



► Nr. VO/2024/13413
öffentlich

Lübeck, 24.06.2024

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

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

Zwischenbericht zum Planungsstand "Mixed-Use-Konzept Haus B (ehem. Karstadt-Sport-Gebäude)"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
01.07.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.07.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
16.07.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
18.07.2024	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
26.09.2024	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Es handelt sich um einen Sachstandsbericht.

Bericht:

Bericht zum Planungsstand „Mixed-Use-Konzept Haus B (ehem. Karstadt-Sport-Gebäude)“

Das Projekt „Mixed-Use-Konzept Haus B (ehem. Karstadt-Sport-Gebäude)“ ist Gegenstand des Transformationsprozesses ÜBERGANGSWEISE, in dessen Rahmen durch eine Zwischennutzung die zukünftigen Nutzer:innen sowie darüber hinaus verschiedene Akteure aus den o. g. Bereichen zusammenkommen.

Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 25.03.2021 (VO/2021/09711) wurde der Bürgermeister beauftragt, für das ehemalige Karstadt-Sport-Haus (Haus B) die Machbarkeit eines Mixed-Use-Innovationszentrums für Bildung, Kultur- und Dienstleistung, das sog. „ÜBERGANGS-HAUS“ zu prüfen.

Mit der geplanten Umnutzung des ehemaligen Warenhauses bietet sich für die Hansestadt Lübeck die Chance, mitten in der Innenstadt einen neuen Leuchtturm rund um die Bereiche Bildung und Innovation zu entwickeln und die Transformation der Innenstadt aktiv mitzugestalten. Es gelingt die Raumbedarfe der Innenstadtgymnasien in zukunftsweisender Form abzubilden und damit die bestehenden Schulstandorte zu stärken.

I. „Phase-0-Prozess“

Die allgemeinen Ziele, Ambitionen und Bausteine, die einen innovativen Nutzungsmix ergeben, wurden im Zuge der Beschlussfassung definiert. Inhaltliche, konzeptionelle und gestalterische Fragen wurden daraufhin in einem „Phase 0“-Prozess, der von Juli 2023 bis April 2024 durchgeführt wurde, vertieft. Es konnte eine Klärung und Konkretisierung der Nutzungsidee erfolgen. Dabei galt es, mit den gesetzten Akteuren (Altstadtgymnasien, Hochschulen, Offener Kanal) sowie weiteren Stadtbeteiligten ein abgestimmtes Nutzungs- und Raumprogramm sowie erste Ansätze für ein Betreibermodell zu erarbeiten und den Nachweis zu erbringen, dass alle Bedarfsflächen im Gebäude untergebracht werden können. Als Ergebnis dieses Prozesses liegt nun ein Abschlussbericht, Stand Juni 2024 vor, der die Grundlage darstellt für den weiterführenden Planungsprozess (s. Anlage 1).

Die „Phase 0“ hat entscheidend dazu beigetragen, die Nutzergemeinschaft zusammen zu bringen, ein gemeinsames Verständnis der Aufgabenstellung insb. des Mixed-Use-Gedankens aufzubauen und den Willen für Synergien und Kooperationen zu fördern.

Mit einer sogenannten Einpassplanung ist dargestellt, dass alle Bedarfsflächen der Schulen für G9 untergebracht werden können sowie weitere Raumanforderungen der Musikhochschule sowie des Offenen Kanals abgedeckt werden. Es wurden Flächen verifiziert, die über die spezifische Nutzung hinaus als Gemeinschaftsflächen herangezogen werden und durch eine multifunktionale Ausstattung und Bereithaltung innerhalb des Gebäudes einen zentralen Beitrag zum nachhaltigen Betrieb des Gebäudes innerhalb der Altstadt leisten können. Bei der Einpassplanung handelt es sich noch nicht um einen architektonischen Entwurf, sondern lediglich um eine schematische Überprüfung des verifizierten Flächenbedarfs unter grober Annahme der darüber hinaus erforderlichen Bedarfsflächen für Technik, Verkehrsflächen etc. Für das allgemeine Verständnis der Lernraumangebote, die im zukünftigen Mixed-Use-Gebäude durch flexible, offene Raumstrukturen angedacht werden sollen, um innovative pädagogische Ansätze umsetzen zu können, hat die intensive Beteiligung der Schüler:innen einen bereichernden Impuls gegeben.

Ein zentraler Aspekt für diese Nutzergruppe stellt u.a. auch die Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen dar, für die dieses Projekt als Pilotprojekt einen wertvollen Beitrag setzen soll.

