



Mixed-Use-Konzept im Karstadt Haus Süd

Entwicklung eines öffentlichen Zentrums für
Bildung, Kultur und Dienstleistungen





1. Allgemeine Ausgangslage
2. Zielsetzung der Hansestadt Lübeck
3. Grundlagen und Rahmenbedingungen
 - a. Kommunalpolitische Beschlusslage
 - b. Potentiale des Gebäudes
 - c. Planungs- und Sanierungsrecht
 - d. Referenzen
 - e. Finanzierung und Förderung
4. Fazit und Ausblick



Im Herzen der Lübecker Altstadt

1. Allgemeine Ausgangslage

Im Sommer 2020 leitete GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH die deutschlandweite Schließung von diversen Karstadt-Warenhäusern ein. Auch die Hansestadt Lübeck war betroffen und erst im allerletzten Moment konnte die Schließung des Haupthauses erfolgreich abgewendet werden.

Die Aufgabe des zuletzt von Karstadt-Sports genutzten benachbarten Haus Süd konnte jedoch nicht verhindert werden. Dies hat zur Folge, dass gegenwärtig eine Nettoraumfläche von rund 8.000 m² bzw. rund 6.200 m² Nutz-/Mietfläche im Herzen der Lübecker Altstadt vakant sind.

Die Dimension und die sensible Lage verlangen nun nach einer zügigen und sinnvollen Nutzung des ehemaligen Warenhauses.



Innovation zur Stärkung der Innenstadt

2. Zielsetzung der Hansestadt Lübeck

Die Hansestadt Lübeck plant, die Immobilie Königstraße 52-56 (Haus Süd) käuflich zu erwerben und in die städtischen Liegenschaften zu überführen. Durch geeignete Umbaumaßnahmen soll ein öffentliches Zentrum für Bildung, Kultur und Dienstleistungen entstehen. Mit diesem Mixed-Use-Konzept soll ein entscheidender Impuls und innovativer Beitrag zur Stärkung der Lübecker Innenstadt gegeben werden.

Im Mittelpunkt des Vorhabens steht eine Kooperation mit den Lübecker Hochschulen und der Innenstadtgymnasien. Eine öffentliche Nutzung des Gebäudes, welche sich durch multifunktionale und gemeinschaftlich nutzbare Räume auszeichnet, soll Raum für Veranstaltungen, Diskurse und Ausstellungen vielfältiger Nutzer:innen bieten und hiermit auch Besuchsfrequenzen in der Altstadt sowie die Kaufkraft für den Innenstadthandel stärken.

2. Zielsetzung der Hansestadt Lübeck

Ein konkreter Ansatz wäre zum Beispiel die Verlagerung bestimmter Fachgebiete der Hochschulen und derer Verknüpfung mit gastronomischen Nutzungen Veranstaltungsräumen.

Hieran anschließen könnten sich Co-Working-Angebote, Start-Ups und Solo-Selbstständige, die neue Arbeitsmuster und Innovationscluster ermöglichen.

Prägend für das Haus wären multifunktionale Nutzungen, die auch schulische Bereiche einschließen. (Fach-)Räume, die vor- und nachmittags für den Schulbetrieb genutzt werden, könnten abends und am Wochenende für Angebote der Erwachsenenbildung oder anderen Nutzungen dienen und einen weiteren Beitrag zur Vitalisierung der Innenstadt leisten.





Kommunalpolitische Beschlusslage

3. Grundlagen und Rahmenbedingungen

Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept (VO/2019/07798)

Mit dem Rahmenplan würde 2019 als zentrale Zielsetzung definiert, die Innenstadt als Wohn-, Kultur- und Wirtschaftsstandort zu stärken. Der Strukturwandel im Einzelhandel erfordert ein vielseitiges Angebot an Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur, um die Attraktivität der Altstadt für die Zukunft zu sichern.

Schulentwicklungsplanung der Hansestadt Lübeck (VO/2020/09337 und VO/2018/06633)

Die Beschlüsse der Bürgerschaft zur Schulentwicklung stellen die fehlenden Raumkapazitäten der vier Altstadtgymnasien (Ernestinenschule, Katharineum, Johanneum und Oberschule zum Dom) heraus, die allesamt in einem sehr gut erreichbaren Einzugsradius des Gebäudes liegen. Der Schulträger muss die räumliche Herausforderungen angesichts des steigenden Anmeldedrucks lösen. Die Bündelung von Kapazitäten an einem zentralen Standort gewährleistet eine schnelle, kosteneffiziente und flexible Lösung für die Zukunft.

Potentiale des Gebäudes

3. Grundlagen und Rahmenbedingungen

Die Gebäudestruktur des fünfgeschossigen Haus Süd (zzgl. Zwischengeschoss) erlaubt aufgrund der bisherigen 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 damit ausreichend Raumpotential für bis zu 25-30 Klassenräume sowie 15 weitere Seminar-, Sonder- und Fachräume.

In Hinblick auf eine Realisierung einer Schulnutzung ist dabei auch ein Pausenkonzept in Abhängigkeit des Schulbetriebs zu entwickeln. Dafür ist zum Beispiel zu prüfen, ob auf dem Dach des Gebäudes gesicherte ergänzende Außenflächen für Schüler:innen zur Verfügung stehen. Alle schulischen Bedarfe werden in enger Abstimmung mit den Schulen und Schulleitungen geprüft und berücksichtigt.



Skizze einer schulischen Nutzung



Die Klassenräume würden über ca. 60 – 90 m² verfügen. Eine abweichende kleinteiligere Aufteilung, bspw. im Wechsel zwischen Klassen- und Seminarräumen wäre ebenfalls möglich.

