

VONOVIA

BUWOG

Lübeck

Damaschkestraße 13-17

November 2025

Lübeck, Damaschkestraße 13-17

Luftbild



Lübeck, Damaschkestraße 13-17

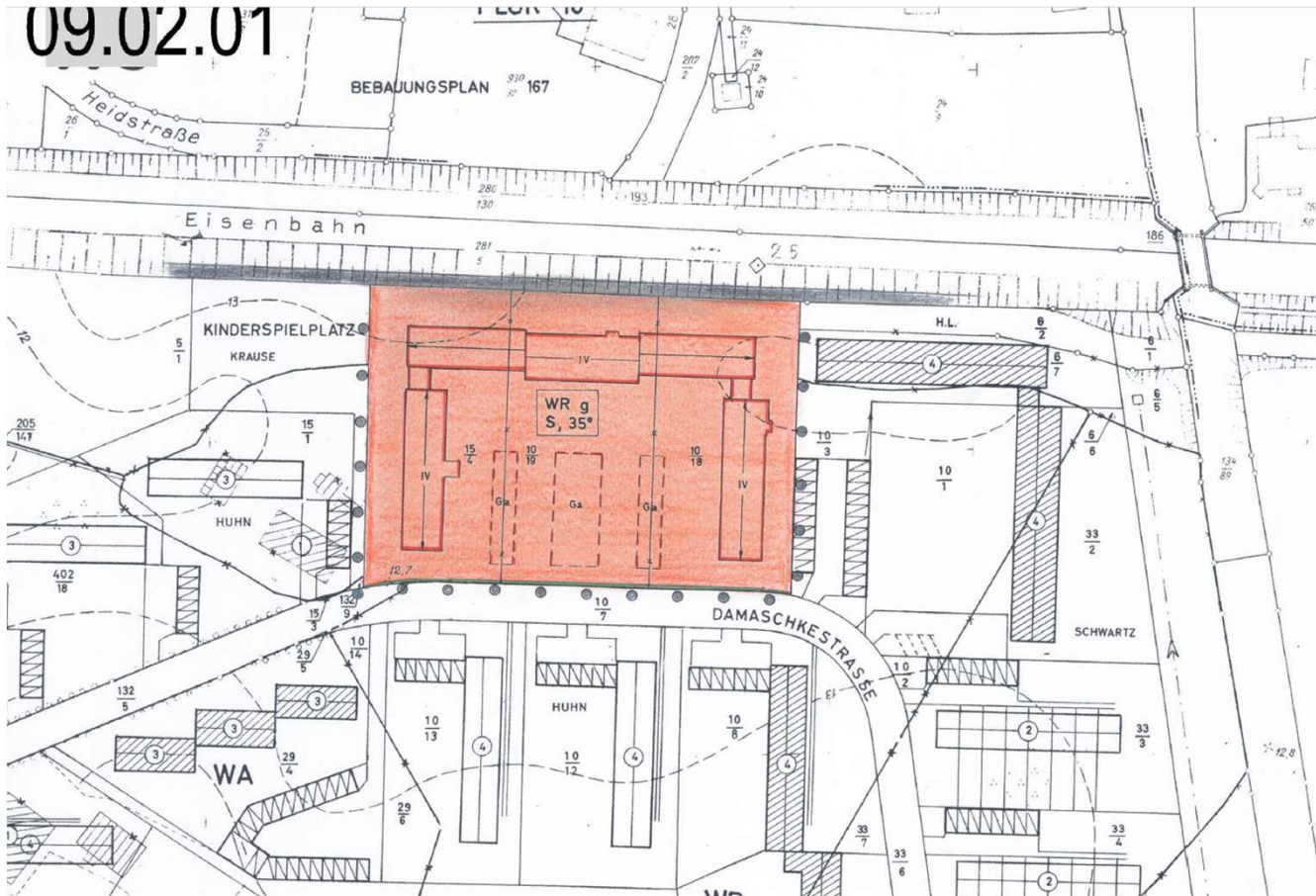
Luftbild



- Bestand:
 - 98 WE
 - 6.436 m² WFL
 - ca. 40 STP
- Abbruch der 5 Bestandsgebäude notwendig aufgrund gefährdeter Standsicherheit
- Leerzug 08 / 2023
- Grundstücksgröße: 8.669 m²
- Bebauungsplan vorhanden (Festsetzung der aktuellen Bebauung)
- Ortsbildprägender Baumbestand vorhanden – teilweise Baumschutz

