



► 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.



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.

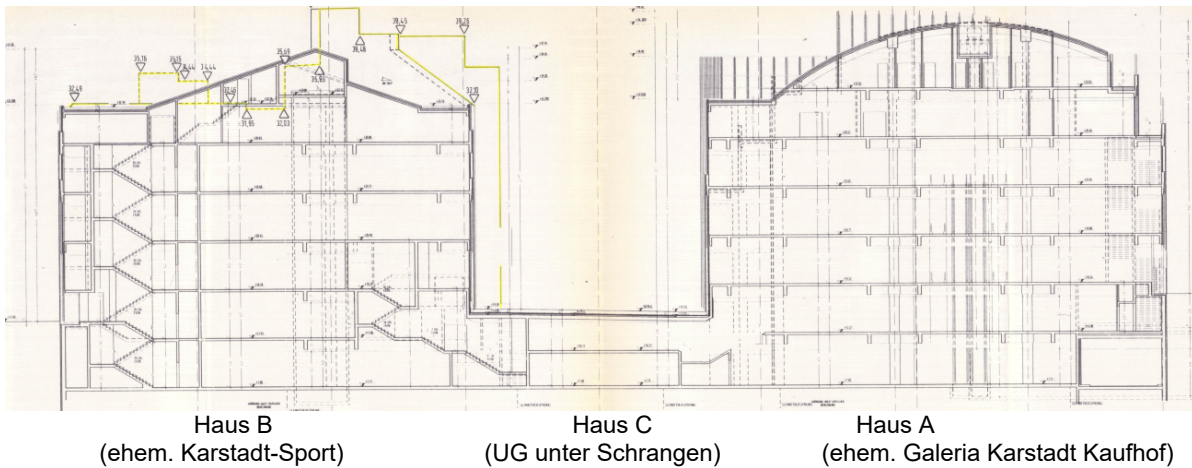
Während die dynamische Nutzung der Lernlandschaften auch im Hinblick auf ihre Interaktionen mit dem Stadtleben konzipiert ist, sollen die Lehrräume eine konzentrierte und geschlossene Atmosphäre erzeugen. Auf diese Weise kann die Intensität der Wechselbeziehung zwischen Lehrraum und Lernlandschaft, also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

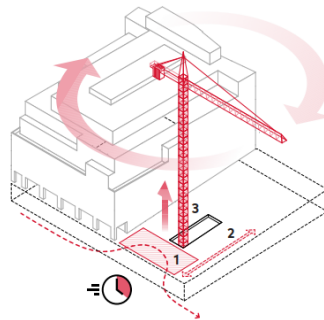
geöffnet werden (s. Skizze). Ggf. wird hierfür eine Gründungsverstärkung erforderlich werden.

Der bestehende Untergeschossraum (ehemals Verkaufsfläche Galeria Karstadt Kaufhof) kann ggfls. 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

Baupiloten



Abschlussbericht Partizipationsverfahren

Zusammenwachsen zum Bildungshaus im
ehemaligen Karstadt Gebäude
April 2023 - Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Beteiligung & Nutzungskonzept Baupiloten BDA

Einleitung – Aufgabenbeschreibung	5
Anlass und Ziel der Beteiligung	6
Prozessablauf & Projektteam	9
Gebäude und Umgebung	10
Die Nutzer*innen im Bildungshaus	12

Beteiligungsprozess – Zusammenfassung	17
Auftaktveranstaltung	18
Schüler*innen Umfrage	19
Visionenwerkstatt	22

Dokumentation Weiterdenkenwerkstatt	29
Weiterdenkenwerkstatt	30
Highlights des Bildungshauses	46
Szenarien	48

Auswertung – Funktions- & Nutzungskonzept	55
Nutzungsdiagramm	56
Beschreibung	62
Empfehlungen für die Bildungshausgemeinschaft	63
Abgleich mit Musterraumprogramm	70
Digitale Rückkopplung	78

5. Feedback Plenum & Fazit	80
Feedback-Plenum	82

2. Einpassplanung FAR frohn&rojas

Ziel	86
Grundlagen	86
Flächenannahmen	86
Raumanforderungen	87
Raumzusammenhänge	87
Ergebnisse	88
Generell	88
Notwendige bauliche Anpassungen	88
Bandschutz und Entfluchtung	90
Einpassplanung Stand 08.11.2023	91

3. Betriebsmodell METRUM

Management Summary	106	Quantifizierte Nutzungssimulation	124
		Grundannahmen zur quantifizierten Nutzungssimulation	124
Hintergrund und Ziel der Beratungsleistung	108	Ergebnisse der quantifizierten Nutzungssimulation	126
Methodik und Vorgehensweise	108	Grobe Finanzplanung für den Betrieb	129
		Grundannahmen der groben Finanzplanung	129
		Ergebnisse der groben Finanzplanung	132
Analysen im Rahmen des Projekts	109		
Hintergrundgespräche	110		
Benchmark	111	Impressum & Urheberrecht	138
Qualitative Umfeldanalyse	112		
Überlegungen zur flexiblen Disposition	114		
Ergebnisse der Betriebsmodellentwicklung	115		
Grundannahmen der Betriebsorganisation	115		
Vier mögliche Varianten der Betriebsorganisation	117		
Empfehlungen zur Gewährleistung des schulischen Betriebs	120		
Grundannahmen zur Gewährleistung des schulischen Betriebs	120		
Ergebnisse zur Gewährleistung des schulischen Betriebs	121		



Einleitung – Aufgabenbeschreibung

1

Anlass und Ziel der Beteiligung (Phase 0)

Ziel der Beteiligung im Rahmen der Phase 0 für den „Umbau des ehemaligen Karstadt-Sport Gebäudes“ in der Lübecker Altstadt ist die kooperative Entwicklung einer gemeinsamen Vision aller Akteure des Mixed-Use Bildungshauses.

Mit den zukünftigen Nutzergruppen des Hauses soll in einem partizipativen Prozess eine gemeinsame Vision für ein Mixed-Use Nutzungskonzept für den Umbau des ehemaligen Karstadt-Sport Gebäudes mit Fokus auf Kooperation und Nutzungssynergien entwickelt werden. Durch das Beteiligungsverfahren soll eine gute Zusammenarbeit zwischen den vier Altstadt Gymnasien (Johanneum, Katharineum, Oberschule zum Dom und Ernestinenschule) sowie mit den anderen Nutzer*innen-gruppen (Musikhochschule, Technische Hochschule und Universität zu Lübeck, Offener Kanal, Technikzentrum Lübeck) initiiert, verstärkt und verstetigt werden. Neben der Deckung der angemeldeten Raumbedarfe der genannten Nutzergruppen soll das Haus mit einem innovativen Konzept und vielfältigen Angeboten für jung bis alt eine Anziehungskraft auf die Lübecker Stadtgesellschaft und darüber hinaus ausüben. Die Zielsetzungen 'Bildung für Alle', eine lebendige Innenstadt und ökologische sowie soziale Nachhaltigkeit sind die Grundpfeiler des Vorhabens.

Der Umbau des ursprünglich „Haus B“ genannten Karstadt-Sport Gebäudes ist ein Teilprojekt von ÜBERGANGSWEISE und trägt in diesem Prozess den Namen ÜBERGANGSHAUS, oder einfach Das Ü. Das Projekt ÜBERGANGSWEISE wird gefördert mit Mitteln des Bundesprogramms "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" und begleitet den Wandel hin zu einer zukunftsfähigen Innenstadt.

Der Beteiligungsprozess im ÜBERGANGSHAUS wird ergebnisoffen aber zielführende moderiert, schrittweise begleitet und dokumentiert. Bedarfe, Wünsche,

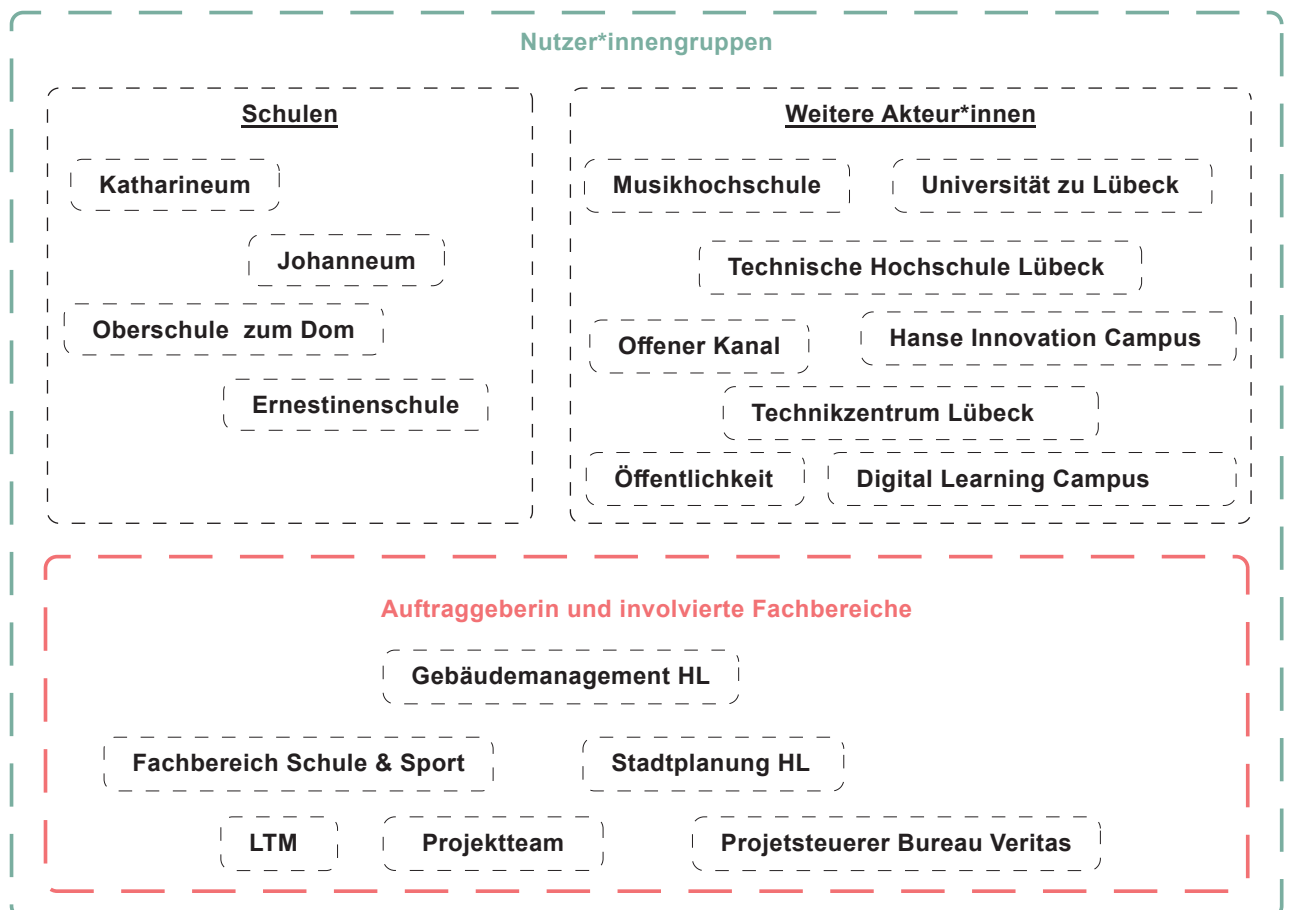
Bedenken und Umsetzungsideen der Beteiligten zur gemeinsamen Nutzung des Hauses werden dokumentiert und ausgewertet und die Erkenntnisse als Grundlage für die weitere Verwendung in der baulichen Projektentwicklung aufbereitet. Ziel dabei ist es, die spezifischen Besonderheiten der einzelnen Nutzergruppen und deren besondere Bedarfe herauszuarbeiten, Synergien und Kooperationsmöglichkeiten zu identifizieren und daraus qualitätsvolle, vielfältige Raumatmosphären und Nutzungsszenarien zu entwickeln. Die Ergebnisse werden in Funktionsdiagrammen dargestellt und zu einem Mixed-Use Konzept verdichtet. Zusammen mit den Ergebnissen der anderen Projektpartner FAR (Räumliche Lösungen) und METRUM (Betriebskonzept) werden diese die Grundlage für die anschließende bauliche Umsetzung in den kommenden Jahren sein.

Neben dem Gestaltungsspielraum, welcher dieser Beteiligungsprozess ermöglicht, soll auch auf seine äußeren Rahmenbedingungen hingewiesen werden.

Allem voran werden diese Rahmenbedingungen durch den Gebäudebestand und seine Anforderungen im Bezug auf Brandschutz, Statik und Denkmalschutz definiert. Eine weitere Maßgabe bildet das vorhandene Flächenkontingent des Bestandgebäudes im Verhältnis zu den bereits formulierten Raumbedarfen der Nutzergruppen. Hier gilt es im Besonderen den Spagat zwischen den sehr dringlichen, umfangreichen Raumbedarfen der vier Schulen und dem formulierten Ziel nach „Raum für Mehr/Mixed-Use“ zu schaffen. Grundlagen und Richtlinien für schulische Räumlichkeiten, wie z.B. das Thema der Aufsichtspflicht, die Belange des Denkmalschutzes und hohe technische Anforderungen an die Räume der Musikhochschule sind weitere Rahmenbedingungen, die es im Laufe des Prozesses zu Beachten gibt.



Start des Beteiligungsprozesses im: Die Bausenatorin und die Senatorin für Kultur und Bildung eröffnen die Veranstaltung



Prozessablauf & Projektteam

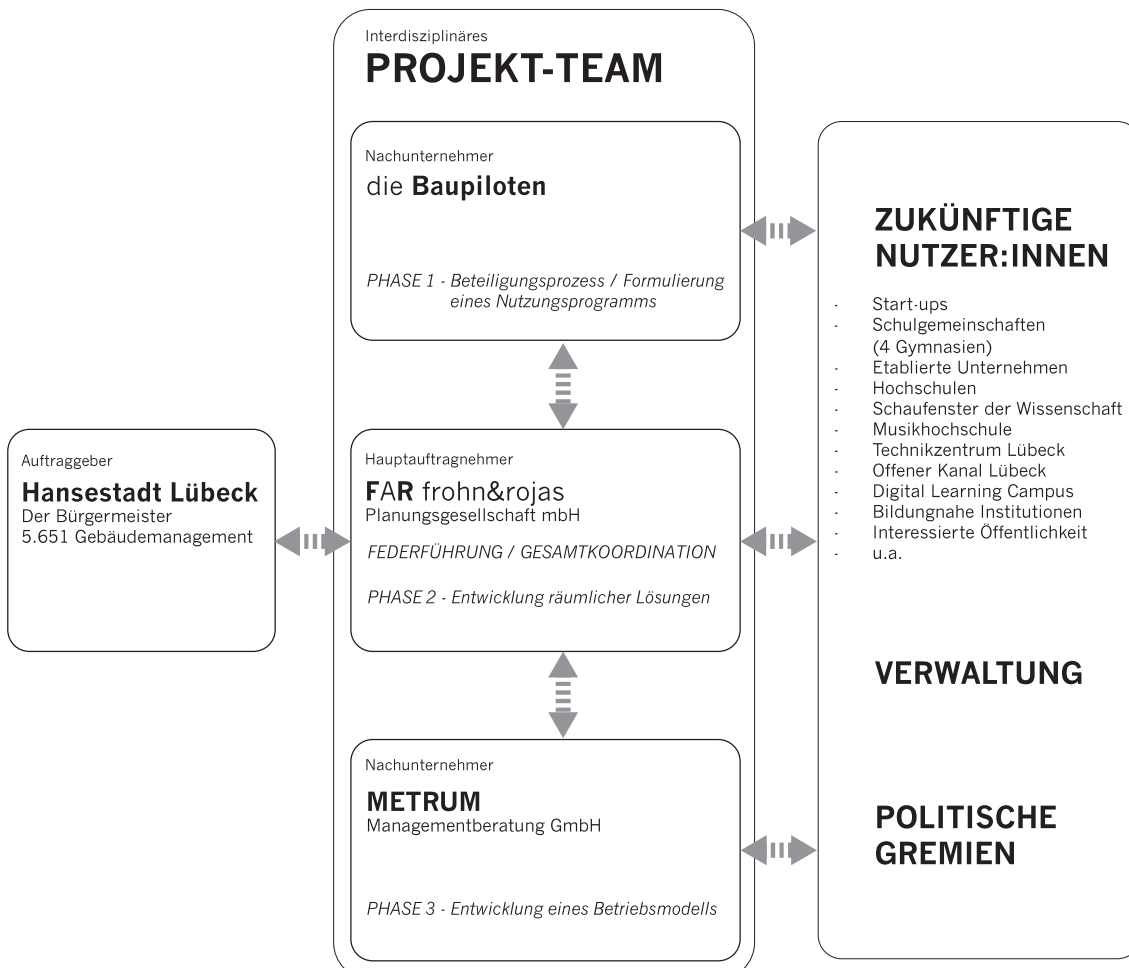
Der Beteiligungsprozess im Rahmen der Phase 0 wird durch das Büro Baupiloten BDA konzipiert, moderiert und ausgewertet (Bausteine in rot) und hat das Ziel zusammen mit den zukünftigen Nutzer*innen ein qualifiziertes Mixed-Use Nutzungskonzept zu entwickeln.

Der Prozess setzt sich zusammen aus mehreren interaktiven Werkstätten vor Ort in großer Runde mit den Nutzer*innen (Pfeile in grün) und ergänzenden Terminen mit der Steuerungsrunde (Pfeile in gelb). Zwischen den Terminen werden die Ergebnisse ausgewertet, für die nächsten Schritte aufbereitet, präsentiert und mit den Teilnehmenden rückgekoppelt. Im Verfahren wurden Vertreter*innen aller beteiligten Nutzergruppen, weitere zentrale Akteure der Stadt sowie alle relevanten Fachbereiche der Verwaltung eingeladen und beteiligt. Im Rahmen der Visionenwerkstatt mit den Jugendlichen können Wünsche und Visionen für das 'Lernen von morgen' aus Schüler*innen Perspektive

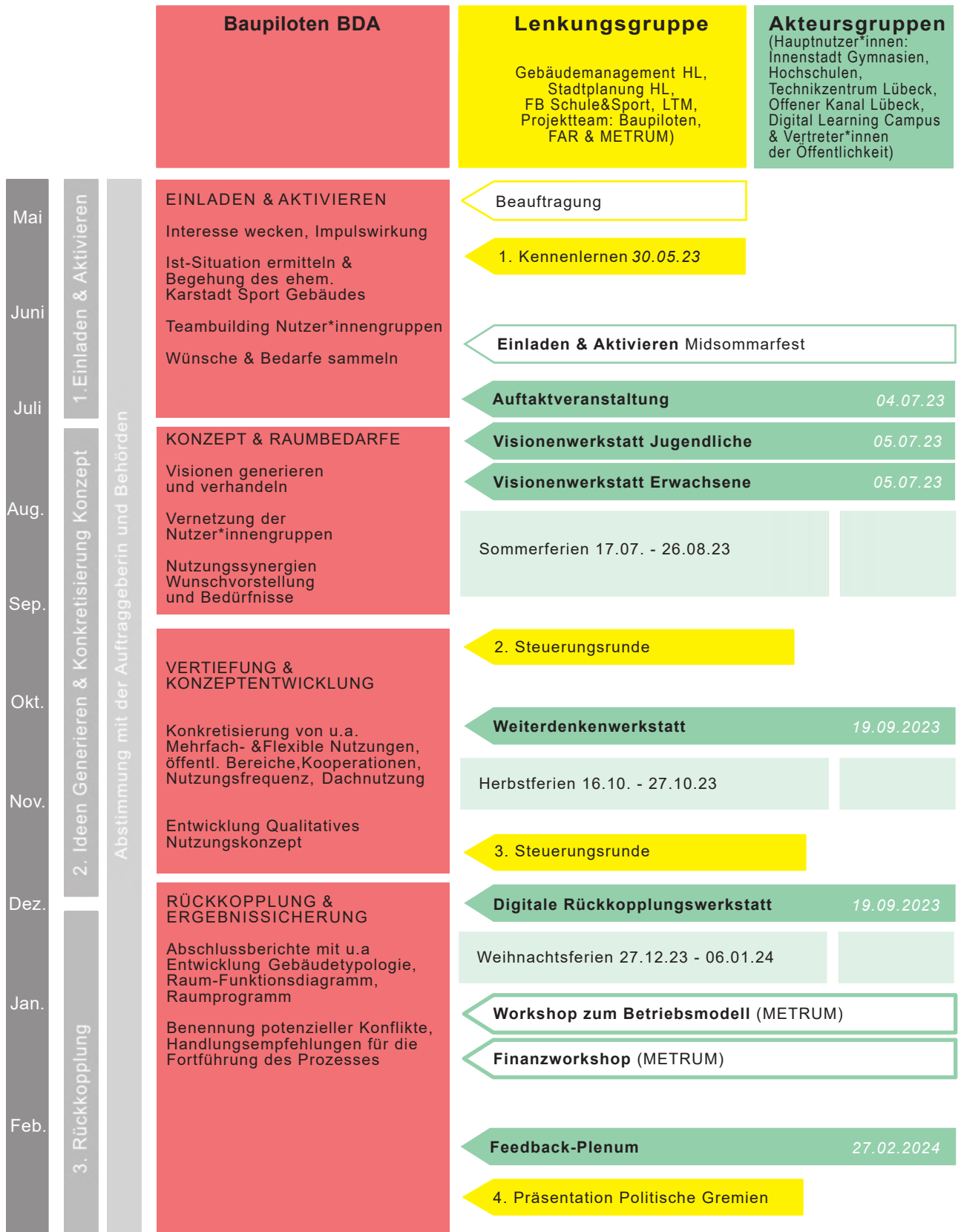
gesammelt werden. Bei der Weiterdenkenwerkstatt nehmen Erwachsene sowie Jugendliche teil und verhandeln und konkretisieren ihre Vision für das Bildungshaus.

Das aus den Ergebnissen der Werkstätten entwickelte Nutzungskonzept trifft quantitative und qualitative Aussagen über alle Räume und deren funktionale Zusammenhänge im Bildungshaus. Es bildet die Grundlage für die weiteren Schritte, die durch FAR frohn&rojas Planungsgesellschaft mbH und METRUM Managementberatungs GmbH erarbeitet werden.

1. Baupiloten BDA: Beteiligungsprozess und Formulierung eines Nutzungsprogramms
2. FAR frohn&rojas: Entwicklung räumlicher Lösungen und federführende Gesamtkoordination des Projektes
3. METRUM: Entwicklung eines Betriebskonzeptes



Zeitplan



Begehung Gebäude und Umgebung

Als gemeinsamer Start in das Projekt fand im Mai 2023 eine Begehung des ehemaligen Karstadt-Sport Gebäudes (Haus B) statt. Die Begehung wurde geführt durch den Fachbereich Gebäudemanagement (GMHL) und von zwei Technischen Mitarbeitern begleitet, die mit ihrer sehr guten Kenntnis über das leerstehende Bestandsgebäude und dessen Haustechnik spannende Einblicke bieten konnten.

Das Gebäude liegt im historischen Zentrum der Lübecker Altstadt, direkt angrenzend an den städtischen Platz „Schrangen“ und damit in unmittelbarer Nähe der Fußgängerzone. Das Haus wurde im Jahr 1994 als Warenhaus errichtet und war bis Februar 2024 durch ein Untergeschoss (sog. Haus C) unterhalb des Schrangens mit dem noch im Betrieb befindlichen Karstadt Warenhaus (Haus A) verbunden. Aufgrund der Karstadt Insolvenz im Jahr 2020 steht Haus B seit Schließung des Karstadt-Sport Geschäftes leer. Die Hansestadt Lübeck erwarb das Gebäude 2022 mit dem Ziel der Umnutzung in ein Mixed-Use Haus mit dem Fokus auf Bildung und Innovation. Als Leuchtturmprojekt soll es der Lübecker Altstadt neue Strahlkraft verleihen, den Wandel der Innenstadt voran treiben und zudem dringend benötigten Raum für die vier Innenstadtgymnasien bereitstellen. Das Gebäude soll durch ein neuartiges Nutzungskonzept, in dem Akteure aus Bildung, Wissenschaft und Kultur unter einem Dach zusammenkommen, möglichst rund um die Uhr und an allen Wochentagen belebt werden. Neben den Räumlichkeiten für die gesetzten Nutzer*innen (Schulen, Hochschulen und Offener Kanal) werden weitere Kooperationen angestrebt, zudem soll sich das Gebäude mit einer Cafeteria und konsumfreien Aufenthaltsbereichen auch für Besucher*innen öffnen.

Das ehemalige Warenhaus wurde in Stahlskelettbauweise mit zwei Staffelgeschossen errichtet und zeichnet sich durch großzügige, freie Geschossflächen aus. Der Haupteingang des Gebäudes liegt am südöstlichen Ende des Schrangens (Ecke Königstraße), die vertikale Erschließung erfolgt über Rolltreppen (stillgelegt) sowie zwei massive Fluchttreppenhäuser mit Ausgängen auf die Fleischauerstraße und auf die Königstraße. Die gesamte Nettoraumfläche des Gebäudes von rund 9.300 m² verteilt sich auf sechs oberirdische Geschosse und ein Untergeschoss. Die Lübecker Altstadtinsel ist ein städtebauliches Denkmal und zählt zum UNESCO Welterbe. Dies bringt für die Umnutzung des Haus B einige Herausforderungen mit sich, die es im Verlauf des Prozesses zu beachten gilt.

Die Lübecker Altstadtinsel

Die historische Lübecker Altstadt und ihre Sehenswürdigkeiten ist ein beliebtes Ausflugsziel und zieht nach wie vor viele Besucher*innen und Tourist*innen an. Zugleich hat die Innenstadt mit vielfältigen Herausforderungen zu kämpfen: Geschäfte, Gastronomie und Dienstleister*innen verzeichnen rückläufige Umsätze und der Leerstand von Ladenflächen hat durch diese Entwicklung zugenommen.

Das Projekt ÜBERGANGSWEISE begegnet diesen Herausforderungen und begleitet den Wandel hin zu einer zukunftsfähigen Innenstadt mit mehreren Teilprojekten, die Impulse in verschiedenen Bereichen setzen: neue Begegnungsorte schaffen, Innovation vorantreiben und Maßnahmen zur Klimaanpassung umsetzen. ÜBERGANGSWEISE wird gefördert mit Mitteln des Bundesprogramms "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren". Der Umbau des ehemaligen Karstadt-Sport Gebäudes ist ein Teilprojekt von ÜBERGANGSWEISE und trägt in diesem Prozess den Namen ÜBERGANGSHAUS.



Blick von der Dachterrasse über die Lübecker Altstadt



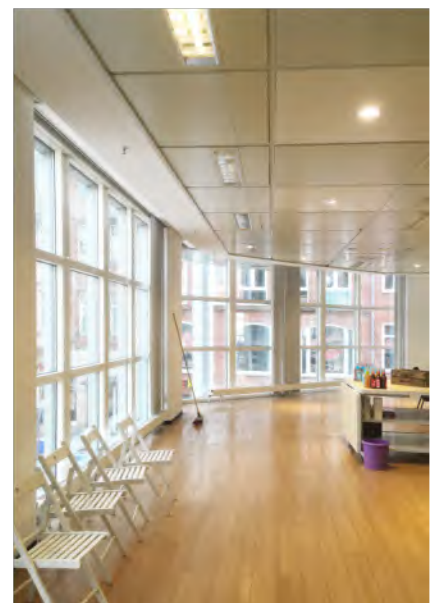
Erschließung im Karstadtgebäude



Begehung des ehemaligen Karstadtgebäudes



Der Schragen



Ehemalige Verkaufsfläche

Die Nutzer*innen im Bildungshaus

Das Bildungshaus im ehemaligen Karstadt Sport Gebäude wird ein Ort, an dem unterschiedliche Nutzer*innen mit verschiedensten vielfältigen Nutzungen und daraus resultierenden Ansprüchen zusammenkommen. Dabei bringen alle etwas Besonderes mit und nehmen eine spezifische Rolle ein, von denen die anderen Nutzergruppen profitieren können.

Grundsätzlich gilt es zwischen Nutzergruppen mit angemeldeten Flächenbedarfen, wie den vier Innenstadtgymnasien, der Musikhochschule und dem Offenen Kanal, und solchen, die perspektivisch durch Mehrfachnutzung von Flächen und Kooperationen das Haus nutzen können, zu unterscheiden. Die Nutzergruppen werden im Folgenden mit ihren spezifischen Anforderungen sowie ihre Ausgangslagen beschrieben:

Die vier Innenstadtgymnasien: Ernestinenschule, Oberschule zum Dom, Katharineum und Johanneum

Die vier Innenstadtgymnasien bilden die größte Nutzerinnengruppe im zukünftigen Bildungshaus. Alle vier Innenstadtgymnasien leiden derzeit aufgrund der Umstellung auf G8 im Schuljahr 2019/2020 und der Rückumstellung auf G9 im Schuljahr 2026/2027 und den zu kleinen Klassenräumen in den historischen Bestandsbauten unter einer akuten Raumnot. So hat sich im Verlauf des Prozesses gezeigt, dass die Schulnutzung sowohl räumlich als auch organisatorisch maßgebend für das Nutzungskonzept sein wird. Alle vier Gymnasien sind zwischen fünf bis gut zehn Gehminuten vom Bildungshaus entfernt. Die neuen Flächen im Bildungshaus lassen sich somit gut in die Stunden- und Tagespläne der Schülerinnen und des Personals integrieren. Die zukünftige Nutzung von gemeinsamen Räumen und die Schaffung von innovativen, neuen Lernflächen stoßen insbesondere bei den Schülerinnen auf großen Zuspruch. So bietet das Bildungshaus die Chance, neue Lernformen zu testen und zu etablieren,



Das Refugium (Mensa) des Katharineums



Aula der Oberschule zum Dom



Aula Ernestinenschule



Klassenraum Johanneum

Projektarbeiten und die Aneignung von Querschnittskompetenzen zu fördern. Im Jahr 2023 wird das Lernen im Übergangshaus von einer Testklasse des 6. Jahrgangs des Katharineums erprobt. Eine Begehung der vier Schulen im Juni 2023 hatte das Ziel, die individuellen Besonderheiten sowie Qualitäten und Herausforderungen der Standorte besser kennenzulernen. Die Besichtigung der Schulen wurde von einer Schulleitung oder Lehrkraft angeleitet und teilweise in Begleitung von Schülerinnenvertretung durchgeführt.

Ernestinenschule: Die Ernestinenschule liegt ca. zehn Gehminuten entfernt vom Karstadt Gebäude und fördert als Europaschule verschiedene Austauschprogramme und Aktivitäten zu europarelevanten Themen. Die Klassen 10-12 befinden sich in der „Burgschule“, die fünf Gehminuten entfernt ist. Neben den vielen kleinen Klassenräumen, die teilweise eine Größe von unter 40 m² haben, sind auch die Fachlabore sehr klein. Die beengten Räume verhindern eine flexible Nutzung, z.B. für das gewünschte Training im Debattieren oder freien Sprechen. Die Mensa dient als zentraler Ort für die Unter- und Mittelstufe, die jedoch aufgrund ihrer klimatischen Eigenschaften für vielfältige Nutzungen nur eingeschränkt nutzbar ist. Die Schülerinnen der Oberstufe essen an außerschulischen Orten. Neben einer großen und kleinen Sporthalle ist die Schule mit weiteren besonderen Räumen, wie einer Gymnastikhalle und einer Metallwerkstatt, ausgestattet. Das Oberstufengebäude wird momentan systematisch renoviert. In diesem Zuge gestalten die Schülerinnen einen neuen Oberstufenraum. Breite Flure und Nischen im Gebäude bieten sich als potenzielle Aufenthaltsflächen an.

Johanneum: Der Gebäudekomplex des Johanneums ist vom Bildungshaus in gut fünf Gehminuten erreichbar und besteht aus fünf Gebäuden, die den Schulhof vollständig einschließen. Außerdem verfügt die Schule

über ein Refektorium, in dem die Musikfachräume, Erdkunderäume, einige Klassenräume sowie die Umkleiden der angrenzenden Großturnhalle eingerichtet worden sind. Im Zuge eines zukünftigen Gesamtanierungskonzepts werden Klassenräume und Verwaltung umstrukturiert. Im Gebäude der ehemaligen Hauptfeuerwache ist auch die Mensa der Schule zu finden. Diese wird vormittags von den Schüler*innen zum Arbeiten genutzt. Viele Räume der Altbauten sind gekennzeichnet durch ihre zu kleinen Raumgrößen, einige Räume kennzeichnen sich zudem durch außergewöhnlich ungeeignete Grundrisse und Stützen mitten im Raum, sodass von Lehrenden und Schülerinnen kreative Lösungen gefunden werden müssen. Die Schülervertreter*innen haben sich neben dem Probenraum einen eigenen SV-Raum eingerichtet, der sich zum Schulhof hin öffnet, derzeit aber aufgrund baulicher Mängel nicht genutzt werden kann. Differenzierungsflächen- / Lernflächen für selbstständiges Arbeiten sind derzeit nur auf den Fluren möglich. Durch die schlechte Akustik der Flure ist ein konzentriertes Lernen hier allerdings kaum möglich.

Katharineum: Das Katharineum liegt nur wenige Gehminuten vom Karstadt Gebäude entfernt in der Königstraße und hat von den Schulen den kürzesten Weg zum zukünftigen Bildungshaus. Als älteste Schule Lübecks ist sie in einem ehemaligen Franziskanerkloster mit historischen Räumlichkeiten untergebracht, die seit 1531 als Schule genutzt werden. Darin liegt zum einen eine Besonderheit der Schule, die die Identifikation der Schulgemeinschaft fördert, und zum anderen bringt es die große Herausforderung vieler sehr kleiner Räume mit sich. Aus diesem Grund findet der Unterricht in einigen Klassen auf sehr begrenztem Raum statt; einzelne Klassen haben zudem keinen eigenen Klassenraum. Am Katharineum wird Gruppenarbeit und selbstorganisiertes Arbeiten gefördert. Hierfür können

die Schüler*innen Arbeitsplätze auf den Fluren, die Mensa (Refugium) außerhalb der Hauptessenszeiten und den Kreuzgang sowie den ruhigen Klosterhof nutzen.

Oberschule zum Dom: Die Oberschule zum Dom liegt etwa zehn Gehminuten vom Karstadt-Gebäude entfernt und ist ein Gymnasium mit Talentförderung in den Sportarten Leichtathletik und Schwimmen. Neben den vielen kleinen Räumen unter 50 m² und einzelnen Räumen unter 40 m² ist zudem die schlechte Akustik auf den Fluren eine besonders große Herausforderung. Aus diesem Grund können die Flure nicht als Aufenthalts- oder Arbeitsflächen genutzt werden, obwohl sie sich aufgrund ihrer Breite dafür anbieten würden. Aktuell wird ein Raum im Untergeschoss der OZD renoviert, um zukünftig als Oberstufenraum mit Arbeitsplätzen für die älteren Schüler*innen zu dienen. Durch die feste Bestuhlung der denkmalgeschützten Aula kann diese nicht multifunktional genutzt werden, wodurch der Schule ein großzügiger Raum für Darstellendes Spiel fehlt.

Die Bestandsgebäude der Innenstadtgymnasien schaffen eine starke Identifikation mit den Schulen, jedoch fehlt es an allen Gymnasien an Klassenräumen sowie an großzügigen Flächen, um informelles/selbstständiges Lernen und alternative Lernformen wie Debattieren, Darstellendes Spiel und Projektarbeiten noch mehr zu fördern.

Offener Kanal Lübeck: Der Offene Kanal Lübeck ist ein Standort des Offenen Kanals Schleswig-Holstein. Neben drei Hörfunkstudios initiiert er Erlebnis- und Fortbildungsangebote zu Digital- und Medienkompetenzthemen. Er ist komplett zugangsoffen. Das Mitmach-Konzept richtet sich an alle, die Interesse an Medien haben und bietet vielfältige Möglichkeiten sich einzubringen. Der Offene Kanal finanziert sich größtenteils durch einen Teil des Rundfunkbeitrags. Der OK hat das Ziel formuliert, mit einem gläsernen Hörfunkstudio in das Bildungshaus einzuziehen und möchte durch die zentrale Lage in der Altstadt den Kontakt mit den Schulen, aber auch Bürgerinnen der Lübecker Altstadt stärken und auch Angebote für lebenslanges Lernen machen. Der Offene Kanal bietet u.a. eine Ausbildung zum Medienlotsen für Schülerinnen an. Der Kurs umfasst Medienpraxis und -theorie, aber auch Medienpädagogik und viele Bestandteile der Jugendgruppenleiterausbildung.

Musikhochschule: Von den beteiligten Hochschulen ist die Musikhochschule Lübeck die einzige, die konkrete Flächenbedarfe angemeldet hat. Neben dem gemeinsamen Auftritt der Lübecker Hochschulen hat die Musikhochschule das Ziel formuliert, im Innovationszentrum fachspezifische Räume zu etablieren, um in Zukunft die Zusammenarbeit mit den ansässigen

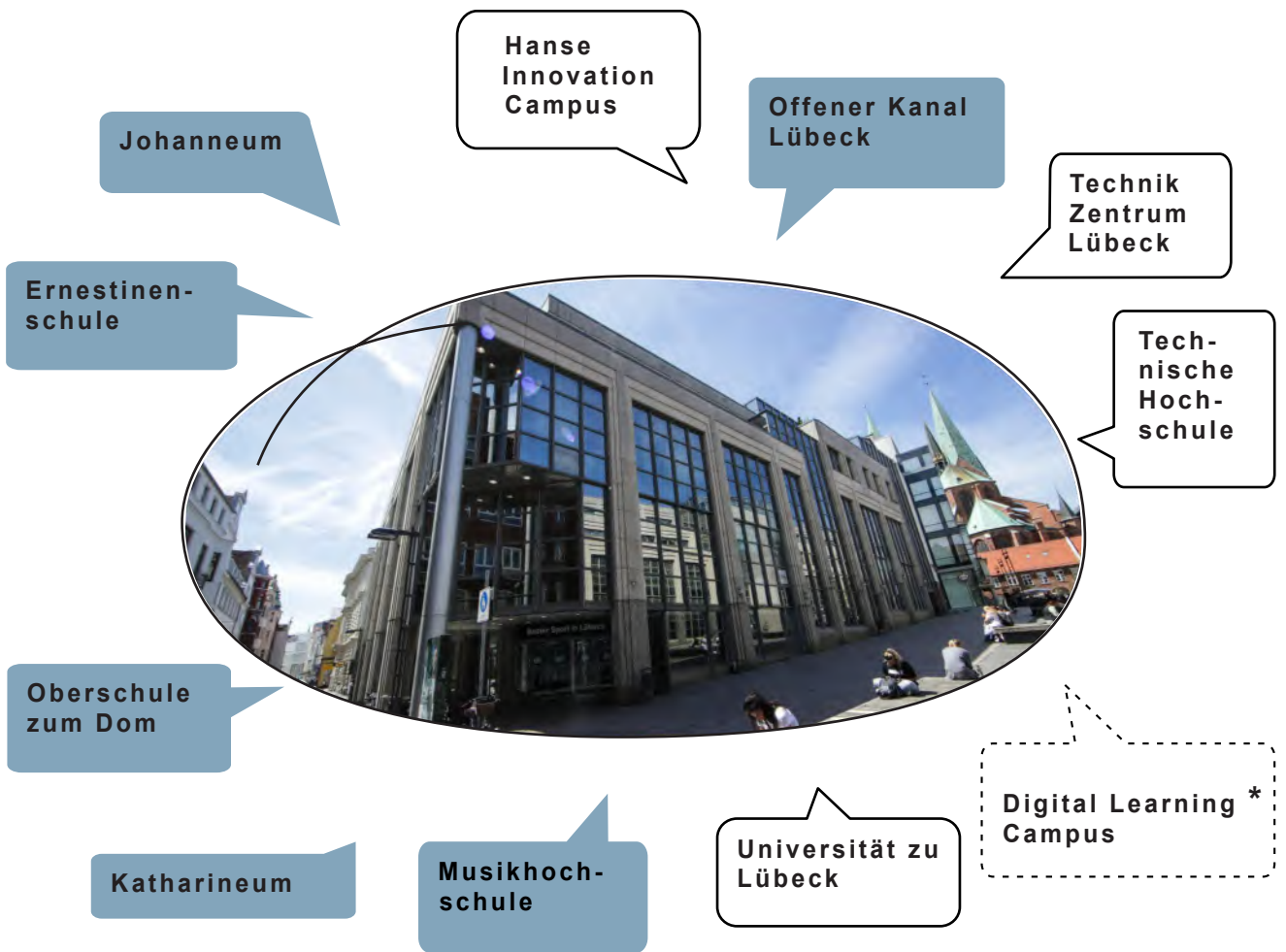
Gymnasien zu verstärken. Hier kann bereits auf langjährige Erfahrung in der Zusammenarbeit zurückgeblickt werden. Konkret entwickeln möchte die Musikhochschule im Bildungshaus einen Standort für die neue Digitale Musik. Geplant ist die Einrichtung eines WhiteCubes auf ca. 500 m² Fläche als multifunktionalen, multimedialen Lernort. Er dient beispielsweise als Testfläche für Experimente wie der Wellenfeldsynthese, wobei große Flächen benötigt werden, um raumgreifende Klanginstallationen über längere Zeiträume hinweg zu ermöglichen. Weiter ist ein Digital Art Center und eine digitale Lernwerkstatt für Musik geplant. Das Ziel ist die Ausweitung neuer Lernfelder in der digitalen Musik.

Akteure ohne konkrete Flächenbedarfe: Neben den Nutzer*innengruppen mit angemeldeten Flächenbedarf gibt es auch solche, die an der Beteiligung im Rahmen der Phase 0 teilgenommen haben und perspektivisch über Mehrfachnutzungen der Flächen das Bildungshaus programmatisch bereichern können und dazu beitragen, die Potenziale im Sinne eines Mixed-Use-Konzeptes auszuschöpfen.



Technische Hochschule und Universität zu Lübeck: Die Lübecker Hochschulen möchten im Innovationszentrum gemeinsam ein Angebot als „*Schaukasten der Wissenschaft*“ im Zentrum der Stadt realisieren und durch gezielte Wissenschaftskommunikation Menschen für Forschung und Entwicklung gewinnen. Zusammen wollen sie Kooperationen befördern und zukunftsorientierte Konzepte der Beratung und Betreuung für Studieninteressierte entwickeln, damit junge Menschen sich bewusst für ihren Studiengang entscheiden können. Informations-, Erkundungs- oder Orientierungsveranstaltungen für Oberstufenschüler*innen, Bürger*innen und Gäste über die Arbeit der Lübecker Hochschulen und die angebotenen Studiengänge sollen dabei im Fokus stehen. Abgesehen von dieser Zielformulierung wurden seitens der Technischen Hochschule und der Universität zu Lübeck keine konkreten Flächenbedarfe formuliert.

Technikzentrum Lübeck (TZL): Das TZL Lübeck ist ein Gemeinschaftsunternehmen der Lübecker Wirtschaft zur Förderung von Innovation, Wissenstransfer und Unternehmensgründungen.

Hanse Innovation Campus Lübeck (HIC): In enger Kooperation mit den Lübecker Hochschulen arbeiten Wissenschaftler*innen des HIC mit Unternehmen in Forschung, Lehre und Transformation zusammen und fördern den interdisziplinären Austausch.



Hauptnutzer der Zwischennutzung
noch nicht gesetzt als langfristiger Nutzer*

-  Akteure mit fest angemeldeten Flächenbedarfen
-  Akteure ohne angemeldete Flächenbedarfe



Beteiligungsprozess – Zusammenfassung des Verfahrens

2

Auftaktveranstaltung

Im Rahmen einer Auftaktveranstaltung stellt das Projektteam sich und das geplante Verfahren vor. Der gemeinsame Auftakt dient dazu alle Beteiligten über den kommenden Prozess zu informieren, Fragen zu beantworten sowie Bedenken abzuholen.

Die Auftaktveranstaltung für die Beteiligung der „Phase 0“ findet am 4. Juli 2023 im Übergangshaus (Haus B) mit ca. 50 Vertreter*innen der zukünftigen Nutzergruppen statt. Zu Beginn der Veranstaltung begrüßen die Bausenatorin Joanna Hagen und die Senatorin für Kultur und Bildung Monika Frank die Anwesenden und betonen die große Chance, die sich für die Stadt Lübeck bietet, ein neues Bildungshaus partizipativ im Austausch mit allen zukünftigen Nutzer*innen zu entwickeln.

Im Anschluss stellt sich das Projektteam bestehend aus den drei Büros FAR frohn&rojas (Räumliche Lösungen), METRUM (Betriebskonzept) und Baupiloten (Beteiligung&Nutzungskonzept) bestehend aus den drei Büros FAR frohn&rojas, Baupiloten und METRUM und ihre jeweiligen Expertisen und Verantwortungsbereiche im Rahmen der Projektphasen vor. Es gibt Zeit Fragen zu stellen und Feedback zu den vorgestellten Inhalten zu geben.

Baupiloten und FAR geben außerdem einen Fachinput zum Thema Innovative Bildungs- und Begegnungsräume, darin werden Beispielprojekte in der Architektur, mit Fokus auf Umnutzung sowie partizipativ entwickelte Lernräume, gezeigt.



Schüler*innen Umfrage „Wie lernst du am liebsten?“

Die Baupiloten führen eine digitale Umfrage durch, die sich insbesondere an Schüler*innen richtet, um herauszufinden wie junge Menschen in Lübeck zukünftig am liebsten lernen möchten.

Welche Atmosphäre brauchen sie, um gut lernen zu können? Wie könnte eine ideale Lernsituation aussehen? Wie müssen die Räume geschaffen sein, damit sie gerne zum Lernen aufgesucht werden?

Zwei weitere Fragen richten sich konkret an die Wünsche von dem „Lernen an einem anderen Ort“ und den Austausch mit den anderen Nutzer*innengruppen im Bildungshaus. Um möglichst viele junge Menschen zu erreichen, werden Info-Flyer mit einem QR-Code zur

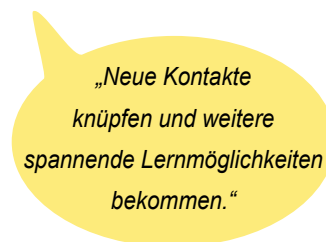
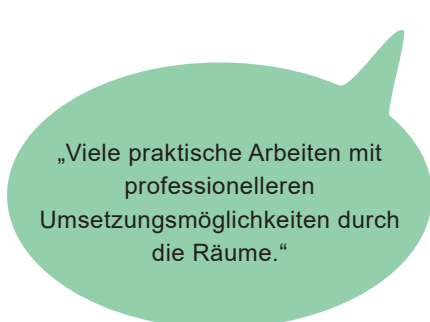
Umfrage an den vier Schulen verteilt. Mit Unterstützung durch die Schüler*innenvertretungen wird die Umfrage zudem am „Schwarzen Brett“, auf Social Media und über die E-Mail Verteiler der Schulen beworben.

Auf diese Weise werden Antworten von 179 Kindern und Jugendlichen zwischen 11 und 18 Jahren sowie einigen Erwachsenen eingeholt und die Erkenntnisse der Auswertung liefern wichtige Hinweise für die Konzeption des weiteren Prozesses (Stand: 01.08.2023).

** Die vollständigen Ergebnisse der Umfrage sind in der Broschüre Dokumentation Visionenwerkstatt dokumentiert.*



Was wünschst du dir von Lernen im Austausch mit anderen Einrichtungen?



- ENTSPANNEN
- GENIESSEN
- FORSCHEN
- KREATIV SEIN
- AKTIV
- GEMEINSCHAFT

Visionenwerkstatt Jugendliche & Erwachsene

Als erste Werkstatt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens, findet die Visionenwerkstatt am 05. Juli 2023 im Übergangshaus (Haus B) statt.

