

---

## **Amtliche Bekanntmachung**

**Gremium : Bau- und Planungsausschuss**

**Datum : 06.02.2008**

**Ort, Raum : Rathaus, Sitzungszimmer 601**

**Beginn : 19:00 Uhr**

### **T a g e s o r d n u n g**

1. Festsetzung der Tagesordnung
2. Einwohnerfragestunde
3. Genehmigung des Protokolls Nr. 1/2008 vom 16.01.2008
4. Zustimmung zu Einzelbauvorhaben nach § 36 Baugesetzbuch
5. Situation Am Tiergarten
6. CDU-Antrag: Entwicklung von Geschosswohnungsbauten im Bereich Hermann-Löns-Str. (siehe AN0001/2008)

*und*

- Bebauungsplan Nr. 90 Gebiet zwischen Hermann-Löns-Straße, Reeshoop, Fritz-Reuter-Straße und Stormarnstraße
- Zustimmung zum Geltungsbereich
  - Vorläufige Information der Verwaltung über die Vorgehensweise zur Zielfindung des Aufstellungsbeschlusses
  - Information über grundsätzliche Eckdaten für das Gebiet
7. Grundschule Am Schloß
    - Freigabe der Haushaltsmittel bei der HHSt 2110.9500/Ersatzbau für Museumsgebäude -
  8. Verschiedenes
  9. Kenntnisnahmen

Es kann beschlossen werden, dass einzelne Punkte der Tagesordnung in nicht öffentlicher Sitzung behandelt werden. In dieser Sitzung werden voraussichtlich keine Punkte nicht öffentlich beraten.

# STADT AHRENSBURG

## Bau- und Planungsausschuss

Zuständig: Fachdienst IV.1 Bauverwaltung/  
Fachbereichscontrolling  
Auskunft: Herr Kewersun  
Zimmer: 202  
Telefon: 77 268  
Telefax: 77 167  
E-Mail: ulrich.kewersun@ahrensburg.de

Ahrensburg, den 24.01.2008

## EINLADUNG

**Gremium : Bau- und Planungsausschuss**  
**Datum : 06.02.2008**  
**Ort, Raum : Rathaus, Sitzungszimmer 601**  
**Beginn : 19:00 Uhr**

Für die Richtigkeit:

gez. Schade  
Vorsitzender

(Kewersun)

### Tagesordnung

1. Festsetzung der Tagesordnung
2. Einwohnerfragestunde
3. Genehmigung des Protokolls Nr. 1/2008 vom 16.01.2008
4. Zustimmung zu Einzelbauvorhaben nach § 36 Baugesetzbuch
5. Situation Am Tiergarten  
(vgl. Vorlagen Nr. 2007/100 und BPA vom 16.01.2008)
6. CDU-Antrag: Entwicklung von Geschosswohnungsbauten im Bereich Hermann-Löns-Str. (siehe AN0001/2008) **AN/0003/2008**

*und*

Bebauungsplan Nr. 90 Gebiet zwischen Hermann-Löns-Straße, Reeshoop, Fritz-Reuter-Straße und Stormarnstraße  
- Zustimmung zum Geltungsbereich  
- Vorläufige Information der Verwaltung über die Vorgehensweise zur Zielfindung des Aufstellungsbeschlusses  
- Information über grundsätzliche Eckdaten für das Gebiet  
*(Die Vorlage wird am 31.01.2008 verteilt!)*

**2008/014**

7. Grundschule Am Schloß  
- Freigabe der Haushaltsmittel bei der HHSt 2110.9500/Ersatzbau für Museumsgebäude –  
*(Die Vorlage wird am 31.01.2008 verteilt!)*

**2008/017**

8. Verschiedenes

9. Kenntnisnahmen

Es kann beschlossen werden, dass einzelne Punkte der Tagesordnung in nicht öffentlicher Sitzung behandelt werden. In dieser Sitzung werden voraussichtlich keine Tagesordnungspunkte nicht öffentlich beraten.

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- Beschlussvorlage -</b>		Vorlagen-Nummer <b>2008/ 014</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 30.01.2008	Aktenzeichen IV.2.3	Federführend: Herr Reuter

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 90 Gebiet zwischen Hermann-Löns-Straße, Reeshoop, Fritz-Reuter-Straße und Stormarnstraße**

- Zustimmung zum Geltungsbereich
- Vorläufige Information der Verwaltung über die Vorgehensweise zur Zielfindung
- Aufstellungsbeschluss
- Information über einzelne Daten
- Stellungnahme zum Schreiben der Neuen Lübecker vom 22.01.2008

<b>Beratungsfolge</b> Gremium Bau- und Planungsausschuss	<b>Datum</b> 06.02.2008	<b>Berichterstatter</b>
--	----------------------------	-------------------------

<b>Finanzielle Auswirkungen</b> :	X	JA	NEIN
<b>Mittel stehen zur Verfügung</b> :	X	JA	NEIN
<b>Haushaltsstelle</b> :	6100.6560		
<b>Gesamtausgaben</b> :	30.000 €		
<b>Folgekosten</b> :	siehe Bemerkung		
<b>Bemerkung:</b> Das Gesamthonorar Planungskosten ca. 170.000 € (Anteil Stadt ca. 100.000 €)			

### Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Gebiet Hermann-Löns-Straße, Reeshoop, Fritz-Reuter-Straße, Stormarnstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei sind die Darstellungen aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit der Gebietsausweisung Wohnbauflächen zu entwickeln.  
  
Planerfordernis ist der Umbau eines Stadtquartiers voraussichtlich über ca. 22 Jahre entsprechend folgender im Sachverhalt und Begründung näher erläuterten Begründung.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Auswahl eines geeigneten Planungsbüros zur Erarbeitung eines Rahmenplanes die im Sachverhalt und Begründung näher erläuterten Kriterien bei der Untersuchung der Planung des Umbaus des Stadtgebiets einzubeziehen.
3. Nach der Erarbeitung des Rahmenplanes ist der Entwurf den städtischen Gremien zum Zwecke weiterer Zielfindungen zum Inhalt des künftigen Bebauungsplanes und zur Vorstellung für die Öffentlichkeit der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vorzulegen.
4. Die Bauleitplanung und entsprechende Fachplanungen sind von externen Büros zu erbringen (1. Planungsphase: Erarbeitung eines Rahmenplanes ca. 30.000 €).

## Sachverhalt:

Das gewünschte Planungskonzept wurde dem Bau- und Planungsausschuss von der Neuen Lübecker vorgestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss vorzubereiten.

In der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses wurde folgender Antrag gestellt:

### **„Entwicklung der Geschosswohnungsbauten im Bereich Hermann-Löns-Straße**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in dem o. a. Gebiet sind folgende Rahmenvorgaben zu beachten:

1. Der Grad der Verdichtung darf die derzeitige GFZ um nicht mehr als 25 % übersteigen.
2. Die zusammenhängenden Grünflächen in dem Areal sind im Wesentlichen zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
3. Es sind Vorgaben von der Verwaltung zu erarbeiten, die sicherstellen, dass die aktuellen Mietkosten nicht überdurchschnittlich steigen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Bevölkerung in dem Gebiet wohnen bleiben kann.“

Ein Beschluss zu dem Antrag wurde in der Sitzung vom 16.01.2008 nicht gefasst.

Die aus der Diskussion in der Bauausschusssitzung vom 16.01.2008 angesprochenen Punkte (Protokollentwurf AN/0001/2008) werden bei der Untersuchung durch das auszuwählende Planungsbüro berücksichtigt.

1. Ermittlung der Bestandssituation
  - a) *Geltungsbereich*

Das in den Geltungsbereich einbezogene Gebiet ist ca. 32,2 ha groß und unterteilt sich in die Eigentumsverhältnisse Stadt und Restfläche (sonstigen Eigentums) 19,3 ha (60 %), Neue Lübecker 12,9 ha (40 %). Es ist beabsichtigt, in diesem Flächenverhältnis über einen Bauplanungsvertrag mit der Baugesellschaft die Planungskosten aufzuteilen (Anlage 1).
  - b) *Baudichten*

Die vorhandene Baudichte in dem Gebiet der Neuen Lübecker beträgt im Mittel Grundfläche 0,15 GFZ, Geschossfläche 0,47 (Anlage 2).
  - c) Bestandsaufnahme der sozialen Struktur des Wohngebietes „Neue Lübecker“ durch den FD II.4 (Anlage 3)
2. Vorgehensweise der Aufstellung des Bebauungsplanes

Aufgrund der Sachlage ist vorgesehen, über Bewerbungsgespräche mit 4 Planungsbüros zur Erarbeitung eines Rahmenplanes für das in der Anlage dargestellte Gebiet ein geeignetes Planungsbüro zu beauftragen (Anlage 4).

Folgende zeitliche Reihenfolge wird vorgeschlagen:

  1. Auswahl des Planungsbüros,  
Einladung und Auswahl von 4 Büros: Januar/ Februar 2008
  2. Ermittlung der Planungsaufgaben  
des Planbereiches und Plangrundlagen: Januar 2008

3. Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes: bis ca. Mai/Juni 2008
4. Beschluss über die frühzeitige  
Öffentlichkeitsbeteiligung: vor der Sommerpause

Als Anhang (Anlage 5) wird zu dieser Vorlage ein kürzlich eingegangenes Schreiben der Neuen Lübecker mit vorgelegt. Das Antwortschreiben der Verwaltung liegt dieser Vorlage ebenfalls bei (Anlage 6).

