



► Nr. VO/2017/04741
öffentlich

Lübeck, 10.03.2017

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Dennis Bunk (E-Mail: dennis.bunk@luebeck.de Telefon: 122 - 6500)

Räumliche Neuordnung der Bauverwaltung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.03.2017	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
03.04.2017	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Information zum aktuellen Verfahrensstand in Bezug auf die räumliche Neuordnung der Bauverwaltung am Standort Mühlendamm / Kleiner Bauhof

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: keine
Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

☐
☒

Ja

Nein

Eine Beteiligung ist nicht erfolgt, da die Interessen von Kindern und Jugendlichen nicht berührt sind.

Die Maßnahme ist:

☒
☐
☐

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

☒
☐

Nein

Ja (Anlage 1)

Bericht:

Ausgangssituation

Bereits seit vielen Jahren ist bei den Gebäuden der Bauverwaltung am Standort Mühlendamm/Kleiner Bauhof ein sehr hoher Instandhaltungstau zu verzeichnen. In der Vergangenheit wurden nur zwingend erforderliche bauliche Einzelmaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherheit oder zum Erhalt der Nutzungsfähigkeit durchgeführt, um eine Schließung von Räumen oder auch von Gebäudeabschnitten zu vermeiden (z.B. Austausch einzelner Fenster; Schadstoffsanierungen in Teilbereichen; Notsicherung von Fassadenbauteilen; Brandschutzmaßnahmen). Allerdings nehmen die baulichen, anlagentechnischen und brandschutz-

technischen Probleme gravierend zu, so dass in vielen Bereichen akuter Handlungsbedarf besteht. Dieser besteht zusätzlich auch in Hinblick auf organisatorische und arbeitsschutzrechtliche Probleme, die in den bestehenden Gebäuden aufgrund der bereits vorhandenen, massiven Arbeitsplatzverdichtung nicht mehr gelöst werden können.

Standortanalyse Mühlendamm I

Zur monetären Bewertung des baulichen Sanierungsbedarfs wurde im Jahr 2014 eine Machbarkeitsstudie zur Untersuchung der „Zukunftsfähigkeit der Bauverwaltung am Mühlendamm“ beim Architekturbüro GPK aus Lübeck in Auftrag gegeben. Hierbei wurden unter Beteiligung verschiedener Fachplaner insbesondere folgende Aspekte betrachtet:

- Bautechnischer Zustand der Gebäude
- Haustechnischer Zustand der Gebäude
- Energetischer Bestand
- Brandschutzerfordernisse
- Bauteiluntersuchungen zum Bestand der tragenden Bauteile
- Schadstoffuntersuchungen
- Barrierefreiheit

Um die Kosten zu begrenzen sind diese Untersuchungen stichpunktartig erfolgt und es wurde aus den Einzelergebnissen eine Einschätzung auf das Ganze vorgenommen. Räumliche Änderungen sind nicht vorgesehen oder untersucht worden. Ebenso sind für die erforderlichen Baumaßnahmen, um z.B. Brandschutztüren, Aufzüge oder andere Funktionen unterzubringen, keine Entwurfslösungen erarbeitet worden.

Im Ergebnis wurden massive Mängel in allen Untersuchungsbereichen festgestellt. Eine Sanierung bzw. Modernisierung der Gebäude scheint zwar grundsätzlich möglich, wäre im Vergleich zu einem Neubau jedoch unwirtschaftlich. Dieses Ergebnis wird noch verstärkt, wenn man den Aspekt der Nutzungs- und Flächenoptimierung eines Neubaus in die Betrachtung einbezieht. Der schlechte Zustand der Gebäude wirkt sich zusätzlich negativ auf die Nutzungsfähigkeit zahlreicher Arbeitsplätze aus. Aus Nutzersicht können folgende Aspekte beispielhaft als Negativerscheinungen genannt werden:

- Auskühlung/Überhitzung der Räume
- Mögliche Beeinträchtigungen durch Schadstoffe
- Ausfall der Stromversorgung
- Zugserscheinungen an den Arbeitsplätzen
- Unzureichende Belichtung durch Tageslicht
- Fehlende/r Verschattungsmöglichkeit/Blendschutz
- Akustische Probleme (Tritt- und Luftschall)
- Überalterte Sanitäreinheiten; Verstopfungen von Sielleitungen
- Flächenverdichtung /-mangel (Arbeitsräume z.T. zu klein)
- Fehlende Sozialflächen
- Verteilung von Organisationseinheiten/Bereiche über mehrere Gebäude
- Keine Barrierefreiheit gegeben
- uvm.

Standortanalyse Mühlendamm II

Aufgrund des schlechten Bauzustands der Gebäude und dem hohen Investitionsbedarf für eine Modernisierung wurde in 2015 eine weitere Untersuchung in Auftrag gegeben, um die verschiedenen Handlungsoptionen im Umgang mit dem Standort der Bauverwaltung zu ermitteln und zu bewerten. Hierbei wurden auch die Aspekte der Prozess- und Flächenoptimie-

rung, des Städtebaus, der Realisierungsphase der Baumaßnahmen und der möglichen Standortaufgabe von bisher für die Verwaltung genutzten Büroflächen berücksichtigt. Mit der Untersuchung wurden das Architekturbüro Petersen Pörksen Partner und die CIMA Beratung + Management GmbH (beide aus Lübeck) beauftragt.

Die Untersuchung hatte nicht nur verschiedene Handlungsoptionen auf dem heutigen Grundstück der Bauverwaltung zum Inhalt, sondern auch die Prüfung von zahlreichen städtischen Grundstücken hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Eignung für einen entsprechenden Verwaltungsstandort. Auch wurde eine Betriebskostenprognose für die jeweiligen Varianten vorgenommen. Es wurden die baulichen und städtebaulichen Belange für die verschiedenen Grundstücke geprüft, die jeweiligen Investitionskosten und Entmietungen und/oder möglichen Verkaufserlöse ermittelt und unter Berücksichtigung der Betriebs- und Finanzierungskosten monetär bewertet und unter Ausweisung von Gesamt- und Jahreskosten gegenübergestellt.

Die Untersuchungsergebnisse liegen diesem Bericht als Anlagen bei und werden im Rahmen der Ausschusssitzung präsentiert und mündlich erläutert.

Wesentliche Ergebnisse der Standortanalysen

Sanierung vs. Neubau

Die Realisierung eines Neubaus bietet die Möglichkeit, Bürostrukturen zu schaffen, die an den Bedarfen der Nutzungseinheiten ausgerichtet sind und somit zur Effizienzsteigerung der damit verbundenen Prozessabläufe beitragen. Dies trägt auch zur spürbaren Flächenreduzierung der Gesamtflächen bei, da die z.Zt. genutzten Gebäude einen sehr hohen Verkehrsflächenanteil und damit einen höheren Flächenverbrauch ausweisen, als moderne Bürogebäude. Gleiches gilt für die damit verbundenen Betriebs- und Bauunterhaltungskosten. Auch sind die Organisationseinheiten des FB5 heute dezentral organisiert und z.T. selbst innerhalb der Bereiche auf verschiedene Gebäude verteilt.

Flächenoptimierung

Die Zusammenführung der Bauverwaltung in ein Gebäude hat neben den zuvor erwähnten organisatorischen Vorteilen auch zur Folge, dass heute noch angemietete Büroflächen aufgegeben und stadteigene Flächen/Gebäude verkauft oder anderweitig genutzt werden können.

Standort / Städtebau

Der Verbleib der Bauverwaltung am vorhandenen, historisch gewachsenen Standort Mühlendamm ist hinsichtlich der städtebaulichen Kontinuität grundsätzlich positiv zu bewerten. Die Zusammenführung der Bauverwaltung würde zu einer räumlichen Verdichtung führen, bei der sich die Neubauten an das denkmalgeschützte Gebäude Mühlendamm 12 anfügen. Die verbleibenden Grundstücksflächen könnten veräußert und bspw. für Wohnungsbau genutzt werden. Hierfür wäre die Erstellung eines B-Plans erforderlich.

Die Verlagerung der Bauverwaltung an einen anderen Standort wurde ebenfalls geprüft. Hierbei wurden zahlreiche städtische Flächen hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Eignung und Zweckmäßigkeit zur Errichtung eines Neubaus untersucht. Im Ergebnis hat sich der Standort auf der Mittleren Wallhalbinsel (zwischen den Parkplätzen der MuK und der Drehbrücke) als geeignetste Alternative zum Standort Mühlendamm herausgestellt. Dieser Standort böte auch das Potenzial einer späteren baulichen Erweiterung, falls die Führung der rückwärtigen

Straßen (Lastadie, Marienbrücke) verändert werden sollte. Ein Neubau eines Bürogebäudes an diesem Standort würde sich im Kontext der MuK und der Mediadocks städtebaulich gut einfügen. Auch die gute Erreichbarkeit der Verwaltung für die Bürger und die Nähe zu den innerstädtischen Verwaltungseinheiten sind wichtige Vorteile dieses Standorts gegenüber den anderen Standortoptionen. Für den Neubau eines Bürogebäudes auf der Mittleren Wallhalbinsel wäre die Erstellung eines B-Plans erforderlich.

Investitionskosten

Die isolierte Betrachtung der Investitionskosten für die reinen Baumaßnahmen der unterschiedlichen Planungsvarianten ist zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines Projektes nur bedingt aussagekräftig. Da in Abhängigkeit der gewählten Planungsvariante unterschiedliche Erlöse durch Grundstücksverkäufe und Entmietungen generiert werden können, sind diese in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einzubeziehen. Gleiches gilt für die Betriebs-, Bauunterhaltungs- und Finanzierungskosten.

Betriebs- und Bauunterhaltungskosten

Der Neubau eines Bürogebäudes ermöglicht eine deutliche Reduzierung der lfd. Betriebskosten gegenüber der heutigen Situation, aber auch im Vergleich zur Situation nach einer möglichen Sanierung der bestehenden Gebäude. Insbesondere eine Flächenreduzierung durch die Wahl einer neuen räumlichen Struktur der Bürolandschaft würde sich positiv auf die Betriebs- und Bauunterhaltungskosten auswirken.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsanalyse wurden folgende Faktoren bei Zugrundelegung eines Betrachtungszeitraums von 20 Jahren berücksichtigt:

- mögliche Erlöse durch Verkauf von Gebäuden nach Nutzungsaufgabe
- Investitionsbedarf der Baumaßnahmen
- evtl. erf. Ersatzmaßnahmen und Interimslösungen
- Kommunalkreditfinanzierung (bei Eigeninvestition durch HL)
- Abschreibungen
- Bauunterhaltungskosten
- Betriebskosten
- ggf. entfallende Mietkosten

Im Ergebnis stellt sich ein Neubau als die wirtschaftlichste Variante heraus. Auf Grundlage einer rein ökonomischen Betrachtung ist die Realisierung eines Neubaus am Standort Mittlere Wallhalbinsel wirtschaftlicher als eine vergleichbare Baumaßnahme am Standort Mühlendamm. Dies ist u.a. dadurch bedingt, dass am heutigen Standort das denkmalgeschützte Gebäude Mühlendamm 12 in einen Neubau zu integrieren wäre. Zusätzlich könnte bei einem Verkauf des Grundstücks am Mühlendamm schon aufgrund der größeren Grundstücksfläche ein höherer Erlös für die HL generiert werden als bei einem theoretischen Verkauf des Grundstücks Mittlere Wallhalbinsel.

Erweiterungsoptionen

Sinnvoll und realistisch wäre im Zuge der Realisierung eines Neubaus am Standort Mittlere Wallhalbinsel die Integration von innerstädtischen/stadtnahen Organisationseinheiten des FB1. Hierdurch könnten weitere, positive Kostenreduzierungseffekte für die HL erzielt werden, da zusätzliche Erlöse durch den Verkauf von innerstädtischen Büroflächen und die Aufgabe von innenstadtnahen und relativ teuren, angemieteten Flächen erzielt werden könnten.

Auch hier wäre die Realisierung von neuer Büroraumfläche für die Teileinheiten des FB1 wirtschaftlicher als der Erhalt des räumlichen Status quo.

Die Realisierung eines Neubaus für die Organisationseinheiten der Bauverwaltung und für Teileinheiten des FB1 wäre nach erster planerischer Ermittlung am Standort Mittlere Wallhalbinsel möglich. Darüber hinaus gehende räumliche Erweiterungen wären nach einer Neuordnung der rückwärtigen Straßen Lastadie und Marienbrücke ebenfalls möglich.

Am Standort Mühlendamm wäre eine Integration von Teileinheiten des FB1 nur bei Ausweitung der in der bisherigen Planung für Büroflächen vorgesehen Grundstücksfläche denkbar. Dies würde zu Lasten möglicher Grundstücksflächen für Wohnungsbebauung gehen.

Fazit der Standortanalysen

Eine reine Sanierung/Modernisierung der vorhandenen Gebäude wäre sowohl unter monetären Aspekten, als auch aus organisatorischer Sicht (Funktionalität der Büroflächen) unwirtschaftlich.

Bei rein wirtschaftlicher Betrachtung wäre einem Neubau auf der Mittleren Wallhalbinsel der Vorzug zu geben. Die Erweiterung des Bürogebäudes um die innerstädtischen/stadtnahen Nutzungseinheiten des FB1 (ohne Rathaus) würde die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme noch erhöhen.

Aktuelle Situation und Ausblick

Aufgrund der massiven Brandschutzmängel und der damit einhergehenden Gefährdungen für die Nutzer des Gebäudes mussten bereits in 2016 bauliche Maßnahmen für rd. 350.000,- Euro in den Brandschutz investiert werden. Weitere, kostenintensive Maßnahmen in anderen Gebäudeteilen müssen zeitnah folgen. Sollte sich jedoch eine neue Planungsperspektive für die Gebäude der Bauverwaltung abzeichnen, wäre der Versuch zu starten, in Abstimmung mit der Bauordnung und Feuerwehr für einen abgegrenzten Zeitraum technische und/oder organisatorische Interimslösungen zu finden, um weitere Investitionen in die Bestandsgebäude so gering wie möglich zu halten.

Unabhängig von einer eventuellen Neuordnung des Standorts der Bauverwaltung ist leider nicht auszuschließen, dass aufgrund der vorhandenen, tlw. desaströsen Zustände der Bestandsgebäude, weitere Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt werden müssen, um die Nutzungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Gebäude zu erhalten.

Die heutigen Raumbedingungen dürfen für zahlreiche Mitarbeiter/innen der Bauverwaltung keine Dauerlösung darstellen. Mit geringinvestiven Maßnahmen können ggf. partiell kurzfristig angelegte Interimslösungen geschaffen werden, um die gravierendsten, negativen Beeinträchtigungen am Arbeitsplatz zu mindern. Dies kann jedoch keine durchgreifende Sanierung ersetzen, sollte ein Verbleib der Bauverwaltung im bestehenden Gebäude erforderlich sein.

Aufgrund des enormen Handlungsdrucks muss schnellstmöglich eine Entscheidung zur räumlichen Neuordnung der Bauverwaltung herbeigeführt werden.

Anlagen :

Anlage1: ppp-architekten: städtebauliche Entwicklungsstudie Mühlendamm, Stand: 21.03.2017

Anlage 2: CIMA: Wirtschaftliche Perspektiven zur Entwicklung des Geländes der Bauverwaltung der HL, Standort Mühlendamm, Stand: 21.03.2017

Senator F. - P. Boden

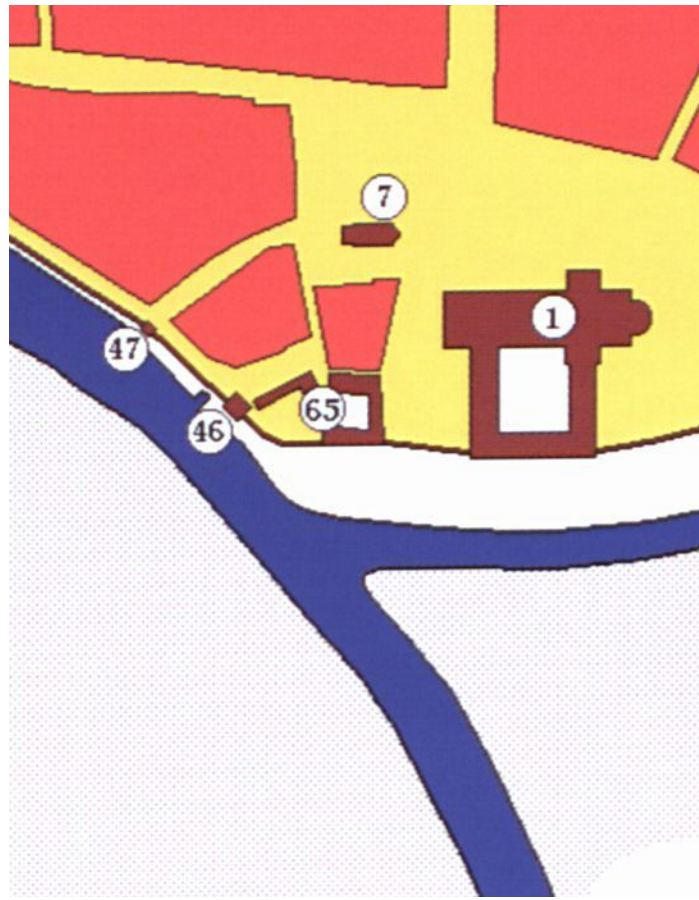


LÜBECK_ MÜHLENDAMM STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSTUDIE

Lübeck, Mühlendamm 10-12
Entwicklungsstudie Bauverwaltung

Auftraggeber	Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Mühlendamm 10-12 23552 Lübeck
Verfasser	ppp architekten + stadtplaner gmbh Kanalstraße 52 23552 Lübeck Klaus-H. Petersen Arne Lösekann
Stand	März 2017





um 1230

um 1400

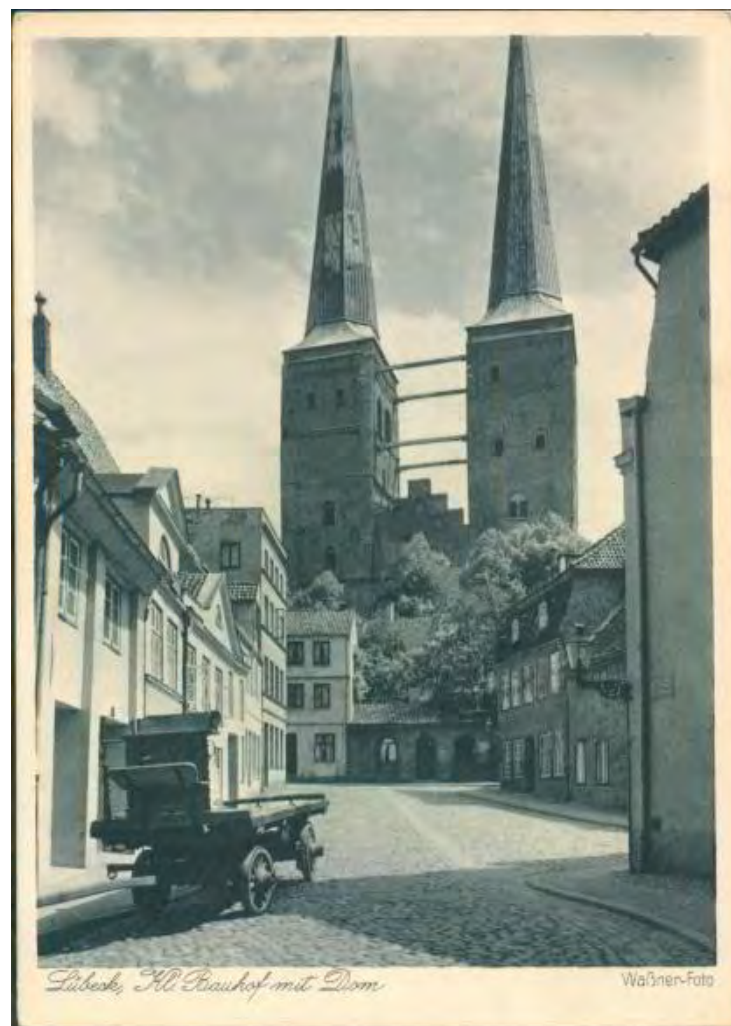
um 1910

um 1977

Historische Entwicklung

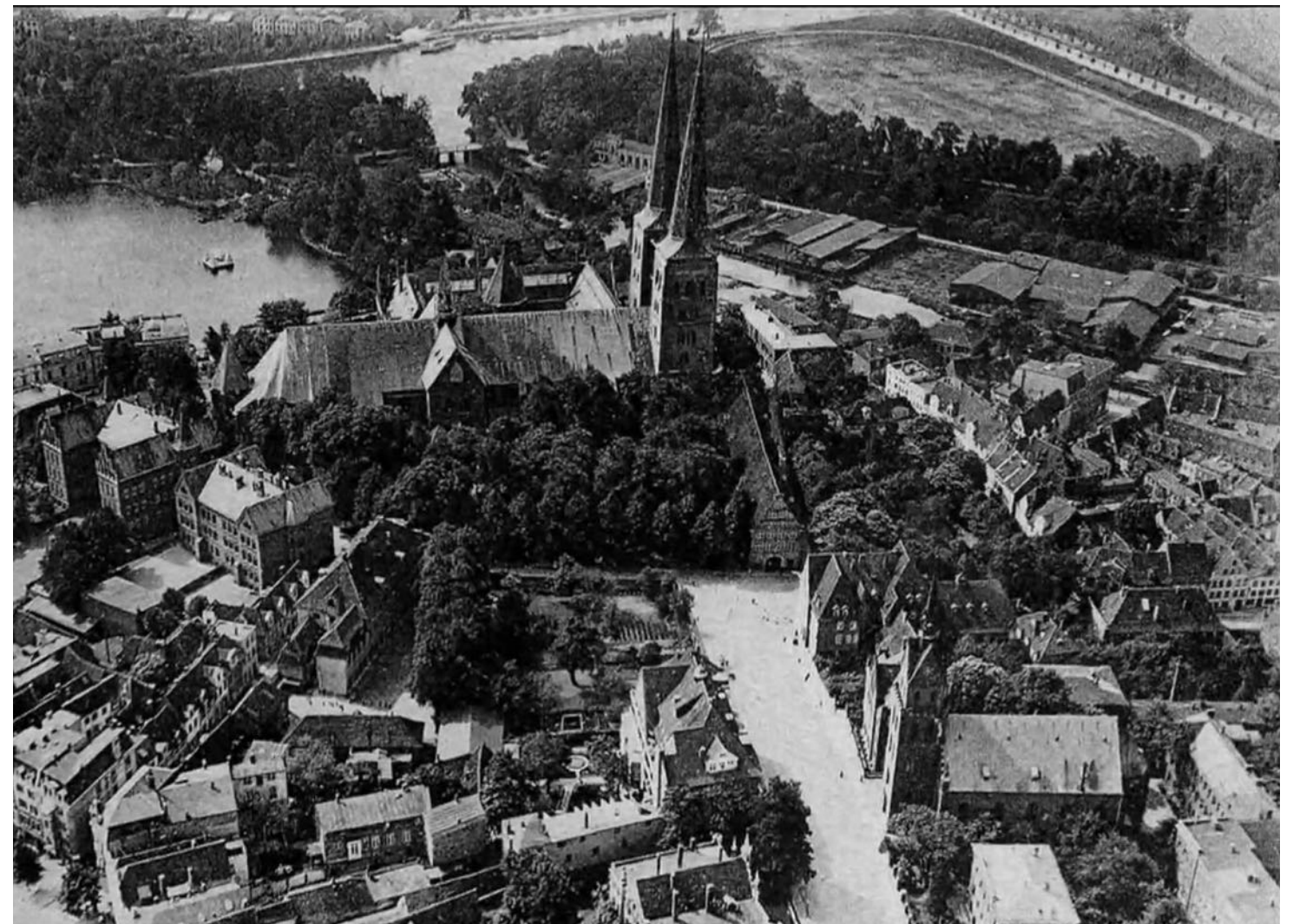


30. Lübeck: Der Dom überm Kleinen Bauhof



Lübeck, KL Bauhof mit Dom

Walzer-Foto







Schwarzplan 1:2500



Stärken und Potenziale

- Traditioneller, historischer belegter Standort
- Integrierter Standort (Innenstadtstärkung)
- Gute Erreichbarkeit ÖPNV
- Ausreichende Erweiterungsmöglichkeit (geringe GRZ)
- hohe Dichte möglich (Einfügung in den vorh. Maßstab)
- Öffnung und Durchlässigkeit des Grundstücks möglich (Wasserweg, Querbezüge)
- Bei baulicher Konzentration der Verwaltungsnutzung umfangreiche Veräußerung von Grundstücken und Immobilien möglich
- Gebäude Mühlendamm 10-12 als Baudenkmal mit besonderem historischem Wert und angemessener Repräsentation
- Baudenkmal Mühlendamm 10-12 bereits teilsaniert (Dächer, Brandschutz kurzfristig) und in sanierungsfähigem Bestand (siehe Sanierungsgutachten GPK)
- Wasserlage für Ergänzungsnutzungen (Wohnen)





Mängel und Mißstände

- Fehlender Wasserfußweg und fehlende öffentliche Durchlässigkeit (abgeschlossenes Terrain)
- Weitläufige, sehr dezentrale Unterbringung der Verwaltung auf viele Standorte
- Lange Wege, uneffektive Baustruktur
- Hohe Grundstücksbelastung durch ebenerdige Parkplätze
- Geringe und ungünstige Ausnutzung des Grundstücks Mühlenlamm
- Teilweise erhebliche Bauschäden (siehe Sanierungsgutachten GPK vom 20.11.2014)
- Sanierungsaufwand Haus 1: mittel (Fenstererneuerung, Heizungserneuerung, Grundriss optimieren, Dachausbau erneuern, Brandschutz-Sofortmaßnahmen, Barrieregerechtigkeit herstellen, sämtliche Oberflächen sanieren, Keller trocken legen etc.)
- Sanierungsaufwand Haus 2: sehr hoch (Dach neu decken und dämmen, Außenwände dämmen, Fenstererneuerung, Heizungserneuerung, TGA erneuern, Barrieregerechtigkeit herstellen, Brandschutz verbessern, sämtliche Oberflächen sanieren etc.)
- Sanierungsaufwand Haus 3: nicht wirtschaftlich sanierbar (Dach erneuern, Verblender entfernen und Wände dämmen, Beton sanieren?, Fenstererneuerung, Heizungserneuerung, TGA erneuern, Barrieregerechtigkeit herstellen, Brandschutz verbessern, sämtliche Oberflächen sanieren etc.)



