



► Nr. VO/2014/01378  
öffentlich

Lübeck, 17.02.2014

## Vorlage

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Iris Dilba (E-Mail: iris.dilba@luebeck.de Telefon: 122-6121)

## Ideenwettbewerb zur Gestaltung der Straßenfassaden im "Gründungsviertel"

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.03.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.03.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.03.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

1. Die Auslobung eines Ideenwettbewerbs zur Fassadengestaltung der Bebauung auf Grundlage der Anlage 2 im Zuge der Neuordnung des Gründungsviertels ist durchzuführen. Wettbewerbsgebiet sind die Straßenzüge Alfstraße, Fischstraße und Braunstraße sowie die Gerade Querstraße.

### Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis: Zustimmung

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

- Ja  
 Nein  
Eine über die Mitwirkung im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung hinausgehende Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist hier nicht erforderlich.  
Hinweis: Kinder und Jugendliche waren bei der Gründungswerkstatt im Februar 2012 anwesend und hatten Gelegenheit, am Entwurf der Bebauung mitzuarbeiten.

Die Maßnahme ist:

- neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- Ja (Anlage 1)

## **Begründung:**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 28.11.2013 den Bericht des Bereiches Stadtplanung zur Neuordnung des Gründungsviertel zur Kenntnis genommen.

Nach Abschluss der archäologischen Grabungen im Kernbereich des Gründungsviertels sollen die frei geräumten städtischen Grundstücke einer Bebauung auf historischen Parzellen im Sinne einer kritischen Rekonstruktion des Stadtgrundrisses zugeführt werden. Grundlage für die Entwicklung und Bebauung der Grundstücke ist der vom Bereich Stadtplanung erarbeitete „Städtebauliche Rahmenplan Gründungsviertel“ in der Fassung vom 07.02.2014 (siehe Anlage 2).

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes stellt die Hansestadt Lübeck den Bebauungsplan 01.19.00 – Gründungsviertel - auf. Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 16.12.2013 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die geplanten Baumaßnahmen im Gründungsviertel stellen aufgrund der besonderen Lage und Bedeutung des Quartiers im Zentrum des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ hohe Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Gestaltung. Zur Absicherung einer hohen Qualität der Gebäude ist ein Fassadenwettbewerb unter Einbindung des Lübecker Welterbe- und Gestaltungsbeirates sowie Vertretern von ICOMOS als von der UNESCO beauftragte Monitoringgruppe zwingend erforderlich. Die Hansestadt Lübeck erwartet eine in gestalterischer, funktionaler und wirtschaftlicher Hinsicht überzeugende Lösung der Wettbewerbsaufgabe.

### **1. Lage und Bedeutung des Gründungsviertels im Stadtraum**

Das Gründungsviertel liegt in der westlichen Altstadt zwischen Marienkirche und Untertrave in der Pufferzone zum Welterbebereich, direkt angrenzend an die Zone 3 der UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“. Es ist die Keimzelle der Hansestadt Lübeck und deshalb von herausragender Bedeutung für die Lübecker Altstadt. Aufgrund der starken Kriegszerstörung und der dominanten Nachkriegsbebauung gehört das Gründungsviertel zu den wenigen Teilen der Altstadtinsel, die nicht unmittelbar zum UNESCO-Welterbereich „Lübecker Altstadt“ zählen. Unbenommen dessen sind die aus dem historischen Stadtgrundriss und der Stadtsilhouette erwachsenden Anforderungen für die Neubebauung dieses Quartiers von besonderer Bedeutung.

### **2. Ziel und Aufgabe des Wettbewerbes**

Zur Sicherstellung der architektonischen Qualität einer Neubebauung soll ein Ideenwettbewerb ausgeschrieben werden, um konzeptionelle Lösungsansätze für die Fassadengestaltung der Vorderhäuser in den Straßenzügen Alfstraße, Fischstraße, Braunstraße und Gerade Querstraße zu erhalten. Es ist eine angemessene Fassadensprache im stadträumlichen Kontext zu finden, die sich mit Architektur und Städtebau des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ auseinandersetzt und den künftigen Bauherren qualitative Planungshilfen bietet.

Ziel des Wettbewerbes ist es, für jedes Gebäude des Gründungsviertels mindestens einen Vorschlag für die Straßenfassade sowie schematische Grundrisszeichnungen zu erhalten.

Vorgaben sind der o.g. „Städtebauliche Rahmenplan Gründungsviertel“ (Anlage 2) sowie auch Gestaltungsvorgaben auf der Grundlage der Gestaltungssatzung nach § 84 Landesbauordnung für die Lübecker Altstadt. Durch die Orientierung an der historischen Parzellierung, die bis zur Zerstörung dieses Quartiers im 2. Weltkrieg Bestand hatte, werden für die Neubebauung unterschiedliche Grundstücksbreiten vorgegeben, wie sie den mittelalterlichen Stadtgrundriss der Lübecker Altstadt auch an anderen Stellen prägen. Die giebelständig zur Straße orientierten Haupthäuser sollen entsprechend dem historischen Vorbild mit zwei bis zu vier Vollgeschossen und darüberliegenden ein bis zwei Dachgeschossen ermöglicht werden.

