



► Nr. VO/2022/11513
öffentlich

Lübeck, 03.04.2023

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

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

Zwischenbericht Raumplanung III

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
06.11.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.12.2023	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
23.01.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.01.2024	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Erläuterung des aktuellen Planungsstands zur städtischen Büroraumplanung ab 2030

Bei dem vorliegenden Zwischenbericht Raumplanung III handelt es sich um eine Fortschreibung der Zwischenberichte Raumplanung I vom 26.11.2019 (VO/2019/07951) und Raumplanung II vom 17.06.2021 (VO/2021/09736). Nach Beratung der Bürgerschaft des Zwischenberichts Raumplanung II der Bürgerschaft am 17.06.2021 wurden der Verwaltung folgende Vorgaben für die weitere Planung mitgeteilt:

1. Die Variante 1 aus dem am 19.04.2021 dem Bauausschuss vorgelegten Zwischenbericht (VO/2021/09736) wird planerisch nicht weiterverfolgt.
2. Der Standort Roddenkoppel wird priorisiert.
3. Für die Varianten 2 und 3 werden Wirtschaftlichkeitsanalysen erstellt.
4. Eine Zusammenlegung von Fachbereichen soll geprüft werden.

Dieser Zwischenbericht Raumplanung III dient dazu, die Aufträge der Bürgerschaft umzusetzen.

Bericht:

Siehe Anlagen

Anlagen:

- 1 - Zwischenbericht Raumplanung III
- 2 - Bericht der CIMA GmbH zur Risikobewertung hinsichtlich der Raumplanungsvarianten 2 und 3

Senatorin Joanna Hagen



Zwischenbericht Raumplanung III

für die Kernverwaltung der Hansestadt Lübeck

Hansestadt LÜBECK
Fachbereich Planen und Bauen
5.651 Gebäudemanagement



Vorwort

Bei dem vorliegendem Zwischenbericht Raumplanung III handelt es sich um eine Fortschreibung der Zwischenberichte Raumplanung I vom 26.11.2019 (VO/2019/07951) und Raumplanung II vom 17.06.2021 (VO/2021/09736). Nach Beratung der Bürgerschaft des Zwischenberichts Raumplanung II der Bürgerschaft am 17.06.2021 wurden der Verwaltung folgende Vorgaben für die weitere Planung mitgeteilt:

1. Die Variante 1 aus dem am 19.04.2021 dem Bauausschuss vorgelegten Zwischenbericht. (VO/2021/09736) wird planerisch nicht weiterverfolgt.
2. Der Standort Roddenkoppel wird priorisiert.
3. Für die Varianten 2 und 3 werden Wirtschaftlichkeitsanalysen erstellt.
4. Eine Zusammenlegung von Fachbereichen soll geprüft werden.

Da bei der Umsetzung der Varianten 2 und 3 auch Verkäufe von städtischen Liegenschaften erfolgen würden, ist es erforderlich, dass im Rahmen von Wirtschaftlichkeitsanalysen auch potenzielle Verkaufserlöse berücksichtigt werden. Hierfür benötigt die Verwaltung entsprechende Gutachten des Gutachterausschusses. Der Gutachterausschuss kann diese Gutachten jedoch aus Kapazitätsgründen erst im Jahr 2024 zur Verfügung erstellen.

Da eine Immobilienbewertung für den Wirtschaftlichkeitsvergleich der Varianten 2 und 3 unabdingbar ist und die Verwaltung zur Projektentwicklung in 2022 berichten sollte, musste eine Wertermittlung durch einen privaten Dritten erfolgen. Daher hat die Verwaltung eine Wertermittlung und Risikobewertung der beiden Varianten bei einem unabhängigen Beratungsbüro für Immobilien- und Stadtentwicklung, der CIMA Beratung + Management GmbH, in Auftrag gegeben.

Aktuelle Situation

Die Verwaltung der Hansestadt Lübeck verteilt sich aktuell auf rund 40 Standorte unterschiedlicher Größenordnungen mit insgesamt ca. 71.950 m² (Stand: 2022, entspricht ebenso jeweils 2023). Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich im Eigentum der HL. Die Flächenverdichtung der vergangenen Jahre hat dazu geführt, dass nahezu keine weiteren 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 hierfür 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 Bürgerservicebüros
- Ausgleich Personalmangel
- 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 Herrichtung und Belegung dieser neuen Flächen wurden folgende Vorgaben 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 soll der Kunde grundsätzlich im Empfangsbereich des Gebäudes (Frontoffice) von den Mitarbeiter:innen bedient werden. Die hierfür erforderlichen Räume und Flächen wurden den Aufgaben entsprechend konzeptioniert. 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. So bestand dringender Handlungsbedarf für insgesamt rund 240 zusätzliche Arbeitsplätze zzgl. Lagerflächen. Auch die bauliche Ertüchtigung bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung des Betriebs des Mühlendamms 22, wo sich z.B. das publikumsintensive Bauaktenarchiv befinden, ist kurzfristig erforderlich (siehe VO/2023/xxxxx), um die Verkehrssicherheit weiterhin zu gewährleisten und die Nutzung für die kommenden Jahre zu ermöglichen. Langfristig, mit einem Planungshorizont bis 2030, arbeitet der Fachbereich 5 bereits an einer Lösung für einen neuen, möglichst innenstadtnahen Verwaltungsneubau.



Planungsstand

Die Verwaltung verfolgt die Planungen hinsichtlich der Varianten 2 und 3 gemäß der Zwischenberichts Raumplanung II vom 17.06.2021 aufgrund des Bürgerschaftsbeschlusses zum Antrag VO/2021/09736-01 vom 17.06.2021. Die Variante 1 wurde verworfen.

Variante 2

Erhalt von vorhandenen Verwaltungsstandorten in Kombination mit einem mittelgroßen Verwaltungsneubau

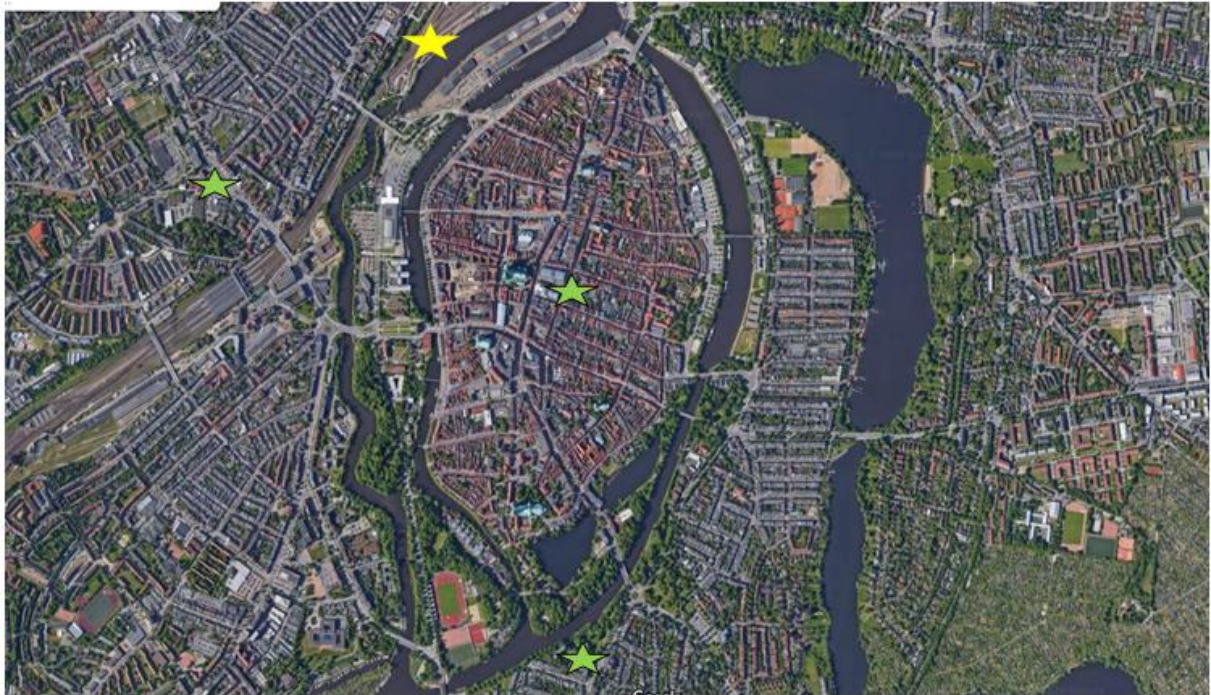
Im Gebäudebestand der Hansestadt Lübeck befinden sich mehrere Gebäude, die saniert worden sind bzw. kurz vor der Sanierung stehen und somit erhaltenswert sind. Zudem gibt es Standorte, die aufgrund Ihrer Lage und Nutzung strategisch langfristig im Bestand verbleiben könnten.

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 (IT) und damit das Rechenzentrum der Hansestadt Lübeck dessen Verlagerung mit erheblichem Aufwand verbunden ist. Darüber hinaus befindet sich Vorort der Bereich Digitalisierung, Organisation und Strategie, der 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 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, insbesondere als Standort des Bürgerservicebüros der Innenstadt, sinnvoll ist.

Bei einer Annahme, dass die genannten Gebäude erhalten bleiben, ergibt sich Flächenbedarf der Verwaltung in Höhe von 34.890,00 m² (Stand: 2022) für die verbliebenen städtischen Bereiche, die in einem Verwaltungsneubau tätig sein können. Ein solcher Neubau würde gemäß einer ersten groben Kostenschätzung Kosten in Höhe von ca. 62 Mio. EUR (Stand: 2022) verursachen (nur Hochbau). Eine solche Fläche wäre auf folgenden Grundstücken realisierbar:





 = Standort mittelgroßer Verwaltungsneubau: Roddenkoppel

 = Erhaltenswerte Standorte



Mittelgroßer Verwaltungsneubau

<p>1.000.2 Arbeitsschutz</p> <p>1.140 Rechnungsprüfungsamt</p> <p>1.201 Haushalt und Steuerung</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 Kulturstiftung Kulturstiftung der Lübecker Museen</p> <p>4.401 Schule und Sport</p> <p>4.415 Archiv</p> <p>4.491 Archäologie und Denkmalpflege</p> <p>4.511 Städtische Kindertageseinrichtungen</p> <p>4.513 Jugendarbeit</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>

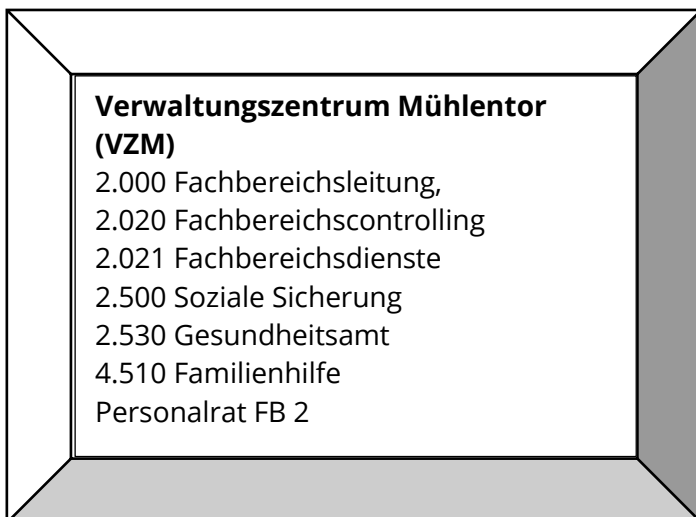
Lichthof

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)
 1.103 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
- Fleischhauerstraße 20
- Sophienstraße 19-21
- Mühlendamm 1-3 (teilweise)
- 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



- Moislinger Berg 1
- 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 mittelbarer Nähe der Altstadtinsel, ist jedoch nur von Norden über die Einsiedelstraße erschlossen. Der Standort ist aus städtebaulicher Sicht sensibel einzustufen, da hier besondere Sichtachsen auf die Altstadt zu beachten sind. Es besteht bei Variante 2 an diesem Standort ein hohes Projektrisiko hinsichtlich grundsätzlicher, zeitlicher und kostentechnischer Realisierbarkeit eines Neubaus. So besteht zur Umsetzung dieser Variante das Erfordernis, dass die von der LPA betriebene Hafensbahn (sog. Gleisharfe) auf der Roddenkoppel inkl. Waggonwerkstatt verlagert werden müsste, um grundsätzlich ausreichend Fläche für den Neubau zu schaffen. Unter Umständen wäre ein weiterer Flächenerwerb erforderlich.





Einer von der LPA beauftragten Machbarkeitsstudie zur Verlagerung der Gleisharfe ist zu entnehmen, dass diese Verlagerung zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 35 Mio. EUR (Stand 2022) verursachen wird. Bei den notwendigen Verfahren zur Herstellung des Planrechtes als Grundlage eines Neubaus handelt es sich u.a. um eisenbahnrechtliche Entwidmungsverfahren. Je nach Umfang und Art der stillzulegenden und zu entwidmenden Anlagen ist dabei von einer ein- bis mehrjährigen Verfahrensdauer auszugehen, zudem ist der Ausgang eines solchen Verfahrens als ergebnisoffen einzustufen. Mit der Fertigstellung der Verlagerung ist nicht vor 2034 zu rechnen, sodass erst im Anschluss mit der Realisierung des Verwaltungsneubaus begonnen werden könnte. Bei der Umsetzung der Variante 2 kann somit das Ziel der Fertigstellung eines Verwaltungsneubaus im Jahr 2030 nicht eingehalten werden.



Variante 3

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



-  = Standort kleiner Verwaltungsneubau: z.B. Roddenkoppel
-  = 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. In unmittelbarer Nähe dieses Gebäudes befindet sich ein im Eigentum der Hansestadt Lübeck stehender Bunker, der im Jahr 2024 zurückgebaut wird. Hier entsteht die Möglichkeit, den bestehenden Standort zu erweitern und eine Fläche von insgesamt 7.190,00 m² (Stand: 2022) zu schaffen. Gemäß einer ersten Grobkostenschätzung würde ein solches Vorhaben Kosten in Höhe von ca. 16 Mio. EUR (Stand: 2022) verursachen (nur Hochbau).

Im Zuge der Wirtschaftlichkeitsbewertung der Variante 3 wird auch der Standort „Holstentorplatz 2“ (Bundesbankgebäude) betrachtet. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 28.09.2023 (VO/2023/12419-02) wird der Bürgermeister beauftragt, alle Aktivitäten der Verwaltung mit dem Ziel des Erwerbs des Bundesbankgebäudes sowie dessen Umgestaltung zu einem Verwaltungsstandort umgehend einzustellen. Sollte Variante 3 weiterverfolgt werden, weist die Verwaltung darauf hin, dass aufgrund dieses Beschlusses ein



Alternativstandort für das GMHL auf dem Immobilienmarkt zwingend identifiziert werden muss, da eine längerfristige Aufteilung des GMHL auf 4 Standorte einer geeigneten Zusammenarbeit entgegensteht.

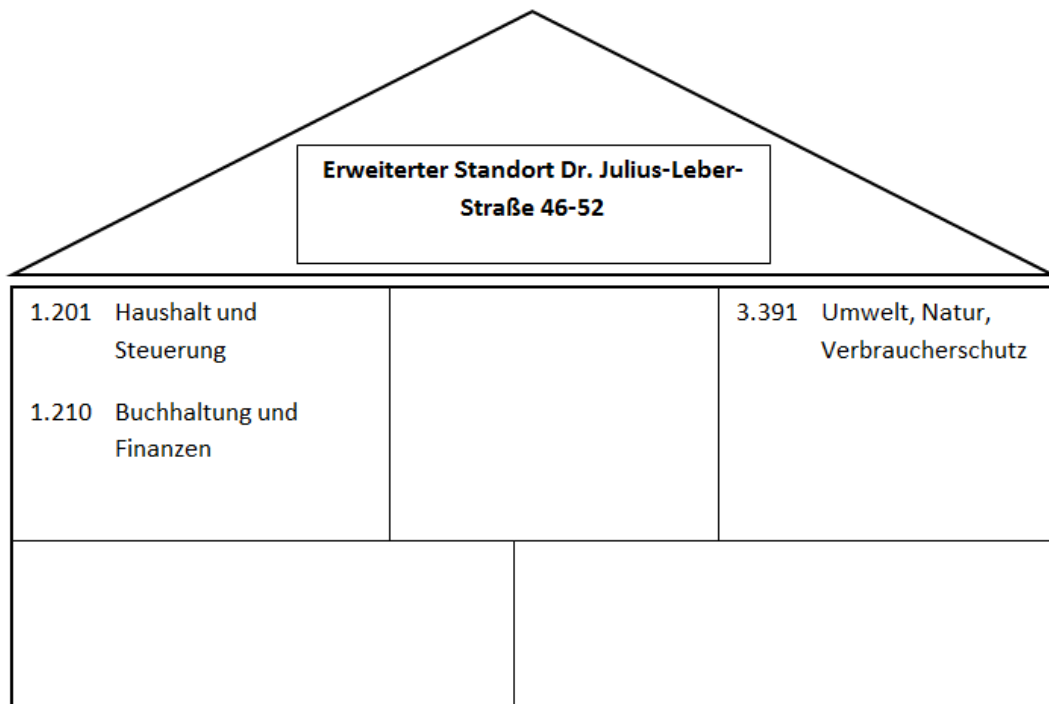
Zudem besteht die Möglichkeit, am Standort Mühlendamm 10-12/Kleiner Bauhof, dem historischen Standort der Bauverwaltung, mit einem Erweiterungsbau im Bereich des Kleinen Bauhof 11 mehrere Bereiche des Fachbereichs 5 zusammenzuführen. Bei Verbleib des GMHL im Bundesbankgebäude bzw. einer Alternativimmobilien, die noch zu identifizieren wäre und der LPA in der Einsiedelstraße könnten die Gebäude Mühlendamm 14, 20 und 22 aufgegeben und die Flächen einer anderen Verwendung zugeführt werden (bspw. Wohnungsbau). Ein solches Vorhaben würde gemäß einer ersten Grobkostenschätzung Kosten in Höhe von ca. 13 Mio. EUR (Stand: 2022) für den Hochbau bedeuten.

