



Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Frank Graap (E-Mail: frank.graap@luebeck.de Telefon: 122-6260)

Zwischenbericht Raumplanung IV

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.03.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.03.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.03.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
27.03.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Bei dem vorliegenden Zwischenbericht Raumplanung IV handelt es sich um eine Fortschreibung der Zwischenberichte Raumplanung I vom 26.11.2019 (VO/2019/07951), Raumplanung II vom 17.06.2021 (VO/2021/09736) und Zwischenbericht Raumplanung III vom 28.03.2024 (VO/2022/11513). Nach Beratung der Bürgerschaft des Zwischenberichts Raumplanung III am 28.03.2024 wurde der folgende Antrag von CDU/Bündnis 90/Die Grünen und der FDP (VO/2022/11513-01) für die weitere Planung beschlossen:

1. Der konkrete Bedarf an zukünftigen Büroräumen ist noch einmal zu überprüfen und darzustellen. Bei der Bemessung des Flächenbedarfs sind die Auswirkungen des demografischen Wandels, die potenzielle Ausweitung von Homeoffice sowie die Einführung von „New Work“-Arbeitsformen zu berücksichtigen.
2. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung werden „laufende Kosten“ in den Varianten mit einer identischen Summe angesetzt. In einer Überarbeitung sind die konkreten Bewirtschaftungskosten der einzelnen Immobilien anzusetzen.
3. Die Aufwendungen und der Zeithorizont der notwendigen energetischen Sanierung der möglicherweise im Bestand verbleibenden Verwaltungsgebäude zum Erreichen der Klimaneutralität ist zu benennen und in die Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzunehmen. Hierzu ist der Bestand systematisch zu erfassen (technischer Zustand/Verbräuche/prognostizierte Lebensdauer mit Instandsetzung und Sanierungsbedarf/Bewertung der energetischen Qualität).
4. Die Roddenkoppel wird nicht mehr priorisiert. Als neue eventuelle Standorte werden das Schlachthofgelände und der Volksfestplatz geprüft. Die Verwaltung wird gebeten, weitere mögliche Standorte, die eine schnelle Umsetzung zulassen, zu benennen. Dabei werden Grundstücke, die sich nicht im Besitz der Stadt befinden, nicht ausgeschlossen. Da der Standort „Bundesbankgebäude“ für die räumliche Zusammenführung des GMHL nicht mehr zur Verfügung steht, soll die Verwaltung prüfen, wie dies kompensiert werden kann.

Dieser Zwischenbericht Raumplanung IV dient dazu, die Aufträge der Bürgerschaft umzusetzen.

Bericht:

Siehe Anlage 1

Anlagen:

1 – Zwischenbericht Raumplanung IV

Senatorin Joanna Hagen



Zwischenbericht Raumplanung IV

für die Kernverwaltung der Hansestadt Lübeck

Hansestadt LÜBECK
Fachbereich Planen und Bauen
5.651 Gebäudemanagement



Vorwort

Bei dem vorliegendem Zwischenbericht Raumplanung IV handelt es sich um eine Fortschreibung der Zwischenberichte Raumplanung I vom 26.11.2019 (VO/2019/07951), Raumplanung II vom 17.06.2021 (VO/2021/09736) und Zwischenbericht Raumplanung III vom 28.03.2024 (VO/2022/11513). Nach Beratung der Bürgerschaft des Zwischenberichts Raumplanung III am 28.03.2024 wurde folgender Antrag von CDU/Bündnis 90/Die Grünen/FDP (VO/2022/11513-1) für die weitere Planung beschlossen:

- 1.) Der konkrete Bedarf an zukünftigen Büroräumen ist noch einmal zu überprüfen und darzustellen. Bei der Bemessung des Flächenbedarfs sind die Auswirkungen des demografischen Wandels, die potenzielle Ausweitung von Homeoffice sowie die Einführung von „New Work“-Arbeitsformen zu berücksichtigen.
- 2.) In der Wirtschaftlichkeitsberechnung werden „laufende Kosten“ in den Varianten mit einer identischen Summe angesetzt. In einer Überarbeitung sind die konkreten Bewirtschaftungskosten der einzelnen Immobilien anzusetzen.
- 3.) Die Aufwendungen und der Zeithorizont der notwendigen energetischen Sanierung der möglicherweise im Bestand verbleibenden Verwaltungsgebäude zum Erreichen der Klimaneutralität ist zu benennen und in die Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzunehmen. Hierzu ist der Bestand systematisch zu erfassen (technischer Zustand/Verbräuche/prognostizierte Lebensdauer mit Instandsetzung und Sanierungsbedarf/Bewertung der energetischen Qualität).
- 4.) Die Roddenkoppel wird nicht mehr priorisiert. Als neue eventuelle Standorte werden das Schlachthofgelände und der Volksfestplatz geprüft. Die Verwaltung wird gebeten, weitere mögliche Standorte, die eine schnelle Umsetzung zulassen, zu benennen. Dabei werden Grundstücke, die sich nicht im Besitz der Stadt befinden, nicht ausgeschlossen. Da der Standort „Bundesbankgebäude“ für die räumliche Zusammenführung des GMHL nicht mehr zur Verfügung steht, soll die Verwaltung prüfen, wie dies kompensiert werden kann

Zu 1:

Derzeitige Situation:

Im Rahmen des Zwischenberichts Raumplanung III wird erläutert, dass sich der Flächenbedarf der Verwaltung insgesamt auf ca. 71.950 qm beläuft. Hierbei handelt es sich um einen Bedarf, der im Jahr 2022 ermittelt worden ist. Mit diesem Flächenbedarf sind die heute vorhandenen räumlichen Kapazitäten der Verwaltung erschöpft. Es sind jedoch ca. 18 % der Stellen in der Verwaltung derzeit unbesetzt. Zudem sind im Jahr 2023 und 2024 zusätzliche Stellen durch die Bürgerschaft genehmigt worden. Auch für das Jahr 2025 sind zusätzliche Stellen in der Haushaltssitzung der Bürgerschaft beschlossen worden. Die Besetzung dieser Stellen kann z.T. nur erfolgen, da aufgrund einer Fluktuation Arbeitsplätze aufgegeben werden, deren Nachbesetzung aufgeschoben werden muss, bis ein Arbeitsplatz zur Verfügung steht. Auch werden Stellen mitunter nicht ausgeschrieben, da ein potenzieller Arbeitsplatz nicht zur Verfügung steht. Durch die zusätzlichen Stellen, sowie der erforderlichen Schaffung von Arbeitsplätzen für bestehende, aber derzeit nicht besetzte Stellen, beläuft sich der aktuelle Raumbedarf auf ca. 84.900 m². Dieser Raumbedarf ergibt sich aus dem Stellenzuwachs seit dem Jahr 2022 und der Tatsache, dass, sofern Arbeitsformen die einem New-Work-Gedanken folgen, zugrunde gelegt werden, je Arbeitsplatz eine Gesamtfläche von ca. 25 m² pro Mitarbeitenden benötigt wird. Diese Gesamtfläche beinhaltet nicht nur den jeweiligen Arbeitsplatz, sondern darüber hinaus einen Anteil an Besprechungs- und Pausenräumen, Sanitärbereichen, Flure und Funktionsräume.

Auswirkungen des demografischen Wandels:

Veränderungen des Flächenbedarfs aufgrund des demografischen Wandels lassen sich nicht ableiten, da nach einem Austritt eines Mitarbeitenden die Stelle grundsätzlich nachbesetzt wird, sofern die vom ausgeschiedenen Mitarbeitenden geleisteten Tätigkeiten weiterhin erbracht werden müssen. Eine Reduzierung der Arbeitsplätze ist zurzeit aufgrund des demografischen Wandels nicht zu erwarten.

Potenzielle Ausweitung von Homeoffice:

Der Anteil an sogenannter Telearbeit in der Verwaltung steigt kontinuierlich. Die Hansestadt Lübeck als Arbeitgeberin darf die Mitarbeitenden nicht zur Telearbeit verpflichten. Dies erfolgt ausschließlich auf Initiative der Mitarbeitenden. Eine signifikante Minderung des Flächenbedarfs lässt sich jedoch nur bei hohen Telearbeitsanteilen der Wochenarbeitszeit realisieren. Insgesamt sind rd. 2.600 Mitarbeitende der Stadtverwaltung telearbeitsfähig. Ca. 1.000 Mitarbeitende verfügen bereits über einen genehmigten Telearbeitsplatz. Derzeit sind die Telearbeit wahrnehmenden Mitarbeitenden an durchschnittlich ca. 30-35 % der Wochenarbeitszeit zuhause tätig.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anzahl an potenziellen Telearbeitsplätzen in der Verwaltung begrenzt ist. Für folgende Funktionen ist die Ausübung der Tätigkeiten in Telearbeit nicht möglich:

- Tätigkeiten in der Gefahrenabwehr (bspw. Einsatzdienst Rettungsdienst und Brandschutz, Kommunaler Ordnungsdienst),
- Gewerblich tätige (bspw. Bauhöfe, Reinigung, Hausmeisterdienste)
- Tätigkeiten mit Publikumsverkehr (z.B. Bürgerservicebüros, Ausländerbehörde, Kfz-Zulassungsstelle, Stadtbibliothek, Museen, Materielle Hilfen, Beratungsstellen des Jugendamts, Dienste des Gesundheitsamts, Standesamt), weil zum Teil rechtlich die persönliche Vorsprache vorgeschrieben ist,
- Tätigkeiten, für die wegen der Verarbeitung personenbezogener Daten besonders hohe datenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten sind, die im häuslichen Umfeld nicht sichergestellt werden können. Hier kann die geplante Einführung der E-Akte ggf. neue Möglichkeiten eröffnen. Ein Zeithorizont für die gesicherte Umsetzung der E-Akte ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorhersehbar.

