Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2018/06110
öffentlich

Lübeck, 29.05.2018

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Annette Bartels-Fließ (E-Mail: annette.bartels-fliess@luebeck.de Telefon: 122-6133)

Projektstand Neubebauung Gründungsviertel

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
06.06.2018	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
02.07.2018	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
10.07.2018	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
30.08.2018	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Der Abschluss der städtischen Baumaßnahmen zur Herstellung baureifer Grundstücke im Gründungsviertel wird zum Anlass genommen, einen Zwischenbericht über den Stand der städtischen und privaten Maßnahmen zu erstatten.

Verfahren:
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[ ] Ja
[X] Nein
Begründung:
Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und jugendlichen durch den Bericht nicht im besonderen Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:
[ ] neu
[X] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:
[X] Nein
[ ] Ja (Anlage 1)

Bericht:
Siehe Anlage 1

Anlagen :

Senatorin Joanna Glogau

Begründung zum Bericht Projektstand Gründungsviertel **Anlage 1**

Anlass
Der Baubeginn der privaten Baumaßnahmen auf den Grundstücken im Gründungsviertel wird zum Anlass genommen, einen Zwischenbericht über den Stand der städtischen und privaten Maßnahmen zu erstatten.

Die Umsetzung von 38 Einzelbauvorhaben auf individueller Parzelle mit hohem gestalterischem Anspruch an eine sensible, zeitgemäße Architektur, die der Geschichte an diesem Ort würdig ist und die den stadträumlichen Kontext des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ respektiert, ist eine komplexe Maßnahme, die eine sehr umfangreiche fachliche Koordinierung und Steuerung erfordert.

In vielerlei Hinsicht ist das Gründungsviertel-Projekt außergewöhnlich. Die Bauarbeiten auf kleinstem Raum, enge Straßen und kaum Lagerflächen auf den Baufeldern mit der Vielzahl von privaten Bauherr/-innen und Firmen stellen große logistische Anforderungen. Begleitende Baumaßnahmen, wie u. a. die bis heute noch andauernden Arbeiten der Archäologie und der gerade erst abgeschlossene Umbau des Entwässerungssystems in allen Straßen des Baugebiets beeinflussen zusätzlich den Ablauf des gesamten Vorhabens.

Eine fortlaufende Anpassung von Planung und Abläufen ist erforderlich.
Dazu gehören zur Vermeidung von kostenintensiven Verzögerungen und Stillständen vielfach kurzfristig ergänzende oder veränderte Beauftragungen. Eine Zusammenstellung dieser Aufträge und Nachträge wird parallel vorgelegt.

Im Folgenden sind die Planungsstufen im Ablauf sowie die Projektstände und auch die Auftragsvergaben aufgeführt:

1. Vorbereitende Baumaßnahmen
Um das individuelle und zeitversetzte Bauen zu ermöglichen, waren umfangreiche bauvorbereitende Maßnahmen erforderlich. Neben einer Abfangung der Straßen durch Verbau wurden für sämtliche Gebäude die Kellersohlen durch die Hansestadt Lübeck erstellt. Auf diese Weise können sämtliche Grundstücke baureif übergeben werden.

- **Beratung und Planung**
  Ein mit dem Abriss der Schulen beauftragtes Architekturbüro wurde aufgrund seiner umfangreichen Vorkenntnisse mit Beratungs- und Planungsleistungen bis zur Ausführungsplanung für die bauvorbereitenden Maßnahmen und die Energiezentrale beauftragt.

- **Baugrunduntersuchung**
  Wesentlicher Teil der Vorbereitung aller Baumaßnahmen war eine vorgeschaltete Baugrunduntersuchung. Dieser Auftrag wurde an ein Lübecker Ingenieurbüro vergeben, das bereits den Schulabbruch begleitet und im Vorwege umfangreiche Untersuchungen durchgeführt hat, auf die hier aufgebaut werden konnte. Mit der statischen Berechnung für die Verbauarbeiten wurde ebenfalls dieses Büro beauftragt.

- **Kampfmittelüberprüfung**
  Aufgrund der großflächigen Bombardierung des Gründungsviertel 1942 war eine flächendeckende Kampfmittelüberprüfung erforderlich. Das positive Ergebnis dieser Sondierungsmaßnahmen war, dass keine Munitionsfunde vorlagen und das Baufeld nun als „Kampfmittelfrei“ für Bauvorhaben freigegeben werden konnte.

- **Verbauarbeiten**

Erster erforderlicher Arbeitsschritt zu Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen war die Sicherung der Straßen gegen ein Abrutschen in die Baugruben. Weiterhin war es unerlässlich, die im Boden vorhandenen straßenseitigen historischen Giebelmauern statisch vor Belastungen zu schützen. Hierzu erfolgte der Bau einer Trägerbohlwand. Darüber hinaus sichern Bohrpfahlwände die künftige zweigeschossige Tiefgarage und die Energiezentrale.
Während der Bauarbeiten waren immer wieder Anpassungen an die örtlichen Gegebenheiten oder archäologischen Befunde erforderlich. Vor diesem Hintergrund waren Auftragserweiterungen über Nachträge unabdingbar.

- **Beratung durch Bodengutachter**
  Aufgrund der Komplexität der Verbauarbeiten und der sich im Laufe der Erdarbeiten immer neu ergebenden Änderungen sowohl der zu entsorgenden wie auch neu einzubringenden Böden war eine begleitende laufende Baustellenberatung durch einen Fachplaner erforderlich.

- **Erdarbeiten**
  Für den Bau der Kellersohlen waren umfassende Erdarbeiten erforderlich. Aufgrund der inhomogenen Bodenverhältnisse war in der Planungs- und Ausschreibungsphase noch nicht erkennbar und zu erwarten, dass umfangreiche Fundamentreste von den Schulbauten auch nach deren Abbruch im Boden verblieben waren. Zudem war vielfach ein Bodenaustausch notwendig. Für die Entsorgung der Böden wurden neben dem Hauptauftrag kurzfristig zusätzliche Aufträge an eine Lübecker Erdbaufirma erteilt.

- **Bau der Kellersohlen**
  Die Kellersohlen wurden individuell für jede Parzelle erstellt. Sie sind in wasserundurchlässigem Beton ausgeführt, Blitzschutz- und Erdungsanlagen vorbereitet. Im Falle der Verwendung des gleichen Abdichtungssystems für die aufgehenden Kellerwände gibt der Hersteller die Gewährleistung für die Dichtheit des gesamten Kellers.
  Ebenso wie bei den Verbauarbeiten waren auch hier Nachträge unumgänglich.

- **Beweissicherung**
  Vor und begleitend zu den Baumaßnahmen wurde der bauliche Zustand der Nachbarbebauung für den Fall von eventuell möglichen Bauschäden gutachterlich dokumentiert. Mit der Beweissicherung wurde zwei Ingenieurbüros aus Schleswig-Holstein beauftragt.

