



► Nr. 2021/09711-03-02
öffentlich

Lübeck, 07.09.2021

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.060 - Fachbereichs-Controlling

Bearbeitung: Markus Toll (E-Mail: markus.toll@luebeck.de Telefon: 122-6003)

Mixed-Use-Konzept im ehemaligen Karstadt-Haus Königstraße

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.09.2021	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
16.09.2021	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
20.09.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.09.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
30.09.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 25.03.2021 (VO/2021/09711) wurde der Bürgermeister beauftragt, für das ehemalige Karstadt-Sport-Hauses (Haus B) die Machbarkeit für ein sogenanntes Mixed-Use-Konzept, im Sinne eines öffentlichen Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungszentrum, zu prüfen.

Bericht:

Das beauftragte Konzept ist dieser Berichtsvorlage als Anlage beigefügt.

Anlagen:

Anlage 1: Mixed-Use-Konzept im ehemaligen Karstadt-Haus Königstraße

Senatorin Joanna Hagen



Mixed-Use-Konzept

Königstraße

Umnutzung des ehemaligen Karstadt-Hauses

Hansestadt Lübeck
Fachbereich Planen und Bauen
Fachbereich Kultur und Bildung
Bereiche Stadtplanung, Gebäudemanagement, Schule und Sport
23539 Lübeck
(0451) 115
www.luebeck.de



Mixed-Use-Konzept im ehemaligen Karstadt-Haus Königstraße

1. Anlass:

Im Sommer 2020 leitete der Konzern GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH die Schließung von deutschlandweit mehreren Karstadt-Warenhäusern ein. In diesem Zusammenhang intensivierte sich – auch in der Hansestadt Lübeck – die Diskussion um die Zukunft und Attraktivität der Innenstadt, zumal dem Lübecker Karstadt-Warenhaus durch die prominente Lage in der Breiten Straße und Königstraße bzw. am Schranken eine besondere Relevanz zukommt.

Unabhängig davon benötigt die Hansestadt Lübeck zeitnah umsetzbare Lösungsmöglichkeiten für die Schaffung von zusätzlichen Raumkapazitäten für die Innenstadtgymnasien. Auch wird immer wieder eine stärkere Präsenz der Hochschulen in der Innenstadt gewünscht.

Daneben resultieren insbesondere im Einzelhandel aus der Covid-19-Pandemie bzw. der Maßnahmen zur Pandemie-Eindämmung erkennbare Auswirkungen und Folgen auf Gesellschaft und Wirtschaft, die den Strukturwandel von Nutzungen und in Stadtzentren beschleunigen und einen Bedarf an neuen, innovativen Konzepten für zukunftsfähige, nachhaltige und resiliente Innenstädte aufzeigen. Es ist davon auszugehen, dass in Folge der Covid-19-Pandemie die Einzelhandelsstruktur auch in der Lübecker Altstadt eine grundlegende Veränderung erfährt und der Trend zur Nutzungs- und Funktionsmischung von Innenstädten früher als erwartet einsetzt.

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

2. Zielsetzung:

Als sog. Mixed-Use-Konzept soll ein entscheidender Impuls und innovativer Beitrag zur Stärkung des Innenstadtstandortes geleistet werden, der zugleich ergänzende, zum Teil gemeinschaftliche Raumangebote für die Gymnasien auf der Altstadtinsel schafft, da akut Raumkapazitäten in beträchtlicher Größenordnung fehlen und kaum adäquate Alternativen zur Realisierung dieser Fehlbedarfe bestehen. Es sollen verschiedene Angebote aus den Bereichen Bildung, Service, und Kultur kombiniert und in einem öffentlichen-privaten Gebäude, mit Ausstrahlungseffekten auf die gesamte Innenstadt, abgebildet werden. Eine öffentliche Nutzung des Gebäu-

des, die sich durch multifunktionale und gemeinschaftlich nutzbare Räume auszeichnet, könnte Raum für Veranstaltungen, Diskurse und Ausstellungen vielfältiger Nutzer:innen bieten, hiermit Frequenzen in der Innenstadt auf besondere Weise erhöhen und die Kaufkraft stärken.

Das vorgelegte Konzept geht aufgrund des großen Anteils der geplanten schulischen Nutzung schwerpunktmäßig auf diese Belange ein und führt zu den Abstimmungen mit den Schulen aus.

3. Bildungsangebot

3.1.Schulen

Stellungnahme zur Schulentwicklungsplanung der Innenstadt-Gymnasien:

Aktuelle Einschätzung der allgemeinen Schulentwicklungs-Situation bei den Lübecker Gymnasien:

Alle 7 Lübecker Gymnasien hatten sich in der Vergangenheit zu G 8-Gymnasien entwickelt und wandeln sich nunmehr aufgrund der Änderung des Schulgesetzes zurück zu G 9. Zum Schuljahr 2026/27 wird folglich ein zusätzlicher Jahrgang an allen Gymnasien zu beschulen sein.

Aufgrund der bereits bestehenden Raumnot, auch wegen vieler kleiner Räume unter 60 m² in den denkmalgeschützten Innenstadt-Gymnasien, wird sich diese defizitäre Situation ohne die Schaffung von zusätzlichem Schulraum verschärfen, sodass dringender Handlungsbedarf besteht. Die kleinen Räume werden von den Schulen oft mit höherstufigen Klassen belegt, da dort teilweise die Frequenz innerhalb der Klasse geringer ist als bei den 5. und 6. Jahrgängen, dennoch sind auch dafür Viele viel zu klein.

Die Anmeldezahlen jeweils nach der 3. Anmelderunde in Klasse 5 haben sich vom Schuljahr 2015/16 bis 2021/22 nicht sehr gravierend verändert, schwanken im 700er-Bereich. Der Verlauf der Anmeldungen sah wie folgt aus:

2015/16: 734
2016/17: 722
2017/18: 780
2018/19: 766
2019/20: 757
2020/21: 791
2021/22: 733

Hier 3 Beispiele, wie sich die Gesamtzahl bis zu den höheren Klassen entwickelt, die Klassenstärken sich verringern:

- Von den zum Schuljahr 2015/16 angemeldeten 734 Schüler:innen sind im 9. Jahrgang im Schuljahr 2019/20 noch 627 Schüler:innen verblieben, ein Minus von 107.

- Von den zum Schuljahr 2016/17 angemeldeten 722 Schüler:innen sind im 8. Jahrgang im Schuljahr 2019/20 noch 648 Schüler:innen verblieben, ein Minus von 74.
- Von den zum Schuljahr 2017/18 angemeldeten 780 Schüler:innen sind im 7. Jahrgang im Schuljahr 2019/20 noch 718 Schüler:innen verblieben, ein Minus von 62.

Bis zum Abitur selbst gibt es ein weiteres Minus an Schüler:innen, sodass auch hieran erkennbar ist, dass die Klassenfrequenzen im Verlaufe der Schuljahre etwas sinken und die Räume nicht mehr so voll sind, wie oftmals zur ersten Einschulung im Jahrgang 5. Daher können auch teilweise weiterhin einige kleinere Räume unter der Sollgröße in den denkmalgeschützten Innenstadt-Gymnasien als Klassenräume genutzt werden und erhöhen den Fehlbedarf nicht noch um alle kleineren Räume.

Laut Modellrechnung der bereits geborenen Kinder in der Hansestadt Lübeck steigen die Zahlen in den nächsten Jahren etwas an, ab 2025 sinken sie dann nach derzeitigem Stand wieder etwas. Dies wird sicher auch zu einigen Mehranmeldungen an den Gymnasien führen, wie hoch, ist allerdings schwer kalkulierbar. Inwieweit die neuen Baugebiete in der Hansestadt zu einem Zuzug von außen und damit zu einem Mehr an Einwohnern und dann auch Kindern führen oder ob sich diese Gebiete eher durch Verlagerungen innerhalb der Stadt füllen, bleibt ebenfalls abzuwarten, könnte im ersten Fall aber auch ein Plus an Anmeldungen an den Gymnasien ergeben. Ebenfalls bleibt abzuwarten, inwiefern sich die Anmeldezahlen steigern, wenn ein Staatsvertrag zwischen dem Land Schleswig-Holstein und dem Land Mecklenburg-Vorpommern zur Aufnahme von Schüler:innen aus den jeweiligen Nachbarländern geschlossen werden sollte. Die Verhandlungen dazu laufen bereits.

Das letzte Gutachten des Büros BiRegio zur Schulentwicklungsplanung sagte aus, dass der Schulträger und die Schulaufsicht bei den Gymnasien der Hansestadt Lübeck im Status quo der Entwicklung und des Anmeldedrucks auf die einzelnen Schulen ihre Funktion der Steuerung über Kapazitätsgrenzen weiter stark und rigoros wahrnehmen müssen. Mehrere Gymnasien sind räumlich überlastet.