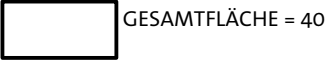


-  Strassen und Platzräume definieren
-  Thema Altstadt / Vorstadt herausarbeiten
(alter Stadtmauerverlauf)
-  Mögliche Abrisse
Sanierung prüfen
-  Erlebarkeit des Ufers
durch Fußweg am Wasser
-  Damm + Blickbezüge stärken
Naturräumliche Situation erlebar machen

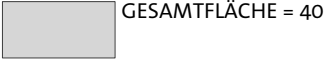
NF Nutzflächen Mühlendamm

Raum-/Flächenbedarf + Erweiterung Fachbereich 5

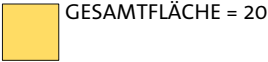
5.000 - FBL



5.060 - FBC



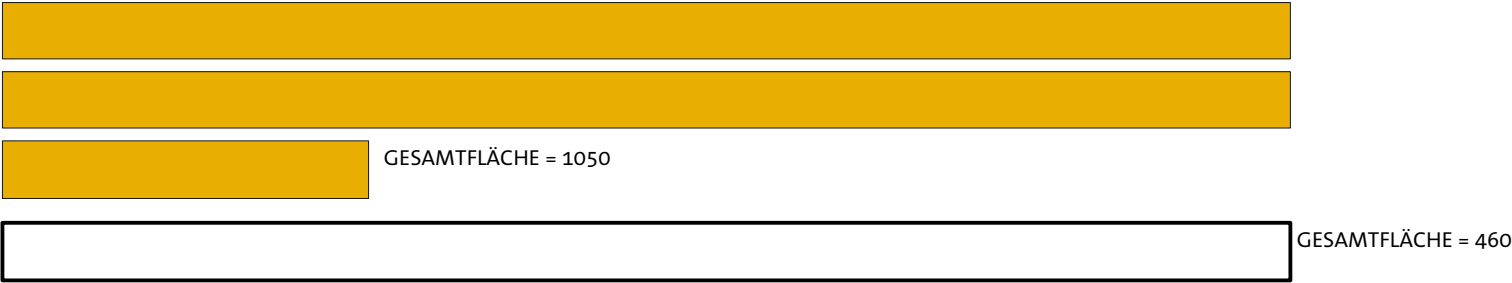
5.061 - FBD



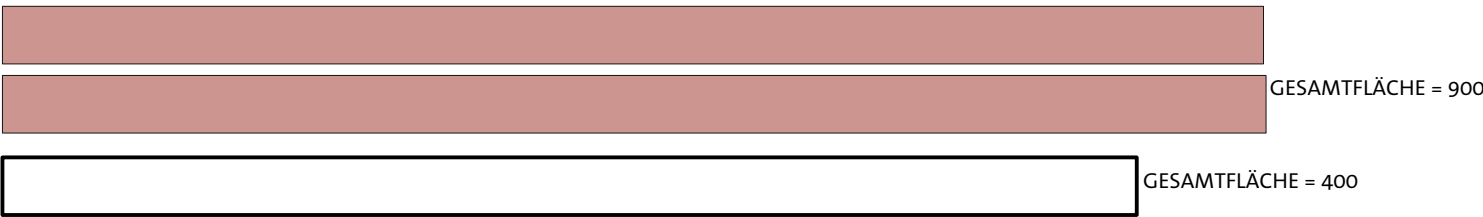
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung



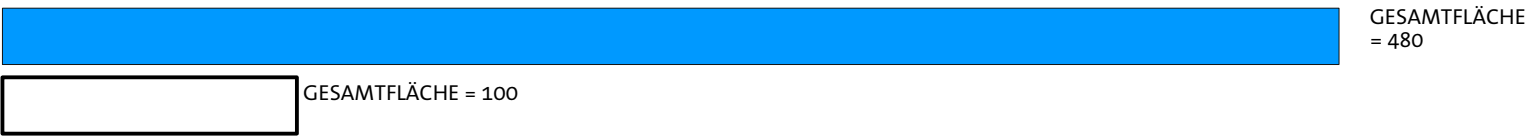
5.651 - GMHL



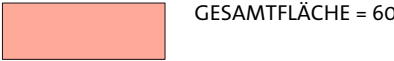
5.660 - Stadtgrün und Verkehr



5.691 - LPA



PR FB 5



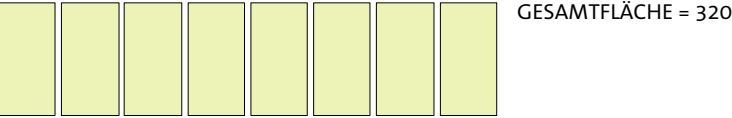
Azubi/Referendare



BÜROS GESAMT = 3760 NF (65/35%)
Werkstatt/Reinigung = 200 NF (75/25%)
LAGER GESAMT = 1715 NF (75/25%)
(500 im UG +1215 ausgelagert)
FB 1 Büros = 1900 (65/35%)

BGF: 5800 qm
BGF: 270 qm
BGF: 670 qm
BGF: 2900 qm

Besprechungsräume



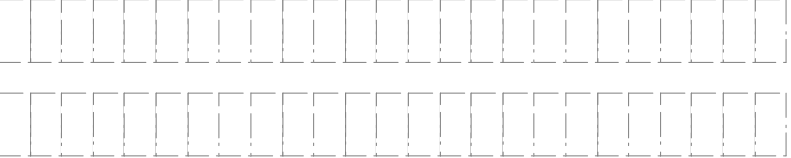
Werkstatt



Reinigungslager

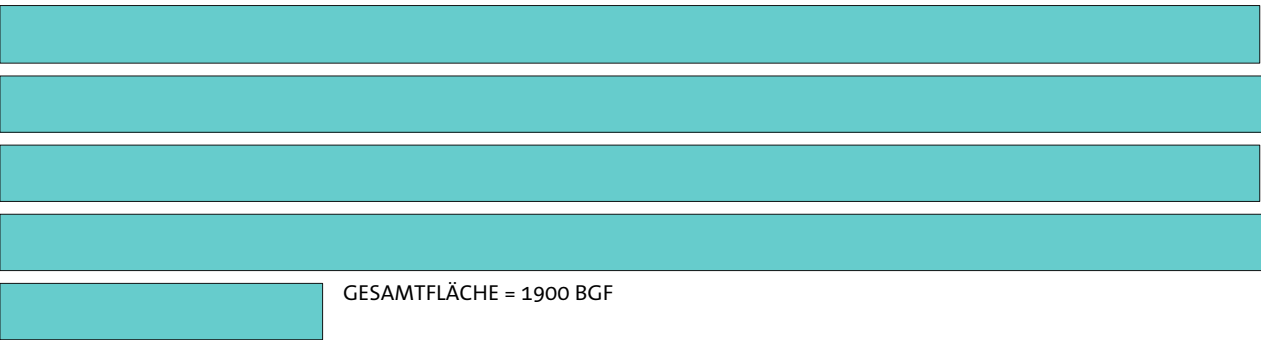


Stellplätze für = 3606 NF = 50



Raum-/Flächenbedarf Fachbereich 1

Haushalt | Steuerung | Buchhaltung | Finanzen







1264 NF
1949 BGF

1570 NF
2805 BGF

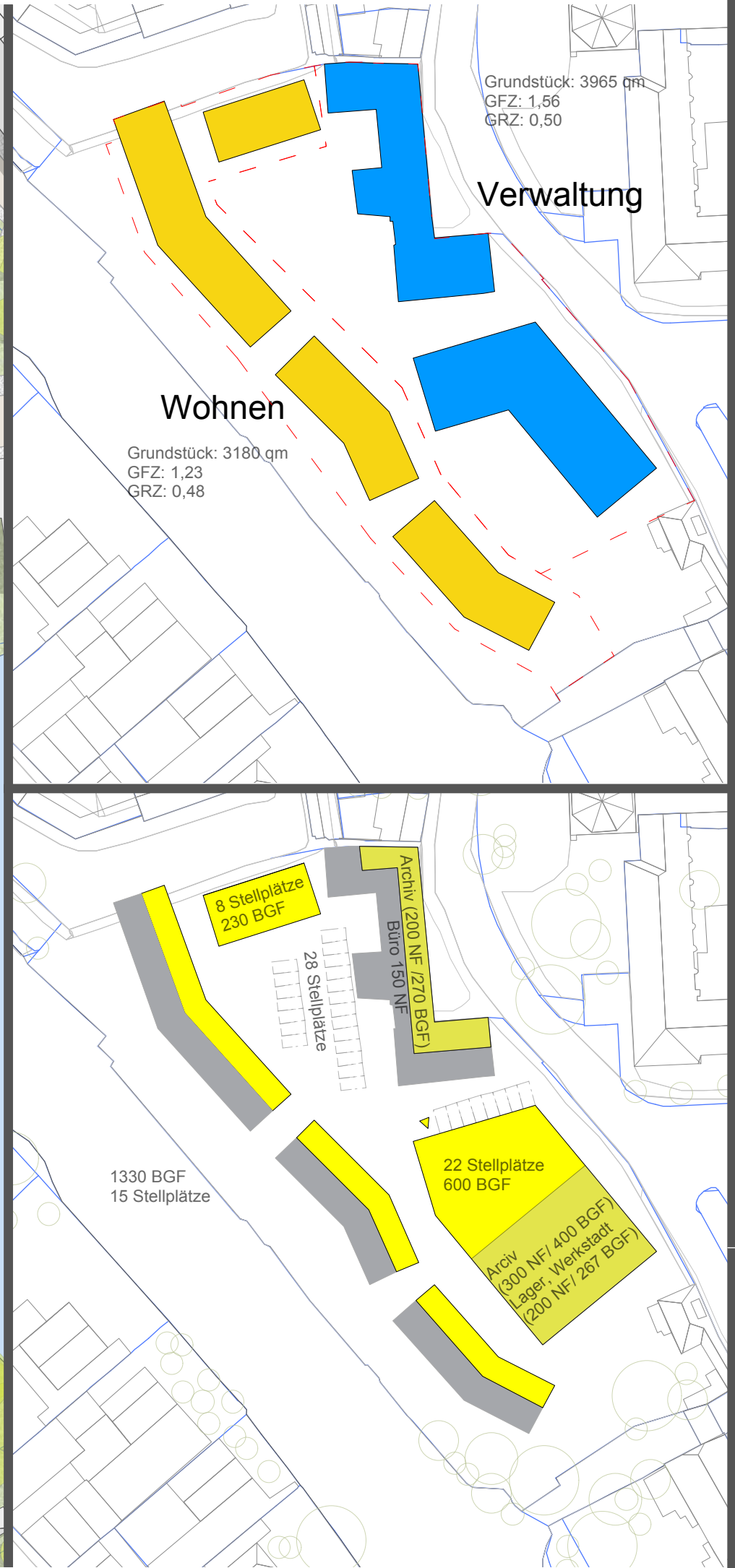
IV
1924 BGF

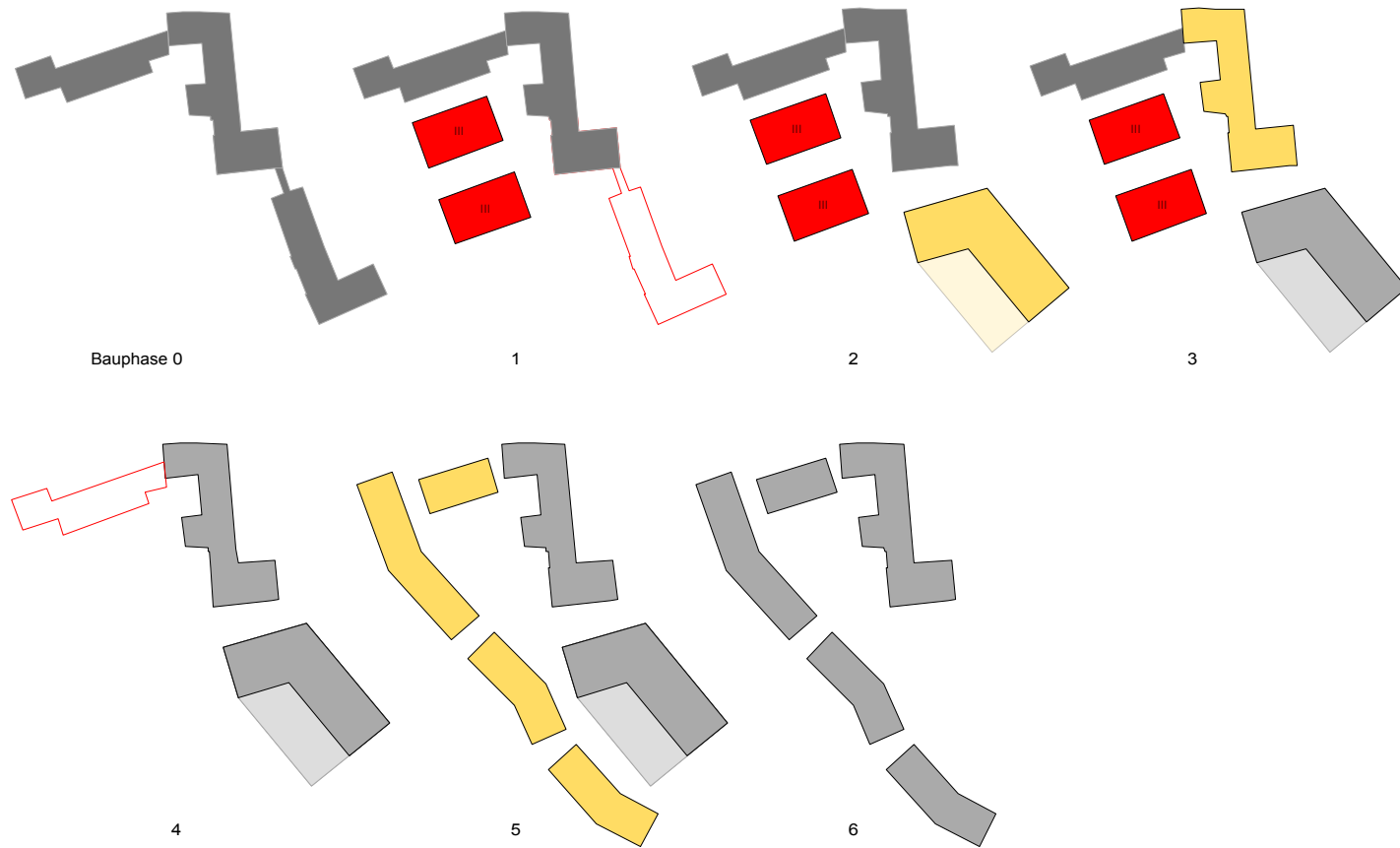
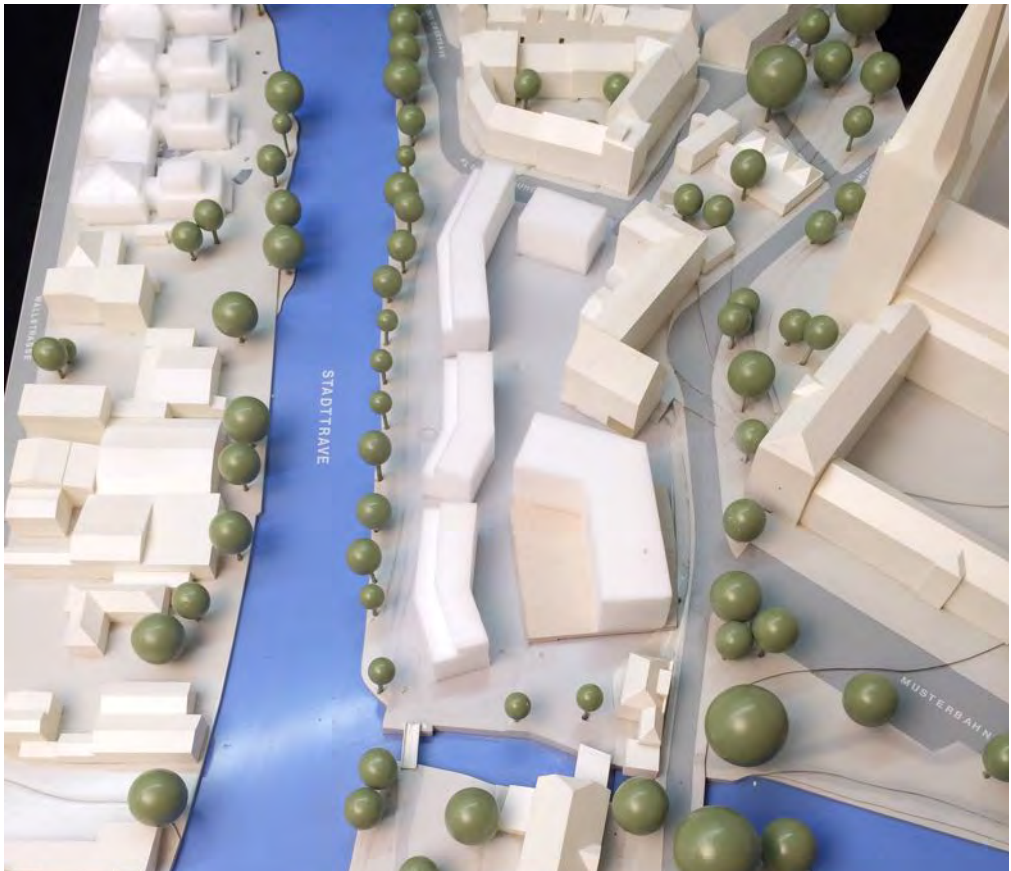
zusammen-
gezogene
Verwaltung

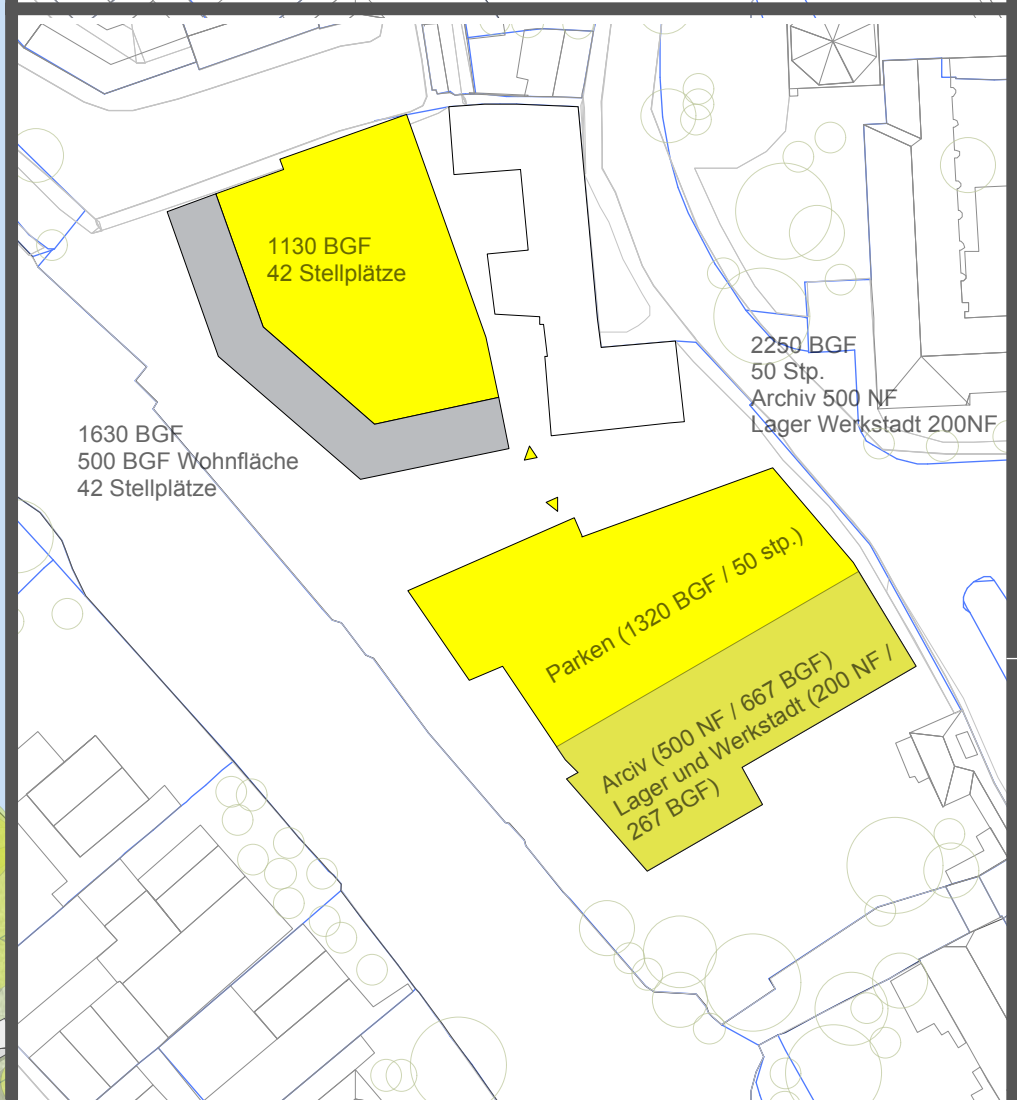
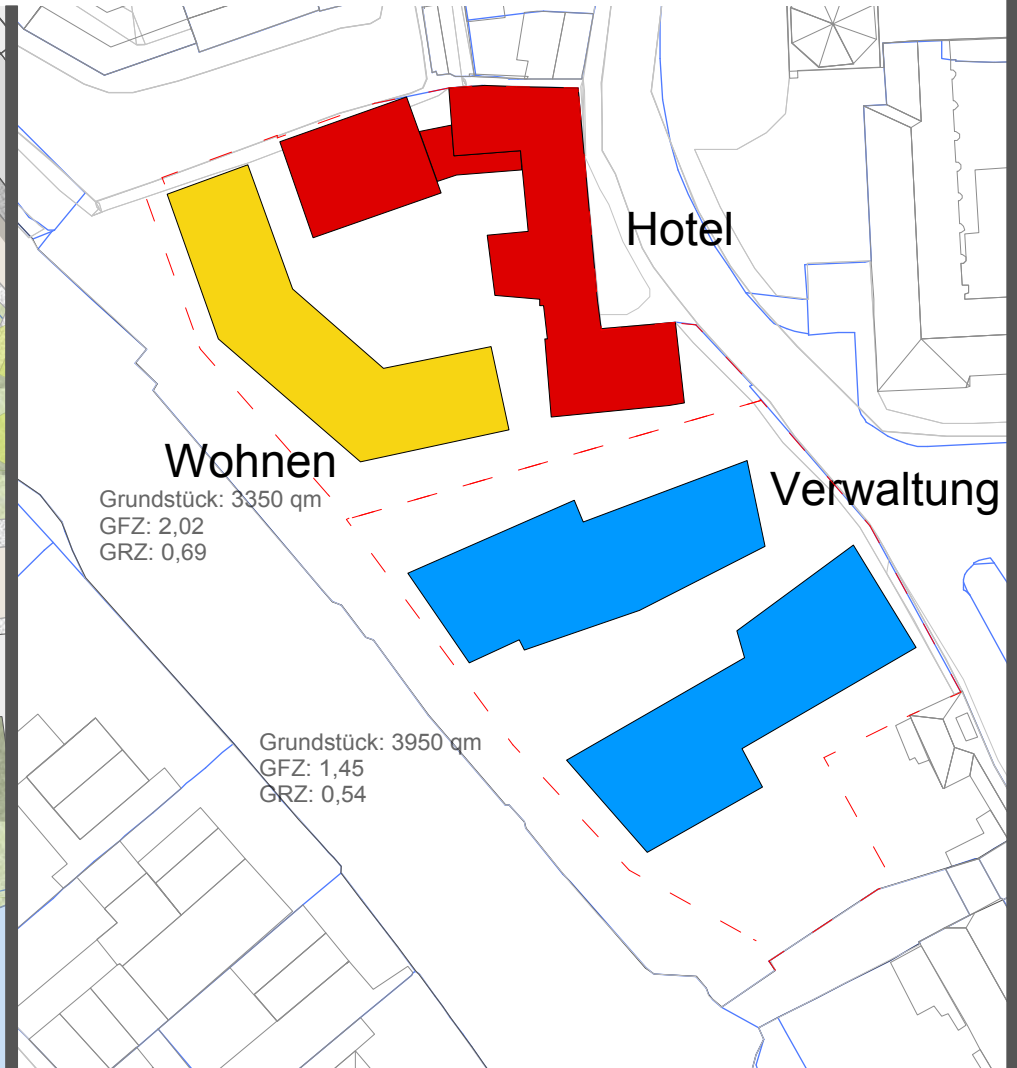
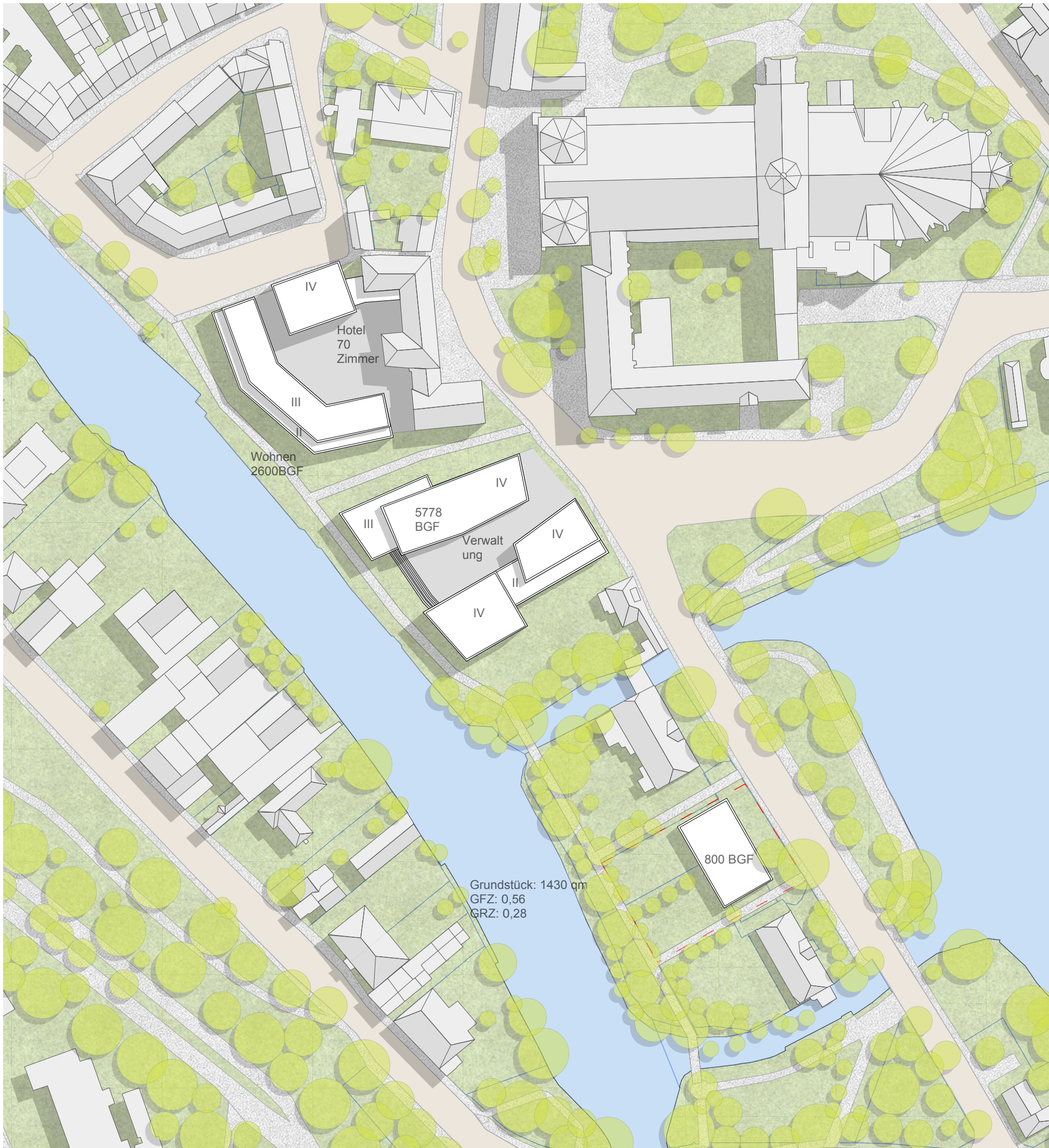
1346 NF
1907 BGF

