



Lübeck, 31.08.2023

Bearbeitung: Oliver Groth (E-Mail: [oliver.groth@luebeck.de](mailto:oliver.groth@luebeck.de) Telefon: 122-1026)

## **Ergänzende Informationen zum Bericht "Fortsetzung des Projektes "Buddenbrookhaus, Erweiterung, Umbau und Sanierung, Meng- straße 4+6, 23552 Lübeck" (VO/2023/12438)**

### **Verschiedene Nachfragen zum Vorhaben Neue Buddenbrookhaus**

#### **Fragen aus der Mail von BM Detlef Stolzenberg an den Bürgermeister vom 29.08.2023:**

##### **1. Grunddienstbarkeit**

*Frage: „Zu den Ausführungen zur Verlegung der Ausübungsstelle einer Grunddienstbarkeit entstand die Nachfrage, ob nicht aufgrund der Zustimmung zur Verlegung der Zufahrt genau der Standort eines möglichen Treppenhauses, der der alten Zufahrt diente, quasi erkennbar wird, und damit dieser Standort als Ausübungsstandort entfallen kann.“*

##### Antwort:

Hierzu ist anzumerken, dass es sich bei den Grunddienstbarkeiten, die einerseits das Durchfahrtsrecht der Hofanlieger an einer bestimmten Ausübungsstelle und andererseits das Benutzungsrecht der Hofanlieger an der eigentlichen Blockbinnenhofffläche betreffen, um zwei zu unterscheidende Grunddienstbarkeiten handelt. Die Entscheidung zur Änderung einer Grunddienstbarkeit kann damit schon keine stillschweigenden Auswirkungen auf die andere Grunddienstbarkeit haben, ohne dass die andere Grunddienstbarkeit Entscheidungsgegenstand ist. Außerdem erfolgte die Änderung der Grunddienstbarkeit zur Verlegung der Ausübungsstelle des Durchfahrtsrechts zeitgleich mit einer Änderung der Grunddienstbarkeit zum Benutzungsrecht des Blockbinnenhofs (Änderung von Bebauungsgrenzen). Da die letztgenannte Änderung schon nicht explizit die erforderliche Fläche zur Errichtung des außenliegenden Treppenhauses beinhaltet, verstieße die geäußerte Herleitung einer Zustimmung gegen den Bestimmtheitsgrundsatz.

Anliegend wird als Anlage der „Umlegungsplan Gebiet 14, Lübeck, Innere Stadt, Fünfhausen-Beckergrube-Breite Straße-Mengstraße, 1. Abschnitt – Oberer Wehdehof“ vom 10.07.1969 zur Verfügung gestellt. Bestandteil des Umlegungsplans ist u.a. die Hofordnung sowie der damals beschlossene Hofplan, der die Stellplatzverteilung festhält. Im Nachgang wurde der Stellplatzplan aktualisiert mit Stand vom 17.06.1994. Ein neuerer von den Hofanliegern beschlossener Plan liegt derzeit nicht vor. Dieser Plan ist jedoch mittlerweile überholt, da ausgelöst durch den Neubau des Parkhauses auf dem Wehdehof auch die Stellplatzanlage außerhalb des Parkhauses, mithin auch auf dem Oberen Wehdehof, auf Basis eines städtebaulichen Vertrags zum Parkhausneubau umgebaut wurde. Die Aktualisierung des Stellplatzplanes ist derzeit in Bearbeitung und Abstimmung.

Dieser Umstand hat allerdings keine Relevanz für die Beantwortung der Fragen, die in den in dieser Woche stattgefundenen Gremiensitzungen geäußert worden sind.

*Frage: „Dann stellt sich die Frage, ob die Grunddienstbarkeit das Begehen und Befahren für den Anliegerverkehr nicht bereits räumlich durch die Anordnung von Parkplätzen einschränkt. Das Recht zum Begehen und Befahren ist durch die ausgewiesenen Parkplätze in der Hofordnung beschränkt. Dort kann die Grunddienstbarkeit zum Begehen und Befahren tatsächlich nicht ausgeübt werden.“*

#### Antwort

Bei dem Stellplatzplan handelt es sich um einen durch die Hofgemeinschaft abänderungsfähigen Beschlussgegenstand, der auf dem Umlegungsplan zum Oberen Wehdehofs beruht. Das Recht aus der Grunddienstbarkeit ist davon abzugrenzen und stellt ein davon losgelöstes Recht dar. Zwar ist durch die innergemeinschaftliche Organisation über einen Stellplatzplan eine Einschränkung der Rechte der Hofanlieger untereinander eingetreten. Dies entfaltet jedoch keine Wirkung in dem Rechtsverhältnis zwischen der Hansestadt Lübeck und den einzelnen Hofanliegern in Bezug auf Flächen, die der Hofgemeinschaft nicht mehr zur Nutzung zur Verfügung stehen sollen.

## **2. Thermische Konservierung**

*Frage: „...bei welchen anderen Kellern ohne Nutzung eine thermische Konservierung gefordert wurde...“*

#### Antwort

Die Frage ist unerheblich, weil jedes Vorhaben einer Einzelbetrachtung unter den jeweilig geltenden Rahmenbedingungen und Voraussetzungen unterliegt und entsprechend die denkmalpflegerische Auflage ausfällt. Im vorliegenden Fall ist die thermische Konservierung unabhängig von der Nutzung eine denkmalrechtliche Auflage. Diese Auflage ist Gegenstand der dem Zuwendungsbescheid zugrundeliegenden Bauunterlagen. Wie die IBSH bereits mit Schreiben vom 21.02.2023 (Anlage 2 zu VO/2023/12037) mitgeteilt hat, können Abweichungen hiervon entweder zum Verlust der Förderfähigkeit der Maßnahmen zur Sanierung des Kellers oder ggfs. zum Widerruf des Zuwendungsbescheides führen.

Wichtig ist hierzu explizit hervorzuheben, dass Sanierungsfälle wie beim Beispiel Buddenbrookhaus und insbesondere von Kellern (mit Gewölben) nicht der gängige Alltag in der Denkmalpflege ist und daher auch keine großen wissenschaftlichen Datenmengen vorliegen, um die Fälle miteinander zu korrelieren und daraus etwas abzuleiten. Dieses ist sogar gar nicht möglich, da jeder Keller ein anderes Klima und andere Schadensbilder bzw. -Quantitäten hat. Z.B. sind durch die unterschiedlichen Alter der Keller, die Verkehrs- oder Klimabedingungen die Grundparameter im für jedes einzelne Objekt zu bestimmen und daher nicht vergleichbar. Jedes Objekt bedarf einer anderen thermischen Konservierung und daher können auch Maßnahmen sich unterscheiden. Das ist der Fall wie z.B. beim Kranenkonvent oder dem Keller in Königstraße 21. Im zuständigen Fachausschuss für Kultur und Denkmalpflege kann hierzu in der nächsten Sitzung umfänglich berichtet werden.

## **3. Darstellung der rechtlichen Möglichkeiten aus dem festgelegten Sanierungsgebiet**

*a. Liegt das Bauvorhaben Neues Buddenbrookhaus in einem förmlich festgestellten Sanierungsgebiet?*

Das Sanierungsgebiet endet nach dem Lageplan in nördlicher Richtung an der Grenze zu den Grundstücken Mengstraße 2-20. Folglich liegt das Bauvorhaben neues BBH (Mengstraße 4-6) innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, aber nicht der Blockbinnenhof, der zu überbauen wäre.

*b. Welche Sanierungsziele sind Gegenstand des Sanierungsgebietes?*

In dem Endbericht zu den nach § 141 BauGB durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen „Altstadt“ Lübeck mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept werden unter dem Oberpunkt „Kultur und Soziales“ die nachfolgenden Handlungsfelder benannt: „Baukultur bewahren, Teilhabe ermöglichen und Funktionen verbessern“. Überdies gibt es jedoch keine generellen, bzw. innerhalb des gesamten Gebiets als allgemeingültig zu verstehenden Sanierungsziele. Vielmehr werden bezogen auf die jeweiligen Einzelmaßnahmen konkrete Ziele der jeweiligen Maßnahmen festgelegt.

*c. Ist in den vorbereitenden Untersuchungen die Sanierung des Buddenbrookhauses als Maßnahme aufgenommen worden?*

Ja, „Umbau und Erweiterung Buddenbrookhaus“ ist dort unter der laufenden Nummer 26 aufgeführt. Neben der baulichen Erweiterung ist in der Maßnahmenbeschreibung die Neukonzipierung der Dauerausstellung aufgenommen. Als Maßnahmenziel wird aufgeführt: Erweiterung der international renommierten Kultureinrichtung und Bewahrung des baukulturellen Erbes.

*d. Welche Sanierungsziele sind für die obere Mengstraße beschrieben?*

Aus dem Endbericht der vorbereitenden Untersuchungen, dort Maßnahme 8 (Erneuerung/Umgestaltung Freiflächen St. Marien, Rathaus, Markt), ergibt sich, dass für den Bereich der oberen Mengstraße eine Fußgängerzone baulich hergestellt werden soll. Betreffend die gesamte Mengstraße lassen sich der Maßnahmenbeschreibung darüber hinaus die nachfolgenden Aspekte entnehmen: Optimierung der Fahrrad- und Motorradabstellplätze, Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen insbesondere im Übergang zum Platz nördlich der Kirche St. Marien, Schaffung von Sitzgelegenheiten zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Verbesserung der Barrierefreiheit. In dem Endbericht werden zur Maßnahme 8 stichpunktartig die folgenden Maßnahmenziele genannt: die Aufwertung des Gesamtbereiches durch Beseitigung baulicher und funktionaler Mängel, Schaffung qualitätsvoller Räume, die dem historischen Erbe gerecht werden, Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten, Stärkung der Wegebeziehungen und Anordnung öffentlicher Toiletten.

*e. Ist die Zufahrt zu den Hofparkplätzen durch Mengstraße 6 als Erschließungsanlage im Sinne des § 147 BauGB zu bewerten?*

Nein, § 147 Abs.1 Satz 1 Nr. 4 BauGB erfasst nur öffentliche Erschließungsanlagen. Die Zufahrt zu den Hofstellplätzen ist jedoch eine private Anlage.

*f. Wäre eine Änderung der Erschließungssituation als Ordnungsmaßnahme vorstellbar?*

Nein, siehe e.). Da es sich bei der Zufahrt zu den Hofstellplätzen schon nicht um eine öffentliche Erschließungsanlage handelt, kann sie auch nicht als Ordnungsmaßnahme nach § 147 Abs.1 Satz 1 Nr. 4 BauGB eingestuft werden. Eine Verlegung der Zufahrt zu den Hofstellplätzen über den unteren Wehdehof oder durch das Parkhaus kann folglich auch nicht auf § 147 Satz 3 BauGB gestützt werden.

*g. Nach § 147 BauGB können durch die Sanierung bedingte Erschließungsanlagen einschließlich Ersatzanlagen außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen. Wäre eine Verlegung der Zufahrt zu den Hofstellplätzen über den unteren Wehdehof oder durch das Parkhaus als Ordnungsmaßnahme nach § 147 BauGB vorstellbar mit außerhalb des Sanierungsgebietes liegenden Ersatzmaßnahmen?*

Nein, siehe e. und f.

*h. Ist für die Festsetzung von Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB die Zustimmung der Grundstückseigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter erforderlich?*

Nein.

### **Weitere häufig gestellte Fragen zum Vorhaben:**

*Frage 1: Hat die Entscheidung zur Projektfreigabe bereits den Eingriff in das Kellergewölbe berücksichtigt?*

In der Vorlage zur Projektfreigabe VO/2021/10358 wurde in Anlage 2 dargestellt, dass bei Umsetzung des Projekts ein Eingriff in den Gewölbekeller in Mengstraße 6 erfolgt, der Bestandteil des späteren Zuwendungsbescheids ist.

Die Anträge zum Erhalt des Gewölbekellers VO/2021/10358-01 im Hauptausschuss am 28.09.2021 und VO/2021/10337 in der Sitzung der Bürgerschaft am 30.09.2021 wurden jeweils mehrheitlich abgelehnt.

