



Christina Friedrich

Vom Kaufhaus zum Bildungshaus: Wie Lübeck Innenstadtentwicklung neu denkt

Als 2020 das Karstadt-Sport-Gebäude im Herzen der Lübecker Altstadt schloss, wurde sichtbar, was viele Innenstädte bundesweit erleben: Die gewohnten Funktionen des Zentrums geraten ins Wanken, der Einzelhandel verliert an Bedeutung und Leerstände nehmen zu. Zugleich wächst der Wunsch nach Orten, die Begegnung und Gemeinschaft ermöglichen. Für Lübeck kam eine zusätzliche Herausforderung hinzu: Die vier Altstadtgymnasien benötigen dringend mehr Raum. Die Schließung des Kaufhauses bedeutete deshalb nicht nur einen Verlust, sondern öffnete eine seltene strategische Chance, ein großes innerstädtisches Bestandsgebäude neu zu denken – und damit auch die Rolle der Innenstadt selbst weiterzuentwickeln. Die Hansestadt entschied sich für einen ungewöhnlichen Weg und kaufte das Gebäude. Statt einen jahrelangen Leerstand in Kauf zu nehmen oder auf eine rein kommerzielle Nachnutzung zu setzen, wurde das Warenhaus bewusst als städtische Ressource verstanden: erst als Reallabor im Rahmen des ÜBERGANGSHAUSES, später als künftiger Standort für ein neues Bildungshaus.

Das ÜBERGANGSHAUS: Zwischennutzung als Reallabor

Ein Umbau dieser Größenordnung braucht Zeit, und ohne Zwischennutzung wäre das Gebäude über Jahre hinweg ungenutzt geblieben. Mit dem ÜBERGANGSHAUS entstand deshalb ab 2024 ein offener Treffpunkt, der weit mehr war als eine temporäre Lösung. Im Rahmen der ZIZ-geförderten Innenstadtinitiative ÜBERGANGSWEISE wurde das ehemalige Warenhaus auf zwei Etagen zu einem Reallabor, in dem unter realen Bedingungen erprobt wurde, wie sich vormals monofunktionale Handelsflächen neu bespielen lassen. Welche Angebote ziehen Menschen an? Welche räumlichen Strukturen funktionieren im Alltag? Welche Bedarfe werden sichtbar, wenn ein Haus offen und konsumfrei zugänglich ist?



Abb. 1: Eingang in das ÜBERGANGSHAUS (Foto: Lübeck und Travemünde Marketing GmbH)

Die Resonanz war deutlich: Mehr als 150.000 Besucherinnen und Besucher nutzten das Angebot. Kulturveranstaltungen, offene Arbeits- und Aufenthaltsbereiche, Bildungs- und Jugendprojekte sowie die DENKBAR als Prozessbüro der Initiative ÜBERGANGSWEISE zeigten, wie sehr die In-

nenstadt Räume benötigt, die ohne Konsumzwang auskommen und niedrigschwellige Teilhabe ermöglichen. Über 230 Veranstaltungen machten sichtbar, welches kreative und soziale Potenzial in einer solchen Nutzung liegt. Viele Erkenntnisse aus dem ÜBERGANGSHAUS fließen direkt in die Planung des künftigen Bildungshauses ein. Die Zwischennutzung wurde damit zu einem entscheidenden Baustein für die weitere Entwicklung: Sie ermöglichte es, Nutzungsszenarien praktisch zu testen, räumliche Anforderungen zu beobachten und reale Erfahrungen in die spätere Entwurfs- und Umbauplanung einzubetten – ein großer Mehrwert, den klassische Planungsprozesse sonst nur selten bieten.

Bildungshaus Lübeck: ein Dritter Ort entsteht

Frühzeitige Beteiligung: die „Phase Null“ als Fundament

Parallel zur Zwischennutzung begann 2023 die sogenannte „Phase Null“: ein breit angelegter Beteiligungsprozess, der bewusst vor die eigentliche Entwurfsplanung gesetzt wurde. Unter dem Motto „Zusammenwachsen zum Bildungshaus“ diskutierten Schüler, Lehrkräfte, Eltern, Hochschulen, Kulturakteure und städtische Fachbereiche grundlegende Fragen: Wie sieht eine zeitgemäße Lernumgebung aus? Wie können schulische, kulturelle und informelle Bildung unter einem Dach zusammenwirken? Welche Räume braucht eine Stadtgesellschaft jenseits des Konsums?

Der Prozess erforderte den Mut, vertraute Raumlogiken zu hinterfragen und neue Nutzungsformen konsequent mitzudenken. Das Ergebnis war ein gemeinsam entwickeltes Nutzungskonzept, das heute die Grundlage der Planung bildet: offene Erdgeschossbereiche als Treffpunkt für alle, flexible und schnell anpassbare Lern- und Veranstaltungsräume, Flächen für informelles Lernen sowie eine klare Öffnung des Hauses für die gesamte Stadtgesellschaft.