Die vorgenannten Tätigkeitsbereiche sind sehr personalintensiv, weshalb absehbar davon auszugehen ist, dass die Gewährung von Telearbeit nicht sprunghaft steigen kann.

Einführung von New-Work-Arbeitsformen:

Die Verwaltung pilotiert derzeit den Einsatz von Desk-Sharing. Dies vor allem, um die vorhandene Raumnot abzumildern. Desk-Sharing ist mitbestimmungspflichtig und ist mit einem Wandel der Arbeitskultur verbunden. Mitarbeitende der Verwaltung sind über Jahrzehnte in Einzel- oder Doppelbüros mit einem festen Arbeitsplatz tätig gewesen, weshalb eine Maßnahme wie Desk-Sharing nur sukzessive umgesetzt werden sollte und kann, um die notwendige Akzeptanz der Mitarbeitenden zu erzielen. Um Flächen durch Desk-Sharing zu reduzieren, sind erheblich höhere Telearbeitsquoten erforderlich, die derzeit nicht realisierbar sind. Zudem müssen weitere Voraussetzungen geschaffen werden, wie z.B. eine vollumfänglich funktionsfähige E-Akte und die Anschaffung einer Raumbelegungssoftware mit der die Mitarbeitenden ihren Arbeitsplatz jeweils buchen können, sowie des Erlasses einer Clean-Desk-Richtlinie die von den Mitarbeitenden zwingend einzuhalten ist.

Moderne Raumstrukturen:

War das klassische Verwaltungsgebäude bisher geprägt von einer kleinteiligen Raumstruktur so ist in den vergangenen Jahren, mit dem Bezug neuer Verwaltungsstandorte, hierbei ein deutlicher Wandel einhergegangen. So wurden Front- und Backofficebereiche realisiert, offene Raumstrukturen bei gleichzeitiger Schaffung von einer ausreichenden Anzahl von Rückzugsmöglichkeiten oder Co-Working-Spaces geschaffen. Insgesamt lässt sich jedoch hierzu feststellen, dass es zwar Raumeinsparungen durch die Auflösung kleinteiliger Raumstrukturen, hin zu offenen Mehrpersonenbüros gibt, diese jedoch durch die zusätzliche Schaffung von Rückzugs- und Besprechungsmöglichkeiten, sowie den verschiedenen Tätigkeiten angepasste Arbeitsplätze (z.B. Projektarbeit, Konzentrationsarbeit, Kreativarbeit, Öffentlichkeitsarbeiten oder informelle Flächen) egalisiert wurden.

Fazit:

Bei der weiteren Betrachtung des Flächenbedarfs im Zuge der räumlichen Neuausrichtung der Verwaltungsstandorte ist grundsätzlich von einem Raumbedarf von rd. 85.000 m² auszugehen. Die derzeitige Fläche von rd. 72.000 m² reicht nicht aus, um alle Stellen, die in der Verwaltung besetzt werden müssen, mit einem Arbeitsplatz zu versorgen. So gibt es aktuell ein räumliches Defizit von ca. 18 %. Durch die Nutzung der Telearbeit und der sukzessiven Einführung neuer Arbeitsformen, wie z.B. Desk-Sharing, wird es perspektivisch möglich sein, einen geringeren Flächenverbrauch zu erzielen. Bei der weiteren Bewertung der zukünftigen räumlichen Organisation der Verwaltung wurde dies im Folgenden bereits berücksichtigt.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Die Raumnot in der Verwaltung ist aufgrund wachsender Personalzahlen groß
- Auch unter der Berücksichtigung von New-Work-Arbeitsformen besteht ein räumliches Defizit von ca. 13.000 m²
- Eine Reduzierung des Raumbedarfs aufgrund des demografischen Wandels oder Home-Office-Tätigkeit ist kurzfristig im aktuellen Gebäudebestand nicht zu erwarten, wird aber perspektivisch berücksichtigt.

Zu 2:

Die laufenden Kosten der Wirtschaftlichkeitsberechnung setzen sich zusammen, aus den realen laufenden Bewirtschaftungskosten des letzten vollständig abgerechneten Jahres 2023. Für die Neubauvarianten wurden Schätzwerte, basierend auf entsprechende Erfahrung der Immobilienbewirtschaftung, angesetzt.

In der Darstellung der Variante 3 ist bei der Berechnung noch das Bundesbankgebäude angegeben, welches zum Zeitpunkt der Berichterstellung als potenzieller Standort denkbar war.

Auf die einzelnen Gebäude aufgeteilt ergeben sich folgende Kosten:

Laufende Kosten pro Jahr Variante 2 (gerundet)	
Neubau:	2.775.000,00 €
VZM:	1.862.500,00 €
Lichthof:	1.900.000,00 €
FA 27-29:	250.000,00 €
Summe:	6.787.500,00 €
Laufende Kosten pro Jahr Variante 3 (gerundet)	
Neubau/Anbau:	1.398.000,00 €
VZM:	1.862.500,00 €
Lichthof:	1.900.000,00 €
FA 27-29:	250.000,00 €
*Bundesbankgebäude:	400.000,00 €
Einsiedelstraße 6:	300.000,00 €
Schildstraße 12-14:	80.000,00 €
Meesenring 8:	200.000,00 €
*Kaisertor:	200.000,00 €
Mühlendamm 1-3	100.000,00 €
Zeughaus:	115.000,00 €
Summe:	6.805.500,00 €

***Diese Standorte werden zukünftig nicht weiter betrachtet. Sie dienen lediglich zur Vergleichbarkeit in Bezug auf den Zwischenbericht Raumplanung III und der vollständigen Bearbeitung des 2. Punktes des Auftrags, der diesem Zwischenbericht zugrunde liegt.**

Zu 3:

Bei den in den Varianten 2 und 3 genannten städtischen Liegenschaften, die erhaltenswürdig sind, handelt es sich um folgende Standorte:

- Verwaltungszentrum Mühlentor
- Fackenburger Allee 27-29
- Meesenring 8
- Zeughaus
- Mühlendamm 1-3
- Schildstraße 12-14

Hinsichtlich der Fragestellung der Sanierungsbedürftigkeit, unter Berücksichtigung energetischer Aspekte kann Folgendes festgehalten werden:

1.) Verwaltungszentrum Mühlentor

a.) Haus Trave/Verbindungsgang:

- ➔ Technischer Zustand: Schlecht
- ➔ Energetischer Zustand: Schlecht
- ➔ Grobkostenschätzung für eine Grundsanierung inkl. energetischer Sanierung: 29,5 Mio. EUR (Stand: 2025)
- ➔ Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- ➔ Energetische Sanierungsmaßnahmen: Dach- und Fassadensanierung, Fensteraustausch
- ➔ Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 25.000 EUR

b.) Haus Altbau:

- ➔ Technischer Zustand: Schlecht
- ➔ Energetischer Zustand: Schlecht
- ➔ Grobkostenschätzung für eine Grundsanierung inkl. energetischer Sanierung: 15 Mio. EUR (Stand: 2025)
- ➔ Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- ➔ Energetische Sanierungsmaßnahmen: Dach- und Fassadensanierung, Fensteraustausch
- ➔ Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 10.000 EUR

c.) Haus Kronsforde:

- ➔ Technischer Zustand: Schlecht
- ➔ Energetischer Zustand: Schlecht
- ➔ Grobkostenschätzung für eine Grundsanierung inkl. energetischer Sanierung: 22,5 Mio. EUR (Stand: 2025)

- Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- Energetische Sanierungsmaßnahmen: Dach- und Fassadensanierung, Fensteraustausch
- Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 20.000 EUR

d.) Haus Sophienstraße:

- Technischer Zustand: Schlecht
- Energetischer Zustand: Schlecht
- Grobkostenschätzung für eine Grundsanierung inkl. energetischer Sanierung: 17 Mio. EUR (Stand: 2025)
- Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- Energetische Sanierungsmaßnahmen: Dach- und Fassadensanierung, Fensteraustausch
- Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 20.000 EUR

Durch die energetischen Sanierungsmaßnahmen im Zuge einer Gesamtsanierung des VZM lassen sich potenziell jährlich insgesamt bis zu ca. 75.000 EUR an Wärmekosten einsparen.

2.) Fackenburger Allee 27-29:

- Technischer Zustand: Das Gebäude wurde weitestgehend saniert.
- Energetischer Zustand: Eine energetische Sanierung der Dächer, sowie der Austausch der Fenster ist bereits erfolgt.
- Grobkostenschätzung für verbliebene Sanierungsmaßnahmen inkl. zusätzlicher energetischer Sanierung: 10,7 Mio. EUR (Stand: 2025)
- Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- Energetische Sanierungsmaßnahmen: Fassadensanierung,
- Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 20.000 EUR

3.) Meesenring 8:

- Technischer Zustand: Schlecht; es handelt sich bereits um eine laufende Sanierungsmaßnahme
- Energetischer Zustand: Schlecht
- Grobkostenschätzung für eine Grundsanierung inkl. energetischer Sanierung: 14 Mio. EUR (Stand: 2025)
- Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- Energetische Sanierungsmaßnahmen: Dach- und Fassadensanierung, Fensteraustausch, neuer Wärmeerzeuger

- Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 40.000 EUR

4.) Zeughaus:

- Technischer Zustand: Teilsaniert
- Energetischer Zustand: Durchschnittlich
- Grobkostenschätzung für eine Grundsaniierung (Brandschutz) inkl. energetischer Sanierung: 5 Mio. EUR (Stand: 2025)
- Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- Energetische Sanierungsmaßnahmen: Fensteraustausch
- Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 15.000 EUR

5.) Mühlendamm 1-3 (Archiv):

- Technischer Zustand: Schlecht.
- Energetischer Zustand: Schlecht
- Grobkostenschätzung für eine Grundsaniierung inkl. energetischer Sanierung: 5 Mio. EUR (Stand: 2025)
- Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- Energetische Sanierungsmaßnahmen: Dach- und Fassadensanierung, Fensteraustausch
- Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 30.000 EUR

6.) Schildstraße 12-14:

- Technischer Zustand: Saniert; Keine Maßnahmen erforderlich
- Energetischer Zustand: Angemessen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- Lebensdauer: ca. 50 Jahre

Die potenziell verbleibenden Standorte sind somit in Teilen sanierungsbedürftig, vor allem unter energetischen Aspekten. Insgesamt sind notwendige Investitionen in Höhe von ca. 119 Mio. EUR (Stand: 2025) für die sechs Standorte mit einer Fläche von rd. 44.100 m² erforderlich. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um Grobkostenschätzungen handelt, die als Orientierung dienen, jedoch noch Kostenungenauigkeiten beinhalten können.

