

# 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



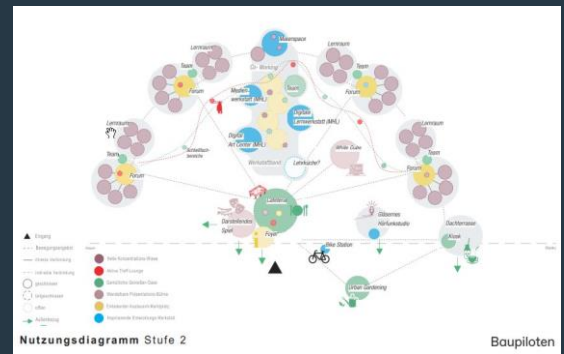
## VERSCHIEDENE BETRIEBS- MODELLE MÖGLICH

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

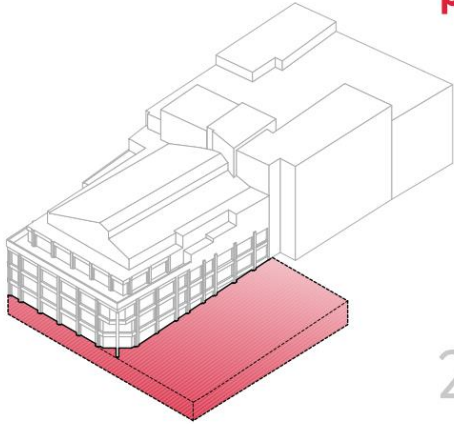
**Entwurfsskizze**  
Das Haus

# LÖSUNGSSKIZZEN (AUSZÜGE)

Entwurfsskizze – Das Haus

Unterbauung  
↓

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



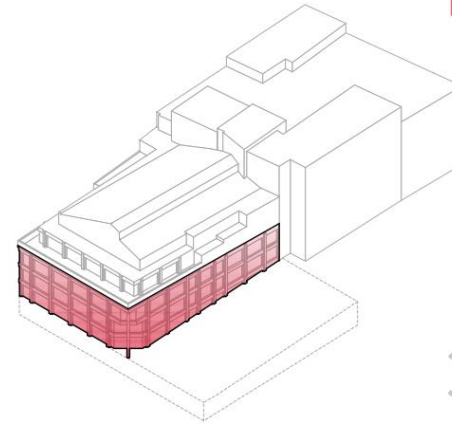
Typologie  
Kaufhaus

2

Entwurfsskizze – Das Haus

Sockel  
↓

- Erdgeschoss
- 1. Obergeschoss
- 2. Obergeschoss



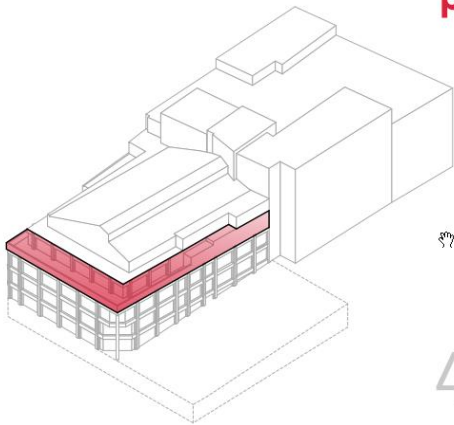
Typologie  
Kaufhaus

3

Entwurfsskizze – Das Haus

Staffel  
↓

- 3. Obergeschoss



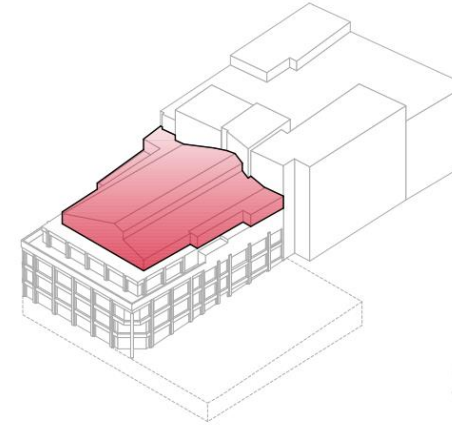
Typologie  
Kaufhaus

4

Entwurfsskizze – Das Haus

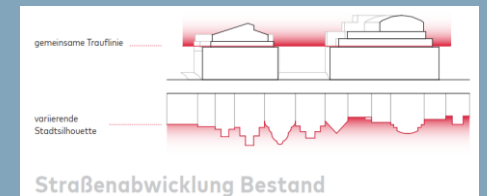
Dach  
↓

- 4. Obergeschoss
- 5. Obergeschoss