Vormittags findet eine Werkstatt mit rund 30 Schüler*innen aller vier Innenstadtgymnasien der Jahrgänge sieben bis zwölf statt, in der eine gemeinsame Vision für das 'Lernen von morgen'. Am Nachmittag folgt die Werkstatt mit dem pädagogischem Personal, Schüler*innenvertretung und Elternvertreter*innen der vier Innenstadtgymnasien, Dozent*innen der Lübecker Hochschulen, Personal des Technikzentrum Lübecks, des Hanse Innovation Campus, vom Offenen Kanal, Lübeck und Travemünde Marketing und der Verwaltung (FB Schule&Sport, Stadtplanung und Gebäudemanagement). In zwei Workshopformaten erarbeiten die Teilnehmenden miteinander Ideen und Bedürfnisse für das Bildungshaus und verhandeln und verdichten diese zu einer gemeinsamen Vision. So können die Schulbeteiligten sowie Vertreter*innen der anwesenden Institutionen ihr wertvolles Fach- und „Alltagswissen“ zu einer konstruktiven Vision einbringen.

Blitzlicht: Herausforderungen & Potenziale

Um ein kurzweiliges Stimmungsbild bezüglich Herausforderungen, Problematiken, Stärken, Qualitäten und Potenzialen der des zukünftigen Bildungshaus abzuzeichnen, werden diese im Blitzlicht-Workshop eingefangen und geclustert. Die Teilnehmenden benennen und diskutieren die Gesichtspunkte, die sie als Herausforderung, bzw. als Potenzial für ihre Institution bewerten. So wurden auch schon erste Wünsche an das neue Bildungshaus formuliert. Dabei wird das Haus B in seinen baulichen und konzeptuellen Aspekten betrachtet sowie die Gemeinschaft mit ihren Vor- und Nachteilen.

Visionen-Verhandlungsspiel

Das Visionen-Verhandlungsspiel ist ein Werkzeug, um auf Augenhöhe zu kommunizieren und einen Dialog über Anforderungen, Bedürfnisse und Wünsche zu führen und zu verhandeln. Das Ergebnis sind konkrete Handlungsfelder und ihr räumlich-pädagogischer Bezug zueinander. Diese bieten eine fundierte Grundlage für weitere Maßnahmen und Entscheidungen. Am 24. Februar findet ein Workshop mit Schüler*innen der Lernzyklen 3 und 4 statt, die mit einer altersgerechten Version in drei Gruppen arbeiten. Am 25. Februar arbeiten die Teilnehmenden der Erwachsenenwerkstatt in insgesamt fünf Gruppen. In jeweils kleinen Diskussionsgruppen werden mittels Aktivitäten und atmosphärischer Qualitäten Szenarien für die Programmierung und die räumliche Zonierung der Schule verhandelt und durchgespielt. Dabei werden losgelöst vom Gebäude und Grundriss Nutzer*innenwünsche und pädagogische sowie funktionale Anforderungen erarbeitet. Das Planspiel verfolgt u.a. das Ziel Widersprüche, die sich durch das Zusammentreffen von Wunschvorstellungen und Anforderungen ergeben können, aufzulösen, indem sie in Synergien für konkrete Orte bzw. Räume verwandelt werden. Idealerweise lassen die Teilnehmenden Voreingenommenheit oder bereits getroffene Vorentscheidungen hinter sich, um sich auf die abstrakte Vorstellung einer ganzheitlichen Vision für ihr Bildungshaus einzulassen. Die Spielergebnisse werden von den Baupiloten zu einem gemeinsamen Ergebnis zusammengebracht. Dabei werden alle Inseln detailliert auf Schnittmengen überprüft und durch Clustern der Inseln zu aussagekräftigen Meta-Kategorien verdichtet.

**Alle Ergebnisse der Werkstatt sowie deren Auswertung sind in dem Dokument „Dokumentation Visionenwerkstatt“ detailliert abgebildet und beschrieben.*



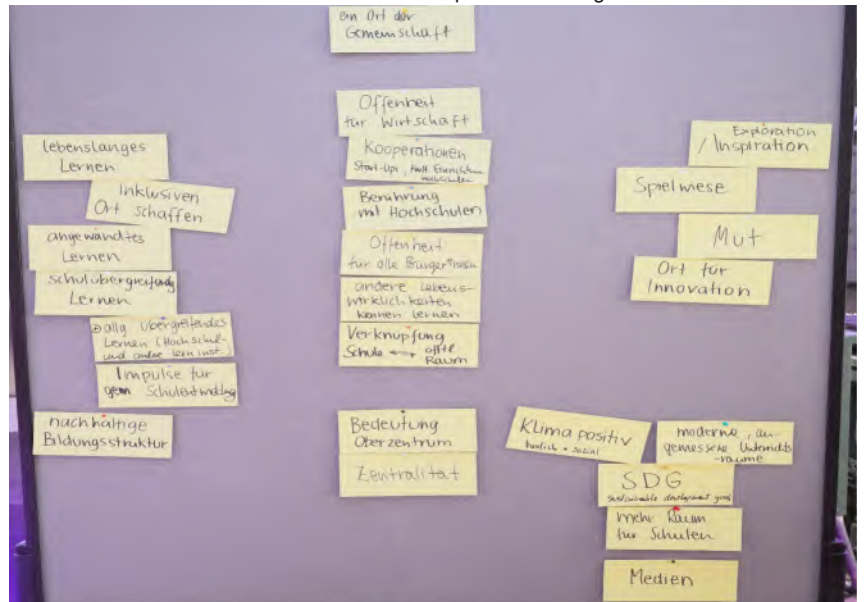
Die Schüler*innen verhandeln ihr ideales Lern- und Kreativumfeld



Favorisierte Aktivitäten werden von den Spielenden ausgesucht



Schüler*innen präsentiere ihre Ergebnisse



Stärken und Schwächen Workshop



Die Teilnehmenden setzen sich mit den Funktionen und ihren Zusammenhängen des zukünftigen Bildungshauses auseinander





Stärken und Schwächen Workshop



Aktivitäten des zukünftigen Bildungshauses werden verhandelt

Beispiel eines Schul-Visionenspielergebnisses der Erwachsenen

„Impact-Kontor“

Lernen findet in selbstorganisierten Projekten statt, die gesellschaftlich wirksam sind. Im Marktplatz wird Wissen angereichert, um in der LAB-Lounge verhandelt zu werden. In ständiger Rückkopplung zum Herz entwickelt sich das Produkt, um in der Lichtung gefeiert oder mal wieder mit frischem Blick neu betrachtet zu werden. Im Forum wird erprobt und ausprobiert.



Ergebnis Spiel 1 - „Impact-Kontor“



Die Teilnehmenden setzen sich mit den Funktionen und ihren Zusammenhängen des zukünftigen Bildungshauses auseinander



Die Schüler*innen verhandeln ihr ideales Lern- und Kreativumfeld



Favorisierte Aktivitäten werden von den Spielenden ausgesucht

**Beispiel eines Schul-Visionen-
spiel-Ergebnisses der
Jugendlichen**

**„Selbstständiges Bildungs- und
Spaßzentrum“**

Zitat aus Podcast

„Bei uns könnt ihr selbstständiges Lernen mit Spaß und euren Freunden zusammen verbinden. Durch perfekte Raumaufteilungen unserem Gebäude könnt ihr ruhig lernen, in Gruppen diskutieren aber auch einfach mal zwischendurch eine Runde Kicker spielen und ihr habt bei uns die reine Freiheit wie ihr lernt, was ihr lernt.“

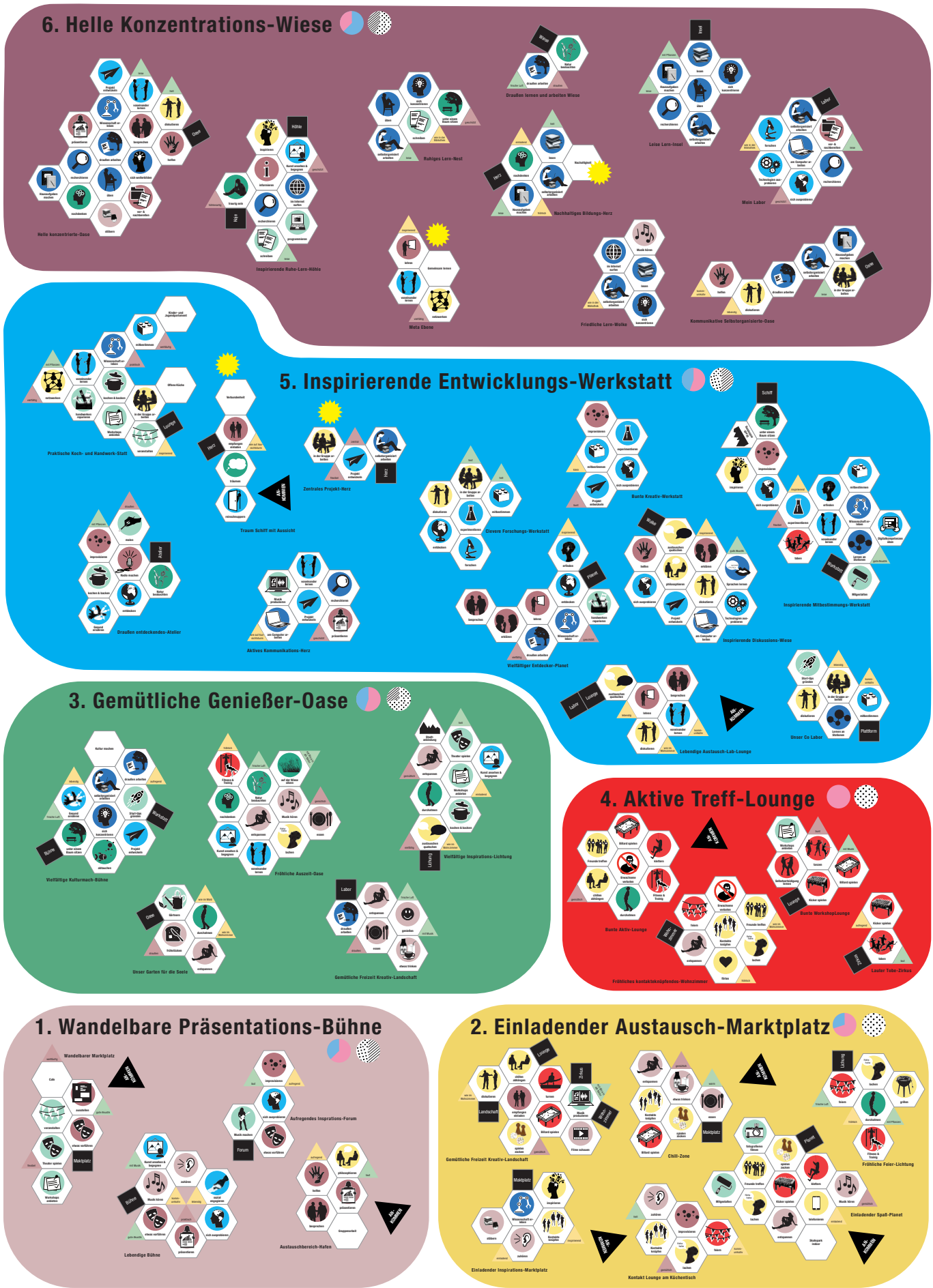


Ergebnis Spiel 5 - „Selbstständiges Bildungs- und Spaßzentrum“









Die Teilnehmenden verhandeln eine Vision ihrer zukünftigen Schule





Bereichediagramm: Die Ergebnisse der Schul-Visionenspiele werden zu einem gemeinsamen Ergebnis zusammengebracht.

<p>KAR</p> <h3>Helle Konzentrations-Wiese</h3>  <p>In diesem Bereich steht das konzentrierte selbstorganisierte und eigenständige Lernen im Vordergrund. In heller und konzentrierter Atmosphäre haben die Nutzer*innen die Möglichkeit in Gruppen oder selbstständig zu arbeiten und Gelerntes zu reflektieren und zu verinnerlichen.</p>	<p>KAR</p> <h3>Helle Konzentrations-Wiese</h3> <p>Projekt entwickeln, voneinander lernen, diskutieren, Wissenschaft erleben, besprechen, helfen, präsentieren, draußen arbeiten, sich weiterbilden, recherchieren, üben, Hausaufgaben machen, nachdenken, vor- & nachbereiten, stöbern, schreiben, selbstorganisiert arbeiten, lehren, lesen, sich konzentrieren</p>	<p>KAR</p> <h3>Inspirierende Entwicklungs-Werkstatt</h3>  <p>Hier kann anhand von lebensnahen Themen gelehrt und gelernt werden. Die Werkstatt verbindet wissenschaftliche Lernfelder mit kreativer Gestaltung und Handwerk. Die lebendig-inspirierende Atmosphäre animiert zum Experimentieren, Forschen und gemeinsamen Entwickeln von Projektideen.</p>	<p>KAR</p> <h3>Inspirierende Entwicklungs-Werkstatt</h3> <p>experimentieren, voneinander lernen, mitbestimmen, lernen an Stationen, ausprobieren, inspirieren, Projekt entwickeln, diskutieren, Wissenschaft erleben, erfinden, handwerken / reparieren, in der Gruppe arbeiten, erklären, besprechen, lehren</p>
<p>KAR</p> <h3>Gemütliche Genießer-Oase</h3>  <p>Die Gemütliche Genießer-Oase sorgt für entspannte Pausen- und Erholungsphasen im Arbeits- oder Schulalltag. In ruhiger Atmosphäre lässt es sich durchatmen, abtauchen oder nachdenken, drinnen sowie auch an der frischen Luft. Ebenso gibt es hier die Möglichkeit etwas zu Essen oder zu Trinken.</p>	<p>KAR</p> <h3>Gemütliche Genießer-Oase</h3> <p>entspannen, essen, durchatmen, sich konzentrieren, Gesund ernähren, unter einem Baum sitzen, abtauchen, auf der Wiese sitzen, Natur beobachten, nachdenken, Musik hören, lachen, inspirieren, stöbern, zuhören, gartnern, frühstücken, kochen & backen, austauschen / quatschen, etwas trinken</p>	<p>KAR</p> <h3>Aktive Treff-Lounge</h3>  <p>Dieser Bereich lädt zum gemeinsamen Miteinander ein. Vielfältige Bewegungsangebote bieten den Nutzer*innen die Möglichkeit sich während des Alltags zu bewegen, um den Kopf frei zu bekommen.</p>	<p>KAR</p> <h3>Aktive Treff-Lounge</h3> <p>Billard spielen, Kicker spielen, klettern, Freunde treffen, chillen / abhängen, durchatmen, Fitness & Training, Workshops anbieten, tanzen, Selbstverteidigung lernen, Kontakte knüpfen, lachen, flirten</p>
<p>KAR</p> <h3>Wandelbare Präsentier-Bühne</h3>  <p>Hier wird alles präsentiert, was im Haus gelernt, entwickelt, gedacht oder ausprobiert worden ist. Die Wandelbare Präsentier-Bühne ist offen für Alle, erfindet sich selbst immer wieder neu und lädt ein in Ausstellungen, Workshops und Aufführungen Neues zu entdecken.</p>	<p>KAR</p> <h3>Wandelbare Präsentier-Bühne</h3> <p>etwas vorführen, sich ausprobieren, ausstellen, veranstalten, Theater spielen, Workshops anbieten, Kunst ansehen & begegnen, Musik hören, zuhören, sozial engagieren, präsentieren, improvisieren, Musik machen, helfen, philosophieren, besprechen</p>	<p>KAR</p> <h3>Einladender Austausch-Marktplatz</h3>  <p>Ein geselliger Ort, an dem neue Kontakte geknüpft, über Projektideen diskutiert und das Programm im Haus mitgestaltet werden kann. Der Marktplatz ist ein Ort des Ankommens und Treffpunkt für kreative Projektarbeit. Zu besonderen Anlässen kann hier gefeiert werden.</p>	<p>KAR</p> <h3>Einladender Austausch-Marktplatz</h3> <p>lachen feiern, spielen/zocken, Kontakte knüpfen, entspannen, Freunde treffen, Billard spielen, diskutieren, chillen / abhängen, empfangen / einladen, Filme schauen, zuhören, improvisieren, etwas trinken, essen, fotografieren / filmen, mitgestalten, Kicker spielen, telefonieren, Musik hören, durchatmen</p>

Abstimmung Raumbedarfe

Im Anschluss der Visionenwerkstatt und nach Auswertung aller bereits gesammelten Erkenntnisse wird in enger Abstimmung mit dem Gebäudemangement der Stadt Lübeck (GMHL) und dem Fachbereich Schule und Sport eine Raumbedarfsliste (finaler Stand: 31.08.2023) für das gesamte Bildungshaus erarbeitet, auf der die weiteren Schritte des Prozesses aufbauen können.

**Siehe Abbildungen auf Seite 68ff. in diesem Dokument.*



Dokumentation

Weiterdenkenwerkstatt

3

Weiterdenkenwerkstatt

Das Planspiel II „Unser Bildungscampus Bildungshaus weiterdenken“ dient dazu, die in den beiden Visionenwerkstätten für Jugendliche sowie für Erwachsene zusammengetragene Vielfalt an Bedarfen und entwickelten Ideen zu einer konkreten Bildungshaus-Typologie zu verdichten. Eingangs präsentieren die Baupiloten die Ergebnisse aus der Visionenwerkstatt sowie deren Auswertung. Ein wichtiges Element ist das auf Seite 26 abgebildete Raumqualitätendiagramm, das die Ergebnisse der Visionen-Verhandlungsspiele zusammenfasst. Die Bereiche dieser Ergebnisfusion bilden den Inhalt des Planspiels II.

Anschließend bekommen die Teilnehmenden in einem Warm-Up die Möglichkeit, sich mit den entwickelten Lernqualitäten vertraut zu machen, indem sie eigenständig Lernqualitätenkarten auslegen und Referenzbildern von innovativen Lernräumen zuordnen.

Das Planspiel II dient zur Bestimmung räumlicher Präferenzen und vertieft die Raumbedarfsanalyse. Durch die Verwendung der Ergebnisse der vorherigen Workshops werden die Ansprüche und Funktionszusammenhänge des Ortes sichtbar, und ein konkretes Nutzungskonzept kann entwickelt werden.

Mit Hilfe der sogenannten Bereiche-Karten wird ein spezifisches atmosphärisch-programmatisches Raumkonzept erstellt. Die Raumbedarfsanalyse wird insbesondere im Hinblick auf die atmosphärischen Präferenzen der Teilnehmenden vertieft.

Das Spielfeld des Planspiels II ist konzeptuell in die Felder des zukünftigen Bildungshauses eingeteilt: die Bildungshausgemeinschaft - hier gelegte Bereiche stehen allen Nutzer*innen gleichermaßen zur Verfügung, die Schulen, die Musikhochschule, der Offene Kanal, Andere und der Übergang zum angrenzenden Stadtraum. Zwischen der Bildungshaus-

gemeinschaft und den nutzerspezifischen Bereichen spannt sich das Spielfeld zwischen den Polen öffentlich und geschützt auf. Im ersten Schritt werden die Funktionszusammenhänge der aus der Visionenwerkstatt entwickelten Bereiche verhandelt. Dafür werden die Raumqualitäten-Karten auf dem Spielfeld – der Fläche des zukünftigen Bildungshauses selbst oder auch in unmittelbarer Umgebung – verortet und zueinander in Relation gebracht. Durch diesen Vorgang lässt sich die jeweilige Größe und Wichtigkeit der Bereiche, ihre Lage zueinander und ihre Synergien untereinander ablesen. Einen Überblick über die im Visionen-Verhandlungsspiel erarbeiteten Lernqualitätenkarten, die im Planspiel II verwendet werden, sind auf Seite 26-27 vorzufinden. Im weiteren Spielverlauf wird das Konzept immer weiter ausformuliert. Die Teilnehmenden setzen sich mit innovativen Lernraumkonzepten auseinander und wenden diese an, verorten feste Orte wie Werkstätten oder die Cafeteria, verhandeln die Zugänglichkeit und Buchung der Bereiche und legen Eingänge sowie den Bezug zu Außenbereichen fest. Abschließend hält jeder Beteiligte seinen/ihrer Lieblingsmoment im Bildungshaus in einem kurzen Statement fest.

Szenarios

Im zweiten Teil des Planspiels überprüfen die Teilnehmenden anhand von Tagesabläufen fiktiver Nutzer*innen (ein Schüler, eine Lehrerin, eine Dozentin der Musikhochschule und eine Bürgerin) ihr entwickeltes Konzept für das Bildungshaus. Die Szenarios geben Aufschluss über die Tragfähigkeit des Konzeptes insbesondere in Bezug auf das Zusammenspiel der Nutzergruppen und entwickelten Bereiche. Im Anschluss bestand die Möglichkeit, bei Bedarf nachzjustieren und das räumlich-programmatische Konzept anzupassen.



Die Baupiloten präsentieren die Ergebnisse aus der Visionenwerkstatt und leiten in relevante Schulbauthematiken ein



In kleinen Gruppen verhandeln die Teilnehmenden ihre Schulbautypologie



Die Teilnehmenden präsentiert ihr Spielergebnis

3. Dokumentation Weiterdenkenwerkstatt – KAR Bildungshaus im ehemaligen Karstadt Gebäude



Als Warm-Up ordnen die Teilnehmer*innen Lernqualitäten- Karten unterschiedlichen Referenzbeispielen gebauter Architektur zu



193 Referenz: Bildungszentrum Tor zur Welt, Hamburg – bof Architekten



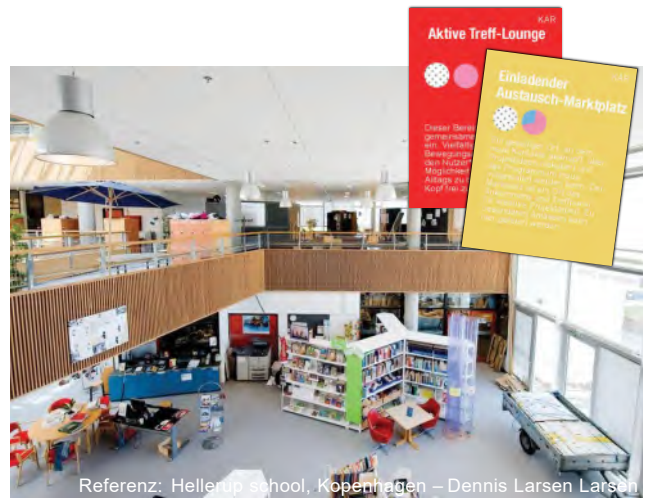
Referenz: Alemannenschule, Wutösching – Architekt Harald Jäger



Referenz: Maker-Space, München



Referenz: VisualArts3 –Robert Benson



„C⁴ – Constant Co-Creation Contor“

Spiel 1

Teilnehmende

Jonathan Lange (Ernestinenschule, Schüler*in)
Johanna Thiel (Oberschule zum Dom)
Herr Schmidt (Ernestinenschule, Lehrkraft)
Christina Friedrich (HL Gebäudemanagement)
Patrice Brandt (Oberschule zum Dom)
Fabian Bade (Musikhochschule Lübeck)
Kalle Demmert (Katharineum, Schüler*innensprecher)
Herr Philippi (Katharineum, Schulleitung)
Florian Kondert (Technikzentrum Lübeck)

Notizen der Teilnehmenden

- Schulen brauchen geschützte Austausch-/Vernetzungsräume
 - Koch-Werkstatt???
 - Viele kleinere „Treff-Lounger“
 - Buchbare Werkstätten
 - „gemütliche Genießer-Oasen“ schlängeln sich durchs Gebäude
 - Präsentier-Bühne als Amphitheater?
 - Einladender Austausch-Marktplatz zieht Menschen ins Haus
 - Alle Hauptnutzer*innen präsentieren sich nach außen
 - Verschiebbare Wände um aus der „offenen Lernwerkstatt“ ein Cluster zu erschaffen
 - 2 mit Option auf 3!
 - Geschlossene Cafeteria für Schulen + Uni + FH
 - Catering Option (modular) und Café
 - Urban Gardening Projekt auf dem Dach? mit grünem Klassenzimmer und Außenposten (siehe „Übergangswiese“)

Szenario „Soundworkshop“

- Infotheke (Information, Buchung, Anmeldung)
- Foyer (Empfang)
- Werkstatt (Briefing)
- Dann im Ganzen Gebäude (z.B. Garten) zum Geräusche sammeln
- Zurück in die Werkstatt (Sammeln / Zusammenkommen)
- Bearbeitung und Aufbereitung legt die Räumlichkeiten fest
- Unkomplex: irgendein Co-Working-Space / Werkstatt o.ä, Studio
- Komplex: Marktplatz / Amphitheater / Foyer
- Wir brauchen ein gut funktionierendes Buchungssystem – (spezifische) Gruppen können (teils unter Anweisung) bestimmte Räumlichkeiten buchen
- Für welche Räumlichkeiten welche Bedingungen gelten muss individuell geklärt werden
- Draußen: Dachterasse
- Zugang nach Draußen: Amphitheater, Café
- Es soll NICHT mehrere Eingänge geben, sondern ein großer Haupteingang (Foyer)
- Im Gebäude braucht es ein Konzept, wie sich Menschenströme im Gebäude verteilen
- Wechselspiel aus Entspannung und Freiheit



Spielergebnis



Die Teilnehmenden verhandeln den Raum

„Bildung bauen“

Spiel 2

Beschreibung der Teilnehmenden

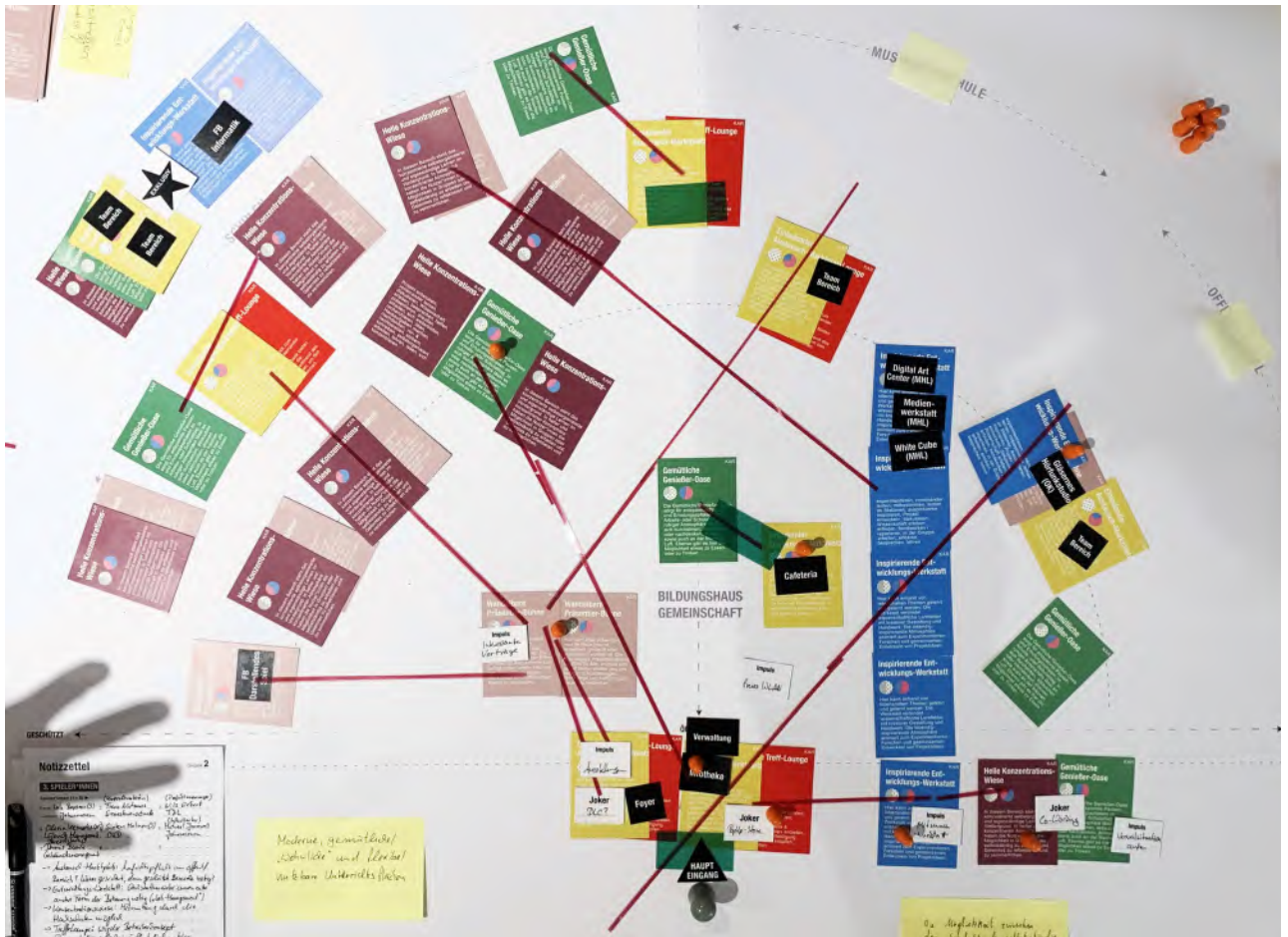
Lale Baysan (Johanneum, Schüler*in)
Frau Niehaus (Erniestinschule, Lehrkraft)
Nils Eckardt (Technikzentrum Lübeck)
Olivia Kempke (Lübeck Management e.V.)
Sixten Malner (Oberschule zum Dom, Schüler*in)
Michael Janneck (Johanneum, Schulleitung)
Dennis Bunk (Gebäudemanagement)

Szenario „Gründer*in“

- Co-Working Raumnutzung ggf. möglich, Kontaktvermittlung nicht vorstellbar, Information der Schulen über Angebote
- Nutzung / Buchung: schulische Bereiche in der Unterrichtszeit exklusiv außerhalb wie aktuell und buchbar, ggf. Bereiche, die vorrangig exklusiv sind (nach Nutzungskonzept)
- Impulse: auch niedrigschwellige Angebote

Notizen der Teilnehmenden

- Austausch-Marktplatz: Aufsichtspflicht im öffentlichen Bereich? Wenn gesichert, dann geschützte Bereiche nötig?
- Entwicklungswerkstatt: Werkstattmeister*innen oder andere Form der Betreuung nötig („Lab-Management“)
- Konzentrationswiese: Mitnutzung durch die Hochschule möglich
- Trefflounges: wieder Betreiberkonzept
- Präsentationsfläche: öffentlich nutzbar aber auch unter Ausschluss
- Lernraumkonzept: Cluster mit Tendenz/Möglichkeit zu Öffnung, Flexibilität muss gewährleistet sein z.B. durch bewegliche Wände
- Verwaltungsbereich an Foyer angedockt
- Lehrkräftezimmer Unterteilung nach Schalen zur Wahrung der Vertraulichkeit, ggf. gemeinsamer Bereich
- Sozialräume auch für andere Einrichtungen mitbedenken
- DLC ist ein offener Punkt



Spielergebnis



Die Teilnehmenden verhandeln den Raum

„gemeinschaftlich-offenes Lernaktivzentrum – GO-LAZ“

Spiel 3

Beschreibung der Teilnehmenden

Cornelius Strübing (Ernestinenschule, Elternvertretung)
Fynn Kruse (Oberschule zum Dom, Schüler*in)
Kerstin Wehrmann (Offener Kanal)
Philip Kiefer (Technikzentrum Lübeck)
Lukas Kuczewski (Oberschule zum Dom, Schulleitung)
Mario Zange (Bureau Veritas, Projektsteuerung)
Ramona Groß (HL Stadtplanung)

Szenario „Bürgerin“

- Sie kommt ins Foyer Infotheke (Infos sammeln) Vernetzung mit (...?) Partnern im Marktplatz
- Kaffee holen in der Oase
- konzentriertes erarbeiten ihrer Projektidee in der hellen Konzentrationswiese (1x wöchentlich) auch mit Projektpartnern

Notizen der Teilnehmenden

- Es gibt eine offene, aber geschützte Lernlandschaft
- Die Entwicklungswerkstatt ist als offene Lernlandschaft konzipiert
- Es gibt ein Cluster mit einer aktiven Treff-Lounge als Forum
- Ca. 50% des Lernens soll in einer offenen Lernlandschaft passieren und 50% im Cluster
- Es gibt ein Cluster mit Austauschmarkt als Foyer und Räumen zur Präsentation (halböffentlich) und für darstellendes Spiel (geschützt)
- Cluster mit Cafeteria (geschützt) und einer Dachterasse
- Teambereich in der hellen Konzentrationswiese ist für Lehrende, kann offen sein, muss aber geschützt von Schülern sein
- Teambereich Cluster Austausch-Marktplatz ist auch für Schüler / Nutzer*innen
- Es braucht exklusive Cluster und exklusive offene Lernlandschaften für die Schulen
- Es braucht Nebeneingänge für die Schulen (Fluchtwege, Verkehrsströme *auftrennen*, *kurze Wege*)

„Zusammen - wachsen“

Spiel 4

Beschreibung der Teilnehmenden

Andreas Borhardt (HL Fb Schule Sport)
Annette Ritter (HL LTM)
Louis Maiboroda (Johanneum Schüler*in)
Leopold Lorenzoni (METRUM)
Suvi Brügge (Katharineum, Schüler*in)
Grit Sabelus (Ernestinenschule, Schulleitung)
Natalia Strehl (Johanneum, Lehrkraft)
Hannes Laubert (Johanneum Schüler*in)

Notizen

Die Notizen der Teilnehmenden lagen uns nach dem Spiel leider nicht vor.

Ergänzende Notizen der Baupiloten

- Ein zugewandtes Haus mit einladender Atmosphäre und eine zusammenwachsende Gemeinschaft, die sich mit der Umgebung vernetzt.
- Ein Bildungshaus mit Fokus auf Experimente und kreative Zusammenarbeit
- Viele Menschen arbeiten in diesem Haus und erschaffen für die Öffentlichkeit und einander neue Möglichkeiten des Zusammenkommens und Zusammenlernens
- Das Haus ist wie ein Apfelbaum mit vernetzten Wurzeln, die aus der Umgebung ins Haus kommen und Leben hereinbringen. Das Innere ist wie der Stamm, in dem gewuselt und gelernt wird, und die Früchte können dann aus der Dachterrasse geerntet werden und mit der Stadt gemeinsam genossen werden.

- Die Dachterrasse ist in Schulzeiten für die Schüler*innen ein Außenraum mit der Möglichkeit für Bewegung sowie Schulgarten und Rückzugsmöglichkeit. Die Schüler*innen sind die VIPs der Terrasse. Außerhalb der Schulzeit ist die Terrasse für Musikveranstaltungen, Yoga und Co. geöffnet. Für Öffentlichkeit soll es einen separaten Eingang geben.
- Das Dach dient als Mehrwert für die Umgebung und als Vernetzungsplattform
- Die soziale Nachhaltigkeit steht im Zentrum des Bildungshauses
- Wir wollen mehr Möglichkeiten schaffen für Austausch zwischen Schulen und verschiedenen Angeboten in Lübeck (auch für andere Schulen)
- Die wandelbare Bühne ermöglicht interne Ausstellungen und Veranstaltungen und kann von allen internen Nutzer*innen genutzt werden
- Bühne, Markt & Werkstatt für interne und Start-up Kollaborationen
- Die internen Schulräume werden im Cluster organisiert.
- Schulteam-Bereich = offene Lernlandschaft
- Große Räume zum Experimentieren werden benötigt
- Die Schüler*innen können ihre kreativen Projekte für die Öffentlichkeit im Foyer/der Bühne ausstellen.
- Für die Schüler*innen ist ein Bewegungsbereich sehr wichtig. Bewegung und Entspannung sind gleich wichtig (Schüler*innen)
- Im Cluster braucht es eine Lernatmosphäre. Laute Aktivitäten sollen auf dem gemeinsamen Marktplatz untergebracht sein.
- Sicherheit der Schüler*innen sehr wichtig



Spielergebnis



Die Teilnehmenden verhandeln den Raum

„LA-City Campus“

Spiel 5

Beschreibung der Teilnehmenden

Lena Kalinowska (Ernestinenschule, Schüler*in)
Christian Bethke (Oberschule zum Dom, Lehrkraft)
Karoline Lenz (HL LTM)
Kourosh Sabor (HL Gebäudemanagement)
Ramona Verwold (Johanneum, Lehrkraft)
Ann-Christin Nötzel (Katharineum Lehrkraft)
Dr. Hans-Joachim Friedemann (Schule Sport)

Notizen der Teilnehmenden

- Diskussion Bildungshaus Gemeinschaft: alle, die am Mixed-Use teilhaben oder auch Passantinnen auf dem Schragen?
- Diskussion über den Schulentwicklungsansatz in den 4 Gymnasien und den Auswirkungen auf die Lernraumkonzeption noch nicht (...)
- Exklusiv während der Schulzeiten nur für Schulen, offener Kanal, Musikhochschule
- Foyer-EG nur noch Betreiberkonzept
Gastronomie nun auch Betreiberkonzept
Gastronomie nun auch zur Öffentlichkeit Zugang haben (FAR Zenrtum Konzept)



Spielergebnis



Die Teilnehmenden verhandeln den Raum

„Leuchtturm: Bildung belebt, Leben bildet“

Spiel 6

Beschreibung der Teilnehmenden

Emilie Murtinger (Ernestinenschule, Schüler*in)
Jan Kempe (Katharineum, Lehrkraft)
Lars Sewing (Oberschule zum Dom, Lehrkraft)
Marc Frohn (FAR)
Amrei Zürcher (Uni Lübeck, Studentin)
Fabian Lenz (Katharineum, Elternvertretung)
Nicole Herms (HL Gebäudemanagement)
Merle (Oberschule zum Dom, Schüler*in)

Notizen der Teilnehmenden

- Einladender Austausch-Marktplatz: zugänglich für alle + für die Schulen einen eigenen Raum
- Helle Konzentrations-Wiese: einen geschlossenen Raum wo man in Ruhe lernen kann
- Inspirierende Entwicklungswerkstatt: keine Fachräume für Schulen, die gibt es dort, alle Bereiche haben einen
- Wandelbare Präsentierbühne: für alle zugänglich
- Aktiv-Treff-Lounge: Öffentlich für alle und zusätzlich geschlossene für Schulen, Musikhochschule und Uni
- Gemütliche Genießer-Oase: für alle zusammen einen und für jede Partei einzeln nochmal
- Schüler kochen für Hilfsbedürftige
- Klassenräume bzw. Innovative Lernräume sind am besten, dafür müssen einige Lehrer Verändert werden
- FB Darstellendes Spiel soll ein großer Raum zum trennen werden
- Informatikraum nimmt viel Platz weg und der Platz soll in andere Räume investiert werden
- Mehr Lernlandschaften
- Vielfältigkeit Fokus!
- Notwendigkeit ≠ Unmöglichkeit für anderes

- Keine Klassenräume gemeinsame Lernräume zwischen Schule, Uni etc.
- Nicht ausschließlich Schule
- Ferienbetreuung im Haus?
- Nachhilfe?
- gemeinsam helfen und unterstützen
- Langfristige Finanzierung?
- Kreativer Austausch (vielfältige, Selbstständige Lernmöglichkeiten)
- Schulübergreifende AGs
- Sozialkompetenz-möglichkeit
- Weiterentwicklung (Individuell, Schule)
- Bildung belebt – Leben bildet
- Manche Bereiche offene Lernlandschaften* (meistens für Schule) andere als Cluster (selbstständige Angebote wie Lernen)
- *als Möglichkeit für Veränderung der Schule (nicht nur Frontalunterricht, auch Freiarbeitszeit), Gebäude generell als Entwicklungschance für Schule nicht lernen für Schule, lernen fürs Leben, zwischenmenschliche Fähigkeiten stärken

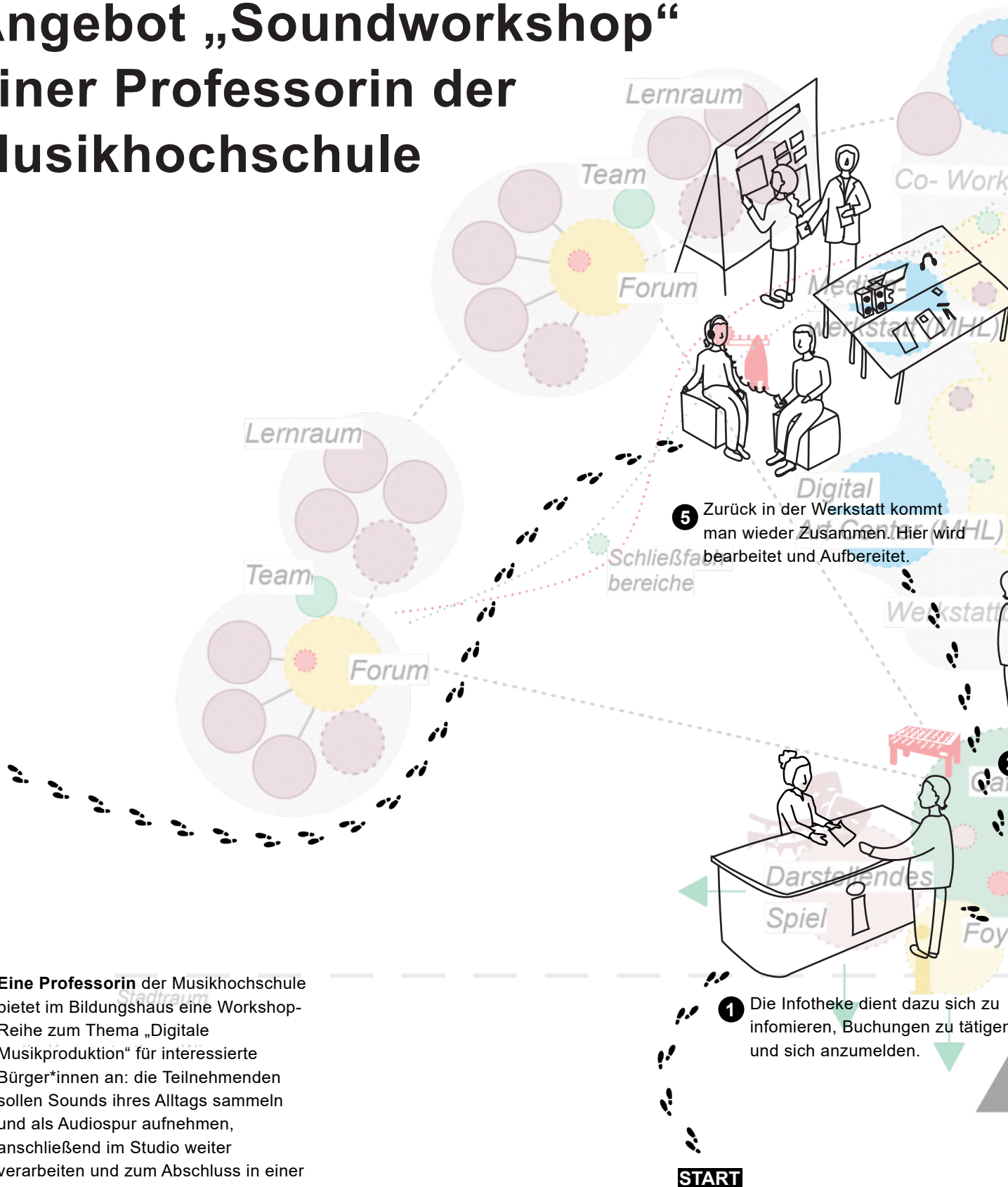


Spielergebnis



Die Teilnehmenden verhandeln den Raum

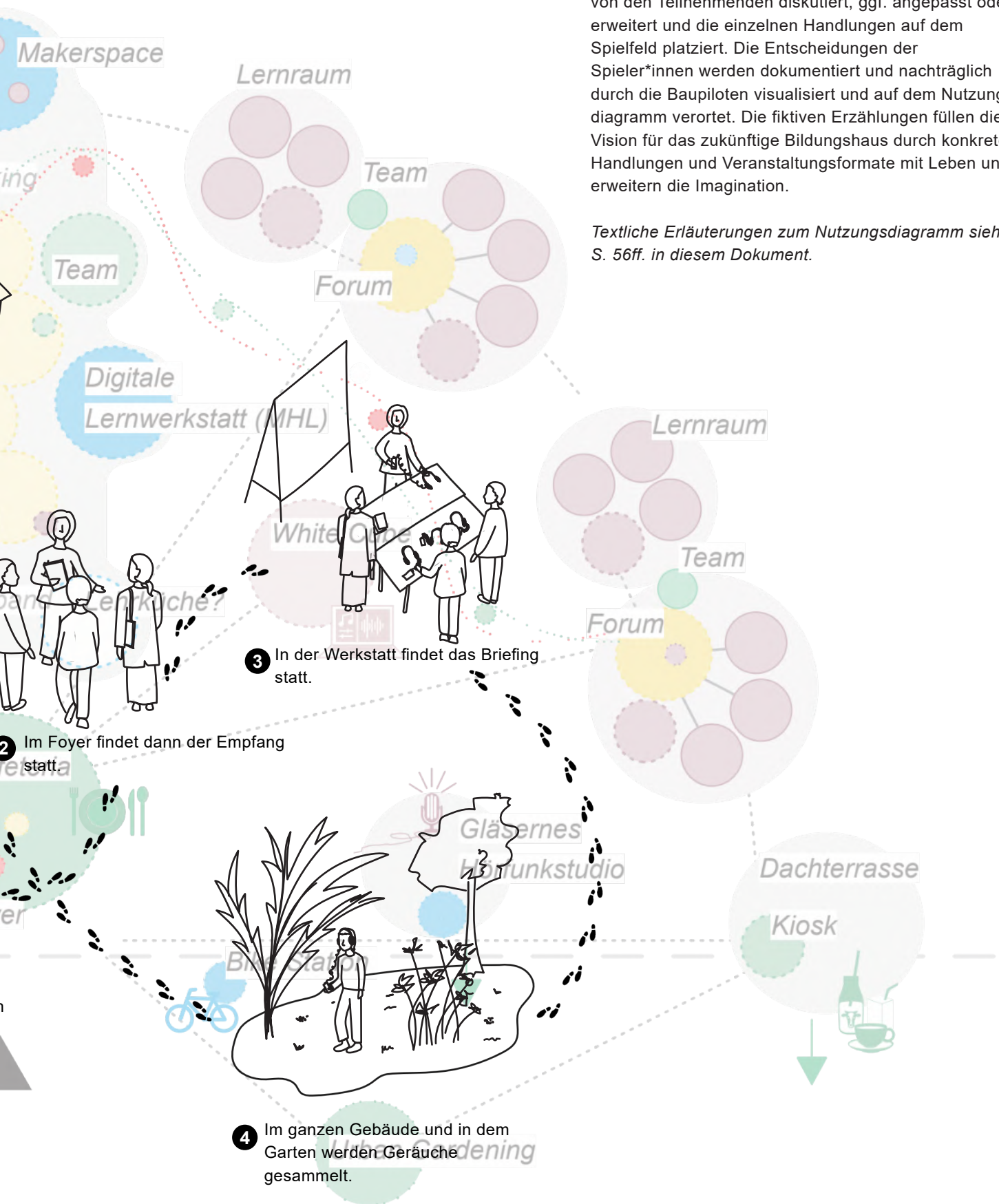
Szenario: Angebot „Soundworkshop“ einer Professorin der Musikhochschule



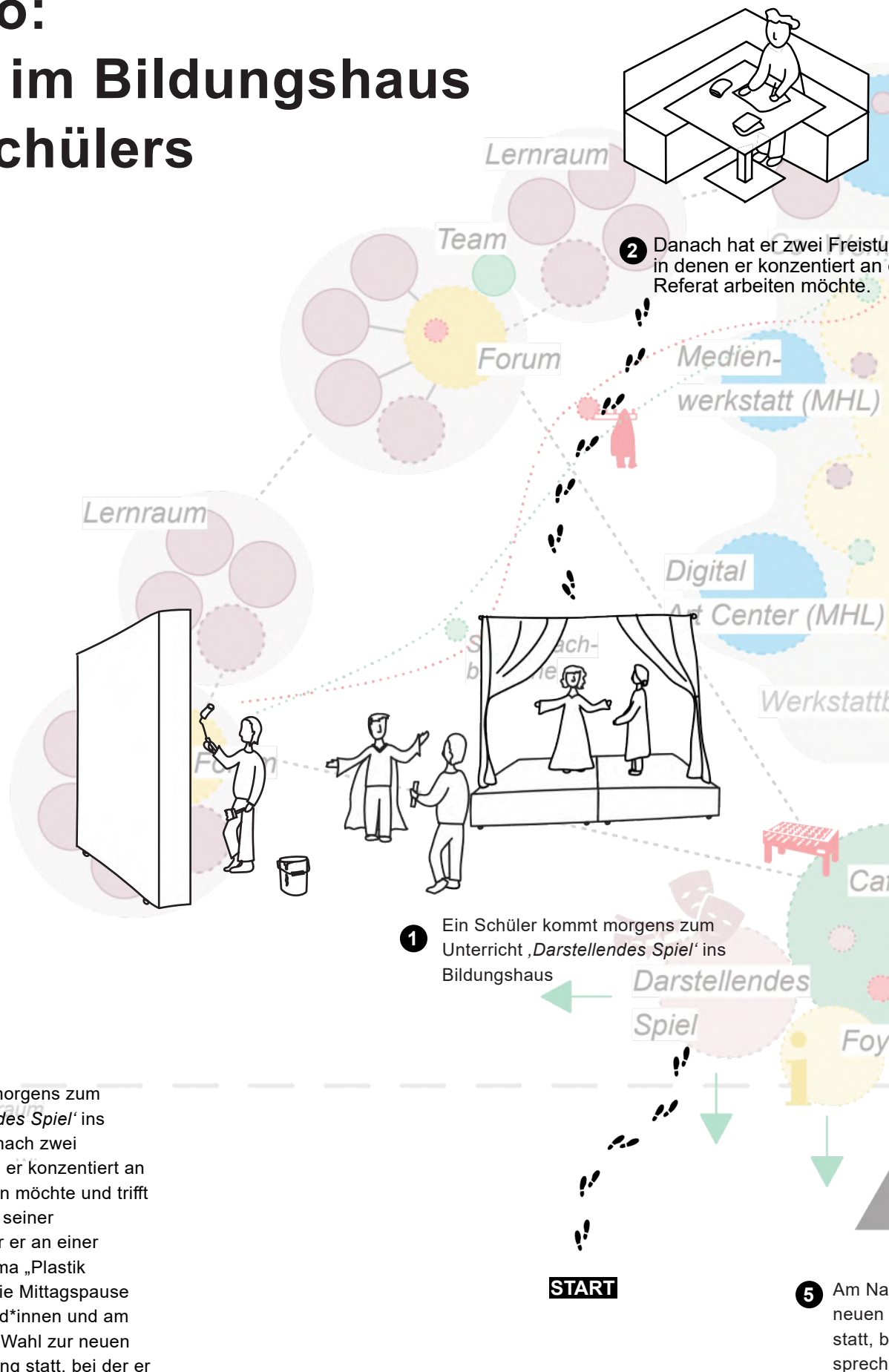
Eine Professorin der Musikhochschule bietet im Bildungshaus eine Workshop-Reihe zum Thema „Digitale Musikproduktion“ für interessierte Bürger*innen an: die Teilnehmenden sollen Sounds ihres Alltags sammeln und als Audiospur aufnehmen, anschließend im Studio weiter verarbeiten und zum Abschluss in einer multimedialen Ausstellung im Bildungshaus präsentieren.