---

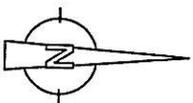
Pepper  
Bürgermeisterin

**Anlagen:**

- Anlage 1: Geltungsbereich B-Plan Nr. 90
- Anlage 2: GRZ und GFZ (Bestand)
- Anlage 3: Information des FD II.4
- Anlage 4: Bewerbung eines Vorstellungsgespräches
- Anlage 5: Schreiben der Neuen Lübecker
- Anlage 6: Antwortschreiben der Verwaltung



 Baufächen der  
Baugenossenschaft



Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes Nr. 90  
der Stadt Ahrensburg  
Gebiet Reeshoop  
F 3 11/7 9

Anlage GRZ / und GFZ  
(Bestand)

FKZ	Lage	Eigentümer	Grundstücksfläche	Grundfläche	Geschosse	GFZ
45	Gerhart-Hauptmann-Straße		1116	Garagen	1	
46	Gerhart-Hauptmann-Straße 13		1360	172,63	3	0,38
47	Gerhart-Hauptmann-Straße 15-35		11610	1888,97	3	0,49
49	Gerhart-Hauptmann-Straße 44-56		6889	1217,18	4	0,71
50	Gerhart-Hauptmann-Straße 16-42		18653	2458,27	4	0,53
63	Hermann-Löns-Straße 3b		164	64,97	2,66	1,05
67	Hermann-Löns-Straße 11		171	56,63	1	0,33
72	Hermann-Löns-Straße 17- 29		11592	1291,64	4	0,45
73	Hermann-Löns-Straße 31-35		3866	559,5	4	0,58
74	Hermann-Löns-Straße 37-41		3300	523,38	4	0,63
75	Hermann-Löns-Straße 43, 45		2466	397,38	4	0,64
76	Hermann-Löns-Straße 47, 49		1693	348,31	4	0,82
124	Gerhart-Hauptmann-Straße 7		942	151,77	2,66	0,43
125	Gerhart-Hauptmann-Straße 9		1301	246,67	3	0,57
126	Gerhart-Hauptmann-Straße 11		938	189,24	3	0,61
127	Gerhart-Hauptmann-Straße 11a, 11b		1721	419,28	3	0,73
128	Gerhart-Hauptmann-Straße 12, 14		2223	373,91	3	0,50
131	Ostpreußenweg 5, 7, 9		2248	448,04	3	0,60
132	Gerhart-Hauptmann-Straße 8, 10		2009	307,95	2,66	0,41
134	Ostpreußenweg 1, 3		1753	279,86	2,66	0,42
138	Immanuel- Kant- Straße 38, 40		1505	268,26	2,66	0,47
140	Immanuel- Kant- Straße 32, 34		895	110,29	2,66	0,33
141	Immanuel- Kant- Straße 28, 30		886	108,81	2,66	0,33
142+143+144	Immanuel- Kant- Straße 24-26, 22, 18-20		1768	344,79	2,66	0,52
148	Ostpreußenweg 6-8, Pommernweg 5-7		3024	601,2	3	0,60
150	Pommernweg 1-3		1694	280,91	2,66	0,44
151	Ostpreußenweg 2-4		1725	280,81	2,66	0,43
153	Immanuel- Kant- Straße 16		855	134,36	2,66	0,42
154	Immanuel- Kant- Straße 14		899	134,73	2,66	0,40
155	Immanuel- Kant- Straße 12		898	133,78	2,66	0,40
156	Immanuel- Kant- Straße 10		854	133,44	2,66	0,42
157	Immanuel- Kant- Straße 8		856	133,77	2,66	0,42
158	Immanuel- Kant- Straße 6		860	132,7	2,66	0,41
159	Immanuel- Kant- Straße 2-4		1070	115,28	2,66	0,29
161	Hermann-Löns-Straße 1-3		1244	280,8	2,66	0,60
162	Pommernweg 2-4		1639	280,54	2,66	0,46
163	Pommernweg 6-8		1725	300,09	3	0,52

164+217+218	Hermann-Löns-Straße 14-16, 18-20, 22-24	2398	326,02	2,66	0,36
166+167	Immanuel- Kant- Straße 1-3, 5-7	1801	212,80	2,66	0,31
168+169+170	Immanuel- Kant- Straße 9, 11, 13	2985	405,13	2,66	0,36
171+172+173	Immanuel- Kant- Straße 15, 17, 19	3071	409,12	2,66	0,35
174+175+176	Immanuel- Kant- Straße 21, 23, 25	3577	406,91	2,66	0,30
179+180+181	Immanuel- Kant- Straße 27-29, 31-33, 35-41	3149	417,06	2,66	0,35
182+183+184	Immanuel- Kant- Straße 43-45, 47-51, 53-57	3037	466,8	2,66	0,41
185	Immanuel- Kant- Straße 59- 61	1912	312,66	2,66	0,43
213+214+215	Hermann-Löns-Straße 2-4, 6-8, 10-12	2503	338,01	2,66	0,36
77	Gerhart-Hauptmann-Straße	178			
177	Immanuel- Kant- Straße	114			
222	Immanuel- Kant- Straße	160			
Summe		123297,00	18464,65		21,57

Durchschnitt

0,15

0,47

# Anlage 3

II.4

24.10.2006

## Wohngebiet „Neue Lübecker“

Hermann-Löns-Straße – Pommernweg – Ostpreußenweg – Immanuel-Kant-Straße – Gerhart-Hauptmann-Straße – Fritz-Reuter-Straße – Reeshoop 20-45

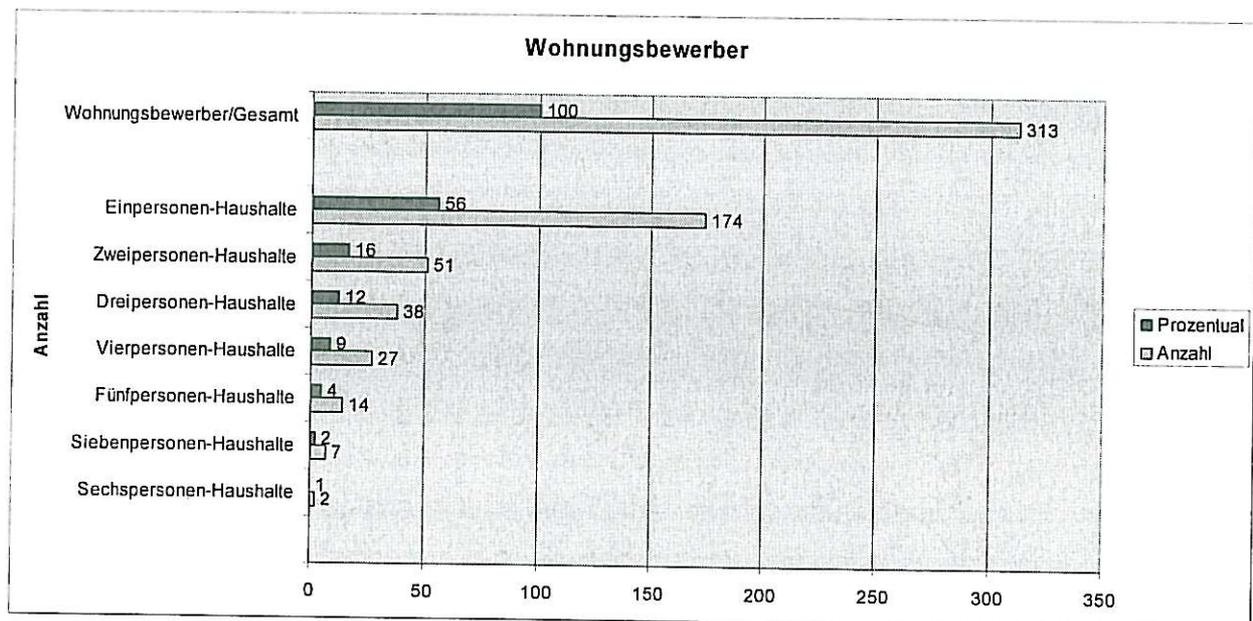
### Anforderungsprofil unter Berücksichtigung der Aspekte:

- Wohnungsgesuche in Ahrensburg (Nachfrage – Angebot)
- Empfänger von Transfer-Leistungen (aktuelle Ist-Zahl)
- Bewohnerstruktur (aktuelle Zusammenstellung)
- Anforderungen an gewünschte Verdichtung mit bis zu 10-20 % mehr Einwohner

Grundsätzlich ist die Entwicklung hin zu einer für alle Generationen geltenden familienfreundlichen Stadt Ahrensburg gewünscht und notwendig. Wenn sich in einem dermaßen zentrumsnahen Wohngebiet, die Möglichkeit der aktiv gestaltenden Einflussnahme auf die weitere Wohnungsbebauung ergibt, sollte versucht werden, unterschiedlichste Aspekte z.B. der sozialen Infrastruktur in diesem Gebiet positiv zu beeinflussen.

### Wohnungsgesuche in Ahrensburg

Die Erfahrungswerte des Fachdienstes II.4 zeigt deutlich, dass es eine große Nachfrage nach Wohnraum von 1 – 2 – Personenhaushalten gibt. Auch insgesamt wird bezahlbarer Wohnraum in Ahrensburg stark nachgefragt. Die aktuelle Auswertung belegt dies eindrucksvoll:



Wünschenswert wäre die Schaffung von Wohnraum, der auch Personen mit geringem Einkommen zur Verfügung stünde.

Empfänger von Transferleistungen wie z. B. Leistungen nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II) oder SGB XII (Grundsicherung für Rentner bzw. erwerbsunfähige Personen) finden erfahrungsgemäß schwerer bezahlbaren angemessenen Wohnraum.

Unterkunftskosten (Miete und Heizung) werden im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) und Zwölftes Buch (SGB XII) auf Dauer nur dann übernommen werden, wenn diese angemessen sind.

