



Von Kaufhaus zu Bildungshaus





Beschlussvorlage: VO-2021-09711-03-02

Umbau des ehemaligen Karstadt-Sport-Hauses für ein Mixed-Use-Konzept im Sinne eines öffentlichen Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungszentrums

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, die 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

Planungsauftrag: 3 Ziele



1. Raumkapazitäten Innenstadtgymnasien:

Abgestimmtes Raum- und Funktionsprogramm aus Phase 0 unter Berücksichtigung synergetischer Kompromisse in enger Abstimmung mit Ankernutzer durch Vorentwurf gedeckt. Flexibles Raumkonzept enthält viel Potential für Weiterentwicklung und Wandelfähigkeit für die Zukunft. Bildung in der Mitte der Gesellschaft.

2. Stärkung des Innenstandortes / Öffentliche Nutzung des Gebäudes / Frequenz:

„Dritter Ort“ als Raum für Kreativität, Austausch und Innovation (konsumfrei, tolerant) zentraler Bestandteil des Entwurfs; Zwischennutzung im Übergangshaus zeigt bereits die große Akzeptanz und Erfordernis solch eines städtischen Angebotes, überregionales Interesse

3. Stärkere Präsenz der Hochschulen in der Innenstadt

Offener Kanal sowie Musikhochschule als gesetzte Ankermieter; weitere Hochschulen lediglich im Rahmen von Kooperationen / Mitnutzung von Flächen

Planungsergebnis Vorentwurf



Inhalt:

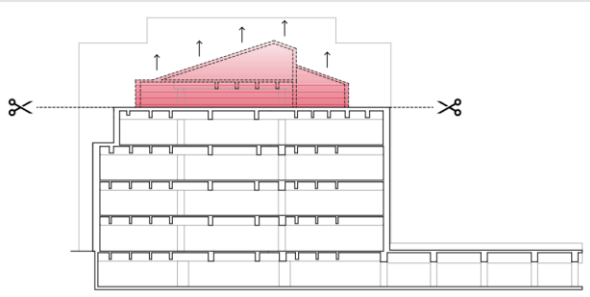
- Aktuelle Planung (Vorentwurf Dez. 2024)
- Schranken Machbarkeitsstudie
- Kosten, Förderkulisse
- Rahmenterminplan
- Betreibermodell
- Zwischennutzung im Übergangshaus



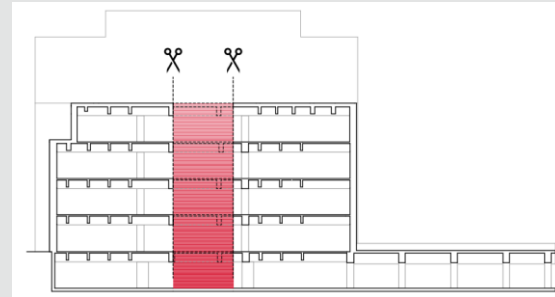


Aktuelle Planung

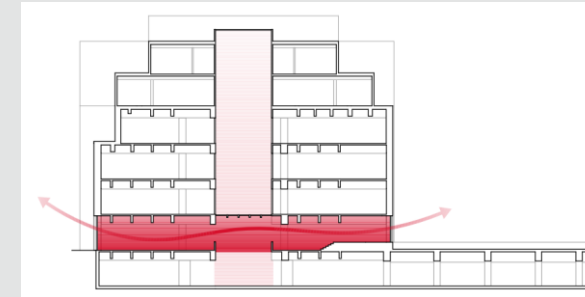
- Vorentwurf Dezember 2024 -
in enger Abstimmung mit gesetzten Nutzer:innen
unter Beteiligung der Schüler:innen



1. Entfernen der Technikzentrale

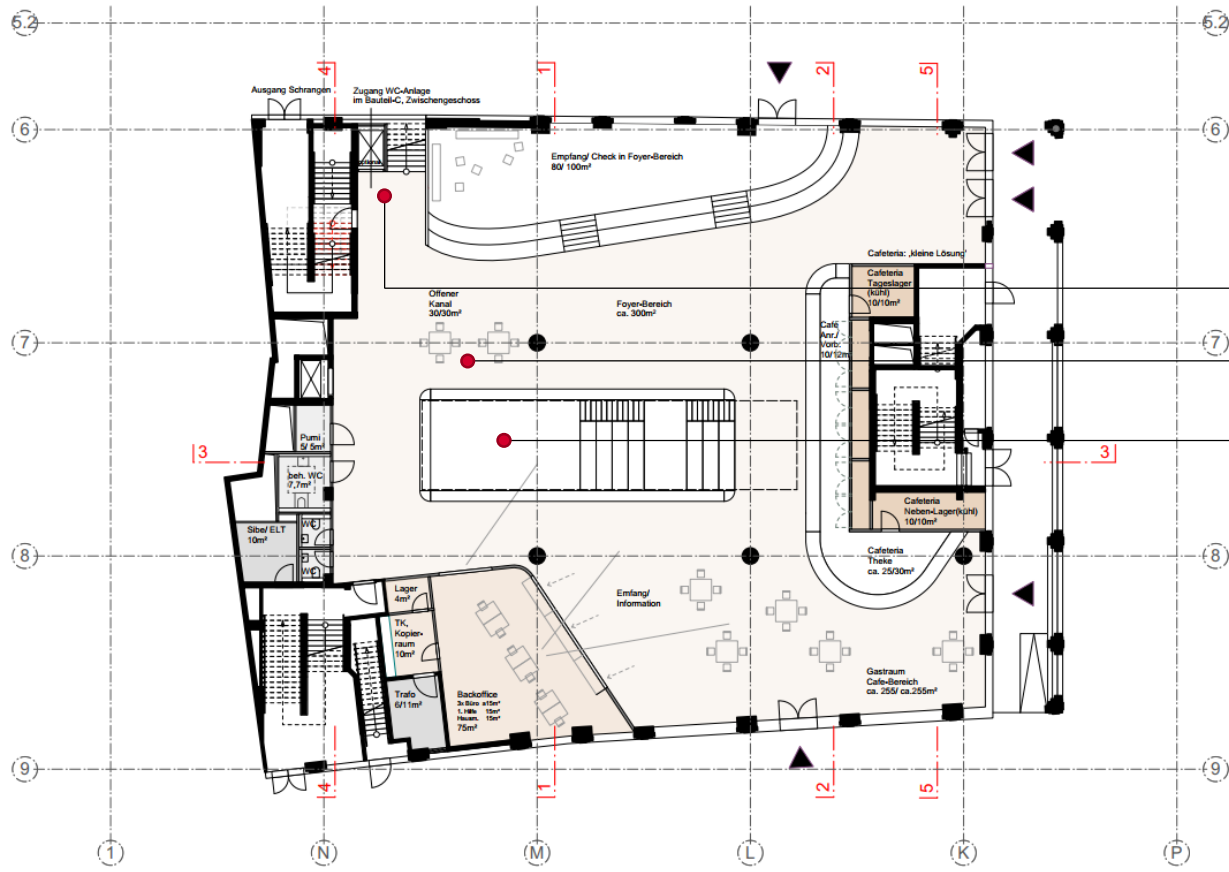


2. Einschnitt Atrium



3. Öffnen des Erdgeschosses,
neue Dachkubatur

Grundidee Entwurf



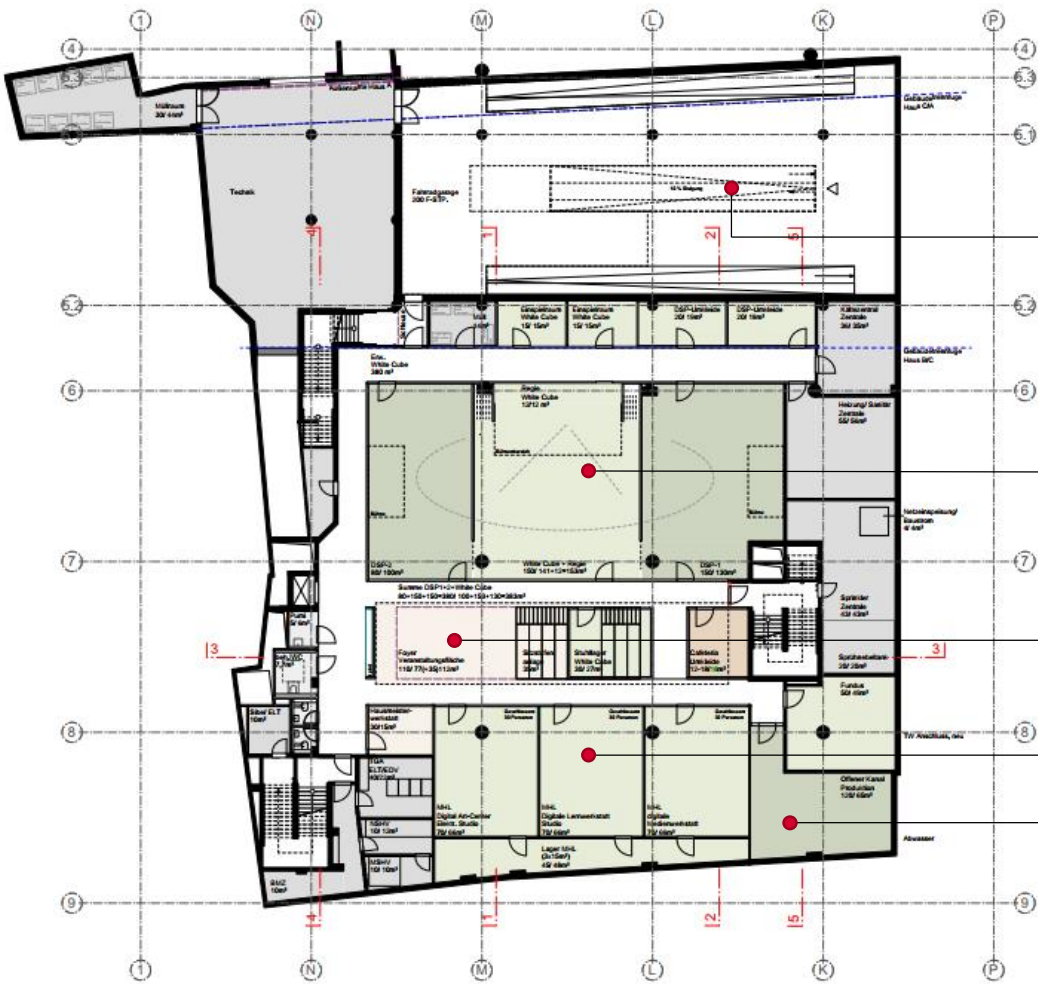
Zugang zu Haus A sowie WC-Anlage und Fahrradparkgarage

