Unser Zuhause.

NEUE LÜBECKER

AHRENSBURG

Quartiersanierung
durch Aufstockung
Hermann-Löns-Straße / Stormarnstraße

Standort Wohnquartier Neue Lübecker

NL-Quartier Reeshoop

Hermann-Löns-Straße /
Stormarnstraße /
Immanuel-Kant-Straße /
Gerhart-Hauptmann-Straße /
Pommernweg / Ostpreußenweg

Aufstockung - Warum ?

60‘er-Jahre Quartier:

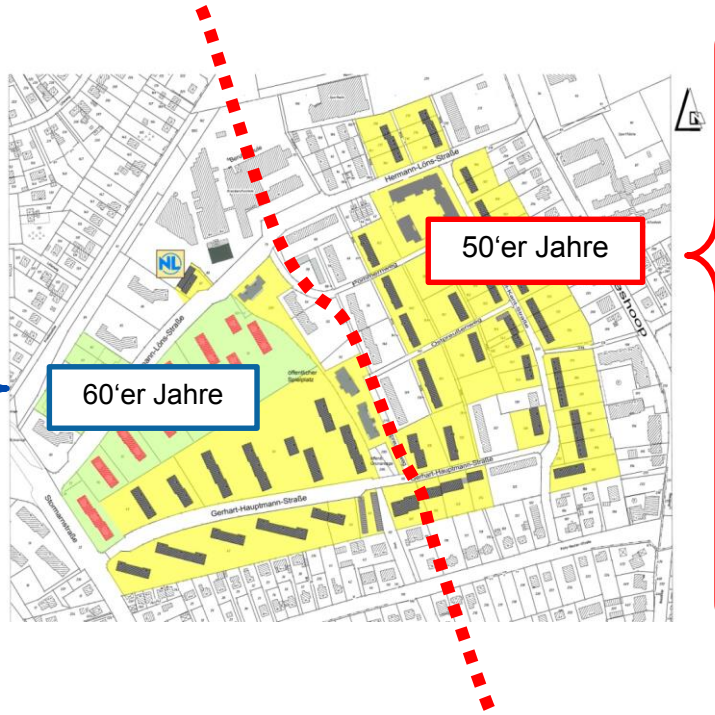
- Zukunftsfähige Grundrisse
- Bausubstanz sanierungsfähig
- Sanierte Balkone

Vorteile Aufstockung:

- Ressourcen schonen durch Nutzung vorh. Bausubstanz
- Barrieren reduzieren durch Aufzüge
- Jeder soll in seiner Wohnung bleiben dürfen
- Chance zur Erhaltung von Baumbestand

Konsequenz:

- **Modernisierung ermöglichen durch Aufstockung**



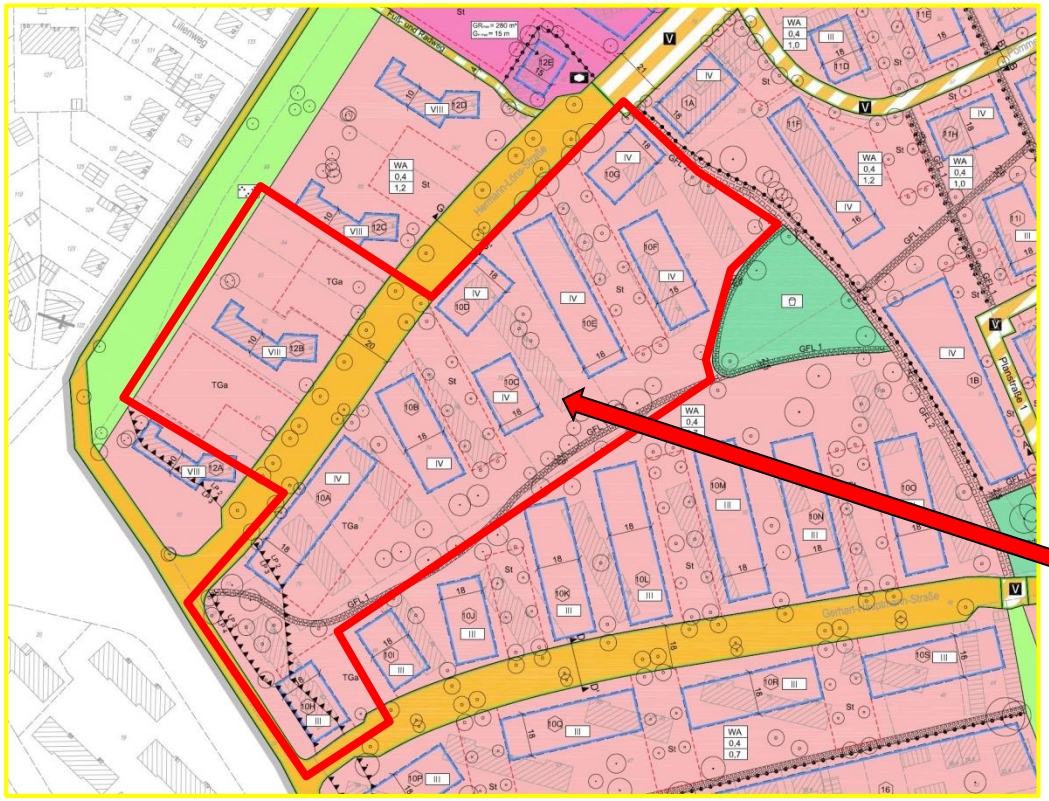
50‘er-Jahre Quartier:

- Grundrisse nicht entwicklungsfähig
- Bausubstanz aus Nachkriegszeit, nicht sanierungsfähig
- Aufstockung statisch nicht möglich
- keine Balkone
- enge Treppenhäuser

Konsequenz:

- **Abriss und Neubau**

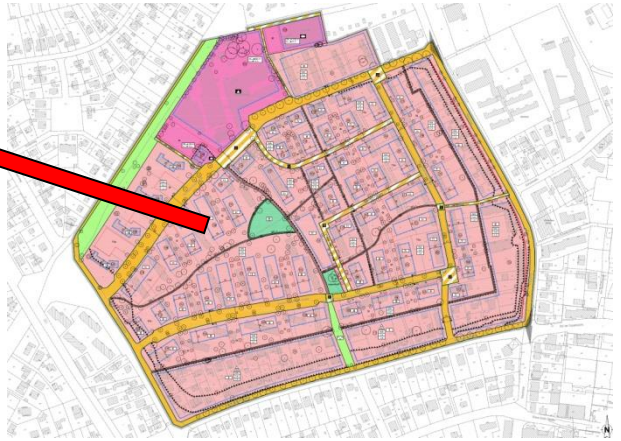
Quartierssanierung - B-Plan



Bebauungsplan Nr. 90 , Teil A

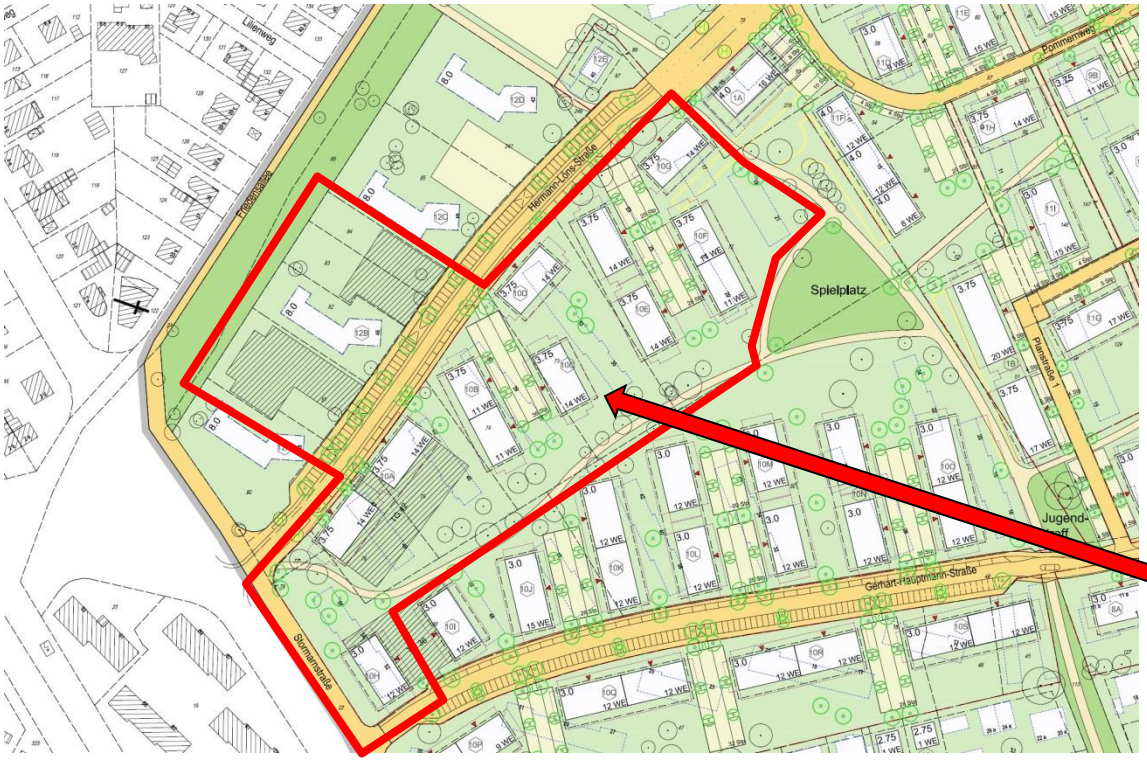
Ahrensburg

Gebiet zw. Friedensallee, Kleingartensparte, Reeshoop, Fritz-Reuter-Straße und Stormarnstraße



