



► Nr. VO/2023/12242  
öffentlich

Lübeck, 17.05.2023

## Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
5.651 - Gebäudemanagement

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

### Projekt "Karstadt Mixed-Use-Konzept - Zwischennutzung 2023-2025", Königstraße 52-56, 23552 Lübeck

#### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.05.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
05.06.2023	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
06.06.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

#### Anlass:

Durch Beschluss der Bürgerschaft liegt ein Planungsauftrag für das „Mixed-Use-Konzept im ehemaligen Karstadt-Haus Königstraße“ vor (Vorlage VO/2021/09711-03-02). Nach Beschluss der Bürgerschaft wurde dafür das bebaute Grundstück Königstraße 52-56 (ehem. Karstadt-Sport – Haus B+C) erworben (Vorlage VO/2021/09711-03). Bis zur baulichen Herstellung des Mixed-Use-Konzeptes ab 2026 und des Zugriffs auf alle Flächen ist eine Zwischennutzung von Teilflächen des Gebäudes vorgesehen (2023 – 2025). Das Konzept der Zwischennutzung ist Inhalt des vorliegenden Berichtes.

#### Bericht:

#### **EINORDNUNG IN DEN GESAMTPROZESS ÜBERGANGSWEISE**

Mit dem Prozess ÜBERGANGSWEISE setzt die Hansestadt Lübeck auf Wandel und Zukunft: Ziel ist es, neue Impulse zu schaffen und die Innovationskraft der Lübecker Innenstadt zu stärken. Im Fokus steht dabei ein ganzheitlicher Strukturwandel.

Die Grundlage für die Initiative sind der Rahmenplan Innenstadt, einschließlich dem Mobilitätskonzept, und das Tourismusedwicklungskonzept (TEK 2030) der Hansestadt Lübeck. Beide wurden von 2018 bis 2019 im Rahmen einer umfassenden Bürgerbeteiligung erarbeitet und zeigen klar den Weg in die Zukunft auf. Um die Umsetzung zu erreichen und vor allem zu beschleunigen, hat sich die Hansestadt erfolgreich beim Bundesprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit dem Projekt „INNOVATIONSKONTOR.LÜBECK“ beworben. Um hervorzuheben, dass es sich hierbei um einen Prozess handelt, der jederzeit offen für Veränderung ist, trägt das Vorhaben heute den Namen ÜBERGANGSWEISE.

ÜBERGANGSWEISE ist ein gemeinschaftlicher Prozess, in dem die Hansestadt Lübeck (Stadtplanung und Bauordnung und das Gebäudemanagement), die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH (WiFö) sowie die Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM) in enger Kooperation agieren. Darüber hinaus werden weitere Institutionen und Akteur:innen – politische Gremien und Ausschüsse, Interessensvertretungen, Wirtschaftsgemeinschaften, Innenstadt-Gymnasien oder Immobilieneigentümer:innen und auch die Lübecker Hochschulen – einbezogen.

## **AKUELLE BESCHLUSSLAGE UND ZEITPLAN ÜBERGANGSHAUS (HAUS B)**

Durch Beschluss der Bürgerschaft liegt ein Planungsauftrag für das „Mixed-Use-Konzept im ehemaligen Karstadt-Haus Königstraße“ vor (Vorlage VO/2021/09711-03-02). Im Rahmen einer Sonderveranstaltung wurde das Konzept bereits am 31.01.2023 den in der Bürgerschaft vertretenden Fraktionen vorgestellt. In zwei weiteren Sonderveranstaltungen am 12.02.2023 sowie 22.03.2023 wurden sowohl die Schulgemeinschaften als auch die Hochschulen inklusive Technikzentrum sowie dem Offenen Kanal auf den gleichen Wissensstand gebracht.