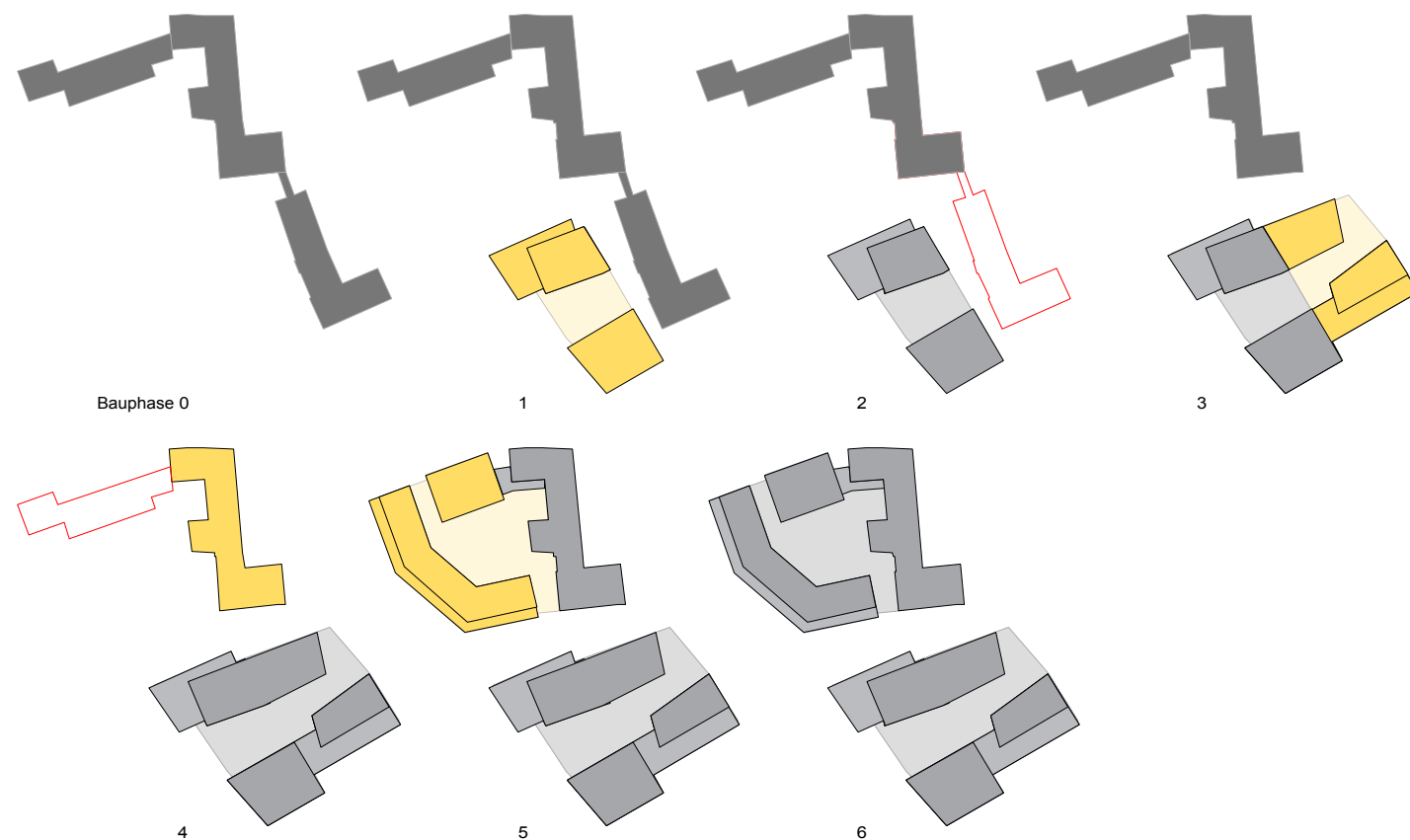
Grundstück: 7727 qm
GFZ: 1,11
GRZ: 0,28

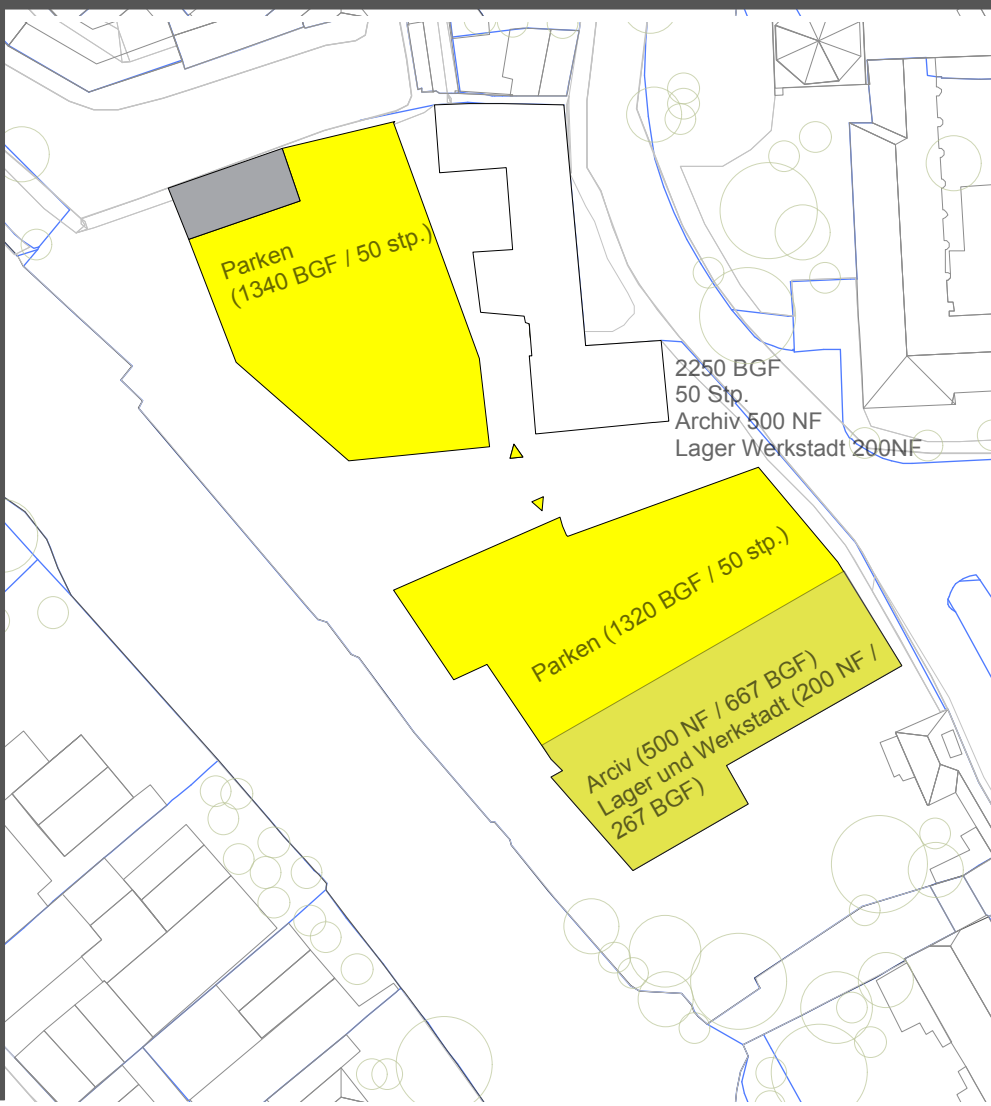
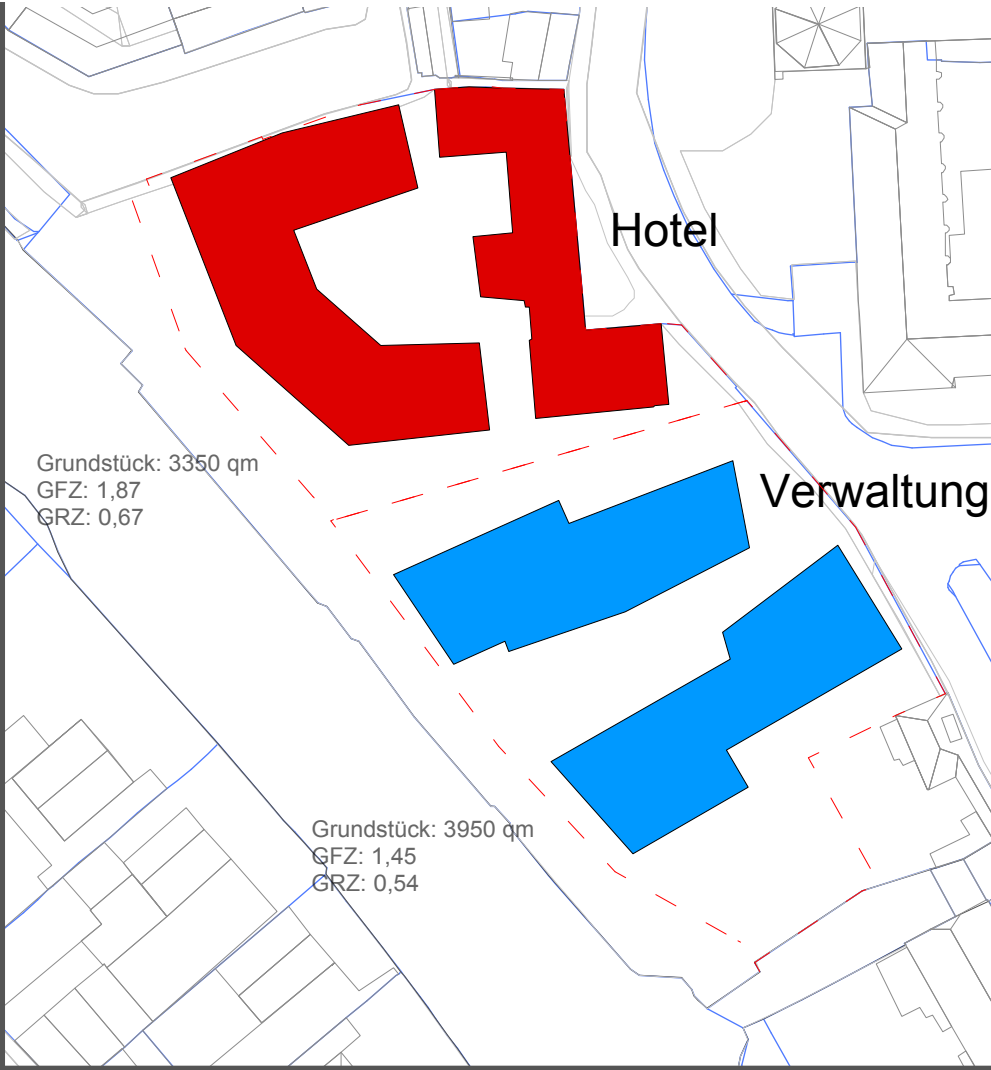
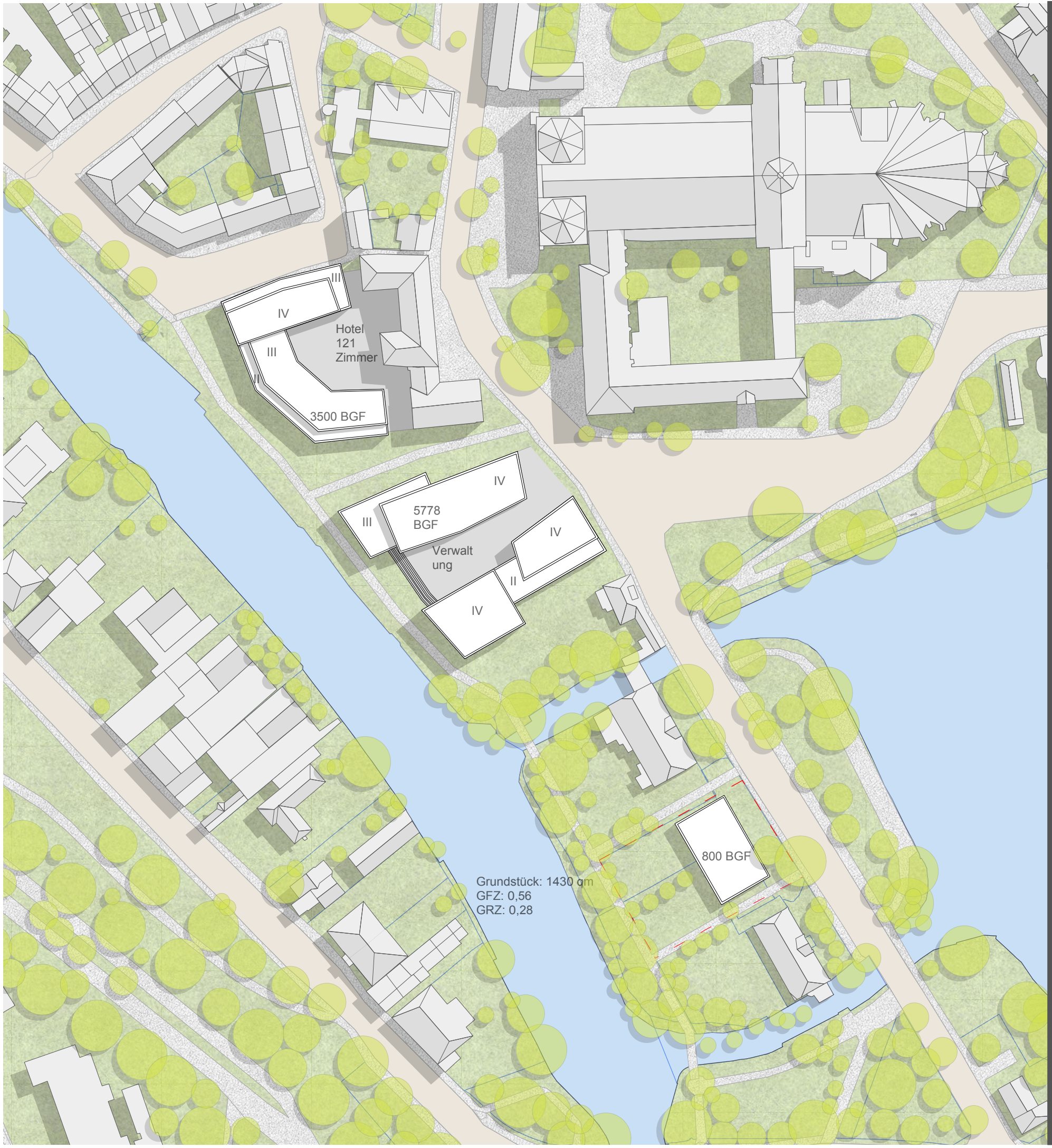
Bestand + Erweiterung

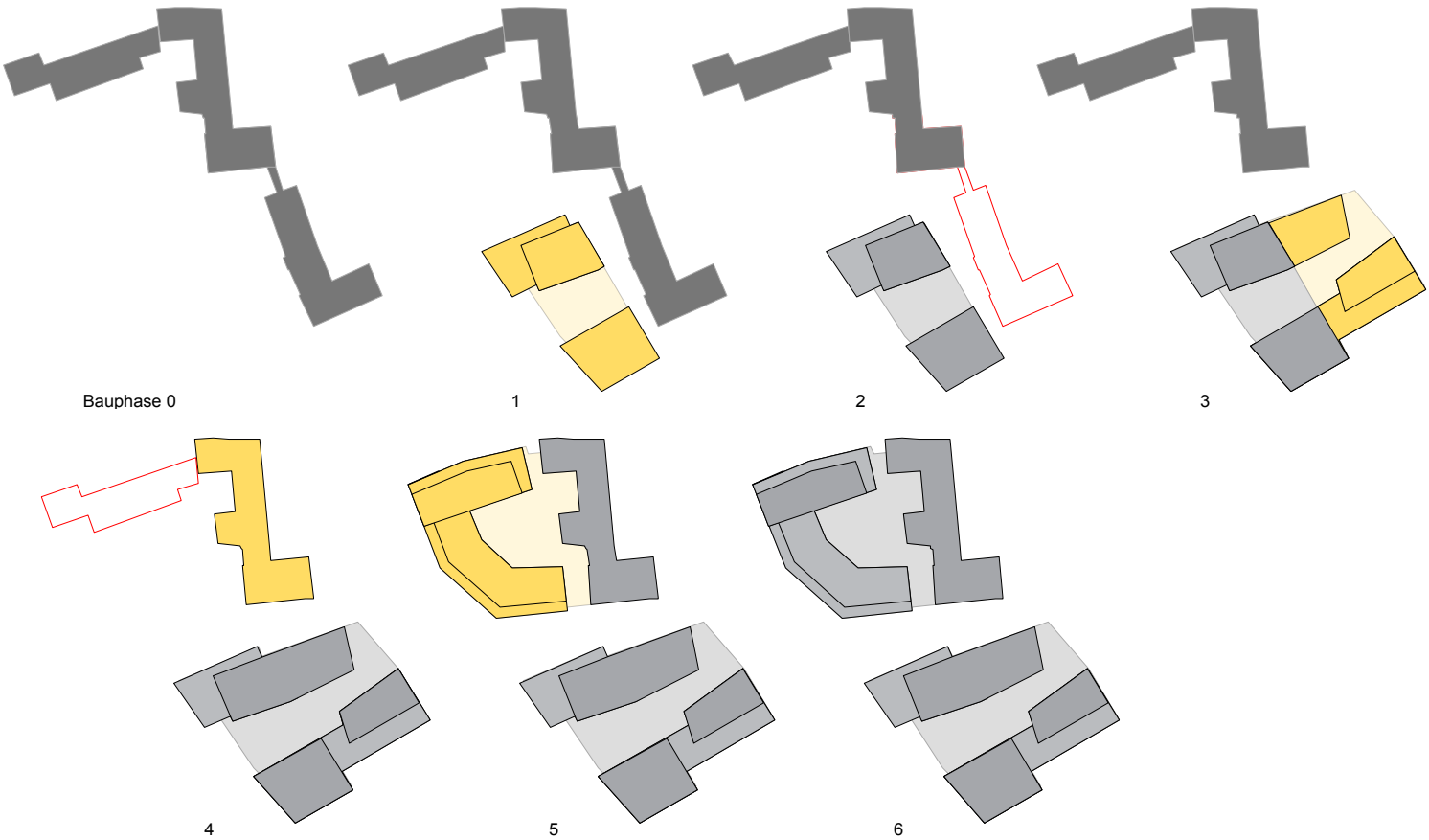
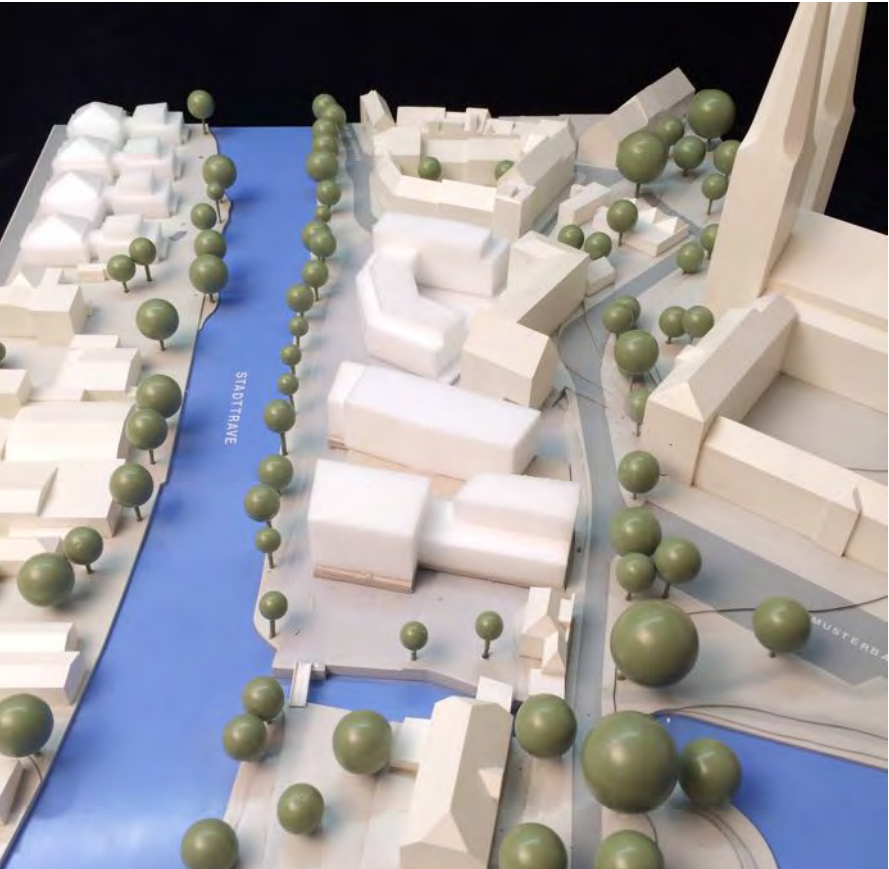


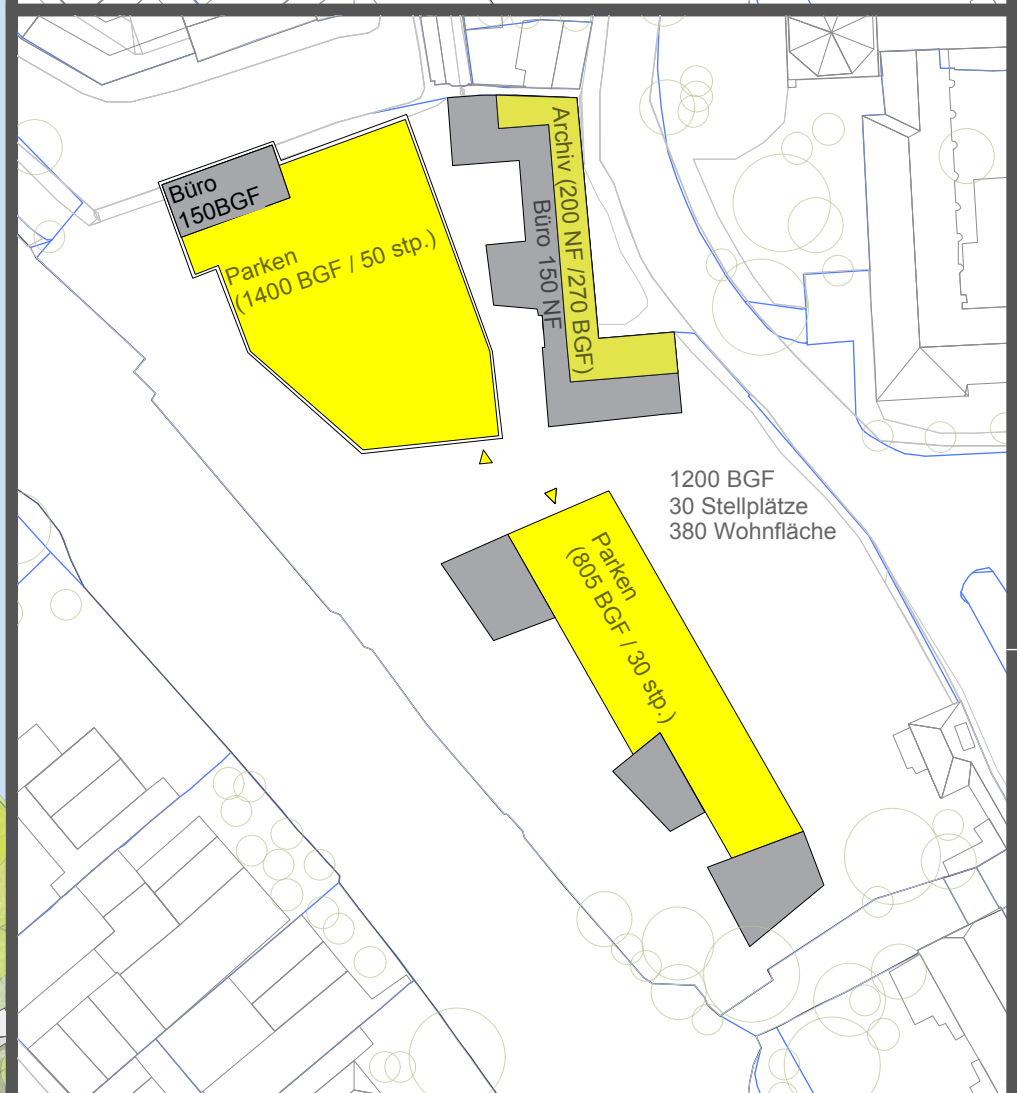
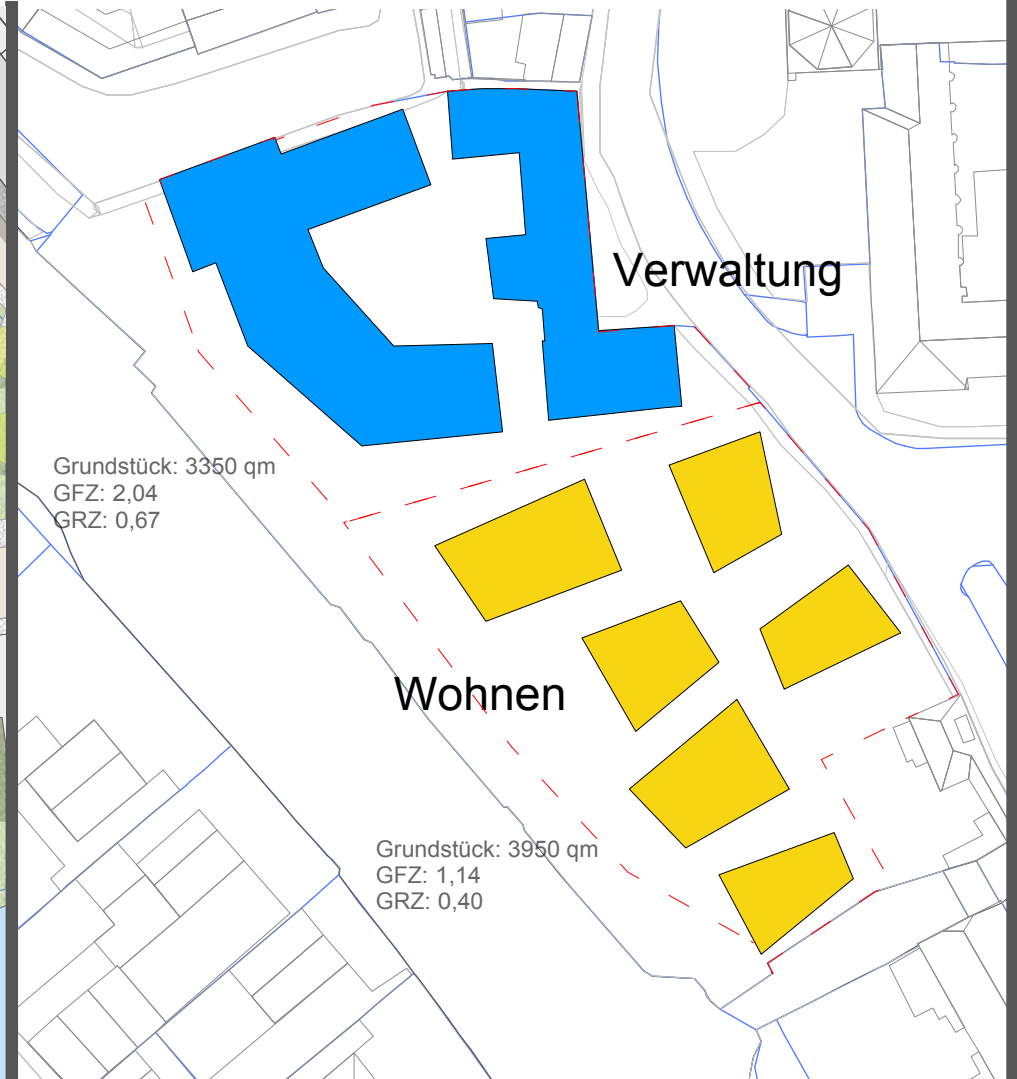


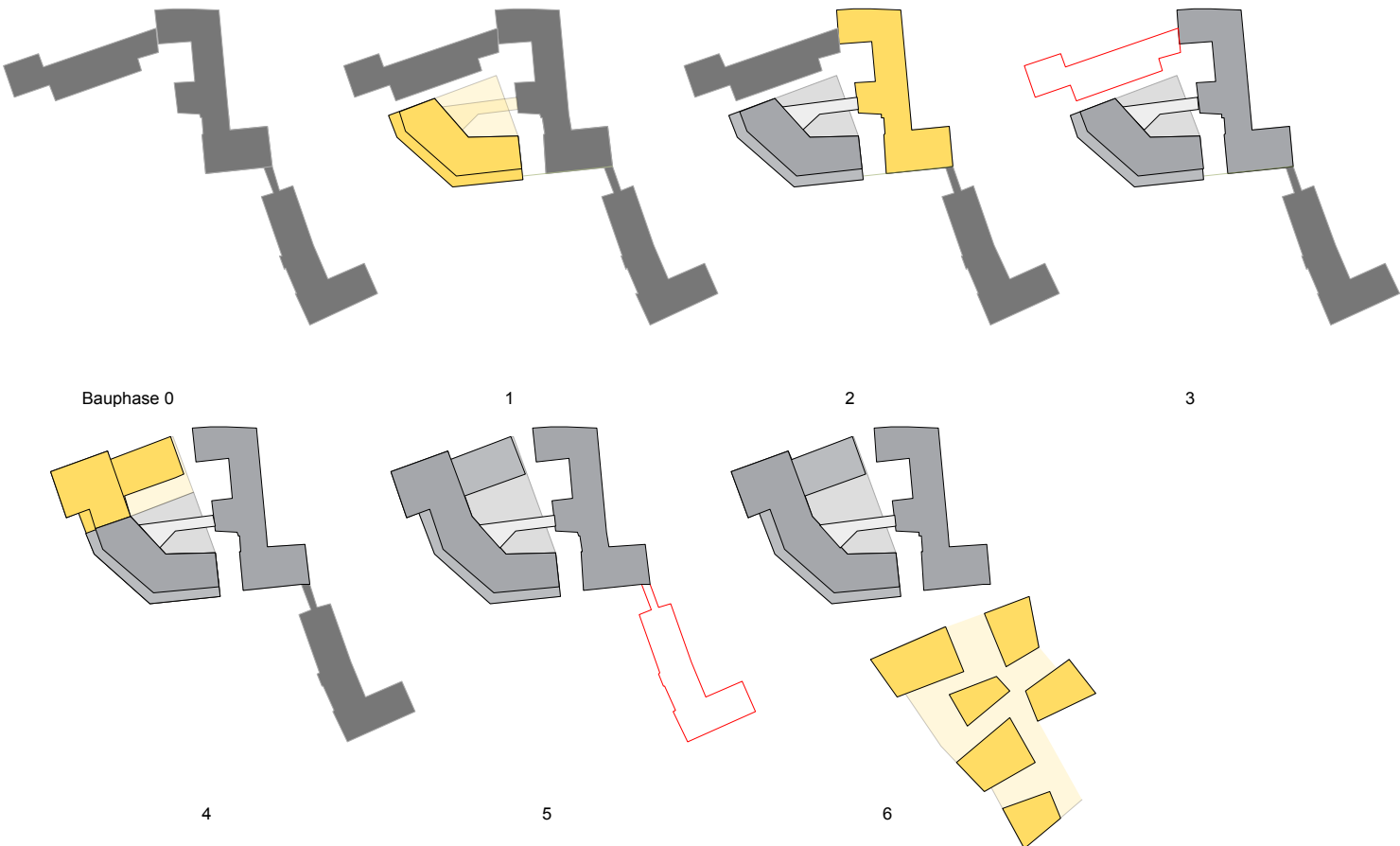
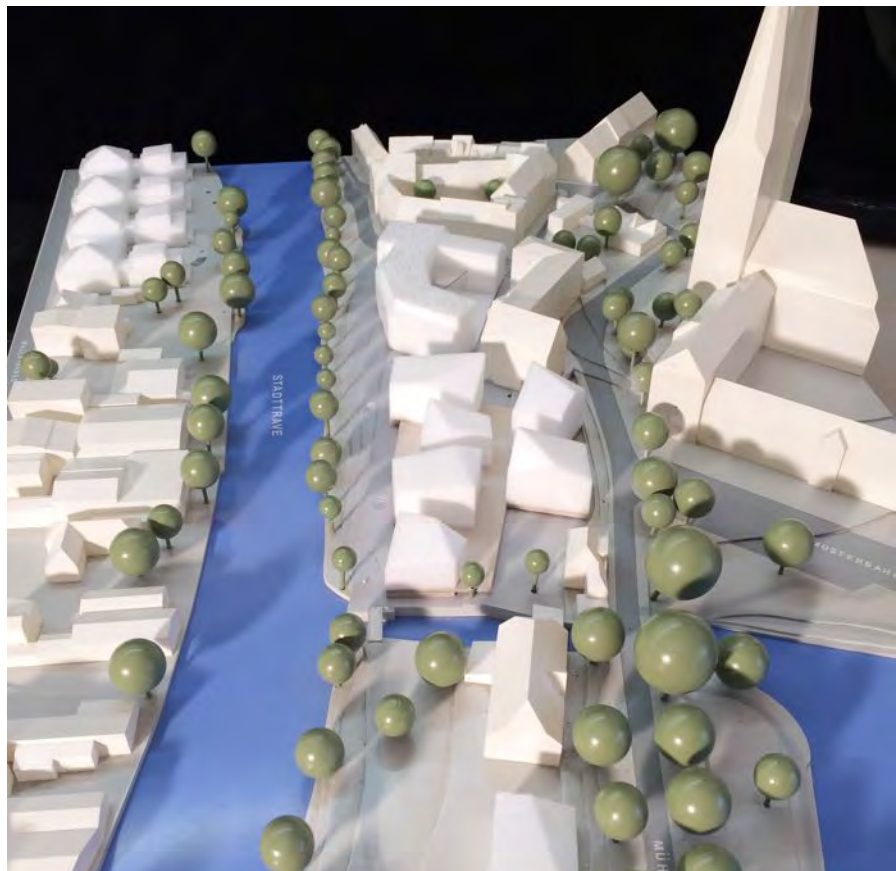