### Angemessene Unterkunftskosten für Empfänger von Arbeitslosengeld II oder Sozialhilfe

Als angemessen gelten im gesamten Kreis Stormarn z. Zt. folgende Werte:

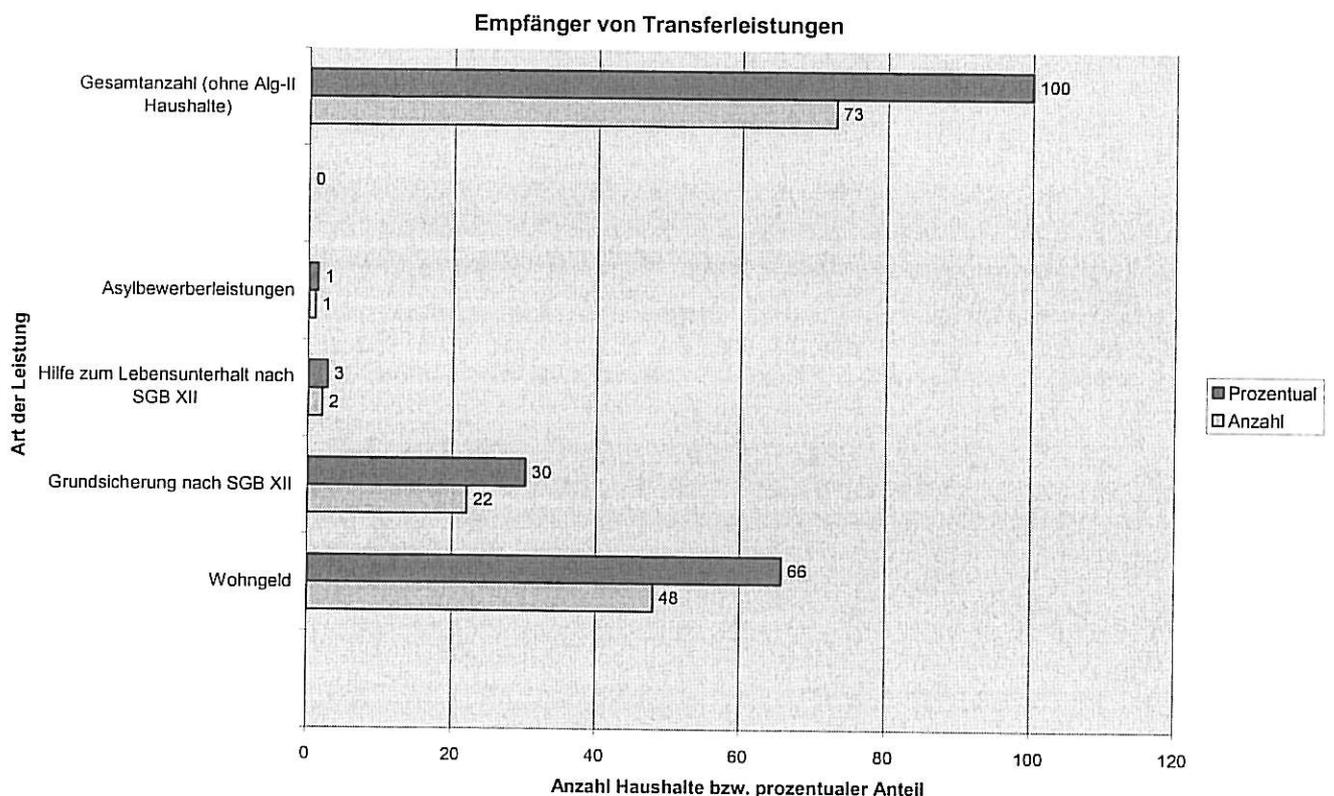
Personen	Höchstbetrag der Miete inkl. BK +NK (= <i>Gesamtmiete ohne Heizung</i> )	zzgl. Heizkosten- höchstbetrag <i>bis zu</i>	angemessene Wohnfläche <i>bis zu</i>
1	321,00 Euro	1,30 Euro / m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
2	425,00 Euro	1,30 Euro / m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
3	533,00 Euro	1,30 Euro / m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
4	661,00 Euro	1,30 Euro / m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
5	751,00 Euro	1,30 Euro / m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>
6	846,00 Euro	1,30 Euro / m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
7	941,00 Euro	1,30 Euro / m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
8	1.036,00 Euro	1,30 Euro / m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>
für jedes weitere Familienmitglied	95,00 Euro	1,30 Euro / m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>

## Empfänger von staatlichen Leistungen (Wohngeld, Grundsicherung, Asylbewerberleistungen)

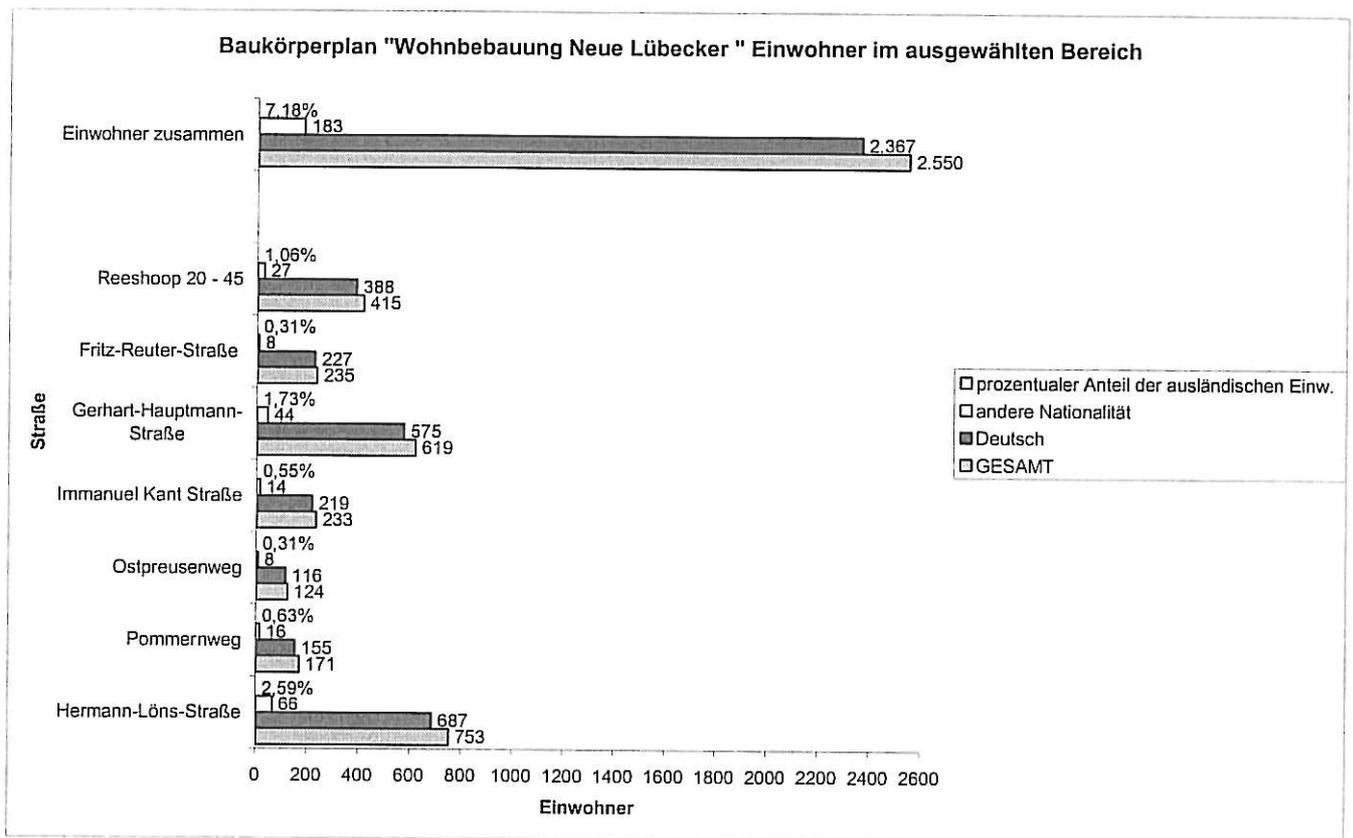
In dem hier ausgewählten Gebiet von Ahrensburg haben wir einen verhältnismäßig geringen Anteil von Personen, die auf Transferzahlungen angewiesen sind.

Im Verhältnis zur Einwohnerzahl im genannten Gebiet (2.550 Einwohner) sind mit 48 Wohngeldempfängern und 25 Leistungsempfängern nach dem SGB XII bzw. Asylbewerberleistungsgesetz lediglich 73 Haushalte Empfänger staatlicher Leistungen.

Allerdings sind keine Zahlen von Arbeitslosengeld II - Empfängern bekannt, die hier leben. Weder die Bundesagentur für Arbeit, noch die Arbeitsgemeinschaft Stormarn konnte entsprechendes Zahlenwerk bereitstellen.



In dem ausgewählten Gebiet gibt es keinen speziellen „Brennpunkt“ etwa aufgrund einer Vielzahl von Personen/Haushalten mit Migrationshintergrund. Im Gegenteil; die Auswertung der Meldedaten zeigt, dass lediglich 7,2 % der dort gemeldeten Personen Ausländer sind.



### Anforderungen an gewünschter Verdichtung

Wünschenswert wäre es im Zuge einer Überplanung des genannten Gebietes auch einen oder mehrere Treffpunkte für junge und alte Menschen vorzusehen.

Neben Spielplätzen könnte das auch ein zentral angelegter Platz mit Schachbrett oder Boule-Bahn sein.

Auch ein zentral gelegener, für Anwohner nutzbarer, Grillplatz wäre denkbar.