Aufgestellt: 2012

Quartierssanierung - Funktionsplan



Max. Neubau von 154 WE mit 154 Stellplätzen

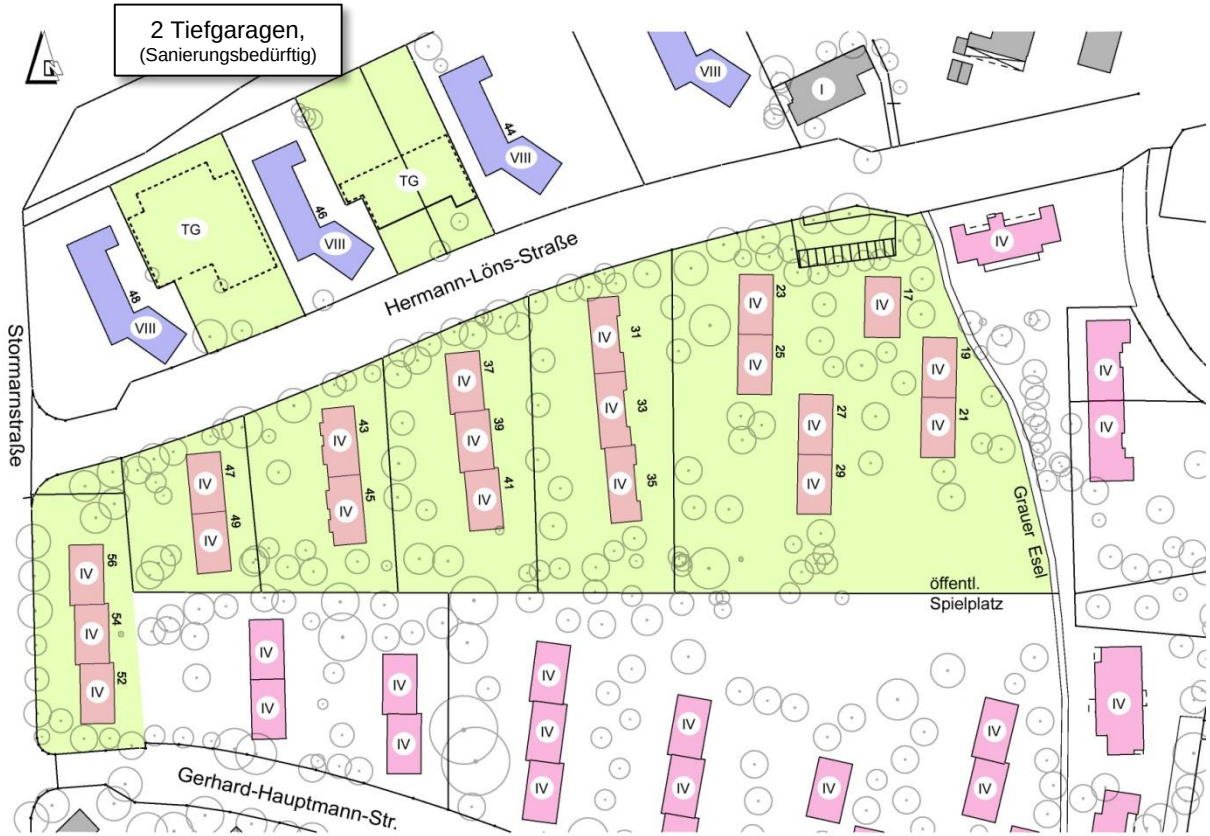
Funktionsplan
zum B-Plan Nr. 90

Ahrensburg

Gebiet zw. Friedensallee, Kleingartensparte, Reeshoop, Fritz-Reuter-Straße und Stormarnstraße

Aufgestellt: 2012

Bestandsbebauung - Heute 2017



Hermann-Löns-Straße 17 bis 56

9 Wohngebäude

Baujahr: 1965 – 1966

Wohnungen vorh.: 171

2 Tiefgaragen

Baujahr: (sanierungsbedürftig) 1967

TG-Stellplätze vorh.: 90

PKW-Stellplätze vorh.: 12

Geschossigkeiten:

4 Gebäude		8-geschossig
9 Gebäude		4-geschossig
Gewerbe		1-geschossig

Aufstockung der Bestandsgebäude - Morgen ?

Hermann-Löns-Straße 17 bis 56

9 Wohngebäude

Aufstockung um 2 Geschosse mit vorgestellter Aufzugsanlage.

Wohnungen:	**vorh.**	**171**
Aufstockung:	**neu**	**+ 96**
Summe		**267**

Geschossigkeiten:

4 Gebäude		8-geschossig
9 Gebäude		6-geschossig
Umfeld		4-geschossig
Gewerbe		1-geschossig

Zielgruppe - warum und für wen ?

Heutige Anforderungen unserer Mitglieder an ihren Wohnraum:

- **Wärmegedämmte** Bausubstanz → Heizkosten sparen
- **Zentrale Lage,** gute Verkehrsanbindung → nicht jeder benötigt ein Auto
- **Kleinere Grundrisse** → gleichermaßen für Singles wie Lebensgemeinschaften finanziell tragbar
- **Barrierearm** → höchster Handlungsbedarf, da starke Nachfrage