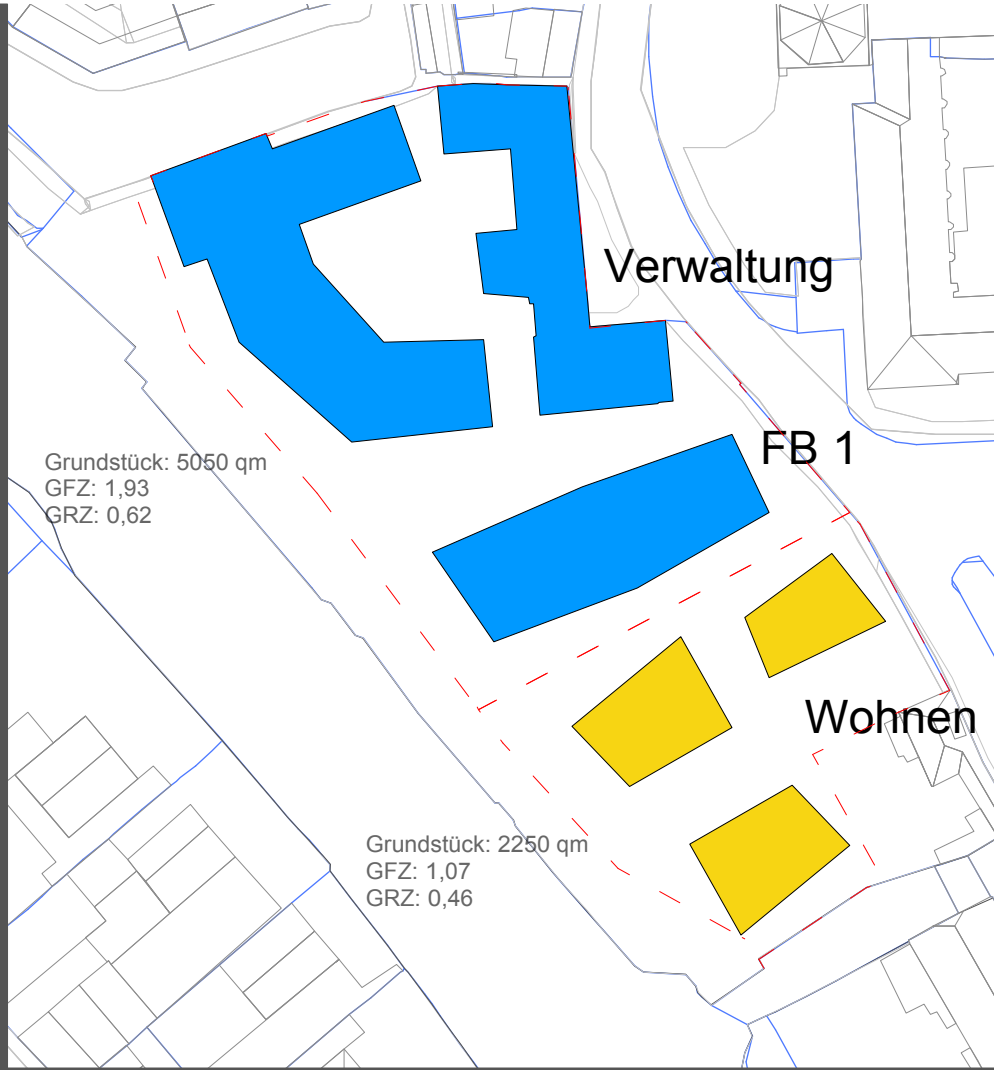


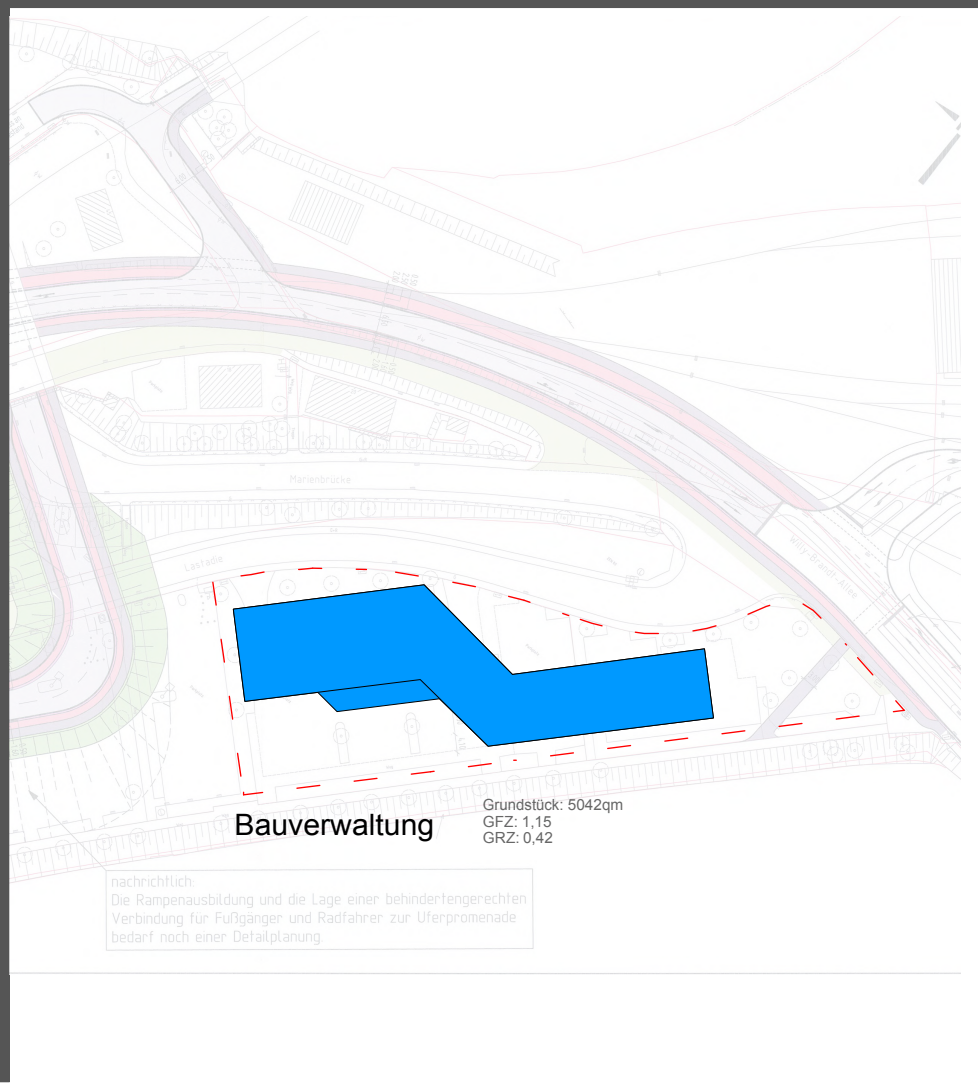
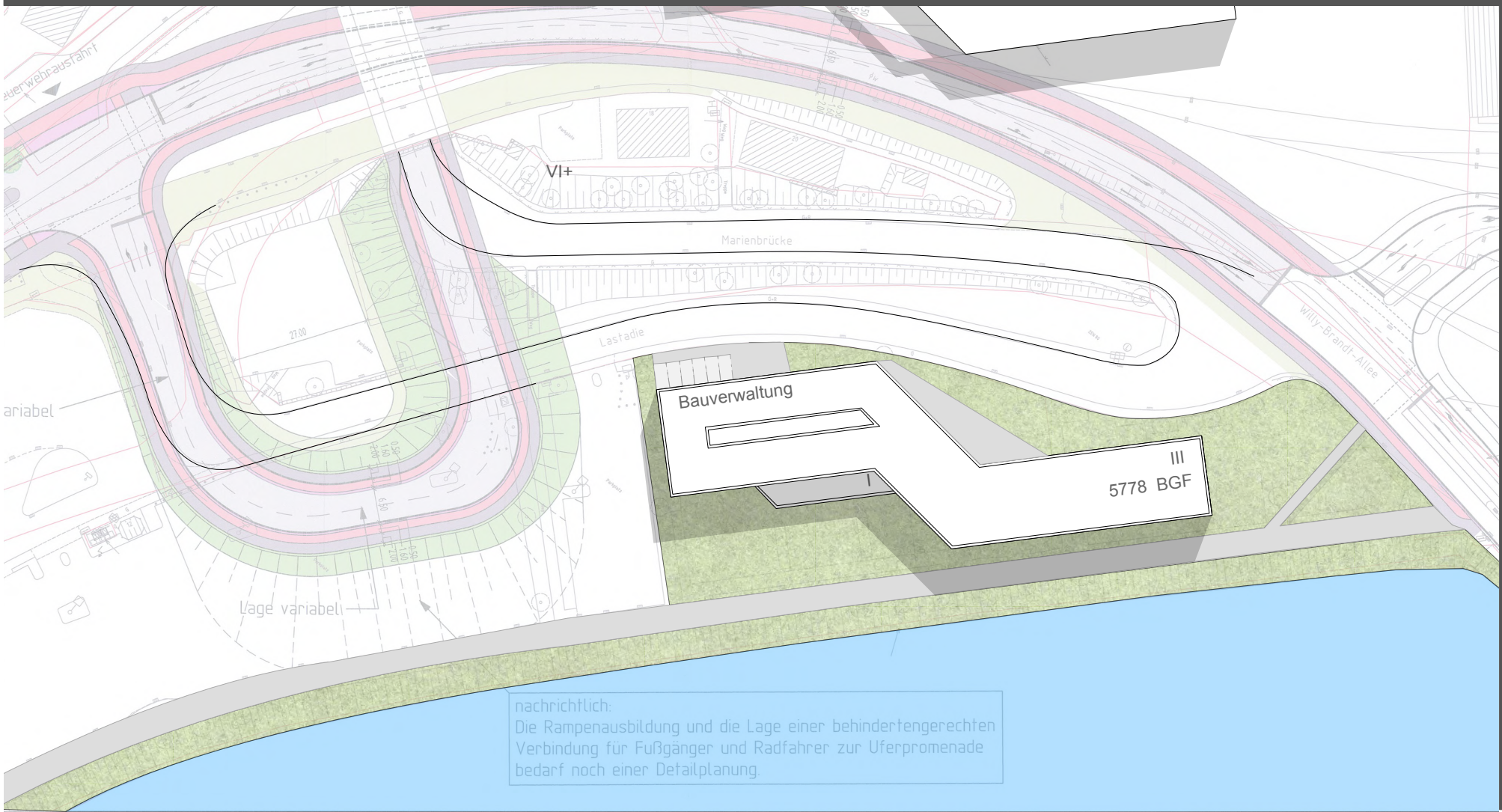
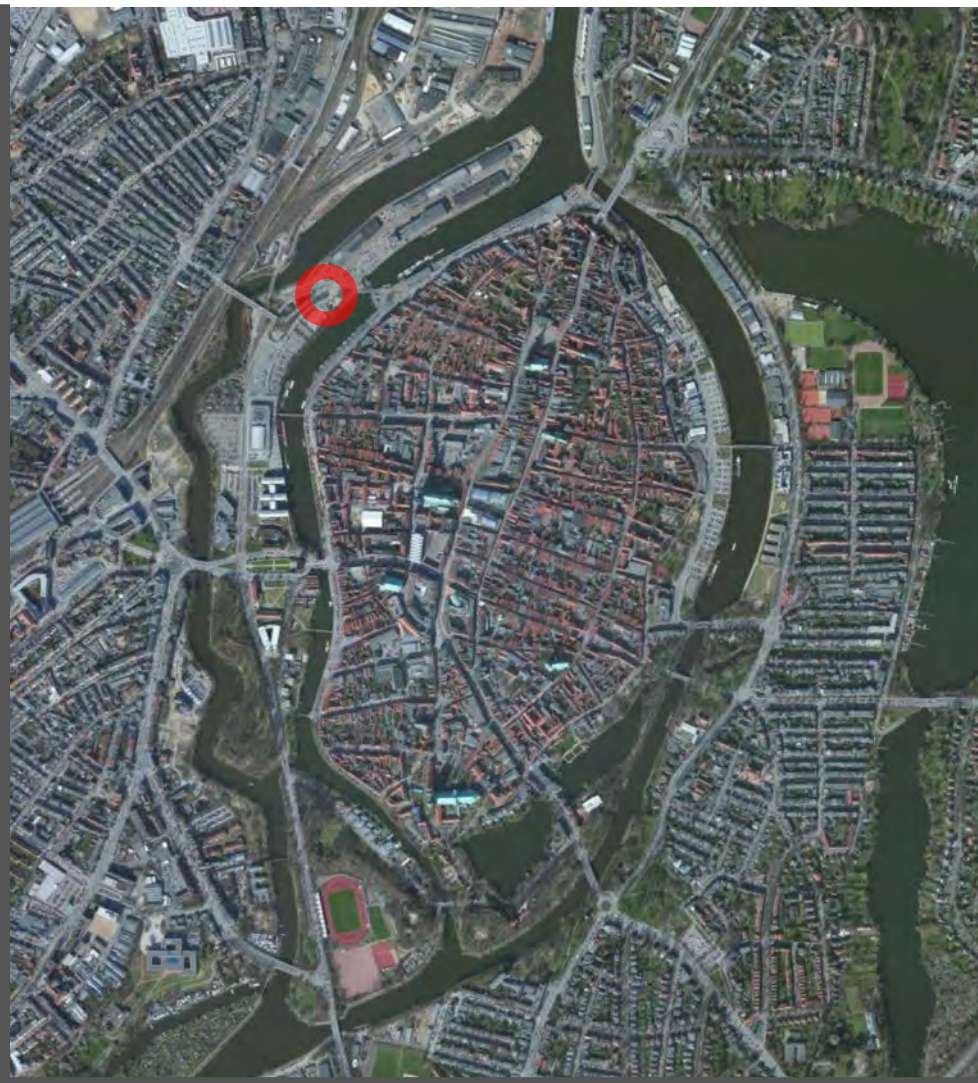


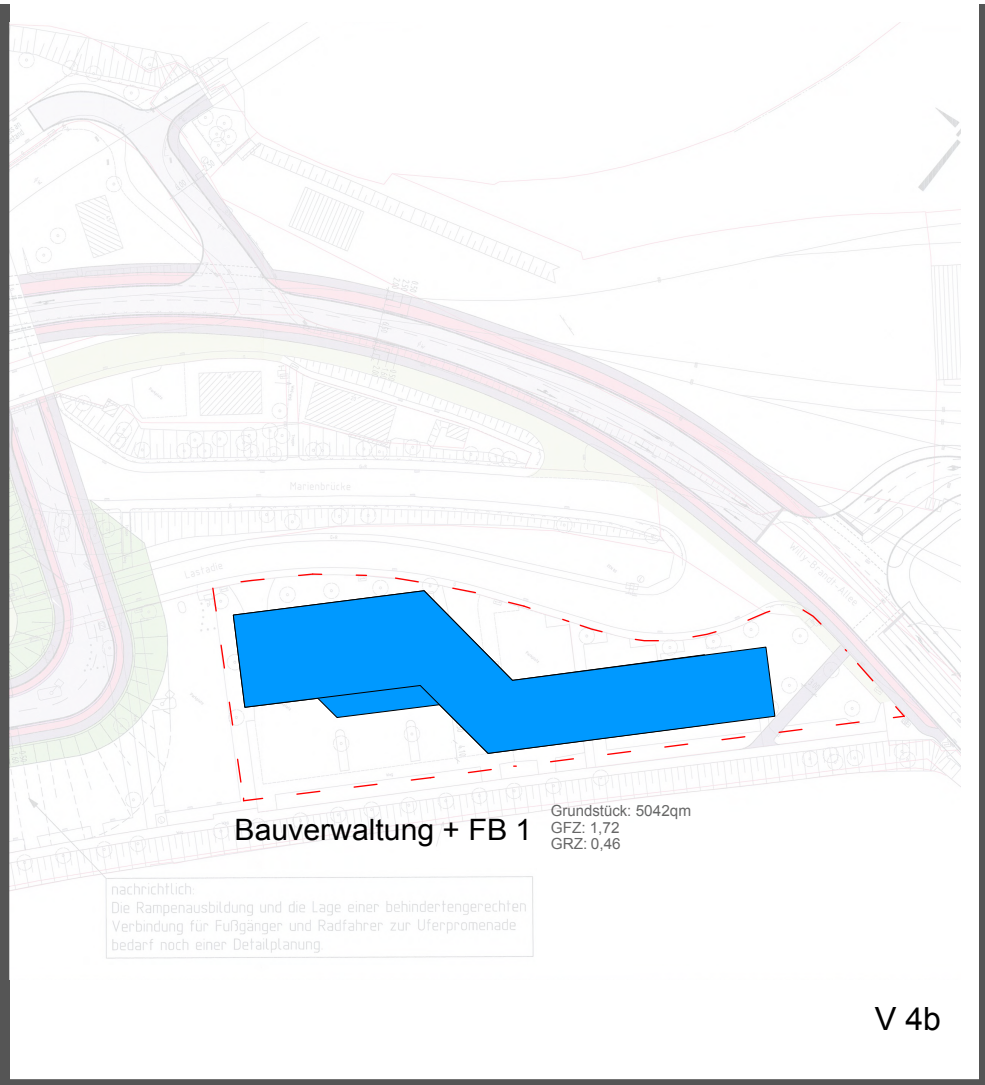
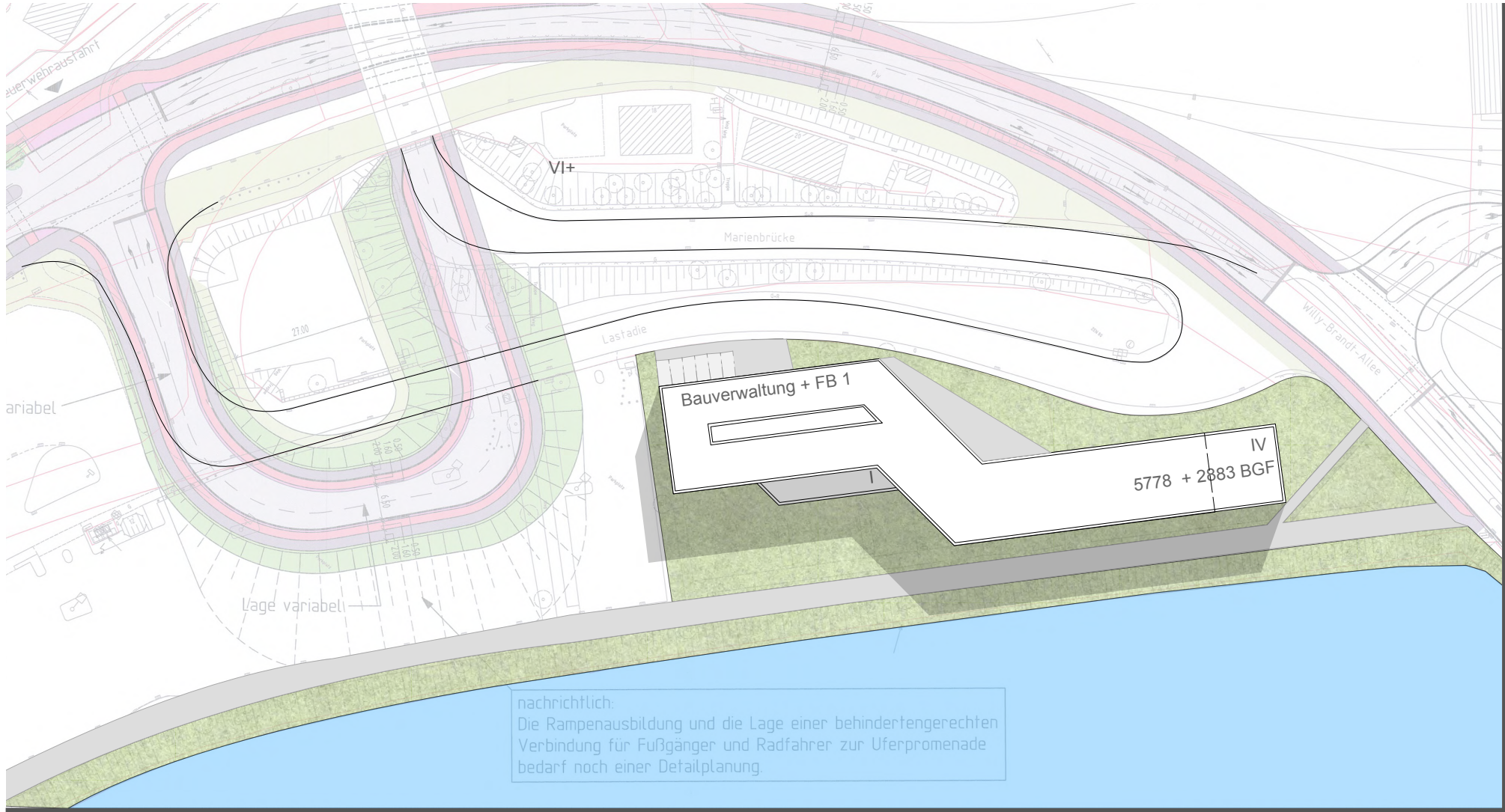




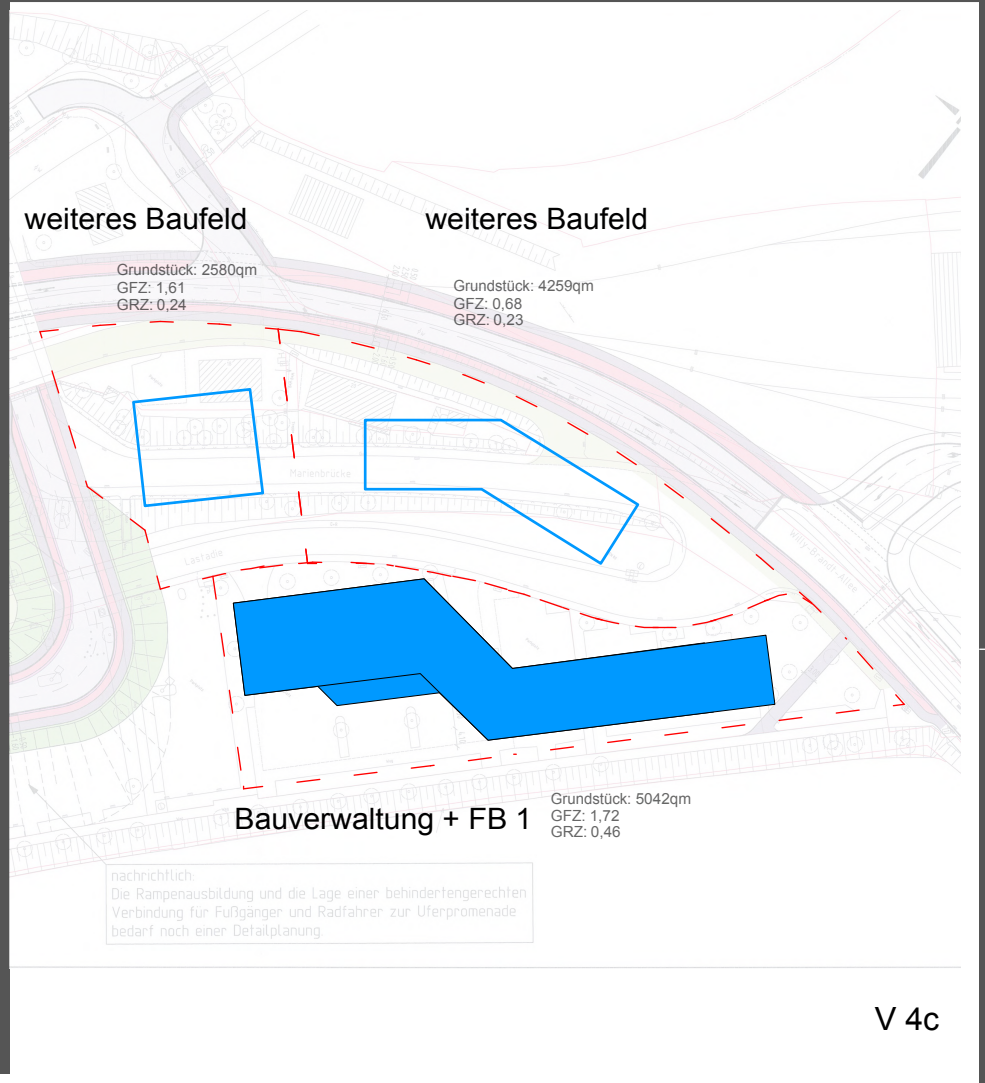
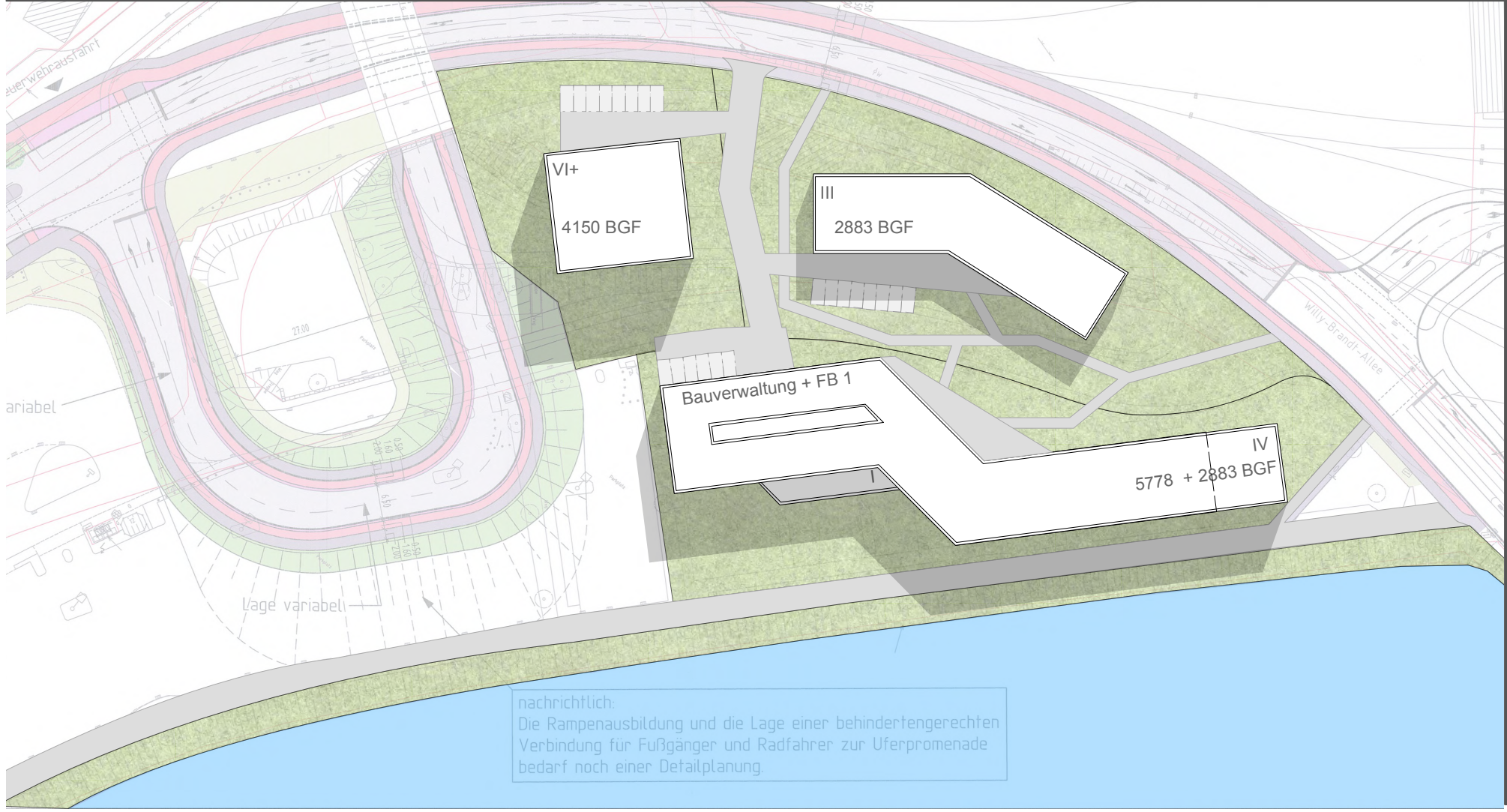




