



► Nr. VO/2025/13987
öffentlich

Lübeck, 13.02.2025

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

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

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

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
17.02.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
03.03.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
20.03.2025	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.03.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Es handelt sich um einen Sachstandsbericht.

Bericht:

Bericht zum Planungsstand „Bildungshaus“ (Umbau des ehem. Karstadt-Sport-Gebäudes)

Für das Projekt „Bildungshaus“ (Umbau des ehem. Karstadt-Sport-Gebäudes) als Teilprojekt des Transformationsprozesses ÜBERGANGSWEISE liegt nun die abgeschlossene Vorentwurfsplanung inklusive Kostenschätzung vor.

Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 25.03.2021 (VO/2021/09711) wurde der Bürgermeister beauftragt, für das ehemalige Karstadt-Sport-Haus (Haus B) folgende zentralen Ziele im Rahmen des Projektes umzusetzen:

1. Schaffung von zusätzlichen Raumkapazitäten für die Innenstadtgymnasien
2. Entscheidender Impuls und innovativer Beitrag zur Stärkung des Innenstadtstandortes
 - mit verschiedenen Angeboten aus den Bereichen Bildung, Service und Kultur
 - Öffentliche Nutzung des Gebäudes, das sich durch multifunktionale und gemeinschaftlich nutzbare Räume auszeichnet
 - Nutzungskonzept, um Frequenz in der Innenstadt auf besondere Weise zu erhöhen und die Kaufkraft zu stärken
3. Stärkere Präsenz der Hochschulen in der Innenstadt

Alle drei Ziele lassen sich im Rahmen des vorliegenden Entwurfs realisieren.

Zu 1.: Das Raum- und Funktionsprogramm, welches in Phase 0 gemeinsam verhandelt und abgestimmt worden war, wird unter Berücksichtigung synergetischer Kompromisse in enger Abstimmung mit den Ankernutzern gedeckt. Dabei soll durch ein möglichst flexibles Raumkonzept das Potential für Weiterentwicklung und Wandelfähigkeit für die Zukunft gewährleistet werden. Es gelingt, die Raumbedarfe der Innenstadtgymnasien in zukunftsweisender Form abzubilden und damit die bestehenden Schulstandorte zu stärken.

Zu 2.: Die Schaffung eines „Dritten Ortes“ als Raum für Kreativität, Austausch und Innovation stellt einen weiteren, zentralen Bestandteil des Entwurfs dar. Es entsteht ein Ort, der die Innenstadt nachhaltig belebt und Raum für Begegnungen im Herzen der Altstadt bietet – offen, einladend und frei von Konsumzwängen. Der Erfolg der aktuellen Zwischennutzung im Übergangshaus sowie das überregionale Interesse am Projekt zeigt bereits die große Akzeptanz und Erfordernis solch eines städtischen Angebotes im Kontext um die Bereiche Bildung und Innovation und ermöglicht es, die Transformation der Innenstadt als Impulsgeber aktiv mitzugestalten.

Zu 3.: Als gesetzte Ankermieter sind der Offene Kanal Lübeck sowie die Musikhochschule in die Planung integriert. Alle weiteren Hochschulen (Universität zu Lübeck, Technische Hochschule Lübeck sowie das Technikzentrum) werden sich im Rahmen von Kooperationen sowie als Mitnutzer von Flächen einbringen.

I. Vorentwurf

Gemäß beiliegenden Erläuterungsberichten zur LP 2 (s. Anlage 1 - Hochbau und Anlage 2 - TGA) sowie der zugehörigen Präsentation (s. Anlage 3) sowie wurde die Entwurfsideen gemäß Lösungsskizzen aus dem vorangegangenen VgV-Verfahren durch das beauftragte Generalplanungsbüro ppp architekten und generalplaner sowie weiteren Fachplanern weiterentwickelt und nun als koordinierte Vorentwurfsplanung vorgelegt. Zu diesem Planungsstand Vorentwurf ist die beiliegende Kostenschätzung erzeugt worden (s. Kapitel III.).

Dieser Planungsstand Vorentwurf resultiert aus diversen Abstimmungen mit dem GMHL, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Stadtbildpflege, Welterbe- und Gestaltungsbeirat, der Welterbe-Beauftragten der Hansestadt Lübeck, ICOMOS, Vorabstimmungen mit dem Prüfamts für Standsicherheit und externem Brandschutzprüfsachverständigen sowie zahlreichen Nutzerworkshops. Ein erster Austausch mit dem Beirat für Menschen mit Behinderung der Stadt Lübeck ist ebenfalls erfolgt.