Weiter heißt es in dem Gutachten, dass die Anmeldezahlen für die Gymnasien in den nächsten Jahren relativ konstant bleiben, im Hinblick auf die wachsende Bevölkerungszahl von Lübeck jedoch mit einer erhöhten Nachfrage bei den Gymnasien gerechnet werden muss. Bei den Gymnasien errechnet BiRegio teils ein Raum-Minus, teils ein Plus, insgesamt aber ein Defizit vieler Räume. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens war aber noch nicht entschieden, dass es eine Rückkehr zu G 9 in Schleswig-Holstein geben wird. Daher kehrt sich eine Aussage des Gutachtens jetzt wieder ins Gegenteil. Es heißt im Gutachten, dass durch das Auswachsen der G 9-Klassen eine Entlastung bei den Gymnasien entsteht, da durch G 8 zwar insgesamt Räume frei geworden sind, diese jedoch größtenteils für bisherige Wanderklassen benötigt werden.

Diese Aussage trifft aufgrund der Änderung des Schulgesetzes und der Rückkehr zu G 9 nun nicht mehr zu, sodass diese Teilentlastung nicht mehr eintritt und das große Raumdefizit verbleibt.

Aktuelle Raumsituation mit Anzahl der Lerngruppen aus der letzten aktuellen Schulstatistik 2020/2021 und eventuelle bauliche Erweiterungsmöglichkeiten auf den Schulgrundstücken

Ernestinenschule

Lerngruppen aktuell: 29

Lerngruppen z.Zt. geplant bei G 8 (Sek I 4-zügig; Oberstufe 3-zügig): 29

Lerngruppen bei G 9 geplant: 33

Aktueller Klassenraumbestand: 35

Fehlbedarf bei G 8: 0 Klassenräume

Fehlbedarf bei G 9: 0 Klassenräume

Aber: 26 (!) Räume unter 50 m² (bei Soll von 59 m² in SEK I / 50 m² in Oberstufe)!

Johanneum

Lerngruppen aktuell: 35

Lerngruppen z.Zt. geplant bei G 8 (Sek I 4-zügig; Oberstufe 5-zügig): 35

Lerngruppen bei G 9 geplant: 39

Aktueller Klassenraumbestand: 32

Fehlbedarf bei G 8: 3 Klassenräume

Fehlbedarf bei G 9: 7 Klassenräume

Aber: 15 Räume unter 50 m² (bei Soll von 59 m² in SEK I / 50m² in Oberstufe)!

Katharineum

Lerngruppen aktuell: 32

Lerngruppen z.Zt. geplant bei G 8 (Sek I 4-zügig; Oberstufe 4-zügig): 32

Lerngruppen bei G 9 geplant: 36

Aktueller Klassenraumbestand: 31

Fehlbedarf bei G 8: 1 Klassenraum

Fehlbedarf bei G 9: 5 Klassenräume

Aber: 13 Räume unter 50 m² (bei Soll von 59 m² in SEK I / 50 m² in Oberstufe)!

Oberschule zum Dom

Lerngruppen aktuell: 32

Lerngruppen z.Zt. geplant bei G 8 (Sek I 4-zügig; Oberstufe 4-zügig): 32

Lerngruppen bei G 9 geplant: 36

Aktueller Klassenraumbestand: 29

Fehlbedarf bei G 8: 3 Klassenräume

Fehlbedarf bei G 9: 7 Klassenräume

Aber: 9 Räume unter 50 m² (bei Soll von 59 m² in SEK I / 50 m² in Oberstufe)!

Das bedeutet, dass für die 4 Innenstadt-Gymnasien allein durch die Wiedereinführung von G 9 ein Fehlbedarf von 20 Räumen besteht, ohne die Zügigkeiten zu erhöhen, was aber durch einen allgemeinen Zuwachs an Schüler:innen durchaus nicht auszuschließen ist, zusätzlich noch, wenn ein Staatsvertrag zwischen Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern geschlossen werden sollte und dann auch vermehrt Schüler:innen aus dem Nachbar-Bundesland auf Lübecker Gymnasien drängen.

Dazu kommen dann die vielen kleinen Räume nicht nur unter der Normgröße von 59 m² sondern sogar unter 50 m². Das sind 63 Räume bei den 4 Innenstadt-Gymnasien, davon allein 26 bei der Ernestinenschule, die daher auch einen Bedarf für einige Räume anmeldet.

Erkenntnisse aus den 4 Videokonferenzen mit den Innenstadt-Gymnasien:

Im Rahmen der Konzepterstellung für das nun neu geplante Mixed-Use-Konzept haben im Juni/Juli 2021 vier Videokonferenzen stattgefunden, um die möglichen Nutzenden frühzeitig einzubeziehen.

An den Videokonferenzen nahmen neben den Schulleitungen, einigen Lehrkräften, Schüler:innen- und Elternvertretungen Mitarbeiter:innen der KWL, des GMHL und des Bereiches Schule und Sport der Hansestadt Lübeck teil.

In diesen Konferenzen präsentierte die KWL GmbH zunächst eine PowerPoint-Präsentation, die erste Ideen aufzeigte, wie das Gebäude eventuell inklusive Schulen, der drei Lübecker Hochschulen und StartUps nutzbar wäre. Es wurden erste grobe Ideenskizzen als Einleitung und Diskussionsmöglichkeiten gezeigt. Darin waren für die Schulen 3 Geschosse vorgesehen, zusätzlich Mensa/Food-Court-Bereich im Untergeschoss wie dort auch eine Fahrradgarage für die Schüler:innen und Pausenflächenmöglichkeiten auf dem Dach.

Die im ersten Teil dieser Schulentwicklungsstellungnahme genannten Raumprobleme wurden auch in der Größenordnung von den Schulen bestätigt.

Die Anzahl von 22 Klassenräumen wurde von den 3 Gymnasien OzD, Katharineum und Johanneum genannt, die allein für G 9 in der Anzahl fehlen, also nicht vorhanden sind, ohne jegliche Zügigkeitserhöhung in der aktuellen Zügigkeit. Wenn man nur die aller kleinsten Räume noch berücksichtigt, die eigentlich nicht für einen Unterricht nutzbar sind, um dafür als Ersatz größere zu schaffen, dann wurden inklusive der Ernestinenschule noch einmal 24 weitere Klassenräume genannt.

Insgesamt wurde folglich ein Bedarf von ca. 46 Klassenräumen in der Innenstadt von den Schulen benannt.

Die erste Ideenskizze in der Präsentation ergab in den 3 Geschossen je 9 unterschiedlich große Klassenräume, aber alle mindestens in Soll-Größe, jeweils gelegen

außen am Gebäude an den natürlich belichteten Flächen. Durch eine andere Aufteilung wären eventuell auch 11 oder 12 Klassenräume je Geschoss möglich. Zur möglichen Zusammenarbeit untereinander und mit den Lübecker Hochschulen oder StartUps wird nachfolgend näher eingegangen.

Eine Plausibilitätsprüfung durch den Bereich Schule und Sport hat keine übersteigerten Forderungen durch die Schulen ergeben. Die Raumbedarfe werden als nachvollziehbar bewertet. Die Schulen hatten sich vor den Konferenzen bereits in schulinternen Arbeitsgruppen zusammengefunden und waren alle hervorragend vorbereitet.

Die Rückmeldung der Schulen zu den Klassenräumen zeigt aber auch, dass der Bedarf für ein zusätzliches 4. Geschoss durchaus vorhanden wäre, um die Bedarfe auch fast vollständig decken zu können. Organisatorisch könnte man die Schulen dann sogar geschossweise unterbringen, um eine gewisse leichtere Auffindbarkeit und eine Art „Heimat“ zu bieten.

Allerdings kann mit dem vorgeschlagenen Angebot im Mixed-Use-Konzept der Mehrbedarf, der aus G 9 resultiert, gedeckt vollständig werden. Darüber hinaus können zudem dort ca. 15 weitere Räume entstehen, die geeignet sind, das Raumangebot für die Schulen nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ zu erweitern, so dass die ganz kleinen Räume an den Hauptstandorten künftig zur Differenzierung genutzt werden können.

Die Klassenräume sind somit ein ganz wichtiger Punkt, der die Schulen beschäftigt. Dort besteht der große Fehlbedarf. Eines haben alle Wünsche der Schulen gemein: Sie möchten der jeweiligen Schule fest zugewiesene Räume und kein Buchungssystem oder Ähnliches, wo sich Schulen in Räume einbuchen. Es sollen feste Klassen dort hin, die dort auch an Wänden z.B. über längere Zeiträume Arbeiten präsentieren. Zudem würden sich, so auch eine Argumentation, wenn sich feste Klassen einem Raum zugehörig fühlen, auch der Vandalismus und die Sauberkeit viel besser einhalten lassen, als wenn sich laufend unterschiedliche Gruppen in den Räumen aufhalten würden. In der Regel wird an Oberstufenklassen gedacht. Es soll aber auf keinen Fall ein reines Oberstufenzentrum werden.

