

Lübecker Altstadtzeitung

Aktuelle Informationen zur Sanierung in der Altstadt

AUSGABE 13 / JUNI 2006

Nachgefragt

Herr Boden, Sie sind seit nunmehr drei Jahren Bausenator der Hansestadt Lübeck. Was war bisher die größte Herausforderung Ihrer Amtszeit?

Es ist bei der Vielfalt der Themen schwierig, nur einen Punkt herauszugreifen. Wir bearbeiten im Schnitt über 200 Projekte gleichzeitig. Eine besondere Herausforderung war es aber, die Verhandlungen für das neue Kaufhaus „Haerder-Center“ im Verborgenen zu führen. Eine frühzeitige Veröffentlichung hätte das Projekt angesichts der komplizierten privaten Besitzverhältnisse und der Investoreninteressen gefährdet. Die Erwartungen, dass an dieser Stelle nach fast zehn Jahren Schließung etwas Vorzeigbares geschieht, sind in der Stadt sehr hoch. In Kürze beginnen wir mit den Abrucharbeiten und rechnen damit, dass das neue Kaufhaus zum Frühjahrsgeschäft 2008 eröffnet wird.

Im September 2003 haben Sie in der Altstadtzeitung angekündigt, private HausbesitzerInnen durch neue Förderstrukturen zu Modernisierungen bewegen zu wollen. Ist dies geglückt? Das kann ich mit einem uneingeschränkten „Ja“ beantworten. Die von Darlehen auf Zuschuss umgestellte Förderung hat ein so großes Interesse an der Sanierung geweckt, dass wir den Zuschuss von anfangs

30 Prozent auf jetzt 25 Prozent der förderungsfähigen Kosten senken mussten. Nur so können wir allen privaten Nachfragen gerecht werden. Wir haben seit 2003 für 24 Sanierungsmaßnahmen rund zwei Millionen Euro Fördergelder ausgeschüttet. Wenn Sie das hochrechnen, dass auf jeden öffentlichen Euro noch knapp drei private hinzukommen, wurden somit insgesamt rund sieben Millionen Euro in der Altstadt investiert.

Ein Ziel, das Sie sich auf die Fahnen geschrieben haben, ist die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Was ist da konkret passiert, was ist für die Zukunft geplant?

Da haben wir einmal das Vorzeigeprojekt „Obertrave“. Dort entsteht eine qualitätsvolle Eingangssituation mit hoher Aufenthaltsqualität am Traveufer. Ab nächstem Jahr steht die gesamte Uferfläche für Restauration aber auch für Freizeitaktivitäten oder Straßentheater zur Verfügung. Weitere Maßnahmen haben wir im Straßenraum durchgeführt: Mit der Fleischerstraße und der Huxstraße sind zwei Rippenstraßen neu gestaltet worden. Damit konnten wir die Attraktivität dieser Geschäftslagen steigern.

Freiflächen im Fokus der Förderung

Ein Interview mit Franz-Peter Boden, Bausenator der Hansestadt Lübeck



Arbeitet an der Aufwertung der Altstadt: Senator Franz-Peter Boden

Darüber hinaus haben wir mit Hilfe von Ordnungsmaßnahmen dazu beigetragen, dass neben der Gebäudemodernisierung und -sanierung auch das Umfeld der Gebäude, seien es private oder öffentliche Flächen, stärker in den Fokus der Förderung rückt. Ein gutes Beispiel ist hier die Große Burgstraße 31 mit ihrem neu gestalteten Innenhof. Seit 2003 haben wir für 24 Ordnungsmaßnahmen ebenfalls eine Million Euro Fördermittel ausgegeben. Hier wird auch ein Schwerpunkt der Sanierung in den nächsten Jahren liegen.

Das städtebaulich spannendste Entwicklungsgebiet der Altstadt ist derzeit das Gründer-

viertel. An welchen Leitlinien orientiert sich hier die städtische Planung?

