

GRÜNDUNGSVIERTEL

im UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“

LÜBECK GRÜNDET

AUF LEBENSQUALITÄT MIT GROSSER GESCHICHTE

Das Projekt

LÜBECK GRÜNDET

AUF LEBENSQUALITÄT
MIT GROSSER GESCHICHTE

Das Projekt

INHALTSVERZEICHNIS

Die Hansestadt Lübeck	1
Das Gründungsviertel	4
Die Geschichte bleibt im Boden	10
Die Gründungswerkstatt	14
Die Kritische Rekonstruktion	18
Das Lübecker Stadtbild	20
Der Rahmenplan Gründungsviertel	22
Das Gründungsviertel im Focus	26
Wie geht es weiter?	32
Das Gründungsviertel in Zahlen	34



DIE HANSESTADT LÜBECK

WELTKULTURERBE UND LEBENDIGES ZENTRUM

Die Lübecker Altstadt ist mit ihrer unverwechselbaren Stadtsilhouette mit den sieben Türmen, dem planmäßig angelegten Stadtgrundriss mit einer kleinteiligen Parzellenstruktur, den historischen Raumgefügen der Straßen und Plätze sowie der historischen Bausubstanz ein einzigartiges Beispiel mittelalterlicher Stadtbaukunst. Als älteste deutsche Stadt an der Ostsee gilt Lübeck als „Prototyp der modernen abendländischen Gründungsstadt“ und war beispielgebend für die späteren Stadtgründungen an der Ostsee.

Der Altstadtgrundriss verdeutlicht noch heute die im 12. und 13. Jahrhundert geschaffene Bau- und Erschließungsstruktur: Ein vom Wasser umgebener Stadthügel mit zwei mittig in Nordsüdrichtung verlaufenden Hauptstraßen, von denen rechtwinklig die Rippenstraßen zu Trave und Wakenitz hinabführen. Der Stadtgrundriss blieb im Wesentlichen bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts unverändert. So ist die früh ausgeprägte wirtschaftliche und gesellschaftliche Differenzierung innerhalb des Stadtgefüges - im Westen die Kontor- und Wohnhäuser der wohlhabenden Kaufleute, im Osten das Kleingewerbe und die Handwerker - noch heute erlebbar.





Blick nach Süden

UNESCO -Welterbe

Im Dezember 1987 hat das Welterbe-Komitee der UNESCO mit dem mittelalterlichen Stadtkern der Hansestadt Lübeck erstmals in Nordeuropa einen ganzen Stadtbereich als Welterbe anerkannt. „Die Altstadt stellt als Gesamtkunstwerk ein hervorragendes Beispiel eines Siedlungsgebietes dar, das einen bedeutsamen Abschnitt in der Entwicklung der Menschheit versinnbildlicht“, so die Begründung der Ausschussmitglieder. Ausschlaggebend für die Aufnahme waren dabei zum einen die markante Stadtsilhouette und die geschlossen erhaltene vorindustrielle Bausubstanz, zum anderen auch der für die archäologische Erforschung des mittelalterlichen Städtewesens außerordentlich ergiebige Untergrund. Entsprechend der Welterbekonvention verpflichtet sich die Hansestadt Lübeck dieses Erbe zu schützen und für kommende Generationen zu erhalten.

Die Lübecker Altstadt erfuhr aber auch spürbare und teilweise bewusste Veränderungen durch die Kriegszerstörungen 1942 und den Wiederaufbau: Straßenverbreiterungen und die Aufgabe der kleinteiligen Parzellenstrukturen beim Wiederaufbau der zerstörten Blöcke im zentralen Bereich der Altstadt verdeutlichen diesen Bruch mit der historischen Entwicklung.

Lebendiges Zentrum einer modernen Großstadt

Der Lübecker Stadtkern ist heute mit 19,2 Millionen Tagestouristen nicht nur ein international attraktiver Tourismusstandort sondern ein urbanes Zentrum für ca. 13.500 BewohnerInnen mit einer überwiegend jungen Bevölkerungsstruktur. Kurze Wege, vielfältige Kultur- und Freizeitangebote sowie das einmalige Ambiente der historischen Bebauung - das sind die von allen Generationen geschätzten Vorzüge des Lebens in der Lübecker Altstadt und machen sie zu Lübecks wohl beliebtestem Wohnstandort. Die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum auf der Altstadtinsel ist seit Jahren größer als das Angebot und nur äußerst selten werden hier Flächen für eine Neubebauung mit Wohnhäusern verfügbar. Auf rund 100 ha beherbergt die Altstadt ein vielfältiges Angebot von Handels-, Dienstleistungs-, Kultur-, Gastronomie- und Bildungseinrichtungen auf engstem Raum. Trotz dieser für die Gesamtstadt geringen Flächengröße ist die Lübecker Altstadt und der Altstadtrand Standort für alle oberzentralen Einrichtungen und wirkt damit weit über das Lübecker Stadtgebiet hinaus. Rund 200 öffentliche und private Einrichtungen, u. a. zehn Museen, eine Konzerthalle, ein Theater, sowie Schulen und die Musikhochschule sind innerhalb der Altstadtinsel angesiedelt. Es gibt 20.000 Arbeitsplätze insbesondere im Büro- und Dienstleistungsbereich und ca. 800 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 140.000 m² Verkaufsfläche.



Das Gründungsviertel vor der Kriegszerstörung

DAS GRÜNDUNGSVIERTEL

NEUES STADTLIBEN AN EINEM GESCHICHTSTRÄCHTIGEN STANDORT

Das Gründungsviertel liegt im westlichen Teil der Altstadtinsel zwischen der Marienkirche und dem Uferbereich der Stadttrave und ist eines der am frühesten bebauten Bereiche der Lübecker Altstadt - daher auch die Bezeichnung als Gründungsviertel. Bereits im dritten Viertel des 12. Jahrhunderts war das Gründungsviertel fast vollständig mit giebelständig an der Straße stehenden Kaufmannshäusern auf schmalen Parzellen bebaut.

Archäologische Befunde belegen, dass fast alle Grundstücksgrenzen seit dem Ende des 12. Jahrhunderts bis in das 20. Jahrhundert hinein unverändert blieben. Die Straßen, die das Quartier erschließen, zählen zu den ältesten Straßen Lübecks. Bis zu seiner Zerstörung im Jahr 1942 bildete das Gründungsviertel ein geschlossenes Häuserensemble. Bei der Bombardierung Lübecks 1942, der rund ein Viertel der Lübecker Altstadt zum Opfer fiel, wurde auch das mittelalterliche Kaufmannsviertel zwischen Marienkirche und Untertrave nahezu vollständig zerstört.

Wiederaufbau als Abkehr von der Parzelle

In den 1950er-Jahren wurden auf dem Areal zwei berufsbildende Schulen errichtet und die ehemalige Krumme Querstraße nach Westen verlagert, begradigt und in Gerade Querstraße umbenannt. Die Einhäuschen Querstraße wurde verbreitert, ein Parkplatz angelegt und die Neue Querstraße zwischen Fischstraße und Alfstraße gebaut. Diese Maßnahmen entsprachen der Wiederaufbauplanung des Lübecker Stadtbaudirektors Hans Pieper. Diese thematisierte eine Abkehr von der historischen Parzellenstruktur und Hinwendung zu einer aufgelockerten Stadt. Die großmaßstäblichen Solitärbaukörper der Schulen fügten sich ganz bewusst nicht in die historische Stadtstruktur der Lübecker Altstadt ein, die durch eine kleinteilige Parzellenstruktur und eine straßenraumbildende geschlossene Bebauung geprägt ist. Dieser vollständige Bruch mit der historischen Altstadtstruktur stellte sich erst später als Fehlentwicklung und erheblicher Störfaktor im Altstadtgefüge dar.



