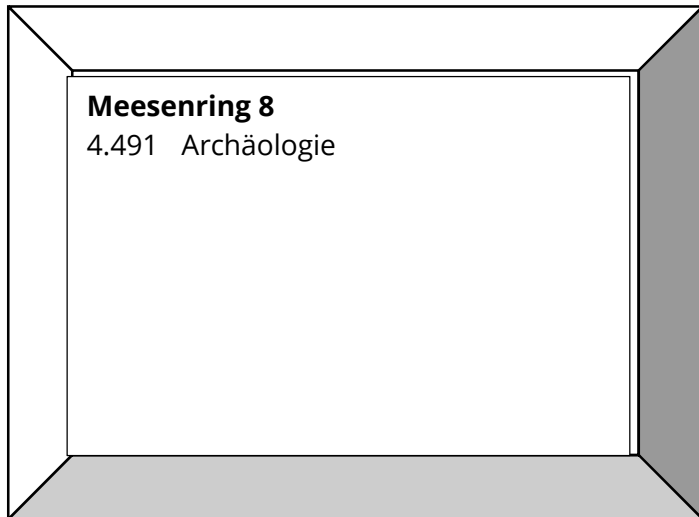
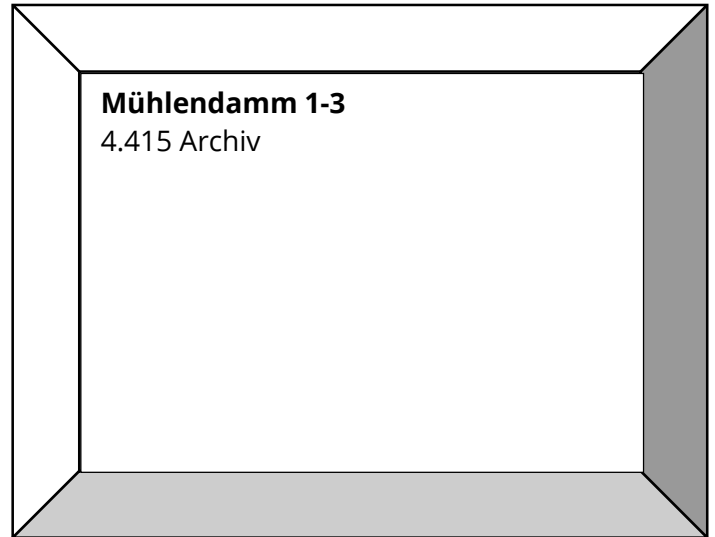
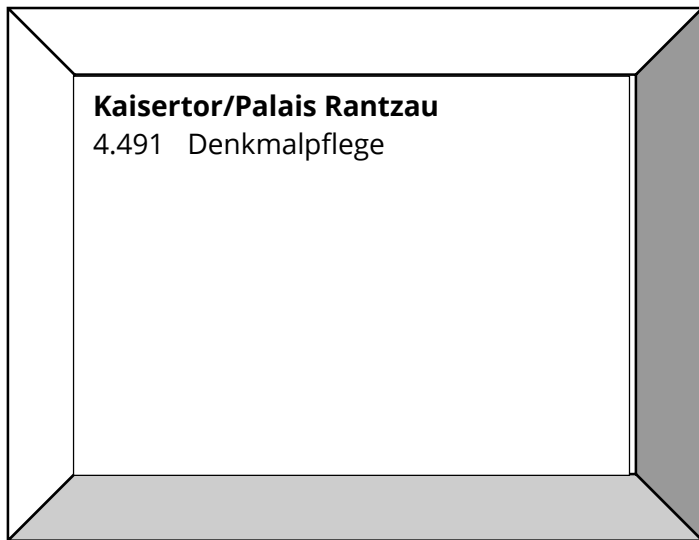
4.415 Archiv

Verwaltungszentrum Mühlenort (VZM)

2.000 Fachbereichsleitung
2.020 Fachbereichscontrolling
2.021 Fachbereichsdienste
2.500 Soziale Sicherung
2.530 Gesundheitsamt
Personalrat FB 2

Fackenburger Allee 27-29

1.105 Informationstechnik (IT)
1.000.3 Digitalisierung, Organisation,
Strategie
1.102 Logistik, Statistik, Wahlen
Personalrat FB 1



Folgende durch die Hansestadt Lübeck genutzten Standorte könnten anschließend aufgegeben werden:

- Linden Arcaden
- Ziegelstraße 2
- Mengstraße 16
- Fünfhausen 21-25
- Fleischauerstraße 20
- Sophienstraße 19-21
- Mühlendamm 14
- Mühlendamm 20
- Mühlendamm 22
- Kohlmarkt 7-15



-
- Palais Rantzau oder Kaisertor
 - Gürtlerweg 10
 - Ratekauer Weg 1-7, 15-19
 - Carl-Gauß-Straße 9 (teilweise)

Folgende Standorte würden erhalten bleiben:

- Rathaus
- Fischstraße 1-3
- Fischstraße 2-6
- Kreuzweg 7-9
- Meesenring 7
- Kirchplatz 7
- Adolf-Ehrtmann-Straße 3
- Schlutuper Straße 14
- Carl-Gauß-Straße 9 (teilweise)
- VZM
- Fackenburger Allee 27-29
- Lichthof
- Schildstraße 12-14
- Mühlendamm 1-3
- Großer Bauhof 14
- Meesenring 8
- Kaisertor oder Palais Rantzau

Die beiden Standorte Roddenkoppel oder mittlere Wallhalbinsel bieten mittels eines Neubaus die Möglichkeit, notwendige Büroflächen für die dargestellten Verwaltungseinheiten zu schaffen. Die Standorte befinden sich in unmittelbarer Nähe der Altstadtinsel und sind aufgrund ihrer Lage gut erreichbar. Bei der Lösung auf der Roddenkoppel wäre zu prüfen, ob für eine Bebauung in dieser Dimension ein Ersatzneubau für die vorort befindliche Bahnanlage wie bei den Varianten 1 und 2 erforderlich wird.

Einer ersten Grobkostenschätzung zufolge würde ein Neubau, sowie die beiden Erweiterungsbauten in der Dr.-Julius-Leber-Straße und dem Mühlendamm, Gesamtkosten in Höhe von ca. 33 Mio. EUR für den Hochbau verursachen.

4. Fazit/Empfehlung

Bei der Planung eines Standortkonzeptes für die Verwaltung mit einem Verwaltungsneubau zum Jahre 2030 sind diverse Rahmenbedingungen, Abhängigkeiten, sowie Vor- und Nachteile zu berücksichtigen. Es gibt mehrere Varianten, die an verschiedenen Standorten denkbar wären. Die Standorte „Roddenkoppel – Hafen und Bahnanlagen“, „Mittlere Wallhalbinsel“, „Dr.-Julius-Leber-Straße 46-52“ und „Mühlendamm“ können auf Basis der Standortanalyse für einen Verwaltungsneubau bzw. eine bauliche Erweiterung von Bestandsgebäuden aufgrund ihrer Lage im innerstädtischen Raum als positiv bewertet werden. Allerdings gibt es für die Standorte unterschiedlich ausgeprägte Projektrisiken, die einer vertieften Betrachtung bedürfen. Insbesondere der Standort Roddenkoppel, der aufgrund seiner Lage und Größe für einen größeren Verwaltungsneubau geeignet erscheint, bedarf für eine Baufeldherrichtung erheblicher, zusätzlicher finanzieller Investitionen. Die genaue Bezifferung müsste näher geprüft werden.

Die weiteren geprüften Standorte weisen entweder zu geringere Größen, oder aber zu negative Standortfaktoren, wie die Erreichbarkeit und Lage, sowie der Eigentumsverhältnisse auf.

