



Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Jelena Zamjatnins (E-Mail: Jelena.Zamjatnins@luebeck.de Telefon: 122 - 6133)

Projekt Gründungsviertel - Sachstandsbericht

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
21.08.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
04.09.2023	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
11.09.2023	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.09.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Die Fertigstellung des Großteils der privaten Baumaßnahmen auf den Grundstücken im Gründungsviertel wird zum Anlass genommen, über den aktuellen Stand der städtischen und privaten Maßnahmen im Gründungsviertel zu berichten.

Die Umsetzung von 38 Einzelbauvorhaben auf individueller Parzelle mit hohem gestalterischem Anspruch an eine zeitgemäße Architektur, die der Geschichte an diesem Ort würdig ist und die den stadträumlichen Kontext des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ respektiert, stellt ein komplexes Gesamtprojekt dar. Die Bauarbeiten auf kleinstem Raum, engen Straßen und stark eingeschränkten Lagerflächen auf den Baufeldern mit der Vielzahl von privaten Bauherr:innen und Firmen stellen zudem herausgehobene logistische Anforderungen dar.

Im Besonderen haben die Fischstraße und Einhäuschen Querstraße in den vergangenen Jahren deutlich wahrnehmbar an Kontur gewonnen. Damit lassen alle Straßen im Gründungsviertel nunmehr einen deutlichen Baufortschritt erkennen.

Auf Verwaltungsseite hat in den letzten beiden Jahren eine Umorganisation des Projekts innerhalb des Fachbereichs 5 Planen und Bauen begonnen. Es wurden die Aufgaben stärker den bauenden Bereichen zugeordnet, sodass neben dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung die Bereiche GMHL, Stadtgrün und Verkehr sowie Lübeck Port Authority in das Projekt eingebunden sind. Anzustreben ist auf Grund des Projektfortschritts eine Eingliederung in die allgemeinen Verwaltungsstrukturen- und Abläufe.

Bericht:

1. 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 Gründungs Viertel werden an 38 einzelne Bauherr:innen oder Baugemeinschaften verkauft. Die Grundstücke wurden nicht ausschließlich nach Höchstgebot vergeben. Der Verkauf der Hälfte der Grundstücke erfolgt zum Festpreis, um Familien mit Kindern sowie besondere Wohnformen, wie z. B. Mehrgenerationenwohnen, einen Grundstückserwerb im Gründungs Viertel zu ermöglichen. Mit notariellem Vertrag sind bisher 29 Grundstücke im Gründungs Viertels verkauft.

Weitere sechs Grundstücke sind aktuell in der Anhandgabe. Die Grundstückskaufverträge hierzu werden gegenwärtig forciert. Es liegen Freigaben der Entwürfe vom Welterbe- und Gestaltungsbeirat sowie Baugenehmigungen vor. Aufgrund der verlängerten Anhandgabezeiträume ist nicht ausgeschlossen, dass ein geplantes Projekt durch veränderte Rahmenbedingungen nicht realisiert wird. Sofern die Anhandgaben ohne Überführung in Grundstückskaufverträge enden, erfolgt schnellstmöglich eine neue Ausschreibung.

Die verlängerten Anhandgabezeiträume ergeben sich u.a. aus der realen Vermarktungspraxis und dem allgemeinen Baufortschritt. So dienen die unbebauten Grundstücke als Baustellenflächen und Zuwegungen der privaten Baustellen oder zur Herstellung der Glindmauer. Inmitten der intensiven Bauphase in den Jahren 2019 bis 2022 zeigte sich die Baustellenlogistik in besonders komplexer Weise. Mit dem Einzug der ersten Bewohner:innen galt es, die Zuwegung und Rettung bewohnter Gebäude mit u.a. Baustelleneinrichtungsflächen oder Straßensperrungen aktiver Baustellen in Einklang zu bringen. Weiter hat die exorbitante Baukostenpreisentwicklung in Verbindung mit der pandemischen Situation (Covid-19) der letzten Jahre auch auf die Projekte im Gründungs Viertel Auswirkungen.

Der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften wird die drei freien Einfamilienhausgrundstücke in der Braunstraße 16 und 20 sowie in der Gerade Querstraße 5 noch in 2023 erneut ausschreiben. Teilweise sind die Anhandgaben aus den o.g. Gründen zurückgegeben. Weiterhin vorgesehen ist, dass diese Grundstücke zum Festpreis an Familien oder Lebensgemeinschaften mit mindestens einem im Haushalt lebenden, minderjährigen Kind angeboten werden. Inwiefern der Ansatz mit Blick auf die Situation im Bausektor aufrechtzuerhalten ist, bleibt abzuwarten.

