

# Lindenau Anregungen für denkmalrechtliche Fragen

Präsentation Nr. 2 als Meinungsäußerung zum Gelände September 2022 KN

Wie die Rathje Werft im Sinne der denkmalrechtlichen Vorgaben agieren würde



# Aufteilung des ehem. Lindenau Geländes



Rathje Stellflächen Yachten

A

Renaturierung Strand

B

Rathje Stellflächen

C

Rathje Arbeitsflächen

D

Hallen

Öffentlicher Spielplatz  
Aufstellung  
Traditionsschiffe

E

Rathje Arbeitsflächen

Herausnahme  
der Recycling  
Yachten

H

Renaturierung  
Strand

F

Recycling Halle

J

Recyclen  
von  
Yachten

G

Berufsschiffahrt

I

Ing Büros  
Verwaltung  
Maritime Betriebe

M

Halle  
Versorgung

L

Diverse  
Maritime Firmen  
Segelmacherei  
Yachtshop  
Veranstaltungsräume  
Büros

N

Motorenbau- und  
Wartung  
Yachtelektronik  
Yachttechnik

O

Versorgung  
International  
Reederei  
Crew Support

N

Stadtteil  
Jugendtreff  
Kindergarten  
Soziale Einrichtungen

P

Tischlerrei

Q

Strand  
Kunden  
Parken

S

Berufsschiffahrt  
Versorgung  
Kleinreparaturen  
Support

K

Begrünung  
Unterkunft  
Crew

R

# Lindenau Gelände als Kulturdenkmal aktiv fördern



Yacht- und Bootswerft  
Marina Rathje GmbH

*Aktueller Stand: Die Stadt Kiel und die Vorgaben des Landes für den Denkmalschutz mussten massive Kritik einstecken, so heißt es in dem KN-Artikel vom 07.09.2022. „Die restriktiven Auflagen des Denkmalschutzes kamen unerwartet“, so die GNYK Gruppe. Sie können nicht nachvollziehen, warum die Stadt Kiel darauf besteht, das Gelände ausschließlich gewerblich nutzen zu wollen. Die Stadt hatte eine gemischte Nutzung des Lindenau-Areals abgelehnt, sodann wurde die Fläche erneut, mit der Vorgabe einer industriellen Entwicklung, angeboten. Der Oberbürgermeister und Wirtschaftsdezernent Ulf Kämpfer sagt: „Nur am Grundsatz grau bleibt grau wird sich nichts ändern.“ Die Kaufgespräche werden durch Denkmalschutz-Anordnungen empfindlich gestört. Es sei schon länger klar, dass der Denkmalschutz bei der künftigen Gestaltung des Ensembles „ehem. Minendepot“ mit seinen historischen Backsteingebäuden ein Wörtchen mitzureden hat. Ende Juli wurden die Grundstückseigentümer GNY Lindenau über die Bewertung des Komplexes als Kulturdenkmal von dem Landesamt für Denkmalpflege informiert. Das Grundstück habe „besonderen geschichtlichen, technischen und städtebaulichen Wert“. Neun Gebäude des Grundstückes stehen unter Denkmalschutz, darunter mehrere „Minenlagerhäuser“, ein Laborgebäude und das ehem. Kabelhaus: Für alle Veränderungen an den Gebäuden und dem näheren Umfeld ist somit eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen. Was so viel heißen will wie: Wohnbebauung bleibt weiterhin ausgeschlossen, das Gelände ist faktisch über weite Teile ein Denkmal und unterliegt auf Sicht wohl auch dem Ensembleschutz.*

Die kulturelle Wichtigkeit der Anlagen sehen wir wie die Denkmalbehörde.

Wir sehen eine Chance in dieser Bewertung auch aus wirtschaftlicher Sicht.

Wir möchten aber noch weiter herausarbeiten, dass wir auch die Anlagen der Nachkriegszeit für denkmalwürdig halten. In Nordeuropa werden solche Anlagen teilweise geschützt, neu belebt und stehen unter Denkmalschutz. Wir sehen dies auch im Zusammenhang mit der Öffnung für die Allgemeinheit und die Wiederherstellung der Strandabschnitte im Bereich West.