Im Rahmen der Betrachtungen zum Betreibermodell wurden mögliche Varianten der Betriebsorganisation, in enger Abstimmung mit den Schulen Empfehlungen zur Gewährleistung des schulischen Betriebs sowie quantifizierte Nutzungssimulationen erarbeitet. Dabei handelt es sich um das Ergebnis eines externen Beraters, der nach Interviews mit diversen städtischen Akteuren, Hintergrundgesprächen, Benchmark-Recherchen sowie eigenen Erfahrungswerten zu den vorliegenden Einschätzungen gelangte.

II. VgV-Verfahren für die Beauftragung eines Generalplaners

Betreut durch das Bureau Veritas als externen Projektsteuerer, der das GMHL über den Zeitraum des gesamten Bauvorhabens unterstützen wird, erfolgte ein Verhandlungsverfahren nach VgV mit Lösungsskizzen sowie vorangestelltem Teilnahmewettbewerb (2-stufig):

Stufe 1 – Teilnahmewettbewerb

Stufe 2 – Verhandlungsverfahren mit Lösungsskizzen

Auf Anraten des Welterbe- und Gestaltungsbeirates, welcher im Verfahren von Anfang an mit einbezogen wurde, wurden im Rahmen des VgV-Verfahrens Lösungsskizzen abgefragt, die programmatische aber auch städtebaulich/ architektonische Fragestellungen zum Gegenstand hatten. Diese konnten isoliert oder im Rahmen einer gesamtheitlichen Lösungsskizze bearbeitet werden. Das Verfahren bot somit der Stadt die Gelegenheit, die Haltung

und Herangehensweise der einzelnen Büros kennenzulernen und relevante Fragestellungen intensiver zu diskutieren.

Um die wertvollen Ergebnisse der Phase.0 – Prozesse als klare Grundlage für den weiteren Planungsprozess zu machen wurde von einem klassischen Planungswettbewerb abgesehen. Mit dem vorgenommenen Verfahren ist es möglich, die Phase.0 im direkten Austausch mit einem qualifizierten Planungsteam in eine funktionierende Architektur weiterzuentwickeln.

Das Projekt stieß auf außergewöhnlich viel Interesse, so dass zur Submission der Stufe 1 insgesamt 15 Angebote eingereicht wurden von Bietergemeinschaften aus Deutschland und Österreich. Davon wurden 3 Büros in die engere Auswahl genommen, die gemäß Bewertungsmatrix die höchste Punktzahl in Stufe 1 erlangen konnten. Hierbei spielten eine wesentliche Rolle die berufliche Leistungsfähigkeit des Projektteams sowie die Erfahrung in Bezug auf ähnlicher Gebäudenutzungen (Multifunktionsgebäude, Bildungsbau, Sanierung, Nachhaltigkeit, großer Nutzerkreis, innerstädtische Bebauung und weitere Aspekte).

Das Gremium der Jury bestand stimmberechtigt aus dem GMHL, Schule und Sport, dem Welterbe- und Gestaltungsbeirat, dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung sowie einem externen Berater zum Thema Nachhaltigkeit.

Durchgesetzt in der Stufe 2 hat sich das Büro ppp generalplaner + architekten aus Lübeck. Die Lösungsskizzen von ppp entwickelten dabei eine von der Einpassplanung losgelöste Konzeptumwandlung in Bezug auf die Raumanordnung insbesondere in den Schulbereichen und erfuhren dafür eine durchgängige Zustimmung aller Beteiligten des Jurygremiums. Dabei überzeugte v.a. der Lösungsansatz in Bezug auf das Verständnis der Aufgabenstellung und die Interpretation hinsichtlich Pädagogik, Nachhaltigkeit sowie der besonderen städtischen Funktion, dies in Kombination mit einem wirtschaftlichen Angebot.

III. Lösungsansatz ppp generalplaner + architekten

Das ehemalige Karstadt-Gebäude „Haus B“ wurde Mitte der 1990er Jahre auf dem Areal eines in den 1970er Jahren abgerissenen Altstadtblocks errichtet. Nach Leerstand und Ankauf durch die Hansestadt Lübeck soll das Gebäude nun zu einem „öffentlichen Zentrum für Bildung, Kultur und Dienstleistungen“ entwickelt werden.