Ein Neubau in dieser Größenordnung würde allein für den Hochbau ca. 135 Mio. EUR verursachen. Hier sind noch keine Kosten für ein Grundstück oder Gründungskosten, Baunebenkosten, Erschließungskosten, die Außenanlagen und die Ausstattung enthalten, sodass von einem erheblich höheren Gesamtkostenvolumen von ca. 200 Mio. EUR (Stand: 2025) auszugehen ist.

Durch die genannten Maßnahmen lassen sich potenziell an den sechs Standorten insgesamt jährlich ca. 180.000 EUR an Wärmeenergiekosten einsparen.

Da im nun Folgenden Punkt 4 des Antrags vorgegeben wird, dass der Standort Roddenkoppel nicht mehr priorisiert werden soll, ist die vorhandene Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aus dem Zwischenbericht Raumplanung III in weiten Teilen unbrauchbar geworden, da sie wiederkehrend den Vergleich zum Standort Roddenkoppel betrachtet. Eine Einarbeitung der vorgenannten Zahlen in die bestehende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist daher nicht zielführend.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Sechs im Eigentum der Hansestadt Lübeck stehende Gebäude mit einer Fläche von ca. 51.000 m² sind erhaltungswürdig
- Die Sanierung der Gebäude, einschließlich energetischer Maßnahmen, verursacht Investitionskosten in Höhe von ca. 119 Mio. EUR (Stand: 2025)
- Ein Neubau in vergleichbarer Größe verursacht Kosten in Höhe von ca. 200 Mio. EUR (Stand: 2025)
- Durch die Sanierung der sechs Gebäude lassen sich jährlich ca. 180.000 EUR an Wärmeenergiekosten einsparen



Zu 4:

Nachdem die Roddenkoppel nicht mehr priorisiert werden soll, hat die Verwaltung zunächst die Prüfungen der Standorte „Volksfestplatz“ und „Schlachthofgelände“ vorgenommen. Die Standorte wurden bereits im Jahr 2021 im Zuge der Erstellung des Zwischenberichts Raumplanung II geprüft.

Die Abteilung Stadtentwicklung hat daraufhin die seinerzeitige Standortuntersuchung überprüft und dabei folgende Kriterien berücksichtigt:

- Grundstücksgröße in m²
- Eigentum: Es wird zwischen privatem und städtischem Eigentum unterschieden.
- Erreichbarkeit: Grobeinschätzung zur Erreichbarkeit des Standortes in den Abstufungen gut, mittel und schlecht mit den Verkehrsmitteln zu Fuß, Fahrrad, MIV und dem ÖPNV

Beispielhaft „gute Erreichbarkeit“:


- zu Fuß: Nähe zu anderen frequentierten Einrichtungen und/oder wichtigen fußläufigen Wegebeziehungen (Kunden), Nähe zu anderen Verwaltungseinheiten (Mitarbeiter)
- Fahrrad: zentrale Lage mit guter Erreichbarkeit (Mitarbeiter und Kunden)
- Auto: Lage an Hauptverkehrsstraße, Stellplätze
- ÖPNV: Lage an Bushaltestelle mit möglichst hoher Bedienfrequenz oder Bahnhaltepunkt
- Baurecht: Dieses Kriterium umfasst eine Prüfung des bestehenden Bauplanungsrechtes und der Erforderlichkeit ein Verfahren zur Aufstellung eines B-Plans oder zur Entwidmung planfestgestellter Flächen einzuleiten.

Bauordnungsrechtliche Einordnung:

- Maß der baulichen Nutzung: Es wurden grobe Annahmen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, um die max. erreichbare Geschossfläche und die Anzahl der notwendigen Stellplätze für das Verwaltungsgebäude zu berechnen. Für einzelne Standorte wurden verschiedene Varianten entwickelt, um das Spektrum der max. baulichen Ausnutzung der Grundstücke in Abhängigkeit der Ausgestaltung der Stellplatzanlage (ebenerdige Stellplatzanlage; Parkhaus und Tiefgarage) aufzuzeigen. Die Annahmen können keine detaillierten Baumassenstudien oder städtebauliche Entwürfe ersetzen, insbesondere da die Standorte weitestgehend innerhalb von städtebaulich sensiblen Bereichen liegen.

- Weitere Anmerkungen: Unter diesem Aspekt werden weitere städtebauliche Rahmenbedingen (bspw. Städtebauförderung, Nutzungskonflikte, stadtgestalterische Bedeutung, Sichtachsen auf das UNESCO Welterbe etc.) stichpunktartig aufgelistet.
- Beurteilung: Abschließend wird die Eignung als potentieller Verwaltungsstandort in die Kategorien (A= geeignet, B = bedingt geeignet und C = ungeeignet) beurteilt.

Die Analyse des Volksfestplatzes ergibt basierend auf den Kriterien folgendes Ergebnis:

 <p>Kategorie C:</p> <p>Der Standort ist für ein Verwaltungszentrum bedingt bis nicht geeignet.</p> <p>Trotz ausreichender Grundstücksfläche für die Entwicklung eines Verwaltungsneubaus, weist das Grundstück kaum attraktive Lage- und Standorteigenschaften auf, die einer Entwicklung des Standortes mit dem Schwerpunkt Büro entsprechen. Für Mitarbeitende von anderen Verwaltungsstandorten sowie den Großteil der Lübecker Bürger:innen wäre der Standort ohne Auto nicht gut zu erreichen.</p>	Volksfestplatz	
	Grundstücksgröße	Grundstück: 61.700 m ² Baugrundstück (Grundstücksfläche abzgl. Fläche für Waldabstand): <u>49.700 m²</u>
	Eigentum	Hansestadt Lübeck
	Aktuelle Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Restnutzung Schützenverein • Seit 2021: Obdachlosenunterkunft 1 • Seit 2022: Obdachlosenunterkunft 2 (geplant bis 2026)
	Erreichbarkeit	zu Fuß: schlecht Fahrrad: mittel Auto: gut ÖPNV: mittel
	Baurecht	Aufstellungsbeschluss B-Plan 06.12.00 B-Plan-Verfahren erforderlich
	Maß der baulichen Nutzung (Annahmen):	GRZ: 0,4 Vollgeschosse: III Überbaubare Grundfläche: 19.880 m ² Max. BGF gesamt: 59.640 m ² Notwendige Stellplätze: 667 SP (á 25 m ²) Fläche für Stellplätze: 16.700 m ²
	Anmerkungen	Altlastensanierung auf Grundstück erforderlich; Verlagerung Schützenverein erforderlich

		derlich (Finanzierung offen); Bedarf als Multifunktionsfläche für Zwischennutzungen, Entwicklung als Wohnquartier mit überwiegend Geschosswohnungsbau und ggf. mit Integration eines Altenpflegeheims beabsichtigt
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Die Analyse des Standorts Ehem. Seegrenzschlachthof ergibt basierend auf den vorgenannten Kriterien folgendes Ergebnis:

 <p>Kategorie B:</p> <p>Der Standort ist für ein Verwaltungszentrum bedingt geeignet. Der private Eigentümer plant entsprechend des Bürgerschaftsbeschlusses (VO/2019/08051) einen Verbrauchermarkt und Wohnnutzungen. Die max. realisierbare Geschossfläche ist abhängig von dem Umgang mit dem Baudenkmal „Sachgesamtheit Seegrenzschlachthof“ und der Schaffung von zusätzlichen Grün- und Wegeverbindungen. Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen und der Anforderungen an ein Verwaltungszentrum sind zwingend vertiefende städtebauliche Entwürfe erforderlich, um die max. realisierbare Geschossfläche zu ermitteln.</p>	Ehemaliger Seegrenzschlachthof	
	Grundstücksgröße	rd. 30.990 m ²
	Eigentum	privates Eigentum
	Aktuelle Nutzung	Gewerbebrache (ehemaliger Schlachthof)
	Erreichbarkeit	zu Fuß: mittel Fahrrad: gut Auto: gut ÖPNV: gut
Baurecht	Aufstellungsbeschluss B-Plan 04.41.00 B-Plan-Verfahren erforderlich	
Maß der baulichen Nutzung:	Vollgeschosse: II - V Stellplätze: Tiefgarage Geschossfläche: nicht bezifferbar Es sind vertiefende städtebauliche Entwürfe erforderlich, um die max. realisierbare Geschossfläche zu ermitteln.	
Anmerkungen	Städtebauförderung Lübeck Nordwest; Gesamtkonzept erforderlich; Fördermittel aus Städtebauförderung ggfs. nutzbar (risikobehaftet); Sachgesamtheit Seegrenzschlachthof (Gebäude inkl. Freiflächen); Nachnutzung der Bestandsgebäude erforderlich (daher wahrscheinlich kein kompaktes Verwaltungsgebäude, sondern mehrere kleinere Gebäude); Altlastensanierung er-	

		forderlich; Eigentümer plant die Errichtung eines Verbrauchermarktes und Wohnungsbau; Grünflächenanteil erforderlich aufgrund Defizit im angrenzenden Quartier Broilingplatz; direkte Anbindung Richtung Roddenkoppel/ Altstadt fehlt; langfristig ggfs. Lage am Bahnhaltapunkt und Radschnellweg
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nach der bisherigen Informationslage des Fachbereich 5 ist der private Eigentümer nach wie vor an der Realisierung seines Vorhabens interessiert. Letzte Abstimmungen mit dem Eigentümer haben ergeben, dass er derzeit die weitere Entwicklung des Vorhabens im Sinne der gefassten politischen Beschlüsse forciert, weshalb eine Übernahme des Geländes durch die Hansestadt Lübeck keine Option darstellt.