Da sich die Schüler:innen auch weiterhin der gesamten Schule zugehörig fühlen sollen, soll der Fachunterricht überwiegend in den Stammhäusern erfolgen. Damit werden sehr wahrscheinlich auch keine kostenintensiven naturwissenschaftlichen Fachräume benötigt, da hierfür in den Stammhäusern ausreichende und gut ausgestattete Räume vorhanden sind. Eventuell wäre noch ein einziger Fachraum im Mixed-Use-Gebäude notwendig, was im Detail zwischen allen Schulen im Rahmen einer zukünftigen Feinplanung zu klären wäre.

Es werden aber andersartige Fachräume benötigt, die, wenn in ausreichender Zahl vorhanden, auch gemeinsam von allen Schulen gemeinsam genutzt werden können. So besteht z.B. ein großer Bedarf an Räumen für darstellendes Spiel an mehreren Schulen. Hierfür könnten mehrere Fach-/Probenräume geschaffen werden

und es wäre dann nur eine gemeinsame Requisite und gemeinsame Umkleieräume notwendig. Derartige Räume, wie auch ein Chorsaal, könnten im Innenbereich der Geschosse geschaffen werden, ebenso weitere Informatikräume. Es gab auch Vorschläge der Schulen, z.B. innenliegend einen Raum als Fachraum in Richtung Klimaschutz für alle auszustatten, in dem z.B. Plastikreste gesammelt, verarbeitet und dann in einem 3D-Drucker wiederverwendet werden können.

Auf jeden Fall wird eine technisch moderne, der heutigen Zeit gerecht werdende technische Ausstattung und eine möglichst kurzfristige Umsetzung ohne jahrelange Planungen und Umsetzungen gefordert, von der Schülerschaft zudem ein klimaneutrales Umbauen des Gebäudes.

Im Hinblick auf gelegentliche klassen- oder sogar schulübergreifende Projekte wird gebeten, in einigen Räumen flexible Trennwände einzuplanen, um auch einmal aus 2 Räumen einen herzustellen, ohne großen Aufwand.

All diese Detailfragen wären in einer Feinplanung final zu klären, wenn die Entscheidung für einen Ankauf und eine schulische Nutzung des Gebäudes getroffen sind.

Sowohl Schulen als auch die Schüler:innen und die Elternvertretungen finden es sehr spannend und förderlich, wenn durch solch ein Mixed-Use-Projekt die Schulen enger zusammenarbeiten würden und sich nicht nur untereinander laufend vernetzen, sondern sich dann ebenfalls mit im gleichen Gebäude befindlichen Abteilungen z.B. der Hochschulen und eventuell StartUps zu vernetzen. Dies wurde durchweg positiv gesehen, ebenso wie gemeinsame Arbeitsecken und Aufenthaltsbereiche, um sich auch mit Schüler:innen anderer Gymnasien zu durchmischen und diese kennenzulernen und auch gerne gemeinsame Projekte durchzuführen.

Ebenfalls könnten gemeinsame Lehrer:innen-Bereiche für alle Schulen geschaffen werden, eventuell gemeinsam mit Räumen zu jeweils den einzelnen Schulen zugehörig, aber eben auch gemeinsame Bereiche, um sich schulübergreifend untereinander auszutauschen. Dies wäre aus Sicht der Schulen denkbar und durchaus wünschenswert.

Die Fachraumausstattung, heißt Art, Anzahl und Ausstattung, wären Detailfragen für die spätere Feinplanung, die gemeinsam mit allen Schulen erfolgen würde.

Es gab keine Schule, die dieses Projekt ablehnt. Zwei Schulen äußerten den Wunsch einen Zu- oder Erweiterungsbau direkt am Stammhaus zu realisieren, auch aus Gründen von zum Teil für einige Schulen längeren Wegezeiten zwischen den Standorten. Dies wurde insbesondere von der OzD (weiterhin Wunsch nach Ausbau des Dachgeschosses, da möglicherweise der Bedarf an Räumen nicht vollständig gedeckt werden könne; ggf. reduziert um die neuen Räume im Mixed-Use-Gebäude) und dem Johanneum (Wunsch nach Erweiterungsbau evtl. auf der benachbarten Grünanlage Richtung Kanalstraße; die Probleme dazu wurden unab-

hängig von der Kostenfrage unter 5.2 aufgezeigt) geäußert. Wenn dazu keine Möglichkeit bestünde, dann würden sie sich aber auf jeden Fall an diesem neuen Projekt beteiligen wollen.

Die Ideenskizze der KWL zeigt, dass es baulich durchaus gut machbar ist, in dem Gebäude eine schulische Nutzung unterzubringen. Die Belichtung und Belüftung sowie die Zugangssituation ist in der Feinplanung so abzustimmen, dass sichere Zugangswege bestehen, die insbesondere für den Schulbetrieb betriebsfremde Personen ausschließen. Die Vorprüfung hat ergeben, dass eine solche Planung umsetzbar ist.

Pausen- und Aufenthaltsqualitäten auf dem Dach werden ebenfalls positiv gesehen. Da sehr wahrscheinlich viel Technik, die sich dort derzeit auf dem Dach befindet, abgängig ist bzw. gar nicht mehr benötigt wird und neue Technik viel weniger Platzbedarf hat, werden dort oben gute Flächen für diese Nutzung frei, die dann auch gemeinsam bespielt und genutzt werden können.

Von einigen Schulen wurde die verkehrliche Situation in der Königstraße angesprochen, wenn die Straße jetzt von noch mehr Fahrrädern frequentiert wird. Im Untergeschoss sind aber zumindest große Flächen für Fahrradgaragen vorhanden, um die Fahrräder der Schüler:innen dort abstellen zu können. Die verkehrliche Situation Königstraße ist im Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept bereits als ein Schlüsselprojekt definiert.

Verpflegung als Mensa oder Food-Court wurde anfangs bereits schon erwähnt, wäre z.B. im Zwischengeschoss im ehemaligen Übergang zum Haus A denkbar.

Angesprochen wurde von einigen Schulen ebenfalls, ob die Unterrichtszeiten eventuell angeglichen werden sollten, um eventuelle Lautstärken in den gemeinsam zu nutzenden Innenbereichen des Gebäudes gering zu halten.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass erstens ein Um- bzw. Ausbau des Gebäudes zu einem Schulgebäude, zusammen in einem Mixed-Use-Konzept mit anderen Nutzenden, baulich möglich ist und von den eventuell zukünftigen schulischen Nutzenden auch durchweg spannend und sehr interessant angesehen wird, auch insbesondere von Schüler:innen und Elternvertretungen, aber eben auch der Lehrerschaft und dieses sowohl im Rahmen einer konzeptionell abgestimmten Vernetzung untereinander als auch mit der Wissenschaft.

Es wäre ein einmaliges und erstmaliges Vorzeigeprojekt für die Hansestadt Lübeck, für das Land Schleswig-Holstein und für die Bundesrepublik Deutschland, denn es ist nicht bekannt, dass ein derartiges Projekt schon einmal entwickelt wurde. Zudem würde es an diesem Standort die Innenstadt sowohl beleben als auch als Wissensstandort deutlich aufwerten.

Dieses Projekt bietet die große Chance hierfür und auch die Chance, das große bestehende Raumdefizit der 4 historischen Lübecker Innenstadt-Gymnasien weitestgehend und zeitnah zu lösen, was ansonsten im Innenstadtbereich nicht mehr

möglich ist und die Schulen stattdessen in der Zügigkeit verkleinert werden müssten. Das wiederum widerspricht der steigenden Nachfrage nach Plätzen an den Gymnasien.

3.2 Hochschulen

Stärkung und Ausbau der Attraktivität des Wissenschaftsstandorts Lübeck durch innovative Projekte, wie die geplante Beteiligung der Hochschulen am Mixed-Use-Konzept auf dem ehemaligen Karstadt Areal, sind für eine gesicherte ökonomische, ökologische und soziale Zukunft von Stadt und Gesellschaft von zentraler Bedeutung. Für die Hochschulen, die sich als Treiber der Innovationen verstehen, stellt die beabsichtigte Kooperation einen Gewinn aus diversen Perspektiven dar. Mehr denn je kommt es für die Hochschulen künftig darauf an, dass sie hervorragend funktionierende Konzepte der Beratung und Betreuung für Studieninteressierte und -berechtigte vorweisen, damit die jungen Menschen wissen, was mit der Realisierung ihres Studienwunsches auf sie zukommt. Im Mixed-Use-Konzept ließe sich das Angebot von Informations-, Erkundungs- und Orientierungsveranstaltungen für Oberstufenschüler:innen in der Schule wie in der Hochschule kreativ und problemlos ausweiten. In einer Verzahnung von Schulen, Hochschulen und wissenschaftsaffinen Betrieben lassen sich gemeinsam spannende Projekte in räumlicher Nähe planen, durchführen, auswerten und betreuen.