Die Projektfreigabe war Grundlage für die Fertigstellung der EW Bau (Leistungsphase 3) und damit gleichzeitig Grundlage des Förderantrages. Erst mit Leistungsphase 4 wird der Bauantrag erstellt, der am 27.10.2022 genehmigt worden. Ebenfalls am 27.10.2022 wurde die denkmalrechtliche Genehmigung erteilt. In diesem Sinne konnte im September 2021 noch keine Aussage darüber getroffen werden, ob der Eingriff in den Gewölbekeller genehmigt wird.

*Frage 2: Ist die Förderung an die bewilligte Planung gebunden? Welche Freiheitsgrade gibt es hier?*

Die Förderung ist an die bewilligte Planung gebunden. Nach Ziff. 1.3 ANBestK, die Bestandteil des Förderbescheides sind, muss die Ausführung einer Baumaßnahme den der Bewilligung zugrundeliegenden Bauunterlagen sowie den technischen und baurechtlichen Vorschriften entsprechen. Ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde dürfen nur nicht erhebliche Änderungen durchgeführt werden. Sobald das Bau- und/oder Raumprogramm wesentlich verändert wird, ist eine Abweichung erheblich und bedarf damit der Zustimmung der Bewilligungsbehörde. Die Erteilung der Zustimmung liegt im Ermessen der Bewilligungsbehörde. Dabei wird sie zu berücksichtigen haben, ob durch die vorgesehene Änderung der Bewilligungszeitraum eingehalten werden kann und wie sich die vorgesehene Änderung auf das Gesamtvorhaben auswirkt. Unkritisch können daher lediglich Änderungen sein, die weder das Bau- noch das Raumprogramm verändern. Sobald diese verändert werden, ist die Frage zu prüfen, ob es sich um wesentliche Änderungen handelt. Von wesentlichen Änderungen ist spätestens dann auszugehen, wenn dafür eine neue Baugenehmigung erforderlich ist.

*Frage 3: Ist eine Erheblichkeit einer geänderten Planung durch die Umplanung gegeben?*

Vorliegend ist aufgrund der beschlossenen Änderungen (Herausnahme des Gewölbekellers aus dem optionalen Raumprogramm und Unterlassung des Durchbruchs in den Gewölbekeller) von einer erheblichen Änderung der dem Bewilligungsbescheid zugrundeliegenden Planung auszugehen. Jede der in Betracht kommenden und von der Politik vorgeschlagenen Alternativen erfordert die Beantragung einer neuen Baugenehmigung nach der nunmehr geltenden LBO 2022. Die mit der Umsetzung der Beschlüsse erforderlichen Änderungen haben so erhebliche Auswirkungen auf einzelne Aspekte des Bauvorhabens wie z.B. auf die Statik und die Technische Gebäudeausstattung, dass eine neue Genehmigung erforderlich ist. Die Beantragung einer Änderung oder eines Nachtrages zu der bereits erteilten Baugenehmigung scheidet bereits deswegen aus, weil zwischenzeitlich die neue LBO in Kraft getreten ist und das geänderte Vorhaben nunmehr allein nach

dieser zu beurteilen ist. Die Änderung bedarf daher in jedem Fall der Zustimmung der Bewilligungsbehörde. Zudem wird dadurch die Möglichkeit eröffnet, dass die Bewilligungsbehörde – wie bereits geschehen – den Widerruf des Förderbescheides prüfen kann.

*Frage 4: Wie wird die IBSH auf die Empfehlung des Hauptausschusses vom 10.08.2023 reagieren, wenn diese am 31.08.2023 beschlossen wird?*

Die IBSH hat der Hansestadt Lübeck eine Verlängerung der Anhörungsfrist bis zum 04.09.2023 eingeräumt. Die Verwaltung wird dann den Beschluss der Bürgerschaft der IBSH mitteilen. Es ist dann schwer zu beurteilen, ob die IBSH die Anhörung bis Ende November 2023 zurückstellt. Es ist eher zu erwarten, dass seitens der IBSH kein Ermessensspielraum gesehen wird, den Zuwendungsbescheid nach § 117 LVwG wegen eines Verstoßes gegen die Nebenbestimmungen nicht zu widerrufen. Denn die Beschlusslage unterstellt implizit weiterhin eine Umplanung und die weitere Verzögerung lässt erhebliche Zweifel erkennen, innerhalb des Bewilligungszeitraums das Vorhaben fertigzustellen.

Ferner ist diesem Vermerk die Präsentation zur Umplanung beigelegt, die am 07.08.2023 in der Baubar präsentiert worden ist.

Anlagen:

Umlegungsplan Oberer Wehdehof

Hofplan – Anlage 1 zum Umlegungsplan vom 10.07.1969

Hofordnung – Anlage 2 zum Umlegungsplan

Präsentation BauBar Umplanung vom 07.08.2023



## Auszug

### U m l e g u n g s p l a n

Gebiet 14

Lübeck, Innere Stadt

Unfhausen-Beckergrube-Breite Straße-Mengstraße

1. Abschnitt - O b e r e r W e h d e h o f -

Bestehend aus

I Umlagekarte

II Umlageverzeichnis

A. Allgemeine Bestimmungen

Anlage 1 - Hofplan

Anlage 2 - Hofordnung

B. Tabellarischer Nachweis

Die Aufstellung des Umlageplans ist gemäß § 66(1) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) nach Erörterung mit den Eigentümern am 10.7.1969 beschlossen worden.

Lübeck, den 10.7.1969

Umlageausschuß der Hansestadt Lübeck

Der Vorsitzende

gez. Dr. B r e d e r l o w

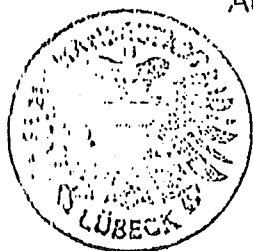
Ausgefertigt: Lübeck, den 12. Juli 1969

Geschäftsstelle  
des Umlageausschusses

*Fh.*

*Andres*

Regierungsvermessungsbeamter





## ABSCHRIFT

U m l e g u n g s p l a n

Gebiet 14

Lübeck, Innere Stadt

Wulfhausen-Beckergrube-Breite Straße-Mengstraße

1. Abschnitt - O b e r e r W e h d e h o f -

bestehend aus

- I Umlegungskarte
- II Umlegungsverzeichnis
  - A. Allgemeine Bestimmungen
    - Anlage 1 - Hofplan
    - Anlage 2 - Hofordnung
  - B. Tabellarischer Nachweis

Die Aufstellung des Umlegungsplans ist gemäß § 66(1) BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) nach Erörterung mit den Eigentümern am 10.7.1969 beschlossen worden.

Lübeck, den 10.7.1969

Umlegungsausschuß der Hansestadt Lübeck

Der Vorsitzende

(L.S.)

gez. Dr. Brederlow

Der Umlegungsplan ist nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet.

Lübeck, den 10.7.1969

K a t a s t e r a m t

(L.S.)

gez. Speiermann



## I n h a l t s v e r z e i c h n i s

---

I. Verfahrensübersicht	3
II. Umlegungsplan	
1) Umlegungskarte	4
2) Umlegungsverzeichnis	
A. Allgemeine Bestimmungen	5 - 11
Anlage 1 - Hofplan	12
Anlage 2 - Hofordnung	13 - 16
B. Tabellarischer Nachweis	17 - 63
III. Anhang	
(Anlagen nach Verzeichnis)	

## II. U m l e g u n g s v e r z e i c h n i s



### A. Allgemeine Bestimmungen

#### Veranlassung der Umlegung

Für den Wiederaufbau des kriegszerstörten Teils der Innenstadt - Gebiet 14 - Block Fünfhausen - Beckergrube - Breite Straße - Mengstraße - wurde der Bebauungsplan 14 am 24.6.57 von der Bürgerschaft beschlossen und am 6.11.59 rechtskräftig festgestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 14 wurde am 11.7.1960 rechtskräftig.

Ein sinnvoller und zweckmäßiger Wiederaufbau erforderte im öffentlichen wie im privaten Interesse auch Maßnahmen zur Neuordnung des Grund und Bodens. Diese sind im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan und seiner 1. Änderung niedergelegt. Danach soll die Neuordnung des Grund und Bodens u.a. die Ausweisung von bebauungsfähigen Grundstücken und die Regelung der Rechtsverhältnisse an den beiden Blockbinnenhöfen, die Gemeinschaftsanlagen werden, bezwecken. Demzufolge waren die Grundstücke dieses Bebauungsgebietes einer Grundstücksumlegung zu unterwerfen.

Um sofort bebauungsfähige Grundstücke zur Verfügung zu stellen, hatte im Vorwege auf die Umlegung die Hansestadt Lübeck mit der Mehrzahl der Eigentümer Grundstücksumlegungsverträge abgeschlossen. In diesen privatrechtlichen Verträgen war vereinbart worden, daß die Beteiligung der Anlieger am Blockbinnenhof in einem öffentlich-rechtlichen Umlegungsverfahren geregelt werden soll. Außerdem stand in einigen Fällen noch die finanzielle Abwicklung der Umlegungsverträge aus. Nachdem nunmehr der Blockbinnenhof endgültig ausgebaut ist, kann jetzt das Umlegungsverfahren zur abschließenden Regelung der Hofbeteiligung und zur Abwicklung der privat-rechtlichen Verträge durchgeführt werden.

#### I. Gesetzliche Grundlage

Die Umlegung wurde auf Grund des Aufbaugesetzes Schl.-Holst. vom 21.5.1949 durch Beschluß der Bürgerschaft vom 24.6.57 angeordnet. Die Einleitung der Umlegung erfolgte auf Grund § 47

Bundesbaugesetz

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.60 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit der 4. Durchführungsverordnung vom 30.3.61 (GVOBl. Schl.-H.S. 45) durch Beschluß der Bürgerschaft vom 28.4.1966 und wurde am 28.6.1966 in den beiden Lübecker Tageszeitungen öffentlich bekanntgemacht. Die Bestandskarte und das Bestandsverzeichnis über die Grundstücke, die in das Verfahren einbezogen wurden, haben in der Zeit vom 6.7.66 bis 5.8.66 öffentlich ausgelegen. Gegen den Umlegungsbeschuß sind 10 Widersprüche eingelegt worden. 1 Widerspruch wurde zurückgenommen, 9 Widersprüche wurden rechtskräftig zurückgewiesen; 4 Anträge auf gerichtliche Entscheidung wurden durch Urteil des Landgerichts Kiel - Kammer für Baulandsachen - vom 21.5.68 rechtskräftig abgewiesen.



Die Durchführung der Umlegung obliegt dem ständigen Umlegungsausschuß der Hansestadt Lübeck.

## II. Begrenzung des Umlegungsgebietes

-----

Nach dem Umlegungsbeschuß für dieses Gebiet kann die Umlegung abschnittsweise durchgeführt werden. Es hat sich als zweckmäßig herausgestellt, das Umlegungsgebiet in 2 Abschnitte zu zerlegen:

1. Abschnitt: Oberer Wehdehof (Blockbinnenhof)
2. Abschnitt: Unterer " ( " )

Das vorliegende Verfahren betrifft den 1. Abschnitt des Umlegungsgebietes " Oberer Wehdehof (Blockbinnenhof)". Das Teilumlegungsgebiet umfasst die Grundstücke Lübeck, Innere Stadt,

Breite Straße	44/46, 48, 48a, 50, 52/54, 56, 58
Mengstraße	2, 4, 6, 8 a/d, 10, 12/14
Wehdehof	1, 2/3, 4, 6 und
Wehdehof	ohne Nr. (Blockbinnenhof).

Im einzelnen sind die Grundstücke ihrer Lage nach mit der ~~Kataster- und Grundbuchbezeichnung in der Bestandskarte~~ und dem Bestandsverzeichnis nachgewiesen.