Die hier abgebildeten Szenarien werden im Rahmen der Weiterdenkenwerkstatt als ein Schritt des Planspiels von den Teilnehmenden diskutiert, ggf. angepasst oder erweitert und die einzelnen Handlungen auf dem Spielfeld platziert. Die Entscheidungen der Spieler*innen werden dokumentiert und nachträglich durch die Baupiloten visualisiert und auf dem Nutzungsdiagramm verortet. Die fiktiven Erzählungen füllen die Vision für das zukünftige Bildungshaus durch konkrete Handlungen und Veranstaltungsformate mit Leben und erweitern die Imagination.

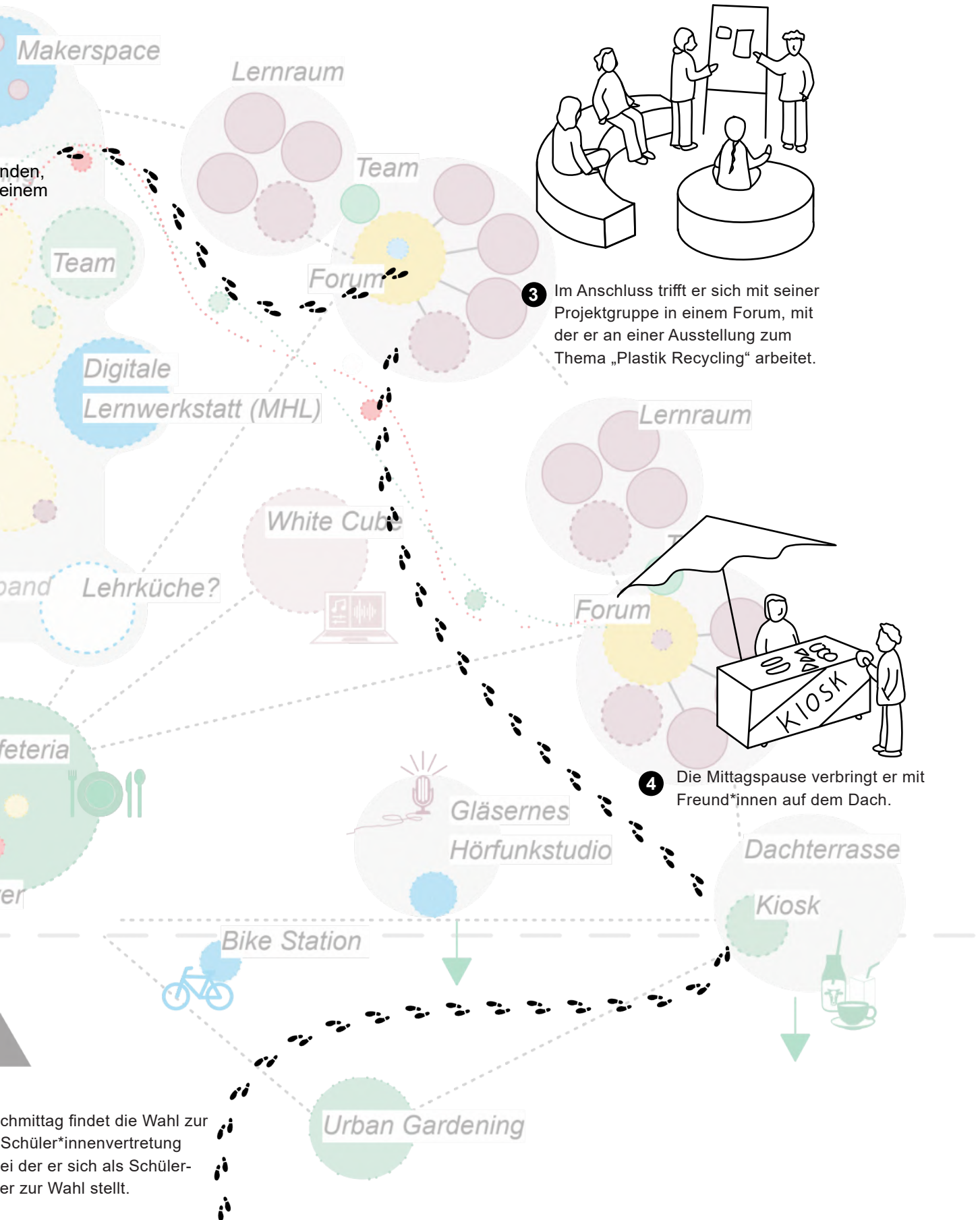
Textliche Erläuterungen zum Nutzungsdiagramm siehe S. 56ff. in diesem Dokument.



Szenario: Ein Tag im Bildungshaus eines Schülers



Ein Schüler kommt morgens zum Unterricht ‚Darstellendes Spiel‘ ins Bildungshaus, hat danach zwei Freistunden, in denen er konzentriert an einem Referat arbeiten möchte und trifft sich im Anschluss mit seiner Projektgruppe, mit der er an einer Ausstellung zum Thema „Plastik Recycling“ arbeitet. Die Mittagspause verbringt er mit Freund*innen und am Nachmittag findet die Wahl zur neuen Schüler*innenvertretung statt, bei der er sich als Schülersprecher zur Wahl stellt.

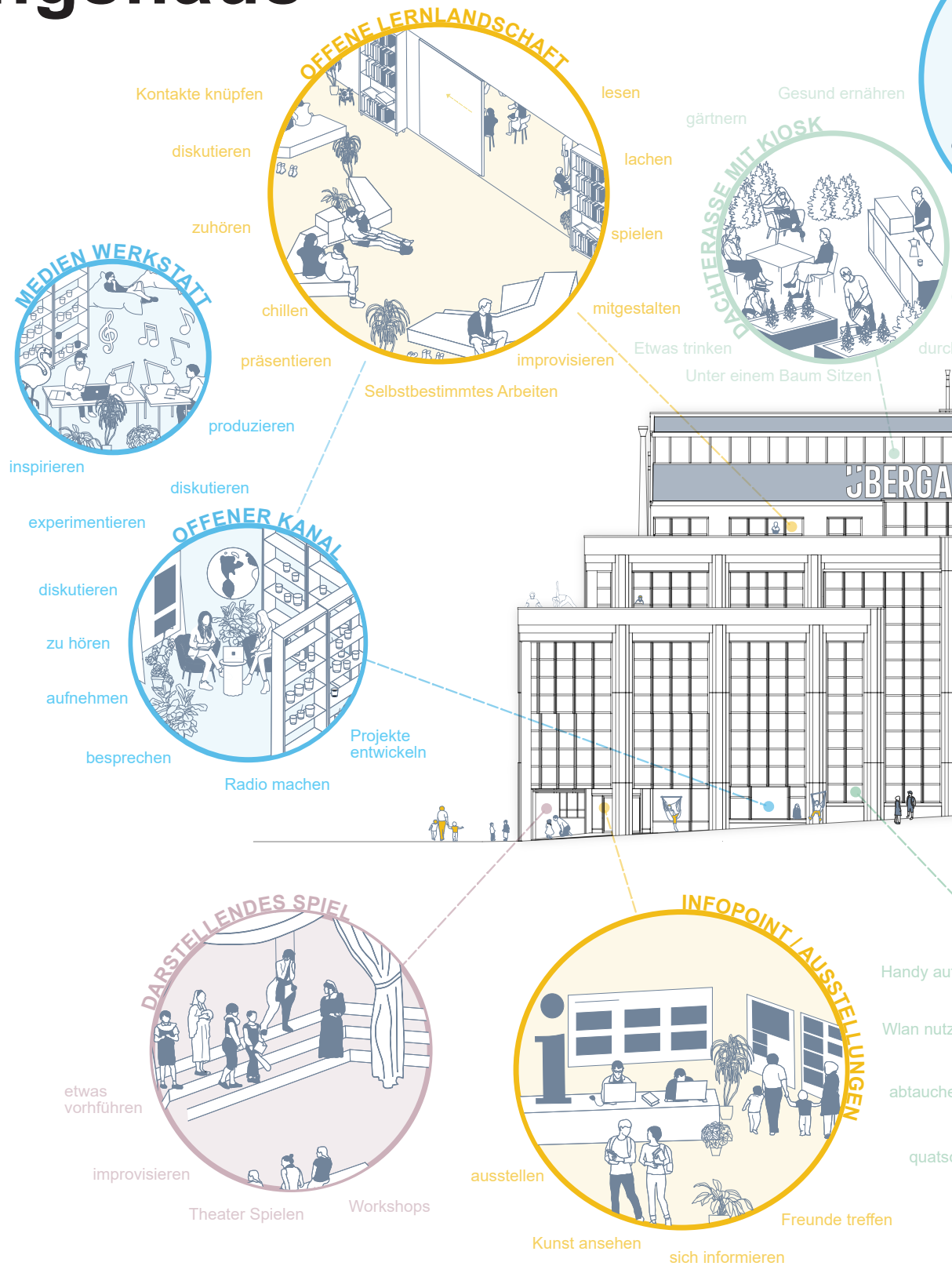


3 Im Anschluss trifft er sich mit seiner Projektgruppe in einem Forum, mit der er an einer Ausstellung zum Thema „Plastik Recycling“ arbeitet.

4 Die Mittagspause verbringt er mit Freund*innen auf dem Dach.

Am Nachmittag findet die Wahl zur Schüler*innenvertretung statt, bei der er sich als Schülervertreter zur Wahl stellt.

Angebote im Bildungshaus





MAKER SPACE

Projekt entwickeln

experimentieren

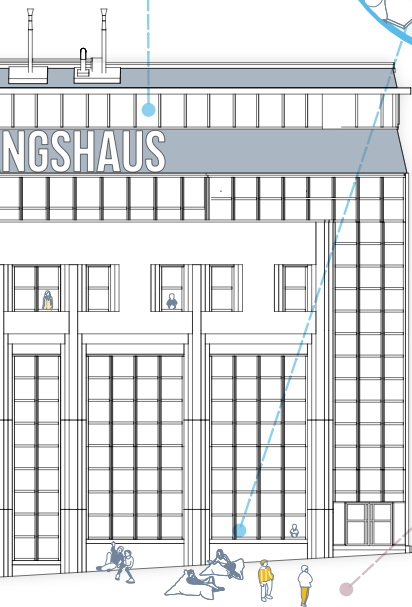
reparieren... kochen

erfinden

handwerken

entspannen

atmen



BILDUNGSHAUS



LEHRKÜCHE

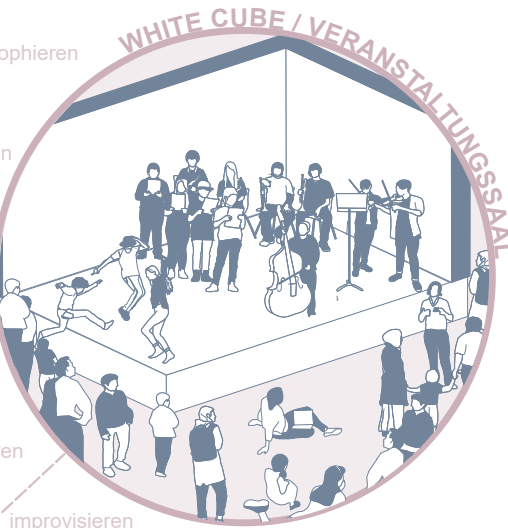
philosophieren

engagieren

helfen

Workshops

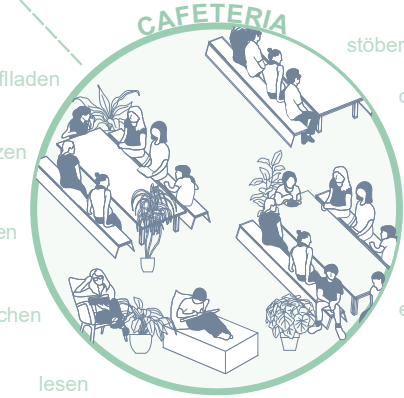
etwas
vorführen



WHITE CUBE / VERANSTALTUNGSRAUM

improvisieren

„Mein Highlight im neuen Bildungshaus sind die vielfältigen Angebote und dass es offen und einladend ist, sich selbst ein Bild zu machen und zu entdecken.“



CAFETERIA

stöbern

durchatmen

Musik hören

austauschen

essen & trinken

flüchten

lesen

entspannen

entspannen

entspannen

Berichte über den Beteiligungsprozess

 Lübeck am Dienstag, den 6. Februar 2024

POSSEHL Preis LÜBECKER KUNST 2024 Liebe Lübecker Künstler:innen, wir freuen uns auf Euren Projektentwurf! **!! Verlängerte AUSSCHREIBUNG !!** Bewerbungsfrist bis >>> 29. Februar 2024

Infos unter: www.possehl-stiftung.de / stiftung.emil@possehl.de POSSEHL Stiftung

Visionen für das Übergangshaus

Lübeck - Innenstadt: Archiv - 22.09.2023, 09.29 Uhr: Die Zukunft des „Übergangshauses“ nimmt weiter Form an: Am 19. September 2023 trafen sich die zukünftigen Nutzer zu einer Weiterdenken-Werkstatt, um ihre Visionen für den Umbau und die Bespielung des „Übergangshauses“ zu konkretisieren. Bereits im Juli hatten die Beteiligten unter dem Motto „Zusammenwachsen zum Bildungshaus“ erste Ideen und Visionen entwickelt, die nun bei dem Treffen weiter ausgearbeitet wurden.

Bürgermeister Jan Lindenau äußerte sich optimistisch zu den ersten Ergebnissen: „Durch die frühzeitige Beteiligung und interaktive Zusammenarbeit in der Phase 0 können die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer bereits in kurzer Zeit eine Vielzahl spannender und zugleich konkreter Ideen für das Mixed-Use-Konzept entwickeln. Wir sind begeistert von den Möglichkeiten und freuen uns auf die gemeinsame Umsetzung“.

Beteiligt sind Schüler, Eltern und Lehrkräfte der vier innerstädtischen Gymnasien Lübecks (Johanneum zu Lübeck, Katharineum zu Lübeck, Ernestinenschule zu Lübeck, Oberschule zum Dom). Darüber hinaus sind Vertreterinnen und Vertreter von Bildungseinrichtungen wie der Universität zu Lübeck, der Musikhochschule Lübeck und der Technischen Hochschule Lübeck, dem Offenen Kanal, dem Technikzentrum Lübeck und dem Hanse Innovation Campus in den Prozess eingebunden. Auch die Stadt Lübeck ist aktiv vertreten, insbesondere durch den Bereich Schule und Sport sowie den Bereich Gebäudemanagement, der in der Phase 0 die Federführung übernimmt.

© HL-live.de

+ Lübeck: Künftige Nutzer entwickeln Ideen für das ehemalige Karstadt-Haus



© Lübecker Nachrichten

Viel Platz zum Lernen und Denken

In Lübeck wird das leer stehende Karstadt-Gebäude für Unterricht genutzt – Der 6d des Katharineums gefällt es

VON COSIMA KÜNZEL

LÜBECK. Der Klassenraum im „Übergangshaus“ ist 1350 Quadratmeter groß, hat meterlange Fensterfronten und Stühle. In einer Ecke stehen drei Umkleidekabinen ohne Vorhang. Die Rolltreppen sind ausgeschaltet. Im Herbst 2020 wurde die Sport-Filiale von Karstadt geschlossen. Die Schüler sitzen nun in kleinen Gruppen auf dem Boden. Sie arbeiten leise und konzentriert. Das frühere Karstadt-Haus B, von der Stadt „Übergangshaus“ genannt, soll ab 2028 zu einem Bildungs- und Kulturzentrum werden. Die Klasse 6d des Katharineums zu Lübeck darf hier schon lernen.

„Ich finde es toll, dass unsere Klasse hier so ein Projekt machen darf“, sagt Carla (11), „am Anfang mussten wir uns ein bisschen eingrooven, aber jetzt läuft es prima.“ Die Sechstklässlerin steht mit ihrer Projektgruppe an einem der Tische im Klassenraum. Genau betrachtet ist es kein Raum, sondern fast die gesamte erste Etage des Gebäudes. Lichtdurchflutet, blitzblank und ruhig. Die Schüler mögen das. „Es ist cool“, meint Ruby (11), „ich hätte es mir ganz anders vorgestellt, viel unaufgeklärter. Aber hier ist alles ordentlich und die Heizung funktioniert auch.“

Unterrichtet werden die elf Jungen und 19 Mädchen von Lehrer Jan Kempe. Er steht in einem großen Eckbereich zur Königsstraße hin und bespricht mit den Schülern die Aufgaben für die Doppelstunde. Sie arbeiten an Ideen für die künftige Nutzung des Gebäudes. Der Lehrer hat Plakate mit bereits erarbeiteten Themen mitgebracht, und eine Schülerin übernimmt die Funktion einer Flipchart. Tafel und Kreide oder Whiteboard gibt es hier nicht.

Hinter Kempe prangt in Rot der Schriftzug „Übergangshaus“ an der Wand. Doris Schütz, Leiterin Presse- und Öffentlichkeitsarbeit bei der Lübeck und Travemünde Marketing GmbH, erklärt das: „Das Übergangshaus ist Herzstück und Leuchtturm des Projektes Übergangshaus.“ Laut Schütz entstehen in dem ehemaligen Karstadt-Gebäude



Sechstklässler des Katharineums zu Lübeck werden von Lehrer Jan Kempe im Übergangshaus (Karstadt Haus B) unterrichtet.

FOTOS: 54*



Skadi gefällt die Atmosphäre im ehemaligen Warenhaus. Es gibt dort viel Platz zum Lernen und Denken, meint die Zwölfjährige.

verschiedene, multifunktionale Räume für Innovation und Begegnungen. „Zurzeit wird ein Mixed-Use-Konzept erarbeitet, das verschiedene Nutzungsideen miteinander verbindet“, sagt sie.

Hierfür erarbeiten die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer Ideen, „wie das Gebäude sinnvoll, zukunftsorientiert und multifunktional“ genutzt werden kann, erklärt sie. Der Beteiligungsprozess startete im Juli 2023 und wird vom Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck koordiniert. Beteiligt sind unter anderem die vier innerstädtischen Gymnasien Lübecks: Johanneum, Katharineum, Ernestinenschule und

Oberschule zum Dom.

Das Katharineum zu Lübeck nutzt das Übergangshaus bereits seit Mitte November als Lernort. Jan Kempe und Kollegin Ann-Christin Nötzel möchten hier das Lernen in offenen Projekten entwickeln und erproben. „Ich träume seit Jahren davon, dass Unterricht anders laufen kann“, sagt Kempe.

Das Lernen der Zukunft sollte den Schülerinnen und Schülern mehr Möglichkeiten geben, das zu lernen, was sie wirklich interessiert und ihnen Gelegenheit bieten, ihre individuellen Talente und Fähigkeiten zu entfalten. Ein leerer Raum sei im Gegensatz zum vollen Klassenzimmer

Ein VIDEO zum Thema finden Sie auf: [LN-online.de/video](https://www.ln-online.de/video)

Was ist „Übergangshaus“?

Mit dem Prozess Übergangshaus will Lübeck Maßnahmen umsetzen, die im Rahmenplan Innenstadt und im Tourismusentwicklungskonzept erarbeitet wurden. Im Mittelpunkt steht ein Strukturwandel, „der die Innovationskraft Lübecks stärken und Impulse setzen soll“. Es soll eine zukunftsorientierte und erlebbare Innenstadt für alle Lübecker sowie Gäste geschaffen werden.

Insgesamt gibt es vier Teilprojekte von Übergangshaus: neben dem Übergangshaus gehören auch Übergangsraum (Aktivierung von Leerständen mit innovativen Nutzungsideen), Wandel erleben (Stärkung der City durch die Gestaltung öffentlicher Räume) und Wandel steuern (Steuerung des Gesamtprozesses und Beteiligung) dazu.

Die Initiative wird vom Fachbereich Planen und Bauen sowie der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH und der LTM umgesetzt.

Ein Auzug aus der Zeitung „Lübecker Nachrichten“



©ifok

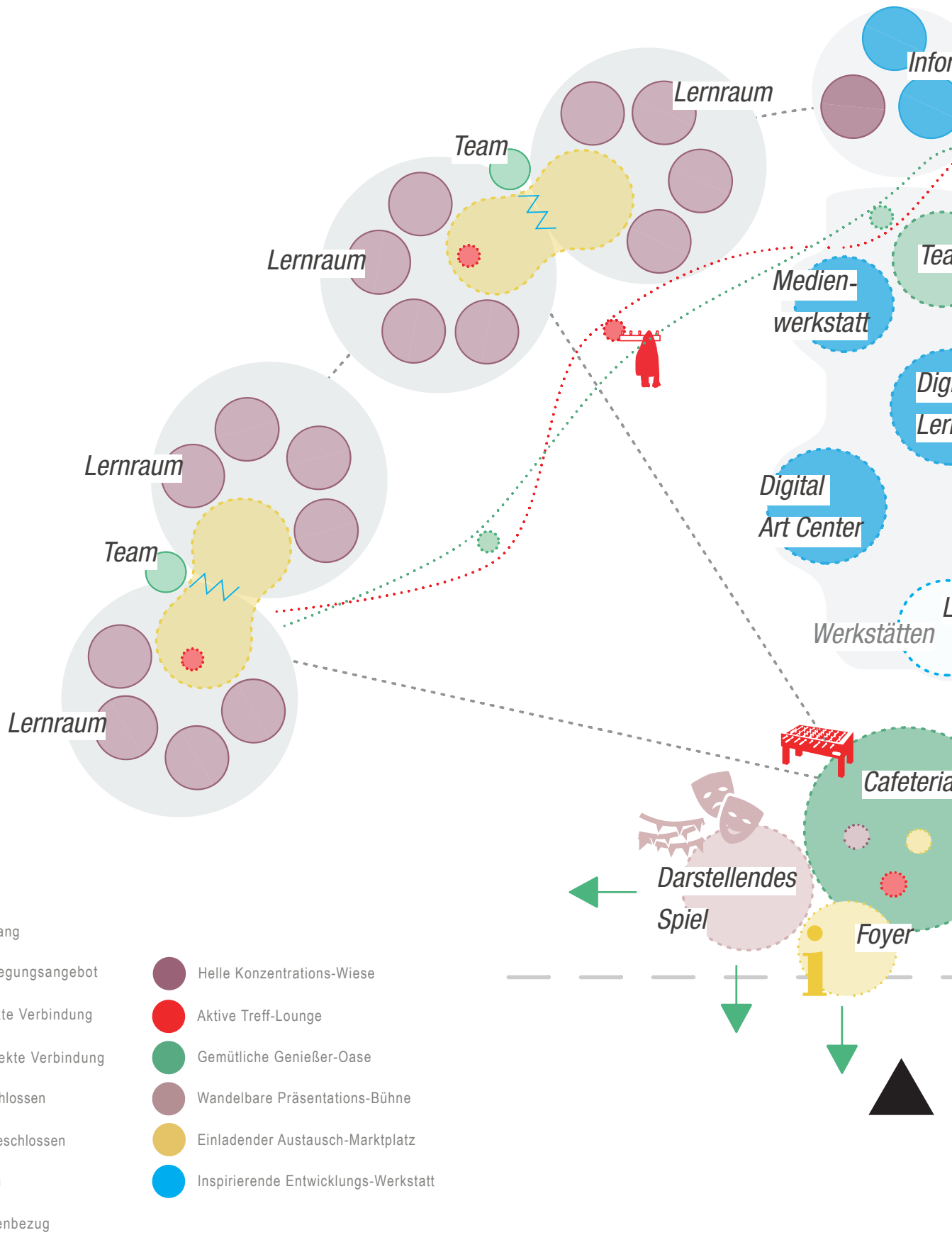


Auswertung – Funktions- & Nutzungskonzept

4

Nutzungsdiagramm

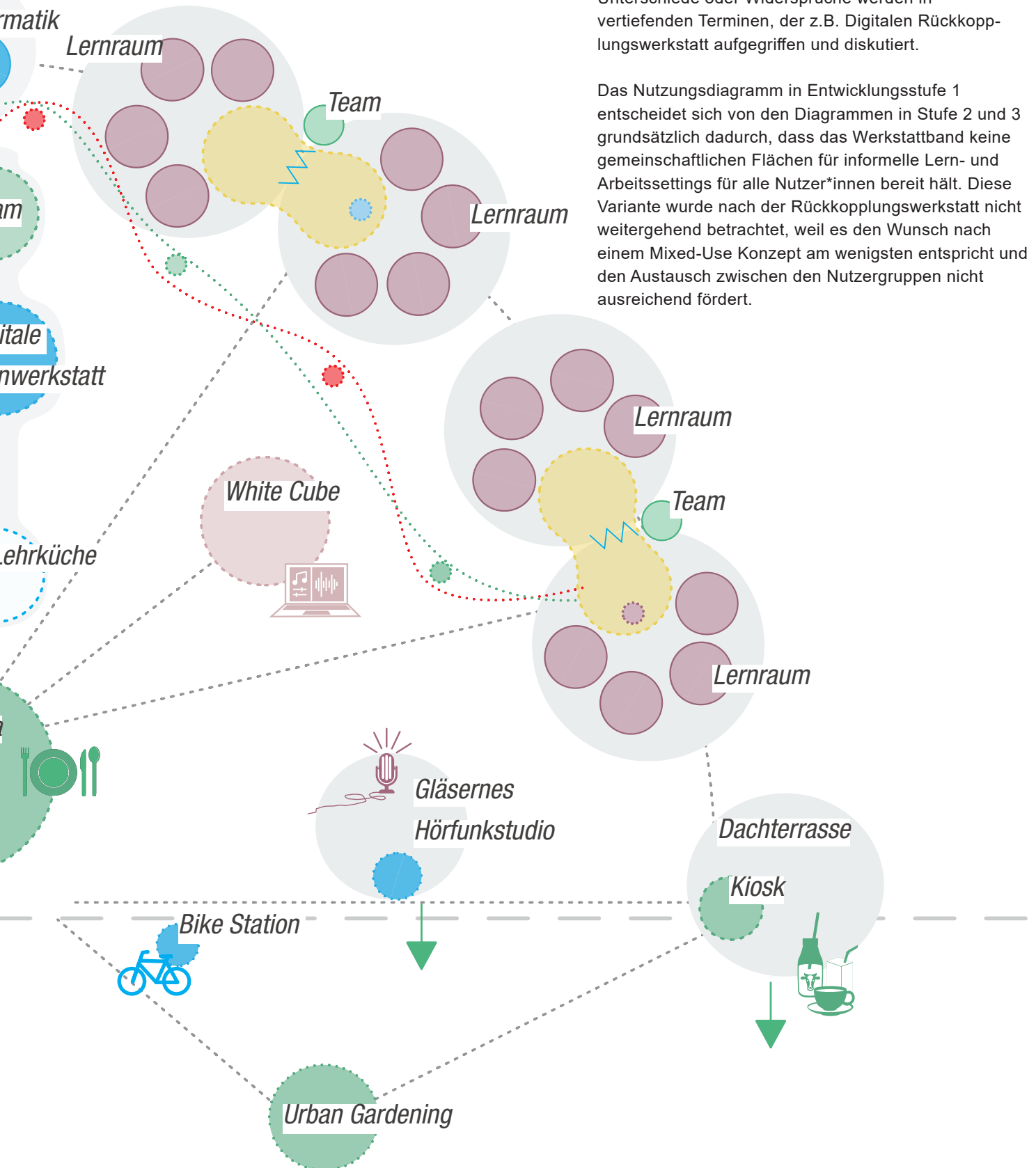
Stufe 1



Die Ergebnisse von „Bildunghaus weiterdenken“ werden von den Baupiloten zu einem gemeinsamen Ergebnis zusammengebracht. Dabei werden alle Spiele als Diagramm visualisiert und dann auf Schnittmengen überprüft.

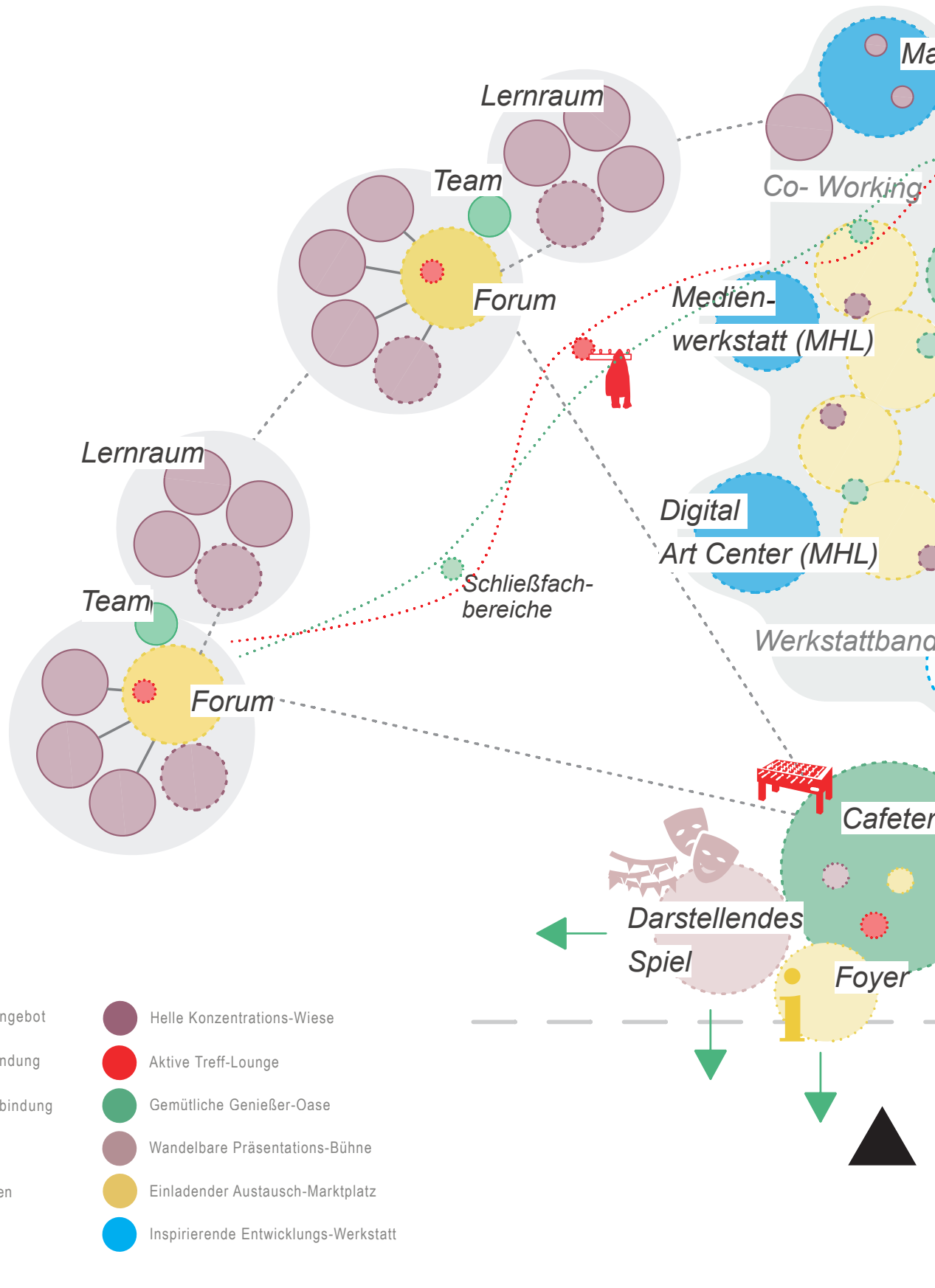
Unterschiede oder Widersprüche werden in vertiefenden Terminen, der z.B. Digitalen Rückkopplungswerkstatt aufgegriffen und diskutiert.

Das Nutzungsdiagramm in Entwicklungsstufe 1 entscheidet sich von den Diagrammen in Stufe 2 und 3 grundsätzlich dadurch, dass das Werkstattband keine gemeinschaftlichen Flächen für informelle Lern- und Arbeitssettings für alle Nutzer*innen bereit hält. Diese Variante wurde nach der Rückkopplungswerkstatt nicht weitergehend betrachtet, weil es den Wunsch nach einem Mixed-Use Konzept am wenigsten entspricht und den Austausch zwischen den Nutzergruppen nicht ausreichend fördert.



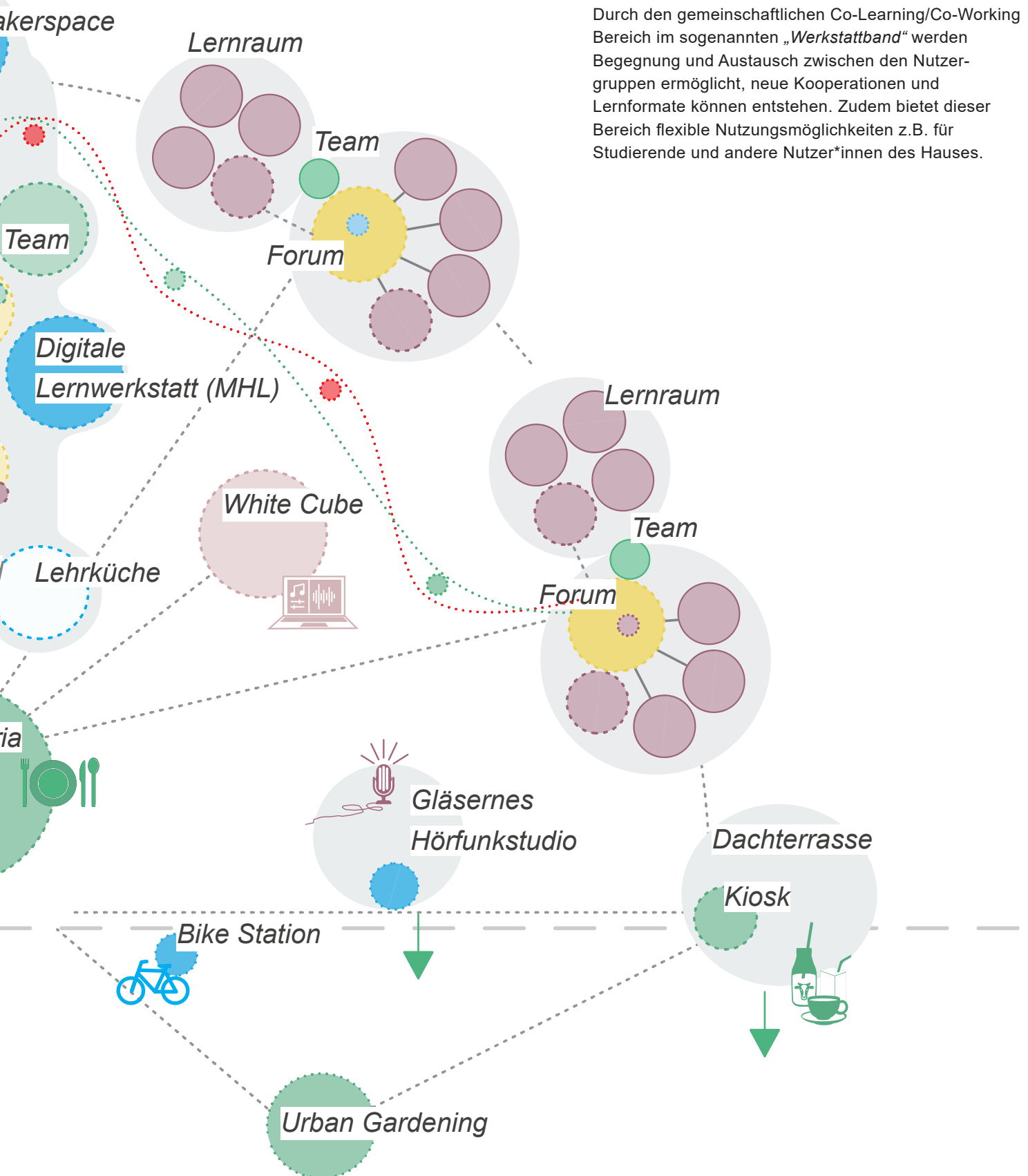
Nutzungsdiagramm

Stufe 2

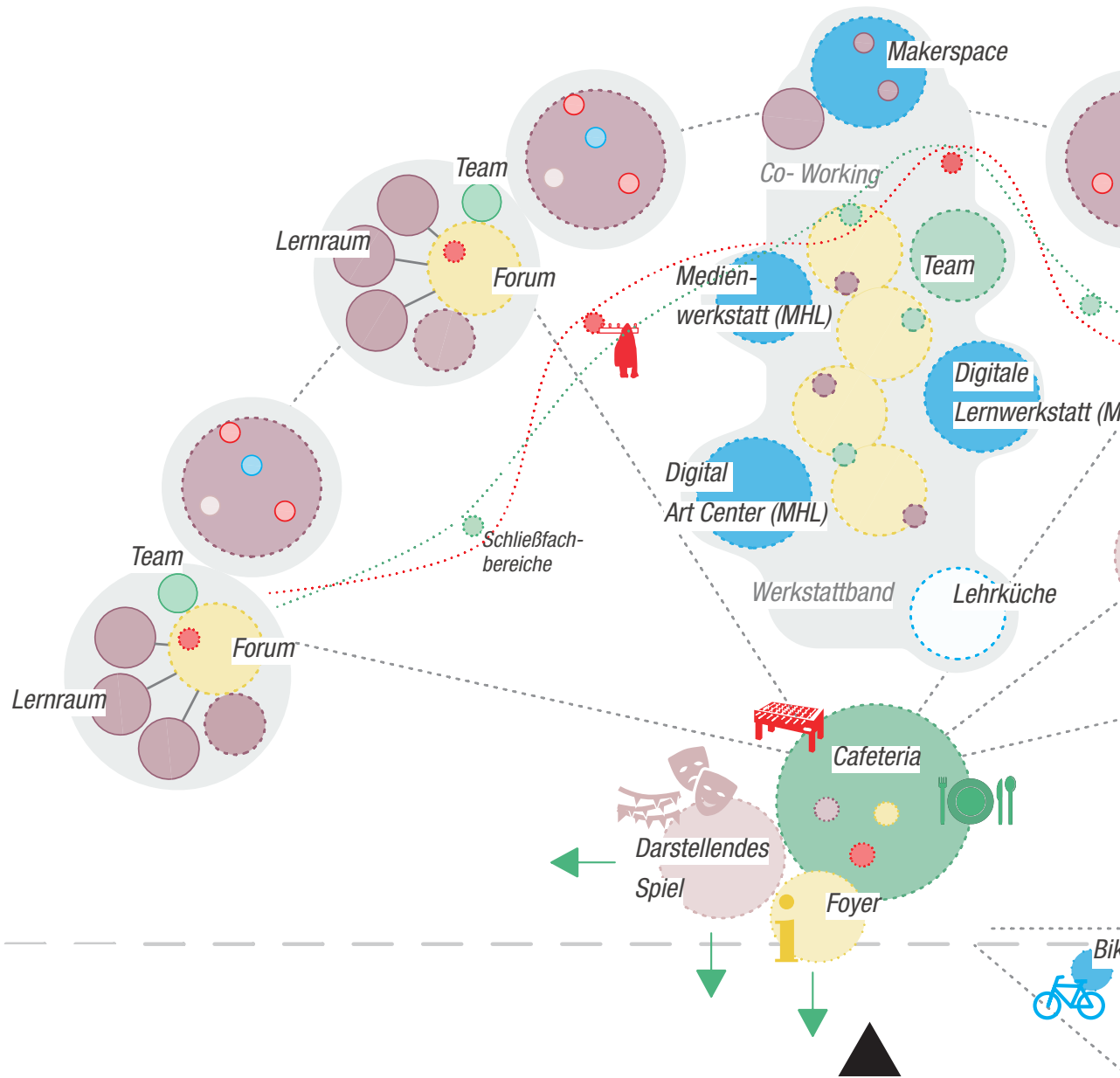


Das Nutzungsdiagramm in Entwicklungsstufe 2 wurde nach der Rückkopplungswerkstatt als Favorit ausgewählt, weil es den Bedarfen der einzelnen Nutzer*innen und den Wunsch nach einem Mixed-Use Konzept am besten widerspiegelt.

Durch den gemeinschaftlichen Co-Learning/Co-Working Bereich im sogenannten „Werkstattband“ werden Begegnung und Austausch zwischen den Nutzergruppen ermöglicht, neue Kooperationen und Lernformate können entstehen. Zudem bietet dieser Bereich flexible Nutzungsmöglichkeiten z.B. für Studierende und andere Nutzer*innen des Hauses.



Nutzungsdiagramm Stufe 3

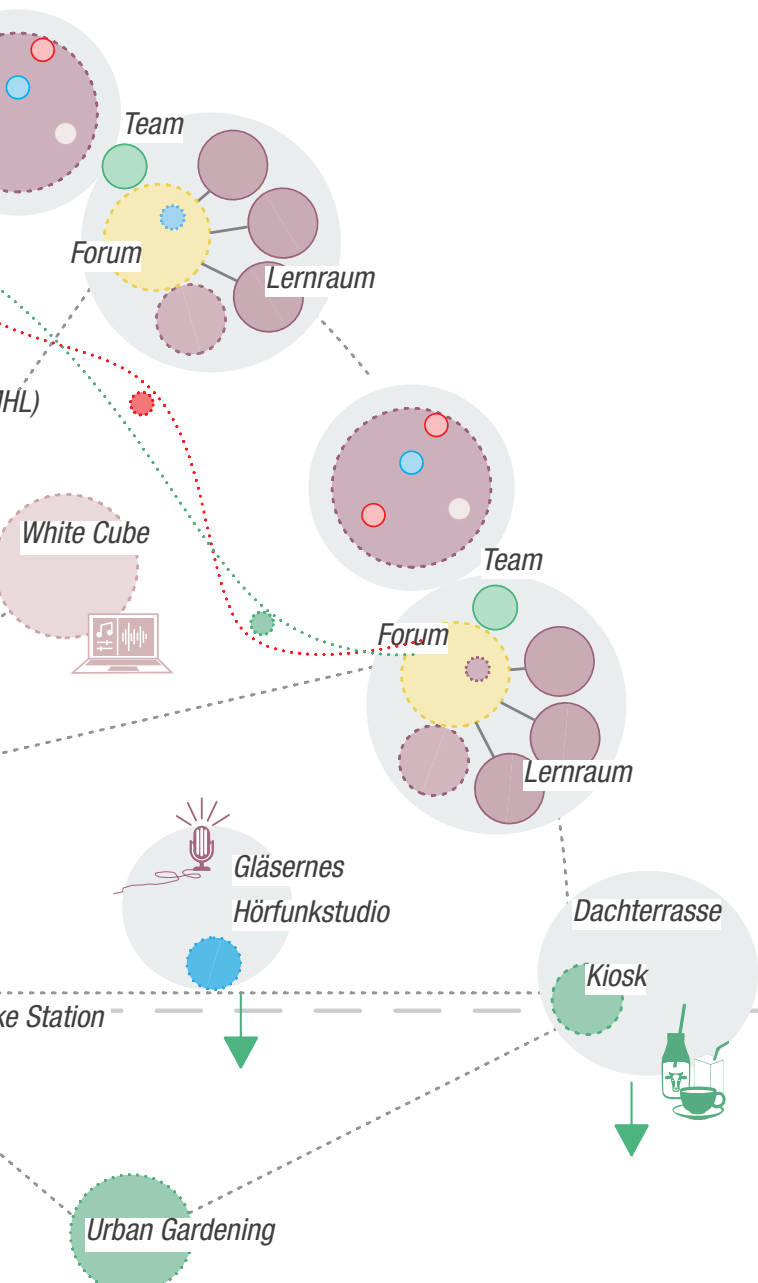


- ▲ Eingang
- - - Bewegungsangebot
- direkte Verbindung
- - - indirekte Verbindung
- geschlossen
- teilgeschlossen
- offen
- Außenbezug
- Helle Konzentrations-Wiese
- Aktive Treff-Lounge
- Gemütliche Genießer-Oase
- Wandelbare Präsentations-Bühne
- Einladender Austausch-Marktplatz
- Inspirierende Entwicklungs-Werkstatt

Das Nutzungsdiagramm in Entwicklungsstufe 3 unterscheidet sich von Stufe 2 dadurch, dass ein Teil der Lernräume zu offenen Lernlandschaften zusammengefasst wird.

Je vier Lernräume bilden somit eine offene Lernlandschaft à 320 m², die vielfältige Arbeits- und Lernsettings anbieten kann: akustisch abgetrennte Cubes für konzentriertes Arbeiten alleine oder in Kleingruppen, Nischen mit Sitztribünen für Inputphasen oder Präsentationen, Einzelarbeitsplätze für Schüler*innen und Lehrkräfte, flexible Zonen für Gruppenarbeit z.B. durch Akustikvorhänge und Rückzugsbereiche.