Offener Kanal

Mixed-Use-Ebene

EG





Fahrradparkgarage

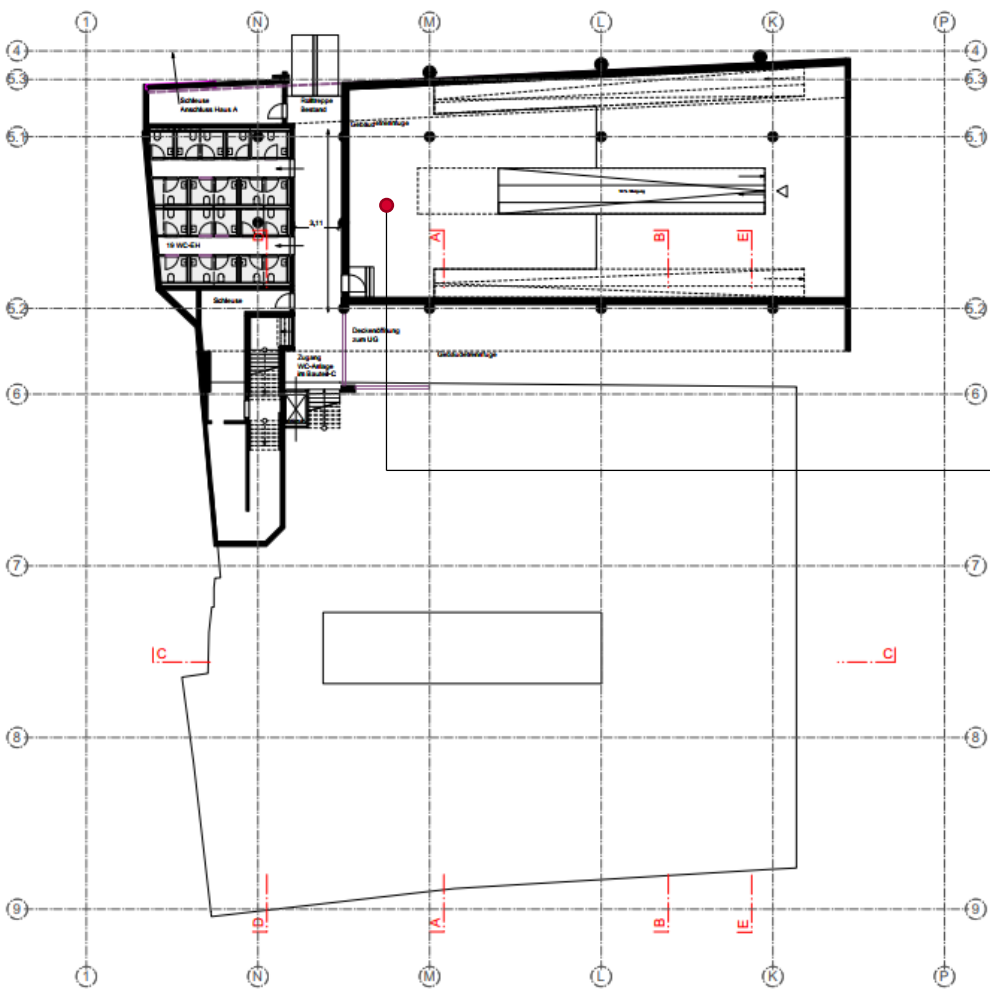
Fachräume Schulen und Musikhochschule

Mixed-Use-Ebene

Musikhochschule

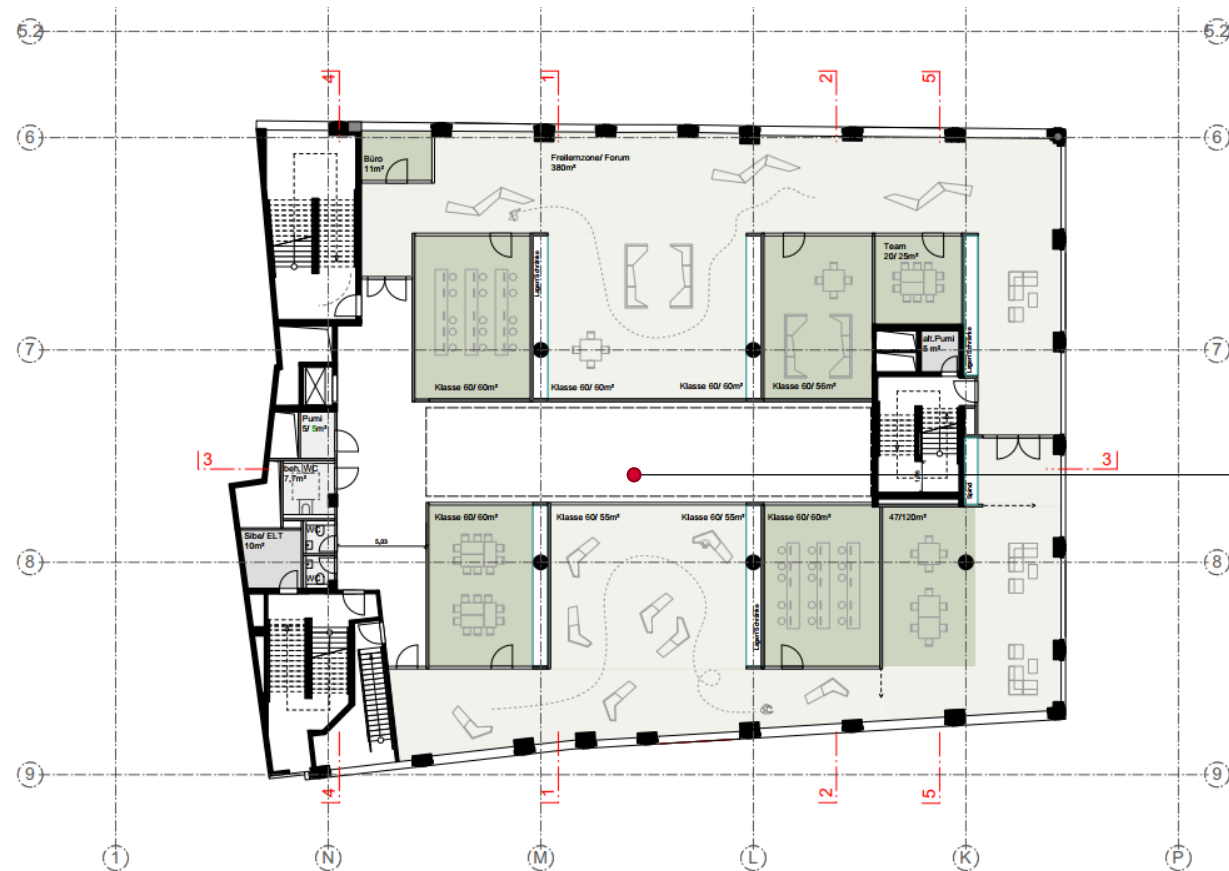