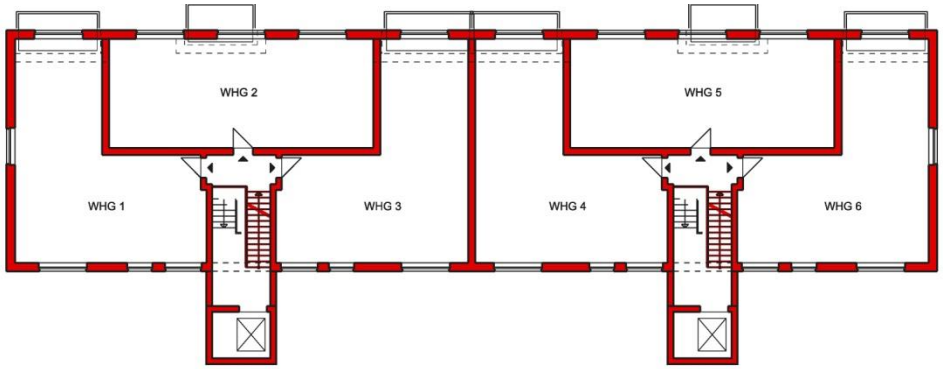
Ziel - Nutzen für Zielgruppe

NEUE LÜBECKER-Mitglieder

werden durch energetisch sanierte, barrierarm erreichbare und kleinere Wohnungen im bekannten Quartier, mit gewachsenen Nachbarschaftsstruktruren, gehalten.

Aufstockung - Grundriss Typ1

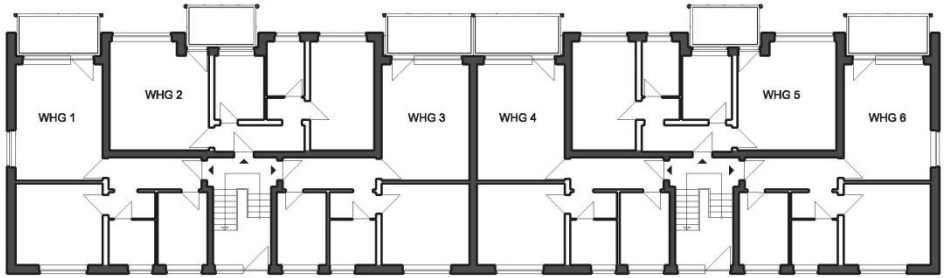
AUFSTOCKUNG 4. / 5. Obergeschoss



+ 12WE
(2x 6WE)

Σ = 36 WE

BASIS EG / 1. / 2. / 3. Obergeschoss



4x 6 WE
Σ = 24 WE

ERDGESCHOSS NR. 45 NR. 43

Baumaßnahme:

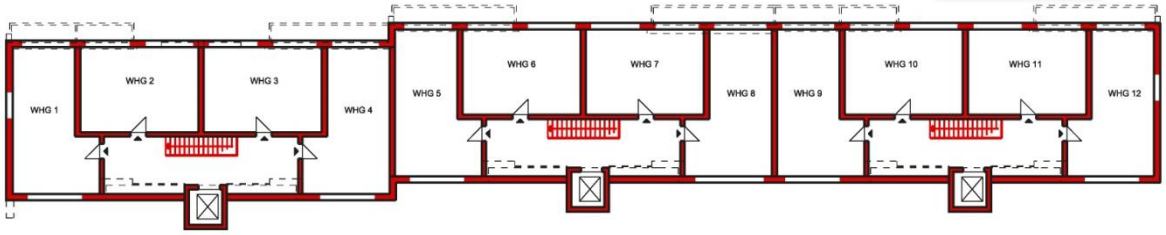
- Aufstockung des 4-geschossigen Baukörpers um weitere zwei Geschosse
- Alle Geschosse fast barrierearm
- Erschließung durch neuen, vorgestellten Aufzug
- Umbau Treppenhaus
- energetische Gebäudesanierung
- **Zugewinn von 12 Wohnungen**