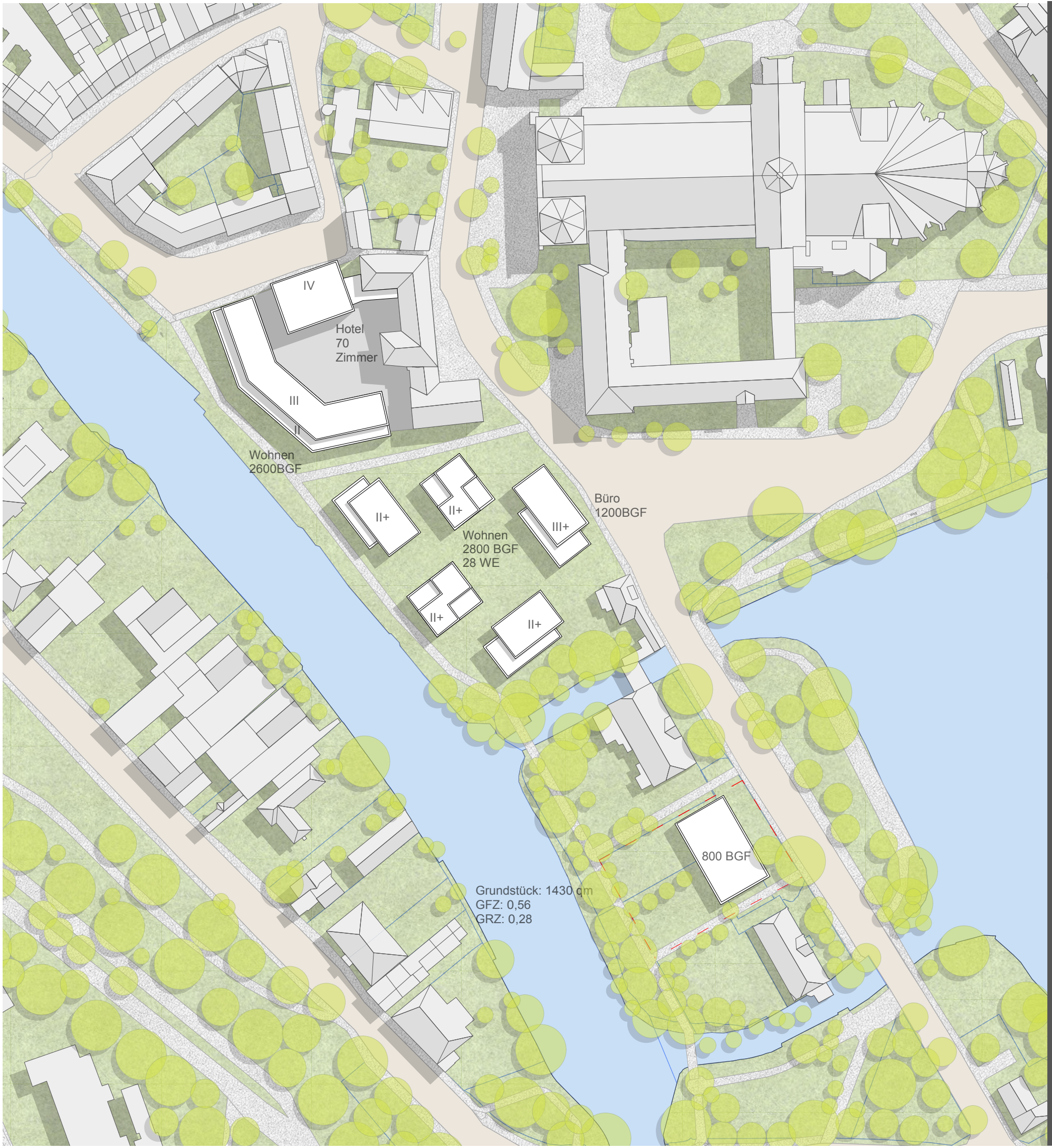


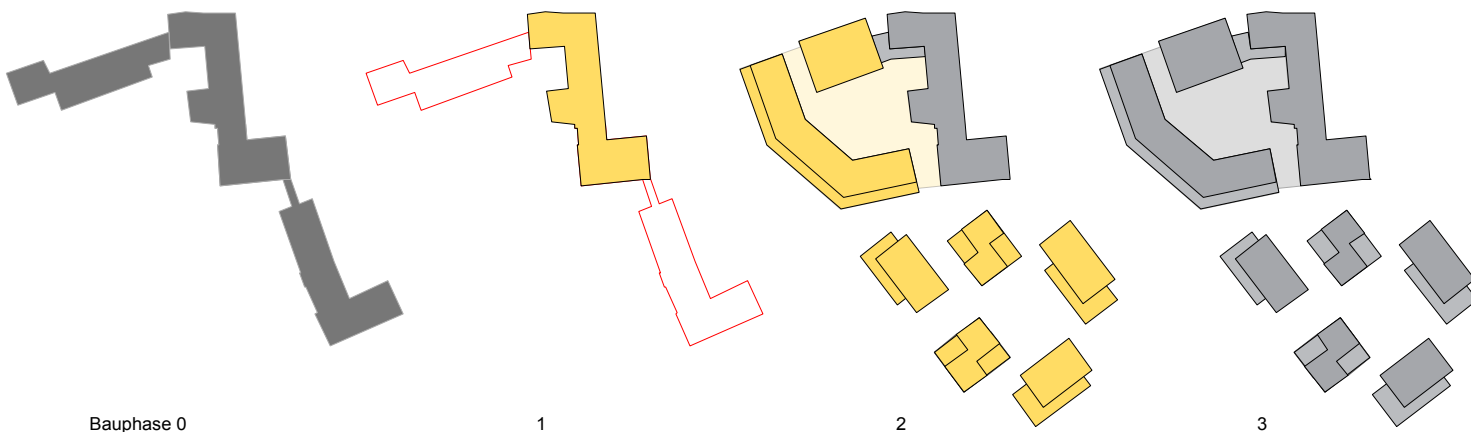


V 4b



V 4c





LÜBECK_ MÜHLENDAMM STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSSTUDIE

* Kostenansätze aus Sanierungsstudie GPK Architekten vom 20.11.2014
 ** Interimskosten als Holzbau 835,- /m2 (gem. Studie GPK 1000 m2 erforderlich)
 *** 500 m2 Archiv abzbl. 250 m2 im sanierten Keller Altbau
 Keine Umzugskosten berücksichtigt

Bewertung :

++ | + | o | - | --



	V 0a	V 0b	V 1	V 2a	V 2b	V 3a	V 3b	V 4a	V 4b
Städtebaulich :									
Historische Bezüge Kontinuität	0	0	-	0	0	+	+	+	+
Städtebauliche Strukturen Integration Kontext	-	-	-	+	+	++	+	++	++
Öffnung des Quartiers Durchlässigkeit für Öffentlichkeit	--	-	+	+	+	+	+	+	+
Freiraumqualität Bezug Altstadt – Wasser	--	-	+	+	+	++	++	++	++
Funktionale Gliederung der Bereiche			+	+	++	+	+	++	++
Erschließung ruhender Verkehr	--	-	-	+	+	+	+	++	++
Baulicher Maßstab Mühlendamm	0	0	-	-	-	+	0	++	++
Hochbaulich :									
Innere Funktionalität Bauverwaltung wirtschaftlicher Betrieb	--	--	-	+	+	+	+	+	+
Baulicher Aufwand	--	--	+	+	+	+	+	+	+
Nutzungseignung Altbau (Verwaltung Hotel Wohnen)	+	+	+	-	-	++	++	0	0
Bauetappen Interims Lösungen	-	-	-	+	+	+	+	++	++
Baukosten:	--	-	0	0	0	+	+	+	+
BEWERTUNG:	-13	-10	-1	+6	+7	+15	+13	+17	+17



Variante 3

Sanierung des denkmalgeschützten Bestandsbaus der Bauverwaltung Mühlendamm 12 und Erweiterung im Westen als Zusammenlegung des gesamten Fachbereichs.

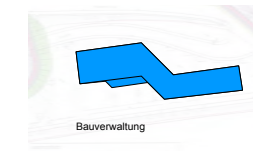
Abriss des ehemaligen Hochbauamts und Vermarktung des südlichen Grundstücks als kleinteiliger Wohnstandort an der Trave.

Vorteile

- Bewahrung der historischen Bezüge und städtebaulichen Strukturen innerhalb der ursprünglichen Stadtmauern (städtebauliche Kontinuität)
- Konzentration der Bauverwaltung durch Erweiterung innerhalb der historischen Stadtmauern und Bebauung mit kleinteiliger Wohnbebauung im südlichen Bereich entspricht der städtebaulichen Eigenart des Standorts mit guter Integration in den Kontext
- Vielfältige und großzügige Öffnung des Quartiers am und zum Wasser
- Hohe Freiraumqualität in den öffentlichen und privaten Räumen
- Klare funktionale Gliederung des Quartiers in Verwaltung im Norden und Wohnen im Süden
- Geringer Erschließungsaufwand und einfache Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Tiefgarage im Sockel – Ausnutzung der Topografie)
- Einfügung in das Umfeld durch angemessenen städtebaulichen Maßstab
- Baulicher Aufwand für Erweiterungsbau im normalen Rahmen
- Sehr gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis (Kosten unterhalb einer reinen Bestandssanierung)

Nachteile

- Denkmalbegründete Bindung an den Bestandsgrundriss, Raumstrukturen im Altbau bleiben suboptimal
- Erhöhter Bauaufwand und Baukosten beim denkmalgeschützten Bestand
- Realisierung in Bauetappen über größere Zeitspanne und mit mehreren internen Umzügen
- Für die Zeitdauer bis zur und während der Sanierung Interimsinvestitionen für die Bestandsgebäude erforderlich (insbesondere Brandschutz, Arbeitsschutz etc.)
- keine späteren Erweiterungsmöglichkeiten für zusätzliche Verwaltungseinheiten gegeben
- Raumstrukturen im Altbau bleiben suboptimal



Variante 4

Neubau der Bauverwaltung auf einem stadteigenen Grundstück auf der Mittleren Wallhalbinsel.

Vermarktung der gesamten Liegenschaft der Bauverwaltung am Mühlendamm als Wohnbaufläche und / oder Hotel

Vorteile

- Bewahrung der städtebaulichen Strukturen und historischen Bezüge innerhalb der ursprünglichen Stadtmauern am Standort Mühlendamm
- Vielfältige und großzügige Öffnung des Quartiers am und zum Wasser
- Hohe Freiraumqualität in den öffentlichen und privaten Räumen
- Geringer Erschließungsaufwand und gute Unterbringungsmöglichkeiten des ruhenden Verkehrs (Tiefgarage im Sockel - Ausnutzung der Topografie)
- Einfügung in das Umfeld durch angemessenen städtebaulichen Maßstab
- Konzentration der Bauverwaltung in einem Neubau mit hoher Funktionalität und wirtschaftlichen Betrieb
- Gute Realisierungsmöglichkeit durch einfachen Umzug in den Neubau
- Minimierung der Kostenrisiken beim Neubau
- Gute Marktfähigkeit am Standort Mühlendamm für Neubauflächen wegen Lagegunst
- Sinnvolle, städtebauliche Ergänzung im Kontext der benachbarten, gewerblich genutzten Gebäude (zusätzliche Synergien mit MuK und Media Docks möglich)
- Unterbringung zusätzlicher Verwaltungseinheiten möglich
- Erweiterung des Verwaltungsstandorts nach Neuordnung der Straßenführung möglich

Nachteile

- Verlust der historischen Identität durch Wegzug der Bauverwaltung vom Standort Mühlendamm
- Denkmalbegründete Bindung an den Bestandsgrundriss bei Umnutzung der Bauverwaltung
- Marktfähigkeit der Bestandsimmobilie Mühlendamm 12 aufgrund eingeschränkter Nutzungseignung bei Investoren nicht gesichert
- Für die Zeitdauer des Neubaus Interimsinvestitionen für die Bestandsgebäude Mühlendamm erforderlich (insbesondere Brandschutz, Arbeitsschutz etc.)

Wirtschaftliche Perspektiven zur Entwicklung des Geländes der Bauverwaltung der Hansestadt Lübeck, Standort Mühlendamm

Bericht : 17.März 2017

Uwe Mantik, Dipl.-Sozialwirt (Projektleiter)

Sebastian Bresser, M. Sc. Raumplanung (Berater)

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

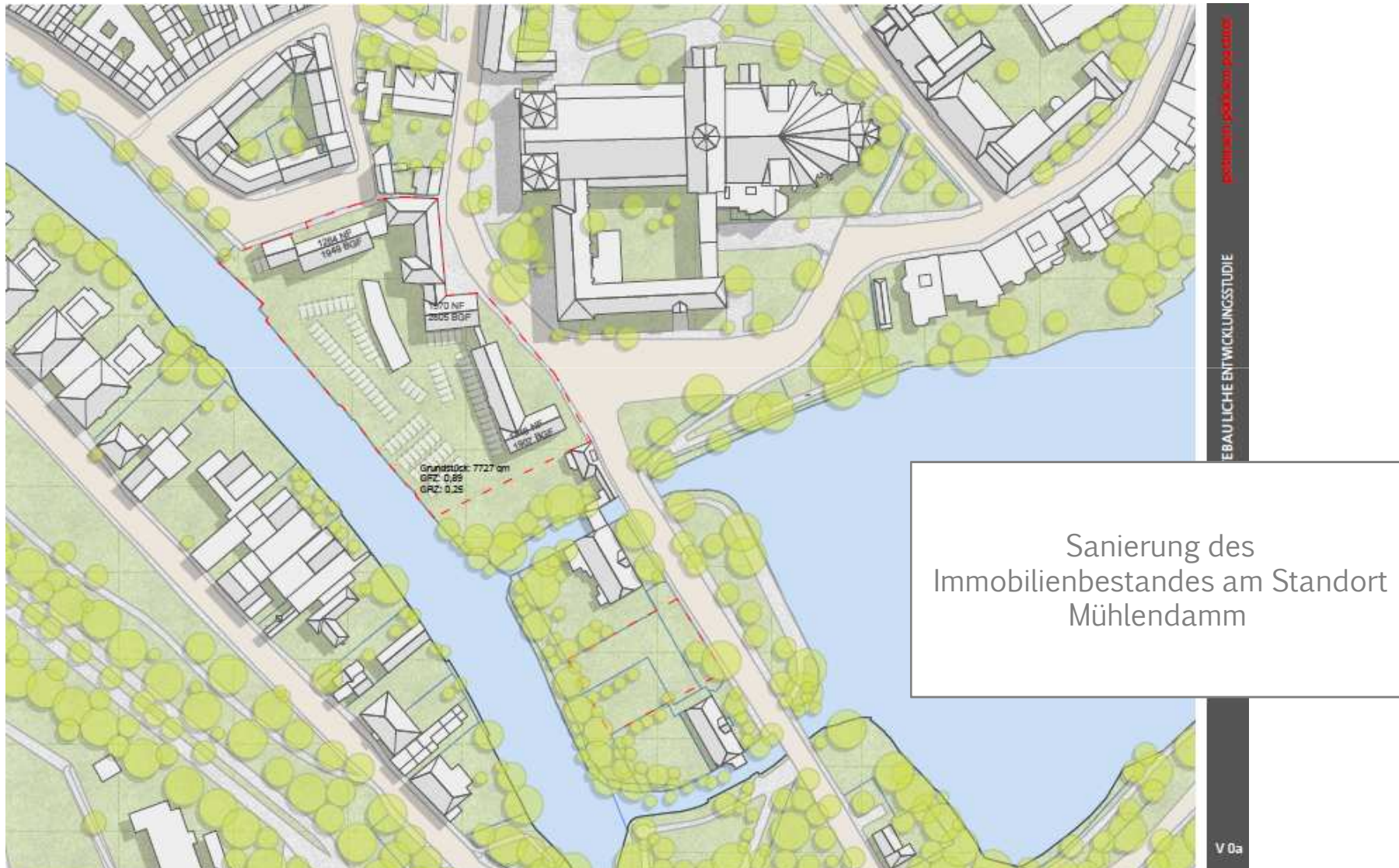
Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

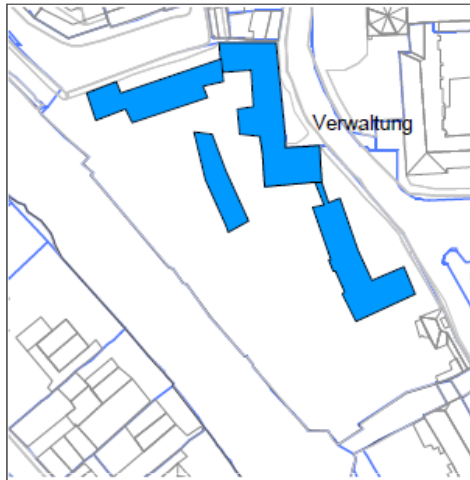
Nutzungsvarianten

Variante 0a



Nutzungsvarianten

Variante 0a



Maßnahme(n)

- Sanierung des Immobilienbestandes am Standort Mühlendamm gemäß des Gutachten der GPK-Architekten GmbH aus dem Jahr 2014 unter Berücksichtigung der aktualisierten Kostensätze durch ppp Architekten und Stadtplaner I bda
- Prämisse: Umsetzung dieser Variante ist unumgänglich, da insbesondere folgende Risiken bestehen
 - Betriebsunterbrechung
 - Betriebsausfall und Datenverluste
 - Verkehrssicherheit

Kosten für Bau und/ oder Sanierung

Sanierung Immobilien Mühlendamm	11,4 Mio. €
---------------------------------	-------------

Erlöse aus Grundstücks-oder Immobilienverkäufen

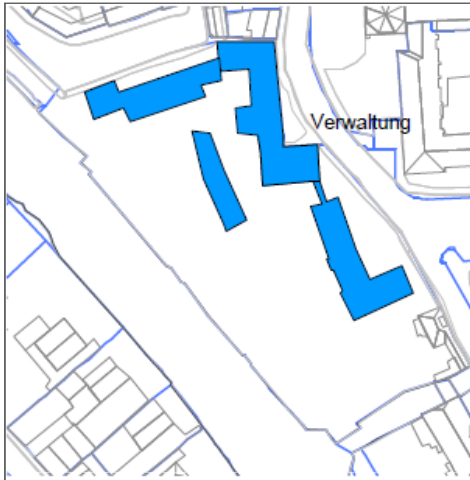
-	-
---	---

Investitionsbedarf	11,4 Mio. €
--------------------	-------------

--	--

Nutzungsvarianten

Variante 0a



Vorteile

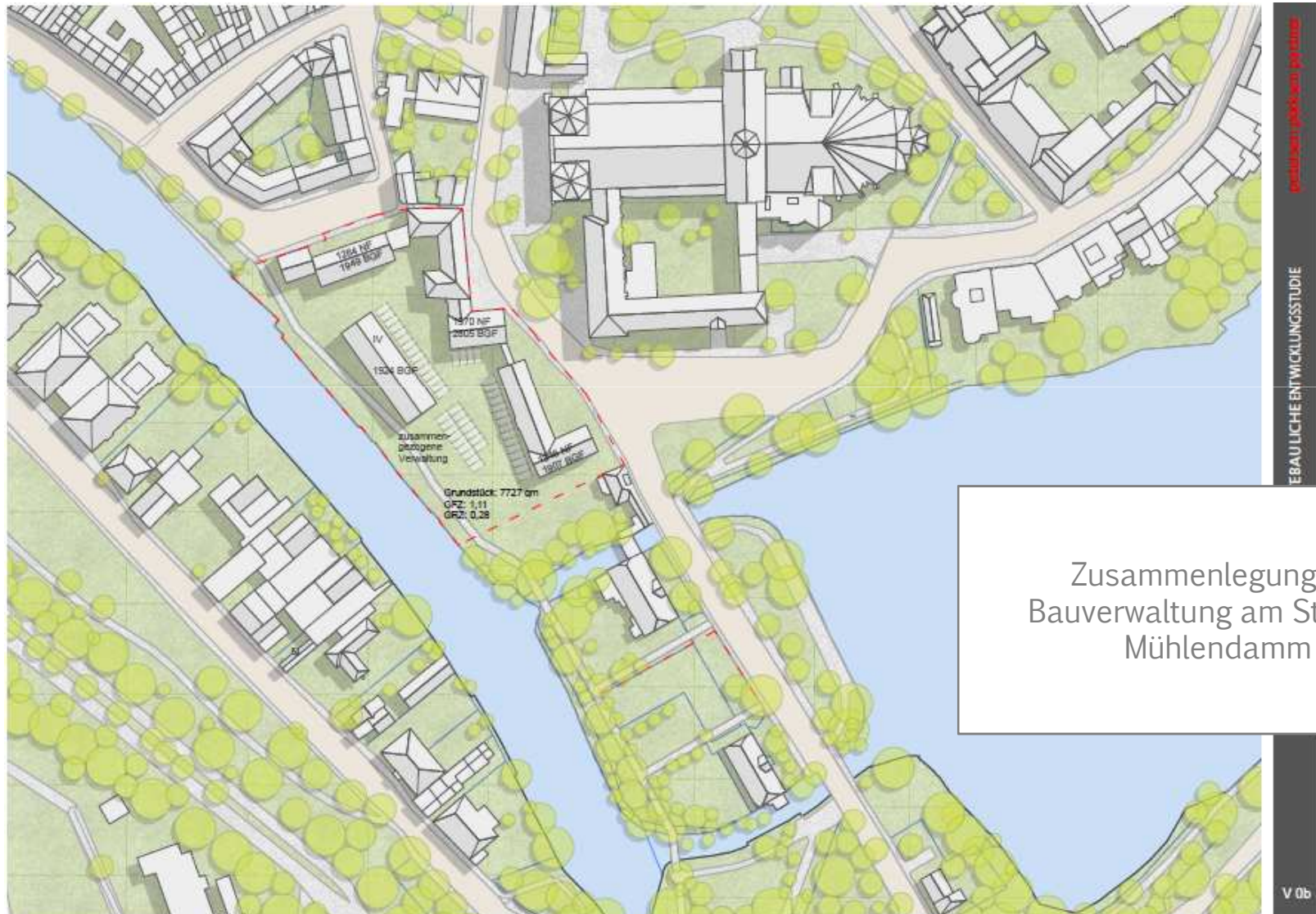
- leichte Senkung der Betriebskosten aufgrund der Sanierung der Immobilien am Mühlendamm
- Erhalt der Bauverwaltung am „historisch richtigen Ort“

Nachteile

- Verteilung der Bauverwaltung über mehrere Standorte in der Innenstadt
- weiterhin vergleichsweise hohe wirtschaftliche Belastung durch
 - Betriebskosten
 - Mietkosten sowie
 - Bauunterhaltungskosten
- innere Funktionalität weiterhin unzureichend
- Flächenpotentiale bleiben ungenutzt
- Keine Öffnung des Quartiers zum Wasser → Freiraumqualitäten werden nicht ausgenutzt
- Mangelhafte Stellplatzsituation
- Aufwand (Sanierungskosten) steht in keinem Verhältnis zum Ertrag

Nutzungsvarianten

Variante 0b



Zusammenlegung der
Bauverwaltung am Standort
Mühlendamm

Nutzungsvarianten

Variante 0b



Maßnahme(n)

- Sanierung des Immobilienbestandes am Standort Mühlendamm gemäß des Gutachten der GPK-Architekten GmbH aus dem Jahr 2014 unter Berücksichtigung der aktualisierten Kosten durch ppp Architekten + Stadtplaner I bda
- Bau eines ergänzenden Verwaltungskomplexes im rückwärtigen Bereich des Grundstückes am Mühlendamm, um die Bauverwaltung an einem Standort zusammenführen zu können

Kosten für Bau und/ oder Sanierung

Sanierung Immobilien Mühlendamm	11,4 Mio.€
Ergänzender Neubau Bauverwaltung	4,7 Mio.€

Erlöse aus Grundstücks-oder Immobilienverkäufen

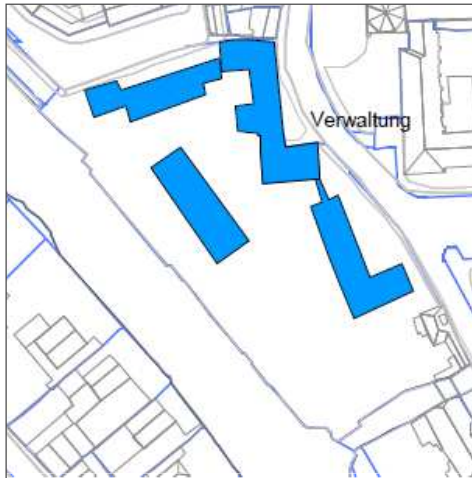
Immobilie Mühlendamm 20	400.000 €
Immobilie Mühlendamm 22	1.150.000 €
Immobilie Hartengrube 28	500.000 €