Lübeck, Damaschkestraße

Bebauungsplan



➤ Bebauungsplan 28.07.64 (09.02.01):

- WR - Reines Wohngebiet
- g - geschlossene Bebauung, U-förmige Öffnung nach Süden
- IV Vollgeschoss
- Dachform und -neigung: S - Satteldach (35°)
- Garagen mittig
- Befreiung von planungsrechtlichen Festsetzungen notwendig

Lübeck, Damaschkestraße

ursprünglich geplantes Bebauungskonzept
C-Form mit Parkdeck - verworfen



➤ Städtebauliche Kennziffern

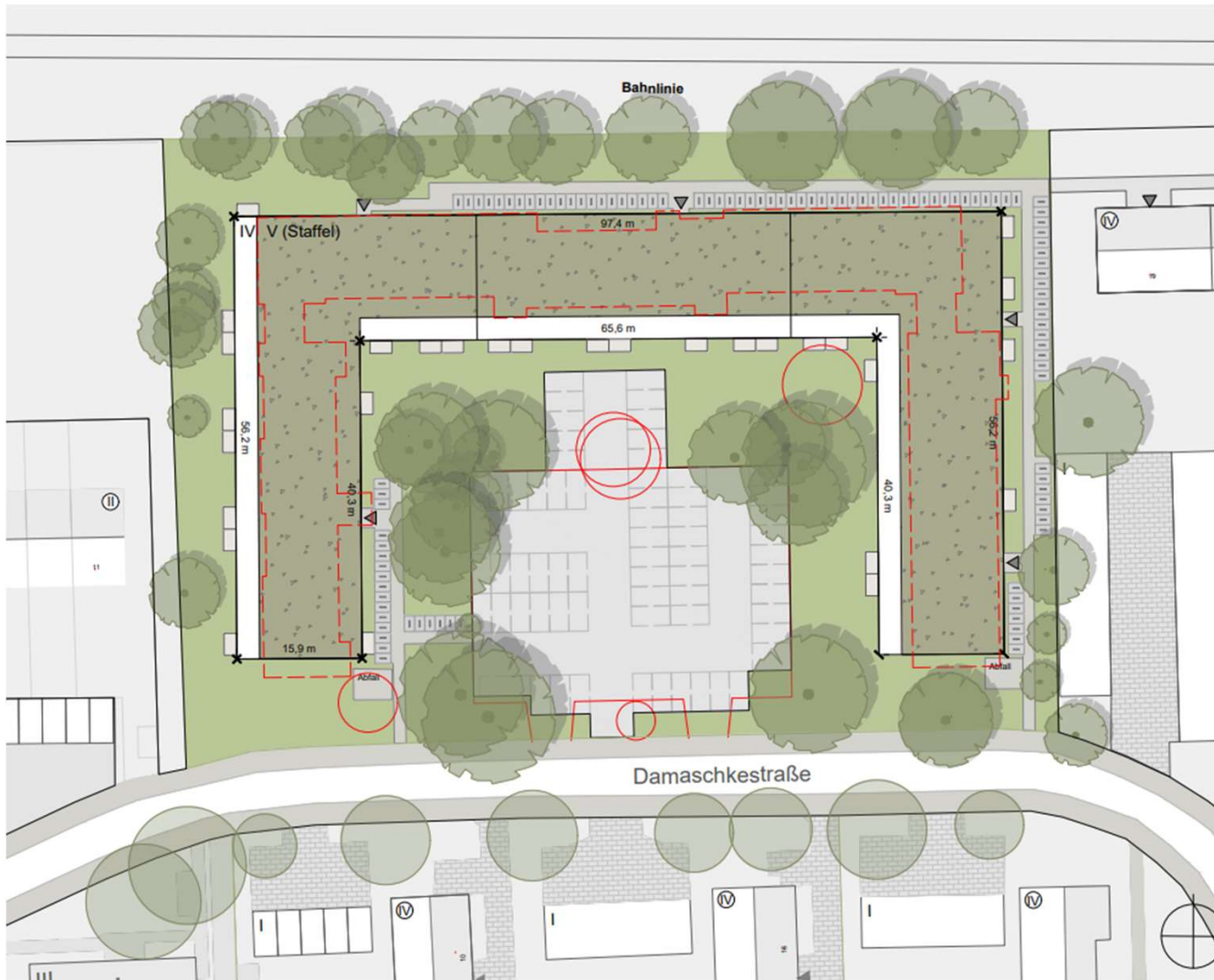
- BGF Wohnen: ca. 12.634 m²
- WF Wohnen: ca. 9.222 m²
- WE: ca. 159
- Parkhaus: ca. 107 Stellplätze
- Baumfällung: mind. 5 (geschützt), mind. 3 (ungeschützt)

