



► Nr. VO/2022/11409
öffentlich

Lübeck, 29.08.2022

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

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

Gebäude der Bundesbank, Holstentorplatz 2-2a, 23552 Lübeck - Baufachliche Einschätzung zum baulichen Zustand, sowie zur avi- sierten Nutzung als Verwaltungsstandort für das GMHL und als De- pot der Völkerkundesammlung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.09.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.09.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
27.09.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
29.09.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Die Bundesbank stellt ihren Betrieb voraussichtlich zum Ende des Jahres 2022 am Standort Holstentorplatz 2 - 2a ein. Nach Auszug und Rückbau der Sicherheits- und sonstigen besonderen Anlagentechnik plant die Hansestadt Lübeck das Gebäude zu erwerben und in einen Verwaltungs- und Depotstandort umzubauen. Das GMHL hatte den Auftrag im Rahmen einer Machbarkeitsstudie diese Überlegungen zu prüfen.

Bericht:

Gebäude

Der Gebäudekomplex setzt sich aus zwei Gebäudeteilen zusammen, dem Altbau (ehemaliges Reichsbankgebäude) aus dem Jahr 1936 und dem rückwärtigen Neubau aus dem Jahr 2000.

Altbau

Das dreistöckige Gebäude, dem Holstentorplatz zugewandt, wurde in massiver Bauweise mit Backsteinfassade und Naturstein- und Terrakotta-Schmuckelementen in den Jahren 1934 - 1936 errichtet. Das Walmdach trägt eine Ziegeleindeckung, die Gauben eine Kupfer-Auflage. Es steht unter Denkmalschutz.

Neubau

Im Jahr 2000 wurde der Altbau auf der Nord-, dem Holstentor abgewendeten Seite, um einen Neubau mit Ziegel- und Sandstein-Fassade ergänzt. Er beinhaltet neben Büro- und Logistik-Räumen auch den Tresor in Form eines Quaders.

Bausubstanz

Das Gebäude konnte/kann aufgrund der hohen Sicherheitsanforderungen der Bundesbank nur beschränkt vom GMHL bisher begangen werden. Zu jeder Besichtigung kommen Bundesbank-Mitarbeitende aus Frankfurt, um Begehungen zu begleiten. Seit Beginn der Corona-Pandemie im März 2020 waren keine Begehungen mehr möglich. In 2019 haben zwei Begehungen stattgefunden. Daher lässt sich keine dezidierte Aussage über den aktuellen Gebäudezustand vor allem im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung tätigen. Insgesamt ist jedoch zu erkennen, dass sich das Gebäude in einem sehr guten Bestands- und Unterhaltungszustand darstellt. Eine Begehung der ehemaligen Niederlassung in Kiel, die bereits an die Stadt Kiel als Eigentümerin übergegangen ist, zeigt den allgemein sehr guten Gebäudezustand der Bundesimmobilien.

Nutzbarkeit als Verwaltungsstandort des GMHL und Depot der Völkerkundesammlung

Der Gebäudekomplex liegt zentral am Eingang zur Altstadt und verkehrstechnisch gut erschlossen in fußläufiger Nähe zum Hauptbahnhof. Haltestellen mehrerer Buslinien befinden sich direkt vor der Tür. Stellplätze für PKWs sind für eine geringe Anzahl an Dienstfahrzeugen vorhanden, Stellplätze für Mitarbeitende stehen auf den öffentlichen Stellplätzen (kostenpflichtig) zur Verfügung.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden die seitens der Bundesbank aufgrund von Sicherheitsbedenken zur vertraulichen Nutzung übergebenen Grundrisse durch ein extern beauftragtes Architekturbüro untersucht und hinsichtlich ihrer Eignung für einen Verwaltungsstandort des GMHL und Depot der Völkerkundesammlung geprüft. Als Ergebnis kann mitgeteilt werden, dass sich die Gebäude nach Durchführung einzelner Umbauarbeiten und einer Aufstockung des „Neubaus“ hierfür sehr gut eignen. Entsprechende Entwurfsskizzen, die eine mögliche Aufteilung für eine flexibel nutzbare Bürolandschaft darstellen, wurden gefertigt, dürfen jedoch noch nicht veröffentlicht werden, da noch keine Freigabe der Bundesbank zur öffentlichen Verwendung der Planzeichnungen vorliegt.