Projektplan vorbehaltlich der konkreten weiteren Planung:

Planung Umsetzung Mixed-Use-Konzept (ÜBERGANGSHAUS)	2023 – 2025
Vorgezogene bauliche Maßnahmen (im Zuge der Herrichtung Zwischennutzung)	2023
Umsetzung Gesamtbaumaßnahme	ab 2026

Nach Beschluss der Bürgerschaft wurde dafür das bebaute Grundstück Königstraße 52-56 (ehem. Karstadt-Sport – Haus B+C) erworben (Vorlage VO/2021/09711-03). Bis zur baulichen Herstellung des Mixed-Use-Konzeptes ab 2026 und des Zugriffs auf alle Flächen ist eine Zwischennutzung von Teilflächen des Gebäudes vorgesehen (2023 – 2025).

Ab 2026 besteht ein Bedarf an Interimsflächen für die Rückkehr der Innenstadtgymnasien zu G9, bis das Karstadt-Gebäude entsprechend hergerichtet ist. Es ist vorgesehen, sich noch vor den Sommerferien 2023 mit den Schulen über Interimslösungen zu verständigen.

## **PROGRAMMATISCHE AUSRICHTUNG ÜBERGANGSHAUS (2023 – 2025)**

Zentraler Bestandteil der Zwischennutzung ist die Phase 0 – eine Konzeptphase zur Definition des Planungsauftrags für die langfristige Umnutzung des ehemaligen Karstadtgebäudes. Ziel ist es, die geplanten Nutzungen zu erproben, die Bedarfe der zukünftigen Nutzer:innen aufeinander abzustimmen und Synergien herauszuarbeiten. Zudem wird das Übergangshaus (Haus B) zentral in die Innovationsstrategie des Gesamtprozesses eingebunden und somit zum Ankerpunkt der zukünftigen Innenstadtentwicklung. Durch eine Vielzahl von Veranstaltungs- und Kommunikationsformaten wird das Übergangshaus ein Interaktionsraum von Bürger:innen, künstlerischen und informativen Impulsen und Reallabor für die zukünftigen Nutzer:innen.

Folgende Schwerpunktsetzung wird dabei verfolgt:

- Im Sinne der „Phase 0“ die Flächen zu nutzen als „Reallabor“, Begegnungsort, Veranstaltungsfläche für Workshops, diverse Beteiligungsformate etc. unter Einbindung

der potentiellen Nutzer:innen (aktuell: die vier Innenstadt-Gymnasien, die Lübecker Hochschulen, das Technikzentrum Lübeck und der Offene Kanal)

- Errichtung eines Prozess-/Infopunktes für das Gesamtprojekt „ÜBERGANGSWEISE“, die sog. „DENKBAR“, hier insbesondere die Themen Sensibilisierung für den Strukturwandel, „Angsträumen“ entgegen zu wirken, Potentiale erleben und erproben statt Leerstand zu sehen
- Schaffung eines zentralen Ortes als „Schaufenster der Wissenschaft“ durch die Einrichtung eines temporären Lernraums im Sinne des DLC-Programms (Digital Learning Campus) von Seiten der Hochschulen und weiterer Verbundpartner:innen
- Etablierung Übergangshaus als öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualitäten ohne Konsumzwang
- Belebung statt Leerstand: Das Haus B rückt durch Interaktion und attraktive Veranstaltungsformate ins Bewusstsein und Interesse der Bürger:innen

## **ZUSTÄNDIGKEITEN IN DER UMSETZUNG**

Aufgrund der intensiven Einbindung in ÜBERGANGSWEISE ist auch die Zwischennutzung Haus B ein gemeinsames Projekt der am Gesamtprozess beteiligten Akteur:innen. Während für die bauliche Umsetzung des Hauses B und die Ausgestaltung der „Phase 0“ das GMHL verantwortlich zeichnet, wurde die LTM mit der programmatischen Bespielung und Ausgestaltung betraut. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung hat eine koordinierende und steuernde Funktion im Gesamtprojekt und plant die Etablierung eines Prozessbüros (Denkbar).