Evtl. ist auch die Einrichtung einiger Mietergärten möglich.

Eine Aufwertung des Gebietes und speziell eine Attraktivitätssteigerung für die Ansiedlung auch junger Familien mit mittlerem Einkommen wäre die Folge.

Um einer „Überalterung“ des Gebietes entgegenzuwirken sollte ein attraktives Angebot geschaffen werden.

Den Anforderungen des heutigen und vor allem zukünftigen Gesellschaftsbildes muss dabei allerdings auch Rechnung getragen werden.

Die Entstehung barrierefreier und behindertengerechter Wohnungen ist notwendig; das Angebot insbesondere behindertengerechter Wohnungen ist in Ahrensburg zu niedrig.

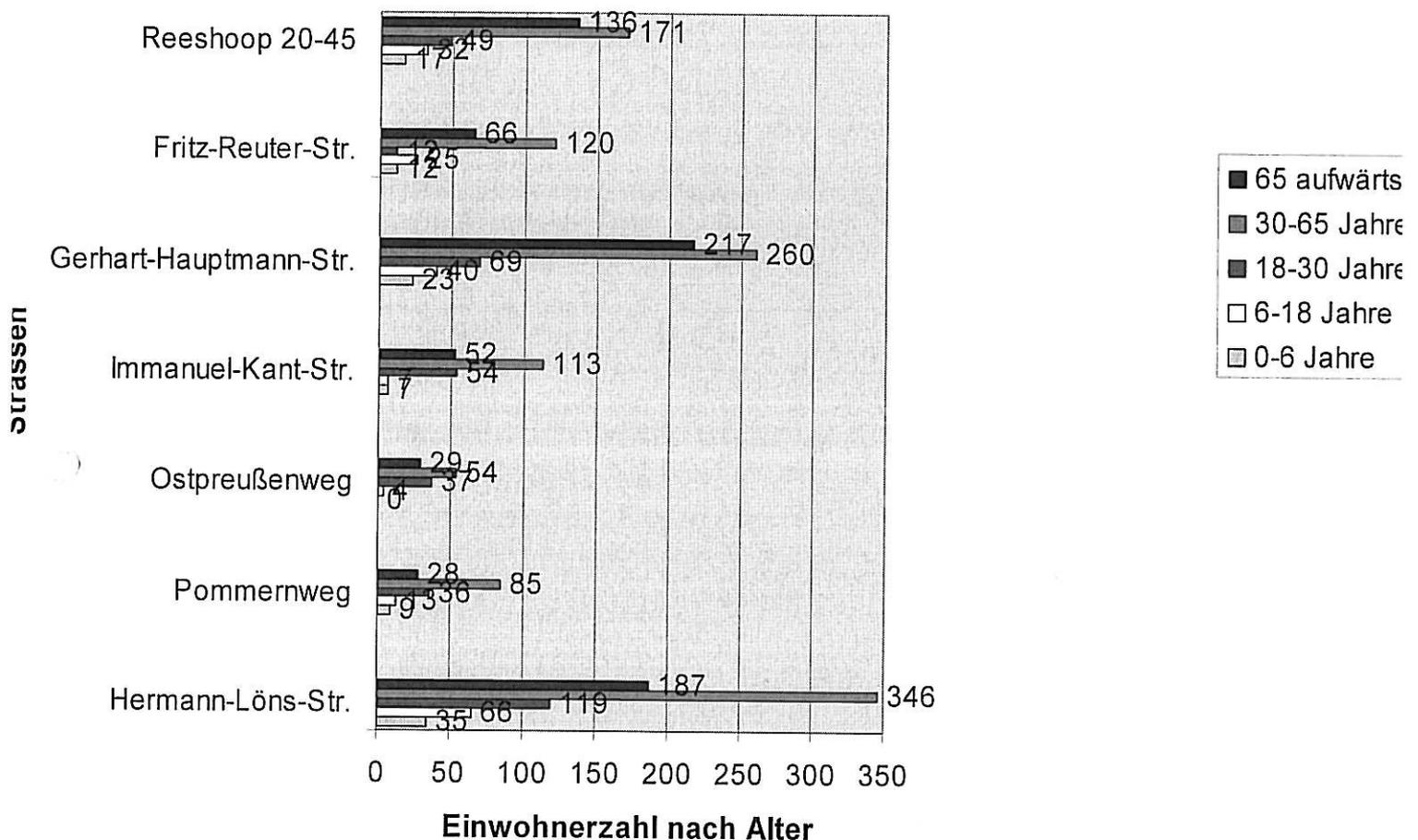
Der Bedarf speziell für Wohnraum für Alleinstehende bzw. Kleinsthaushalte wird steigen bzw. ist bereits vorhanden, wie die Bewerbungszahlen zeigen.

Allerdings fehlt auch in Ahrensburg bezahlbarer Wohnraum für Großfamilien ab 5 Personen.

Wie die unten stehende Grafik über die Alterstruktur zeigt, haben wir insbesondere in der Hermann-Löns-Straße, im Reeshoop 20-45 und in der Gerhart-Hauptmann-Straße einen sehr hohen Anteil der über 65-jährigen Einwohner.

Die alten Menschen sind heutzutage aber weit aus mehr mobiler und gesellschaftlich interessierter als noch vor einigen Jahren. Sie werden weiterhin aktiv sein wollen, sich einbringen und Angebote der Stadt einfordern. Auch im direkten Umfeld ist daher zu überlegen, ob ein „Angebot“ geschaffen werden kann: Wie ist die Versorgung vor Ort? Z.B. kleinere Ladenzeile; Nahverkehrsanbindung an das Ortszentrum, an den Bahnhof.

### Aufteilung der Einwohner nach Altersstufen



**STADT AHRENSBURG**

DIE BÜRGERMEISTERIN


 PARTNERSTÄDTE  
 ESPLUGUES / SPANIEN  
 FELDKIRCHEN / ÖSTERREICH  
 LUDWIGSLUST  
 VILJANDI / ESTLAND

 Internet: www.ahrensburg.de  
 E-Mail: rathaus@ahrensburg.de

Postanschrift: Die Bürgermeisterin · 22923 Ahrensburg

Entwurf

Fachdienst	: Stadtplanung/Bauaufsicht/ Umwelt
Auskunft erteilt	: Herr Reuter
Telefondurchwahl	: 0 41 02 / 77 286
E-Mail	: Ingo.Reuter@Ahrensburg.de
Zimmer-Nummer	: 305
Aktenzeichen	: IV.2.3
Telefonzentrale	: 0 41 02 / 77 - 0
Telefax	: 0 41 02 / 77 165

Ihr Schreiben

Ahrensburg, 28. Januar 2008

**Bewerbung eines Vorstellungsgespräches zur Erarbeitung eines Rahmenplanes für das in der Anlage dargestellte Gebiet**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Erarbeitung eines Rahmenplanes eines bestehenden Wohngebietes wird von der Stadt Ahrensburg ein geeignetes Büro zur Entscheidungsfindung einzelner wie folgt aufgezeigter Planungsprozesse gesucht:

Das von mir gesuchte Büro sollte bereits Erfahrung mit Stadterneuerungen besitzen, bzw. durch Arbeitsgemeinschaften abdecken.

Es besteht folgender Sachverhalt: Für das in der Anlage dargestellte Stadtquartier, bestehend aus Geschosswohnungsbau einer Baugenossenschaft (schraffiert) und sonstiger privater Wohnungseigentümer in Form von Einfamilienhäusern und Wohnblocks soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Planungsanlass ist die Modernisierung bzw. Sanierung und der Abriss von unrentierlichen Gebäuden des schraffierten Wohngebietes.

Das Gebiet wird dem Gebäudebestand entsprechend auch von Personen bewohnt, die auf Grund der sehr niedrigen Mieten für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bereits über längere Zeit dort leben. Insbesondere der Gebäudebestand der Immanuel-Kant-Straße, Pommernweg und Ostpreußenweg zeigen Gebäude auf, die aufgrund ihrer Schlichtheit eine nicht sehr gute Gebäudesubstanz haben, die durch eine geringe Wärmedämmung, geringen Schallschutz und des technischen Standards nicht zeitgemäß sind. Das Gebäudeumfeld ist durch zurzeit einfache Bepflanzung mit wenigen Stellplätzen und zum Teil wenigen individuellen Flächen gekennzeichnet. Die Wohnungsgrößen sind in dem Gebiet unterschiedlich, sie reichen von 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, die zwischen 24 und 90 m<sup>2</sup> liegen. Die Hälfte der Wohnungen sind zwischen 35 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup>.

Für die nicht gekennzeichneten Grundstücksbereiche besteht im Inneren des Gebietes Geschosswohnungsbau eines anderen Bauträgers, wo kein Änderungsbedarf angekündigt worden ist. Im Randbereich sind Einfamilienhausgrundstücke, die entsprechend ihres Alters zum Teil schon in die nächste Generation wechseln.

Im gekennzeichneten Gebiet ist die Altersstruktur mit ca. 6 % bis 24 Jahren, 24 % 25 bis 39 Jahre, 28 % zwischen 40 und 59 Jahre und 39 % ab 60 Jahren (diese Angaben wurden vom Wohnungsbauunternehmen uns mitgeteilt). Es sind also 65 % der Mitglieder über 40 Jahre alt. Die Quartierserneuerung soll auch unter den Maßgaben eines altersgerechten Wohnens ermöglicht (barrierearm) werden. Ziel ist das Wohnen mehr Generationen. Die Quartierserneuerung soll wie folgt verlaufen:

- Jeder soll im Quartier wohnen bleiben können.
- Bedarfsangepasste Wohnungsgrößen
- Moderate Wohnungsmieten
- Umzugsmanagement, Betreuung durch das Unternehmen
- Baufeldweise Entwicklung
- Quartierscharakter bleibt erhalten
- Kurzfristige Anpassung an den Bedarf
- Realisierungszeitraum ca. 22 Jahre

Die Baugenossenschaft möchte diesen Forderungen durch den Start der Quartierserneuerung durch eine mögliche Verdichtung auf seinen Baugrundstücken erreichen.

