

A detailed map of Lübeck, Germany, showing the city's layout, including the Trave river, the city walls, and various green spaces. The map is overlaid with a red banner containing the title.

Zwischenbericht Raumplanung IV



Ziele

- Flächeneffizienz erzielen → Kostenersparnis
- Fachbereiche konzentrieren
- (Miet-)objekte reduzieren
- wirtschaftlich vorgehen
- energetische Aspekte berücksichtigen
- räumliche Zusammenführung des GMHL ermöglichen

Untersuchung Volksfestplatz

Grundstück: 49.700 m²

Eigentümer: Hansestadt Lübeck

- Lage: wenig attraktiv
- Erreichbarkeit: mittleres Niveau, ohne PKW schlecht erreichbar
- B-Plan-Verfahren erforderlich
- Entwicklung von Wohnungsbau oder einer Senioreneinrichtung denkbar

Fazit:

- Standort bedingt bis nicht geeignet



Untersuchung Schlachthofgelände

Grundstück: 30.990 m²

Eigentümer: Privat → Grundstück müsste käuflich erworben werden

- Lage: gut
- Erreichbarkeit: gut
- Baudenkmal
- Vorort ist die Entstehung eines Verbrauchermarkts und Wohnungsbau vorgesehen
- für einen Verwaltungsneubau sind städtebauliche Entwürfe erforderlich
- kein einzelner Verwaltungsneubau möglich → mehrere kleine Gebäude müssten errichtet werden

Fazit:

- Standort bedingt geeignet, kompakter Verwaltungsneubau nicht realisierbar

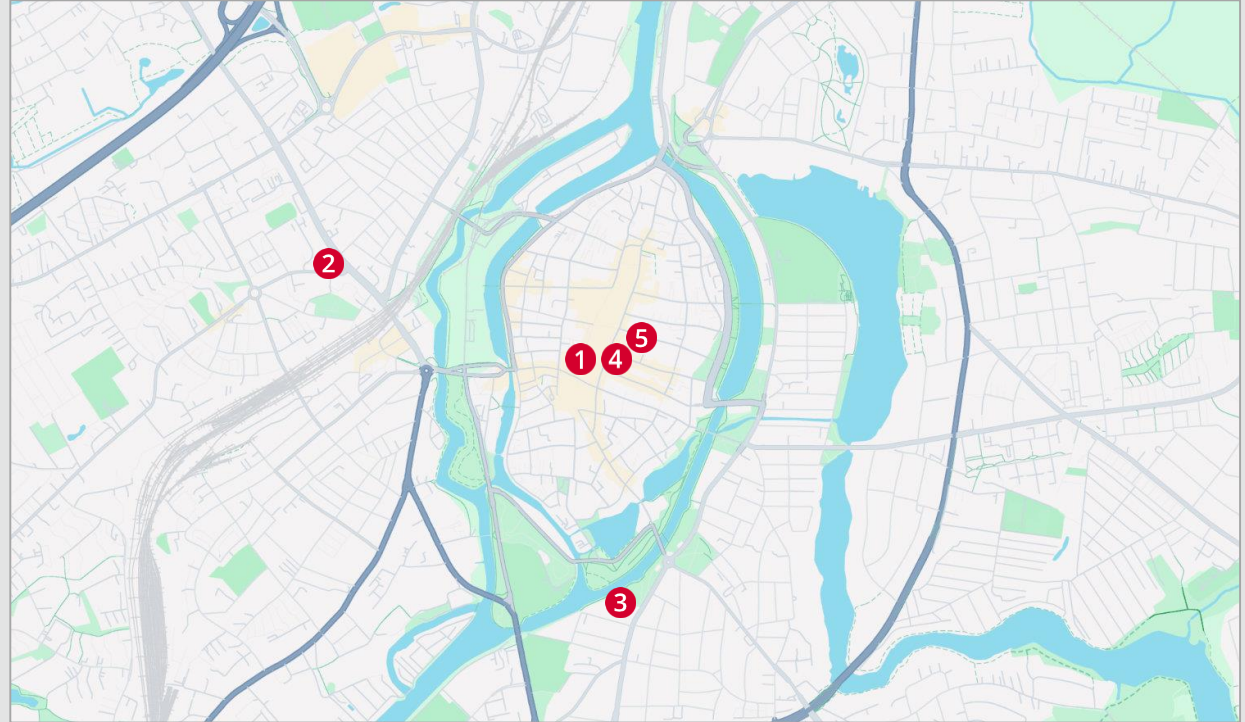
Variante 4

Kernaspekte:

- Anmietung Ziegelstraße 150 → gemeinsames Behördenzentrum (soziales Rathaus) mit PRV-Nord
- Sanierung: VZM → Nutzung durch andere städtische Bereiche
- Sanierung + Erweiterung Dr.-Julius-Leber-Straße 46-50 → Konzentration der FB 1 + FB 3
- Sanierung + Erweiterung Mühlendamm 10-14 → Konzentration des FB 5
- Sanierung Zeughaus
- Sanierung Fackenburger Allee 27-29
- Sanierung Meesenring 8
- Sanierung Fischstraße 2-6
- Erhalt der Objekte Schildstraße 12-14, Lichthof und Einsiedelstraße 6

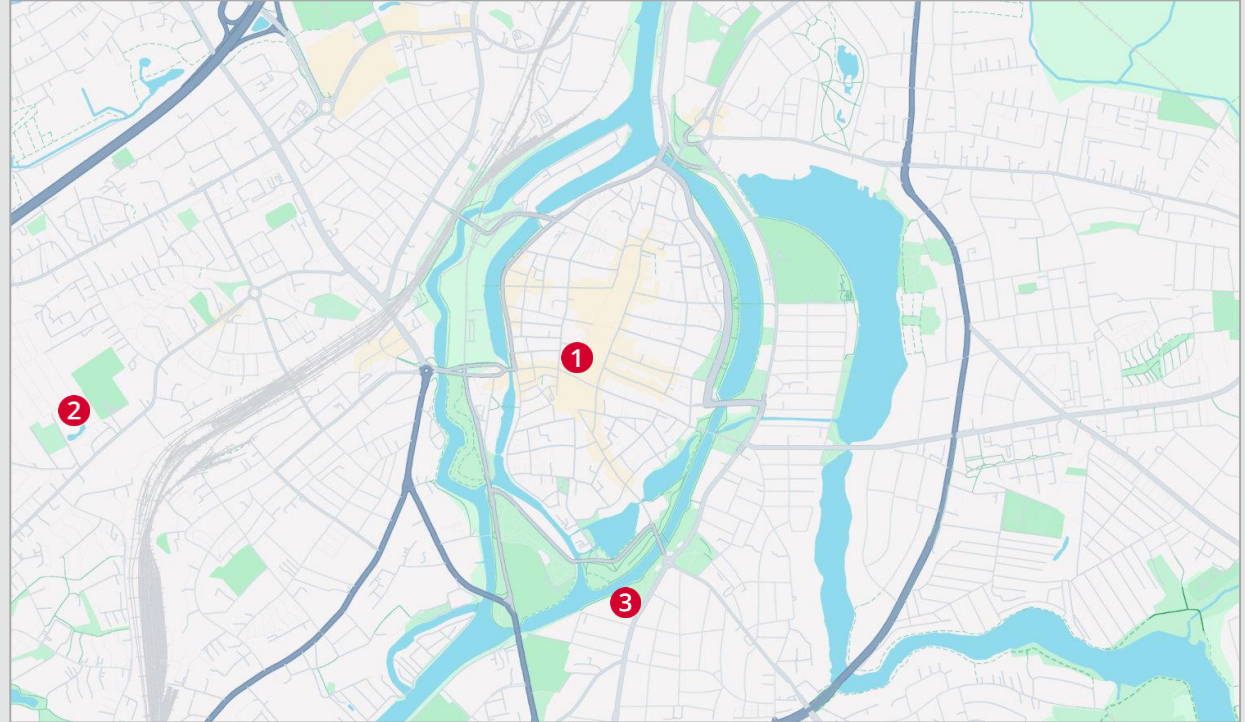
Standortkarte Fachbereich 1

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



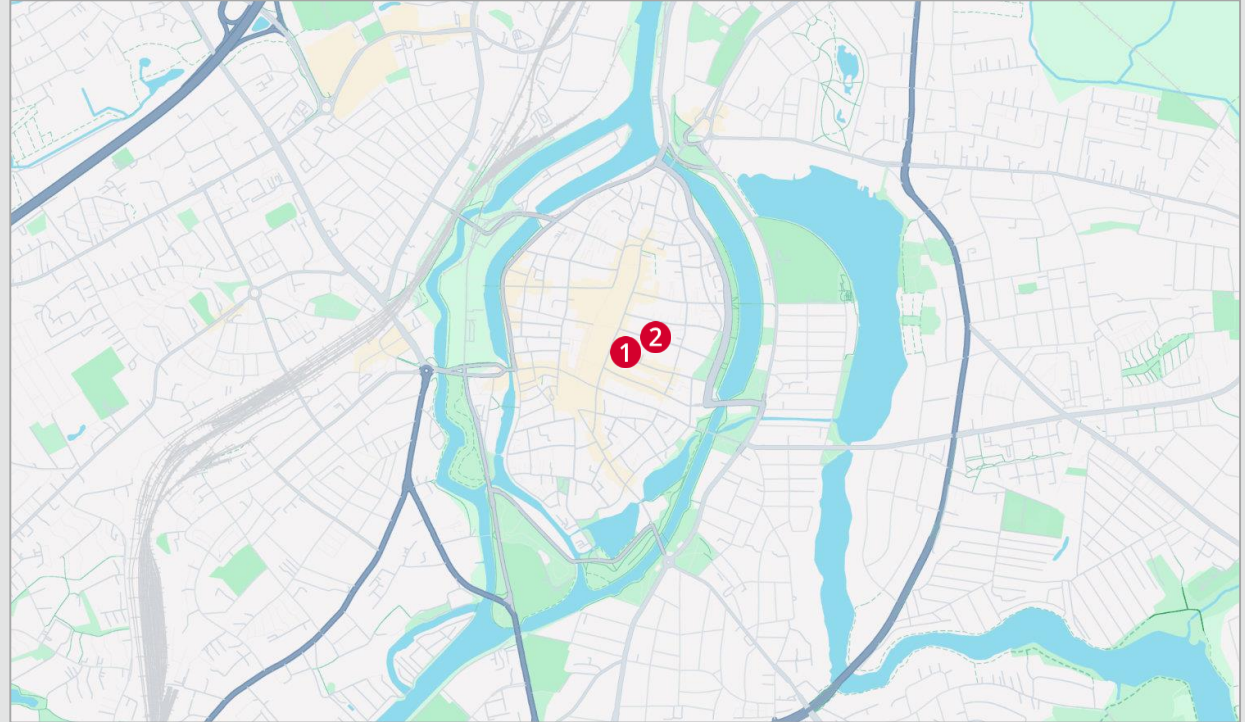
Standortkarte Fachbereich 2

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



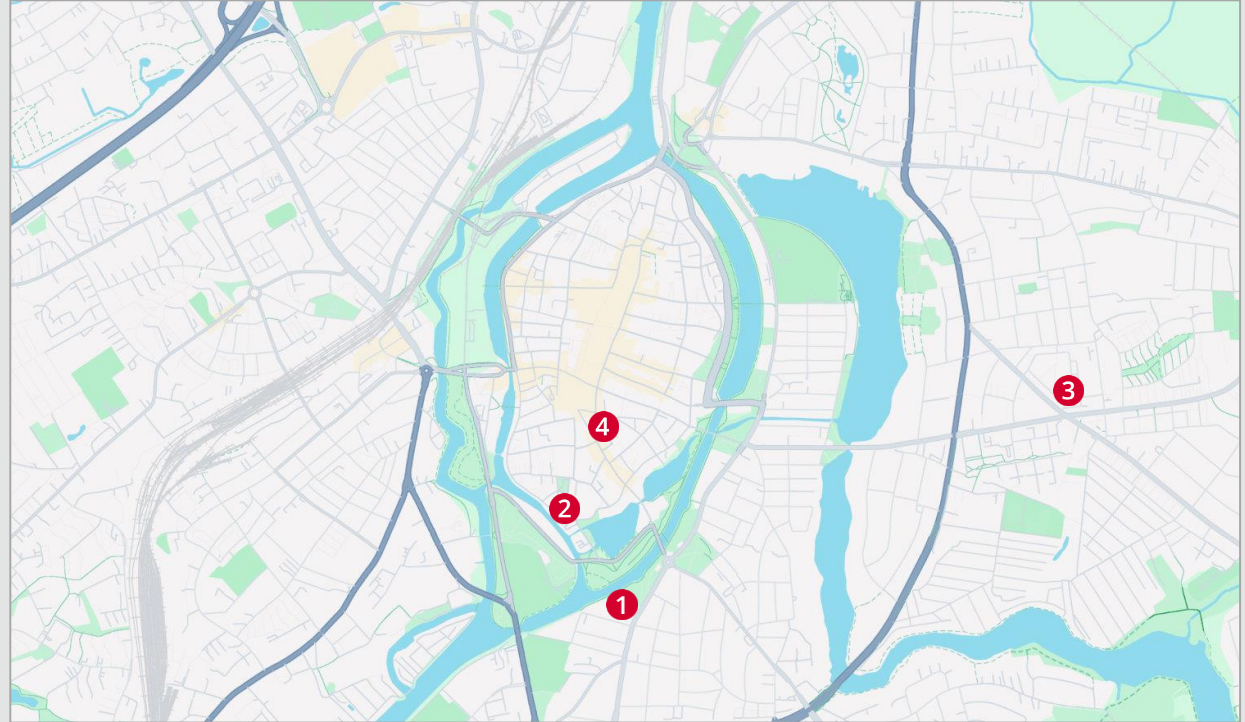
Standortkarte Fachbereich 3

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



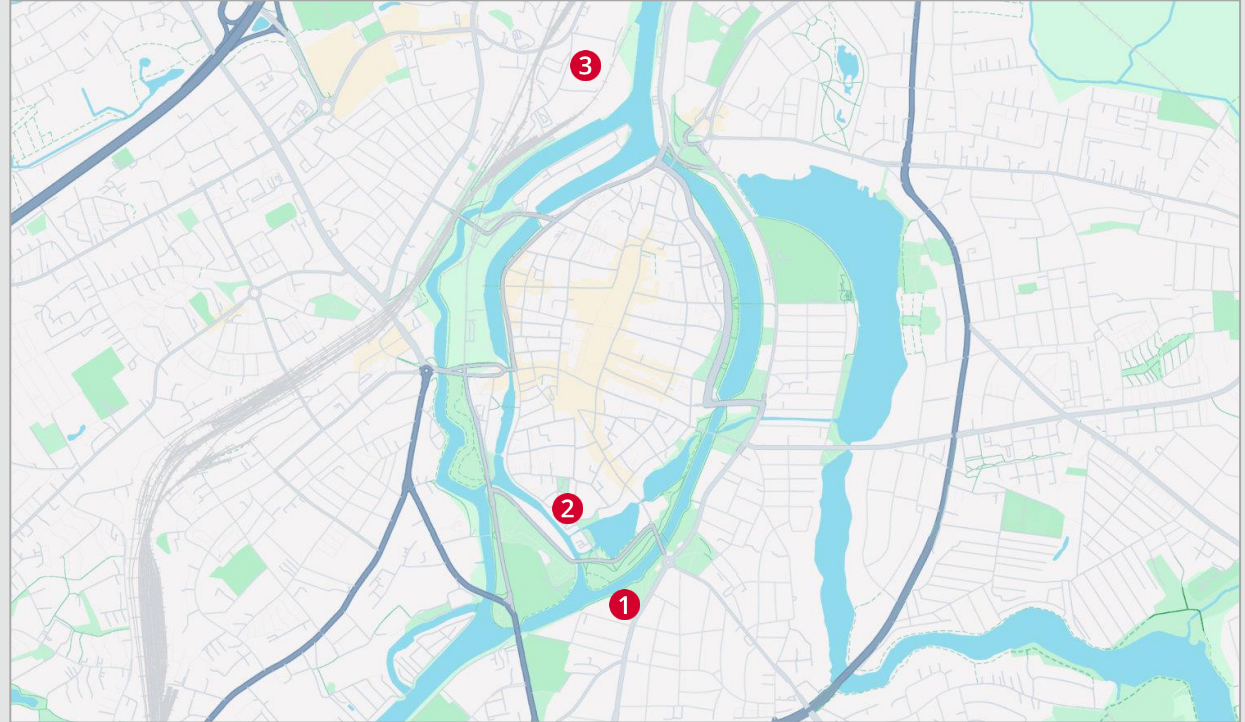
Standortkarte Fachbereich 4