## III. Beteiligte



### III. Beteiligte

-----

In dem Umlegungsverfahren sind Beteiligte:

- 1) Die Eigentümer der im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke,
- 2) die Inhaber von Rechten an den einbezogenen Grundstücken,
- 3) die Hansestadt Lübeck.

### IV. Umlegungsvermerk

-----

Auf Ersuchen des Umlegungsausschusses vom 29.6.1966 hat das Grundbuchamt den Umlegungsvermerk in Abteilung II der Grundbücher der Umlegungsgrundstücke eingetragen. Der Umlegungsvermerk wird nach der öffentlichen Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit der Umlegung gelöscht.

### V. Umlegungsgrundstücke

-----

Um dem Wunsch der Beteiligten nachzukommen, die Grundstücke sofort bebauen zu können, hatte die Hansestadt Lübeck mit der Mehrzahl der Eigentümer im Vorwege Grundstücksumlegungsverträge abgeschlossen. Durch diese Verträge waren die neuen Umlegungsgrundstücke gebildet und die Grundstücke für den gemeinschaftlichen Blockbinnenhof im wesentlichen geschaffen worden. Die noch ausstehenden Grundstücksregulierungen erfolgen in diesem Umlegungsverfahren. Die Grundstücksgrenzen sind aus der Umlegungskarte ersichtlich. Die Grundstücke haben z.T. neue Flurstücksnummern erhalten, diese werden nach der Rechtskraft dieses Umlegungsplans in das Liegenschaftskataster und das Grundbuch übernommen.

### VI. Der Blockbinnenhof - Oberer Wehdehof -

-----

- (1) Der Bebauungsplan sieht einen gemeinschaftlichen Blockbinnenhof vor.

Der Hof dient, im Rahmen der Tragfähigkeit der betroffenen Flächen, in erster Linie dem Begehen und Befahren für den Anliegerverkehr der an den Blockbinnenhof angeschlossenen Grundstücke und dem Verkehr im Zusammenhang mit dem Parkhaus. Daneben kann der Hof gemäß der Hofordnung als Parkplatz benutzt werden.

(2) Die Rechte und Pflichten der Hofanlieger werden wie folgt festgelegt:



1. Begrenzung des Hofes

Als Blockbinnenhof gelten die Flurstücke 8/48, 8/49, 8/51, 8/52, 23/23, 8/20; diese Flurstücke sind in der Umlegungskarte grün koloriert. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über das Grundstück Mengstraße 6 (Flurstück 34/10). Hinsichtlich der Benutzung gehört die Durchfahrt somit zum Hof, in rechtlicher Hinsicht bleibt sie Bestandteil des Grundstücks Mengstr.6.

Dem Fußgängerverkehr dient auch eine Passage auf dem Grundstück Breite Straße 44/46; die Passage bleibt rechtlich Bestandteil des Grundstücks.

2. Teilhaber

Teilhaber an dem Blockbinnenhof sind die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke

Breite Straße 44/46, 48, 48a, 50, 52/54, 56, 58

Mengstraße 2, 4, 6, 8 a/d, 10, 12/14

Wehdehof 1, 2/3

und der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstücks Breite Str.50

3. Hofanrecht und Benutzung

Den Teilhabern wird das nach VI(1) erläuterte Benutzungsrecht an dem Blockbinnenhof sowie das Benutzungsrecht an der Durchfahrt Mengstraße 6 durch Eintragungen in Abteilung II der Grundbücher der belasteten Grundstücke dinglich gesichert. Diese Rechte werden außerdem im Bestandsverzeichnis der Grundbücher der Teilhaber vermerkt.

Die Lage der den einzelnen Teilhabern zugeteilten Einstellplätze ist aus dem beigegeführten Lageplan (Anlage 1), der Bestandteil des Umlegungsplans ist, ersichtlich.

Zur Regelung der Benutzung, Verwaltung und Unterhaltung des Blockbinnenhofes dient die beigegeführte Hofordnung (Anlage 2), die ebenfalls Bestandteil des Umlegungsplans ist.

4. Die Gestehungskosten und deren Verteilung

Der Blockbinnenhof ist von der Hansestadt Lübeck für die Teilhaber ausgebaut worden.

Die

Die Unterhaltungskosten des Hofes betragen  
Dieser Betrag ermäßigt sich durch eine  
Kostenbeteiligung der Hansestadt Lübeck  
und des Parkhauses wegen der Durchfahrt  
Mengstraße 6 und des Parkhausverkehrs um  
es ergeben sich als umzulegende Kosten

340.655,-- DM



66.500,-- DM

274.155,-- DM

Die Verteilung der umzulegenden Kosten erfolgt auf Grund der Teilhaberversammlungen vom 5.3.64 und 10.5.66 nach dem Wertverhältnis, in dem die Werte der Anliegergrundstücke zu dem Gesamtwert aller zahlungspflichtigen Grundstücke stehen. Dabei ist für die Grundstücke in der Breiten Straße der Wertfaktor 4, für die Grundstücke in der Mengstraße der Wertfaktor 3 zugrunde gelegt worden.

Zur Ermittlung der Beiträge, die die einzelnen Teilhaber aufzubringen haben, wurden die Zahl der ihnen zur Verfügung stehenden Einstellplätze über das o.g. Wertverhältnis und die Kosten für einen Einstellplatz ermittelt. Aus den umzulegenden Kosten und den 105 anrechenbaren Einstellplätzen errechnen sich die Kosten für einen Einstellplatz mit 2.611,-- DM. Die Geldleistung für den einzelnen Teilhaber ergibt sich dann aus dem Produkt der Anzahl der zugewiesenen Einstellplätze und den Kosten für einen Einstellplatz.

##### 5. Bauunterhaltungs- und Betriebskosten

Die Liegenschaftsverwaltung übernimmt es, gegen Erstattung der Auslagen den Hof ordnungsgemäß instand zu halten, zu säubern und zu beleuchten in dem Umfang, wie öffentliche Parkflächen vergleichbarer Verkehrsbedeutung unterhalten werden. Die Kosten hierfür werden jährlich zusammengestellt und auf die Teilhaber nach dem von der Gemeinschaft zu beschließenden Verteilungsmaßstab umgelegt (s. auch Hofordnung).

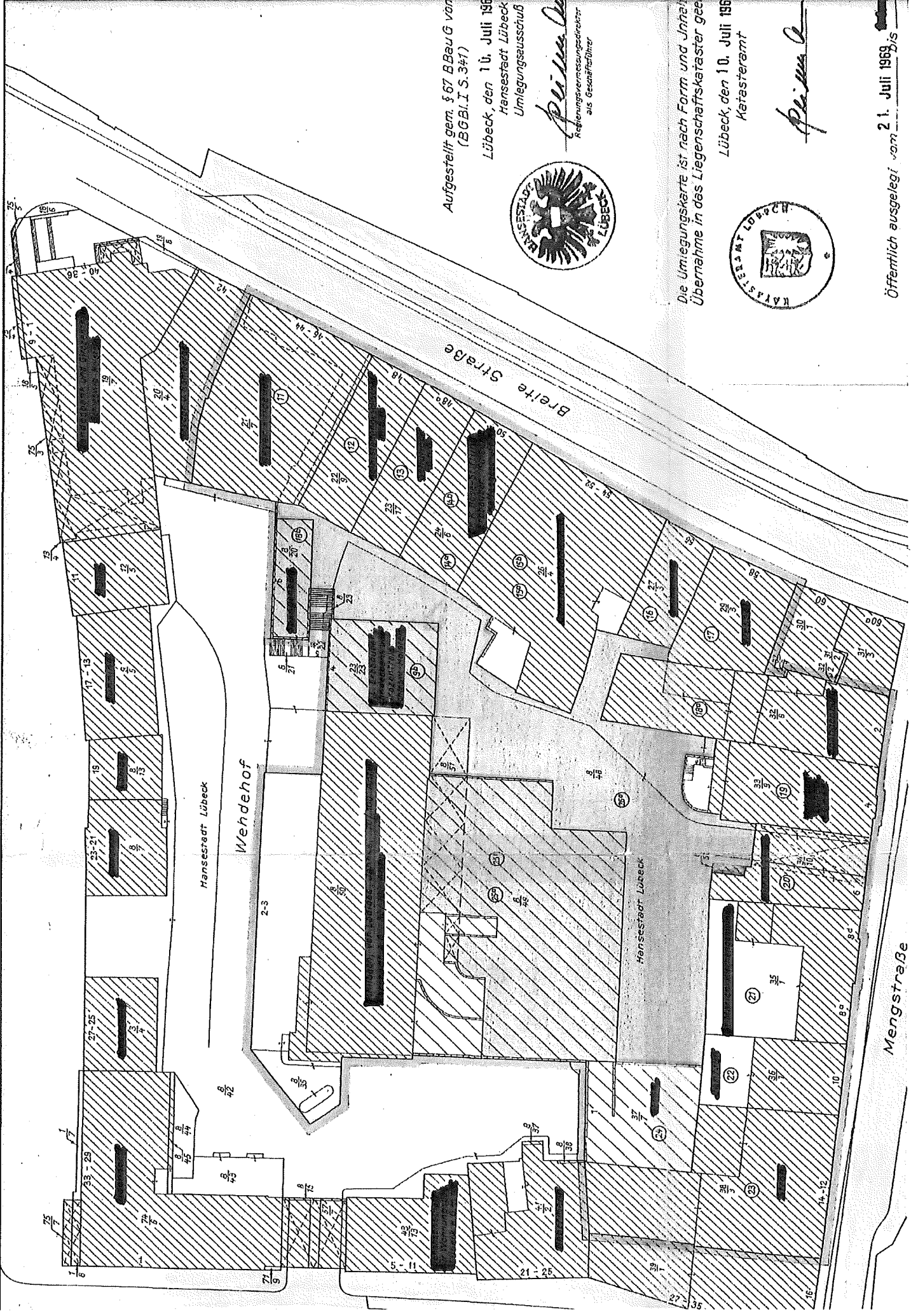
Die Instandhaltung der Durchfahrt, mit Ausnahme der Fahrbahndecke, und der Fußgängerpassage sind Sache der jeweiligen Eigentümer. Der Beitrag dieser Grundstücke zu den Unterhaltungskosten





Der Zeitpunkt, in welchem der Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist, wird ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung wird der bisherige Rechtszustand durch den in dem Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt.

.....