○ Städtebaulicher Kontext

Das Gebäude ist in seinem städtebaulich-historischen Kontext für alle attraktiv und gut erreichbar. Der zentrale, innerstädtische Standort hat allerdings auch, zumindest für die schulische Nutzung, einen Nachteil: Erhebliche Lärmemissionen durch Fußgänger und Touristenströme, Verkehr, Bushaltestellen, Weihnachtsmärkte etc. können eine konzentrierte schulische Nutzung belasten bzw. begrenzen. Außerdem schränken die relativ engen, hohen Straßenräume die natürliche Belichtung des sehr tiefen Gebäudes ein.

Insgesamt zeigt sich das ehemalige Warenhaus innerhalb des Altstadtgefüges als Gebäude, das nur einen Eingang auf der Ecke Königstraße/Schrangen hat und sich zu Schranken, Königstraße und Fleischhauerstraße in Bezug auf die Eingangssituation verschließt. Eine Wechselwirkung mit den Straßenräumen oder dem Gegenüber findet somit nur bedingt statt.

○ Nutzungskonzept

Alle beteiligten Akteure können sich unter der Vision versammeln, mit dem Umbau Haus B eine neue Art von öffentlichem Gebäude zu entwickeln, das Angebote für alle Lübecker:innen und Lübecker sowie für die Gäste der Stadt formuliert. Von zentraler Bedeutung ist daher eine öffentliche Nutzung des Gebäudes und dem Zusammenspiel mit dem umgebenden öffentlichen Raum am Schranken, in der Königstraße und in der Fleischhauerstraße.

Das ehemalige Warenhaus ist mit seiner großen Gebäudetiefe von ca. 35 m nur mit umfangreichen Umbauten für die vorgesehene Nutzung geeignet. Das Untergeschoss und die Unterbauung des Schragens sind zurzeit nicht natürlich belichtet. Diese Flächen eignen sich daher nur für ein eingeschränktes Nutzungsspektrum – können aber, insbesondere unter dem Schragen, als Fahrradstellplätze dienen. Der Ansatz von ppp eines visuell durchlässigen und zu allen Seiten sich öffnenden Erdgeschosses mit größtmöglichem Nutzungsfreiraum für gemeinschaftlich und öffentlich genutzten Funktionen nimmt darauf Bezug und führt automatisch zu einer Auseinandersetzung mit dem öffentlichen Raum, insb. dem Schragen in Bezug auf Topographie, Funktion, Erschließung und Gestaltung. Es wird durch viele Eingänge und maximal transparente Fassaden im Sinne einer offenen Halle (Open Space) vielfältig zum städtischen Raum geöffnet. Der Raum unter den Arkaden an der Königstraße bietet sich für die Außengastronomie des vorgesehenen Cafés an. Unabhängig von diesen Eingängen zum öffentlichen Erdgeschoss werden die vorhandenen Treppenhäuser an der Königstraße, Fleischhauerstraße und am Schragen für die Erschließung der Schulnutzungen direkt vom Straßenraum genutzt. Durch dieses Konzept kann eine einwandfreie Entfluchtung der Obergeschosse gewährleistet werden. Gleichzeitig verbinden die Treppenhäuser die schulischen Nutzungen mit den öffentlichen Bereichen im Erdgeschoss. Ergänzt wird die vertikale Erschließung durch eine Aufzugsanlage.



Um das sehr tiefe Gebäude in der Mitte zu belichten, wird ein durchgängiges Atrium über alle Geschosse eingeführt, das neben ausreichender Belichtung zusätzlich Entlüftungs- und Entrauchungsfunktionen übernimmt (Kamineffekt). Dieses neue „Herz des Hauses“ schafft darüber hinaus vielfältige vertikale Sicht- und Kommunikationsbezüge zwischen den unterschiedlichen Nutzungen vom Dach bis im Untergeschoss. Es ist vorgesehen, das für eine Umnutzung ungeeignete Dach abzubauen und durch einen weitgehend vorgefertigten modularen Holzbau zu ersetzen.



ppp

Eine breite Sitztreppe führt hinunter in einen Präsentationsbereich und auf eine Bühne zu; die Treppe dient als Erschließung und Tribüne zugleich. Die nebenliegenden Räume im Untergeschoss können zugeschaltet oder unabhängig genutzt werden und ergänzen die öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss. Veranstaltungen wie Partys, Konzerte, Lesungen, Ausstellungen können sich über zwei Etagen erstrecken, sich ergänzen, aber auch unabhängig gleichzeitig nebeneinander stattfinden.