Im Rahmen der Beteiligung hat sich gezeigt, dass die Akteure der vier Gymnasien unterschiedlich offen gegenüber der o.g. Weiterentwicklung der Lernumgebung sind. Einige wünschen sich im zukünftigen Bildungshaus ausdrücklich ganz neue Formate und Lernsetting und deutlichen Unterschied zu den Lernräumen in den Bestandsgebäuden, andere wiederum sehen die Bedarfe nach einer großen Anzahl an zusätzlichen Lernräumen im Vordergrund. Im weiteren Planungsprozess gilt es demnach zu erörtern, in welchem Maße eine Weiterentwicklung des Nutzungskonzeptes hin zu zukunftsweisenden Lernräumen wie beispielsweise offene Lernlandschaften denkbar ist.



Beschreibung Funktions- & Nutzungskonzept

Nach der Analyse der Bedarfe der Nutzergruppen und entwickelter Visionen, der Auswertung der Weiterdenkenwerkstatt sowie dem Abgleich mit dem Flächenkontingent aus dem Bestandsgebäude und den zuvor abgestimmten Raumbedarfen wird das im Folgenden beschriebene Nutzungskonzept vorgeschlagen. Die dargestellten Raumgrößen für die Schulnutzung beziehen sich hierbei auf die Vorgaben des Fachbereichs Schule und Sport sowie auf Empfehlungen der Montag Stiftung für Differenzierungsflächen und informelle Lernflächen. Die Bedarfsgrößen für die Musikhochschule und den Offenen Kanal beruhen auf den Vorgaben, die von den Institutionen selbst für ihren Raumbedarf angemeldet wurden. Alle Gemeinschaftsflächen und sonstigen Flächen wurden in enger Abstimmung mit der Auftraggeberin (GMHL) festgelegt.

Das Nutzungsdiagramm erstreckt sich zwischen zwei Polen: dem (teil)öffentlichen Bereich des Ankommens mit Foyer, Cafeteria und Offenem Kanal mit direktem Bezug zum Schragen und den während der Schulzeiten geschützten Lernbereichen der Schulen. Ein verbindendes Element ist ein sogenanntes „Werkstattband“, in dem die Räumlichkeiten der Musikhochschule, eine Lehrküche und ein Maker-Space angesiedelt sind und die je nach Auslastung über ein Buchungssystem von anderen Institutionen oder Bürgerinnen gebucht und genutzt werden können. Ebenso können die schulischen Flächen außerhalb der Schulzeiten unter bestimmten Bedingungen von anderen Institutionen gebucht werden, die Bedarfe der Schulen werden für diese Flächen jedoch durch ein Buchungssystem priorisiert. Zwischen den Werkstätten erstreckt sich eine offene Lern- und Co-Working-Landschaft, in der alle Nutzerinnen des Hauses zwischen verschiedenen Atmosphären zum Lernen oder Arbeiten wählen können.

*„Wichtig ist, dass es von Schüler*innen für Schüler*innen gestaltet wurde und ausgeklügelt wurde, dementsprechend werden die Interessen von uns besser vertreten, als wenn andere das für uns tun würden. Wir gehen individuell auf die Wünsche unserer Mitmenschen ein, um das Gebäude zu perfektionieren. Wir sind immer offen für Verbesserungsvorschläge, das ist alles eine Entwicklung, es ist nicht fest, wenn das eröffnet wird, ist es immer ein Prozess, der sich weiterentwickelt und nie wirklich beendet ist.“*

Zitat aus: Bunte Lernlounge, Spiel 1, VW Jugendliche

**als Möglichkeit für Veränderung der Schule (nicht nur Frontalunterricht, auch Freiarbeitszeit), Gebäude generell als Entwicklungschance für Schule, nicht lernen für Schule, lernen fürs Leben, zwischenmenschliche Fähigkeiten stärken.*

Notizen aus Spiel 6, Weiterdenkenwerkstatt

„Weg vom Individualismus, mehr Gemeinschaft. Zugang zu ganz anderen Bildungsangeboten Einblick in die Uni- und Radiowelt, Unterhaltung, Kennenlernen von anderen Jugendlichen.“

Zitat aus Antwort SuS-Umfrage

*„Alle Hauptnutzer*innen präsentieren sich nach außen“*

Notiz Spiel 6, Weiterdenkenwerkstatt

„Das Bildungshaus zeigt, wie vielfältig die Angebote (Inhalt/Flächen Möglichkeiten) sind und lädt alle ein, sich selbst ein Bild zu machen und zu entdecken.“

Lieblingsmoment Spiel1, C. Friedrich, GMHL, Weiterdenkenwerkstatt

„Mein Highlight ist, dass sich unser Gebäude nach außen auf den Schragen öffnet und so mit der ganzen Stadt in Interaktion tritt.“

Lieblingsmoment Spiel 1, Florian Kondert TZL, Weiterdenkenwerkstatt

Empfehlungen für die Bildungshausgemeinschaft

Ankommensbereich & Cafeteria

Der zentral gelegene Eingangsbereich bietet mit einem Foyer und der Cafeteria eine offene, einladende Atmosphäre und ist durch die direkte Verbindung zum Schragen das Gesicht des Hauses hin zur Lübecker Altstadt. Dieser Bereich ist zugänglich für eine (kontrollierte) Stadtöffentlichkeit: Hier können sich Besucher*innen über das Programm im Haus informieren, am Laptop arbeiten, ein Buch oder Zeitung lesen, das Handy aufladen oder bei einem Kaffee eine kurze Pause einlegen. Dieser Bereich zeichnet sich aus durch eine freundliche, angenehme Atmosphäre mit „Dritte Orte“ Qualitäten und vielfältigen Sitzmöglichkeiten und lädt ein für Aufenthalte ohne Konsumzwang. Das Foyer kann neben der Funktion des Ankommens und Informierens zusätzlich durch wechselnde Ausstellungen bespielt werden und den Besucher*innen so noch mehr Einblicke in die Tätigkeiten im Haus bieten.

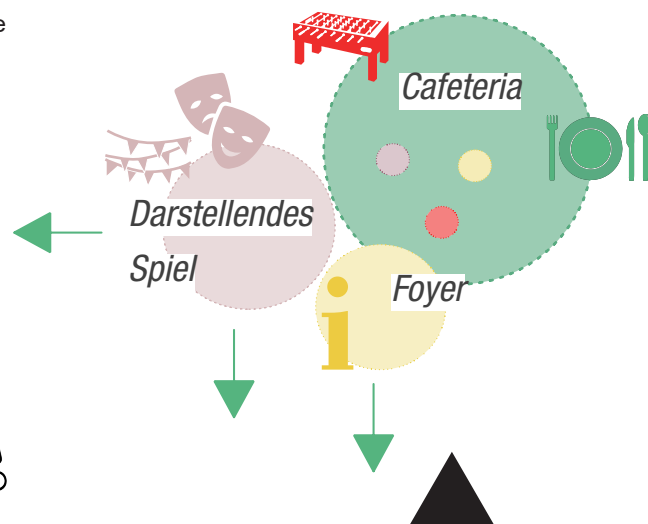
Gelingensbedingungen

- Besuchermanagement: Um diesen Bereich einer möglichst breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen und gleichzeitig den Schutzraum der Schüler*innen zu bewahren, gilt es im weiteren Planungsprozess die Funktion des Besuchermanagements und der Infotheke, sowie die Öffnungszeiten dieses Bereiches weiter zu konkretisieren. Der Betrieb der Cafeteria ist hierbei ein zentraler Baustein und kann ggf. zur Sicherheit und Regulierung beitragen.



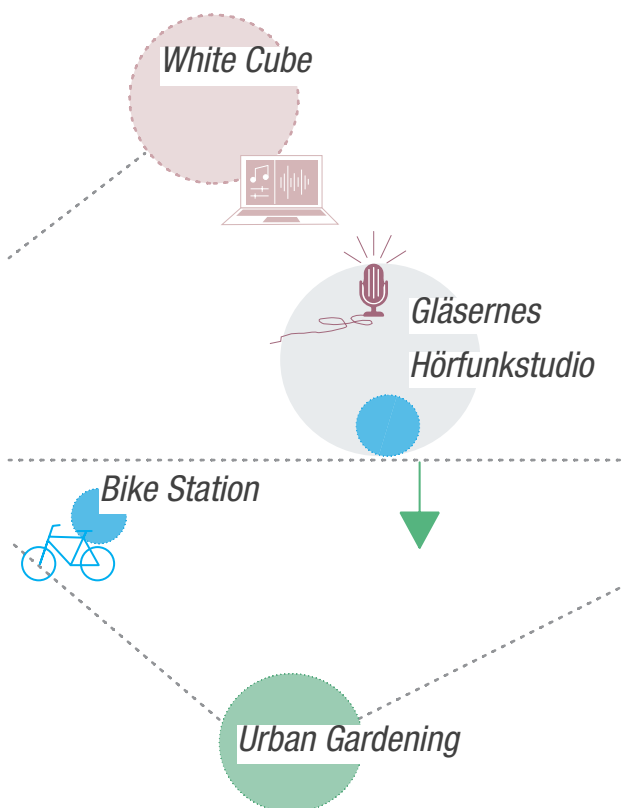
White Cube / Veranstaltungssaal

Die Idee und der Bedarf für den White Cube stammen ursprünglich von der Musikhochschule: Ein multifunktionaler Aufführungsraum mit multimedialer Ausstattung, spezieller Technik für Licht, Projektion und Beschallung und direkter Verbindung zu mehreren Einspiel- und Regieräumen. Im Laufe des Prozesses der Phase 0 hat sich die Zielsetzung dieses Raumes etwas verändert, sodass er nun nicht mehr vorrangig für Veranstaltungen der Musikhochschule realisiert werden soll, sondern für alle Nutzergruppen des Hauses, sowie auch für die Vermietung an Externe. Es hat sich im Zuge der Erarbeitung eines möglichen Betriebsmodells (METRUM) herausgestellt, dass der Bedarf nach einem multifunktionalen Raum für Veranstaltungen aller Art auf vielen Seiten besteht. Der Veranstaltungssaal soll über das Foyer erschlossen werden und die Ausstattung auf vielfältige Formate ausgerichtet sein: Konzerte, Lesungen, Proben von Studierenden der MHL, Fachkonferenzen und Symposien, große Aufführungen der Schulen, uvm.



Offener Kanal: Gläsernes Studio

Das Gläserne Studio des Offenen Kanals ist ebenfalls dem zentralen Eingangsbereich angegliedert und bietet mit transparenten Wänden sowohl zu Cafeteria/Foyer als auch nach außen zum öffentlichen Stadtraum spannende Einsichten in die Tätigkeiten des Radio-Machens. Als Mitmach-Radio bringt der Offene Kanal ein vielfältiges Angebot für jung bis alt mit in das Haus: von Vermietung von Equipment über Vermittlung von Medienkompetenzen bis hin zu Workshops über das Radio-Machen, Schnitt und Journalismus. Der OK ist damit ein zentraler Baustein des Hauses als Vernetzung in die Stadtgesellschaft und verstärkt die Anziehungskraft des Hauses für vielfältige Zielgruppen. Das Gläserne Studio wird dauerhaft durch den OK ausgelastet, daher ist keine Mehrfachnutzung notwendig. Es sind aber Kooperationen zwischen MHL und OK angedacht.



Das „Werkstattband“ - Die Offene Co-Working-/ Lernlandschaft

Das Werkstattband spannt sich auf zwischen dem zentralen, eher offenen Eingangsbereich bis hin zu den geschützten Lernbereichen und zeichnet sich durch ein vielfältiges Raumangebot und die dazwischen fließende offene Lernlandschaft aus, die für das Lernen und Co-Working genutzt werden kann.

Durch die kreative Atmosphäre dieser Landschaft wird das Programm des Hauses gelebte Wirklichkeit: Hier wird ausprobiert, gewerkelt, recherchiert, Wissen ausgetauscht, Kontakte geknüpft und die verschiedenen Nutzergruppen des Hauses treffen sich, können zusammen arbeiten und gemeinsame Projekte entwickeln. Das Motto lautet: Kooperation! Hier können zum Beispiel Student*innen mit Schüler*innen zusammenkommen und im Maker Space gemeinsam Projekte realisieren oder Beratung für Abiturient*innen anbieten. Ebenso können z.B. Schüler-AG's als Kooperation zwischen den einzelnen Schulen stattfinden, die sonst eventuell nicht ausreichend Teilnehmende haben. Durch Angebote externer Bildungsinstitutionen oder Partner Abends und am Wochenende kann das Programm zusätzlich erweitert werden.



Gelingensbedingungen:

- **Zugänglichkeit:** Eine wichtige Gelingensbedingung für die Kooperation in diesem Bereich ist, dass die Zugänglichkeit während der Unterrichtszeiten kontrolliert wird, sodass auch die Schüler*innen sich hier frei bewegen können und der Schutz der Jugendlichen gewährt ist.

- Akustik: Außerdem sollte die großzügige Fläche durch Einbauten und Möblierung, so gegliedert und akustisch geschützt werden, dass ruhige Bereiche für konzentriertes, ungestörtes Arbeiten entstehen.

„Die Möglichkeit zwischen den Schul-Stunden, selbstständig und konzentriert arbeiten zu können aber auch in Kleingruppen und auch Schulübergreifend.“

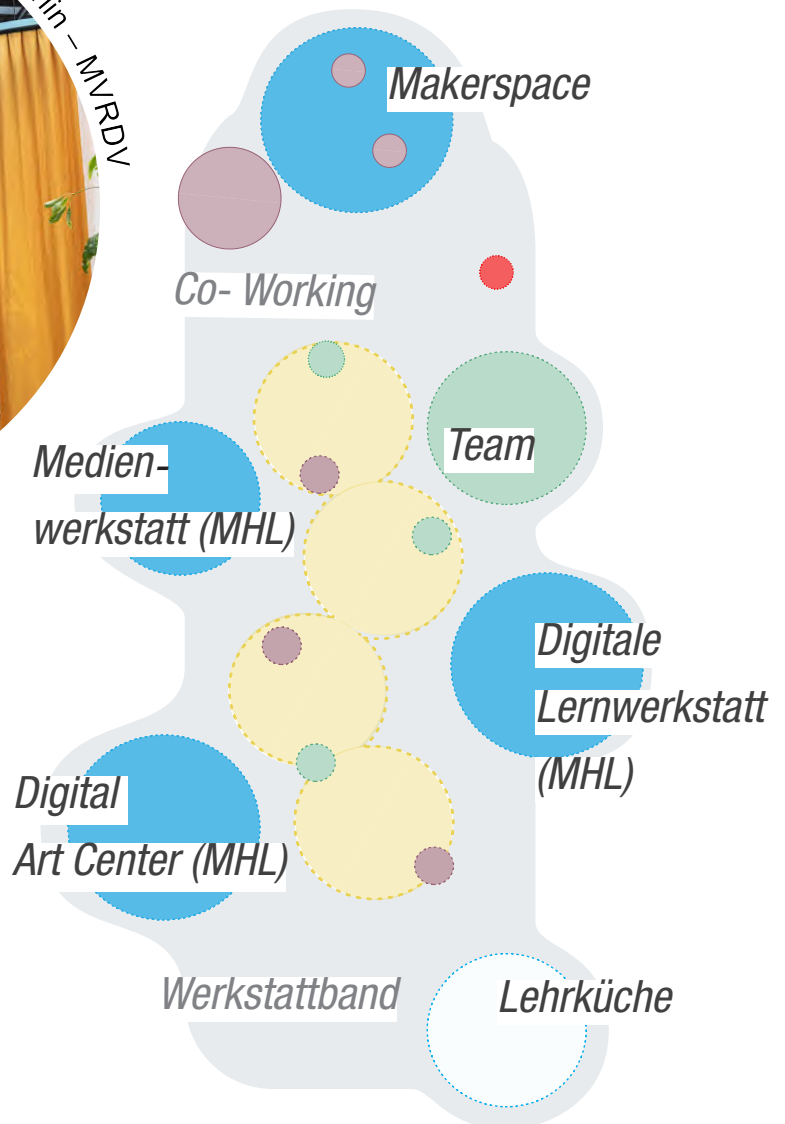
Lieblingsmoment Spiel 2, TN, Weiterdenkenwerkstatt

„Mehr Synergien, mehr offene Räume, nachhaltige schwellenfreie Lernräume. Sich gegenüber den anderen öffnen“

Inspirierenden Lebenswerkstatt, Spiel 4, VW Erw.

„Viel offener Austausch mit vielen Aktionen und Möglichkeiten der Selbstentfaltung“

Antwort SuS-Umfrage



Maker Space

Der Maker Space (à 120 m²) im Bildungshaus entstand durch die Umwidmung von zwei Informatikräumen, die ursprünglich in den Raumbedarfen der Schulen enthalten waren und entspricht vor allem dem Wunsch der Schüler*innen innovative Lernformate im Bildungshaus zu realisieren. Während digitales Arbeiten über Tablets und Laptops nicht mehr örtlich gebunden sind, sondern überall stattfinden kann, besteht vermehrt der Bedarf nach projektbasiertem Arbeiten (Prototyping) mit dem Einsatz von DIY-Technik wie z.B. 3D-Drucker, Laser Cutter, u.ä. Außer den Schulen hat auch die Musikhochschule, sowie der Offene Kanal Bedarf an der Nutzung des Maker Space angemeldet.



Gelingensbedingungen:

- Ausstattung: Auf Grund der technischen Ausstattung muss der Maker Space immer unter Anleitung von Personen genutzt werden, die mit der Bedienung der Geräte und Maschinen vertraut sind.
- Einweisung und Anmeldung: Um die Ausstattung zu schützen, sollten Externe nur nach vorheriger Einweisung und Anmeldung den Raum nutzen können.

„Viele praktische Arbeiten mit professionelleren Umsetzungsmöglichkeiten durch die Räume.“
Antwort SuS-Umfrage

„Lernen findet in selbstorganisierten Projekten statt, die gesellschaftlich wirksam sind. [...]“
Impact-Kontor, Spiel 1, VW Erwachsene

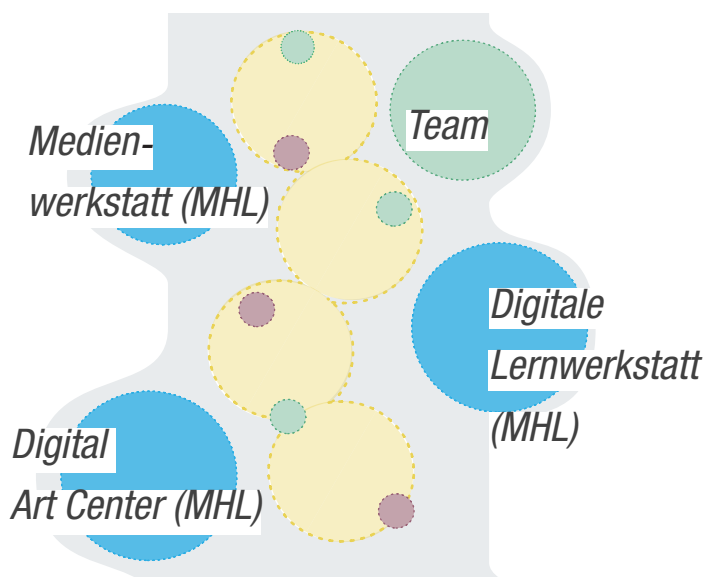
Werkstätten der Musikhochschule

Die Räumlichkeiten der Musikhochschulen haben sehr spezifische Anforderungen an Ausstattung und Technik und sind bezüglich Mehrfachnutzung unterschiedlich zu betrachten.

Anmerkung: Um zwischen den einzelnen Bereiche der MHL besser differenzieren zu können, fand am 13.02.24 ein digitaler Termin mit Herr Bade und Herr Nabor statt, in dem die Anforderungen konkretisiert wurden. Der Termin wurden von den Baupiloten zusammen mit METRUM durchgeführt.

Digital Art Center: Das Digital Art Center ist mit einer sehr komplexen Technik ausgestattet und durch die Studierenden der Musikhochschule dauerhaft ausgelastet. Daher ist eine Nutzung durch Externe hier nicht vorgesehen, und auch nicht notwendig. Das Digital Art Center ist ein Elektronisches Studio à 70 m² zuzüglich Nebenräumen, hier soll zukünftig die Professur „Digitale Kreation“ angesiedelt werden.

Digitale Lernwerkstatt für Musik: Die Digitale Lernwerkstatt ist ein Seminarraum à 70 m² für größere Gruppen. Hier können neben der Nutzung durch die MHL selbst auch Kooperationen mit den Schulen und anderen Bildungseinrichtungen stattfinden, sofern sie durch Personen der Musikhochschule begleitet sind.



Medienwerkstatt: Die Medienwerkstatt ist auf Kooperation vorrangig mit dem IQSH (Institut für Qualitätsentwicklung an Schulen Schleswig-Holstein) angelegt, die diese Werkstatt u.a. für die Ausbildung von Lehrkräften nutzen. Unter Aufsicht können hier aber auch z.B. Schüler*innen arbeiten.

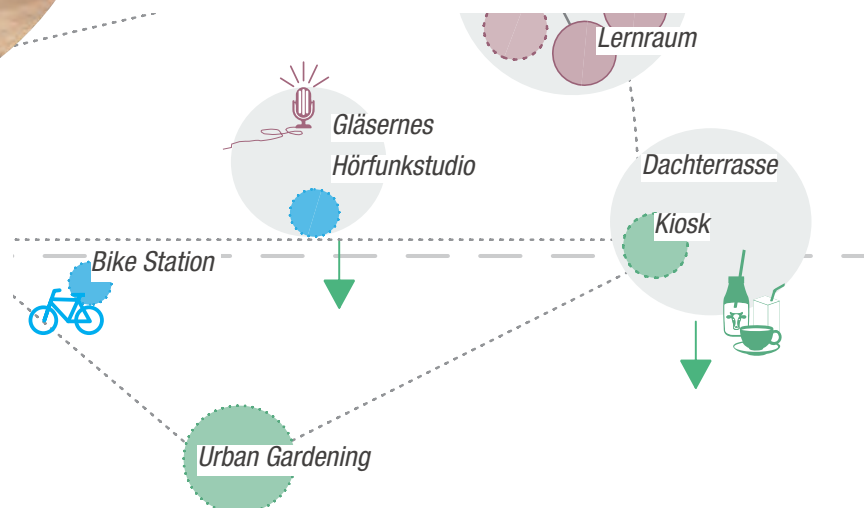
Gelingensbedingungen:

- **Buchungssystem:** Die Räume der MHL im Bildungshaus sind auf projektbasiertes Arbeiten ausgerichtet, daher muss eine Buchung auch über längere Zeiträume planbar sein (Buchungssystem), weil bestimmte Projekte nicht zwischendurch abgebaut werden können.
- **Technische Ausstattung:** Durch die komplexe Technik ist es wichtig, dass der Zugang zu den Räumen immer unter Anleitung durch in der Bedienung fachkundige Personen erfolgt.

Kiosk / Café auf Dachterrasse

Die Dachterrasse des Bildungshauses bietet einen tollen Blick über die Lübecker Altstadt. Durch ein Gastronomieangebot in Form eines Kiosks oder eines kleinen Cafés soll diese Erfahrung auch Besucher*innen zugänglich gemacht werden. Diese besondere Qualität trägt zur Anziehungskraft des Bildungshauses bei und lockt Lübecker Bürger*innen sowie Tourist*innen an und lädt ein das Haus zu entdecken.

Während der Schulzeiten bieten die Dachterrassen den Schüler*innen sowie anderen Nutzer*innen eine Rückzugsmöglichkeit für Pausen und Entspannung. Es gibt zudem hier die Idee Urban Gardening zu betreiben. Gelegentlich können hier auch Veranstaltungen für kleine Gruppen stattfinden.



Empfehlungen für die Lerngemeinschaften

Lernbereiche Schulen

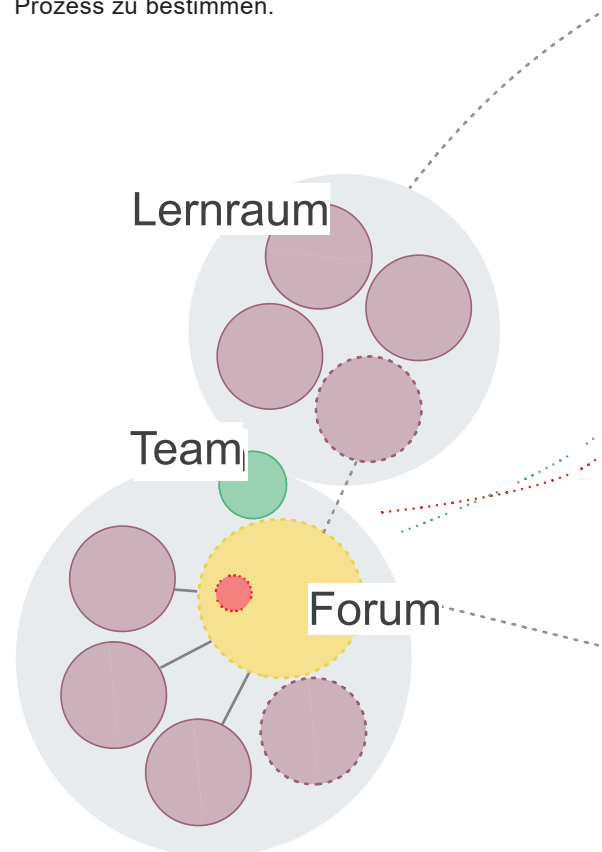
Die allgemeinen Lernbereiche der Schulen bestehen aus 33 Lernräumen à 60 m², die sich in vier Doppelcluster gliedern: Jedes Cluster besteht aus 8 Lernräumen, von denen sich je vier um ein Lernforum à 80 m² gruppieren. Je zwei Lernräume sollen mit flexiblen Schiebewänden offenbar sein und können so bei Bedarf dem Lernforum zugeschaltet werden. Die Lernforen unterscheiden sich von den Lernräumen durch vielfältige, gemütliche Sitzgelegenheiten und eine flexible Möblierung, die unterschiedliche Raumbespielungen ermöglicht. So können die Schüler*innen hier je nach Laune selbstständig konzentriert lernen oder sich in Freistunden und Pausen gemütlich ausruhen und mit Freunden treffen. Mit nur wenigen Handgriffen und Schieben der Möblierung kann ein Forum ebenso gut für Präsentationen, Debattier-Übungen oder Projektarbeit angepasst werden. Die Bauweise der Lernbereiche, sollte möglichst so gewählt werden, dass die räumliche Struktur zukünftig leicht angepasst werden kann: So könnte mit Weiterentwicklung des pädagogischen Konzeptes der Schulen beispielsweise vier Lernräume in eine Offene Lernlandschaft à 240 m² umgewandelt werden.

Die Lernbereiche sind während der Unterrichtszeiten exklusiv der Schulnutzung gewidmet und bieten somit für Schüler*innen und Lehrkräfte einen geschützten Raum. Außerhalb der Schulzeiten (Abends, am Wochenende und in Ferienzeiten) können einzelne Lernräume über ein Buchungssystem durch Externe oder andere Nutzergruppen im Haus gebucht werden.

Gelingensbedingungen

- Die schulischen Lernbereiche sind ein geschützter Raum, und sind während der Schulzeiten nicht zugänglich für andere.
- Ein gutes Buchungssystem priorisiert die Nutzungsbedarfe der schulischen Nutzer und ermöglicht erst dann die Buchung durch Externe, sodass die Räumlichkeiten möglichst gut ausgelastet sind.
- Für die Nutzung der Foren sollten die Schulen im weiteren Prozess gemeinsame Nutzungsregeln erarbeiten, sodass beispielsweise ruhiges Arbeiten, Projektarbeit und geselliges Zusammenkommen sich untereinander nicht in die Quere kommen.

- Ausreichend abschließbarer Stauraum für die Lernmittel muss vorhanden sein, um eine Nutzung durch Externe zu ermöglichen.
- Jeder Schule soll eine geringe Anzahl an Lernräumen exklusiv zur Verfügung stehen und nicht an Externe vermietet werden, sodass beispielsweise Projektarbeiten und Lernmaterialien nicht jeden Tag aufgeräumt werden müssen. Die Anzahl der exklusiven Lernräume gilt es im weiteren Prozess zu bestimmen.



„Schule mit modernen, flexiblen Unterrichtsräumen in Verbindung untereinander und mit öffentlichem Raum“
TN, Weiterdenkenwerkstatt

„Offene Gemeinschaftsflächen, Vielfalt der Möglichkeiten, offene Lernlandschaften, kreativer Austausch über den Tellerrand hinaus, Spaß am lernen der Selbstbestimmung beim Lernen“
TN, Weiterdenkenwerkstatt



Raum für Darstellendes Spiel

Unmittelbar anschließend an den Eingangsbereich des Hauses befindet sich der Raum für Darstellendes Spiel, der vorrangig für Unterricht und Aufführungen der Schulen reserviert ist (Vorrecht der Buchung). In Zeiten, in denen die vier Schulen diesen Raum nicht benötigen, können andere Nutzergruppen des Hauses (Hochschulen, etc.) und auch Externe diesen Raum für Workshops oder Veranstaltungen buchen. Der Raum für Darstellendes Spiel kann ggf. durch eine flexible Öffnung zu der Cafeteria für besondere Veranstaltungen als Raumerweiterung dienen.

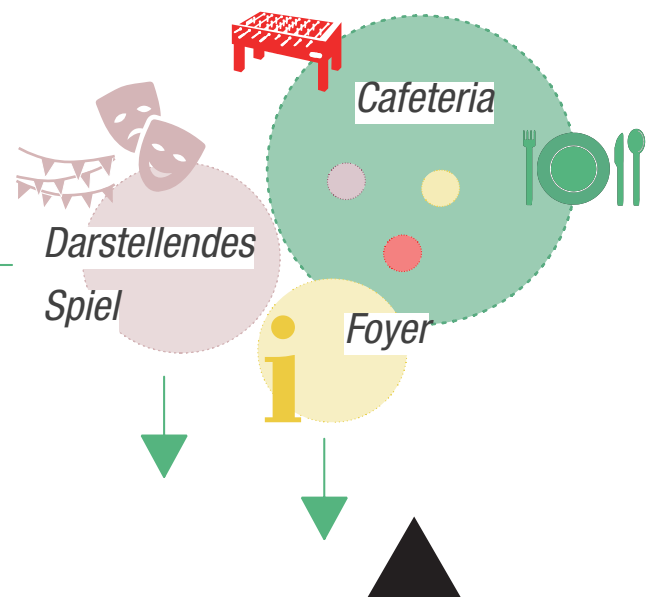
„Endlich Raum die Schule nach draußen zu öffnen. (z.B. Raum für Darstellendes Spiel)“
Lieblingssmoment Lehrkraft, Spiel 1, Weiterdenkenwerkstatt

Wir brauchen ein gut funktionierendes Buchungssystem – (spezifische) Gruppen können (teils unter Anweisung) bestimmte Räumlichkeiten buchen
Notiz Spiel 1, Weiterdenkenwerkstatt

Ca. 50% des Lernens soll in einer offenen Lernlandschaft passieren und 50% im Cluster
Notiz Spiel 3, Weiterdenkenwerkstatt

Lehrküche

Die Lehrküche war anfänglich nicht in den Raumbedarfen der Schulen enthalten, der Wunsch danach kam dennoch bereits in der ersten Werkstatt auf und wurde von allen vier Schulen, Lehrkräften sowie Schüler*innen, unterstützt. Aus diesem Grund wurde dieser Nutzungsbaustein nachträglich in das Raumprogramm aufgenommen. Die Lehrküche ist im Werkstattband angesiedelt und prioritär für die Schulnutzung vorgesehen. Abends, am Wochenende und in den Ferien ist die Lehrküche aber ebenso offen für die Nutzung durch andere, wie z.B. Kochkurse oder Events durch Externe.



Abgleich mit Flächenbedarfen und Raumprogramm

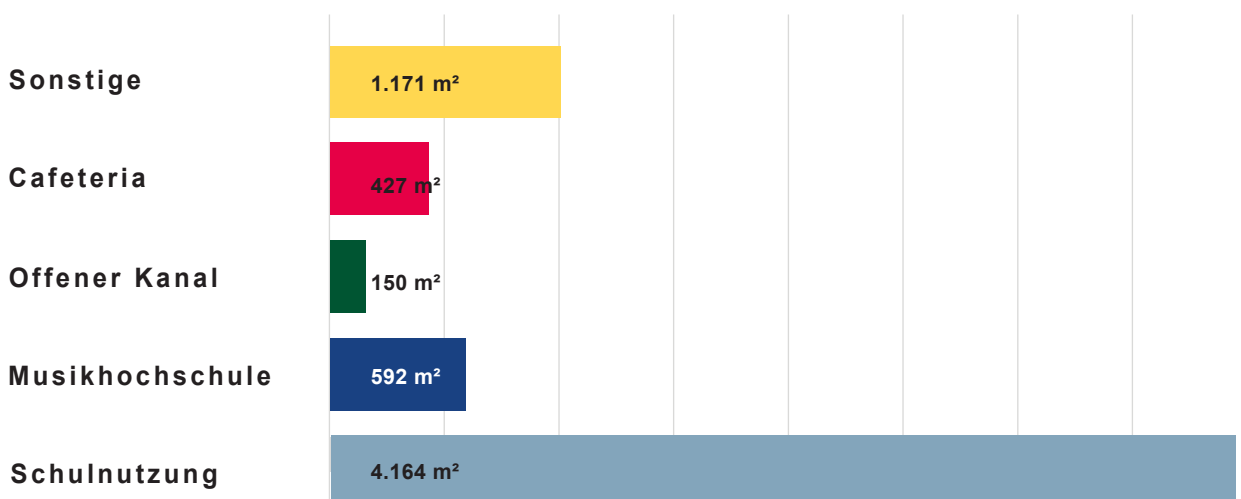
Mit dem auf den vorherigen Seiten dargestellten Nutzungsdiagramm wird auf konzeptueller Ebene das bestmögliche individuelle Szenario für das Mixed-Use Bildungshaus im ehemaligen Karstadtgebäude abgebildet. Hieraus wird nun ein individuelles Raumprogramm erstellt.

Zu Beginn des Prozesses haben die vier Schulen, der Offene Kanal und die Musikhochschule Flächenbedarfe und Anforderungen für ihre Institutionen formuliert. Insbesondere die Flächen für die schulische Nutzung wurden in Abstimmung mit GMHL und dem Fachbereich Schule und Sport ausdifferenziert und konkretisiert. Zudem wurden die schulischen Flächen in Abgleich mit der Schulbauförderrichtlinie und mit Hilfe des Handbuchs „Leitlinien für leistungsfähige Schulbauten in Deutschland“ der Montag Stiftung erarbeitet.

Die gemeinschaftlichen und (teil-)öffentlichen Flächenbedarfe wie Cafeteria und Foyer wurden mit den Nutzer*innen im Rahmen der Werkstätten konzeptionell erarbeitet und im Rahmen der Steuerungsrunden mit der Hansestadt Lübeck abgestimmt und präzisiert.

Die folgenden Seiten zeigen jeweils diagrammatisch dargestellt:

1. das Raumprogramm der angemeldeten Flächenbedarfe
2. die Umsortierung dieser Flächen in die im Rahmen der Werkstätten entwickelten Bildungshaustypologie
3. die Erweiterung dieses Programms um die in der Visionenwerkstatt entwickelten Bereiche und deren räumlichen Qualitäten



Planungsstand 05.09.23

In Abstimmung mit GMHL und FB Schule und Sport

Formulierte Raumbedarfe der Nutzer*innen Gruppen

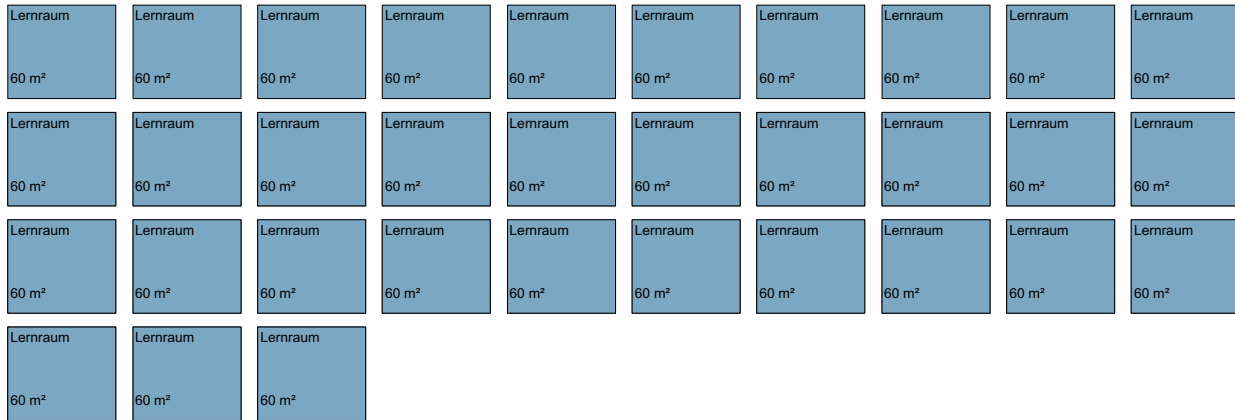


1. Raumprogrammierung Lübeck Mixed-Use (KAR) Stand 05.09.23

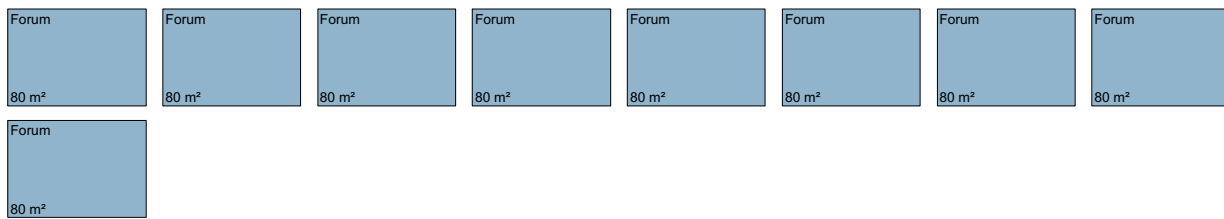
NUF Schulnutzung 4.164 m²

NUF Gesamt 6.504 m²

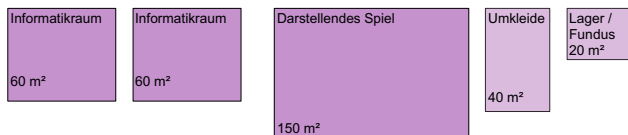
Allg. Lernflächen- 1.980 m²



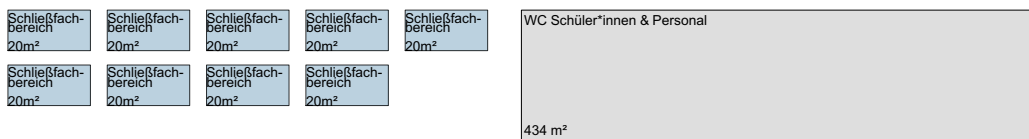
Informelle Lernflächen - 720m²



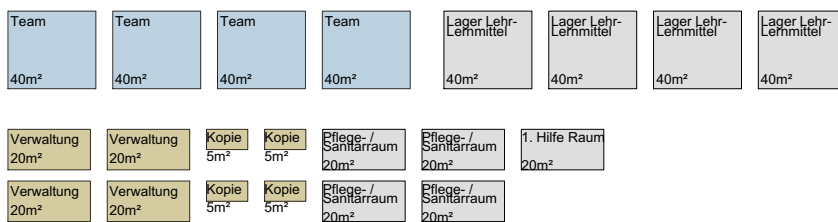
Fachräume - 330 m²



Ergänzende Flächen - 614 m²



Teambereich - 520 m²

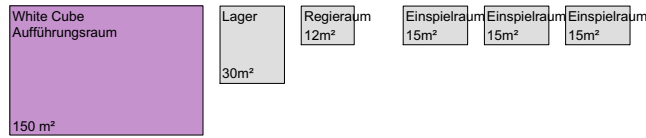


1. Raumprogrammierung Lübeck Mixed-Use (KAR) Stand 05.09.23

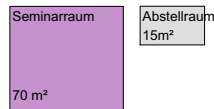
NUF Schulnutzung 4.164 m²

NUF Gesamt 6.504 m²

Musikhochschule Lübeck (MHL) - White Cube 237 m²



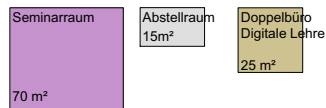
MHL - Medienwerkstatt MHL/IQSH 85 m²



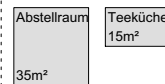
MHL - Digital Art Center - 110m²



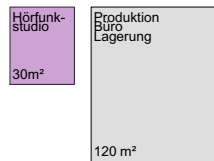
MHL - Digitale Lernwerkstatt für Musik - 110 m²



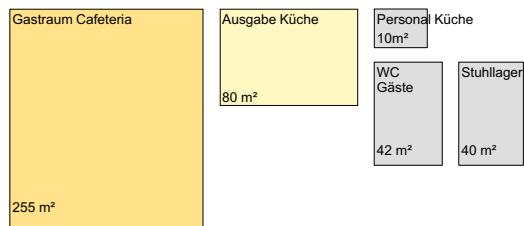
MHL - Ergänzende Flächen - 50m²



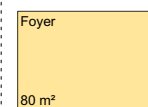
Offener Kanal - 150 m²



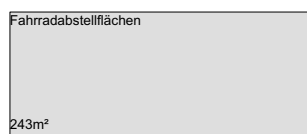
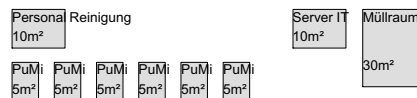
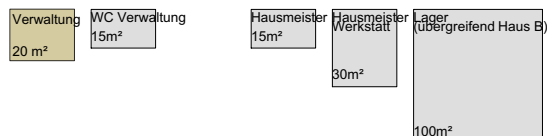
Cafeteria - 427 m²



Empfang / Check-In / Foyer - 80 m²



Sonstige Flächen - 1.091 m²



2. Umsortierung Raumprogrammierung Lübeck Mixed-Use (KAR) nach Weiterdenkenwerkstatt Stand 16.10.23

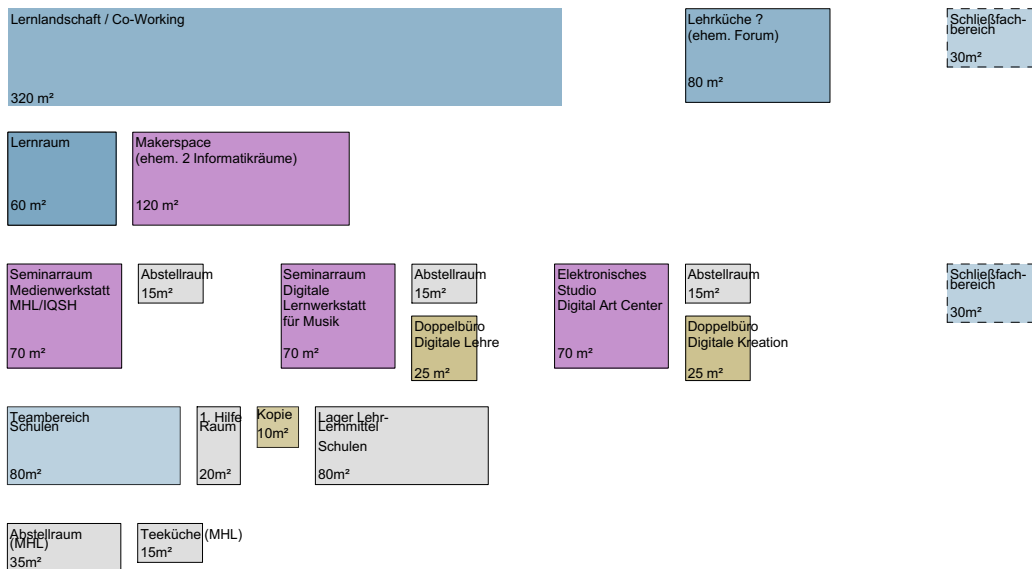
NUF Schulnutzung 4.014 m²

NUF Gesamt 6.174 m²

Compartments - 2.600 m²

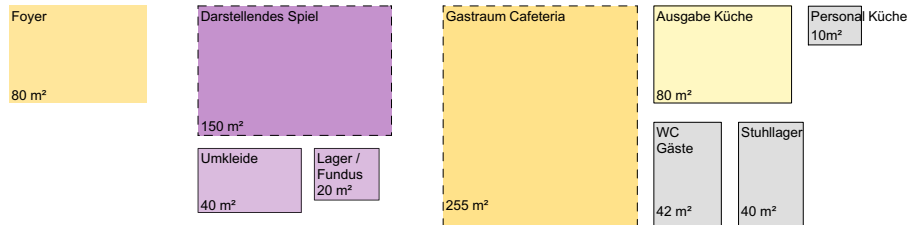


Zentrale Lernlandschaft ("Werkstattband") - 1.185 m²

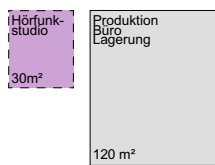


2. Umsortierung Raumprogrammierung Lübeck Mixed-Use (KAR) nach Weiterdenkenwerkstatt Stand 16.10.23
NUF Schulnutzung 4.014 m²
NUF Gesamt 6.174 m²

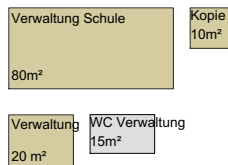
Ankommen, Versammeln und Ausstellen - 717 m²



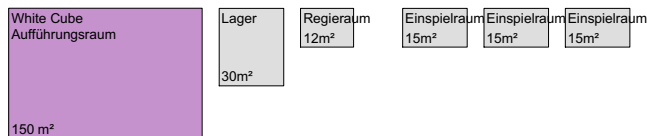
Offener Kanal - 150 m²



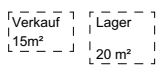
Verwaltungsbereich - 125 m²



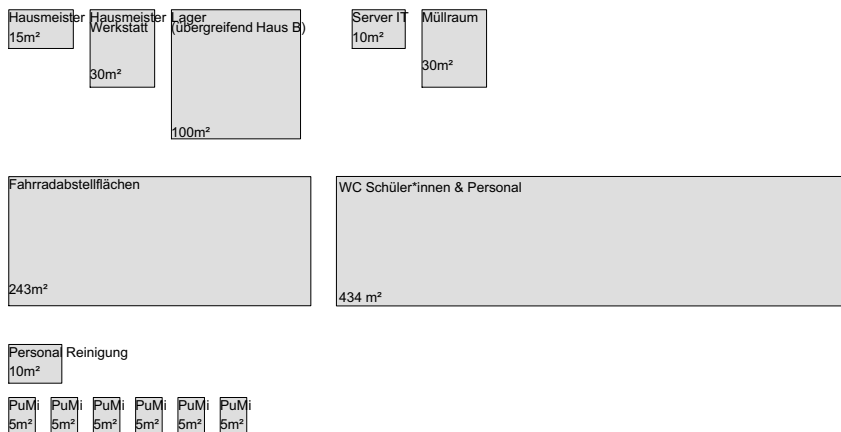
White Cube (Musikhochschule Lübeck) 237 m²



Kiosk (Dachterrasse) optional - 35 m²



Sonstige Flächen - 1.160 m²

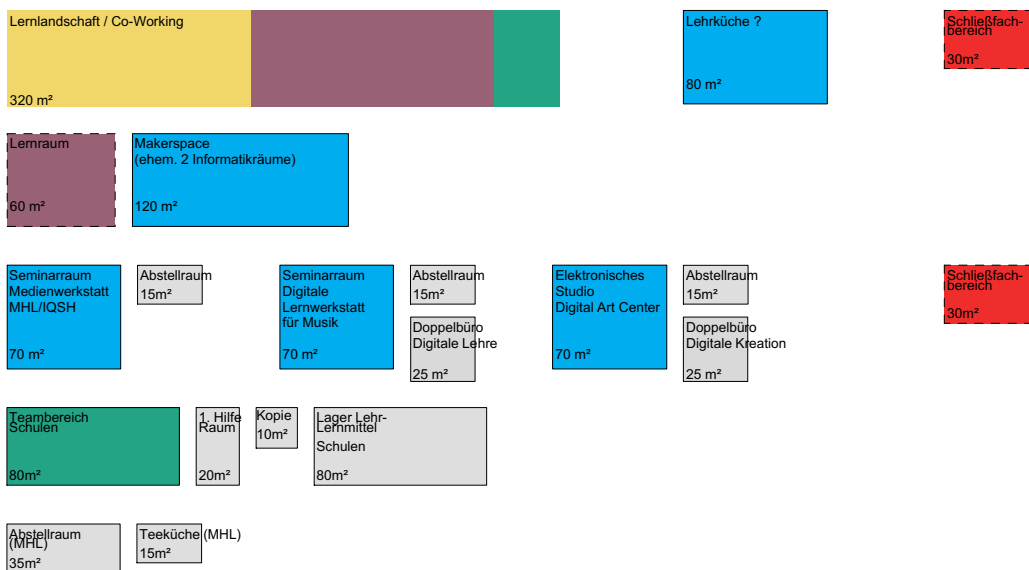


3. Umsortierung Raumprogrammierung Lübeck Mixed-Use (KAR) nach Weiterdenkenwerkstatt mit Raumqualitäten, Stand 16.10.23
NUF Schulnutzung 4.014 m²
NUF Gesamt 6.174 m²

Compartments - 2.600 m²

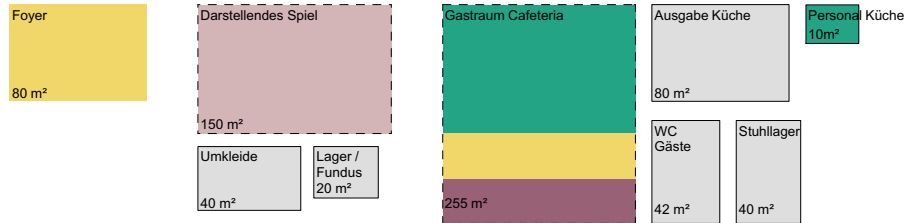


Zentrale Lernlandschaft ("Werkstattband") - 1.185 m²



3. Umsortierung Raumprogrammierung Lübeck Mixed-Use (KAR) nach Weiterdenkenwerkstatt mit Raumqualitäten, Stand 16.10.23
NUF Schulnutzung 4.014 m²
NUF Gesamt 6.174 m²

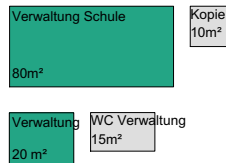
Ankommen, Versammeln und Ausstellen - 717 m²



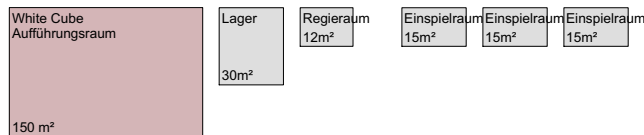
Offener Kanal - 150 m²



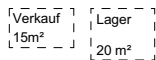
Verwaltungsbereich - 125 m²



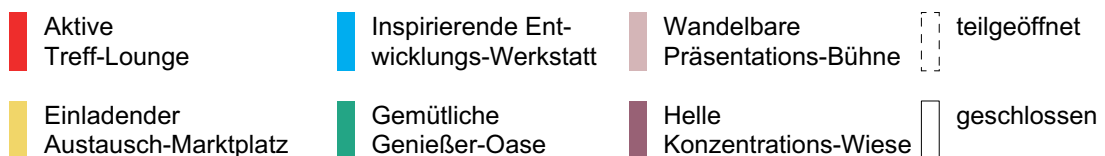
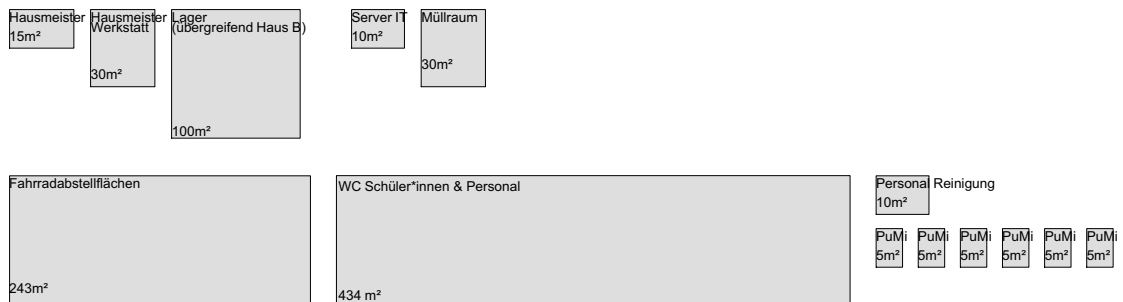
White Cube (Musikhochschule Lübeck) 237 m²



Kiosk (Dachterrasse) optional - 35 m²



Sonstige Flächen - 1.160 m²



Digitale Rückkopplungswerkstatt

Die digitale Rückkopplungswerkstatt am 08. November hat zum Ziel, die Ergebnisse der Weiterdenkenwerkstatt und den Stand des Nutzungskonzepts interessierten Nutzer*innen des zukünftigen Bildungshauses zu präsentieren und in den Austausch zu gehen. Zu Beginn präsentieren die Baupiloten einen Rückblick sowie die Auswertung der Weiterdenkenwerkstatt und stellen das Nutzungskonzept in drei Entwicklungsstufen vor. Die vorgestellten Stufen umfassen insbesondere unterschiedliche Vorschläge zur Programmierung und Öffnung der informellen und formellen Lernflächen der Schulen:

- Stufe 1 sieht vor, das Kontingent der informellen Lernflächen in Form von Foren (80 m²) je vier Lernräumen (je 60 m²) zuzuordnen, die insgesamt acht Compartments ergeben. Jeweils zwei Compartments sind immer zu einem Doppelcompartment mit räumlicher Nähe und flexibel kuppelbaren Foren angeordnet.
- In Stufe 2 wird die Hälfte des Flächenkontingents der informellen Lernflächen zu einer offenen Lernlandschaft (320 m²) im zentralen Werkstattband zusammengefasst. Dies würde eine zentrale Fläche zum Austauschen und Treffen im Bildungshaus schaffen. In jedem Doppelcompartment bleibt jeweils ein Forum (80 m²) bestehen.
- Die informellen Lernflächen von Stufe 3 entsprechen Stufe 2. Hier wird zusätzlich der alternative Vorschlag gemacht, in jedem Doppelcompartment jeweils 4 Lernräume zu einer flexiblen Lernlandschaft zusammenzufassen.