Bereits in den 1990er Jahren gab es erste Überlegungen, die berufsbildenden Schulen aus dem Gründungsviertel zu verlagern und damit die Grundlage für die Neustrukturierung des gesamten Areals zu schaffen. Aber erst 2009 ermöglichte es das UNESCO-Welterbestätten-Programm vor dem Hintergrund des Schulentwicklungsplans, die Nachkriegsschulen abzubauen und eine ausführliche archäologische Grabung und Dokumentation auf dem Gelände der Gründungsviertel durchzuführen. Neun Millionen Euro Fördergelder für archäologische Grabungen und den Schulabbruch wurden beantragt und bewilligt. Die einmalige städtebauliche und bodendenkmalpflegerische Bedeutung sowie die nachfolgende Neuschaffung eines innerstädtischen Wohnquartiers im Welterbe Lübecker Altstadt waren für die Expertenkommission der Grund, die im nationalen Vergleich sehr hohe Bewilligungssumme zu befürworten.

Das zwischen Fisch- und Braunstraße gelegene Schulgrundstück wurde 2010 geräumt. Die Gebäude der nördlich angrenzenden Hanseschule wurden seit Ende März 2013 nicht mehr zu Schulzwecken genutzt und ebenfalls abgebrochen. Seither wurden auf dem Gelände umfangreiche archäologische Grabungen durchgeführt, die mit der Grabung an der Geraden Querstraße Ende Oktober 2015 abgeschlossen wurden.



Blick nach Westen auf Gründungsviertel mit Schulen

An den Stellen, wo die historische Bausubstanz der Kaufmannshäuser noch erhalten ist wie in der Braunstraße, bestimmen die mit dem Giebel zur Straße ausgerichteten Häuser mit ihren überwiegend hohen Fassaden das Erscheinungsbild der jeweiligen Straßen. Der für die mittelalterliche Bebauungsstruktur charakteristischen giebelständigen Gebäudeausrichtung steht die regelmäßig traufständige Ausrichtung der Nachkriegsbebauung gegenüber. Während die Nachkriegsbauten auf der Südseite der Braunstraße sowie auf der Westseite der Geraden Querstraße und der Einhäuschen Querstraße noch geschlossene Blockränder ausbilden, wird die Blockstruktur im nordöstlichen Teil der Alfstraße durch die hier kammartig an die Straße herangeführten Kopfbauten mit dazwischen liegenden Höfen nahezu vollständig aufgelöst. Am nordöstlichen Rand des Gründungs Viertels wurde zwischen der Alfstraße und der Fischstraße im Jahr 2006 der Neubau eines internationalen Studentenwohnheimes mit 105 Wohnheimplätzen realisiert. Der aktuellste Neubau im Gründungs Viertel an der Ecke Alfstraße/Schüsselbuden gegenüber der Marienkirche - das Ulrich-Gabler-Haus - setzt einen hohen Maßstab für die Qualität, hinter die eine künftige Bebauung des Gründungs Viertels nicht zurückfallen darf. Der Entwurf ist das Ergebnis eines Wettbewerbs im Jahr 2010.



Einmalige Chance der Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers

Der geplante Neuaufbau des Lübecker Gründungsviertels als modernes Wohnquartier für neues Wohnen und Arbeiten im UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ ist eines der herausragenden und anspruchsvollsten Projekte der Hansestadt Lübeck. Auf dem rund 10.000 m² großen, freien Areal soll bis 2020 auf 38 Grundstückparzellen unterschiedlicher Größe in zwei Baublöcken ein zukunftsweisendes, lebendiges Quartier mit individuellen Wohnformen und ergänzenden Nutzungen entstehen. In seiner Parzellenstruktur und Dichte, der Aufnahme der historischen Baufluchten, einer Bebauung mit giebelständigen Stadthäusern in zeitgemäßer Architektur und der gemischten Nutzung wird sich das neue Wohnquartier dabei am historischen Vorbild orientieren. Mit dem Neubau von bis zu 170 Wohnungen und Läden oder Büros in Teilen der Erdgeschosse auf einer Bruttogeschossfläche von insgesamt bis zu 22.000 m² soll urbanes Leben zurück gewonnen und die Lübecker Altstadt als Wohnstandort weiter gestärkt werden.

Raum für unterschiedlichste Lebens- und Wohnformen

Die exponierte Lage des Gründungsviertels zwischen der Marienkirche und dem lebendigen Lübecker Rathausmarkt mit der Fußgängerzone Breite Straße sowie dem Altstadtuferbereich An der Untertrave soll Platz für viele verschiedene Lebens- und Wohnformen bieten und ein Ort sozialer und kultureller Vielfalt sein. Daher wurde das Ziel formuliert, neuen Wohnraum für Mehrgenerationenwohnprojekte und andere Baugemeinschaften sowie für Familien mit Kindern in besonderer Weise zu fördern. Für diese Zielgruppen sind im Gründungsviertel ausgewählte Grundstücke reserviert, während auf den übrigen Grundstücken auch andere Formen von Wohnen in Miet- und Eigentumswohnungen angeboten werden. Die Mischung von Wohnen und Arbeiten ist im neuen Gründungsviertel ausdrücklich erwünscht. Die Belebung der Erdgeschosszonen mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen wie Läden, Büros, Gastronomie und Serviceangeboten leistet - wie in den anderen Rippenstraßen der Lübecker Altstadt auch - einen wichtigen Beitrag für ein attraktives und lebendiges Quartier. Mit der geplanten Umgestaltung der Altstadtuferstraße An der Untertrave wird in unmittelbarer Nähe eine Flaniermeile am Wasser mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, die das berühmten Holstentor und dem neuen Hansemuseum verbindet.



Fleischhauerstraße



DIE GESCHICHTE BLEIBT IM BODEN

STADTENTWICKLUNG ERÖFFNET CHANCE FÜR ARCHÄOLOGISCHE AUSGRABUNGEN

Erst die Förderung der archäologischen Ausgrabungen im Gründungsviertel aus dem Investitionsprogramm „Nationale UNESCO-Welterbestätten“ nach der Verlagerung der Schulen machen es heute möglich, das Gründungsviertel im Sinne einer kritischen Rekonstruktion der jahrhundertealten Stadtstruktur neu zu ordnen. Auf einer Gesamtfläche von etwa 9.000 m² wurden die Grabungen Ende 2009 begonnen im Oktober 2015 abgeschlossen. Die archäologischen Untersuchungen haben viele neue Erkenntnisse zur Siedlungs-, Wirtschafts- und Kulturgeschichte der vom 12. bis 16. Jahrhundert wichtigsten Stadt Nordeuropas erbracht. Es gab Antworten auf die Fragen: Wie sahen die frühen Grundstücksstrukturen aus? Wann erfolgte der Übergang von der Holz- zur Steinbauweise? Wie funktionierten die Wasserversorgung und die Abfallbeseitigung?