## **MAßNAHMENBESCHREIBUNG**

### I. BAULICHE HERRICHTUNG

Das ehemalige Warenhaus Karstadt-Sport (Haus B) diene bislang als Verkaufsstätte und basiert bauordnungsrechtlich auf der Verkaufsstättenverordnung (VkvO SH). Die Zwischennutzung stellt eine Nutzungsänderung nach LBO SH dar (Sondernutzung) und bedarf somit einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung. Für erforderliche Planungsleistungen werden externe Fachplanende eingebunden (Architekt, TGA-Planer:in, Tragwerksplaner:in sowie Brandschutzgutachter:in).

Die baulichen Maßnahmen betreffen in erster Linie Maßnahmen des Brandschutzes und resultieren aus den konstruktiven Anforderungen, die sich durch die angestrebte Sondernutzung in zwei Geschossen (Zwischengeschoss Ebene Königstraße und Erdgeschoss) ergeben.

Mit dem Ziel, mit möglichst geringem Aufwand eine Zwischennutzung zu ermöglichen, sind die geplanten Maßnahmen wirtschaftlich und zweckmäßig geplant.

Kerngedanke ist, im Rahmen der Zwischennutzung die technischen Bestandsanlagen weitgehend unverändert zu erhalten, um bauliche Anpassungen zu vermeiden, die zu Zulassungsproblemen führen können (Bestandsschutz). Alle weiteren Eingriffe im Gebäude reduzieren sich auf ein geringstes, nötiges Maß unter Verwendung der vorhandenen Gebäudestruktur (z. B. Integration von Sanitärbereiche in eine vorhandene Garderobenanlage mit kurzen Leitungswegen).

So sollen neben vorgezogenen Abbruch- und Entrümpelungsarbeiten, brandschutztechnische Abschottungen der Nutzungsbereiche im Haus B von Verkaufsflächen im Untergeschoss und in Abgrenzung zu Haus A (heute noch im Betrieb von Galeria Kaufhof Karstadt) auch erforderliche Sanitäreinheiten in erforderlicher Anzahl entstehen sowie weitere IT- und kleinere technische Einbauten (Teeküchen/Cateringbar) realisiert werden. Dabei wird angestrebt, soviel als möglich im Rahmen der baulichen Herrichtung bereits auch für die Endnutzung zu konzipieren (z. B. Ertüchtigung Personenaufzug für eine barrierefreie Erschließung). Die baulichen Maßnahmen dienen zudem der infrastrukturellen Grundausstattung zur Integration eines temporären DLC-Angebotes in den Jahren 2024 und 2025. Mit dem DLC werden Lernorte und Bildungsangebote in Lübeck im Bereich digitaler Grundkompetenzen/FutureSkills für Studierende, Lehrende, Schüler:innen, Bürger:innen und Unternehmen sowie andere Organisationen bzw. gesellschaftliche Akteure geschaffen. Die nutzerspezifische Ausstattung erfolgt im Rahmen des DLC.

## II. PROGRAMMATISCHE MAßNAHMEN/INNENAUSSTATTUNG

Bis zur Fertigstellung der baulichen Herrichtung sind Einzeltermine im Gebäude sowie auf dem Schragen ab Sommer 2023 (Sondernutzung) durch die LTM geplant.

Im Rahmen der Zwischennutzung ist das Zwischengeschoss als Erlebnisfloor mit einem zentralen Veranstaltungsbereich konzipiert. Das darüber liegende Erdgeschoss dient als Sciencefloor/Reallabor mit der sog. DenkBar, in der sich Interessierte zu ÜBERGANGSWEISE informieren, sich austauschen und mitgestalten können. Es sind unter anderem Veranstaltungen, Workshops und Diskussionsrunden geplant – hierbei werden die zukünftigen Nutzer:innen vom Haus B im Rahmen der sog. Phase 0 bereits mit einbezogen.