2. Archäologie

Das UNESCO-Welterbestätten-Programm ermöglichte vor dem Hintergrund des Schulentwicklungsplans im Jahr 2009, die Nachkriegsschulbauten im Gründungsviertel abzubrechen und eine ausführliche archäologische Grabung und Dokumentation auf dem Gelände des Gründungsviertels durchzuführen. Ergänzend zu der Großgrabung wurden weitere Nachgrabungen erforderlich: Eine Fläche an der Geraden Querstraße sowie ein Streifen an der östlichen Grundstücksgrenze zwischen Fischstraße und Braunstraße mussten auf Kosten des Projekts Gründungsviertel archäologisch untersucht werden. Darüber hinaus wurden die Tiefbauarbeiten in den Straßen kontinuierlich baubegleitend archäologisch untersucht.

Im Rahmen des Europäischen Kulturerbe Jahres 2018 wird das Gründungsviertel als archäologisch nachgewiesenes ältestes Quartier der Hansestadt Lübeck Gegenstand von Ausstellungen und Rundgängen sein.

3. Straßen- und Leitungsbau

Die Entsorgungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser sind seit Jahresende 2017 als Trennsystem im gesamten Gründungsviertel erneuert. Aufgrund der bis 1,50 m starken und zu erhaltenen historischen Kelleraußenwände ist die Erschließung der Baugrundstücke mit

Ver- und Entsorgungsleitungen sehr aufwändig. Da die Entsorgungsbetriebe die Leitungen lediglich bis zur Grundstücksgrenze gelegt haben, mussten die Anschlussvorbereitungen wie Durchbohren der Mauern vor Verfüllung der Baugruben als Maßnahme des Projekts durchgeführt werden. Den Auftrag erhielt ein Lübecker Unternehmen. Da die Hausanschlüsse überall vorgelegt wurden, sind die Anschlüsse der Gebäude jederzeit möglich. Für die Telekommunikation sind die Hauseinführungen vorinstalliert. Diese werden als Glasfaserleitungen (Telekom, Travekom) oder als Koaxialkabel (Vodafone) zum Einbau angeboten.

Zur laufenden Unterstützung der Koordinierung von Arbeiten der verschiedenen Leitungsträger mit den archäologischen Grabungen und den Vorbereitungen der Hochbaumaßnahmen sowie der künftigen Straßenbeleuchtung und den geplanten Straßenbaumaßnahmen war eine externe übergeordnete Koordination durch ein Ingenieurbüro erforderlich.
Hierfür wurde ein Lübecker Büro beauftragt.

Nach Abschluss aller Baumaßnahmen wird der endgültige Ausbau der Straßen im Gründungsviertel erfolgen. Geplant ist es, diese bis 2022 fertig zu stellen. Auch hier ist eine fachliche Begleitung durch die Hansestadt Lübeck notwendig.

4. Vermarktung und Verkauf

Die Kriterien für das Grundstücksvergabe- und Auswahlverfahren hat die Bürgerschaft am 25.06.2015 durch Beschluss festgelegt (VO/2015/02775).
Die Grundstücke im Gründungsviertel werden an 38 einzelne Bauherr/-innen oder Baugemeinschaften verkauft. Ziel der Hansestadt Lübeck ist es, den demographischen Wandel in der Lübecker Altstadt aktiv mit zu gestalten und auch junge Familien zu halten bzw. sie neu zu gewinnen. Urbanes Wohnen für Familien mit Kindern soll daher gestärkt werden, ebenso verschiedene zukunftsorientierte Wohn- und Geschäftskonzepte.
Die Grundstücke wurden nicht ausschließlich nach Höchstgebot vergeben. Die Hälfte der Grundstücke wurde zum Festpreis angeboten, um auch Familien mit Kindern sowie besonderen Wohnformen, wie z. B. Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen.

Für 35 Grundstücke des Gründungsviertels ist eine Anhandgabe erfolgt, mit notariellem Vertrag sind bisher 11 Grundstücke verkauft.

Es sind noch 27 Kaufverträge vorzubereiten, mit den Bauherren abzustimmen und zu beurkunden. Nach derzeitigem Stand müssen mindestens zwei Grundstücke erneut ausgeschrieben werden, da die Anhandgaben zurückgegeben worden sind.

5. Qualitätssicherung

Die Entwicklung des Gründungsviertels in der Lübecker Altstadt ist eine große Herausforderung für die Stadt und für die zukünftigen Eigentümer/-innen. Deshalb bedarf es einer intensiven Auseinandersetzung mit diesem bedeutsamen Standort und einer sorgfältigen Konkretisierung der Planung. Zur Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität hat die Hansestadt Lübeck folgenden Weg praktiziert:

- **Beteiligungskultur**
  Für die Neuordnung des Gründungsviertels ist eine frühzeitige, intensive und kontinuierliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Politik über den gesamten Planungszeitraum erfolgt.

- **Architektenwettbewerbe**
  Ein europaweit ausgeschriebener Ideenwettbewerb zur Fassadengestaltung des Gründungsviertels durch die Hansestadt Lübeck und Realisierungswettbewerbe durch die Bauherren/ Bauherrinnen für die Grundstücke an der Einhäuschen Querstraße sowie für

das Eckgrundstück Alfstraße 31 und 29 sollen eine qualitätsvolle Architektur im Gründungsviertel gewährleisten.
Die Vorprüfung der 133 eingereichten Arbeiten für den Architektenwettbewerb zur Fassadengestaltung wurde extern an ein auf Vorprüfungen dieser Größenordnung spezialisiertes Büro vergeben.

- **Gestaltungsleitfaden**
  Auf der Basis der Gestaltungssatzung für die Lübecker Altstadt und den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde ein Gestaltungsleitfaden für das Bauen im Gründungsviertel entwickelt. Dieser Leitfaden soll den Bauherr/-innen die Möglichkeiten des Bauens anhand von gestalterischen Leitlinien und Beispielen aufzeigen und bei der Entwicklung des Architekturkonzeptes unterstützen. Der einzige Lübecker Preisträger des Fassadenwettbewerbs wurde mit der Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens beauftragt.

- **Gestaltungs- und Welterbebeirat**
  Grundsätzlich muss jede Baumaßnahme im Gründungsviertel abschließend mit dem Gestaltungs- und Welterbebeirat (GBR) abgestimmt werden. Der Beirat prüft, ob der Bauentwurf samt der zu erstellenden Musterfassade die gestalterischen Vorgaben einhält. Nach Freigabe des Bauentwurfs und der Musterfassade durch den Gestaltungs- und Welterbebeirat werden diese dann zu verbindlichen Anlagen des privat-rechtlichen Kaufvertrags und auch der öffentlich-rechtlichen Baugenehmigung. Zusätzlich fanden Workshops für die Architekten/ Architektinnen gemeinsam mit einzelnen GBR-Beiräten statt. Auf diese Weise wurde der fachliche Austausch intensiviert und gleichzeitig die Freigaben der Bauentwürfe beschleunigt.