Offener Kanal

UG



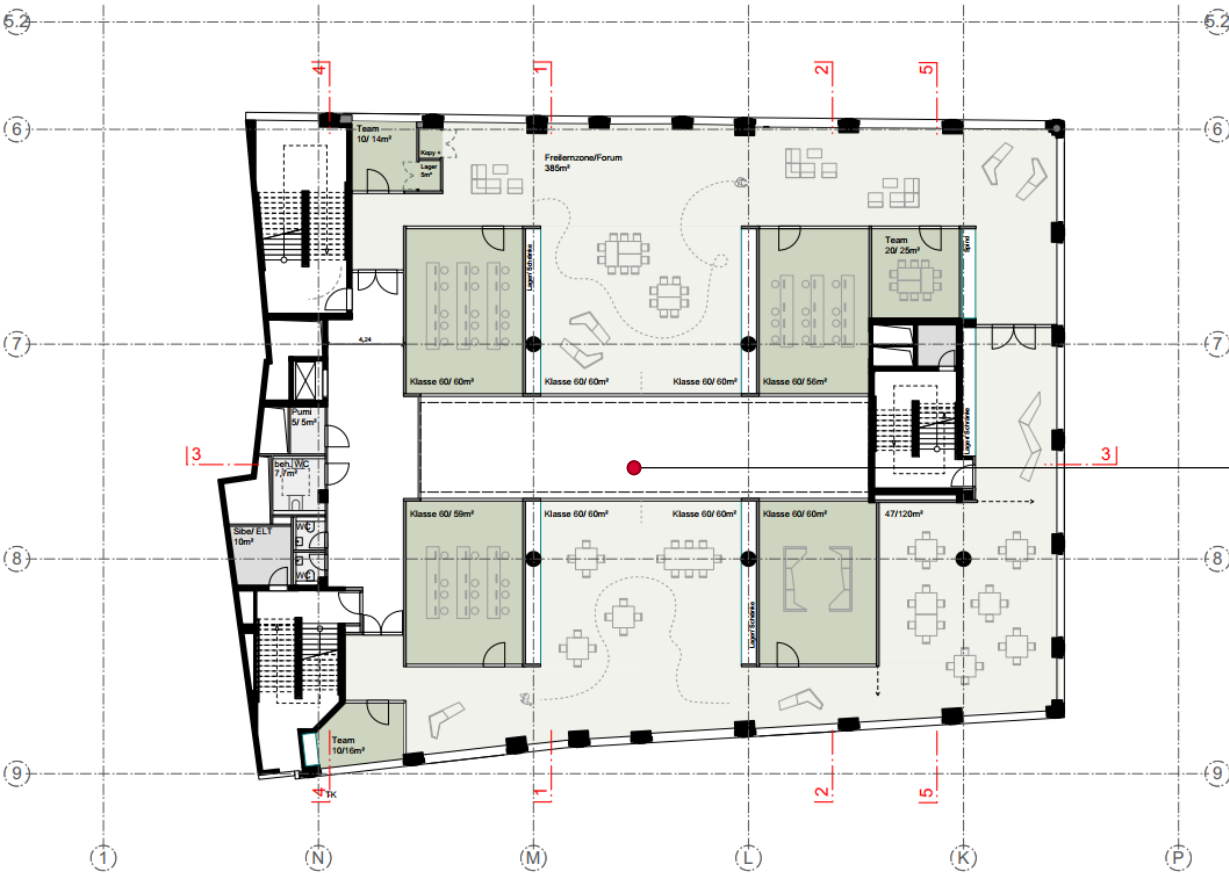
Fahrradparkgarage Galerie

Galerie



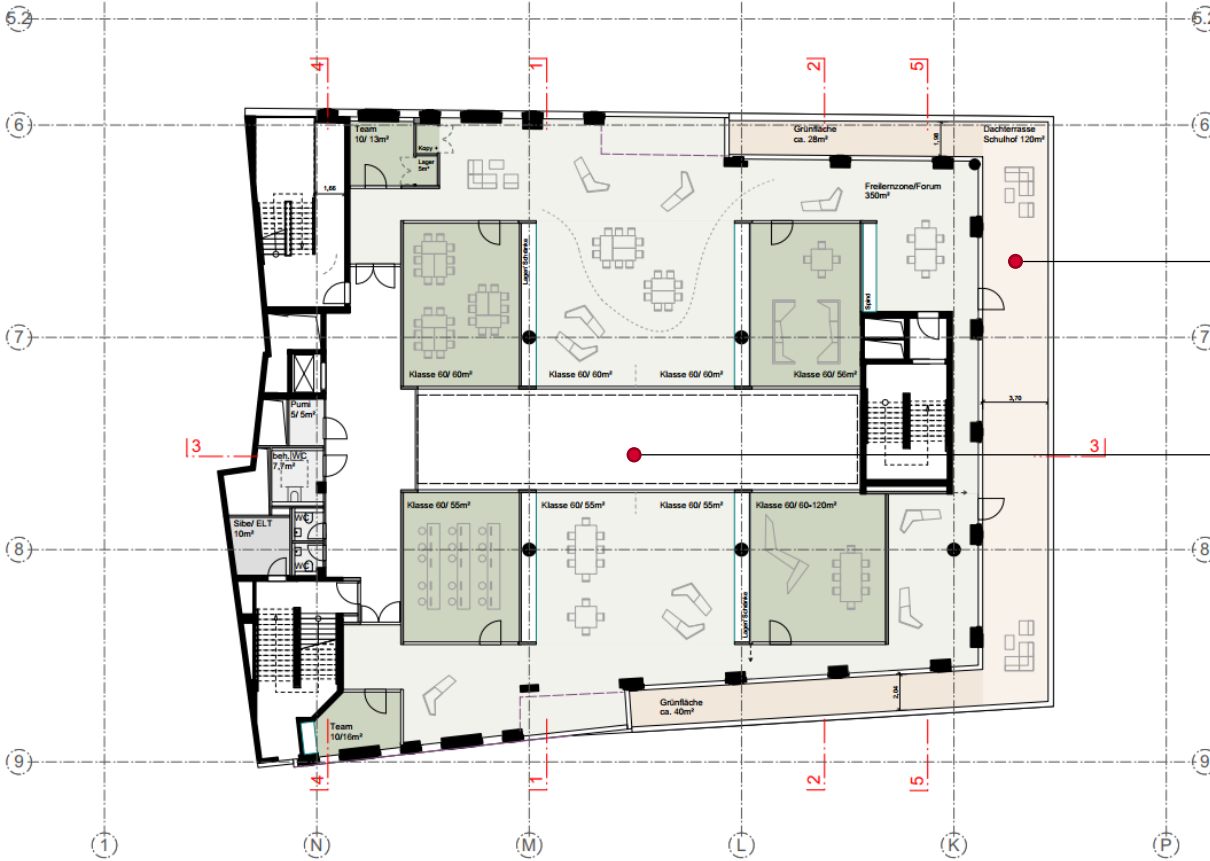
Vorrangig Schulnutzung
außerhalb der Schulzeiten
Mixed-Use