Auf Basis des Bürgerschaftsauftrags könnten grundsätzlich alle 3 dargestellten Varianten planerisch weiter verfolgt werden. Bei Variante 1 ergäbe sich die bauliche Möglichkeit, einen Großteil der Verwaltung zusammenzuführen. Eine erste Grobkostenschätzung ergibt, dass ein Neubau in dieser Größenordnung Kosten in Höhe von ca. 130 Mio. EUR verursachen würde. Hierbei handelt es sich lediglich um die Hochbaukosten für das Bauwerk bzw. die Baukonstruktion, die bautechnischen Anlagen und die Baunebenkosten. Grundstückskosten, Ausstattung, Erschließungskosten etc. konnten zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ermittelt werden. Vor allem der notwendige Ersatzneubau der Hafenbahnanlage würde erhebliche Investitionen, voraussichtlich im deutlich zweistelligen Millionenbereich, erfordern. Zudem können zum jetzigen Zeitpunkt für die Standorte aktuell keine Kosten für eventuelle, grundstücksbezogene Sonderaufwendungen (bspw. spezielle Gründungserfordernisse) ermittelt und ausgewiesen werden. Es zeichnet sich daher ab, dass die Realisierung der Variante 1 mit einem unwirtschaftlich hohem Investitionsvolumen verbunden wäre. Diese grundstücksbezogenen Projektrisiken und Finanzierungsaufwendungen treffen ebenso auf die Variante 2 zu.

Die aus Sicht der Verwaltung aktuell wirtschaftlichste Option stellt die Variante 3 dar. Einerseits saniert die Verwaltung bereits seit Jahren ihren Gebäudebestand und wird (bzw. muss) auch in den kommenden Jahren weitere Investitionen tätigen. Aus diesem Grunde erscheint eine Aufgabe von Standorten, wie z.B. das VZM, der Fackenburger Allee 27-29 oder der Meesenring 8 aus heutiger Sicht als nicht wirtschaftlich. Es sollte vielmehr der Erhalt einiger Standorte aufgrund ihres baulichen Zustands, ihrer Lage und ggf. ihrer besonderen, städtebaulichen Funktion, angedacht werden. Zudem erscheint es problematisch, große Standorte, wie z.B. das VZM oder die Fackenburger Allee 27-29, am Immobilienmarkt wirtschaftlich verkaufen zu können.

Die beiden städtischen Gebäude in der Dr. Julius-Leber-Straße und dem Mühlendamm ließen sich baulich so erweitern, dass sinnvolle Organisationszusammenführungen möglich wären. Die Erweiterung der Dr. Julius-Leber-Straße wird nach einer ersten Grobkostenschätzung Hochbaukosten in Höhe von ca. 13 Mio. EUR verursachen. Für die bauliche Erweiterung des Mühlendamms ist mit einer Kostengröße von ca. 11 Mio. EUR zu rechnen. Zwar werden auch bei dieser Variante zusätzliche Kosten anfallen, die zum heutigen Zeitpunkt noch nicht belastbar zu ermitteln sind (bspw.

Rückbau Gebäude), doch würden diese im Vergleich zur Variante 1 aufgrund der unproblematischeren Freimachung der Baufelder wesentlich geringer ausfallen. Auch die grundsätzlichen Projektrisiken sind bei Variante 3 deutlich niedriger einzustufen, als bei Variante 1 und 2.

Für die verbliebenen Bereiche stellt ein Neubau auf der mittleren Wallhalbinsel oder der Rodenkoppel die beste Alternative dar. Dieser Neubau wird nach einer ersten Grobkostenschätzung Baukosten in Höhe von ca. 9 Mio. EUR verursachen, wobei auch hier die Voraussetzungen einer Baufeldherrichtung noch vertieft zu prüfen wären.

Die in Variante 3 aufgezeigte Lösung beinhaltet eine Kombination aus einem Verwaltungsneubau mit einer baulichen Bestandserweiterung, sowie dem Erhalt eines Teilbestands städtischer Gebäude. Die Variante ermöglicht es, Organisationseinheiten der Verwaltung aufgabengerecht zu bündeln und den erhaltenswerten städtischen Gebäudebestand wirtschaftlich zu verwenden. Zudem erfolgt in Variante 3 die Nutzung von Eigentums- und Mietobjekten. Die Mietobjekte bieten grundsätzlich die Möglichkeit, eine große Flexibilität in der effizienten und aufgabengerechten Nutzung der Verwaltungsstandorte zu erhalten. Die Verwaltung achtet grundsätzlich darauf, bei notwendigen Neuanmietungen die Vertragslaufzeiten möglichst flexibel und wirtschaftlich zu gestalten.

Im Zuge der weiteren Planungen wird die Erlössituation durch potenzielle Verkäufe einzuschätzen, sowie etwaige Mieteinsparungen zu ermitteln sein, um diese den erforderlichen Investitionen gegenüberzustellen. Es bedarf für einzelne Standorte einer Marktwertanalyse, um die möglichen Verkaufserlöse grob einschätzen zu können.

Die Verwaltung empfiehlt auf der Grundlage der bisherigen Erkenntnisse eine Fortführung der weiteren Planung gemäß der dargestellten Variante 3.

5. Übersicht/Zusammenfassung der Neubaulösungen

Variante	Standort	Fläche	Kostenschätzung	Vorteile	Nachteile
1	Roddenkoppel	71.950 m ²	130 Mio. EUR	<ol style="list-style-type: none"> 1.Zusammenführung eines Großteils der Stadtverwaltung 2.Aufgabe diverser städtischer Liegenschaften wird ermöglicht 3.Kosteneinsparung durch Aufgabe diverser Mietverhältnisse 	<ol style="list-style-type: none"> 1.Hohe Baukosten 2.Besondere Bauverhältnisse 3.Durch örtliche Begebenheiten ist das endgültig Ausmaß der Kosten schwer vorhersehbar
2	Roddenkoppel	34.890 m ²	63 Mio. EUR	<ol style="list-style-type: none"> 1.Gebäude in die baulich bereits investiert wurde, können erhalten bleiben 2.Schaffung des "Sozialen Rathauses" im VZM 3.Der aufwändige Umzug des Rechenzentrums aus der Fackenburg Allee wird vermieden 	<ol style="list-style-type: none"> 1.Hohe Baukosten 2.Besondere Bauverhältnisse 3.Durch örtliche Begebenheiten ist das endgültig Ausmaß der Kosten schwer vorhersehbar
3	Roddenkoppel oder Mittl. Wallhalbinsel	4.750 m ²	9 Mio. EUR	<ol style="list-style-type: none"> 1.Geringste Baukosten im Variantenvergleich 2.Gebäude in die baulich bereits investiert wurde, können erhalten bleiben 3.Schaffung des "Sozialen Rathauses" im VZM 4.Der aufwändige Umzug des Rechenzentrums aus der Fackenburg Allee wird vermieden 5.Standorte, die aufgrund der Nutzung und des Zustands erhaltenswert sind, bleiben bestehen 6.Stärkung der Innenstadt 	<ol style="list-style-type: none"> 1.Keine vollständige Zentralisierung der Gesamtverwaltung
	Dr. Julius-Leber-Straße 46-52	7.190 m ²	13 Mio. EUR		
	Mühlendamm	5.700 m ²	11 Mio. EUR		
	Gesamt:	17.640 m²	33 Mio. EUR		



6. Anhang

Siehe Anlage 2 der Vorlage VO/2021/09736: Steckbriefe Verwaltungsstandorte



Anhang: Steckbriefe

Nr. 1 Fleischhauerstraße 20 (Obj.-Nr.: 0128)

Haushalt und Steuerung
(FB1)

Buchhaltung und Finanzen
(FB 1)



Fleischhauerstraße 20, Innenstadt, 23552 Lübeck

- AP Ist: 90 AP
- NF: 1.752,6 m²
- Eigentum HL, volle Bauunterhaltung in den Flächen der HL
- Hochbau: hoher sanierungsbedarf (Brandschutz, Arbeitsschutz)
- TGA sanierungsbedürftig, Trinkwasser zuletzt in 90ern saniert, Elektro in großen Teilen sanierungsbedürftig

➔ Haushalt und Steuerung zieht in Fünfhausen 21-25/Mengstraße 16

Vollstreckungsbehörde zieht aus der Hafestraße 1b ein

Zukünftig ist vorgesehen, dass der Standort ausschließlich durch den Bereich Buchhaltung und Finanzen einschließlich der Vollstreckungsbehörde belegt wird. Langfristig könnte der Standort aufgegeben werden.