ÜBERGANGSWEISE – Impulse für eine zukunftsfähige Innenstadt

Die Zwischennutzung als ÜBERGANGSHAUS war Teil der Innenstadtinitiative ÜBERGANGSWEISE, mit der die Hansestadt Lübeck von 2022 bis 2025 erprobte, wie Innenstadtentwicklung kreativ, mutig und gemeinsam gelingen kann. Ziel war es, auf strukturelle und gesellschaftliche Veränderungen zu reagieren und die Resilienz der Altstadt zu stärken – im Zusammenspiel von Verwaltung, Wirtschaft, Bildung, Kultur, Politik sowie engagierten Bürgerinnen und Bürgern. Die Initiative knüpfte dabei bewusst an bestehende strategische Grundlagen der Stadt an: den Rahmenplan Innenstadt sowie das Tourismusentwicklungskonzept 2030, die bereits zuvor in breiter Bürgerbeteiligung erarbeitet worden waren. ÜBERGANGSWEISE überführte viele der darin formulierten Ziele erstmals sichtbar in die Praxis. Auf dieser Grundlage wurde die Innenstadt drei Jahre lang zum Reallabor: Leerstände wurden aktiviert, öffentliche Räume temporär neugestaltet und vielfältige Beteiligungsformate erprobt. Neben dem ÜBERGANGSHAUS umfasste die Initiative drei weitere Teilprojekte:

- ÜBERGANGSRÄUME: Aktivierung leer stehender Ladenflächen für Gründerinnen und Gründer, Kulturakteure und neue Geschäftsmodelle
- ÜBERGANGSORTE: temporäre Gestaltung und Aufwertung von öffentlichen Räumen, wie der ÜBERGANGSGARTEN oder die ÜBERGANGSWIESE – Orte zum Verweilen, Erleben und Mitmachen
- ÜBERGANG.GESTALTEN: Dialog- und Beteiligungsformate, in denen Verwaltung, Politik, Fachwelt und Stadtgesellschaft gemeinsame Ideen für die Innenstadt von morgen entwickelten.

Die Initiative wurde aus Mitteln des Bundesprogramms Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ) des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit rund 5 Millionen Euro gefördert.



Abb. 2: ÜBERGANGSWEISE_DENKBAR im ÜBERGANGSHAUS (Foto: Lübeck und Travemünde Marketing GmbH)



Abb. 3: Spielsituation Weiterdenken in der „Phase Null“ (Foto: Baupiloten BDA)

Ziele und Leitlinien des neuen Hauses

Die Ergebnisse der „Phase Null“ führten nicht nur zu einem Stimmungsbild, sondern zu einem verbindlichen Fundament für die weitere Planung. Darauf aufbauend entsteht bis 2028 ein Bildungshaus, das Bildung, Kultur, Veranstaltungen und Gemeinschaft unter einem Dach vereint. Damit reagiert das Projekt zugleich auf zwei zentrale Herausforderungen: den akuten Mangel an Lernräumen für die vier Altstadtgymnasien sowie den Bedarf an offenen, konsumfreien Treffpunkten im Herzen der Stadt.

Die Leitlinien im Überblick:

- Ein lebendiges Zentrum für alle: ein offener, einladender Raum, der Bildung, Kultur und Begegnung auf neue Weise verbindet – zugänglich für alle Generationen und Hintergründe.
- Gemeinnutzen und Kreativität fördern: Abseits von Konsum entstehen Räume für gemeinnützige, kreative und bildungsorientierte Initiativen. Teilhabe, Mitgestaltung und soziales Engagement stehen im Mittelpunkt.
- Bildung im Stadtbild sichtbar verankern: Das Haus wird zu einer zentralen Anlaufstelle für formale und informelle Bildungsangebote. Die vier Altstadtgymnasien erhalten dringend benötigte Räume, die erstmals mit Angeboten von Hochschulen und außerschulischen Akteuren räumlich und inhaltlich verzahnt werden – ein Ort des lebenslangen Lernens.
- Stadtentwicklung mit Weitblick ermöglichen: Die Umnutzung zeigt, wie städtebauliche Transformation und soziale Infrastruktur zusammengedacht werden können. Das Projekt schafft neue Perspektiven für innerstädtische Leerstände und setzt Impulse, die auch private Initiativen anstoßen können.
- Nachhaltigkeit als grundlegendes Prinzip: Die Weiterverwendung des Bestandsgebäudes schont Ressourcen und zeigt, wie ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltige Konzepte im städtischen Raum funktionieren können.