Flächenansätze

Der Gebäudekomplex verfügt derzeit über eine Fläche von insgesamt ca. 5.000 m², die sich zukünftig in mögliche Büroflächen, Neben-, Archiv- und Verkehrsflächen aufteilen lassen kann. Integriert man in die Schalterhalle eine schlanke Galerie, die dem Denkmalschutz gerecht wird und das Wandgemälde weiterhin freistellt, sollen dort weitere 200 m² erzielt werden. Durch eine dezimierte, zurückgesetzte und transparente Aufstockung des Neubaus sollen weitere 400 m² Bürofläche gewonnen werden.

Der Tresor weist eine Grundfläche von ca. 250 m² auf, die aufgrund der Gebäudekubatur und –höhe in 3 Ebenen aufgeteilt ist und somit ca. 750 m² Fläche für ein Depot der Völkerkundesammlung ermöglichen.

Die vom Architekturbüro PPP Architekten durchgeführte Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass sich die vom GMHL benötigten rund 150 Arbeitsplätze nach Durchführung einzelner Umbauarbeiten und einer Aufstockung des Neubaus in den beiden Gebäuden als moderne und flexible Arbeitsumgebung sehr gut realisieren lassen. Die Zusammenführung des GMHL von zurzeit 3 Standorten an einem zentralen Standort wäre dadurch möglich und würde er-

heblich zur Effizienzsteigerung der GMHL-internen Prozesse beitragen. Auch die Tresorflächen des Bundesbankgebäudes ließen sich nach den bisherigen Kenntnissen sehr gut als Depotflächen für Exponate der Völkerkundesammlung verwenden. Diese Flächen verfügen über einen separaten, direkten Zugang von außen. Ein Anlieferungs- und Vorbereitungsreich für die Exponate ist ebenso vorhanden.

Darüber hinaus wäre die städtebaulich kontrollierte Entwicklung an dieser exponierten Stelle gewährleistet, wenn die Hansestadt Lübeck das Gebäude übernimmt. U. U. kann das Gebäude auch eine Stellung im gesamten Entwicklungsprozess der Mittleren Wallhalbinsel einnehmen.

Auswirkungen auf die gesamtstädtische Büroraumplanung und Mietkostensenkung

Aufgrund von Personalmehrungen innerhalb des Fachbereichs 5 ergab sich in den letzten Jahren die Notwendigkeit, dass die Hansestadt Lübeck temporär Flächen anmietet, um der aus den Neueinstellungen resultierenden Raumnot zu begegnen. Mittel- bis langfristig ist das Ziel, städtisches Eigentum zu fördern und Mietobjekte weitgehend aufzugeben.

Mit einer Zusammenführung des GMHL im Bundesbankgebäude folgt die Verwaltung dem gesamtstädtischen Raumplanungskonzept der Konzentration von Fachbereichen und Bereichen, mit dem Effekt, dass angemietete Standorte aufgegeben und so Mietkosten eingespart werden können. Aktuell ist der Fachbereich 5 noch an den sieben Standorten Mühlendamm, Kohlmarkt 7 – 15, Zeughaus, Palais Rantzau, Sandstraße 25 – 27, Hartengrube 23 und Einsiedelstraße 6 tätig. Davon ausgenommen sind die Standorte und Bauhöfe der gewerblichen Mitarbeiter:innen, beispielsweise im Gürtlerweg oder dem Ratekauer Weg, die erhalten bleiben.