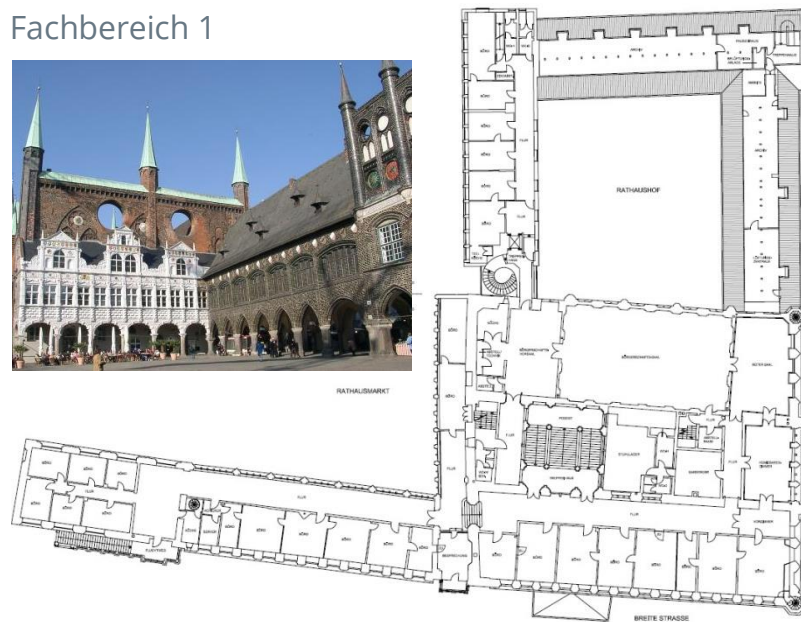
Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 2 Breite Straße 62 – 64 (Obj.-Nr.: 0262)

Fachbereich 1



RATHAUSHOF



Breite Straße 62 – 64, Innenstadt, 23552 Lübeck

- AP Ist: 47 AP
- NF: 5.146,3 m²
- Eigentum HL, volle Bauunterhaltung

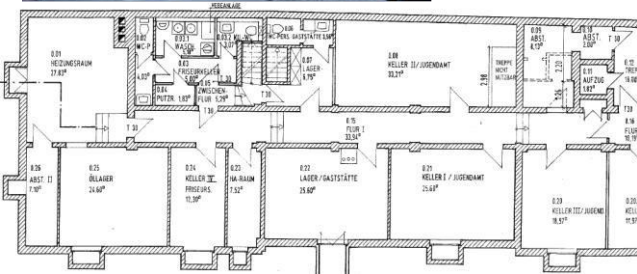
Keine Veränderung in der Raumbelugung vorgesehen.

Zudem soll der Standort dauerhaft erhalten bleiben.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 3 Fischstraße 2 – 6 (Obj.-Nr.: 0125)

Personal (FB 1), Beteiligungscontrolling (FB 1)



Fischstraße 2 – 6, Innenstadt, 23552 Lübeck

- AP Ist: 62 AP
- NF: 1.715,9 m² (exkl. Gaststätte, Friseur)
- Eigentum HL, volle Bauunterhaltung
- In Teilen sanierungsbedürftig, bspw. Aufzug
- Freie AP werden durch neugeschaffene Stellen in POS (4 neue AP + Raum für Vorstellungsgespräche) belegt

Beteiligungscontrolling zieht in Fünfhausen 21 – 25

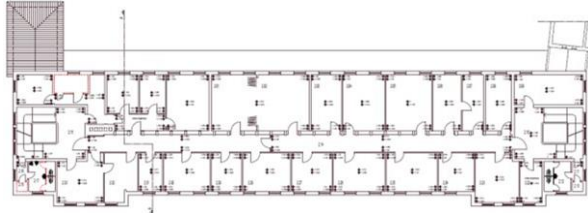
Die freiwerdenden Kapazitäten nutzt zukünftig der Bereich Personal.

Der Standort soll dauerhaft erhalten bleiben.

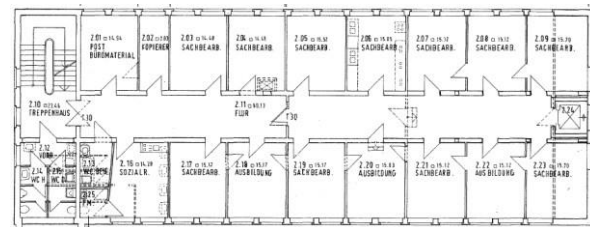
Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 4 Fackenburg Allee 27 – 29 (Obj.-Nr.: 108)

Nr. 27: Informationstechnik (FB 1)
Familienhilfe (FB 4)



Nr. 29: Logistik (FB 1),
Stabstelle DOS (FB 1)



Fackenburg Allee 27 – 29, St. Lorenz Nord, 23554 Lübeck

- AP Ist: 126 AP
- NF: 3.786,2 m²
- Eigentum HL, volle Bauunterhaltung
- Gebäudesanierung läuft bereits und wird in den nächsten Jahren fortgeführt

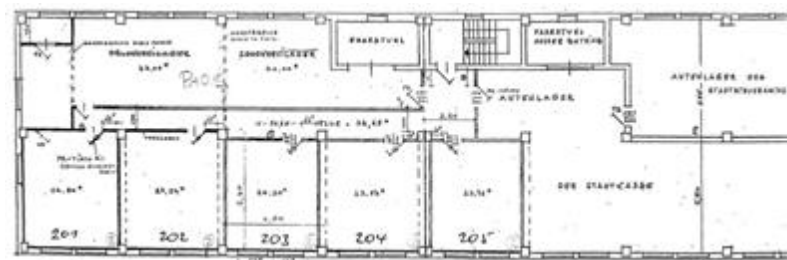
Die Familienhilfe wird in den Kreuzweg 7-9 verlagert

Informationstechnik, DOS und Logistik verbleiben am Standort. Die freiwerdenden Kapazitäten werden dem Bereich Informationstechnik zur Verfügung gestellt. Eine langfristige Nutzung des Standorts ist in Abhängigkeit der zukünftigen Planung möglich.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 5 Fischergrube 53 (Obj.-Nr.: 0119)

Haushalt und Steuerung (FB 1), Stammdatenverwaltung (FB 1)



Fischergrube 53, Innenstadt, 23552 Lübeck

- AP Ist: 31 AP
- NF: 920,2 m² (exkl. Lagerflächen im DG)
- Fremdeigentum ,tlws. Bauunterhaltung
- Laufzeit: unbefristet, Kündigungsfrist: 12 Monate zum Jahresende
- schlechter baulicher Zustand, Brandschutz / Arbeitsschutz
- TGA sanierungsbedürftig

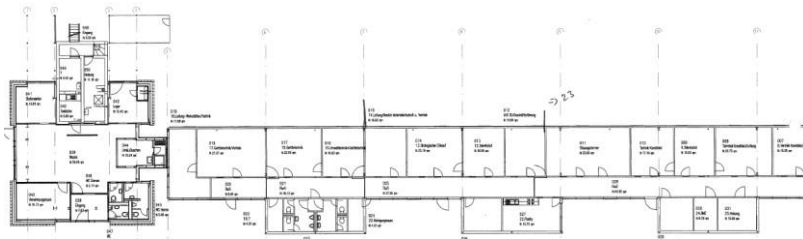
➔ Alle vorhandenen APL werden in den Komplex Mengstraße 16/Fünfhausen 21-25

Standort soll nach der Verlagerung komplett aufgegeben werden

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 6 Hafenstraße 1b (Obj.-Nr.: 0626)

Vollstreckungsbehörde (FB 1)



Hafenstraße 1b, St. Gertrud, 23568 Lübeck

- AP Ist: 28 AP
- NF: 454,0 m²
- Fremdeigentum
- Laufzeit: unbefristet, Kündigungsfrist: 3 Monate zum Monatsende

Vollstreckungsbehörde zieht in Fleischhauerstraße 20

Standort soll nach der Verlagerung komplett aufgegeben werden

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 7 Verlagshaus Schmidt-Römhild



Mengstraße 16, Innenstadt, 23552 Lübeck

- AP Max: ca. 58 AP
- NF: ca. 1.510 m²
- Gebäudesanierung erforderlich -> erfolgt durch Vermieter
- Fremdeigentum

Haushalt und Steuerung aus der Fleischhauerstraße 20 zieht ein

Objekt wurde neu angemietet. Langfristig ist eine Aufgabe des Standorts denkbar.