Aufgestellt gem. § 67 BauG von  
(BGBI. I S. 341)

Lübeck, den 10. Juli 1966  
Hansestadt Lübeck  
Umlegungsausschub



*P. Müller*  
Referentvermessungsdirektor  
als Geschäftsführer

Die Umlegungskarte ist nach Form und Inhalt  
Übernahme in das Liegenschaftskataster gee.  
Lübeck, den 10. Juli 1966  
Katasteramt



*P. Müller*

Öffentlich ausgelegt vom 21. Juli 1969 bis

Verfahrensübersicht

=====



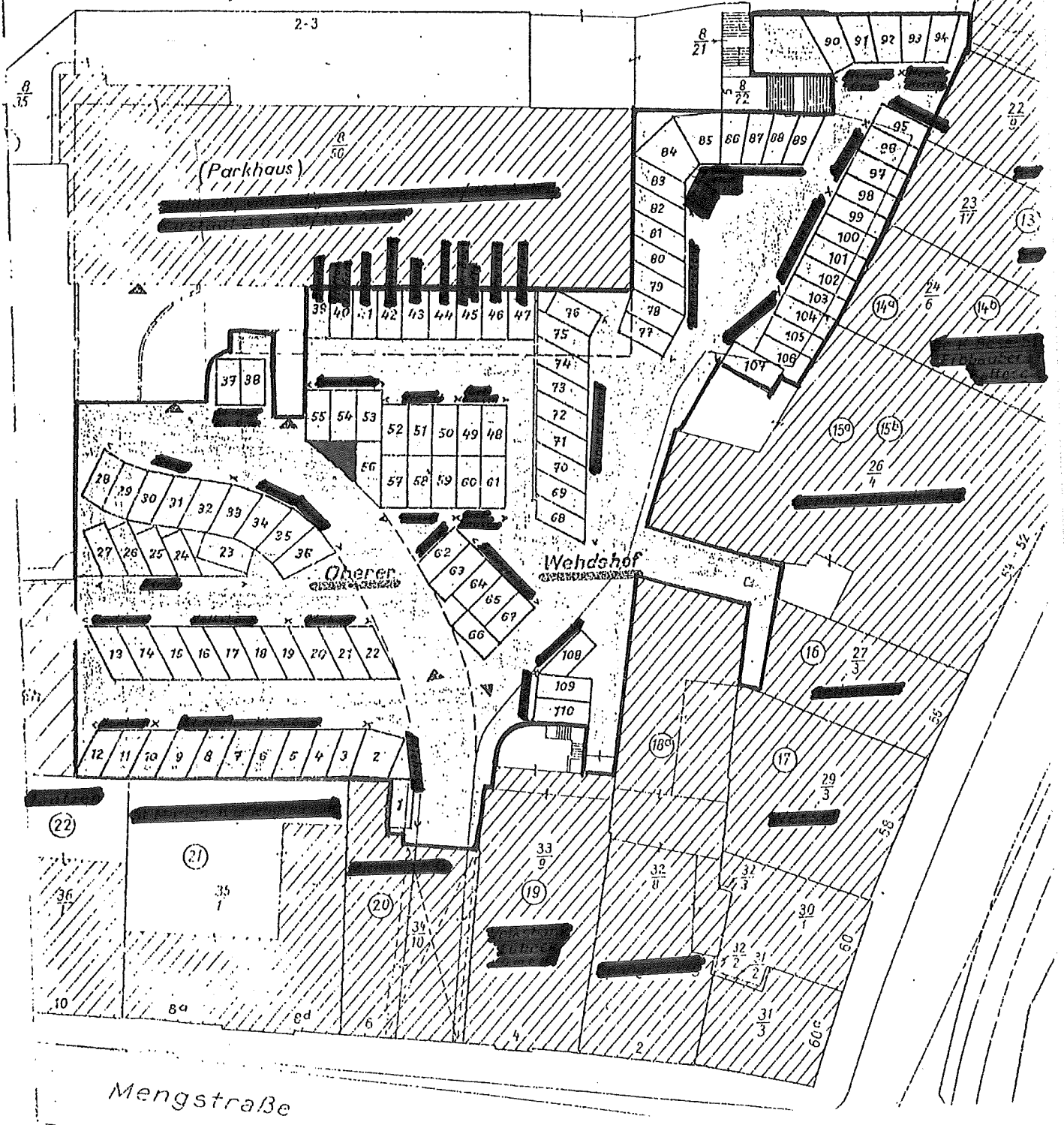
- |  |     |           |
|--|-----|-----------|
| 1.) Die Anordnung der Umlegung erfolgte durch Beschluß der Bürgerschaft  | vom | 24.6.1957 |
| 2.) Die Einleitung der Umlegung erfolgte durch Beschluß der Bürgerschaft   | vom | 28.4.1966 |
| 3.) Die öffentliche Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses und der Auslegung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses in den Lübecker Nachrichten und im Lübecker Morgen erfolgte | am  | 28.6.1966 |
| 4.) Beginn der öffentlichen Auslegung  | am  | 6.7.1966  |
| 5.) Ende der öffentlichen Auslegung  | am  | 8.8.1966  |
| 6.) Der Umlegungsplan ist vom Umlegungsausschuß beschlossen  | am  | 10.7.1969 |
| 7.) Den Beteiligten sind Auszüge aus dem Umlegungsplan zugestellt  | am  | .7.1969   |
| 8.) Auslegung der Umlegungskarte in den Lübecker Nachrichten öffentlich bekanntgegeben   | am  | 12.7.1969 |
| 9.) Beginn der öffentl. Auslegung  | am  | 21.7.1969 |
| 10.) Ende der öffentl. Auslegung   | am  |           |
| 11.) Rechtsmittelverfahren abgeschlossen   | am  |           |
| 12.) Der Umlegungsplan ist unanfechtbar geworden   | am  |           |
| 13.) Die Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans ist in den Lübecker Nachrichten öffentlich bekanntgegeben   | am  |           |
| 14.) Hansestadt Lübeck benachrichtigt  | am  |           |
| 15.) Katasteramt benachrichtigt  | am  |           |
| 16.) Grundbuchamt benachrichtigt   | am  |           |
| 17.) Um Löschung des Umlegungsvermerks ersucht   | am  |           |
| 18.) Der Umlegungsvermerk ist gelöscht   | am  |           |

Anlage 1  
zum Umlegungsplan  
vom 10.7.1969

Umlegungsgebiet Nr. 14

Hansstadt Lübeck

Wehdehof



Mengstraße

H o f o r d n u n g

für den Blockbinnenhof " O b e r e r W e h d e h o f "

Bei der Baulandumlegung Mengstraße/Breite Straße/Beckergrube/  
Fünfhausen ist gemäß dem Bebauungsplan und dem Umlegungsplan  
ein Blockbinnenhof als gemeinschaftliche Anlage für die Teil-  
haber ausgewiesen worden. Zur Regelung der Benutzung, Verwaltung  
und Unterhaltung des Hofes erlässt die Hansestadt Lübeck aufgrund  
des Umlegungsverzeichnisses A) Allgemeine Bestimmungen Abschnitt VI  
folgende Hofordnung:

§ 1

B e g r e n z u n g

Die Begrenzung des Blockbinnenhofes ergibt sich aus dem beigefügten  
Übersichtsplan (Anlage 1).

§ 2

Eigentum und Hofgemeinschaft

1. Eigentümer des Hofgrundstücks sind

die Hansestadt Lübeck,

die Hansestadt Lübeck

~~Erbbauerechtigter [Name] und [Name]~~  
~~Schilbach/v. Ladiges/Johnke/Kerstadt AG (Parkhaus)~~  
~~Spangenberg.~~

Die Hansestadt Lübeck handelt als Treuhänderin der aus den Teil-  
habern bestehenden Hofgemeinschaft (s. auch Umlegungsverzeichnis  
A VI(2)6.

2. Teilhaber an dem Hof sind

die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke:

Breite Straße 44/46, 48, 48a, 50, 52/54, 56, 58

Mengstraße 2, 4, 6, 8 a-d, 10, 12/14

Wehdehof 1, 2/3

und der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstücks Breite Str. 50

3. Die Hofgemeinschaft bildet eine Gemeinschaft im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches §§ 741 ff. mit den sich aus dieser Hofordnung ergebenden Abweichungen. Insbesondere hat kein Teilhaber das Recht, aus der Gemeinschaft auszutreten.

§ 3

B e n u t z u n g

1. Der Hof dient im Rahmen seiner Tragfähigkeit in erster Linie dem Warenverkehr nach und von den Grundstücken der Teilhaber, sowie der Zufahrt und Abfahrt der das Parkhaus benützenden Fahrzeuge.
2. Daneben dient der Hof den Teilhabern, mit Ausnahme der Parkhauseigentümer und Parkhausbenutzer, auf den ihnen zugewiesenen Einstellplätzen als Parkplatz. Die Anzahl der Einstellplätze je Teilhaber ist im Umlegungsplan festgelegt.
3. In dem angehefteten Übersichtsplan sind Anzahl, Lage und Verteilung der Plätze eingezeichnet. Die Plätze werden auf dem Hof durch weiße Striche und Nummern markiert. Eine Änderung der Lage der Einstellplätze durch die Liegenschaftsverwaltung bleibt vorbehalten, wenn es sich aus Verkehrsgründen als notwendig erweisen sollte und die Mehrheit der betroffenen Teilhaber zustimmt. Dabei wird für jeden betroffenen Einstellplatz eine Stimme gewertet.
4. Die Teilhaber können die ihnen zugeteilten Abstellflächen ihren Mietern und Pächtern oder anderen Interessenten überlassen. Auch Geschäftskunden und sonstige Besucher der Teilhaber können ihre Fahrzeuge auf dem Hofe parken, wenn auf der den Teilhabern zugeteilten Abstellfläche Platz vorhanden ist. Teilhaber der Gemeinschaft bleibt in jedem Fall der Grundstückseigentümer.

§ 4

Verwaltung und Unterhaltung

1. Die Verwaltung des Hofes obliegt der Hansestadt Lübeck; sie muß jedoch auf den Beschluß der Mehrheit der Stimmen der Teilhaber auf die Gemeinschaft der Teilhaber oder auf eine von dieser bestimmten Stelle übertragen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

- 2. Bei Beschlüssen der Gemeinschaft ist die Stimmenmehrheit nach der Größe der Anteile zu berechnen, hier nach der Zahl der dem einzelnen Teilhaber zugewiesenen Einstellplätze; die Anzahl der Stimmen des Parkhauses beträgt 8.

Das Parkhaus darf sein Stimmrecht nur insoweit ausüben, soweit es Fragen der Zuwegung von der Mengstraße bis zum Parkhaus betrifft.

- 3. Die Hansestadt Lübeck übernimmt für die Teilhaber die bauliche Instandhaltung, Reinigung, Beleuchtung, Schneeräumung und das Streuen bei Glätte, soweit dieses zur Sicherung des Benutzungszweckes erforderlich ist.
- 4. Hat ein Teilhaber den Hof oder eine seiner Einrichtungen durch ein der Hofordnung nicht entsprechendes Verhalten beschädigt oder die ordnungsmäßige Benutzung des Hofes beeinträchtigt, so hat er den ordnungsmäßigen Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen.
- 5. Ist ein hiernach Verpflichteter säumig, so wird die Hansestadt Lübeck nach vergeblicher Fristsetzung den ordnungsmäßigen Zustand auf Kosten des Verpflichteten wiederherstellen. Kann ein Verpflichteter nicht ermittelt werden, so übernimmt die Hansestadt Lübeck die nötigen Arbeiten auf Kosten aller Teilhaber.

§ 5

B e a u f s i c h t i g u n g

Jeder Teilnehmer hat das Recht, wie ein Eigentümer die Ordnung auf dem Hof gemäß dieser Hofordnung zu überwachen. Auf den zugewiesenen Abstellflächen steht den Teilhabern das Hausrecht in vollem Umfang zu, unbeschadet der eignen Aufsichts- und Hausrechtsmaßnahmen der Hansestadt Lübeck

§ 6

K o s t e n

Die der Hansestadt Lübeck entstehenden Kosten für die von ihr nach der Hofordnung zu erbringenden Leistungen werden auf die Teilhaber umgelegt. Über den Verteilungsmaßstab dieser Kosten beschließt die Gemeinschaft.

Zu

Zu den Kosten gehören nicht die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der befahrbaren Gebäudedecken (Flurstücke 8/49, 23/23 und 8/20). Diese Kosten werden von den Gebäudeeigentümern getragen. Die Herstellung und Unterhaltung des Deckenbelages geschieht auf Kosten der Anlieger des Hofes, jedoch ohne Gewährleistung für die Dichtigkeit der Decke als Dach des Gebäudes. Die Gebäudeeigentümer tragen ferner die Kosten für die Beseitigung der Schäden, die durch die unterschiedlichen Setzungen der befahrbaren Gebäudedecke gegenüber der Hoffläche entstehen.

§ 7

H a f t u n g

Die Benutzung geschieht auf eigene Gefahr. Soweit die Hansestadt Lübeck von Dritten wegen Schäden in Anspruch genommen wird, die auf Verschulden eines Nutzungsberechtigten zurückzuführen sind, hat dieser die Hansestadt Lübeck von den entstehenden Ansprüchen freizuhalten.

§ 8

Diese Hofordnung wirkt auch für und gegen den Rechtsnachfolger eines Teilhabers hinsichtlich seines Anteils.

§ 9

Das Recht eines Teilhabers, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, wird für immer ausgeschlossen.