Die Grundstückskaufverträge definieren explizite Vorgaben zu u.a. Bauzeitfenstern, weshalb im Vorfeld von Verkäufen die Baulogistik (u.a. Baustelleneinrichtungsflächen, Straßensperrungen) näher abzustimmen ist. Dies ist für Käufer:innen entscheidend, um die Finanzierung und vereinbarte Bauzeitfenster einzuhalten. Der Verkauf erfolgt in baureifem Zustand.

Grundsätzlich ist eine gute Nachfrage nach den Grundstücken im Gründungs Viertel weiterhin erkennbar.

2. Hochbaumaßnahmen

Private Bauvorhaben

Im neuen Gründungs Viertel sind 26 Gebäude fertiggestellt und größtenteils bewohnt. Die Arbeiten am Gebäude Braunstraße 14 sind weitgehend abgeschlossen. Die sechs aktuell in Anhandgabe stehenden Grundstücke sollen 2023/2024 in Bau gehen. Die Bautätigkeiten auf dem Grundstück Fischstraße 26 werden nach Kenntnis der Verwaltung zeitnah fortgeführt.

Das größte, mehrere Parzellen umfassende Grundstück im Gründungsviertel (Bauvorhaben Einhäuschen Querstraße) ist für den Geschosswohnungsbau bestimmt. 30% der Wohnflächen sind für öffentlich geförderten Wohnungsbau geplant. Eine Quartierstiefgarage in zwei Untergeschossen sowie das Gebäude für die Energiezentrale sind in den Gesamtkomplex integriert. Die Fertigstellung des Großbauvorhabens überschreitet das geplante Zeitfenster von Ende 2021. Neben der herausfordernden Baulegistik sind die Verzögerungen u.a. der komplexen Erdarbeiten und Statikprüfungen für die Quartierstiefgarage in den zwei Untergeschossen geschuldet. Nach Kenntnis der Verwaltung wird seitens des Investors ein Bezug in 2023 angestrebt.

Die Grundstücke für die Einfamilienhäuser in der Braunstraße 16 und 20 sowie Gerade Querstraße 5 werden voraussichtlich 2024/25 in den Bau gehen. Insgesamt wird eine Fertigstellung aller privaten Hochbaumaßnahmen in 2025/26 erwartet.

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 (Bauvorhaben Einhäuschen Querstraße) von der Hansestadt Lübeck fertiggestellt. So konnte Energie schon vor Fertigstellung des Gebäudekomplexes über die Tiefgarage geliefert werden. Das Leitungsnetz ist fertiggestellt, sodass die noch nicht fertiggestellten Gebäude mit ihren jeweils nach Wärmebedarf individuell angepassten Übergabestationen angeschlossen werden können.

Braunstraße 14

Das Bestandsgebäude Braunstraße 14 stellt einen Sonderfall im Gründungsviertel dar. Da sich die Brandwand des benachbarten, denkmalgeschützten Bestandsgebäudes Braunstraße 12 gegen den vorhandenen Rest der ehemaligen Schule (Braunstraße 14) lehnt, konnte es nicht wie die einstigen Schulgebäude abgebrochen werden. In seinem ehemaligen Zustand war der Gebäuderest u.a. ohne Treppe und Sanitäreinheiten nicht nutzbar. Es bedurfte eines tiefgreifenden und komplexen Umbaus im Bestand, der eine Transformation in eine dem Gründungsviertel angemessene Architektur zum Ergebnis hat.

Aufgrund der statischen Vorgaben, inklusive vorab durchgeführter Sicherungsmaßnahmen, wurde das Gebäude durch die Hansestadt Lübeck umgebaut (s. VO/2018/06110). Der Auftrag für die Planung und Umsetzung ging an den einzigen Lübecker Preisträger des Fassadenwettbewerbs. Eine private Baumaßnahme war auf Grund der besonderen Baubedingungen nicht anzunehmen. Der erweiterte Rohbau ist hergestellt, ebenso wie das Gelände im rückwärtigen Grundstücksteil, inkl. Abfangung des Geländeversprungs zum Nachbargrundstück Braunstraße 16. Die Vermarktung des Gebäudes ist eingeleitet.

Das Gebäude ist ein dreigeschossiges Einfamilienhaus mit 80m² Wohnfläche auf einem Grundstück in der Größe von 145m². Das Gebäude ist an das Blockheizkraftwerk im Gründungsviertel angeschlossen. Um individuellen Bedürfnissen nicht vorzugreifen und um eine eigene Gestaltung zu ermöglichen, wurde auf die Ausstattung des Gebäudes verzichtet (u.a. Bodenbeläge, Treppenbelag, Anstriche, Wandfliesen, Türdrückergarnituren, Sanitärausstattung, Küche).