1.OG



Vorrangig Schulnutzung
außerhalb der Schulzeiten
Mixed-Use

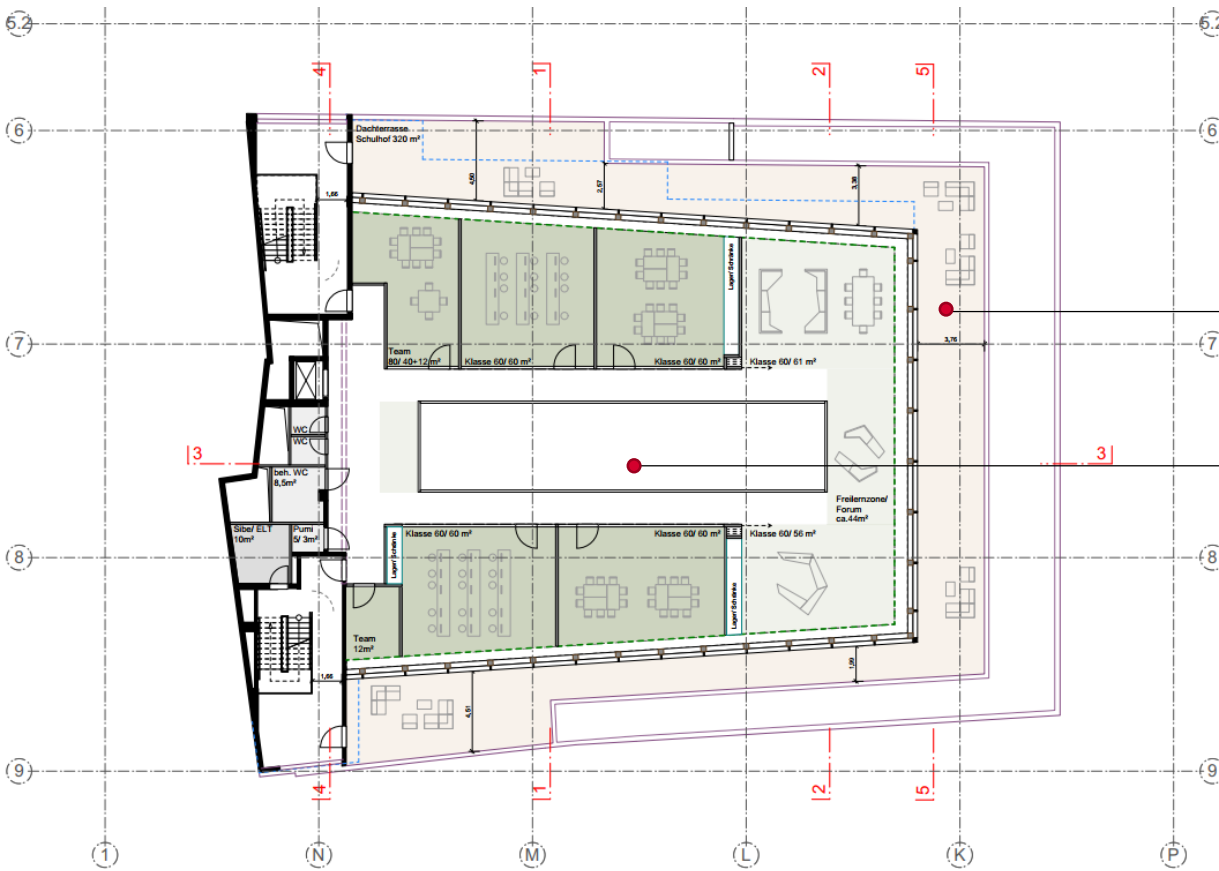
2.OG



Freiflächen als Dachterrassen 120 m²

Vorrangig Schulnutzung
außerhalb der Schulzeiten
Mixed-Use

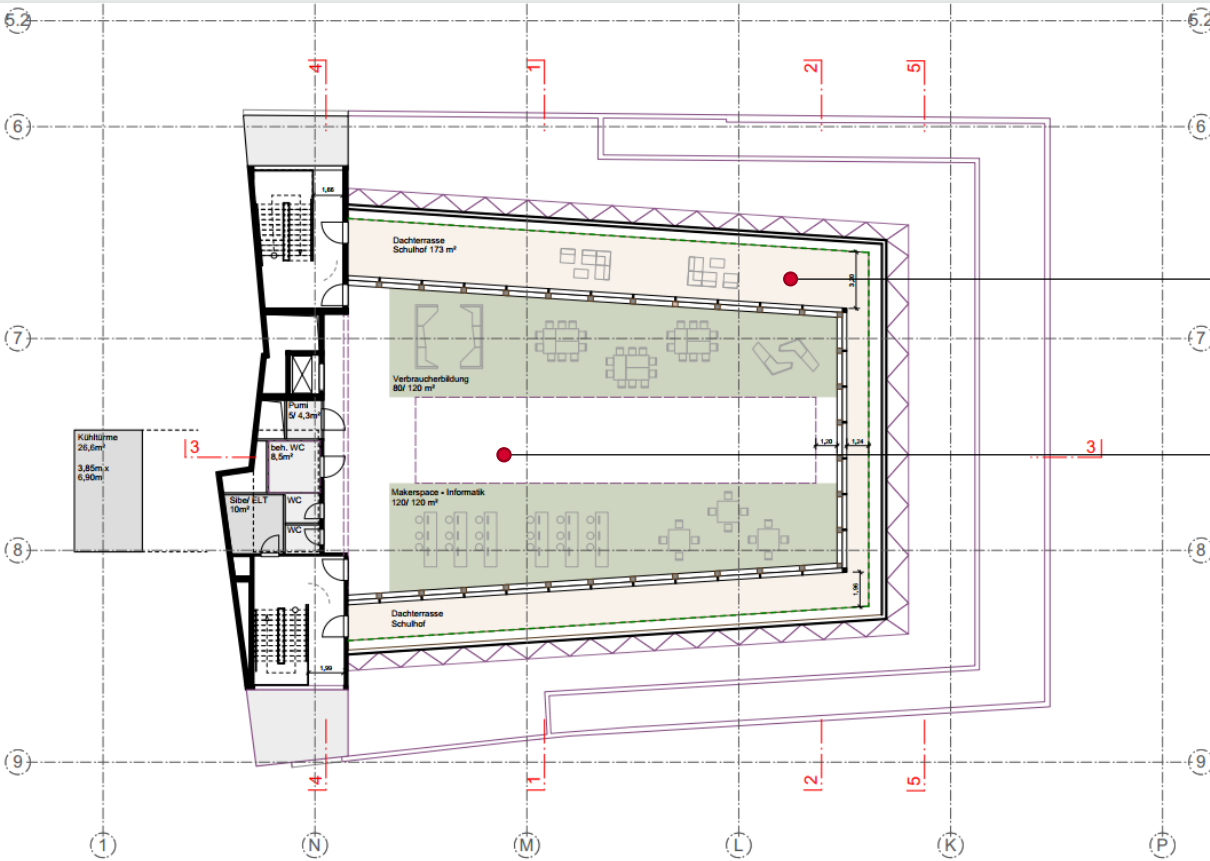
3.OG



Freiflächen als Dachterrassen 320 m²

Vorrangig Schulnutzung
außerhalb der Schulzeiten
Mixed-Use

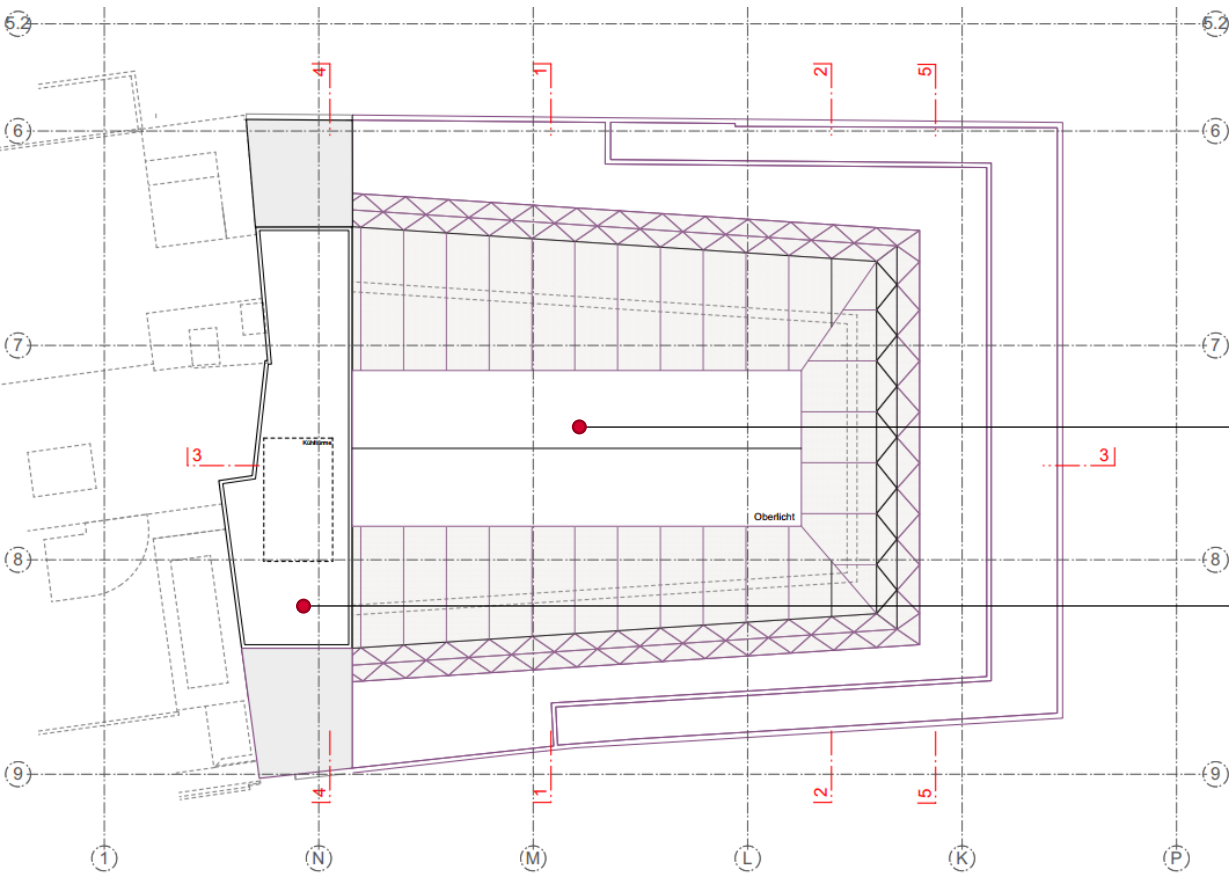
4.OG



Freiflächen als Dachterrassen 173 m²

Schulnutzung / Mixed-Use-Ebene

5.OG



Dachterrassenfläche gesamt: ca. 614 m²

Glas-Atrium

„Technikrücken“

DG

Entwicklungsschritte Dachkubatur

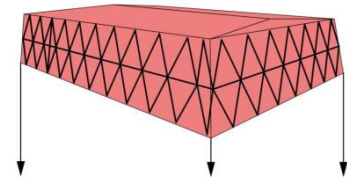
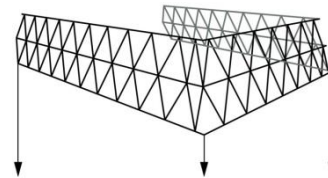
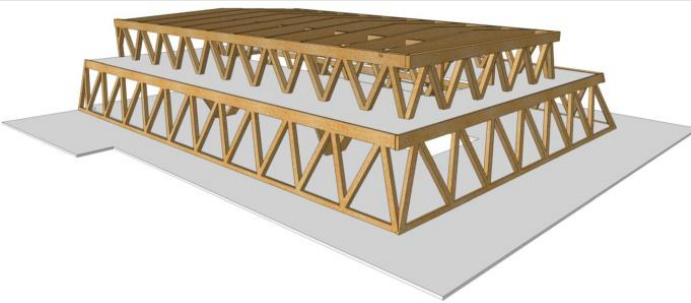