Eine alternative, publikumsintensivere Teilnutzung des Bundesbankgebäudes, wie z.B. durch eine Verlagerung des Bürgerservicebüros aus dem Lichthof an diesen Standort, ist aufgrund der hierfür erforderlichen Flächen, nicht realisierbar. So verfügt der Kassenbereich im Erdgeschoss des Bundesbankgebäudes über ca. 490 m² zzgl. Nebenflächen, wohingegen sich das Bürgerservicebüro im Lichthof auf einer Fläche von ca. 940 m² befindet. Der Tresorbereich des Bundesbankgebäudes ist als Depot für die Völkerkundesammlung vorgesehen. Darüber hinaus können vier bis fünf Arbeitsplätze im Gebäude für Mitarbeiter:innen des Völkerkundemuseums zur Verfügung gestellt werden.

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

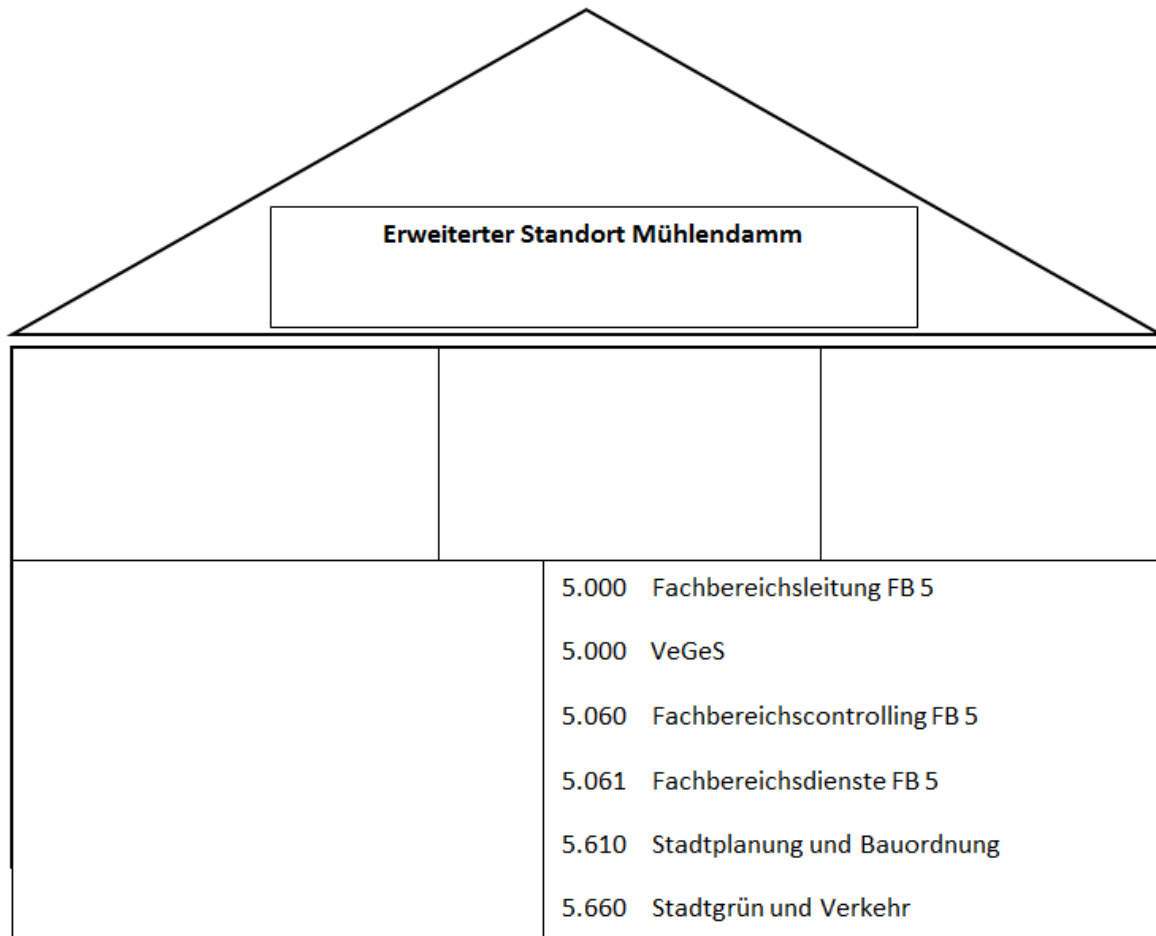
- Schildstraße 12-14: Dieser sanierte Standort ist historisch gewachsen und stellt den Sitz der Fachbereichsleitung des FB 4, sowie dessen Fachbereichscontrolling- und diensten und der Kulturstiftung der Lübecker Museen dar.
- Meesenring 8: Der Standort wird zeitnah umfangreich saniert. Die Räumlichkeiten Vorort sind auf den Nutzer, der Archäologie, zugeschnitten und sollten daher erhalten bleiben
- Kaisertor oder Palais Rantzau: Ab 2024 ist vorgesehen, dass die Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck das im Eigentum der KWL befindliche, denkmalgeschützte Gebäude „Kaisertor“ belegen wird.
- Mühlendamm 1-3: An diesem Standort befindet sich seit Jahren der Sitz des Archivs. Aufgrund der sehr guten Eignung zu Archivzwecken und der erheblichen Umzugskosten des Archivs sollte dieser Standort erhalten bleiben
- Zeughaus: Das vorgenannte im Mühlendamm 1-3 befindliche Archiv wird sich langfristig weiter vergrößern müssen, 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 FB 1 verblieben in überschaubarer räumlicher Nähe zum Rathaus und der Fischstraße, wohingegen der Bereich Umwelt, Natur und Verbraucherschutz in unmittelbarer des Hauptsitzes des FB 3, dem Lichthof, verortet wäre. Ein Verwaltungszentrum an diesem Standort würde nachhaltig die Innenstadt stärken und durch die kurzen Wege die Arbeitsbeziehungen innerhalb der Fachbereiche optimieren.





Durch diese Lösung können 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 der Bereich 5.651 -Gebäudemanagement im Jahr 2026/2027 am Standort Holstentorplatz 2 (Bundesbankgebäude) oder an einem Alternativstandort zusammengeführt wird. Der Bereich 5.691 – Lübeck Port Authority nutzt seit 2021 neue Flächen in unmittelbarer Hafennähe in der Einsiedelstraße 6. 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 weitere städtischen Bereiche mit Büroflächen zu versorgen. Für die verbliebenen Bereiche ergibt sich ein Flächenbedarf von 4.750,00 m². Eine Erhöhung des zukünftigen Flächenbedarfs z.B. durch Personalmehrung ist jedoch nicht auszuschließen und wäre in geringfügigem Maße auf der Roddenkoppel realisierbar. Eine umfangreichere Erweiterung, beispielsweise durch eine zusätzliche Verlagerung des GMHL in diesen Neubau, als Alternative zum Bundesbankgebäude, ließe sich jedoch nur realisieren, in dem die Hafensbahn (Gleisharfe) verlagert wird und würde dadurch erhebliche Mehrkosten auslösen. Einer ersten Grobkostenschätzung zu Folge würde ein Vorhaben im Umfang von ca. 4.750 m² Kosten in Höhe von ca. 14 Mio. EUR (Stand: 2022) für den Hochbau verursachen. Aufgrund der enormen Baupreissteigerung sind die Baukosten für das Bauzeitfenster ab 2027 ff. nicht seriös vorhersagbar.



Kleiner Verwaltungsneubau

1.000.2 Arbeitsschutz

1.140 Rechnungsprüfungsamt

4.401 Schule und Sport

4.511 Städtische
Kindertageseinrichtungen

4.513 Jugendarbeit

**Standort Holstentorplatz 2
(Bundesbankgebäude)**

5.651 –Gebäudemanagement
Depot der Völkerkundesammlung

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 Mühentor
(VZM)**

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

Fackenburger Allee 27-29

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

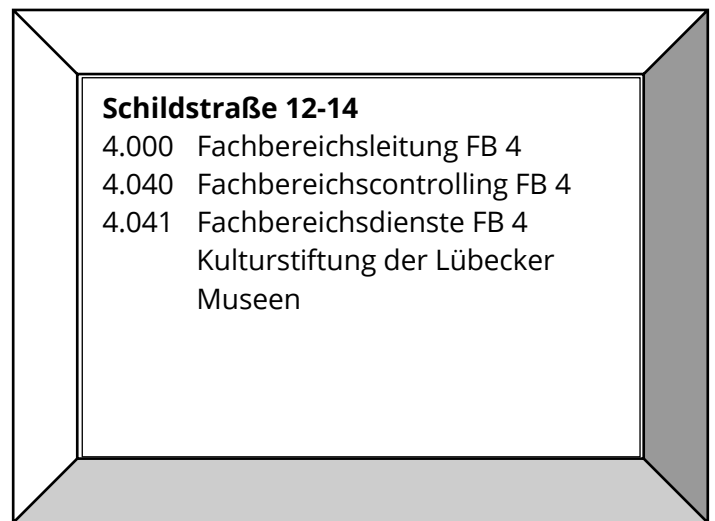
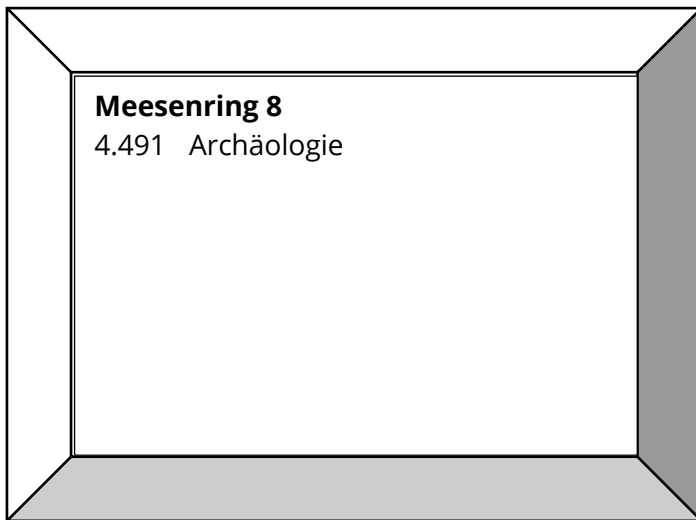
Kaisertor/Palais Rantzau

4.491 Denkmalpflege

Mühlendamm 1-3

4.415 Archiv





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

- Linden Arcaden
- Ziegelstraße 2
- Mengstraße 16
- Fünfhausen 21-25
- Fleischhauerstraße 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
- Moisliger Berg 1
- 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
- Holstentorplatz 2
- Lichthof
- Einsiedelstraße 6
- Dr. Julius-Leber-Straße 46-52
- Mühlendamm 10-12

Der Standort Roddenkoppel ist eine mögliche Option, die mittels eines Neubaus die Möglichkeit bietet, notwendige Büroflächen für die dargestellten Verwaltungseinheiten zu schaffen. Der Standort befindet sich in mittelbarer Nähe der Altstadtinsel und ist aufgrund seiner Lage gut erreichbar. Allerdings ist die Hansestadt Lübeck auf der Roddenkoppel derzeit nicht im Besitz von Flächen, die einen solchen Neubau grundsätzlich ermöglichen. Für einen Neubau wäre also ein Flächenerwerb erforderlich oder eine (Teil-)Umnutzung von städtischen Flächen, die aktuell von Hafenbahn (sog. „Gleisharfe“) und Waggonwerkstatt genutzt werden. Es gelten besondere Rahmenbedingungen hinsichtlich der eisenbahnrechtlichen Entwidmung von (Teil-)Bereichen (s.o.), der räumlichen Auswirkungen des Gleisausbaus im Zuge der festen Fehmarnbeltquerung sowie der Emissionen von Bahn und Gewerbe, welche eine Entwicklung grundsätzlich komplex gestalten.

Sollte die Roddenkoppel aus städtebaulicher Sicht für einen Verwaltungsneubau grundsätzlich nicht infrage kommen, sind weitere Standortalternativen, wie z.B. das Ende der nördlichen Wallhalbinsel oder das Umfeld des Lübecker Hauptbahnhofs, zu prüfen. Die mittlere Wallhalbinsel wäre ebenso als Alternative für einen kleinen Verwaltungsneubau zu prüfen. Die identifizierte Fläche steht jedoch in Konkurrenz zu anderen potenziellen Vorhaben, wie z.B. der Realisierung einer Mehrzweckhalle.

Einer ersten Grobkostenschätzung zu folge würden ein Neubau, sowie die beiden Erweiterungsbauten in der Dr. Julius-Leber-Straße und dem Mühlendamm Gesamtkosten in Höhe von ca. 43 Mio. EUR (Stand: 2022) für den Hochbau verursachen. Aufgrund der geringeren Größe des Neubaugebäudes auf der Roddenkoppel kann auf eine Verlagerung der von der LPA betriebenen Hafenbahn verzichtet werden, sodass auch eine Realisierung zum Jahr 2030 möglich ist.

Weiteres Vorgehen:

Konkret bleiben bei der Variante 2, ohne das Rathaus mit seinen verbundenen Gebäuden sowie der dezentralen Bürgerservicebüros, insgesamt 3 städtische Liegenschaften erhalten, bei denen es sich um 2 Bestandsgebäude der Hansestadt Lübeck und um 1 Mietobjekt handelt, die um einen mittelgroßen Verwaltungsneubau ergänzt werden.

Bei der Variante 3 bleiben, ohne das Rathaus mit seinen verbundenen Gebäuden sowie der dezentralen Bürgerservicebüros, insgesamt 13 städtische Liegenschaften erhalten, bei denen es sich um 10 Bestandsgebäude der Hansestadt Lübeck und um 3 Mietobjekte handelt, die um einen kleinen Verwaltungsneubau ergänzt werden.



Die Roddenkoppel befindet sich im Untersuchungsgebiet gem. § 141 BauGB zur planerischen Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme Nordwest. Aktuell wird die inhaltliche Ausrichtung der Gesamtmaßnahme durch den Bereich 5.610 - Stadtplanung und Bauordnung erarbeitet. Im bisherigen Arbeitsprozess wurde deutlich, dass eine mögliche Umnutzung/Konversion der vorhandenen Gleis-/Betriebsanlagen der Hafentbahn („Gleisharfe“) von komplexen Rahmenbedingungen und Entwicklungen abhängt (u.a. Fachplanungsrecht/Eisenbahnrecht, Investitionsvolumen, Hafententwicklung, feste Fehmarnbeltquerung).

Um einen möglichen Verwaltungsneubau in die derzeit laufende planerische (und förderrechtliche) Konzeption der Gesamtmaßnahme Nordwest integrieren zu können, ist eine politische Beschlussfassung zur Priorisierung einer vorliegenden Handlungsvariante erforderlich.

Über die Förderkulisse der Städtebauförderung können grundsätzlich Grunderwerb, Ordnungsmaßnahmen oder der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen finanziert werden. Die Förderfähigkeit eines Verwaltungsneubaus im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme Nordwest hängt jedoch maßgeblich von seiner konkreten Nutzung/Ausrichtung ab und ist im Einzelfall zu prüfen.

In der Anlage 2 befindet sich die ausführliche Risikobewertung der CIMA GmbH.

Fazit/Empfehlung

Bewertung der CIMA

Die Risikobewertung der CIMA der beiden Varianten zur Neuaufstellung der Stadtverwaltung Lübeck ab dem Jahr 2030 hat gezeigt, dass sich die beiden verbliebenen Varianten hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile deutlich unterscheiden. Zwar ist keine der Varianten geeignet, die Verwaltung vollständig zu zentralisieren, die größte Reduzierung von Standorten erfolgt jedoch in der Variante 2 (Roddenkoppel). In der Variante 3 (Bestand + Erweiterungsbauten) werden viele Standorte auf der Altstadtinsel oder im direkten Umfeld erhalten, sodass die meisten Verwaltungsstandorte innerhalb von rd. 10 Minuten Fußweg erreicht werden können.