# Weitere denkmalrechtliche Aspekte in Bezug auf die in Nordeuropa einmaligen Werftanlagen, Slip Bahnen, Kräne und Hallen

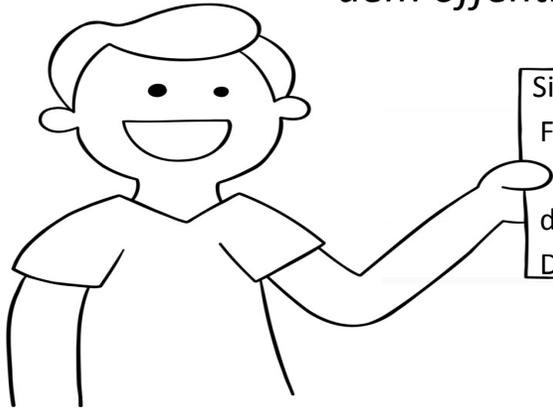
Das Umfeld um die Rathje Werft und die Interessengemeinschaft „Maritimes Forum Historische Lindenau Werft 2030“ sehen das Gelände als Ensemble. Wie in den anderen nordischen Städten ist der Bestand weitestgehend zu erhalten und in die wirtschaftlichen Plandaten einzubeziehen.

Nach internen Berechnungen kann über einen in Hamburg und Kiel auf den Weg gebrachten umfangreichen Kapitalstock in den nächsten 10 Jahren durch weitreichende Investitionen das Gelände noch stärker als heute für die Bevölkerung und Maritime Wirtschaft aktiviert werden.

Da das Gelände zwar aus „kapitalistischer“ Sicht weiter entwickelt werden soll, aber eben keine kurzfristige Gewinnmaximierung geplant ist, wird das Ergebnis auch für die Allgemeinheit nachhaltig und menschlich ausfallen.



Problem: Immobilieninvestoren müssen sich gegenüber den Geldgebern verantworten, dass die Investition möglichst renditestark ist. Aspekte wie der Denkmalschutz, Auflagen im Sinne der Allgemeinheit etc. werden oft nur als Störfaktor gesehen. Die Rendite scheint oft über dem öffentlichen Interesse zu stehen.



Sie sind vom Wasser aus berühmtes Wahrzeichen von Friedrichsort und auch von Land aus schon von der Hochbrücke in Holtenau zu erkennen. Die blauen Kräne prägen das Orts- und Landschaftsbild hinter Pries und Friedrichsort. Das typische Blau der Werft prägt über Kilometer.

Diese Art der Bauweise, der Kräne und Bahnen sowie der Hallen ist heute nicht mehr vorzufinden. Sie sorgte aber über Jahre für Emotionen im Schiffbau, für Hoffnungen und Erfolge Deutscher Schiffsbaukunst.

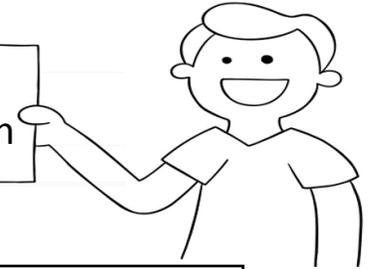
Sie zeigen auch, dass eine Nutzung auf den ursprünglichen Geländewert möglich sind.

Sie sind nicht wegzudenken und unbedingt erhaltenswert.

Dagegen steht das in Nordeuropa extrem wichtige Gesamtensemble Lindenau Werft und die Interessen der Kieler!



Die „blauen“ Anlagen sind außerordentlich gut erhalten



Die Kran- und Schiffsanlagen sowie die Hallen sind in Friedrichsort ortsprägend. An keiner Stelle im Ostseeraum lässt sich Geschichte so nah erleben.