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



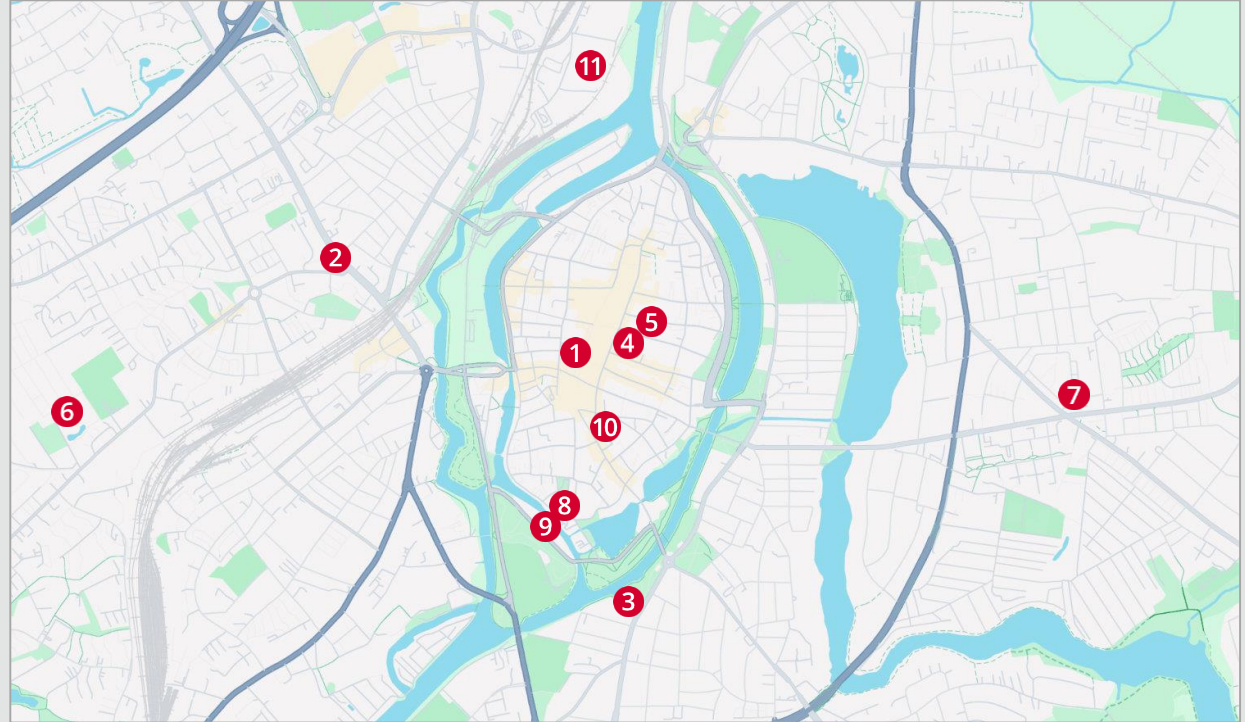
Standortkarte Fachbereich 5

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



Standortkarte aller Fachbereiche

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



Folgende Standorte können aufgegeben werden:

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

Projektplan 2025 – 2037

2025

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

2026

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

Projektplan 2025 – 2037

2027

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

2028

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

Projektplan 2025 – 2037

2029

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

2030

- Q1 Sanierungsbeginn + Erweiterungsbau MD 10–14
- Q2 Sanierungsbeginn Altbau (VZM)
- Q3 —
- Q4 —

Projektplan 2025 – 2037

2031

- Q1 —
- Q2 —
- Q3 —
- Q4 Fertigstellung Standesamt (nicht disponibles Objekt)