Die Stufen sollen anschließend zur Diskussion gestellt und eine Präferenz ermittelt werden. Die Teilnehmenden sollen in drei Gruppen an Thematischen Fragestellungen vertiefen. Dafür ist geplant,

dass sich jede Gruppe selbstständig eine (favorisierte) Stufe des Nutzungsdiagramms auswählt, die Fragestellungen bearbeitet und ihre Erkenntnisse im abschließenden Plenum präsentiert.

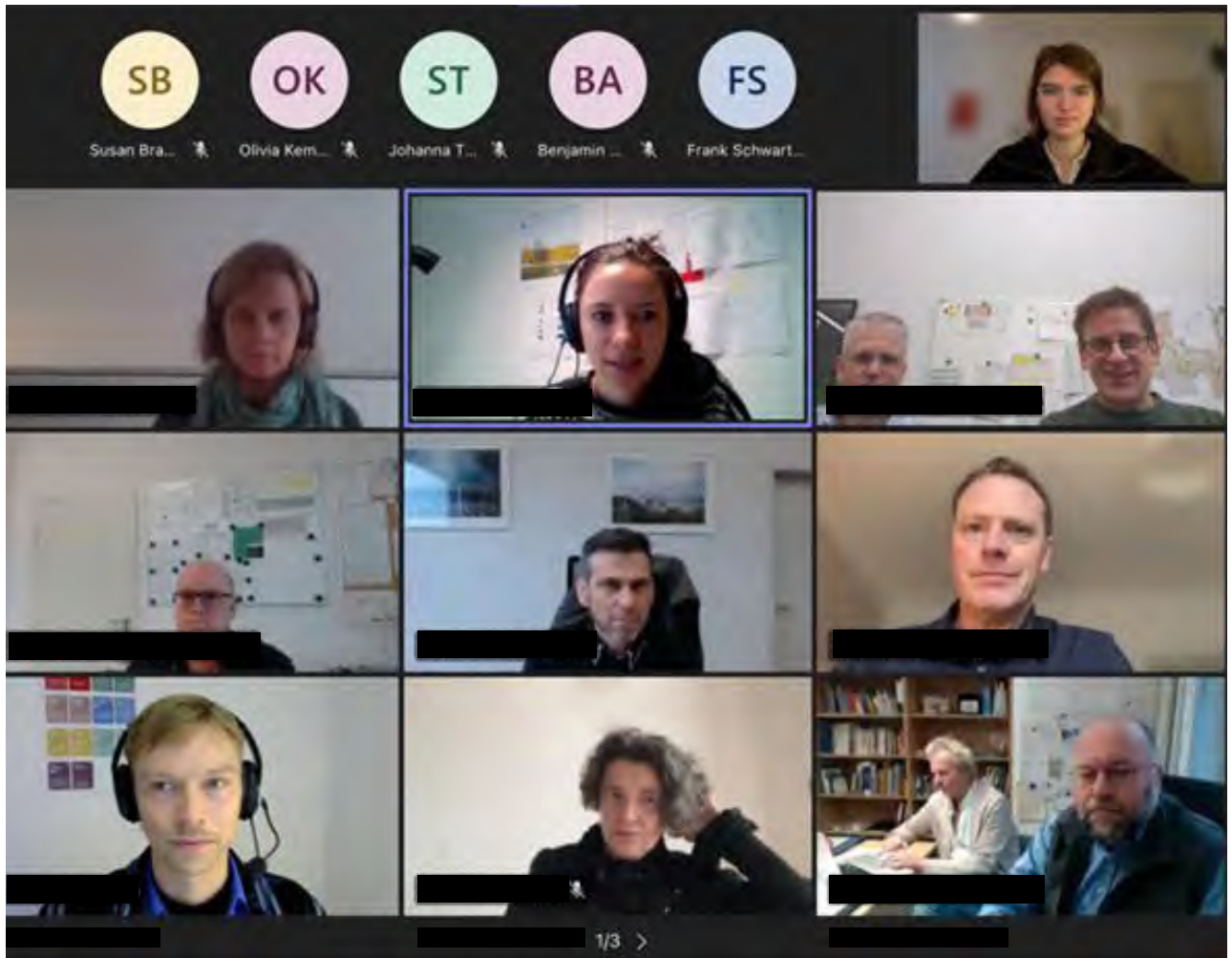
Frage- und Aufgabenstellungen der Thematischen sind:

Lernmomente im Bildungshaus:

- *Findest du den Ort, den du dir zum Lernen wünschst, wieder?*
- *Wo möchtest du gerne was und mit wem lernen?*
- *Welcher Ort bietet die perfekte Lernumgebung für dich?*
- *Wie soll der Ort sich anfühlen?*
- *Welche besonderen atmosphärischen Qualitäten sollte er haben?*
- *Welchen Blick möchtest du haben? Was möchtest du hören?*
- *Möchtest du allein sein oder in Gesellschaft?*

Mehrfachnutzung, Zuständigkeiten, Zugänglichkeit:

- *Überlegt gemeinsam, welche Bereiche/Räume von verschiedenen Nutzergruppen genutzt werden sollen, entweder zeitgleich oder zu unterschiedlichen Zeiten.*
- *Legt fest, wer für welche Räume/Bereiche "den Hut aufhat".*
- *Überlegt/Diskutiert, welche Bereiche wann und für wen zugänglich sein sollen.*



Abschlussrunde der Rückkopplungswerkstatt

Atmosphärische Einblicke:

- Zur Auswahl stehen Bilder räumlicher Situationen ausgewählter Referenzprojekte.
- Wählt euch aus drei Kategorien jeweils ein Bild aus, mit dem ihr euch besonders gut identifizieren könnt und das ihr euch für das Bildungshaus wünscht. Achtet darauf, dass die drei Beispiele möglichst unterschiedlich/ vielfältig sind.
- Überlegt, in welchem Bereich im zukünftigen Bildungshaus ihr die einzelnen räumlich-atmosphärischen Situationen wiederfinden könnt und verortet sie entsprechend auf dem Nutzungsdiagramm.

Die Thementische konnten im Rahmen der Werkstatt nicht abschließend diskutiert werden. Der Termin zeigte vor allem, dass eine offene Anordnung der informellen Lernbereiche durchaus gewünscht und im Sinne der Nutzer*innen ist.

Abschließend stellt das Architekturbüro FAR den Arbeitsstand der Einpassplanungen auf Grundlage der Entwicklungsstufe 2 des Nutzungskonzepts vor.



Feedback Plenum & Fazit

5

Feedback Plenum & Fazit

Am 27.02.2024 werden interessierte Akteur*innen aller Nutzergruppen und weitere Projektbeteiligte zum Feedback-Plenum im Übergangshaus empfangen. Das Projektteam, bestehend aus Baupiloten, FAR und METRUM, zeigt einen Rückblick des Beteiligungsverfahrens und präsentiert die Ergebnisse der „Phase 0“: das Nutzungskonzept, die Einpassplanung und die Empfehlungen zum Betriebsmodell.

Susanne Hofmann und Helena Rafalsky (Baupiloten) stellen in der Präsentation einen Prozessrückblick vor und erläutern das Nutzungsdiagramm anhand von Referenzbeispielen. Herr Frohn (FAR) weist anhand der Einpassplanung nach, dass die Flächenbedarfe im Bestandsgebäude realisierbar sind (Flächenplausibilisierung), und Herr Andrae (METRUM) präsentiert mögliche Lösungen für ein Betriebsmodell des zukünftigen Bildungshauses.

Anschließend vertiefen die Teilnehmenden an drei Stationen in kleinen Gesprächsgruppen die drei Teilergebnisse der „Phase 0“:

- **Nutzungskonzept** (Baupiloten)
Ein Teilnehmer äußert als Vertreter des Digital Learning Campus (DLC) das Interesse auch über die Zwischennutzung hinaus als langfristiger Kooperationspartner Teil des Bildungshaus zu sein. Vorstellbar wären z.B. Veranstaltungen zum Thema „Smart City“ durch temporäre Buchung z.B. der Digitalen Lernwerkstatt. Ein weiterer Beitrag könnte eine Digitale Präsentationskuppel für immersive Video-Installationen sein. Zum jetzigen Zeitpunkt können allerdings aufgrund fehlender Finanzierungszusagen keine finalen Zusagen gemacht werden.
- **Räumliche Lösungen / Einpassplanung** (FAR)
- **Empfehlungen für das Betriebsmodell** (METRUM)

Es hat sich gezeigt, dass einzelne Themenbereiche im Rahmen der Phase 0 noch nicht abschließend geklärt werden konnten und im weiteren Verlauf der Planung vertieft werden sollten. Die folgenden Fragestellungen wurden im Rahmen des Feedback Plenums in einem Themenspeicher festgehalten:

- **Mobilität:** Fahrradabstellflächen und ggf. die Aufhebung von Einbahnstraßen für die Anfahrt von

den vier Schulen und für eine gute Erreichbarkeit von anderen Nutzer*innen

- **Schließfachbereiche:** Wo und in welcher Anzahl werden Schließfächer insbesondere für die schulischen Nutzer*innen angeordnet, um das Pendeln zwischen den Standorten zu erleichtern?
- **Finanzierung und Mietmodelle:** Welche unterschiedlichen Kategorien der Miete von Räumlichkeiten wird es für die verschiedenen Nutzungen (gemeinnützig, gewerblich, etc.) geben?

Zusammenfassend ist zu empfehlen, dass auch im weiteren Planungsprozess eine Einbindung aller gesetzten Nutzergruppen unbedingt weiterzuführen ist, um kommende Entscheidungen für den Umbau bedarfsgerecht treffen zu können. Die 'Phase 0' hat gezeigt, dass der Austausch zwischen den verschiedenen Nutzerguppen unabdinglich ist, um Konflikte und voneinander abweichende Bedarfe oder Anforderungen frühzeitig zu erkennen und durch (ggf. moderierte) Gespräche gemeinsame Lösungsansätze zu erarbeiten.

Erkenntnisse der 'Phase 0'

Grundsätzlich lassen sich drei Kernaussagen als Ergebnis der Phase 0 für den Umbau des ehemaligen Karstadt-Gebäudes festhalten:

1. Die Beteiligung im Rahmen der Werkstätten hat gezeigt, dass das Zusammenbringen der Bedarfe aller Nutzergruppen, die Bereitschaft zur Kooperation untereinander und das Nutzen von Synergien die Realisierung eines vielfältigen Mixed-Use-Bildungshauses möglich macht.

2. Unter Berücksichtigung grundlegender Vorgaben seitens des Brandschutzes lassen sich die Bedarfsflächen in der Bestandsstruktur mit geringfügigen Abweichungen nachweisen.

3. Es gibt verschiedene vielversprechende Möglichkeiten, den Betrieb des Gebäudes umzusetzen, die sowohl die Anforderungen der schulischen Nutzung erfüllen als auch einen echten, einheitlich gedachten Mixed-Use im Sinne der Vision ermöglichen.



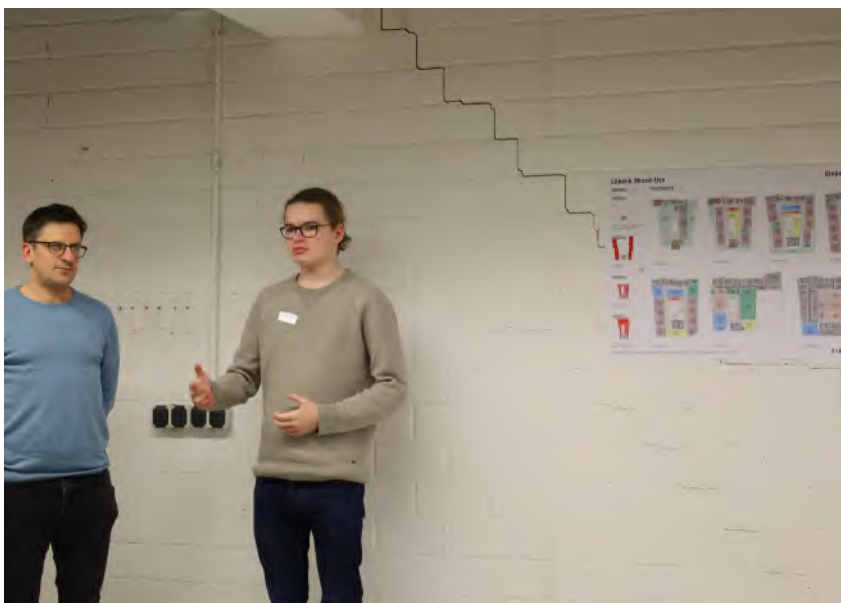
Ausblick aus dem 3. Obergeschoss



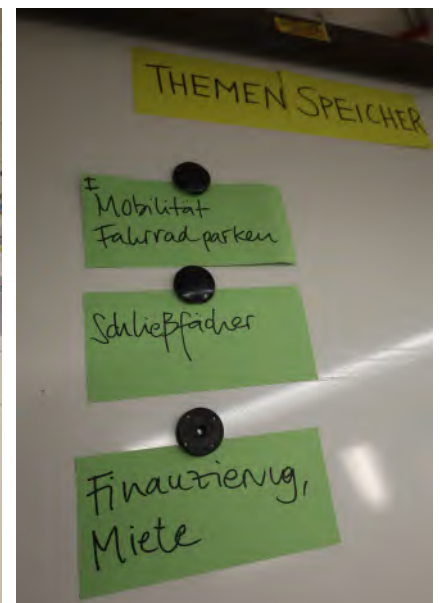
Die Teilnehmenden diskutieren in drei Gesprächsgruppen



Die Teilnehmenden diskutieren die Empfehlungen für das Betriebsmodell



Ein Schulleiter und ein Schülevvertreter präsentieren ihre Erkenntnisse



Themen, die im Laufe der Planung vertieft werden sollen

Abschlussbericht zur Einpassplanung

Berlin, 19. März 2024

Gesamtbericht

FAR frohn&rojas Planungsgesellschaft mbH

Waldenserstraße 25

10551 Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

Ziel	86
Grundlagen	86
Flächenannahmen	86
Raumanforderunegn	87
Raumzusammenhänge	87
Ergebnisse	88
Generell	88
Notwendige bauliche Anpassungen	88
Brandschutz und Entfluchtung	88
Einpassplanung Stand 08.11.2023	91

Ziel

Ziel der Einpassplanung war die Plausibilisierung der Flächen, der wesentlichen Raumanforderungen sowie Raumzusammenhänge innerhalb der gegebenen Bestandsstruktur.

Grundlagen

Flächenannahmen

Grundlage für die Flächenangaben war die tabellarische Raumprogrammierung, die von den Baupiloten erstellt wurde (Stand 16.10.2023). Entsprechend wurde eine Gesamtzahl von 970 Schüler*innen, eine Klassen- / Kursfrequenz von 27 Schüler*innen pro Lernraum sowie eine Gesamtzahl von 35 Lernräumen inkl. 3 Fachräumen angesetzt. Der Makerspace resultierte aus der Zusammenlegung von 2 Lernräumen für Informatik.

Eine überschlägliche Annahme hinsichtlich des Bedarfs an WC-Flächen wurde nach VDI 6000 Blatt 6 vorgenommen.

Hinsichtlich der Schulhoffläche wurde von einer Mindestanforderung abgesehen, da alle vier innerstädtischen Gymnasien über Schulhofflächen auf den jeweiligen Schulgeländen verfügen.

Für den ruhenden Fahrradverkehr wurden in Absprache mit der Auftraggeberin 0,5 Fahrräder / Schüler*in angesetzt. Die Fahrradrampe zur Erschließung der Stellplätze wurde nicht im Gebäude, sondern auf dem Schragen nachgewiesen.

Eine grobe Annäherung an den Bedarf der Technikflächen wurde anhand des Verhältnisses bei Projekten vergleichbarer Nutzung basierend auf dem BKI vorgenommen, wobei das Verhältnis von TF/NUF, dessen Vergleichswert bei 5,0% lag aufgrund der Integration der Cafeteria auf 5,5% erhöht wurde. Eine genauere Prüfung von Flächenbedarf und räumlicher Zuordnung von TGA-Flächen wurde nicht gewünscht.

Die Verkehrsflächen wurden zeichnerisch ermittelt. Dieser Ermittlung wurde als Kontrollwert das im BKI für Gebäude einer vergleichbaren Nutzung(smischung) hinterlegte Verhältnis von VF/NUF gegenübergestellt. Der nach BKI ermittelte Wert von 33,7% wurde aufgrund der im Bestandsgebäude zu erwartenden Ineffizienzen auf 35% erhöht.

Die Konstruktionsfläche wurde zeichnerisch ermittelt.

Raumanforderungen

Die wesentlichen Raumanforderungen (z.B. Anforderung an Tagesbelichtung) wurden aus der Raumprogrammierung der Baupiloten abgeleitet (Stand 16.10.2023).

Raumzusammenhänge

Die wesentlichen Raumzusammenhänge wurden im Nutzungsdiagramm der Baupiloten (Stand 17.10.2023) definiert. In Abstimmung mit der Auftraggeberin wurde die Stufe 2 des Nutzungsdiagramms der Einpassplanung zugrunde gelegt.

Plausibilisierung

Die Einpassplanung wurde nur als Plausibilisierung der Nutzung innerhalb der Gebäudestruktur durchgeführt und stellt keinen architektonischen Entwurf dar.

Ergebnisse

Generell

Unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Vorgaben seitens des Brandschutzes lassen sich die Bedarfsflächen in der Bestandsstruktur mit geringfügigen Abweichungen nachweisen.

Notwendige bauliche Anpassungen

- Erdgeschoss:
 - Logistik zur Straßenebene: Die Ver- und Entsorgung muss zukünftig z.B. über eine Hebebühne o.ä. zur Fleischhauerstraße sichergestellt werden.
 - Vertikale Erschließung zum Zwischengeschoss: Die Rolltreppen müssen u.U. zurückgebaut werden und bei Bedarf müssen neue Treppen in diesem Bereich realisiert werden.

- 1. bis 3.Obergeschoss:
 - Vertikale Erschließung: Die bestehenden Rolltreppen müssen zurück gebaut werden. Deren Deckenöffnungen müssen geschlossen werden. Die Schließung der Deckenöffnung ist wesentliche Bedingung zur Erfüllung der Raumanforderungen. Ohne deren Schließung bietet der Bestandsbau nicht ausreichende tagesbelichtete und für Lernräume geeignete Flächen.

- 4. und 5. Obergeschoss:
 - Vertikale Erschließung: Breitere Fluchttreppen sind erforderlich.

- 5. Obergeschoss:
 - Die Anpassung bzw. der Rück- & Neubau der Bestandsstruktur im 5.OG ohne substanzielle Vergrößerung des baulichen Volumens erscheint u.a. aufgrund der Dachform notwendig. Diese Notwendigkeit ergibt sich hinsichtlich der Sicherstellung der Tagesbelichtung sowie der Herstellung notwendiger / angemessener Raumhöhen.

- Untergeschoss:
 - Vertikale Erschließung: Die Rolltreppen müssen u.U. zurückgebaut werden. Eine Fahrradrampe ist im Bereich des Schrangens oder innerhalb des Gebäudes vorzusehen.

Brandschutz und Entfluchtung

Einführende Anmerkungen

Es handelt sich ausschließlich um eine grundsätzliche Plausibilisierung unter der Annahme, dass eine automatische Brandmeldeanlage eingebaut wird und dass in den im Folgenden beschriebenen Zonen Sprinklerung vorgesehen wird.

Wesentliche bauliche Anforderungen umfassen:

- Erdgeschoss:
 - Sprinklerung im öffentlichen Bereich und der Halle
 - F90 Wände zu den Sicherheitskernen
 - Glaswände zur Halle mind. 200°C

- Regelgeschoss, 2 Brandschutz Cluster
 - F90 Trennung durch die Lernlandschaft
 - F90 Wände zu den Sicherheitskernen und Schleusen
 - Magnetgehaltene Brandschutztüren zu den Schleusen, stehen im Normalfall offen
 - Glaswände zur Halle mind. 200°C

Hierbei handelt es sich nicht um eine vollständige Liste aller baulichen Anforderungen, die sich aus dem Brandschutz ergeben. Diese werden im Verlauf der zukünftigen Planung im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes und der damit einhergehenden planerischen Koordination definiert.

Brandschutzplanerische Prämissen

Brandschutzbelange werden im Genehmigungsverfahren von der Feuerwehr, vorbeugender Brandschutz, oder von Prüfsachverständigen für Brandschutz geprüft. Die Landesbauordnungen ebenso wie die BauO für das Land Schleswig-Holstein lassen Abweichungen oder Erleichterungen bei Abweichungen von den Forderungen des Landesbaurechtes zu. Bei solchen Abweichungen muss nachgewiesen werden, dass die Schutzziele gemäß § 14, BauO für das Land Schleswig-Holstein erfüllt werden. Die Forderung lautet, „...dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind; hierbei sind auch die Belange der Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen.“ Die Leiter der Feuerwehren in der BRD haben sich in der Arbeitsgemeinschaft, Arbeitsgemeinschaft der Leiterinnen und Leiter der Berufsfeuerwehren in der Bundesrepublik Deutschland (AGBF Bund),

zusammengeschlossen und dort Empfehlungen zur Behandlung baurechtlicher Fragestellungen, insbesondere die einheitliche Beurteilung von Abweichungen, veröffentlicht. Diese Empfehlungen werden im Brandschutzkonzept für den betroffenen Sonderbau beschrieben und im Brandschutzkonzept wird dann der Nachweis erbracht, dass die o. g. Schutzziele eingehalten sind. Die Empfehlung der Stadt Frankfurt bezieht sich konkret auf die Gestaltung von Schulen durch die heute erforderlichen Lernbereiche (Cluster). Diese Form der Grundrissgestaltung entspricht dem heutigen Stand der Technik. Die in Schleswig-Holstein zurzeit gültige Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Schulen stammt aus dem Jahr 2010 und ist noch nicht an die neuen Schulformen angepasst. Daher wird für die Umsetzung der neuen Schulformen innerhalb des Brandschutzkonzeptes die Formulierung von Abweichungen oder Befreiungen erforderlich, die sich beim Nachweis der Einhaltung der Schutzziele an den Empfehlungen des AGBF-Bund orientieren. Insofern haben die Empfehlungen der Stadt Frankfurt als auch die Schulbauanleitung von NRW für den Nachweis der Einhaltung von Schutzzielen gemäß § 14, BauO für das Land Schleswig-Holstein Gültigkeit.

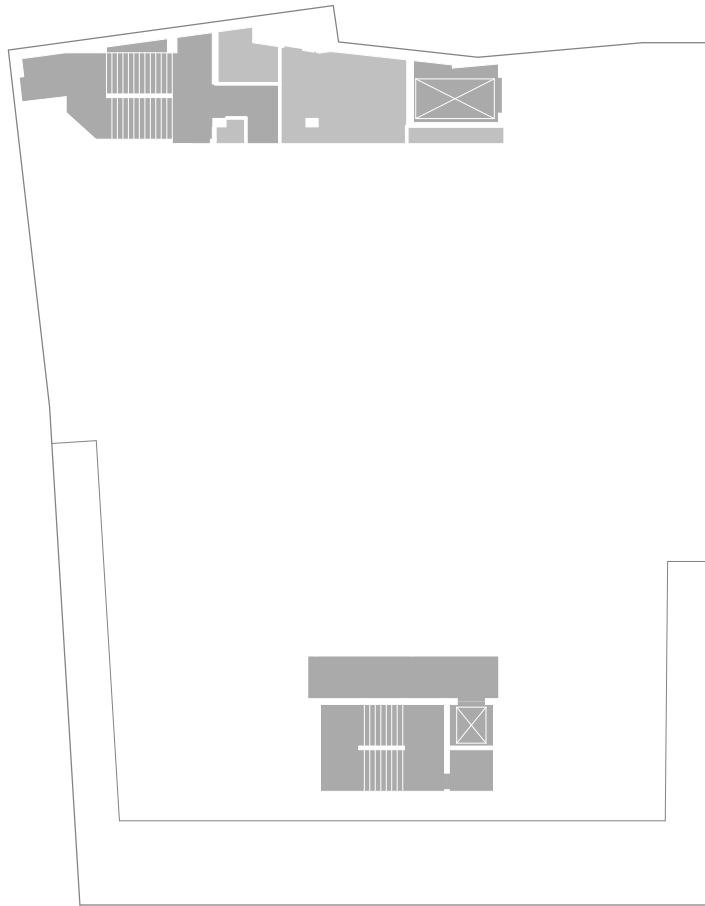
Abweichungen gegenüber Bedarf

Die maximale lichte Raumhöhe im Gebäude B beträgt 4,08m abzüglich der Unterzüge. Somit wird die Anforderung des White-Cubes von mind. 5m lichter Raumhöhe nicht erfüllt. Vor dem Hintergrund, dass sich im weiteren Verlauf der Phase 0 (nach Erstellung der Einpassplanung) der Fokus des White-Cubes zugunsten eines allgemeinen Veranstaltungsraumes verschoben hat, erscheint eine Abweichung hinsichtlich der Raumhöhe grundsätzlich möglich.

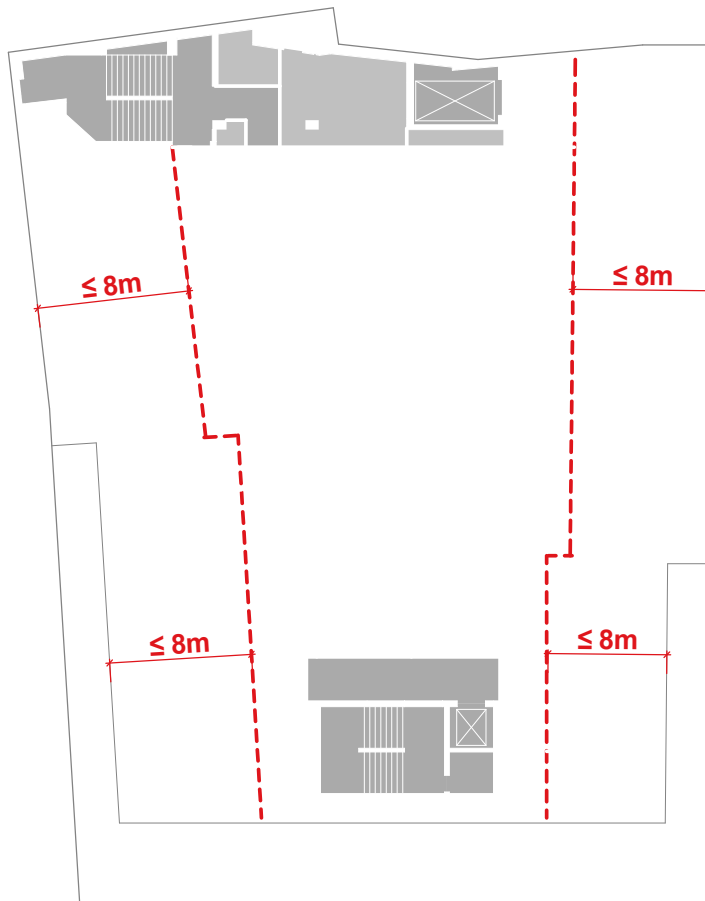
Vorhandenes Tragwerk

Die Atriumausschnitte wurden in Relation zu den vorhandenen Deckenunterzügen definiert.

Einpassplanung Stand 08.11.2023



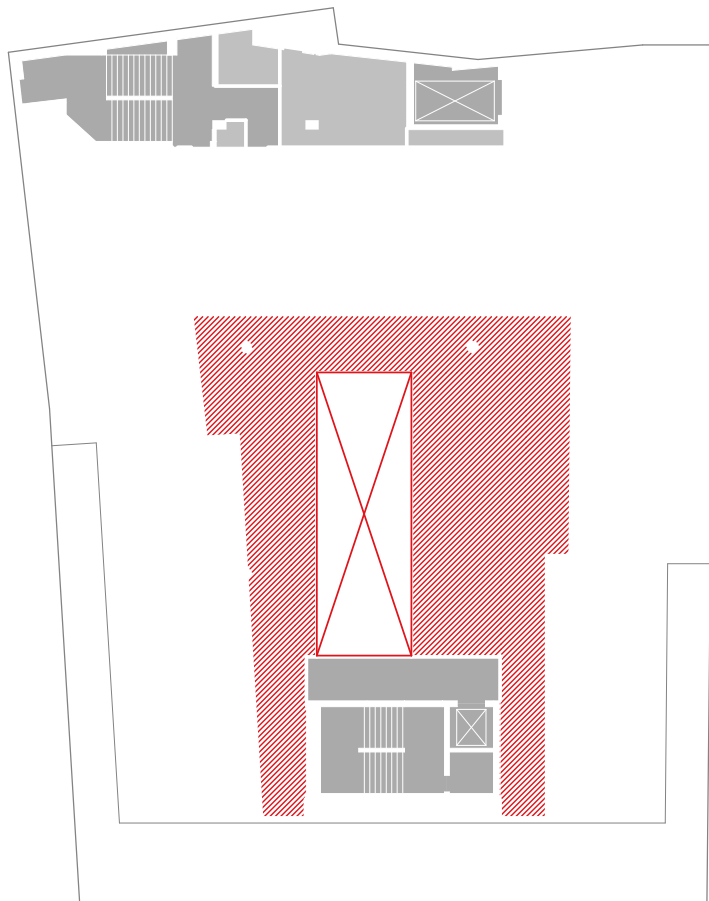
Prämisse 01 - Erschließungskerne Bestand



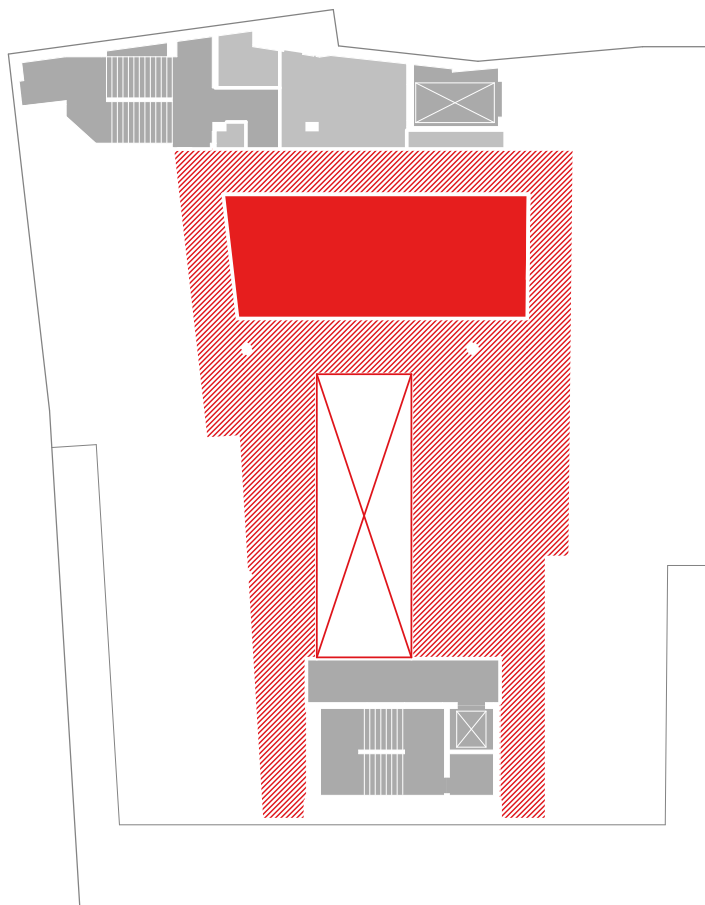
Prämisse 02 - max. 8m Raumtiefe @ Fassade
maßstabslos



Prämisse 03 - Räume @ Fassade

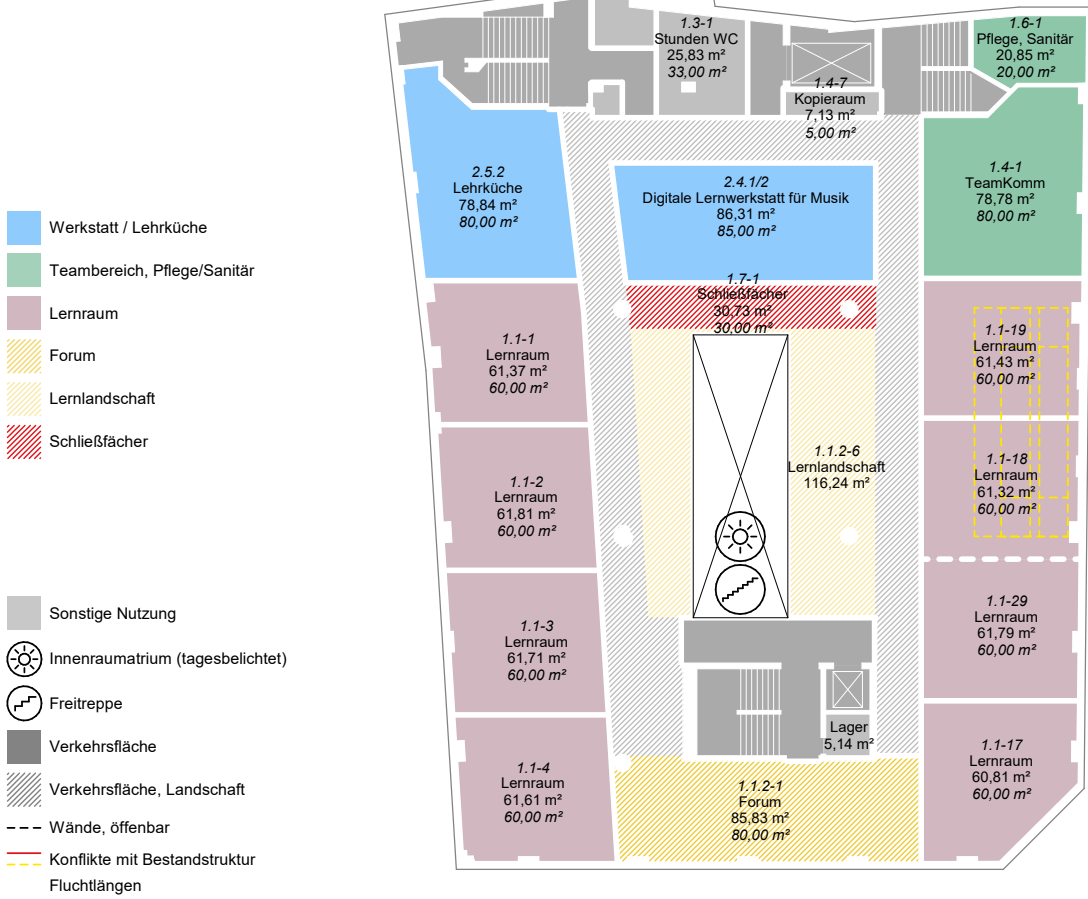


Prämisse 04 - Atrium / Landschaft
maßstabslos



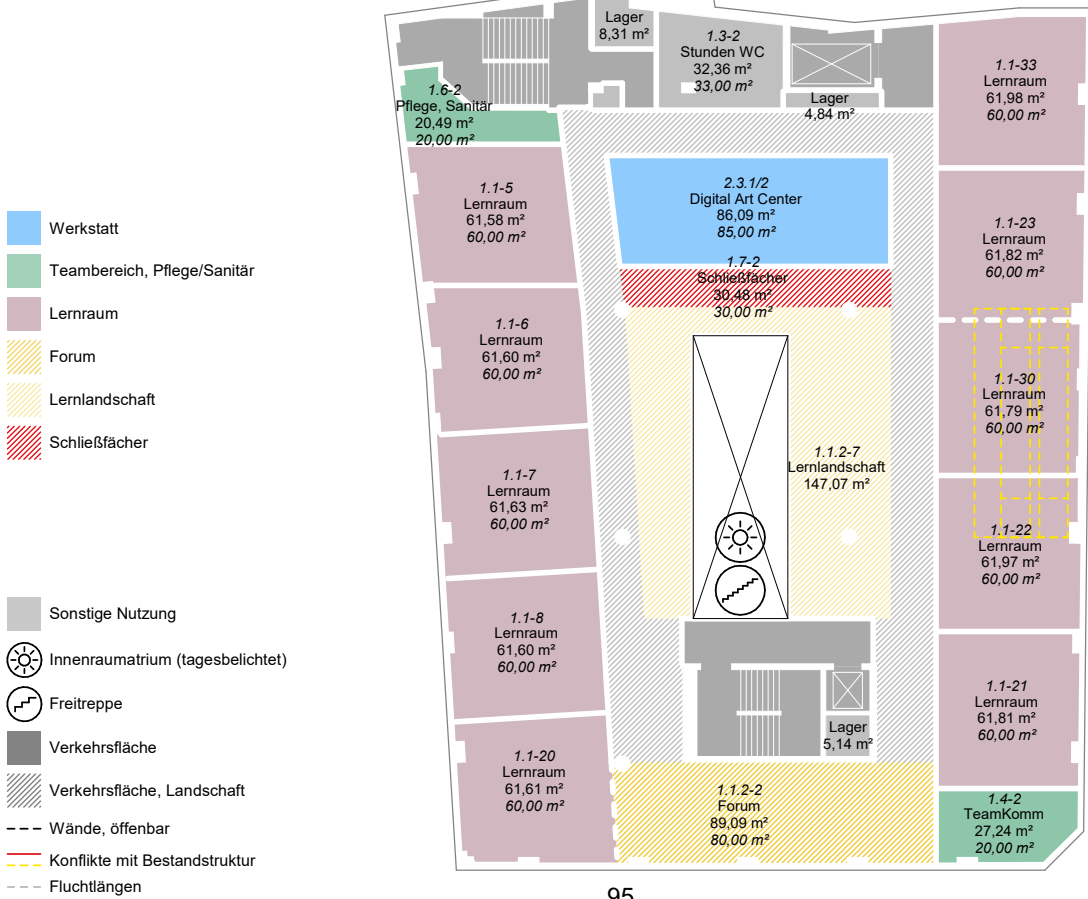
Prämisse 05 - Funktionen ohne Bedarf an Tageslicht

LEGENDE



1. Obergeschoss

LEGENDE

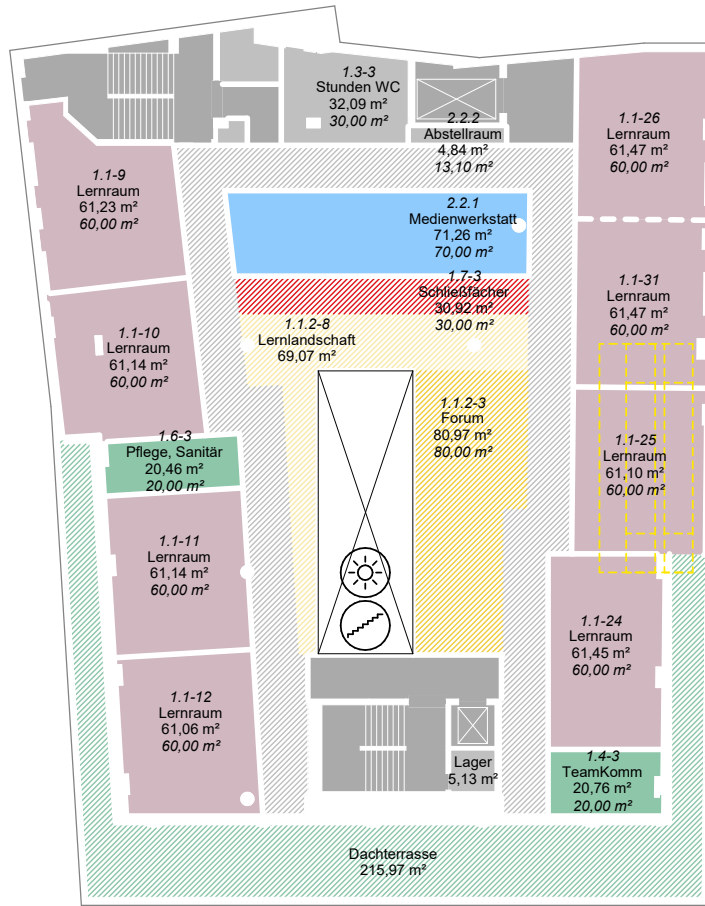


2. Obergeschoss
maßstablos

LEGENDE

- Werkstatt
- Teambereich, Pflege/Sanitär
- Lernraum
- Forum
- Lernlandschaft
- Schließfächer

- Dachterrasse
- Sonstige Nutzung
- ☀ Innenraumatrium (tagesbelichtet)
- ↕ Freitreppe
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche, Landschaft
- Wände, offenbar
- Konflikte mit Bestandsstruktur
- Fluchtlängen