Aufstockung - Grundriss Typ 2

AUFSTOCKUNG 4. / 5. Obergeschoss

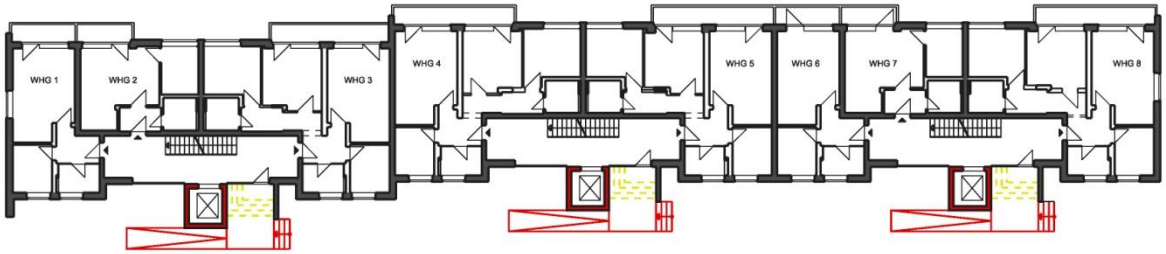
+ 24 WE
(2x 12 WE)

Σ = 48 WE



BASIS EG / 1. / 2. / 3. Obergeschoss

4x 6 WE
Σ = 24 WE



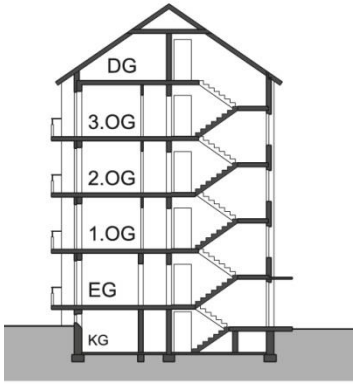
ERDGESCHOSS NR. 35 NR. 33 NR. 31

Baumaßnahme:

- Aufstockung des 4-geschossigen Baukörpers um weitere zwei Geschosse
- Alle Geschosse fast barrierearm
- Erschließung durch neuen, vorgestellten Aufzug
- Ergänzung Treppenhaus
- Abriss / Anbau Balkone
- energetische Gebäudesanierung
- **Zugewinn von 24 Wohnungen**