Daraus resultierend erklärt es sich, dass das Projekt beim Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur des Landes Schleswig-Holstein auf großes Interesse stößt. Bereits konkrete Anfragen wurden seitens der Musikhochschule Lübeck (MHL) an das Bildungsministerium gerichtet. Ein Flächenbedarf der MHL für eine Teilnutzung des Mixed-Use-Gebäudes von ca. 500 m² wurde identifiziert. Im Zuge der Fortführung des Projektes wird zu diskutieren sein, wie sich solche Bedarfe der Hochschulen bestmöglich umsetzen und integrieren lassen, wobei eine Teilnutzung Synergien ermöglicht.

3.3 Kooperationen / Netzwerke

Mixed-Use-Konzepte bilden bei der Nutzungsplanung von Immobilien gerade im Innenstadtbereich eine spannende Grundlage zur Entstehung verzweigter, gut strukturierter Netzwerke im Sozialraum. Die Netzwerkstruktur innerhalb solcher innovativer Konzepte bietet die Chance einer nachhaltigen Qualität, da die angestrebten und vereinbarten Kooperationen der Partner:innen aus Wirtschaft, Kultur und Bildung immer mit Gewinnaussichten aller verbunden sind. Dabei ist die Erfahrung, dass die Nachhaltigkeitswirkung sich mit der Dauer deutlich verstärkt, weil die Kooperationspartner:innen bei ihren Planungen immer schon mögliche Gewinne der anderen Kooperationsbeteiligten im Blick haben. Dieses Gefühl kompensiert den in der Regel erhöhten Zeitaufwand aller Beteiligten deutlich. Für den schulischen Bereich ist neben dem durch den Bezug zur Praxis hohen Gewinn an Kompetenzen der Lebensführung vor allem der Erwerb von Zertifikaten in

Projekten mit Kultur- oder/und Wirtschaftsbetrieben sowie der Zuwachs an Berufswahlkompetenzen von hoher Bedeutung für die jungen Menschen.

Erste Kooperationsvereinbarungen (Letter of Intent) konnten bereits mit der Musikhochschule Lübeck auf der Grundlage einer Bedarfsanmeldung, mit allen drei Hochschulen zum Projekt „Schaufenster der Wissenschaft“ sowie mit dem Technikzentrum Lübeck zur Implementierung von StartUps geschlossen werden. Die weitere Zusammenarbeit wird im Planungsprozess ausgestaltet. Es ist derzeit vorgesehen, dass Kooperationspartner im Mixed-Use Flächen anmieten können (vgl. Punkt 5.4 Bewirtschaftung/ Betrieb)

Eine interessante Ergänzung des Nutzungskonzeptes bildet die Kooperation mit dem Land zur Schaffung des „Digital Learning Campus Schleswig-Holstein“ (DLC), eines landesweiten Netzwerkes physischer Lernorte für angewandte fortgeschrittene Digi-talkompetenzen – mit einem inhaltlichen Schwerpunkt auf KI-relevante Kompetenzen. Dabei bilden die Hochschulen ein Gerüst für die Einbindung weiterer Partner wie Unternehmen oder Forschungseinrichtungen, aber auch für die Einbindung von sogenannten „Offenen Orten“. An den Offenen Orten soll insbesondere ein niedrighwelliges Angebot für alle Bürger:innen zur Erweiterung ihrer digitalen Kompetenzen entstehen, aber auch andere Akteure können über die heute in Vorbereitung befindlichen Projekte (Forum Unternehmen/ Zukunftstechnologien, Forum Lernszenarien/ Didaktik, Forum Organisation, Forum Bau/ Lernräume) angesprochen werden.

Das Mixed-Use-Gebäude wurde bereits gegenüber dem Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur des Landes Schleswig-Holstein im Rahmen eines DLC-Workshops als ein Standort für einen Offenen Ort vorgestellt.

4. Projektstruktur /Verfahrenshinweise

4.1 Beteiligungsprozess

Die Umsetzung eines Mixed-Use-Konzeptes im Herzen der Innenstadt verlangt insbesondere aufgrund vieler zukünftiger Nutzer:innen aber auch aufgrund des hohen öffentlichen Interesses an der Entwicklung dieses Ortes einen breit aufgestellten Beteiligungs- und Moderationsprozess sowie eine kontinuierliche Information der Öffentlichkeit und der politischen Entscheidungsgremien.

Zur Konzepterstellung wurde bereits seitens der Verwaltung ein erstes Kommunikationskonzept aufgestellt, auf dessen Grundlage die Beteiligung der Schulen zur Bedarfsfestlegung und Feinplanung erfolgt ist. Für weitere planerische Entwicklungen sowie Kooperationen (z. B. Zusammenarbeit der Schulen und Hochschulen), für Beteiligungsformate und Kommunikationsstrategien ist eine externe Unterstützung erforderlich. Die Beteiligung des Bereiches Jugendarbeit im Hinblick auf die besonderen Aspekte der Kinder- und Jugendbeteiligung ist vorgesehen.

4.2 Projektentwicklung, -steuerung und -umsetzung

Auch wenn die (interne) Projektleitung beim GMHL als Eigentümerin und Bauherrin verbleiben soll, verlangt ein Projekt dieser Größenordnung und Komplexität eine Projektorganisation unter Einbindung größerer externer Leistungsanteile. Die Projektentwicklungs- und -steuerungsleistungen sollen daher ausgeschrieben und extern vergeben werden. Es ist zur Reduzierung von Schnittstellen ebenfalls denkbar, dass die Planungs- und Ingenieurleistungen sowie alle Ausführungs- und (Zwischen-) Finanzierungsleistungen an einen sogenannten Generalübernehmer vergeben werden.

4.3 Mobilitätskonzept

Mit dem Rahmenplan Innenstadt wurde 2019 ein Mobilitätskonzept beschlossen. Die hierin formulierten Ziele zur zukünftigen Ausgestaltung der Königstraße reagieren bereits auf das geplante Mix-Use-Konzept und die schulischen Nutzungen. Hinsichtlich der Schüler:innen-Verkehre ist eine gesonderte Betrachtung der Schulwege erforderlich. Auch müssen stadtverträgliche Lösungen beispielsweise für das Abstellen von Fahrrädern gefunden werden. Das Gebäude ermöglicht derartige Lösungen innerhalb des Gebäudes.

4.4 Gestalterische Rahmenbedingungen

Es ist allgemein darauf hinzuweisen, dass sich das Gebäude innerhalb der Kernzone des UNESCO-Welterbes befindet. Bauliche Änderungen (Fassaden, Dachausbildung, Werbeanlagen etc.) müssen daher eine besondere architektonische / gestalterische Qualität aufzeigen; es gelten die Anforderungen der Erhaltungssatzung, der Gestaltungssatzung und Werbeanlagensatzung sowie des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein

5. Konzeptumsetzung

5.1 Konzeptbeschreibung

Ziel des Vorplanungskonzeptes war es festzustellen, ob eine schulische Nutzung in den zuletzt von Karstadt Sports genutzten Verkaufsflächen der Immobilie „Karstadt Haus B“ möglich und wirtschaftlich umsetzbar ist. Im Ergebnis der ersten, konzeptionellen Betrachtungen kann diese Frage mit Ja beantwortet werden. Eine Umsetzung von Schulräumen, Nebenräumen und besonderen Angebotsflächen für innovative Unterrichtsansätze kann in den gut zu überplanenden Flächen des ehem. Warenhauses umgesetzt und eine synergetische Nutzung mit ergänzenden Angeboten geschaffen werden.

Im Rahmen der weiteren Konkretisierungen müssen jedoch noch verschiedene technisch-bauliche Themen geprüft und weitergehend untersucht werden. Neben den erforderlichen statischen Eingriffen ist besonders der Eingriff in die vorhan-

dene Haustechnik, die auf einen großflächigen Betrieb von Verkaufsflächen ausgelegt ist, ein wesentlicher Aspekt. Im Rahmen der Baumaßnahmen müssten die vorhandenen Fahrstiegen (Rolltreppen) ausgebaut, die vorhandenen Deckendurchbrüche teilweise geschlossen und die Fassade an heutige Erfordernisse angepasst werden.