Eine umfangreiche Überprüfung von potenziell bebaubaren Grundstücken, sowohl aus dem städtischen Bestand als auch aus Fremdeigentum, mit der notwendigen Größe und den erforderlichen Kriterien zur Lage, Erreichbarkeit und dem vorliegenden Baurecht hat bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weitere Lösungsoption ergeben.

Um trotzdem eine alternative Lösung zur räumlichen Neuaufstellung der Stadtverwaltung aufzuzeigen, die gleichzeitig eine Kompensation des Bundesbankgebäudes und der damit verbundenen Nutzung zur räumlichen Zusammenführung des Gebäudemanagements bedeutet, hat die Verwaltung umfangreiche Standortprüfungen vorgenommen.

Im Ergebnis steht eine alternative Variante zu den bisher in der Prüfung befindlichen Varianten 2 und 3 aus dem Zwischenbericht Raumplanung II, die von den ursprünglich drei Varianten verblieben waren. Die neue Variante 4 verzichtet auf einen Neubau, verringert die Anzahl an städtischen Mietobjekten für die Büronutzung und sorgt in der Gesamtfläche dafür, dass der erforderliche Raumbedarf aus Punkt 1 auf einer erheblich geringeren Fläche abgebildet werden kann.

Anzumerken ist, dass auch bei dieser Variante 4 nicht disponible Standorte, wie Bürgerservicebüros, Nachbarschaftsbüros, das Standesamt, Stadtbibliotheken, Feuerwehren etc., wie auch bei den bisherigen Varianten, nicht betrachtet werden.

Zentraler Baustein dieser neuen Variante 4 ist eine Nutzung von Flächen im Gebäude „Ziegelstraße 150“ der Deutschen Rentenversicherung Nord (DRV-Nord).

Die DRV Nord ist an die Hansestadt Lübeck herangetreten und hat erfragt, inwieweit die Stadt jetzt und langfristig einen Raumbedarf für Büroarbeitsplätze sieht. Hintergrund der Anfrage ist, dass es auch bei der DRV Nord aufgrund der steigenden Produktivität und



den Entwicklungen im Bereich mobiles Arbeiten perspektivisch ein Potenzial an freien Flächen gibt. Im Sinne der Wirtschaftlichkeit und einer langfristig sinnvollen Nutzung der doch besonderen Immobilie „Ziegelstraße 150“ prüft die DRV Nord derzeit Möglichkeiten der weiteren Vermietung von Flächen.

Die Hansestadt Lübeck könnte in diesem Fall am Standort Ziegelstraße 150 Gebäudeflächen anmieten. Da die DRV Nord erhebliche Schnittstellen zur städtischen Sozialverwaltung aufweist, entstand aus dieser Möglichkeit die Idee zur Errichtung eines gemeinsamen Behördenzentrums. Die Nutzung der Ziegelstraße 150 als behördenübergreifende Einrichtung wäre ein einzigartiges Leuchtturmprojekt, das diverse behördliche Dienstleistungen räumlich bündelt und darüber hinaus den Standort Lübeck der DRV Nord perspektivisch sichert.

Aus diesem Vorhaben heraus würde sich eine Neuaufteilung der städtischen Verwaltungsstandorte ergeben, da z. B. die bisherige Idee, das VZM als Soziales Rathaus Lübeck zu etablieren, aufgelöst würde und andere städtische Nutzungen dem Standort VZM zugeführt werden könnten.

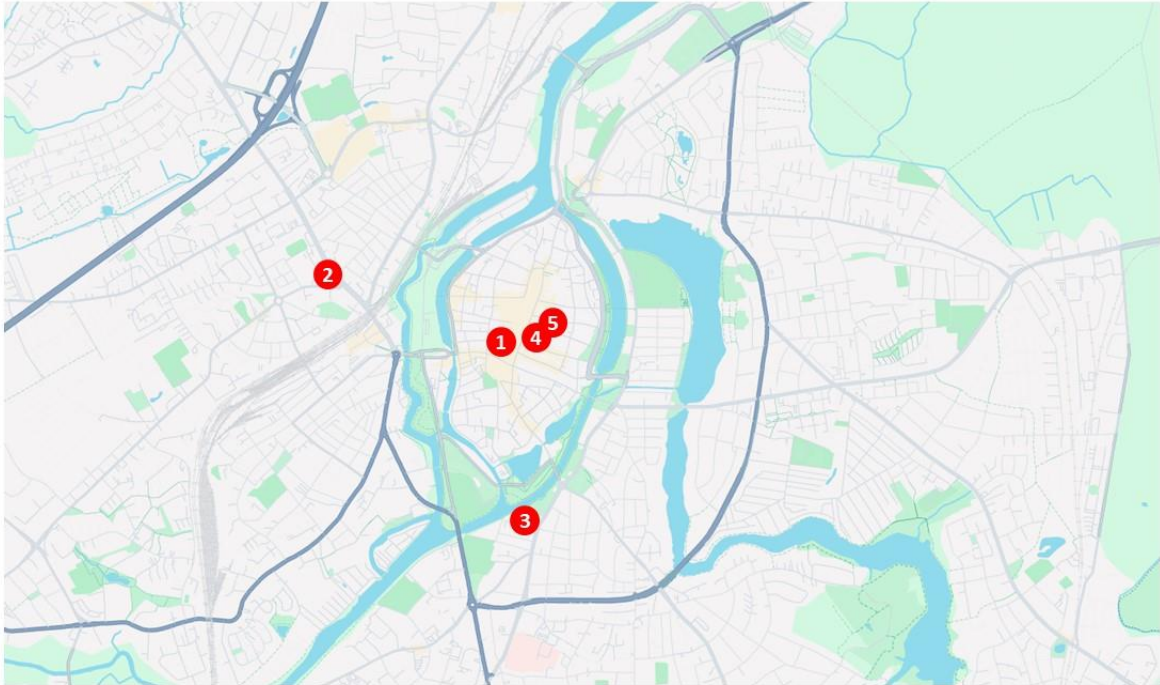
Durch den Auszug der Sozialverwaltung können Flächen im Gebäude VZM freigezogen werden, die somit in größeren Bauabschnitten saniert werden kann. Damit kann eine Optimierung der Baukosten erzielt werden, da bisher eine kleinteilige, etagenweise Sanierung des VZM vorgesehen war, was u.a. auch hohe Umzugskosten durch diverse Verlagerungen im Gebäude zur Folge hätte.

Die Nutzung der Ziegelstraße 150 als behördenübergreifendes Soziales Rathaus wäre ein einzigartiges Leuchtturmprojekt, das diverse behördliche Dienstleistungen räumlich bündelt und darüber hinaus die Arbeitsplätze der DRV-Nord am Standort Lübeck erhält.

Das Ziel der Gespräche zwischen der DRV Nord und der Verwaltung ist, dass die Hansestadt Lübeck ab Sommer 2026 nach Möglichkeit eine Fläche von ca. 8.000 m anmietet. Hierfür steht ein Mietpreis von unter 10 EUR/m² (nettokalt) im Raum. Da auch die DRV Nord eine langfristige Sicherung des Standorts Lübeck anstrebt, wird eine entsprechend langfristige Vertragslaufzeit angestrebt. Die konkreten Konditionen sind noch nicht final ausgehandelt.