Durch statisch relevante Bauteile ergeben sich besondere Raumtiefen, die für größere Gruppen kaum nutzbar sind. Hier bieten sich moderne, in der Arbeitswelt etablierte Konzepte wie Think-Tanks für konzentrierte Kleingruppen- oder Einzelarbeit an.

Die Nutzung der innenliegenden Räume muss für eine Konkretisierung des Entwurfs im Detail mit potentiellen Nutzer:innen abgestimmt werden.

Für eine moderne Arbeitsatmosphäre können Teilbereiche der innenliegenden Räume als Kommunikationszonen für Schüler:innen hergerichtet werden.

Potentiale des Gebäudes

3. Grundlagen und Rahmenbedingungen

Erd- und Untergeschoss (inkl. Zwischengeschoss) des Gebäudes weisen Flächen von rund 3.170 m² auf und können im Rahmen des Mixed-Use-Konzept sehr gut für ergänzende, private und öffentliche multifunktionale Nutzungen entwickelt werden. Im Mittelpunkt sollen hier Wissenschaft, Kultur- und Dienstleistungsangebote stehen.

Neben der bautechnischen Möglichkeit, unterschiedlichste Nutzungen mit Bildungsangeboten unter einem Dach innovativ und modern zusammenzuführen, liegt das große Potential in der Lage des Gebäudes: Der zentrale Standort ist gut zu erreichen, hat eine hohe Sichtbarkeit im Herzen der Stadt und ist daher besonders attraktiv.





Planungs- und Sanierungsrecht

3. Grundlagen und Rahmenbedingungen

Das Gebäude liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 01.08.00 „Schrangen“.
Eine Nutzungsänderung im Sinne eines öffentlichen Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungszentrums entspricht den geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen für die Kerngebietsfläche.

Die Genehmigungsvoraussetzungen für sonstige gewerbliche Nutzungen, die der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der geplanten Kaufhausnutzung seinerzeit ausgeschlossen hat, kann durch einfache Änderung des Bebauungsplans zeitnah herbeigeführt werden.

Bei der anvisierten Realisierung sind aus planerischer Sicht die Erschließung des Gebäudes sowie die Gestaltung des unmittelbaren Umfelds (Königstraße und Schrangeng) in die Planungen einzubinden. Ein mit dem Gebäudekonzept abgestimmtes Mobilitäts- und Lieferkonzept, mit bspw. im Untergeschoss vorgehaltenen Fahrradabstellmöglichkeiten und einem Mobility-Hub, wäre zu erarbeiten.



Planungs- und Sanierungsrecht

3. Grundlagen und Rahmenbedingungen

Zudem befindet sich das Gebäude im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“. Nach 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

3. Grundlagen und Rahmenbedingungen

Revitalisierung ehem. Hertie-Kaufhaus in Lünen

- Revitalisierung durch lokale Wohnungsbaugesellschaft
- Mixed-Use-Konzept mit Gastronomie, Gesundheitswesen, Gewerbe und Wohnen



Quelle: Bund Deutscher Architekten (www.bda-bund.de) | Foto: Thomas Haubrich

Referenzen

3. Grundlagen und Rahmenbedingungen

„Neue Höfe“ ehem. Hertie-Kaufhaus in Herne

- Kommunalen Erwerb nach jahrelangem Leerstand
- Durchführung eines Wettbewerbs zur Revitalisierung
- Umbau und Umnutzung durch privaten Investor
- Mixed-Use-Konzept mit Büroflächen, Einzelhandel, Gastronomie und Freizeit



Quelle: NEUE HÖFE HERNE (www.neue-hoefe-herne.com)

Referenzen

3. Grundlagen und Rahmenbedingungen

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



Quelle: Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft (www.hbb.de)



Finanzierung und Förderung

3. Grundlagen und Rahmenbedingungen

Bund und Land planen gegenwärtig umfangreiche Förderprogramme, um betroffene Kommunen bei der Bewältigung des dargestellten Strukturwandels der Nutzungen und Funktionen in Stadtzentren zu unterstützen. Es ist aktuell davon auszugehen, dass entsprechende Fördermittel noch in der ersten Jahreshälfte 2021 zur Verfügung gestellt werden.

Die Beschlussvorlage VO/2021/09711 dient somit als vorbereitende Grundlage, um bei Antragsverfahren und Projektaufträgen kurzfristig erfolgreich agieren zu können.

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zur Umsetzung dieser Maßnahme ist dagegen nur unter Umständen möglich: Es gilt insbesondere der Grundsatz der Nachrangigkeit gegenüber anderen Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten. Zudem zählen Schulgebäude – also wesentliche Raumanteile des vorliegenden Konzeptentwurfes – zu den nicht-förderfähigen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne der geltenden Städtebauförderungsrichtlinien.



Eine einzigartige Chance für Lübeck

4. Fazit und Ausblick

Die Hansestadt Lübeck kann durch die Realisierung eines 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 der Innenstadtgymnasien begegnen zu können.

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 hier aber sogar eine Vorreiterrolle einnehmen.



Die nächsten Schritte

4. Fazit und Ausblick

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 verbindlich angestrebt werden.

Bis dahin erfolgt die Vorbereitung des käuflichen Erwerbs und Ermittlung des Kaufpreises für das Karstadt-Gebäudes (Haus Süd, Königstraße 52-56) inkl. Projektfinanzierungskonzept.

Die endgültige Entscheidung über den Ankauf und die mögliche Realisierung trifft die Bürgerschaft auf Grundlage des erarbeiteten Konzeptes.