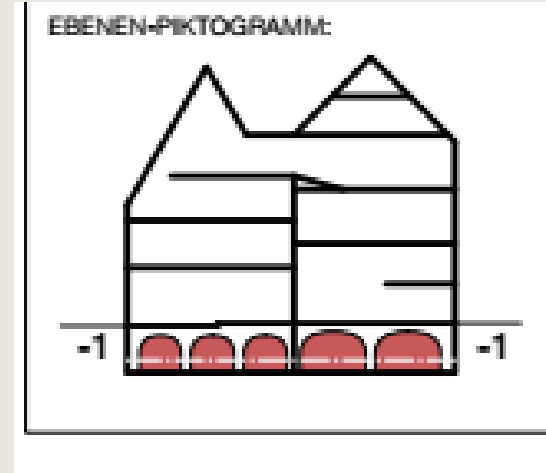
§ 10

Die Stadt hat das Recht, die Ausführung von Beschlüssen der Gemeinschaft zu verhindern, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Lübeck, den 11.9.1969

Hansestadt Lübeck

# Das NEUE Buddenbrookhaus



---

UMPLANUNG

MIT DR. CAREN HEUER



## Beschluss der Bürgerschaft:

Der Keller des NEUEN

Buddenbrookhauses darf nicht durch  
eine Treppe erschlossen werden, die  
Gewölbe durchdringt.

## Umplanung

Projektfreigabe 2021, Baugenehmigung 2022, Beschluss zur Umplanung 2023...

**Aber die Keller werden doch jetzt auch schon durch Treppen erschlossen?**

---

JA, ABER...

# Zur Erinnerung: die Durchfahrt



Vorderfassaden, jetzt

Mengstraße 6, Mengstraße 4



Vorderfassaden, später

# Zur Erinnerung: die Durchfahrt

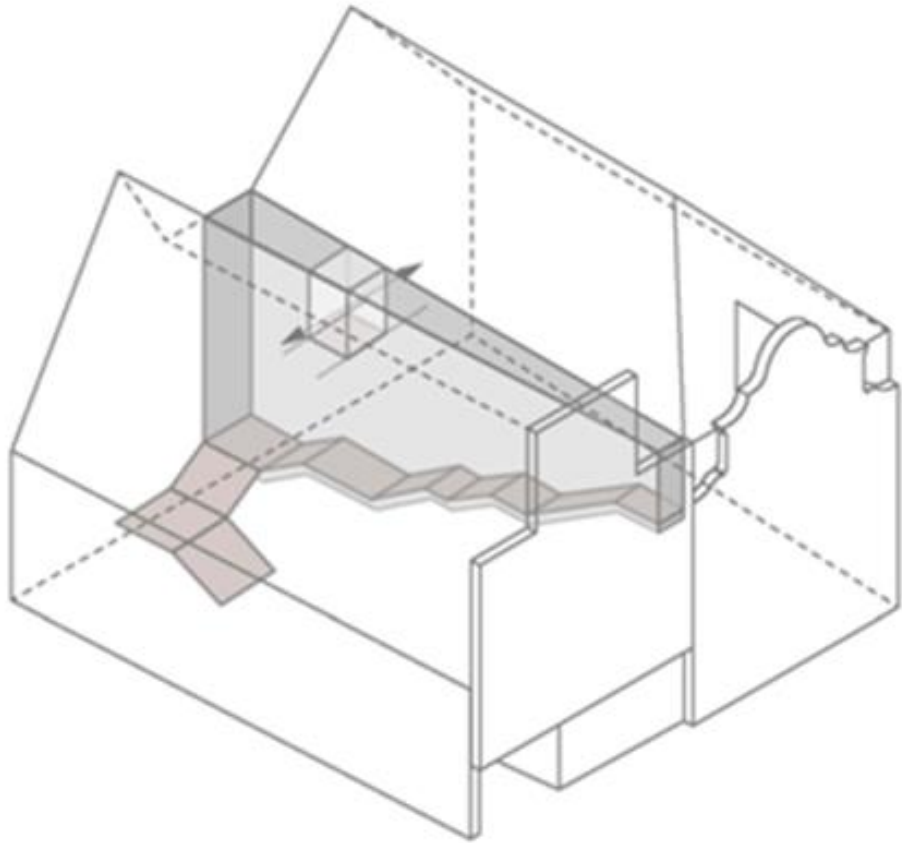


Rückfassaden, jetzt

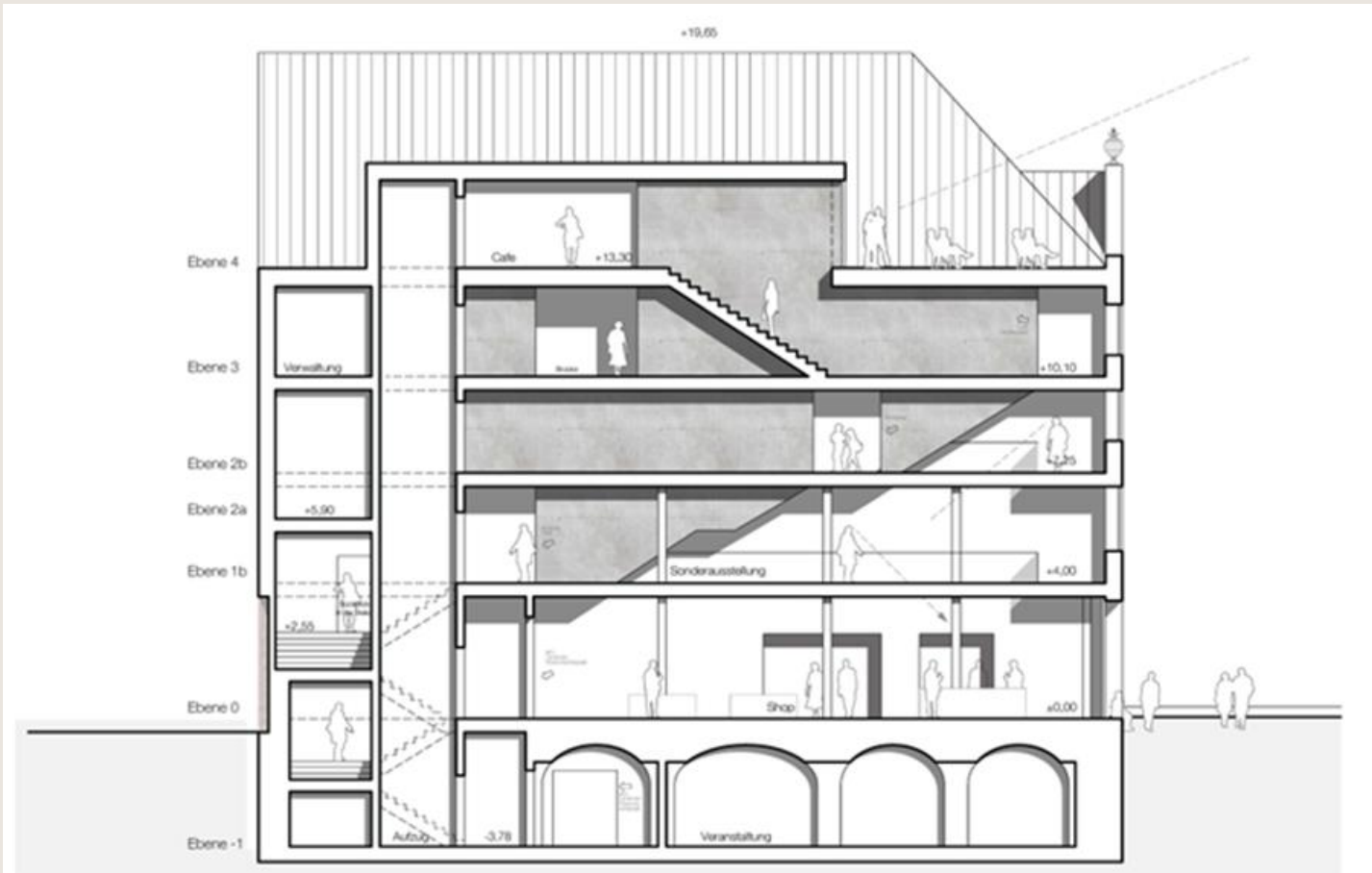


Rückfassaden, später

# Ein Treppenhaus erschließt den Neubau



Die Treppe als trennendes und verbindendes Element



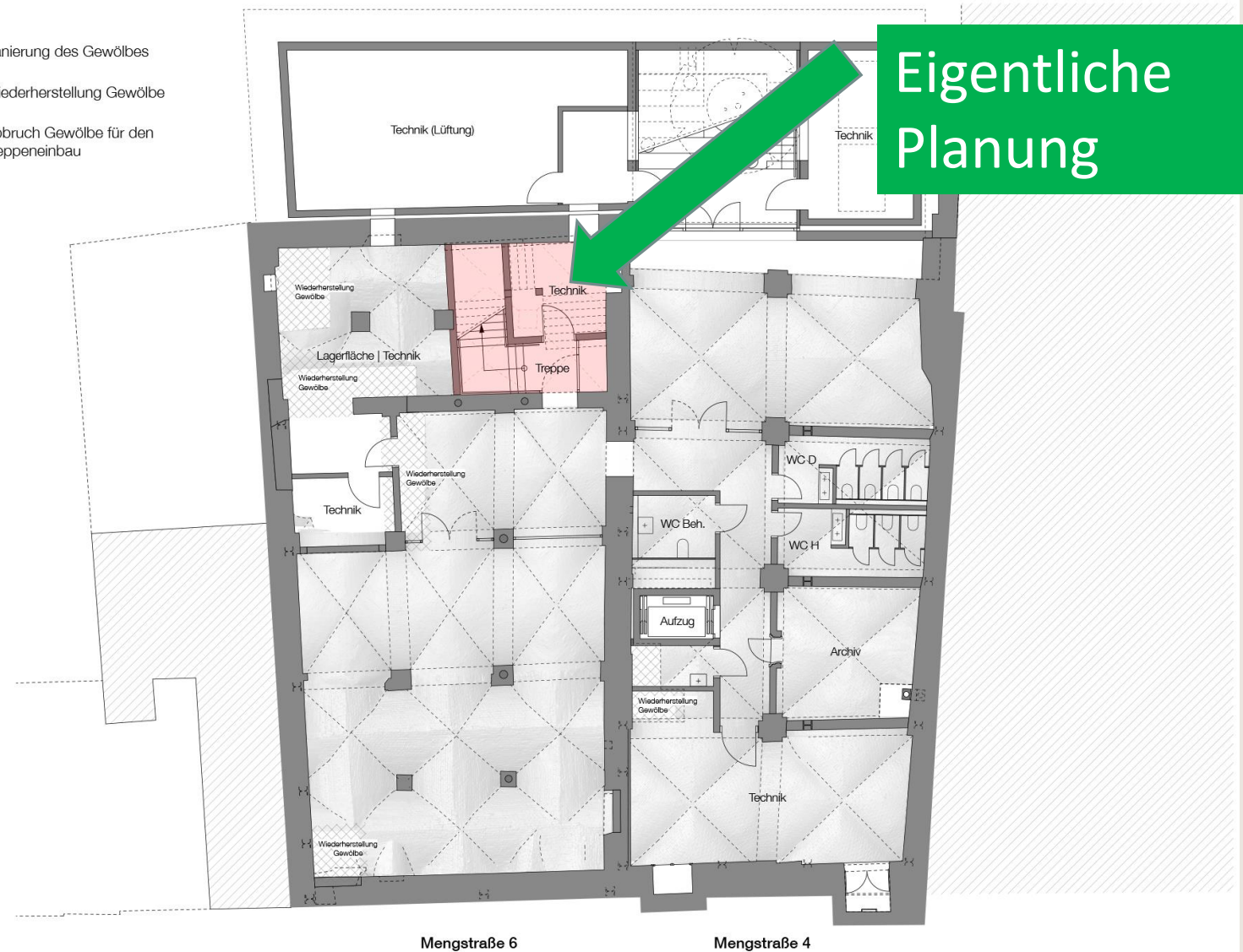
Schnitt A | M 1:100

# Das Treppenhaus führt bis in das Untergeschoss und durchdringt historisches Gewölbe

## Öffentliche Nutzung:

- Brandschutz
- Inklusion

- Sanierung des Gewölbes
- Wiederherstellung Gewölbe
- Abbruch Gewölbe für den Treppeneinbau