Es ist davon auszugehen, dass sich das Bauvorhaben Braunstraße 14 als unwirtschaftlich erweist. Die Kosten belaufen sich nach aktuellem Stand auf ca. 830.000 Euro (exkl. Personalkapazitäten der Verwaltung). Diese vergleichsweise hohen Kosten (> 10.000 Euro/m²) gehen u. a. zurück auf die durchgehende Beachtung der statischen Vorgaben beim Abbruch und Bau sowie die allgemein komplexe Baustellenlogistik im Gründungsviertel. Ferner bleiben die Gebäudemaße hinter den im Gründungsviertel üblichen Grundstückstiefen zurück (Breite 5,94 m/Tiefe 7,85 m), wonach keine optimale Grundstücksausnutzung ermöglicht wird.

Zugleich war es Aufgabe, unter der Bedingung einer energetischen Ertüchtigung, das Gebäudefragment der ehemaligen Schule so umzubauen, dass es den städtebaulichen Vorgaben des Gründungsquartiers möglichst nahekommt und sich unauffällig in die Neubauten einreihet. Demnach handelt es sich vorliegend bereits allgemein um eine besondere Bauaufgabe.

Ob ein Verkaufserlös in Höhe der Investitionskosten erzielt werden kann, bleibt abzuwarten.

3. Bauvorbereitende Maßnahmen

Die bauvorbereitenden Maßnahmen wurden überwiegend bereits vor dem Start der Hochbaumaßnahmen im Gründungsquartier organisiert. Im Zuge des stetig wachsenden Baufortschritts und begründet durch die Tatsache, dass die meisten Gebäude im Gründungsquartier bereits bezogen sind und damit die Gärten gestaltet und genutzt werden, sind die bauplanerischen Anforderungen für die verbleibenden Grundstücke anzupassen. Folglich sind weitere bauvorbereitende Maßnahmen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen erforderlich geworden, um ein Bauen in den Baulücken zu ermöglichen. Diese Maßnahmen sind weitgehend abgeschlossen. Gestartet sind die Maßnahmen auf den Grundstücken Alfstraße 29/31 in 2021. In der Braunstraße 16, 20 und Fischstraße 15 sind die Arbeiten ebenso beendet. Die Maßnahmen auf den Grundstücken Fischstraße 28b und Gerade Querstraße 5 werden in 2023 abgeschlossen.

4. Glindmauer

Gemäß Bebauungsplanfestsetzungen und Kaufvertragsvereinbarungen entsteht an den Grundstücksrückseiten eine für die Lübecker Altstadt typische Glindmauer. Diese wird durch die Hansestadt Lübeck, im Auftrag der Bauherr:innen, geplant und hergestellt. Die Kosten werden durch eine entsprechende Vereinbarung in den Grundstückskaufverträgen im Nachgang auf die Bauherr:innen umgelegt.

Mit dem Bau der Glindmauer wurde im Zuge einer öffentlichen Ausschreibung das Büro tBLter Balk Laudan Landschaftsarchitekten PartG mbB beauftragt. Das Büro hat die Abstimmungsprozesse mit den Bauherr:innen zu logistischen und gestalterischen Themen, aber auch zu individuellen Lösungen zwischen den Grundstücksnachbarn, vorgenommen.

Der Bau der Glindmauer erfolgte in Teilabschnitten analog zum Baufortschritt der Hochbaumaßnahmen. Im nördlichen Baufeld wurden die Arbeiten in 2022 abgeschlossen. Im südlichen Baufeld wurde die Mauer ebenso fertiggestellt. Die Bauherr:innen der fertiggestellten Gebäude haben ihre Gartenhöfe sowie individuell ihre Quermauern/-zäune oder auch Heckenbepflanzungen zu den Nachbargrundstücken weitgehend gestaltet.

5. Straßensanierung

Abschluss des Projekts Gründungsquartier stellt die grundhafte Sanierung der Straßenoberflächen dar. Vorgesehen ist eine Herstellung mit geschnittenem Granitgroßsteinpflaster in der Fahrbahn. Die Sanierungsmaßnahmen erfolgen in Teilabschnitten und in Abstimmung mit den Bauherr:innen. Zur Gestaltung der Straßenoberflächen erfolgt gegenwärtig die fachliche Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Fachstellen. Anschließend ist eine Informationsveranstaltung mit den Anlieger:innen der betroffenen Straßen vorgesehen. Der Beginn der Sanierungsmaßnahmen ist in 2025 vorgesehen, wenn die Grundstücke Alfstraße 29/31, Fischstraße 28b und das Bauvorhaben Einhäuschen Querstraße voraussichtlich fertiggestellt sind.