  Mit Ausnahme von vier Gebäuden sind alle Vorhaben vom Gestaltungs- und Welterbebeirat freigegeben, 18 Fassaden stehen noch zur Bemusterung an.

6. Baugenehmigungen

Bisher sind 11 Bauanträge genehmigt, es werden noch 27 Anträge eingehen. Bei sämtlichen Bauvorhaben ist aufgrund der Größe der Gebäude die Prüfung der Statik durch die HL erforderlich.

7. Hochbaumaßnahmen

Nach Abschluss der bauvorbereitenden Maßnahmen erfolgen inzwischen die ersten städtischen und privaten Hochbaumaßnahmen:

- **Private Bauvorhaben**
  Die ersten zwei Gebäude im Gründungsviertel stehen, die ersten Bewohner werden im Sommer 2018 einziehen. Weitere Bauvorhaben in der Braun- und Alfstraße starten im Laufe des Jahres 2018. 2019/ 2020 wird der Schwerpunkt der Bautätigkeit in der Fischstraße liegen.

- **Bauvorhaben Einhäuschen Querstraße**
  Das größte, mehrere Parzellen umfassende Grundstück im Gründungsviertel ist für den Geschosswohnungsbau bestimmt. Ca. 30 % der Wohnflächen sind für öffentlich geförderten Wohnungsbau geplant. Eine Quartierstiefgarage soll in zwei Untergeschossen errichtet werden. Das Gebäude für die Energiezentrale wird in den Gesamtkomplex integriert. Der Investor hat seine Bereitschaft signalisiert, den Trafo aus der Einhäuschen Quertrasse in der Tiefgarage unterzubringen und auf zwei Stellplätze zu verzichten.

Die Genehmigungsplanung ist in der Abstimmung. Nach Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe soll voraussichtlich noch 2018 der Baubeginn erfolgen. Derzeit erfolgt die Abstimmung über den Kaufvertrag.

- **Energiezentrale und Verteilungsleitungsnetz**
  Die Energiezentrale wird alle Gebäude im Gründungsviertel mit Energie für Raumheizung und Wassererwärmung versorgen. Das Gebäude für die Energiezentrale wurde vorab als 1. UG des Gebäudes Fischstraße 25 von der HL fertiggestellt. So kann schon vor Fertigstellung des Gebäudekomplexes über der Tiefgarage Energie geliefert werden. Das Leitungsnetz ist so weit fertiggestellt, dass die Gebäude mit ihren jeweils nach Wärmebedarf individuell angepassten Übergabestationen angeschlossen werden können.
  Für die Errichtung des Baukörpers wurden Aufträge für Erdarbeiten sowie Stahlbetonarbeiten an zwei Lübecker Firmen vergeben.

- **Braunstraße 14**
  Das Bestandsgebäude Braunstraße 14 stellt einen Sonderfall im Gründungsviertel dar: Da sich die Brandwand des benachbarten, denkmalgeschützten Bestandsgebäudes gegen den noch vorhandenen Rest der ehemaligen Schule lehnt, kann dieser nicht abgebrochen, sondern nur umgebaut und überformt werden. In seinem jetzigen Zustand ist der Gebäuderest ohne Treppe und Sanitäreinheiten nicht nutzbar. Er bedarf also einer tiefgreifenden Umgestaltung, die für eine Transformation in eine dem Gründungsviertel angemessene Form genutzt werden soll.

  Aufgrund der statischen Vorgaben und der bereits vorab durchgeführten Sicherungsmaßnahmen wird das Gebäude durch die Hansestadt Lübeck umgebaut und anschließend im Höchstgebotsverfahren angeboten.
  Den Auftrag für die Planung ging an den einzigen Lübecker Preisträger des Fassadenwettbewerbs.
  Der Bauantrag ist gestellt, Baubeginn ist voraussichtlich Frühjahr 2019.

- **Historische Keller Fischstraße**
  In der Fischstraße 24, 26, 28 und Fischstraße 7-9 und 11 wurden bei den archäologischen Grabungen gut erhaltene Keller gefunden, die erhalten, in eine Neubebauung integriert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen. Die Possehl-Stiftung hat hierfür eine Förderung zugesagt. Fördervoraussetzung ist, dass die Umsetzung aller fünf Keller durch die Bauherren gewährleistet ist.

  Da die Anhandgabe für das mittlere Grundstück, Fischstraße 26 zurückgegeben wurde und die Gründung aller drei benachbarten Grundstücke gleichzeitig erfolgen muss, wird die Hansestadt Lübeck hier analog wie bei den Kellersohlen in Vorleistung gehen und die Gründung planen und herstellen, so dass es keine Verzögerungen der benachbarten Baumaßnahmen geben wird.

  Für die Planung ist eine Statik erforderlich. Da bereits ein Statikbüro aus Lübeck für die Planung der möglichen Stützenstandorte unter Berücksichtigung der historischen Substanz tätig war, beabsichtigen die privaten Bauherren gemeinsam mit der HL, dieses Büro für die weiteren Planungen zu beauftragen.
  Das Grundstück wird dann mit fertiger Gründung und den Vorgaben zum historischen Keller ausgeschrieben und verkauft. Die Kosten für die Gründung werden an den Käufer weiter gegeben, Erhalt, Nutzung und öffentliche Zugänglichkeit werden im Kaufvertrag und Grundbuch gesichert.

- **Mauer**
  Nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen wird an den Grundstücksrückseiten eine ca. 2,40 hohe Mauer errichtet. Abstimmung, Planung und Bau der rückwärtigen Grund-

stücksmauer ist für 2019/ 2020 geplant. Die Kosten hierfür werden auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

8. Koordination der einzelnen Baumaßnahmen

Die weitgehend zeitgleiche Realisierung von 38 privaten Einzelbauvorhaben auf sehr beengten räumlichen Verhältnissen innerhalb weniger Jahre ist nur möglich mit einer übergeordneten begleitenden Koordination. Ein mit der Anhandgabe zugesichertes Baustellenmanagement der Hansestadt Lübeck (Projektbüro Gründungsviertel) sorgt für einen reibungslosen Bauablauf der unterschiedlichen privaten Baumaßnahmen während der gesamten Bauzeit. Unterstützend wurde ein Lübecker Architekturbüro mit der Moderation des Abstimmungsprozesses und der Koordination aller Beteiligten wie Planern, Baufirmen, Hansestadt Lübeck und Bauherrn sowie der Bauablaufplanung beauftragt. Die Bauherren haben sich vertraglich verpflichtet, dass ihre Architekten an den regelmäßigen Baukoordinierungsrunden teilnehmen und ihre Bauvorhaben mit der Baustellenkoordinierung abstimmen, um in der Bauphase eine effiziente Baustellenlogistik zu gewährleisten.