Unter Betrachtung der Verkaufserlöse und den erwarteten Gesamtkosten zeigt sich, dass die Variante 2 deutlich höhere Kosten verursacht, die durch die höheren Verkaufserlöse nicht kompensiert werden. Einspareffekte durch höhere Entmietungen erwirtschaften diesen Unterschied erst nach über 70 Jahren und somit länger als die Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren eines neuen Gebäudes. Unter Berücksichtigung der Kapitalkosten (inkl. Abschreibungen) verschlechtert sich die Wirtschaftlichkeit der Variante 2 so stark, dass keine Einspareffekte übrigbleiben und die Variante 3 stets die wirtschaftlichere ist.

Die Effekte auf den Vermietungsmarkt für Büroraumflächen ab 2030 sind in der Variante 2 ebenfalls am größten. Hier ist mit einer mehrjährigen Phase des Überangebotes zu rechnen. Hinsichtlich der Auswirkungen der Verwaltungsmitarbeiter: innen auf das nähere Umfeld wurde festgestellt, dass in der Variante 2 rd. 980.000 EUR Umsatz p.a. dem Personal zugeordnet werden können, welches zukünftig nicht mehr in der Innenstadt angesiedelt ist und somit Kaufkraft verloren geht. Die Variante 2 führt dazu, dass ca. 650 Mitarbeiter:innen der städtischen Verwaltung die Innenstadt von Lübeck verlassen werden und zukünftig am Standort Roddenkoppel ansässig sind. Nicht zu unterschätzen ist die damit einhergehende Signalwirkung, dass die Innenstadt auch für die Stadtverwaltung der Hansestadt Lübeck nicht



mehr attraktiv genug ist. Auf der anderen Seite kann dieses Umsatzpotenzial aber auch ein Impuls für den Stadtumbau Lübeck Nordwest am Standort Roddenkoppel sein. Durch die Konzentration der Verwaltung in der Innenstadt ist in der Variante 3 mit kleineren Umsatzzuwächsen in der Innenstadt zu rechnen, da Standorte außerhalb der Innenstadt aufgelöst werden und zukünftig in den Erweiterungsbauten angesiedelt werden.

Bezüglich der Effekte von Homeoffice und digitalen Verwaltungsdienstleistungen erwarten Branchenexpert:innen, dass Homeoffice ein fester Bestandteil der Arbeitswelt bleibt, aber das Büro weiterhin den Mittelpunkt des Arbeitslebens bilden wird. Dennoch wird derzeit von einer Verringerung des Flächenbedarfs in Höhe von 5-10 % in den nächsten 10-15 Jahren ausgegangen.

Auf Basis der analysierten Punkte empfiehlt die CIMA der Hansestadt Lübeck ein Weiterverfolgen der Variante 3 (Bestandsgebäude + Erweiterungsbauten). Dabei ist auch ein zusätzlicher kleiner Verwaltungsneubau außerhalb der Altstadtinsel notwendig, welcher bspw. am Standort Roddenkoppel, der nördlichen bzw. mittleren Wallhalbinsel oder in Bahnhofsnähe errichtet werden kann.

Abb. 12: Wirtschaftlichkeit der Varianten (inkl. Kapitalkosten und Abschreibungen)

Wirtschaftlichkeit	Variante 2	Variante 3	Differenz
Gesamtkosten - Investition	97.000.000	42.900.000	54.100.000
Verkaufserlöse - eigene Objekte	33.627.000	10.150.000	23.477.000
Zwischensumme einmalige Kosten	63.373.000	32.750.000	30.623.000
Summe Mietersparnis p.a.	-1.465.670	-1.050.210	-415.460
Summe laufende Kosten p.a.	6.800.000	6.800.000	0
Summe Zinsen + Tilgung	2.820.099	1.457.375	1.362.724
Summe Abschreibungen	1.616.667	715.000	901.667
Zwischensumme jährliche Kosten	9.771.095	7.922.165	1.848.930

Hinsichtlich der Abschreibungen wird davon ausgegangen, dass alle bestehenden Gebäude vollständig abgeschrieben sind und lediglich die neuen Gebäude in den beiden Varianten abzuschreiben sind (rd. 1,7 % p.a. bei 60 Jahren Gesamtnutzungsdauer).

Die räumliche Verwaltungsstruktur

Aufgrund der Digitalisierung der Arbeitswelt nimmt die Relevanz der Ortsabhängigkeit zukünftig ab. Aufgrund dessen schrumpfen bei Großstandorten die Effekte auf die Zusammenarbeit erheblich zusammen. Ebenso führt die Zusammenlegung eines Fuhrparks zu keinem nennenswerten Vorteil, da die Anzahl der Fahrzeuge erhalten bleibt. In der Konsequenz bedeutet dies, dass Variante 2 über keinen nennenswerten Vorteilen gegenüber Variante 3 verfügt, da auch in Variante 3 die fünf Fachbereiche räumlich effektiver zusammengeführt werden.

Zeitliche Umsetzung und Risiken

Die Verwaltung wurde beauftragt eine Lösung für das Jahr 2030 zu realisieren. Im Rahmen des Prüfungsprozesses der Variante 2 wurde festgestellt, dass vor der Errichtung des mittelgroßen Verwaltungsneubaus auf der Roddenkoppel die vor Ort befindliche Hafensharfe (Gleisharfe) verlagert werden müsste. Eine hierzu vorgenommene Machbarkeitsstudie ergab, dass diese Verlagerung einerseits erhebliche Kosten in Höhe von mindestens 35 Mio. EUR (Stand 2022)



verursachen würde und eine Fertigstellung in 10 bis 15 Jahre zu erwarten sei. Erst im Anschluss könnte die Errichtung des mittelgroßen Verwaltungsneubaus auf der Roddenkoppel beginnen. Dadurch steht im Ergebnis, dass eine Realisierung der Variante 2 nicht zum Jahre 2030 umsetzbar sein wird.

Darüber hinaus ergeben sich im Rahmen der Realisierung von Variante 2 erhebliche Projektrisiken, die zum heutigen Tage nicht belastbar prognostiziert werden können, hinsichtlich der Beschaffenheit des Baugrunds, den Gründungsverhältnissen und der Bebauungsfähigkeit des Grundstücks auf der Roddenkoppel.

Umzugslogistik

Bei Variante 2 kommt es im Rahmen der größeren Zusammenführung der Verwaltung auf der Roddenkoppel zu großen Umzugsvolumen, u.a. das Stadtarchiv, die erhebliche zusätzliche Umzugskosten verursachen werden.

Einschätzung zur Mietpreisentwicklung

Bei einer Umsetzung der Variante 3 bleiben mit den Standorten im Lichthof, der Einsiedelstraße 6, sowie dem Kaisertor oder dem Palais Rantzau drei Mietobjekte erhalten. Aufgrund deren mietvertraglichen Gestaltung verfügt die Hansestadt Lübeck über eine Mietpreisstabilität von unter 10 EUR/m² (netto) z.T. bis über das Jahr 2040 hinaus bei allen Mietverhältnissen.

Bewertung und Handlungsempfehlung der Verwaltung

Das Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck hat den Bericht und die Empfehlung der CIMA geprüft und teilt die Auffassung der CIMA fachlich-inhaltlich. Mit den Zwischenberichten Raumplanung I und II hat die Verwaltung bereits eine Handlungsempfehlung für die Variante 3 ausgesprochen, die durch die Bewertung der CIMA bestätigt wird. Im nächsten Schritt sollte die Aufnahme der konkreten Planungen zur baulichen Umsetzung der Variante 3 folgen, damit der Zeithorizont bis zum Jahr 2030 aufrecht erhalten bleiben kann. Hinsichtlich der 2. Vorgabe des Bürgerschaftsauftrags zur VO/2021/09736 vom 17.06.2021, die Priorisierung der Roddenkoppel, empfiehlt die Verwaltung auch die Standortalternativen auf der nördlichen und mittleren Wallhalbinsel sowie in Bahnhofsnähe für die Umsetzung Variante 3 weiterzuverfolgen, ohne die Roddenkoppel als potenziellen Standort zu verwerfen.





**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Region.
Seit 1988.**

Risikobewertung Raum- programm Stadtverwaltung Lübeck



Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-389 680
cima.luebeck@cima.de

Bearbeitung:

Uwe Mantik (Partner und Büroleiter)

Nils Meyer (Partner und Projektleiter)

Lübeck, 12. Juli 2022

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter:innen von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter:innen. Inhalte von Berichten und Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der auftraggebenden Stelle im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Inhalt

1 Auftrag	4
2 Ausgangslage	5
2.1 Variante 2	6
2.2 Variante 3	8
2.3 Bürostandort Lübeck	9
2.4 Standort Roddenkoppel.....	13
3 Nachnutzungsoptionen/ Verkaufserlöse	14
3.1 Verkaufserlöse Objekte im Eigentum	15
3.2 Nachnutzungsoptionen Mietobjekte	35
4 Risikobewertung	36
5 Management Summary	42
6 Anhang	43

Abbildungen

Abb. 1: Überblick der Varianten und Gebäudenutzung bis 2030	5
Abb. 2: Fachbereiche und Standorte Variante 2	7
Abb. 3: Fachbereiche und Standorte Variante 3	8
Abb. 4: Büroteilmärkte Lübeck	10
Abb. 5: Übersichtskarte der Büroteilmärkte.....	11
Abb. 6: Bedeutung verschiedener Einrichtungen in der fußläufig erreichbaren Umgebung des Arbeitsplatzes.....	12
Abb. 7: Karte Aufteilung der Flurstücke Mühlendamm/ Kleiner Bauhof	24
Abb. 8: Übersicht der Verkaufserlöse insgesamt	34
Abb. 9: Nachnutzungsoptionen der Mietobjekte	35
Abb. 10: Vergleich der Standorte der Fachbereiche 1,4 und 5.....	36
Abb. 11: Wirtschaftlichkeit der Varianten.....	39
Abb. 12: Wirtschaftlichkeit der Varianten (inkl. Kapitalkosten und Abschreibungen).....	39

1 Auftrag

Auftrag:

Erstellung einer Risikobewertung für zwei Szenarien zur zukünftigen Neuaufstellung der Stadtverwaltung der Hansestadt Lübeck

Auftraggeber:

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 – Planen und Bauen
5.651 Gebäudemanagement
Kohlmarkt 7-15
23552 Lübeck

Analysezeitraum:

März – Mai 2022
Anpassung im Juli 2022

Untersuchungsablauf:

- Standortbesichtigung
- Entwicklung Nachnutzungsoptionen
- Berechnung Verkaufserlöse
- Risikobewertung
- Handlungsempfehlung

2 Ausgangslage

In der Hansestadt Lübeck wird derzeit die Neuordnung der Verwaltungsstandorte der Stadtverwaltung und städtischen Eigenbetriebe diskutiert. Ziel ist die Ausrichtung, die den Ansprüchen an eine moderne Verwaltung und einen attraktiven Arbeitgeber gerecht wird. Dabei soll auch überprüft werden, ob Standorte aufgabengerecht gebündelt werden können, auslaufende Mietverträge nicht verlängert werden müssen und generell die Anzahl der Standorte reduziert werden kann. Dies hat bis zum Jahr 2030 zu erfolgen, da die Mehrheit der Mietverträge zu diesem Zeitpunkt ausläuft.

Vor diesem Hintergrund hat das GMHL bereits drei Varianten entwickelt, die für eine Neuordnung in Frage kommen:

- 1: Neubau für die städtische Gesamtverwaltung
- 2: Erhalt von vorhandenen Verwaltungsstandorten in Kombination mit einem kleineren Verwaltungsneubau
- 3: Erhalt von vorhandenen Verwaltungsstandorten in Kombination mit der Erweiterung zweier bestehender Verwaltungsstandorte und einem kleinen Verwaltungsneubau

Als Standorte für die Varianten 1 und 2 wurde u.a. der Standort Roddenkoppel vorgeschlagen, welcher sich in eine Gesamtkonzeption des Stadtumbaus Lübeck Nordwest eingliedern könnte und grundsätzlich als geeignet bewertet wurde. Andere Standorte wurden bereits verworfen oder beziehen sich auf Erweiterungen an bestehenden Verwaltungsstandorten. Die Variante 3 fokussiert sich auf Erweiterungen bestehender Standorte.

In den verbliebenden Varianten 2+3 wurden unterschiedliche Gebäude identifiziert, die entweder im Bestand gehalten werden oder zur Veräußerung vorgesehen sind. Diese sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Abb. 1: Überblick der Varianten und Gebäudenutzung bis 2030

Standort	Variante 2	Variante 3	Nutzung bis 2030
Rathaus, Breite Straße 62-64	bleibt im Bestand		FB 1
Fischstraße 1-3	bleibt im Bestand		FB 1, FB 2
Fischstraße 2-6	bleibt im Bestand		FB 1
Kreuzweg 7-9	bleibt im Bestand		FB 3, FB 4
Meesenring 7	bleibt im Bestand		FB 3, FB 4
Kirchplatz 7	bleibt im Bestand		FB 3, FB 4
Adolf-Ehrtmann-Straße 3	bleibt im Bestand		FB 4
Schlutuper Straße 14	bleibt im Bestand		FB 3
Carl-Gauß-Straße 9 (1. Teil)	bleibt im Bestand		FB 3
Verwaltungszentrum Mühlentor	bleibt im Bestand		FB 2, FB 4
Fackenburger Allee 27-29	bleibt im Bestand		FB 1, FB 4
Lichthof	bleibt im Bestand		FB 1, 3, 4, 5

Standort	Variante 2	Variante 3	Nutzung bis 2030
Schildstraße 12-14	Verkauf	bleibt im Bestand	FB 4
Mühlendamm 1-3	bleibt im Bestand	bleibt im Bestand	FB 4
Großer Bauhof 14	Verkauf	bleibt im Bestand	FB 4, FB 5
Meesenring 8	Verkauf	bleibt im Bestand	FB 1, FB 4
Dr. Julius-Leber-Straße 46-52	Verkauf	bleibt im Bestand	FB 3
Mühlendamm 10-12	Verkauf	bleibt im Bestand	FB 5
Kleiner Bauhof 11	Verkauf	bleibt im Bestand	FB 5
Kaisertor	entmieten	bleibt im Bestand	FB 4
Einsiedelstraße 6	entmieten	bleibt im Bestand	FB 5
Fleischhauerstraße 20	Verkauf	Verkauf	FB 1
Mühlendamm 14	Verkauf	Verkauf	FB 5
Mühlendamm 20	Verkauf	Verkauf	FB 5
Mühlendamm 22	Verkauf	Verkauf	FB 5
Linden Arcaden	entmieten	entmieten	FB 1
Ziegelstraße 2	entmieten	entmieten	FB 1
Mengstraße 16	entmieten	entmieten	FB 1
Fünfhausen 21-25	entmieten	entmieten	FB 1
Sophienstraße 19-21	entmieten	entmieten	FB 2
Kohlmarkt 7-15	entmieten	entmieten	FB 5
Palais Rantzau	entmieten	entmieten	FB 5
Gürtlerweg 10	entmieten	entmieten	FB 5
Ratekauer Weg 1-7, 15-19	entmieten	entmieten	FB 5
Carl-Gauß-Straße 9 (2. Teil)	entmieten	entmieten	FB 2, FB 4

2.1 Variante 2

Variante 2 beinhaltet die Bündelung der Fachbereiche 1, 4 und 5 in einem kleineren Verwaltungsneubau am Standort Roddenkoppel (Hafen + Bahnanlage). Eine Ausnahme bilden die folgenden Abteilungen des Fachbereichs 1, welche am Standort Fackenburger Allee 27-29 verbleiben):

- Informationstechnik
- Digitalisierung, Organisation, Strategie

- Logistik, Statistik, Wahlen
- Personalrat FB 1

Zusätzlich ist die Abteilung Umwelt, Natur, Verbraucherschutz des Fachbereichs 3 hier angesiedelt. Der übrige Fachbereich 3 befindet sich im Lichthof, zusätzlich sind die Personalräte der Fachbereiche 3, 4, 5 sowie GPR hier ansässig. Für den Fachbereich 2 ist zukünftig das Verwaltungszentrum Mühlenort (VZM) vorgesehen. Der zuständige Personalrat für den Fachbereich zieht ebenfalls mit ein. Zur Ordnung der Fachbereiche ergibt sich damit folgende Übersicht:

Abb. 2: Fachbereiche und Standorte Variante 2

Fachbereich	Standorte
Fachbereich 1	Rathaus, Breite Straße 62-64 Fischstraße 1-3 Fischstraße 2-6 Roddenkoppel Fackenburger Allee 27-29
Fachbereich 2	Verwaltungszentrum Mühlenort (VZM) Fischstraße 1-3
Fachbereich 3	Lichthof Roddenkoppel
Fachbereich 4	Roddenkoppel Lichthof (nur Personalrat)
Fachbereich 5	Roddenkoppel Lichthof (nur Personalrat)