Die Maßnahme wurde in den städtischen Gremien bereits vorgestellt, vorgetragen und es wurde die Verwaltung beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss für dieses Gebiet vorzubereiten. Die Verwaltung möchte gerne im Vorfeld, auch vor der Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange, mit einem Rahmenplan die wie vor angesprochenen Ziele und Konsequenzen aufbereiten, um ein schlüssiges Konzept für die Bürger der Stadt Ahrensburg und zur Entscheidungsfindung der städtischen Gremien beizutragen.

Die Verwaltung beabsichtigt deshalb zunächst, einen Rahmenplan für das Gebiet zu erstellen, der mit unterschiedlichen Denkansätzen Entscheidungshilfen zur B-Plan-Aufstellung mit herangezogen werden kann.

Das zu beauftragende Büro sollte:

1. bereits Erfahrungen über Stadtumbau bzw. Stadterneuerungskonzepte unter gebäudeenergetischen Gesichtspunkten und bei Beibehaltung des Milieucharakters des Gebietes unter sozialen Aspekten haben.
2. Es ist wünschenswert, das folgende Arbeitsgemeinschaften, die diese städtebaulichen Besonderheiten erbringen genannt werden:
  - Freiflächenplanung
  - Gebäudeplanung
  - Baumaßnahmen unter energetischen Gesichtspunkten
  - Beibehaltung der vorhandenen Bewohnerstruktur
  - Rentabilitätsprüfung unter der Maßgabe einer moderaten Verdichtung des Gebietes

- Wegekonzepte
- Straßenbau
- Konzepte über die Behandlung des ruhenden Verkehrs
- Zur Erstellung des Rahmenplanes und der sich anschließenden Bauleitplanung soll über dieses Verfahren ein geeignetes Planungsbüro unter Ergänzung von Fachgutachtern gefunden und beauftragt werden.

Die Stadt Ahrensburg stellt sich daher eine Arbeitsgemeinschaft aus Stadtplanern, Landschaftsplanern im Bereich Freiflächenplanung, Hochbauarchitekten, Gebäudeenergetiker und Soziologen vor.

Bei Interesse möchte ich Sie bitten, uns entsprechende Referenzen zu dieser städtebaulichen Thematik zu übersenden.

Ich beabsichtige kurzfristig ein Vorstellungsgespräch mit einigen Planungsbüros zwecks Vergabe eines Rahmenplanes durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

(Reuter)

Anlage 5

Stadt Ahrensburg		
DM/EURO		
Eing. 25. Jan. 2008		
B	FB	



NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG 23547 Lübeck

Stadt Ahrensburg  
Bauamt  
Herrn Reuter  
Manfred-Samusch-Str. 5  
22926 Ahrensburg

Ihr Ansprechpartner:  
Dipl.-Ing. Haarbach  
Telefon: 0451 1405-223  
Telefax: 0451 1405-599  
E-Mail: d.haarbach@neueluebecker.de

Unser Zeichen  
T-B/Haa/P

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum

22.01.2008

**Ahrensburg, Quartiersumbau Reeshoop**

Fachbereich IV					
Stadtplanung/Bauen/Umwelt					
25. Jan. 2008					
FB	IV.1		IV.2		
IV.			12		

Sehr geehrter Herr Reuter,

wir bedanken uns für die Mitteilung Ihrer wichtigen Informationen und Eindrücke aus der Bauausschusssitzung vom 16.01.2008. Da sich scheinbar trotz unserer umfangreichen Präsentationen auf vielen Ebenen noch keine einheitlich positive mitgliederfreundliche und wirtschaftliche Lösung abzeichnet, stellen wir Ihnen die grundlegende Position der NEUE LÜBECKER gern ausführlich dar.

Die NEUE LÜBECKER entwickelt nicht zum ersten Mal ein innerstädtisches Quartier. Im Dezember 2007 konnte durch Ihre Verwaltung der Komplex in Lübeck, Bereich Kaufhof/Soldatenweg, besichtigt werden. Im Gegensatz zu unserem Quartier in Lübeck, wie auch dem laufenden Projekt in Elmshorn, können wir in Ahrensburg aufgrund der Vollvermietung nicht auf Ausweichquartiere für unsere Mitglieder zurückgreifen.

**Mietgliedereinbindung**

Als Genossenschaft sind wir unseren Mitgliedern in besonderer Weise verpflichtet und führen Erneuerungsprozesse immer in Abstimmung und Mitwirkung mit unseren Mitgliedern durch.

Im Jahr 2007 ist das NL-Konzept zur Quartierserneuerung auf vier Mitgliederveranstaltungen in Ahrensburg vorgestellt worden. Jedes im Quartier lebende Mitglied wurde persönlich angesprochen. Nicht nur im Rahmen der Informationsveranstaltung, sondern auch im persönlichen Gespräch im Service-Center, hatte jedes Mitglied die Möglichkeit sich einzubringen.

Im Ergebnis dieser vier Veranstaltungen können wir sagen, dass sowohl die Notwendigkeit, als auch das Konzept der Vorgehensweise zu Quartierserneuerung bei einem überwiegenden Teil unserer Mitglieder Zustimmung gefunden hat. Es gab auch Ängste und Vorbehalte gegen die geplanten Maßnahmen, die jedoch auch in persönlichen Gesprächen geklärt werden konnten.

Seite 2 von 4

Schreiben vom 22.01.2008 an Stadt Ahrensburg, Bauamt, Manfred-Samusch-Str. 5, Ahrensburg

Bei einer Mitgliederanzahl von ca. 740 im Quartier Reeshoop ist es nur natürlich, nicht auf eine 100%-ige Zustimmung zu treffen. Durch unsere Erfahrung der Quartierserneuerungen in Elmshorn und Lübeck wissen wir, dass auch für diese Mitglieder tragbare Lösungen gefunden werden.

Der Gesamteindruck dieser Informationsveranstaltung ist der, hier auf eine dem Neuen gegenüber aufgeschlossene Mitgliederschaft zu treffen.

### Umzugsmanagement

Um die Qualitätsveränderung beginnen zu können - bei gleichzeitigem Verantwortungsbewusstsein für unsere Mitglieder - ist der Prozess nur durch die Schaffung von neuem Wohnraum, wie exemplarisch durch die vier Gebäude des 1. Bauabschnittes dargestellt, möglich.

Der geplante Wohnungsmix (**Tabelle 2** auf Seite 1) spiegelt ca. Größen der im zweiten Schritt abgängigen Bausubstanz dar (**Tabelle 1** auf Seite 1). Sobald feststeht, dass die Nachverdichtung realisiert werden kann, werden wir im Rahmen des geplanten Umzugsmanagements Kontakt zu unseren Mitgliedern aufnehmen. In individuellen Gesprächen wird die Lebenssituation jedes Mitgliedes besprochen und geklärt, welche Ansprüche an den neuen Wohnraum gestellt werden (Zimmeranzahl, Größe, Ausstattung etc., sh. **Seite 3**), um die Planung möglicherweise anzupassen.

Grundsätzlich wird auch die wirtschaftliche Situation des Mitgliedes besprochen und ein individuelles Angebot für den Umzug und den neuen Mietzins im Neubau erarbeitet. Einen Umzug in einen Neubau zu gleichen Mietkonditionen wie im Altbau wird es nicht geben. Neben der wirtschaftlichen Komponente ist hier auch die Qualität der gebotenen Leistung zu würdigen (Wohnungsstandard, Wärmeschutz, Schallschutz, Aufzug, Balkon, reduzierte Heizkosten etc.).

Als Genossenschaft werden wir in Härtefällen dem Gemeinschaftsgedanken durch unternehmens-eigene Beihilfen Rechnung tragen. Pauschale Aussagen zur Höhe des Mietzinses und eventueller Beihilfen können jedoch nicht unabhängig von der Lebenssituation jedes Mitgliedes erfolgen.

### Planungskonzept

Die Errichtung der vier Gebäude im 1. Bauabschnitt stellt einen Eingriff in die Freiflächen dar. Allerdings werden selbst nach Projektabschluss in ca. 20 - 30 Jahren die **Kennzahlen der GRZ und GFZ** (BauNvo 1992) **weit unterschritten**.

Die NEUE LÜBECKER wird im Interesse ihrer Mitglieder alles tun, um diesen Eingriff in den Freiraum so gering wie möglich zu halten. Moderate Veränderungen sind aber unumgänglich, um mit dem Verdichtungsschritt beginnen zu können.

Durch die Aufnahme der Rippenstruktur bei der Gebäudestellung werden sowohl städtebaulich Sichtachsen erhalten und durch die Platzierung der Gebäudekörper vorhandene Wegebeziehungen landschaftlich nicht zerstört (**Seite 4** der Anlage 1. Bauabschnitt).

Seite 2/4

Seite 3 von 4

Schreiben vom 22.01.2008 an Stadt Ahrensburg, Bauamt, Manfred-Samusch-Str. 5, Ahrensburg

Um die strukturellen Probleme des Quartiers (z.B. ruhender Verkehr) nachhaltig zu lösen, ist es erforderlich, im 2. Bauabschnitt (**Seite 5**) eine Fläche zur Verfügung zu haben, die die Errichtung einer Tiefgarage zulässt.

