

Nördlichen Wallhalbinsel in Lübeck

Lübeck, 15. Dezember 2015

Konzept und Angebot zur behutsamen Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel veröffentlicht

Das in den vergangenen zweieinhalb Jahren von der *Projektgruppe Initiative Hafenschuppen* (PIH) unter breiter öffentlicher Beteiligung entwickelte Konzept für eine behutsamen Revitalisierung der Nördlichen Wallhalbinsel (kurz *PIH-Konzept*) wurde heute der Bürgermeisterkanzlei der Hansestadt Lübeck zugestellt. Parallel wurde das Angebot der Käufergemeinschaft übersandt, die sich das Konzept zu eigen machen und umsetzen will. Diese Käufergemeinschaft hat sich hierfür in der *PIH Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH* (kurz *PIH EuE GmbH*) zusammengeschlossen, die am 2. Dezember 2015 gegründet wurde.

Das *PIH-Konzept* und das Kaufangebot der *PIH EuE GmbH* wurden der Hansestadt Lübeck mit der Bitte übergeben, die für dessen Umsetzung bzw. für die Anhandgabe der zugrundeliegenden Liegenschaften erforderlichen Beschlüsse der Lübecker Bürgerschaft herbeizuführen.

Entwicklungskonzept der *Projektgruppen Initiative Hafenschuppen (PIH-Konzept)*

Laut Bürgerschaftsbeschluss vom 26. September 2013 ist vorgesehen, dass bis zum Ende des Jahres 2015 ein Nutzungs- und Entwicklungskonzept eingereicht werden kann, auf dessen Basis eine behutsame Entwicklung des gesamten Areals unter der Maßgabe der weitestgehenden Erhaltung der fünf historischen Kaischuppen auf der Nördlichen Wallhalbinsel ermöglicht werden soll. In Folge des Bürgerschaftsbeschlusses wurde von der *PIH*, einer Arbeitsgruppe des gemeinnützigen Lübecker Denkmalvereins *Bürgerinitiative Rettet Lübeck (BIRL) e. V.*, das so genannte *PIH-Konzept* entwickelt. Die gedruckte Ausgabe des Konzepts kann als 116seitigen Broschüre über den Buchhandel für 4 Euro erworben werden — so bei Adler, Buchfink, Hugendubel, Langenkamp, Makulatur, im Pressezentrum, bei Tautenhahn und der Rathausbuchhandlung Otto.

Das *PIH-Konzept* wurde unter Mitwirkung der interessierten Öffentlichkeit in Zusammenarbeit mit Projektentwicklern, Architekten, Stadtplanern und Bauingenieuren entwickelt und lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Die BIRL setzt sich seit 1975 unter anderem für mehr und besseren Denkmalschutz ein und ist Träger des Nationalpreises des Nationalkomitees für Denkmalschutz

Bürgerinitiative Rettet Lübeck BIRL e.V. · Postfach 1986 · 23507 Lübeck · Vereinsregister Lübeck Nr. 1314

Sparkasse zu Lübeck (BLZ 230 501 01) · Konto 160 1985 45
IBAN: DE53 2305 0101 0160 1985 45 · BIC: NOLADE21SPL

Santander Consumer Bank AG (BLZ 500 333 00) · Konto 1045 237 500
IBAN: DE04 500 333 00 1045 2375 00 · BIC: SCFBDE33XXX

In den historischen Kaischuppen A bis D und F ist ein Mix aus Wohnen und Gewerbe sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen vorgesehen. Der Wohnanteil beträgt 40 % und wird in Schuppen B und in Teilen von Schuppen F mit zweigeschossigem Ausbau realisiert (etwa 5.000 m² Wohnfläche). Kulturelle und soziale Nutzungen werden in den Schuppen A, C und Teilen von Schuppen D und untergebracht.

Schuppen A erhält eine Spielstätte für angewandte Popkultur und ein Musikzentrum mit Probe- und Produktionsräumen der *Deutschen Rockmusik Stiftung*. Schuppen C bleibt Veranstaltungsort für das Festival *Kunst am Kai*, wird Ausweichspielstätte für das *Schleswig-Holstein Musikfestival* und mit weiteren kulturellen Angeboten nachhaltig belebt. In Schuppen D bleibt die Werfthalle und Ausbildungsstätte des Vereins *Gesellschaft für Weltkulturgut Hansestadt Lübeck e. V.* erhalten, der sowohl mit der *Jugendbauhütte Lübeck* als auch mit dem medizinisch-therapeutischen Projekt des Vereins *DagNy e. V.* im Schuppen F kooperiert. Die südlichen Flächen im Schuppen D und F sind für kleingewerbliche Handelsgeschäfte, für traditionelles Lübecker Kunsthandwerk, für eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten des Kreativgewerbes sowie für maritime Dienstleistungen im Zusammenhang mit der im Hansahafen ab 2016 neu einzurichtenden Marina am Behnkai vorgesehen. In den historischen Gebäuden erhöht sich die Bruttogrundfläche (BGF) von derzeit 15.600 m² um 3.250 m² auf etwa 18.850 m² (inkl. des Kellers von Schuppen F).

