

# „Wohnen auf der Werft“

Architekten: Vorentwurf – Arch. Dr. V. Schmidt, akt. Entwurf – Arch. T. Nahts

Projektentwicklung: Dres. Clausen

Adresse: Auf dem Baggersand 25, Lübeck-Travemünde

## Planungsrecht

|                                     |                   |                          |                    |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Bebauungsplan     | <input type="checkbox"/> | § 34 BauGB         |
| <input type="checkbox"/>            | Erhaltungssatzung | <input type="checkbox"/> | Gestaltungssatzung |
| <input type="checkbox"/>            | Bauvoranfrage     | <input type="checkbox"/> | Bauantrag          |

Bauberatung:

Planungsrechtliche Hinweise: s.u.

Bauordnungsrechtliche Hinweise: -/-

## UNESCO-Welterbe

|                          |                   |                          |                   |
|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|
| <input type="checkbox"/> | UNESCO Kernzone   | <input type="checkbox"/> | UNESCO Pufferzone |
| <input type="checkbox"/> | UNESCO Sichtachse |                          |                   |

## Denkmalschutz

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | betroffen |
|-------------------------------------|-----------|

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Erstvorstellung   |
| <input type="checkbox"/>            | Wiedervorstellung |

Das Projekt besteht aus dem Umbau einer alten Montagehalle und Sheddachhalle (ehemalige Werfthallen) zu Ferienwohnungen sowie der Ergänzung des Bestands durch vier neue Baukörper. Insgesamt sollen 90-95 Ferienwohnungen entstehen. Städtebauliche Themen sind Kubatur und Gestaltung, insbesondere der Neubebauung auch im Kontext zu dem Bestand bzw. den Entwicklungen im Umfeld (Projekt Fischereihafen / Baggersand, Neubau Halle auf dem Gelände der Böbs-Werft).



Verortung



Luftbild

# „Wohnen auf der Werft“

Architekten: Vorentwurf – Arch. Dr. V. Schmidt, akt. Entwurf – Arch. T. Nahts

Projektentwicklung: Dres. Clausen

Adresse: Auf dem Baggersand 25, Lübeck-Travemünde

## Projekt

Ziel der Projektentwicklung „Wohnen auf der Werft“ ist eine einzigartige Ferienunterkunft im maritimen Umfeld zu schaffen. Ferienwohnungen und Unterkünfte in Strand- und Promenadennähe gibt es schon. Das Projekt „Wohnen auf der Werft“ bietet hingegen mit seiner herausragenden Lage direkt am Fischereihafen und Skandinavienkai ein unvergleichliches und ursprüngliches Ferienerlebnis. Fern ab der Strände wird den Feriengästen das maritime Travemünde mit See- und Schifffahrt hautnah gezeigt.

Kern des Projektes ist der Umbau und Erhalt von zwei alten Schiffswerft- und Montagehallen zu hochwertigen Ferienwohnungen. Ein besonderes Augenmerk soll hierbei auf den Erhalt klassischer Elemente wie alten Kranbahnen, Fassadenelementen und Dachkonstruktionen gelegt werden. Zusätzlich sind auf dem ca. 10.000 m<sup>2</sup> großen Areal vier Neubaukörper mit jeweils drei Stockwerken plus Staffelgeschoss geplant. Diese sollen in Anlehnung an das alte Werftgelände ebenfalls im maritimen Stil alter Lagerhäuser nach skandinavischen Vorbild erbaut werden und sich somit und harmonisch in das Gesamtprojekt einfügen.

Eine weitere Zielsetzung des Projektes ist die Hervorhebung der einzigartigen Lage direkt am Hafen mit Anbindung an den Promenaden-Rundlauf. Viele Wohnungen werden direkten oder seitlichen Hafenblick auf die Trave und die „dicken Pötte“ haben. Das Ambiente wird unterstützt durch maritime Außengestaltung mit Strandhafer, künstlichen Dünen, Ankern und alten Fahrwassertonnen. Des Weiteren ist das kleinste Museum Travemündes mit einem der ersten noch funktionierenden Glühkopfmotoren eines historischen Fischkutters geplant.

Ein Highlight wird ein 60-Jahre alter Hafenkran der Fa. DEMAG, der zu einem Kranhotel umgebaut werden soll. So ein Kranhotel findet sich sonst nur in Hamburg, Amsterdam oder Kopenhagen. Dieser Kran soll das neue Wahrzeichen des Projektes „Wohnen auf der Werft“ und gleichzeitig der neuen Fischereihafenpromenade werden.

Insgesamt sollen ca. 90-95 hochwertige Ferienwohnungen mit 60-100 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen. Hierbei wird zum Klimaschutz auf eine ökologisch nachhaltige Bebauung durch begrünte Dächer, Solarzellen, Blockheizkraftwerk und viele Grünflächen geachtet. Zwischen den Baukörpern wer-

den sich durch Bau einer Tiefgarage zahlreiche Pflanzen, Bäume und grüne, parkähnliche Areale finden.

