



► **Nr. VO/2022/11465**
öffentlich

Lübeck, 09.09.2022

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Christina Friedrich (E-Mail: christina.friedrich@luebeck.de Telefon: 122-6592)

Beteiligung der Hansestadt Lübeck am Bundesförderprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur (SJK)" - hier: Interessensbekundungsverfahren und Antragsstellung für Projekt "Karstadt Mixed-Use-Konzept"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
12.09.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.09.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.09.2022	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.09.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
29.09.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1)
 Der Bürgermeister wird mit der Einreichung eines Förderantrags zum Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur (SJK)“ beauftragt. Gegenstand ist das Projekt Umnutzung des ehemalige Karstadt-Sport-Hauses (Haus B) für ein sogenanntes Mixed-Use-Konzept im Sinne eines öffentlichen Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungszentrums.

2)
 Die Hansestadt Lübeck beschließt die Finanzierung des kommunalen Eigenanteils in Höhe von mind. 25 % (kommunaler Anteil für Kommunen in Haushaltsnotlage) bzw. 55 % (kommunaler Anteil für Kommunen ohne Haushaltsnotlage) der angesetzten Gesamtinvestition abzüglich der Kofinanzierung durch weitere Förderprogramme als ergänzenden Finanzierungsanteil zum Fördervolumen. Der Eigenanteil wird wie unten dargestellt ab 2022 ff. bereitgestellt.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung

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

Ja
 Nein- Begründung:

Diese ist erst im späteren Projektverlauf anvisiert

Die Maßnahme ist:

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

Finanzielle Auswirkungen:

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

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja – Begründung:
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Das zu fördernde Projekt muss im Sinne des Förderprogramms zum Erreichen der Ziele des Klimaschutzgesetzes im Sektor Gebäude beitragen sowie vorbildhaft hinsichtlich Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit sein.</div>	

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

Mit Beschluss der Bürgerschaft liegt ein Planungsauftrag für das „Mixed-Use-Konzept im ehemaligen Karstadt-Haus Königstraße“ vor (Vorlage VO/2021/09711-03-02). Bezugnehmend auf die Vorlage VO/2021/09711 wurde bereits durch die Bürgerschaft am 25.03.2021 die Einreichung von Anträgen bei passenden Förderprogrammen bewilligt.

Im Zuge intensiver Bemühungen, geeignete Förderprogramme für die Finanzierung des Projektes zu finden, wurde nachstehend beschriebenes zukunftsweisendes Förderprogramm akquiriert.

Zur Einreichung einer Projektskizze muss im Vorwege über einen Bürgerschaftsbeschluss die Billigung an der Teilnahme eines Interessensbekundungsverfahrens bestätigt werden, um die Finanzierung des kommunalen Eigenanteils gegenüber dem Fördermittelgeber zu bekräftigen.

Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ (SJK)

I. Förderinhalt

Gefördert werden Projekte mit besonderer regionaler oder überregionaler Bedeutung und mit hoher Qualität im Hinblick auf ihre energetischen Wirkungen und Anpassungsleistungen an den Klimawandel. Fokus liegt auf der besonderen Bedeutung für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und die soziale Integration in der Kommune.

Voraussetzung einer Förderung bis 2027:

- müssen den energetischen Anforderungen mit dem Ziel der deutlichen Absenkung von Treibhausgasemissionen genügen.
- vorbildhaft hinsichtlich Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit
- über ein hohes Innovationspotenzial zur energetischen Sanierung der sozialen Infrastrukturen verfügen
- Die Gebäude müssen nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme mindestens **Effizienzgebäude-Stufe 70** („EG70“) erreichen. Dabei soll auf fossile Energieträger verzichtet werden, Ausnahmen nur in begründeten Fällen
- Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit

Die Förderung umfasst grundsätzlich konzeptionelle, investitionsvorbereitende und investive Kosten.

Die Zuwendung erfolgt als Projektförderung in Form der Anteilsfinanzierung durch einen nicht rückzahlbaren Zuschuss. Die Zuwendungen werden bei der Bewilligung auf einen Höchstbetrag begrenzt (Bundesanteil der Förderung in der Regel zwischen 1 und 6 Millionen Euro). Die maximale Zuschusshöhe beträgt **75 v.H.** der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben bei Kommunen in Haushaltsnotlage (hierzu gehört die HL aktuell noch), ansonsten nur **45 v.H.**

II. Verfahren

Mit der Durchführung des Programms hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beauftragt.

Die Antragsstellung erfolgt in 2 Phasen:

- In der 1. Phase ist die Projektskizze mit Beschluss des Stadtrates, mit dem die Teilnahme am Projektauftrag 2022 gebilligt wird, dem BBSR bis zum 30. September 2022 online einzureichen. Zuvor ist bis zum 23. September 2022 dem für die Städtebauförderung zuständigen Landesressort formlos anzuzeigen, dass und für welches Projekt eine Interessenbekundung vorgesehen ist.
- zu Beginn der 2. Phase (voraussichtlich Anfang des Jahres 2023) werden die zu fördernden Kommunen nach Projektauswahl durch das BBSR aufgefordert, einen Zuwendungsantrag für die Förderung ihres Projektes zu stellen
- die Zuwendungsbescheide werden im Laufe des Jahres 2023 erteilt.