Konkret bedeutet das für Variante 4 folgende Standorte:

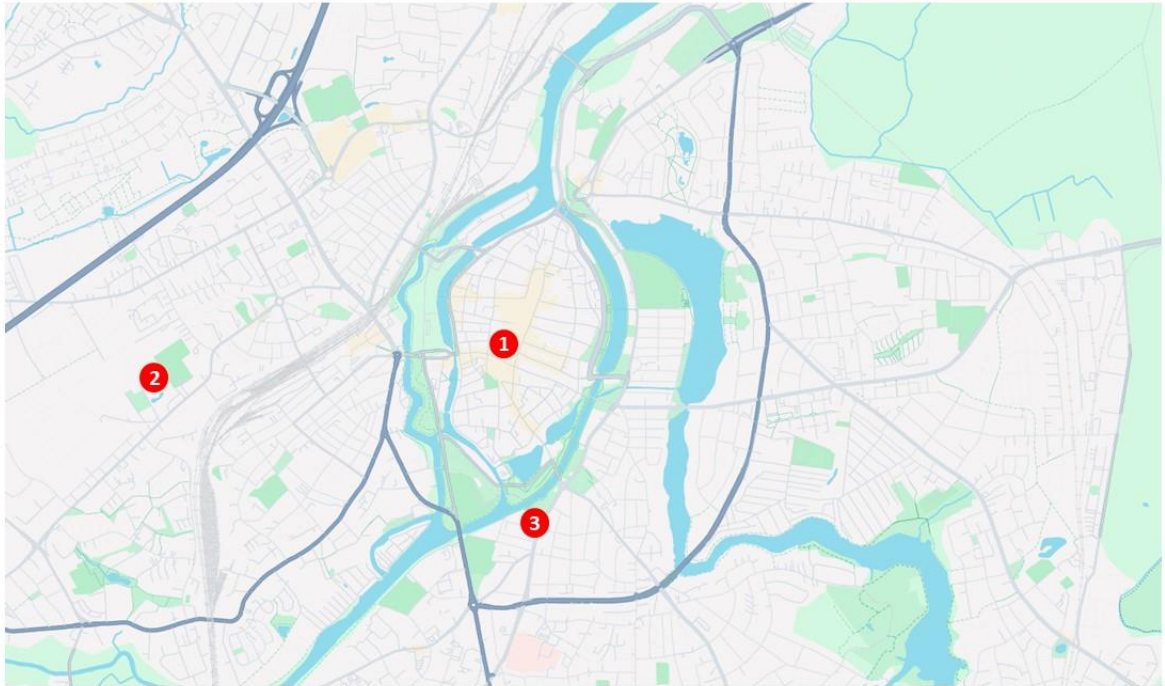
Fachbereich 1:



Standorte Fachbereich 1:

1. Rathaus inkl. umliegender Objekte (Fischstraße 1-3 + 2-6, Mengstraße 16, Fünfhausen 21-25): Bürgermeister, Bürgermeisterkanzlei, Stabsstelle Datenschutz, Personal, Frauenbüro, Haushalt und Steuerung, Recht
2. Fackenburger Allee 27-29: DOS, IT, Zentrale Verwaltungsdienste, Statistik und Wahlen
3. VZM: Stabsstelle Arbeitsschutz im VZM (Schnittstellen zum Gesundheitsamt)
4. Lichthof: Fortbildungszentrum
5. Dr. Julius-Leber-Straße 46-52: Rechnungsprüfungsamt, Buchhaltung und Finanzen

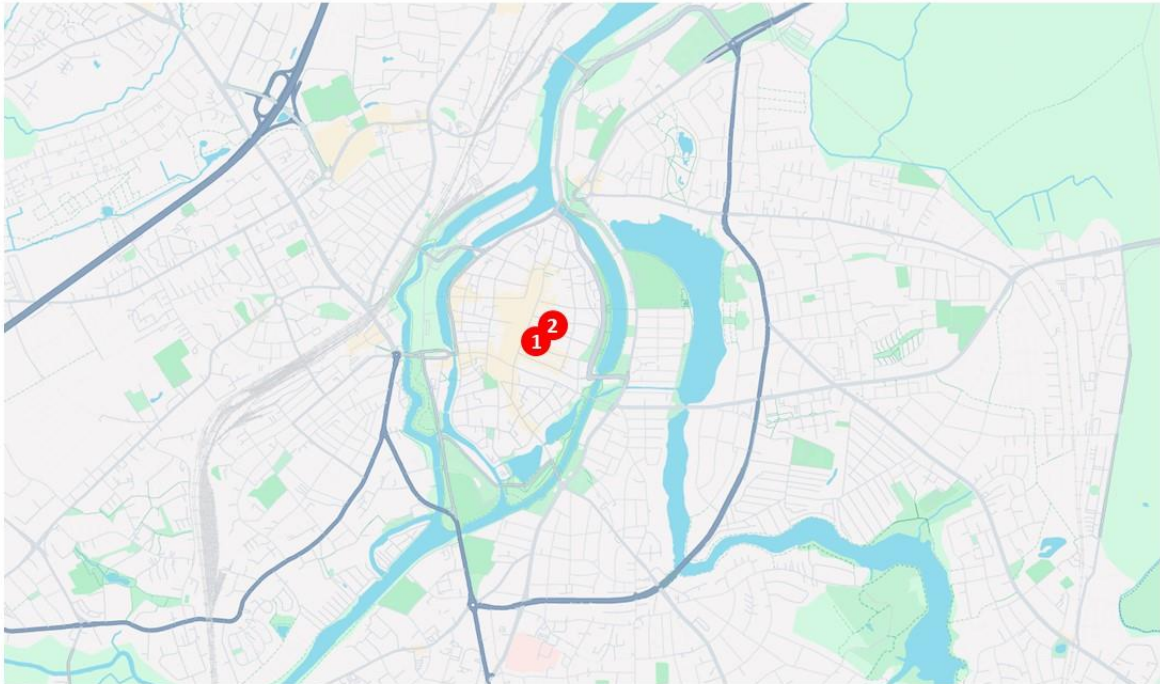
Fachbereich 2:



Standorte Fachbereich 2:

1. Rathaus inkl. umliegender Objekte: Wirtschaft und Liegenschaften
2. Ziegelstraße 150: Fachbereichsleitung FB 2 inkl. Stabsstellen, Fachbereichscontrolling FB 2, Fachbereichsdienste FB 2, Soziale Sicherung
3. VZM: Gesundheitsamt

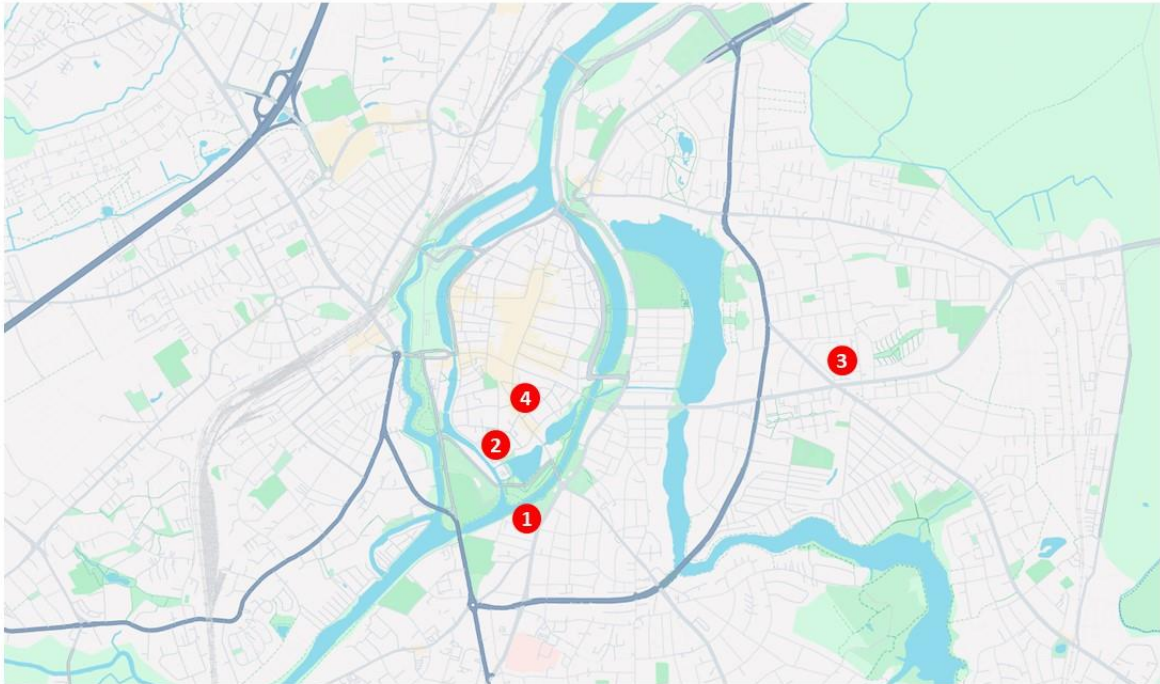
Fachbereich 3:



Standorte Fachbereich 3:

1. Lichthof: Fachbereichsleitung FB 3, Fachbereichscontrolling, FB 3 Fachbereichsdienste FB 3, Ordnungsamt
2. Dr. Julius-Leber-Straße 46-52: Umwelt, Natur und Verbraucherschutz

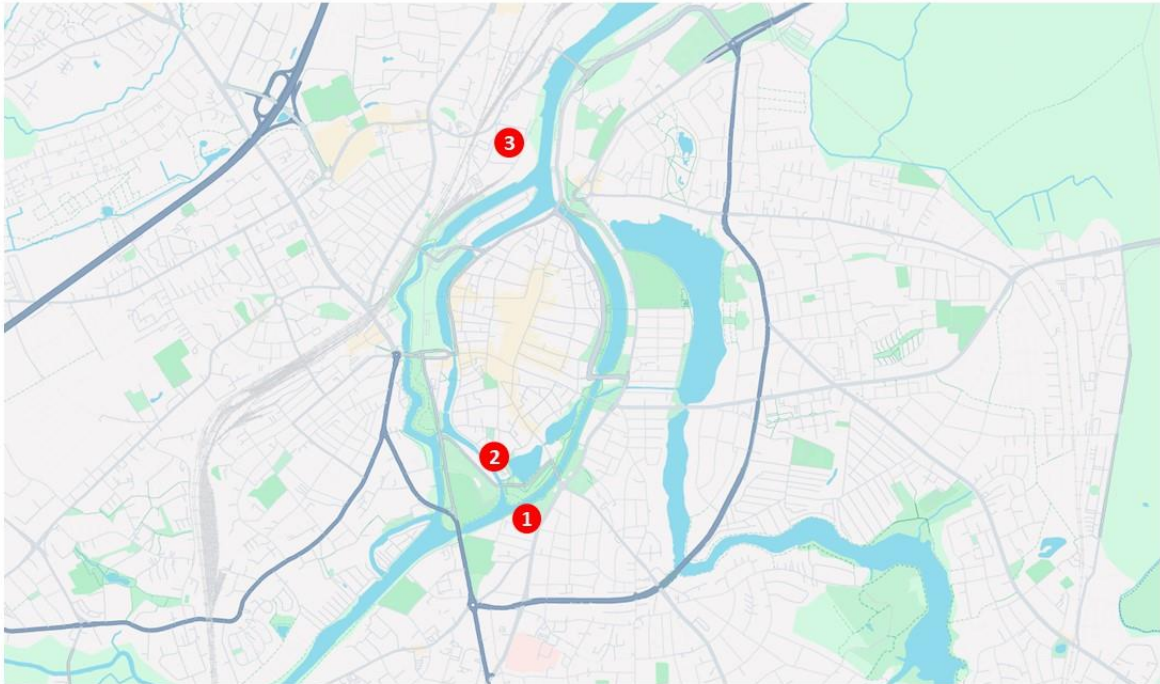
Fachbereich 4:



Standorte Fachbereich 4:

1. VZM: Familienhilfe, Städtische Kindertageseinrichtungen, Jugendarbeit, Schule und Sport
2. Mühlendamm 1-3/Zeughaus: Archiv -> Die Raumnot des Bereich 4.415 – Archiv könnte somit in unmittelbarer Nähe beseitigt werden
3. Meesenring 8: Archäologie und Denkmalpflege -> Der Bereich 4.491 – Archäologie und Denkmalpflege wird somit an einem Standort gebündelt
4. Schildstraße 12-14: Fachbereichsleitung FB 4, Fachbereichscontrolling FB 4, Fachbereichsdienste FB 4, Jugendhilfeplanung, Kulturbüro, Kulturstiftung der Lübecker Museen

Fachbereich 5:



Standorte Fachbereich 5:

1. VZM: Gebäudemanagement
2. Mühlendamm: Fachbereichsleitung FB 5, Fachbereichscontrolling FB 5, Fachbereichsdienste FB 5, Stabsstelle Verkehrsflussmanagement und Geoservices (VeGes), Stadtplanung und Bauordnung, Stadtgrün und Verkehr
3. Einsiedelstraße 6: LPA



Folgende Standorte können aufgegeben werden:

- Carl-Gauß-Straße 9 (2. und 3. OG)
- Linden Arcaden
- Ziegelstraße 2
- Fischergrube 53
- Hafenstraße 1b
- Sophienstraße 19-21
- Sandstraße 25-27
- Fleischhauerstraße 20
- Hartengrube 19
- Palais Rantzau
- Kohlmarkt 7-15
- Mühlendamm 20 + 22
- Königstraße 21

In der Variante 4 ergibt sich somit eine in weiten Teilen neue räumliche Aufteilung der Verwaltung. Bei der Umsetzung dieser Variante entstehen erhebliche Flächenkapazitäten im VZM. So kann auf eine räumliche Interimslösung vereinfacht und auf die ursprünglich vorgesehene etagenweise Sanierung des Gebäudes, die nicht nur hohe Baukosten, sondern durch die diversen internen Umzüge hohen Umzugskosten verursacht, verzichtet werden.

Die fünf Bauabschnitte der VZM Sanierung, „Haus Trave“, „Haus Kronsforde“, „Altbau“, „Verbindungsgang“ und „Sophienstraße 2-8“, könnten jeweils vorher einzeln freigezogen und in einem Zuge saniert werden.

Nach Abschluss der VZM-Sanierung kann man den Standort sinnvoll räumlich neu gliedern. Eine solche Aufteilung könnte wie folgt aussehen:

- 1.) Haus Trave: Das gesamte Gebäude ermöglicht eine Zusammenführung des GMHL. Die Flächen im Mühlendamm 14 und Zeughaus können freigezogen, sowie der Standort am Kohlmarkt entmietet werden. Das VZM befindet sich darüber hinaus in überschaubarer Entfernung zum Hauptsitz der Bauverwaltung im Mühlendamm.

- 2.) Verbindungsgang: Der sogenannte Verbindungsgang könnte vollumfänglich durch den Bereich Schule und Sport belegt werden. Das Gebäude verbindet das Haus Trave und den Altbau. Es entsteht zudem eine räumliche Nähe zum GMHL. Die Bereiche GMHL und Schule und Sport besitzen enge Schnittstellen.
- 3.) Sophienstraße 2-8 /Altbau: Beide Gebäude könnten vom Gesundheitsamt und der Stabsstelle Arbeitsschutz genutzt werden, die enge Schnittstellen besitzen. Die Mietobjekte in den Linden Arcaden, sowie in der Sophienstraße 19-21 könnten gänzlich aufgegeben werden.
- 4.) Haus Kronsforde: Das gesamte Gebäude könnte unter dem Dachnamen „Jugendamt“ die drei Bereiche des Jugendamts zusammenführen. Die Etagen 4 und 5 könnten von den Bereichen „Städtische Kindertageseinrichtungen“ und „Jugendarbeit“ belegt werden. Die Etagen EG bis 3. OG könnten vom Bereich „Familienhilfe“ genutzt werden. Eine erste Prüfung hat ergeben, dass in diesen Etagen ebenso das Kompetenzzentrum der Pflegekinderhilfe der Hansestadt Lübeck verortet werden kann. Die Idee hinter diesem Kompetenzzentrum und die Mehrwerte, die dadurch geschaffen würden, wurden dem Jugendhilfeausschuss am 05.12.2024 vorgestellt (VO/2024/13687). Fraktionsübergreifend wurde die Verwaltung darum gebeten, die Arbeiten an der Realisierung dieses Kompetenzzentrums fortzusetzen. Im Haus Kronsforde ließe sich das Kompetenzzentrum realisieren, sodass hierfür weder ein Gebäude zusätzlich angemietet, käuflich erworben oder gebaut werden müsste.

In Ergänzung zur Ziegelstraße 150 und dem VZM müssten die aus der Variante 3 bekannten Standorterweiterungen weiterverfolgt werden:

Dr. Julius-Leber-Straße 46-52:

Nach dem Abbruch des Bunkers und des nicht unter Denkmalschutz stehenden Hinterhauses müsste das denkmalgeschützte Vorderhaus saniert und um einen Erweiterungsbau auf den freigewordenen Flächen ergänzt werden. Vorort sollte einerseits der „UNV“ einziehen. Es würde eine erhebliche räumliche Nähe zu den Einheiten des FB 3 im Lichthof entstehen. Zudem könnte an diesem Standort die „Stadtkasse“ (Buchhaltung und Finanzen) realisiert werden. Auch das Rechnungsprüfungsamt könnte ebenfalls an diesen Standort verlagert werden, wodurch in der Nähe des Rathauses (Entfernung ca. 400m) somit eine weitere Konzentration des FB 1 erreicht würde. Die Mietobjekte in der Carl-Gauß-Straße 9 (2. OG), Ziegelstraße 2 (3. und 4. OG), Hafenstraße 1b, Linden Arcaden und Fischergrube 53 könnten aufgegeben werden. Das Gebäude Fleischhauerstraße 20 könnte veräußert werden.

Mühlendamm:

Nach einem Rückbau des nicht denkmalgeschützten Gebäudeteils, sowie der Errichtung eines Erweiterungsbaus sollen an dem Standort „Mühlendamm 10-14“, neben der Fachbereichsleitung des FB 5, die Stabsstelle VeGes auch das Fachbereichscontrolling, die Fachbereichsdienste und die Bereiche Stadtplanung und Bauordnung, sowie Stadtgrün und Verkehr räumlich zusammengeführt werden. Die Sandstraße 25-27 und das Palais Rantzau könnten entmietet, sowie das Zeughaus einer anderen Nutzung (siehe FB 4) geführt werden. Es besteht somit die Notwendigkeit des Erhalts des Standorts „Mühlendamm 10-14“ ohne eine Teilveräußerung von Grundstücksflächen. Der Standort Hartengrube 19 und auch die Gebäude Mühlendamm 20 (Pulvermacherhaus) und 22 könnten jedoch veräußert werden.

Der politische Auftrag aus dem Zwischenbericht Raumplanung II (Nr. VO/2021/09736-01), die Fachbereiche räumlich möglichst zu konzentrieren, wird somit umgesetzt.