Neben zusätzlich erforderlichen Überplanungen und kleineren baulichen Anpassungen enthält der Kostenplan die Ausstattung der Flächen durch modulare Gestaltungselemente, mobile Veranstaltungstechnik, Kostenansätze für eine Personalstelle für das Eventmanagement, Programmkosten, Presse-/Öffentlichkeitsarbeit sowie allgemeine Projektnebenkosten. Dabei wird angestrebt, bauliche Investitionen weitestgehend in die Endnutzung des Gebäudes zu überführen.

## **EINSATZ VON FÖRDERMITTELN**

Im Rahmen der Zwischennutzung wird unterschieden zwischen den beiden Teilprojekten. Zur Vermeidung von Doppelförderungen sind beide Einzelaspekte jeweils einem Förderprogramm zugeordnet, aus welchen für die Zwischennutzung Fördermittel zur Verfügung stehen:

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| 1. Bauliche Herrichtung (Grundherrichtung) | ZIZ-Programm (Bund)       |
| 2. Programmatische Maßnahmen               | Innenstadtprogramm (Land) |

### ZU 1) BUNDESFÖRDERPROGRAMM ZIZ

Im Rahmen des Bundes-Förderprogramms „ZIZ – Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ wurde am 04.08.2022 der Antrag und am 09.03.2023 mit Ergänzung vom 17.03.2023 ein 2. Änderungsantrag für das Projekt „Innovationskontor.Lübeck“ eingereicht. Dieser hatte zum Ziel, Fördermittel zu sichern, die ansonsten für die Hauptbaumaßnahme nicht abgerufen hätten werden können und nun umzuwidmen, um sie für die baulich-technische Herrichtung im Sinne einer Zwischennutzung zu nutzen. Dem wurde stattgegeben, ein ergänzender För-

derbescheid liegt vor (FWD3-10.08.93-22.227, vom 25.04.2023). **Der Eigenanteil der Stadt beträgt beim Förderprogramm ZIZ 10 %.**

## ZU 2) LANDESFÖRDERPROGRAMM INNENSTADTPROGRAMM

Im Rahmen des Landesförderprogramms zur Förderung der Innenstadtentwicklung und der Stadt- und Ortszentren (Innenstadtprogramm) vom 15.06.2021 wurde am 29.06.2021 der Antrag und am 17.01.2023 ein 1. Änderungsantrag zum Projekt „Mixed-Use-Konzept im ehemaligen Karstadt Haus Süd“ eingereicht. Auch hier konnten Fördermittel im Sinne des Förderziels sinnvoll umgewidmet werden zu Gunsten einer Finanzierung der Zwischennutzung. Der ergänzende Förderbescheid liegt ebenfalls vor (10292212/1 uul vom 22.02.2023). Diese Mittel werden überwiegend an die LTM weitergeleitet, da sie u. a. für die Veranstaltungen der Zwischennutzung eingesetzt werden. **Der Eigenanteil der Stadt beträgt beim Innenstadtprogramm 20 %.**

### **KOSTEN**

#### ZU 1) BAULICHE HERRICHTUNG

Es liegt für die vollständige Umsetzung in 2023 eine Kostenübersicht auf Basis einer Kostenschätzung unter teilweiser Einbeziehung der beteiligten Fachplanenden für die bauliche Herrichtung der Zwischennutzung vom 07.03.2023 vor:

Gesamtkosten bauliche Herrichtung rd. 880.000 Euro brutto

Darin enthalten:

- Hochbaukosten (KG 300) rd. 160.000 Euro  
(u. a. für Abbruch-, Trockenbauarbeiten, WC-Trennwände, Verbindungstür zu Haus A, Tischlerarbeiten Teeküche)
- TGA-Kosten (KG 400) rd. 350.000 Euro  
(u. a. Ertüchtigung Personenaufzug, HLS-Anschlüsse Sanitär, Anpassungen bestehender Einbruchmeldeanlage, Brandmeldeanlage, Sprinkleranlage, WLAN-Ausstattung, zusätzliche Beleuchtung, Multimediaausstattung)
- Nebenkosten (KG 700) rd. 370.000 Euro  
(Honorarleistungen Fachplanende, Sachkosten für IT-Service, Sicherheit)

