

## Nachnutzung des Karstadt-Gebäudes in Lübeck

# Viele Klassenräume und ein neues Wohnzimmer

Viele deutsche Innenstädte befinden sich in einem tiefgreifenden Strukturwandel. Der stationäre Einzelhandel steht angesichts der schier übermächtigen Online-Konkurrenz stark unter Druck. Zusätzlich leidet er unter den Folgen der Corona-Pandemie. Für die ohnehin seit langem kriselnden Warenhausketten bedeutet das an zahlreichen Standorten das Aus. Was wird aus den wuchtigen Konsumtempeln? – Ein Studier- und Wohnzimmer für die Stadt, so der Plan in Lübeck.

> Nicolas Döring, Axel Flasbarth und Mandy Siegenbrink

Während das Karstadt-Warenhaus nach langem Kampf fürs Erste erhalten bleibt, musste das gegenüberliegende Sporthaus 2020 schließen. Mitten in der Lübecker Altstadt, mit einer Grundfläche von rund 8.000 Quadratmetern, davon 6.200 Quadratmetern Nutzfläche. Auch wenn sich das Kaufhaus im Zentrum der Altstadtinsel und damit in bester Lage befindet: Es ist ausgeschlossen, für die-

se mehrgeschossige Fläche neue Nachmieter für eine Einzelhandelsnutzung zu finden.

### Für eine Trendwende braucht es Visionen

Es galt, in dieser exponierten Lage dauerhaften Leerstand zu verhindern. Daher beschloss die Bürgerschaft im September 2021 den Ankauf des Gebäudes für

rund 13 Millionen Euro. Dieser visionäre Schritt könnte eine Trendwende in Lübecks Flächenpolitik einläuten: Leerstandsmanagement, Krisenintervention, selbst Ankermieter sein – kommunales Eigentum wird immer wichtiger, damit die Stadt mehr Handlungsmöglichkeiten hat.

### Innovatives Mixed-Use-Konzept

Heute sind Konzepte gefragt, die den neuen Bedürfnissen einer städtischen Raum- und Flächennutzung mit immer weniger Einzelhandel entsprechen. Für das ehemalige Karstadt-Gebäude hat die Verwaltung ein Mixed-Use-Konzept entwickelt, bei dem schulische, wissenschaftliche und gewerbliche Elemente Platz finden. Vorbilder waren bereits erfolgreich angewandte Mixed-Use-Konzepte für die ehemaligen Hertie-Kaufhäuser in Lünen und Herne sowie für das Forum Hanau.

Durch entsprechende Umbauten soll ein öffentliches Zentrum für Bildung, Kultur und Dienstleistungen entstehen. Dafür wird mit Kosten in Höhe von rund 24 Millionen Euro kalkuliert. Fünf Millionen Euro bekommt die Stadt hierfür aus dem Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“. Weitere Förderungen sollen noch beantragt werden. Baubeginn ist voraussichtlich nächstes Jahr, mit einer Fertigstellung wird im Sommer 2024 gerechnet.

#### Mehr zum Thema ...

##### Kaufhäuser und Innenstädte

Grüne Fraktion Augsburg:  
Gesamtkonzept zur Weiterentwicklung der Innenstadt und der Stadtteile  
Antrag auf [gruene-fraktion-augsburg.de](https://gruene-fraktion-augsburg.de):  
[gruenlink.de/2ih3](https://gruenlink.de/2ih3) (31.5.2021)

Grüne Fraktion Braunschweig:  
Masterplan Innenstadt  
Antrag auf [gruene-braunschweig-ratsfraktion.de](https://gruene-braunschweig-ratsfraktion.de): [gruenlink.de/2ih0](https://gruenlink.de/2ih0)  
(9.7.2021)

Deutsches Institut für Urbanistik:  
Innenstadt – zwischen Rettungsmission und Neuerfindung  
Dokumentation des Difu-Dialogs vom 16.2.2022, auf [difu.de](https://difu.de): [gruenlink.de/2igz](https://gruenlink.de/2igz)

Kommunalwiki der Heinrich Böll-Stiftung:  
Innenstadt  
Informationen zu Positionen, Förderprogrammen und einzelnen Beispielen auf [kommunalwiki.boell.de](https://kommunalwiki.boell.de): [gruenlink.de/2ih2](https://gruenlink.de/2ih2)