Investitionsbedarf

14,0 Mio. €

Nutzungsvarianten

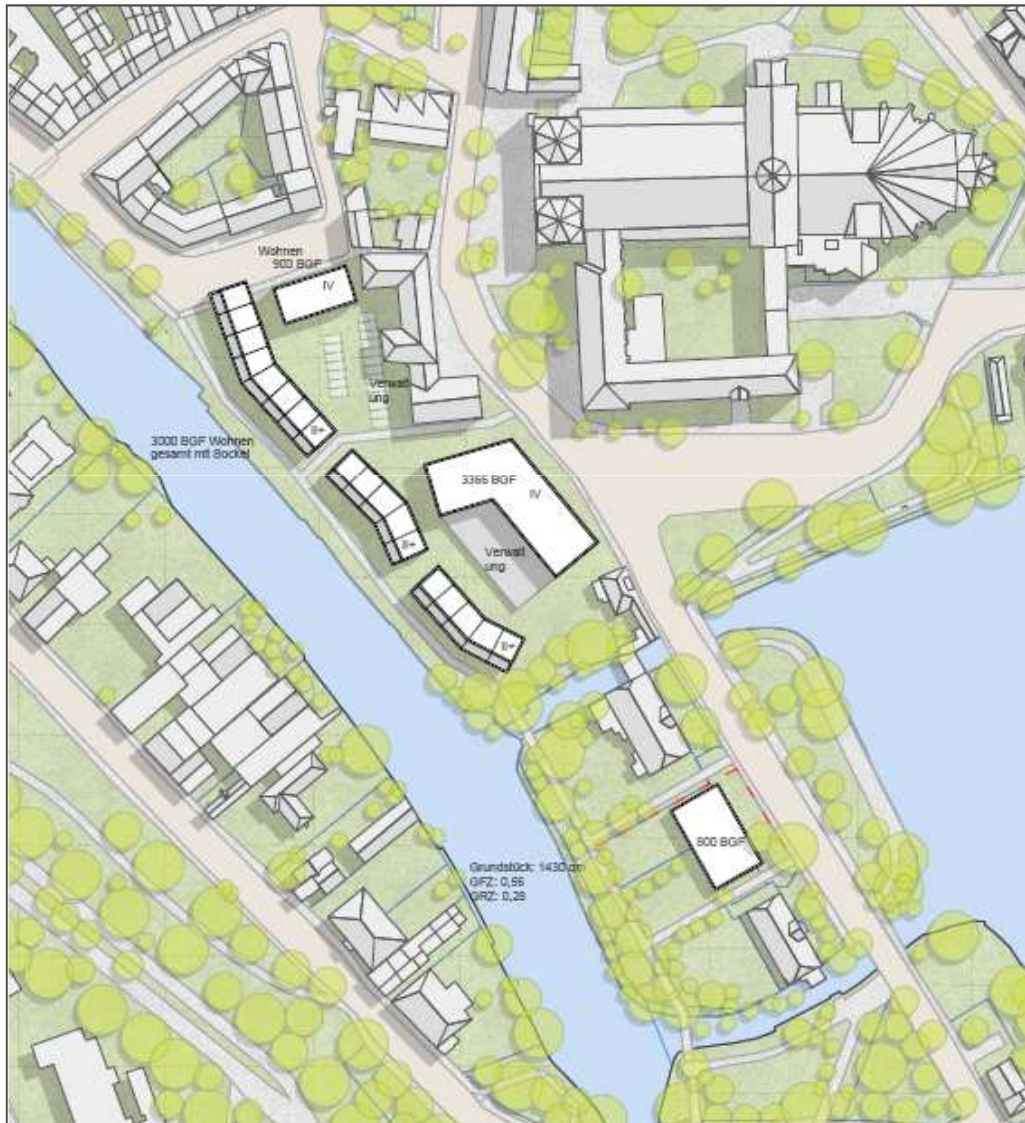
Variante 0b



Vorteile	Nachteile
▪ Verbesserung der inneren Funktionalität und des wirtschaftlichen Betriebes durch die Zusammenlegung der Standorte ▪ Senkung der Betriebskosten durch die Sanierung des Gebäudebestandes am Mühlendamm sowie den Neubau im rückwärtigen Bereich → Wegfall kostenintensiver (Zweit-)Standorte ▪ Erhalt der Bauverwaltung am „historisch richtigen Ort“ ▪ geringer Erschließungsaufwand	▪ Innere Funktionalität weiterhin nicht verbessert ▪ Flächenpotentiale werden nicht optimal ausgenutzt ▪ Keine Öffnung des Quartiers zum Wasser → Freiraumqualitäten werden nicht ausgenutzt ▪ Verschärfung der mangelhaften Stellplatzsituation ▪ Aufwand (Sanierungskosten) und Neubau stehen in keinem Verhältnis zum Ertrag ▪ Hoher baulicher Aufwand bei niedrig bleibender innerer Funktionalität ▪ Instandhaltungskosten wird dauerhaft höhere Belastungen nach sich ziehen, als sie durch einen Neubau hervorgerufen werden würden

Nutzungsvarianten

Variante 1

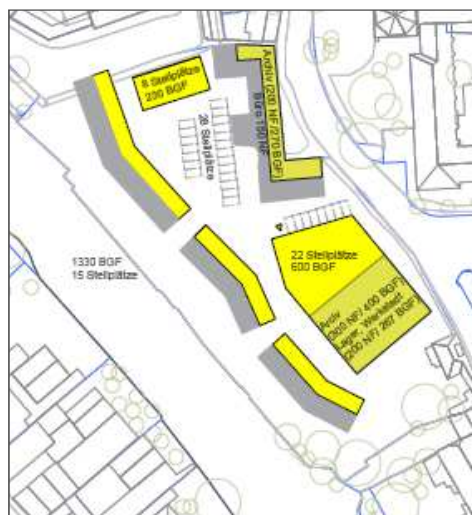
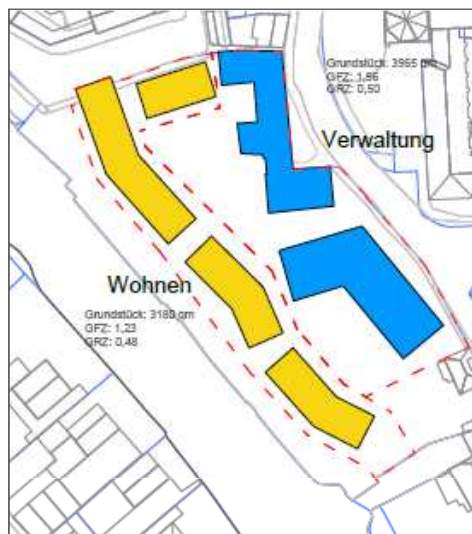


Szenario:
Zusammenlegung der Bauverwaltung +
wasserbegleitende Wohnbebauung



Nutzungsvarianten

Variante 1



Maßnahme(n)

- Zusammenlegung der Bauverwaltung durch die
 - Sanierung der denkmalgeschützten Immobilie Mühlendamm 12
 - Neubau entlang des Mühlendamms
- Verkauf der an der Trave gelegenen Grundstücke sowie anschließende Entwicklung als Wohnstandort durch einen Dritten

Kosten für Bau und/ oder Sanierung

Sanierung Immobilie Mühlendamm 12	4,9 Mio.€
Neubau Bauverwaltung	9,3 Mio.€

Erlöse aus Grundstücks-oder Immobilienverkäufen

Grundstücke Mühlendamm 10-14	1,8 Mio.€
Immobilie Mühlendamm 20	400.000 €
Immobilie Mühlendamm 22	1.150.000 €
Immobilie Hartengrube 28	500.000 €

Investitionsbedarf

10,4 Mio. €

Nutzungsvarianten

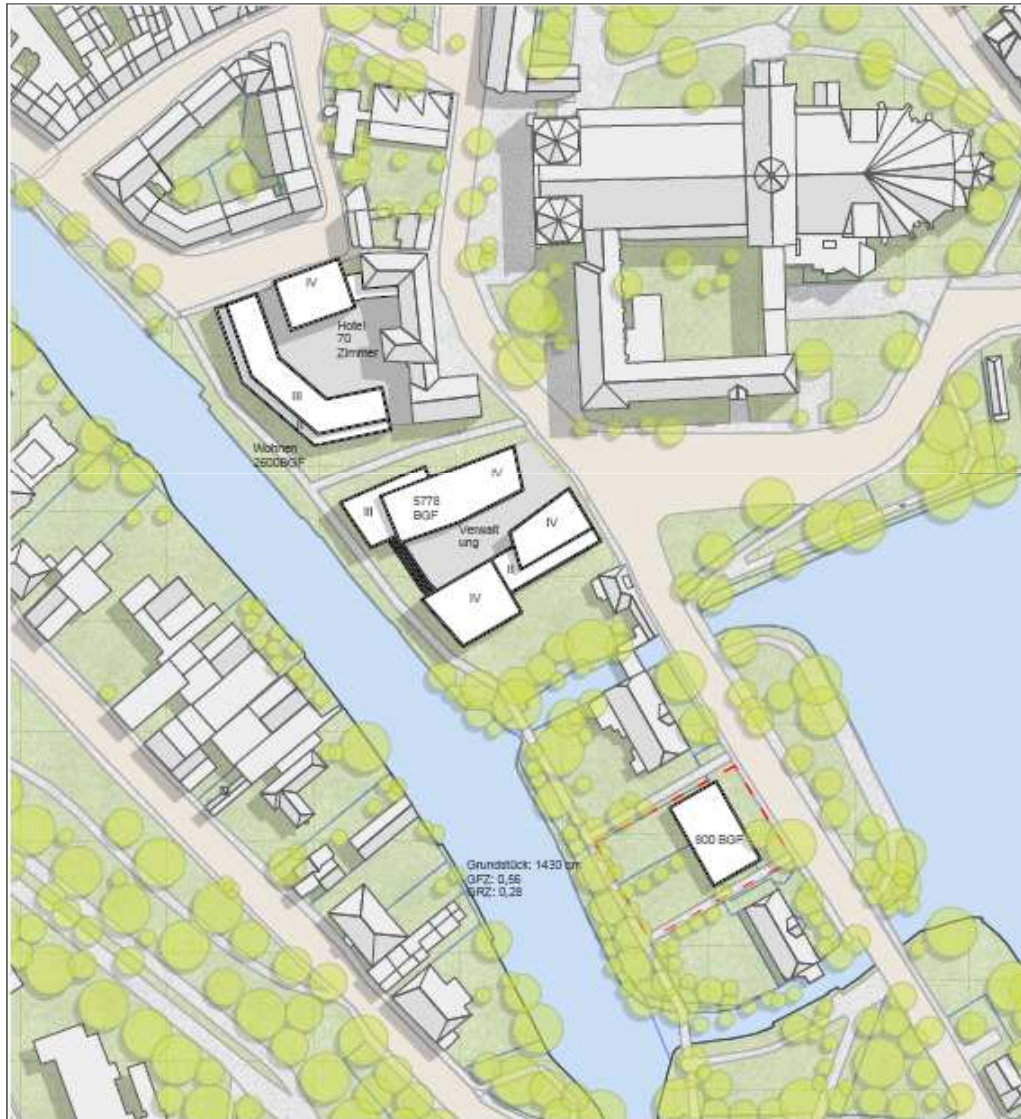
Variante 1



Vorteile	Nachteile
▪ leichte Senkung der Betriebskosten durch die Sanierung der Immobilie Mühlendamm 12 sowie des ergänzenden Neubaus → Wegfall kostenintensiver (Zweit-)Standorte ▪ Kompakte Bauverwaltung ▪ Ausnutzung vorhandener Flächenreserven ▪ Hohe Marktfähigkeit der Flächenreserven als Wohnstandort bei Investoren und Kunden ▪ Lagegunst ▪ Haushaltsentwicklungen ▪ Wohnungsnachfrage ▪ Öffnung des Quartiers unter Ausnutzung der Freiraumqualitäten ▪ Erhalt der Bauverwaltung am „historisch richtigen Ort“ ▪ geringer Erschließungsaufwand	▪ Betriebskosten für den sanierten, aber denkmalgeschützten Teil der Bauverwaltung weiterhin höher, als im Falle eines kompletten Neubaus der Bauverwaltung ▪ Innere Funktionalität sowie wirtschaftlicher Betrieb weiterhin verbesserungswürdig ▪ Städtebauliche Strukturen und historische Bezüge verlieren an Bedeutung

Nutzungsvarianten

Variante 2a

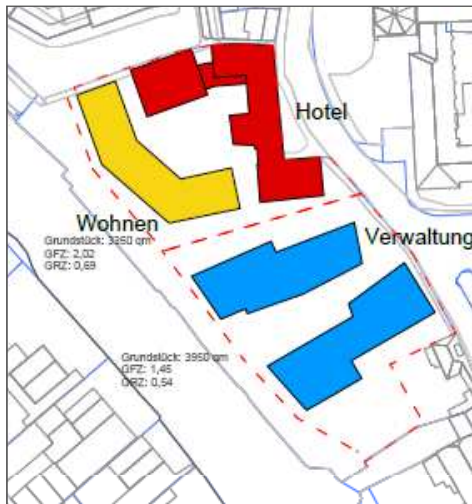


Neubau der Verwaltung auf dem südlichen Grundstück Mühlendamm +
Vermarktung des nördlichen Grundstücks
als Wohn- und Hotelstandort



Nutzungsvarianten

Variante 2a



Maßnahme(n)

- Neubau der Bauverwaltung auf dem südöstlich gelegenen Teil des Grundstückes am Mühlendamm
- Vermarktung des nordöstlich gelegenen Grundstückes als
 - kleines, inhabergeführtes Hotel sowie
 - Wohnangebot an der Trave

Kosten für Bau und/ oder Sanierung

Neubau Bauverwaltung	15,0 Mio. €
----------------------	-------------

Erlöse aus Grundstücks-oder Immobilienverkäufen

Grundstücke Mühlendamm 10-14	1,7 Mio. €
------------------------------	------------

Immobilie Mühlendamm 20	400.000€
-------------------------	----------

Immobilie Mühlendamm 22	1.150.000€
-------------------------	------------

Immobilie Hartengrube 28	500.000 €
--------------------------	-----------

Investitionsbedarf	11,3 Mio. €
--------------------	-------------

Nutzungsvarianten

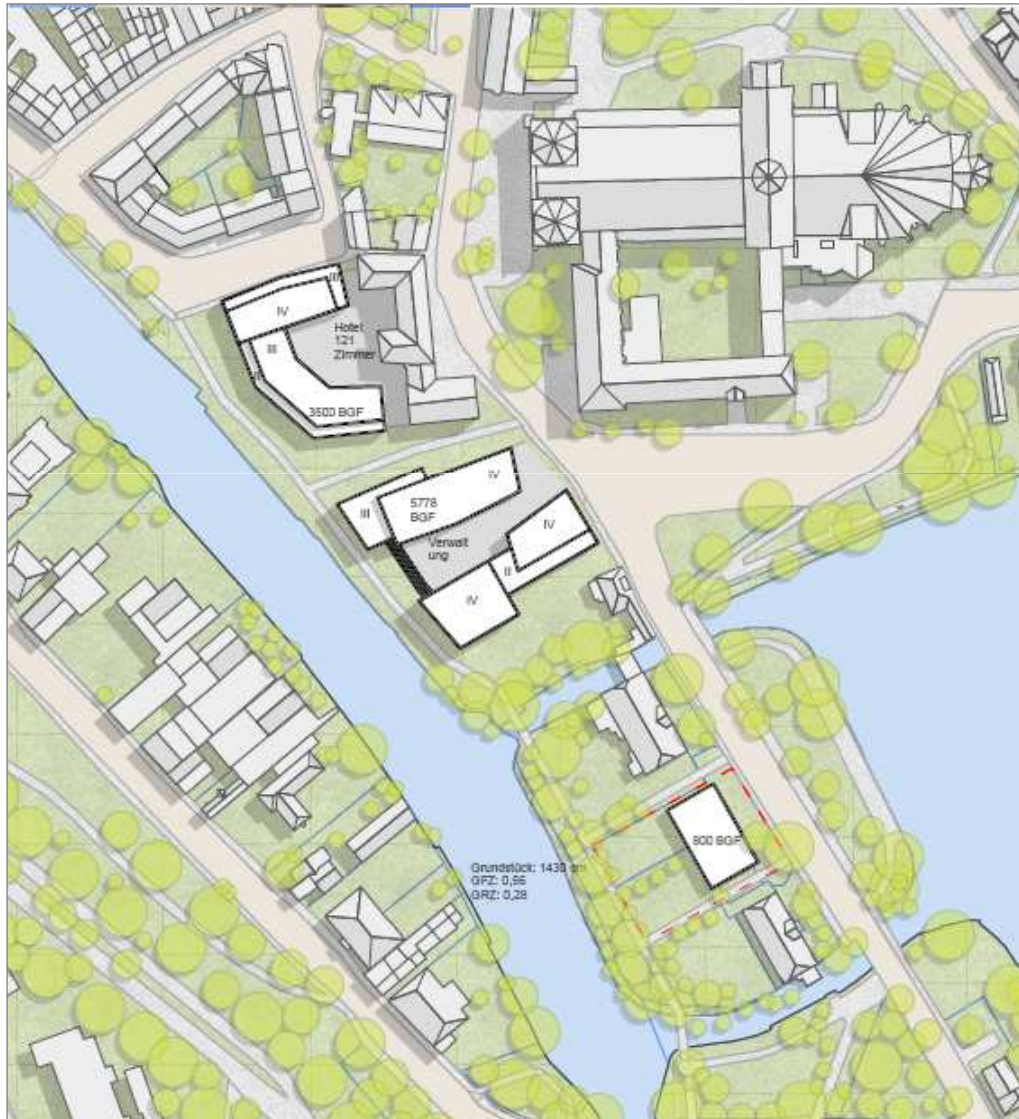
Variante 2a



Vorteile	Nachteile
▪ Hohe(r) innere Funktionalität und wirtschaftlicher Betrieb durch eine kompakte Bauverwaltung ▪ Erhebliche Senkung der Betriebskosten + Wegfall der kostenintensiven (Zweit-)Standorte ▪ Gute Marktfähigkeit des Objektes als Wohnstandort bei Kunden und Investoren ▪ Lagegunst ▪ Wohnungsmarktnachfrage ▪ Kleines, inhabergeführtes Hotel entspricht der Kundenmarktnachfrage ▪ Bewahrung der städtebaulichen Strukturen und historischen Bezügen bei gleichzeitiger Öffnung des Quartieres und Ausnutzung der Freiraumqualitäten ▪ Lösung der Stellplatzproblematik ▪ geringer Erschließungsaufwand	▪ Marktfähigkeit eines Hotelstandortes, aufgrund der eingeschränkten Nutzungseignung der Immobilie Mühlendamm 12, bei Investoren fragwürdig ▪ Baulicher Maßstab der Planungen würde den Standort in seiner städtebaulichen Situation schädigen ▪ Verlust der Bauverwaltung am „historisch richtigen Ort“

Nutzungsvarianten

Variante 2b

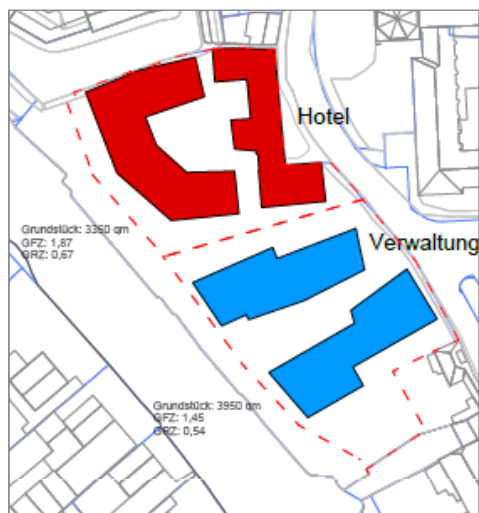


Neubau der Verwaltung auf dem südlichen Grundstück am Mühlendamm + Vermarktung des nördlichen Grundstücks als Hotelstandort



Nutzungsvarianten

Variante 2b



Maßnahme(n)

- Neubau der Bauverwaltung auf dem südöstlich gelegenen Teil des Grundstückes Mühlendamm
- Vermarktung des nördlich gelegenen Grundstückes als
 - großes, standardisiertes Hotel der Mittelklasse

Kosten für Bau und/ oder Sanierung

Neubau Bauverwaltung	15,0 Mio. €
----------------------	-------------

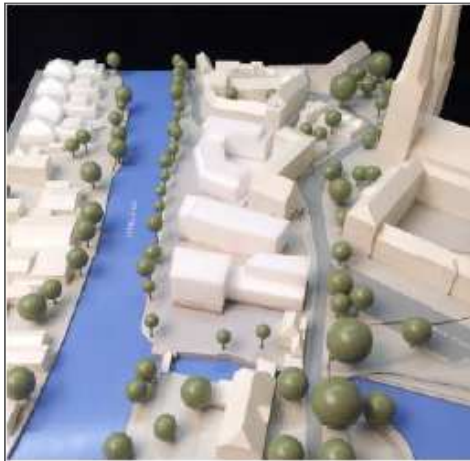
Erlöse aus Grundstücks-oder Immobilienverkäufen

Grundstücke Mühlendamm 10-14	1,7 Mio. €
Immobilie Mühlendamm 20	400.000 €
Immobilie Mühlendamm 22	1.150.000 €
Immobilie Hartengrube 28	500.000 €

Investitionsbedarf	11,3 Mio. €
---------------------------	--------------------

Nutzungsvarianten

Variante 2b



Vorteile

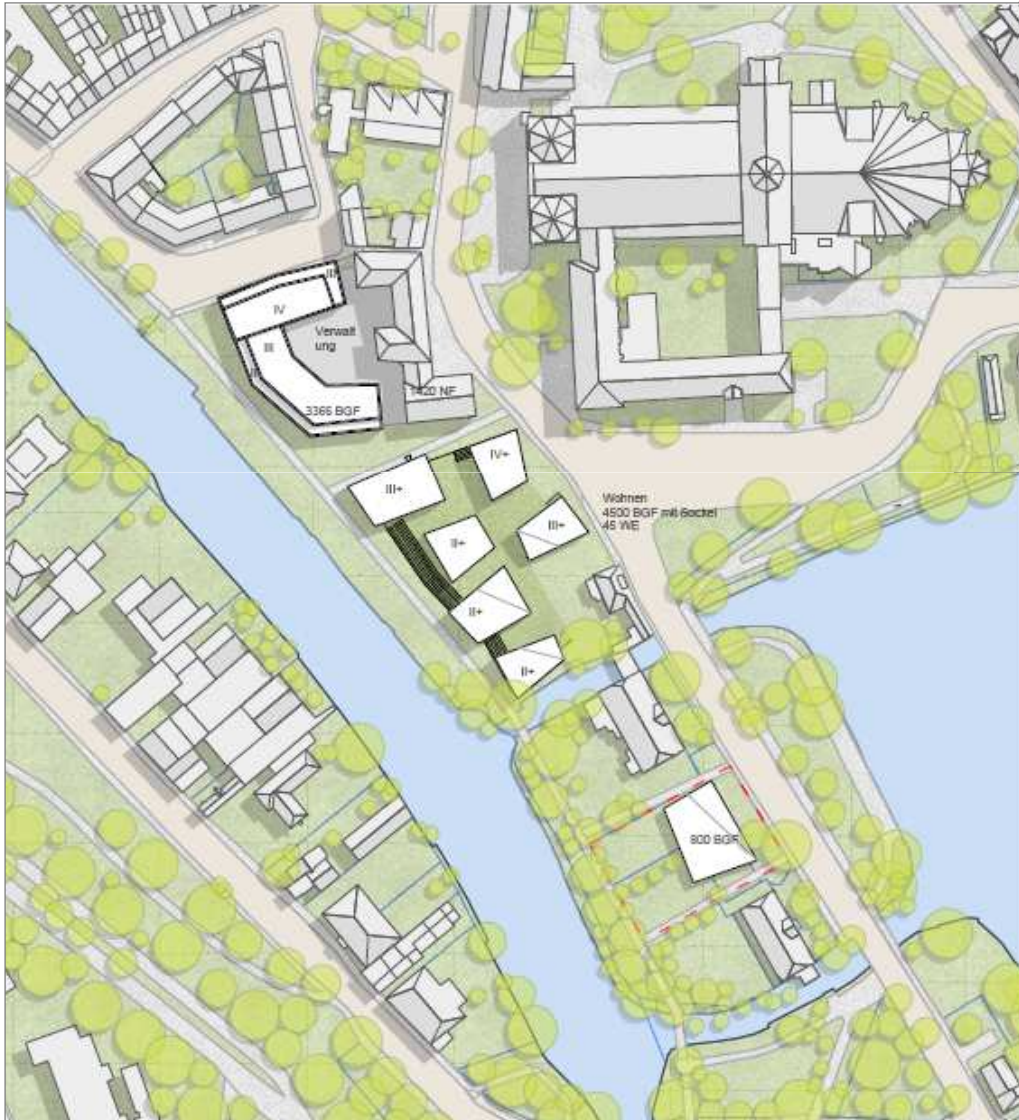
- Hohe(r) innere Funktionalität und wirtschaftlicher Betrieb durch den Bau einer kompakten Bauverwaltung
- erhebliche Senkung der Betriebskosten und Wegfall der kostenintensiven (Zweit-)Standorte
- Bewahrung der städtebaulichen Strukturen und historischen Bezüge bei gleichzeitiger Öffnung des Quartieres und Ausnutzung der Freiraumqualitäten
- Lösung der Stellplatzproblematik
- Klare funktionale Gliederung der Bereiche
- geringer Erschließungsaufwand

Nachteile

- Marktfähigkeit des Standortes als größeres Mittelklassehotels aufgrund
 - der Nutzungseignung des Altbaus bei Investoren fragwürdig
- Baulicher Maßstab der Planungen würde den Standort in seiner städtebaulichen Situation schädigen
- Verlust der Bauverwaltung am „historisch richtigen Ort“

Nutzungsvarianten

Variante 3a



Sanierung der Immobilie Mühlendamm 12 und Neubau der Verwaltung auf dem nördlichen Grundstück Mühlendamm + Vermarktung des südl. Grundstücks als Wohnstandort



Nutzungsvarianten

Variante 3a



Maßnahme(n)

- Sanierung der Bestandsimmobilie Mühlendamm 12 sowie (ergänzender) Neubau der Bauverwaltung im rückwärtigen Bereich des Grundstückes
- Vermarktung des südlich gelegenen Grundstückes als
 - Wohnstandort an der Trave

Kosten für Bau und/ oder Sanierung

Sanierung Immobilie Mühlendamm 12	4,0 Mio. €
Neubau Bauverwaltung	9,8 Mio. €

Erlöse aus Grundstücks-oder Immobilienverkäufen

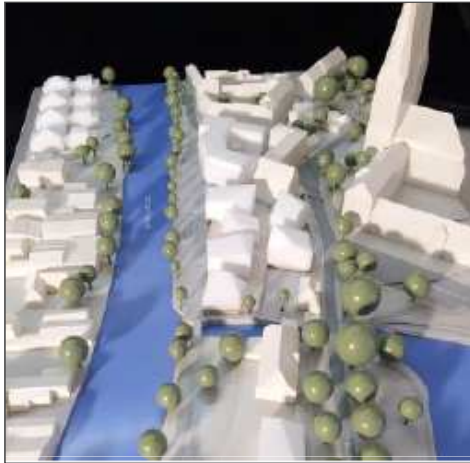
Grundstücke Mühlendamm 10-14	2,1 Mio. €
Immobilie Mühlendamm 20	400.000 €
Immobilie Mühlendamm 22	1.150.000 €
Immobilie Hartengrube 28	500.000 €

Investitionsbedarf

9,7 Mio. €

Nutzungsvarianten

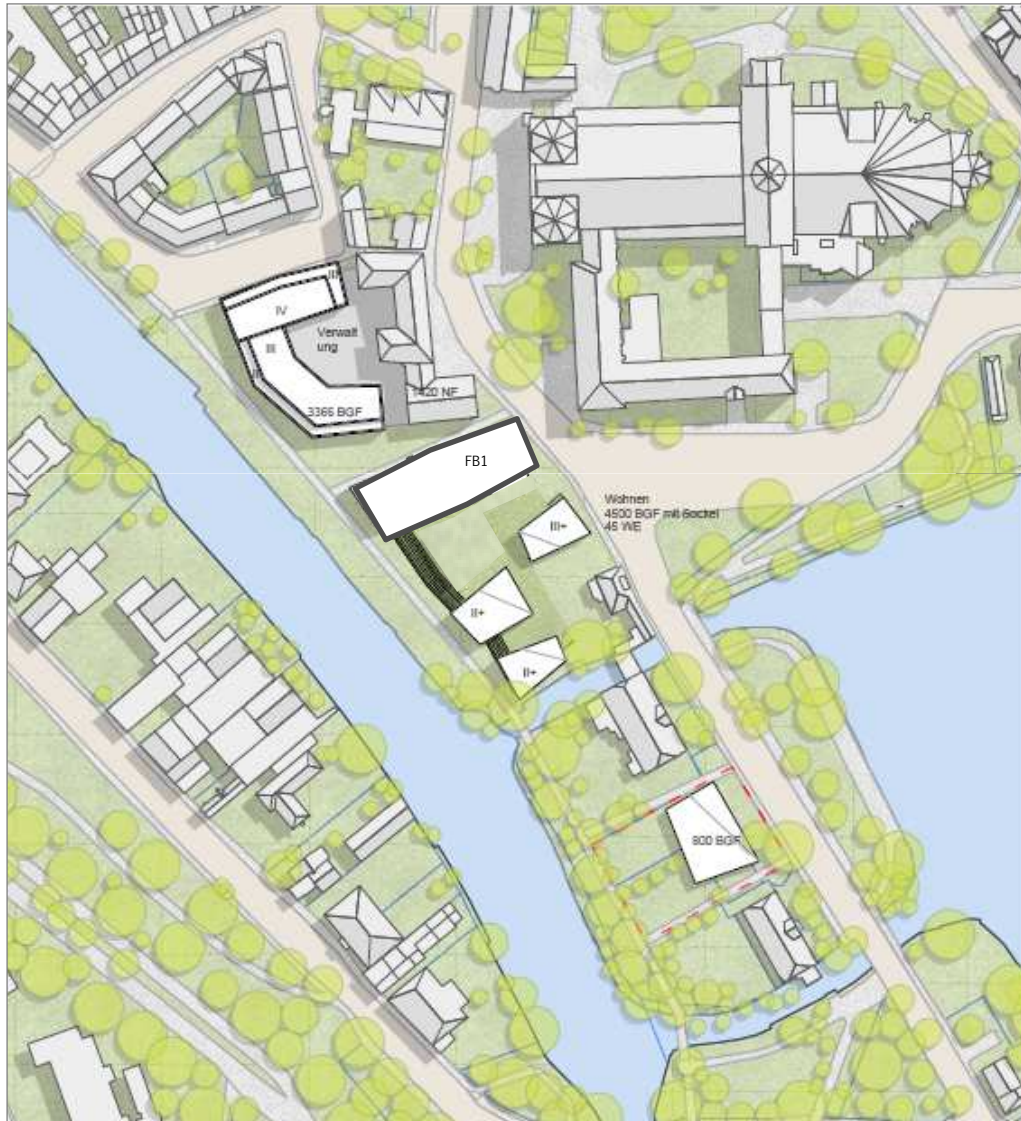
Variante 3a



Vorteile	Nachteile
▪ Hohe(r) innere Funktionalität und wirtschaftlicher Betrieb durch den Bau einer kompakten Bauverwaltung ▪ Exorbitante Senkung der Betriebskosten + Wegfall der kostenintensiven (Zweit-)Standorte ▪ sehr gute Marktfähigkeit des Objektes als Wohnstandort bei Kunden und Investoren ▪ Lagegunst ▪ Wohnungsmarktnachfrage ▪ Bewahrung der städtebaulichen Strukturen und historischen Bezügen bei gleichzeitiger Öffnung des Quartieres und Ausnutzung der Freiraumqualitäten ▪ Lösung der Stellplatzproblematik ▪ Klare funktionale Gliederung der Bereiche ▪ geringer Erschließungsaufwand	▪ Denkmalbegründete Bindung an den Bestandsgrundriss