Die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wurde durch die Vertretung der Schülerschaft im Rahmen der erfolgten Nutzerworkshops sowie allgemeinen Informationsveranstaltungen gewährleistet und knüpft an den Beteiligungsprozess aus Phase 0 an.

Besonderes Augenmerk in der Ausgestaltung der Vorentwurfsplanung lag auf folgenden Aspekten:

Städtebaulicher Kontext

Das Bauen im UNESCO-Welterbe erfordert ein sensibles Zusammenspiel von Denkmalschutz und moderner Architektur. Eingebettet in die historische Altstadt von Lübeck stellte der Abstimmungsprozess eine besondere Herausforderung dar. Als Ergebnis wurde ein Konzept entwickelt, das sowohl den historischen Kontext bewahrt als auch zukunftsweisende Architektur ermöglicht.

Offene, flexible Raumkonzepte im Sinne einer Mixed-Use-Nutzung

Die multifunktionale Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen, insbesondere unter Berücksichtigung betrieblicher Anforderungen und spezifischer Bedürfnisse, erfordert eine diffe-

renzierte Auseinandersetzung mit allen Beteiligten. Ziel ist die Nutzung möglicher Synergien sowie die Förderung von Kooperationen über die Hausgemeinschaft hinaus.

Themen wie Belichtung, Raumakustik, Barrierefreiheit sowie das besondere Sicherheits- und Risikomanagement müssen den Anforderungen eines öffentlichen, multifunktionalen Bildungshauses gerecht werden. Das offene, nicht kommerzielle, mit dem städtischen Raum interagierende Erdgeschoss versteht sich als Einladung für die Stadtgesellschaft und fördert die Kommunikation mit Stadtraum und Gesellschaft.

Nachhaltigkeitsziele

Ein besonderer Fokus liegt darin, mit dem Projekt einen Beitrag im Sinne der Nachhaltigkeitsziele für kommunale Gebäude der Hansestadt Lübeck zu leisten. Die Planung und Ausführung erfolgt mit dem bestmöglichen energetischen Standard unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit in seiner Ausprägung als Sparsamkeitsprinzip. Zur Sicherstellung der Standards wurde neben dem Bereich Energiemanagement sowie der Klimaleitstelle bereits frühzeitig eine externe Energieberatung mit einbezogen.

Grundsätzlich lassen sich die Zielsetzungen der Klimaleitstelle gemäß des Lübecker Klimaplanes in Form der Vorgaben für die EEA-Zertifizierung in Gold sowie Vorgabe des KfW-55 EE-Standards im Projekt nicht umfänglich umsetzen. Für den Bestandsbau (UG – 3. OG) wird ein EH-70 Standard angestrebt, für die Dachaufstockung als Neubau kann voraussichtlich ein EH-40 Standard erreicht werden.

Allein schon die Umnutzung und Weiternutzung eines Bestandsgebäudes statt Abriss und Neubau trägt einen wesentlichen Anteil dazu bei, durch Erhalt von grauer Energie im Sinne einer sinnvollen Nachhaltigkeitsstrategie CO² einzusparen. Darüber hinaus werden ökologische, ökonomische, soziale, technische, prozess- sowie standortbezogene Kriterien weiter untersucht. Ein Pre-Check unter Annahme der planerischen Voraussetzungen der Vorplanung ergibt aktuell ein Erreichen des Solls nach DGNB von ca. 65%. Dies würde annähernd einem Gold-Status entsprechen.

Im Zuge des weiteren Planungsprozesses wird ein Verfahren „in Anlehnung an“ eine Zertifizierung nach dem Bewertungssystem DGNB 2023 angestrebt. Dies bedeutet, Einzelkriterien werden bis in die Entwurfsplanung bzw. bis zur Bauausführung weiterverfolgt und umgesetzt, auf eine Zertifizierung wird aber bewusst verzichtet, da voraussichtlich der final zu erreichende Standard nicht für eine Förderung ausreichen wird und der Aufwand einer Zertifizierung unverhältnismäßig hoch ist.