Dafür muss der gesamte Innenbereich dieses Gebäudekomplexes beräumt werden. Im Zuge der Nutzung hat die dann mit Erdreich bedeckte, begrünte und bepflanzte Tiefgarage eine entscheidende Freiflächenqualität. Ziel ist, im Interesse unserer Mitglieder, das Quartier städtebaulich und landschaftsplanerisch nicht zu zerreißen, sondern homogen als Einheit zu erhalten.

Die Fortsetzung der Entwicklung dokumentiert sich im 3. Bauabschnitt (**Seite 6**) mit der gleichen Konzeption einschließlich begrünter und bepflanzter Tiefgarage wie im 2. Bauabschnitt.

Eine Möglichkeit der weiteren Vorgehensweise sehen Sie auf den **Seiten 7 bis 12** der Anlage mit ca. Angaben für die Neubautätigkeit weiterer Bauabschnitte. Auch hier gilt, nur das was zur Errichtung weiterer Gebäude notwendig ist, wird entfernt, sei es nun Baum oder Altsubstanz.

Eine Verödung von Flächen bzw. Leerstand von Gebäuden wird nicht erfolgen.

Für den bis zum 9. Bauabschnitt möglichen Planungszeitraum von 20 Jahren können wir keine grundlegenden Aussagen treffen. Die heutigen Anforderungen werden sich von denen in 20 Jahren deutlich unterscheiden.

Der NEUE LÜBECKER ist es wichtig, eine Basis zu schaffen, auf der die Quartierserneuerung flexibel an die Bedürfnisse unserer Mitglieder und Ahrensburger Bürger angepasst werden kann.

### Quartiersanalyse

Die derzeitige Altersstruktur unserer Mitglieder (**Tabelle 3** auf Seite 2) weist auf eine deutliche Tendenz zur Überalterung des Quartiers hin.

Die im östlichen Bereich entlang der Immanuel-Kant-Straße stehenden Gebäude der Baujahre 1951 bis 1954 können durch die schlechte Altsubstanz nicht mit wirtschaftlichen Mitteln an die heutigen Wohnqualitäten angepasst werden.

Investitionen über die Mindest-Instandhaltung hinaus sind ausgeschlossen. Gebäudemodernisierungen werden durch die NEUE LÜBECKER nicht erfolgen.

### Zusammenfassung

Die Gefahren für das Quartier aufgrund der schlechten Bausubstanz und der Überalterung haben wir erkannt und stellen uns der Aufgabe, das Gesamtquartier fit für die Zukunft zu machen.

Durch die Aufstellung eines B-Planes, der ein rollierendes Ablaufschema ermöglicht, erhoffen wir uns, unseren Mitgliedern und allen Ahrensburger Bürgern dauerhaft ein verlässlicher Partner in der Wohnraumversorgung zu sein.

Seite 3/4

Seite 4 von 4

Schreiben vom 22.01.2008 an Stadt Ahrensburg, Bauamt, Manfred-Samusch-Str. 5, Ahrensburg

Wir begrüßen es, wenn Sie die Mitglieder des Bauausschusses inhaltlich informieren würden und stehen selbstverständlich gern für weitere Konzepterörterungen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

NEUE LÜBECKER  
Norddeutsche Baugenossenschaft eG

Anlagen

  
Skroblies  
Vorstand

  
ppa. Haarbach  
Abteilungsleiter

Seite 4/4

# Quartierserneuerung warum?

## Wohnungsgrößen

- Wohnungsgrößen im Bestand (Tabelle 1)

1%	1-Zi-WHG mit ø 29m <sup>2</sup> (23,83 - 33,29m <sup>2</sup> )
22%	2-Zi-WHG mit ø 44m <sup>2</sup> (27,52 - 65,72m <sup>2</sup> )
54%	3-Zi-WHG mit ø 52m <sup>2</sup> (34,25 - 70,91m <sup>2</sup> )
23%	4-Zi-WHG mit ø 69m <sup>2</sup> (55,87 - 89,54m <sup>2</sup> )

- Wohnungsgrößen heutige Anforderungen (Tabelle 2)

15%	1-Zi-WHG mit ø 47m <sup>2</sup> (45,00 – 50,00m <sup>2</sup> )
40%	2-Zi-WHG mit ø 60m <sup>2</sup> (55,00 – 65,00m <sup>2</sup> )
30%	3-Zi-WHG mit ø 70m <sup>2</sup> (65,00 – 75,00m <sup>2</sup> )
15%	4-Zi-WHG mit ø 87m <sup>2</sup> (80,00 – 95,00m <sup>2</sup> )

Die Wohnungsgrößen werden dem jeweiligen Bedarf angepasst.

Unser Zuhause.

# Quartierserneuerung warum?

Stadtentwicklung demografische Zahlen (Tabelle 3)

- Altersstruktur im Bestand (Mitglieder im Quartier)

bis 24 Jahre	ca. 6%
25-39 Jahre	ca. 24%
40-59 Jahre	ca. 28%
ab 60 Jahre	ca. 39%

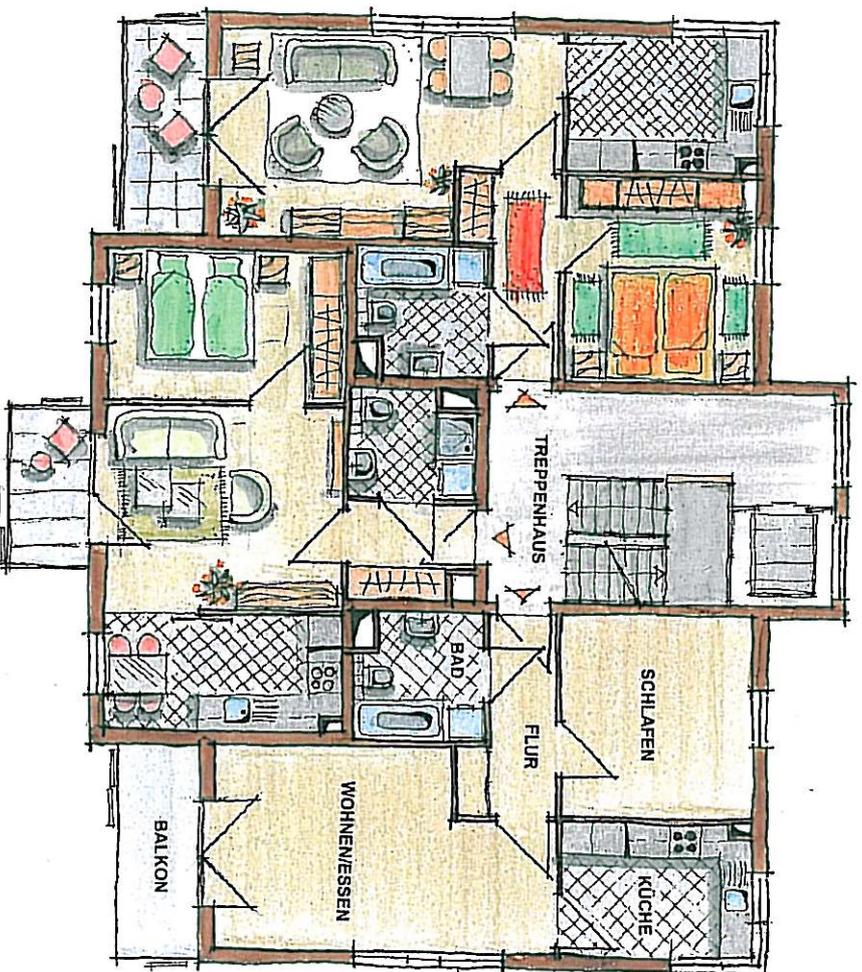
d.h. über 65 % der Mitglieder sind über 40 Jahre alt

## Aufgabenstellung

- Altengerechtes Wohnen ermöglichen (barrierearm in allen Geschossen, Aufzug)
- Mehrgenerationen - Wohnen

Unser Zuhause.