Zwischenbericht Raumplanung



Fünfhausen 21 – 25, Innenstadt, 23552

- AP Max: ca. 50 AP
- NF: 1.073,0 m²
- Gebäudesanierung erforderlich, erfolgt durch Vermieter
- Fremdeigentum

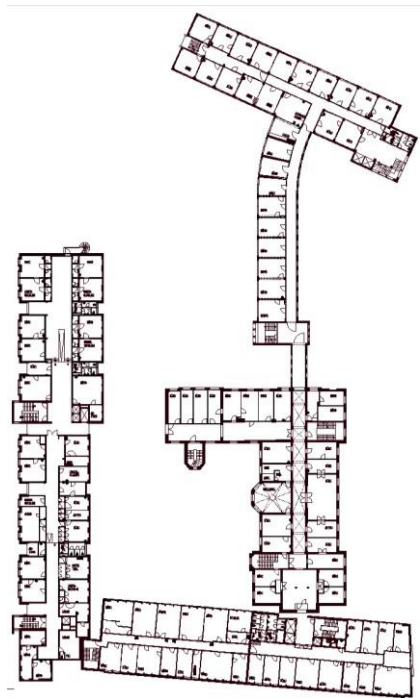
← Haushalt und Steuerung aus der Fleischhauerstraße 20, Beteiligungscontrolling aus der Fischstraße 2-6 und die Stammdatenverwaltung aus der Fischergrube 53 ziehen ein

Objekt wurde neuangemietet. Langfristig ist eine Aufgabe des Standorts denkbar.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 9 VZM (Obj.-Nr.: 0237)

FB 2, FB 3 und FB 4



Kronsfordter Allee 2 – 6, St. Jürgen, 23560 Lübeck
Sophienstraße 2 – 8 , St. Jürgen, 23560 Lübeck

- AP Ist: 515 AP
- NF: 16.413,4 m²
- Eigentum HL, volle Bauunterhaltung
- Gebäudesanierung läuft bereits und wird in den nächsten Jahren fortgeführt.

➔ Mittelfristig der Auszug der Bereichs Umwelt, Natur und Verbraucherschutz vorgesehen. Eine Verlagerung in die Dr. Julius-Leber-Straße 46-52 ist vorgesehen.

Die freiwerdenden Kapazitäten sollen dem FB 2 zur Verfügung gestellt werden. Eine langfristige Nutzung des Standorts ist in Abhängigkeit der zukünftigen Planung möglich.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 10 Sophienstraße 19 - 21

Gesundheitsamt (FB 2)



Sophienstraße 19 – 21, St. Jürgen, 23560 Lübeck

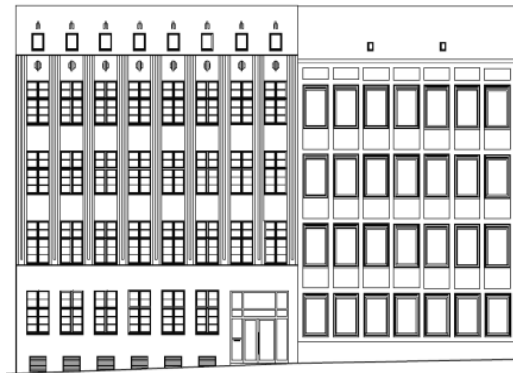
- AP Ist: 40
- NF: 900 m²
- Fremdeigentum

Keine Veränderung in der Raumbellegung vorgesehen. Langfristig soll der Standort aufgegeben und das Gesundheitsamt im VZM wieder zusammengeführt werden.

Zwischenbericht Raumplanung


Nr. 11 Dr.-Julius-Leber-Str. 46 – 52 (Obj.-Nr.: 0086)


Ordnungsamt (FB 3)



Dr.-Julius-Leber-Str. 46 – 52, Innenstadt, 23552 Lübeck

- AP Ist: 90 AP
- NF: 3.190,0 m²
- Eigentum HL, volle Bauunterhaltung

 Ordnungsamt wurde in den Lichthof verlagert

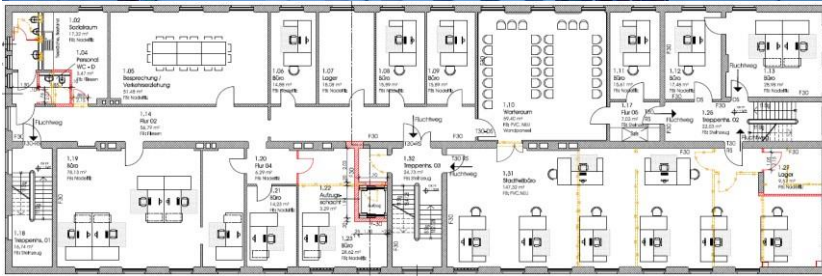
 Nach Sanierung soll der Umwelt-/Natur- und Verbraucherschutz in die Flächen der Dr. Julius-Leber-Straße 46 – 52 einziehen

Eine langfristige Nutzung des Standorts ist in Abhängigkeit der zukünftigen Planung möglich.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 12 Meesenring 7 (Obj.-Nr.: 0280)

Ordnungsamt (Bürgerservice)
(FB 3), Familienhilfe (FB 4)



Meesenring 7, St. Gertrud, 23566 Lübeck

- AP Ist: 64 AP
- NF: 2.208,0 m²
- Eigentum HL, volle Bauunterhaltung

➔ Die Führersteinstelle des Ordnungsamts zog in die Schlutuper Straße 14

➜ Eine Abteilung der Familienhilfe aus dem VZM zog ein.

Der Standort soll dauerhaft erhalten bleiben.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 13 Falkenplatz 10 (Obj.-Nr.: 0113)

Volkshochschule (FB 4)



Falkenplatz 10, 23564

- AP Ist: 10 AP (VHS) 5 AP (Fortbild.)
- NF: 4.020,2 m²
- Eigentum HL, volle Bauunterhaltung



Fortbildungszentrum zog in den Lichthof



Volkshochschule zog aus dem Lichthof zurück

Der Standort soll dauerhaft erhalten bleiben.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 14 Carl-Gauß-Straße 9

Ordnungsamt (Bürgerservice; FB 3), Familienhilfe (FB 4),
Soziale Sicherung (FB 2), Umwelt-Natur- und
Verbraucherschutz (FB 3)



Carl-Gauß-Str. 9, Hochschulstadtteil, 23562 Lübeck

- AP Max: ca. 70 APL
- NF: ca. 1.495 m²
- Fremdeigentum



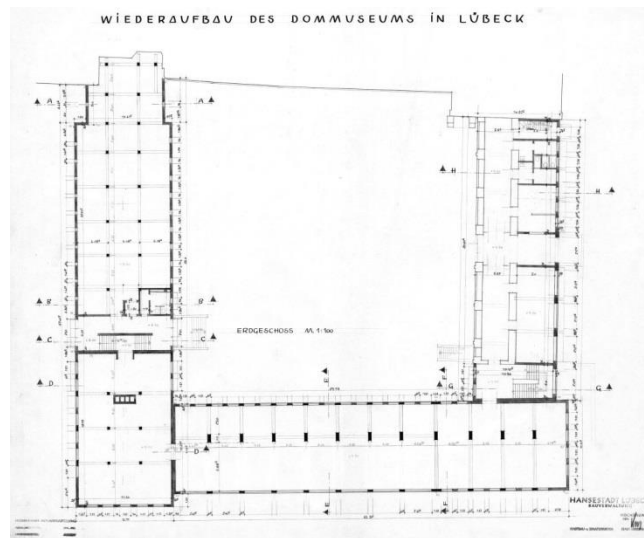
Eine Abteilung des Bereichs Soziale Sicherung, sowie eine Abteilung des Bereichs Umwelt, Natur und Verbraucherschutz zogen ein.