TGA-Konzept

▪ Wärmeversorgungsanlagen

Bei der Wärmeversorgung wird das Ziel verfolgt, aus den gegebenen Bedingungen die meisten Synergieeffekte auszunutzen. Aus diesem Grund wird von einer Standard-Luft-Wasser-Wärmepumpe abgesehen und auf eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Rückkühlern auf dem Dach gesetzt. Dadurch kann die Anlage die Wärme- und Kälteversorgung gleichzeitig sicherstellen. Zusätzlich wird angestrebt, durch die gleichzeitige Nutzung der beiden Medien in den Übergangszeiten die Effektivität der Wärmepumpe deutlich zu erhöhen. Eine Versorgung über Fernwärme bzw. Geothermie als Alternativansätze sind nicht umsetzbar.

▪ Lüftungsanlagen

Vorrangiges Ziel des Lüftungskonzeptes ist es, die einzelnen Räumlichkeiten ausreichend zu belüften und dabei soweit als möglich natürlich zu belüften, ansonsten den dafür notwendigen technischen Aufwand ebenso wie den Energieverbrauch möglichst gering zu halten.

Soweit es die Raumtiefen und Raumstrukturen zulassen, wird eine natürliche Lüftung als Querlüftung über die Gebäudefassade hin zum Atrium angestrebt, um über Überstromöffnungen in den Brüstungsbereichen die Luft ins Atrium zu führen.

Unterstützend bzw. bei Erfordernis aufgrund der Nutzung und Lage im Gebäude werden die restlichen Räume mechanisch be- und entlüftet. Als Hauptlüftung wird eine

zentrale Lüftungsanlage mit einem Kreislaufverbundsystem zur Wärmerückgewinnung geplant. Das Lüftungsgerät wird im Untergeschoss des Bauteils C (unter dem Schragen) verortet.

Die Fortluft wird in die Fahrradgarage eingeblasen und so deren Restwärme besonders effektiv ausgenutzt.

Die Abluft aus den Geschossen EG bis 5.OG wird aus dem Atrium abgesaugt. Das EG und das 5.OG sind offen zum Atrium gestaltet.

- Energieverteilung

Für die elektrische Energieversorgung des Gebäudes wird eine eigene Mittelspannungs-Transformatorstation benötigt.

In der Kostenschätzung ist eine Photovoltaikanlage von ca. 180 m² enthalten.

Die Leitungsverlegung erfolgt in den Hauptnutzflächen auf Kabeltragsystemen in ästhetisch anspruchsvoller Sichtinstallation.

- IT- Medientechnik

Das Datennetz wird entsprechend der Vorgaben der Hansestadt Lübeck errichtet.

Im UG werden mehrere getrennte Serverschränke vorgesehen, um getrennte Datenetze für die unterschiedlichen Nutzergruppen bereitzustellen.

Die aktiven Netzwerkkomponenten werden durch die jeweiligen Nutzer beigestellt, so dass, je nach Erfordernis, die jeweiligen Datennetze

- Intranet der ITHL
- Landesdatennetz
- Forschung und Lehre Datennetz
- öffentliches WLAN

genutzt werden können.

- Beleuchtungsanlagen

Die Beleuchtung der Räume erfolgt nach DIN 12464-1

- Gebäudeautomation (GA)

Die Gebäudeautomation hat die Aufgabe, die betriebstechnischen Anlagen zur Versorgung des Gebäudes mit Wärme, Kälte und Lüftung entsprechend dem derzeitigen Stand der Technik optimal zu steuern, zu regeln und zu überwachen. Sämtliche betriebstechnische Anlagen werden zu diesem Zweck in die GA eingebunden, sofern es sich nicht um Anlagen handelt, die zu 100 % durch den Nutzer betrieben werden (z. B. Anlagen des offenen Kanals oder der Medienausstattung).

Die Planung der GA erfolgt auf Basis der DIN 16484, der VDI 3814, den Empfehlungen der AMEV und unter Berücksichtigung der sich neu aus dem Gebäudeenergiegesetz ergebenden Anforderungen in Bezug auf die GA (u. a. technische Monitoring, Automationsgrad, Inbetriebnahmemanagement).

Das zu errichtende Gebäudeautomationssystem gliedert sich in folgende drei Ebenen:

Management- und Bedienebene

Dies beschreibt die übergeordnete Einrichtung zur Visualisierung aller betriebstechnischen Anlagen und Versorgungsbereiche und deren Ist- und Sollzustände für eine effiziente und reaktionsschnelle Betriebsführung.