Befürwortende Abstimmung mit ICOMOS / Monitoring UNESCO Welterbe (Stellungnahme steht noch aus)

Genehmigungsfähigkeit bereits in Aussicht gestellt (Stadtplanung)

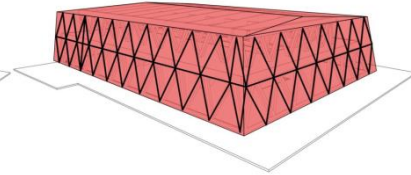
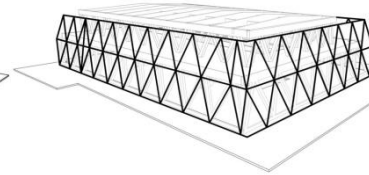
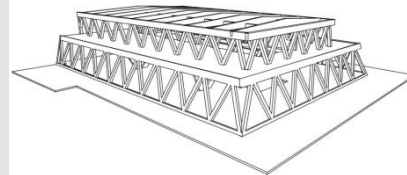
In intensivem Austausch mit

- Stadtplanung und Bauordnung
- Denkmalschutz
- Stadtbildpflege
- Welterbe- und Gestaltungsbeirat
- Welterbe-Beauftragte der Stadt Lübeck



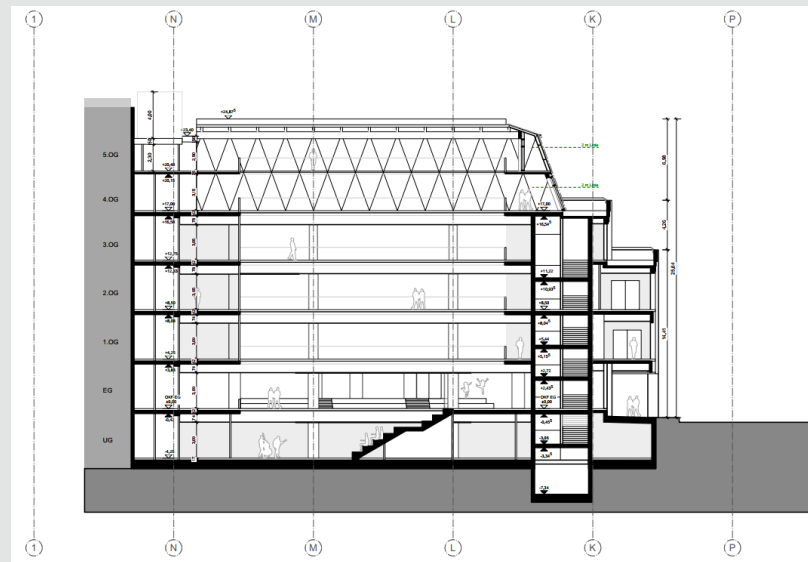
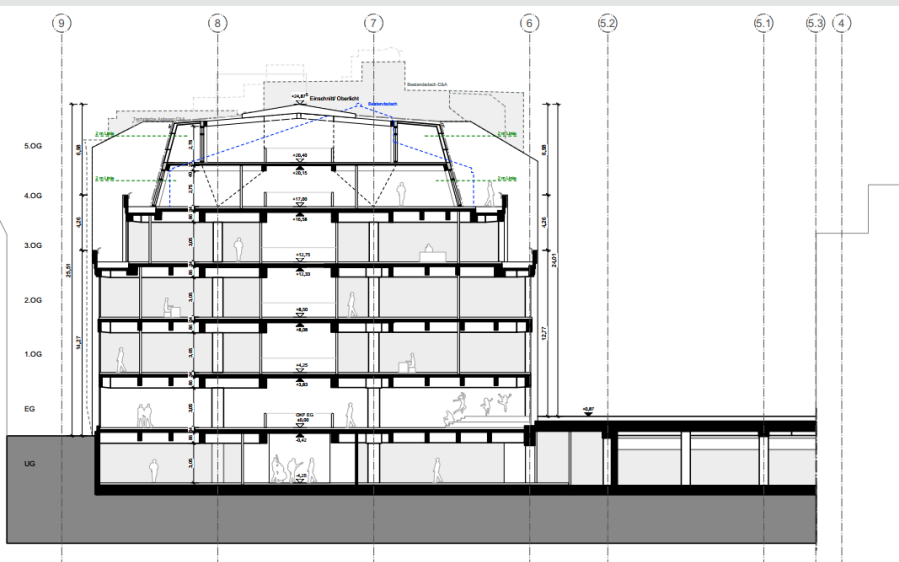
Dachtragwerk + Fassade

aus Bestand heraus entwickelt





Modell



Schnitte



Leitgedanken

- Zeitgemäße Architektur, Transparenz, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit
- Erhalt Steinfassade sowie PR-Fassadenstruktur (Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit)
- Trotz Erhalts des Gestaltungsprinzips erfolgt eine behutsame Transformation des Bestandes unter Berücksichtigung neuer Anforderungen und Ziele

Fassadenkonzept

Materialität „Haut“ aus
Streckmetall / Gewebe bzw.
Lochblech



Dachfassade

Erste Überlegungen



Brenac & Gonzalez & Associés / The Coruscant, St. Denis

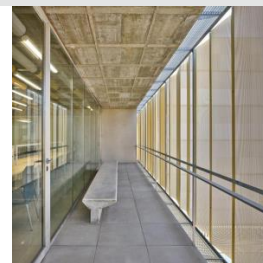


Vaillo & Irigaray & Galar / Center for Biomedical Research, Pamplona



Referenzen

Beispiele für Materialität, Transparenz trotz „Haut“, dem Spiel mit Schattierungen durch unterschiedliche Neigungswinkel, Varianz durch geschlossene und offene Durchblicke etc.



OOOA, Javier Orive / Bay of Gibraltar Campus Library





○ Offene, flexible Raumkonzepte mit Mischnutzungen

- innovatives Brandschutzkonzept erforderlich (frühzeitige Einbindung Brandschutzprüfsachverständiger, bereits erste positive Rückmeldung zum vorliegenden Konzept)
- Komplexität insb. durch Holzbau im Sonderbau (Frühzeitige Einbindung Prüfmamf für Standsicherheit)
- Erhöhte Anforderungen an Belichtung und Raumakustik (Simulationen ausgewählter Räume, Prüfung und Abwägung zu baulicher Umsetzbarkeit von Maßnahmen im Sinne inklusiven Bauens)
- Bes. Anforderungen an Barrierefreiheit (externer Berater, erste Abstimmung mit Beirat für Menschen mit Behinderung)
- Besonderes Sicherheits- und Risikomanagement (externer Berater)

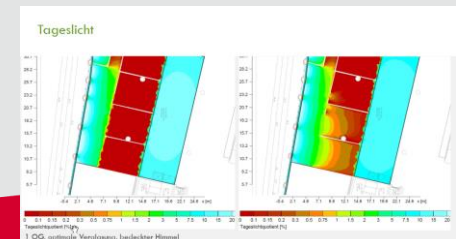
○ Nachhaltigkeitsziele

- ökologisch, ökonomisch, sozial, technisch, prozess-, standortbezogen
- die Zielsetzung der Klimaleitstelle gemäß des Lübecker Klimaplanes in Form der Vorgaben für die EEA-Zertifizierung in Gold sowie Vorgabe des KfW-55 EE-Standards lassen sich nicht umfänglich umsetzen, für den Bestand wird weiterhin ein EH-70 Standard angestrebt, für die Aufstockung ein EH-40 Standard.