Lübecks ältester Siedlung auf der Spur

Nachdem der nach 1942 geplante Schutt abgetragen war, stießen die ArchäologInnen fast überall auf eine feinteilige, bis zu sechs Meter tief reichende Befundabfolge aus der Mitte des 12. bis in das 20. Jahrhundert. Die ersten der freigelegten Holzgebäude und zugehörigen Brunnen entstanden in den Jahren um 1160. Komplett erhaltene, bis zu 50 Quadratmeter große und zwei Meter hohe hölzerne Kellergeschosse - mit außen liegenden Treppenzugängen aus Stein - datieren in die letzten Jahrzehnte des 12. Jahrhunderts. Damit handelt es sich bei ihnen um die ältesten Nachweise dieses neuen Baumaterials für Profangebäude. In dieser Zeit wurden auch die Grundstücke durch Gräben und Zäune abgegrenzt - Grenzen, die bis 1942 annähernd unverändert blieben.

Kloaken sind Fundgruben für Alltagsgegenstände

Seit der Mitte des 13. Jahrhunderts wurden alle Grundstücke mit einem giebelständigen Dielenhaus bebaut. In den folgenden Jahrhunderten entstanden dahinter schmalere Flügelbauten, zuweilen auch noch hölzerne Quergebäude. Am Ende der Grundstücke errichtete man Kloaken. Diese Toiletten- und Abfallgruben waren meist aus Holz, manchmal aber auch aus Back- oder Feldstein. Sie hatten ein Fassungsvermögen von bis zu 80 Kubikmetern und wurden bis in das 19. Jahrhundert genutzt. Hier gelangte alles hinein, was im Haushalt oder in der handwerklichen Produktion kaputt ging, entbehrlich oder unmodisch geworden war oder versehentlich hineinfiel. Darunter sind komplett erhaltene Kugeltöpfe oder Krüge, Holzgeschirr, Speiseüberreste, Glasbecher und Flaschen. Weiter kamen Kleidungsstücke, Goldschmuck und Roh- oder Abfallprodukte der Handwerker zum Vorschein. Ergänzt durch Lederbeutel oder -taschen, Spielzeuge, Waffen, Spiegel oder Käämme lassen sich Aspekte des mittelalterlichen Alltags wie Wohnen, Haushalt, Kleidung und Arbeit sowie Freizeitverhalten und Ernährung rekonstruieren.







Arbeitstisch bei der Gründungswerkstatt



DIE GRÜNDUNGSWERKSTATT BÜRGERINNEN UND BÜRGER PLANEN IHRE STADT

Bei dieser für die Zukunft der Altstadt sehr bedeutenden Maßnahme werden die Interessen der unterschiedlichsten Akteure berührt: BürgerInnen, Einzelhandel, ImmobilienbesitzerInnen, Bürgerinitiativen, ArchitektInnen, StadtplanerInnen und Politik. Um diese unterschiedlichen Interessen frühzeitig einzubinden, wurde und wird ein umfangreiches Beteiligungsverfahren durchgeführt, das allen Interessierten eine Mitwirkung ermöglichen soll. Auf Basis der positiven Erfahrung und der hohen Akzeptanz der Bürger mit einer Perspektivenwerkstatt für die wichtigsten Straßenräume in Lübecks Mitte 2007 entschloss man sich, ein ähnliches Beteiligungsverfahren für das Gründungsquartier zu wählen. 2011 wurde hierzu vorbereitend eine externe Expertenrunde einberufen. Diese setzt sich aus verschiedenen relevanten Interessensgruppen der Lübecker Altstadt auf Einladung der Verwaltung zusammen.



Gründungswerkstatt mit breiter öffentlicher Beteiligung

Die Öffentlichkeitsveranstaltung folgte im Februar 2012. Am Vorabend wurde den LübeckerInnen durch Impulsvorträge renommierter ArchitektInnen mit sehr unterschiedlichen Grundhaltungen sowie einer sich anschließenden Podiumsdiskussion die enorme Spannweite, in der sich eine Neuordnung des Viertels bewegen kann, aufgezeigt. An insgesamt 12 Planungstischen ging die interessierte Öffentlichkeit am folgenden Tag den Fragen nach, wer und wie im Gründungsquartier gewohnt werden soll, welche Rolle die nachhaltige energetische Versorgung spielen kann und welche Nutzungen im Erdgeschoss möglich sein sollen. Parallel zu der Arbeit an den Planungstischen konnten die Arbeitsgruppen anhand eines Einsatzmodells mit Holzklötzen ihre jeweiligen Vorstellungen der städtebaulichen Dichte überprüfen. Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsveranstaltung wurden dokumentiert und frühzeitig bei der weiteren Planung berücksichtigt.



Handwritten text on a yellow sticky note:

- 6E-
- 90
- ZUX16



DIE KRITISCHE REKONSTRUKTION HISTORISCHE PARZELLE UND BAUFLUCHT ALS MASSSTAB

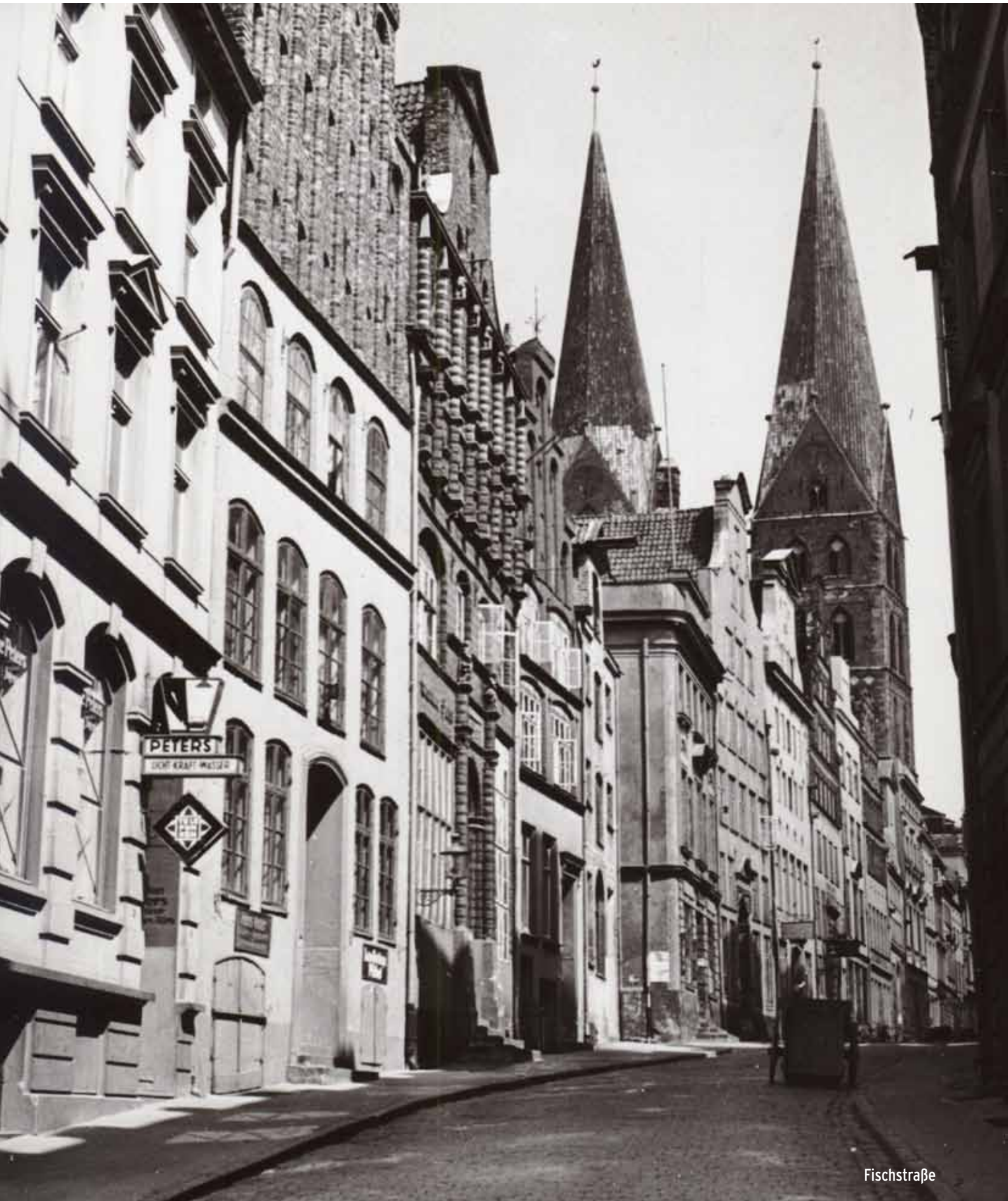
Die geplante Neubebauung des Gründungsviertels auf historischen Parzellen, die bis zur Zerstörung dieses Quartiers im 2. Weltkrieg Bestand hatten, soll im Sinne einer Kritischen Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses erfolgen.