2032

- Q1 Fertigstellung VZM Altbau
- Q2 Sanierungsbeginn Sophienstraße (VZM)
- Q3 Fertigstellung Dr.-Julius-Leberstraße (Einzug 1.210, 1.140, 3.390)
- Q4 Fertigstellung Rathaus + Zeughaus (teilweiser Einzug Archiv)

Projektplan 2025 – 2037

2033

- Q1 Entmietung Ziegelstr. 2 + Kohlmarkt 7-15
- Q2 Veräußerung Fleischhauerstr. 20
- Q3 —
- Q4 —

2034

- Q1 —
- Q2 —
- Q3 Fertigstellung Sophienstraße (VZM)
- Q4 Baubeginn Haus Kronsforde (VZM)

Projektplan 2025 – 2037

2035

- Q1 —
- Q2 —
- Q3 —
- Q4 —

2036

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

Projektplan 2025 – 2037



2037

Q1 Entmietungen Carl-Gauß-Str. 9 + Linden Arcaden +
Sophienstr. 19–21

Q2 —

Q3 —

Q4 —

Zukünftige Flächenveränderung

- 11 Standorte: mit ca. **68.380 m²**
- Reduzierung von ca. **19,5%** Raumbedarf
- Das Ziel, den Flächenbedarf der Verwaltung zu reduzieren, wird erreicht

Übersicht Investitionskosten (geschätzt)

Standort

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

**Ein Neubau = Gesamtkostenvolumen
von rd. 250 Mio. EUR (Stand: 2025)**

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

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

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Gegenüberstellung Wirtschaftlichkeit Neubau und Variante 4

Neubau

- Gesamtkosten in Höhe von rd. 250,0 Mio. EUR
- Verkaufserlöse von rd. 60 Mio. EUR ggf. erzielbar
- eine Investitionssumme von 190 Mio. EUR verbleibt

Variante 4

- Investitionskosten auf rd. 166,2 Mio. EUR
- Verkaufserlöse von rd. 5,7 Mio. EUR ggf. erzielbar
- Investitionsvolumen von rd. 160,5 Mio. EUR verbleibt

Gegenüberstellung Wirtschaftlichkeit Neubau und Variante 4

Laufende jährliche Kosten

- Neubau = Mehrkosten von rd. 3,4 Mio. EUR

Neubaukosten

- Neubaukosten steigen kontinuierlich
- Baubeginn frühestens in 4-5 Jahren
- es muss von einem Aufschlag von mind. 20 % ausgegangen werden

Fazit: Wirtschaftlichkeit

- Variante 4 ist als wirtschaftlicher zu betrachten

Fazit

Vorteile bei Umsetzung von Variante 4

- Kein kostenintensiver Neubau erforderlich → Kostenersparnis in Höhe von rd. **30 Mio. EUR**
- Klimaschonende **Co²-Einsparung** durch Verzicht auf Neubau
- Vermeidung von Leerständen
- Halbierung der Anzahl von Verwaltungsstandorten
- Städtischer Gebäudebestand wird gestärkt und bei entsprechender Sanierung energetisch erheblich aufgewertet
- Verkaufserlöse in Höhe von rd. **5,7 Mio. EUR**
- Jährliche Einsparungen an Miet-, Betriebs-, Energie- und Unterhaltungskosten in Höhe von ca. **2,2 Mio. EUR** durch Flächeneinsparungen

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt nachdrücklich die Umsetzung der Variante 4

- Das Ziel der räumlichen Optimierung könnte durch Variante 4 erreicht werden, da aufgrund der Kostenentwicklung und fehlender Baugrundstücke Handlungsoptionen fehlen.
- Ein möglicher Zugriff auf Teilflächen im Gebäude Ziegelstraße 150 stellt einen Glücksfall dar, da für einen vergleichbaren Neubau insgesamt rd. 45 Mio. EUR an Bau- und Grunderwerbskosten eingespart werden.
- Die Sperrvermerke 5.10 bis 5.12 aus dem Haushaltsbegleitbeschluss 2024/13494-01-01 müssen aufgehoben werden, da die Standorte Mühlendamm, Fischstraße 2-6 (Rathaus) und VZM langfristig erhalten bleiben sollen.