○ TGA-Konzept

- technische Entflechtung als vorgezogene Maßnahme (erste eigene Lösungsansätze, noch keine Abst. mit Haus A erfolgt)
- Neuaufbau Infrastruktur innerhalb bestehender Bestandsstrukturen sowie städtebaulicher Rahmenbedingungen
- flächendeckende Löschanlage sowie automatische Brandmeldeanlage
- Entwicklung eines innovativen Konzeptes für Gebäudeautomation

Projektbesonderheiten





GMHL gab bereits im frühen Stadium des Vorentwurfs eine Konzeptüberprüfung im Sinne der Nachhaltigkeit in Auftrag:

- Sinnvollstes Bewertungssystem: DNGB 2023
- Pre Check ergab: ca. 65% (fast Gold-Status)
Unter Annahmen planerischer Voraussetzung Dez 2024

Erkenntnisse / Empfehlung aus weiterem Planungsprozess:

- %-Satz verringert sich durch Reduzierung / Verzicht PV-Anteil; wird für Förderungen nicht ausreichen

○ Einzelkriterien aus Kriterienkatalog DNGB 2023 werden weiterverfolgt, auf Zertifizierung wird verzichtet

DGNB und BNB – Auswahl

System	Vorteil	Nachteil
BNB Unterteile Konzeptmündigkeit 2017	keine	schlechte Berücksichtigung Bestand Pflicht für RT Anlagen in Räumen ab 8 Personen keine Berücksichtigung Kreislaufwirtschaft Hantelsteige weglass!
DGNB Sanierung Bildung 2021	Anwendung grundsätzlich möglich Sonderregeln für Sanierung (Bspw. Denkmalschutz)	schlechte Berücksichtigung Bestand keine Berücksichtigung Kreislaufwirtschaft
DGNB Neubau Bildung 2023	aktuelles System sehr gute Abbildung Klimaschutz sehr gute Berücksichtigung Bestand und Umbau	keine Sonderregeln (Ausnahme) für Sanierung

The image shows a detailed table from the DGNB 2023 criteria catalog. It lists various criteria (e.g., 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10) with their descriptions and corresponding weights. The table is organized into columns for criteria, descriptions, and weights. The criteria cover areas like energy efficiency, climate protection, and resource management.

Nachhaltigkeit



- **Lüftung**
Zuluftgerät in Dach, Abluftgerät in Garage, Abluft zentral über das Atrium, Nutzung freie Querlüftung Fassade
- **Wärme- und Kälteerzeugung**
100% aus regenerativen Energien mittels Wärmepumpen, Nutzung der „warmen“ und „kalten“ Energien, flächige Fußbodenheizung zur Erwärmung und unterstützenden Kühlung, Rückkühler auf dem Dach; Geothermie nicht möglich
- **Energieverteilung**
Neue Mittel- und Niederspannungsanschlüsse (Baustrom, später für Löschwasserversorgung)
- **IT, Medientechnik**
Diverse autarke Datennetze für HL, Betreiber, Schulen (Dataport Land)/ internes Schulintranet, Hochschulen und Offener Kanal Lübeck sowie öffentliches Netz (WLAN), Grundausrüstung Veranstaltungstechnik <> nutzerspezifische Ausstattung
- **Belichtung**
Tageslichtsteuerung, Regelungstechnik, Simulationen

TGA-Konzepte



Schrangen Machbarkeitsstudie (VO-2024-13351)

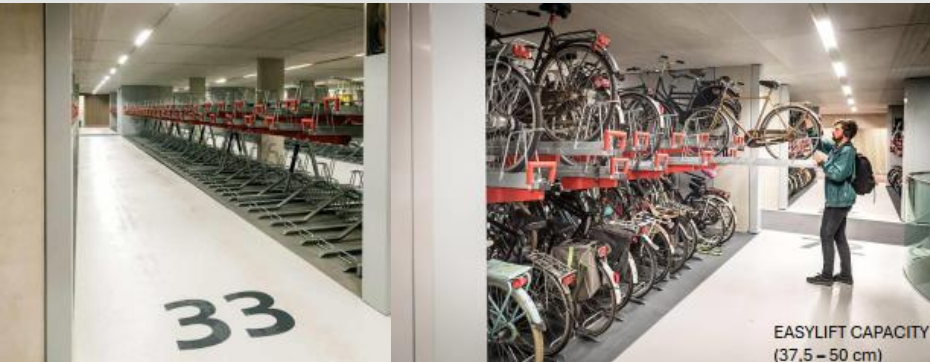
1. Teil - Technische Machbarkeitsstudie technische Machbarkeit mit einer Rampenerschließung über den Schragen konnte nachgewiesen werden; alternative Erschließungsvarianten (in Haus B, unter Arkaden) können nicht realisiert werden.

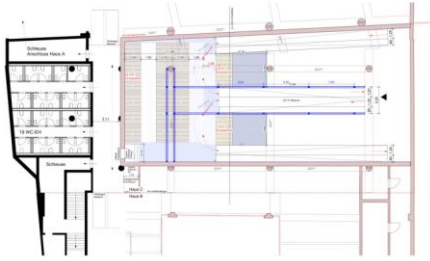
2. Teil - Gestalterische Machbarkeitsstudie grundsätzliche Möglichkeiten der Platzgestaltung wurden geprüft



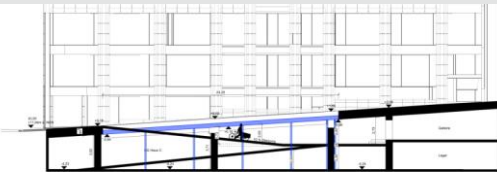
Eine losgelöste Entscheidung in Bezug auf die Realisierung einer Fahrradparkgarage ist nicht möglich, da hier wesentliche Schnittstellen zum Entwurf bestehen, i.W.:

- bauordnungsrechtlicher Nachweis der Fahrradstellplätze für Haus B erforderlich
- Einblasen der Fortluft in die zum Schragen offene Fahrradgarage (sonst Lüftungsauslässe auf dem Schragen)
- Rampe als Einbringe- und Revisionsöffnung für haustechnische Anlagen erforderlich (Kältemaschinen, Lüftungsgeräte etc.)
- Voraussichtlich ist die Rampe auch als Transportweg für Abfallbehälter aus dem UG heranzuziehen





Mögliche Stellplätze zw. ca. 350 bis 420 F-STP



- ▶ Bauliche Herrichtung der Fahrradparkgarage im Rahmen der Projektrealisierung zwingend erforderlich; ggfls. Überdachung / Einhausung als Interimslösung umzusetzen
- ▶ Weiterer Abstimmungsprozess zur Platzgestaltung und -ausbildung bedarf einer übergeordneten, gesamtheitlichen Betrachtung unter Berücksichtigung insb. der Entwicklungen im gesamten Umfeld. ICOMOS bereits involviert





Kosten, Fördermöglichkeiten



1. Kaufpreis + NK	der Immobilie 2022 / Übernahme 2023	13,9 Mio €
2. Vorgeschaltete Phase 0	davon ca. 290.000 € gefördert (ZIZ)	340.000 €
3. Zwischennutzung (Bau)	davon ca. 1,0 Mio € gefördert (ZIZ)	1,1 Mio €
4. Umbaukosten	s. aktuelle Kostenschätzung Dez. 2024 davon ca. 590.000 € gefördert (ZIZ)	39,6 Mio €
5. Fahrradparkgarage	s. Kostenprognose aus Machbarkeitsstudie 2024 (Bauwerkkosten + NK, ohne Außenanlagen)	2,6 Mio €

Kostenübersicht gesamt (ca., brutto)



Umbaukosten gesamt brutto, ca.-Kosten	Kostenrahmen KWL 04/2021	Bemerkung	Kostenschätzung ppp 04/2024
Gesamtkosten (KG 200 - 700) ohne Haus C, ohne Ausstattung	22,2 Mio	Baufaufgabe noch unkonkret, keine Kenntnisse über Bestand	39,6 Mio
darin insbesondere enthalten:			
Rückbau Bestand (Abbruch Dachgeschoss, Herstellung Atrium, Ausbau und Entsorgung Schadstoffe gemäß Gutachten 2021)	950.000	Atrium	1.428.000
Offenes Raumkonzept für innovatives, anpassungsfähiges Nutzungskonzept (Flexible Innenwände, tlw. mit erhöhten Anforderungen)	-		643.000
Erhöhte Anforderungen an Gebäudehülle - "Dachhaut" aufgrund städtebaulichen Kontext - Ertüchtigung Gebäudehülle auf höheren energetischen Standard (Nachhaltigkeitsanspruch / Förderung)			1.846.000
Erhöhte Anforderungen an haustechnischen Anlagen - ca. 180 m² Photovoltaik (Nachhaltigkeit) - 4 IT-Netze (Mixed-Use-Gebäude) - Sprachanlernanlage aufgrund Vstätt < 400 Pers. - BOS (Behördensprechfunk, Anforderung Feuerwehr) - NGRS (Planungshinweise Lübecker Schulen) - Gebäudeautomation - Sprühnebellöschanlage			1.004.000
Ansatz erhöhter Baunebenkosten (30% statt 25% aufgrund der Komplexität und Beteiligung zusätzlicher Fachplaner)	(4,25 Mio gesamt)		1.480.000 (8,9 Mio gesamt)
zugänglich:			
Ausstattungs pauschale (Gebäudenutzung bedarf besonderer Ausstattung)	0		725.000
Kostensteigerung durch Baupreisindex auf 04/2024 (38,1%)	8,5 Mio		KS Stand 04/2024
Flächenansatz für Haus C analog Fläche gemäß Vorentwurf (610m²) Kostenkennwert KWL für Schulnutzung angesetzt, hochindiziert inkl. KG 700	2,7 Mio		in KS enthalten
Gesamtkosten (KG 200 - 700) inkl. anteilig Haus C, mit Ausstattung	33,4 Mio €		39,6 Mio €
Unvorhergesehenes	2,22 Mio	10%-Ansatz	ohne Ansatz, s. Risiko
zugänglich:			
Fahrradparkgarage als Kosten- PROGNOSE (aus Machbarkeitsstudie) (KG 300/400/700, aber ohne Außenanlagen KG 500) in Restfläche Haus C)	-	kein Nachweis von Fahrradstellflächen	2,6 Mio (anteilig ca. 420.000 Dach + Fassade)
Gesamtkosten (KG 200 - 700) inkl. anteilig Haus C, mit Ausstattung, mit Fahrradparkgarage	33,4 Mio €		41,7 Mio €

