

Lübecker Altstadtzeitung

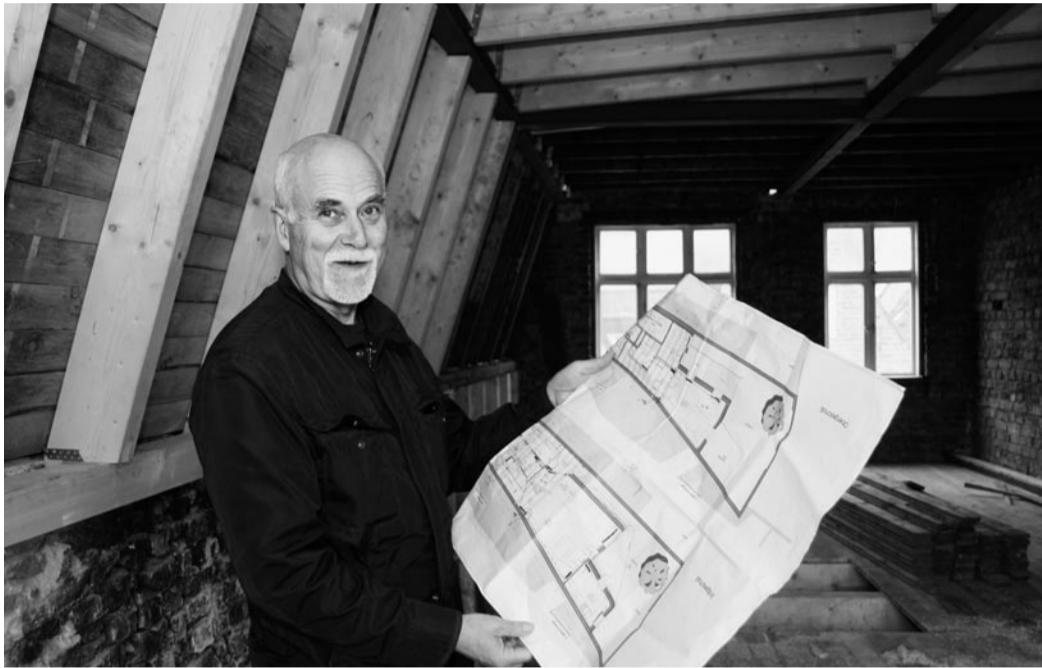
Aktuelle Informationen zur Sanierung in der Altstadt

AUSGABE 19 / DEZEMBER 2007

■ Erbauliches

Wohnen mit Loft-Charakter

In der Kleinen Altefähre 23 entstehen zwei Maisonette-Wohnungen



Architekt Thomas Tillmann hat das ausgeklügelte Nutzungskonzept entworfen. Im Dachgeschoss werden von der offenen Wohnetage nur Schlafzimmer und Bad abgeteilt

Was hat Hochwasserschutz mit der Sanierung eines Altstadthauses zu tun? In der Kleinen Altefähre 23 eine ganze Menge. Das Gebäude liegt in unmittelbarer Nähe zur Untertrave und damit in einem Bereich, der bei Hochwasser überflutet zu werden droht. Der Architekt Thomas Tillmann musste darauf bei seiner Planung der Innenräume Rücksicht nehmen.

Die Bauaufsicht schreibt hier vor, dass keine Wohnung nur im Erdgeschoss liegen darf. Die BewohnerInnen müssen immer die Möglichkeit haben, ins erste Obergeschoss auszuweichen. So entstehen nun zwei Maisonette-Wohnungen, die diese Vorgaben erfüllen. Die Aufteilung des dreistöckigen Hauses war eine Herausforderung für den Architekten.

Einfach pro Stockwerk eine Wohnung zu bauen, war ausgeschlossen. „Andererseits erschien uns die Lage zu hochwertig für eine Gewerbenutzung im Erdgeschoss. Das Haus bietet dafür einfach einen zu hohen Wohnwert“, erklärt Tillmann. Ein Grund dafür ist der Innenhof in Südlage, der durch den Teilabriss der rückwärtigen Bebauung entstanden ist.

Die beiden autonomen Wohneinheiten gehen nun jeweils über zwei Etagen und teilen sich künftig den ersten Stock, getrennt von einer neuen Mauerwerkswand, die gleichzeitig die Statik des Hauses verbessert. Die untere Wohnung beginnt im Erdgeschoss mit dem Wohnbereich und ist über ein inneres Treppenhaus mit dem ersten Stock verbunden, in dem die Schlafräume liegen. Die obere Wohnung ist über einen Treppenaufgang im Hausflur zu erreichen und erhält durch eine interne Treppe ins zweite Obergeschoss ebenfalls Maisonette-Charakter.