Neben einer energetischen Aufwertung des Gebäudebestandes soll eine kleinteiligere Gliederung der Flächen erfolgen. Damit entstehen neue, innenliegende Flächen, die beleuchtet und belüftet werden müssen. Diese Flächen bieten sich für Nutzungen an, die nur temporär durch die Nutzenden in Anspruch genommen werden. Zur Lockerung der Kubatur soll von Seiten des „Schrangen“ eine neue Öffnung der Fassade mit Realisierung einer neuen Zugangssituation geschaffen werden. Dadurch wird der Platz aufgewertet und Passanten wie Besuchenden in die öffentlichen Bereiche des Gebäudes geleitet. Von einem zentralen Lichtatrium aus werden dann die unterschiedlichen Nutzenden im Gebäude „verteilt“, sodass der Zugang zu den einzelnen Nutzungsbereichen gesteuert werden kann. Die sich dadurch ergebenden offenen Bereiche im Innern des Gebäudes sollen als Kommunikationszonen für Schüler:innen und Lehrkräfte hergerichtet werden und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. In diesen Bereichen ist schulübergreifende Projektarbeit, aber auch der gesellige Austausch mit Schüler:innen der weiteren Innenstadtgymnasien gewünscht. Die im Rahmen der Schulbeteiligungen ermittelten Bedarfe an „Sonderräumen“ – bspw. Darstellendes Spiel, Chorräume, etc. – sollen dabei für alle Nutzer des Objektes durch ein Buchungssystem nutzbar gemacht und entweder anstelle der Kommunikationszonen (in den unbelichteten Bereichen der Geschosse für die Schulnutzung) oder in den Untergeschossen der Immobilie verortet werden. So ist sichergestellt, dass sich keine Gefährdungspotentiale durch schulfremde Personen ergeben. Die Sonderräume werden hierbei gemeinschaftlich durch alle Schulen in Anspruch genommen, so dass eine höchstmögliche Effizienz der Raumauslastung gegeben ist.

Weitere Nutzungen in den Zwischen- bzw. Untergeschossen des Objektes sind ein Food-/Mensa-Bereich, in dem den ansässigen Schüler:innen und weiteren Nutzern ein modernes, nachhaltiges Angebot an regionalen Lebensmitteln zur Verpflegung angeboten wird und ebenfalls als Austausch- und Kommunikationszone dient.

Die erforderlichen, umfangreichen Anpassungen an der Haustechnik des Gebäudes erlauben zusätzlich, einen geschützten Außenbereich für Schüler:innen und Lehrkräfte auf dem Dach des Gebäudes zu installieren. Dieser kann in Form eines Schulgartens mit diversen, naturwissenschaftlichen Themen wie Bienenkolonien, Wetterstationen, Biogärten, etc. ausgestattet werden und bietet so ein erlebbares Lernumfeld für Schüler:innen und Interessierte. Die Verbindung von Stadt- und Schülersgesellschaft im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung innerstädtischer Lebensumfelder wird so weiter gefördert und dem Stadtraum ein zusätzliches Angebot hinzugefügt.

Wir empfehlen daher die Umsetzung einer gemischt genutzten Immobilie unter Verwendung eines Buchungssystems, das eine Nutzung von Teil-Flächen auch au-

Berhalb schulischer Nutzungen möglich macht. Auf diese Weise ließe sich eine Vielzahl der innerstädtischen Probleme adressieren: Das Objekt böte Raum zum Austausch für Gruppen, Vereine, Interessengruppen etc. und könnte so auch Angebote für VHS, Integration, Kinderbetreuung, Museumspädagogik, Ehrenamt usw. schaffen. Abendveranstaltungen im gläsernen Atrium, Diavorträge in den Oberkassen und Yoga-Kurse in den Abendstunden könnten zu einer Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten beitragen und die Passanten-Frequenz steigern. Daneben würden auch die umliegende Gastronomie und der Einzelhandel von den neuen „Kunden:innen“ profitieren.

5.2 Alternative Flächenbetrachtung Schulen / Kostenvergleich

Der Bereich GMHL hat, in Zusammenarbeit mit dem Bereich Schule und Sport, in der Vergangenheit vielfältige Prüfungen vorgenommen, wie bestehende und entstehende Raumbedarfe der Innenstadt-Gymnasien standortbezogen umgesetzt werden können.

Für alle vier Standorte gelten dabei diese einschränkenden Objektbedingungen:

- Alle Innenstadtgymnasien befinden sich im laufenden Betrieb. Für temporäre Verlagerungen des Schulbetriebes bestehen keine gesonderten Flächenangebote.
- Alle Innenstadtgymnasien stehen unter Denkmalschutz.
- Zusätzlich gelten für die Standorte die erhöhten Auflagen bzw. Anforderungen als UNESCO-Welterbe und infolge Gestaltungsvorgaben aus der Erhaltungssatzung und der Gestaltungssatzung der Hansestadt Lübeck.
- Bauliche Maßnahmen an den vier Standorten weisen, gegenüber Maßnahmen mit auskömmlichen Flächenressourcen, erhebliche, zeit- und kostenintensive Zusatzaufwendungen auf. An allen vier Standorten besteht bereits ein erhebliches Flächendefizit im Außenbereich. Entsprechend bestehen Flächenkapazitäten gar nicht für Neubaumaßnahmen sowie nur erheblich eingeschränkt für die im Zuge einer Maßnahme erforderlichen Baustelleneinrichtungsflächen (Lagerplatz, Container für Geräte und Baustoffe, Container für Bauleitung und Baubesprechung, etc.).

Vorgenannte Aspekte stellen dagegen für das Projekt „Karstadt Mixed-Use“ vergleichsweise nur nachrangig Projekterschwernisse dar. Das Gebäude

- befindet sich außer Betrieb,
- weist ausreichend Flächenangebote für Baustellenbedarfe im Innenbereich auf,
- ermöglicht unmittelbar angrenzend („Schrangen“) die Einrichtung einer Baustelleneinrichtungsfläche und

- es bestehen keine Einschränkungen zu baulichen Veränderungen im Innern des Gebäudes aus Gründen des Denkmalschutzes. In Bezug auf die Fassadengestaltung und Öffnung zum Schragen sowie die Dachausbildung sind bauliche Möglichkeiten grundsätzlich vorstellbar, welche den Zielen der Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung entsprechen.

Prüfungen von möglichen baulichen Erweiterungen an den einzelnen vier Standorten führten zu folgenden Ergebnissen:

Ernestinenschule

Raumangebote bestehen am Standort weder in Form von bislang ungenutzten Flächen innerhalb des Schulkörpers noch als neu zu bebauende Fläche im Außenbereich.

Die Schule ist bereits zusätzlich in einer Außenstelle in der Kleinen Burgstraße untergebracht. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen auch hier nicht.

Johanneum

Im Bestand bestehen keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten. Kapazitäten für eventuelle Erweiterungsbauten gibt es auf dem Schulgrundstück nicht. Eine Ausdehnung auf die angrenzende Grünfläche in Richtung Kanalstraße ist durch das GMHL unter Einbindung u.a. der Bereiche Stadtgrün und Verkehr, Stadtplanung und UNV dem Grunde nach geprüft worden.

Eine Bebauung der bestehenden Grünanlagen ist kurz- und mittelfristig nicht möglich, da hier kein Baurecht vorliegt und Belange des Naturschutzes und der Öffentlichkeit betroffen sind. Es ist im Vorwege ein Bebauungsplanverfahren erfolgreich durchzuführen.

Die Genehmigungsfähigkeit wird dabei von den eingebundenen Fachbereichen als fraglich bewertet. Vom Bereich Stadtplanung wird dabei auf die Gestaltungssatzung der Lübecker Innenstadt und die Erforderlichkeit, das Vorhaben dem Welterbe- und Gestaltungsbeirat vorzulegen, hingewiesen. Hinsichtlich des Eingriffes in die historische Stadtmauer ist die Denkmalpflege maßgeblich zu beteiligen.

Die Planung einer Erweiterung im Bereich der bestehenden Grünanlage erscheint aus vorgenannten Gründen mindestens für die aktuellen Bedarfe als ausgeschlossen / nicht genehmigungsfähig.

Katharineum

Möglichkeiten einer Nutzflächenerweiterung für Klassenräume bestehen im Bestandsbau lediglich in einer freien Fläche im hinteren Dachgeschoss des denkmalgeschützten Gebäudes. Eingeschränkte Raumangebote lassen dabei maximal 2 zusätzliche Räume zu. Wegen der oben genannten, erheblich einschränkenden Objektbedingungen ist eine bauliche Umsetzung aus wirtschaftlichen Erwägungen sowie aus Vorgaben des Denkmalschutzes auszuschließen.

Oberschule zum Dom (OzD)

Zur Abhilfe einer bestehenden Raumnot am Standort OzD wurde eine Machbarkeitsstudie zum Dachgeschossausbau durch das GMHL in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse wurden im Februar 2020 vorgelegt. Die zur Umsetzung der Maßnahme ermittelten Gesamtkosten beliefen sich zum Stand 2020 auf insgesamt Euro 3.250.000,- inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer zur Schaffung von insgesamt 6 Klassenräumen mit je 58 m² bzw. 60 m² Nutzfläche und 2 Gruppenräumen mit je 47 m² Nutzfläche.