Das Gründerviertel ist aufgrund seiner Historie ein besonderes Quartier. Durch die Verlegung der Berufsschulen ergibt sich hier die Möglichkeit einer Stadtreparatur. Die neue Bebauung wird sich an den Maßstäben der historischen Altstadtbebauung orientieren. Wir werden die alten Straßennetze wieder aufnehmen, die Gebäude rücken wieder näher an den Straßenraum heran. Allerdings sind wir der Auffassung, dass man moderne Wohnkonzepte mit zeitgenössischer Architektur unter gleichzeitiger Beachtung der

Vorgaben der historischen Altstadt umsetzen kann. Dafür ist das Internationale Studentenwohnheim ein gutes Beispiel. Nach Abriss der Berufsschulen finden zunächst archäologische Grabungen statt. Dabei werden Funde freigelegt, dokumentiert und geborgen. Danach können an dieser Stelle Quartiersgaragen für die zukünftigen BewohnerInnen errichtet werden. Damit steigern wir die Attraktivität des innerstädtischen Wohnens an dieser Stelle noch enorm.

Welche neuen Altstadt-Projekte stehen in den nächsten Jahren an?

Es gibt ganz konkrete Maßnahmen, die bereits in Verbindung mit dem neuen Haerder-Center stehen. Es ist uns gemeinsam mit dem Stadtverkehr Lübeck gelungen, eine andere Führung der Buslinien zu erreichen. Das eröffnet uns die Chance, die Sandstraße, den Klingenberg und den Kohlmarkt in Fußgängerzonen-ähnliche Bereiche umzuwandeln. Die Flächen für die Busse werden auf ein Minimum reduziert. Darüber hinaus haben wir ein Gesamtprogramm zur Aufwertung und Umgestaltung von Straßen in der Lübecker Altstadt erarbeitet. Wir wollen hier im Rahmen unserer finanziellen Möglich-

■ *Liebe Leserin, lieber Leser,*

in dieser Ausgabe berichten wir über verschiedene Projekte, die die Altstadtinsel Stück für Stück aufwerten. Die Stadt Lübeck ist dabei in unterschiedlicher Weise aktiv: durch finanzielle Förderung privater Baumaßnahmen, mit eigenen Bauprojekten der städtischen Sanierungsträgerin »Trave« oder als Behörde, die Vorgaben zur Gestaltung von Neubauten macht und neue städtebauliche Lösungen entwickelt. Viel Spaß beim Lesen!

Ihre Redaktion

keiten kontinuierlich tätig sein. Das ist auch eine Verpflichtung vor dem Hintergrund unseres Status als UNESCO-Weltkulturerbe.

Welche Rolle spielt dabei die öffentliche Wahrnehmung?

Eine bedeutende. Ich werde mich künftig auch persönlich in die Öffentlichkeitsarbeit für diese Belange einschalten. Mit einer Kolumne in der Lübecker Altstadtzeitung will ich ab der nächsten Ausgabe signalisieren, dass die Altstadtentwicklung und -sanierung unter meiner Leitung ein wichtiger Bestandteil der Arbeit der Bauverwaltung in den nächsten Jahren bleiben wird.

Bauspielhaft

Grüne Oase im Hinterhof

Stadt übernahm Abriss eines baufälligen Lagergebäudes in der Großen Burgstraße 31

Die Lagerräume im Hinterhof der Großen Burgstraße 31 waren baufällig und nicht mehr zeitgemäß. „Einen Glücksgriff“ nennt es Hauseigentümerin Rita Rosko, dass die Stadt hier Abhilfe schuf. Anstelle des alten einstöckigen Gebäudes entstand ein grüner Innenhof. Da das Grundstück im Sanierungsgebiet lag, konnte der Abriss aus Städtebauförderungsmaßnahmen finanziert werden. Planung und Durchführung lagen bei der städtischen

Sanierungsträgerin »Trave«. Gewonnen haben alle Beteiligten. Vor allem die MieterInnen, die jetzt den Sommer im Freien genießen können.