Eigentliche Planung

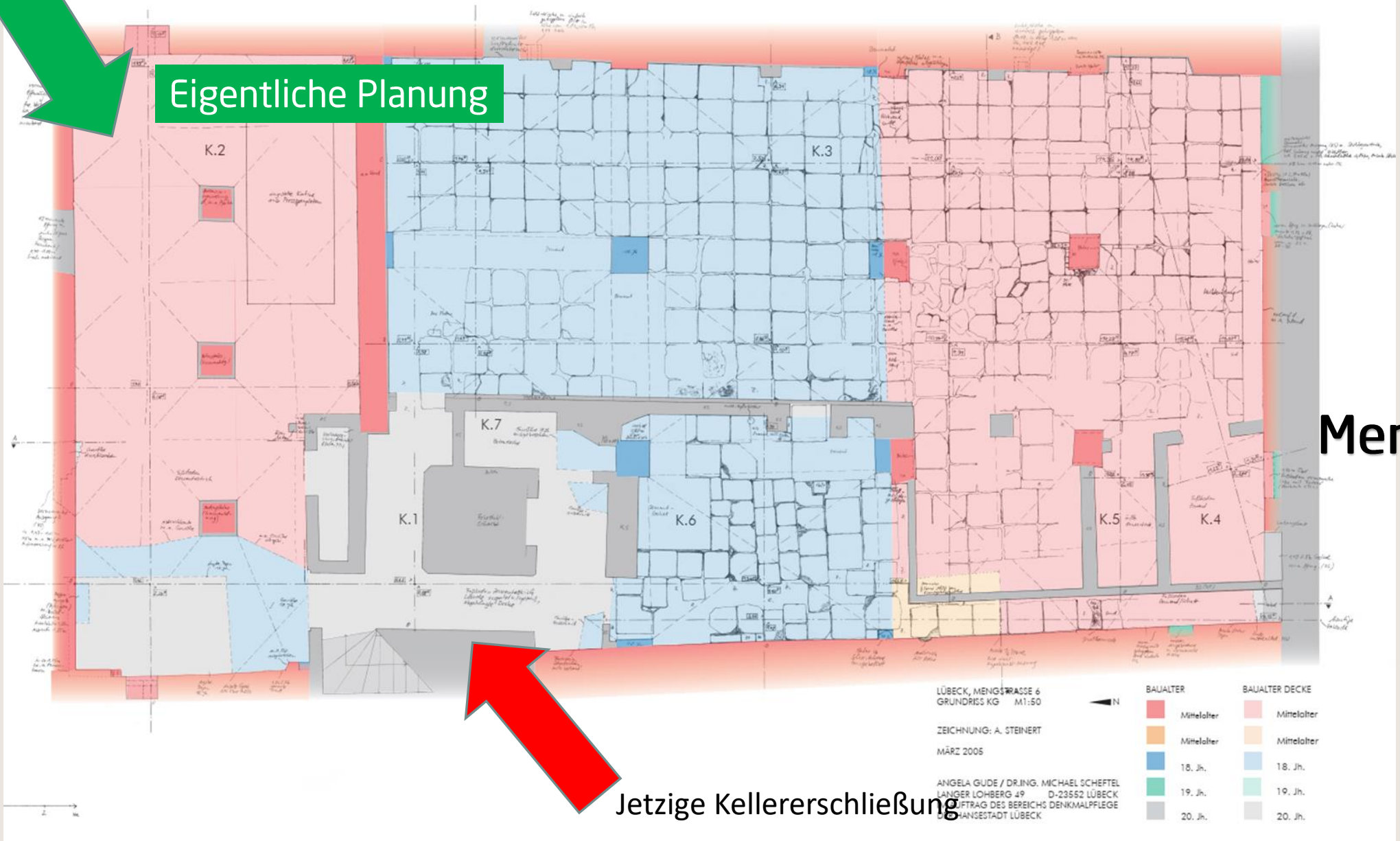
Das NEUE Buddenbrookhaus  
Grundriss Kellergeschoss, Ebene -1 · Treppeneinbau | M 1:100 Stand 10/2022



Eigentliche Planung

Mengstraße

Jetzige Kellererschließung



**Wer die Kellererschließung verändert,  
verändert auch das Erdgeschoss...**

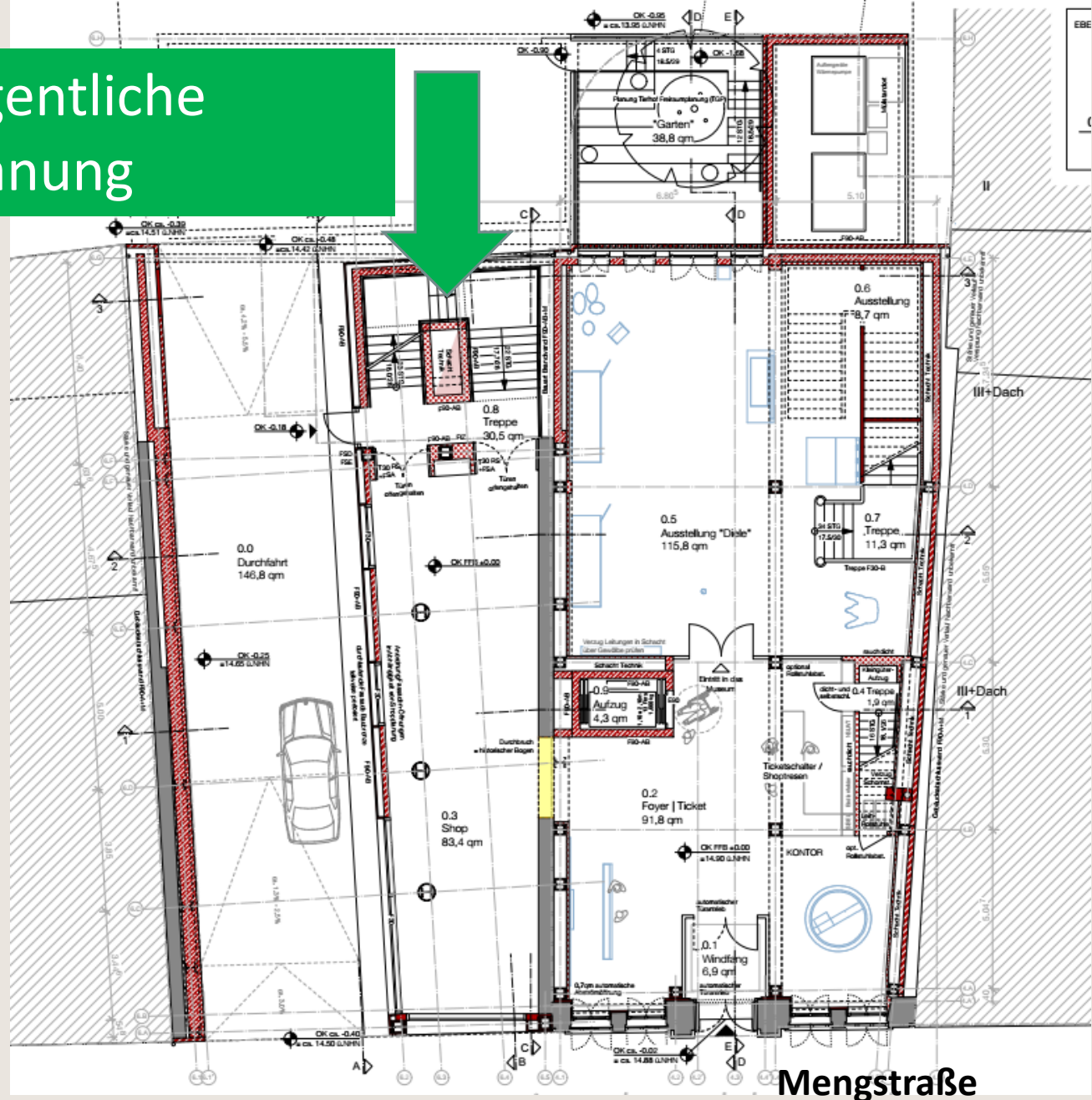
---

ODER SOGAR NOCH MEHR...

Eigentliche Planung



Erdgeschoss

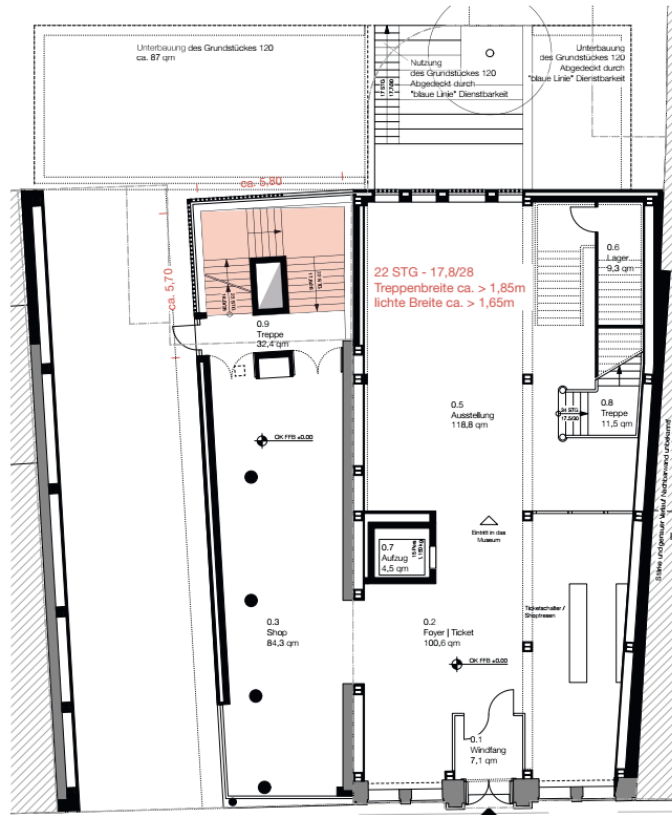




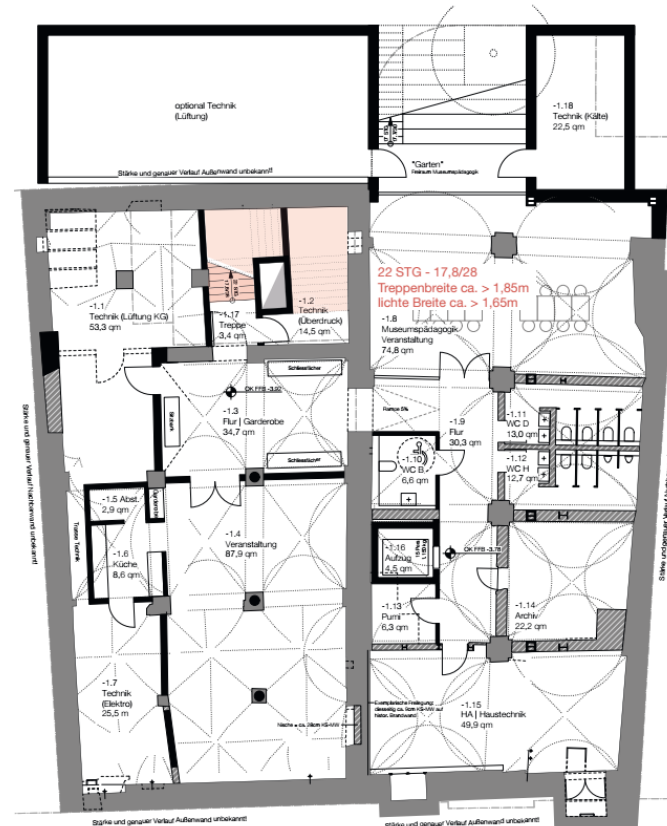
**Wie kann eine alternative  
Kellererschließung aussehen?**