## Grundriss - Beispiel



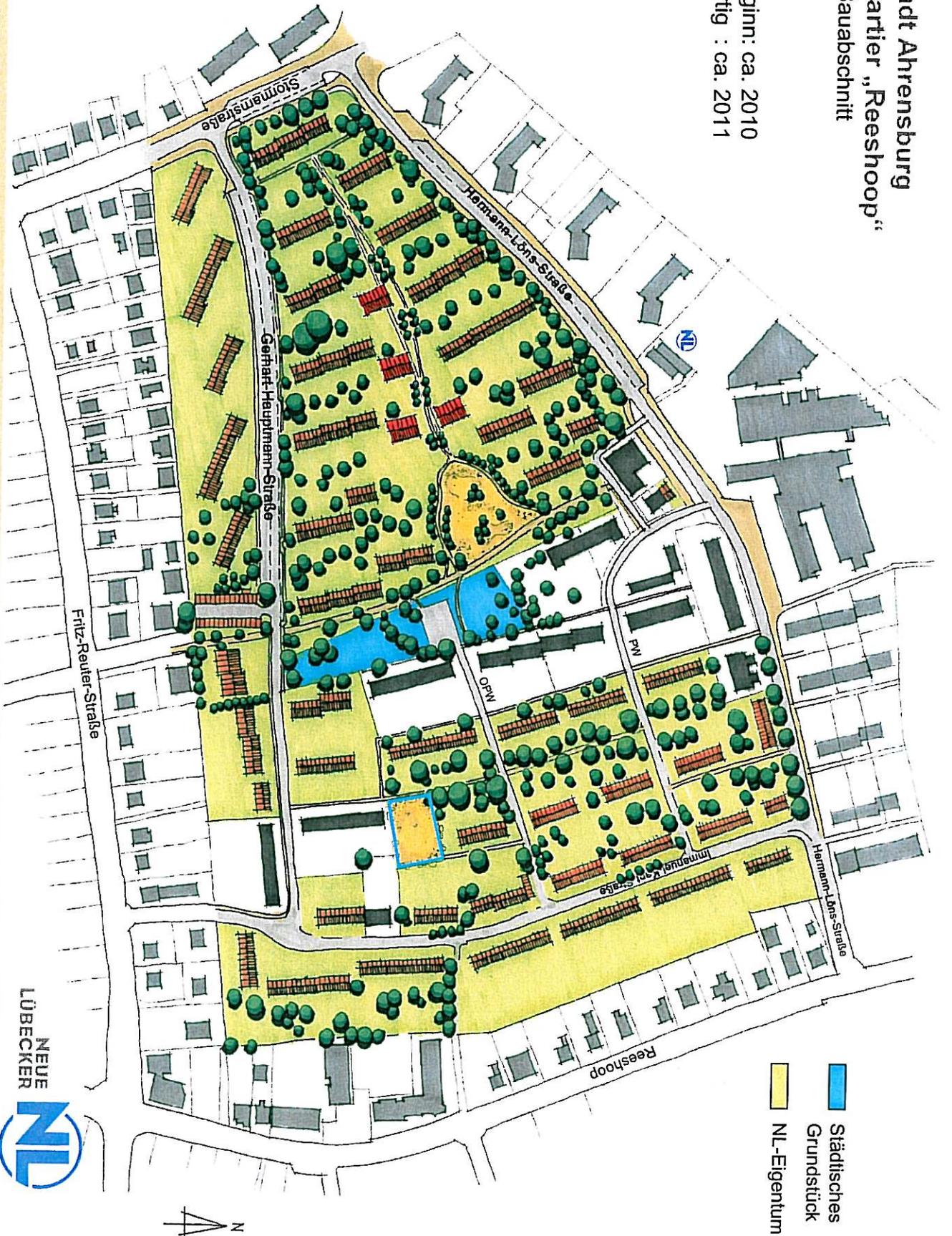
## OBERGESCHOSS

- 2-Zi Wohnung  
53,5 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon
- 1,5-Zi Wohnung  
43,5 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon
- alle Wohnungen  
-mit Aufzug  
-barrierearm  
-Terrasse oder Balkon

Unser Zuhause.

# Stadt Ahrensburg Quartier „Reeshoop“ 1. Bauabschnitt

Beginn: ca. 2010  
Fertig : ca. 2011



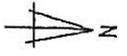
Stadt Ahrensburg  
 Quartier „Reeshoop“  
 2. Bauabschnitt

Beginn: ca. 2012  
 Fertig : ca. 2013



- Städtisches Grundstück
- NL-Eigentum

Entspannung  
 ruhender Verkehr  
 durch 1. Abschnitt  
 Tiefgarage



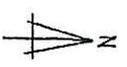
Stadt Ahrensburg  
 Quartier „Reeshoop“  
 3. Bauabschnitt

Beginn: ca. 2014  
 Fertig : ca. 2015



Ausreichend  
 Stellplätze durch  
 die Tiefgarage

- Städtisches Grundstück
- NL-Eigentum



Stadt Ahrensburg  
Quartier „Reeshoop“  
4. Bauabschnitt

Beginn: ca. 2016  
Fertig : ca. 2017



# Stadt Ahrensburg Quartier „Reeshoop“ 5. Bauabschnitt

Beginn: ca. 2018  
Fertig : ca. 2019



# Stadt Ahrensburg Quartier „Reeshoop“ 6. Bauabschnitt

Beginn: ca. 2020  
Fertig : ca. 2021



-  Städtisches Grundstück
-  NL-Eigentum



Stadt Ahrensburg  
 Quartier „Reeshoop“  
 7. Bauabschnitt

Beginn: ca. 2022  
 Fertig : ca. 2023



- Städtisches Grundstück
- NL-Eigentum

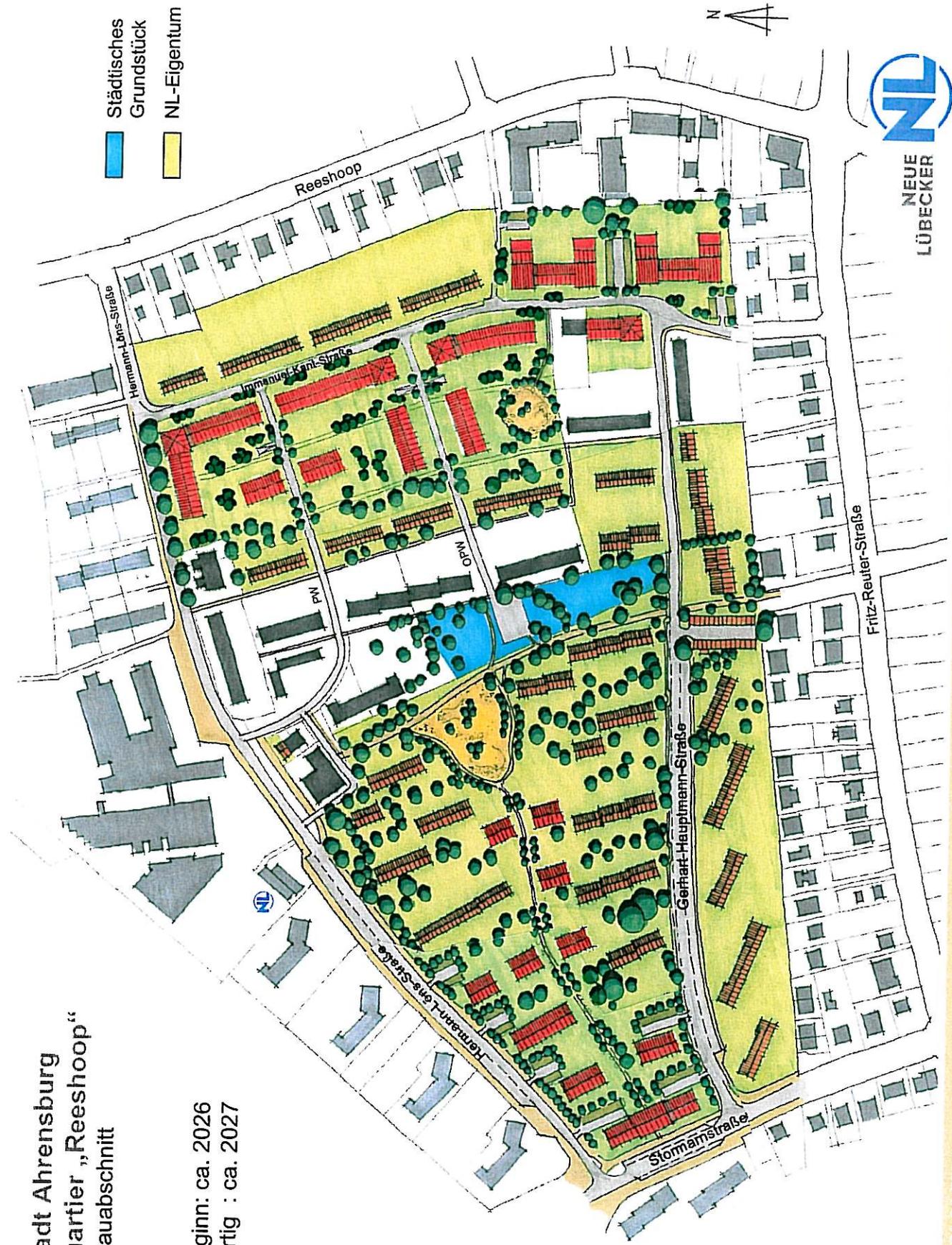
# Stadt Ahrensburg Quartier „Reeshoop“ 8. Bauabschnitt

Beginn: ca. 2024  
Fertig : ca. 2025



Stadt Ahrensburg  
Quartier „Reeshoop“  
9. Bauabschnitt

Beginn: ca. 2026  
Fertig : ca. 2027



# STADT AHRENSBURG

DIE BÜRGERMEISTERIN



Anlage 6



PARTNERSTÄDTE  
ESPLUGUES / SPANIEN  
FELDKIRCHEN / ÖSTERREICH  
LUDWIGSLUST  
VILJANDI / ESTLAND

Internet: www.ahrensburg.de  
E-Mail: rathaus@ahrensburg.de

Postanschrift: Die Bürgermeisterin · 22923 Ahrensburg

Neue Lübecker  
Norddeutsche Baugenossenschaft e. G.  
Falkenstraße 9  
23547 Lübeck

Fachdienst	: Stadtplanung/Bauaufsicht/ Umwelt
Auskunft erteilt	: Herr Reuter
Telefondurchwahl	: 0 41 02 / 77 286
E-Mail	: Ingo.Reuter@Ahrensburg.de
Zimmer-Nummer	: 305
Aktenzeichen	: IV.2.3
Telefonzentrale	: 0 41 02 / 77 - 0
Telefax	: 0 41 02 / 77 165

Ihr Schreiben  
T-B/Haa/P  
Ihr Schreiben vom 22.01.2008

Ahrensburg, 28. Januar 2008

## Ahrensburg, Quartiersumbau Reeshoop Bebauungsplan Nr. 90

Sehr geehrter Herr Skrobliès,  
sehr geehrter Herr Haarbach,

ich bedanke mich für Ihr Schreiben vom 22. Januar 2008 und möchte Ihnen dazu aus der Sicht der Verwaltung wie folgt antworten:

Aufgrund der unterschiedlichen Möglichkeiten der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 90 und der daraus resultierenden Anforderung der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch empfehlen wir den städtischen Gremien, ein unabhängiges Planungsbüro zur Erarbeitung eines Rahmenplanes zu beauftragen.