Die Hauptaufgaben des GA-Managements sind:

- Betriebsüberwachung und Gewährleistung der Versorgungssicherheit,
- Störungsmanagement und Alarmkette,
- Realisierung übergeordneter Reaktionsprogramme,
- Betriebsführung und
- Betriebsoptimierung der versorgungstechnischen Anlagen,
- Datenhistorisierung sowie
- Datentransfer zur zentralen Datenbank eines Objektmanagementsystems,

- Anlagenanalyse.

Automationsebene

Automationseinrichtungen mit Bedien- und Beobachtungseinrichtungen, Ein- und Ausgabe und Verarbeitung von GA-Funktionen, Schnittstellen zu Feldgeräten und anderen Programmierseinrichtungen.

Feldebene

Die Feldebene beinhaltet die Sensorik und Aktorik innerhalb des Gebäudes zur Aufnahme von Mess- und Statuswerten und der Ansteuerung von Stellgliedern aus der Automationsebene

Zusätzlich dient ein Energiemanagementsystem der Identifizierung von Optimierungs- und Einsparpotentialen im Nutzungsbetrieb und ein Störmeldemanagement zur Steigerung der Effizienz des Facility Managements.

II. Schranken Machbarkeitsstudie (VO-2024-13351)

Im Rahmen der Planung für das Haus B und die Gestaltung des angrenzenden unteren Schrangens ergeben sich neue Anforderungen, die eine funktionale Verknüpfung von Gebäudenutzung und öffentlichem Raum erforderlich machen. Ein zentrales Thema ist dabei die Schaffung von Abstellflächen für Fahrräder, insbesondere in Verbindung mit der schulischen Nutzung des Hauses B. Der Verbindungsbau der ehemaligen Warenhäuser Karstadt Haus A und B (Unterbauung Schranken (=Haus C)) bietet sich hierfür als geeigneter Standort an, an dem bis zu 350 – 420 Stellplätze untergebracht werden können. Bauordnungsrechtlich sind mindestens 200 Fahrradstellplätze nachzuweisen, der Bedarf der Nutzerschaft liegt sicher höher. Eine Öffnung der Garage als öffentliche Fahrradgarage wäre zusätzlich ein wichtiger Beitrag zum zukünftigen Mobilitätskonzept Innenstadt. Eine Erweiterung im angrenzenden Haus A wäre denkbar.

In einer vorliegenden Machbarkeitsstudie (technischer sowie gestalterischer Teil) wurden im Vorfeld verschiedene Erschließungsvarianten beleuchtet und anhand der favorisierten Zugangslösung über eine kombinierte Fahrrad- und Fußgängerrampe vom Schranken, verschiedene Lösungsansätze untersucht. Im Rahmen des gestalterischen Teils wurde eine mögliche Ausgestaltung des Schrangens mit integrierter Fahrradgaragenüberdachung und -einfahrt erarbeitet und den Bereichen Stadtplanung, Stadtgrün + Verkehr sowie dem Gebäudemangement vorgestellt.

Im Ergebnis ist die Realisierung einer Fahrradparkgarage im Haus C (Unterbauung Schranken) mit Zufahrt über eine Rampe vom Schranken sowohl aus technischer als auch aus gestalterischer Sicht möglich und bietet Platz für ca. 350 - 420 Fahrräder. Dabei müssen sowohl städtebauliche Rahmenbedingungen als auch funktionale Aspekte berücksichtigt werden. Alternative Zuwegungsalternativen wurden umfassend geprüft und haben sich als ungeeignet erwiesen.

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses wird die technische Realisierung weiterverfolgt und in die bestehende Umbauplanung integriert, da eine losgelöste Betrachtung und Umsetzung aus bauordnungsrechtlichen, baukonstruktiven sowie betrieblichen Gründen nicht möglich ist (u. a. Nachweis von mind. 200 Fahrradstellplätzen im Zuge des Genehmigungsverfahrens zwingend erforderlich).

Zur Entkopplung der baulichen Umsetzung der Fahrradgarage von weiteren Überlegungen und Verfahren in Bezug auf die Schranken-Gestaltung wird die weitere Planung beschränkt auf das untergeschossige Bauteil inkl. Rampenerschließung. Für die oberirdische Ausgestaltung werden im Zuge der Planung Lastannahmen für eine mögliche Überbauung getroffen

und planerisch sowie kostentechnisch zunächst ein Provisorium für eine Überdachung und Einhausung berücksichtigt.