Für das Neubaufeld MI 4 südlich des Kaufmannsspeichers (*media docks*) wird ein Hotel mit 150 Zimmern vorgeschlagen, für das ein unter großer öffentlicher Beteiligung entwickelter Entwurf und ein Investor bereit stehen. Für das Teilbaufeld südlich von Schuppen A wird ein Parkhaus vorgeschlagen, mit dem die 350 im öffentlichen Raum nachgewiesenen Stellplätze auf über 500 Stellplätze erhöht und durch Gewerbeflächen für Carsharing-Anbieter und Autovermieter sowie Büroflächen im Dachgeschoss ergänzt werden können. Für das Teilbaufeld nördlich von Schuppen D wird ein Erbpachtvertrag über 30 Jahre mit dem Betreiber des Strandsalons vorgeschlagen, um hier eine Neuordnung der provisorischen Bebauung zu ermöglichen. In Verbindung mit einem 30-jährigen Pachtvertrag für Freiflächen kann so eine Planungs- und Investitionssicherheit gewährt und ein für Lübeck wertvolles Pachtverhältnis bewahrt werden. Die durch die drei Neubauten geplante zusätzliche BGF beträgt etwa 12.600 m².

Die Erschließungsplanung folgt dem bisherigen Konzept der Stadt mit einer Erschließungsstraße mit Ampelansbindung an die Kreisstraße, sieht jedoch den Erhalt von historischen Pflasteroberflächen und des alten Gleisfächers vor. Die Kosten werden anteilig von den alten und neuen Anrainern getragen, die Stadt wird von jeglichen Kosten freigehalten.

Der konsolidierte Reingewinn für die Stadt beträgt auf Basis der gänzlich neu ermittelten Erschließungskosten und des vorliegenden Kaufangebots mind. 900.000 Euro. Ferner erhält die Stadt kostenlos eine neu ausgebaute und erschlossene Straße mit öffentlichen Parkplätzen und gestalteten Freiflächen.

PIH Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH (kurz PIH EuE GmbH)

Am 2. Dezember 2015 wurde die *PIH Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH* (kurz: *PIH EuE GmbH*) von 14 Gründungsgesellschaftern ins Leben gerufen. Dank einer zweckgebundenen Spende ist die BIRL ohne wirtschaftliche Interessen zu verfolgen an der Gesellschaft beteiligt, besitzt daher Mitwirkungsmöglichkeiten über die Gesellschafterversammlung. Die BIRL besitzt ferner ein Vetorecht in Gestaltungsfragen, soll also die Arbeit der Denkmalpflege übernehmen, soweit diese mangels Unterschutzstellungen nicht amtlich geleistet wird.

Die *PIH EuE GmbH* wird das Konzept für die Sanierung der Kaischuppen auf der Nördlichen Wallhalbinsel umsetzen und als Verhandlungs- und Ansprechpartnerin für die Politik und die Verwaltung auftreten. Weitere Aufgaben der Gesellschaft werden sein:

- die Planung für die Erschließung, für die Freiräume und den Ruhenden Verkehr zu übernehmen,
- das Marketing für das Gesamtquartier zu koordinieren,
- detaillierte Gestaltungsvorgaben für die Sanierung zu entwickeln,
- die Finanzierbarkeit der seitens der Interessenten vorgelegten Projekte zu prüfen,
- das endgültige Kostenverteilungsmodell zu entwickeln.
- ggf. erforderliche Änderungen des Bebauungsplans zu begleiten und zu finanzieren,
- als Vertragspartner für die Anhandgabe und die Erschließung aufzutreten,
- den Abschluss der Kaufvorgänge zu begleiten und nachfolgend
- das Quartiersmanagement zu entwickeln.

Die Gesellschaft bietet für die Käufergemeinschaft für die fünf Hafenschuppen A, B, C, D und F einen (unerschlossenen) Gesamtkaufpreis von 1.100.000 Euro. Weil sich die Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel aus einer Hand anbietet und für das Rahmenkonzept bzgl. der darüber hinaus vorhandenen (Teil-) Baufelder für Neubauten bereits Investoren und Nutzer finden konnten, ist die Gesellschaft bereit, auch die (Teil-) Baufelder zu übernehmen und zu entwickeln und bietet hierfür optional einen (erschlossenen) Kaufpreis von 1.850.000 Euro, um ein konsolidierte Ergebnis von 900.000 Euro für die Hansestadt Lübeck abzusichern.

Die Behandlung des von der *PIH EuE GmbH* bei der Hansestadt Lübeck am heutigen Tage eingereichten Konzepts und des Kaufangebots in der Lübecker Bürgerschaft wird mit der Verwaltung für den Monat Februar 2016 vorbereitet. Beides hat im Vorwege den Senat und verschiedene Abteilungen diverser Fachbereiche der städtischen Verwaltung zu durchlaufen.

Der Beschlussvorschlag der *PIH EuE GmbH* sieht eine Anhandgabe der verschiedenen Liegenschaften und (Teil-)Baufelder für 15 Monate vor. In diesem Zeitraum wird die Gesellschaft die ihr zugewiesenen Aufgaben erfüllen, die zum Abschluss der Kaufverträge und des Durchführungsvertrags über die Erschließungsmaßnahmen mit der Stadt führen sollen.

Bürgerinitiative Rettet Lübeck (BIRL) e. V.

Detlev Holst

Stadtweide 99
23562 Lübeck
Telefon: 0451/ 7 42 58
Mobil: 0172/ 4 42 35 36
Email: dholst@yahoo.de

Jörg Sellerbeck

Große Burgstraße 7
23552 Lübeck
Telefon: 0451/ 20 94 40 00
Mobil: 0177/ 2 24 97 12
Email: joerg.sellerbeck@gmx.de

Anlagen:

- Gesamtübersicht der Nördlichen Wallhalbinsel mit historischen Gebäuden und Neubauten
- Gesamtübersicht der Nördlichen Wallhalbinsel mit historischen Gebäuden und (Teil-) Baufeldern