Die Standorte für Bürgerservicebüros sowie die Beratungsstellen des Jugendamts der Fachbereiche 3 und 4 bleiben jeweils erhalten. Hierbei handelt es sich um die Standorte:

- Kreuzweg 7-9
- Meesenring 7
- Kirchplatz 7
- Adolf-Ehrtmann-Straße 3 (nur Beratungsstelle Jugendamt)
- Schlutuper Straße 14 (nur Bürgerservicebüro)
- Carl-Gauß-Straße 9 (teilweise)
- Moisinger Berg 1, bzw. zukünftig Neue Mitte Moising

Ebenso erhalten bleiben die folgenden Standorte:

- Bornhövedstraße 10 Feuerwehr, FB 3
- Malmöstraße 22 Entsorgungsbetriebe, FB 3
- Ratzeburger Allee 16 Standesamt, FB 3
- Breite Straße 8 Nordische Filmtage, FB 4
- Falkenplatz 10 Volkshochschule, FB 4
- Huxstraße 118-120 Volkshochschule, FB 4

2.2 Variante 3

In der Variante 3 verbleiben mehr Gebäude im Bestand der Hansestadt Lübeck. Hintergrund sind neben anstehenden oder bereits durchgeführten Sanierungen auch die gute Eignung für die Nutzungen, sei es durch zugeschnittene Räumlichkeiten, der Identitätsstiftung oder Synergien mit dem Umfeld. Darüberhinausgehende Bedarfe können in der Variante 3 mittels eines kleinen Verwaltungsneubaus auf dem heutigen Grundstück des Hochbunkers in der Dr.-Julius-Leber-Straße sowie durch Erweiterung des Standortes Kleiner Bauhof 11 und mit einem kleinen Verwaltungsneubau am Standort Roddenkoppel/ bzw. Mittlere Wallhalbinsel begegnet werden. Damit sind in dieser Variante drei kleinere Neubauvorhaben vorgesehen. Zur Ordnung der Fachbereiche ergibt sich damit folgende Übersicht:

Abb. 3: Fachbereiche und Standorte Variante 3

Fachbereich	Standorte
Fachbereich 1	Rathaus, Breite Straße 62-64 Fischstraße 1-3 Fischstraße 2-6 Fackenburger Allee 27-29 Erweiterter Standort Dr.-Julius-Leber-Straße Roddenkoppel/ bzw. Mittlere Wallhalbinsel
Fachbereich 2	Verwaltungszentrum Mühlentor (VZM) Fischstraße 1-3
Fachbereich 3	Lichthof Erweiterter Standort Dr.-Julius-Leber-Straße
Fachbereich 4	Schildstraße 12-14 Meesenring 8 Roddenkoppel/ bzw. Mittlere Wallhalbinsel Kaisertor/ bzw. Palais Rantzau Mühlendamm 1-3 Großer Bauhof 14 (Zeughaus) Lichthof (nur Personalrat)
Fachbereich 5	Erweiterter Standort Mühlendamm Holstentorplatz 2 (ehem. Bundesbankgebäude) Einsiedelstraße 6 Lichthof (nur Personalrat)

Analog zur Variante 2 bleiben auch hier die Standorte für Bürgerservicebüros sowie die Beratungsstellen des Jugendamts der Fachbereiche 3 und 4 bleiben erhalten. Hierbei handelt es sich um die Standorte:

- Kreuzweg 7-9
- Meesenring 7
- Kirchplatz 7
- Adolf-Ehrtmann-Straße 3 (nur Beratungsstelle Jugendamt)
- Schlutuper Straße 14 (nur Bürgerservicebüro)
- Carl-Gauß-Straße 9 (teilweise)

- Moisinger Berg 1, bzw. zukünftig Neue Mitte Moising

Ebenso erhalten bleiben die folgenden Standorte:

- Bornhövedstraße 10 Feuerwehr, FB 3
- Malmöstraße 22 Entsorgungsbetriebe, FB 3
- Ratzeburger Allee 16 Standesamt, FB 3
- Breite Straße 8 Nordische Filmtage, FB 4
- Falkenplatz 10 Volkshochschule, FB 4
- Huxstraße 118-120 Volkshochschule, FB 4

2.3 Bürostandort Lübeck

Im Rahmen eines cima-Gutachtens für mögliche Nutzungskonzepte in der Neuen Mitte Moising hat die cima im Jahr 2021 eine Einschätzung des Bürostandortes Lübeck vorgenommen, welche nachfolgend dargestellt ist und mit Zahlen aus 2022 erweitert wurde (siehe Kapitel 3).

Gemäß den Immobilienspezialisten der Catella Group ist Lübeck ein C-Standort mit weniger als zwei Mio. Quadratmeter Bestandsfläche im Büromarkt. Die Spitzenrendite 2021 soll rd. 12,50 € / qm betragen und hat sich somit im Vergleich zum Jahr 2020 nicht verändert. Im Vergleich zu anderen C-Städten des Reports (14,16 € / qm) ist dies ein spürbar unterdurchschnittlicher Wert. Die Spitzenanfangsrendite liegt im Jahr 2021 bei rd. 5,2 % und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 Prozentpunkte gesunken.¹

Zur besseren Einschätzung des Büroflächenmarktes in Lübeck wurde eine Stichprobe der angebotenen Büro- und Gewerbeflächen in Lübeck im Angebot beim größten deutschen Immobilienportal immoscout24 erhoben².

Insgesamt waren in 96 Angeboten bis zu 54.600 qm Fläche für Gewerbeimmobilien im Angebot. Durchschnittlich waren die Angebote zwischen 229 und 569 qm groß. Diese Spanne ergibt sich daraus, dass einige Objekte nach den Wünschen der Mietparteien teilbar sind. Die durchschnittliche Miethöhe pro Quadratmeter liegt über das ganze Stadtgebiet verteilt bei rd. 11,05 € / qm³.

Etwas weniger als 10 % der Angebote sind Neubauflächen, diese sind im Schnitt 279 - 1.525 qm groß und werden für durchschnittlich 12,64 € / qm angeboten.

In der räumlichen Verteilung zeigt sich ein Schwerpunkt der Angebote im Westen (48 Angebote) und Süden (26 Angebote) der Hansestadt Lübeck sowie der Altstadtinsel (17 Angebote). In den nördlichen und östlichen Gebieten waren mit 3, bzw. 2 Angeboten nur sehr wenige Flächen zum Erhebungsstichtag verfügbar.

¹ Catella Group: Investmentstandorte Deutschland 2021 - Büro – Mieten und Renditen

² Alle eingestellten Angebote am 27.07.2021

³ Für 25 der 96 Angebote lagen keine Preise vor, diese sind hier nicht berücksichtigt.

Abb. 4: Büroteilmärkte Lübeck

Bereich	Anzahl Angebote	Durchschnittsgröße	Durchschnittlicher Mietpreis
Altstadtinsel PLZ 23552	17	144 – 169 qm	11,00 € / qm
Nord* PLZ 23568 23569 23570	3	193 – 231 qm	15,06 € / qm
West PLZ 23554 23556 23558	48	269 – 748 qm	10,12 € / qm
Ost* PLZ 23564 23566	2	90 – 240 qm	7,98 € / qm
Süd PLZ 23560 23562	26	228 – 564 qm	13,05 € / qm ⁴
Gesamtstadt	96	229 – 569 qm	11,05 € / qm

*In den PLZ-Bereichen 23564, 23569 und 23570 waren keine Angebote verfügbar

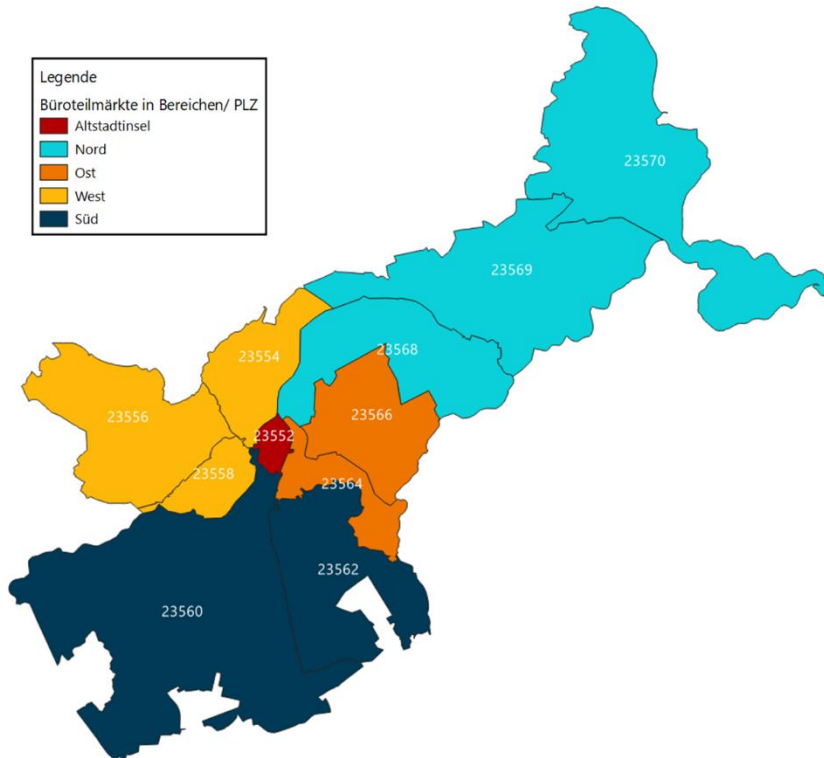
Quelle: Immobilienscout 24, Auswertung cima

Weiterhin zeigt sich, dass der Bereich Nord mit 15,06 € / qm die höchste durchschnittliche Miethöhe in Lübeck hat und der Bereich Ost mit 7,98 € / qm die niedrigste durchschnittliche Miethöhe. Der Bereich Süd, zu dem auch der Planvorhabenstandort zu zählen ist, weist mit einer durchschnittlichen Miethöhe von 13,05 € / qm eine signifikant höhere Miete als die Gesamtstadt (11,05 € / qm) auf.

Hinsichtlich der Flächen entspricht der Bereich Süd (228 – 564 qm) ziemlich genau dem Lübecker Durchschnitt (229 – 569 qm). Die im Durchschnitt größten Flächen sind im Bereich West mit bis zu 748 qm vorzufinden. Die Bereiche Nord (bis zu 231 qm) und Ost (bis zu 240 qm) hingegen bieten eher unterdurchschnittliche Flächengrößen. Aufgrund der städtebaulichen Struktur sind auf der Altstadtinsel nur kleinere Flächen vorzufinden, die im Schnitt zwischen 144 und 169 qm groß sind.

⁴ Inklusive Angebote in Co-Working-Einrichtungen mit weiteren Services (ohne diese Angebote sinkt die durchschnittliche Miethöhe leicht auf 12,20 € / qm)

Abb. 5: Übersichtskarte der Büroteilmärkte



Quelle: Postleitzahlengebiete: OpenStreetMap-Mitwirkende 2020; Bearbeitung: cima 2021

Die stabile Miethöhe aus dem Report der Catella Group zeigt, dass sich Nachfrage und Angebot auf einem stabilen Niveau bewegen. Es lässt sich somit darauf schließen, dass sich Lübeck in einer Phase der Marktberuhigung befindet, in der sich das Mietpreiswachstum verlangsamt oder stoppt. Unsicherheiten betreffen aktuell insbesondere die Pandemie-Situation sowie daraus folgernd zukünftige Home-Office-Quoten. Die Immobilienberater von Colliers gehen davon aus, dass die Leerstandsquote in den nächsten Jahren leicht steigen wird. Allerdings wird darunter die Gesamtmietfläche nicht leiden. Vielmehr ergibt sich eine neue Aufteilung. Die Arbeitsbereiche werden kleiner und dafür erhöhen sich zukünftig die Bedarfe für Interaktions-, Verkehrs- und Allgemeinflächen.⁵ Zeitgemäßen Neubauten, die auf diese Anforderungen eingehen, können somit weiterhin gute Vermarktungschancen bescheinigt werden.

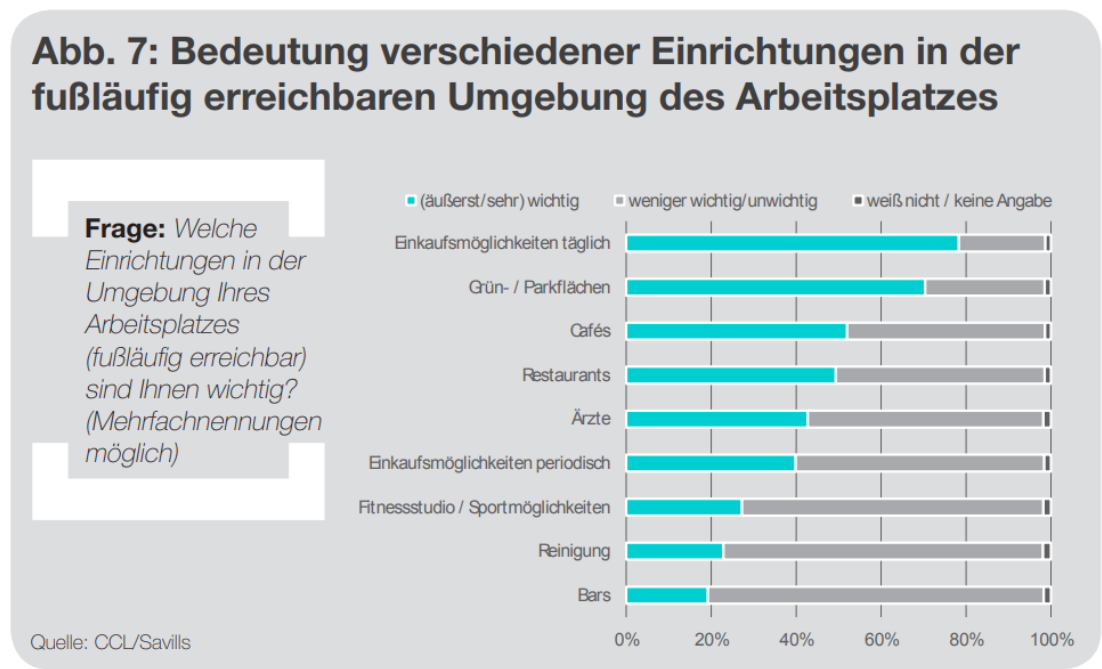
⁵ Colliers (2021): Leerstandsprognose - Auswirkungen von Covid-19 auf die TOP 7-Büromärkte

Exkurs: Anforderungen an das Umfeld von Büroräumen

In den vergangenen Jahren sind durch die Verbreitung von Home-Office und mobiles Arbeiten die Grenzen zwischen Berufs- und Privatleben verschwommen. Im gleichen Zuge sind die Anforderungen an das Umfeld von Büroräumen gestiegen. Im fußläufigen Bereich um den Arbeitsort sollen somit auch private Erledigungen möglich sein, sodass Bürostandorte mit hoher Urbanität an Bedeutung gewonnen haben.

Standorte ohne derartige Ausprägung müssen durch enges Zusammenspiel von Investoren und Projektentwicklern in diese Richtung aufgebaut werden. Dabei hat eine gemeinschaftliche Studie von Savills und Consulting cum laude gezeigt, dass Urbanität dabei nicht vollumfänglich vorhanden sein muss. Vielmehr geht es um die direkten täglichen Bedarfe der Arbeitnehmenden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind für 78 % der Befragten von sehr hoher Bedeutung. Dicht gefolgt von Grün-/ Parkflächen mit rd. 70 % aller Nennungen in der Ausprägung (äußerst/ sehr) wichtig. Von nachrangiger Bedeutung sind hingegen Bars (rd. 20 %), Reinigungen (ca. 22 %) und Fitnessstudio/ Sportmöglichkeiten (ca. 28 %).

Abb. 6: Bedeutung verschiedener Einrichtungen in der fußläufig erreichbaren Umgebung des Arbeitsplatzes



Quelle: Savills & CCL (2016): Office of the future? Vergleichsstudie zum Büro der Zukunft aus Sicht der Generation X & Y

2.4 Standort Roddenkoppel

Für den Standort Roddenkoppel wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Verlagerung des Bahnhofs Lübeck Hafen mehrere Varianten zur Schaffung von Freiflächen geprüft.⁶ Die Studie kommt zu dem Schluss, dass ein Rückbau von Gleisanlagen ohne Ersatzbau nicht möglich ist. Dieser Ersatzbau ist zwar standortnah möglich, aber mit erheblichem finanziellem und genehmigungstechnischem Aufwand verbunden. Dabei wurde eine tatsächliche Verfügbarkeit der Ersatzflächen nicht untersucht. Als Fazit gehen die Verfasser:innen davon aus, dass die komplette Verlagerung der Eisenbahninfrastrukturanlagen den größten städtebaulichen Nutzen im Verhältnis zu den Gesamtkosten bringt. Aus Sicht des finanziellen Aufwands und den eisenbahnbetrieblichen Abläufen ist der Erhalt des jetzigen Zustandes zu favorisieren.