Die ermittelten Kosten für den Dachgeschossausbau liegen ca. 70% über den allgemeinen Kostenkennwerten für Neubaumaßnahmen und ca. 40% über Kostenkennwerten für Sanierungen unter den objektspezifischen Randbedingungen (Denkmalschutz, Bauen im Bestand). Ursachen hierfür sind im Wesentlichen:

- notwendige, umfangreiche Eingriffe in das bestehende Gebäudetragwerk zur statischen Ertüchtigung,
- erhebliche Mehraufwendungen infolge der beengten Flächenangeboten für eine Baustelleneinrichtung bei zwingendem Erhalt der notwendigen Flächen für die Nutzung (Schulhof) und für die Gewährleistung der Verkehrssicherheit (Feuerwehrezufahrt, Feuerwehraufstellflächen),
- Berücksichtigung eines eigenständigen „Sonderbaus“ für den Schutz des Bestandsgebäudes während der Dacharbeiten (freitragende Gerüstbaukonstruktion als „Schutzdach“).

Einen zeitnahen Planungsbeginn vorausgesetzt, sind die in der Machbarkeitsstudie ermittelten Schätzkosten auf einen Stand „Sommer 2023“ anzupassen, da erst zu diesem Zeitpunkt die Bauleistungen vergeben und die Preise damit gebunden werden. Entsprechend wurden Preissteigerungen von Februar 2020 bis Juli 2023 der aktuellen Kostenentwicklungen berücksichtigt. Diese werden konservativ angenommen mit

- Baupreissteigerung von 02/2021 bis 02/2022: 10%
- Baupreissteigerung von 02/2022 bis 02/2023: 7%

Unter Zugrundelegung dieser Annahmen werden die Gesamtkosten für den Dachausbau der OzD im Sommer 2023 ca. 4.025.000,- EUR betragen.

Bei einer Bruttogeschoßfläche von 837 m² ergeben sich für alle Kostengruppen KG 100-700 Gesamtkosten von Euro 4.809,- je m². Bei einer Netto-Raumfläche NRF von 689 m² ergeben sich flächenbezogene Kosten von

Dachgeschossausbau OzD: EURO 5.842,- je m² (Bezug: NRF)

Anhand der Schätzkosten der KWL für die Herrichtung der schulischen Flächen ergeben sich, bezogen auf die Netto-Raumfläche die folgenden, flächenbezogenen Kosten:

Bei dieser Betrachtung wurden die Fördermöglichkeiten bisher nicht berücksichtigt.

Die vorgenannten Objektbedingungen am Standort OzD führen dazu, dass die Herichtung von insgesamt 6 Klassenräumen sowie 2 Gruppenräumen an diesem Standort als deutlich unwirtschaftlich gegenüber der Maßnahme „Umbau Karstadt Haus B“ einzustufen ist. Grob abgeschätzt sind die Kosten am Standort OzD ca. 60% höher.

5.3 Förderung

Zur Überprüfung der aktuellen Fördermöglichkeiten für das Projekt wurde eine umfassende Recherche unter Einbeziehung der Landesministerien (Bildungsministerium, Innenministerium, Wirtschaftsministerium), des Förderlotsen der Wirtschaftsförderung sowie der Stadtplanung durchgeführt. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die bestehenden Förderprogramme heute darauf ausgerichtet sind, einzelne Themen oder Entwicklungsschwerpunkte zu unterstützen. Allerdings gibt es noch keine gezielten Ansätze zur Förderung von innovativen, integrativen und vernetzten Konzepten, die das neue Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungsangebot im Mixed-Use-Gebäude abbilden wird.

Die Förderkulisse ist somit auf den neuartigen Ansatz, den dieses Projekt verfolgt, noch nicht ausgerichtet.

Auch die in Planung befindlichen Förderprogramme lassen keinen übergreifenden Förderansatz erkennen, der den Anforderungen des Projektes entsprechen könnte. Förderprogramme, die beispielsweise ein zinsvergünstigtes Darlehen in Aussicht stellen (z. B. der sog. Baulandentwicklungsfonds), sind aufgrund der Niedrigzinsphase weniger attraktiv, zumal sich die Kreditbelastung damit nicht reduzieren lässt. Die EFRE/ GRW-Mittel sind für eine Förderung ebenfalls nicht geeignet. Schwerpunktthemen des Bundes sind hierbei derzeit Digitalisierung der Wirtschaft i. V. m. Nachhaltigkeit, wobei weder die Schul- noch die Hochschulnutzung gefördert werden. Auch der Ankauf von Grundstücken und Gebäuden wird nicht gefördert. Zudem sind die Mittel sehr begrenzt.

Gleichwohl wurde seitens der Ministerien dem Projekt sehr viel Aufmerksamkeit geschenkt. Das Innenministerium hat im Zuge der Gespräche bereits erkannt, dass die bestehenden Richtlinien des Landes zur Städtebauförderung (StBauFR SH 2015) hinsichtlich der Regelungen zur Zuwendungsfähigkeit von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen eher restriktiv sind. So werden die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die der Schullnutzung dienen (Schulgebäude einschließlich der Schulhöfe, der Schulsporthallen und der Schulsportplätze), explizit von einer Förderung ausgenommen. Denkbar wäre möglicherweise eine anteilige Förderung von anderen Nutzungen, hierfür wäre allerdings die Einhaltung des vorgegebenen

Verfahrens (außerplanmäßige Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes IEK inkl. Beschluss der Bürgerschaft und Freigabe durch das MILIG mit Maßnahmenbewilligung vor Projektbeginn) erforderlich. Insgesamt ist also festzuhalten, dass die Städtebaufördermittel nicht geeignet sind, das Projekt wesentlich und schnell zu unterstützen. Eine Umgestaltung des Schragens mit Städtebaufördermitteln ist grundsätzlich möglich.

Trotz der vorgenannten Ausführungen sieht das Innenministerium sehr viel Potential im gewählten Projektansatz sowie einen deutlichen Bedarf an entsprechenden Konzepten zur Aufwertung und Aktivierung der Innenstädte. Insofern prüft das Innenministerium, ob zukünftig solche Konzepte in die Städtebauförderung aufgenommen werden.

Eine Förderzusage aus dem neuen Förderprogramm zur Stärkung der Innenstädte i. H. v. 500.000,- € konnte das Innenministerium hingegen bereits geben. Darüber hinaus bringt sich das Innenministerium aktiv in die Suche nach weiteren Fördermöglichkeiten ein, was das Interesse am Gelingen des Projektes unterstreicht.

Interessant ist das geplante Förderprogramm „DLC – Digital Learning Campus SH“ des Bildungsministeriums in einer Größenordnung von 38 Mio. €, mit dem ein landesweites Netzwerk von Lernorten geschaffen werden soll. Gefördert werden insbesondere die technische Ausstattung und der Betrieb der Lernorte. Das Projekt wurde bereits in einem DLC-Workshop des MBWK vorgestellt und ist auch dort auf großes Interesse gestoßen.

Über das Bildungsministerium dürfte aktuell die höchste Förderung zu erwirken sein, da das Land beabsichtigt, das IMPULS-Programm aufzustocken. Die Förderrichtlinien werden aktuell erarbeitet. Für kommunale Schulträger sollen voraussichtlich rund 110 Mio. € zur Verfügung gestellt werden. Auf die HL entfielen daraus ca. 9,0 Mio. €, die in die Finanzierung des Projektes fließen könnten.

Ein weiterer Baustein zur Förderung des Projektes könnte das vom BMI ausgerufene Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ sein. Das Programm fördert innovative Konzepte und Handlungsstrategien zur Stärkung der Resilienz und Krisenbewältigung beim Strukturwandel der Innenstädte und Ortszentren. Das Fördervolumen dieses Programms liegt bei insgesamt 250 Mio. €. Die projektbezogene Förderung liegt zwischen 200 T. und 5 Mio. € mit einer Förderquote von bis zu 90 %. Die HL bereitet z.Zt. einen Förderantrag unter Einbeziehung weiterer Aspekte zur Stärkung der Innenstadt vor.

Die Förderlandschaft verändert sich derzeit sehr schnell, so dass laufend weitere Fördermöglichkeiten geprüft werden.

Einen wichtigen Baustein der Förderung könnte die Förderung durch Stiftungen darstellen. Dabei ist eine direkte Förderung des Bauvorhabens genauso denkbar, wie eine indirekte Förderung über die Kooperationspartnerschaften. Erste Gespräche sind bereits aufgenommen worden. Da die Förderung insbesondere von Bildung und Kultur einen wichtigen Stiftungszweck im Stiftungswesen darstellt, wird

davon ausgegangen, dass eine entsprechend ausgerichtete Nutzung grundsätzlich förderfähig sein dürfte. Aufgrund der parallelen Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln und im Hinblick auf Kooperationen können konkrete Anträge bzw. Fördermittelzusagen zum jetzigen Zeitpunkt der Projektbearbeitung naturgemäß noch nicht vorliegen.