$\Sigma = 7,1 \text{ Mio €}$

Projektspezifika (Auswahl)
durch besondere
Aufgabenstellung sowie
städtebaulichen Kontext

4. Umbau



Kostenrahmen KWL
Gesamtkosten (KG 200 - 700) inkl. anteilig Haus C + Ausstattungspauschale + Baupreissteigerung auf 04/2024; ohne Unvorhergesehenes
ca. 33,4 Mio €

Projektspezifika (Auswahl)
durch besondere
Aufgabenstellung sowie
städtebaulichen Kontext

$\Sigma = 7,1 \text{ Mio €}$

Kostenschätzung ppp
Stand 04/2024 ohne Feuchteschadensanierung / Techn. Entkopplung ohne Unvorhergesehenes
ca. 39,6 Mio €

+

Fahrradgarage als Kostenprognose (KG 300/400/700, aber ohne Außenanlagen KG 500)
ca. 2,6 Mio €

=

Gesamtkosten Bildungshaus + Fahrradgarage
ca. 41,7 Mio €

Kostenvergleich



Risikobetrachtung in der weiteren Kostenentwicklung

ppp

Bei der Bewertung der vorliegenden Kostenprognose sind folgende Risiken zu berücksichtigen, die im Einzelnen zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt nicht verlässlich abgeschätzt werden können:

- Variabilität zu Abschluss der Leistungsphase 2 - Vorentwurf (Kostenschätzung) ca. 30%
- gesteigerte Planungsanforderungen von Nutzerseite (Barrierefreiheit/ Inklusion, digitale Infrastruktur)
- gesteigerte Planungsanforderungen aus dem Nutzungskonzept Mixed Use (Lüftungstechnik, Bühnen- und Veranstaltungstechnik, Gastronomisches Konzept)
- Kostenunsicherheit aufgrund erschwerter Baustellenlogistik im Altstadtbereich
- Kostenunsicherheit aufgrund komplexer Abbrucharbeiten
- Kostenunsicherheit hinsichtlich der technischen Entflechtung zu Haus A
- Kostenunsicherheit im Bereich der Schadstoffentsorgung/ Bauschäden im Bestand

**Mehrkosten
aufgrund
Kostenrisiken**

Risiken zu Umbaukosten

**Risiken noch nicht
monitär bezifferbar**



Gesamtkosten (Kostenschätzung / Kostenberechnung)

Mehrkosten zu erwarten aufgrund Baupreissteigerung
(Baupreisindex) bis zur Ausschreibung und Vergabe

Kostenentwicklung in die Zukunft

Marktentwicklung /
Baupreissteigerung



Kostenkennwerte Gesamtkosten brutto, ca.-Kosten KG 200-700
NUF Haus B+C anteilig Flächenansatz Haus B Flächenansatz Haus C (ohne Fahrradparkgarage)
BRI Haus B+C anteilig Kostenkennwerte

Kostenrahmen KWL 01/2021	Bemerkung
ca. 8.000 m ²	NRF
i.M. 3.750€/m ² NRF i.M. 1.960€/m ² NRF	67% schulische Nutzung (i.M. 3.750€/m ² NRF) 33% Einzelhandel + Büro (i.M. 1.960€/m ² NRF) Hinweis: nicht indiziert auf 4/2024

Vorentwurf ppp 04/2024	Bemerkung
6.396 m ²	NUF
8.145 m ² 610 m ²	NRF (inkl. VF+TF) NRF (erforderliche Flächen für WC-Anlage, Technik, Erschließung zu Haus A etc.) NRF gesamt (Haus B + C anteilig)
6.396 m ² 43.072 €	
i.M. 3.395€/m ² NRF	Schulische Nutzung / Versammlungsstätte; Kosten für KG 300+400/m ² NRF; Haus B inkl. Anteil Haus C
i.M. 3.128€/m ² BGF	Schulische Nutzung / Versammlungsstätte; Kosten für KG 300+400/m ² BGF

Bauwerkskosten KG 300 + 400 brutto Stand 04/2024	15.706.834 €/m ²	BKI 2024 (KG 300 + 400) Neubau Allgemeinbildende Schulen	
BRI Haus B+C anteilig Kostenkennwerte BRI ppp:	43.072 m ³ 365 €/m ²	535 - 815 €/m ²	23 - 35 Mio €
NUF Haus B+C anteilig Kostenkennwerte NUF ppp:	6.396 m ² 2.456 €/m ²	3.530 - 5.515 €/m ²	23 - 35 Mio €
NRF Haus B+C anteilig Kostenkennwerte NRF ppp:	8.754 m ² 1.794 €/m ²	-	-
BGF Haus B+C anteilig Kostenkennwerte BGF ppp:	9.502 m ² 1.653 €/m ²	2.240 - 3.350 €/m ²	21 - 32 Mio €
Schüleranzahl Kostenkennwerte BGF ppp:	1.189 Schüler 13.210 €/Schüler	19.970 - 50.285 €/Schüler	23 - 60 Mio €

Ein Kostenvergleich auf Basis von Erfahrungswerten GMHL lässt sich inhaltlich nicht vergleichen, da den Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen völlig andere Rahmenbedingungen zugrunde lagen

Kostenplausibilisierung BKI



Förderkulisse Umbau

- **Impuls 2030II –**
aufgrund Laufzeit bis 2024 ungeeignet für Projekt; Förderung alternativ für Albert-Schweitzer-Schule Sporthalle sowie Mensa Grundschule Koggenweg (ca. 2,8 Mio €)
- **Bund: BEG WG/ BEG NWG Kommunen – Zuschuss für energieeffiziente Sanierung von Nichtwohngebäuden**
für EG 70 mit / ohne EE-Klasse (Bonus: abh. von Wärme- und Kälteenergiebedarfskonzept)
- **Bund: BEG WG/ BEG NWG Neubauförderung über KfW-Programm Klimafreundlicher Neubau (KNF)**
für mind. EG40 (Dachaufbau als Neubau)
- **Bund: BEG- EM - Bundesförderung effiziente Gebäude für Kommunen**
KfW 15-50% der förderfähigen Kosten (Einzelmaßnahmen an Bestandsgebäuden wie Gebäudehülle, best. Anlagentechnik)
- **Bund: Nr. 422 - BEG- EMW Heizungsförderung für Kommunen - Wohn- und Nichtwohngebäude**
KfW- Anteil der BEG- EM; bis zu 35% der förderfähigen Kosten (Einzelmaßnahme Heizung)



Vom Kaufhaus zum Bildungshaus

UMBAU DES EHEMALIGEN KARSTADT-GEBÄUDES IN DER LÜBECKER ALTSTADT

Es braucht einen öffentlichen Raum für Bildung, Kultur und Begegnung im Herzen der UNESCO-Welterbestadt Lübeck. Mitten in der Lübecker Altstadt wird das ehemalige Karstadt-Gebäude (Haus B) zu einem neuen Zentrum für Bildung, Kultur und Begegnung umgebaut. Die Hansestadt

Lübeck, die das Gebäude 2022 erworben hat, reagiert damit sowohl auf den innerstädtischen Wandel als auch auf die Raumnot der Lübecker Altstadtgymnasien. Dabei setzt die Stadt auf ein vielfältiges Nutzungskonzept, das die Innenstadt durch Offenheit und Vielfalt beleben soll. Geplant sind multifunktionale Räume für Lernen, Veranstaltungen und kulturelle Angebote. Der Umbau soll Anfang 2026 beginnen und voraussichtlich 2028 abgeschlossen sein. Bis zum Beginn des Umbaus wird das Haus im Sinne einer langfristigen Ausrichtung als ÜBERGANGSHAUS zwischengenutzt.