---

## Treppe in den Gewölbekeller



Variante 1 Grundriss Erdgeschoss



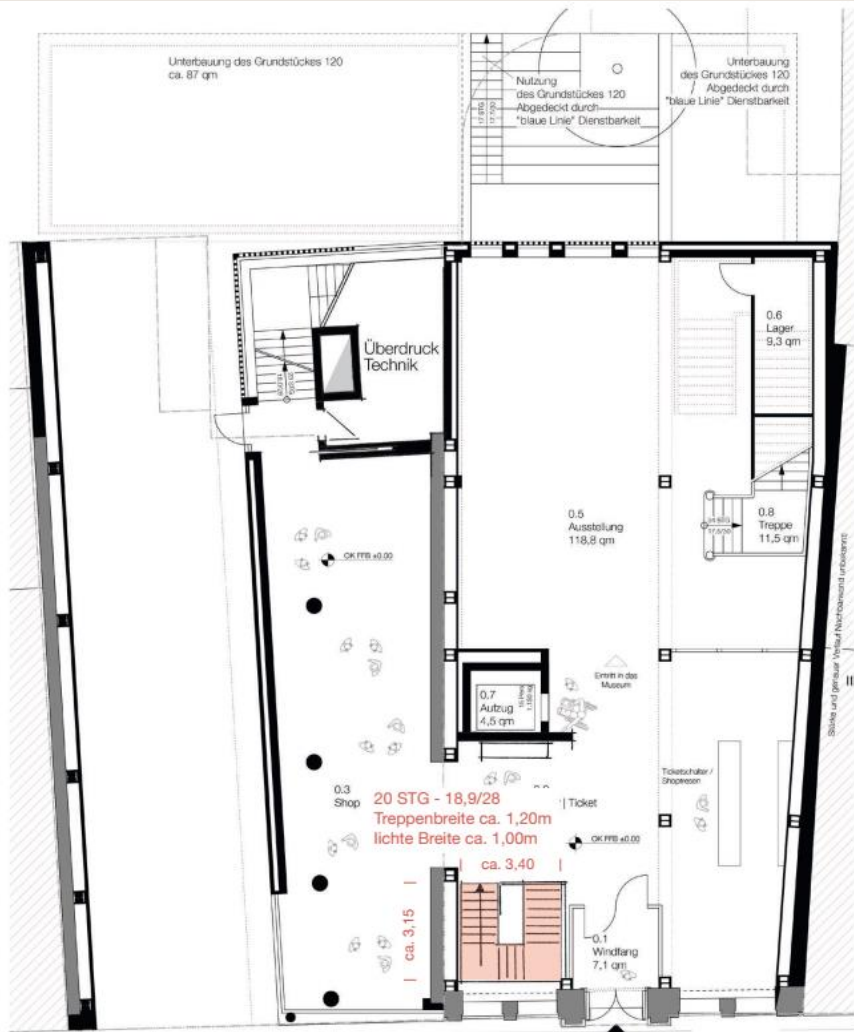
Variante 1 Grundriss Gewölbekeller

Variante 1: ursprüngliche Planung

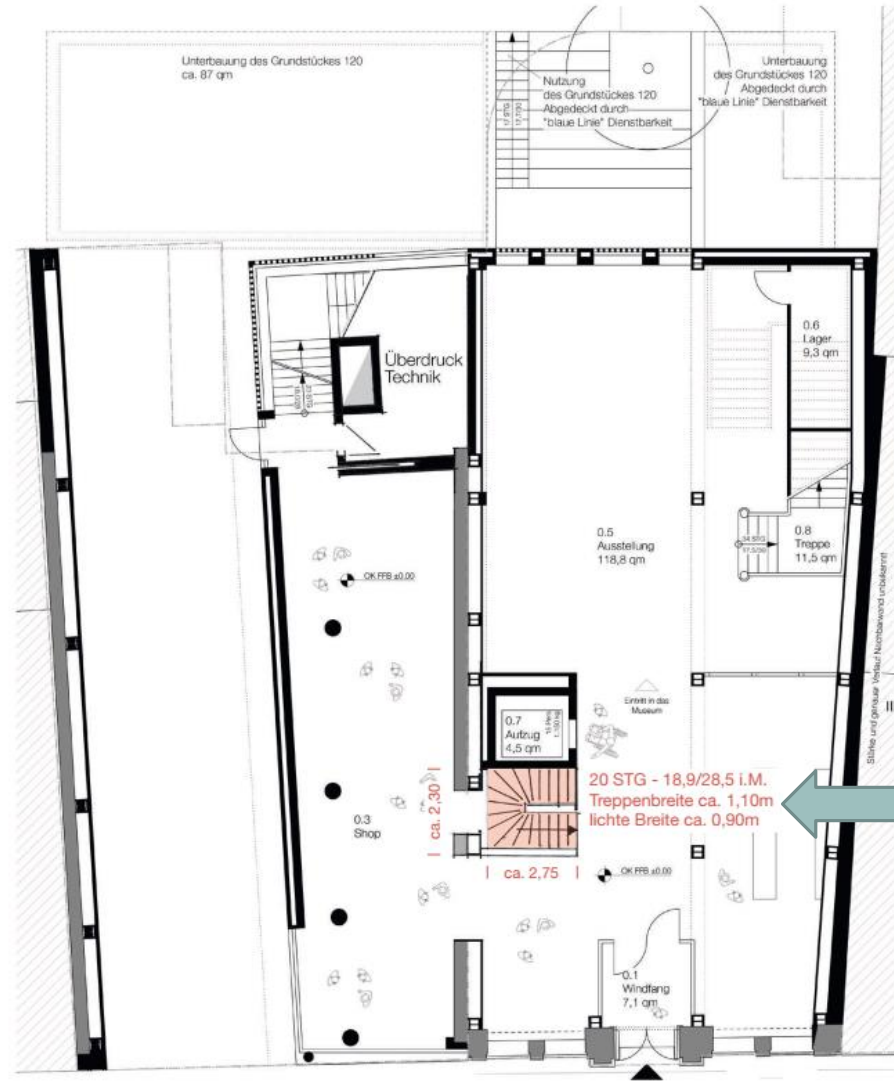
# Variantenprüfung

Seit 2020

# Innenliegende Varianten



Variante 2 Grundriss Erdgeschoss

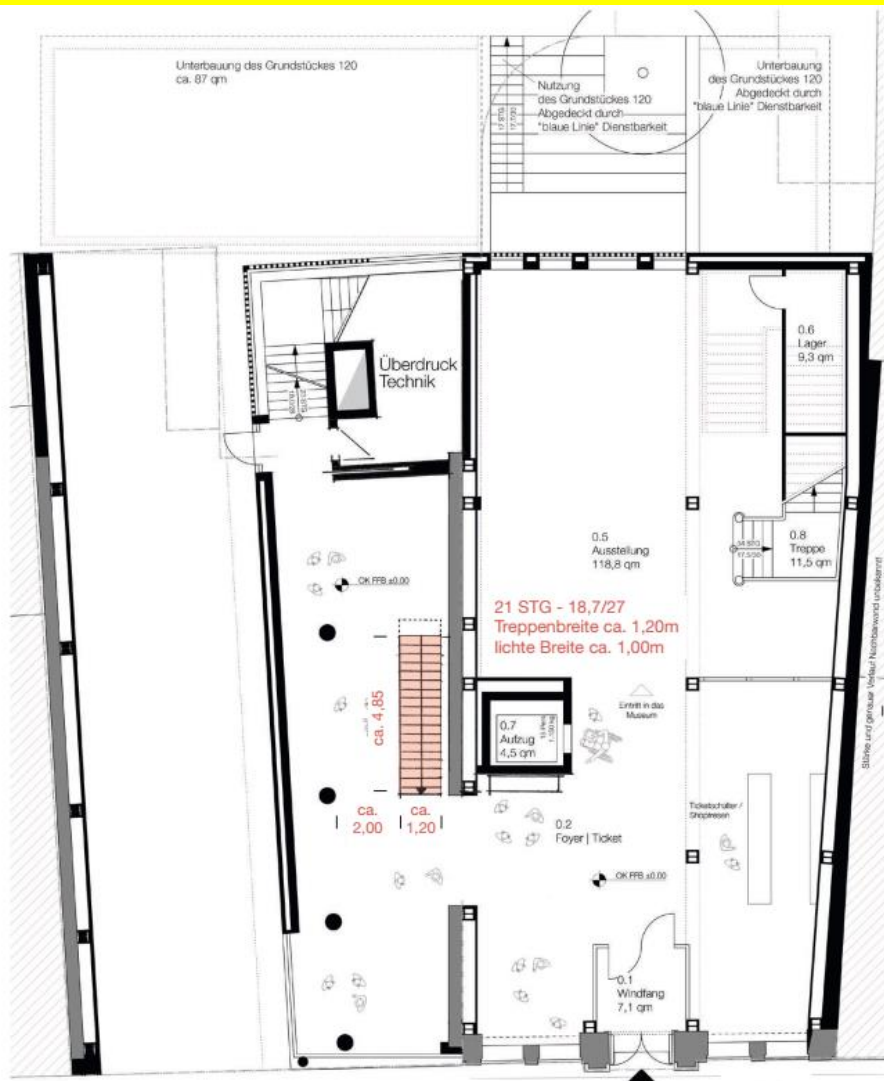


Variante 3 Grundriss Erdgeschoss

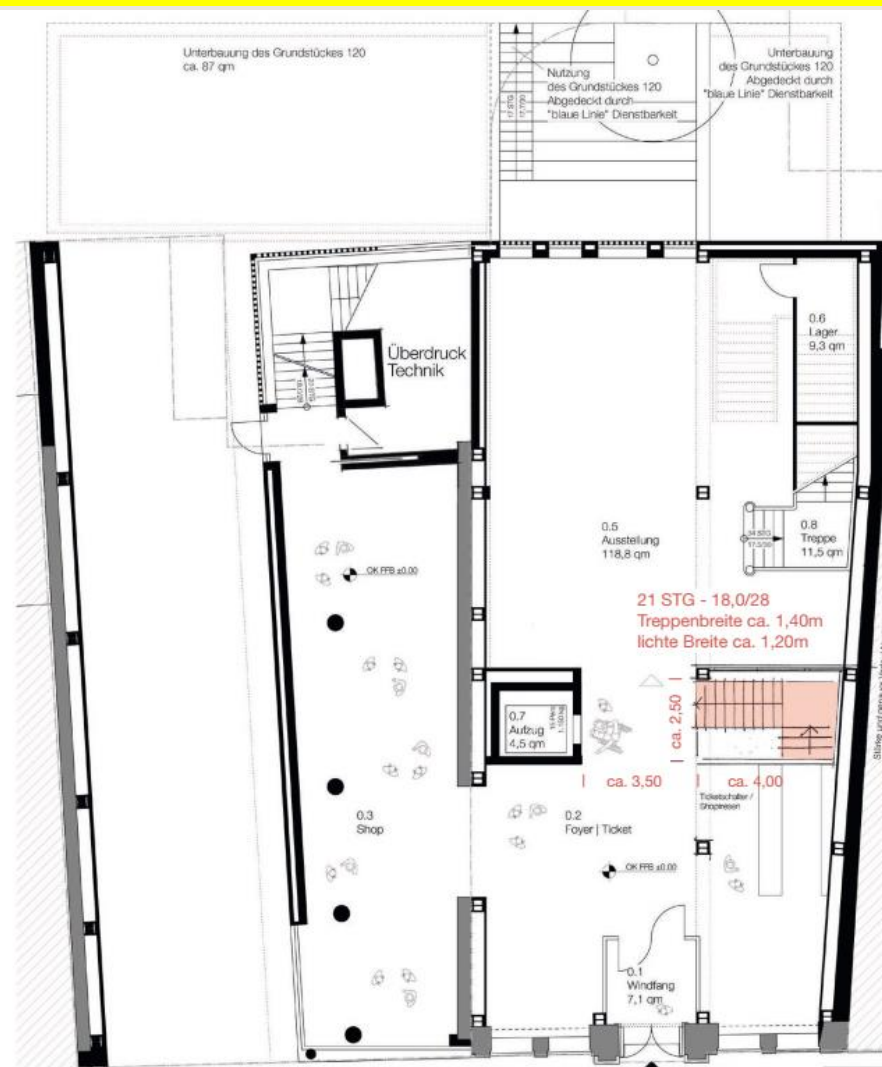
Bei allen innenliegenden Varianten: Veto der Denkmalpflege > immer würde Gewölbe durchdrungen