Ein Preisgericht aus Mitgliedern des Gestaltungs- und Welterbebeirates, des Unterstützerkreises sowie einem Vertreter von ICOMOS wählt aus den Beiträgen diejenigen aus, die eine adäquate Antwort für eine Neubebauung des Gründungs Viertels geben.

Alle ausgewählten Entwürfe werden in eine Empfehlungsliste für die Bauherren aufgenommen, im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung für Bauinteressierte (Immo-Messe) präsentiert, in einer Broschüre veröffentlicht und der Ausschreibung der Grundstücke beigelegt. Es steht den Bauwilligen der Einzelgrundstücke frei, Architekten aus der Empfehlungsliste zu beauftragen, eine Verpflichtung besteht nicht. Neue Entwürfe müssen dann aber dem Gestaltungs- und Welterbebeirat vorgelegt und von diesem freigegeben werden, eine Vorlage von prämierten Entwürfen ist nicht erforderlich. Darüber hinaus qualifizieren sich besonders herausragende Arbeiten für die Vorschlagsliste der Büros zur Teilnahme am Realisierungswettbewerb für die Bebauung des Blockendes an der Einhäuschen Querstraße.

### **3. Wettbewerbsverfahren**

Der Wettbewerb zielt als Ideenwettbewerb auf die Vielfalt von Lösungsvorschlägen und ein möglichst breites Spektrum an hochwertigen Arbeiten.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein beratend mitgewirkt. Der Wettbewerb soll EU-weit als offener Ideenwettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2008) ausgeschrieben werden.

Teilnahmeberechtigt sind Architekten mit dem Nachweis zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“.

Jedem teilnehmenden Büro wird ein Grundstück zugelost, mit dem Ziel, für jedes Grundstück mindestens einen Entwurf zu erhalten.

In Abstimmung mit der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein ist als Preissumme für diese anspruchsvolle Wettbewerbsaufgabe ein Betrag von 60.000,- € vorgesehen. Die Aufteilung der Preissumme erfolgt gemäß einstimmigem Beschluss des Preisgerichts.

Um dem Gleichbehandlungsgrundsatz gemäß EU-Recht gerecht zu werden, nach dem alle Wettbewerbsteilnehmer alle Informationen zur selben Zeit erhalten müssen, ist es zur Wahrung eines nicht angreifbaren Wettbewerbsverfahrens unabdingbar, dass die Auslobungsunterlagen nicht vor der EU-Bekanntmachung öffentlich bekannt werden. Deshalb kann die Aufgabenstellung des Wettbewerbs nur in dieser vorliegenden Zusammenfassung vorgelegt werden.

### **4. Zeitplan (Entwurf)**

Der Terminplan für die Durchführung des Wettbewerbs sieht vor, den Wettbewerb im Anschluss an die Beschlussfassung des Hauptausschusses im Amtsblatt der Europäischen Union zu veröffentlichen. Der Termin für die Sitzung des Preisgerichtes ist im September vorgesehen.

Bekanntmachung im EU - Amtsblatt	Mai 2014
Ausgabe der Unterlagen	Juni 2014
Rückfragenkolloquium	Juli 2014
Preisgericht	September 2014

Nach Abschluss des Ideenwettbewerbs wird dem Bauausschuss über die Ergebnisse berichtet. Zeitnah finden eine Öffentlichkeitsveranstaltung und eine Ausstellung der ausgewählten Arbeiten im Rahmen einer Immo-Messe statt.

## **5. Finanzielle Auswirkungen der Neuordnung des Gründungsquartals**

Den späteren Erträgen aus den Grundstücksverkäufen stehen Aufwendungen für die Herstellung baureifer Grundstücke (Baugrubensicherung, Beseitigung von Altlasten etc.) sowie Planungs- und Vermarktungskosten (Gutachten, Wettbewerbe, Grundstücksausschreibung etc.) gegenüber. Nach derzeitiger Kalkulation ist davon auszugehen, dass die hierfür überschlägig ermittelten Aufwendungen insgesamt deutlich unter den zu erwartenden Verkaufserlösen liegen werden und somit insgesamt mit einem Einnahmenüberschuss zu rechnen ist.

Die Kosten für die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens in Höhe von 60.000 Euro sind im Haushaltsplan 2014, im Produkt Stadtplanung, geordnet. Die Inanspruchnahme der Haushaltsmittel erfolgt voraussichtlich in der Phase der vorläufigen Haushaltsführung. Dies ist mit Blick auf die gegebene Dringlichkeit aufgrund der vorgegebenen Zeitplanung zur Projektentwicklung, hier insb. Vermarktung der Grundstücke, erforderlich.

Durch die Auslobung des Wettbewerbes entstehen keine weiteren Folgekosten.

## **6. Weiteres Verfahren**

Zur Herstellung der Bebaubarkeit und zur Vermarktung der Grundstücke ist es beabsichtigt, die Geschäftsbesorgung der Grundstücks-Gesellschaft »Trave« mbH zu übertragen. Hierzu wird der Bürgerschaft im Juni 2014 eine entsprechende Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Nach der Entscheidung des Preisgerichts voraussichtlich im September 2014 würde dann die Ausschreibung der Grundstücke durch die Grundstücks - Gesellschaft „Trave“ mbH erfolgen können.

### **Anlagen:**

- 1 – Finanzielle Auswirkungen
- 2 – „Städtebaulicher Rahmenplan Gründungsquartal“

Senator/in F. - P. Boden