Typologie  
Kaufhaus

5



# LÖSUNGSSKIZZEN (AUSZÜGE)

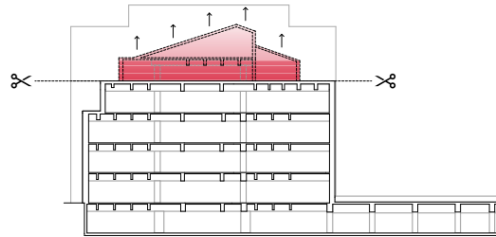
Entwurfsskizze – Das Haus

ppp

Entfernen der Dachstruktur

↓

diese ist ungeeignet für die geplante neue Schulnutzung



Einschnitt  
Lichthof



2

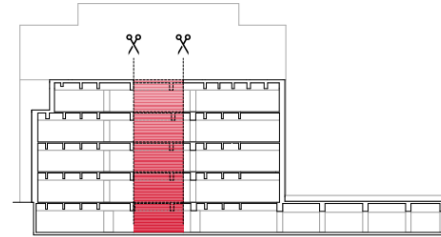
Entwurfsskizze – Das Haus

ppp

Einschnitt

↓

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



Einschnitt  
Lichthof



[Kein Titel]

3

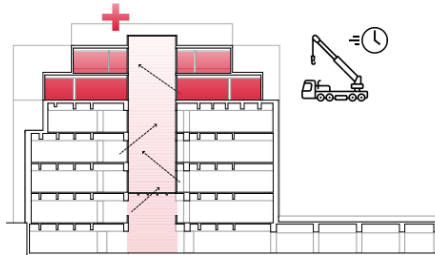
Entwurfsskizze – Das Haus

ppp

Neubau des Daches in Fertigteilbauweise

↓

schnelle Montage für weniger Einschränkungen und Lärm in der Innenstadt



Einschnitt  
Lichthof



4

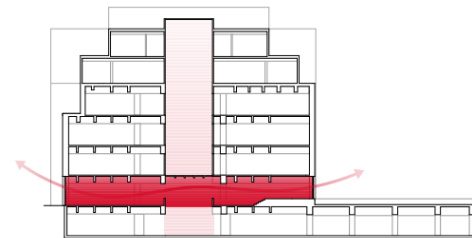
Entwurfsskizze – Das Haus

ppp

Öffnen des Erdgeschosses

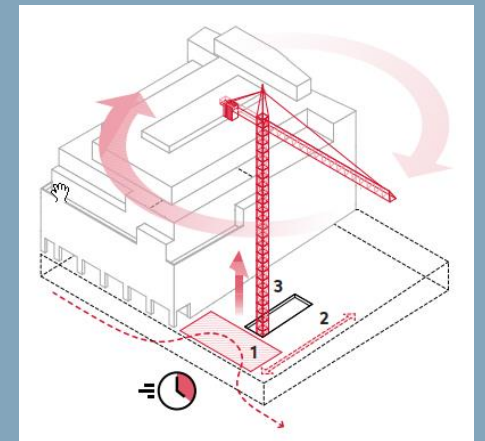
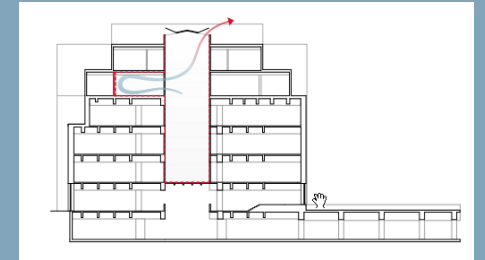
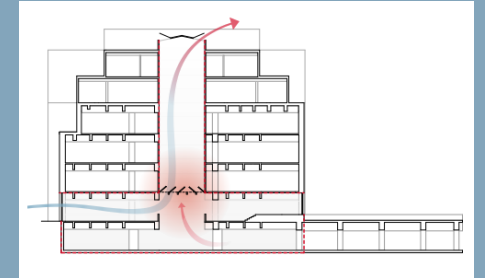
↓