Unterstützt wird der nachhaltige Gedanke durch den Bau von Ladesäulen, die Förderung der E-Mobilität sowie dem Angebot klimafreundlicher E-Bikes und Lastenfahrräder als individuelles Transportmittel zum Strand und Umgebung. Zudem ist ein nachhaltiger elektrifizierter Bootsshuttle zum Strand und Priwall geplant.

*(Text Bauherr/Architekten; red. Überarb. HL)*



Visualisierung Entwurf

# „Wohnen auf der Werft“

Architekten: Vorentwurf – Arch. Dr. V. Schmidt, akt. Entwurf – Arch. T. Nahts

Projektentwicklung: Dres. Clausen

Adresse: Auf dem Baggersand 25, Lübeck-Travemünde



Visualisierung Entwurf

# „Wohnen auf der Werft“

Architekten: Vorentwurf – Arch. Dr. V. Schmidt, akt. Entwurf – Arch. T. Nahts

Projektentwicklung: Dres. Clausen

Adresse: Auf dem Baggersand 25, Lübeck-Travemünde



Bestand

## Planungsrechtliche Einordnung

Das Grundstück ist im Bebauungsplan als (durch einen Schalleistungspegel) eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebiets sind nur auf Wassersport und Tourismus bezogene Gewerbebetriebe zulässig. Als zulässige Gewerbebetriebe bzw. Betriebszweige sind u.a. Gewerbliche Ferienbeherbergung, Hotels und Schank- und Speisewirtschaften bzw. Gastronomiebetriebe zulässig. Die maximale Traufhöhe ist auf 15,0 m<sub>NN</sub> (= ca. 11,0 m über Gelände) festgesetzt. Die bestehenden Hallen (alte Montagehalle, Sheddachhalle) entsprechen den Festsetzungen, die Neubauung überschreitet das festgesetzte Maß um 1,25 m. Hierfür ist eine Befreiung erforderlich.

Bebauungsplan 32.07.00 – Fischereihafen / Baggersand, Teilbereich West – (2008); Einsichtnahme in die Planunterlagen unter <https://bekanntmachungen.luebeck.de/b-plaene/index?term=32.07.00>

# „Wohnen auf der Werft“

Architekten: Vorentwurf – Arch. Dr. V. Schmidt, akt. Entwurf – Arch. T. Nahts

Projektentwicklung: Dres. Clausen

Adresse: Auf dem Baggersand 25, Lübeck-Travemünde

Auf einem durch verschiedene Hallen und Nebengebäude dicht bebauten Grundstück von ca. 1ha nördlich der Boebbs-Werft und westlich des bereits zu Ferienappartement umgenutzten ehemaligen Verwaltungsgebäudes sollen 90-95 weitere Ferienwohnungen entstehen. Dafür sollen zwei der bestehenden Hallen auf dem südlichen Grundstücksteil umgebaut werden, weitere Wohnungen sollen im Norden in vier Neubauten entstehen, unter denen auch eine Tiefgarage geplant ist. Für die Fassaden dieser Neubauten werden alternative Fassungen in weißem Putz und in Klinkerverblendung vorgestellt.

## Votum

Das Areal bildet den westlichen Abschluß der Travemünder Uferpromenade, hat aber selbst wegen des an dieser Stelle nach Süden abknickenden Uferverlaufs und der hier vorgelagerten Boebbs-Werft keinen direkten Uferzugang. Die Aussicht nach Süden auf die Trave ist durch eine neu errichtete, langgestreckte Halle und durch ein geplantes Verwaltungsgebäude weitgehend verstellt. Ein räumlicher Bezug zum Fluß ist daher nur über die südöstliche Grundstücksecke nach Osten gegeben.

Die städtebauliche Konzeption für die neue Nutzung des ehemaligen Werftareals wird dieser schwierigen Situation nicht gerecht. Die überwiegende Mehrheit der Wohnungen hat wegen dicht gegenüberliegender Bebauungen keinen attraktiven Freiraumbezug. Ein direkter Ausblick zum Ufer wird nur für wenige Wohnungen auf der Ostseite der Shedhallen erreicht.

Anerkannt wird, daß mit dem Erhalt von Teilen der alten Werfthallen eine Erinnerung an die frühere Nutzung des Areals bewahrt werden soll. Allerdings käme es durch die neuen Nutzungen zu erheblichen Überformungen der erhaltenen Bauteile (Gauben auf den Sheds, Balkonvorbauten), die deren ursprüngliche Gestalt kaum mehr erahnen lassen würden. Auch die Architektur der Neubauten wird den Besonderheiten des Standortes nicht gerecht.

Die Chance, mit der neuen Entwicklung des ehemaligen Werftareals einen räumlich und gestalterisch überzeugenden Abschluß der Uferpromenade von Travemünde zu formulieren, würde mit der vorgestellten Konzeption leider vergeben.

Der Beirat empfiehlt daher, in einem Wettbewerbsverfahren mit mindestens fünf Teilnehmern grundsätzlich alternative städtebauliche Lösungen erarbeiten zu lassen. Dabei sollten auch die heute als Parkplatz genutzten Freiflächen vor dem umgebauten ehemaligen Verwaltungsgebäude einbezogen werden. Der Erhalt von Teilen der alten Hallen sollte weiterhin angestrebt werden. Sowohl für den Umgang mit zu erhaltenden Bauteilen als auch für die Neubauten sollte der Wettbewerb architektonische Ansätze aufzeigen.