Im 1. bis 4. Obergeschoss sind die zentralen Räume für die vier Innenstadtgymnasien untergebracht. Weitere Fachräume finden sich ebenfalls in den anderen Geschossen, was zur Belebung der Flächen innerhalb des Gebäudes durch Begegnungen der Besucher und Nutzerschaft beitragen kann. Die Lehrräume liegen geschützt vor dem äußeren Stadtlärm als „private“ Räume am zentralen Atrium, um ruhiges, konzentriertes Lernen und Arbeiten zu gewährleisten. Beidseitig des Lichthofs sind jeweils Lehrräume geplant, die sich durch mobile Trennwände flexibel zusammenschalten lassen – zu Einzel-, Doppel-, Dreiereinheiten bis hin zu freier Lernfläche. Die Räume stehen in direkter Verbindung zu den „Lernlandschaften“ und können wahlweise geschlossen und offen genutzt werden. Diese ebenfalls offenen und flexibel adaptierbaren Lernlandschaften legen sich ringförmig um den mittigen, geschützten Lehrraumkern und treten über die gläsernen Fassaden in Kommunikation mit dem öffentlichen Leben in der Stadt.

Hier zeigt sich modernes gemeinsames Lernen, von außen sichtbar mit einem vielfältigen pädagogischen Lernangebot für erwachsene Schüler: innen. Verschiedene Wintergärten, Loggien und Terrassen sowie Fenster, die sich öffnen und schließen lassen, verstärken den Kontakt zwischen Innen- und Außenraum.

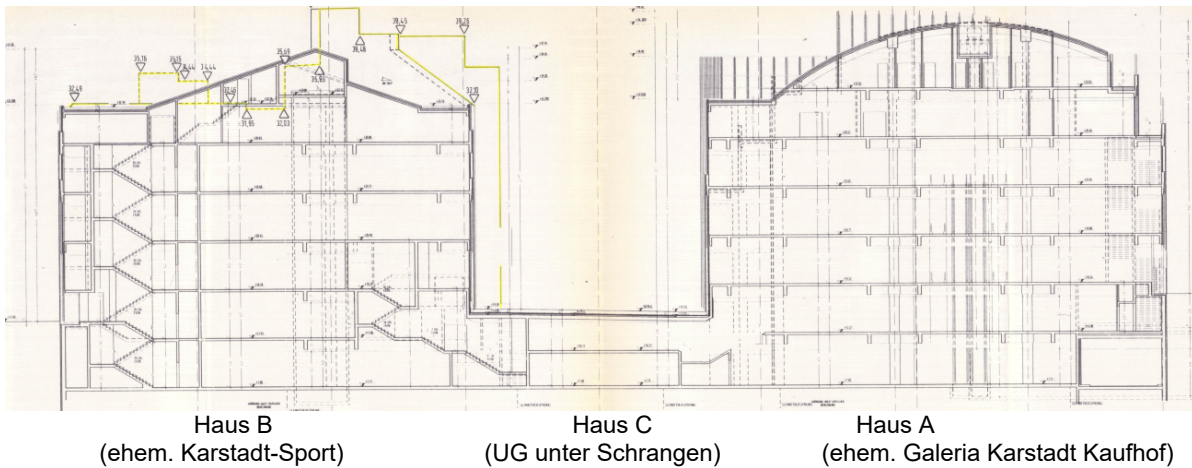
Während die dynamische Nutzung der Lernlandschaften auch im Hinblick auf ihre Interaktionen mit dem Stadtleben konzipiert ist, sollen die Lehrräume eine konzentrierte und geschlossene Atmosphäre erzeugen. Auf diese Weise kann die Intensität der Wechselbeziehung zwischen Lehrraum und Lernlandschaft, also zwischen Konzentration und Entspannung, zwischen ruhig und belebt, wahlweise immer neu justiert werden.



Das oberste Geschoss erhält eine Sonderstellung und kann mit einem multifunktionalen Flächenangebot auch durch Drittnutzer gemeinschaftlich genutzt werden.

- Baustellenlogistik

Der Schragen mit einer Unterbauung (Haus C) stellt den öffentlichen Platz dar zwischen den beiden Bestandsgebäuden Haus A und Haus B. Haus B inkl. der Unterbauung wurde durch die Stadt HL erworben. Die räumliche Verbindung beider Häuser über die Galerie in Haus C wird auch in der zukünftigen Umnutzung aufrechterhalten.