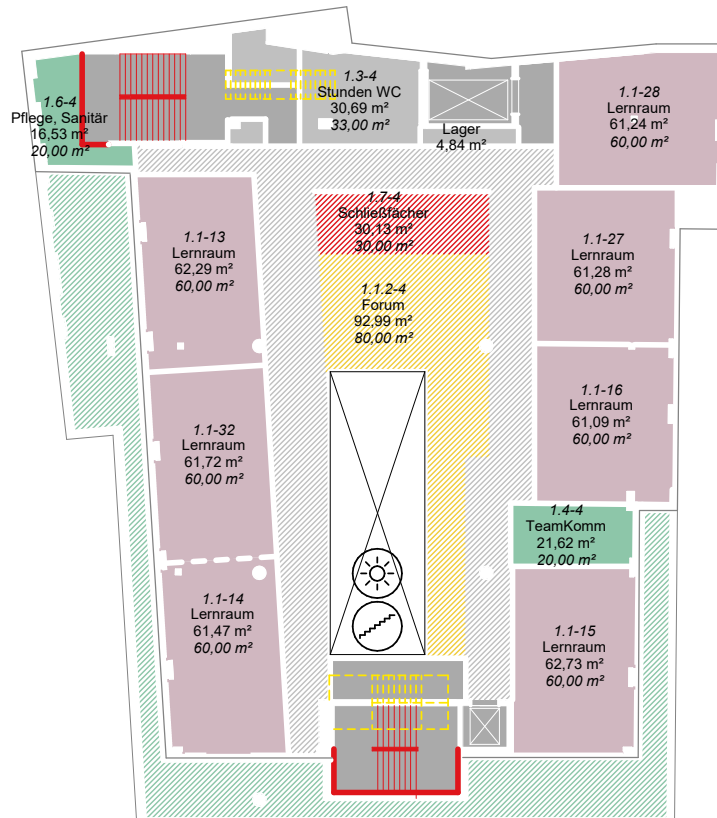


3. Obergeschoss

LEGENDE

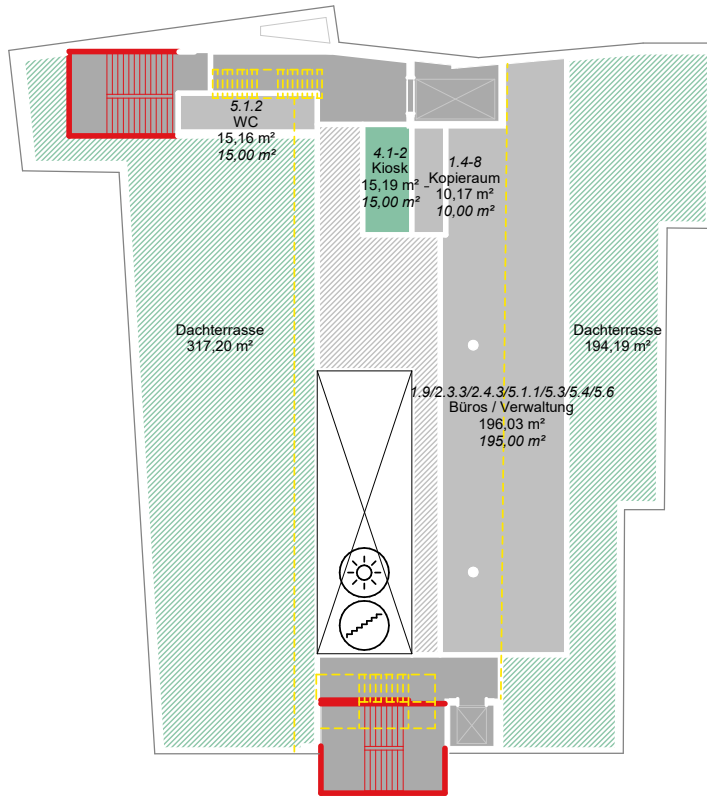
- Werkstatt
- Teambereich, Pflege/Sanitär
- Lernraum
- Forum
- Lernlandschaft
- Schließfächer

- Dachterrasse
- Sonstige Nutzung
- ☀ Innenraumatrium (tagesbelichtet)
- ↕ Freitreppe
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche, Landschaft
- Wände, offenbar
- Konflikte mit Bestandsstruktur
- Fluchtlängen



4. Obergeschoss
maßstabslos

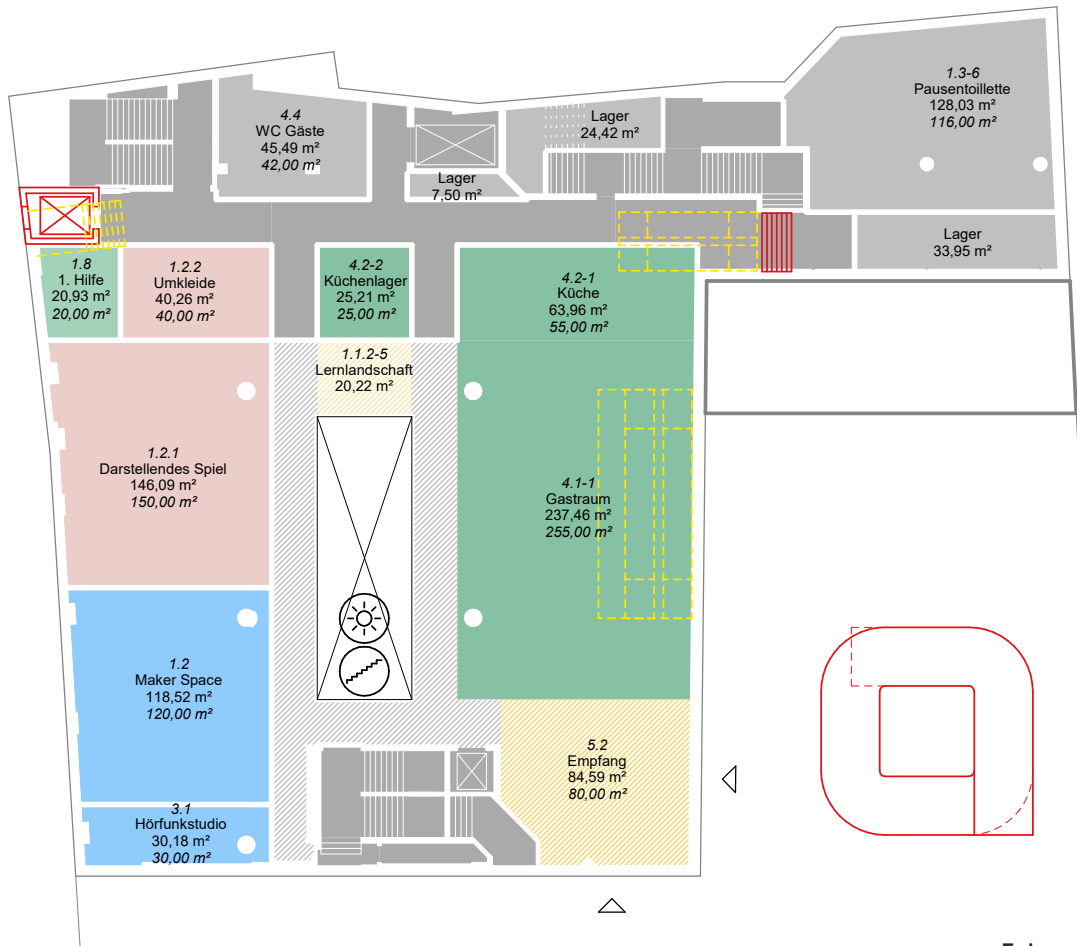
LEGENDE



- Kiosk
- Dachterrasse
- Sonstige Nutzung
- ☀ Innenraumatrium (tagesbelichtet)
- ↕ Freitreppe
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche, Landschaft
- Konflikte mit Bestandsstruktur
- Fluchtlängen

5. Obergeschoss

LEGENDE



- Werkstatt / Offener Kanal
- 1. Hilfe
- Eingang
- Lernlandschaft
- Darstellendes Spiel / MHL
- Cafeteria
- Sonstige Nutzung
- ☀ Innenraumatrium (tagesbelichtet)
- ↕ Freitreppe
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche, Landschaft
- Konflikte mit Bestandsstruktur
- Fluchtlängen

Erdgeschoss
maßstablos

LEGENDE

- Offener Kanal

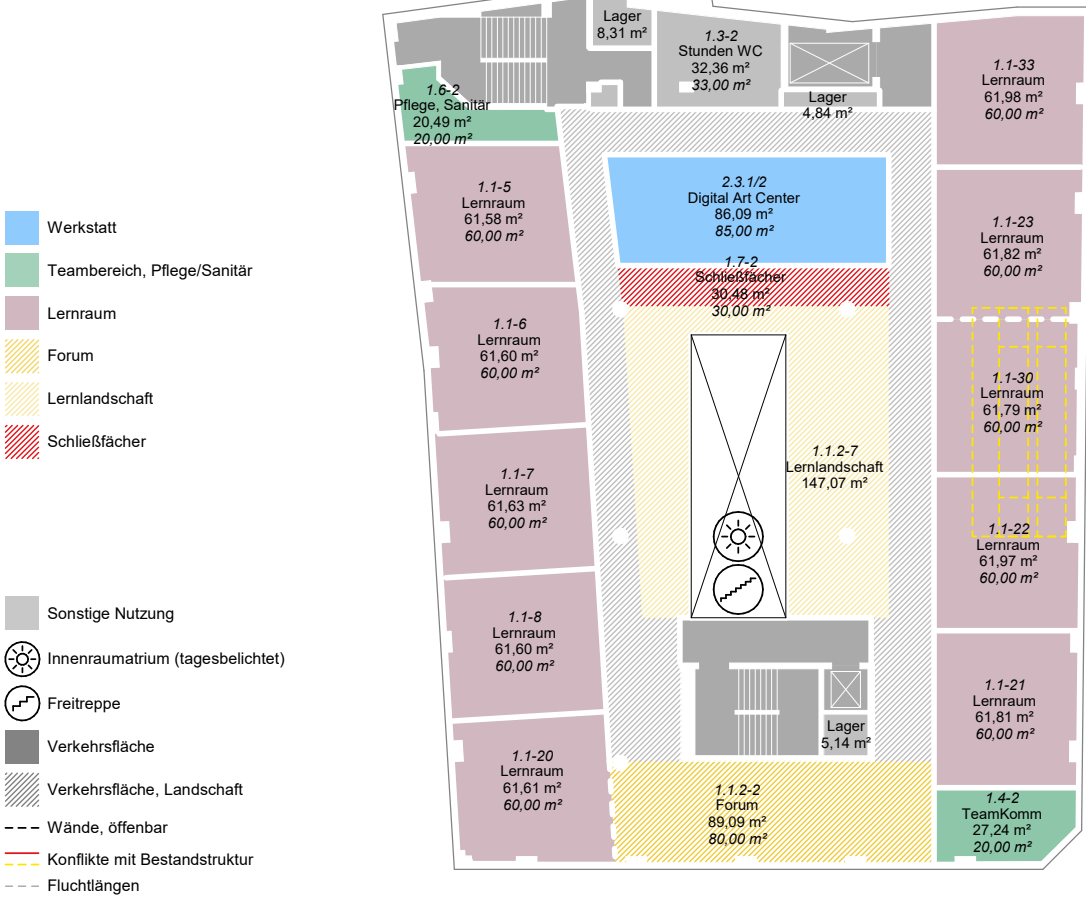
- Cafeteria
- Sonstige Nutzung
- Innenraumatrium (tagesbelichtet)
- Freitreppe
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche, Landschaft

- Konflikte mit Bestandsstruktur
- Fluchtlängen



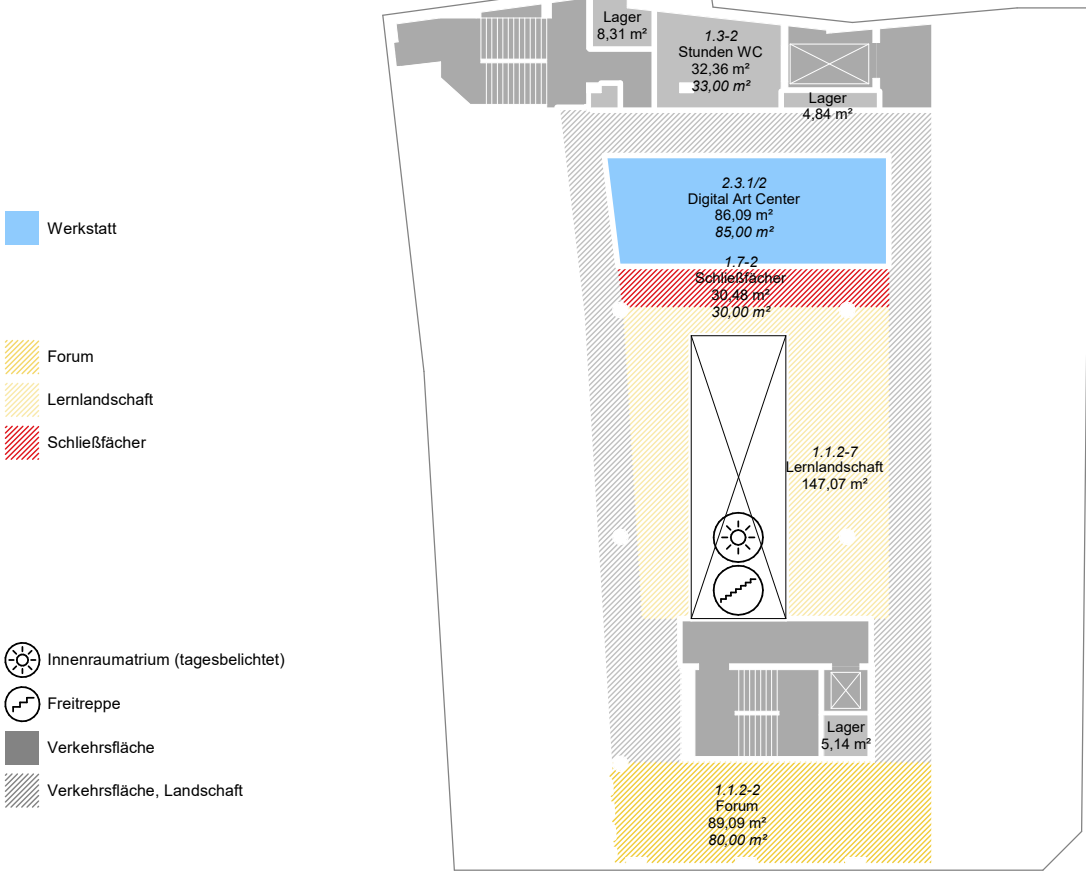
Untergeschoss

LEGENDE



Zugänglichkeit
Innerhalb der
Schulzeiten
2. Obergeschoss

LEGENDE



Zugänglichkeit
Außerhalb der
Schulzeiten
2. Obergeschoss
maßstablos

Brandschutz und Entfluchtung

OPTION 01

Beispielgeschoss Lerncluster
Teilung in 2 Cluster

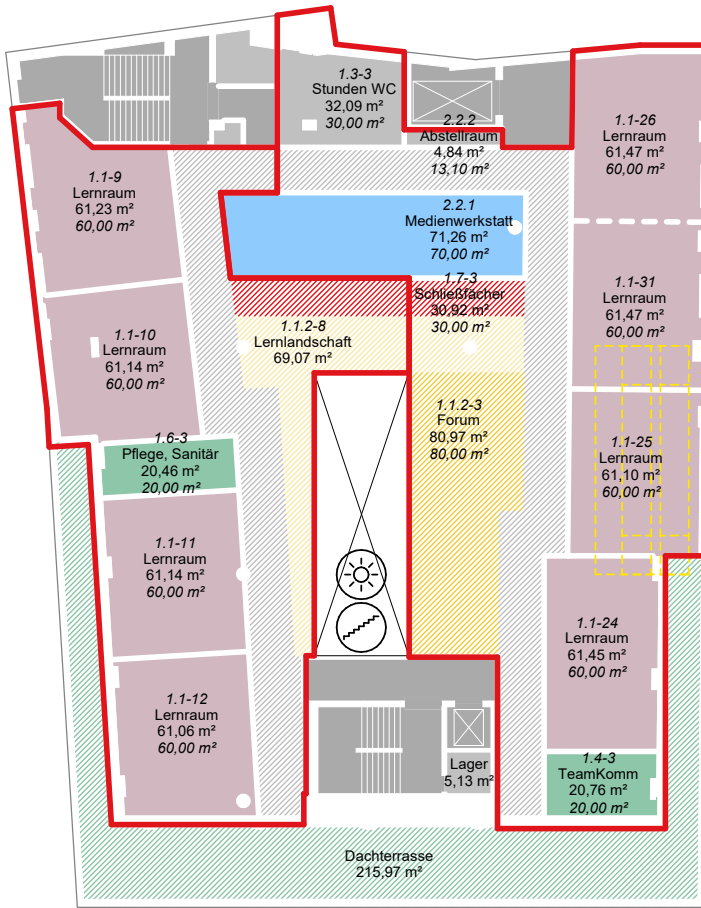
LEGENDE

Cluster

CLUSTER 01
463,21 m²
(≤ 900m²)
(≤ 150 Pers.)

CLUSTER 02
643,26 m²
(≤ 900m²)
(≤ 150 Pers.)

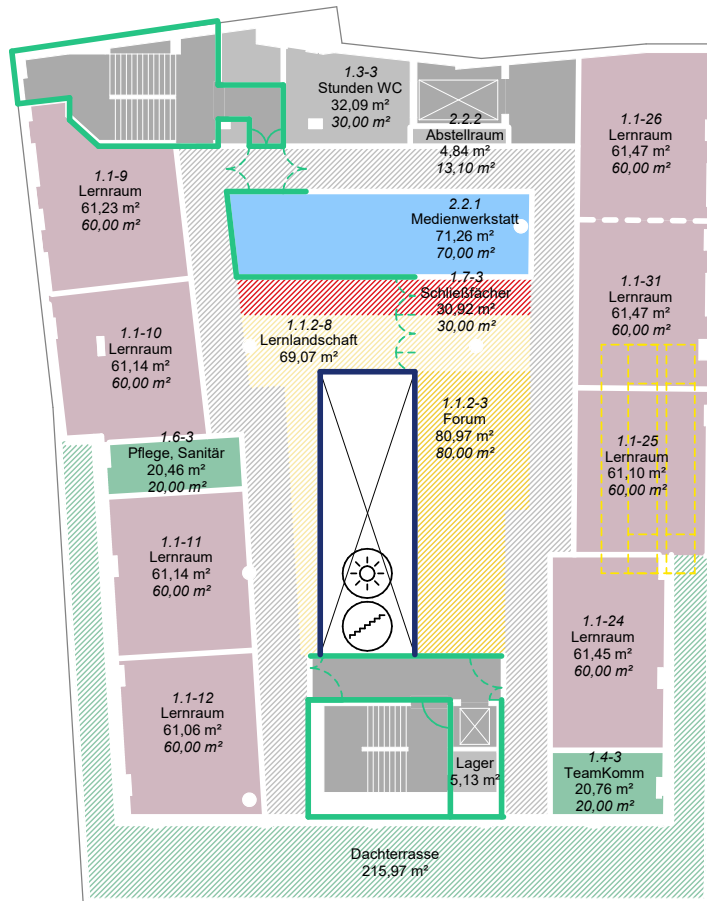
- Werkstatt
- Teambereich, Pflege/Sanitär
- Lernraum
- Forum
- Lernlandschaft
- Schließfächer
- Dachterrasse
- Sonstige Nutzung
- ☀ Innenraumatrium (tagesbelichtet)
- ↕ Freitreppe
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche, Landschaft
- Wände, offenbar
- Konflikte mit Bestandsstruktur
- Fluchtlängen



3. Obergeschoss

LEGENDE

- F90 Wände
- magnetgehaltene Brandschutztüren (stehen im Normalfall offen)
- Glaswand (mind 200°C)
- Werkstatt
- Teambereich, Pflege/Sanitär
- Lernraum
- Forum
- Lernlandschaft
- Schließfächer
- Dachterrasse
- Sonstige Nutzung
- ☀ Innenraumatrium (tagesbelichtet)
- ↕ Freitreppe
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche, Landschaft
- Wände, offenbar
- Konflikte mit Bestandsstruktur
- Fluchtlängen



3. Obergeschoss
maßstabslos

OPTION 02

Beispielgeschoss Lerncluster
Teilung in 2 Cluster

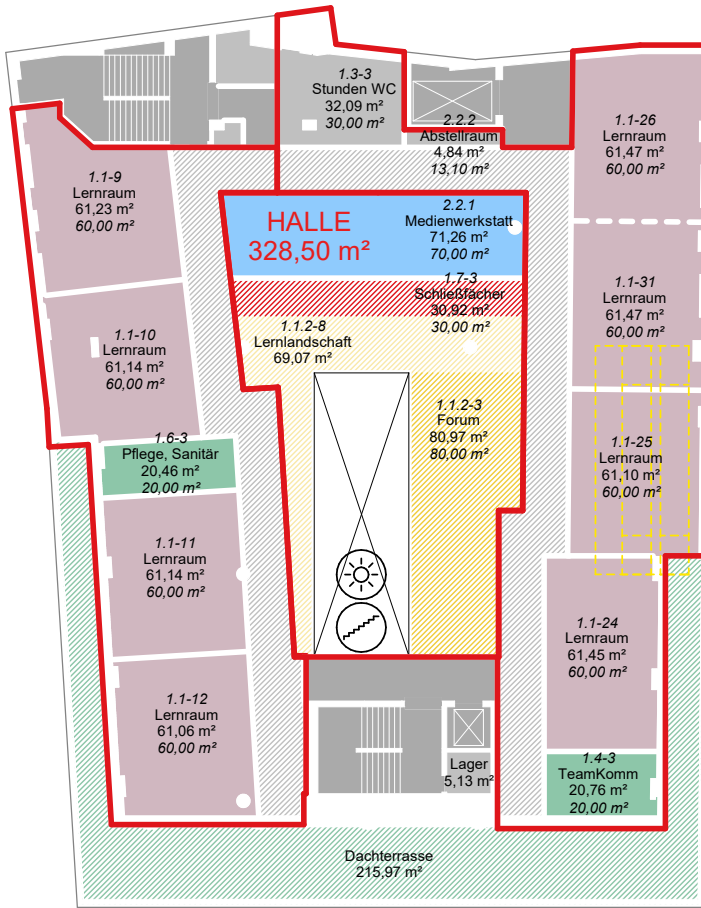
LEGENDE

Cluster

CLUSTER 01
393,20 m²
(≤ 900m²)
(≤ 150 Pers.)

CLUSTER 02
460,22 m²
(≤ 900m²)
(≤ 150 Pers.)

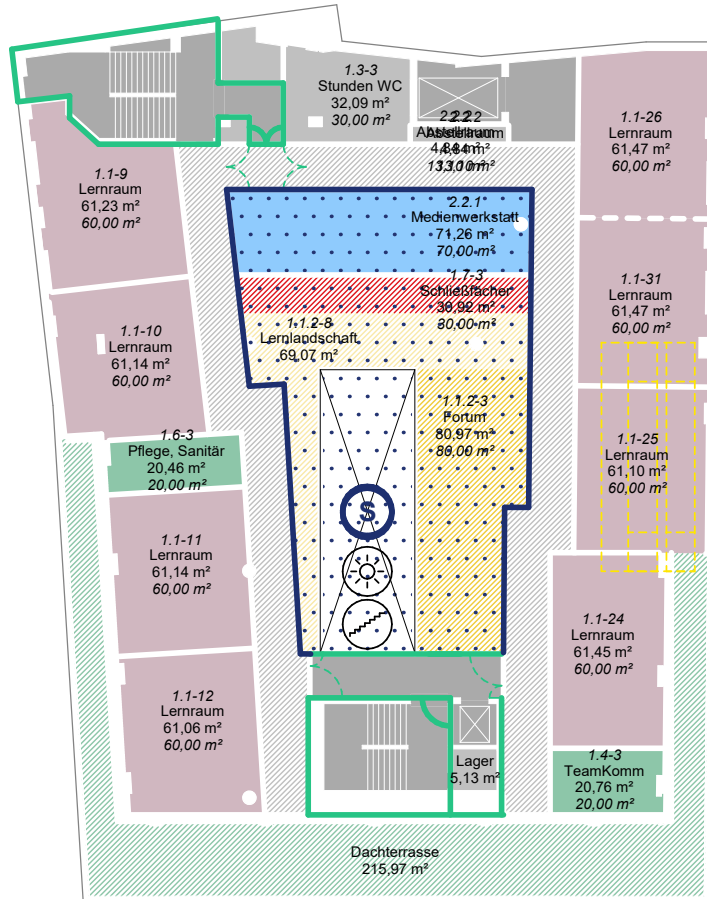
- Werkstatt
- Teambereich, Pflege/Sanitär
- Lernraum
- Forum
- Lernlandschaft
- Schließfächer
- Dachterrasse
- Sonstige Nutzung
- Innenraumatrium (tagesbelichtet)
- Freitreppe
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche, Landschaft
- Wände, offenbar
- Konflikte mit Bestandsstruktur
- Fluchtlängen



3. Obergeschoss


















LEGENDE

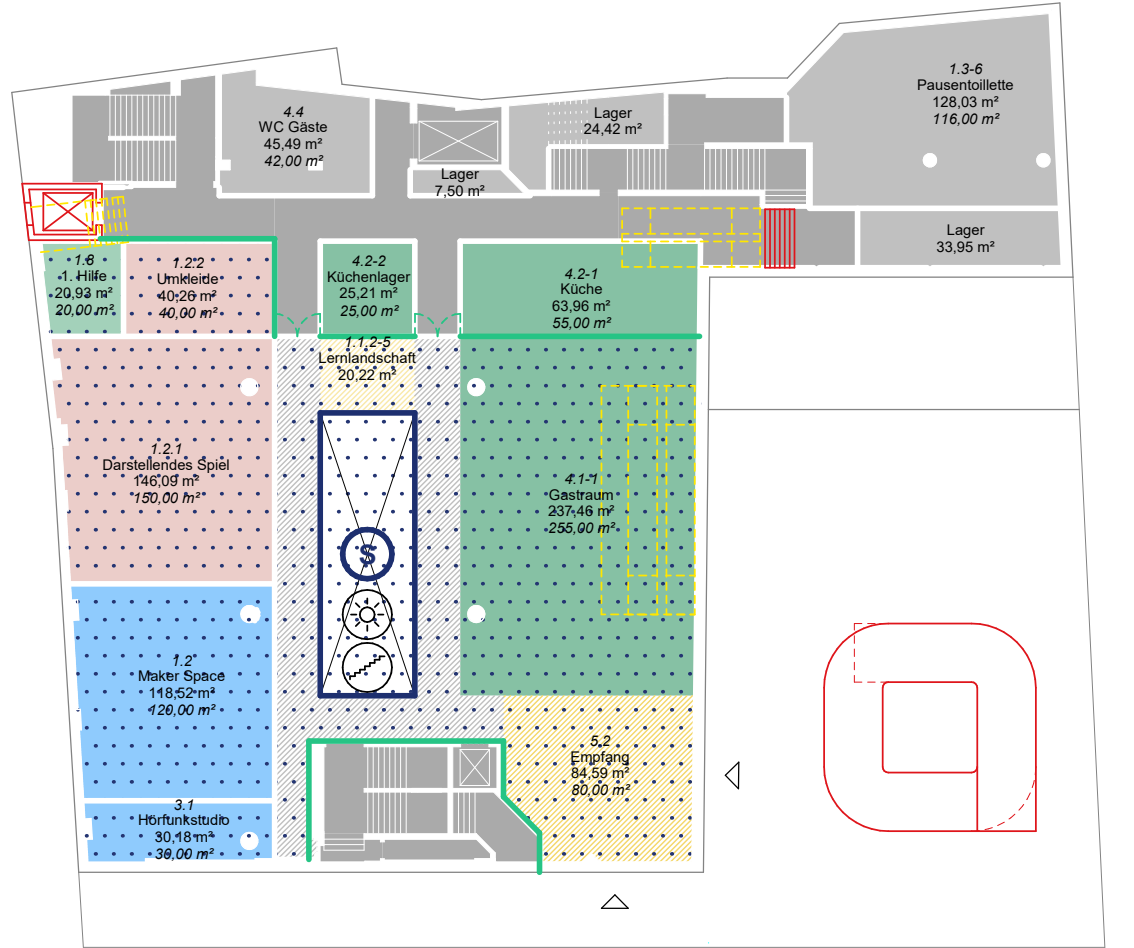
- S. Sprinklerung
- F90 Wände
- magnetgehaltene Brandschutztüren (stehen im Normalfall offen)
- Glaswand (mind 200°C)
- Werkstatt
- Teambereich, Pflege/Sanitär
- Lernraum
- Forum
- Lernlandschaft
- Schließfächer
- Dachterrasse
- Sonstige Nutzung
- Innenraumatrium (tagesbelichtet)
- Freitreppe
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche, Landschaft
- Wände, offenbar
- Konflikte mit Bestandsstruktur
- Fluchtlängen



3. Obergeschoss
maßstablos

LEGENDE

-  Sprinklerung
-  F90 Wände
-  magnetgehaltene Brandschutztüren (stehen im Normalfall offen)
-  Glaswand (mind 200°C)
-  Werkstatt / Offener Kanal
-  1. Hilfe
-  Eingang
-  Lernlandschaft
-  Darstellendes Spiel / MHL
-  Cafeteria
-  Sonstige Nutzung
-  Lichtschacht
-  Freitreppe
-  Verkehrsfläche
-  Verkehrsfläche, Landschaft
-  Konflikte mit Bestandsstruktur
-  Fluchtlängen



Erdgeschoss

3. Betriebsmodell für das Mixed-Use-Gebäude in Lübeck

METRUM Managementberatung GmbH
Baaderstraße 56b
80469 München

INHALTSVERZEICHNIS

MANAGEMENT SUMMERY	106
HINTERGRUND UND ZIEL DER BERATUNGSLEISTUNG	108
METHODIK UND VORGEHENSWEISE	108
ANALYSEN IM RAHMEN DES PROJEKTS	109
Hintergrundgespräche	110
Benchmark	111
Qualitative Umfeldanalyse	112
Überlegungen zur flexiblen Disposition	114
ERGEBNISSE DER BETRIEBSMODELLENTWICKLUNG	115
Grundannahmen zur Betriebsorganisation	115
Vier mögliche Varianten der Betriebsorganisation	117
Empfehlungen zur Gewährleistung des schulischen Betriebs	120
Grundannahmen zur Gewährleistung des schulischen Betriebs	120
Ergebnisse zur Gewährleistung des schulischen Betriebs	121
Quantifizierte Nutzungssimulation	124
Grundannahmen zur quantifizierten Nutzungssimulation	124
Ergebnisse der quantifizierten Nutzungssimulation	126
Grobe Finanzplanung für den Betrieb	129
Grundannahmen der groben Finanzplanung	129
Ergebnisse aus der groben Finanzplanung	132

MANAGEMENT SUMMERY

Das Betriebsmodell für das Mixed-Use Gebäude in Lübeck sollte klarmachen, ob, und wenn ja, wie der Betrieb des Gebäudes im Sinne der Vision organisiert werden kann und wie er grob finanziell ausgestaltet werden könnte.

Das Betriebsmodell hat auf Basis von Hintergrundgesprächen, Benchmarks, Datenanalysen und intensiven Feedbacks in verschiedenen Workshoprunden und spontan organisierten Abstimmungen vier Ergebnisse erarbeitet:

- Es gibt vier gut denkbare Varianten dafür, welche Einheit für welchen Aspekt des Gebäudebetriebs zuständig sein wird. Nach Bewertung von METRUM sind zwei dieser vier Varianten am vielversprechendsten dafür, die Vision erfolgreich umzusetzen: Ein Betrieb des ganzen Gebäudes, inkl. Technik, Disposition und Programmierung durch eine bestehende städtische GmbH und ein Betrieb des ganzen Gebäudes durch eine neu zu gründende GmbH. Der entscheidende Faktor sollte nach Einschätzung von METRUM sein, in welcher Variante die Kompetenz und Verantwortung für den programmatischen Erfolg des Gesamtgebäudes am besten in einer Einheit gebündelt werden kann.
- Die schulische Nutzung kann gut mit der Vision eines auch für anderes Publikum und auch abends und in den Ferien attraktiven Hauses zusammengebracht werden. Es müssen aber vier Voraussetzungen erfüllt sein: 1. Die schulischen Räume müssen durch möglichst wenige Türen von den öffentlich zugänglichen Räumen abgetrennt sein, und der Zugang zum schulischen Raum muss während der Schulzeit beobachtet sein. 2. Die Aufsicht über alle Schüler:innen muss von allen Lehrkräften aller Schulen ausgeübt werden. Für die informellen Lernflächen und insbesondere die Pausen muss es im Haus in geringer Menge Personal zur Unterstützung der Schulen bei der Aufsicht geben. 3. Es muss während der Schulzeit immer eine Person aus der erweiterten Schulleitung einer der vier Schulen im Haus anwesend sein, welcher Aspekte des Hausrechts von allen Schulen übertragen wurden. 4. Das Informationspult/die Pforte des Gebäudes muss Teile der Sekretariatsaufgaben für die Schulen übernehmen können und dazu personell ausgestattet sein.
- Eine erste quantifizierte Nutzungssimulation zeigt, wie ein Betrieb im Sinne der Vision möglich wäre, und zeigt in Zahlen und Formaten auf, dass trotz der starken schulischen Nutzung genug Räumlichkeiten und Gelegenheiten für einen solchen Betrieb zur Verfügung ständen. Die quantifizierte Nutzungssimulation ist noch nicht als fertiger Spielplan zu verstehen und muss nach Festlegung der Verantwortung für den Gebäudebetrieb im Dialog mit der verantwortlichen Einheit und konkreten Fremdveranstaltungspartnern

weiterentwickelt werden. Sie ist aber als realistische Diskussionsgrundlage zu bewerten, die die Vision des Hauses greifbar macht. Eigenveranstaltungen des Hauses sind in einem ersten Schritt nicht vorgesehen, da es realistisch erscheint, viele attraktive Fremdveranstalter zu gewinnen. Diese Annahme muss aber ca. ein Jahr vor der Eröffnung verifiziert werden.

- Eine erste grobe Finanzplanung hat alle Kosten aus Sicht der Organisationseinheit des Hauses betrachtet. Es wurden Kostenmieten für Schulen, Offenen Kanal Lübeck und Musikhochschule angenommen, auch wenn diese je nach Modell nicht unbedingt liquiditätswirksam fließen würden und teilweise je nach politischen Entscheidungen auch andere Abrechnungsarten denkbar wären. Diese grobe Finanzplanung zeigt, dass die das Gebäude betreibende Einheit (Stand heute ohne Berücksichtigung der Inflation, ohne Abschreibungen auf das Gebäude und dessen Ausstattung und ohne Instandhaltungskosten) ca. 1,22 Mio. EUR laufende Kosten pro Jahr hätte und mit 0,85 Mio. EUR laufenden Einnahmen pro Jahr rechnen könnte, in die schon Drittmittel eingerechnet sind. Daraus würde sich ein voraussichtlich von der öffentlichen Hand zu tragender Zuschussbedarf in Höhe von 0,37 Mio. EUR pro Jahr ergeben. Die Annahme einer zum heutigen Stand realistisch erscheinenden Inflationsrate erhöht diese Zahlen zwischen grob 10% und 20%. Dass überhaupt ein Zuschussbedarf besteht, liegt primär an zwei Faktoren: Erstens an dem Mangel an fest an kommerzielle Mieter vermietbaren Flächen und zweitens der Tatsache, dass für den programmatischen Erfolg von nicht-kommerziellen Veranstaltungen den Fremdveranstaltern günstige Konditionen angeboten werden müssen, damit sie dort veranstalten. Falls entgegen der heutigen Erwartungen doch Eigenveranstaltungen nötig werden, um der Vision eines auch für die Öffentlichkeit attraktiven Ortes zu entsprechen, würde sich der Zuschussbedarf etwas erhöhen. Diese grobe Finanzplanung ist noch nicht als fertig abgestimmter Businessplan zu verstehen, aber sie zeigt eine nach Einschätzung von METRUM realistische Größenordnung an, wie der Gebäudebetrieb finanziell ausgestattet werden müsste.

HINTERGRUND UND ZIEL DER BERATUNGSLEISTUNG

Mit der geplanten Umnutzung des ehemaligen Karstadt-Sport-Gebäudes („Haus B“) soll in der Hansestadt Lübeck mitten in der Innenstadt ein bildungsförderndes und innovatives Mixed-Use-Gebäude entstehen. Unter anderem die vier Innenstadt-Gymnasien, die Musikhochschule Lübeck sowie die anderen Lübecker Hochschulen, der Offene Kanal sowie u. a. das TZL und der HIC sollen hier einen gemeinsamen Ort bekommen, der als Leuchtturm rund um Bildung und Innovation wirken soll. Ziel ist es auch, einen innenstädtischen Anziehungspunkt für die Lübecker Stadtgesellschaft zu schaffen. Das Gebäude soll im Einklang mit seiner Umgebung gemeinschaftlich sowie ganztätig und ganzjährig wandelbar genutzt werden. Die Räumlichkeiten sollen zum Lernen sowie für Events und Diskurse genutzt werden. Ein starkes Augenmerk liegt auf Kooperationen innerhalb und zwischen Gebäudenutzenden und der Stadtgemeinschaft.

Im Rahmen der sogenannten „Leistungsphase 0“ unterstützte METRUM bei der Entwicklung eines Betriebsmodells für das geplante Mixed-Use-Projekt; Denn eine der zentralen Fragen ist, wie der Gebäudebetrieb im eigeschwungenen Zustand – von Reinigung über die Raumdisposition bis hin zu einer möglichen Konzeption eines attraktiven gemeinsamen Veranstaltungsprogramms – organisiert werden könnte. Die Empfehlungen zum Betriebsmodell geben vor diesem Hintergrund Antworten auf Fragen der Organisation, der möglichen Governance-Struktur sowie der finanziellen Ausstattung und Gestaltung des zukünftigen Betriebs.

METHODIK UND VORGEHENSWEISE

Um Antworten auf die genannten Fragen geben zu können, wurden zur Entwicklung der Empfehlungen verschiedene Methoden angewendet.

Zu Beginn führte METRUM rund 20 **Hintergrundgespräche** zu betrieblichen Fragestellungen mit unterschiedlichen Stakeholdern. Die Gespräche wurden als Videokonferenzen geführt und nicht aufgezeichnet. Die Interviews wurden entlang eines Leitfadens geführt, welcher den Gesprächspartner:innen vorab zur Verfügung gestellt wurde. Alle Inhalte der Gespräche wurden vollständig anonymisiert – d. h. es wurden keine direkten Zitate weitergegeben und auch keine Aussagen einzelnen Personen zugeordnet. Bei den Aussagen, die in den Unterlagen angeführt sind, handelt es sich um paraphrasierte Zusammenfassungen von Nennungen, die keine Rückschlüsse auf einzelne Gesprächspartner:innen zulassen.

Des Weiteren wurden **Workshops** zu ersten Prototypen der Betriebsorganisation durchgeführt. Hier konnten die Teilnehmenden sich für einen von vier Terminen entscheiden. Zwei Workshops wurden digital und zwei vor Ort in Lübeck durchgeführt. Die vier Workshops waren inhaltlich gleich aufgebaut. Bei einem weiteren später durchgeführten Workshop, bei dem eine Auswahl im weitesten Sinne betriebswirtschaftlich versierter bzw. verantwortlicher Personen teilnahmen, wurden die ersten finanziellen Überlegungen sowie die quantifizierte Nutzungssimulation diskutiert. Es gab zudem weitere digitale Treffen, u. a. mit den Schulleitungen und dem Bereich Schule und Sport der Hansestadt Lübeck oder auch der Musikhochschule Lübeck, um spezifische betriebsorganisatorische Fragestellungen zu erörtern.

Eine wesentliche Methodik, die im Projekt Anwendung fand, war das sogenannte **Rapid Prototyping**. Charakteristisch für die Vorgehensweise ist es, dass METRUM erste Prototypen in Workshops mitbringt und diese auf Grundlage der Diskussionsergebnisse weiterentwickelt. Anschließend folgt eine Finalisierung der Ergebnisse. Dieser Prozess wurde im betreffenden Projekt mehrmals durchlaufen, bis die finalen Empfehlungen feststanden. Der Vorteil des Rapid Prototyping liegt darin, dass alle betroffenen Akteur:innen und Entscheidungsträger:innen die Argumente und die Entstehungsgeschichte der Ergebnisse schon kennen, sich einbringen konnten und damit das Commitment zu den Projektergebnissen gesteigert werden kann.

In einem **Benchmark** mit aktiver Beteiligung hat METRUM mit sechs ähnlichen Objekten gesprochen, um mehr Details zu betrieblichen Erfolgs- und Risikofaktoren sowie teilweise auch zu finanziellen Kennzahlen zu erheben. „Aktiv“ bedeutet vor diesem Hintergrund, dass METRUM mit den Benchmark-Objekten ein leitfadengestütztes qualitatives Interview geführt hat und einen Datenfragebogen ausfüllen ließ. Für die Auswahl der Benchmark-Objekte wurden Vorschläge der Auftraggeberin berücksichtigt und dann durch METRUM ergänzt. Aber für die Benchmarkgespräche wurde den Teilnehmenden Anonymität zugesagt, da diese sich teilweise selbst in sensiblen Planungs- und Verhandlungssituationen befinden und damit nur unter dieser Voraussetzung ein offenes Gespräch möglich war. Die Ansprache erfolgte in Abstimmung mit der Auftraggeberin objektspezifisch so, dass die höchste Chance auf eine Teilnahme bestand.

METRUM führte darüber hinaus **diverse Analysen** u. a. zu Möglichkeiten der freien Disposition der Räume (auf Grundlage des Raumprogramms und der Einpassplanung), dem Umfeld der Immobilie und Finanzfragen aus.

ANALYSEN IM RAHMEN DES PROJEKTS

Nachfolgend dargestellt werden die Ergebnisse aus den Hintergrundgesprächen, dem Benchmark, der qualitativen Umfeldanalyse sowie die Überlegungen zur flexiblen Disposition der Räumlichkeiten.

Hintergrundgespräche

Wie im Kapitel METHODIK UND VORGEHENSWEISE dargestellt, ging es bei den Hintergrundgesprächen vor allem um betriebliche Fragestellungen. In der Auswertung der Gespräche wurden Nennungen zu den zentralen Themen der Organisation, der Governance sowie finanziellen Fragestellungen herausgearbeitet.

Zum Themenkomplex „Organisation“ war es vielen der Befragten wichtig anzumerken, dass es eine übergeordnete, verantwortliche Einheit brauche, die die Partikularinteressen der Nutzenden zusammenführt und das Haus visionär und programmatisch leitet. Weitere, von METRUM hier wiedergegebene, aber nicht hinsichtlich des Wahrheitswerts bewertete Anmerkungen zum Thema **Organisation** waren:

- Es braucht klare Zuständigkeiten und Ansprechpersonen (z. B. für Raumdisposition, Hausmeister, Mietangelegenheiten, Catering, Technik, Sicherheit etc.).
- Die spezifischen Anforderungen des Schulbetriebs müssen beachtet werden („Schule als geschützter Bereich“).
- Es braucht einen dynamischen Betreiber, um eine gute Disposition im Haus zu realisieren.
- Für den grundlegenden Gebäudebetrieb ist das GMHL ein profilierter Partner, nicht aber für einen strahlkräftigen Programmbetrieb.
- Die LTM ist mit ihrer strategischen und operativen Erfahrung (auch aus der Zwischennutzung) prädestiniert für den Betrieb des Gebäudes.

Damit der Betrieb Erfolg hat, ist es nach Meinung vieler der Befragten wichtig, dass Rechtsform und Führungsstruktur den Interessen der Nutzenden und der Vision des Hauses dienen. Weitere, von METRUM hier wiedergegebene, aber nicht hinsichtlich des Wahrheitswerts bewertete, Anmerkungen zum Thema **Governance** waren:

- Egal durch welche Rechtsform das Haus betrieben wird, die Stadt sollte immer eine wichtige Rolle im Entscheidungsgefüge spielen.
- Eine eigene GmbH klingt vor dem Hintergrund der spezifischen Betriebsanforderungen vielversprechend.
- Eine eigene Organisation könnte die wichtigen Nutzenden verbinden (z. B. in Beirat, Aufsichtsrat etc.), die Verantwortung wäre verteilt.
- Ein gewisser Erfolgsdruck bei der betreibenden Einheit ist zu empfehlen.

Die Hintergrundgespräche haben zudem gezeigt, dass ein Großteil der Befragten davon ausgeht, dass der Betrieb des Mixed-Use-Gebäudes zuschussbedürftig sein wird. Weitere, von METRUM hier wiedergegebene, aber nicht hinsichtlich des Wahrheitswerts bewertete Anmerkungen zum Thema **Finanzen** waren:

- Die voraussichtliche Zuschussbedürftigkeit liegt auch an der Zusammensetzung der festen Nutzenden.
- Der Betrieb des Gebäudes bringt spezifische Personalanforderungen mit sich, die kostenseitig zu berücksichtigen sind.
- Mögliche Mietmodelle müssen berücksichtigen, ob externe Veranstaltungen einen Mehrwert im Sinne der Vision des Hauses bringen oder nicht (Stufenmietmodell).
- Kommerzielle Nutzungen würden eher nicht zur Vision des Hauses passen.
- Die Overheadkosten müssen im Blick bleiben.

Eine häufig genannte Sorge war es zudem, dass das Haus durch den großen Anteil an Schulnutzung einen „unattraktiven“ Schulhaus-Charakter bekommen könnte. Gleichzeitig wurde die Hoffnung geäußert, dass durch einen innovativen Architektorentwurf und eine gute programmatische Leitung des Hauses diesem Szenario entgegengewirkt werden kann.

Benchmark

Ziel des Benchmarkings war es, Erkenntnisse für einen erfolgreichen Betrieb des Mixed-Use-Gebäudes zu bekommen. Dabei spielten Chancen und Risiken für den Betrieb eine wesentliche Rolle. Wie im Kapitel **METHODIK UND VORGEHENSWEISE** beschrieben, wurde mit den Benchmark-Objekten ein leitfadengestütztes qualitatives Interview geführt und teilweise quantitative Daten abgefragt. Es hat sich allerdings herausgestellt, dass die quantitativen Daten weniger hilfreich sind, da die Objekte finanzseitig nur bedingt untereinander und mit dem geplanten Projekt in Lübeck vergleichbar sind.

Den Benchmark-Objekten wurden beschreibende Titel gegeben, um wie beschrieben aus methodischen Gründen deren Anonymität zu wahren. Folgende sechs Objekte wurden befragt:

1. Innovatives Fabrikareal mit Veranstaltungs- und Vermietungsbetrieb (mehrere Gebäude).
2. Raum für Coworking und Dritter Ort mit attraktivem Gastro-Angebot im ehemaligen Kaufhaus.
3. Pop-Up-Flächen, Coworking-Space und Eventflächen in ehemaligem Kaufhaus (Pilot-Phase).
4. Bildungscampus in kleiner Kreisstadt (mehrere Gebäude).
5. Bildungscampus in Großstadt (mehrere Gebäude).
6. Zentrum für Kreativität und Kunst in großem Denkmalgebäude.

Für das Mixed-Use-Projekt in Lübeck liefert das Benchmark vor allem qualitative Learnings zu Erfolgs- und Risikofaktoren.

Folgende **Erfolgsfaktoren** lassen sich auf Grundlage des Benchmarkings anführen:

- Ein gutes gastronomisches Angebot ist sehr wichtig.
- Zur Förderung von Kooperationen braucht es eine übergeordnete Stelle mit Koordinationsfunktion.
- Die übergeordnete Stelle braucht definierte Rechte (z. B. Disposition) und Pflichten (z. B. Erfolgsbericht) sowie ein klares Mandat durch die Nutzenden.
- Für die Belebung der Innenstadt sind sogenannte „Dritte Orte“ sehr erfolgreich.
- Gemeinsame Leitziele und eine Kooperationsvereinbarung mit allen festen Nutzenden sind zu empfehlen.
- Events, Vermietung an Externe und Sponsoring sind bei manchen Objekten große Ertragspositionen.
- Für einen erfolgreichen Betrieb braucht es Personal mit Entrepreneur-Mentalität.

Als **Risikofaktoren** lassen sich auf Grundlage der geführten Interviews folgende Aspekte nennen:

- Die Benchmark-Objekte, die ebenfalls Schulen umfassen, geben an, dass es herausfordernd ist, ein synergetisches Angebot zu schaffen und kontinuierlich zu halten.
- Die Objekte, die direkt aus der Stadtverwaltung betrieben werden, zeigen eine weniger ausgeprägte Strahlkraft als jene, die von einer eigenen Organisation geführt werden.
- Ein großes Risiko ist es, wenn die unterschiedlichen Nutzenden so verschieden sind, dass keine gemeinsame Identität vorliegt.
- Die Voraussetzungen für einen reibungslosen Schulbetrieb und die Öffnung des Hauses nach außen sind herausfordernd, aber machbar.
- Ein zu ausgeprägter „Schulhauscharakter“ kann negative Auswirkungen auf den Erfolg des Hauses haben.
- Eine hohe Eigenfinanzierung ist nur mit großen, attraktiven und langfristig planbaren Vermietungsflächen zu realisieren.