Auf Grund des Wegfalls der Straßenausbaubeiträge ergeht keine Kostenbeteiligung der Bauherr:innen. Im Vorfeld der privaten Baumaßnahmen wurde die technische Infrastruktur

durch die Hansestadt Lübeck hergestellt. Die Erschließungskosten der Grundstücke sind in die Grundstücksveräußerung eingepreist.

6. Baustellenkoordination

Die weitgehend zeitgleiche Realisierung von 38 privaten Einzelbauvorhaben auf sehr beengten räumlichen Verhältnissen war und ist nur mit einer umfangreichen Koordination möglich. Die Bauherr:innen haben sich entsprechend über die Grundstückskaufverträge verpflichtet, dass ihre Architekt:innen an regelmäßigen Baukoordinationen teilnehmen und Bauvorhaben mit allen Beteiligten abstimmen, um eine effiziente Baustellenlogistik zu gewährleisten.

Die Bauherr:innen haben mit einem eigens eingesetzten, fachlich qualifizierten und mit den lokalen Gegebenheiten vertrauten Lübecker Architekturbüro reagiert. Auf diese Weise erging die Moderation der Abstimmungsprozesse und die Koordination aller Beteiligten wie Planer:innen, Baufirmen, der Hansestadt Lübeck und den Bauherr:innen. Die so erfolgte Bauablaufplanung ist als ein wesentlicher Erfolgsfaktor des Projekts Gründungsquartier zu verstehen. Aufgrund des hohen Baufortschritts haben sich die Bauherr:innen Ende 2021 gegen die Fortsetzung bzw. Finanzierung der gemeinsamen Baukoordinationen ausgesprochen.

Durch die komplexe Koordinierung ist es gelungen, auf die anspruchsvollen Bauprozesse in den geringen Straßenbreiten von Braun-, Fisch- und Alfstraße sowie Gerade Querstraße und Einhäuschen Querstraße zu reagieren. Es wurden u.a. Baustraßen im Inneren der Blöcke sowie bis 2021 eine Baustraße in der Fischstraße errichtet. Die Hansestadt Lübeck hat in Teilen die Maßnahmen im Auftrag der Bauherr:innen übernommen und wird entsprechende Kosten auf die Bauherr:innen umlegen. Auf Grund des Baufortschritts und der erfolgten Nutzungsaufnahmen (Erschließung und Rettungswege) sind die Baustraßen zurückgebaut und aufgehoben. Die noch zu erstellenden Gebäude werden aus dem öffentlichen Straßenraum heraus gebaut, analog vergleichbarer Bauvorhaben in der Lübecker Altstadt.

Weiter zeigte sich das regelmäßige Gestatten der Inanspruchnahme städtischer Grundstücke für die aktiven Baustellen als unerlässlich für einen funktionierenden Baufortschritt.

7. Kostenbilanz

Nach Abschluss der gegenwärtigen baufeldvorbereitenden Maßnahmen auf den noch zu verkaufenden Grundstücken wird die Hansestadt Lübeck die Bautätigkeiten weitgehend abschließen. Eine erste Prognose zum aktuellen Zeitpunkt lässt Kosten in Höhe von 7.500.000 Euro erwarten, denen zu erwartende Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen in Höhe von 10.600.000 Euro gegenüberstehen. Unbereinigt sind u.a. die Umlegung von allgemeinen Kosten für Baustraßen und die Glindmauer, Kosten für Sicherungsmaßnahmen; Öffentlichkeitsarbeit etc. Zusätzlich werden im Zusammenhang mit der Herstellung der Straßenoberflächen Kosten in Höhe von rund 5.500.0000 Euro erwartet.

Die Aufhebung der Straßenausbaubeitragssatzung und der Entfall der KAG Beiträge führt zu einem Defizit von mehr als 3,7 Millionen Euro im Verhältnis zu den ursprünglichen Überlegungen.

8. Öffentlichkeitsarbeit

Aufgrund des Vorbildcharakters des Projekts hinsichtlich Vorbereitung, Planung und Architektur sowie der Umsetzung im historischen Kontext der UNESCO-Welterbestätte Lübecker Altstadt ist das Interesse der regionalen, nationalen und internationalen Fachwelt sehr groß. Das Projekt ist Gegenstand vielfacher positiver Berichterstattung in Printmedien sowie in Sendungen des NDR oder des Kulturjournals in der ARD.