Das Grundstück hat eine besondere Bedeutung für Travemünde: Hier beginnt bzw. endet die Travepromenade.

Der Architekturwettbewerb soll sicherstellen, dass die Architektur der Besonderheit des Ortes Rechnung trägt und sich das Vorhaben nicht nur aus der angestrebten Nutzung entwickelt.

Protokoll aufgestellt durch Herrn Prof. Springer

## Hinweis:

Der Beirat ist ein beratendes Gremium.

Die Freigabe der Projekte durch den Beirat impliziert keine planungs- oder bauordnungsrechtliche Genehmigung.

# Bauprojekt „Wohnen auf der Werft“

*„Dicke Pötte“ und fangfrischen Fisch  
hautnah erleben*

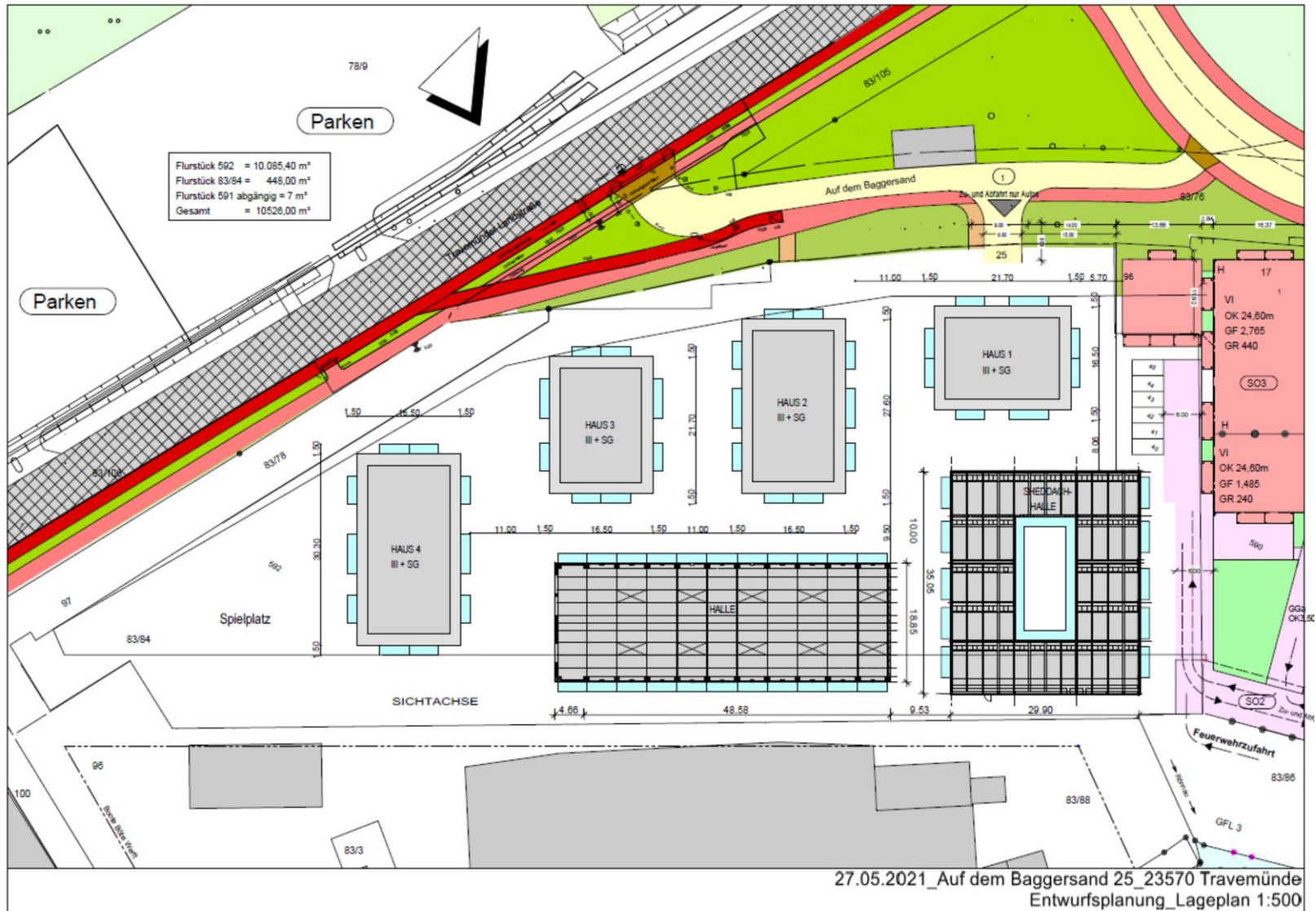
Auf dem Baggersand 25  
23570 Lübeck-Travemünde  
Stand 03.07.2021



# Aktueller Bestand



# Entwurfsplanung



# Entwurfsplanung



# Entwurfsplanung



# Entwurfsplanung



# Entwurfsplanung