5.4. Bewirtschaftung / Betrieb

Ein mögliches Betreiberkonzept ist aufgrund der nicht abschließend bekannten Nutzerstruktur kaum belastbar darzustellen. Die im Rahmen der Beteiligungen einbezogenen Schulen wünschen sich eine feste Zuordnung von Räumen im Verantwortungsbereich der einzelnen Schulen in Selbstverwaltung. Dies entspricht nicht dem ursprünglichen Konzept einer multifunktionalen Raumnutzung und kann dazu führen, dass einzelne Raumtypen – Klassenräume - nur gering ausgelastet werden.

Es wird dringend empfohlen, dass das Mixed-Use-Gebäude eine eigene Bewirtschaftung erfährt. Hierzu kann die KWL GmbH sich vorstellen, über die bereits vorhandene Expertise in der dynamischen Bewirtschaftung des Veranstaltungszentrums Media Docks ein Buchungssystem zu entwickeln und zu betreiben, das sowohl die Belange der Schulen als Hauptnutzer berücksichtigt, dabei aber eine komfortable Nutzbarkeit, und damit eine deutliche Steigerung der Auslastung und Wirtschaftlichkeit, berücksichtigt. Über ein entsprechendes System sind Nutzungen der Räume bis in die späten Abendstunden möglich, was zu einer erhöhten Frequenz am Standort, einer höheren Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes sowie aktiv zur Belebung der Innenstadt und der vorhandenen Angebote führt. Hier muss im Rahmen der weiteren Projektierungen entschieden werden, wie sich das Mixed-use-Konzept im Projekt entwickeln soll.

5.5 Finanzierung

Eine erste Kostenermittlung für den Umbau des Karstadt-Gebäudes wurde von der KWL gefertigt. In Bezug auf die Baukosten kann vor einer umfassenden, technischen Prüfung der örtlichen Gegebenheiten nur eine erste, oberflächliche Einschätzung zu den zu erwartenden Umbaukosten getätigt werden. Hierzu wurden die im Objekt überplanten Flächen einer Nutzung zugewiesen und diese mit den Zahlen des Baukostenindex 2020 multipliziert. Die Indizes wurden mit Abschlägen zwischen 20% und 30% versehen, da sich die BKI Zahlen auf Neubau der entsprechenden Nutzungsarten beziehen. Auf dieser Basis hat die KWL ein Investitionsbedarf von brutto ca. 24 Mio. Euro ermittelt, um die Liegenschaft einer Nutzung gem. aktuellem Projektierungsstand zuzuführen.

Daneben werden die Baunebenkosten mit pauschalierten 25 % der Gesamtbausumme angenommen, sowie eine Position von weiteren 10 % für Unwägbarkeiten

ob des frühen Projektstandes veranschlagt. Für die Projektsteuerung werden pauschal 350.000 € angesetzt, für die externe Kommunikationsberatung über den gesamten Projektverlauf werden pauschal 200.000 € berücksichtigt.

Die Nutzungsanteile der Flächen (NRF) verteilen sich dabei nach aktuellem Planungsstand wie folgt:

ca. 5.370 m² schulische Nutzungen als Klassen-/ Sonderräume
ca. 2.634 m² Dienstleistungs- und Kulturflächen (mixed-use, co-working, Kooperationsbereiche, Büroflächen, usw.)

Aufgrund der derzeit nicht abschließend zu bewertenden, finanziellen Aufwände zur Realisierung des Projektes, ist eine belastbare Kostenermittlung und eine Mietpreisindikation für die Dienstleistungs- und Kulturflächen noch nicht zu treffen. Da die Indikation aber maßgeblich von weiteren Faktoren abhängt, müssten unter anderem folgende Punkte zunächst final geklärt werden:

1. Förderkulisse
2. Betreiber/ Eigentümermodell
3. Nutzerstruktur/ Flächenverteilung
4. Nebennutzungen zu einem Schulbetrieb
5. (Partielle) Förderfähigkeit des Ausbaus der Nutzerbereiche
6. Inhalte von ggf. abzuschließenden Mietverträgen – Stichworte: Baukostenzuschuss; Investitionskostenumlage; Mietförderungen; etc.

Die von der KWL ermittelten Leistungen und zugehörigen Kosten lassen sich wie folgt grob unterteilen (Zahlen gerundet):

Schulische Nutzung (rd.5.370 m ²): inkl. Rückbau, Baunebenkosten, Projektsteuerung und Kommunikationsberatung	rd. 19.000.000,00 EUR
Dienstleistungs- und Kulturflächen: inkl. Baunebenkosten	rd. 5.000.000,00 EUR
voraussichtliche Investitionssumme:	rd. 24.000.000,00 EUR

Hinzu kommen die Erwerbskosten für die Immobilie. Diese werden in der nichtöffentlichen Vorlage VO/2021/09711-03 näher beziffert. Wie unter 3.3 dargestellt, kann aktuell eine Fördersumme von 9,5 Mio. Euro gegengerechnet werden.

Die technische Trennung von Haupthaus und Haus B, die für eine Nutzung gem. Konzept notwendig ist, ist komplex, mit dem richtigen Planungsvorlauf jedoch gut handhabbar. Die Baukosten sind zum heutigen Stand Schätzkosten anhand des Nutzungsmix und der betreffende Werte des Baukostenindex 2020 mit Abschlägen aufgrund der vorhandenen Baulichkeiten. Ein Betreibermodell, und damit die Mietpreiseinschätzung, kann erst aufgegeben werden, wenn Projektkonstellation, Förderrahmen und weitere Details im Projekt verbindlich beschlossen wurden.

Für die Nutzung und Finanzierung der unteren Geschosse für das Dienstleistungs- und Kulturangebot ist eine gemeinsame Entwicklung mit den potenziellen Nutzenden angedacht. Die Vermietung der Flächen an Dritte könnte über den Betreiber KWL als Dienstleister erfolgen, wie bereits heute zwischen HL und KWL beim Kanzleigebäude praktiziert.

Im Haushalt 2022 sind 1.0 Mio. Euro (430 TEUR Anmeldung + Resteübertragung des GMHL) für die weitere Konzeptionierung und Planung des Projektes vorgesehen.

5.6 Grobterminplan

Die KWL GmbH hat im Zuge der Erarbeitung eines Vorplanungskonzeptes zum Projekt „Restrukturierung des ehemaligen Karstadt Sport Gebäudes zum Mixed-Use“ eine erste grobe Abschätzung der zeitlichen Abläufe von Planung und Umsetzung als Rahmenterminplan vorgenommen. Dieser weist die folgenden, vorläufigen „Terminmeilensteine“ auf:

Investitionsbeschluss:	10 / 2021
Vorlage „Vorplanung“:	06 / 2022
Vorlage „Entwurfsplanung“ / EW-Bau:	09 / 2022
Abschluss Ausführungsplanung:	03 / 2023
Baubeginn / Abschluss vorbereitende Arbeiten:	05 / 2023
Abschluss Rückbauarbeiten:	07 / 2023
Abschluss Erweiterter Rohbau u. Fassade:	10 / 2023
<u>Abschluss Technischer Ausbau u. Innenausbau:</u>	<u>04 / 2024</u>
Anschließend; Abnahmen und Übergaben:	07 / 2024

Der Zeitplan setzt einen zügigen Projektstart nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft voraus.

Es wird von allen Beteiligten angestrebt, eine Nutzungsaufnahme von schulischen Zwecken zum Beginn des Schuljahres 2024/2025 zu erzielen.

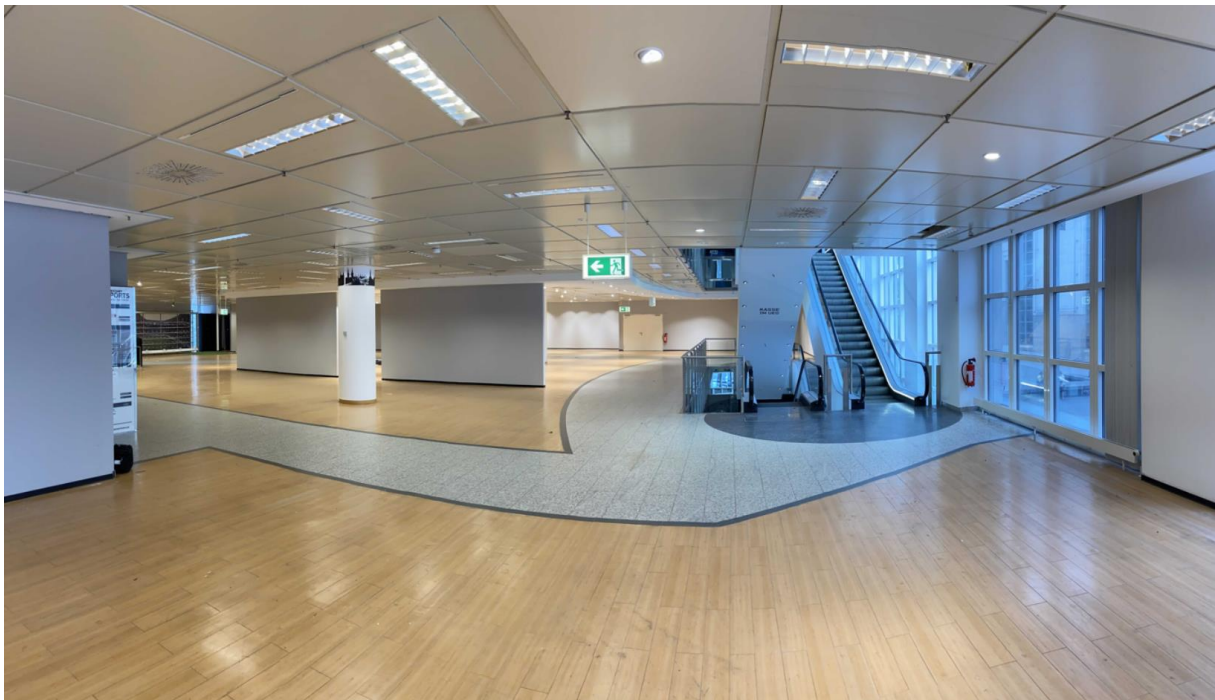
Anlagen:

Bildimpressionen
Letter of Intent

Impressionen Königstraße 52-56 (ehem. Karstadt Sport)



Ansicht Objekt Königstraße 52-56



Ansicht 1. Obergeschoss





Ansicht Erdgeschoss (heutiger Eingangsbereich)



Ansicht Dachgeschoss / Dachterrasse (Richtung Königstraße)





Absichtserklärung

Wir, das TECHNIKZENTRUM Lübeck (TZL) und die Hansestadt Lübeck, haben das Ziel, Innovationen und Gründungen zu fördern, das Wirtschaftswachstum in Lübeck stärken, den Technologie- und Wissenstransfer zu ermöglichen und neue Kooperationen durch die Vernetzung von Schulen, Wirtschaft, Forschung und Wissenschaft zu schaffen.

Das gemeinsame Ziel von TZL und der Hansestadt Lübeck ist es, einen Beitrag zur Stärkung des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandortes Lübeck zu leisten und ein positives Umfeld für Gründer:innen zu schaffen.

Im Rahmen des von der Hansestadt Lübeck geplanten Mixed-Use-Konzeptes im ehemaligen Karstadt-Sport Gebäude im Zentrum der Lübecker Innenstadt, in dem Bildung, Kultur und Dienstleistungen in einer bisher einmaligen Kooperation einen innovativen und kooperativen neuen Ort schaffen, wollen wir im Rahmen der Konzepterstellung und Umsetzung zusammen wirken.

Neben der Ansiedlung von städtischen Gymnasien und Angeboten der Lübecker Hochschulen soll im Mixed-Use-Gebäude Raum für innovative Projektideen, Ausgründungen und StartUps aus der Region auf ihrem Weg in die Selbstständigkeit entstehen. Neben Co-Working und Räumen für StartUps sind PopUp_Stores für Gründer:innen unser erklärtes Ziel.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass diese Absichtserklärung keine rechtliche Bindung entfaltet.

Lübeck, den 03.09.2021

Jan Lindenau
Bürgermeister der Hansestadt Lübeck

Dr. Frank Schröder-Oeynhaus
Geschäftsführer Technikzentrum-
Fördergesellschaft mbH Lübeck

Absichtserklärung

Die Stärkung und der Ausbau der Attraktivität des Wissenschaftsstandorts Lübeck durch innovative Forschung und zukunftsweisende Projekte, wie das seitens der Hansestadt Lübeck geplante Mixed-Use-Konzept mit den Schwerpunkten Bildung, Kultur und Dienstleistungen auf dem ehemaligen Karstadt Areal in der Lübecker Innenstadt, sind für eine gesicherte ökonomische, ökologische und soziale Zukunft von Stadt und Gesellschaft von zentraler Bedeutung.

Mit ihren insgesamt über 10.000 Studierenden prägen die drei Lübecker Hochschulen das wissenschaftliche und kulturelle Profil der Hansestadt Lübeck. Wissen und Können zu vermehren und zu vermitteln ist das gemeinsame Ziel. Die Kernaufgaben der Lübecker Hochschulen sind die Qualifikation von Fach- und Führungskräften, von künstlerischem und wissenschaftlichem Nachwuchs sowie Technologie- und Wissenstransfer in die regionale Wirtschaft.

Wir, die Lübecker Hochschulen und die Hansestadt Lübeck sind der festen Überzeugung, dass zur Verantwortung von Wissenschaft und Kultur auch der wechselseitige Dialog mit der Gesellschaft gehört. Transparente Kommunikation über Inhalte, Arbeitsweisen und Haltungen ist hierfür eine wichtige Voraussetzung.

Wir, die Lübecker Hochschulen und die Hansestadt Lübeck, wollen gemeinsam Kooperationen befördern, Innovationen vorantreiben und Raum für Ideen gemeinsam entwickeln.

Zusammen wollen wir zukunftsorientierte Konzepte der Beratung und Betreuung für Studieninteressierte und -berechtigte entwickeln, damit junge Menschen sich bewusst für ihren Studiengang entscheiden können.

Im Mixed-Use-Konzept wollen wir gemeinsam ein Angebot als „Schaufenster der Wissenschaft“ im Zentrum der Stadt realisieren und durch gezielte Wissenschaftskommunikation Menschen für Forschung und Entwicklung gewinnen.

Informations-, Erkundungs- oder Orientierungsveranstaltungen für Oberstufenschüler:innen, Bürger:innen und Gäste über die Arbeit der Lübecker Hochschulen und die angebotenen Studiengänge sollen dabei im Fokus stehen.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass diese Absichtserklärung keine rechtliche Bindung entfaltet.

Lübeck, den 05. September 2021



Jan Lindenau
Bürgermeister Hansestand Lübeck



Dr. Muriel Helbig
Präsidentin Technische Hochschule Lübeck



Prof. Dr. Gabriele Gillessen-Kaesbach
Präsidentin Universität zu Lübeck



Prof. Rico Gubler
Präsident Musikhochschule Lübeck



Absichtserklärung

Die Musikhochschule Lübeck (MHL) ist im Wesentlichen auf der Lübecker Altstadtinsel verortet und damit Teil der kulturellen Identität im Herzen der Stadt. Musik und Wissenschaft gehören an der MHL zusammen. Auf vielfältige Art und Weise wirken Musikwissenschaft, Musikpädagogik, Musiktheorie und Erziehungswissenschaft in die künstlerische Praxis hinein. Mehr noch: mit ihren Forschungsschwerpunkten geben sie Antworten auf essentielle Fragestellungen zu Aufbau und Form von Musik, zur Ästhetik, Funktion und Rezeption bis hin zu Formen der Wahrnehmung und Vermittlung von Musik. Gemeinsam mit den künstlerischen Fächern bilden sie den Kern des vollumfänglichen Lübecker Musikstudiums.

Die Lübecker Hochschulen und die Hansestadt Lübeck streben zusammen ein Mixed-Use-Konzept im ehemaligen Karstadt-Areal in der Lübecker Altstadt an und wollen hier gemeinsam ein Angebot als „Schaufenster der Wissenschaft“ im Zentrum der Stadt realisieren. Durch gezielte Wissenschaftskommunikation und zielgruppengerechte Nutzungskonzepte (z.B. im Bereich der Digitalisierung) sollen Menschen für Forschung und Entwicklung gewonnen werden. Darüber hinaus wird eine Kooperation mit den Lübecker Innenstadt-Gymnasien innerhalb des Mixed-Use-Konzeptes angestrebt.

Die Musikhochschule Lübeck hat hier langjährige Erfahrung u.a. mit dem Projekt MusiS, das Kooperationsformate zwischen Schule und Hochschule initiiert, um die Zusammenarbeit zwischen Schule und Ausbildungsinstitution (Musikhochschule) zu intensivieren. Aktuell strebt die MHL zusammen mit dem Johanneum zu Lübeck die Einrichtung eines Musikgymnasiums an.

Wir, die Musikhochschule Lübeck (MHL) und die Hansestadt Lübeck wollen neben dem gemeinsamen Auftritt der Lübecker Hochschulen auch fachspezifische Hochschulräume im Wirkungskreis Altstadt der MHL in Kooperation mit den im Mixed-Use-Haus in Zukunft ansässigen Gymnasien befördern und neue Formen der Zusammenarbeit gestalten.

Konkret entwickeln möchte die MHL auf ca. 500 qm Fläche die Einrichtung eines WhiteCube als multifunktionalen, multimedialen Lernort sowie u.a. ein Digital Art Center und eine digitale Lernwerkstatt für Musik. Das Ziel ist die Ausweitung neuer Lernfelder in der digitalen Musik.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass diese Absichtserklärung keine rechtliche Bindung entfaltet.

Lübeck, den 13. September 2021



Jan Lindenau
Bürgermeister Hansestand Lübeck



Prof. Rico Gubler
Präsident Musikhochschule Lübeck