Projektplan 2025 - 2037

2025

- Q1 Sanierungsbeginn Fackenburger Allee 27-29
- Q2 Sanierungsbeginn Fischstraße 2-6 + Meesenring 8
- Q3 Vermietung Königstr. 21 an Willy-Brandt-Stiftung
- Q4 Entmietung Fischergrube 53

2026

- Q1 —
- Q2 Anmietung Ziegelstr. 150 (Einzug FBL FB 2, FBC + FBD F2, 2.500)
- Q3 Fertigstellung Meesenring 8 (Einzug 4.491 – Arch. & Denkmalpfl.); Sanierungsbeginn Haus Trave (VZM)
- Q4 Fertigstellung Fischstr. 2-6; Entmietung Hafenstr. 1b

2027

- Q1 Sanierungsbeginn + Erweiterungsbau Dr.-Julius-Leber-Str. 46-48
- Q2 Sanierungsbeginn Rathaus (Breitestr. 62-64)
- Q3 Sanierungsbeginn Mühlendamm 1-3
- Q4 —

2028

- Q1 Fertigstellung Fackenburger Allee 27-29
- Q2 Sanierungsbeginn Standesamt (nicht disponibles Objekt)
- Q3 Fertigstellung Haus Trave (VZM) Einzug GMHL + Baubeginn Verbindungsgang (VZM)
- Q4 —

2029

- Q1 —
- Q2 Fertigstellung MD 1-3
- Q3 Sanierungsbeginn Zeughaus
- Q4 Fertigstellung Verbindungsgang (VZM)

2030

Q1 Sanierungsbeginn + Erweiterungsbau MD 10–14

Q2 Sanierungsbeginn Altbau (VZM)

Q3 —

Q4 —

2031

Q1 —

Q2 —

Q3 —

Q4 Fertigstellung Standesamt (nicht disponibles Objekt)

2032

Q1 Fertigstellung VZM Altbau

Q2 Sanierungsbeginn Sophienstraße (VZM)

Q3 Fertigstellung Dr.-Julius-Leberstraße (Einzug 1.210, 1.140, 3.390)

Q4 Fertigstellung Rathaus + Zeughaus (teilweiser Einzug Archiv)

2033

Q1 Entmietung Ziegelstr. 2 + Kohlmarkt 7–15

Q2 Veräußerung Fleischhauerstr. 20

Q3

Q4

2034

Q1 —

Q2 —

Q3 Fertigstellung Sophienstraße (VZM)

Q4 Baubeginn Haus Kronsforde (VZM)

2035

Q1 —

Q2 —

Q3

Q4

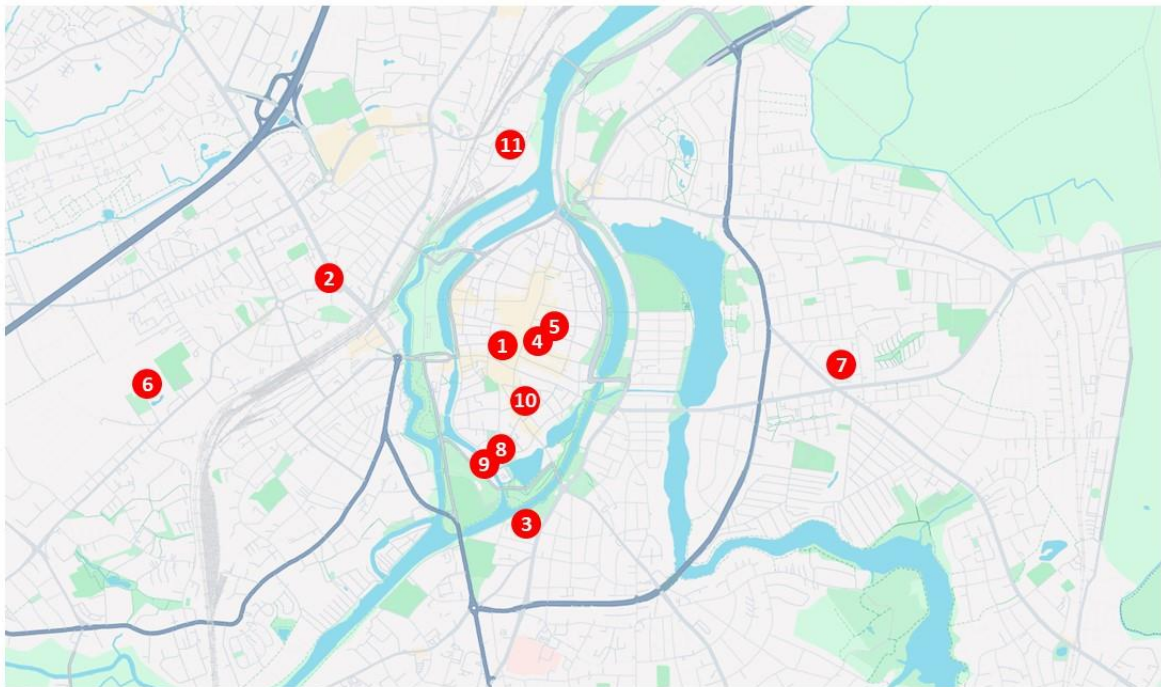
2036

- Q1 Fertigstellung Mühlendamm 10-14
- Q2 Vollständiger Einzug des Archivs in das Zeughaus
- Q3 Veräußerung Hartengrube + Mühlendamm 20-22 + Entmietung Sandstraße 25-27 + Palais Rantzau
- Q4 Fertigstellung Haus Kronsforde (VZM). Vollständige räuml. Neubelegung des VZM gemäß S. 21/22

2037

- Q1 Entmietungen Carl-Gauß-Str. 9 + Linden Arcaden + Sophienstr. 19-21
- Q2 —
- Q3 —
- Q4 —

Gesamtübersicht der Lübecker Verwaltung:



Standorte der Verwaltung

1. Rathaus inkl. umliegende Standorte
2. Fackenburger Allee 27-29
3. VZM
4. Lichthof
5. Dr. Julius-Leber-Straße 46-52
6. Ziegelstraße 150
7. Meesenring 8
8. Mühlendamm 1-3/Zeughaus
9. Mühlendamm
10. Schildstraße 12-14
11. Einsiedelstraße 6

Darüber hinaus besteht das Ziel, den Flächenbedarf der Verwaltung zu reduzieren. Von den verbliebenen 11 Standorten bieten sich durch die Vorhaben an den Standorten Mühlendamm, Dr. Julius-Leber-Straße, VZM, Fackenburger Allee 27-29 und Meesenring 8, sowie durch die vorhandene Raumstruktur in der Ziegelstraße 150, die Raumplanung so zu optimieren, dass der Gesamtflächenbedarf erheblich gesenkt werden kann.

Die 11 Standorte verfügen über in Summe ca. **68.380 m²**, was im Vergleich zum aktuellen Raumbedarf eine Reduzierung von ca. 19,5 % entspricht. Aufgrund der an verbliebenen Standorten vorhandenen Raumstrukturen ergibt sich eine erhebliche Flächeneffizienz, die es ermöglicht, den Raumbedarf in dem benannten Umfang zu senken.

Die Fläche teilt sich wie folgt auf:

Fachbereich 1	12.693 m ²
Fachbereich 2:	14.426 m ²
Fachbereich 3:	10.700 m ²
Fachbereich 4:	15.766 m ²
Fachbereich 5:	14.795 m ²

Die laufenden, jährlichen Kosten der 11 Standorten belaufen sich auf:

Laufende Kosten p.a. (ohne Sanierung, teilw. geschätzt):			
Standort:	Mietkosten:	Kosten der lfd. Unterhaltung (Betriebskosten + Instandhaltung)	Gesamt
Rathaus		700.000,00 €	700.000,00 €
Fackenburger Allee 27-29		250.000,00 €	250.000,00 €
VZM		1.862.500,00 €	1.862.500,00 €
Meesenring 8		200.000,00 €	200.000,00 €
Mühlendamm 1-3/Zeughaus		215.000,00 €	215.000,00 €
Mühlendamm 10-14		480.000,00 €	480.000,00 €
Schildstraße 12-14		80.000,00 €	80.000,00 €
Lichthof	1.150.000,00 €	750.000,00 €	1.900.000,00 €
Dr. Julius-Leber-Straße 46-52		470.000,00 €	470.000,00 €
Einsiedelstraße 6	240.000,00 €	60.000,00 €	300.000,00 €
Ziegelstraße 150	1.130.000,00 €	380.000,00 €	1.510.000,00 €
		Summe	7.967.500,00 €

Die jährliche Kostenersparnis der im Zuge der Variante 4 aufgegebenen Standorte beträgt:

Kostenersparnisse durch Standortaufgabe p.a.			
Standort	Mietkosten	Kosten der lfd. Unterhaltung (Betriebskosten + Instandhaltung)	Gesamt
Carl-Gauß-Straße 9	128.400,00 €	55.000,00 €	183.400,00 €
Linden Arcaden	68.000,00 €	50.000,00 €	118.000,00 €
Ziegelstraße 2	130.000,00 €	90.000,00 €	220.000,00 €
Fischergrube 53	111.000,00 €	100.000,00 €	211.000,00 €
Hafenstraße 1b	77.000,00 €	59.000,00 €	136.000,00 €
Sophienstraße 19-21	130.000,00 €	88.000,00 €	218.000,00 €
Sandstraße 25-27	25.000,00 €	19.000,00 €	44.000,00 €
Fleischhauerstraße 20		170.000,00 €	170.000,00 €
Hartengrube 19		35.000,00 €	35.000,00 €
Palais Rantzaу	120.000,00 €	106.000,00 €	226.000,00 €
Kohlmarkt 7-15	106.000,00 €	115.000,00 €	221.000,00 €
Mühlendamm 20 +22		50.000,00 €	50.000,00 €
Königstraße 21		150.000,00 €	150.000,00 €
		Summe:	1.982.400,00 €

Somit lassen sich jährlich rd. 2 Mio. EUR an Miet-, Betriebs- und Unterhaltungskosten im Vergleich zur heutigen Situation einsparen.

Zudem lassen sich aus den vier Gebäuden Fleischhauerstraße 20, Hartengrube 19, sowie Mühlendamm 20 und 22 Verkaufserlöse erzielen. Im Zuge der Erstellung des Zwischenberichts Raumplanung III hat die CIMA für diese vier Gebäude einen Verkaufserlös in Höhe von rd. 5,7 Mio. EUR ermittelt.

Durch die Vermietung des Gebäudes Königstraße 21 (Willy-Brandt-Haus, aktuelle Flächen der Abteilung Denkmalpflege) lassen sich jährliche Mieterlöse in Höhe von ca. 55.000 EUR erzielen, sowie laufende Kosten in Höhe von ca. 150.000 EUR einsparen.