Die Steuerung der für Sondernutzungen in Anspruch genommenen öffentlichen Flächen mit entsprechender verkehrlicher Sicherung wurde von der Straßenverkehrsbehörde im Interesse einer größeren Flexibilität auf das Projektbüro Gründungsviertel übertragen.

Aufgrund der geringen Straßenbreiten von Braun-, Fisch- und Alfstraße ist eine Anfahrbarkeit der Baugrundstücke mit Bau- und Lieferfahrzeugen über die Straßen nicht möglich. Eine private, durch die Hansestadt Lübeck vorab erstellte Baustraße im südlichen Baufeld zwischen Braun- und Fischstraße sowie im nördlichen Baufeld zwischen Alf- und Fischstraße soll es den Vorhabenträgern ermöglichen, die Baustelle rückseitig anzufahren.

Eine Kostenverteilung für Baustraße, Bauzaun einschließlich der Sicherung und Überwachung wird kostenmäßig auf alle Grundstückseigentümer umgelegt. Entsprechende Verträge zwischen HL und Bauherr/-innen wurden von allen unterzeichnet.

Die Bautätigkeit wird voraussichtlich bis 2020/ 2021 andauern, so dass die Koordination der Einzelvorhaben bis 2020 erforderlich sein wird.

9. Presse und Medien

Das Interesse der regionalen, aber auch der nationalen und internationalen Presse sowie aller Baufachzeitschriften und Medien am Gründungsviertel ist groß. Das Projekt ist Gegenstand vielfacher und durchgängig positiver regionaler und überregionaler Berichterstattung in Printmedien wie z.B. LN, Neue Züricher Zeitung, Welt und Süddeutsche Zeitung sowie in elektronischen z.B. in Sendungen des NDR Hörfunks und des Kulturjournal in der ARD.

10. Publikation

Wegen des Vorbildcharakters des Projekts hinsichtlich Vorbereitung, Planung und Architektur sowie der Umsetzung im historischen Kontext des UNESCO Welterbes der Lübecker Altstadt soll eine Publikation entstehen, die das Thema Bauen im historischen Bestand am Beispiel des Gründungsviertels darstellt und anderen Kommunen als Handlungsleitfaden dienen kann. Zur Finanzierung der Publikation werden Förderanträge bei Stiftungen und Institutionen gestellt. Das Erscheinen des Buches ist für 2019 geplant.

11. Kostenbilanz

Mit der Anhandgabe nahezu aller Grundstücke und der Abrechnung des überwiegenden Teils der bauvorbereitenden Maßnahmen kann nunmehr eine zuverlässige Prognose des für die Hansestadt Lübeck zu erwartenden Gewinns aus dem Projekt Gründungsviertel gegeben werden. Aktuell wird ein Überschuss von ca. 2,5 Mio. Euro erwartet. Die Kostensteigerungen

der Baureifmachung insbesondere bei den Erd- und Verbauarbeiten sowie dem Bau der Kellersohlen können durch höhere Einnahmen bei den Grundstücksverkäufen kompensiert werden.

Bei Aufhebung der Straßenausbaubeitragssatzung und Entfall der KAG Beiträge fehlen allerdings in der Projektkosten Kalkulation 3,7 Millionen Euro.

12. Ausblick

Der geplante Neuaufbau des Lübecker Gründungsviertels als modernes Wohnquartier für neues Wohnen und Arbeiten im UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ ist eines der herausragenden Projekte der Hansestadt Lübeck. Auf dem rund 10.000 m² großen Areal soll ein zukunftsweisendes, lebendiges Quartier mit individuellen Wohnformen und ergänzenden Nutzungen für ca. 500 neue Bewohner/-innen entstehen. Die Lübecker Altstadt soll als Wohnstandort weiter gestärkt werden und urbanes Leben zurückgewonnen werden.
Es ist geplant, das für die Stadtentwicklung bedeutsame Projekt Gründungsviertel bis 2022 zum Abschluss zu bringen.

Um dieses anspruchsvolle Ziel und die angestrebte hohe Projektqualität zu erreichen, ist ein optimales, koordiniertes Zusammenspiel aller privaten und städtischen Planungsbeteiligten bis zum Abschluss des Projekts unabdingbar. Voraussetzung und Grundlage hierfür ist weiterhin eine effiziente übergreifende Zusammenarbeit aller beteiligten Fachbereiche, Bereiche und Abteilungen.