Schaffen von neuen Interaktionen zwischen Innen und Außen



Einschnitt  
Lichthof

5



# LÖSUNGSSKIZZEN **PPP** (AUSZÜGE)

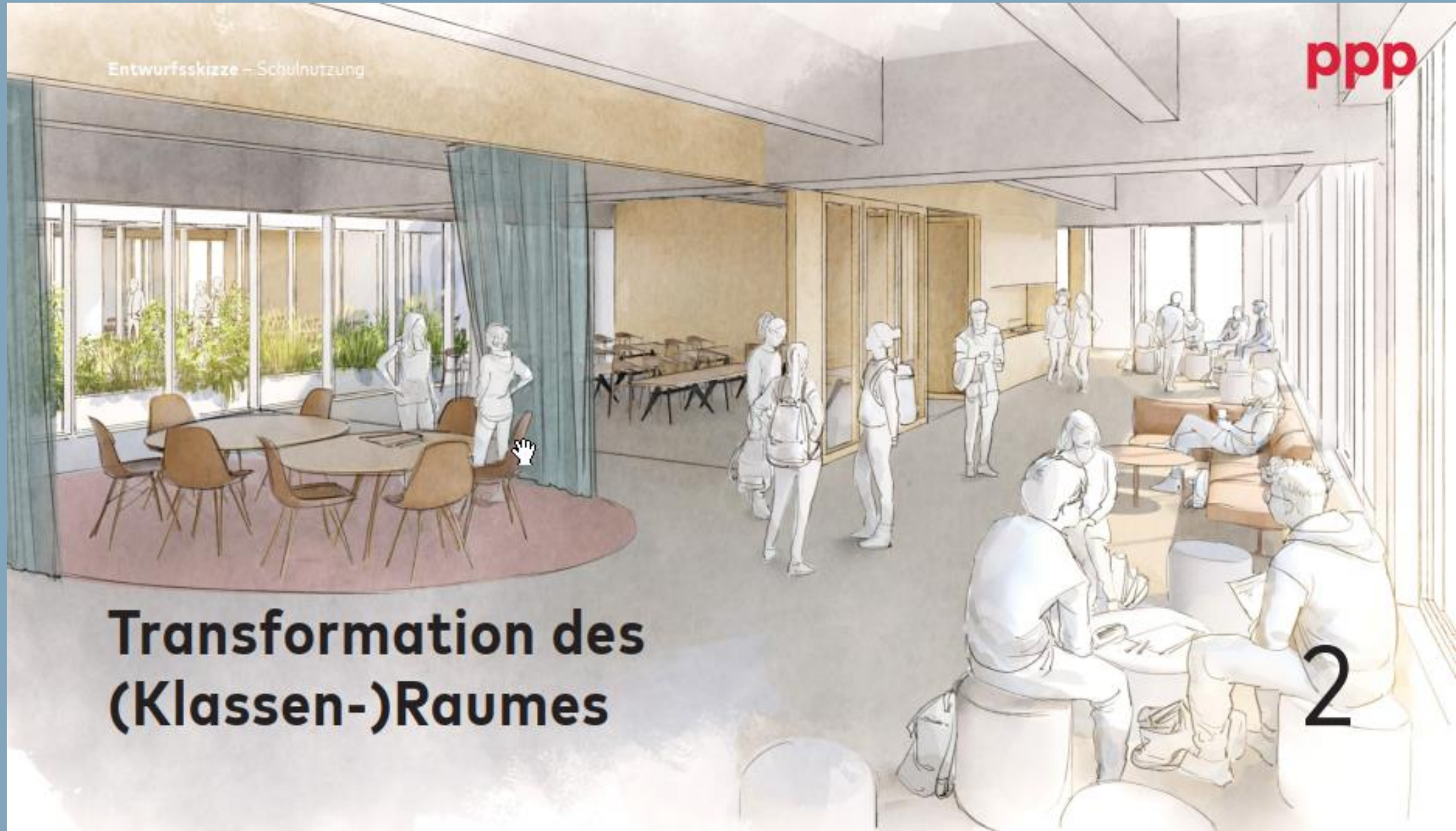
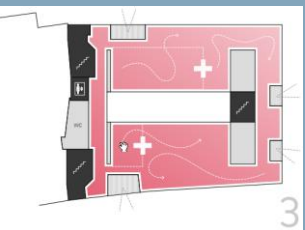