Bezüglich der Nutzung der freiwerdenden Flächen als Verwaltungs-/Bürostandort lassen sich folgende Aussagen treffen. Der Standort Roddenkoppel besitzt keine Vorprägung als Bürostandort. Im Zuge der Gesamtmaßnahme „Lübeck Nordwest“ ist für die nächsten Jahre jedoch eine grundlegende Neuordnung des Standortbereichs Roddenkoppel sowie des näheren Umfeldes mit ehemaligem Schlachthofgelände und Struckbachtal im Zuge des stattfindenden Strukturwandels in der Prüfung. Erste Ansätze hierfür finden sich auf der nordöstlich gelegenen Gollan-Werft. Auf dem Werftquartier haben sich zwischenzeitlich eine Veranstaltungsstätte, eine Brauerei mit Tap-Room, eine Rösterei sowie ein Makerspace mit CoWorking angesiedelt. Auch die Stiftung Schleswig-Holstein Musik Festival hat ihren Standort im Werftquartier und unterstreicht so den Anspruch des Geländes ein Hub für die kreative Szene zu sein.

Im weiteren Umfeld des Standortes Roddenkoppel befindet sich einem kleinen REWE-Markt in der Schwartauer Allee (inklusive Filiale einer Bäckerei) ein Angebot zur Nahversorgung in rd. 250 Meter Entfernung. In jeweils rd. 500 Metern Entfernung befindet sich ein Pizza-Lieferdienst sowie ein Imbiss für arabische Spezialitäten. Weitere relevante Einzelhandelsbetriebe, bzw. einzelhandelsnahe Dienstleistungen befinden sich außerhalb von 500 Metern fußläufiger Entfernung.

Die Erreichbarkeit des Standortes mit dem ÖPNV ist derzeit über die Haltestelle Einsiedelstraße (Linie 8) in ca. 600 Metern Entfernung sowie über die Haltestelle Drögestraße (Linien 1+10) in ca. 400 Metern Entfernung gegeben und damit verbesserungswürdig. Der Hauptbahnhof Lübeck befindet sich in rd. 1,3 km Entfernung (Fußweg).

Die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr kann über die Einsiedelstraße, eine Brücke über die Eisenbahnschienen von der Katharinenstraße in die Bahnstraße sowie über den Stadtgraben (Werftstraße) erfolgen. Die Autobahnanschlussstelle Lübeck Zentrum befindet sich in rd. 2,4 km Entfernung.

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche ist für den Neubau eine ausreichende Dimensionierung und Zuschnitt auf die Bedürfnisse der Fachbereiche anzunehmen. Im Zuge eines eventuellen Bauvorhabens ist auf eine entsprechende Implementierung von Grün-/Parkflächen zu achten. Hinsichtlich der Erreichbarkeit wurde für den ÖPNV ein Verbesserungsbedarf festgestellt. Der motorisierte Individualverkehr kann den Standort jedoch gut erreichen. Während die Innenstadt alle abgefragten Anforderungen an das Umfeld von Büroräumen (vgl. Kapitel 2.3) erfüllt, ist dies für den Standort Roddenkoppel (noch) nicht der Fall. Insbesondere in den Bereichen Gastronomie und ärztliche Versorgung wurde eine mangelnde Ausstattung im näheren Umfeld identifiziert.

⁶ Quelle: Präsentation der Hansestadt Lübeck zum jour fixe am 12.01.2022

3 Nachnutzungsoptionen/ Verkaufserlöse

Zur Bewertung der Szenarien erfolgte die Bewertung möglicher Verkaufserlöse in Form von (vereinfachten) Ertragswertverfahren⁷. Hierfür erfolgte in einem ersten Schritt eine Besichtigung der relevanten Objekte. Dabei wurde festgelegt, dass alle Gebäude mit Ausnahme des Bunkers in der Dr.-Julius-Leber-Straße nutzbar und erhaltenswert sind, wenn in die Instandhaltung investiert wird. Somit wurden keine Abschläge für das Gebäudealter festgelegt, sondern stattdessen die Sanierungskosten für den weiteren Betrieb abgeschätzt und in den besonderen objektspezifischen Gebäudemerkmalen berücksichtigt. Einen Sonderfall bildet das Areal Kleiner Bauhof/ Mühlenendamm für den in einer Studie der cima von 2015 bereits Nachnutzungsoptionen geprüft worden, die auch einen Abriss bestehender Gebäude inkludierten. Zwischenzeitlich wurde das Objekt Kleiner Bauhof 11 jedoch saniert. Eine Büronutzung ohne weitere Sanierung ist lt. Einschätzung der cima für die nächsten 15-20 Jahre möglich.

Bezüglich der Vergleichspreise konnte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck nur sechs Verkaufsfälle in den letzten fünf Jahren zur Verfügung stellen. Auf Basis der dort genannten Rohertragsfaktoren sowie Publikationen vom Immobilienverband Deutschland (IVD) wurde ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4 % angesetzt. Damit bewegt sich der gewählte Liegenschaftszinssatz innerhalb der Spanne für Büro- und Geschäftshäuser des IVD, welche mit 3,0 – 7,0 % angegeben ist und ist etwas niedriger als die Rückrechnung vom Rohertragsfaktor des Gutachterausschusses der Hansestadt Lübeck, welche rd. 4,5 % ergibt. Dabei ist zu beachten, dass niedrigere Liegenschaftszinssätze zu höheren Ertragswerten führen. In Hinblick auf die guten Lagequalitäten der zu verkaufenden Grundstücke ist dies im vorliegenden Fall aus gutachterlicher Sicht gerechtfertigt.

Zur Einschätzung der erzielbaren Miethöhen wurde die Büromarktanalyse der cima aus dem Jahr 2021 für die Hansestadt Lübeck zugrunde gelegt. Zusätzlich erfolgte Anfang Mai 2022⁸ eine Aktualisierung in Form einer Auswertung von weiteren 33 Angebotspreisen für Büro-/Praxisnutzungen. Für mögliche Wohnnutzungen wurde sich auf den Mietspiegel der Hansestadt Lübeck berufen. Folgende Mietpreise wurden zu Grunde gelegt:

Büro-/Praxisnutzung: 8,00 – 12,50 €

Wohnnutzung: 9,50 – 10,00 € (modernisiert oder Neubau)

Für Hotelnutzungen wurde von 50 % Auslastung und durchschnittlichen Einnahmen pro Zimmer (inkl. Frühstück) von 115 € ausgegangen.

Als Stichtag fungierte für alle Objekte der 30.04.2022. Sofern notwendig, erfolgte die Berechnung der Geschossfläche anhand von Luftbildmessungen (5-fach mit Durchschnittsbildung und Multiplikation mit Vollgeschossen), damit für die Bodenwertermittlung entsprechende Umrechnungen gemäß der Veröffentlichung des Gutachterausschusses der Hansestadt Lübeck durchgeführt werden konnten.

⁷ Vereinfacht heißt in diesem Fall, dass die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale auf Sanierungsbedarfe und Denkmalschutz reduziert wurden. Eine Vorprüfung der Dienstbarkeiten wurde von der Hansestadt Lübeck durchgeführt. Die Auswirkungen von Gestaltungs- und Erhaltungssatzung treten nicht ins Gewicht, da dies für alle Objekte auf der Altstadtinsel zutrifft. Diese Annahmen sind dem kurzen Bearbeitungszeitfenster geschuldet. Weiterhin wird für die Objekte in Sanierungsgebieten der sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflusste Wert angenommen.

⁸ Stichtag 05.05.2022

3.1 Verkaufserlöse Objekte im Eigentum

Bestand Dr.-Julius-Leber-Straße HNr 46-48

Bodenwert

Angaben Bodenrichtwertgrundstück		250 m ²
abgabefreier Bodenwert		650,00 EUR
Stichtag Richtwertgrundstück		01.01.2022
Anpassungsfaktor Stichtag		1,02
vorläufiger abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		663,58 EUR
<u>Abweichungen der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale</u>		
Fläche	Faktor	
	0,8891	-72,08 EUR
<u>Ermittlung des Bodenwertes</u>		
abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		591,50 EUR
Grundstücksfläche des Wertermittlungsobjekts		694 m ²
Bodenwert (rein rechnerisch)		410.501,19 EUR
Bodenwert		411.000,00 EUR

Ertragswert Verwaltungsgebäude

Fläche		3.190,00 m ²
Nettokaltmiete in EUR/m ² je Monat		8,00 €/m ²
jährlicher Rohertrag		306.240,00 EUR
<u>jährliche Bewirtschaftungskosten</u>		
Verwaltungskosten	gewerbliche Nutzung 3%	9.187,20 EUR
Instandhaltungskosten in €/ m ²	12,20	38.918,00 EUR
Mietausfallwagnis	4,0%	12.249,60 EUR
<u>jährlicher Reinertrag</u>		245.885,20 EUR
Reinertrag des Bodens		16.440,00 EUR
Ertrag der baulichen Anlagen		229.445,20 EUR
Barwertfaktor		21,482
Liegenschaftszinssatz		4%
Restnutzungsdauer		50 Jahre
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		4.928.984,15 EUR
zzgl. Bodenwert		411.000,00 EUR
<u>vorläufiger Ertragswert</u>		<u>5.339.984,15 EUR</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		-1.496.699,35 EUR
Ertragswert		3.840.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
Sanierung notwendig		-1.320.479,87 EUR
Denkmalschutz - Fassade		-163.427,78 EUR
Summe		-1.483.907,65 EUR

* unberücksichtigt geblieben sind mögliche steuerliche Vorteile des Denkmalschutzes

Bunker Dr.-Julius-Leber-Straße HNr 50-52**Bodenwert**

Angaben Bodenrichtwertgrundstück	250 m ²
abgabefreier Bodenwert	650,00 EUR
Stichtag Richtwertgrundstück	01.01.2022
Anpassungsfaktor Stichtag	1,02
vorläufiger abgabefreier Bodenrichtw	663,58 EUR

Ermittlung des Bodenwertes

abgabefreier Bodenrichtwert am Wert	663,58 EUR
Grundstücksfläche des Wertermittlung	844 m ²
Bodenwert (rein rechnerisch)	560.062,33 EUR

Bodenwert**560.000,00 EUR**

Das Objekt Dr.-Julius-Leber-Straße 46-52, inklusive Hochbunker ist laut Bebauungsplan mit Flächen für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung, Schutzbauwerk) gekennzeichnet und befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Die Immobilie liegt im ausgewiesenen Sanierungsgebiet und kann als mittlere Wohnlage klassifiziert werden. Für die Hausnummer 46-48 besteht ein Denkmalschutz auf das Äußere des Gebäudes (insbesondere die Nordfassade). Weiterhin ist eine Sanierung für die weitere Nutzung als Büro- und Praxisflächen auf dem freien Markt notwendig. Für beide Merkmale wurden Abschläge berücksichtigt. Der Bunker selbst ist ohne Fenster und wird lt. Aussagen der auftraggebenden Stelle mit Drittmitteln abgetragen, so dass keine Abrisskosten anfallen.

In der näheren Umgebung befindet sich Wohnbebauung, Gastronomie sowie Dienstleistungen. Die Grundstücke liegen fußläufig zur Haupteinkaufsstraße. Sollte das Bunkergrundstück nicht für einen Erweiterungsbau der städtischen Verwaltung genutzt werden, bietet es sich an, das Grundstück mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen. In einer ersten groben Schätzung sind ca. 18 Wohneinheiten denkbar. Dieses Grundstück stellt, sofern es für einen Verkauf in Betracht kommt, eine einmalige Gelegenheit dar, die zu einem deutlich erhöhten Verkaufspreis führen kann.

Meesenring 8**Bodenwert**

Angaben Bodenrichtwertgrundstück		1,5 GFZ
abgabefreier Bodenwert		330,00 EUR
Stichtag Richtwertgrundstück		01.01.2022
Anpassungsfaktor Stichtag		1,02
vorläufiger abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		336,89 EUR
<u>Abweichungen der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale</u>		
	Faktor	
Fläche	1,3	99,00 EUR
Lage	0,9	-33,69 EUR

Ermittlung des Bodenwertes

abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		402,21 EUR
Grundstücksfläche des Wertermittlungsobjekts		1.190 m ²
Bodenwert (rein rechnerisch)		478.624,49 EUR
Bodenwert		479.000,00 EUR

Ertragswert

Fläche		2.929,13 m ²
Nettokaltmiete in EUR/m ² je Monat		8,50 €/m ²
jährlicher Rohertrag		298.771,26 EUR
<u>jährliche Bewirtschaftungskosten</u>		
	gewerbliche Nutzung	
Verwaltungskosten	3%	8.963,14 EUR
Instandhaltungskosten in €/ m ²	12,20	35.735,39 EUR
Mietausfallwagnis	4,0%	11.950,85 EUR
<u>jährlicher Reinertrag</u>		242.121,89 EUR
Reinertrag des Bodens		19.144,98 EUR
Ertrag der baulichen Anlagen		222.976,91 EUR
Barwertfaktor		21,482
Liegenschaftszinssatz		4%
Restnutzungsdauer		50 Jahre
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		4.790.031,06 EUR
zzgl. Bodenwert		478.624,49 EUR
<u>vorläufiger Ertragswert</u>		<u>5.268.655,55 EUR</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		-2.020.824,04 EUR
Ertragswert		3.250.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
Sanierung, bzw. Umbau		-2.020.824,04 EUR
	Summe	-2.020.824,04 EUR

Für die Immobilie Meesenring 8 gibt es einen rechtsgültigen Bebauungsplan, der das Gebäude als Fläche für Bauten des öffentlichen Bedarfs ausweist. Auch hier handelt es sich um eine mittlere Wohnlage. Die Umgebung kennzeichnet sich durch ein Stadtteilzentrum (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung), Grünflächen, Verkehrsübungsplatz, TÜV sowie andere Verwaltungseinheiten [Ordnungsamt (Bürgerservice) (FB 3), Familienhilfe (FB 4)] im benachbarten Meesenring 7.

Das Gebäude wurde als Teil einer Kaserne errichtet und weist aktuell einen deutlichen Sanierungsbedarf auf. Als mögliche Nutzungen kommen Büros, Hostel, Studentenwohnen, einfache Beherbergungsformate in Frage. Für „normale“ Wohnungen eignet sich das Gebäude eher nicht (breite Flure, dicke Wände, schwer zu belichten).

Aufgrund der benachbarten Lage zu Lebensmittelmärkten und TÜV wurde ein kleiner Abschlag (10 %) auf den Bodenrichtwert angesetzt. Die sehr hohe Ausnutzung des Grundstücks erlaubt gemäß Umrechnungstabelle auf der anderen Seite einen Zuschlag von 30 % auf den Bodenrichtwert, da das Bodenrichtwertgrundstück eine geringe Geschossflächenzahl aufweist.

Schildstraße 12-14**Bodenwert**

Angaben Bodenrichtwertgrundstück		250 m ²
abgabefreier Bodenwert		720,00 EUR
Stichtag Richtwertgrundstück		01.01.2022
Anpassungsfaktor Stichtag		1,02
vorläufiger abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		735,04 EUR
<u>Abweichungen der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale</u>		
Fläche	Faktor	
	0,79	-151,20 EUR
<u>Bodenwertanteil Garten</u>		
abgabefreier Bodenwert Gartenland		1,70 EUR
Fläche Garten		873 m ²
Bodenwert Gartenland		1.484,10 EUR
<u>Ermittlung des Bodenwertes</u>		
abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		583,84 EUR
Grundstücksfläche des Wertermittlungsobjekts		600 m ²
Bodenwert (rein rechnerisch)		350.306,12 EUR
zzgl. Gartenanteil		1.484,10 EUR
Bodenwert		352.000,00 EUR

Ertragswert

Fläche		1.603,63 m ²
Nettokaltmiete in EUR/m ² je Monat		12,50 €/m ²
jährlicher Rohertrag		240.544,50 EUR
<u>jährliche Bewirtschaftungskosten</u>		
	gewerbliche Nutzung	
Verwaltungskosten	3%	7.216,34 EUR
Instandhaltungskosten in €/ m ²	12,20	19.564,29 EUR
Mietausfallwagnis	4,0%	9.621,78 EUR
<u>jährlicher Reinertrag</u>		204.142,10 EUR
Reinertrag des Bodens		14.080,00 EUR
Ertrag der baulichen Anlagen		190.062,10 EUR
Barwertfaktor		19,793
Liegenschaftszinssatz		4%
Restnutzungsdauer		40 Jahre
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		3.761.856,15 EUR
zzgl. Bodenwert		350.306,12 EUR
<u>vorläufiger Ertragswert</u>		<u>4.112.162,27 EUR</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		-496.824,34 EUR
Ertragswert		3.620.000,00 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
Garten + Außenanlagen	120.000,00 EUR
Denkmalschutz*	-616.824,34 EUR
Summe	-496.824,34 EUR

* unberücksichtigt geblieben sind mögliche steuerliche Vorteile des Denkmalschutzes

<u>Repräsentationsfaktor</u>	1,35
Möglicher erhöhter Verkaufspreis	4.887.000,00 EUR

Die Immobilie Schildstraße 12-14 zeichnet sich durch eine Vielfalt von Besonderheiten an diesem Standort aus. Ausgestattet mit einer aufwendigen Auffahrt und einem großen Garten (übergroßes Grundstück) kann es zusätzlich mit einem guten Erhaltungszustand punkten. Das gesamte Gebäude steht unter Denkmalschutz und liegt im Sanierungsgebiet. Ein Bebauungsplan besteht nicht (unbeplanter Innenbereich). In der Umgebung befindet sich die St.-Aegidien-Kirche, das Logenhaus, eine Bildungseinrichtung sowie Wohnbebauung. Die Innenstadt kann fußläufig erreicht werden. Als mögliche Nutzungen umfassen (repräsentative) Büro- und Praxisnutzungen. Wohnnutzungen sind eher unrealistisch, da es keine Möglichkeit gibt das Gebäude mit neuen Wänden zu ordnen.