Nutzungsvarianten

Variante 3b



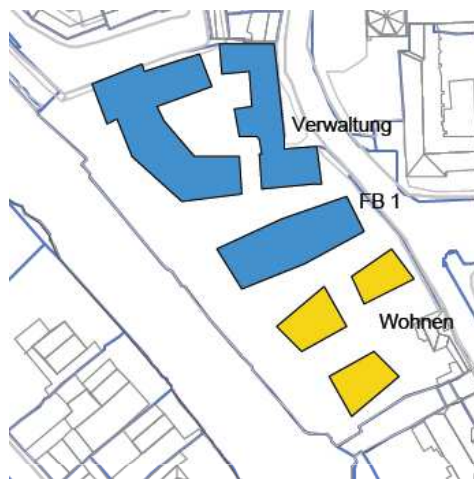
Sanierung der Immobilie Mühlendamm 12 und Neubau der Verwaltung auf dem nördlichen Grundstück Mühlendamm +zusätzliches Gebäude zur Unterbringung FB1

Vermarktung des verbleibenden südl. Grundstücks als Wohnstandort



Nutzungsvarianten

Variante 3b



Maßnahme(n)

- Sanierung der Bestandsimmobilie Mühlendamm 12 sowie (ergänzender) Neubau der Bauverwaltung im rückwärtigen Bereich des Grundstückes
- Zusätzliches Gebäude zur Unterbringung FB1
- Vermarktung des verbleibenden südlich gelegenen Grundstückes als Wohnstandort

Kosten für Bau und/ oder Sanierung

Sanierung Immobilie Mühlendamm 12	4,0 Mio. €
Neubau Bauverwaltung	9,8 Mio. €
Neubau Gebäude FB1	7,0 Mio. €

Erlöse aus Grundstücks-oder Immobilienverkäufen

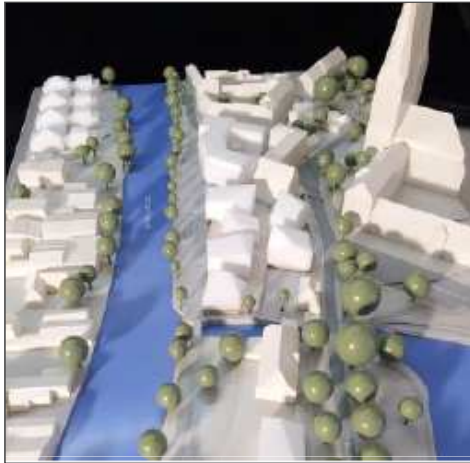
Grundstücke Mühlendamm 10-14	1,26 Mio. €
Immobilie Mühlendamm 20	400.000 €
Immobilie Mühlendamm 22	1.150.000 €
Teileigentum Fleischhauerstraße 20	5,8 Mio. €
Immobilie Hartengrube 28	500.000 €

Investitionsbedarf

11,7 Mio. €

Nutzungsvarianten

Variante 3b



Vorteile

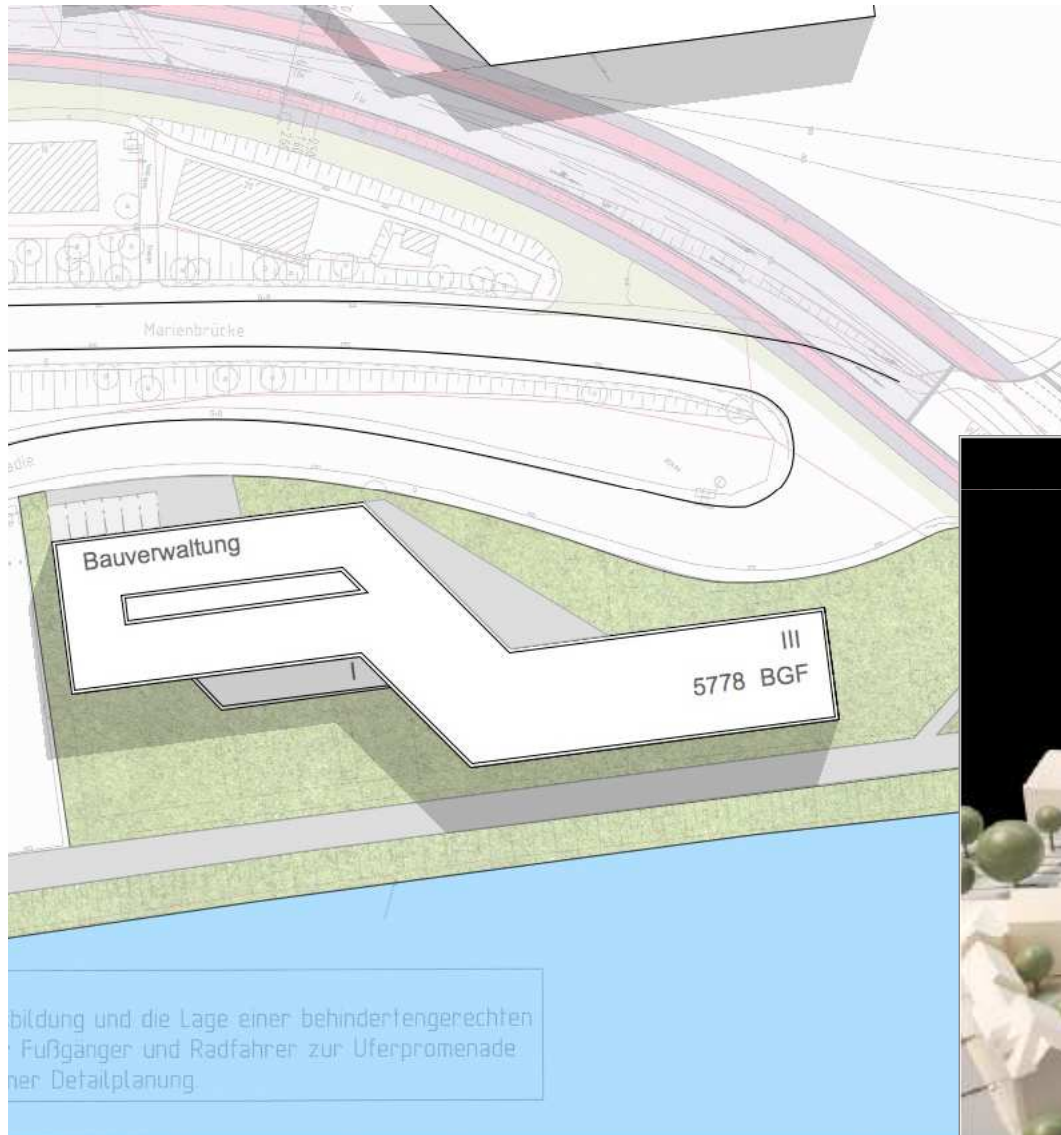
- Hohe(r) innere Funktionalität und wirtschaftlicher Betrieb durch den Bau einer kompakten Bauverwaltung
- Exorbitante Senkung der Betriebskosten + Wegfall der kostenintensiven (Zweit-)Standorte
- sehr gute Marktfähigkeit des Objektes als Wohnstandort bei Kunden und Investoren
 - Lagegunst
 - Wohnungsmarktnachfrage
- Bewahrung der städtebaulichen Strukturen und historischen Bezügen bei gleichzeitiger Öffnung des Quartieres und Ausnutzung der Freiraumqualitäten
- Lösung der Stellplatzproblematik
- Klare funktionale Gliederung der Bereiche
- geringer Erschließungsaufwand

Nachteile

- Denkmalbegründete Bindung an den Bestandsgrundriss

Nutzungsvarianten

Variante 4a

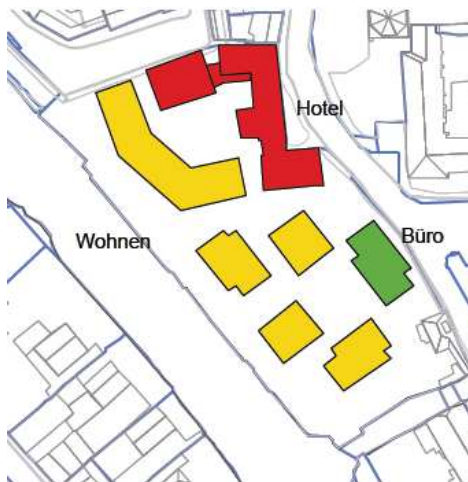


Neubau der Bauverwaltung auf einem Grundstück der mittleren Wallhalbinsel+ Vermarktung der Grundstücke am Mühlendamm als Wohnbaufläche und Hotellerie



Nutzungsvarianten

Variante 4a



Maßnahme(n)

- Verkauf sämtlicher Grundstücke und Immobilien im Bereich des Mühlendamms und anschließender Neubau der Bauverwaltung an einem alternativen Standort auf der **Mittleren Wallhalbinsel**
- Vermarktung des Grundstücke und Immobilien als Hotel- sowie Wohn- und Bürostandort

Kosten für Bau und/ oder Sanierung

Neubau Bauverwaltung	15,3 Mio.€
----------------------	------------

Erlöse aus Grundstücks-oder Immobilienverkäufen

Grundstücke Mühlendamm 10-14	4,8 Mio.€
Immobilie Mühlendamm 20	400.000€
Immobilie Mühlendamm 22	1.150.000 €
Immobilie Hartengrube 28	500.000 €
Investitionsbedarf	8,5 Mio. €

Nutzungsvarianten

Variante 4a



Vorteile

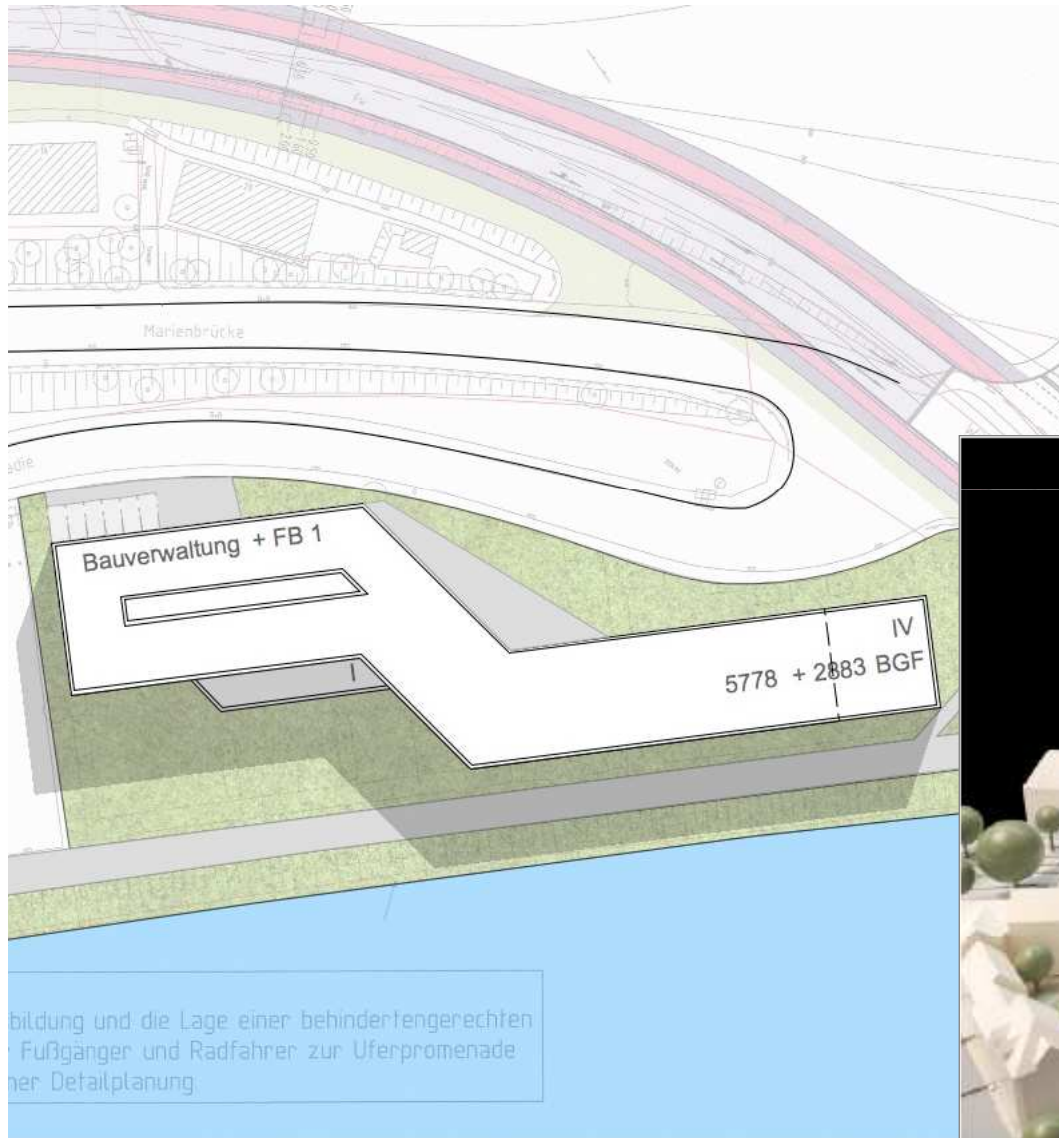
- Hohe(r) innere Funktionalität und wirtschaftlicher Betrieb durch die Zusammenlegung der Standorte
- starke Senkung der Betriebskosten + Wegfall der kostenintensiven (Zweit-)Standorte
- Gute Marktfähigkeit des Objektes als Wohn- und Bürostandort bei Kunden und Investoren
 - Lagegunst
 - Nachfrage
- Bewahrung der städtebaulichen Strukturen und historischen Bezügen bei gleichzeitiger Öffnung des Quartieres und Ausnutzung der Freiraumqualitäten
- Lösung der Stellplatzproblematik
- Klare funktionale Gliederung der Bereiche

Nachteile

- Marktfähigkeit eines Hotelstandortes, aufgrund der eingeschränkten Nutzungseignung der Immobilie Mühlendamm 12, bei Investoren nicht gesichert
- Verlust der funktionalen Identität des Standortes durch einen Wegzug der Bauverwaltung

Nutzungsvarianten

Variante 4b



Neubau der Bauverwaltung auf einem Grundstück der mittleren Wallhalbinsel und Neubau FB1 + Vermarktung der Grundstücke am Mühlenfließ als Wohnbaufläche und Veräußerung Teileigentum Fleischhauerstraße 20

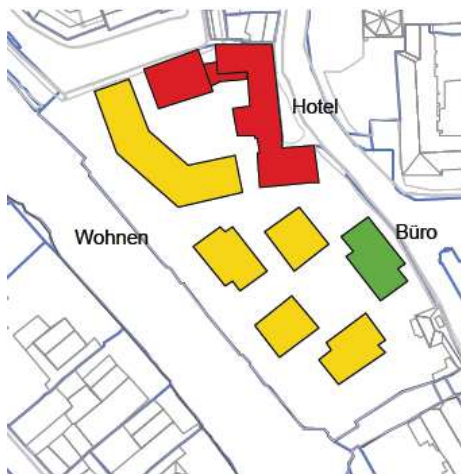


Nutzungsvarianten

Variante 4b



V 4b



Maßnahme(n)

- Verkauf sämtlicher Grundstücke und Immobilien im Bereich des Mühlendammes und Veräußerung Teileigentum Fleischhauerstraße 20, anschließender Neubau der Bauverwaltung + FB1 auf der **Mittleren Wallhalbinsel**
- Vermarktung des Grundstücke und Immobilien als Hotel- sowie Wohn- und Bürostandort

Kosten für Bau und/ oder Sanierung

Neubau inklusive Integration FB 1	22,1 Mio. €
-----------------------------------	-------------

Erlöse aus Grundstücks-oder Immobilienverkäufen

Grundstücke Mühlendamm 10-14	4,8 Mio. €
Immobilie Mühlendamm 20	400.000 €
Immobilie Mühlendamm 22	1.150.000 €
Teileigentum Fleischhauerstraße 20	5,8 Mio. €
Immobilie Hartengrube 28	500.000 €

Investitionsbedarf	9,5 Mio. €
--------------------	------------

Nutzungsvarianten

Variante 4b



Vorteile

- Hohe(r) innere Funktionalität und wirtschaftlicher Betrieb durch die Zusammenlegung der Standorte
- starke Senkung der Betriebskosten + Wegfall der kostenintensiven (Zweit-)Standorte
- Gute Marktfähigkeit des Objektes als Wohn- und Bürostandort bei Kunden und Investoren
 - Lagegunst
 - Nachfrage
- Bewahrung der städtebaulichen Strukturen und historischen Bezügen bei gleichzeitiger Öffnung des Quartieres und Ausnutzung der Freiraumqualitäten
- Lösung der Stellplatzproblematik
- Klare funktionale Gliederung der Bereiche

Nachteile

- Marktfähigkeit eines Hotelstandortes, aufgrund der eingeschränkten Nutzungseignung der Immobilie Mühlendamm 12, bei Investoren nicht gesichert
- Verlust der funktionalen Identität des Standortes durch einen Wegzug der Bauverwaltung

Wirtschaftlichkeitsanalyse

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

- Das vorliegende Handout dokumentiert die Analysen und wesentlichen Ergebnisse des Bausteins 3 im Rahmen der Untersuchungen zu möglichen Szenarien auf dem Areal der Bauverwaltung. Es baut auf den Ergebnissen der vorangegangenen Bausteine I (Markt- und Standortanalyse) und II (Bearbeitung und Diskussion von Nutzungsvarianten) auf.
- Auftragsgemäß sollen mit dem Baustein III folgende Kernfragen beantwortet werden:
 - Wie können die Bebauungsformen der einzelnen Szenarien finanziert werden? Wie stellt sich die Erlös- und Kostensituation dar?
 - Mit welchen Bauunterhaltungs- und welchen Betriebskosten ist für die Szenarien zu rechnen?
 - Belastungen ergeben sich dadurch für den Haushalt der Stadt?
- Die Ergebnisse dieser Analysen sollen in eine Eignungsbewertung verschiedener Realisierungsmodelle (Investitions-/Finanzierungsmodelle) und in Empfehlungen für die Investitionen auf dem Areal der Bauverwaltung münden. Mit den Darstellungen der Wirtschaftlichkeit über den Zeitraum von 20 Jahren sollen in einer Wirtschaftlichkeitsanalyse verlässliche Entscheidungsgrundlagen für den Senat/ die Bürgerschaft gegeben werden.
- Mit dem hier vorliegenden Bericht wird der Baustein III abgeschlossen. Damit liegen Ergebnisse zu allen beauftragten Analysen (Bausteine I-III) vor, so dass eine zusammenfassende Bewertung erfolgen kann und begründete gutachterliche Empfehlungen möglich werden.

ERLÖSE AUS GRUNDSTÜCKS- UND IMMOBILIENVERKÄUFEN

- Zu den möglichen Immobilien und Grundstücken, die im Rahmen einer Projektentwicklung freifallen könnten, zählen:
 - Grundstück Mühlendamm 10 - 14
 - Immobilie Mühlendamm 20
 - Immobilie Mühlendamm 22
 - Teileigentum Fleischhauerstraße 20
 - Immobilie Hartengrube 28

Verkaufserlöse	V0a	V0b		V1		V2a	V2b	V3a	V3b	V4a	V4b
zu veräußernde Grundstücke im Bereich Mühlendamm 10-14 (je nach Variante)				1.780.800 ***		1.675.000	1.675.000	2.212.000	1.260.000	4.800.000	4.800.000
Immobilie Mühlendamm 20		400.000 ***		400.000 ***		400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
Immobilie Mühlendamm 22		1.150.000		1.150.000 ***		1.150.000	1.150.000	1.150.000	1.150.000	1.150.000	1.150.000
Teileigentum Fleischhauerstraße									5.800.000		5.800.000
Immobilie Hartengrube 28		500.000 *****		500.000 *****		500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Gesamterlöse	-	2.050.000		3.830.800 ***		3.725.000	3.725.000	4.262.000	9.110.000	6.850.000	12.650.000

*** Annahme Bodenrichtwerte: Wohnen 560€/m²; Mischgebiet 500 €/m²

***** Angaben der Hansestadt Lübeck

- Zusammenlegung der Bauverwaltung bedeutet ein **Einsparpotential von Mietzahlungen** in Höhe von **134.666,40€/Jahr** (Ziegelstraße)
- Auflösung der Mietverhältnisse FB1 (Fischergrube 53 und Hafenstraße 1b) bedeutet in den Varianten V3b und V4b **Einsparpotenzial von Mietzahlungen** in Höhe von **189.961€/Jahr**
- Durch den Freizug des Zeughauses besteht ggf. die Möglichkeit, weitere Immobilien aus dem Besitz der Hansestadt Lübeck zu veräußern.

Wirtschaftlichkeit

Ausgaben



BAU- UND SANIERUNGSKOSTEN (gemäß ppp Architekten + Stadtplaner | bda)

	V0a	V0b	V1	V2a	V2b	V3a	V3b	V4a	V4b
KOSTEN									
Bestand									
Sanierung (KG 300 u. 400)	7.230.770	7.230.770	2.656.440			2.656.440	2.656.440		
Anpassung Index + Enev (6%)	564.000	564.000	159.386			159.386	159.386		
Sanierung Keller Altbau (500 €/m²)	125.000	125.000	125.000			125.000	125.000		
Kosten für Interimslösung	835.000 **		835.000 **						
Abrisskosten			147.000	147.000	147.000	147.000	147.000	147.000	147.000
Verlegung Parkplätze								640.000	640.000
Neubau									
Büroflächen (1.500 €/m²)		2.886.000	5.045.000	8.667.000	8.667.000	6.075.000	10.399.500	8.667.000	12.991.500
Archiv/ Lager (1.200 €/m²)		300.000	800.400	1.120.800	1.120.800		399.600	799.200	1.198.800
Freianlagen KG 500 Befestigung, unbefestigte Flächen 150€ / 52 €		615.530	363.120	314.000	314.000	270.000	385.700	244.672	244.672
Einrichtung KG 600		285.000	285.000	285.000	285.000	285.000	427.500	285.000	285.000
Garagen (640 €/m²) I STP 5000€		250.000	524.000	844.800	844.800	844.800	1.267.200	844.800	844.800
Zulage Gründung (90 €/m²)		173.160	114.030	202.860	202.860	139.500	139.500	189.900	189.900
Baunebenkosten (30%) auf KG 300/400/500	2.626.431	3.643.353	3.230.813	3.388.938	3.388.938	3.125.138	4.703.798	3.459.771	5.003.721
Gesamtbaukosten	11.381.201	16.072.813	14.285.189	14.970.398	14.970.398	13.827.264	20.810.624	15.277.343	22.110.293
Grundstück oder Ersatzbaumaßnahmen									
Gesamtkosten	11.381.201	16.072.813	14.285.189	14.970.398	14.970.398	13.827.264	20.810.624	15.277.343	22.110.293

* Kostenansätze aus Machbarkeitsstudie GPK Architekten GmbH vom 20.11.2014

** Interimskosten als Holzbau 835 €/m² x 1000 m² gemäß Gutachten GPK

INVESTITIONSBEDARF

- Aus der Gegenüberstellung der mit den jeweiligen Annahmen kalkulierten/ prognostizierten Ausgaben und der Einnahmen kann die Wirtschaftlichkeit der Planungen (Investitionen und Betrieb) verdeutlicht werden. Dies erfolgt im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsanalyse für die ersten 20 Jahre, wobei folgende Annahmen zugrunde gelegt werden:
 - Die notwendigen Investitionen (Differenz aus Ausgaben und Einnahmen) müssen durch einen Kommunalkredit finanziert werden.
 - Der Wirtschaftlichkeitsanalyse liegen folgende Investitionsbedarfe zugrunde:

Verkaufserlöse	V0a	V0b	V1	V2a	V2b	V3a	V3b	V4a	V4b
Grundstücke Mühlendamm 10-18			1.780.800 ***	1.675.000 ***	1.675.000 ***	2.212.000 ***	1.260.000 ***	4.800.000 ***	4.800.000 ***
Immobilie Mühlendamm 20		400.000	400.000 ***	400.000 ***	400.000 ***	400.000 ***	400.000 ***	400.000 ***	400.000 ***
Immobilie Mühlendamm 22		1.150.000	1.150.000 ***	1.150.000 ***	1.150.000 ***	1.150.000 ***	1.150.000 ***	1.150.000 ***	1.150.000 ***
Teileigentum Fleischhauerstraße 20							5.800.000 ***		5.800.000
Immobilie Hartengrube 28		500.000 *****	500.000 *****	500.000 *****	500.000 *****	500.000 *****	500.000 *****	500.000 *****	500.000 *****
Gesamterlöse	-	2.050.000	3.830.800	3.725.000	3.725.000	4.262.000	9.110.000	6.850.000	12.650.000
ZWISCHENSUMME	11.381.201	14.022.813	10.454.389	11.245.398	11.245.398	9.565.264	11.700.624 *****	8.427.343 *****	9.460.293

*** Annahme Bodenrichtwerte: Wohnen 560€/m²; Mischgebiet 500 €/m² | ***** Immobilienwerte nach Angaben der Hansestadt Lübeck *****NGF Veräußerung 2.500 €/m²

- Eine Wirtschaftlichkeitsanalyse wird wegen der hohen Abhängigkeit der Wirtschaftlichkeit von den Kapital- und Immobilienkosten (Kommunalkreditfinanzierung, Abschreibungen, Bauunterhaltung) für sämtliche Varianten dargestellt:

INVESTITIONSBEDARF MIT INTEGRATION FB 1

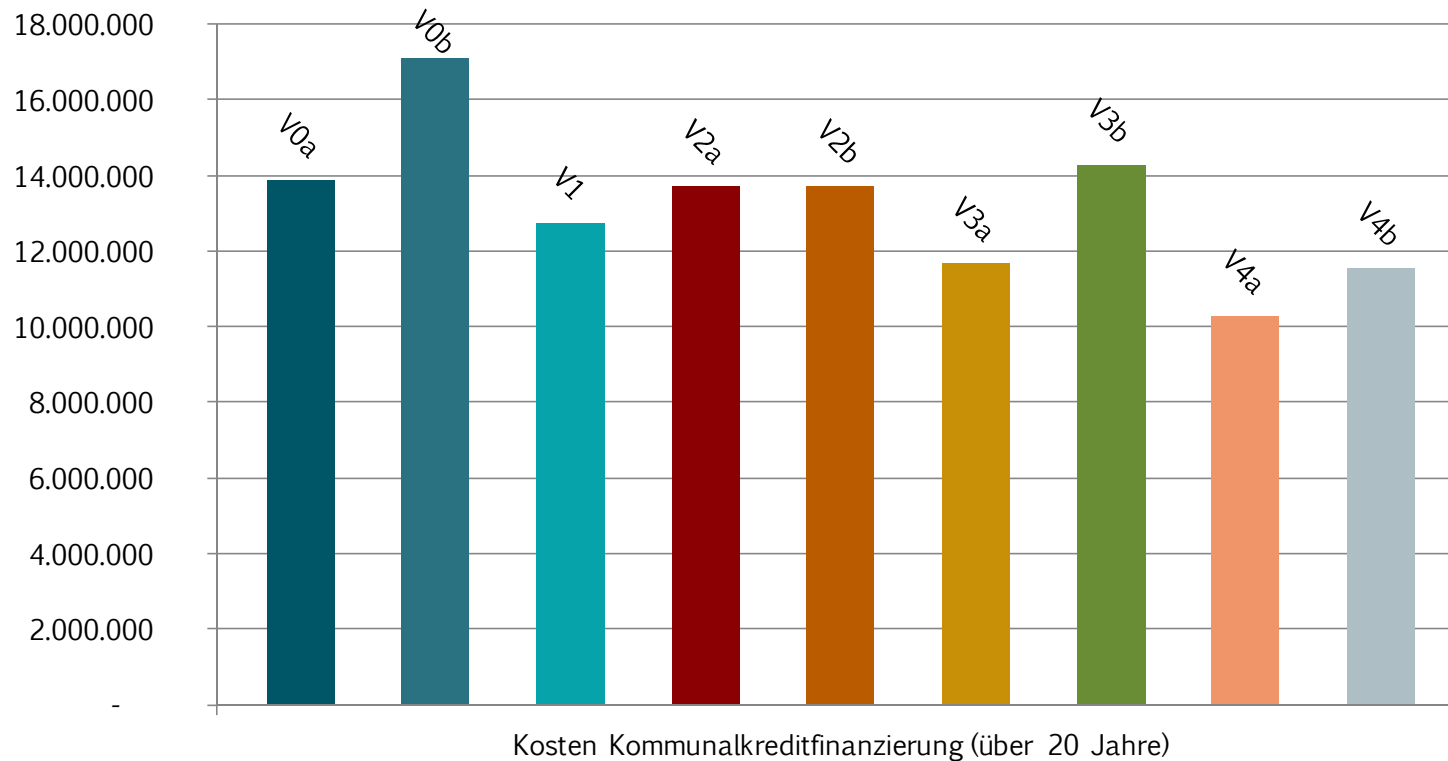
- Durch Integration des FB 1 ergeben sich zusätzliche Erlöse aus dem Verkauf des Teileigentums Fleischhauerstraße 20, welche sich nur in den Varianten V3b und V4b wiederfinden:

Verkaufserlöse	V3b	V4b
Grundstücke Mühlendamm 10-18	1.260.000 ***	4.800.000 ***
Immobilie Mühlendamm 20	400.000 ***	400.000 ***
Immobilie Mühlendamm 22	1.150.000 ***	1.150.000 ***
Teileigentum Fleischhauerstraße 20	5.800.000 ***	5.800.000 ***
Immobilie Hartengrube 28	500.000 *****	500.000 *****
Gesamterlöse	9.110.000	12.650.000
ZWISCHENSUMME	11.700.624 *****	9.460.293

*** Annahme Bodenrichtwerte: Wohnen 560€/m²; Mischgebiet 500 €/m² | ***** Immobilienwerte nach Angaben der Hansestadt Lübeck *****NGF Veräußerung 2.500 €/m²

FINANZIERUNGSKOSTEN (KOMMUNALKREDITFINANZIERUNG)

- Zur Finanzierung der Investitionskosten kommt aufgrund der kommunalen Haushaltslage vornehmlich eine Finanzierung über einen Kommunalkredit in Frage. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsanalyse werden Zins- und Tilgungsleistungen einer Kommunalkreditfinanzierung differenziert nach den Realisierungsvarianten dargestellt.