Hansestadt Lübeck | Gründungsviertel | Projektstand Juni 2018

Anlage 2

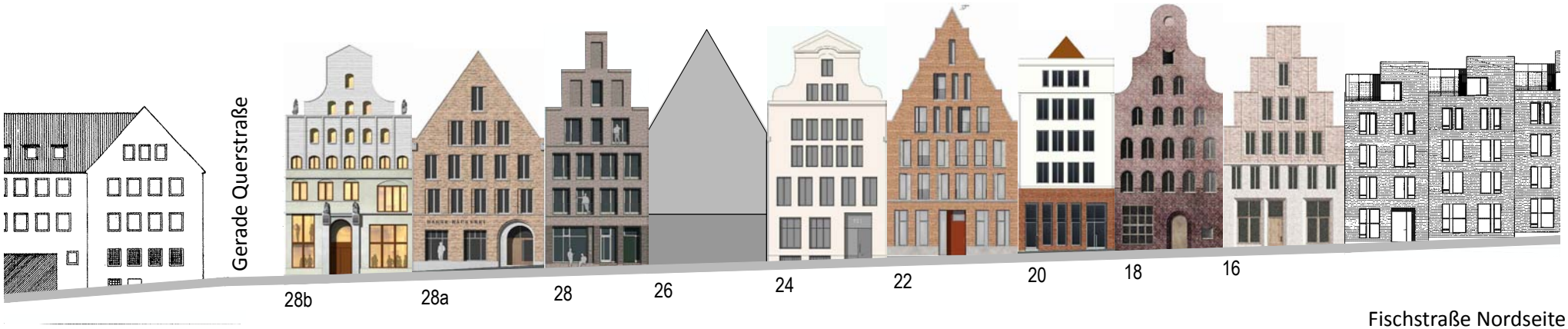
Fassadenwettbewerb

Realisierungswettbewerb Einhäuschen Querstraße | Jury

Workshop

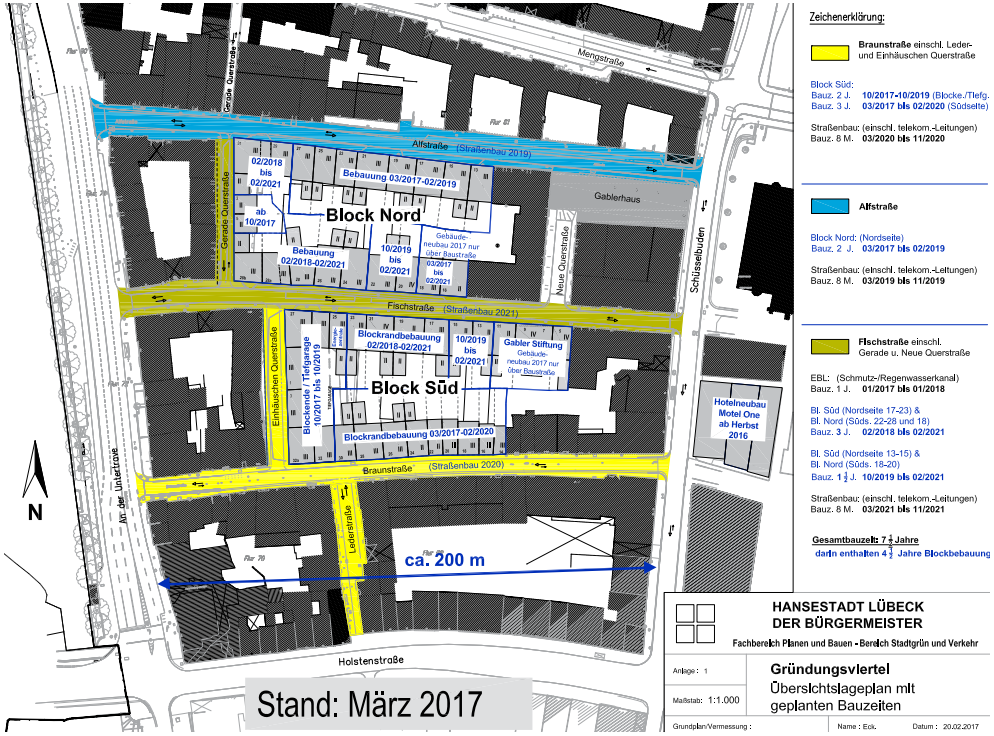
Alfstraße

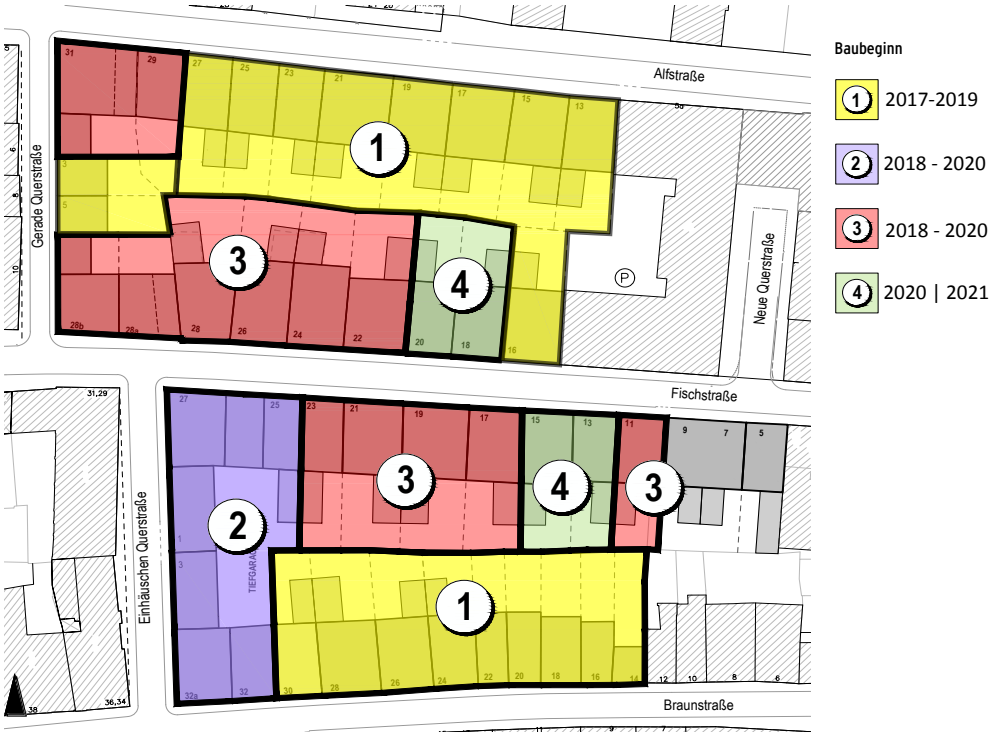
Braunstraße



Fischstraße Nordseite

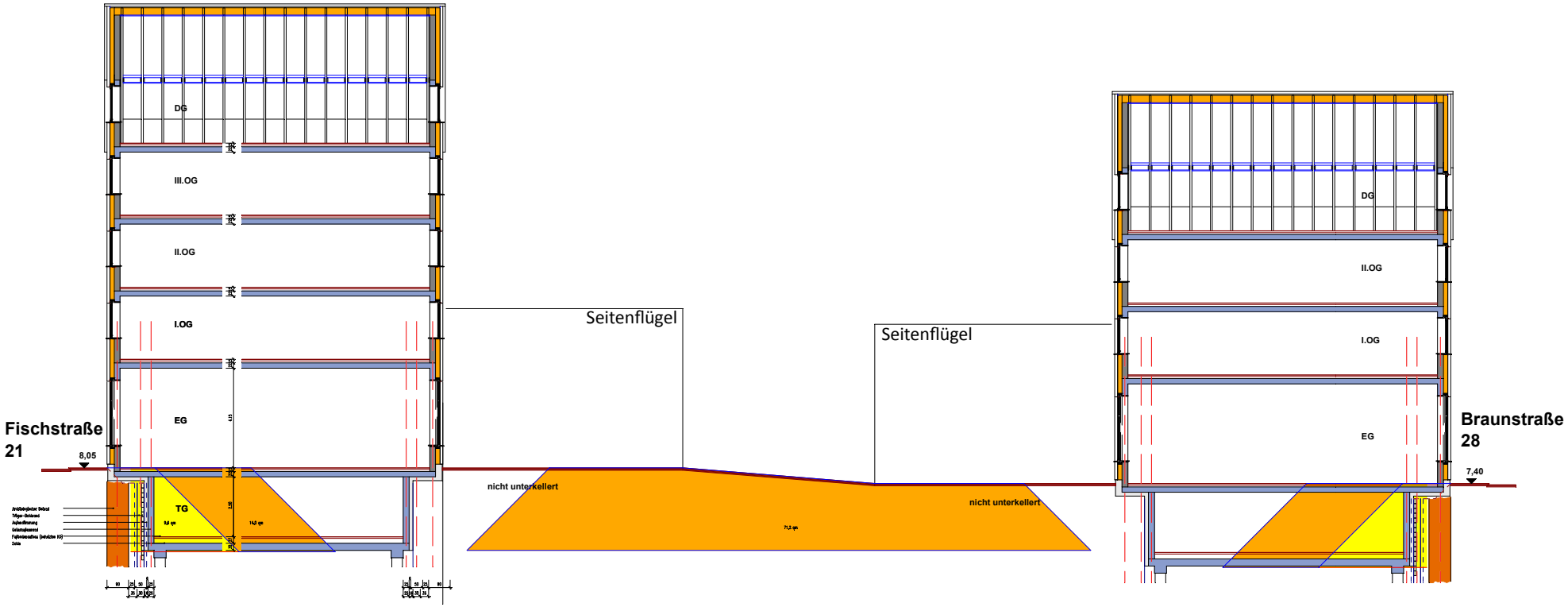
Fischstraße Südseite

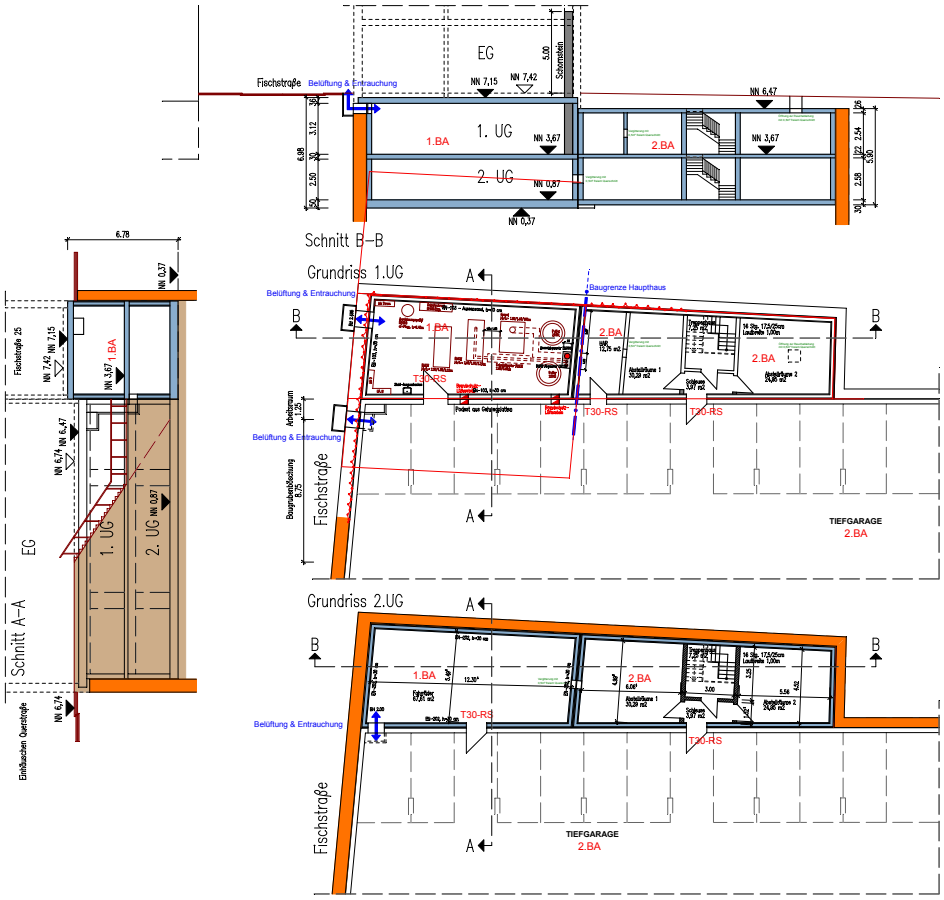

Zeichenerklärung:
Braunstraße einschl. Leder- und Einhäuschen Querstraße
Block Süd:
Bauz. 2 J. 10/2017-10/2019 (Blocke./Tiefg.
Bauz. 3 J. 03/2017 bis 02/2020 (Südseite)
Straßenbau: (einschl. telekom.-Leitungen)
Bauz. 8 M. 03/2020 bis 11/2020
Alfstraße
Block Nord: (Nordseite)
Bauz. 2 J. 03/2017 bis 02/2019
Straßenbau: (einschl. telekom.-Leitungen)
Bauz. 8 M. 03/2019 bis 11/2019
Fischstraße einschl. Gerade u. Neue Querstraße
EBL: (Schmutz-/Regenwasserkanal)
Bauz. 1 J. 01/2017 bis 01/2018
Bl. Süd (Nordseite 17-23) &
Bl. Nord (Süds. 22-28 und 18)
Bauz. 3 J. 02/2018 bis 02/2021
Bl. Süd (Nordseite 13-15) &