Durch die Orientierung an der historischen Parzellierung werden für die Neubebauung unterschiedliche Grundstücksbreiten vorgegeben, wie sie den mittelalterlichen Stadtgrundriss der Lübecker Altstadt auch an anderen Stellen prägen. Dadurch sollen Einzelgrundstücke mit unterschiedlich nutzbaren Gebäudetypen entstehen, die sich zum gegliederten Ganzen zusammenfügen und in den historischen Maßstab der Stadt einfügen.

Zeitgemäße Architektur

Eine zeitgemäße Architektur des 21. Jahrhunderts soll die typologischen Eigenschaften historischer Vorbilder interpretieren. Der historische Kontext der Lübecker Altstadt soll bewahrt und gleichzeitig soll die Neubebauung auch den Anforderungen einer modernen Innenstadt gerecht werden. Leitmotiv für die Neuordnung des Gründungsviertels ist die Parzelle, die sich einerseits an den historischen Vorgaben orientiert und andererseits aber auch den heutigen funktionalen Anforderungen gerecht wird. Ziel ist es, nicht die historische Altstadt zu rekonstruieren, sondern vielmehr eine adäquate Antwort für das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und ihrer Gesetzmäßigkeiten zu finden.





Fischstraße



DAS LÜBECKER STADTBILD

LEITMOTIV FÜR EINE NEUBEBAUUNG

Die Hansestadt Lübeck verdankt, wie so viele gewachsene europäische Städte, ihre Qualität als städtebauliches und architektonisches Kulturdenkmal bewusster Planung einschließlich entsprechender Gestaltungsrichtlinien. Das gewachsene, durch Gemeinsinn bestimmte Straßenbild dokumentiert über viele Jahrhunderte hinweg gleichbleibende Gebäudetypen sowie das Nebeneinander einer Vielfalt historischer Stilepochen der Fassadenwände. Das Lübecker Stadtbild ist das Produkt individueller Einzelarchitektur und genügt dem Anspruch der Öffentlichkeit auf gemeinsame Stadtgestaltung für die Straße, an der dieses Haus liegt. Die Lübecker Straßenzüge werden so durch das Zusammenspiel von individuellen Fassadenwänden und öffentlichem Straßenraum sowie durch die bauliche Einbindung in die Nachbarschaft geprägt. War die erste Phase durch das gotische Giebelhaus mit starker Vertikalität und Backsteinarchitektur geprägt, so differenzierte die zweite Phase mit den Renaissance Bürgerhäusern das gotische Grundthema mit mehr Fenstern und Horizontalgliederungen. Mit der dritten Phase, der Übernahme barocker Stilelemente, kam auch die Putzfassade und eine noch stärkere Horizontalität, die dann in der vierten klassizistischen Phase den Wandel von der vertikalen zur horizontalen Schaufassade abschloss. In der fünften Phase kam mit der vielfältigen Formensprache und dem maßstabsveränderten Bauvolumen des 19. Jahrhunderts eine architektonische Veränderung des Lübecker Straßenbildes, die sich in der Wiederaufbauzeit nach dem zweiten Weltkrieg fortsetzte.