Des Weiteren besteht bei den bundesweiten Universitäten/Hochschulen ein großes wissenschaftliches Interesse am „Lübecker Weg“ für den Neuaufbau des Gründungsviertels. Zahlreiche Abschlussarbeiten befassen sich mit der Herangehensweise und den Umsetzungsmöglichkeiten für einen Städtebau, der auf individuelle Vielfalt, lokale Prägung und nachbarschaftliche Gemeinschaft sowie Kooperation im Zeichen höherer gemeinsamer Ziele setzt.

9. Nachbarschaftsentwicklung und gewerbliche Situation

Im Gründungsviertel ist eine gute Nachbarschaftsentwicklung erkennbar. Die Bewohner:innen haben sich untereinander organisiert, um den nachbarschaftlichen Austausch zu fördern und Informationen auszutauschen. Darüber hinaus hat Ende 2021 erstmalig eine Gemeinschaftsveranstaltung der Bewohnerschaft im Gründungsviertel stattgefunden, organisiert durch Bewohner:innen. Auch in 2022 und 2023 ist die Nachbarschaft gemeinsam zusammengekommen. Weitere Veranstaltungen erfolgten, wie eine gemeinsame Quartierbegehung, initiiert durch das Architekturforum.

Die Entwicklung bestätigt, dass mit der Vergabe von 38 Einzelgrundstücken nicht nur eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität erzielt werden kann, sondern im Besonderen eine aktive Nachbarschaft entsteht, die sich mit dem Quartier identifiziert. Es zeigt sich der intensive Austausch zwischen den Bauherr:innen und Architekt:innen u.a. im Rahmen des Baugeschehens offensichtlich als gute Ausgangssituation.

Auch sind inzwischen einige gewerbliche Nutzungen im Gründungsviertel zu finden. Neben Büronutzungen zählen hierzu u.a. ein B&B Hotel, eine Galerie und eine Musikschule. Im Zuge der Weiterentwicklung – insbesondere der Fertigstellung des Großbauvorhabens an der Einhäuschen Querstraße – wird eine Ergänzung um weitere gewerbliche Nutzungen erwartet.

10. Ausblick

Durch den Neuaufbau des Gründungsviertels wird die Lübecker Altstadt als attraktiver, stark nachgefragter Wohnstandort mit bis zu 170 Wohneinheiten für ca. 450 neue Bewohner:innen gestärkt. Durch die Belebung der Erdgeschosszonen mit öffentlichkeitswirksamen gewerblichen Nutzungen kann es gelingen, urbanes Leben zu verstetigen.

Die aktuelle Situation lässt einen Abschluss des für die Lübecker Stadtentwicklung bedeutsamen Projekts Gründungsviertel im Jahr 2026 erwarten. Die Zeitfenster sind hierbei explizit abhängig von der Entwicklung des Bausektors bzw. der Umsetzung der privaten Baumaßnahmen und machen weiterhin ein optimales, koordiniertes Zusammenspiel aller privaten und städtischen Planungsbeteiligten unabdingbar.

Die Gestaltung der Straßenräume soll in einer Informationsveranstaltung den Anlieger:innen vorgestellt werden (s.o.). Bis zur Umgestaltung der Straßenräume werden die Oberflächen provisorisch hergestellt. Es wird geprüft, inwiefern die Trafostation in der Einhäuschen Querstraße im Vorfeld zurückgebaut werden kann.

Die Aufgaben der Hansestadt Lübeck konzentrieren sich auf den Abschluss der durch die Hansestadt Lübeck begleitenden Bauvorhaben sowie die Baureifmachung und Verkehrssicherung noch nicht veräußerter Grundstücke. Zugleich bilden u.a. die Vermarktung der freien Grundstücke, die intensive Bauberatung unter Einbezug des Welterbe- und Gestaltungsbeirats, Kostenumlegungen und die Abstimmung von verkehrsrechtlichen Anordnungen/ Sondernutzungen zentrale und weiterhin umfassende Aufgaben der Verwaltung.

Für das Jahr 2024 ist ein Symposium angestrebt, um im fachlichen Diskurs den gewählten Lübecker Weg zu thematisieren. Eingebunden werden sollen Bauherr:innen, Architekt:innen, Fachwelt, Politik und der das Projekt begleitende Welterbe- und Gestaltungsbeirat. Die Erarbeitung einer Dokumentation zum Gesamtprozess ist abschließend vorgesehen.

Anlagen:

Senatorin Joanna Hagen