Bl. Nord (Süds. 18-20)
Bauz. 1 ½ J. 10/2019 bis 02/2021
Straßenbau: (einschl. telekom.-Leitungen)
Bauz. 8 M. 03/2021 bis 11/2021
Gesamtbauzeit: 7 ½ Jahre
darin enthalten 4 ½ Jahre Blockbebauung
Alfstraße (Straßenbau 2019)
Fischstraße (Straßenbau 2021)
Braunstraße (Straßenbau 2020)
Block Nord
Block Süd
Bebauung 03/2017-02/2019
Bebauung 02/2018-02/2021
Blockrandbebauung 02/2018-02/2021
Blockrandbebauung 03/2017-02/2020
Gabler Stiftung
Gablerhaus
Hotelneubau Motel One ab Herbst 2016
Gerade Querstraße
Neue Querstraße
Einhäuschen Querstraße
Schüsselbuden
Mengstraße
Leberstraße
Holstenstraße
An der Untertrave
ca. 200 m
N
HANSESTADT LÜBECK
DER BÜRGERMEISTER
Fachbereich Planen und Bauen - Bereich Stadtgrün und Verkehr
Gründungsviertel
Übersichtslageplan mit geplanten Bauzeiten
Maßstab: 1:1.000
Stand: März 2017

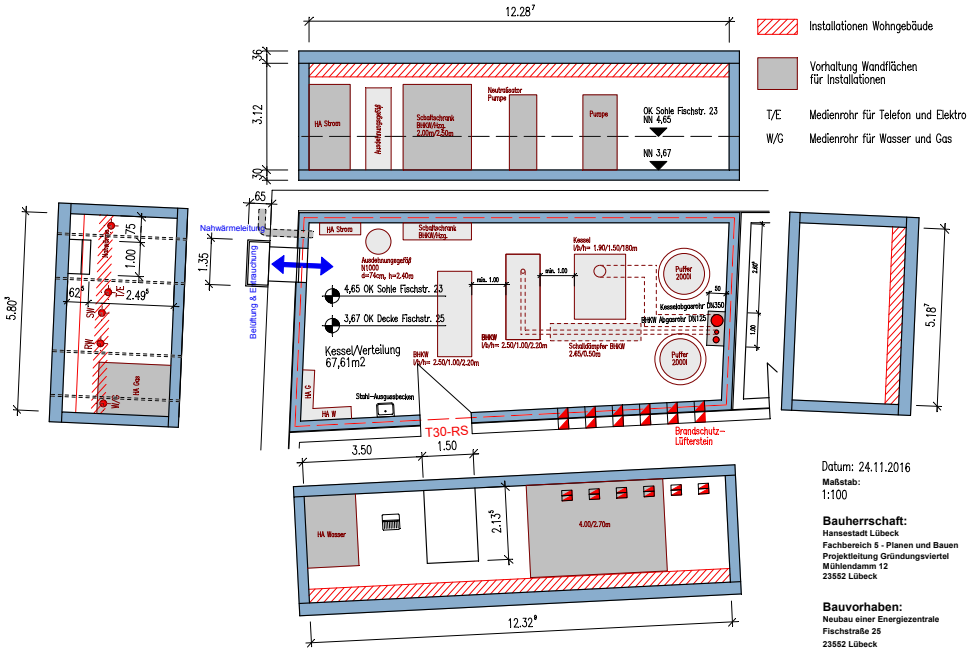

Baubeginn
1 2017-2019
2 2018 - 2020
3 2018 - 2020
4 2020 | 2021
Alfstraße
Gerade Querstraße
Neue Querstraße
Fischstraße
Einhäuschen Querstraße
Braunstraße
TIEFGARAGE