Ebenfalls gilt es nun im nächsten Schritt betriebliche Aspekte der Anlage in Anlehnung an aktuell in Planung befindliche Projekte der Stadt für Fahrradparkgaragen zu klären (Zugangsberechtigung, Zugangs- und Kontrollsystem, Öffnungszeiten etc.).

III. Kosten (brutto)

- Vorgezogene Kosten

Vorgeschnittene Phase 0 (Juli 2023 – März 2024)
davon 290.000 EUR gefördert (ZIZ)

340.000 EUR

- Ursprünglicher Kostenrahmen für Umbaukosten Bildungshaus Q1/2021
Um eine Vergleichbarkeit zur Kostenschätzung der Umbaukosten Bildungshaus zu erhalten, muss der Kostenansatz der KWL (Fläche x Kostenkennwerte für schulische Nutzung/Einzelhandel/Büro) um die fehlenden Flächen ergänzt sowie auf den heutigen Stand hochindiziert werden.

Kostenrahmen KWL ermittelt Q1/2021 ohne konkrete Aufgabenstellung sowie Kenntnisse über den Bestand, ohne Haus C, ohne Unvorhergesehenes (10 % - Ansatz 2,22 Mio. EUR)	22,2 Mio. EUR
+ Kostensteigerung durch Baupreisindex auf Q4/2024 Entspricht 38,1 %	8,5 Mio. EUR
+ Flächenansatz für Haus C (da nicht enthalten gewesen) ohne Fahrradgarage (610 m ²)	2,7 Mio. EUR
Gesamt ohne Fahrradgarage	33,4 Mio. EUR

- aktuelle Kostenschätzung Vorentwurf Q4/2024

Umbaukosten Bildungshaus gemäß aktueller Kostenschätzung 12/2024, Flächenansatz für Haus C (610 m ²); davon 590.000 EUR gefördert (ZIZ)	39,6 Mio. EUR
+ Fahrradgarage s. Kostenprognose aus Machbarkeitsstudie 2024 (Bauwerkkosten + NK, ohne Außenanlagen)	2,6 Mio. EUR
Gesamt inkl. Fahrradgarage	41,7 Mio. EUR

Neben der Herausforderung von Sanierung und Umbau eines Bestandsgebäudes führen projektspezifische Aspekte **anteilig zu Kostensteigerungen von 7,1 Mio. EUR.**

Diese begründen sich u. a. durch:

- umfangreicher Rückbau/Abbruch im Bestand (u. a. Schadstoffe, Atrium, Abbruch Technikzentrale),
- offenes Raumkonzept für innovatives, anpassungsfähiges Nutzungskonzept (pädagogischer Ansatz, Mixed-Use),
- gestalterische Anforderungen an Gebäudehülle (Umfeld UNESCO Welterbe),
- erhöhte energetische Anforderungen an Gebäudehülle (Nachhaltigkeit),
- erhöhte Anforderung an haustechnische Anlagen (Nachhaltigkeit, Mixed-Use),
- erhöhte Baunebenkosten aufgrund Komplexität der Bauaufgabe (Fachplaner, Beratungsleistungen, Untersuchungen etc.).

Die Kosten für die Fahrradparkgarage basieren auf einer Kostenprognose und muss durch eine konkrete Vor- und Entwurfsplanung verifiziert werden.

Die Kostenschätzung für den Umbau des Bildungshauses enthält keinen Posten für Unvorhergesehenes sowie weitere Risiken, da diese zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt nicht verlässlich abgeschätzt werden können. Diese werden nachrichtlich benannt:

- Weitere Kostenrisiken

- Kostenvariabilität zu Abschluss des Vorentwurfs (+/- 30 %)
- Gesteigerte Planungsanforderungen durch Nutzung/Mixed-Use-Konzept
- Kostenunsicherheiten aufgrund von erschwerte Baustellenlogistik im Altstadtbereich, komplexe Abbrucharbeiten, techn. Entflechtung zu Haus A, Feuchteschaden, Schadstoffentsorgung und weiteres Unvorhergesehenes
- zuzüglich Kostensteigerung (Baupreisindex) bis zum Zeitpunkt der Ausschreibung