Abb. 4: Bildungshaus: Visualisierung Schulnutzung (Foto: ppp architekten + generalplaner gmbh)

Ein Haus, viele Nutzungen

Das zukünftige Bildungshaus erstreckt sich über sieben Etagen und vereint verschiedene Nutzungen zentral an einem Ort. Im Erdgeschoss entsteht ein offener Mixed-Use-Bereich mit Bildungs- und Kulturangeboten, Veranstaltungsflächen, Begegnungsräumen und Gastronomie. In den Obergeschossen befinden sich die Lern- und Unterrichtsräume für bis zu 1200 Schülerinnen und Schüler sowie Lehrkräfte der vier Altstadtgymnasien. Außerhalb der Unterrichtszeiten können die Räume z. T. flexibel für Workshops, kreative Formate oder Co-Working genutzt werden. Auf den Dachterrassen entstehen neue Aufenthaltsbereiche mit Blick über die Altstadt. Ein Fahrradparkhaus mit rund 240 Stellplätzen im Untergeschoss ergänzt das Angebot als wichtiger Baustein der städtischen Mobilitätswende.

Auf einen Blick

- Etagen: 7 (Untergeschoss bis 5. Obergeschoss)
- Gesamtfläche: ca. 9500 m² Bruttogeschossfläche
- Dachterrassenfläche: 614 m²
- Fahrradparkhaus: ca. 240 Fahrradstellplätze
- Baubeginn: Anfang 2026
- Eröffnung: 2028

Bauen im Welterbe: Bestand weiterdenken

Die Lage im UNESCO-Welterbe macht das Projekt besonders anspruchsvoll. Ziel ist eine Architektur, die sich sen-

sibel in das historische Stadtbild einfügt und zugleich die Anforderungen eines modernen Dritten Ortes erfüllt. Wandel bedeutet hier, Tradition zu bewahren und gleichzeitig weiterzuentwickeln. Die Umnutzung eines Warenhauses, insbesondere auch die neue Mixed-Use-Nutzung mit offenen Raumstrukturen, bringt grundlegende planerische Herausforderungen mit sich. Brandschutz, Fluchtwege, Lichtführung und Akustik mussten vollständig neu gedacht werden. Ein zentrales Element der Transformation ist das neue Atrium, das sich über alle Etagen öffnet: Es ersetzt die früheren Rolltreppen, führt Tageslicht tief ins Gebäude und schafft eine offene räumliche Mitte, die Lern-, Aufenthalts- und Begegnungsqualität verbindet. Das neue Dach – eine zweigeschossige, vorgefertigte Holzkonstruktion – ersetzt die technische Aufstockung des Kaufhauses. Mit seiner rötlichen Farbgebung fügt es sich harmonisch in das bestehende Stadtbild ein und schafft zugleich neue Aufenthaltsflächen mit weitem Blick über die Altstadt. Eine enge Abstimmung mit Stadtplanung, Denkmalpflege, Welterbebeirat und ICOMOS war dabei entscheidend, um Funktionalität und Welterbeschutz in Einklang zu bringen.

Was Kommunen aus dem Projekt mitnehmen können

Das ÜBERGANGSHAUS und das Bildungshaus zeigen, wie stark Mut, Beteiligung und ein iteratives Vorgehen den Wandel von Innenstädten voranbringen können. Lübeck hat



Abb. 5: Bildungshaus: Perspektive Außenansicht (Foto: ppp architekten + generalplaner gmbh)

gelernt, dass Zwischennutzungen nicht bloß Übergangslösungen sind, sondern wertvolle Erkenntnisse für Anschlussprojekte liefern. Landes- oder bundesweite Förderprogramme, wie „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“, erweisen sich dabei als entscheidende Katalysatoren: Sie ermöglichen Experimente, beschleunigen Prozesse und schaffen Frei- und Spielräume, die im kommunalen Alltag oft fehlen.

Zugleich zeigt der Prozess, wie bereichernd es ist, frühzeitig viele Perspektiven einzubeziehen. Je breiter der Dialog, desto tragfähiger das Ergebnis – auch wenn der Weg dorthin mitunter herausfordernd sein kann. Wichtiger als eine perfekte Ausgangsidee ist die Bereitschaft, gemeinsam zu lernen, Zwischenschritte zu reflektieren und Lösungswege immer wieder anzupassen. Für Kommunen lohnt es sich deshalb, große Leerstände nicht als Defizit, sondern als strategische Ressource zu begreifen. Projekte wie dieses zeigen, dass Dritte Orte die Innenstadt nicht ersetzen, sondern weiterentwickeln: als offene Räume für Teilhabe, Begegnung und Bildung sowie als sichtbares Zeichen einer lebendigen Stadtgesellschaft.



Christina Friedrich

Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck

Weiterführende Informationen:

Website zu ÜBERGANGSWEISE

<https://luebeck.de/de/stadtentwicklung/uebermorgen/uebergangsweise/index.html>

Website zum Bildungshaus

<https://www.luebeck.de/de/stadtentwicklung/uebermorgen/uebergangsweise/vom-kaufhaus-zum-bildungshaus.html>