Qualitative Umfeldanalyse

METRUM hat zur besseren Einordnung des Veranstaltungs- und Raumbedarfs der Hansestadt Lübeck eine qualitative Umfeldanalyse durchgeführt. Auf Basis von öffentlichen Daten wurde das Angebot in der näheren Umgebung (vorwiegend Altstadtinsel, teilweise auch darüber hinaus) des

geplanten Mixed-Use-Gebäudes überblickshaft betrachtet. Die Objekte wurden folgenden Kategorien zugeordnet:

1. *Co-Working-Spaces*: Unter Co-Working-Spaces verstehen wir Räumlichkeiten, in denen ausgewiesene Arbeitsplätze für Arbeitnehmer:innen oder Freelancer zur Verfügung gestellt werden (3 Objekte).
2. *Veranstaltungslocations*: Unter Veranstaltungslocations verstehen wir Räumlichkeiten, die temporär für Veranstaltungen von Firmen, Vereinen und Privatpersonen oder anderen Nutzer:innen gebucht werden können (13 Objekte).
3. *Dritten Orten/Begegnungsstätten*: Unter Dritten Orten bzw. Begegnungsstätten verstehen wir Orte, die hauptsächlich ein Angebot zum (konsumfreien) Aufenthalt bieten (4 Objekte).
4. *Bühnen*: Unter Bühnen verstehen wir öffentlich zugängliche Bühnen für darstellende Künste, die hauptsächlich ein eigenes Programm anbieten (3 Objekte).
5. *Orte für Literatur/Lesungen*: Unter Orten für Literatur/Lesungen verstehen wir öffentliche Vorlesungsangebote (2 Objekte).
6. *Kulturzentren*: Unter Kulturzentren verstehen wir jegliche Art von öffentlich zugänglichem Ort, der mehrere Kulturangebote umfasst und nicht primär als Bühne zu verstehen ist (6 Objekte).



Abbildung 1: Die verschiedenen Kategorien des Raumangebots im Rahmen der qualitativen Umfeldanalyse

Die Analyse hat gezeigt, dass es eine Vielzahl an Raum- und Veranstaltungsangeboten in der Lübecker Innenstadt gibt. Weiter wurde ersichtlich, dass gerade die Räumlichkeiten der Kategorie „Veranstaltungslocations“

entweder für besonders große Events (z. B. große Konzerte oder Messen) oder für kleinere Anlässe (z. B. private Feiern) ausgerichtet sind. Dieser erste qualitative Blick legt nahe, dass es an Angeboten mangelt, die einen technisch und akustisch gut ausgestatteter Saal bieten würde, der flexibel für verschiedene Kulturveranstaltungen eingesetzt werden kann und rund 200 sitzenden Gästen Platz bietet.

Aus den oben aufgeführten Marktbeobachtungen sowie weiteren Analysen (vgl. u. a. das nachfolgende Kapitel und die Ergebnisse aus den Hintergrundgesprächen) ergibt sich darüber hinaus ein geringfügiger Anpassungsbedarf für das Raumprogramm: Wir sind zu der Einschätzung gelangt, dass der „White Cube“ idealerweise als variabel nutzbarer Veranstaltungssaal mit ca. 200 Sitzplätzen ausgestaltet werden sollte und daher etwas größer sein sollte als im Raumprogramm angenommen. Für eine Umsetzung sollte dem architektonischen Entwurf aber viel Freiraum eingeräumt werden, was die Raumqualität angeht. Nach Einschätzung von METRUM wäre es zum Beispiel akzeptabel, wenn in dem Veranstaltungsraum am Rand Säulen sichtbar wären oder wenn die Raumhöhe geringer wäre als ursprünglich für den White Cube angenommen. Grundsätzlich wäre in diesen Fällen aus Sicht von METRUM die Besuchskapazität zu priorisieren, solange eine insgesamt hohe Qualitätsanmutung für den Raum bestehen bleibt.

Überlegungen zur flexiblen Disposition

Für die betrieblichen Überlegungen sind das Raumprogramm zur zweiten Stufe des Nutzungsdiagramms der Baupiloten sowie die Einpassplanung von FAR Architekten wichtige Grundlagen. Mit Fokus auf die zentrale Fragestellung, welche Implikationen sich aus dem Nutzungsdiagramm, dem Raumprogramm sowie der Einpassplanung für Fragen der flexiblen Disposition im geplanten Mixed-Use-Gebäude ergeben, hat METRUM eine Analyse durchgeführt. Diese hat ergeben, dass 53 Räumlichkeiten, die sich auf insgesamt 4.477 m² verteilen, für Fragen der flexiblen Disposition relevant sind. Welche Räumlichkeiten teilweise oder gänzlich einer übergeordneten Stelle mit Programmverantwortung zur Verfügung stehen können, um einen Mixed-Use im Sinne der Vision des Hauses zu gewährleisten, ist eine weitere wichtige Fragestellung. METRUM hat dazu die zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten einer von vier Kategorien zugeordnet. Diese Kategorien sind:

1. Räume/Flächen, die dauerhaft festen Nutzenden zugeordnet sind (24/7, 365 Tage im Jahr), werden ca. 20% der Fläche einnehmen.
2. Räume/Flächen, die außerhalb des Schulbetriebs zur Disposition stehen (nach ca. 17:00 Uhr, abends, am Wochenende und in der Ferienzeit), werden ca. 60% der Fläche einnehmen.
3. Räume/Flächen, die durch eine übergeordnete Einheit mit Programmverantwortung, unter Berücksichtigung eines Vorzugsrechts

der Hauptnutzenden disponiert werden können, werden etwas weniger als 10% der Fläche einnehmen.

4. Räume/Flächen, die im Zuständigkeitsbereich einer übergeordneten Einheit mit Programmverantwortung liegen könnten und frei disponierbar sind, werden etwas mehr als 10% der Fläche einnehmen.

In vielen anderen Gebäuden aus dem Benchmark gibt es zudem Flächen, die von einer übergeordneten Einheit frei langfristig an selbst ausgewählte Mieter vermietet werden können. Solche Flächen werden im Mixed-Use-Gebäude nicht zur Verfügung stehen.

ERGEBNISSE DER BETRIEBSMODELLENTWICKLUNG

Im nachfolgenden Kapitel werden 1.) mögliche Varianten der Betriebsorganisation für das geplante Mixed-Use-Gebäude beschrieben und bewertet, 2.) Empfehlungen zur Gewährleistung des schulischen Betriebs aufgeführt, 3.) die Ergebnisse der quantifizierten Nutzungssimulation vorgestellt, sowie 4.) die grobe Finanzplanung für den zukünftigen Betrieb vorgestellt.

Für den zukünftigen Betrieb des geplanten Mixed-Use-Gebäudes sind verschiedene Modellvarianten denkbar. METRUM hat im Rahmen des Projekts vier Varianten aus dem Raum der Möglichkeiten ausgearbeitet, die am realistischsten und umsetzbarsten erscheinen. Grundlage für diese Entscheidungen waren u. a. die Hintergrundgespräche, das Benchmark, die Ergebnisse aus den Workshops sowie die Erfahrung von METRUM aus zahlreichen anderen Beratungsprojekten.

Grundannahmen zur Betriebsorganisation

Wir differenzieren für die wesentlichen Fragestellungen zum Betriebsmodell drei übergeordnete Ebenen:



Abbildung 2: Die drei Ebenen eines Betriebsmodells

Zu den drei übergeordneten Ebenen stellen sich jeweils vertiefende Fragen, die die Betriebsmodellvarianten beantworten sollen.

Zur Ebene 1, dem grundlegenden Gebäudebetrieb, stellen sich folgende Fragen:

- Wer ist operativ verantwortlich für den Gebäudebetrieb im engen Sinne (Reinigung, Hausmeister, Schließdienst, Energie etc.)?
- Wer ist im operativen Gebäudebetrieb weisungsberechtigt? Bzw. wie sind dessen Pflichten verbindlich geregelt?

Zur Ebene 2, der Disposition der Räumlichkeiten, sollten die folgenden Fragen beantwortet sein:

- Wer hat feste Räume zu festen Zeiten, die nur in Sonderfällen und mit expliziter Einwilligung in diesen Zeiten anderen zur Verfügung stehen?
- Wer hat für welche Räume ein bevorzugtes Dispositionsrecht, auch wenn diese nicht fest zugeordnet sind? (z. B. Vorgriffsrecht bis zu 20 Terminen pro Monat oder bis zu 30 Stunden pro Woche etc.)?
- Wer ist übergeordnet und operativ verantwortlich für die Dispositionsorganisation jenseits der fest vergebenen Räume und Zeiten?

Zur 3. Ebene, der übergeordneten Programmverantwortung, gilt es folgende Fragen zu beantworten:

- Wer ist strategisch und operativ verantwortlich für ein „kuratiertes“ Programm und ein strahlkräftiges Erscheinungsbild des Hauses?
- Was soll der Gesamtcharakter des Hauses sein?
- Was ist der Charakter des „kuratierten“ Programms?

Vier mögliche Varianten der Betriebsorganisation

Für die Betriebsorganisation sind nach Einschätzung von METRUM vier Varianten denkbar, die aus dem Raum der Möglichkeiten am realistischsten und umsetzbarsten erscheinen. Alle Varianten haben in erster Näherung den ca. gleichen, wenn auch ganz anders organisatorisch verorteten Finanzierungsbedarf (siehe dazu das Kapitel zur groben Finanzplanung für den Betrieb).

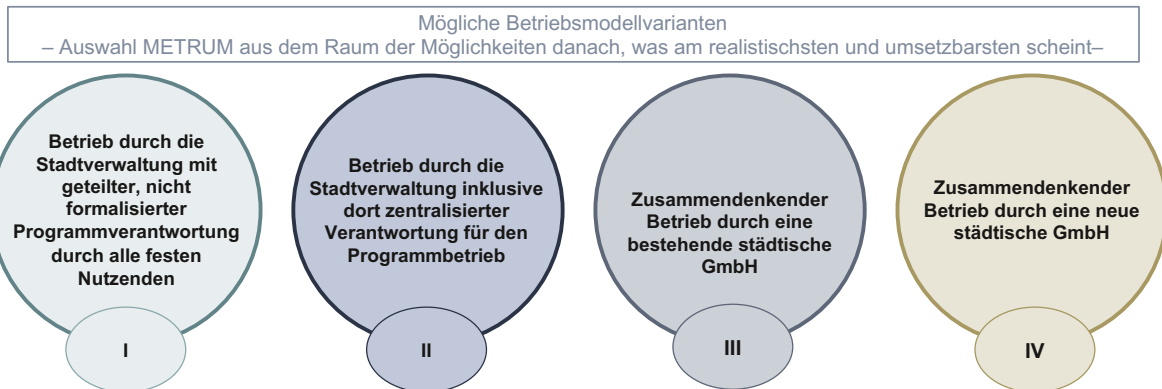


Abbildung 3: Übersicht möglicher Varianten der Betriebsorganisation für das Mixed-Use-Gebäude

Nachfolgend werden diese Varianten näher erläutert. Die Reihenfolge ist nicht als Bewertungshierarchie zu verstehen. Aus Sicht von METRUM sind Varianten III und IV besonders vielversprechend.

Variante I zeichnet sich dadurch aus, dass der Betrieb des Gebäudes in der Stadtverwaltung liegt und die Programmverantwortung geteilt und nicht formalisiert durch alle festen Nutzenden wahrgenommen wird. In dieser Variante ist der grundlegende Gebäudebetrieb im Fachbereich „Planen und Bauen“ (FB 5) und dort beim GMHL aufgehängt. Die Verantwortung für die Disposition der Räumlichkeiten kann entweder im Fachbereich „Planen und Bauen“ oder im Fachbereich „Kultur und Bildung“ (FB 4) liegen. Für das Programm ist in dieser Variante keine feste Organisation vorgesehen, sondern eine nicht formalisierte Runde der Nutzenden ist dafür verantwortlich (z. B. im Rahmen eines „Bildungshaus-Treffens“).

Für Variante I sprechen folgende Punkte:

- Die geringen Hürden, weil keiner der Beteiligten Eigenständigkeit bei der Bespielung des Gebäudes aufgeben müsste.
- Alle Kompetenzen wären eindeutig geklärt – jeder hätte seine eigenen Räume.

Gegen Variante I sprechen folgende Punkte:

- Eine informelle Runde für die Programmverantwortung reicht in der Regel nicht, um substantiell Synergien zu heben.

- Es gäbe keine Stelle, die wirklich für den Gesamterfolg des Gebäudes im Sinne der Vision verantwortlich wäre – was den Gesamterfolg unwahrscheinlich macht.
- In Benchmarks verzeichnen vergleichbare Modelle wenige Synergien und eine geringe Strahlkraft.

Variante II sieht einen Betrieb durch die Stadtverwaltung, aber mit einer dort zentral aufgehängten Verantwortung für den Programmbetrieb vor. In dieser Variante ist der grundlegende Gebäudebetrieb im Fachbereich „Planen und Bauen“ (FB 5) und dort beim GMHL aufgehängt. Die Disposition der Räumlichkeiten wie auch die Programmverantwortung liegt bei einer neu zu schaffenden Einheit im Fachbereich „Kultur und Bildung“ (FB 4) der Stadtverwaltung (z. B. in Form eines erweiterten Kulturbüros).

Für Variante II sprechen die folgenden Punkte:

- Die Bündelung in einer städtischen Stelle erhöht im Vergleich zu Variante I die Chancen, Synergien zu heben.
- Die Ausformung ist leicht zu ändern, da keine juristische Person außerhalb der Stadt involviert ist.
- Fördert eine eindeutige Identifizierung des Projektes mit der Stadt.

Gegen Variante II sprechen folgende Punkte:

- Durch die Einbindung in die Stadtverwaltung ist die Unabhängigkeit eingeschränkt.
- Damit einher geht eine potenzielle Reduktion der Eigeninitiative, weil direkten Weisungen gefolgt werden muss und weil der wirtschaftliche Erfolg nicht unmittelbar an die eigene Existenz geknüpft ist.
- Es gibt keinen zu 100% offensichtlichen Ort in der Stadtverwaltung, wo das idealerweise aufgehängt werden sollte.

Variante III zeichnet sich dadurch aus, dass der Betrieb zusammendenkend durch eine bestehende städtische Gesellschaft erfolgt. Grundlegender Gebäudebetrieb, die Disposition der Räumlichkeiten sowie die Programmverantwortung lägen dann in einer Hand bei dieser Gesellschaft.

Für Variante III sprechen die folgenden Punkte:

- Maximiert die Chancen für Synergien und für einen reibungslosen Betrieb, da alles „aus einer Hand“ gesteuert wird.
- Das hohe Maß an Eigenverantwortung und damit einhergehend an Eigeninitiative.

Gegen Variante III sprechen die folgenden Punkte:

- Die Involvierung der städtischen GmbH ist rechtlich aufwändiger – es müsste der Gesellschaftsvertrag geändert werden, die Zuschuss-höhe müsste angepasst werden etc..

- Der sich ergebende Aufwuchs an Aufgaben und Finanzmitteln wäre unter Umständen eine große Herausforderung für die bestehende Organisation der betroffenen städtischen GmbH.

Nach erster Einschätzung von METRUM kämen bei Umsetzung von Variante III drei bestehende städtische GmbHs in Frage, bei denen der gesamte Betrieb angesiedelt werden könnte. Die „Lübeck und Travemünde Marketing GmbH“ (kurz LTM), die „KWL GmbH“ (kurz KWL) und die „Lübecker Musik- und Kongresshallen GmbH“ (kurz MUK). Im Folgenden hat METRUM beschrieben, welche Aspekte aus unserer Sicht bei der Abwägung zwischen diesen drei Alternativen eine wichtige Rolle spielen sollten. Diese Aspekte sind aber nicht als vollständige Bewertung zu verstehen, da auch interne Details der Funktionsweise der drei GmbHs und ihrer Zusammenarbeit mit der Stadt in die Bewertung eingehen sollten, die in diesem Projekt nicht umfassend beleuchtet wurde.

Städtische GmbH	Aspekte, die für eine Ansiedlung des Betriebs des Mixed-Use-Gebäudes sprechen	Aspekte, die gegen eine Ansiedlung des Betriebs des Mixed-Use-Gebäudes sprechen
LTM	<ul style="list-style-type: none"> • Gegenwärtig mit dem Betrieb des Übergangshauses beauftragt, sammelt dabei extrem wertvolle Erfahrungen und Kontakte • Viel Erfahrung mit programmatischer Gestaltung und Marketing • Potential zu Synergien im Bereich Marketing • Bisher detailliert im Projekt involviert und nach Einschätzung von METRUM mit eindeutiger Eignung, Verantwortung für den Publikumserfolg des Gebäudes zu übernehmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Wenig Erfahrung mit grundlegendem Gebäudebetrieb • Geringe personelle und infrastrukturelle Synergien in den aufwendigeren Themen des grundlegenden Gebäudebetriebs und der Disposition
KWL	<ul style="list-style-type: none"> • Viele Erfahrungen mit grundlegendem Gebäudebetrieb • Potential zu Synergien in den Bereichen des grundlegenden Gebäudebetriebs und der Disposition 	<ul style="list-style-type: none"> • Wenig Erfahrung mit Marketing und der aktiven programmatischen Gestaltung eines Ortes • Bisher kaum in das Projekt involviert, Maß der Eignung, Verantwortung für den Publikumserfolg des Gebäudes zu übernehmen kann von METRUM nicht beurteilt werden
MUK	<ul style="list-style-type: none"> • Viele Erfahrungen mit grundlegendem Gebäudebetrieb (aber primär für größere Veranstaltungen, die nicht den Formaten des Mixed-Use-Gebäudes entsprechen) • Potential zu Synergien in den Bereichen des grundlegenden Gebäudebetriebs und der Disposition 	<ul style="list-style-type: none"> • Fokus vor allem auf Großveranstaltungen und weniger auf die kleinteilige Arbeit, die im Mixed-Use-Gebäude nötig sein wird • Fokus auf eine feste Immobilie, die nicht das Mixed-Use-Gebäude ist • Bisher kaum in das Projekt involviert, Maß der Eignung, Verantwortung für den Publikumserfolg des Gebäudes zu übernehmen kann von METRUM nicht beurteilt werden

Abbildung 4: Erste Abwägung von relevanten Aspekten zu der Frage, welche der bestehenden städtischen Gesellschaften in Variante III beauftragt werden könnte

Zusammenfassend gilt: Auf Basis der Einschätzung von METRUM sind LTM oder KWL die vielversprechendsten Alternativen – beide haben verschiedene Kompetenzen, die dem Betrieb des Mixed-Use-Gebäudes nutzen würden, aber beide haben auch „Leerstellen“, bei denen für einen erfolgreichen Betrieb neue Kompetenzen aufgebaut werden müssten. Aus Sicht von METRUM sollte der zentrale Punkt bei einer möglichen Abwägung die Frage

sein, ob ein hohes Maß Kompetenz für den programmatischen Erfolg des Hauses und auch die Bereitschaft besteht, für diesen Publikumserfolg die Verantwortung gegenüber der Stadt zu übernehmen. Ohne diesen Aspekt wäre das Ziel des Mixed-Use-Gebäudes als auch abends, an Wochenenden und in den Schulferien hochfrequentierter und attraktiver Ort nach Einschätzung von METRUM in Gefahr. Ob eventuell eine feste Kooperation zwischen LTM und KWL sinnvoll wäre, kann von METRUM nicht beurteilt werden – was Deckungsmöglichkeiten mit bestehenden Strukturen betrifft, wäre diese Lösung die beste, aber sie würde auch genau die Komplexitäten wieder einführen, die in Variante III eigentlich vermieden werden sollen (Vorteil „aus einer Hand“). Wenn das erwogen würde, müsste aber der zentrale Punkt der Verantwortung für den programmatischen Erfolg trotzdem eindeutig zugeordnet bleiben.

Als **Variante IV** wäre zudem ein zusammendenkender Betrieb durch eine neue städtische GmbH denkbar. Diese Gesellschaft wäre für den grundlegenden Gebäudebetrieb, die Disposition der Räumlichkeiten sowie die Programmverantwortung zuständig.

Für Variante IV sprechen die folgenden Punkte:

- Maximiert die Chancen für Synergien und für einen reibungslosen Betrieb, da alles aus „einer Hand“ gesteuert wird.
- Das hohe Maß an Eigenverantwortung und damit einhergehend an Eigeninitiative.
- Die eindeutige Identifikation der neuen GmbH mit dem Gebäude.

Gegen Variante IV sprechen die folgenden Punkte:

- Die Neugründung einer städtischen GmbH ist ein sehr hoher Verwaltungsaufwand, noch deutlich höher als bei Variante III.
- Eine neue GmbH müsste sich ein eigenes Netzwerk sowie eine eigene Firmenkultur erst aufbauen und könnte nicht auf vorhandenes Know-how zurückgreifen.

Empfehlungen zur Gewährleistung des schulischen Betriebs

Im Verlauf des Projekts hat sich gezeigt, dass die Fragestellung hohe Relevanz hat, wie im zukünftigen Betrieb des Mixed-Use-Gebäudes ein sicherer und reibungsloser Schulbetrieb möglich ist. Nachfolgend werden dazu Empfehlungen vorgestellt, die sich aus der Diskussion mit den Schulleitungen der betreffenden Gymnasien sowie dem zuständigen Bereich in der Stadtverwaltung ergeben haben.

Grundannahmen zur Gewährleistung des schulischen Betriebs

Hintergrund der Diskussion und damit der Empfehlungen sind Grundannahmen, die sich im Verlauf des Projekts herauskristallisiert haben (u. a. aus den

Hintergrundgesprächen und den Überlegungen zur flexiblen Disposition). Die Grundannahmen für die Gewährleistung des schulischen Betriebs und damit für alle weiteren betrieblichen Überlegungen sind:

- Jede Schule erhält pro Jahr das alleinige Zugriffsrecht auf einen vom Bereich Schule und Sport festgelegten Anteil der im Gebäude zur Verfügung stehenden Lernräume. Dies gilt wochentags von ca. 07:00 Uhr bis ca. 17:00 Uhr und nicht während der Schulferien.¹ Durch die jährliche Auswahl entsteht die Möglichkeit, dass die Stadt flexibel auf Bedarfe der verschiedenen Schulen reagiert; Aber es bleibt klar, dass die Lernräume im Gebäude zu Schulzeiten fest schulischen Zwecken dienen.
- Ein Teil der oben angeführten Lernräume je Schule ist darüber hinaus ganzjährig und zu jeder Tageszeit im Verfügungsbereich der jeweiligen Schule. So kann gewährleistet werden, dass z. B. Projektarbeiten im Lernraum verbleiben und Veranstaltungen (z. B. Elternabend, Konferenzen etc.), ohne Absprache mit anderen Akteur:innen, außerhalb der regulären Schulzeiten stattfinden können.²
- Bei den vorgesehenen informellen Lernflächen, bei denen eine gemeinschaftliche Nutzung während der Unterrichtszeiten (von ca. 07:00 Uhr bis ca. 17:00 Uhr) vorgesehen ist, müssen sich die Schulen untereinander abstimmen. Wichtig dabei ist, dass in den Schulzeiten keine anderen Nutzer auf diese Flächen zugreifen, außer es handelt sich um von den Schulen explizit erlaubte Nutzungen (z. B. Studierende der MHL oder Aktivitäten des OK).
- Die Schulen können auch außerhalb dieser Zeiten nach Verfügbarkeit Lernräume und informelle Lernflächen buchen.

Ergebnisse zur Gewährleistung des schulischen Betriebs

Insgesamt geben die Empfehlungen zur Gewährleistung des schulischen Betriebs Antworten auf die folgenden vier Fragestellungen:

1. Thema „Zugänglichkeit“:
Wie wird der Zugang zu schulischen Räumen geregelt? Wie kann der schulische Raum während der Schulzeiten als „sicherer Ort“ für den Lehrbetrieb gewährleistet werden?
2. Thema „Aufsicht“:

¹ Die Summe der insgesamt zur Verfügung stehenden Lernräume ergibt sich aus dem Raumkonzept der Baupiloten.

² METRUM hat in den betrieblichen Überlegungen angenommen, dass insgesamt 12 Lernräume im festen Verfügungsbereich der Schulen liegen. Ob diese Zahl angemessen ist und wer von den nutzenden Schulen perspektivisch wie viele feste Räume nutzt, ist später vom Bereich „Schule und Sport“ zu definieren.

Wie und von wem wird die Aufsichtspflicht auf den informellen Lernflächen und anderweitig gemeinsam genutzten Flächen während der schulischen Nutzung wahrgenommen?

3. Thema „Hausrecht“:

Wer übt während der schulischen Nutzung für die schulischen Räume das Hausrecht aus?

4. Thema „Sekretariatsaufgaben“:

Wer übernimmt die Schulsekretariatsaufgaben im Gebäude?

Empfehlung zum Thema „Zugänglichkeit“:

Zum Schutze des schulischen Betriebs während der Schulzeiten sollte der Architekturf Entwurf gewährleisten, dass mindestens die Lernräume und die informellen Lernflächen durch klar erkennbare Türzugänge vom Restgebäude getrennt sind. Die Zugänge sollten mit Hinweisschildern versehen werden können (z. B. „Schulischer Bereich: Zutritt ist ausschließlich Schüler:innen und schulischem Personal gestattet“). Die Zugänge zu den schulischen Bereichen sollten möglichst wenige sein, vor allem zu den Lernräumen und den informellen Lernflächen (z. B. ein Zugang pro Stockwerk, o. ä., abhängig vom architektonischen Entwurf).

An einer Grenze, wo der eindeutig öffentlich zugängliche Raum (z. B. Cafeteria, Eingangsbereich, Zugänge zum White Cube/Veranstaltungsraum ö. ä.) endet (z. B. am Treppenaufgang im EG, abhängig vom Architekturf Entwurf) und der Zugang zu nicht-öffentlichen Räumen (schulische Bereiche, aber auch Räumlichkeiten, die von der Musikhochschule, dem Offenen Kanal oder der Verwaltung genutzt werden), sollte eine personell besetzte Pforte/Information installiert werden. Diese kontrolliert nicht jede einzelne Person, kann bei Auffälligkeiten aber nachfragen bzw. einschreiten. Als Zugangsregelung in die schulischen Bereiche während Unterrichtszeiten kann zudem für alle volljährigen Personen ein Hausausweis (z. B. als Patch) eingeführt werden, der durch die Pforte ausgegeben wird.

Es ist denkbar, dass es einige wenige Spezialräume gibt, z. B. den Makerspace, die von den Schulen genutzt werden, aber die außerhalb des schulischen Bereichs liegen. Diese Sonderfälle sollten wenige sein und wären dann analog zu externen von Schulen genutzten Räumen zu sehen, wie z. B. Schwimmbäder oder externe Fachräume.

Empfehlungen zum Thema „Aufsicht“:

Grundsätzlich sollte die Beaufsichtigung aller Schüler:innen in den schulischen Bereichen von den anwesenden Lehrkräften aller Schulen erfolgen.

Es ist zu empfehlen, dass Personal als Aufsichtsunterstützung von der für den Gebäudebetrieb verantwortlichen Organisationseinheit angestellt wird, z. B. durch zwei Werkstudent:innen oder Ähnliches. Dessen Aufgabe würde darin bestehen, die Aufsicht auf den informellen Lernflächen mit wahrzunehmen. Darüber hinaus könnte dieses Personal auch in enger Abstimmung mit

den Schulen für Durchführung synergetischer Projekte aller Schulen und für weitere offene Angebote (z. B. Nachhilfe, Gründungsworkshops etc.) verantwortlich sein. Das Personal wäre durch die Einheit anzustellen, die übergeordnet für den Betrieb verantwortlich ist, da ohne dieses Personal die Vision des Hauses schwerlich umzusetzen erscheint. Die entsprechenden Personalkapazitäten sind in der Finanzplanung berücksichtigt (vgl. Kapitel „Grobe Finanzplanung für den Betrieb“).

Empfehlungen zum Thema „Hausrecht“:

Während der Schulzeiten sollte immer eine Person aus der erweiterten Schulleitung einer der vier Gymnasien im Gebäude sein. Hier könnte ein rotierendes System zwischen den Schulen angedacht werden. Für die betreffende Person ist ein eigener Arbeitsplatz vorzusehen. Für Konfliktsituationen ist diese Person durch eine schriftliche Vereinbarung zwischen den Schulen ermächtigt, wichtige Teile des Hausrechts im Namen aller Schulen auszuüben. Im Zweifelsfall ist Rücksprache mit der Schulleitung der jeweiligen Schule zu halten.

Empfehlungen zum Thema „Sekretariatsaufgaben“:

Bestimmte Sekretariatsaufgaben, die üblicherweise von Schulsekretariaten wahrgenommen werden (Erste-Hilfe, Telefon, Koordination), können nach Einschätzung von METRUM an der Pforte/Information verortet werden. Die Wahrnehmung dieser Aufgaben sollte bei schulübergreifendem Personal liegen, welches bei der für den Gebäudebetrieb verantwortlichen Einheit für andere Aufgaben angestellt ist, da eine Zuordnung zu einer der Schulen keinen Sinn machen würde und eine Zuordnung zu einem Fachbereich der Stadt eine zu große Entfernung für eine effektive Führung der Stelle bieten würde. Diese Überlegungen sind einer der Gründe, warum ein permanent besetzter Empfang vorgesehen ist (vgl. Kapitel „Grobe Finanzplanung für den Betrieb“).

Quantifizierte Nutzungssimulation

METRUM hat eine quantifizierte Nutzungssimulation erstellt, um Aussagen zur Auslastung im geplanten Mixed-Use-Gebäude treffen zu können. Die Simulation dient auch als Bezugsrahmen für die grobe Finanzplanung. Nachfolgend werden Grundannahmen zur Nutzungssimulation erläutert und anschließend die Ergebnisse vorgestellt.

Grundannahmen zur quantifizierten Nutzungssimulation

Auf Grundlage von Hintergrundgesprächen, des ersten METRUM-Workshops zu betriebsorganisatorischen Fragestellungen, dem Nutzungs- und Raumkonzept der Baupiloten sowie Unterlagen aus der Auslobung, die die Vision für das Gebäude skizzieren, wurden mögliche Veranstaltungs- und Nutzungsformate definiert. Die Qualität der Veranstaltungen leitet sich aus den Ergebnissen zum „Charakter des Hauses“ ab, welche sich aus dem ersten METRUM-Workshop herauskristallisiert haben. Die Diskussion der Workshopeteilnehmenden hat gezeigt, dass das Haus den Charakter eines „innovativen Bildungs-Lab/Bildungshauses“³ sowie eines sogenannten „Dritten Orts“⁴ haben soll. Wichtig dabei ist, dass die benannten und beschriebenen Formate in der Simulation nicht als fertiger „Spielplan“ zu verstehen sind, sondern lediglich einen ersten Anfang des konkreten Austauschs darstellen. Ein konkreter Spielplan muss in der dafür verantwortlichen Einheit erfolgen, die dazu ab ca. einem Jahr vor der einen Dialog mit konkreten Fremdveranstaltern führen muss. Grundlegende Quelle für die angenommenen, nutzbaren Räume ist das Raumkonzept der Baupiloten und die Einpassplanung von FAR.

In der quantifizierten Nutzungssimulation wird im ersten Schritt davon ausgegangen, dass keine Eigenveranstaltungen der das Gebäude betreibenden Einheit stattfinden, sondern die Veranstalterrolle immer von Dritten übernommen wird, die dazu von der das Gebäude betreibenden Einheit angesprochen und/oder auf Basis einer Anfrage ausgewählt werden. Für diese Grundannahme spricht, dass die Durchführung von Eigenveranstaltungen personalintensiver und anspruchsvoller ist als nur die kuratierte Anwerbung und Auswahl von Fremdveranstaltern. Gegen diese Grundannahme spricht aber, dass damit weniger Kontrolle über das Programm und

³ Als Diskussionsgrundlage diente folgende Charakterskizze: „Bildungs-Lab“ oder „Bildungshaus“ für Wissenschaft und Bildung, d. h. es gibt viele Transferformate aus der Wissenschaft („Third Mission“), viele Mitmachformate, Diskussionen, Ausstellungen, Netzwerktreffen etc. im Mixed-Use.

⁴ Als Diskussionsgrundlage diente folgende Charakterskizze: „Dritter Ort“, d. h. Fokus auf hohe Aufenthaltsqualität und -attraktivität, gute Gastro, Bereitstellung von Materialien und Räumen für Projekte von Bürger:innen, Lesecke, Beratungsangebot, Ausstellungen etc.

den Charakter des Hauses besteht: Wenn keine ideal passenden Fremdveranstalter gefunden werden können, muss ein Raum entweder leer bleiben oder durch eine weniger gut zum Haus passende Veranstaltung gefüllt werden. Es wird in der konkreten Einrichtung des Betriebs, ca. ein Jahr vor der Eröffnung, im Dialog mit konkreten Fremdveranstaltungspartnern zu verifizieren sein, ob diese Grundannahme der Vision des Hauses gerecht wird. Falls das nicht der Fall ist, rät METRUM dazu, dann entgegen dieser Grundannahme doch Eigenveranstaltungen einzurichten, anstatt die Realisierung der Vision aufzugeben. Die finanziellen Auswirkungen einer solchen Abweichung von der Grundannahme durch das Angebot von Eigenveranstaltungen werden im abschließenden Kapitel des Berichts am Ende grob skizziert.

Die simulierten Nutzungen umfassen permanente Nutzende (u. a. Schulen, Offener Kanal Lübeck, Musikhochschule Lübeck) sowie flexible Nutzungen durch Dritte (z. B. Veranstaltungen des Hanse Innovation Campus) bzw. flexible Nutzungen der Hauptnutzer (z. B. Konzerte der Musikhochschule). Für die Simulation wird nur zwischen den Nutzungszeiten „Tag“ (07:00-17:00 Uhr) und „Abend“ (17:00-07:00 Uhr) unterschieden. Grundsätzlich differenziert die Nutzungssimulation je Nutzungsform permanente, flexible öffentliche und flexible nicht öffentliche Formate:

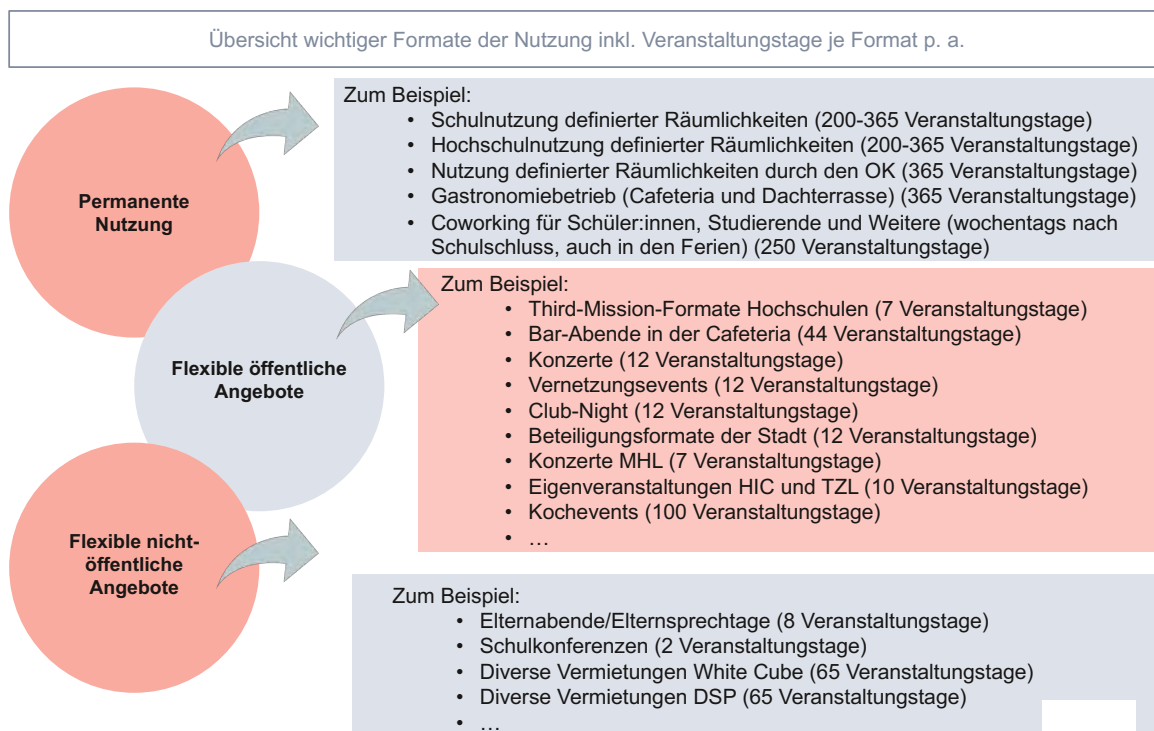


Abbildung 4: Übersicht und Beispiele Formate inkl. Veranstaltungstage je Format p. a.

Ergebnisse der quantifizierten Nutzungssimulation

Die Nutzungssimulation kommt mit den angenommenen Nutzungen zum Ergebnis, dass das Gebäude zukünftig eine durchschnittliche Gesamtauslastung von rund 80 % erzielen kann. In der Tagesauslastung (07:00-17:00 Uhr) geht die Simulation von durchschnittlich rund 90% aus. Diese hohe Auslastung geht aber vor allem auf den Sondereffekt durch die vorwiegend und sehr ausgeprägte Schulnutzung zurück. In der Abendauslastung (17:00 Uhr-07:00 Uhr) wird von durchschnittlich rd. 70% ausgegangen. Je Raum- bzw. Flächentyp ergeben sich aus der Simulation folgende Auslastungswerte:

Übersicht Gesamtauslastung auf Grundlage der Nutzungssimulation		
Flächentyp	Tagesauslastung in %	Abendauslastung in %
Lernräume (33)	95%	70%
Informelle Lernflächen	95%	75%
White Cube	65%	75%
Medienwerkstatt	70%	70%
Digital Art Center	100%	100%
Digitale Lernwerkstatt für Musik	67%	67%
Cafeteria	1%	17%
Foyer	80%	81%
Darstellendes Spiel	83%	73%
Maker Space	58%	75%
Hörfunkstudio	100%	100%
Dachterrasse	55%	38%
Lehrküche	71%	27%
SUMME	rd. 90 %	rd. 70 %
	Durchschnittliche Gesamtauslastung	80 %

Hier ist nur die flexible Nutzung berücksichtigt (nicht die dauerhafte Verpachtung)

Abbildung 5: Übersicht Gesamtauslastung auf Grundlage der Nutzungssimulation

Die sehr hohen bis maximalen Auslastungswerte bei den Lernräumen und den informellen Lernflächen tagsüber, beim Digital Art Center sowie beim Hörfunkstudio kommen deshalb zu Stande, da die Räume vom schulischen Betrieb genutzt sind (gilt für Lernräume und informelle Lernflächen) oder eine dauerhafte Nutzung durch Hauptnutzende angenommen ist (gilt für Auslastung des Hörfunkstudios durch den Offenen Kanal oder auch des Digital Art Centers durch die Musikhochschule).

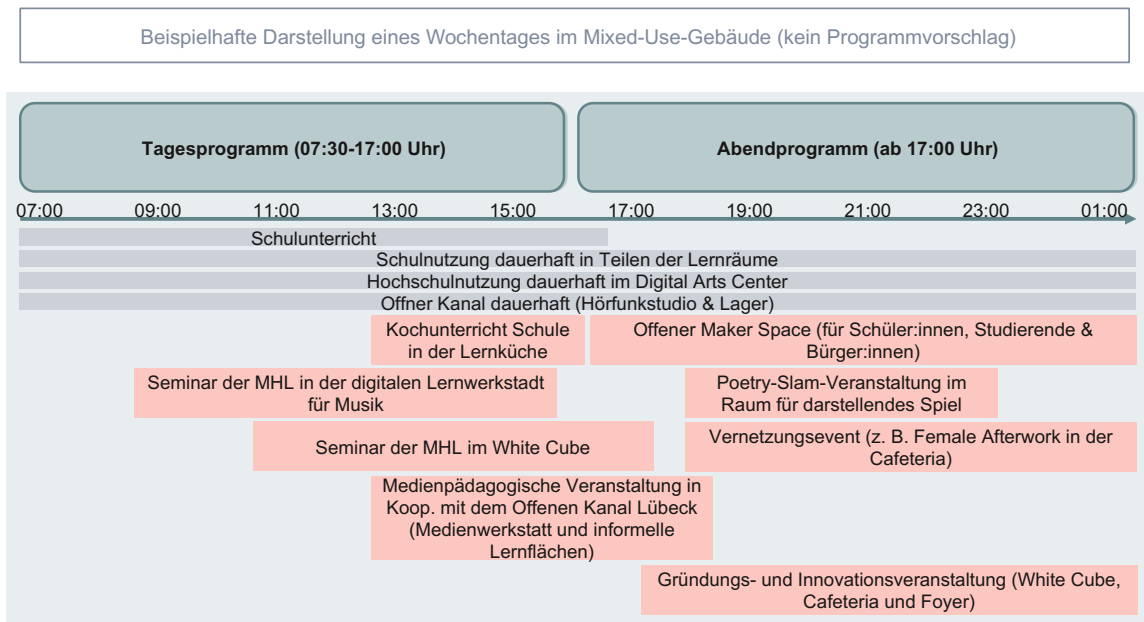
Die Auslastungszahlen wurden unter der Annahme erstellt, dass das Gebäude 24 Stunden/Tag an 365 Tagen im Jahr, unter Berücksichtigung gesetzter Regelungen, disponiert werden kann.

Da die sich Auslastungszahlen zwischen zwei möglichen „Nutzungsblocks“ („Tagsüber“ und „Abends“) unterscheiden, bedeutet eine Auslastung von

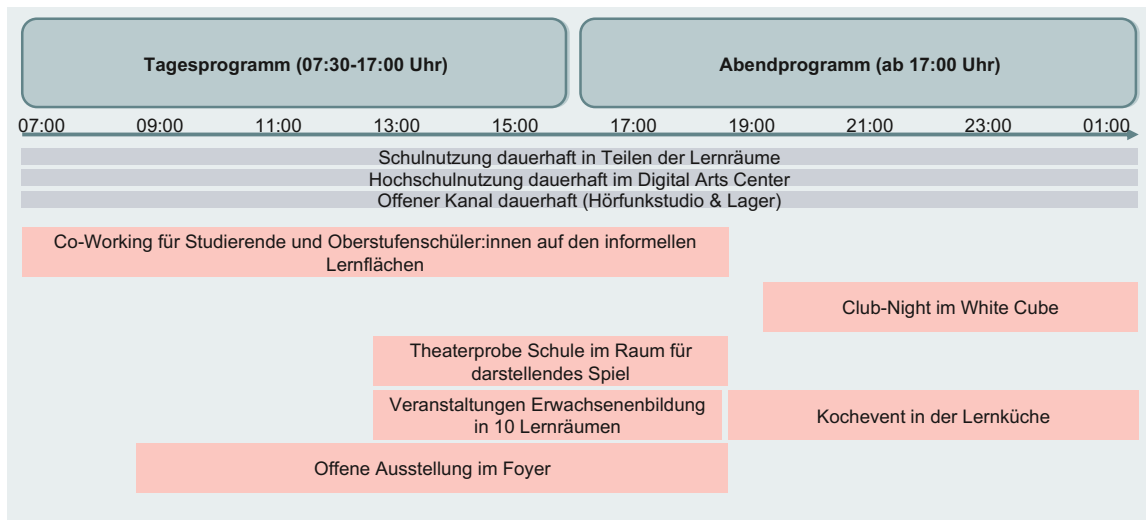
100% nicht, dass der Raum zu jeder Stunde belegt ist, sondern nur, dass täglich eine Nutzung tagsüber und eine Nutzung abends stattfindet. Dieses Verständnis von Auslastung ist nach Einschätzung von METRUM vor allem für Fremdveranstaltungen in erster Näherung angemessen, da eine „Auslastung aller Stunden“, unter anderem wegen Auf- und Abbauten, aber auch aus organisatorischen Gründen, nicht realistisch erscheint. Bei manchen Räumen werden aber in Einzelfällen auch mehr als zwei verschiedene Nutzungen pro Tag möglich sein.

Auf Grundlage der Nutzungssimulation hat METRUM zudem exemplarische Mustertage zu verschiedenen Auslastungszeiten angefertigt.

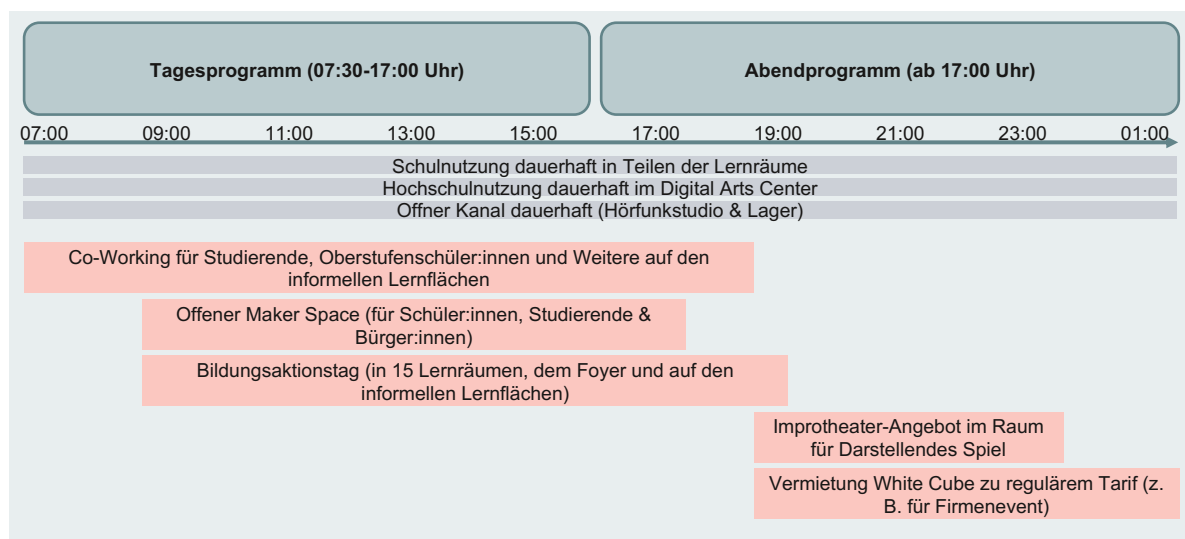
Ein typischer Wochentag im geplanten Mixed-Use-Gebäude könnte folgendermaßen aussehen:



Beispielhafte Darstellung eines Wochenendtags im Mixed-Use-Gebäude (kein Programmvorschlag)



Beispielhafte Darstellung Wochentags in Ferienzeiten im Mixed-Use-Gebäude (kein Programmvorschlag)



LEGENDE:



Abbildung 6: Beispielhafte Darstellung von drei Tagen im Mixed-Use-Gebäude (kein Programmvorschlag)⁵

⁵ Die Abkürzungen stehen für folgende Räume bzw. Flächen: Lernräume abgek. LRR, Informelle Lernflächen abgek. ILF, White Cube abgek. WCB, Medienwerkstatt

Um ein besseres Gefühl dafür zu erhalten, welche der Nutzungen wie aufwändig sind, und wie viel Personal für deren Durchführung wirklich nötig ist, hat METRUM die Nutzungen nach anzunehmendem Aufwand kategorisiert. Diese Einschätzung erfolgte auf Grundlage von METRUM-Erfahrungswerten sowie vorliegenden Benchmarks zu Häusern ähnlichen Typs. Das Ergebnis ist, dass

- Ca. 45-55 Belegungen pro Jahr sehr aufwendig sind (z. B. Gründungs- und Innovationsveranstaltungen im White Cube).
- Ca. 150 bis 200 Belegungen pro Jahr mittelaufwendig sind (z. B. Poetry Slam im Raum für darstellendes Spiel).
- Ca. 1.000 Belegungen pro Jahr minimalaufwendig sind (z. B. Bereitstellung von offenen Lernflächen für Studierende abends und am Wochenende).