Der Vergleich der Bauwerkskosten des vorliegenden Vorentwurfs gegenüber Kosten aus dem Baukostenindex(BKI)-Werten 2024 für einen Neubau einer allgemeinbildenden Schule auf Basis der ermittelten Kostenkennwerte (BRI/NUF/NRF/ BGF/Schüleranzahl) zeigt auf, dass ein Neubau deutlich höhere Bauwerkskosten (KG 300 + 400) generieren würde als der Umbau dieser Bestandsimmobilie (ohne Fahrradgarage):

Bauwerkskosten Bildungshaus
Gemäß Kostenschätzung Q4/2024

ca. 16 Mio. EUR

**Bauwerkskosten gemäß BKI (2024) für
Neubau Allgemeine Schule**

ca. 21-35 (60) Mio. EUR

Im Zuge der weiteren Planung werden mögliche Einsparpotentiale eruiert und wenn möglich optimiert. Der Erhalt des Bestandsdachs (heute: Technikzentrale) erwies sich nach erster Analyse als nicht wirtschaftlich gegenüber dem Neubau unter Abwägung der Vor- und Nachteile.

IV. Fördermöglichkeiten

Es wurden bislang folgende Bundes-Förderprogramme sondiert und werden weiterverfolgt (Antragsstellung geplante, geschätzte Maximalförderung ca. 4 Mio. EUR):

- BEG NWG Kommunen-Zuschuss für energieeffiziente Sanierung von Nichtwohngebäude mit EG 70 Standard + evtl. EE-Bonus
→ Förderung Bestandsgebäude

- BEG NWG Neubauförderung über KfW-Programm Klimafreundlicher Neubau (KNF) für mind. EG 40
→ Förderung Neubau Dachgeschosse
- Maßnahmen zur Förderung klimafreundlicher Mobilität bzw.
- Sonderprogramm des Bundes „Stadt und Land“ in Schleswig-Holstein als Zuschuss für öffentliche Garagen (ggfls. in 2026)
→ Förderung Fahrradgarage (aber nur, wenn öffentlich nutzbar)

Das Impulsprogramm 2030II ließ sich aufgrund der Laufzeit bis 2024 nicht für dieses Projekt heranziehen (es konnten ca. 2,8 Mio. EUR trotz Kürzungen der bewilligten Mittel für zwei andere Projekte an Förderungen eingeworben werden).

Die BEG-EM bzw. BEG-EMW Bundesförderung (bezogen auf Einzelmaßnahmen) erwiesen sich als voraussichtlich unwirtschaftlicher als die o. g. Gesamtförderung des Bestandsgebäudes und Neubaus.

Darüber hinaus wird weiterhin angestrebt, Stiftungsgelder und weitere finanzielle Unterstützungen anzufragen.

V. Rahmenterminplan

Das Projekt ist geprägt durch einen extrem ambitionierten Rahmenterminplan, verstärkt durch diverse Planungsprozesse, die eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Bestand, den diversen Nutzern, dem zukünftigen Betrieb und weiterer besonderer Aspekte, wie städtebauliche Besonderheiten oder Nachhaltigkeitsziele, bedürfen.

Es wird angestrebt, die Leistungsphase 3 (nach HOAI) mit der EW-Bau im Juli 2025 abzuschließen, und diese anschließend im Herbst den politischen Gremien zur Freigabe vorzulegen. 2026 soll direkt nach Beendigung der Zwischennutzung mit der Baumaßnahme begonnen werden (zunächst mit vorgezogenen Maßnahmen) und diese 2028 abgeschlossen werden.

Für die Baurealisierung wird die Beauftragung eines Generalunternehmers (GU) aufgrund der Komplexität der Bauaufgabe sowie der Terminabhängigkeit zu G9 in Erwägung gezogen.