- Verworfen, da die Grundzüge der Planung berührt wären und eine Befreiung dementsprechend nicht möglich wäre, sowie ein zu großer Eingriff in den ortsbildprägenden Baumbestand erfolgen würde

Lübeck, Damaschkestraße

aktuelle Planung

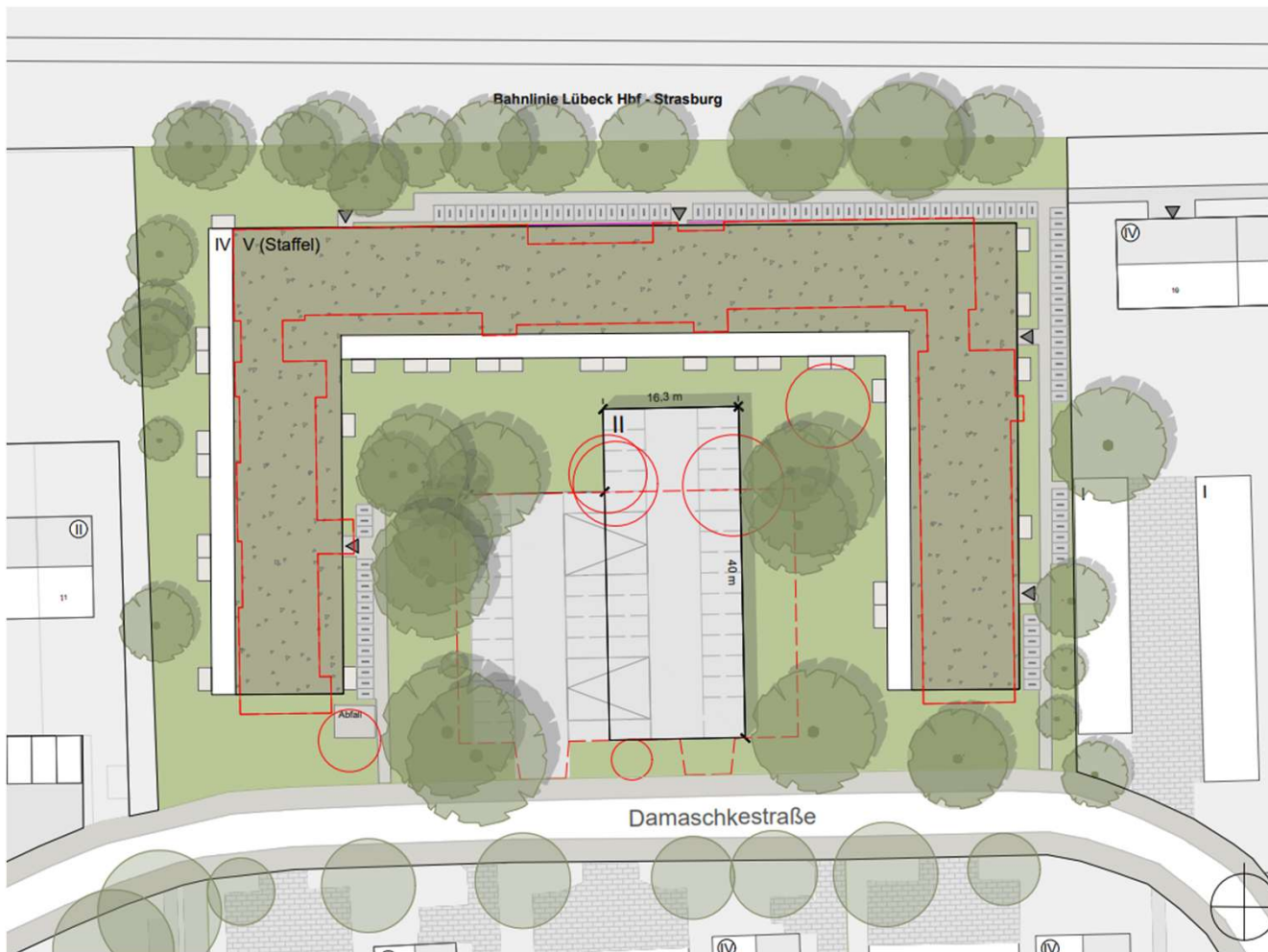
VONOVIA



- Planung in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt erstellt
- Ursprüngliche Gebäudeform bleibt erhalten / Gebäudetiefe wird an moderne Grundrissgestaltung angepasst
- 4 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss
- Wohnfläche
 - BGF: 13.739 m²
 - WFL: 10.166 m²
 - WE: ca. 140
 - Baumfällung: ca. 3 (geschützt), 2 (ungeschützt)
- Gründach mit Photovoltaik
- 30 % geförderter Wohnungsbau geplant
- Ebenerdiges Parken im Innenhof bleibt angepasst erhalten und wird nach Norden hin leicht erweitert. Dadurch maximaler Erhalt der Bestandsbäume

Lübeck, Damaschkestraße

Prüfung Parkdeckvarianten



Verschiedene Konstruktionsvarianten untersucht

Fokus auf:

- Anzahl der Stellplätze
- Erhalt des Baumbestandes

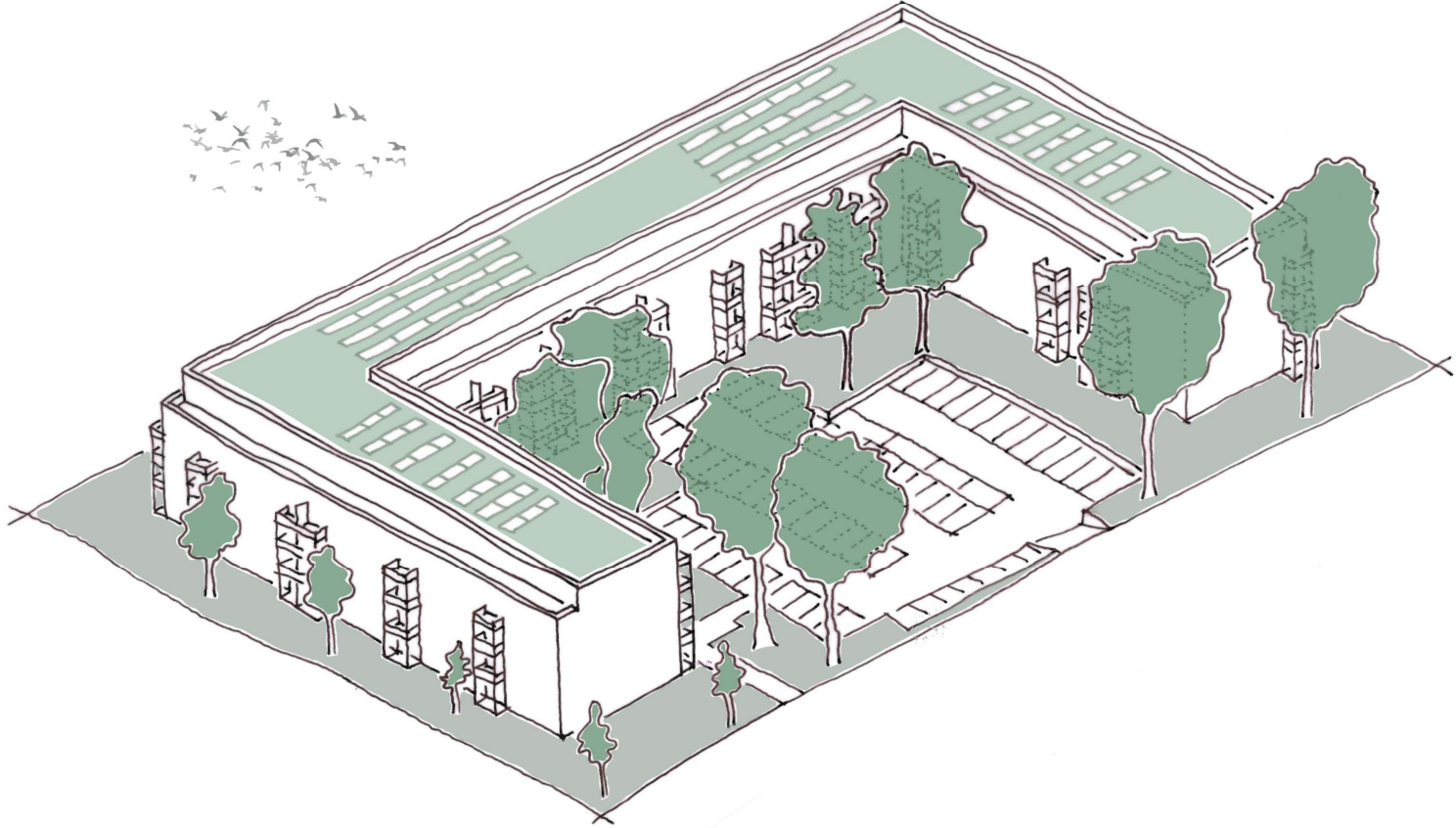
→ **Keine wesentlichen Vorteile**

→ **Problematisch:**

- Massive Eingriffe in den Wurzelbereich der Bestandsbäume
- Unterschreitung erforderlicher Abstandsflächen zum Gebäude
- Erhöhter Schallschutzbedarf
- Zusätzlicher Blendschutz erforderlich
- Baumfällung: ca. 4 (geschützt), 2 (ungeschützt)

Lübeck, Damaschkestraße

Visualisierung



Vertraulichkeitserklärung

Diese Präsentation ist von der Vonovia / BUWOG für interne Zwecke erstellt worden. Sie kann daher nicht als ausreichende oder angemessene Grundlage für Zwecke Dritter angesehen werden.

Diese Präsentation ist nur zur informatorischen Zwecken bestimmt und wird ausdrücklich als vertrauliche Information verteilt. Sie darf nur in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht, wie z.B. den Regeln zum Insiderhandel, verwendet werden. Die Präsentation darf weder ganz noch auszugsweise verteilt, veröffentlicht oder reproduziert werden, noch darf der Inhalt gegenüber dritten Personen offen gelegt werden. Mit der Entgegennahme dieser Präsentation erklärt der Empfänger sich einverstanden, die Vertraulichkeit der Präsentation zu wahren und die nachfolgenden Bedingungen anzuerkennen.

Diese Präsentation enthält Aussagen, Schätzungen, Meinungen und Vorhersagen mit Bezug auf die erwartete zukünftige Entwicklung der („zukunftsgerichtete Aussagen“), die verschiedene Annahmen wiedergeben betreffend z.B. Ergebnisse, die aus dem aktuellen Geschäft von BUWOG oder von öffentlichen Quellen abgeleitet worden sind, die keiner unabhängigen Prüfung unterzogen oder von BUWOG eingehend beurteilt worden sind und die sich später als nicht korrekt herausstellen könnten. Alle zukunftsgerichteten Aussagen geben aktuelle Erwartungen gestützt auf den aktuellen