Die cima bewertet es als unrealistisch, dass für das gesamte Grundstück der Bodenrichtwert anzusetzen ist. Somit wurde ein großer Teil des Gartens als Gartenland eingestuft. Der dafür anzusetzende Wert ist jedoch so gering, dass hierfür ein Zuschlag in Höhe von 120.000 € vorgenommen wurde. Der eigentliche Bodenwert läge bei rd. 510.000 €, also noch rd. 390.000 € darüber. Ebenso ist davon auszugehen, dass es sich im Falle des Verkaufs des Objektes um eine einmalige Gelegenheit für Käufer:innen handelt. Daher ist davon auszugehen, dass der Verkaufserlös deutlich höher als der Ertragswert liegen wird. Die cima hat dies versucht mit einem Repräsentativitätsfaktor (1,35) zu greifen, weist aber darauf hin, dass auch deutlich höhere Verkaufspreise möglich sind.

Fleischhauerstraße 20**Bodenwert**

Angaben Bodenrichtwertgrundstück		3,5 GFZ
abgabefreier Bodenwert		1.500,00 EUR
Stichtag Richtwertgrundstück		01.01.2022
Anpassungsfaktor Stichtag		1,02
vorläufiger abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		1.531,34 EUR
<u>Abweichungen der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale</u>	<u>Faktor</u>	
Fläche	0,9	-150,00 EUR
Lage	1,05	75,00 EUR
<u>Ermittlung des Bodenwertes</u>		
abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		1.456,34 EUR
Grundstücksfläche des Wertermittlungsobjekts		1.032 m ²
Bodenwert (rein rechnerisch)		1.502.943,59 EUR
Bodenwert		1.503.000,00 EUR

Ertragswert

Fläche		1.752,60 m ²
Nettokaltmiete in EUR/m ² je Monat		8,50 €/m ²
jährlicher Rohertrag		178.765,20 EUR
<u>jährliche Bewirtschaftungskosten</u>	<u>gewerbliche Nutzung</u>	
Verwaltungskosten	3%	5.362,96 EUR
Instandhaltungskosten in €/ m ²	12,20	21.381,72 EUR
Mietausfallwagnis	4,0%	7.150,61 EUR
<u>jährlicher Reinertrag</u>		144.869,92 EUR
Reinertrag des Bodens		60.120,00 EUR
Ertrag der baulichen Anlagen		84.749,92 EUR
Barwertfaktor		21,482
Liegenschaftszinssatz		4%
Restnutzungsdauer		50 Jahre
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		1.820.613,34 EUR
zzgl. Bodenwert		1.502.943,59 EUR
<u>vorläufiger Ertragswert</u>		<u>3.323.556,93 EUR</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		-1.209.129,06 EUR
Ertragswert		2.110.000,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
hoher Sanierungsbedarf (Brandschutz, Arbeitsschutz, TGA) in Teilen		-1.209.129,06 EUR
	Summe	-1.209.129,06 EUR

Das Objekt Fleischhauerstraße 20 liegt in einem Kerngebiet MK1. Im Erdgeschoss befinden sich Handelsnutzungen, die bereits vor einiger Zeit an veräußert wurden. Auch dieses Objekt liegt im Sanierungsgebiet und ist eine mittlere Wohnlage. Der sogenannte Rokoko-Saal steht unter Denkmalschutz.

In der direkten Umgebung befindet sich die Innenstadt von Lübeck (Handel, Dienstleistung, Gastronomie). Der Zustand lässt sich mit einem hohen Sanierungsbedarf beschreiben, dabei sind einige Etagen jedoch noch besser instandgehalten als andere. Als mögliche Nutzungen kommen nur Büronutzungen in Frage. Für eine Wohnnutzung ist keine vernünftige Belichtung und Eingangssituation vorhanden. Gegebenenfalls ließe sich die Wohnform „studentisches Wohnen“ am Standort platzieren.

Die Lagegunst im Kreuzungsbereich Fleischhauerstraße/ Königstraße wurde im Vergleich zur restlichen Bodenrichtwertzone mit 5 % Zuschlag bewertet. Aufgrund einer geringeren Geschossflächenzahl als das Richtwertgrundstück musste dies mit einem Abschlag von 10 % bewertet werden. Deutliche Abschläge mussten für den hohen Sanierungsbedarf vorgenommen werden.

Kleiner Bauhof 11**Bodenwert**

Angaben Bodenrichtwertgrundstück	600 m ²
abgabefreier Bodenwert	805,00 EUR
Stichtag Richtwertgrundstück	01.01.2022
Anpassungsfaktor Stichtag	1,02
vorläufiger abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag	821,82 EUR

<u>Abweichungen der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale</u>	Faktor	
Fläche	0,88	-96,60 EUR
Lage	1,25	201,25 EUR

Bodenwertanteil freigeräumtes Grundstück (= Bauland)

abgabefreier Bodenwert Gartenland	1.204,41 EUR
Fläche freigeräumtes Grundstück	1.218 m ²
Bodenwert freigeräumtes Grundstück	1.466.971,81 EUR

Ermittlung des Bodenwertes

abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag	926,47 EUR
Grundstücksfläche des Wertermittlungsobjekts	1.500 m ²
Bodenwert (rein rechnerisch)	1.389.704,25 EUR
zzgl. freigeräumtes Grundstück (=Bauland)	1.466.971,81 EUR

Bodenwert 2.857.000,00 EURabzgl. Abriss

Gebäudefläche	251,936 m ²
Gesamt in EUR pro m ²	250 EUR
Summe	62.984 EUR

Bodenwert (nutzbare Grundstücke) 2.794.000,00 EUR**Ertragswert**

Fläche	1.200,00 m ²
Nettokaltmiete in EUR/m ² je Monat	8,00 €/m ²
jährlicher Rohertrag	115.200,00 EUR

<u>jährliche Bewirtschaftungskosten</u>	gewerbliche Nutzung	
Verwaltungskosten	3%	3.456,00 EUR
Instandhaltungskosten in €/ m ²	12,20	14.640,00 EUR
Mietausfallwagnis	4,0%	4.608,00 EUR

<u>jährlicher Reinertrag</u>	92.496,00 EUR
Reinertrag des Bodens	55.588,17 EUR
Ertrag der baulichen Anlagen	36.907,83 EUR

Barwertfaktor	13,590
Liegenschaftszinssatz	4%
Restnutzungsdauer	20 Jahre

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	501.589,45 EUR
zzgl. Bodenwert	2.794.000,00 EUR

<u>vorläufiger Ertragswert</u>	<u>3.295.589,45 EUR</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0,00 EUR

Ertragswert 3.300.000,00 EUR

Großer Bauhof 14**Bodenwert**

Angaben Bodenrichtwertgrundstück		250 m ²
abgabefreier Bodenwert		810,00 EUR
Stichtag Richtwertgrundstück		01.01.2022
Anpassungsfaktor Stichtag		1,02
vorläufiger abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		826,92 EUR
<u>Abweichungen der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale</u>	Faktor	
Fläche	0,79	-170,10 EUR

Ermittlung des Bodenwertes

abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag	656,82 EUR
Grundstücksfläche des Wertermittlungsobjekts	953 m ²
Bodenwert (rein rechnerisch)	625.953,24 EUR

Bodenwert**626.000,00 EUR****Ertragswert**

Fläche		2.855,70 m ²
Nettokaltmiete in EUR/m ² je Monat		8,00 €/m ²
jährlicher Rohertrag		274.147,20 EUR
<u>jährliche Bewirtschaftungskosten</u>	gewerbliche Nutzung	
Verwaltungskosten	3%	8.224,42 EUR
Instandhaltungskosten in €/ m ²	12,20	34.839,54 EUR
Mietausfallwagnis	4,0%	10.965,89 EUR
<u>jährlicher Reinertrag</u>		220.117,36 EUR
Reinertrag des Bodens		25.040,00 EUR
Ertrag der baulichen Anlagen		195.077,36 EUR
Barwertfaktor		19,793
Liegenschaftszinssatz		4%
Restnutzungsdauer		40 Jahre
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		3.861.122,00 EUR
zzgl. Bodenwert		625.953,24 EUR
<u>vorläufiger Ertragswert</u>		<u>4.487.075,24 EUR</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		-538.449,03 EUR
Ertragswert		3.950.000,00 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
Denkmalschutz*		-538.449,03 EUR
	Summe	-538.449,03 EUR

* unberücksichtigt geblieben sind mögliche steuerliche Vorteile des Denkmalschutzes

<u>Repräsentationsfaktor</u>	1,20
Möglicher erhöhter Verkaufspreis	4.740.000,00 EUR

Die Immobilie Großer Bauhof 14 befindet sich ebenfalls im unbeplanten Innenbereich. Das gesamte Gebäude steht unter Denkmalschutz und der Zustand kann als gut beschrieben werden. Dennoch wurden für den Denkmalschutz Abschläge auf den Verkehrswert berücksichtigt. In der Umgebung befindet sich ein Spielplatz, der Dom sowie Ärzte und ein Krankenhaus. Aufgrund der langen Flure ist das Gebäude absehbar nur für Büro- und Praxisnutzungen denkbar.

Auch für den Großen Bauhof 14 ist davon auszugehen, dass das Objekt über ein gewisses Maß an Prestige verfügt. Es ist somit davon auszugehen, dass der Verkaufserlös deutlich höher als der Ertragswert liegen wird. Die cima hat dies versucht mit einem Repräsentativitätsfaktor (1,20) zu greifen, weist aber darauf hin, dass auch deutlich höhere Verkaufspreise möglich sind.

Mühlendamm 10-12

Bodenwert		
Angaben Bodenrichtwertgrundstück		600 m ²
abgabefreier Bodenwert		805,00 EUR
Stichtag Richtwertgrundstück		01.01.2022
Anpassungsfaktor Stichtag		1,02
vorläufiger abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		821,82 EUR
<u>Abweichungen der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale</u>		
	Faktor	
Fläche	0,88	-96,60 EUR
Lage	1,25	201,25 EUR
<u>Ermittlung des Bodenwertes</u>		
abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		926,47 EUR
Grundstücksfläche des Wertermittlungsobjekts		1.600 m ²
Bodenwert (rein rechnerisch)		1.482.351,20 EUR
Bodenwert		1.482.000,00 EUR

Ertragswert		
Zimmer		70,00
Einnahmen pro Zimmer p.a.		21.000,00 EUR
jährlicher Rohertrag		1.470.000,00 EUR
<u>jährliche Bewirtschaftungskosten</u>		
	gewerbliche Nutzung	
Verwaltungskosten	43%	632.100,00 EUR
Instandhaltungskosten in €/ m ²	35%	514.500,00 EUR
Mietausfallwagnis	3%	44.100,00 EUR
Kapitalkosten	9%	132.300,00 EUR
<u>jährlicher Reinertrag</u>		147.000,00 EUR
Reinertrag des Bodens		59.280,00 EUR
Ertrag der baulichen Anlagen		87.720,00 EUR
Barwertfaktor		19,793
Liegenschaftszinssatz		4%
Restnutzungsdauer		40 Jahre
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		1.736.222,13 EUR
zzgl. Bodenwert		1.482.351,20 EUR
<u>vorläufiger Ertragswert</u>		<u>3.218.573,33 EUR</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		-321.857,33 EUR
Ertragswert		2.900.000,00 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
Umbau Hotel	in Kapitalkosten berücksichtigt	
Denkmalschutz*		-321.857,33 EUR
	Summe	-321.857,33 EUR

* unberücksichtigt geblieben sind mögliche steuerliche Vorteile des Denkmalschutzes

Die Immobilie Mühlendamm 10-12 gehört zum Gesamtensemble Kleiner Bauhof/ Mühlendamm. Das gesamte Areal verfügt über keinen Bebauungsplan und befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Es zeichnet sich durch die Wasserlage als gute Wohnlage aus. In der Umgebung liegen der Lübecker Dom, das Traveufer, der Mühlenteich sowie Wohnbebauung.

Die Immobilie selbst steht komplett (ganzes Gebäude) unter Denkmalschutz. Sofern die Verwaltung nicht am Standort verbleibt, ist ein Umbau als Hotel denkbar, wie es auch im Gutachten der cima von 2016 (wirtschaftliche Perspektiven für das Areal der Bauverwaltung) bereits vorgedacht wurde.

Berücksichtigung fand das bläuliche Grundstück (siehe Abb. 7). Auch hier gab es keinen Bodenrichtwert. Es wird auf die Ausführungen zum Kleinen Bauhof verwiesen.

Mühlendamm 14**Bodenwert**

Angaben Bodenrichtwertgrundstück		600 m ²
abgabefreier Bodenwert		805,00 EUR
Stichtag Richtwertgrundstück		01.01.2022
Anpassungsfaktor Stichtag		1,02
vorläufiger abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		821,82 EUR
<u>Abweichungen der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale</u>		
	Faktor	
Fläche	0,88	-96,60 EUR
Lage	1,25	201,25 EUR
<u>Bodenwertanteil freigeräumtes Grundstück (= Bauland)</u>		
abgabefreier Bodenwert Gartenland		1.204,41 EUR
Fläche freigeräumtes Grundstück		1.803 m ²
Bodenwert freigeräumtes Grundstück		2.171.551,86 EUR
<u>Ermittlung des Bodenwertes</u>		
abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		926,47 EUR
Grundstücksfläche des Wertermittlungsobjekts		1.650 m ²
Bodenwert (rein rechnerisch)		1.528.674,68 EUR
zzgl. freigeräumtes Grundstück (=Bauland)		2.171.551,86 EUR
Bodenwert		3.700.000,00 EUR

Ertragswert

Fläche		1.014,00 m ²
Nettokaltmiete in EUR/m ² je Monat		9,50 €/m ²
jährlicher Rohertrag		115.596,00 EUR
<u>jährliche Bewirtschaftungskosten</u>		
	gewerbliche Nutzung	
Verwaltungskosten	3%	3.467,88 EUR
Instandhaltungskosten in €/ m ²	12,20	12.370,80 EUR
Mietausfallwagnis	4,0%	4.623,84 EUR
<u>jährlicher Reinertrag</u>		95.133,48 EUR
Reinertrag des Bodens		61.146,99 EUR
Ertrag der baulichen Anlagen		33.986,49 EUR
Barwertfaktor		19,793
Liegenschaftszinssatz		4%
Restnutzungsdauer		40 Jahre
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		672.686,97 EUR
zzgl. Bodenwert		3.700.226,54 EUR
<u>vorläufiger Ertragswert</u>		<u>4.372.913,51 EUR</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		0,00 EUR
Ertragswert		4.370.000,00 EUR

Die Immobilie Mühlendamm 14 gehört zum Gesamtensemble Kleiner Bauhof/ Mühlendamm. Das gesamte Areal verfügt über keinen Bebauungsplan und befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Es zeichnet sich durch die Wasserlage als gute Wohnlage aus. In der Umgebung liegen der Lübecker Dom, das Traveufer, der Mühlenteich sowie Wohnbebauung.

Das Objekt selbst kann weiter als Bürostandort fungieren. Alternativ zur Nutzung im Bestand ist auch ein Abriss/ Neubau in einer großen Lösung mit einer kompletten Neuordnung des Areals denkbar.

Wie bereits beim Kleinen Bauhof 11 wurde auch hier eine Neuordnung des Flurstücks vorgenommen und ein großer Teil der verfügbaren Fläche als zusätzliches Bauland für bspw. eine Wohnbebauung in die Berechnung einbezogen (gelbe + rote Fläche der Abb. 7).