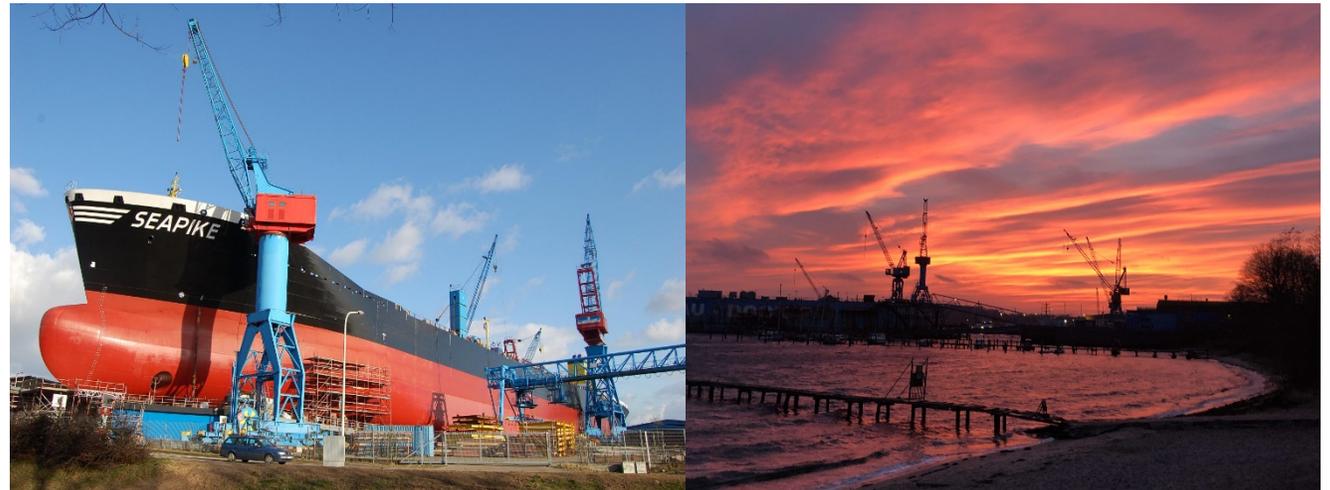


Die Geschichte der mit einem Trockendock geflohenen Werftbelegschaft nach dem zweiten Weltkrieg, welche in Friedrichsort „strandete“.



Damals packten die Werftarbeiter und Familien ihr Hab und Gut auf das Trockendock, welches nun verschrottet ist und schleppten es vorerst in die Lübecker Bucht. Doch die Reise endete in der Friedrichsorter Bucht am Prieser Strand.

Heute zeugen davon einmalige Krananlagen und die große Stapellaufanlage neben dem breiten blauen Kran für das Stahlplattenlager. Noch heute ist die Abgrenzung in Blau zum Prieser Strand erkennbar.



Es gibt viele Beispiele in Hamburg, Bremen, Bremerhaven, Lübeck, Göteborg und vielen anderen Städten, wo diese Art von Anlagen unter Denkmalschutz gestellt worden sind. Sie sind heute ortsprägend und stehen oft im Rahmen des Ensembleschutzes auf den alten Hafenanlagen. Bilden sie doch die prägende und vor allem für die Bevölkerung identifizierende Kulisse für die Herkunft und Tradition ganzer Landstriche.



# Beispiel Rathje Werft

Auch ohne dass es der unter Denkmalschutzstellung bedurfte, erhält die Werft ihren alten Kran aus dem Jahr 1936. Und auch ihr Bürogebäude erhält sie in den Grundstrukturen, ebenso wie die alten Holzhallentore der Ursprungshalle. Diese Elemente sind ebenso wie der alte Mittelsteg für das Gelände und die Umgebung prägend. Aber auch in Göteborg sind Krananlagen und ganze Werften unter Ensembleschutz gestellt. Unter der historischen Einheit entstehen erfolgreiche Wirtschaftsräume. Dabei sind die Denkmäler nicht störend, sondern fördern Tourismus und Wirtschaft, weil eine Identifikation mit dem Gelände und der Geschichte möglich ist.



## Beispiele anderer Werftgelände

Am Rathaus in Husum befindet sich eine historische Slip Anlage, die unter Denkmalschutz steht. Bis 1978 wurde dort fleißig in der Husumer Schiffswerft gewerkelt.



<http://husum-online.de/eine-aktiv-werft-auf-der-slipanlage-beim-rathaus-husum.html>

Der Verwaltungskomplex der AG „Weser“ steht heute unter Denkmalschutz. Dort war früher die gesamte Verwaltung untergebracht, auch gab es Werftwohnungen für Mitarbeiter aus den Nachbarländern.