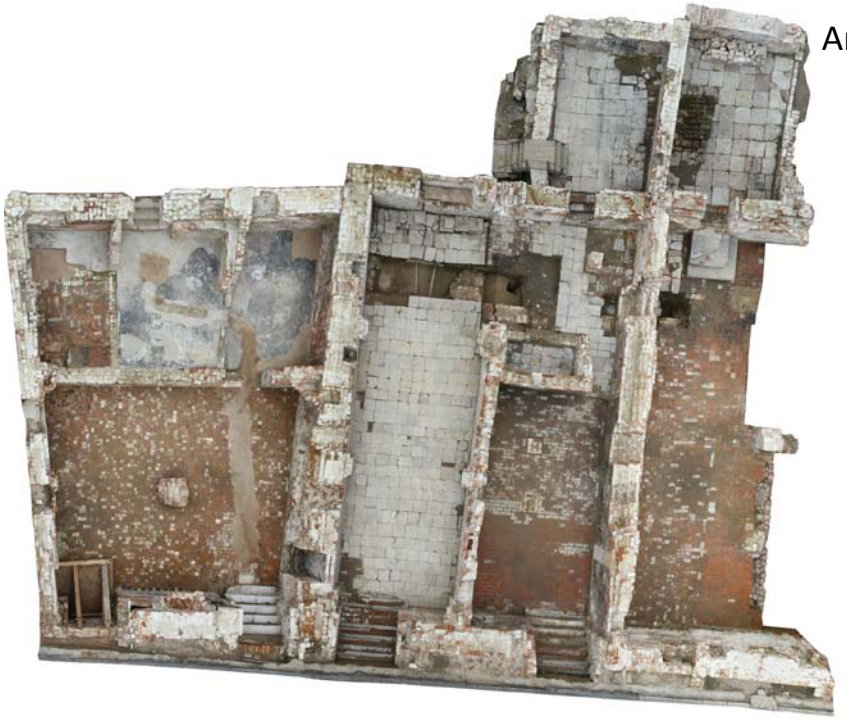
Boels

Systemschnitt durch ein Baufeld

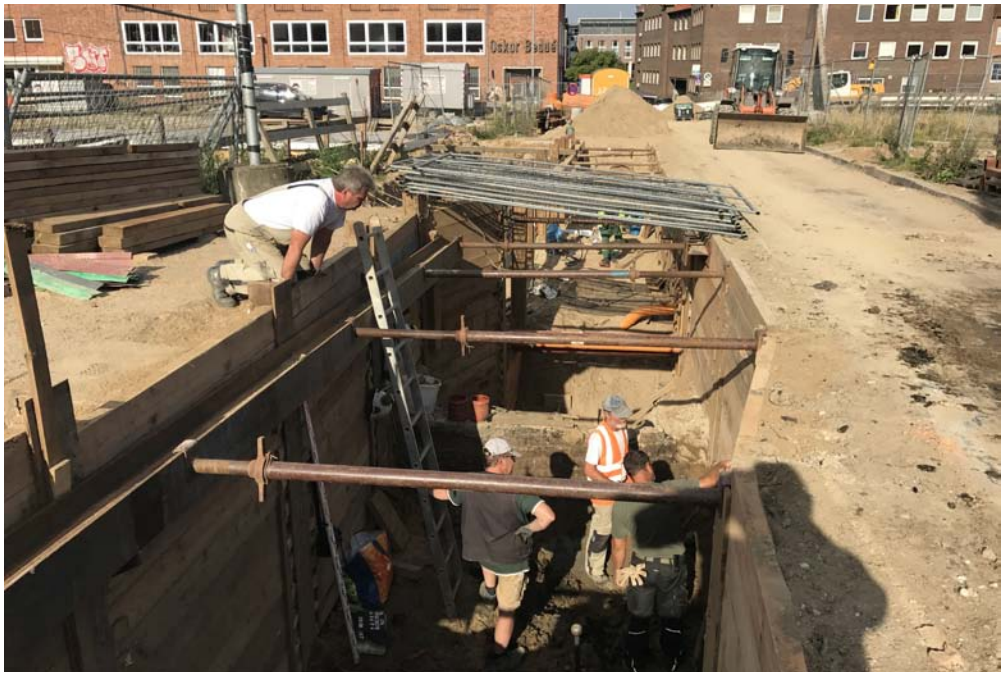


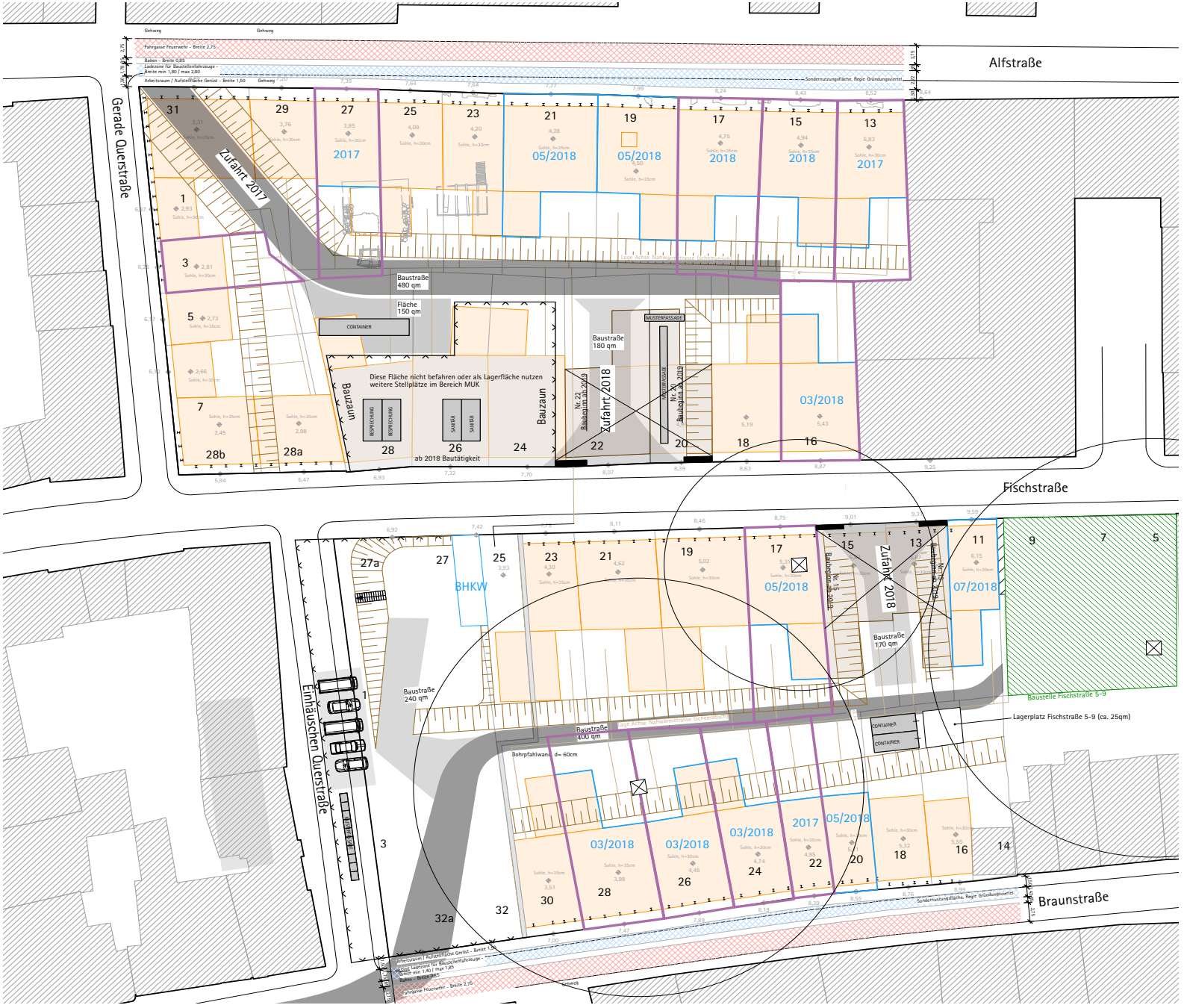

Schnitt B–B
Grundriss 1.UG
Grundriss 2.UG
Schnitt A–A
Fischstraße
Belüftung & Entrauchung
Baugrenze Haupthaus
TIEFGARAGE
2.BA
T30-RS
1. UG
2. UG
EG


Installationen Wohngebäude
Vorhaltung Wandflächen für Installationen
T/E Medienrohr für Telefon und Elektro
W/G Medienrohr für Wasser und Gas
Kessel/Verteilung 67,61m2
4,65 OK Sohle Fischstr. 23
3,67 OK Decke Fischstr. 25
T30-RS
Datum: 24.11.2016
Maßstab: 1:100
Bauherrschaft:
Hansestadt Lübeck
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Projektleitung Gründungsviertel
Mühlendamm 12
23552 Lübeck
Bauvorhaben:
Neubau einer Energiezentrale
Fischstraße 25
23552 Lübeck



TEREX


Oskar Bause



Legende:

- verkauftes Grundstück
- Baubeginn
- Höhe Gehweg Mitte Haus
- Lage Achse Nahwärmetrasse
- Bebauung Bestand
- Außenkanten Bebauung
- Gründungsplatten
- Baufelder Seitenflügel
- Böschung
- Feuerwehrgasse - freizuhalten!
- Baustellenzufahrt (min 3m)
- Ladezone Baustelle

Plangrundlage:

Verfasser: ARCHITEKTURGEMEINSCHAFT R. Zeschke & U. Witaszak, Architekten
Lübecker Str. 29 , 23611 Bad Schwartau

Datei: LP3-Lageplan
Leistungsphase: LP3 - Entwurfsplanung
Plan: 03-002
Stand: 11.2016

Wichtige Hinweise:

Alle Maße sind am Bau zu prüfen - Unstimmigkeiten sind unverzüglich der Bauleitung anzuzeigen.
Alle Qudratmeter- und Umfangsangaben beziehen sich auf Rohbaumaße.
Alle Höhenkoten beziehen sich auf OK FFB im Erdgeschoss = +/-0,00.
Alle Brüstungs- und Türhöhen beziehen sich auf OK FFB.

	Änderung	Datum	gez.
K	Böschung Süd korrigiert	02.05.2018	KF
J	Kranradien ergänzt	28.03.2018	LT