Mühlendamm 20**Bodenwert**

Angaben Bodenrichtwertgrundstück		600 m ²
abgabefreier Bodenwert		805,00 EUR
Stichtag Richtwertgrundstück		01.01.2022
Anpassungsfaktor Stichtag		1,02
vorläufiger abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		821,82 EUR
<u>Abweichungen der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale</u>	Faktor	
Lage	1,25	201,25 EUR
<u>Bodenwertanteil freigeräumtes Grundstück (= Bauland)</u>		
abgabefreier Bodenwert Gartenland		1.329,99 EUR
Fläche freigeräumtes Grundstück		673 m ²
Bodenwert freigeräumtes Grundstück		895.083,51 EUR
<u>Ermittlung des Bodenwertes</u>		
abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		1.023,07 EUR
Grundstücksfläche des Wertermittlungsobjekts		673 m ²
Bodenwert (rein rechnerisch)		688.525,77 EUR
zzgl. freigeräumtes Grundstück (=Bauland)		895.083,51 EUR
Bodenwert		1.584.000,00 EUR

Ertragswert

Fläche		250,00 m ²
Nettokaltmiete in EUR/m ² je Monat		11,00 €/m ²
jährlicher Rohertrag		33.000,00 EUR
<u>jährliche Bewirtschaftungskosten</u>	gewerbliche Nutzung	
Verwaltungskosten	3%	990,00 EUR
Instandhaltungskosten in €/ m ²	12,20	3.050,00 EUR
Mietausfallwagnis	4,0%	1.320,00 EUR
<u>jährlicher Reinertrag</u>		27.640,00 EUR

Reinertrag des Bodens		27.541,03 EUR
Ertrag der baulichen Anlagen		98,97 EUR
Barwertfaktor		19,793
Liegenschaftszinssatz		4%
Restnutzungsdauer		40 Jahre
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		1.958,87 EUR
zzgl. Bodenwert		1.583.609,28 EUR
<u>vorläufiger Ertragswert</u>		<u>1.585.568,15 EUR</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		-79.278,41 EUR
Ertragswert		1.510.000,00 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
Denkmalschutz - äußeres des Gebäudes*	-79.278,41 EUR
Summe	-79.278,41 EUR

* unberücksichtigt geblieben sind mögliche steuerliche Vorteile des Denkmalschutzes

Die Immobilie Mühlendamm 20 gehört zum Gesamtensemble Kleiner Bauhof/ Mühlendamm. Das gesamte Areal verfügt über keinen Bebauungsplan und befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Es zeichnet sich durch die Wasserlage als gute Wohnlage aus. In der Umgebung liegen der Lübecker Dom, das Traveufer, der Mühlenteich sowie Wohnbebauung.

Das Äußere des Gebäudes steht unter Denkmalschutz, wofür ein kleiner Abschlag angesetzt wurde. Bezüglich des Bodenwertes wird auf die Ausführungen beim Objekt Kleiner Bauhof 11 hingewiesen. Ebenso wie bei den vorherigen Immobilien des Areals, wurde auch hier ein Teil des Grundstücks für zusätzliches Bauland vorgesehen, was den Bodenwert deutlich erhöht (petrolblaue und braune Fläche der Abb. 7)

Mühlendamm 22**Bodenwert**

Angaben Bodenrichtwertgrundstück		600 m ²
abgabefreier Bodenwert		805,00 EUR
Stichtag Richtwertgrundstück		01.01.2022
Anpassungsfaktor Stichtag		1,02
vorläufiger abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		821,82 EUR
<u>Abweichungen der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale</u>		
	Faktor	
Fläche	0,88	-96,60 EUR
Lage	1,35	281,75 EUR
<u>Ermittlung des Bodenwertes</u>		
abgabefreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag		1.006,97 EUR
Grundstücksfläche des Wertermittlungsobjekts		1.566 m ²
Bodenwert (rein rechnerisch)		1.576.914,24 EUR
Bodenwert		1.577.000,00 EUR

Ertragswert

Fläche		774,00 m ²
Nettokaltmiete in EUR/m ² je Monat		11,00 €/m ²
jährlicher Rohertrag		102.168,00 EUR
<u>jährliche Bewirtschaftungskosten</u>		
	gewerbliche Nutzung	
Verwaltungskosten	3%	3.065,04 EUR
Instandhaltungskosten in €/ m ²	12,20	9.442,80 EUR
Mietausfallwagnis	4,0%	4.086,72 EUR
<u>jährlicher Reinertrag</u>		85.573,44 EUR
Reinertrag des Bodens		63.080,00 EUR
Ertrag der baulichen Anlagen		22.493,44 EUR
Barwertfaktor		21,482
Liegenschaftszinssatz		4%
Restnutzungsdauer		50 Jahre
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		483.208,23 EUR
zzgl. Bodenwert		1.576.914,24 EUR
<u>vorläufiger Ertragswert</u>		<u>2.060.122,47 EUR</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		-460.777,52 EUR
Ertragswert		1.600.000,00 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
Denkmalschutz (Äußeres, Trubinenhaus, Wehranlage)*		-101.106,09 EUR
hoher Instandhaltungsstau		-357.771,40 EUR
	Summe	-458.877,49 EUR

* unberücksichtigt geblieben sind mögliche steuerliche Vorteile des Denkmalschutzes

Repräsentationsfaktor	1,35
Möglicher erhöhter Verkaufspreis	2.106.000,00 EUR

Wie die vorherigen Immobilien auch, liegt das Objekt Mühlendamm 22 im unbeplanten Innenbereich. Es steht auf einer Insel mit nur einem weiteren Gebäude (Alte Mühle). Das Äußere des ehem. Mühlengebäudes und des nördlich angebauten ehem. Turbinenhauses inkl. der Wehranlage (Wehr, Wehrkanal, Eisengeländer) steht unter Denkmalschutz (wofür ein Abschlag einkalkuliert wurde). Für das Grundstück wurde kein Bodenrichtwert ausgewiesen, so dass die CIMA hier Annahmen auf Basis der umliegenden Bebauung und Zonen getroffen hat (siehe Kleiner Bauhof 11). Der Zuschlag zur Lagegunst fällt für das Objekt allerdings mit 35 % etwas größer als bei den nördlichen Flächen aus (beidseitiger Wasserblick).

In der Umgebung liegt die Trave, der Mühlenteich, ein gastronomischer Betrieb, weitere Verwaltungseinrichtungen sowie ein Parkplatz. Zum Zustand können keine Aussagen getroffen werden, da das Objekt im Zuge der Besichtigungen nicht aufgesucht wurde.

Als mögliche Nutzungen sind Büro- und Wohnnutzungen denkbar. Ein möglicher Verkauf des Objektes Mühlendamm 22 stellt eine einmalige Gelegenheit dar. Erneut ist davon auszugehen, dass der Verkaufserlös deutlich höher als der Ertragswert liegen wird. Die CIMA hat dies versucht mit einem Repräsentativitätsfaktor (1,35) zu greifen, weist aber darauf hin, dass auch deutlich höhere Verkaufspreise möglich sind.

Die nachfolgende Übersicht fasst die einzelnen Ertragswerte der Immobilien zusammen. Für drei Objekte wird der ermittelte Ertragswert um einen sogenannten Aufschlag für Repräsentativität erhöht. In der Summe ergibt sich ein angenommener Verkaufserlös in der Spanne von rd. 31,0 Mio. € bis 33,6 Mio. €

Abb. 8: Übersicht der Verkaufserlöse insgesamt

Objekt	Ertragswert	Aufschlag Repräsentativität
Dr. Julius-Leber-Straße 46-52	4.400.000	
Meesenring 8	3.250.000	
Schildstraße 12-14	3.620.000	1.267.000
Fleischauerstraße 20	2.110.000	
Kleiner Bauhof 11	3.300.000	
Großer Bauhof 14	3.950.000	790.000
Mühlendamm 10-12	2.900.000	
Mühlendamm 14	4.370.000	
Mühlendamm 20	1.510.000	
Mühlendamm 22	1.600.000	560.000
Summe	31.010.000	2.617.000
angenommene Verkaufserlöse	33.627.000	

3.2 Nachnutzungsoptionen Mietobjekte

Die Ermittlung von Nachnutzungsoptionen erfolgte auch für die Mietobjekte, die wieder dem normalen Vermietungsmarkt zugeführt werden. Die Einschätzung erfolgte vor dem Hintergrund, die Gefahr von langfristigen Leerständen mit ihren strukturellen Folgen für die Stadt abzuschätzen. Die tatsächliche Vermietung und das Risiko eines Leerstandes verbleibt in den Händen der Eigentümer:innen und spielt für die Entscheidung für oder gegen eine Variante keine Rolle.

Abb. 9: Nachnutzungsoptionen der Mietobjekte

Objekt	Mögliche Nutzungsideen
Linden Arcaden	Büro-/ Praxisräume
Ziegelstraße 2	Büro-/ Praxisräume
Kaisertor	Nicht besichtigt
Mengstraße 16	Büro-/ Praxisräume (Besichtigung war nicht möglich)
Fünfhausen 21-25	Büro-/ Praxisräume (Besichtigung war nicht möglich)
Sophienstraße 19-21	Gewerbehofcharakter; Büro-/ Praxisräume; ggf. moderne Wohnformen
Einsiedelstraße 6	Nicht besichtigt
Kohlmarkt 7-15	Büro-/ Praxisräume
Palais Rantzau	Eingeschränkte Büronutzung aufgrund von Denkmalschutz und Statik
Gürtlerweg 10	Logistik, Handwerk, Gewerbenutzungen
Ratekauer Weg 1-7, 15-19	Büroräume
Carl-Gauß-Straße 9 (teilweise)	Büro-/ Praxisräume
Breite Straße 8	Büro-/ Praxisräume

4 Risikobewertung

In den beiden Varianten sind zum Teil unterschiedliche Gebäude zur weiteren Nutzung durch die Verwaltung vorgesehen. Dennoch gleichen sich die beiden Varianten auch in einigen Punkten. So ist für den Fachbereich 2 in beiden Fällen das Verwaltungszentrum Mühlentor (VZM) als sogenanntes „Soziales Rathaus“ sowie der Standort Fischstraße 1-3 (für den Bereich Wirtschaft und Liegenschaften) vorgesehen. Auch der Fachbereich 3 ist mit Ausnahme der Bürgerservicebüros hauptsächlich im Lichthof konzentriert. Als Unterschied wurde die Verortung des Bereichs Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz identifiziert, welche in Variante 2 ebenfalls am Standort Roddenkoppel stattfindet und in Variante 3 im erweiterten Standort Dr.-Julius-Leber-Straße. Für die Bewertung der beiden Varianten ist dies unerheblich, da in beiden Fällen der Bereich losgelöst von den übrigen Bereichen des Fachbereichs 3 ist. Ein kleiner Pluspunkt ist die räumliche Nähe zwischen Lichthof und Dr.-Julius-Leber-Straße in der Variante 3. Größere Unterschiede bestehen in den Fachbereichen 1, 4 und 5 welche sich wie folgt darstellen:

Abb. 10: Vergleich der Standorte der Fachbereiche 1,4 und 5

Fachbereich	Variante 2	Variante 3
Fachbereich 1	<p><u>Rathaus, Breite Straße 62-64, Fischstraße 1-3, Fischstraße 2-6:</u> Datenschutz Fachbereichscontrolling Büro der Bürgerschaft Bürgermeisterkanzlei Personal Frauenbüro Recht</p> <p><u>Standort Roddenkoppel:</u> Arbeitsschutz Rechnungsprüfungsamt Haushalt und Steuerung Beteiligungscontrolling Buchhaltung und Finanzen</p> <p><u>Standort Fackenburger Allee 27-29:</u> Informationstechnik (IT), Digitalisierung, Organisation, Strategie Logistik, Statistik, Wahlen Personalrat</p>	<p><u>Rathaus, Breite Straße 62-64, Fischstraße 1-3, Fischstraße 2-6:</u> Datenschutz Fachbereichscontrolling Büro der Bürgerschaft Bürgermeisterkanzlei Personal Frauenbüro Recht</p> <p><u>Standort Roddenkoppel, bzw. Mittlere Wallhalbinsel:</u> Arbeitsschutz Rechnungsprüfungsamt</p> <p><u>Erweiterter Standort Dr.-Julius-Leber-Straße:</u> Haushalt und Steuerung Beteiligungscontrolling Buchhaltung und Finanzen</p> <p><u>Standort Fackenburger Allee 27-29:</u> Informationstechnik (IT), Digitalisierung, Organisation, Strategie Logistik, Statistik, Wahlen Personalrat</p>

<p>Fachbereich 4</p>	<p><u>Standort Roddenkoppel:</u> Alle Bereiche, bis auf Organisationsseinheiten mit eigenen (festen) Standorten: Nordische Filmtage, Volkshochschule, Archiv, Bibliothek und Schwimmbäder;</p> <p>Ausnahme: <u>Lichthof:</u> Personalrat</p>	<p><u>Standort Roddenkoppel, bzw. Mittlere Wallhalbinsel:</u> Schule und Sport Familienhilfe Städtische Kindertageseinrichtungen Jugendarbeit</p> <p><u>Schildstraße 12-14:</u> Fachbereichsleitung Fachbereichscontrolling Fachbereichsdienste Kulturstiftung der Lübecker Museen</p> <p><u>Meesenring 8:</u> Archäologie</p> <p><u>Kaisertor/Palais Rantzau:</u> Denkmalpflege</p> <p><u>Mühlendamm 1-3:</u> Archiv</p> <p><u>Zeughaus/ Großer Bauhof:</u> Archiv</p> <p><u>Lichthof:</u> Personalrat</p>
<p>Fachbereich 5</p>	<p><u>Standort Roddenkoppel:</u> Alle Bereiche des Fachbereichs zentralisiert; Ausnahme:</p> <p><u>Lichthof:</u> Personalrat</p>	<p><u>Erweiterter Standort Mühlendamm:</u> Alle Bereiche, bis auf:</p> <p><u>Holstentorplatz 2 (ehem. Bundesbankgebäude)</u> Gebäudemanagement</p> <p><u>Einsiedelstraße 6:</u> Lübeck Port Authority</p> <p><u>Lichthof:</u> Personalrat</p>

Auswirkungen durch den Wegzug/ Umzug von Verwaltungseinheiten aus dem Innenstadtkern ergeben sich vor allem in der Variante 2 (Verlagerung eines Großteils der Verwaltung auf den Standort Roddenkoppel). Dabei konzentriert sich die Verwaltung auf überwiegend sieben Standorte (zuzüglich Bürgerservicebüros und Beratungsstellen des Jugendamts sowie Organisationseinheiten mit eigenen (festen) Standorten (bspw. Nordische Filmtage, Volkshochschule, Archiv, Bibliothek und Schwimmbäder).

Die derzeit angemieteten oder im Eigentum befindlichen Objekte, die dann ersatzlos gestrichen werden können, befinden sich mehrheitlich auf der Altstadtinsel unweit des Rathauses. Die leer fallenden Räumlichkeiten in der Innenstadt beschränken sich nicht nur auf kleinflächige Büroeinheiten in den Obergeschossen. Insbesondere die Standorte Dr. Julius-Leber-Straße 46-52, Fleischhauerstraße 20 sowie Mühlendamm 10-22/ Kleiner Bauhof 11 weisen eine signifikante Größe auf und bilden städtebaulich relevante Standorte ab. Mit den Standorten Rathaus, Breite Straße 62-64, Fischstraße 1-3 + 2-6 sowie Lichthof verbleiben lediglich Teile des Fachbereichs 1 sowie fast der komplette Fachbereich 3 in der Innenstadt. In der Summe sind dies 15 Unterbereiche (inklusive der Personalräte der Fachbereiche 3,4,5 & GPR).

Auch in der Variante 3 (Erhalt vieler Standorte + Erweiterungsbauten) ist ein kleiner Erweiterungsbau außerhalb der Altstadtinsel notwendig. In dieser Variante verteilt sich die städtische Verwaltung auf insgesamt 16 Standorte (zuzüglich Bürgerservicebüros und Beratungsstellen des Jugendamts sowie Organisationseinheiten mit eigenen (festen) Standorten (bspw. Nordische Filmtage, Volkshochschule, Archiv, Bibliothek und Schwimmbäder). Neun Standorte befinden sich nach wie vor auf der Altstadtinsel, welche insgesamt 24 Unterbereiche (inklusive der Personalräte der Fachbereiche 3,4,5 & GPR) auf sich vereinen. Hierbei kann, gemessen vom Rathaus, jeder Standort auf der Altstadtinsel sowie das ehemalige Bundesbankgebäude (Holstentorplatz 2) innerhalb von 10 Minuten Fußweg erreicht werden.

Die Variante 2 führt dazu, dass ca. 649 Arbeitsplätze der städtischen Verwaltung die Innenstadt von Lübeck verlassen werden und zukünftig am Standort Roddenkoppel ansässig sind⁹. Weitere ca. 306 Arbeitsplätze kommen aus anderen Teilen des Stadtgebiets hinzu. Nicht zu unterschätzen ist die damit einhergehende Signalwirkung, dass die Innenstadt auch für die Stadtverwaltung der Hansestadt Lübeck nicht mehr attraktiv genug ist.