Businessplan und verschiedene weitere Annahmen wieder und beinhalten somit nicht unerhebliche Risiken und Unsicherheiten. Sie sollten daher nicht als Garantie der zukünftigen Performance oder Ergebnisse verstanden werden und stellen ferner nicht unbedingt genaue Anzeichen dafür dar, dass die erwarteten Ergebnisse auch erreicht werden. Alle zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich nur auf den Tag der Aushändigung dieser Präsentation an den Empfänger. Es ist Angelegenheit des Empfängers dieser Präsentation eigene nähere Beurteilungen über die Aussagekraft der zukunftsgerichteten Aussagen und zugrunde liegenden Annahmen anzustellen.

Vonovia ist unter keinem rechtlichen Anspruchsgrund dafür haftbar zu machen, dass die zukunftsgerichteten Aussagen und Annahmen erreicht werden oder eintreffen.

Vonovia schließt jedwede Haftung im gesetzlich weitestgehenden Umfang für jeden direkten oder indirekten Schaden oder Folgeschaden oder jede Strafmaßnahme aus, die dem Empfänger durch den Gebrauch der Präsentation, ihres Inhaltes oder im sonstigen Zusammenhang damit entstehen könnten.

Vonovia gibt keine Garantie oder Zusicherung (weder ausdrücklich noch konkludent) in Bezug auf die mitgeteilten Informationen in dieser Präsentation oder darauf, dass diese Präsentation für die Zwecke des Empfängers geeignet ist.

Die Zurverfügungstellung dieser Präsentation enthält keine Zusicherung, dass die darin gegebenen Informationen auch nach dem Datum ihrer Veröffentlichung zutreffend sind.

BUWOG hat keine Verpflichtung, die Informationen, zukunftsgerichteten Aussagen oder Schlussfolgerungen in dieser Präsentation zu aktualisieren, korrigieren oder nachgekommene Ereignisse oder Umstände aufzunehmen oder Ungenauigkeiten zu berichtigen, die nach dem Datum dieser Präsentation bekannt werden.