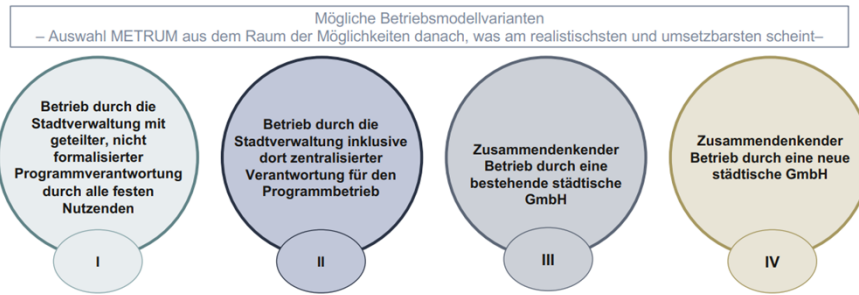
Abhängig von den weiteren Entwicklungen in Bezug auf Haus A ist eine Abstimmung hinsichtlich der Schnittstellen sowie Durchführung der technischen Entflechtung beider Häuser A und B so zeitnah wie möglich erforderlich. Sollten größere bauliche Veränderungen in Haus A geplant werden, wären auch diese zwingend mit dieser Baumaßnahme abzustimmen (Baustellenlogistik).

Die Überplanung des Schrangens sollte im Idealfall parallel bearbeitet werden, um Synergieeffekte mit dem Planungs- und Bauprozess des Bildungshauses zu nutzen und bestenfalls Zusatzkosten für Interimslösungen zu vermeiden.

VI. Betriebsbeschreibung/Betreibermodell

Für die interdisziplinäre Nutzung des Gebäudes ist die Sicherstellung des Betriebes durch einen Betreiber unumgänglich. Daher sind die Überlegungen bereits seit Beginn der Planungsphasen elementarer Bestandteil des Prozesses.

Als Ergebnis aus Phase 0 wurden vier mögliche Betriebsvarianten entwickelt.



Parallel zur Vorplanung wurden bislang die wichtigsten Aufgabenbereiche (Pflichtenkatalog) eruiert, eine Betriebsbeschreibung verfasst, die weiter fortgeschrieben werden muss sowie die Grundpfeiler eines funktionierenden Betreibermodells definiert:

- Klar verortete Erfolgsverantwortung
- Klar definierte Schnittstellen und Zuständigkeiten
- Klärung Finanzierung (Zuschussbetrieb)
- Klärung Personalbedarf

Variante I + II bedingen nötige Kompetenzen gemäß Pflichtenkatalog, die weder die originäre Stadtverwaltung als auch eine bestehende städtische Gesellschaft vollständig besitzt.

Variante III (Zusammenfassender Betrieb durch eine bestehende städtische GmbH) stellt aktuell die Vorzugsvariante der Stadt dar und wird weiter untersucht.

Variante IV (Zusammenfassender Betrieb durch eine neue städtische GmbH) soll als mögliche Alternative zu Variante III ebenfalls vertieft beleuchtet werden. Dabei dienen die Erkenntnisse aus den Vorüberlegungen und weiteren Abstimmungsgesprächen aus Variante III als Grundlage für mögliche Marktsondierungen, um die Realisierungsoption dieser Variante zu prüfen.

VII. Zwischennutzung Übergangshaus

Seit Juli 2024 steht das Übergangshaus fünf Tage die Woche für die Öffentlichkeit als Ort der Begegnung, des Austausches, als Reallabor, für Veranstaltungen aller Art sowie als Co-Working-Fläche zur Verfügung. Seit November 2024 wird das Angebot noch erweitert durch das Bildungsangebot des DLC (Digital Learning Campus) von Seiten der Hochschulen.

Die erste Bilanz zeigt, welchen großen Erfolg die Schaffung dieses „Dritten Ortes“ bereits feiern kann. Es gibt eine sehr hohe Akzeptanz des Hauses in der Stadtgesellschaft, insb. durch junge Menschen, die Nachfrage für Veranstaltungsformate im Gebäude an LTM als Betreiber der Zwischennutzung ist groß. Aber auch außerhalb der Stadtgrenze steht das Übergangshaus sowie das Gesamtprojekt im großen Fokus anderer Kommunen sowie zielgruppenrelevanter Medien und Innenstadtinitiativen.

Die Zwischennutzung wird Ende 2025 beendet werden (ZIZ-Förderung läuft aus, Baugenehmigung erlischt). Anfang 2026 soll die technische Entflechtung und weitere vorbereitenden Maßnahmen beginnen.

Die Verstetigung eines solchen „Dritten Ortes“ ist Thema der übergeordneten Strategie ÜBERGANGSWEISE.

Anlagen:

- 1 – Erläuterungsbericht zur LP 2 - Hochbau
- 2 – Erläuterungsbericht zur LP 2 - TGA
- 3 – Präsentation zur Berichtsvorlage

Senatorin Joanna Hagen