Nolda, Christof:  
Corona und die Innenstädte – Mitten ins Herz?  
In: AKP 4/2021, Seite 28 f., PDF auf [akp-redaktion.de](https://akp-redaktion.de): [gruenlink.de/2ikx](https://gruenlink.de/2ikx)

Pricewaterhouse-Coopers:  
Die Zukunft der Warenhaus-Immobilien – Eine PwC-Studie zu aktuellen Nutzungskonzepten  
August 2020, 48 Seiten, PDF auf [pwc.de](https://pwc.de): [gruenlink.de/2igx](https://gruenlink.de/2igx)

## Ende der Raumnot für vier Gymnasien

Die schulische Nutzung steht im Zentrum: Auf insgesamt vier von fünf Stockwerken werden Klassenräume eingerichtet. Davon profitieren vier Innenstadt-Gymnasien, die seit Jahren chronischen Raumangel haben. Dieser wird sich durch die Rückkehr zum G9-Abitur in den nächsten Jahren nochmal verschärfen. Auf dem Dach ist zusätzlich ein Schulhof geplant. Im Erdgeschoss sollen sich die drei Lübecker Hochschulen mit einem Schaufenster und einem Info-Center präsentieren können.

## Chancen und offene Fragen

Mit einem gut durchdachten Konzept können die Räume völlig neue Möglichkeiten bieten. Es geht dabei um mehr als eine räumliche Kooperation und gemeinsame Angebote von vier Gymnasien: Im einstigen Kaufhaus werden neue Lernformen und die Schule der Zukunft architektonisch umgesetzt und unterstützt. Eine Herausforderung wird dabei sein, wie mehr Tageslicht ins Haus kommt. Außerdem besteht ein enormer Platzbedarf für Fahrrad-Abstellmöglichkeiten; derzeit wird über innenliegende Räume zum Abstellen nachgedacht. Und: Es muss ein Schulkonzept entstehen, in dem gewerbliche und weitere Nutzungsarten für das Erdgeschoss zwar mitgedacht werden – aber erst an zweiter Stelle stehen.

## Public Space: Die Diskussion beginnt

Das breite Interesse und die rege Diskussion in der Öffentlichkeit machten deutlich, welchen Stellenwert das neue Mixed-Use-Konzept in Lübecks Altstadt hat.<sup>1</sup> Besonders kontrovers wird die Nutzung von Erd- und Kellergeschoss diskutiert. Verwaltung und andere Fraktionen stellen sich dort eher kommerzielle Nutzungen vor, die sie in modernem Gewand kommunizieren: Start-ups, Pop-up-Stores et cetera. Vielen Bürger\*innen, Institutionen der Zivilgesellschaft und auch die Grüne Bürgerschaftsfraktion präferieren eher eine öffentliche und offene Nutzung.



Statt Kinderklamotten auf Schaufensterpuppen wirds im ehemaligen Karstadt Bildung für junge Lübecker\*innen geben

Foto: Srinivas / Pexels

Denkt man die Idee eines Mixed-Use-Konzeptes also konsequent progressiv weiter und berücksichtigt dabei den ausgeprägten Partizipationswillen der Lübecker\*innen an diesem Projekt, könnte das Gebäude auch einen offenen Erlebnisraum bekommen – einen urbanen Public Space. Einen öffentlich zugänglichen Ort der Begegnung, des Diskurses und der Kultur, der dem Gemeinwesen dient. Er hätte das Potenzial, Lübecks Wohnzimmer zu werden. Vorbilder sind die Stadtbibliothek in Helsinki und das Dokk1 in Aarhus.<sup>2</sup> Eine Kombination aus Mixed Use und Public Space könnte die Innenstadt wiederbeleben und nachhaltig stärken. Und den Lübecker\*innen

im Herzen der Stadt einen Ort der Begegnung geben.

1) Siehe auch die Videoaufzeichnung einer Veranstaltung der Grünen Bürgerschaftsfraktion auf [gruene-luebeck.de/gruenlink.de/2iaw](http://gruene-luebeck.de/gruenlink.de/2iaw)

2) Haist, Karin: Über die Innovationskraft der Verwaltung von Aarhus: Altersfreundlichkeit auf Dänisch; in: AKP 6/2019, dreiseitige PDF auf [akp-redaktion.de/gruenlink.de/2iax](http://akp-redaktion.de/gruenlink.de/2iax)

> Nicolas Döring ist Geschäftsführer der Grünen Bürgerschaftsfraktion in Lübeck, Axel Flasbarth und Mandy Siegenbrink sind stellvertretende Fraktionsvorsitzende.