Aufstockung - Schnitte

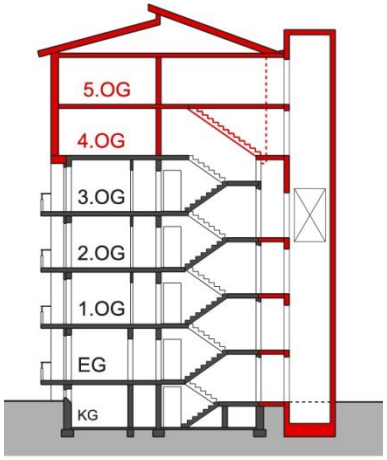
Vorher
4-geschossig



Schnitt Typ 1

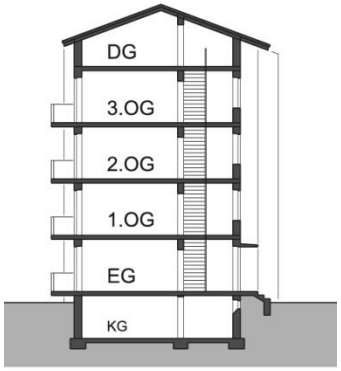
Nachher
6-geschossig

Erschließung der Zusatzgeschosse fast barrierefrei



AUFSTOCKUNG
2 Geschosse + Aufzug

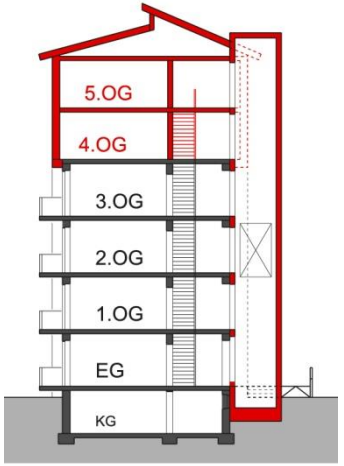
Vorher
4-geschossig



Schnitt Typ 2

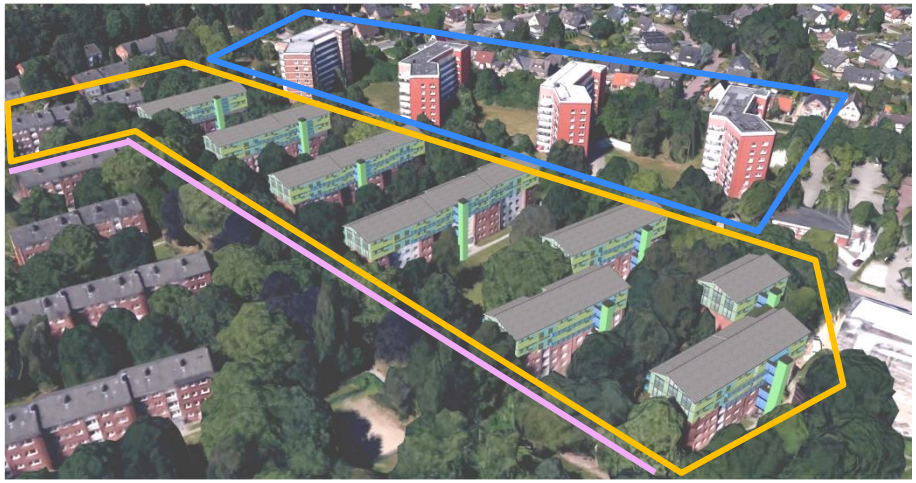
Nachher
6-geschossig

Erschließung aller Geschosse fast barrierefrei



AUFSTOCKUNG
2 Geschosse + Aufzug

Aufstockung der Bestandsgebäude - Morgen ?



Hermann-Löns-Straße 17 bis 56

Geschossigkeiten:

4 Gebäude		8-geschossig
9 Gebäude		6-geschossig
Umfeld		4-geschossig

Feuerwehrzufahrt - Variante 1 balkonseitig

Feuerwehrzufahrten Variante 1

Anleiterung balkonseitig

Vorteil:

Große und kleine Grundrisse möglich.

Nachteil:

Zusätzliche Erschließungs-flächen für neue Stellplätze.

Bäume im betroffenen Baufeld:

Baum vorh.	ca. 120
Baum geschützt gem. B-Plan	31
Baum entfällt	mind. 16

Feuerwehrzufahrt - Variante 2 eingangsseitig

Feuerwehrzufahrten Variante 2

Anleiterung eingangsseitig

Vorteil:

Kombination mit der Erstellung von Stellplätzen.

Nachteil:

Keine Kleinstwohnungen möglich.

Bäume im betroffenen Baufeld:

Baum vorh.	ca. 120
Baum geschützt gem. B-Plan	31
Baum entfällt	mind. 25

Parkplatzsituation - Bestand

Hermann-Löns-Straße 17 bis 56

Stellplätze:	**vorh.**	**12**
2 Tiefgaragen:	**vorh.**	**90**
Summe:		**102**

Tiefgaragen sanierungsbedürftig
Baujahr: 1967

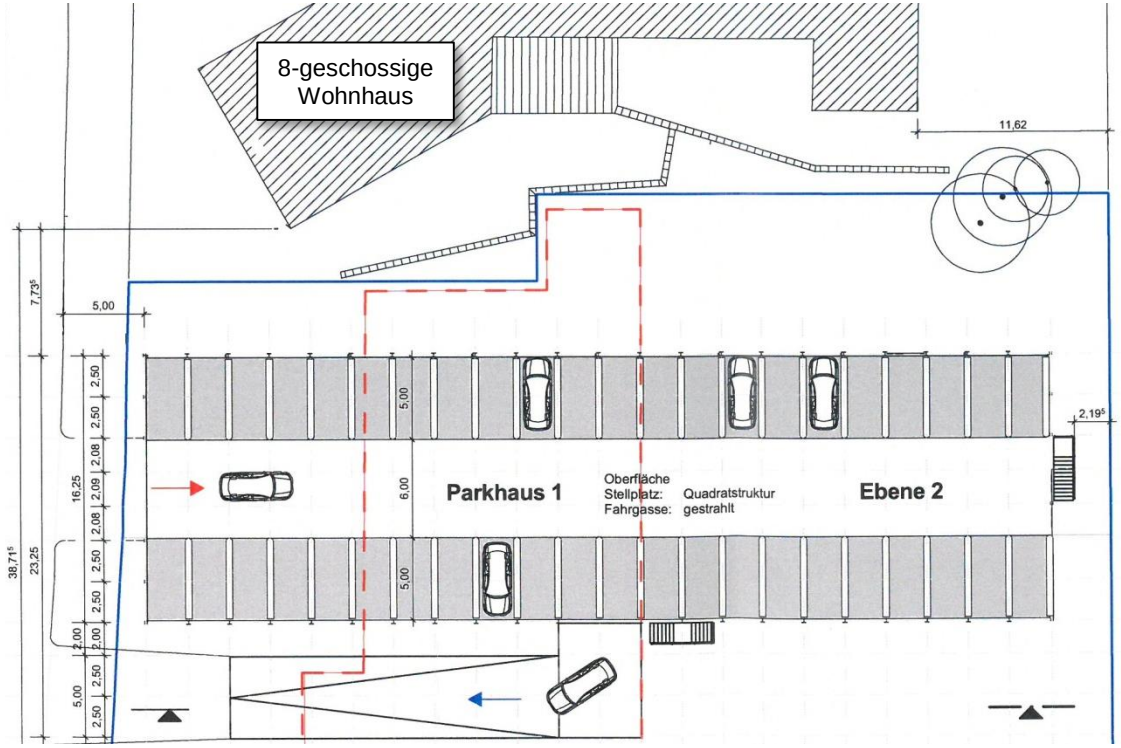
Parkplatzsituation - Möglichkeiten

Hermann-Löns-Straße 17 bis 56

Stellplätze:	**vorh. 12**
	neu + 60
Abriss von 2 TG:	- 90
2 Parkpaletten	**neu + 172**
Summe	**244**
Bestand:	**102**
Möglichkeit:	**244**
Zugewinn:	**142**

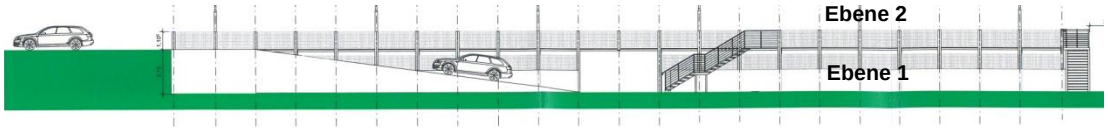
2 Parkpaletten als Ersatzbau für die baufälligen Tiefgaragen, zusätzl. Stellplätze an den Feuerwehrzufahrten.

Parkplatzsituation - neue Parkpalette



AUFSICHT

- obere Ebene, Zufahrt ebenerdig
- untere Ebene, Rampe zum Untergeschoss



SCHNITT

Baumaßnahme:

- Abriss von zwei Tiefgaragen mit zusammen 90 Stellplätzen
- Neubau von zwei Parkpaletten mit je 86 Stellplätzen über zwei Ebenen, zusammen 172 Stellplätze
- **Zugewinn von 102 Stellplätzen**

+ 102 Stellplätze (86 je Parkpalette)

Ihr Ansprechpartner:

NEUE LÜBECKER
Norddeutsche Baugenossenschaft e.G.
23564 Lübeck, Falkenstraße 9

Dipl.-Ing. Dirk Haarbach

Abteilungsleiter Technik/Bau
Tel. 0451/1405-223
Mail: d.haarbach@neueluebecker.de