Dem gegenübergestellt steht eine Förderung aus dem ZIZ-Programm von maximal 792.000 Euro für den Zeitraum 2022 - 2025. Die fristgerechte Abrufung der bewilligten Mittel für 2023 hängt dabei maßgeblich davon ab, ob die bauliche Herrichtung noch im Jahr 2023 in Abhängigkeit der dafür erforderlichen Rahmenbedingungen rechtzeitig abgeschlossen und schlussgerechnet werden kann (s. Zeitplan bauliche Herrichtung).

Förderung ZIZ-Programm	rd. 792.000,00 Euro
<u>Eigenanteil HL ZIZ (mind. 10 %)</u>	<u>rd. 88.000,00 Euro</u>
Gesamt	rd. 880.000,00 Euro

## ZU 2) PROGRAMMATISCHE MAßNAHMEN

Es liegt für den Zeitraum 2023 – 2024 eine Grobschätzung für die Bespielung vom 25.04.2023 vor:

Gesamtkosten Bespielung rd. 625.000 Euro Gesamtkosten brutto

Darin aktuell enthalten:

- Ausstattungskosten rd. 260.000 Euro  
(für modulare Gestaltungselemente (Beschaffung, langfristig einsetzbar), mobile Veranstaltungstechnik (Miete))
- Programmkosten rd. 50.000 Euro
- Presse und Öffentlichkeitsarbeit rd. 75.000 Euro
- Nebenkosten rd. 30.000 Euro
- Personalkosten rd. 75.000 Euro

Dem gegenübergestellt steht eine Förderung aus dem Innenstadtprogramm von maximal rd. 500.000 Euro für den Zeitraum 2022 - 2024.

Förderung Innenstadtprogramm	500.000,00 Euro
<u>Eigenanteil HL Innenstadtprogramm (mind. 20 %)</u>	<u>125.000,00 Euro</u>
Gesamt	625.000,00 Euro

Die programmatische Zwischennutzung ist bislang innerhalb des geförderten Zeitraums des Innenstadtprogramms bis Ende 2024 finanziert. Um einem erneuten Leerstand ab Anfang 2025 bis zur Umsetzung von Baumaßnahmen im Gebäude (vollständige Baufreiheit erst ab Anfang 2026) entgegen zu wirken, sollte bestenfalls die Zwischennutzung schon heute um ein Jahr (2025) ausgeweitet werden. Dafür würden zusätzliche Kosten für die Fortzahlung der Personalstelle für das Eventmanagement sowie Programm- und Projektnebenkosten für die HL in Höhe von rd. 200.000 Euro entstehen.

Im Rahmen des Förderantrags DLC ist darüber hinaus eine Bereitstellung von Flächen für einen temporären Lernraum im Übergangshaus (Haus B) von Seiten der Stadt bis Ende 2025 bereits zugesagt.

## KOSTEN HL

Vor dem Hintergrund der Aktivierung der beiden Förderprogramme (ZIZ-Programm und Innenstadtprogramm) liegen die Gesamtkosten für die Zwischennutzung 2023 – 2024 auf Seiten der Stadt Lübeck bei

### → Gesamtkosten für die HL: rd. 210.000 Euro

Dies ergibt sich aus:

Gesamtkosten bauliche Herrichtung/Bespielung	rd. 1,50 Mio. Euro brutto
<u>Gesamteinnahmen aus Fördermittel maximal</u>	<u>rd. 1,29 Mio. Euro</u>
Differenz (entspricht dem Anteil aus Eigenanteilen)	rd. 0,21 Mio. Euro brutto

## HAUSHALT HL

Von den Gesamtkosten werden rd. 80.000 Euro brutto investiv abgerechnet (Anteil aus baulicher Herrichtung).