Die Investitionskosten (KG 200-700) in die verbliebenen Standorte betragen:

Investitionskosten: (geschätzt)	
Standort:	
Rathaus	20.000.000,00 €
Fischstraße 2-6	3.500.000,00 €
Fackenburger Allee 27-29	10.700.000,00 €
VZM	84.000.000,00 €
Meesenring 8	14.000.000,00 €
Mühlendamm 1-3/Zeughaus	10.000.000,00 €
Mühlendamm 10-14	11.000.000,00 €
Schildstraße 12-14	0,00 €
Lichthof	0,00 €
Dr. Julius-Leber-Straße 46-52	13.000.000,00 €
Einsiedelstraße 6	0,00 €
Ziegelstraße 150	0,00 €
Summe	166.200.000,00 €

Die Gesamtsumme in Höhe von ca. 166 Mio. EUR (Stand: 2025) beinhaltet Investitionen in eine Nutzfläche von ca. 51.000 m². Ein Neubau in dieser Größenordnung würde Kosten in von rd. 200 Mio. EUR verursachen, zzgl. Kosten für einen Grunderwerb, die Erschließung, die Außenanlagen und die Ausstattung. Es muss von einem Gesamtkostenvolumen von rd. 250 Mio. EUR (Stand: 2025) ausgegangen werden. Da im näheren Umfeld der Innenstadt keine geeigneten Grundstücke in dieser Größenordnung zur Verfügung stehen, ist eine Realisierbarkeit dessen nicht gegeben, sodass diese Daten lediglich als Orientierung hinsichtlich der wirtschaftlichen Vergleichbarkeit dienen sollen.

Nach der Sanierung der genannten Gebäude sind geschätzt jährliche Betriebskosten in Höhe von ca. 7,5 Mio. EUR zu erwarten. Ein in seiner Größe vergleichbarer Neubau würde geschätzt jährliche Betriebskosten in Höhe von ca. 6,5 Mio. EUR verursachen.



Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:

Wirtschaftlichkeit der Varianten (inkl. Kapitalkosten und Abschreibungen)

Wirtschaftlichkeit	Variante 4	Neubau (in vergleichb. Größenordnung)	Differenz
Gesamtkosten - Investition	166.200.000,00	250.000.000,00	83.800.000,00
Verkaufserlöse - eigene Objekte	5.700.000,00	60.000.000,00	54.300.000,00
Zwischensumme - einmalige Kosten	160.500.000,00	190.000.000,00	29.500.000,00
Summe Mietersparnis p.a.	-2.000.000,00	-3.100.000,00	-1.100.000,00
Summe lfd. Miet-, Betriebs- und Unterhaltungskosten	9.500.000,00	7.500.000,00	-2.000.000,00
Summe Zinsen + Tilgung	9.900.000,00	15.000.000,00	5.100.000,00
Summe Abschreibungen	2.825.400,00	4.250.000,00	-1.424.600,00
Zwischensumme - jährliche Kosten	20.225.400,00	23.650.000,00	3.424.600,00

Um eine wirtschaftliche Bewertung der Variante 4 vornehmen zu können, ist diese Variante mit einem Neubau in vergleichbarer Größenordnung vorzunehmen. Bei einem Neubau stehen Gesamtkosten in Höhe von rd. 250,0 Mio. EUR, Verkaufserlösen von rd. 60 Mio. EUR gegenüber, sodass eine Investitionssumme von 190 Mio. EUR verbleibt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Verkaufserlösen in Teilen um eine Schätzung handelt. Nach Rücksprache mit ortskundigen Immobilienmaklern ist es fraglich, ob es für die besagten Immobilien überhaupt eine Nachfrage gibt. Erschwerend hinzu kommt, dass die Gebäude teils einen erheblichen Sanierungsstau aufweisen und unter Denkmalschutz stehen, was andere Nachnutzungen verhindern könnte.

In der Variante 4 summieren sich die Investitionskosten auf rd. 166,2 Mio. EUR. Diese stehen geschätzte Verkaufserlöse in Höhe von rd. 5,7 Mio. EUR gegenüber, sodass ein Investitionsvolumen von rd. 160,5 Mio. EUR verbleibt.

Bezüglich der laufenden jährlichen Kosten ergibt sich für den Neubau eine Ersparnis von rd. 3,1 Mio. EUR p.a.. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kreditzinsen sowie Abschreibungen verändert sich die Betrachtung nochmals erheblich. Bei der Betrachtung wird von einer Kreditlaufzeit von 30 Jahren, sowie eines Zinssatzes in Höhe von 4 % p.a., sowie einer Tilgung von 2 % p.a. ausgegangen. Bei den Abschreibungen wird von 1,7% p.a. sowie einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen.

Unter Berücksichtigung der Kapitalkosten und Abschreibungen zeigt sich, dass ein vergleichbarer Neubau zu keinem Zeitpunkt zu geringeren Kosten führt, sondern zu jährlichen Mehrkosten in Höhe von rd. 3,4 Mio. EUR. Auch erfolgte die Kostenschätzung für einen Neubau mit dem heutigen Kostenniveau. Da die Neubaukosten kontinuierlich steigen und ein Neubau frühestens in 4-5 Jahren starten könnte, ist mit einem Aufschlag von mindestens 20 % auszugehen, wodurch das wirtschaftliche Delta noch größer wird. Somit ist die Variante 4 als wirtschaftlicher zu betrachten.

Fazit:

Eine Umsetzung der Variante 4 bietet folgende Vorteile:

- Kein kostenintensiver Neubau erforderlich -> Kostenersparnis in Höhe von rd. 30 Mio. EUR (bei einer Entscheidung für die Variante 4).
- Trotz der höheren laufenden jährlichen Kosten der Variante 4 von rd. 2 Mio. Euro/Jahr, sowie geringerer Mietersparnisse in Höhe von rd. 1,1 Mio. im Vergleich zu einer Neubauvariante bleibt die Variante 4 aufgrund der deutlich geringeren Investitionskosten sowie der höheren Kapitalkosten und Abschreibungen die wirtschaftlichere Variante
- Da ein Neubau einen erheblichen CO₂-Ausstoß verursacht, ist die auf einen Neubau verzichtende Variante 4 hinsichtlich der Aspekte des Klimaschutzes als positiver zu bewerten
- Aufgrund der Gebäudezustände sowie der Marktlage ist Verkauf der städtischen Immobilien schwer realisierbar, sodass bei einem Neubau zusätzliche Leerstandskosten drohen
- Der städtische Gebäudebestand wird gestärkt und bei entsprechender Sanierung energetisch erheblich aufgewertet
- Insgesamt erfolgt eine Halbierung der Anzahl von Verwaltungsstandorten
- Der Flächenbedarf kann aufgrund der räumlichen Strukturen und Anwendung von New-Work-Arbeitsformen von 84.900 m² auf 68.380 m² gesenkt werden, was einer Reduzierung von ca. 19 % entspricht und somit dem politischen Auftrag „Projekt Büroraum-Management: Minus 20%“ (2023/12437-02-01) weitestgehend folgt
- Es werden insgesamt 13 Standorte aufgegeben, davon 9 Mietobjekte
- Verkaufserlöse in Höhe von rd. 5,7 Mio. EUR lassen sich durch die Veräußerung von 4 Eigentumsobjekten bei der Umsetzung der Variante 4 erzielen
- Jährliche Einsparungen an Miet-, Betriebs-, Energie- und Unterhaltungskosten in Höhe von ca. 2,2 Mio. EUR durch Flächeneinsparungen und Sanierungsmaßnahmen bei Umsetzung der Variante 4 im Vergleich zur heutigen Situation
- Das VZM kann kostengünstiger saniert werden, da in größeren Bauabschnitten saniert und auf diverse kleinteilige Inhouse-Umzüge verzichtet werden kann, sodass

rd. 60.000 EUR an Umzugskosten eingespart werden können, zusätzlich zum optimierten Bauablauf

- Alle fünf Fachbereiche erfahren eine Optimierung hinsichtlich der räumlichen Bündelung
- Im Bestand wird eine Fläche für das Kompetenzzentrum der Pflegekinderhilfe der Hansestadt Lübeck geschaffen

Die Verwaltung empfiehlt nachdrücklich die Umsetzung der Variante 4, um das Ziel der räumlichen Optimierung der Verwaltung erreichen zu können. Aufgrund der Kostenentwicklung bei Neubauvorhaben und der Tatsache, dass Baugrundstücke für einen Neubau in geeigneter Lage und Größe nicht verfügbar sind, fehlen Handlungsoptionen.

Vor diesem Hintergrund stellt der mögliche Zugriff auf eine Teilfläche im Gebäude Ziegelstraße 150 einen Glücksfall dar, durch dessen Umsetzung in der Folge diverse gewinnbringende Optionen und Umstände ausgelöst werden.

Ein Neubau in dieser Größenordnung würde Kosten in von rd. 32 Mio. EUR verursachen, zzgl. Kosten für einen Grunderwerb, die Erschließung, die Außenanlagen und die Ausstattung. Es muss von einem Gesamtkostenvolumen von rd. 45 Mio. EUR (Stand: 2025) ausgegangen werden.

Die Verwaltung empfiehlt somit, dass die Variante 4 weiterverfolgt wird und die Gespräche über eine Anmietung des Gebäudes „Ziegelstraße 150“ mit der Deutschen Rentenversicherung Nord konkretisiert werden. Zudem müssten in der Folge die Sperrvermerke 5.10 bis 5.12 aus dem Haushaltsbegleitbeschluss 2024/13494-01-01 aufgehoben werden, da die Standorte Mühlendamm, Fischstraße 2-6 (Rathaus) und VZM langfristig erhalten bleiben sollen.