# LÖSUNGSSKIZZEN (AUSZÜGE)



Regelgeschoss

# LÖSUNGSSKIZZEN (AUSZÜGE)



**Transformation des  
(Klassen-)Raumes**

# LÖSUNGSSKIZZEN (AUSZÜGE)



**Erdgeschoss**

„open space“

ppp

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

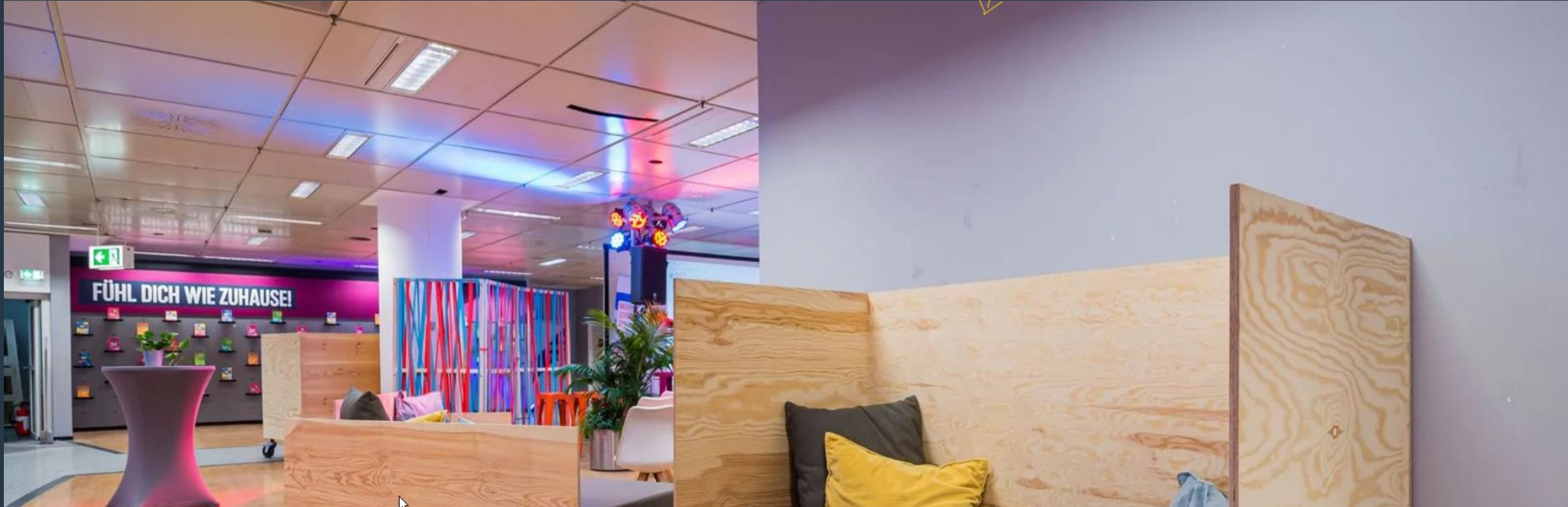
- Ansatz eines visuell durchlässigen und zu allen Seiten sich öffnenden Erdgeschosses verspricht nicht nur Mehrwert für Gebäude und seine Nutzer, sondern auch für die umgebende Stadt und ihre unterschiedlichen Freiräume
- Die vielen unterschiedl. Ein- und Ausgänge versprechen eine gute Belebung des umgebenden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

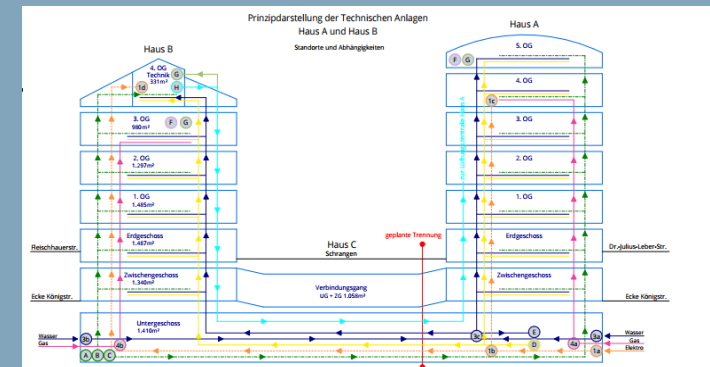
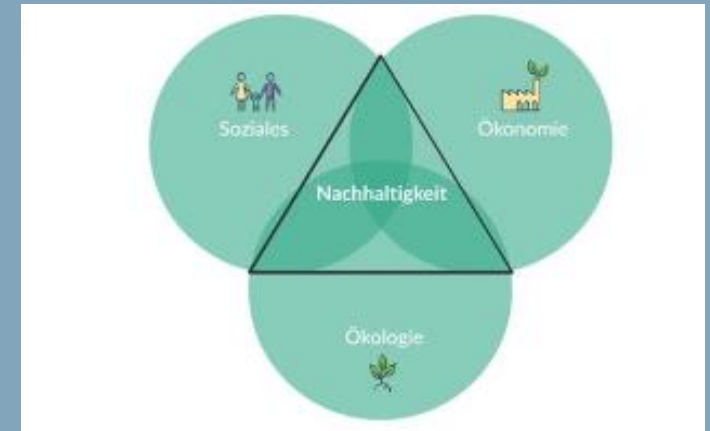
U:BAU HAUS B	1267 Tage?	Mon 21.08.23	Fre 04.08.28
<b>LP1 Grundlagenermittlung (Teils bereits in LP0)</b>	<b>282 Tage</b>	<b>Mon 21.08.23</b>	<b>Fre 27.09.24</b>
Raumbedarfsprogramm	172 Tage	Mon 21.08.23	Die 30.04.24
Definition Projektziele mit GMHL	13 Tage	Mon 22.04.24	Mit 08.05.24
Definition erforderliche 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
<b>LP2 Vorplanung</b>	<b>88 Tage?</b>	<b>Mon 06.05.24</b>	<b>Mon 02.09.24</b>
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
<b>Nachlauf LP2 Vorplanung</b>	<b>6 Tage</b>	<b>Mon 16.09.24</b>	<b>Die 24.09.24</b>
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
<b>LP3 Entwurfsplanung</b>	<b>130 Tage</b>	<b>Mon 02.09.24</b>	<b>Fre 14.03.25</b>
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. €