Langfristig sollen Teile der Fläche aufgegeben werden. So soll der Bereich Umwelt, Natur und Verbraucherschutz in der Dr. Julius-Leber-Straße 46-52 zusammengeführt werden. Der Bereich Soziale Sicherung soll im VZM konzentriert werden. Vorort sollen das Bürgerservicebüro und die Beratungsstelle des Jugendamts erhalten bleiben.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 15 Mühlendamm 1 – 3/(Obj.-Nr.: 0309)

FB 4.415 Archiv



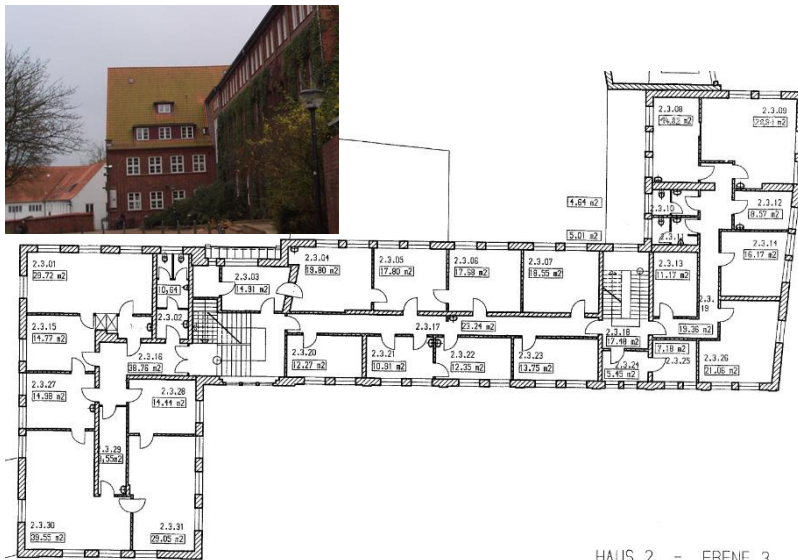
Mühlendamm 1 - 3, Innenstadt, 23552 Lübeck

- AP Ist: 22 AP zzgl. Archivflächen
- NF: 5139,29 m²
- Eigentum HL, volle Bauunterhaltung

Eine langfristige Nutzung des Standorts ist in Abhängigkeit der zukünftigen Planung möglich.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 16 Mühlendamm 10 – 20/Kleiner Bauhof 11 (Obj.-Nr.: 0312) FB 5



HAUS 2 - EBENE 3

Mühlendamm 10 – 14/Kleiner Bauhof 11, Innenstadt, 23552 Lübeck

- AP Ist: 167 AP
- NF: 4.452,1 m²
- Eigentum HL, volle Bauunterhaltung

➔ Nach der Herrichtung des Kleinen Bauhof 11 ist vorgesehen, die Abteilung Bauordnung aus dem Mühlendamm 22 in das Gebäude zu verlagern

Eine langfristige Nutzung des Standorts ist in Abhängigkeit der zukünftigen Planung möglich.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 17 Mühlendamm 22 (Obj.-Nr.: 0314)
Stadtplanung und Bauordnung (FB 5)



Mühlendamm 22, Innenstadt, 23552 Lübeck

- AP Ist: 24 AP
- NF: 774,0 m²
- Eigentum HL, volle Bauunterhaltung

➔ Die Abteilung Bauordnung soll nach der Herrichtung des Kleinen Bauhof 11 dorthin verlagert werden. Davon ausgenommen verbleibt das Bauaktenarchiv im Mühlendamm 22.

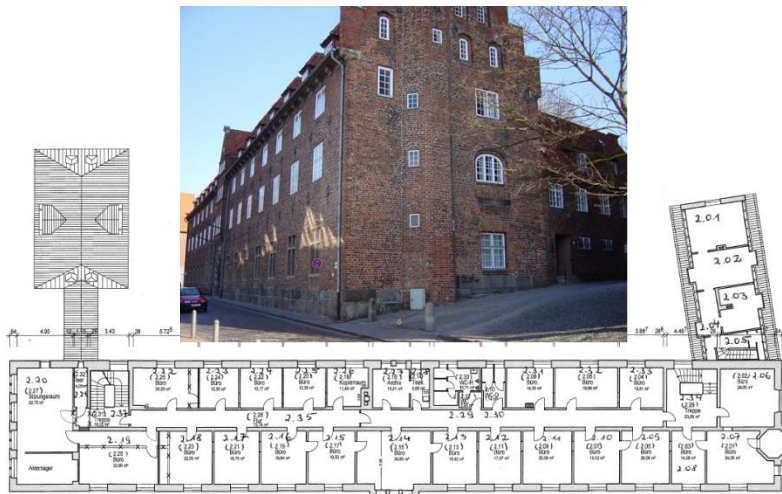
➔ Die Stabstelle VeGeS wird das Gebäude belegen

Langfristig soll der Standort aufgegeben werden.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 18 Großer Bauhof 14 (Obj.-Nr.: 0146)

Völkerkundesammlung (FB 4), Archiv (FB 4), GMHL ,
(FB 5) Stadtgrün und Verkehr (FB 5)



Großer Bauhof 12 - 14, Innenstadt, 23552 Lübeck

- AP Ist: 34 AP
- NF: 2.855,7 m²
- Eigentum HL, volle Bauunterhaltung

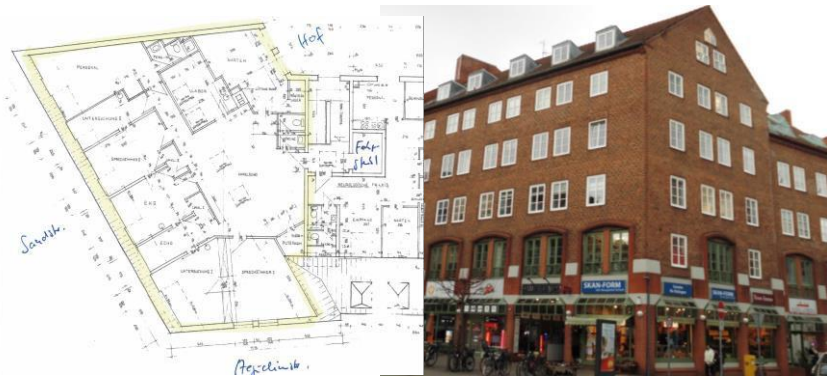
➔ Es ist geplant, dass das GMHL und die Völkerkundesammlung zum Holstentorplatz 2 (Bundesbankgebäude) verlagert werden.

Die frei werdenden Kapazitäten sollen dem Bereich Archiv, der zusätzliche Lagerflächen benötigt, zur Verfügung gestellt werden. Eine langfristige Nutzung des Standorts ist in Abhängigkeit der zukünftigen Planung möglich.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 19 Sandstraße 25 - 27

Gebäudemanagement (FB 5)



Sandstraße 25 - 27, Innenstadt, 23552
Lübeck

- AP ca. 10 AP (gem. Grundriss)
- Max: 200,00m²
- NF:

 Das GMHL wird in den Mühlendamm 14 verlagert

 Stadtgrün und Verkehr belegt zukünftig die Fläche

Langfristig sollte der Standort aufgegeben werden.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 20 Lichthof: FB 3, Fortbildungszentrum



Königstraße 57, 23552
Lübeck

- AP 220 AP
- NF: ca. 7.700 m²
- Fremdeigentum



Einzug FB3, PR FB3, PR FB4, PR FB5, GPR, Seniorenbeirat und Fortbildungszentrum ist erfolgt.