Dass ihr Haus im Sanierungsgebiet lag, hielt Rosko im Jahr 2002 zunächst für ein Problem. Sie fürchtete, keine Baugenehmigung für die Erneuerung des baufälligen Lagergebäudes zu bekommen. Nach einem Wassereinbruch war das Dach total verrottet. Das Gebäude musste wegen Einsturzgefahr gesperrt

werden. Bis dahin hatte der Betreiber der Spielhalle im Vorderhaus dort seine Spielgeräte repariert.

Lagernutzung kaum möglich

Die Hauseigentümerin stand vor einem Problem. Sollte sie die Hinterhofbebauung neu errichten? Der teure neue Lagerraum wäre nur eingeschränkt nutzbar gewesen. Denn der Hof ist nur durch das enge Treppenhaus des Vorderhauses zugänglich. Aber auch ein Abriss bot zunächst wegen der ebenfalls hohen Kosten keine Alternative. „Weder Neubau noch Abriss wären über die Miete finanzierbar gewesen“, schildert Rosko ihre damalige Lage.

Im Bauamt bekam sie den Tipp, sich an die Abteilung Stadtsanierung zu wenden. Dort stellte sich die Lage ihres Grundstücks im Sanierungsgebiet als Glücksfall heraus. Die Stadt stellte eine vollständige Finanzierung des Abrisses in Aussicht, wenn die Eigentümerin hinterher für eine Begrünung sorgen würde. Sie stimmte dem



Heute: Vom entkernten und begrünten Innenhof profitieren alle AnwohnerInnen

Angebot zu. Die Grundstücksgesellschaft »Trave« mbH übernahm Planung und Bauleitung. Bei den Bauarbeiten galt es einige Hindernisse zu überwinden. „Der ganze Schutt musste per Schubkarre durch den Hausflur befördert werden“, erinnert

sich Rosko. Entstanden ist eine grüne Oase im Hinterhof, mit Rasenfläche und zwei Bäumen. Seit der Fertigstellung im Frühjahr 2004 ist das Areal für alle MieterInnen zugänglich. Ein Mieterpaar hat zusätzlich die Pflege einer kleinen Blumen-

ecke übernommen. Aber auch die BewohnerInnen der Nachbargebäude profitieren vom schöneren Anblick. Der ganze Blockinnenbereich hat durch die öffentlich geförderte „Ordnungsmaßnahme“ eine Aufwertung erfahren.



Vor dem Abriss: Das baufällige Lagergebäude füllt den Innenhof aus

Erbauliches

Dachstuhl und Renaissancegiebel rekonstruiert

Im Gebäudeensemble „An der Untertrave 60“ ist die Sanierung in vollem Gange

Es ist das derzeit größte Sanierungsprojekt der Grundstücks-Gesellschaft »Trave« mbH. Hinter der unauffälligen Putzfassade des Hauses „An der Untertrave 60“ wird seit einigen Monaten ein ganzer Gebäudekomplex saniert. In Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude entstehen bis Frühjahr 2007 vier Eigentumswohnungen und ein Ladengeschäft. Die »Trave« achtet als Sanierungsträgerin beim Umbau der denkmalgeschützten Häuser darauf, dass die historische Bausubstanz, die jahrzehntelang durch Leerstand dem Verfall preisgegeben war, so weit wie möglich erhalten wird. Das Vorderhaus wird in zwei Eigentumswohnungen in den oberen Etagen und eine Gewerbefläche im Erdgeschoss aufgeteilt. Hier kann ein Laden oder ein Büro einziehen. Der Seitenflügel und das Quergebäude

am hinteren Ende des Grundstücks werden zu selbständigen Eigentumswohnungen. Insgesamt hat das Ensemble eine Wohn- und Nutzfläche von 530 Quadratmetern. Die Sanierung wird zunächst aus Städtebauförderungsmitteln finanziert. Die Verkaufserlöse nach Fertigstellung sollen einen großen Teil der Kosten wieder einspielen.