Umnutzung des ehemaligen Karstadt-Sport-Hauses (Haus B) für ein sogenanntes Mixed-Use-Konzept im Sinne eines öffentlichen Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungszentrums

Für die Umnutzung des ehemaligen Karstadt-Sport-Hauses ist eine Komplettsanierung erforderlich. Dies betrifft sowohl die energetische Sanierung der Gebäudehülle als auch die Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung, ggfls. auch besondere Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit. All diese Maßnahmen könnten gefördert werden. Inwieweit die Anforderungen an die nicht-fossilen Energieträger erfüllt werden können, muss im weiteren Planungsprozess noch geklärt werden.

Im Sinne des INNOVATIONSKONTOR.LÜBECK kann mit Erfüllung der Ziele aus dem Förderprogramm das Haus B Karstadt eine große Vorbildfunktion einnehmen hinsichtlich klima- und ressourcenschonendem Bauen sowie der Berücksichtigung der Anforderung an Barrierefreiheit.

Kosten/ finanzielle Auswirkungen

- Gesamtinvestitionskosten

Der fortgeschriebene Kostenansatz als erste, oberflächige Einschätzung der zu erwartenden Umbaukosten für den Umbau des Karstadt-Gebäudes, ermittelt über Fläche + Kostenkennwert inkl. Baukostenindex zuzüglich Baunebenkosten und Unwägbarkeiten beläuft sich auf folgende Summe (s. Anlage 1):

voraussichtliche Investitionssumme: rd. 24.000.000,00 EUR
(s. VO-2021-09711-03-02 vom 07.09.2021)

Fortgeschriebene Investitionssumme: rd. 26.600.00,00 EUR
(s. Herleitung aufgrund Mehrflächen Haus C)

Hinzu kommen die Erwerbskosten für die Immobilie. Diese werden in der nichtöffentlichen Vorlage VO/2021/09711-03 näher beziffert. Die Stadt rechnet in Kürze mit dem kaufvertraglichen Vollzug.

- Haushalt gemäß Haushaltsentwurf 2023

Die finanzielle Ordnung erfolgt im Produktsachkonto 111029.578.7851 (Karstadt Mixed Use). Dort sind bereits ab 2022 die entsprechenden Mittel geordnet. Inklusive der mittelfristigen Finanzplanung sind dort bereits die nötigen 26,6 Mio. Euro vorgesehen. Nun gilt es entsprechende Gegenfinanzierungen durch Förderungen zu akquirieren. Dieses Programm könnte daher eine weitere Unterstützung für das ambitionierte Projekt sein.

Es wurden bereits Förderanträge gestellt und teilweise bewilligt, befinden sich weiter im Verfahren bzw. werden noch im Zuge des weiteren Projektfortschritts angestrebt:

Aktuell wurden bzw. werden folgende zusätzliche Förderprogramme akquiriert und weiterverfolgt:

- ➔ Bundes-Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) INNOVATIONSKONTOR.LÜBECK mit einem Teilansatz für das Haus B Karstadt – Förderbescheid wird in Kürze erwartet
- ➔ Landes-Förderprogramm „Förderung der Innenstadtentwicklung und der Stadt- und Ortszentren (Innenstadtprogramm)“ - Förderbescheid liegt zwar vor; aber Änderungsantrag erforderlich aufgrund veränderter Aufgabenstellung; derzeit in Arbeit
- ➔ Landesförderprogramm „IMPULS 2030 - Aufnahme neben weiteren optionalen Schulbauprojekten in Prioritätenliste erfolgt, Antragsstellung 2023 erforderlich; Entscheidung zu einzureichendes Förderprojekt steht final noch aus.
- ➔ Weitere Förderprogramme werden geprüft z.B. DLC-Förderung des Landes
- ➔ Weitere Drittmittel z.B. aus Stiftungen oder Spenden sind noch denkbar

Sachstand

Aktuell laufen mit den zukünftigen Nutzenden Workshops zur inhaltlichen und räumlichen Konzeption, um auf der Basis Planungsgrundlagen zu schaffen für den weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess.

Anlagen:

Anlage 1 Kostenrahmen, Stand 04.05.2022

Senatorin Joanna Hagen

Kostenermittlung als Grundlage für VgV Projektsteuerung auf Grundlage des Kostenansatzes der KWL 2021

GMHL / Stand 04.05.2022 FriedrChr

	Flächenansatz	Kostenkennwert KWL	gesamt brutto
schulische Fläche NF	5.370 m ²	3.540 €/m ²	19.009.800 €
Dienstleistungs- und Kulturfläche NF	2.634 m ²	1.900 €/m ²	5.004.600 €
Gesamtkosten			24.014.400 €
zuzüglich Mehrflächen aus Haus C	1.365 m ²	1.900 €/m ²	2.593.500 €
Gesamtkosten angepasst, brutto			26.607.900 €

Hinweis zum Kostenansatz:

es liegen als Unwägbarkeiten eine noch in Klärung befindliche Aufgabenstellung sowie noch nicht berücksichtigte Baukostensteigerungen zu Grunde