Der Standort wurde exakt gemäß der räumlichen Bedürfnisse einer modernen Verwaltung hergerichtet.

Eine langfristige Nutzung des Standorts ist in Abhängigkeit der zukünftigen Planung möglich.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 21 Moislinger Berg 1 (Obj.-Nr.: 0294)

Ordnungsamt (Bürgerservice, FB 3), Familienhilfe (FB 4)



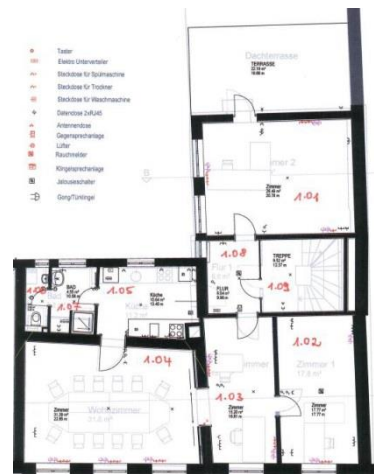
Moislinger Berg 1, Moisling, 23560 Lübeck

- AP Ist: 22 AP
- NF: 399,6 m²
- Fremdeigentum

Das Büroservicebüro und die Beratungsstelle des Jugendamts in Moisling sollen erhalten bleiben. Nach der Fertigstellung des Neubaus „Neue Mitte Moisling“ sollen das Büroservicebüro und die Beratungsstelle Bestandteil dieses Vorhabens werden. Anschließend ist vorgesehen den Standort Moislinger Berg 1 aufzugeben.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 22 Mengstraße 8 (Obj.-Nr.: 0512)
Verwaltung des Buddenbrookhauses (FB 4)



Mengstraße 8, Innenstadt, 23552 Lübeck

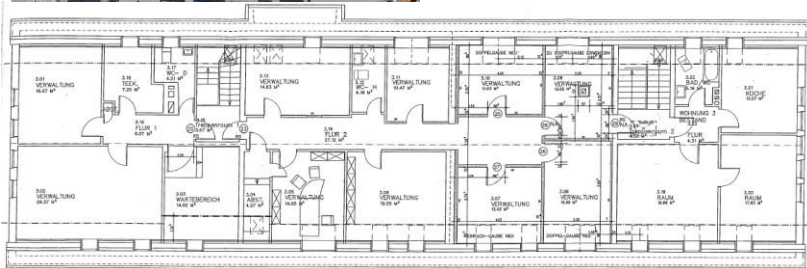
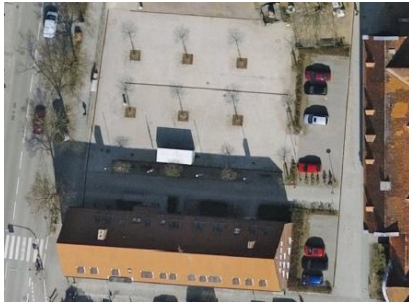
- AP Ist: 13 AP
- NF: 255,00 m²
- Fremdeigentum

Nach der Sanierung des Buddenbrookhauses soll die Verwaltung zurück ins Buddenbrookhaus ziehen. Anschließend soll der Standort Mengstraße 8 aufgegeben werden.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 23 Kirchplatz 7 (Obj.-Nr.: 0207)

Ordnungsamt (Bürgerservice, FB 3), Familienhilfe (FB 4)



Kirchplatz 7, Kücknitz, 23569 Lübeck

- AP Ist: ca. 30 AP
- NF: 778,15 m²
- Fremdeigentum

Das Büroservicebüro und die Beratungsstelle des Jugendamts in Kücknitz sollen langfristig erhalten bleiben.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 24 Ziegelstraße 2 (Obj.-Nr.: 0478)

Lübeck Port Authority (FB 5)



Ziegelstraße 2, St. Lorenz-Nord, 23556 Lübeck

- AP Ist: 41 AP
- NF: 1.290,0 m²
- Fremdeigentum

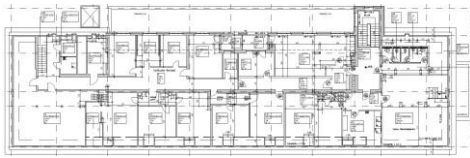
➔ Die LPA wird in die Einsiedelstraße 6 verlagert

➜ Das Rechnungsprüfungsamt wird aus dem Meesenring 8 in die Ziegelstraße 2 verlagert.

Langfristig sollte der Standort aufgegeben werden.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 26 Holstentorplatz 2/ Deutsche Bundesbank



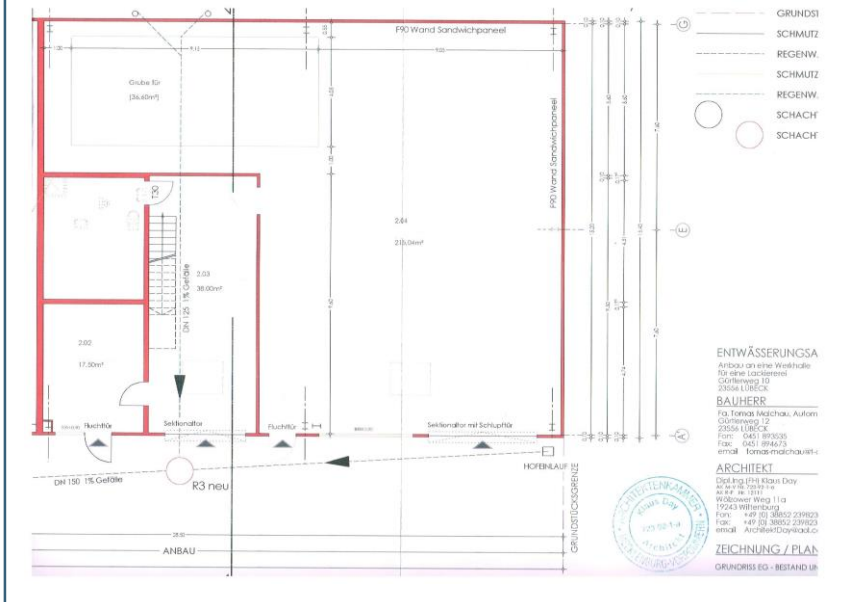
Holstentorplatz 2, 2a/Willy-Brandt-Allee, Innenstadt, 23552 Lübeck

- AP Ist: ca. 230 AP (wird geprüft)
- NF: 7.000,00 m²
- potenzielles Kaufobjekt
- potenzieller, neuer Standort GMHL & Völkerkundemuseum

Mittelfristig könnte das GMHL hier zusammengeführt werden und das Völkerkundemuseum einen neuen Standort erhalten.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 27 Gürtlerweg 10
Gebäudemanagement (FB 5)



Gürtlerweg 10, 23552
Lübeck

- AP Max: 2 + Lagerfläche
- NF: 320 m²

← Einzug GMHL (Infrastrukt. Gebäudemanagement)

Der Standort könnte als Werkstatt und Lagerfläche des infrastrukturellen Gebäudemanagements langfristig erhalten bleiben.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 28 Wallstraße 40/Kaisertor



Wallstraße 40, 23552
Lübeck

- AP Max: 25
- NF: Ca. 900 m²
- Potenzielles Mietobjekt



Einzug der Denkmalpflege ist vorgesehen.

