



► Nr. VO/2022/11422  
öffentlich

Lübeck, 31.08.2022

## Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
5.061 - Fachbereichs-Dienste

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

### Sachstandsbericht zu den aktuellen Parkhausneubauten

#### Beratungsfolge:

| Datum      | Gremium                            | Status          | Zuständigkeit      |
|------------|------------------------------------|-----------------|--------------------|
| 05.09.2022 | Senat                              | Nichtöffentlich | zur Senatsberatung |
| 14.09.2022 | Bauausschuss                       | Öffentlich      | zur Kenntnisnahme  |
| 14.09.2022 | Hauptausschuss                     | Öffentlich      | zur Kenntnisnahme  |
| 29.09.2022 | Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck | Öffentlich      | zur Kenntnisnahme  |

#### **Anlass:**

VO/2020/09463-01: Antrag von CDU + SPD zu: Zwischenbericht Neubau Parkhaus Holstentor

VO/2015/02326: Antrag zu 15.1 VO/2014/01858 Verkauf eines Grundstücks in Travemünde, Am Fahrenberg

0/09154-01-01-01: Haushaltsbegleitbeschluss 2021 zur Umsetzung des Parkhauses am Fahrenberg

VO/2020/09543-01: Planung eines Fahrradparkdecks am Hauptbahnhof Lübeck (Sachstand)  
Interfraktioneller Antrag von CDU + SPD zu VO/2020/09543

#### **Bericht:**

Mit diesem Bericht soll den Gremien der Hansestadt Lübeck proaktiv und rechtzeitig zur Haushaltsdebatte der Sachstand zu den einzelnen Parkhausneubauten aufgezeigt werden. Im Einzelnen sind dies der Neubau des Parkhauses Holstentor, der Neubau eines Parkhauses am Fahrenberg in Travemünde und der Bau eines Fahrradparkhauses am Hauptbahnhof.

Die Neubauten werden in Abstimmung mit dem Fachbereich Planen und Bauen von der KWL GmbH (KWL) geplant, gebaut und finanziert. Eine Refinanzierung für die KWL erfolgt dann im Rahmen einer jährlichen Pacht durch die HL. Dieses Vorgehen wird durch den neuen Pachtvertrag und den neuen Geschäftsbesorgungsvertrag, die die Bürgerschaft am 20.05.2021 mit der Vorlage VO/2021/09918 beschlossen hat, möglich. Dies führt vor allem zu einer Entlastung des Investitionshaushalts der HL und zu einem einheitlichen Vorgehen bei den städtischen Parkhäusern.

Bei allen drei Projekten laufen bereits intensive Abstimmungen. In Absprache mit dem Fachbereich Planen und Bauen hat die KWL für alle drei Maßnahmen ein Projektsteuerungsbüro beauftragt, um die Planung und Umsetzung parallel stemmen zu können.

Geprüft wird noch, auf welche Art die Grundstücke der KWL zur Verfügung gestellt werden (Kauf, Erbpacht, Einlage). Dafür ist vor allem auch eine steuerrechtliche Prüfung notwendig. Nach Abschluss der Prüfung wird der Bürgerschaft eine entsprechende Entscheidungsvorlage vorgelegt und der Pachtvertrag um die betroffenen Objekte erweitert.

#### Parkhaus am Holstentor:

Um Wiederholungen zum Zustand des bestehenden Gebäudes zu vermeiden, wird auf die bereits vorgelegten Vorlagen und Berichte verwiesen (VO/2019/07944 und VO/2020/09463).

Gemeinsam mit dem Projektsteuerungsbüro wurde intensiv beraten, auf welchem Wege sich die besonderen Anforderungen des Standortes (u.a. Pufferzone Welterbe, denkmalgeschützte Holstentorhallen) und die Anforderungen an eine wirtschaftliche Errichtung bzw. einen wirtschaftlichen Betrieb am besten verknüpfen lassen. Seitens KWL und der HL wurde sich für ein alternatives Abwicklungsmodell entschieden. Ziel ist, dass Planung und Bau aus einer Hand erfolgen. In diesem Verfahren sollen Bestandteile aus dem RPW-Architektur-Wettbewerb, das klassische Totalunternehmer-Verfahren erweitern und so den besonderen architektonischen und städtebaulichen Anforderungen Sorge tragen. Gleichwohl soll die Gebrauchstauglichkeit des Neubaus unbedingt so groß wie möglich sein, so dass die Bewertung dieser beiden Kriterien [Gestaltung & Gebrauchstauglichkeit] im Verfahren 1:1 gesetzt ist. Bei dem gewählten Verfahren handelt es sich konkret um eine 2-stufige TU-Vergabe einer Bauleistung, in die ein Planungswettbewerb integriert ist.

Das Verfahren sowie die zugehörigen Unterlagen werden derzeit vorbereitet. Die Veröffentlichung ist im Herbst 2022 vorgesehen.

Aktuell wird von einem Kostenrahmen in Höhe von 10,3 Mio. Euro netto (inkl. Untergeschoss) ausgegangen.

Das Verhandlungsverfahren wird voraussichtlich im Herbst 2023 abgeschlossen werden können. 2024 könnte der Abriss des Bestandsgebäudes erfolgen, um anschließend mit dem Neubau beginnen zu können. Sollten die statischen Untersuchungen ergeben, dass das Bestandsgebäude doch noch länger betrieben werden kann, kann der Zeitplan ggf. angepasst werden. Nach dem derzeitigen Rahmenterminplan könnte das neue Parkhaus 2025 fertiggestellt werden.