I	Seitenflügel gekennzeichnet	26.03.2018	KA
H	Baustraßen überarbeitet, Bautenstände ergänzt, Böschungen ergänzt	15.02.2018	LT
G	Baustraße Baufeld Nord überarbeitet	07.02.2018	LT
F	Zufahrt Baufeld Nord von Fischstraße entfernt	31.01.2018	LT
E	Darstellung Baustelle Fischstraße / Darstellung Lagerplatz Fischstraße	10.10.2017	KL
D	Zufahrt Baufeld Nord (Nr. 22 und Nr. 20) / Einmessung Braunstr. 14 / 16 /18	13.06.2017	LT
C	Erweiterung Baustraße (sekundäre Baustraße) Baufeld Süd	30.05.2017	LT
B	Verlagerung Baustraße Baufeld Nord	28.04.2017	AB
A	Entnahme der temp. Ladezone in der Braunstraße	14.03.2017	LT

Heske Hochgürtel Lohse Architekten PartGmbB

Projekt: **259 – GVHL**
Projektkoordination Gründungsviertel Lübeck

Alfstraße, Fischstraße, Braunstraße
23552 Lübeck

Bauherr:
Hansestadt Lübeck
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Mühlendamm 12
23552 Lübeck

Architekt:
Heske HochGürtel Lohse
Architekten PartGmbB
Fünfhausen 1
23552 Lübeck
T 0451 - 39 77 897 - 0
F 0451 - 39 77 897 - 9
info@hhl-architekten.de

Phase	Koordination
Plan	Baustelleneinrichtung
Maßstab	1:250
Datum	28.03.2018
Bearbeiter	LT
Plan-Nr.	BE-250-01
INDEX	J

Einnahmen-Ausgaben-Bilanz	**2.543.967 €**
Einnahmen	**13.615.975 €**
Verkaufserlöse aus Grundstücksverkäufen	**7.987.825 €**
Umlage Baureifmachung	**1.928.150 €**
Umlage öffentliche Entwässerung	**724.506 €**
KAG Neubauten und Altanlieger	**3.700.000 €**
Ausgaben / Kosten	**11.072.008 €**
1. Konzepte / Gutachten / Wettbewerbe / Presse	**476.471 €**
2. Herstellung baureifer Grundstücke	**4.645.037 €**
3. Vermarktung und baubegleitende Beratung	**737.700 €**
4. Sonstiges / Unvorhersehbares	**1.229.700 €**
Zwischensumme	**7.088.908 €**
5. Straßenbau / Herstellung und Umgestaltung	**3.983.100 €**