Die Verwaltung empfiehlt, aufgrund der vielfältigen Festsetzungsmöglichkeiten des künftigen Bebauungsplanes, der über ca. 22 Jahre realisiert werden soll, entsprechend einer kompetenten Planungsgemeinschaft für die künftige Erarbeitung des Bebauungsplanes mit zur Beratung heranzuziehen und die Bauleitplanung zu erarbeiten. Dieses Verfahren soll voraussichtlich noch in diesem Monat begonnen werden. Es ist geplant, vier Planungsbüros für ein Vorstellungsgespräch entsprechend einzuladen.

Zu Ihrem Anschreiben möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

2

L:\Fb\_IV\Fd\_IV2\Fd\_IV23\B-Pläne\B.-Plan Nr.90\2008 01 28 Neue Lübecker, Quartiersumbau Reeshoop.doc

Besuchszeiten:  
Mo., Di., Mi., Fr.  
8.00 - 12.00 Uhr  
Do. 14.00 - 18.00 Uhr  
Dienstgebäude:  
22926 Ahrensburg  
Manfred-Samusch-Str. 5

Bankkonten:  
Commerzbank Ahrensburg  
Haspa Ahrensburg  
Postbank Hamburg  
Raiba Ahrensburg  
Sparkasse Holstein  
Vereinsbank Ahrensburg

(BLZ 200 400 00) 1170356  
(BLZ 200 505 50) 1352120131  
(BLZ 200 100 20) 13020208  
(BLZ 200 691 77) 219002  
(BLZ 213 522 40) 90170326  
(BLZ 200 300 00) 2001832

### **Mitgliedereinbindung**

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 sind alle Belange gemäß § 1 BauGB in Abwägung zu bringen. Dieser Prozess obliegt ausschließlich der Selbstverwaltung der Stadt Ahrensburg. Die Verwaltung hat für diesen Prozess entsprechende Untersuchungen durchzuführen, bei der auch die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, hier auch der betroffenen Genossenschaftsmitglieder nach den formellen Richtlinien des Baugesetzbuches des § 3 BauGB zu erfolgen hat.

### **Umzugsmanagement**

Die beabsichtigte künftige Verdichtung zur möglichen Schaffung von neuem Wohnraum wird ebenfalls mit untersucht. Hierbei werden selbstverständlich die Planungsansätze und die Belange der Neuen Lübecker mit in die Abwägung der einzelnen Planungsschritte berücksichtigt. Eine Umsetzung der sozialgerechten Bodennutzung für das Gebiet ist, wenn es das Erfordernis bedarf, nach § 1 Abs. 5 BauGB auch in der Bauleitplanung mit zu berücksichtigen. Diese Prüfung soll durch die Unterstützung der Planungsbüros von entsprechenden Fachleuten mit begutachtet werden.

### **Planungskonzept / Quartiersanalyse**

Das beabsichtigte Planungskonzept der Neuen Lübecker wird dem Planungsbüro als mögliche Variante der Bauleitplanung mit vorgelegt. Das BauGB verlangt, dass auch grundsätzlich unterschiedliche Planungsvarianten aufgezeigt und in Abwägung gebracht werden müssen. Um diesen Prozess realitätsnah umsetzen zu können, ist es unabdingbar, dass eine enge Mitarbeit der Neuen Lübecker mit der Verwaltung zielführend ist.

### **Zusammenfassung**

Wir werden Ihr Schreiben und das Antwortschreiben der Verwaltung dem Bau- und Planungsausschuss vorlegen und freuen uns auf die künftig gemeinsame Umsetzung der Planung des Stadtgebietes für ein zukunftsweisendes Wohngebiet.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

(Reuter)

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- Beschlussvorlage -</b>		<b>Vorlagen-Nummer</b> <b>2008/017</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 30.01.2008	Aktenzeichen IV.4	Federführend: Herr Keizer

**Betreff**

**Grundschule Am Schloss**  
**- Freigabe der Haushaltsmittel bei der HHSt 2110.9500/Ersatzbau für**  
**Museumsgebäude -**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Berichterstatter</b>
<b>Gremium</b>		
Bau- und Planungsausschuss	06.02.2008	
Bildungs-, Kultur- u. Sportausschuss	07.02.2008	

**Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag auf Freigabe der Haushaltsmittel wird zugestimmt. Das ehemalige IPTS - Gebäude wird durch einen Neubau ersetzt, ohne Erhalt vorhandener Fassadenteile.

Die weitergehende Planung und Ausführung erfolgt auf Basis des vorgestellten und mit der Schule abgestimmten Vorentwurfes.

**Sachverhalt:**

Nach Rücksprache und Ortsbesichtigung des Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein am 24.01.2008 wird die Westfassade - im BKS – Ausschuss als Südostfassade bezeichnet – als nicht schutzwürdig eingestuft.

Unter diesen Voraussetzungen wird es unmöglich sein, Sponsoren für den Erhalt eines Fassadenteiles zu finden, zumal dieses nur mit erheblichen Mehrkosten von ca. 250.000,- € zu realisieren ist.

Auch die Fenster und Sohlbänke sind nicht im Original erhalten und müssen somit rekonstruiert werden. Die Funktionalität des Schulbetriebes bleibt, wenn der Erhalt der Westfassade entfällt, gewahrt.

Das Landesamt für Denkmalpflege spricht sich für einen Erhalt der Fassade des Hauptgebäudes von 1933 aus, weil dieser Gebäudeteil aus denkmalpflegerischer Sicht viel wertvoller ist und als Kulturdenkmal gem. §1 Abs. 2 DSchG eingestuft wird.

Eine Eintragung in das Denkmalbuch des Landes Schleswig – Holstein als besonderes Kulturdenkmal ist vorgesehen.

Der im mündlichen Vortrag vorgestellte und erläuterte Vorentwurf berücksichtigt die Anregungen der Denkmalschutzbehörde und des BPA vom 19.12.2008 in Bezug auf die Gestaltung des Neubaus.

Der Ersatzneubau soll sich zurücknehmen und nicht dominieren.

Es wird in Anlehnung an das Hauptgebäude eine helle Putzfassade geplant, die sich in Form und Farbe zurücknimmt.

Der Anstrich des Hauptgebäudes von 1933 ist entsprechend der Eintragung als Kulturdenkmal abzustimmen.

---

Pepper  
Bürgermeisterin

**Anlagen: Protokollauszug Kreisbereisung am 24. 1. 2008**

**Kreisbereisung am 24.01.2008**

Teilnehmer: Herr Dr. Behrens, Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein  
Frau Mall, Restauratorin, z. Zt. Volontärin beim Landesamt für Denkmalpflege  
Herr Weich, Untere Denkmalschutzbehörde

PROTOKOLLAUSZUG

12. **Ahrensburg, Grundschule Am Schloss**

Teilnehmer/Innen am Ortstermin:

Frau Reinhold, Herr Keizer (Stadt Ahrensburg), die oben genannten Mitarbeiter/Innen der Denkmalschutzbehörden.

Frau Reinhold erläutert die Planungsabsichten der Stadt für die Grundschule. Demnach soll der Altbau von 1904 abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Das Schulgebäude von 1933 mit seinem Anbau (etwa 1936) soll saniert und wärme gedämmt werden, einschl. dem Einbau neuer Fenster.

Herr Weich informiert, dass er dem Abbruch des Altbaus aus denkmalpflegerischer Sicht i.R. des Genehmigungsverfahrens bereits zugestimmt hat.

Die durch Putz und Sichtmauerwerk stark gegliederte Westfassade ist zwar „hübsch“, aber aus denkmalpflegerischer Sicht relativ unbedeutend und nicht schutzwürdig. Sollte auf den Erhalt dieser Fassade soviel Wert gelegt werden, dann müssen konsequenterweise auch die Fenster und die Außentüren nach hist. Vorbildern wieder hergestellt werden. Die Sanierung und Ertüchtigung der Fassade gegen Witterungseinflüsse und die Einbindungen der Fassade in den geplanten Neubau ist sehr aufwendig und wird als falsch verstandene Denkmalpflege gesehen.

Dr. Behrens erklärt nachdrücklich, dass man statt auf einen möglichen Erhalt dieser Fassade das Augenmerk lieber auf das Schulgebäude von 1933 einschl. des Anbaus von etwa 1936 richten sollte. Diese Gebäudeteile sind aus denkmalpflegerischer Sicht viel wertvoller und werden hiermit als Kulturdenkmal gem. § 1 Abs. 2 DSchG eingestuft. Eine Eintragung in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein als besonderes Kulturdenkmal ist vorgesehen.

Die geplante Dämmung der Gebäudeteile mit einem Wärmedämmverbundsystem wird aus denkmalpflegerischer Sicht nicht zugelassen werden. Die Außenwände sind ausreichend bemessen, auf eine zusätzliche Außendämmung kann verzichtet werden. Die Form der neu einzubauenden Fenster sowie weitere die 1930er Gebäudeteile betr. Arbeiten wären künftig mit den Denkmalschutzbehörden einvernehmlich abzustimmen.

Frau Reinhold und Herr Keizer stellen die Planung des Neubaus vor, der anstelle des Altbaus von 1904 gebaut werden soll. Demnach steht der Neubau in einem stumpfen Winkel zum Hauptgebäude und setzt sich deutlich und dominant vom Hauptgebäude ab. Aus denkmalpflegerischer Sicht hat sich der Neubau dem Hauptgebäude unterzuordnen. Die Denkmalschutzbehörden bitten hier um eine Überplanung des Neubaus nach diesen Vorgaben.