Auch quantitativ ist diese Auswirkung für die Betriebe der Innenstadt spürbar. Eine empirische Befragung der CIMA am Standort München hat gezeigt, dass der durchschnittlich erreichbare Wert des Ausgabenanteils von Angestellten am Arbeitsort bei rd. 28 % liegt. Bezogen auf das Ausgabeverhalten im Einzelhandel ergibt sich somit ein Wert in Höhe von rd. 1.505,45 EUR/ Person p.a.¹⁰, bzw. rd. 977.039 EUR p.a. (bei 649 Personen). Eine weitere quantitative Bewertung erfolgt über die Gegenüberstellung von Gesamtkosten der Varianten und den zu erwartenden Ersparnissen sowie Verkaufserlösen.

⁹ Basis sind aktuelle Beschäftigtenzahlen ohne Zuwächse

¹⁰ Durchschnittlicher Ausgabenbesatz im Einzelhandel: 5.732 EUR/ Person (2021; CIMA)
93,8 einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Hansestadt Lübeck (MB Research 2022)
= angepasster Ausgabenbesatz im Einzelhandel für die Hansestadt Lübeck 5.376,62 EUR /Person

Abb. 11: Wirtschaftlichkeit der Varianten

Wirtschaftlichkeit	Variante 2	Variante 3	Differenz
Gesamtkosten - Investition	97.000.000	42.900.000	54.100.000
Verkaufserlöse - eigene Objekte	33.627.000	10.150.000	23.477.000
Zwischensumme einmalige Kosten	63.373.000	32.750.000	30.623.000
Summe Mietersparnis p.a.	-1.465.670	-1.050.210	-415.460
Summe laufende Kosten p.a.	6.800.000	6.800.000	0
Zwischensumme jährliche Kosten	5.334.330	5.749.790	-415.460

In der Variante 2 stehen Gesamtkosten für den größeren Neubau auf der Roddenkoppel inkl. (Teil-)Verlegung der Bahnanlagen in Höhe von rd. 97,0 Mio. €, Verkaufserlösen in Höhe von rd. 33,6 Mio. € gegenüber, so dass eine Investitionssumme von rd. 63,4 Mio. € verbleibt. In der Variante 3 summieren sich die drei kleineren Neu-, bzw. Erweiterungsbauten auf Gesamtkosten in Höhe von rd. 42,9 Mio. € und es werden rd. 10,2 Mio. € Verkaufserlöse erwartet. Das zu tätigende Investment beläuft sich auf rd. 32,8 Mio. €.

Bezüglich der laufenden jährlichen Kosten ergibt sich für die Variante 2 eine Ersparnis von rd. 415.500 € p. a. Somit dauert es mehr als 70 Jahre, bis die Einsparungen (durch höhere Mietersparnis und geringere laufende Kosten) den Differenzbetrag des höheren Investments i.H.v. rd. 30,6 Mio. € überkompensieren. Damit amortisieren sich die Einspareffekte erst nach Ablauf der Gesamtnutzungsdauer des neuen Gebäudes (60 Jahre lt. ImmoWertV 2022).

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kreditzinsen sowie Abschreibungen verändert sich diese Einschätzung noch einmal deutlich. Dabei geht die CIMA von folgenden Konditionen aus:

Kreditlaufzeit:	30 Jahre
Zinssatz:	2,00 %
Tilgung p.a.:	2,45 %
Zahlweise:	vierteljährlich

Abb. 12: Wirtschaftlichkeit der Varianten (inkl. Kapitalkosten und Abschreibungen)

Wirtschaftlichkeit	Variante 2	Variante 3	Differenz
Gesamtkosten - Investition	97.000.000	42.900.000	54.100.000
Verkaufserlöse - eigene Objekte	33.627.000	10.150.000	23.477.000
Zwischensumme einmalige Kosten	63.373.000	32.750.000	30.623.000
Summe Mietersparnis p.a.	-1.465.670	-1.050.210	-415.460
Summe laufende Kosten p.a.	6.800.000	6.800.000	0
Summe Zinsen + Tilgung	2.820.099	1.457.375	1.362.724
Summe Abschreibungen	1.616.667	715.000	901.667
Zwischensumme jährliche Kosten	9.771.095	7.922.165	1.848.930

Hinsichtlich der Abschreibungen wird davon ausgegangen, dass alle bestehenden Gebäude vollständig abgeschrieben sind und lediglich die neuen Gebäude in den beiden Varianten abzuschreiben sind (rd. 1,7 % p.a. bei 60 Jahren Gesamtnutzungsdauer).

Unter Berücksichtigung der Kapitalkosten und Abschreibungen zeigt sich, dass die Variante 2 zu keinem Zeitpunkt zu geringeren Kosten führt, sondern zu jährlichen Mehrkosten in Höhe von rd. 1,85 Mio. € (bzw. rd. 950.000 € ohne Abschreibungen) führt. Damit können nur qualitative Aspekte für die Variante 2 sprechen. In einem steigenden Zinsumfeld (und damit auch steigenden Liegenschaftszinsen) sinken zudem die Ertragswerte, wenn die Mieterwartungen nicht ebenfalls gesteigert werden können.

Die Betrachtung der Auswirkungen hat gezeigt, dass neben der Wirtschaftlichkeit weitere Aspekte bei der Entscheidungsfindung über künftige Verwaltungsstandorte Berücksichtigung finden sollten. Insbesondere städtebauliche Gründe spielen aus Sicht der CIMA eine entscheidende Rolle für die Handlungsempfehlung.

Keine der beiden Varianten vereint alle Verwaltungsstandorte. Allerdings ist die Variante 2 geeignet eine Bündelung der Verwaltung auf nur noch sieben Standorte zu gewährleisten, was den fachlichen Austausch der unterschiedlichen Verwaltungseinheiten vereinfachen und erhöhen kann. Jedoch erfolgt diese Bündelung an einem Standort außerhalb der Innenstadt an einem isolierten Standort. D.h. alle anderen Verwaltungsstandorte sind mehr als 1 km entfernt.

Auf der anderen Seite ist eine komplette Bündelung der Verwaltung in der Innenstadt aus verschiedenen Gründen nicht möglich. Für die IT (insbesondere das Rechenzentrum) bleibt der Standort Fackenburger Allee 27-29 vorgesehen. Weiterhin fehlt es an ausreichenden Flächenpotenzialen die Ergänzungsbedarfe bis zum Jahr 2030 auf der Altstadtinsel realisieren zu können. Prinzipiell denkbar ist in Kombination mit Abriss von Bestandsgebäuden zwar das Areal Mühlenamm. Diese hochwertigen, wassernahen Flächen sind aus Sicht der CIMA jedoch städtebaulich und funktional prädestiniert für Wohnnutzungen.

Die Auswirkungen auf den Büromarkt in Lübeck durch Entmietung oder Verkauf der Immobilien sind in beiden Varianten gravierend. In der Variante 2 kommen in einem engen Zeitraum ab 2030 insgesamt rd. 29.500 m² Büroflächen auf den Markt. In der Variante 3 sind es immerhin noch rd. 11.000 m² Nutzfläche, die den Büromarkt ab 2030 beeinflussen. In dieser Ballung ist davon auszugehen, dass insbesondere die Variante 2 dazu führt, dass entweder die Büromieten sinken oder tlw. langjährige Leerstände in Kauf genommen werden müssen, da die meisten Objekte sich nicht für eine Umnutzung in Wohnraum eignen.

Im Hinblick auf die funktionsräumliche Verteilung von Arbeitsplätzen im Stadtgefüge, wie etwa im Zuge der neuerdings wieder viel diskutierten Zunahme von Homeoffice-Arbeitsplätzen und damit möglicherweise einhergehenden abnehmenden Flächenbedarfen, muss zunächst festgehalten werden, dass entsprechende Prognosen schon vor mehr als 10 Jahren erstellt wurden (Auswirkungen von „Telearbeit“), sich allerdings nie in dem erwarteten Maße erfüllt haben. Aller Voraussicht nach wird es künftig zwar immer häufiger ein Nebeneinander verschiedener Arbeitsformen und auch -räume geben (z. B. auch durch zunehmende Nutzung von Cloud-Dienstleistungen befördert). Jedoch erfordert v.a. die arbeitsteilige Innovation auch ein besonderes Maß an Wissensteilung, also die Übertragung von kodifiziertem und implizitem Wissen. Der Transfer impliziten Wissens bedarf dabei wiederum des Face-to-Face-Kontaktes. Zu „wissen, was“ ist gegenüber einem „wissen, wie“ schwer fassbar. Dementsprechend ist auch im Informationszeitalter keine „Auflösung des Raumes“ anzunehmen. Alle aktuellen Untersuchungen und Befragungen von Unternehmen im „Pandemie-Jahr 2020“ zeigen, dass nicht die Erwartung besteht (sowohl bei den verantwortlichen Geschäftsleitungen als auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern), dass

die temporär zunehmende Inanspruchnahme von Homeoffice-Angeboten zu einem signifikant geringeren Flächenbedarf bei den Betrieben führt.

In einer jüngst veröffentlichten Umfrage der Catella-Group zur Zukunft des Bürogebäudes¹¹ wird deutlich, dass sich Homeoffice fest in den Arbeitsalltag integriert hat, aber das Büro als zentraler Arbeitsort erhalten bleibt. Nur hier wird eine hohe Relevanz für kollegialen Austausch, Teamarbeit sowie Kundenbesuche und Anziehung von Young Talents gesehen. Dabei wird deutlich, dass es eine vollständige Präsenz am Arbeitsort (Mo-Fr) in den allermeisten Fällen nicht mehr geben wird. Die Mehrzahl der Beschäftigten wünscht sich eine Anwesenheit von Montag bis Mittwoch. Damit würden Tage mit hoher Auslastung der Büroräume bis zur Mitte der Woche Tagen mit geringer Auslastung am Ende der Woche gegenüberstehen. Wirklich Flächen eingespart hätte man damit noch nicht. Dennoch wird ein moderater Rückgang der Büroflächen von -5 % bis -10 % von den meisten Expert:innen erwartet (60 %).

Auf der anderen Seite steht die Frage nach einem geringeren Flächenbedarf durch digitale Dienstleistungen der Verwaltung, die bspw. mit der Online-Ausweisfunktion und dem digitalen Code auf der Zulassungsbescheinigung möglich sind/ werden. Die Bürger:innen müssen somit nicht mehr die Standorte direkt aufsuchen, was zum einen zu einem geringeren Flächenverbrauch für Wartezimmer und zum anderen für eine effizientere Bearbeitung (=weniger Personalbedarf) durch Auslagerung der Eingabe von Formulardaten auf die Antragsteller:innen führt. In der vorliegenden Prüfung der Szenarien spielt dieser Aspekt jedoch keine Rolle, da die Bürgerservicebüros und die Beratungsstellen des Jugendamtes nicht zur Disposition stehen und (vorerst) in den Stadtteilen nah an der Bevölkerung vorgehalten werden.

Der Beschluss von Bund und Ländern öffentliche Schutzräume nicht weiter zu erhalten (2007) steht aktuell im Rahmen einer Bestandsaufnahme aufgrund der Kriegssituation in der Ukraine auf dem Prüfstand. Ein effektiver baulicher Bevölkerungsschutz ist wieder in den Fokus der Akteure gerückt.¹² Für das Bauwerk in der Dr.-Julius-Leber-Straße ist der Verkaufsprozess an die Hansestadt Lübeck allerdings komplett vollzogen, sodass zu diesem Zeitpunkt von keinen Auswirkungen auf die Umsetzbarkeit der beiden Varianten ausgegangen werden kann.

¹¹ Catella-Group (2022: Zukunft des Bürogebäudes. Wenn Unternehmen die Flächenoptimierung suchen (750 Immobilienexpert:innen; Rücklaufquote 15 %)

¹² vgl. hierzu ARD 2022: <https://www.tagesschau.de/inland/gesellschaft/bunker-zivilschutz-101.html>

5 Management Summary

Die Risikobewertung der beiden Varianten zur Neuaufstellung der Stadtverwaltung Lübeck ab dem Jahr 2030 hat gezeigt, dass sich die beiden verbliebenen Varianten hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile deutlich unterscheiden. Zwar ist keine der Varianten geeignet, die Verwaltung maximal zu zentralisieren¹³, die größte Reduzierung von Standorten erfolgt jedoch in der Variante 2 (Roddenkoppel). Allerdings ist dieser Standort jeweils mehr als 1 km von den weiteren Verwaltungsstandorten entfernt. In der Variante 3 (Bestand + Erweiterungsbauten) werden viele Standorte auf der Altstadtinsel oder im direkten Umfeld erhalten, so dass die meisten Verwaltungsstandorte innerhalb von rd. 10 Minuten Fußweg erreicht werden können.

Unter Betrachtung der Verkaufserlöse und den erwarteten Gesamtkosten zeigt sich, dass die Variante 2 deutlich höhere Kosten verursacht, die durch die höheren Verkaufserlöse nicht ausreichend kompensiert werden. So sinkt der Unterschied der beiden Varianten in den Gesamtkosten von rd. 54,0 Mio. € auf rd. 30,6 Mio. €. Einspareffekte durch höhere Entmietungen und geringere laufende Kosten erwirtschaften diesen Unterschied erst nach über 70 Jahren und somit länger als die Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren eines neuen Gebäudes. Unter Berücksichtigung der Kapitalkosten (inkl. Abschreibungen) verschlechtert sich die Wirtschaftlichkeit der Variante 2 so stark, dass keine Einspareffekte übrigbleiben und die Variante 3 stets die wirtschaftlichere ist.

Die Effekte auf den Büromarkt ab 2030 sind in der Variante 2 ebenfalls am größten. Hier ist mit einer mehrjährigen Phase des Überangebotes zu rechnen.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Verwaltungsmitarbeiter:innen auf das nähere Umfeld wurde festgestellt, dass in der Variante 2 rd. 980.000 € Umsatz p.a. dem Personal zugeordnet werden können, welches zukünftig nicht mehr in der Innenstadt angesiedelt ist. Auf der anderen Seite kann dieses Umsatzpotenzial aber auch ein Impuls für den Stadtumbau Lübeck Nordwest am Standort Roddenkoppel sein. Durch die Konzentration der Verwaltung in der Innenstadt ist in der Variante 3 mit kleineren Umsatzzuwächsen in der Innenstadt zu rechnen, da Standorte außerhalb der Innenstadt aufgelöst werden und zukünftig in den Erweiterungsbauten angesiedelt werden.

Bezüglich der Effekte von Homeoffice und digitalen Verwaltungsdienstleistungen erwarten Branchenexpert:innen, dass Homeoffice ein fester Bestandteil der Arbeitswelt bleiben wird, aber das Büro weiterhin den Mittelpunkt des Arbeitslebens bilden wird. Dennoch wird derzeit von einer Verringerung des Flächenbedarfs in Höhe von 5-10 % ausgegangen.

Auf Basis der analysierten Punkte empfiehlt die cima der Hansestadt Lübeck ein Weiterverfolgen der Variante 3 (Bestandsgebäude + Erweiterungsbauten). Dabei ist auch ein zusätzlicher kleiner Verwaltungsneubau außerhalb der Altstadtinsel notwendig, welcher bspw. am Standort Roddenkoppel, bzw. Mittlere Wallhalbinsel errichtet werden kann. Hierzu wird ergänzend empfohlen, dieses Gebäude in Bauabschnitten zu denken, um gegebenenfalls die Auswirkungen von Homeoffice und Verwaltungsmodernisierungen in den nächsten Jahren steuern zu können.

¹³ Variante 1 als komplette Zentralisierung aller Fachbereiche mit einem großen Neubau am Standort Roddenkoppel wurde bereits vor Beauftragung der cima verworfen.

6 Anhang

Berechnungsgrundlagen

Preisindex für Bauland	2015=100
2018	134,5
2019	146,1
2020	156,1
Differenz 2018-2020	21,6
Differenz pro Monat	0,9
Monate bis Richtwertstichtag	18
Indexerhöhung um	16,2
Preisindex zum Bodenrichtwertstichtag extrapoliert	172,3
Monate bis Wertermittlungsstichtag	4
Preisindex extrapoliert auf Wertermittlungsstichtag	175,9
prozentuale Entwicklung als Faktor	1,02

Sanierungskosten	in EUR/qm NF
Stand: 2. Quartal 2019 inkl. MwSt. gemäß BKI	550
Baupreisindex: II. 2019	114,6
Baupreisindex: I. 2022	139,7
Anpassungsfaktor Zeit	1,219
Anpassungsfaktor regional für Lübeck lt. BKI	1,029
angepasste Sanierungskosten	689,91

www.cima.de
 www.cimadigital.de
 www.regionalwirtschaft.cima.de