DER RAHMENPLAN GRÜNDUNGSVIERTEL

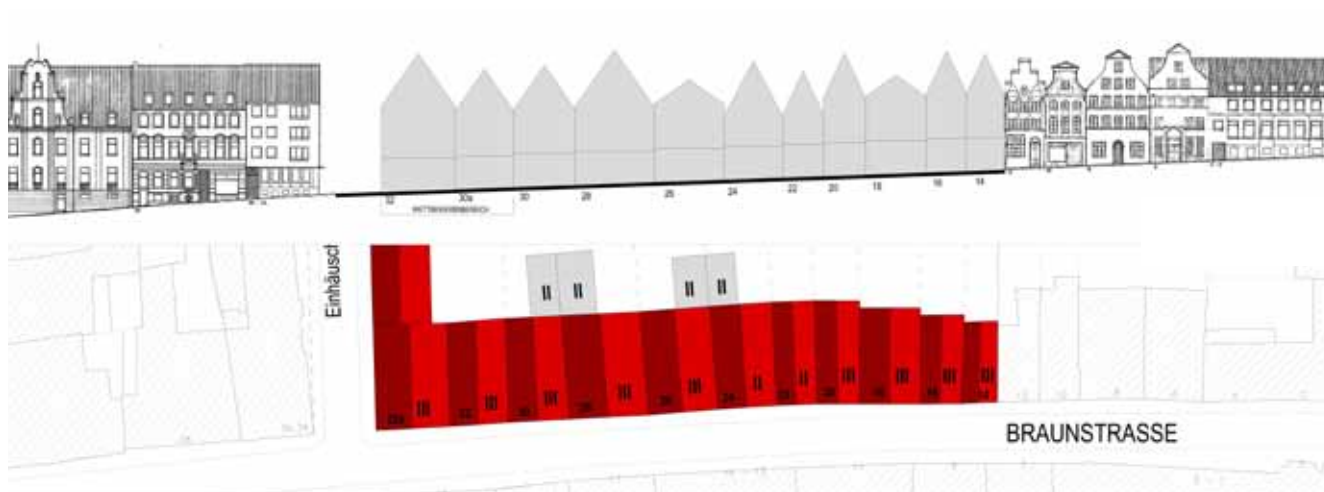
GRUNDLAGE FÜR DIE NEUORDNUNG

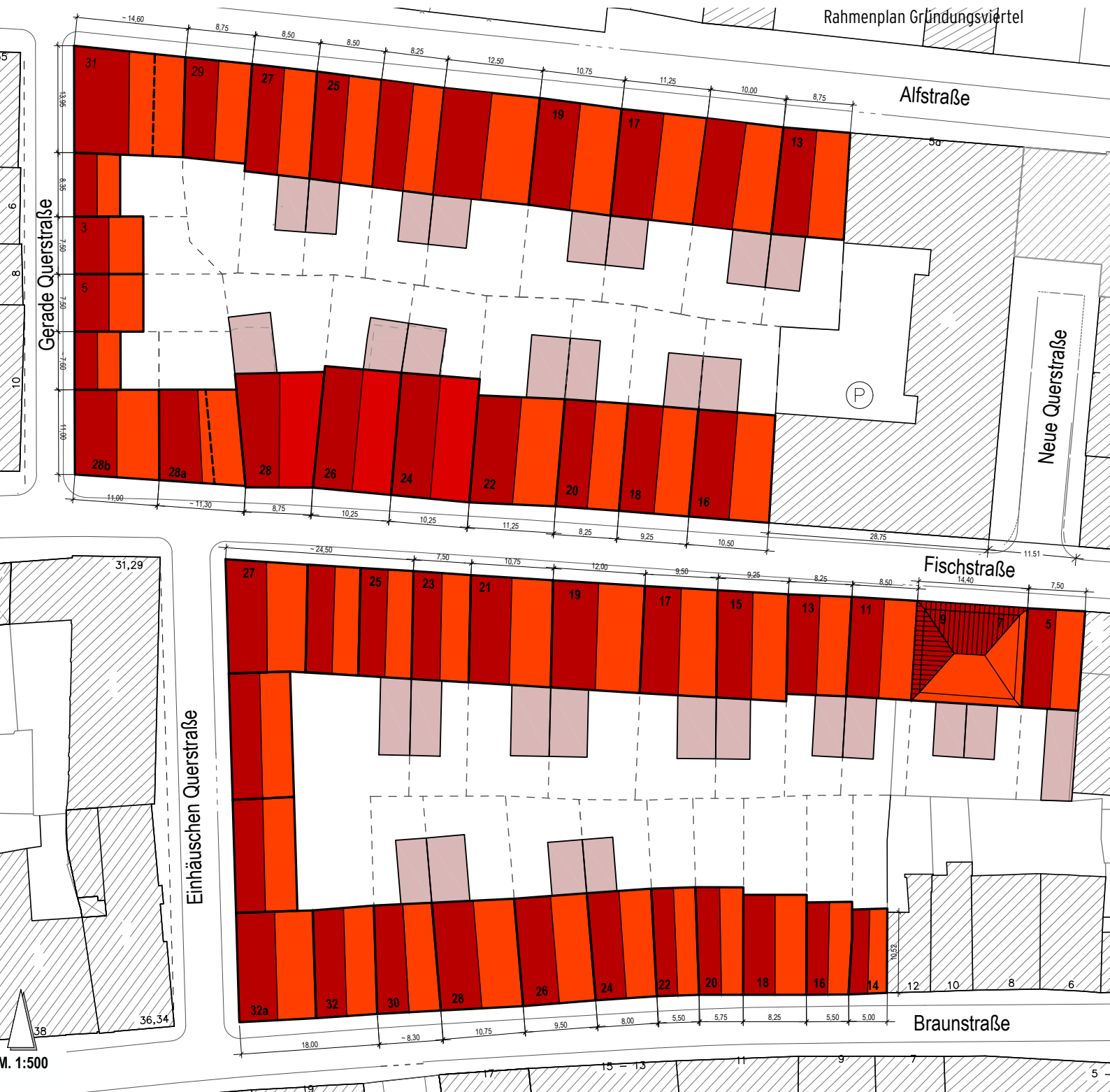
Unter Berücksichtigung der umfangreichen Beteiligungen wurde von der Verwaltung ein städtebauliches Konzept als Rahmenplan erarbeitet, das in zahlreichen Arbeitssitzungen mit Gestaltungs- und Welterbebeirat, Expertengremium und Politik diskutiert, modifiziert und konkretisiert wurde. Der „Rahmenplan Gründungsviertel“ als Grundlage für die Neuordnung greift die historischen Straßenfluchten und die differenzierte Bebauungsstruktur mit unterschiedlichen First- und Traufhöhen des historischen Gründungsviertels wieder auf. Eine an der Struktur der Altstadt orientierte Parzellierung wird den heutigen funktionalen Anforderungen gerecht und sorgt für Maßstab, Vielfalt und Flexibilität im alten Stadtgrundriss. Eine geschlossene Straßenrandbebauung und eine individuelle Bauweise sollen, dem historischen Vorbild folgend, ein abwechslungsreiches Stadtbild gewährleisten.

Vorderhaus, Seitenflügel und Hof nach historischem Vorbild

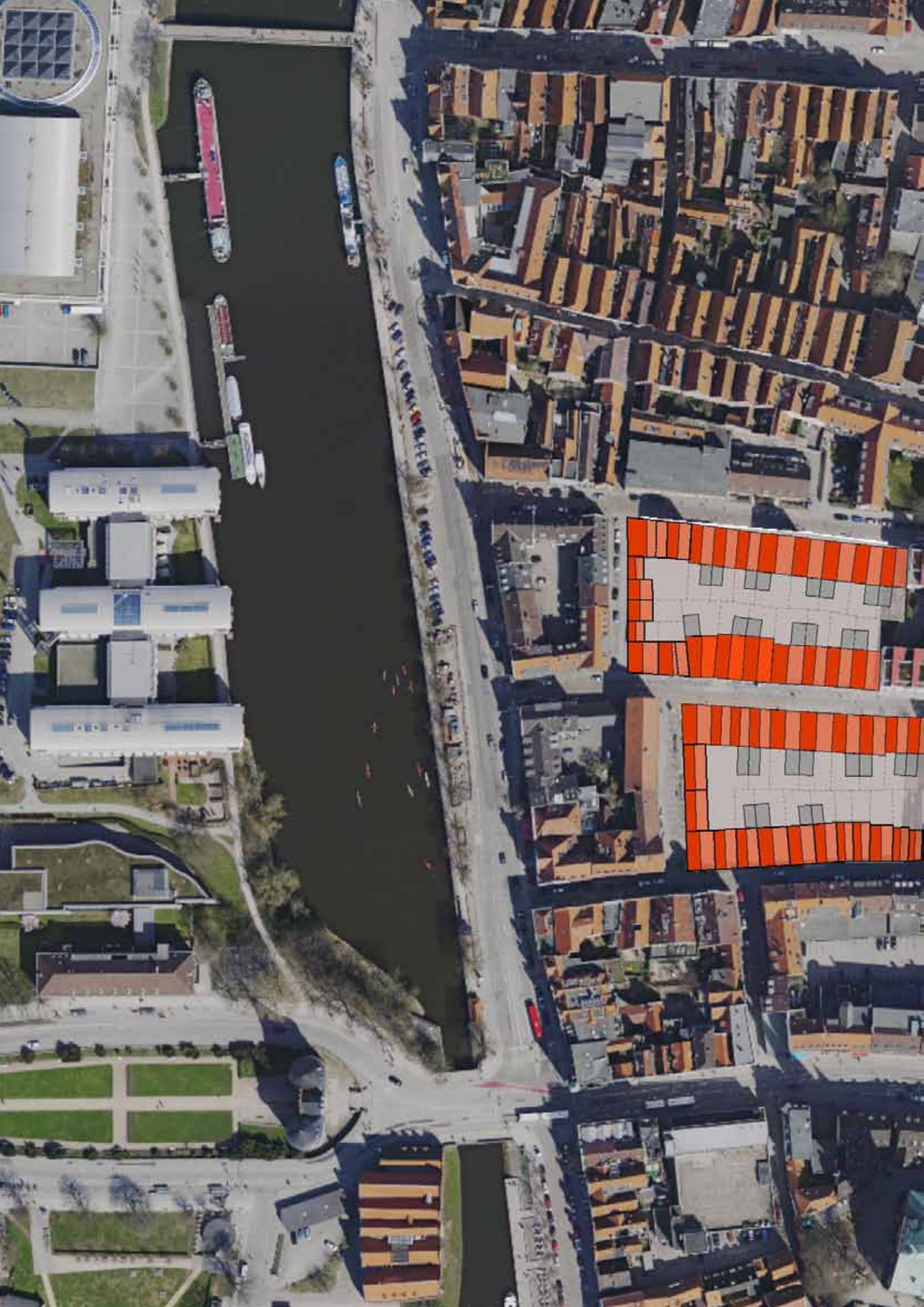
Die mit ihren Giebeln zur Straße orientierten Haupthäuser sollen entsprechend dem historischen Vorbild mit bis zu vier Vollgeschossen und darüberliegenden ein bis zwei Dachgeschossen ermöglicht werden. Bei den breiteren Parzellen ist eine Bebauung der Höfe mit bis zu zweigeschossigen Seitenflügeln geplant. Die Lage ist vorgegeben. Die Seitenflügel liegen Rücken an Rücken. So ist gewährleistet, dass die Freiflächen der jeweiligen Grundstücke das größtmögliche Maß an Sonneneinstrahlung erhalten.