Die Baustelle für die Umbaumaßnahme stellt aufgrund mehrerer Faktoren komplexe Anforderungen an die Baustellenlogistik. Als Baustelleneinrichtungs- und Lagerfläche kommt nur der untere Schragen in Frage. Eine gesicherte Fußgängerverbindung zwischen Königstraße und Breite Straße muss jederzeit gewährleistet werden. Durch die Unterbauung des Schragen können insbesondere in der Mittelzone nur begrenzt Lasten, z.B. durch Mobilkräne, aufgebracht werden. Hinzu kommen die knappen Platzverhältnisse und die sehr beengte Verkehrssituation an der Königstraße als Einbahnstraße mit Busverkehr. Eine vollständige Straßensperrung ist dabei ausgeschlossen.

ppp schlägt daher eine Ausfädelspur für LKWs am unteren Schragen zur Entladung vor, verbunden mit weitgehend vorgefertigten Bauteilen (z.B. Holzrahmenbau), die sehr zeitnah verbaut werden können und somit nur geringes Gewicht einbringen und wenig Platzbedarf erzeugen. Für die Aufstellung eines Krans auf der Fußbodenebene des UGs muss die Decke der Unterbauung (Haus C) im mittleren, derzeit mit einer Asphaltdecke belegten, Bereich

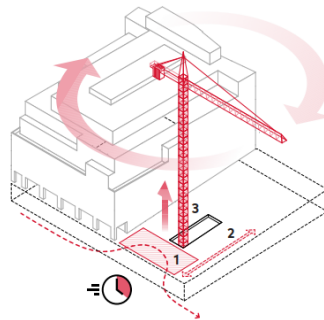
geöffnet werden (s. Skizze). Ggf. wird hierfür eine Gründungsverstärkung erforderlich werden.

Der bestehende Untergeschossraum (ehemals Verkaufsfläche Galeria Karstadt Kaufhof) kann ggfl. auch als Baustellenlagerfläche herangezogen werden.

Entwurfsskizze – Das Haus

ppp

- 1 Aufstellfläche für Mobilkran freihalten und Verkehrsfluss auf der Königstrasse gewährleisten
- 2 Fußgängerverkehrsfläche auf dem Schranken freihalten
- 3 Baukran in Deckenöffnung aufstellen



Baulegistik

2

Nach Fertigstellung des Umbaus kann der Kranturm wieder abgebaut und die Öffnung auf dem Schranken geschlossen oder umgenutzt werden.

- o Fahrradabstellflächen

Das Konzept von ppp schlägt die Unterbringung der geforderten 200 Fahrradstellplätze in Haus C unterhalb des Schrangens vor, da es sich hier um untergeordnete sowie unbelichtete Flächen handelt und zudem die Raumhöhe eine vertikale Aufbewahrung von Fahrrädern zulassen würde. Die Unterbauung des Schrangens bietet darüber hinaus Platz für bis zu ca. 500 Fahrradstellplätze, so dass die Überkapazitäten der Garage sowie die Abend- und Wochenendnutzung der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden könnten.

IV. Zwischennutzung

Die baulichen Maßnahmen der Zwischennutzung sind abgeschlossen. Das Hanse Kultur Festival Anfang Juli war eine wichtige und bereits erfolgreiche Generalprobe der Zwischennutzung im sog. ÜBERGANGSHAUSES. Die Nutzung konnte nahtlos in den Regelbetrieb übergehen.

V. Weiterer Planungsprozess

Auf Grundlage der Lösungsskizzen werden im folgenden Planungsprozess planerische, städtebauliche und architektonische Aspekte in enger Abstimmung mit allen Beteiligten (insb. Stadtplanung und Bauordnung, Archäologie und Denkmalschutz, Welterbe- und Gestaltungsbeirat, Klimaleitstelle sowie Schule und Sport) und Nutzern weiterentwickelt und vertieft. Erkenntnisse zum Betreibermodell werden fortgeschrieben und fließen ein in die Planung. Ziele für nachhaltiges Bauen werden hierbei vertieft und im Sinne eines Pilotprojektes weiterentwickelt.

Es wird angestrebt, den Vorentwurf nach den Sommerferien abzuschließen (Leistungsphase 2) und den politischen Gremien vorzulegen.

Des Weiteren erfolgen weitere Abstimmungen mit dem Eigentümer von Haus A hinsichtlich technischer Entflechtung der beiden Häuser A und B.

Anlagen:

Anlage 1: Abschlussbericht Phase 0, Stand Juni 2024
Anlage 2: Präsentation zur Berichtsvorlage

Senatorin Joanna Hagen