Grobe Finanzplanung für den Betrieb

Mit der groben Finanzplanung hat METRUM einen ersten Blick auf die mögliche Aufwands- und Ertragsstruktur des geplanten Betriebs im Mixed-Use-Gebäude geworfen. Die grobe Finanzplanung ist keine detaillierte Businessplanung für den zukünftigen Betrieb. Für eine fundierte Businessplanung müssen grundlegende Fragestellungen final geklärt sein (z. B. Rechtsform, Konkretisierung der Veranstaltungsformate, Absprachen mit konkreten Fremdveranstaltern), um die Güte der Planung zu erhöhen. Nachfolgend werden die Grundannahmen zur Finanzplanung umrissen und die Ergebnisse ausführlich dargestellt.

Grundannahmen der groben Finanzplanung

Die grobe Finanzplanung baut auf den nachfolgenden Grundannahmen auf, die für das Verständnis und die Interpretation der Ergebnisse essenziell sind:

- Die grobe Finanzplanung beschreibt einen eingeschwungenen Betrieb des Gebäudes nach einigen Jahren, in denen der Betrieb angelaufen ist.

abgek. MWS, Digital Art Center abgek. DAC, Digitale Lernwerkstatt für Musik abgek. DLM, Cafeteria abgek. CAF, Foyer abgek. FOY, Darstellendes Spiel abgek. DSP, Maker Space abgek. MSP, Hörfunkstudio abgek. HFS, Dachterrasse abgek. DTR, Lehrküche abgek. LKÜ.

- Investitionen und Baukosten sind nicht berücksichtigt. Rücklagenbildung für größere Instandhaltungsmaßnahmen und Sanierung sind in der Kalkulation ebenfalls nicht berücksichtigt.⁶
- Die grobe Finanzplanung nimmt die Perspektive der Einheit ein, die das Gebäude betreibt und bespielt.
- Die grobe Finanzplanung beschreibt alle Kosten aus der Sicht dieser Einheit und ist in erster Näherung unabhängig davon, welche der vier möglichen Varianten der Betriebsorganisation umgesetzt wird (vgl. Kapitel „Vier mögliche Varianten der Betriebsorganisation“). Es ist aber je nach Variante so, dass die Kosten auf andere Art und Weise, in anderen Arten der Buchführung und evtl. (in Varianten I und II) gar nicht in einem einheitlichen und zusammenfassenden Budget aufscheinen werden. Je nach ausgewählter Variante ist auch denkbar, dass Deckungsmöglichkeiten aus bestehendem Personal und bestehender Infrastruktur die Kosten noch senken, aber unter der Annahme, dass auch bestehende Organisationsstrukturen weitgehend ausgelastet sind, wird dieser Effekt keine grundlegenden Veränderungen verursachen.
- Es sind Kostenmieten (im Sinne: „nur das, was an Betriebskosten anfällt inkl. Overheadanteil“) für die externen festen Hauptnutzungen angenommen (d. h. Schulen, Musikhochschule, Offener Kanal). Welche dieser Kostenmieten zukünftig im Betrieb wirklich zu Geldströmen führen, hängt von der Rechtsform und der Konstruktion ab.⁷ Im Detail ergibt sich die Kostenmiete aus den Betriebskosten (exkl. Personal), umgelegt entsprechend der Raum- und Zeitanteile auf alle festen Nutzenden, ergänzt um eine Service-Pauschale von 15% für die Personalkosten für Hausmeisterei etc.⁸

⁶ Würden die Baukosten in Form von Abschreibungen Teil der Betriebskosten, würde dies die Finanzplanung substanziell verändern und könnte die Kostenmieten deutlich erhöhen. Ein solches Modell ist bei (teil)privat gebauten Immobilien nach Erfahrung von METRUM nicht völlig unüblich. Allerdings müssten die dann deutlich höheren Kostenmieten von Seiten der Zuwendungsgeber der dann diese Mieten bezahlenden Organisationen ausgeglichen werden. Ein solches Modell ist nach Wissensstand von METRUM aktuell nicht im Vordergrund der Diskussion. Es wäre aber gut möglich, solche Zahlen in die Finanzplanung zu übernehmen.

⁷ Diese Annahme ist nicht als Festlegung zu verstehen, dass diese Akteure in Zukunft auch wirklich Kostenmieten bezahlen. Denkbar wäre insbesondere bei nicht zu 100% städtischen Nutzenden auch, dass höhere Mietsätze gezahlt werden. Am Ende wird diese Entscheidung auf der politischen Ebene zu treffen sein. METRUM geht in der groben Finanzplanung aber von Kostenmieten für diese drei Akteure aus, da uns diese Lösung auf Basis der Gespräche zum aktuellen Zeitpunkt die wahrscheinlichste scheint. Eine Anpassung der Zahlen zu einem anderen Modell wäre aber leicht möglich.

⁸ In der groben Finanzplanung wurde vereinfachend angenommen, dass eine Nutzung tagsüber und abends die gleiche Kostenmiete verursacht wie eine Nutzung nur

- Für alle anderen Nutzungen sind Marktmieten in drei Stufen angenommen, die sich aus Recherchen und Benchmark-Erfahrung von METRUM ergeben. Es gibt einen regulären Tarif, der sich an Marktpreisen in der Hansestadt Lübeck (inkl. Service-Pauschale) orientiert, es gibt einen ermäßigten Tarif, der 50% des regulären Tarifs (inkl. Service-Pauschale) ausmacht und es gibt eine Aufwandsentschädigung, die nur die Servicepauschale vom regulären Preis umfasst. Der ermäßigte Tarif gilt für Veranstaltungen mit gemeinnützigem Bezug und Veranstaltungen, die auch der Vision des Hauses dienen und nicht nur den Eigeninteressen des Veranstalters. Die Aufwandsentschädigung gilt u. a. für Schulveranstaltungen, für städtische Veranstaltungen und für Nutzungen, die einen Bezug zur Vision des Hauses haben (z. B. Beteiligungsveranstaltungen, Third-Mission-Formate). Um die Vision der Immobilie zu erfüllen, wurde die Nutzung gegen Aufwandsentschädigung am häufigsten angenommen – immer dann, wenn ein klarer Bezug zum Interesse der Stadt Lübeck und den Zielen des Gebäudes herzustellen war, und die Nutzung deutlich diesem Zweck und nicht dem Selbstzweck des Nutzenden dient. Diese „günstige“ Überlassung von Räumen an Fremdnutzende, wenn sie ihr Programm für den Ort „Mixed-Use-Gebäude“ und nicht für eigene Zwecke dort anbieten, ist nach Einschätzung von METRUM notwendig. Nur so kann eine realistische Chance geschaffen werden, dass das Gebäude ohne Eigenveranstaltungen seiner Vision eines durchgehend belebten dritten Ortes entspricht; denn die meisten der avisierten Fremdnutzenden sind selbst öffentlich getragen und erwirtschaften in einer Vollkostendarstellung mit einer Veranstaltung keine Überschüsse und können so nicht ohne Unterstützung (z. B. durch Verzicht auf Marktmieten) ihr Veranstaltungsprogramm erhöhen.
- Flexible Veranstaltungen der Hauptnutzenden (Schulen, Musikhochschule, Offener Kanal), die nicht im Rahmen der permanenten Nutzung erfolgen, werden ebenfalls über das Stufen-Mietpreismodell abgerechnet. Teilweise (z. B. wenn bei der Veranstaltung Einnahmen für den Veranstalter generiert werden) wird hier der ermäßigte Tarif angenommen, teilweise lediglich die Aufwandsentschädigung.
- Die Kosten für die Organisation und Durchführung von Veranstaltungen, inkl. der Veranstaltungen von Schulen, Hochschulen und offenem Kanal, sind nicht Teil der Veranstaltungskalkulation, da davon ausgegangen wird, dass die Fremdveranstalter ihre eigenen Veranstaltungen bzw. den Lehrbetrieb organisieren und finanzieren. Die Kalkulation berücksichtigt hier nur die Kosten für die

abends – da eine Ganztagsnutzung in der Regel weniger intensiv ist. Dieses Thema kann in einem detaillierteren Businessplan genauer ausgearbeitet werden.

Raubereitstellung und die denen theoretisch gegenüberstehenden Kostenmieten.

- Die grobe Finanzplanung rechnet auf Basis von „2024-Euros“. Inflations- und tarifkostensteigerungsbedingte Kostensteigerungen sind in einem ersten Schritt nicht berücksichtigt. Es wird aber am Ende eine Grobschätzung solcher Effekte auf Basis von Annahmen skizziert (siehe unten).

Die grobe Finanzplanung bedient sich verschiedener Quellen. Die grobe Planung zur Gesamtauslastung im Mixed-Use-Gebäude (Nutzungstage je Raum/Flächentyp) ergibt sich aus der im vorherigen Kapitel beschriebenen quantifizierten Nutzungssimulation.

Die Personalplanung, u. a. inklusive Stellenumfang und angenommener Eingruppierung, ergibt sich aus Einschätzung von METRUM auf Basis von Gesprächen und Benchmarks. Die grobe Planung zu Fremdnutzungen und die Mieteinnahmekalkulation je Fremdnutzung ergibt sich aus der Nutzungssimulation und dem damit verbundenen Mietpreismodell bzw. der aufgeführten Kostenmietenkalkulation.⁹ Die Verwaltungskosten, die Betriebskosten für das Gebäude sowie Marketing-Overheads beruhen auf Angaben des Gebäudemanagements der Hansestadt Lübeck sowie METRUM-Schätzungen und Benchmarks.

Die Finanzplanung bezieht sich zudem auf folgende Grunddaten:

1. Grundlage für die Errechnung der Personalkosten ist die Entgelttabelle des TVöD VKA 2024 (Gültigkeit der Tabelle: 01.03.2024 - 31.12.2024).
2. Es wird zudem ein Arbeitgeberanteil (zur Errechnung der Lohnvollkosten) von 25% angenommen.

Ergebnisse aus der groben Finanzplanung

Nachfolgend werden die zentralen Ergebnisse der groben Finanzplanung beschrieben. Die Darstellung erfolgt zunächst in Euro, bezogen auf das Jahr 2024.

Gesamtergebnis der groben Finanzplanung:

Die grobe Finanzplanung ergibt für den geplanten Betrieb in Summe Gesamterträge von ca. 850 TEUR. Die Summe der Aufwendungen beläuft sich auf ca. 1.220 TEUR. Es ergibt sich also ein negativer Saldo von ca. 370 TEUR. Dieser Wert beschreibt den anzunehmenden Zuschussbedarf, der für den Betrieb des Gebäudes, auf Grundlage der Vision des Hauses und des

⁹ Das Mietpreismodell für die flexible und permanente Fremdnutzung ergibt sich, wie oben beschrieben, aus Einschätzung von METRUM, Benchmarks sowie Recherchen zu Mietpreisen in Lübeck.

Nutzungskonzepts, erforderlich ist.¹⁰ Die Tatsache, dass der Betrieb des Gebäudes überhaupt Zuschussbedürftig ist, ergibt sich überblickshaft aus zwei Gründen:

- Es gibt keine Flächen, die dauerhaft und zu Marktpreisen vermietet werden können. Solche Flächen sind aber für andere, vergleichbare Immobilien oft die Umsatzbringer, die eine wirtschaftliche Selbstständigkeit ermöglichen.
- Es wurde angenommen, dass die Fremdnutzenden oft nur reduzierte Mietsätze oder nur eine Aufwandsentschädigung bezahlen, um der Vision des Hauses als „Bildungshaus und Dritter Ort“ zu entsprechen. Wenn in größerem Umfang kommerzielle Nutzende in das Haus geholt würden, wäre eine Reduktion des Zuschussbedarfs wahrscheinlich, aber der Charakter des Hauses würde von der formulierten Vision abweichen.

Differenziert ergibt sich in der groben Planung die folgende Aufwands- und Ertragsstruktur:

¹⁰ Es wäre insbesondere in den Varianten III und IV der Betriebsorganisation rein aus Sicht des Betriebs sinnvoll, den Zuschussbedarf anstatt durch eine direkte öffentliche Förderung durch eine Erhöhung der von den städtischen Nutzenden (z. B. der Schule) gezahlten Mieten jenseits der Kostenmiete zu leisten. Dann wäre die das Gebäude betreibende Organisation nicht direkt abhängig vom jährlichen öffentlichen Haushalt und wäre noch stärker zum eigenständigen Wirtschaften aufgefordert. Ob eine solche Konstruktion in der Stadt Lübeck und den verschiedenen öffentlichen Budgets organisatorisch möglich wäre, kann METRUM nicht bewerten, aber eine Prüfung erscheint sinnvoll.

1. Erträge aus der Gebäudenutzung	850 TEUR
1.1. Mieten und Pacht aus fester Nutzung	430 TEUR
1.2. Variable Erlöse aus Vermietung an Fremdnutzende (exkl. permanente Nutzende)	260 TEUR
1.3. Drittmittel und Sponsoring	160 TEUR
2. Aufwendungen	1.220 TEUR
2.1. Personal	580 TEUR
2.2. Marketing, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit (allgemein, nicht veranstaltungsspezifisch)	30 TEUR
2.3. Verwaltung	50 TEUR
2.4. Gebäudebetrieb	560 TEUR
3. Saldo (Zuschussbedarf)	-370 TEUR

Davon wichtige Ertragspositionen:

Die Ertragsposition 1.1. umfasst die Einnahmen aus den Kostenmieten durch die festen Nutzenden (Schulen, Musikhochschule, Offener Kanal) sowie die angenommenen Einnahmen für die Verpachtung der Gastronomie.

Die Position 1.2. umfasst variable Erlöse aus Vermietung an Fremdnutzende. Es handelt sich demnach um Einnahmen aus der Vermietung der Räumlichkeiten, die nicht unter die feste Nutzung fallen, und die sowohl eine Vermietung für öffentliche wie für nicht-öffentliche Belegungen umfasst.

Insgesamt haben wir mit einem Drittmittel- und Sponsoringpotential i. H. v. 160 TEUR gerechnet (vgl. Position 1.3. Drittmittel und Sponsoring), von denen ca. 50% aus das Gesamtgebäude betreffenden Sponsoring-Partnerschaften kommen und 50% aus der Förderung von Einzelveranstaltungen aus öffentlichen und privaten Projekten.

Davon wichtige Aufwandspositionen:

Die Personalkosten (Position 2.1.) belaufen sich auf insgesamt 580 TEUR. Diese Summe entspricht der Beschäftigung von 10,5 Vollzeitäquivalenten. Nachfolgend ist die hinter der groben Finanzplanung liegende Personalplanung mit Positionsbezeichnung, Stellenumfang (in VZÄ), angenommener Eingruppierung und Stufe aufgeführt:

Leitung und Verwaltung			
Gesamtleitung/Geschäftsführung	1	E13	3 Aufsichtsgremium
Buchhaltung	0,75	E7	1 Geschäftsführung
Programm und Vermietung			
Projektmanagement Programm	1	E12	3 Geschäftsführung
Päd. Assistenzkräfte	1	E4	1 Programm und Vermietung
Sachbearbeitung Vermietung	0,5	E8	1 Programm und Vermietung
PR und Marketing	1	E11	3 Programm und Vermietung
Technik			
Leitung Veranstaltungstechnik	1	E11	3 Geschäftsführung
Haustechnik/Hausmeister	1	E5	1 Veranstaltungstechnik
Haustechnik/Hausmeister	1	E5	1 Veranstaltungstechnik
Empfang und Sekretariat			
Empfang 1	0,75	E4	1 Programm und Vermietung
Empfang 2	0,75	E4	1 Programm und Vermietung
Empfang 3	0,75	E4	1 Programm und Vermietung

Die Positionen im Bereich Buchhaltung, Sachbearbeitung Vermietung und evtl. Haustechnik sind je nach Variante der Betriebsorganisation nicht unbedingt streng dem Mixed-Use-Gebäude zuzuordnen. Deckungsmöglichkeiten mit Personal aus bestehenden Organisationen sind nicht berücksichtigt (siehe auch die Diskussion dieses Punktes unter „Grundannahmen“ oben in diesem Abschnitt). Mindestens die Positionen der Gesamtleitung, des Projektmanagements des Programms, der pädagogischen Assistenzkräfte, von PR und Marketing, der Veranstaltungstechnik und der Empfang sollten aber nach Einschätzung von METRUM eindeutig dem Gebäude zugeordnet und idealerweise auch dort verortet sein, um dem oben beschriebenen zentralen Erfolgsfaktor der Gesamtverantwortung für den Programmiererfolg gerecht zu werden.

Die höchste Aufwandsposition nach den Personalkosten nehmen die Kosten für den Gebäudebetrieb. Die Betriebskosten verteilen sich grob wie folgt:

Energie- und Wasserkosten (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Niederschlag)	160 TEUR
Reinigung (Unterhaltsreinigung, Glasreinigung, Grundreinigung, Verbrauchsmaterial)	310 TEUR
Grundsteuer und Straßenreinigungsgebühren	25 TEUR
Winterdienst	5 TEUR
Abfall/Entsorgung	10 TEUR
Wartung, Reparatur und Instandhaltung (inkl. kleinere Bauunterhalt)	5 TEUR
Externe Dienstleistung Wach- und Sicherheitsdienst (inkl. Schließdienst)	35 TEUR
Gebäudeversicherung	10 TEUR

Skizze der Dynamisierung der Kosten bis 2029:

Würden alle Kosten und Einnahmen in den nächsten Jahren pro Jahr um 2% steigen, ergäbe sich ein erhöhter Zuschussbedarf von grob 410 TEUR pro Jahr im laufenden Betrieb. Diese Kostenentwicklung würde grob der Entwicklung vor 2020 entsprechen und sollte als „Best-Case“ gesehen werden.

Würden stattdessen alle Kosten und Einnahmen in den nächsten Jahren pro Jahr um 4% steigen, ergäbe sich ein erhöhter Zuschussbedarf von grob 450 TEUR pro Jahr im laufenden Betrieb. Diese Kostenentwicklung würde grob

der Entwicklung der letzten Jahre entsprechen und sollte als „Worstcase“ gesehen werden.

METRUM weist darauf hin, dass diese Skizze keine Prognose darstellt, sondern nur helfen soll, ein Gefühl für die grobe Auswirkung einer heute realistisch erwartbaren Inflation (inkl. Tarifentwicklung) zu entwickeln.

Risiko durch 100% Fremdveranstaltungen

Die dargestellte quantifizierte Nutzungssimulation und damit auch die grobe Finanzplanung geht, wie oben beschrieben, davon aus, dass das attraktive und zu der Vision passende öffentliche Angebot im Mixed-Use-Gebäude vollständig geleistet werden kann, indem andere öffentliche und private Veranstalter gewonnen werden können, die – auch dank günstiger Konditionen, falls die Angebote primär der Stadt und dem Haus dienen – ihre Veranstaltungen im Mixed-Use-Gebäude anbieten.

Angesichts der ersten Einschätzungen aus den Hintergrundgesprächen bezüglich der Attraktivität des Gebäudes und seiner Lage erscheint diese Annahme realistisch. Allerdings besteht nach Erfahrung von METRUM immer ein Risiko, wenn sich ein Ort mit eigener kuratorischer Vision zu 100% auf Fremdveranstalter verlassen muss, um diese Vision umzusetzen.

METRUM empfiehlt daher, in der konkreten Planung des Betriebs, ca. ein Jahr vor Eröffnung, diese Annahme kritisch zu überprüfen, indem mit konkreten Fremdveranstaltern Absprachen und teilweise auch schon Vereinbarungen getroffen werden. Falls sich in dieser Überprüfung zeigt, dass die Belegung des Hauses nicht allein durch Fremdveranstalter realisiert werden kann, empfiehlt METRUM, dass die für den Betrieb des Hauses verantwortliche Einheit Eigenveranstaltungen anbietet. Das würde aber primär wegen eines zusätzlichen Personalbedarfs für Veranstaltungsdurchführung und Vertrieb den Zuschussbedarf des Hauses je nach Umfang des Eigenveranstaltungsprogramms um einen niedrigen sechsstelligen Betrag erhöhen.

Impressum & Urheberrecht

Im Auftrag der

Hansestadt Lübeck
Gebäudemanagement
Mühlendamm 14
23552 Lübeck

Inhalte, Bearbeitung und Layout:

Baupiloten BDA, FAR frohn&rojas Planungsgesellschaft mbH und METRUM Managementberatung GmbH

© 2024, Baupiloten, FAR & METRUM

Die vorgelegte Dokumentation basiert auf internen, vertraulichen Daten und Informationen der Unternehmen Baupiloten BDA, FAR frohn&rojas Planungsgesellschaft mbH und METRUM Managementberatung GmbH. In diesem Dokument dürfen Dritte ohne ausdrückliche Zustimmung des Verfassers und Urhebers keine Einsicht nehmen.

Eine Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Weitergabe ohne ausdrückliche Genehmigung – auch auszugsweise – ist nicht gestattet.

Kontakt

Baupiloten BDA
Feurigstraße 54
10827 Berlin
post@baupiloten.com
+49 30 2244 520 0
www.baupiloten.com

METRUM Managementberatung GmbH
Baaderstraße 56 b
80469 München
team@metrum.de
+49 89 856 3856-0
www.metrum.de

FAR frohn&rojas Planungsgesellschaft mbH
Waldenserstr. 25
10551 Berlin
berlin@f-a-r.net
+49 30 240 48 206
www.f-a-r.net

Baupiloten



ÜBERGANGSWEISE

Deine Innenstadt macht sich auf den Weg.
kübeckübergangsweise.de

ÜBERGANGSWEISE

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

ÜBERGANGSHAUS

Ort für Innovation

ÜBERGANGSWEISE



WAS HABEN WIR MITTLERWEILE SCHON ERREICHT ?

ÜBERGANGSWEISE

HANSESTADT
LÜBECK

»» Phase 0 konnte erfolgreich abgeschlossen werden



Abschlussbericht Lübeck-Mixed Use

Zusammenwachsen zum Bildungshaus im
ehemaligen Karstadt Gebäude
April 2023 - Februar 2024

ÜBERGANGSWEISE

PHASE 0. BETEILIGUNGSPROZESS.

HANSESTADT
LÜBECK



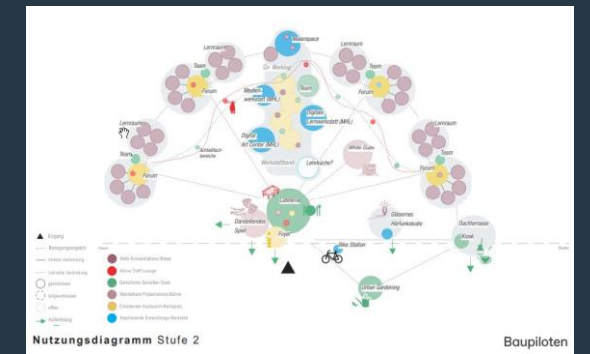
VERSCHIEDENE BETRIEBS- MODELLE MÖGLICH

Unter Beachtung der schulischen Anforderungen sowie im Sinne der Mixed-Use-Vision



BEDARFSFLÄCHEN LASSEN SICH IN BESTANDSSTRUKTUR NACHWEISEN

Gemäß abgestimmtem Raumprogramm



GEMEINSCHAFT WÄCHST ZUSAMMEN

Wille zu Synergien, Kooperationen

ÜBERGANGSWEISE

PHASE 0. ERGEBNIS.

HANSESTADT
LÜBECK

»»» VgV-Verfahren konnte ohne Einsprüche erfolgreich abgeschlossen werden



ppp generalplaner +
architekten

aus Lübeck

VGV-VERFAHREN. **GENERALPLANER.**

VG-VERFAHREN. GENERALPLANER.

»» 2-STUFIGES VERFAHREN

- Stufe 1 – sehr große Resonanz, Abgabe von 13 Angeboten
- Stufe 2 – drei Büros wurden aufgefordert, anhand von konkreten Aufgabestellungen Lösungsskizzen zu erarbeiten

»» GREMIUMBESETZUNG

- GMHL / SuS / Stadtplanung (Beratung)
- Welterbe- und Gestaltungsbeirat
- Nachhaltigkeitsberater

»» AUFTRAG

- Beauftragung GP im April 2024

LÖSUNGSSKIZZEN (AUSZÜGE)



ppp

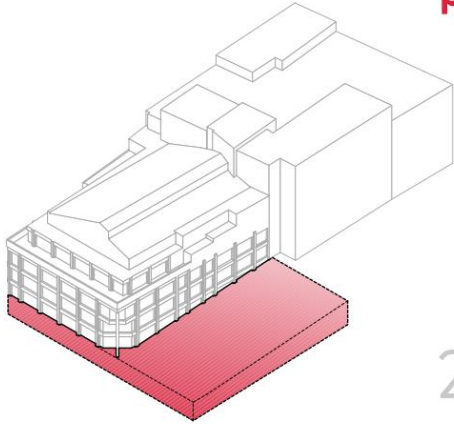
Entwurfsskizze
Das Haus

LÖSUNGSSKIZZEN (AUSZÜGE)

Entwurfsskizze – Das Haus

Unterbauung
↓

- Unter- und Zwischengeschoss
- Verbindung zwischen Haus A und B



ppp

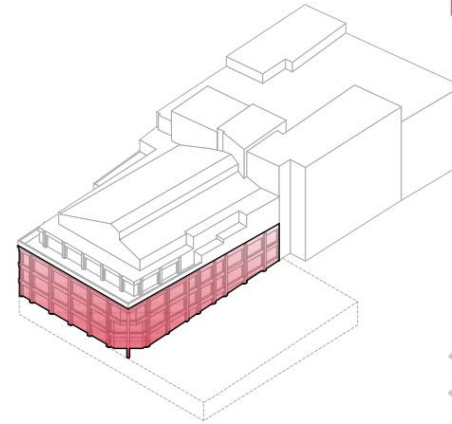
Typologie
Kaufhaus

2

Entwurfsskizze – Das Haus

Sockel
↓

- Erdgeschoss
- 1. Obergeschoss
- 2. Obergeschoss



ppp

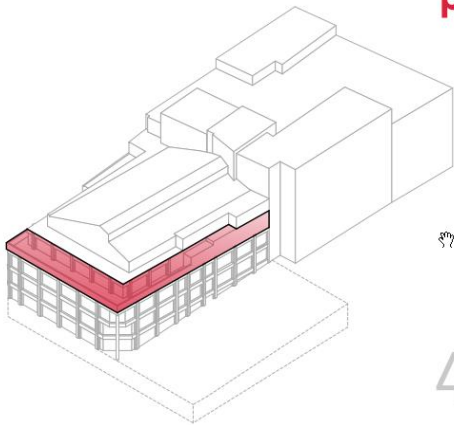
Typologie
Kaufhaus

3

Entwurfsskizze – Das Haus

Staffel
↓

- 3. Obergeschoss



ppp

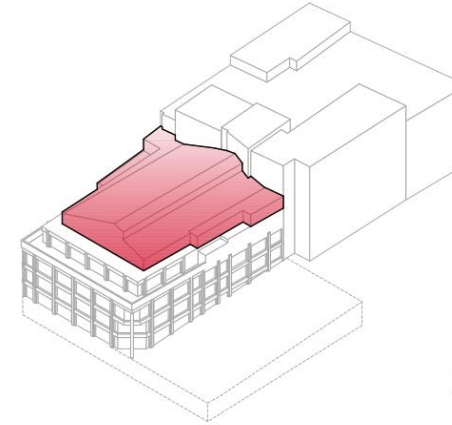
Typologie
Kaufhaus

4

Entwurfsskizze – Das Haus

Dach
↓

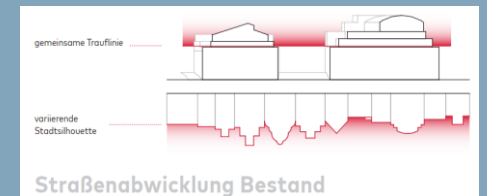
- 4. Obergeschoss
- 5. Obergeschoss



ppp

Typologie
Kaufhaus

5



Straßenabwicklung Bestand

LÖSUNGSSKIZZEN (AUSZÜGE)

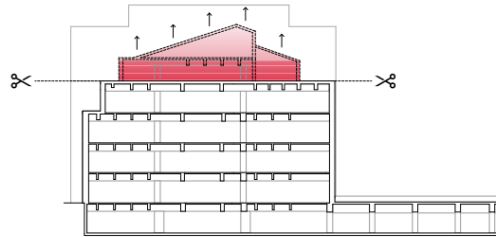
Entwurfsskizze – Das Haus

ppp

Entfernen der Dachstruktur

↓

diese ist ungeeignet für die geplante neue Schulnutzung



Einschnitt
Lichthof



2

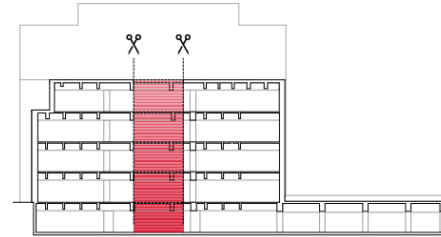
Entwurfsskizze – Das Haus

ppp

Einschnitt

↓

... zur Belichtung der Gebäudemitte und zur besseren visuellen Verknüpfung der Geschosse



Einschnitt
Lichthof



[Kein Titel]

3

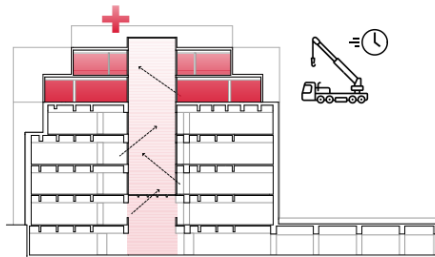
Entwurfsskizze – Das Haus

ppp

Neubau des Daches in Fertigteilbauweise

↓

schnelle Montage für weniger Einschränkungen und Lärm in der Innenstadt



Einschnitt
Lichthof



4

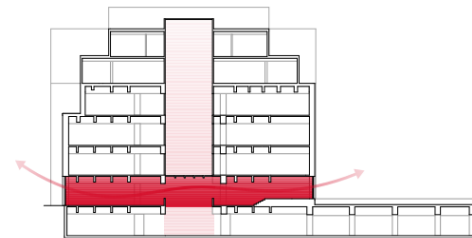
Entwurfsskizze – Das Haus

ppp

Öffnen des Erdgeschosses

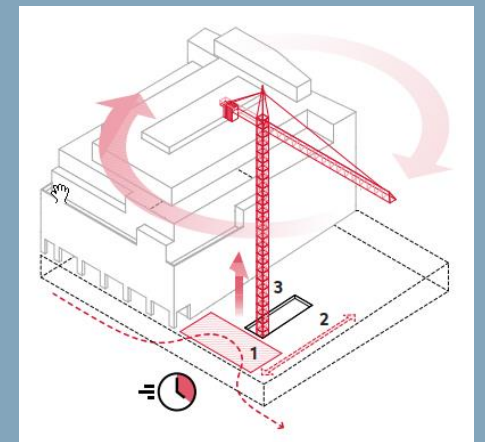
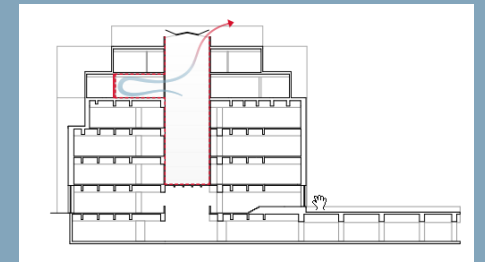
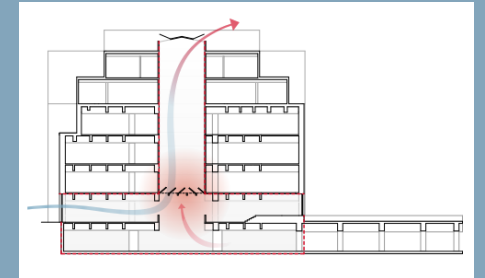
↓

Schaffen von neuen Interaktionen zwischen Innen und Außen



Einschnitt
Lichthof

5



LÖSUNGSSKIZZEN **PPP** (AUSZÜGE)

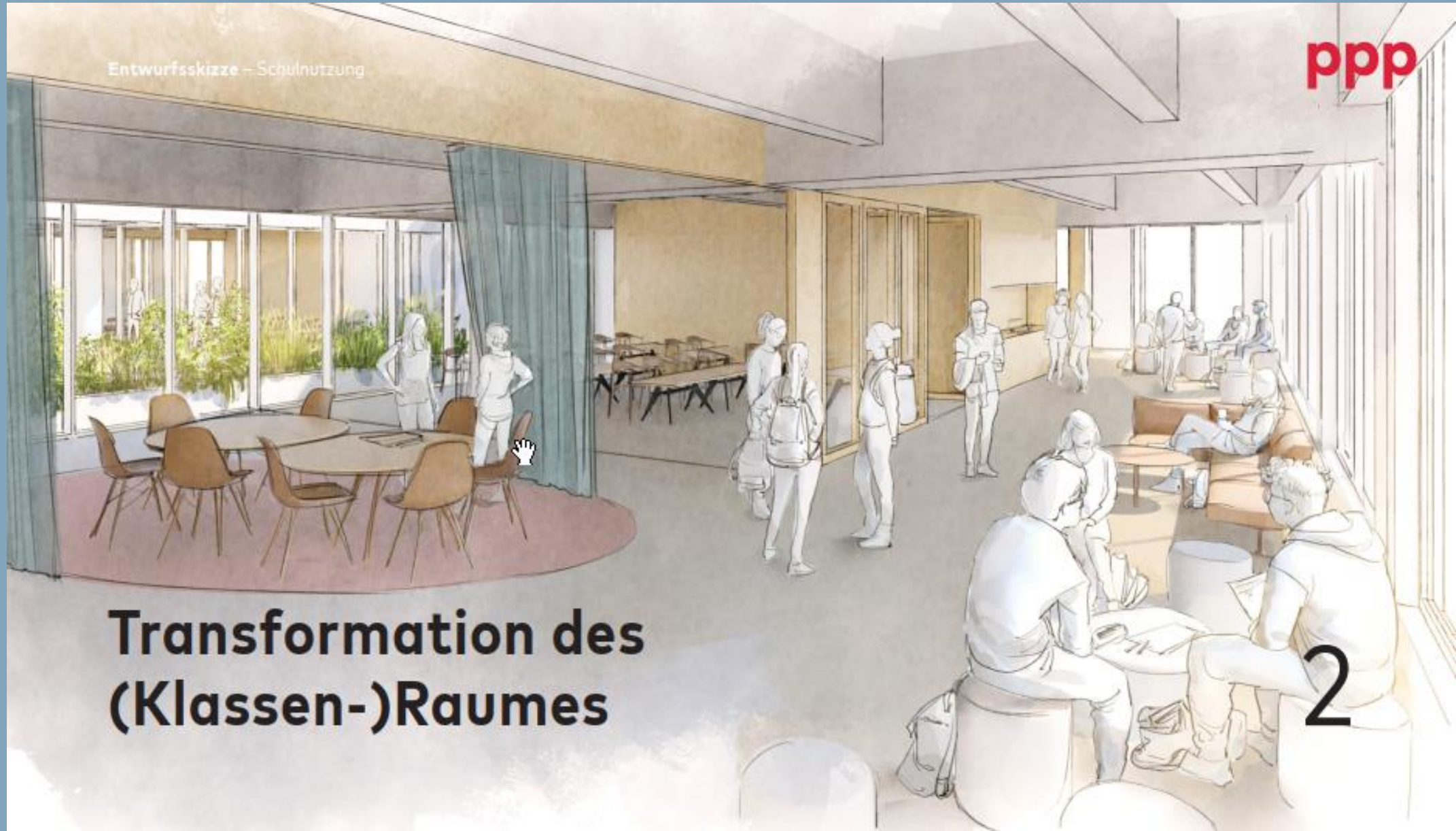
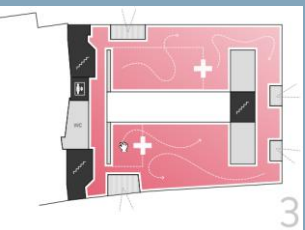


LÖSUNGSSKIZZEN (AUSZÜGE)



Regelgeschoss

LÖSUNGSSKIZZEN (AUSZÜGE)



**Transformation des
(Klassen-)Raumes**

LÖSUNGSSKIZZEN (AUSZÜGE)



ppp

Erdgeschoss

„open space“

2

LÖSUNGSSKIZZEN (AUSZÜGE)



STELLUNGNAHME ZU ENTWURFSANSATZ AUS LÖSUNGSSKIZZEN PPP.

JURYMITGLIED VGV-VERFAHREN: FRAU BOESCH ALS MITGLIED DES WELTERBE- UND GESTALTUNGSBEIRAT DER STADT LÜBECK
VOM 20.05.2024. (AUSZÜGE)

»» AUSEINANDERSETZUNG MIT BESTAND. INNERER AUFBAU

- **Genau Studium des Bestands ist Ausgangslage und in Entwurfsskizze deutlich spürbar**
- **Ansatz mit langrechteckigem Atrium für Licht, Belüftung und Entrauchung vielversprechend**
- **Anordnung der abgeschirmten Lernräume um das Atrium sowie die extrovertierten, zur Stadt gerichtete Lernlandschaften als Ring an der Fassade (Stadtbalkone) gehören zu den großen Vorzügen des Projektes und brechen die einst hermetische Kaufhausfassade auf zu einem veritablen belebten Schaufenster.**
- **Im Inneren kann hier die umgebende Altstadt erlebt werden und nach außen wird das Leben im Haus sichtbar, unterstützt durch das öffentliche, allseitig transparente Erdgeschoss, räumlich verbunden mit dem Untergeschoss und den dort angesiedelten öffentlichen Nutzungen.**

STELLUNGNAHME ZU FREIRAUMPLAN. THEMEN DER LÖSUNGSSKIZZEN PPP.

JURYMITGLIED VGV-VERFAHREN: HERR BRUUN ALS MITGLIED DES WELTERBE- UND GESTALTUNGSBEIRAT DER STADT LÜBECK VOM 16.05.2024. (AUSZÜGE)

»» ERDGESCHOSS

- Ansatz eines visuell durchlässigen und zu allen Seiten sich öffnenden Erdgeschosses verspricht nicht nur Mehrwert für Gebäude und seine Nutzer, sondern auch für die umgebende Stadt und ihre unterschiedlichen Freiräume
- Die vielen unterschiedl. Ein- und Ausgänge versprechen eine gute Belebung des umgebenden Außenraums

»» FAHRRADGARAGE

- Dem Wunsch, den Schranken als eigenständigen Freiraum zu erhalten und weiterzuentwickeln, wird bei einer gebäudeinternen organisierten Fahrradrampe Rechnung getragen und ist daher aus freiraumplanerischer Sicht als Variante vorzuziehen. Dennoch sollte geprüft werden, ob die Vorteile (aus Sicht des eigenständigen Freiraums) bei einer Erschließung außerhalb des Gebäudes sogar überwiegen.

- »» Bauliche Herrichtung Anfang Juni abgeschlossen
- »» Inbetriebnahme Zwischennutzung Sommer 2024

TREFFPUNKT ÜBERGANGSHAUS



ÜBERGANGSWEISE

ZWISCHENNUTZUNG. BAULICHE HERRICHTUNG

HANSESTADT
LÜBECK



ÜBERGANGSHAUS. VORFREUDE. ERLEBNIS

Hanse Kultur
Festival
Zwischen-
nutzung
2024 / 2025



WIE GEHT ES NUN WEITER ?

ÜBERGANGSWEISE

HANSESTADT
LÜBECK

TERMINZIELE

1. Vorplanung bis August / September 2024
2. Design Freeze bis November 2024
3. EW-Bau bis März 2025
4. Fertigstellung 2028

SEHR AMBITIONIERT

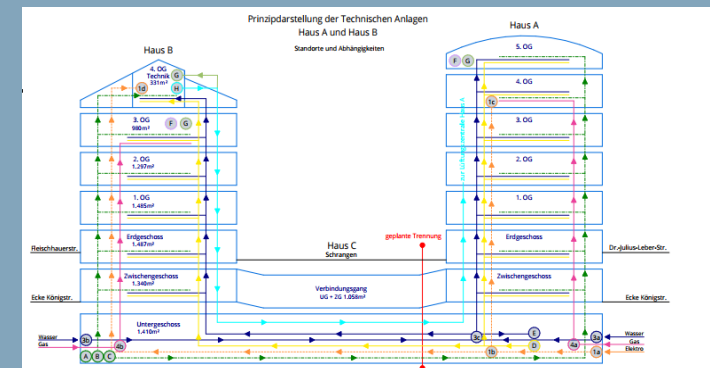
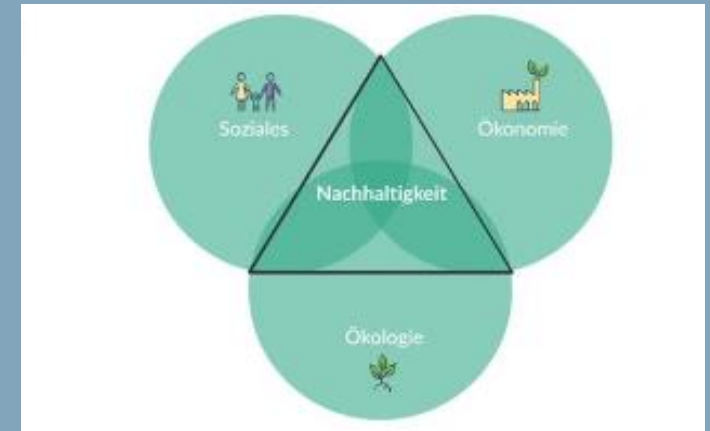
U:BAU HAUS B	1267 Tage?	Mon 21.08.23	Fre 04.08.28
LP1 Grundlagenermittlung (Teils bereits in LP0)	282 Tage	Mon 21.08.23	Fre 27.09.24
Raumbedarfsprogramm	172 Tage	Mon 21.08.23	Die 30.04.24
Definition Projektziele mit GMHL	13 Tage	Mon 22.04.24	Mit 08.05.24
Definition erforderliche Fachplaner, Gutachter	40 Tage	Mon 22.04.24	Fre 14.06.24
Einsicht/ Klärung/ Einforderung Baurecht (B-Plan, Baulasten, Kampfmittel...)	30 Tage	Mon 10.06.24	Fre 19.07.24
Freilegung Schadstoffe Aufmaß	77 Tage	Mon 17.06.24	Fre 27.09.24
Erstellen und Abgabe Doku LP1	25 Tage	Mon 17.06.24	Fre 19.07.24
LP2 Vorplanung	88 Tage?	Mon 06.05.24	Mon 02.09.24
Design Freeze (LP 2)	0 Tage	Fre 19.07.24	Fre 19.07.24
Sommerferien SH 2024	30 Tage	Mon 22.07.24	Fre 30.08.24
Nachlauf LP2 Vorplanung	6 Tage	Mon 16.09.24	Die 24.09.24
Vorstellung Vorentwurf im Senat/ Bauausschuss	0 Tage	Mon 16.09.24	Mon 16.09.24
Hauptausschuss	0 Tage	Die 24.09.24	Die 24.09.24
LP3 Entwurfsplanung	130 Tage	Mon 02.09.24	Fre 14.03.25
Design Freeze (LP3)	0 Tage	Die 26.11.24	Die 26.11.24
EW Bau	60 Tage	Die 03.12.24	Mon 10.03.25

TERMINE.KOSTEN.

KOSTENRAHMEN

Ca. 27 Mio. €

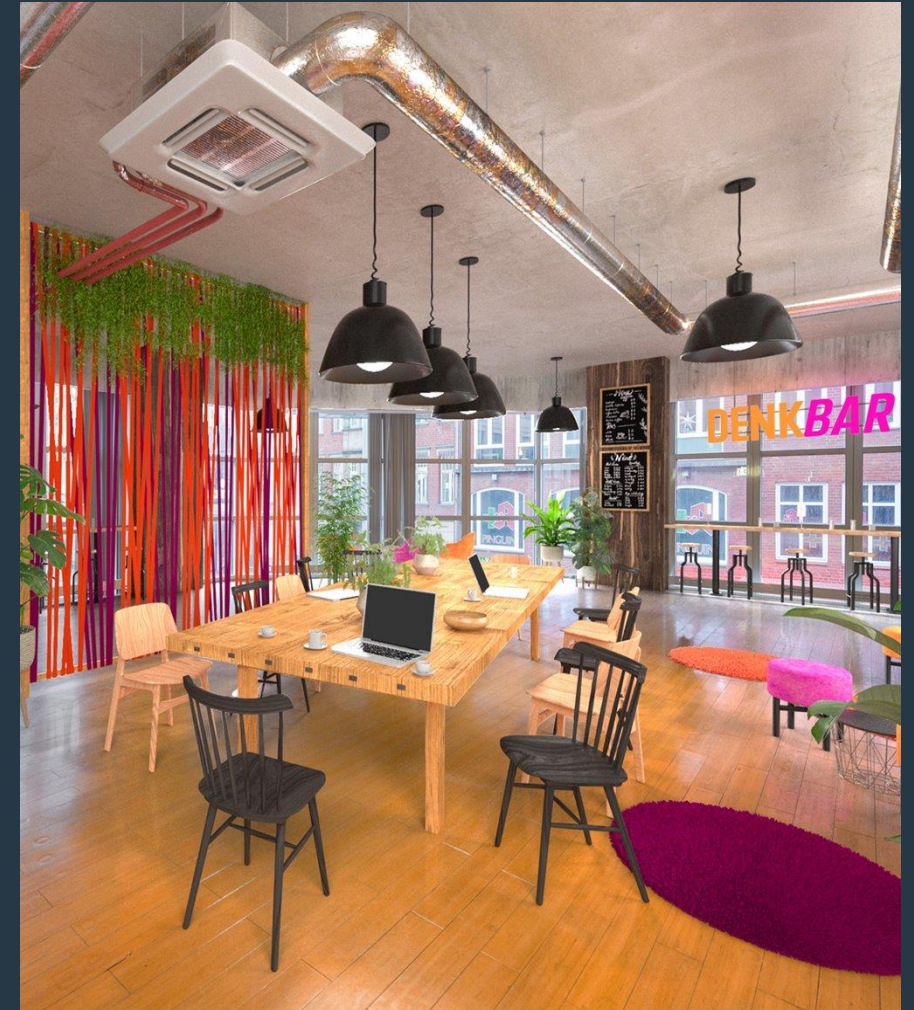
1. Ausformulierung der Lösungsskizzen zu architektonischem Entwurf unter Einbeziehung des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege, Stadtplanung und Bauordnung sowie Mitglieder aus dem Welterbe- und Gestaltungsbeirat
2. Weiterentwicklung Betriebskonzept, pädagogisches Konzept
3. Erarbeitung Nachhaltigkeitskonzept als Pilotprojekt, unter Einbeziehung der Klimaleitstelle
4. Überlegungen einer öffentlichen Fahrradgarage als wichtiger Beitrag zum zukünftigen Mobilitätskonzept Innenstadt unterhalb des Schragen
5. Feuchteschadensanierung UG
6. Technische Entflechtung der Häuser A und B



THEMEN.

MEHRERE MODELLE SIND DENKBAR

- »» Ziel: im Zuge der Vorstellung des Vorentwurfs wäre eine Entscheidung hinsichtlich möglicher Modelle zur Übernahme von Betreiberverantwortungen aus planerischer Sicht erstrebenswert
- »» Die im Abschlussbericht zur Phase 0 dargestellten Empfehlungen stellen die Einschätzung dar eines externen Beraters auf Basis diverser Interviews mit städtischen Akteuren, Benchmark-Recherchen sowie eigenen Erfahrungswerten



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

ÜBERGANGSWEISE

HANSESTADT
LÜBECK