Eine langfristige Nutzung des Standorts ist in Abhängigkeit der zukünftigen Planung möglich.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 29 Breite Straße 8/Haus der Kaufmannschaft
Nordische Filmtage Lübeck (FB 4)



Breite Straße 8, 23552
Lübeck

- AP Max: 10
- NF: 167 m²
- Fremdeigentum

← Die Nordischen Filmtage Lübeck sind eingezogen.

Der Standort soll mittelfristig erhalten bleiben.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 30 Linden Arcaden



Konrad-Adenauer-Straße 2, 23552 Lübeck

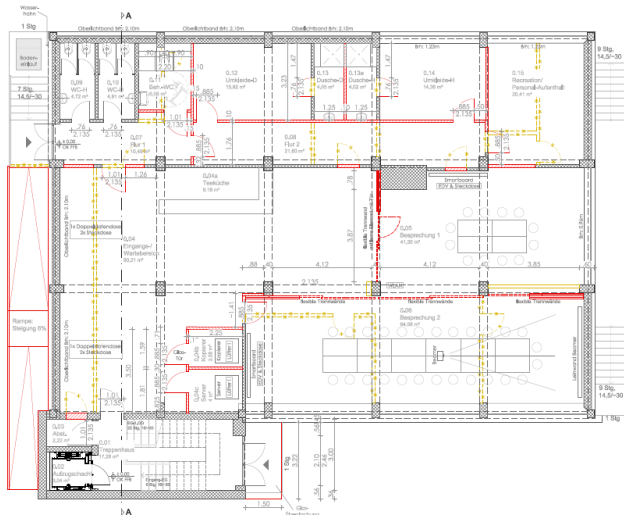
- AP Max: 18 AP
- NF: 483 m²
- Fremdeigentum

← Der Einzug der Stabstelle Arbeitsschutz ist vorgesehen.

Langfristig soll der Standort aufgegeben werden.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 31 Einsiedelstraße 6
FB 5 LPA



Einsiedelstraße 6, 23554 Lübeck

- AP Max: 65 AP
- NF: 2099 m²
- Fremdeigentum



Der Einzug der Lübeck Port Authority erfolgt zeitnah

Eine langfristige Nutzung des Standorts ist in Abhängigkeit der zukünftigen Planung möglich.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 32 Kreuzweg 7-9

FB 3 Ordnungsamt (Bürgerservice) und Familienhilfe



Kreuzweg 7-9, 23558 Lübeck

- AP Max: 42 AP
- NF: 1.218 m²
- Fremdeigentum



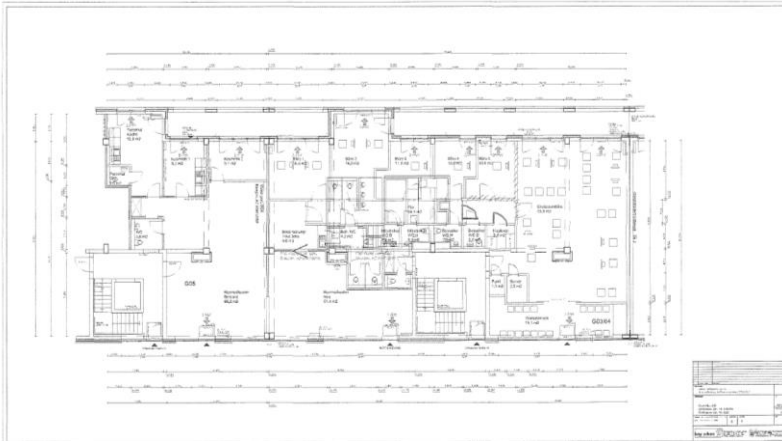
Es erfolgt die Eröffnung des Bürgerservicebüros St. Lorenz und die Verlagerung der Beratungsstelle St. Lorenz des Jugendamts aus der Fackenburg Allee 27-29

Der Standort sollte langfristig erhalten bleiben.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 33 Schlutuper Straße 14

FB 3 Ordnungsamt (Bürgerservice/Führerscheinstelle)



Schlutuper Straße 14, 23566 Lübeck

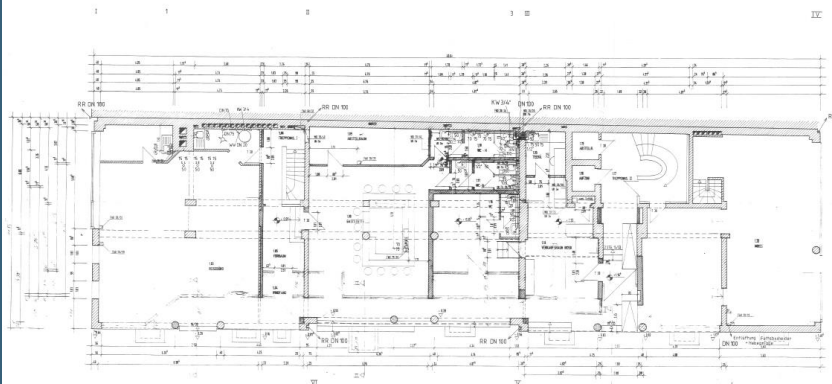
- AP Max: 14 AP
- NF: Ca. 218 m²
- Fremdeigentum

Der Standort sollte langfristig erhalten bleiben.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 34 Fischstraße 1-3

FB1 und FB 2



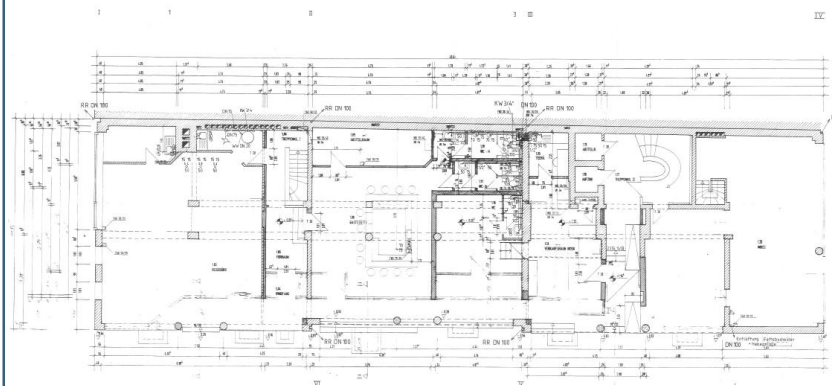
Fischstraße 1-3, 23552 Lübeck

- AP Max: 70 AP
- NF: 1.913 m²
- Fremdeigentum

Der Standort wird umfangreich saniert und soll langfristig erhalten bleiben.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 35 Meesenring 8
RPA und Archäologie



Meesenring 8, 23566 Lübeck

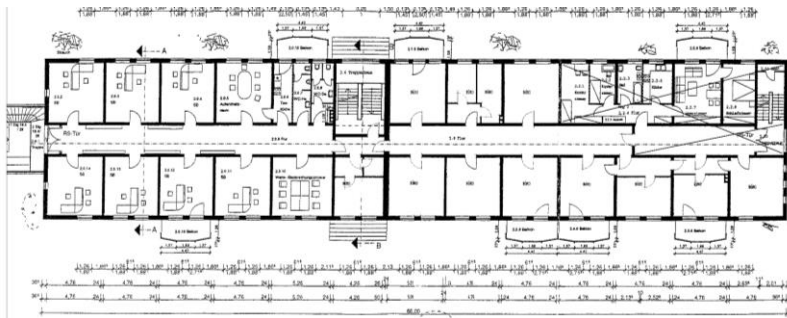
- AP Max: 35 AP
- NF: 2.929,13 m²
- Eigentum: HL

➔ Das RPA wird in die Ziegelstraße 2 verlagert um die im Erdgeschoss befindliche Obdachlosenunterkunft zu vergrößern.