Von den Gesamtkosten werden rd. 1.425.000 Euro brutto konsumtiv abgerechnet (Anteil aus baulicher Herrichtung sowie Bespielung) und zum Teil an die LTM (Lübeck und Travemünde Marketing GmbH) im Rahmen der Betrauung weitergeleitet.

Es wird mit maximal folgenden Einnahmen aus Fördermitteln gerechnet:

### *Aus ZIZ*

2023	ca. 697.000 Euro brutto abzüglich Eigenanteil * = ca. 627.300 Euro brutto
2024	ca. 143.000 Euro brutto abzüglich Eigenanteil * = ca. 128.700 Euro brutto
2025	ca. 40.000 Euro brutto abzüglich Eigenanteil * = <u>ca. 36.000 Euro brutto</u>
	ca. 792.000 Euro brutto

\* *Eigenanteil von ca. 10 %*

### *Aus Innenstadtprogramm*

2023/2024 (Abruf ohne Jahresmittelbindung)	ca. 500.000 Euro brutto
--	-------------------------

Einnahmen sowie Ausgaben sind – wie zuvor beschrieben - haushälterisch unterschiedlich zuzuordnen (investiv sowie konsumtiv).

Bei Erstellung der Haushaltsanmeldung 2023 war das Teilprojekt „Zwischennutzung“ noch nicht Planungsbestandteil. Es wurden für 2023 daher keine Haushaltsmittel dafür beantragt.

Die Finanzierung im Jahr 2023 wird über das Bereichsbudget des GMHL gedeckt.  
Die notwendigen Haushaltsmittel für die Jahre 2024 und 2025 werden im Haushalt beantragt.

Neben den konsumtiven Kosten ist die Maßnahme investiv unter dem bestehenden Produktsachkonto 111029 578 7851000 geordnet.

## **AKTUELLER PROJEKTSTAND**

- Die Beauftragungen Projektsteuerung und Projektentwicklung (Phase 0) für die spätere Baumaßnahme des Mixed-Use-Konzepts sind erfolgt. Die Planenden werden ebenfalls in die Planung und Umsetzung der Maßnahmen für die Zwischennutzung eingebunden.
- Die Fachplanungen für Architektur, Tragwerk und Brandschutz für die Zwischennutzung wurden beauftragt.
- Mit der Planung für die Baumaßnahmen der Zwischennutzung wurde begonnen.
- Die Einreichung einer Bauvoranfrage ist erfolgt, die Überarbeitung in Abstimmung mit dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung sowie Prüfung steht noch aus.
- Die vorgezogene Umsetzung von Baumaßnahmen ist in Vorbereitung (insb. Abbruch und Entrümpelung, Anpassung Schließsysteme, Anpassung Einbruchmeldeanlage, Ertüchtigung Flucht- und Rettungswegsignale etc.) als Voraussetzung für Veranstaltungen im Haus B.

Im Zuge der bundesweiten Schließungspläne des Galeria Karstadt Konzerns stehen viele Kommunen vor ähnlichen Herausforderungen, den Umgang mit dem Wandel der Innenstädte neu zu definieren. Das interdisziplinäre Vorgehen der Hansestadt Lübeck mit einem seit Jahren leerstehenden Warenhaus erregt bundesweites Interesse. Die Bespielung in Form einer Zwischennutzung bietet die große Chance, bereits im Zuge des Phase-0-Prozesses Formate zu testen und sich programmatisch der Aufgabenstellung zu nähern. Mit der Vision, aus einem Verkaufshaus ein städtisches Haus der Bildung zu realisieren, setzt Lübeck Maßstäbe und wird zum Leuchtturm im bundesweiten Kontext.

### **Anlagen:**

- 1 – Zeitplan zu Projektplan\_ÜBERGANGSHAUS.B\_Zwischennutzung Projektfreigabe, Stand 03-05-2023

Senatorin Joanna Hagen