<https://www.ag-weser-bremen.de/use-akschen/die-letzten-spuren-der-ag-weser/werftgeb%C3%A4ude-der-ag-weser/>

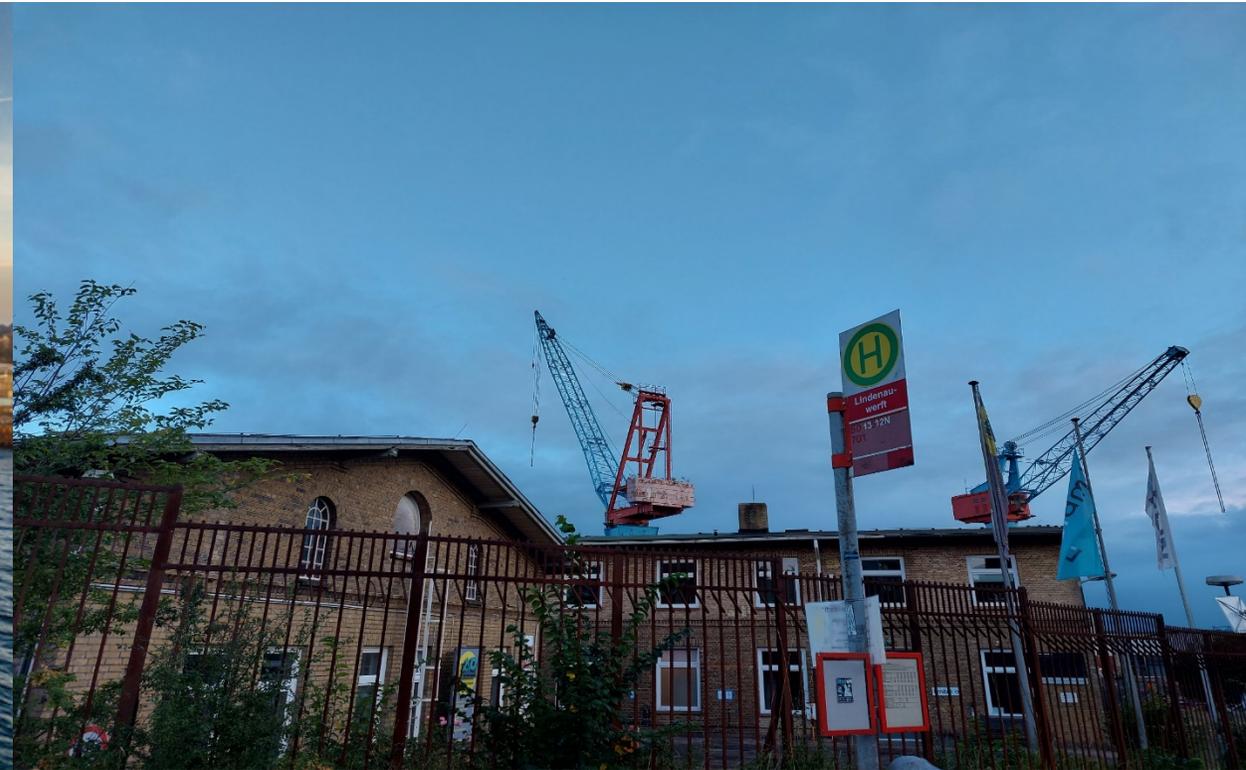
Die NDSM Werft in Amsterdam ging in den 80ern bankrott. Es wurde aber nicht abgerissen und dem Erdboden gleichgemacht, sondern wird vor allem von jungen Künstlern und hippen Firmen genutzt. So wird das Gelände der Werft im Sommer zu einer Festivalhochburg.



<https://yummytravel.de/ndsm-werft/>



# Warum im Konzept der Rathje Werft alle Denkmäler, auch die noch nicht unter Schutz gestellten, weiter existieren und das wirtschaftlich ist



Das Konzept der Werft in der Nachbarschaft sieht eine maritime und touristische Nutzung vor. Dabei steht kein Denkmal im Wege, vielmehr sind die Kräne die historischen „Leuchttürme“ des Geländes und die wertvollen Gebäude Kulisse für Büros, Maritime Firmen, Segelmacher etc. Das Gelände funktioniert im Zusammenhang mit der Bedienung der privaten Kunden. Vom Festival im Sommer über die professionelle Nutzung ist das Gelände wirtschaftlich beispielbar, wenn man es nicht zum Spekulationsobjekt macht.