Der Standort wird umfangreich saniert. Eine langfristige Nutzung des Standorts ist in Abhängigkeit der zukünftigen Planung möglich. langfristig erhalten bleiben.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 36 Adolf-Ehrtmann-Straße 3
FB4 Familienhilfe



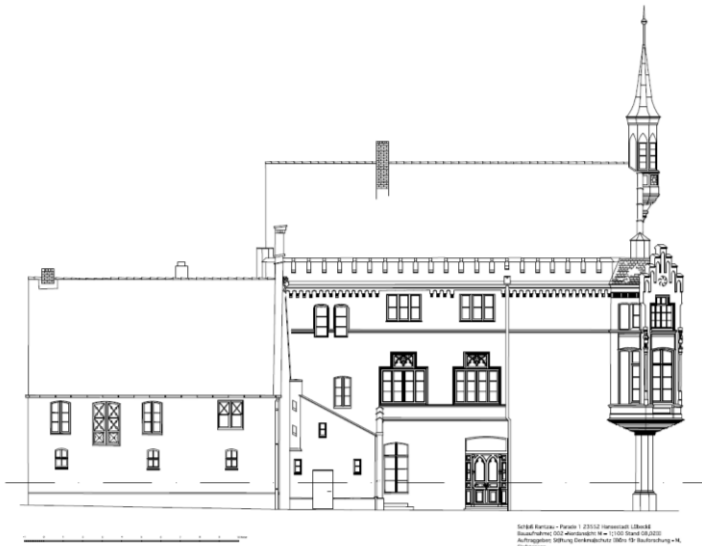
Adolf-Ehrtmann-Straße 3, 23564 Lübeck

- AP Max: 25 AP
- NF: 544,02 m²
- Fremdeigentum

Der Standort soll langfristig erhalten bleiben und weiterhin als Beratungsstelle Marli des Jugendamts dienen.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 37 Palais Rantzau Parade 1
FB 5 Stadtgrün und Verkehr



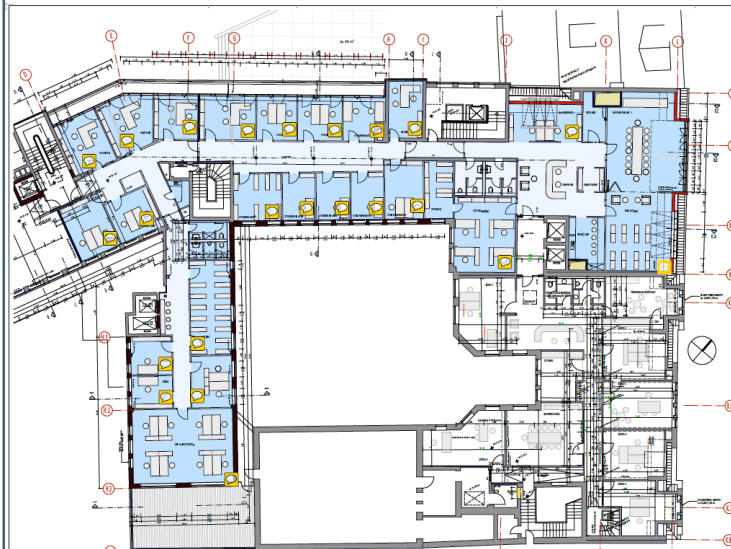
Parade 1, 23552 Lübeck

- AP Max: 48 AP
- NF: 1480,27 m²
- Fremdeigentum

Eine langfristige Nutzung des Standorts ist in Abhängigkeit der zukünftigen Planung möglich.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 38 Am Kohlmarkt 7-15
FB5 GMHL



Am Kohlmarkt 7-15, 23552 Lübeck

- AP Max: 32 AP
- NF: 838,50 m²
- Fremdeigentum

Der Standort wird mittelfristig aufgegeben.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 39 Königstraße 21
FB 4 Denkmalpflege



Königstraße 21, 23552 Lübeck

- AP Max: 22 AP
- NF: 700,00 m²
- Eigentum: HL

➔ Die Denkmalpflege stößt räumlich an ihre Kapazitäten, weshalb eine Verlagerung ans Kaisertor vorgesehen ist. Das ebenfalls vorort befindliche Willy-Brandt-Haus möchte sich um die Fläche der Denkmalpflege erweitern.

Das Gebäude soll zukünftig nicht mehr als Verwaltungsstandort genutzt werden.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 40 Schildstraße 12-14

FB 4



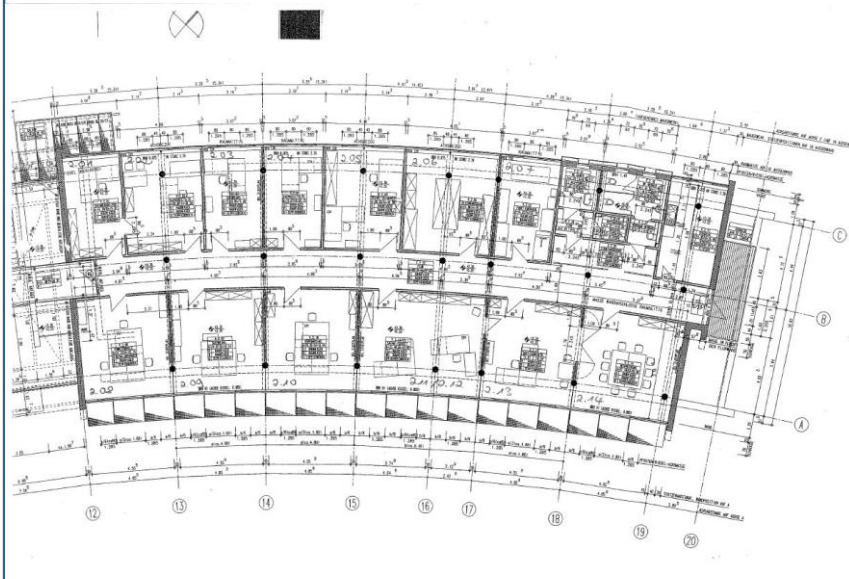
Schildstraße 12-14, 23552 Lübeck

- AP Max: 46 AP
- NF: 1603,63 m²

Eine langfristige Nutzung des Standorts ist in Abhängigkeit der zukünftigen Planung möglich.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 41 Ratekauer Weg 1-7; 15-19
FB 5 Stadtgrün und Verkehr



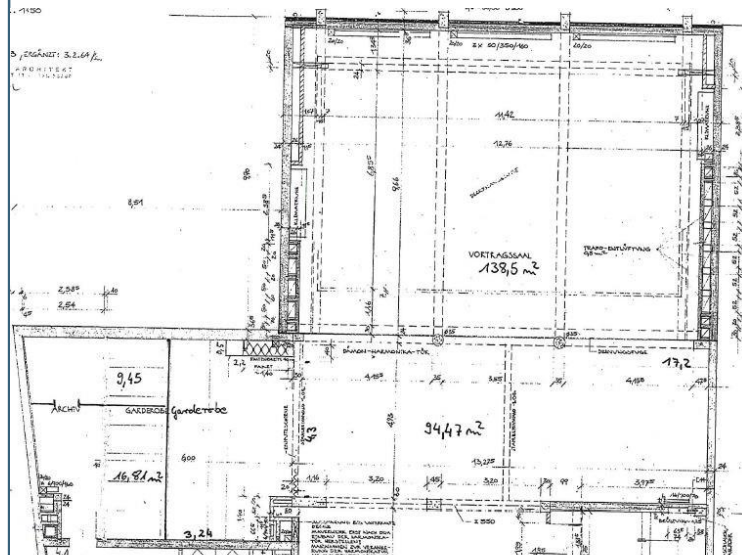
Ratekauer Weg 1-7; 15-19, 23554 Lübeck

- AP Max: 10 AP
- NF: 220,00 m²

Eine langfristige Nutzung des Standorts ist in Abhängigkeit der zukünftigen Planung möglich.

Zwischenbericht Raumplanung

Nr. 42 Huxstraße 118-120
FB 4 Volkshochschule



Huxstraße 118 - 120 , 23552 Lübeck

- AP Max: 14 AP
- NF: 1360,00 m²

Der Standort soll langfristig erhalten bleiben.