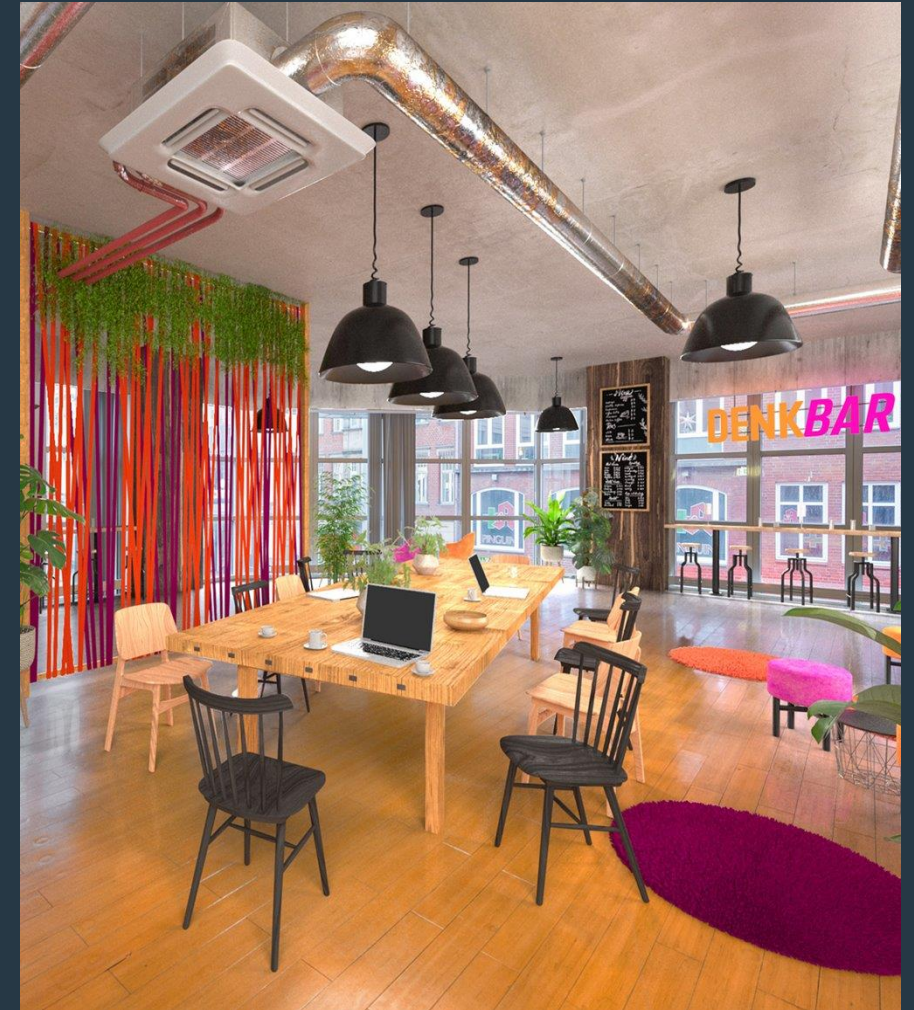
1. Ausformulierung der Lösungsskizzen zu architektonischem Entwurf unter Einbeziehung des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege, Stadtplanung und Bauordnung sowie Mitglieder aus dem Welterbe- und Gestaltungsbeirat
2. Weiterentwicklung Betriebskonzept, pädagogisches Konzept
3. Erarbeitung Nachhaltigkeitskonzept 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**