Puzzle aus alten Steinen

Am umfangreichsten gestalten sich die Arbeiten am Quergebäude. Der marode Dachstuhl musste schon im Jahr 2001 abgenommen werden. Die Holzkonstruktion lagerte seitdem im Hof unter einer Plastikplane. Jetzt hat ein Gutachter die Holzteile auf Schadstellen und Insektenbefall untersucht. Zum Glück stellte er fest, dass nur ein paar schadhafte Balkenköpfe ausgetauscht werden



Die gerettete Dachkonstruktion konnte bereits wieder aufgesetzt werden

mussten. Die Dachkonstruktion konnte vor kurzem komplett wieder auf das Gebäude aufgestellt werden. Auch der hohe, getreppte Renaissance-Zwerggiebel ist bereits rekonstruiert. Wie ein Puzzle wurde er aus den noch vorhandenen, zwischengelagerten Steinen neu aufgemauert.

Für die Fassade des Quergebäudes sind großzügige Fensterflächen geplant, die viel Licht in den breiten, aber nicht sehr tiefen Hauptwohnraum hereinlassen. Zum Schutz vor der direkten Sonne und den Blicken der Nachbarn hat sich die »Trave« zusammen mit dem von ihr beauftragten Architekten Wolfgang Bruch für Schiebelemente mit horizontalen Holz-Lamellen entschieden. Die späteren BewohnerInnen können die Elemente je nach Bedarf vor die Fenster schieben. Die konsequent moderne

Gestaltung in diesem Fassadenteil ist möglich, da hier kein historischer Befund vorlag. Man weiß also nicht, wie die Häuserfront hier ursprünglich ausgesehen hat. Anstelle einer Historisierung ohne Vorlage entsteht eine Fassade, die als Kontrast den geretteten Altbestand betont.

Ein Wermutstropfen bleibt: Das bereits seit Jahren nicht mehr bewohnte und ebenfalls sanierungsbedürftige Nachbarhaus konnte trotz mehrfacher Bemühungen nicht in die Maßnahme einbezogen werden.

Wo steht's?

Raten Sie mit!



Modernes Wohnen im Gründerviertel

Studentenwohnheim spiegelt in der Fassade historische Parzellenstruktur wider

Das Gründerviertel war einst die Wiege der Stadt Lübeck. Hier standen die Häuser der ersten Siedlung auf der Altstadtinsel. Nach der kompletten Zerstörung des Viertels im zweiten Weltkrieg achtete man beim Wiederaufbau in den 1950er Jahren weder auf die alten Straßenfluchten noch auf die historische Parzellenstruktur. Mit dem Internationalen Studentenwohnheim ist jetzt der erste Baustein einer städtebaulichen Neuordnung gelungen.

Seit Oktober 2005 wohnt der akademische Nachwuchs aus aller Welt im Studentenwohnheim zwischen Alfstraße und Fischstraße. Das Baugrundstück wurde nach dem Krieg als Parkplatz genutzt und lag seit Anfang der 1980er Jahre brach. Obwohl der neue Gebäudekomplex – gemessen an den Dimensionen der Lübecker Altstadtinsel – groß ist, versucht die jetzige Architektur, Geschichte und Moderne zu vereinen.

Die Einrichtung des Studentenwerkes Schleswig-Holstein bietet 150 StudentInnen Platz in 1-Zimmer-Apartements und größeren Wohngemeinschaften.



Zur Fischstraße ist die Fassade in drei Hauseinheiten mit Giebeln unterteilt

ten. Die Bruttogeschossfläche beträgt 6.000 Quadratmeter. Damit das Gebäude trotz seiner Größe nicht als Fremdkörper wirkt, hat Architekt Klaus Mai es entlang der beiden Rippstraßen in fünf Hauseinheiten gegliedert. Die Fassadengestaltung nimmt damit die mittelalterliche Parzellenstruktur wieder auf.

Typische Fassadengliederung

Auch in ihrer Binnenstruktur orientieren sich die Häuser an der Lübeck-typischen Gliederung: Das Erdgeschoss ist höher als die darüber liegenden Geschosse und damit besonders prominent. Der Dachsimps der Vorderhäuser nimmt architektonisch das Motiv der Schaugiebel auf. Denn vor dem 2. Weltkrieg standen im Gründerviertel Kaufmannshäuser mit repräsentativen Giebeln. Alle Fassaden des Studentenwohnheims sind – wie im späten Mittelalter – halbdeckend mit Muschelkalk geschlämmt. Die Mittelhäuser entlang der Neuen Querstraße sind zusätzlich mit weißer Mineralfarbe beschichtet.