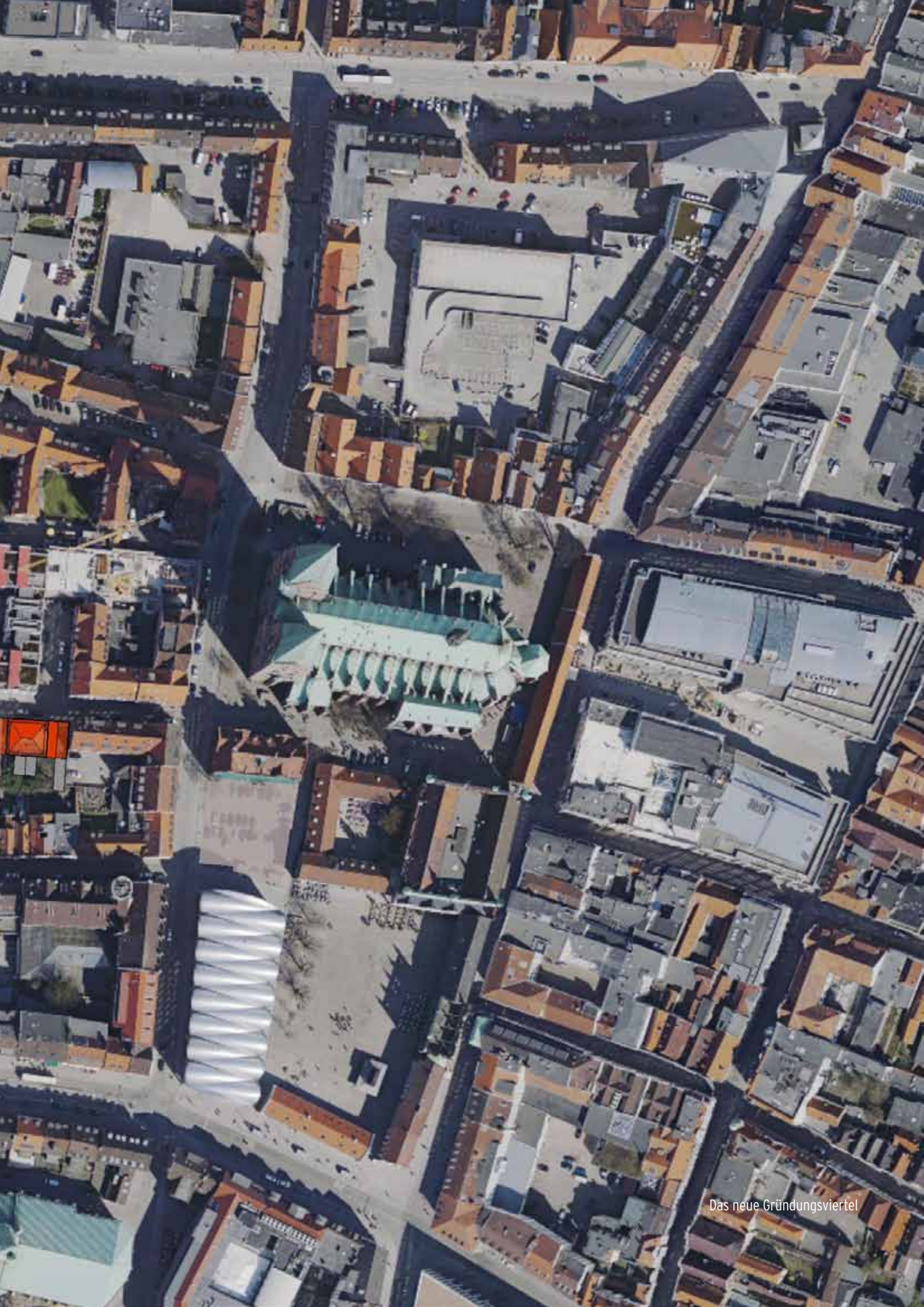
Auf der Basis des „Rahmenplanes Gründungsviertel“ sind im September 2015 mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan - Gründungsviertel - die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Neuordnung und die Entwicklung des Gründungsviertels als innerstädtisches Wohngebiet auch planungsrechtlich geschaffen worden. Der Bebauungsplan kann auf der Internetseite der Hansestadt Lübeck unter www.stadtentwicklung.luebeck.de/stadtplanung eingesehen werden.





M. 1:500





Das neue Gründungsviertel

DAS GRÜNDUNGSVIERTEL IM FOCUS

DER LÜBECKER WEG ZUR QUALITÄTSSICHERUNG

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

Beteiligungskultur

Die Hansestadt Lübeck möchte gemeinsam mit ihren Bürgerinnen und Bürgern seine Zukunft gestalten und blickt auf eine wachsende Beteiligungskultur für alle bedeutenden Stadtentwicklungsprozesse. Vor diesem Hintergrund ist auch für die Neuordnung des Gründungsviertels eine frühzeitige, intensive und kontinuierliche Beteiligung der Lübecker BürgerInnen, Bürgerinitiativen, Einzelhandel, Immobilienwirtschaft, ArchitektInnen, StadtplanerInnen, Politik und Verwaltung, der „Expertenrunde“ mit Vertretern aus verschiedenen relevanten Interessensgruppen der Lübecker Altstadt, dem „Lübecker Gestaltungs- und Welterbeirat“ und dem „ArchitekturForumLübeck e.V.“ über den gesamten Planungszeitraum erfolgt. In vielen öffentlichen Sitzungen wurden die unterschiedlichen Standpunkte erörtert, Fragestellungen zum Gründungsviertel erarbeitet sowie in Vortragszyklen mit renommierten Fachleuten z. B. auch unterschiedliche Möglichkeiten einer Wiederbebauung zwischen Rekonstruktion und Neuinterpretation vorgestellt und gemeinsam diskutiert.