»Das ganze Projekt ist ein Traumprojekt für eine nachhaltige, ökologische, zirkuläre Architektur und für eine sozial ausgerichtete, impulsgebende Stadtentwicklung.«

KLAUS FRIEDRICH, ARCHITECT PPP

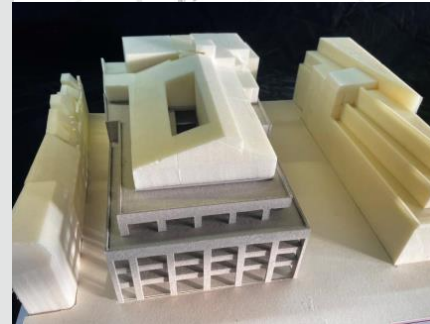
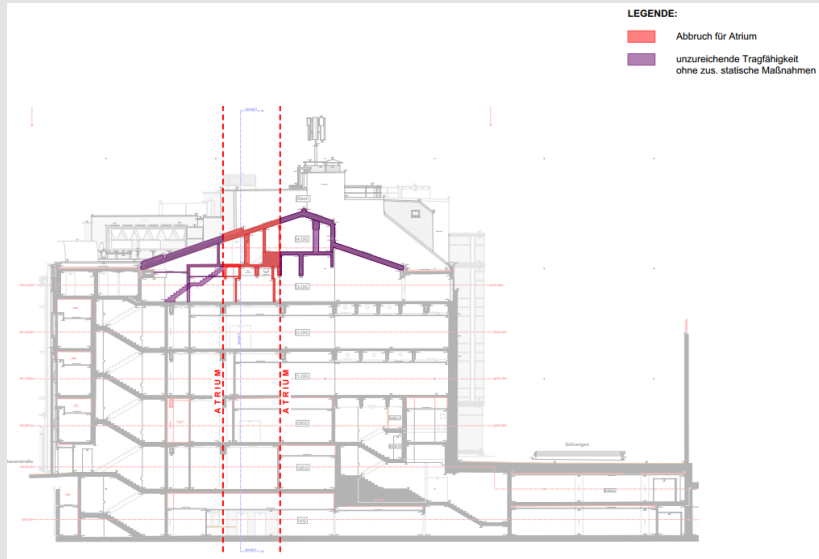


weitere Sanierung ein beliebtes Ziel für viele Lübecker:innen war. Im Jahr 2022 erwarb die Hansestadt Lübeck das Haus B der Karstadt-Immobilie.

Umgang mit Bestand und Wandel sein – ein Leuchtturm-Projekt für die Bildungslandschaft und die Zukunftsfähigkeit der Hansestadt Lübeck.

Broschüre

Weitere Akquise von Drittmittel



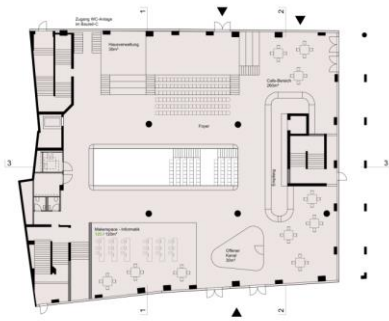
Grobe Bestandsanalyse

- Erhalt Bestands-
substanz von max.
10-15% möglich
- Die verbleibende
Konstruktion
müsste zudem
durch zusätzliche
statische
Maßnahmen
ertüchtigt und
ergänzt werden,
ohne zusätzlichen
Raumgewinn.

Alternative: Bestandssanierung Dach

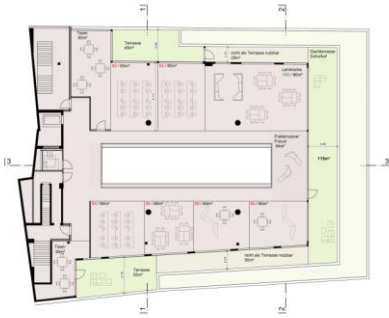


Lösung C - EG



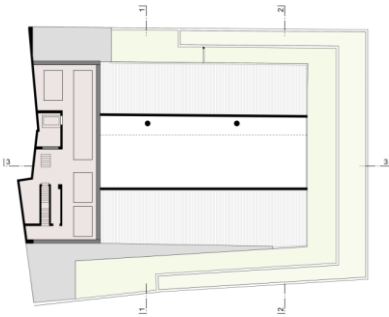
ppp

Lösung C - 4.OG



ppp

Lösung C - 5.OG



ppp

Wesentliche Nachteile:

- Entfall von ca. 260m² Nutzfläche
- Entfall von ca. 250m² Dachterrassenfläche
- Nutzungsmix im 4. OG
- Verlust flexibel nutzbarer öffentlicher Fläche im EG
- Planungsverzug durch vertiefter Vorplanung dieser Variante
- Risiken aus Bestandsdach (fehlende Statik, Schadstoffe etc.)
- Städtebaulich keine Verbesserung der Ist-Situation

Vorteil:

- möglicherweise geringfügige Kostenersparnisse gegenüber der aktuellen Planung (schätzungsweise ca. 400.000 € Bauwerkskosten)

Empfehlung:

Gemäß Kosten-Nutzen-Einschätzung unter Berücksichtigung aller zu erwartender Konstruktions- sowie Gewährleistungsrisiken stellt dieser Ansatz keine sinnvolle Lösung dar



Rahmenterminplan



Betriebsbeschreibung / Betreibermodell



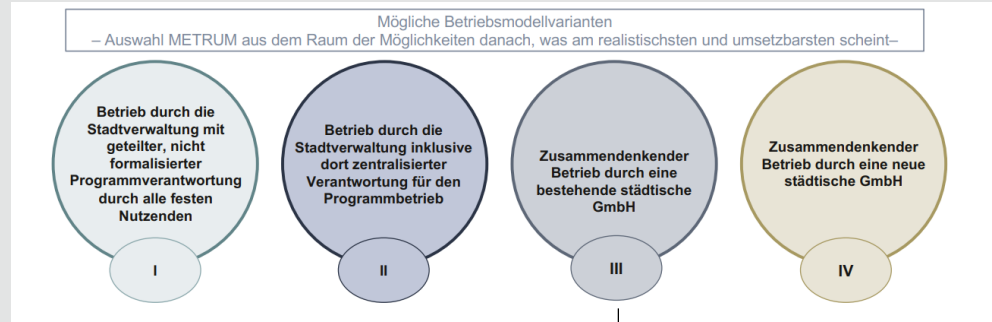
Aufgabenbereiche: (Pflichtenkatalog)

- Konzeption eines attraktiven und gut besuchten Gesamtprogramms, Gestaltung des Hauses als „Dritten Ort“ (konsumfrei, offen für Bürger:innen, niederschwellig, Synergien / Kooperationen)
- Akquise von Fremdveranstaltungen
- Marketing, Kommunikation
- Technischer Gebäudebetrieb / Übernahme Betreiberpflichten
- Erstellung und Umsetzung eines Betriebskonzepts inkl. u.a. Sicherheitskonzept, Hausmeister- sowie techn. Veranstaltungstätigkeiten
- Vermietung- und Raumbuchungsverwaltung
- Klar verortete Erfolgsverantwortung
- Klar definierte Schnittstellen und Zuständigkeiten
- Klärung Finanzierung (Zuschussbetrieb)
- Klärung Personalbedarf

Herausforderung,
Ziele:

Betreibermodell

Betriebs-
beschreibung als
Grundlage



Aktuell:

HL kann auf keine bestehende städtische Gesellschaft zurückgreifen, die alle nötigen Kompetenzen bereits vollständig besitzt.

Aktuelle Vorzugsvariante der Stadt HL
→ Mehrere Konstellationen werden geprüft

Betreibermodell - Ausgangslage

Stadt HL bleibt Eigentümer



Zwischennutzung Übergangshaus

KARSTADT HAUS B 1.3.2023





ÜBERGANGSHAUS. SEIT JULI 2024 OFFEN

Regelbetrieb: montags bis freitag von 10 bis 19 Uhr

Sonderveranstaltungen. **Offizieller Auftakt DLC** seit 08. November 2024

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren



Innenstadtprogramm des Ministeriums
für Inneres, ländliche Räume, Integration
und Gleichstellung (MILIG) SH

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

REGELBETRIEB BEDEUTET: CO-WORKING,
VERNETZUNGSFORMATE, WORKSHOPS,
FERIENPROGRAMM, SPORT-/FREIZEITANGEBOTE,
AUSSTELLUNGEN, AFTERWORK-TANZEN,
FREISTUNDENÜBERBRÜCKUNG, KINDERKULTUR,
UNTERRICHTSVERSUCHE, SEMINARE ERLEBEN,
VORTRÄGE UND VORLESUNGEN, KONZERTE ...



ERSTE BILANZ ZEIGT...

- **den großen Bedarf an so einem öffentlichen Raum und Angebot** > über 100 Veranstaltungen in den ersten 6 Monaten, rd. 30 Terminabsagen wegen Terminkollision
- **die sehr hohe Akzeptanz des Hauses in der Stadtgesellschaft** > insbesondere bei jungen Menschen (19-30 Jahre)
- **das große Interesse anderer Kommunen und Akteure am Erfahrungsgewinn der Stadt HL und außergewöhnlich hohe überregionale Präsenz** in zielgruppenrelevanten und in Fachmedien (u.a. Polis, Public Marketing, SZ, TAZ, Stern, Spiegel) > Reichweite 23,4 Mio. Leser:innen, 373 Artikel für die Innenstadtinitiative ÜBERGANGSWEISE insgesamt, insbesondere das Haus (Quelle: Landau Medien)



Vielen Dank

ppp



hier Eingabe von Bild