# Interessengemeinschaft

## „Maritimes Forum Historische Lindenau Werft 2030“

Wir bündeln aktuell eine Interessengemeinschaft zur weiteren wirtschaftlichen, kulturellen und für die Bevölkerung sinnhaften Nutzung des Geländes, welches die denkmalrechtlichen Aspekte des Geländes einbezieht und ausbaut. Das wird automatisch touristische Aspekte nach sich ziehen und die Identität mit diesem Stadtteil festigen. Die Interessengemeinschaft wird sich gegen schnell Profite durch Abriss und Umnutzung stellen. Denn das nutzt nur wenigen aber nicht der Region und den Menschen.

Warum Spekulation und Immobilieninvestoren oft gegen den Denkmalschutz und Allgemeininteressen stehen:

Die Interessengemeinschaft sieht erhebliche Probleme bei dem „durchschnittlichen Investor“, der als Unternehmensziel bei einem Grundstück zuerst den Ertrag sieht und sodann erst in zweiter Linie plant, wie sich der Ertrag möglichst umfangreich ausbauen lässt. Dieses historisch wertvolle Grundstück darf –gleich wer Eigentümer wird– nicht diesem Prinzip unterliegen. Aus diesem Grunde wird die Interessengemeinschaft auch in Zukunft stets die Entscheidungen und Entwicklungen begleiten.



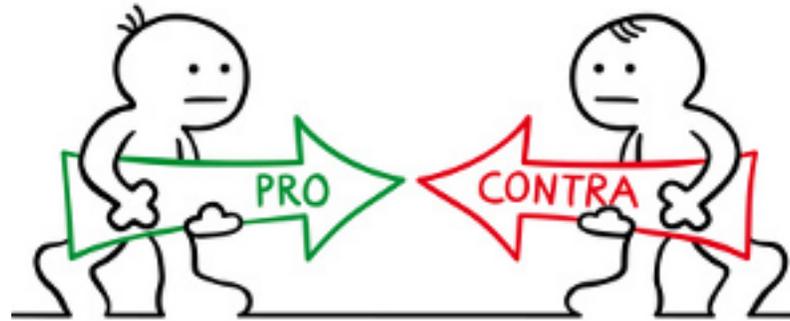
# Herstellung des Strandes

Auf der Westseite des Geländes soll der alte Strand wie am Skagerrakufer wieder hergestellt werden.



# Warum Rathje?

- 100 Jahre Erfahrung, eine schuldenfreie und sanierte Werft sind Garantie dafür, dass diese in der Lage ist, das Gelände nachhaltig zu übernehmen und zu entwickeln.
- Neben der Yachttechnik, Yachtbau, etc. ist Rathje als Partner für die Wasserschutz-Polizei, den Zoll, die Feuerwehrschiiffe und teilweise die Marine bekannt und zuverlässig.
- Die Zahlen der Werft sind im grünen Bereich und sie sichert Arbeits- und Ausbildungsplätze für Kiel.



- Rathje kann nicht wachsen, weil Flächen am Wasser fehlen
- Aufträge müssen aus Platzmangel abgelehnt werden
- Zunft und Wachstum von Rathje ist damit von der Nutzung des Lindenau Geländes abhängig



Generell hat Rathje bewiesen, trotz aller Höhen und Tiefen den Kunden Lösungen zu bieten.



# Rechtliches / Impressum

Diese Information ist nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden und kann in der Kürze Der Erstellungszeit durch das Netzwerk um die Wirtschaftskanzlei Helge Petersen & Kollegen und die Rathje Werft nicht den Anspruch einer wissenschaftlichen oder gutachterlichen Aufarbeitung haben. Die genannten Fakten sind allerdings den Medien wie Welt, Kieler Nachrichten, Deutscher Seglerverband, Handelsblatt, floatmagazin, Kiel.de und weiteren entnommen.

Die Ausführungen stellen die freie Meinung der Beteiligten dar und werden im weiteren Kaufprozess selbstredend professionalisiert.



***Helge Petersen***

Impressum:

Urheber der Darstellungen ist die Wirtschaftskanzlei Helge Petersen & Kollegen

<https://www.kapitalmarktrecht-kanzlei-petersen.de/impressum/>