Architektenwettbewerbe

Ein europaweit ausgeschriebener Ideenwettbewerb zur Fassadengestaltung des Gründungsviertels sowie ein Realisierungswettbewerb durch den künftigen Investor/ die Investorin für das Grundstück an der Einhäuschen Querstraße sollen eine qualitätvolle Architektur im Gründungsviertel gewährleisten.

Über 130 Architekturbüros haben sich mit ihren Entwürfen für drei unterschiedliche Musterhäuser an dem Anfang 2015 ausgelobten Wettbewerb zur Fassadengestaltung im Gründungsviertel beteiligt. Die Preisgerichtsjury hat acht Preise und sechs Anerkennungen vergeben.

Alle prämierten Entwürfe wurden in eine Empfehlungsliste für die künftigen BauherrInnen aufgenommen. Werden ArchitektInnen aus der Empfehlungsliste beauftragt und ein prämiertes Entwurf ohne wesentliche Modifikation umgesetzt, ist die Vorlage im Gestaltungs- und Welterbeirat nicht mehr erforderlich. Alle anderen Bebauungsentwürfe sind dem Gestaltungs- und Welterbeirat vorzulegen.



und müssen von diesem freigegeben werden. Die Arbeiten der Preisträger und die Anerkennungen wurden in einer Veröffentlichung dokumentiert. Diese steht ebenfalls unter: www.gründungsviertel.de/downloads zur Verfügung.

Gestaltungsleitfaden

Auf der Basis der Gestaltungsatzung für die Lübecker Altstadt und der Festsetzungen des Bebauungsplans wurde ein Gestaltungsleitfaden für das Bauen im Gründungsviertel entwickelt. Der Gestaltungsleitfaden soll den künftigen BauherrInnen die Möglichkeiten des Bauens anhand von gestalterischen Leitlinien und Beispielen aufzeigen und bei der Entwicklung des Architekturkonzeptes unterstützen. Der Gestaltungsleitfaden steht in einer gesonderten Veröffentlichung allen Interessierten unter www.gründungsviertel.de/downloads zur Verfügung. Ziel ist es, bei aller gewünschten Individualität der Gestaltung, das angestrebte hohe Maß städtebaulicher und architektonischer Qualität für das neue Gründungsviertelquartier zu erreichen.

Privatrechtliche Vereinbarungen

Der Gestaltungsleitfaden wird Bestandteil des Anhandgabevertrages. Des Weiteren verpflichten sich die KäuferInnen der Baugrundstücke, ein Modell des geplanten Gebäudes mit Fassade im Maßstab 1:200 herzustellen bzw. herstellen zu lassen, welches in ein Gesamtmodell eingesetzt werden soll. Auf diese Weise soll schon während der Planungsphase ein Gesamtbild vom neuen Gründungsviertel entstehen. Darüber hinaus sollen anhand einer mindestens 2 m² großen Musterfassade Material und Farbigkeit der Fassade sowie handwerkliche Ausführung und Detailausbildung abgestimmt werden. Nach Freigabe des Bauentwurfs und der Musterfassade durch den Gestaltungs- und Welterbebeirat werden diese dann zu verbindlichen Anlagen des Kaufvertrages.

Gestaltungs- und Welterbebeirat

Grundsätzlich muss jede Baumaßnahme im Gründungsviertel abschließend mit dem Gestaltungs- und Welterbebeirat abgestimmt werden. Eine Ausnahme bilden die prämierten Entwürfe des Fassadenwettbewerbs. Aufgabe des Beirates ist es, die angestrebte städtebauliche und architektonische Qualität sicher zu stellen. Der Beirat prüft, ob der Bauentwurf samt Musterfassade die gestalterischen Vorgaben einhält.



PREISTRÄGER



Thomas Fischnaller, Berlin



Konermann und Siegmund Architekten, HH/HL



Haberland Architekten, B



Helge Tischler, Hamburg



Anne Hangebruch, Berlin



Nalleweg Architekten, B



ARGE Meramer und Ekinci, Zürich



Henrik Weber, Hamburg



Stricker Architekten, Han



Berlin



Berghoff Löser Lott Architekten, Berlin



Christoph Mäckler Architekten, Frankfurt a. M.

ANERKENNUNGEN



Berlin



Althen Architekten, Hamburg



inover



Hermansson Hiller Lundberg, Stockholm



TPMT Architekten, Berlin

Bauberatung Gründungs Viertel

Ein Qualitätsteam des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung der Hansestadt Lübeck wird die BauherrInnen und ArchitektInnen während der Entwurfs- und Bauphase begleiten, so dass grundsätzliche Fragen oder Probleme frühzeitig angesprochen und gelöst werden können. Es versteht sich in erster Linie als unterstützendes Gremium und wird auch den Austausch unter den benachbarten BauherrInnen und deren ArchitektInnen fördern, damit die individuellen Entwürfe am Ende ein anspruchsvolles zusammenhängendes Gesamtbild ergeben.

Öffentlichen Diskurs von Presse und Medien

Das Interesse der regionalen, aber auch der nationalen und internationalen Presse sowie aller Bau fachzeitschriften und Medien am Gründungs Viertel ist groß. Zum Thema „Wiederaufbau des Altstadtquartiers Gründungs Viertel unter neuen Prämissen und einer neuen Vorbildfunktion“ hat am 11. September 2014 in Lübeck eine geladene Diskussionsrunde mit dem Vorsitzenden der Bundesstiftung Baukultur Reiner Nagel und mit den Journalisten

- Dr. Dieter Bartetzko (Frankfurter Allgemeine Zeitung),
- Till Briegleb (Süddeutsche Zeitung)
- Dr. Jürgen Tietz (Neue Züricher Zeitung)
- Roland Stimpel (Deutsches Architektenblatt)

stattgefunden.

Die Begleitung und kritische Auseinandersetzung aller Presse- und Medienvertreter ist eine wichtige Unterstützung der Hansestadt Lübeck im Planungs- und Umsetzungsprozess Gründungs Viertel.



Bürger bringen sich am 25. Februar bei einer Gründungs-Werkstatt ein
Neues Gründungsviertel

Lübeck: Neues Viertel auf historischem Boden

Startschuss für das letzte, große Wohnbau-Vorhaben in der Altstadt

Gründerviertel: Ab Juli sollen die Grundstücke verkauft werden

Am Fuße von St. Marien entstehen 38 Bauplätze für Einfamilienhäuser, Eigentums- und Mietwohnungen und Mehrgenerationenhäuser. Kosten: 440 Euro pro Quadratmeter.

3.11.2014, 08:13 Uhr
Lübecks Gründungsviertel wird wieder aufgebaut
Zurück zum Anfang

Die Zukunft des Giebelhauses

Ein neues Gründerzeitviertel: In Lübeck beginnt die „kritische Rekonstruktion“ der im Bombenkrieg zerstörten Innenstadt

So sehen Neubauten in Lübeck aus
Es geht auch anders: Unsere Nachbarn setzen bei der Stadtplanung auf Historie anstatt auf triste Klötzchen-Architektur.