Variante außerdem vom Brandschutz abgelehnt

# Innenliegende Varianten:



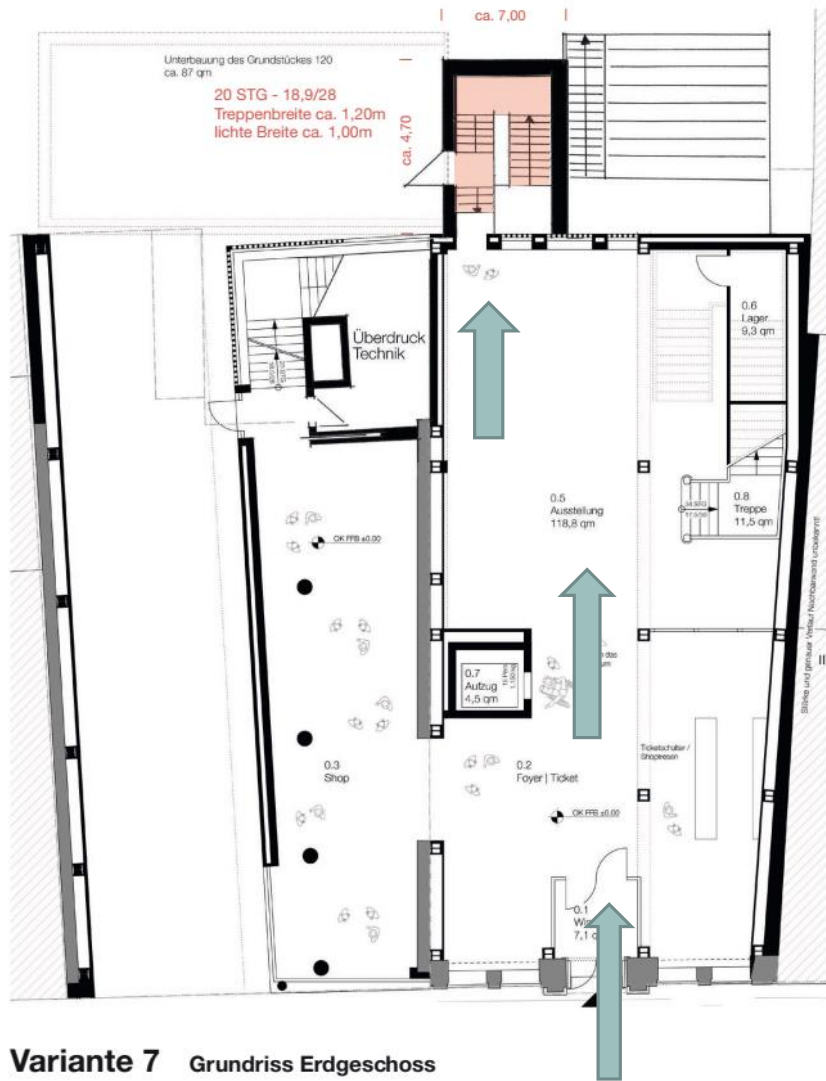
Variante 4 Grundriss Erdgeschoss



Variante 5 Grundriss Erdgeschoss

Bei allen innenliegenden Varianten: Veto der Denkmalpflege > immer würde Gewölbe durchdrungen

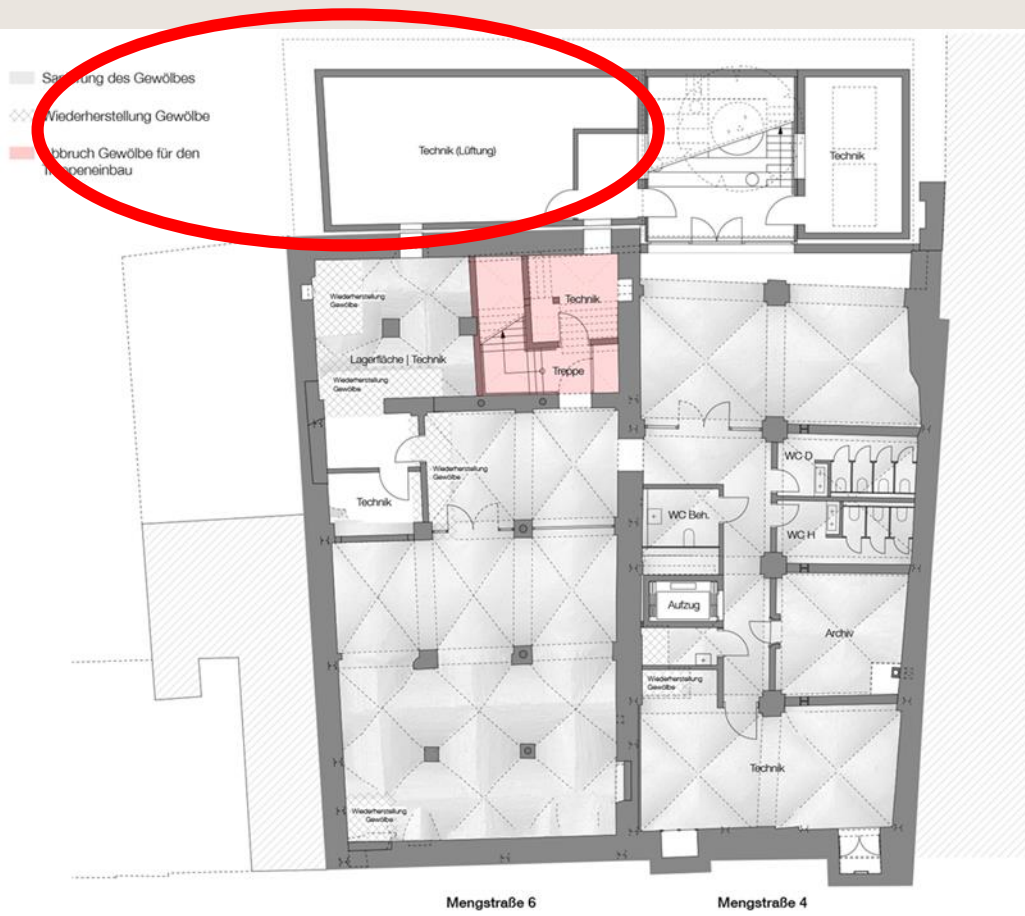
# Außenliegende Varianten: hinter der Mengstraße 4







# Kellererschließung hinter der Mengstraße 6: Zustimmung der Anlieger



Das NEUE Buddenbrookhaus  
Grundriss Kellergeschoss, Ebene -1 · Treppeneinbau | M 1:100 Stand 10/2022



Bei umfänglicher Abkehr vom genehmigten Umbau-/Neubauprojekt und Neuplanung des NEUEN Buddenbrookhauses zieht das Land seine Förderzuwendung zurück.

Ein Umbau im Bestand wird nicht gefördert.  
Eine Sanierung wird nicht gefördert.

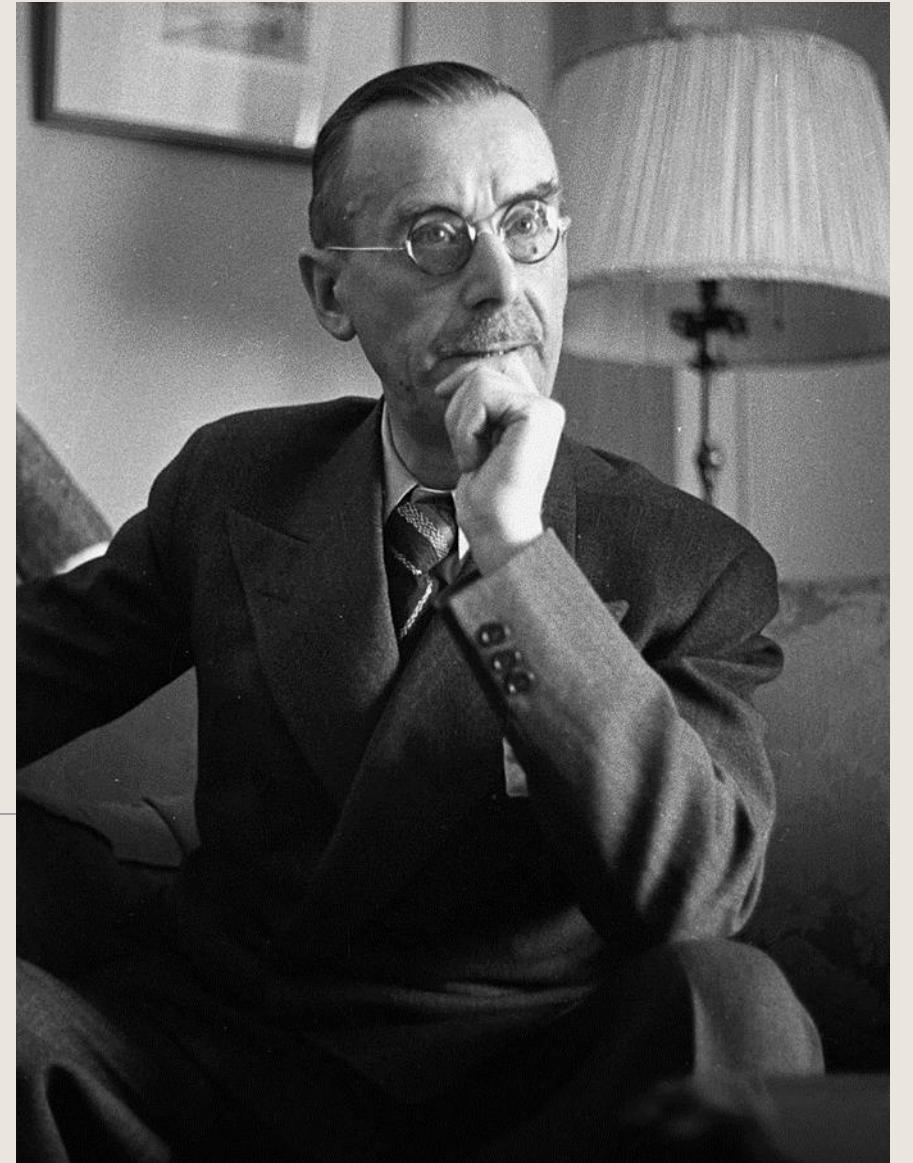
> Sondersitzung des Hauptausschusses am 10.08.23

## Post aus Kiel

Drohender Verlust der Landesförderung

Vielen Dank  
für Ihr  
Interesse!

---





	<b>Raumprogramm/Wettbewerb</b>	<b>Entwurfsplanung LP3</b>
Museumsshop	150m <sup>2</sup>	53,4m <sup>2</sup>
Dauerausstellung	800m <sup>2</sup>	703,8m <sup>2</sup>
Sonderausstellung/Veranstaltungsraum	260m <sup>2</sup>	195,6m <sup>2</sup>
Bibliothek	150m <sup>2</sup>	90m <sup>2</sup>
Verwaltung (ohne Funktionsflächen wie Toiletten)	250m <sup>2</sup>	133,5m <sup>2</sup>
Sonderflächen (Sozialraum Besucherservice, Werkstatt Hausmeister, Dachcafé)	ohne konkrete m <sup>2</sup> -Vorgabe	Nicht realisierbar

# Ziele des Buddenbrookhauses und der Kulturstiftung:

- Umbau und Erneuerung des Buddenbrookhauses realisieren
- Vertrauen der Förderer nicht verlieren
- in den Jahren der Bauzeit mit Ausstellungen und Veranstaltungen zu Leben und Werk der Manns in Lübeck präsent bleiben



2024: 100 Jahre  
„Zauberberg“



2025: 150. Geburtstag  
Thomas Manns



2026: 125 Jahre  
„Buddenbrooks“