Bei allem Anklang an die historische Architektur: Die Studie-

renden genießen Wohnkomfort des 21. Jahrhunderts. Hinter den Giebeln verbirgt sich von der Straße nicht einsehbar eine Landschaft von Dachterrassen, die den BewohnerInnen zur individuellen oder gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Unter dem Dach ist eine Solaranlage angebracht, die der Warmwassergewinnung dient. Modernes Leben also, an historischem Ort.



Dachterrassen und Glasfronten öffnen sich zum Innenhof des Internationalen Studentenwohnheims

Wissen Sie, wo sich diese moderne Dachgaube befindet? Die Auflösung unseres Rätsels aus der letzten Ausgabe: Die Vorgärten befinden sich in der Straße „Weiter Lohberg“.

Gewusst wo

Wenn Sie weitere Informationen zur Sanierung der Lübecker Altstadt wünschen, sind Sie hier an der richtigen Adresse:

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung
Abteilung Stadtsanierung
Mühlendamm 12, 23539 Lübeck
Birgit Maas
Tel. (0451) 122 – 61 24
birgit.maass@luebeck.de

Sanierungsträgerin der
Hansestadt Lübeck
Grundstücks-Gesellschaft
»Trave« mbH
Falkenstraße 11, 23564 Lübeck
Matthias Rasch
Tel. (0451) 799 66 – 302
sanierung@trave.de
www.trave.de

Impressum:

Die „Lübecker Altstadtzeitung“ erscheint vierteljährlich als Sonderseiten in der „Lübecker Stadtzeitung“.

Herausgeberin: Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung, Abteilung Stadtsanierung, Mühlendamm 12, 23552 Lübeck. (Leserzuschriften bitte an diese Adresse)

Redaktion: bfö Büro für Öffentlichkeitsarbeit Christopher Cohen
Fotos: Hansestadt Lübeck, Grundstücks-Gesellschaft »Trave« mbH, bfö Büro für Öffentlichkeitsarbeit, Oliver Heissner

Wortschatz

In der letzten Ausgabe der Altstadtzeitung haben wir die Erhaltungssatzung für die Lübecker Altstadt erklärt. Ergänzt wird dieses Instrument durch eine Gestaltungssatzung. Ziel ist auch hier, das Ortsbild des historischen Lübecker Stadtkerns in seiner Eigenart zu schützen. Der Innenminister hat am 18. Januar 1982 die Ge-

staltungssatzung genehmigt, die die Bürgerschaft zuvor beschlossen hatte.

Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstige bauliche Veränderungen und Werbeanlagen. Alle diese Baumaßnahmen sollen hinsichtlich des verwendeten Gebäudetyps, der Bauflucht, der Dachausbildung, der Gli-

ederung der Straßenfassaden und des Verhältnisses von Wandflächen zu Öffnungen so ausgeführt werden, dass die geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird. Die charakteristischen baulichen Gestaltungsmerkmale sind zu bewahren oder wieder aufzunehmen.

Eine Gestaltungssatzung, die den vorhandenen prägenden Gebietscharakter zum Maßstab macht, legt gleichzeitig den möglichen Veränderungsspielraum fest. Dabei lässt die Satzung ausdrücklich Raum für zeitgemäße architektonische Formgebung und individuelle Gestaltung. Sie macht eine architektonische und gestalterische Weiterentwicklung des Gebietes möglich – aber eben im Sinne der Erhaltung und

Fortentwicklung der prägenden und gebietstypischen Eigenheiten. Die Gestaltungssatzung schützt das Kulturdenkmal Lübeck und bringt gleichzeitig die erforderliche Klarheit und Rechtssicherheit. Neben der Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt gibt es eine weitere in der Vorstadt St. Jürgen für den Bereich „Jürgen-Wullenwever-Straße / Teile der Hövelnstraße / Nordseite Moltkeplatz“.

Gestaltungssatzung