Journalisten-Runde fürs Gründungsviertel
Diskussionsabend über die Neubebauung des Innenstadtquartiers

Neue Fassaden-Vielfalt für das Gründungsviertel
14 Entwürfe wurden ausgezeichnet - Ausstellung bis 21. Februar im C&A-Gebäude

LÜBECKER VARIATIONEN

DAS GRÜNDUNGSVIERTEL DER HANSESTADT KEHRT ZURÜCK


Gründungsviertel



Grundstücksblatt **Fischstraße 17**

Mehrfamilienhaus Eigentums-/ Mietwohnungen



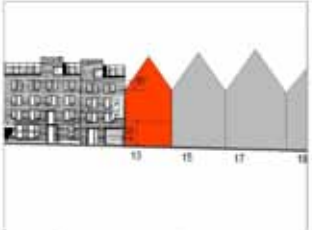

Gründungsviertel



Grundstücksblatt **Braunstraße 16**

Einfamilienhaus

Gründungsviertel

Grundstücksblatt **Aifstraße 13**

Mehrfamilienhaus Eigentums-/ Mietwohnungen

Grundstücksgröße ca.	244 m ²
Bebauung	
Grundfläche ca. (GF)	160 m ²
Geschossfläche max. (BGF)	531 m ²
Lage	Nord - Südurichtung Erschließung Nordseite Freifläche Südseite
Haupthaus	
Anzahl Vollgeschosse zwingend	III
Grundstücksbreite Straßenfront	8,75 m
Gebäudehöhe max.	14,00 m
Höhe Erdgeschosszone mind.	4,50 m
Traufhöhe	10,50 m
Dachneigung	50° - 55°
Dachform	Satteldach
Seitenflügel	
Anzahl Vollgeschosse max.	II
Breite max.	4,50 m
Länge max.	7,00 m
Höhe max.	7,00 m
Dachform	Flachdach
Vorgaben	
Eingetragenes Leitungsrecht an rückwärtiger Grundstücksgrenze	
Kaufpreis nach Höchstgebot	

Alle Angaben ohne Gewähr

274 m²

177 m²

603 m²

154 m²

70 m²

249 m²

III

9,50 m

14,00 m

4,50 m

11,50 m

III

5,50 m

12,00 m

4,50 m

10,50 m

II

5,00 m

8,00 m

7,00 m

Flachdach

32

WIE GEHT ES WEITER?

38 GRUNDSTÜCKE WERDEN AUSGESCHRIEBEN

Die attraktive Lage des Gründungsviertels in der Lübecker Altstadt und ein breit gefächertes Angebot mit Grundstücken unterschiedlicher Größe und Bebaubarkeit stoßen auf ein großes Interesse von Bauwilligen.

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 sollen daher entsprechend dieser Zielsetzung nicht ausschließlich nach Höchstgebot vergeben werden, sondern es ist geplant, die Hälfte der Grundstücke zum Festpreis anzubieten, um auch Familien mit Kindern sowie besonderen Wohnformen wie z.B. Mehrgenerationen-Wohnen die Möglichkeit einer kostensparenden Wohneigentumsbildung im Gründungsviertel zu ermöglichen. Des Weiteren wird angestrebt, zugunsten einer differenzierten Sozialstruktur ca. 40 % der geplanten Wohneinheiten als Mietwohnungen erstellen zu lassen.

Eine Belebung der Erdgeschosszonen kann mit einer Mischung aus gewerblichen Nutzungen durch einzelne Läden, Handwerksbetriebe oder Büros für freie Berufe, aber auch durch Wohnnutzungen erfolgen. Ca. 30 % der Erdgeschosse sollen entsprechend dem Konzept eines gemischt genutzten Quartiers für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen werden.

Mit Ausnahme des Grundstückes an der Einhäuschen Querstraße sollen die Grundstücke im Gründungsviertel an einzelne Bauherren oder Baugemeinschaften veräußert werden.

Auf der Grundlage des Bürgerschaftsbeschlusses der Hansestadt Lübeck werden entsprechend der gewählten Zuordnung zwanzig Grundstücke zum Höchstgebot verkauft. Achtzehn Grundstücke werden zielgruppengerichtet und nutzungsorientiert an Familien mit Kindern und Baugemeinschaften zum Festpreis veräußert.

Baugemeinschaften müssen mit der Bewerbung ein Nutzungskonzept für die künftige Bebauung vorlegen. Liegen mehrere gleichwertige Gebote vor, die alle vorgegebenen Kriterien erfüllen, wird durch Losverfahren entschieden.

Das Grundstück Einhäuschen Querstraße mit einer Größe von ca. 1.200 m² wird für Investoren ausgeschrieben. Auf diesem Grundstück soll eine Quartierstiefgarage errichtet werden, die zunächst den zukünftigen BewohnerInnen des Gründungsviertels vorbehalten ist. Darüber hinaus eignet sich dieses Grundstück insbesondere für Mietwohnungsbau oder für besondere Wohnprojekte. Ein Architektenwettbewerb soll die architektonische Qualität sicherstellen.

Die Vermarktung der Grundstücke übernimmt der städtische Treuhänder der Hansestadt Lübeck, die Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH. Der Start der Vermarktung ist für November 2015 geplant.

Für jedes Grundstück gibt es ein Grundstücksblatt mit exakten Angaben u.a. zur Lage, Grundstücksgröße, Bebaubarkeit sowie dem Kaufpreis und sonstigen Kosten.



Hansestadt LÜBECK
Hansestadt Lübeck
www.gruendungsviertel.de



DAS GRÜNDUNGSVIERTEL IN ZAHLEN DATEN UND FAKTEN

Grundstücksflächen, gesamt	ca. 10.000 m ²	
Grundstücke	38	
Bebaute Fläche, inkl. Seitenflügel	max. 6.500 m ²	
Bruttogeschoßfläche	bis zu 22.000 m ²	
Anzahl Wohneinheiten	140 - 170	
Ideenwettbewerb	September 2014 bis Februar 2015	
Vermarktung	ab November 2015	
Baubeginn	1. Braunstraße	Herbst 2016
	1. Alfstraße	Herbst 2016
	2. Einhäuschen Querstraße	Herbst 2017
	3. Fischstraße	Frühjahr 2018
Straßenbau	4. Gerade Querstraße	Frühjahr 2019
	Leitungen	2014 - 2018
	Straßenoberfläche	2020 - 2022

Impressum

Herausgeber	Hansestadt Lübeck Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung und Bauordnung Mühlendamm 12 23552 Lübeck
Projektleitung	Annette Bartels-Fließ Iris Dilba
Titel	Neuwerter GmbH Strategie. Kommunikation. Werbung.
Pläne	Birgit Stoldt

Fotos

S. 1	Luftfoto	Bernhard Mende
S. 7	Intern. Studentenwohnheim	Mai Stadtplaner + Architekt, Lübeck
S. 11f	Gabler Haus	Dorfmüller Kröger Klier, Hamburg, Alle Rechte bei Dorfmüller Kröger Klier, Hamburg
S. 14, 16	Gründungswerkstatt	polis aktiv, Hamburg
S. 20	Dachlandschaft	Thomas Radbruch
S. 26, 27, 28, 29	Wettbewerb	Preiose und Anerkennungen des Fassadenwettbewerbs
S. 31	Gründungswerkstatt	polis aktiv, Hamburg

sowie Bildmaterial der Hansestadt Lübeckt

Lübeck, November 2015