Durch die Konzentration des GMHL im Bundesbankgebäude können die Mietfläche am Kohlmarkt 7 – 15, sowie die Flächen im Mühlendamm 14 und Teile des Zeughauses freigezogen werden. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, am Standort Mühlendamm, nach Rückbau des Mühlendamm 14 und durch Errichtung eines Erweiterungsbaus am denkmalgeschützten Gebäudeteil Mühlendamm 10 – 12, einen Großteil der Bereiche des Fachbereichs 5 zusammenzuführen. Am Mühlendamm könnten so, neben der Fachbereichsleitung, dem Fachbereichscontrolling und den Fachbereichsdiensten, die Stabstelle VeGes, die Stadtplanung und Bauordnung, sowie der Bereich Stadtgrün und Verkehr vereint werden. Diese Umsetzungsvariante wurde in den bisherigen Raumplanungsberichten zur Neuausrichtung der Verwaltungsstandorte von der Verwaltung empfohlen. Der aktuelle „Raumplanungsbericht III“, der mit Unterstützung der CIMA Beratungs- und Management GmbH erstellt wurde, befindet sich in der Fertigstellung und unterstützt im Ergebnis die bisherige Verfahrensempfehlung der Verwaltung.

Der Fachbereich 5 würde somit nur noch an den drei Standorten Mühlendamm, Bundesbankgebäude und der Einsiedelstraße 6, dem Standort der LPA, agieren. Im Rahmen dieser Bündelung können nach Realisierung eines Erweiterungsbaus am Standort Mühlendamm 10 – 12 die von Stadtgrün und Verkehr genutzten Flächen im Zeughaus freigezogen, sowie die Mietobjekte Palais Rantzau und Sandstraße 25 – 27 aufgegeben werden. Das von der Stabsstelle VeGes genutzte Gebäude in der Hartengrube 23 könnte veräußert werden. Mit dem Sitz der LPA in der Einsiedelstraße 6 verbleibt lediglich ein Mietobjekt im Fachbereich 5, welches jedoch im Rahmen des Mietvertrags der Hansestadt Lübeck einen langfristig gültigen, wirtschaftlichen Mietpreis von 8,07 EUR/m² (nettokalt) sichert und sich durch die räumliche Nähe zum Hafen in die Aufgaben der LPA einfügt.

Im Zuge der Räumung des Zeughauses ergibt sich die Möglichkeit, die Raumbedarfe des mit Sitz im Mühlendamm 1 – 3 tätigen Bereichs Archiv in räumlicher Nähe innerhalb eines Be-

standsgebäudes der Hansestadt Lübeck zu decken. Darüber hinaus lassen sich durch die Aufgabe der Mietobjekte Kohlmarkt 7 – 15, Sandstraße 25 – 27 und Palais Rantzau jährliche Mietkosten in Höhe von ca. 252.000 EUR einsparen.

Termine

Aktuell ist seitens der Bundesbank geplant, das Gebäude bis Ende 2022 leerzuziehen. Es folgt im Anschluss noch der Ausbau der sicherheitstechnischen Spezialeinbauten, dies wird voraussichtlich bis Mitte 2023 andauern. Nach Ankauf durch die Hansestadt Lübeck könnte anschließend mit einem regulären Projektablauf gestartet werden (VgV-Verfahren für Planerauswahl, Erstellung LPH 1-3, Projektfreigabe, Bauantragsverfahren, LPH 5-9). Der Einzug könnte bei Ablauf nach Plan und heutigem Kenntnisstand im Jahr 2026/27 erfolgen.

Kosten

Die Kostenprognose für Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen aus dem Jahr 2020 sieht einen Kostenansatz von 5,5 Mio € vor. Entsprechend einer Kostensteigerung seit 2020 um 25% entspricht dieser Ansatz einer aktuellen Prognose (Stand 2022) von 6,875 Mio €. Aufgrund der jährlichen Mieteinsparungen von ca. 252.000 EUR durch die Aufgabe der Mietobjekte Kohlmarkt 7-15, Sandstraße 25-27 und Palais Rantzau amortisieren sich die Kosten nach ca. 26 Jahren.

Anlagen:

Senatorin Joanna Hagen