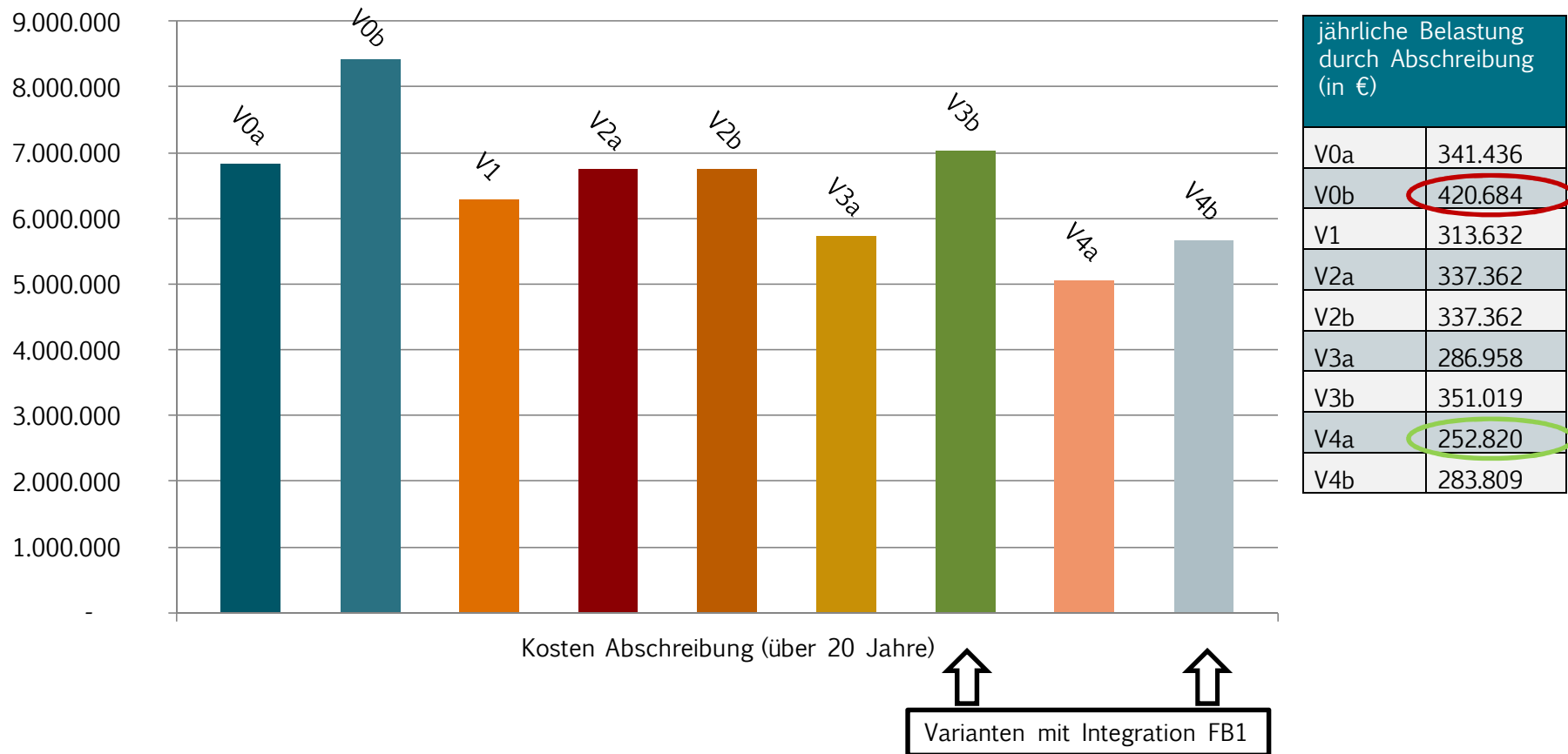
jährliche Belastung durch Kommunalkreditfinanzierung (in €)	
V0a	694.253
V0b	855.392
V1	637.718
V2a	685.969
V2b	685.969
V3a	583.481
V3b	713.738
V4a	514.068
V4b	577.078

- Basis der fiktiven Schuldendienstberechnung bilden folgende Konditionen:
 - Zinsbindung 20 Jahre
 - Angenommene Kommunalkreditkonditionen:
 - Zinsbindungsfrist 20 Jahre: 2,00 v.H.
 - Vierteljährliche Zahlungsweise
 - 4,1 % annuitätische Tilgung

↑
Varianten mit Integration FB1
↑

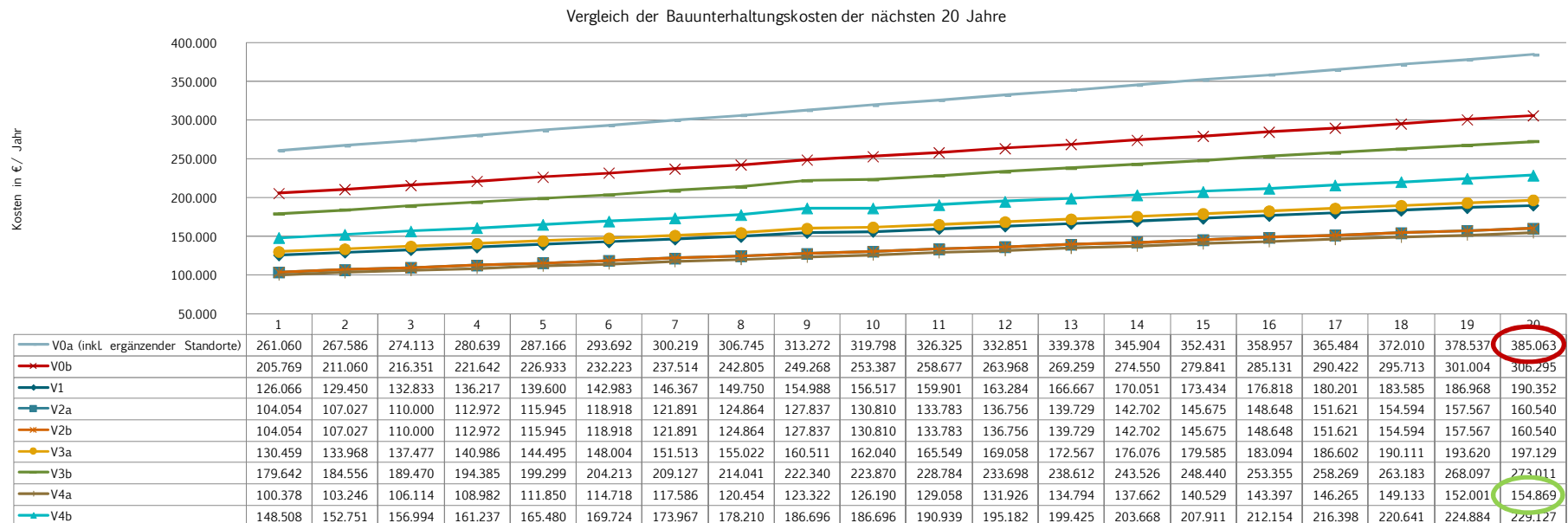
ABSCHREIBUNG

- Für die Berechnung der Abschreibung werden die handelsrechtlichen Bestimmungen zu Grunde gelegt, die eine Abschreibung vorsehen. Es erfolgt eine lineare Abschreibung auf der Basis der Gesamtinvestitionskosten mit einem pauschalisiertem Abschreibungssatz von 3%.



BAUUNTERHALTUNG

Folgende Bauunterhaltungskosten werden in den einzelnen Varianten für den Wirtschaftlichkeitsvergleich eingesetzt:



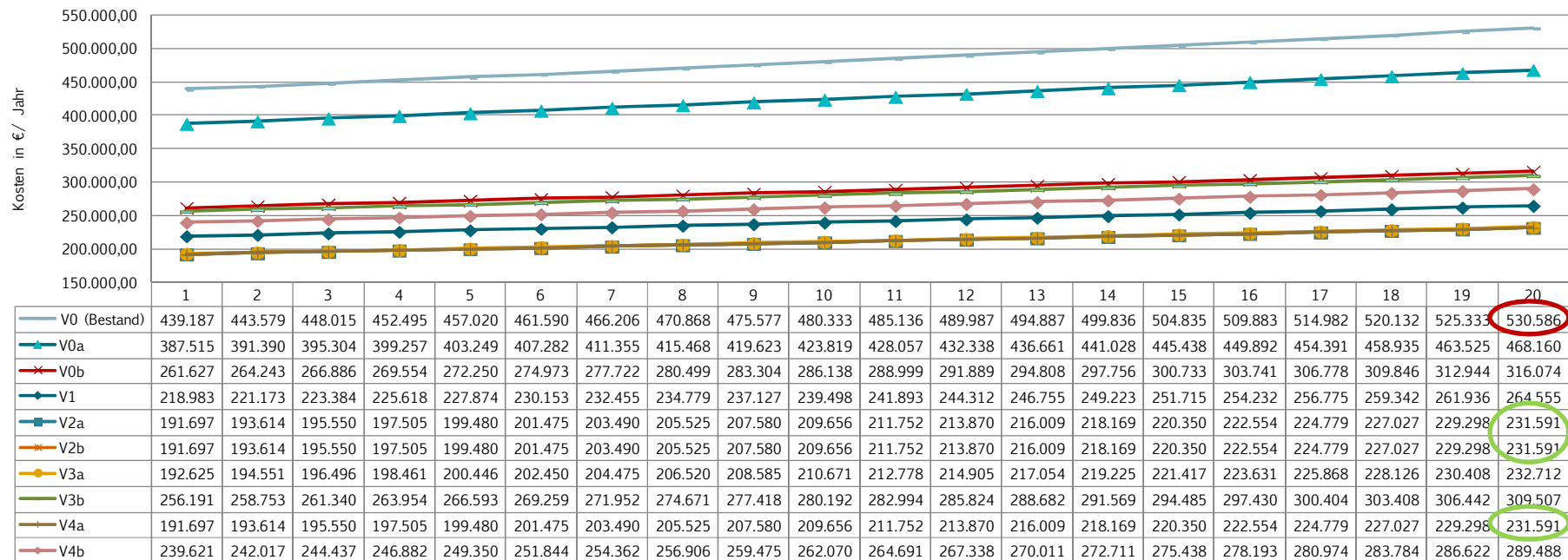
Annahme: Bauunterhaltungskosten für den Bestand (Variante V1 und V3) in Höhe von 50% der Kosten bei gesamtumfänglicher Weiternutzung des Bestandes (Variante V0a)

- Bauunterhaltungskosten für die Varianten (V0a, V0b, V1), in denen der Bestand ganz oder teilweise weitergenutzt werden sollen, **fallen bis zu 100% (und mehr) höher aus**, als in den Varianten, in denen ein Neubau der Bauverwaltung vorgesehen ist
- Einsparpotential im Bereich der **Bauunterhaltungskosten** in Höhe von ca. **1,7 Mio. €** in den ersten 10 Betriebsjahren (z.B. Vergleich der Varianten V0a und V2b/V4a)
- Varianten V2a, V2b und V4a erweisen sich als besonders wirtschaftlich und können dauerhaft zur Kostensenkung beitragen

BETRIEBSKOSTEN

Folgende Betriebskosten werden in den einzelnen Varianten für den Wirtschaftlichkeitsvergleich eingesetzt:

Vergleich Betriebskostenzahlungen der nächsten 20 Jahre



Annahme: sanierungsbedingtes Einsparpotential im Bestand 20%

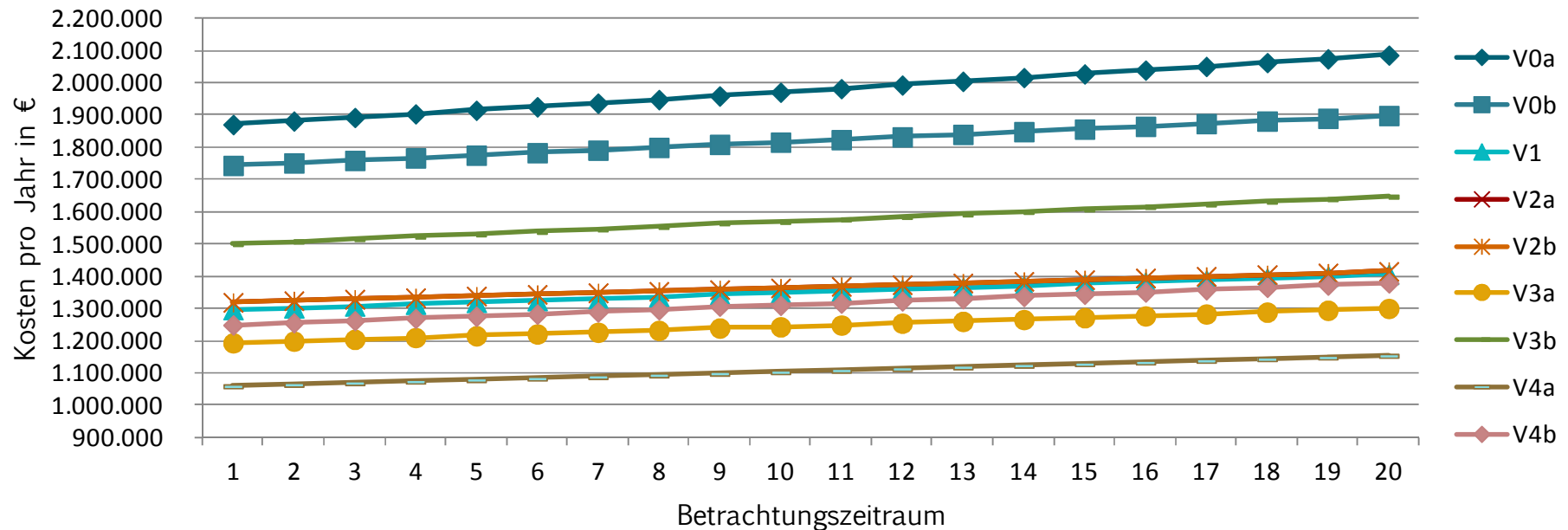
- Betriebskostenzahlungen für die Varianten (V0a, V0b, V1), in denen der Bestand ganz oder teilweise weitergenutzt werden sollen, **fallen um bis zu 100% höher aus**, als in den Varianten, in denen ein Neubau der Bauverwaltung vorgesehen ist
- Es ergibt sich ein Einsparpotential im Bereich der **Betriebskosten** in Höhe von ca. **5,5 Mio. €** in den ersten 20 Betriebsjahren im Vergleich zum Bestand
- Neubau (besonders V2a, V2b, V3, V4a) würde jährliche Kostenbelastung dauerhaft senken

- Für den Bau/ Betrieb der Bauverwaltung auf den zur Disposition stehenden Flächen errechnen sich demnach in einer Wirtschaftlichkeitsanalyse folgende Werte für die Belastung innerhalb der ersten 20 Betriebsjahre:

	V0a	V0b	V1	V2a	V2b	V3a	V3b	V4a	V4b
Basisjahr									
Kommunalkreditfinanzierung	694.253	855.392	637.718	685.969	685.969	583.481	713.738	514.068	577.078
Abschreibung	341.436	420.684	313.632	337.362	337.362	286.958	351.019	252.820	283.809
Bauunterhaltung	261.060	205.769	126.066	104.054	104.054	130.459	176.006	100.378	148.508
Betriebskosten	439.188	261.627	218.983	191.697	191.697	192.625	256.191	191.697	239.621
Gesamtausgaben p.a.	1.735.937	1.743.473	1.296.399	1.319.082	1.319.082	1.193.523	1.500.590	1.058.964	1.249.016
Einsparung Mieten FB 1							189.961		189.961
jährliche Gesamtausgaben inkl. anfallender Mietkosten (Ziegelstraße)	1.870.603	1.743.473	1.296.399	1.319.082	1.319.082	1.193.523	1.310.629	1.058.964	1.059.055
20. Betriebsjahr									
Kommunalkreditfinanzierung	694.253	855.392	637.718	685.969	685.969	583.481	713.738	514.068	577.078
Abschreibung	341.436	420.684	313.632	337.362	337.362	286.958	351.019	252.820	283.809
Bauunterhaltung	385.063	306.295	190.352	160.540	160.540	197.129	273.011	154.869	229.117
Betriebskosten	530.587	316.074	264.556	231.591	231.591	232.712	309.507	231.591	289.489
Gesamtausgaben p.a.	1.951.339	1.898.445	1.406.256	1.415.462	1.415.462	1.300.281	1.647.275	1.153.348	1.379.502
Einsparung Mieten FB 1							189.961		189.961
jährliche Gesamtausgaben inkl. anfallender Mietkosten (Ziegelstraße)	2.086.006	1.898.445	1.406.256	1.415.462	1.415.462	1.300.281	1.457.314	1.153.348	1.189.541

- Die Varianten V4a und V4b sind in der jährlichen Finanzierung demnach am günstigsten und garantieren durch die Zusammenlegung der unterschiedlichen Bauverwaltungsstandorte eine Vereinfachung der Verwaltungsabläufe sowie eine Ausstattung mit modernen, zeitgemäßen Büroräumlichkeiten
- Zusätzliche Einsparung von Mieten des FB1 in Varianten V3b und V4b in Höhe von 189.961 €/p.a.
- Bei den Varianten 3b und 4b werden zusätzliche Betriebskosten in Höhe von ca. 70.000 € p.a. durch aufzugebene Flächen eingespart

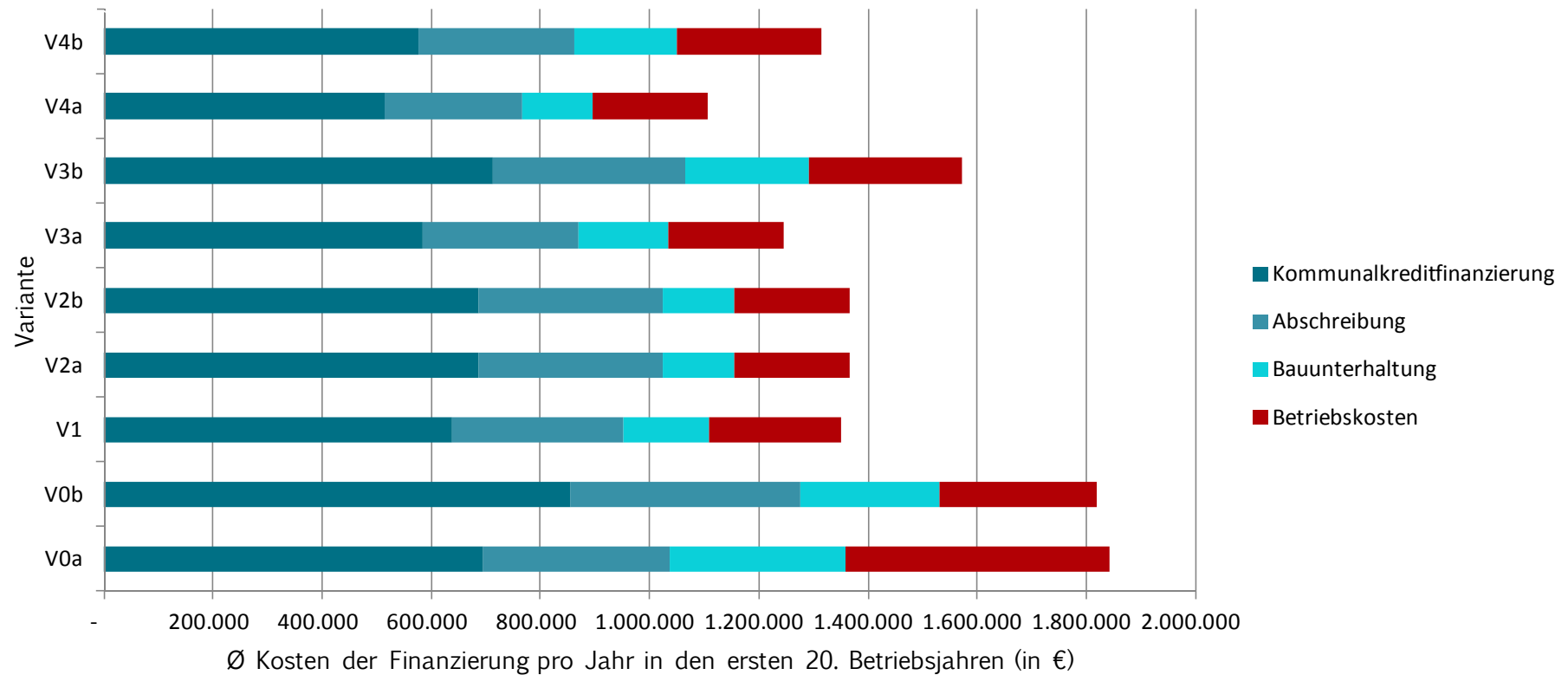
Vergleich der jährlich anfallenden Kosten nach Varianten



- Varianten V0a, V0b erweisen sich im Vergleich als die deutlich kostenintensivsten Varianten und besitzen darüber hinaus weitere Nachteile
- V0b, welche einen Verbleib am Standort vorsieht, erweist sich als kostenintensivste Alternative, wobei der Großteil der Investitionen in die Umsetzung der brandschutztechnischen und bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen fließen würde, ohne dass ein modernes Verwaltungsgebäude entstehen würde
- Varianten V4a, V4b und V3a weisen dagegen besonders günstige Werte auf

Vergleich der Varianten

Vergleich der Kosten(gruppen) nach Varianten



- Ein Vergleich der Kostengruppen nach Varianten stellt die Vor- und Nachteile noch einmal deutlich heraus:
- Die Varianten **V0a** und **V0b** erweisen sich als besonders **kostenintensiv** in den **Kostengruppen Bauunterhaltung** und **Betriebskosten**
 - ein weiterer Anstieg dieser Kostenpositionen ist in Zukunft darüber hinaus sehr wahrscheinlich und würde den Haushalt der Hansestadt Lübeck weiter belasten
- Die **Neubauvarianten** erweisen sich dagegen in den **Kostengruppen Bauunterhaltung** und **Betriebskosten** als **günstig**, und können erheblich zur Senkung der Betriebs- und Bauunterhaltungskosten beitragen
- **V4a, V4b und V3a** erweisen sich somit aus **wirtschaftlicher** und **funktionaler Sicht** als **attraktivste Varianten**, da
 - **jährliche Gesamtbelastung** für die Hansestadt Lübeck niedriger ausfallen würde als in der Basisvariante (**Senkung der jährlichen Belastung um ca.20-25%**)
 - **Senkung der Betriebskosten** (Senkung der jährlichen Belastung um mehr als **50%**)
 - **Senkung der Bauunterhaltungskosten**
 - Errichtung (bzw. Modernisierung von Teilen der Bauverwaltung (V3)) einer neuen, modernen Bauverwaltung garantiert eine langjährige Nutzung dieser Immobilien, ohne dass umfangreiche Investitionen notwendig werden
 - **Erleichterung der Verwaltungsabläufe**
 - rückwärtige, derzeit **nicht ausgeschöpfte Flächenpotentiale** könnten einer **attraktiven Nutzung** (Wohnen, Hotellerie) zugeführt werden und würden zu einer **Belebung des Stadtraums** sowie zur **Erlebbarkeit der Trave** beitragen

Handlungsempfehlungen

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

- Aus **wirtschaftlicher Sicht ist ein Neubau** bzw. Neuausrichtung der Bauverwaltung gegenüber einer reinen Bestandssanierung **zu favorisieren**

- Durch einen Neubau der Bauverwaltung, welche zudem die Zusammenlegung der Bauverwaltung zum Ziel hat, kann
 - der **Investitionsbedarf** durch die Veräußerung nicht benötigter Grundstücke oder Immobilien **gesenkt** werden
 - die **monetäre Belastung** durch **laufende Kosten** wie Betriebs-, Instandhaltungs- oder Miet- bzw. Finanzierungskosten **reduziert** werden
 - die **innere Funktionalität** der Bauverwaltung **erhöht** werden
 - eine **Vermarktung weiterer im Besitz der Hansestadt Lübeck befindlicher Objekte**, welche nach einer Zusammenlegung der Bauverwaltung nicht mehr benötigt werden, erfolgen

- Varianten V0a und V0b, die lediglich eine Sanierung des Bestandes bzw. eine kleinteilige Ergänzung des Gebäudebestandes vorsehen, stellen aufgrund
 - des hohen **Investitionsbedarfs**
 - der dauerhaft **höheren monetären Belastung** durch Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie Mietkosten (V0a) für weitere Standorte
 - der weiterhin **geringen inneren Funktionalität**aus gutachterlicher Sicht keine wirtschaftliche sowie betriebswirtschaftlich-funktionale Alternativen dar.

- Neben den wirtschaftlichen Aspekten sprechen auch die städte- und hochbaulichen Aspekte für eine Bevorzugung eines Neubaus mit einhergehender Zusammenlegung der Bauverwaltung.

- Im Rahmen eines **Markterkundungsverfahrens** sollte die **Marktgängigkeit** der einzelnen Varianten überprüft werden. Auf branchenspezifischen Messen und Veranstaltungen sollte das Projekt **potentiellen Projektentwicklern** und **Investoren** vorgestellt werden, um ein detailliertes Bild über die Marktfähigkeit der einzelnen variantenspezifischen Nutzungsbausteine erhalten zu können.

- Darüber hinaus sollte überprüft werden, inwieweit Projektentwickler bzw. Investoren bereit wären
 - sämtliche Immobilien und Grundstücke zu kaufen,
 - Areal und Immobilien gemäß der Varianten, inkl. der tlw. Sanierung bzw. des Neubaus der Immobilien für die Bauverwaltung, zu entwickeln und
 - die entsprechenden Immobilien an die Hansestadt Lübeck zur Unterbringung der Bauverwaltung zu vermieten.