Für die Mittlere Wallhalbinsel wurde ein städtebauliches Konzept (VO/2021/10303) beauftragt, welches noch 2022 gesondert vorgelegt wird. Im Rahmen dieses Konzeptes wird auch ein Systemparkhaus betrachtet, welches die voraussichtlich wegfallenden Parkplätze des Parkhauses am Holstentor kompensiert und bedarfsgerecht zusätzliche Parkplätze schafft.

#### Parkhaus am Fahrenberg:

Am Fahrenberg/Godewind in Travemünde Lübeck soll ein Parkhaus mit bis zu 350 Stellplätzen, Dach- und Fassadenbegrünung, PV-Anlage, Stellplätzen mit Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge, Car- und Bikesharing und Fahrradparkmöglichkeiten entstehen. Entsprechendes Planungsrecht besteht bereits.

Auch hier haben diverse Vorabstimmungen bereits stattgefunden. Mithilfe des Projektsteuerungsbüros wird aktuell an der funktionalen Leistungsbeschreibung gearbeitet, um auch hier eine Totalunternehmervergabe zu ermöglichen. Durch das Planen und Bauen aus einer Hand erwarten sich KWL und HL insbesondere wirtschaftliche Vorteile. Aktuell wird von Kosten für die Errichtung in Höhe von ca. 5,5 Mio. bis 6,5 Mio. Euro ausgegangen. Es ist beabsichtigt den Teilnahmewettbewerb noch dieses Jahr zu veröffentlichen. 2023 können dann die Leistungen vergeben werden, sodass noch 2024 mit dem Bau begonnen werden kann. Das neue Parkhaus kann demnach 2025 in Betrieb genommen werden.

### Fahrradparkhaus am Hauptbahnhof:

Seit vielen Jahren wird der Bau eines Fahrradparkhauses im Umfeld des Lübecker Hauptbahnhofes diskutiert. Es wird dringend für ein fahrradfreundliches Lübeck, die Förderung der Intermodalität und somit für den Klimaschutz benötigt. Problematisch war bei der Standortuche bisher die Tatsache, dass der Hansestadt Lübeck keine eigenen Flächen für ein Fahrradparkhaus zur Verfügung stehen.

Ende 2020 hatte der Fachbereich Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck bereits in einem umfassenden Bericht den aktuellen Sachstand zusammengefasst und 14 potentielle Standorte und deren Umsetzungschancen dargestellt. Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat sich im Februar 2021 dann auf Empfehlung des Bauausschusses für eine Entwicklung des Standortes zwischen dem Empfangsgebäude der Bahn und Gleis 1 ausgesprochen. Auf dieser Fläche der Deutschen Bahn könnten in einem ersten Bauabschnitt bis zu maximal 500 Fahrräder in einer überdachten Sammelschließanlage geparkt werden. Daneben ist in der Konrad-Adenauer-Straße parallel zu den Gleisen im Bereich der statisch desolaten Kasematten in einem zweiten Bauabschnitt eine Ergänzung mit nochmals Platz für ca. 500 Fahrräder angedacht.

Um die Entwicklung dieses Standortes zu ermöglichen ist die Flächenverfügbarkeit von zentraler Bedeutung. Daher hat die HL den Kontakt mit Vertretern der Bike and Ride-Offensive der DB Station & Service AG gesucht. Das Resultat dieser intensiven Abstimmungen konnte im Dezember 2021 in Form eines Letter of Intent (LOI) vorgelegt werden. Dieser LOI wurde zwischen der HL, der KWL, der DB Station & Service AG und der DB Netz AG geschlossen. Der LOI beinhaltet die Absichtserklärung aller Vertragspartner, die Voraussetzungen für das gemeinsame Projekt zu schaffen. Dazu zählen u.a die Erarbeitung eines Gestattungsvertrags für die Nutzung der bahneigenen Flächen und die Einhaltung zahlreicher Bauvorschriften der DB AG im Bereich der aktiven Gleisanlagen sowie der Zugang für Fußgänger:innen von der Bahnhofshalle in das neue Fahrradparkhaus.

Neben den wichtigen Vertragspartnern auf der Seite der DB konnten auch die KWL GmbH für das Projekt gewonnen werden. Durch diese Bereitschaft erhält das Projekt eine Chance auf schnelle Realisierung. Die KWL GmbH wird im Auftrag des Fachbereiches Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck sowohl die Planung und den Bau des Gebäudes übernehmen als auch den späteren Betrieb sicherstellen.

Seit Unterzeichnung des LOI finden intensive Abstimmungen zwischen allen Beteiligten statt. Inzwischen erfolgt der Austausch turnusmäßig wöchentlich. Aktuell wird ein kompetentes Planungsbüro gesucht. Das entsprechende VgV-Verfahren ist bereits veröffentlicht worden. Voraussichtlich kann mit dem eigentlichen Bau des Parkhauses 2024 begonnen werden. Die Inbetriebnahme ist entsprechend für Sommer 2025 anvisiert.

Die DB hat einen ersten Entwurf eines Gestattungsvertrages zur Abstimmung vorlegt. Details werden derzeit verhandelt.

Ein Förderantrag bei der NAH.SH wurde ebenfalls bereits gestellt. Vorabstimmungen lassen vermuten, dass von dort eine Förderung bewilligt wird. Ergänzende Fördermöglichkeiten (z.B. Bundesprogramme) werden ebenfalls geprüft.

Alle drei Projekte werden folglich mit Nachdruck verfolgt. Um die parallele Entwicklung der Projekte zu ermöglichen, wurden Projektsteuerungsbüros eingeschaltet. Rahmenterminpläne wurden bereits erstellt, sodass nun echte Umsetzungsperspektiven aufgezeigt werden können. Die Verwaltung wird weiterhin zum Fortgang der Projekte berichten.

**Anlagen:**

Senatorin Joanna Hagen