Fast vier Meter hoher Wohnraum

Die Räume im Erdgeschoss der unteren Wohnung beeindrucken durch ihre Höhe von fast vier Metern. „Zwischendecken haben wir herausgerissen, die Wohnung bekommt beinahe einen Loft-Charakter“, erklärt Architekt Tillmann. Der ehemalige Schankraum einer Gaststätte wird zu einem großen Wohnbereich. Die Küche liegt im Seitenflügel, mit einer Tür zum Hof. „Wohnen und Küche richten sich zum Innenhof aus. Schlanke hohe Türen und große Fenster geben den Räumen viel

Licht“, so Tillmann. Auch ein historisches Oberlicht soll wieder aktiviert werden. Der einzige Raum zur Straße ist durch einen schmalen Gang erreichbar. Er dient gleichzeitig als Fluchtweg für den Fall, dass es im Treppenhaus brennt. Auch dies war eine Auflage der Bauaufsicht. Im ersten Stock wird die Wohnung durch Schlafzimmer, Kinderzimmer und ein Badezimmer ergänzt.

Dachterrasse in Südlage

Die obere Wohnung verfügt im ersten Stock über ein Schlafzimmer und ein Duschbad. Im zweiten Obergeschoss werden nur das Bad und ein straßenseitiger Schlafrum abgeteilt. Der Rest der Etage wird zu einem offenen Wohnraum mit Küche. Dazu kommt noch eine Dachterrasse. Tillmann: „Die Freifläche, den die untere Wohnung durch den Garten hat, bekommt die obere durch die Terrasse.“

Auch wenn am Anfang der Planung die Zwänge des Hochwasserschutzes lagen, der Architekt ist mit dem Ergebnis zufrieden. „In beiden Wohnungen wird man sich wie in einem Einfamilienhaus fühlen“, fasst er die Vorteile der neuen Aufteilung zusammen.



■ Liebe Leserin, lieber Leser,

auch in der dunklen Jahreszeit entfaltet die Lübecker Altstadt ihren besonderen Charme. Das liegt nicht nur an den beleuchteten Kirchen und dem Holstentor oder am weihnachtlichen Lichterglanz in den Einkaufsstraßen. Auch in den Nebenstraßen leuchten die Fenster der Altstadthäuser und man sieht, dass in Lübeck die Innenstadt nach wie vor auch ein lebendiger Wohnort ist. Welche Möglichkeiten frisch sanierte historische Häuser bieten, kann man vor Jahresende noch einmal aus nächster Nähe sehen. Die Sanierung des Gebäudekomplexes „An der Untertrave 60“ ist nahezu abgeschlossen und die städtische Grundstücks-Gesellschaft »Trave« lädt am 14. Dezember 2007 zum Tag der offenen Tür. Ich glaube, nicht nur ich komme bei solchen Besichtigungen ins Träumen und überlege mir, wie man die Räume einrichten könnte. Falls auch Sie sich inspirieren lassen wollen, schauen Sie doch einfach vorbei! Über die Fertigstellung der Untertrave 60 freue ich mich aber auch, weil es hier der Stadt wieder einmal gelungen ist, stark gefährdete Bausubstanz durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zu retten. Dass so etwas möglich ist, liegt auch an der finanziellen Unterstützung von Bund und Land. Dafür möchte ich mich ausdrücklich bei den VertreterInnen des Innenministeriums in Kiel und der Investitionsbank Schleswig-Holstein bedanken.

Ihr Franz-Peter Boden, Bausenator

■ Wortschatz

Gutachterausschuss

Die Lübecker Altstadt lädt mit ihren historischen Gebäuden zum Träumen ein. Doch wie teuer ist es, in diesem idyllischen Wohnquartier ein Haus zu kaufen? Nicht nur Angebot und Nachfrage regeln hier die Preise. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat dabei ein gewichtiges Wort mitzureden. Seine Fachleute ermitteln den Verkehrswert eines Grundstücks als Grundlage für die Preisgestaltung. Der Verkehrswert orientiert sich einerseits an den marktüblichen Preisen, andererseits an den Eigenschaften und der Lage des Grundstücks. Dazu nehmen die Ausschussmitglieder das Grundstück samt Bebauung genau in Augenschein. Die meist ehrenamtlichen GutachterInnen kommen aus Berufsgruppen wie ArchitektInnen, MaklerInnen oder der Wohnungswirtschaft. Je nach Anzahl der Anträge findet in Lübeck meistens einmal wöchentlich eine solche Besichtigung statt. Solche Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gibt es in allen Kreisen und kreisfreien Städten in Schleswig-Holstein. Sie sind selbständig und unab-

hängig. Die gesetzliche Grundlage dafür wurde 1960 mit dem Bundesbaugesetz geschaffen. Ziel war und ist, durch ein unabhängiges Gremium von Immobiliensachverständigen für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen und Grundstücksspekulationen zu verhindern. Private Grundeigentümer können den Ausschuss – gegen eine Gebühr – beauftragen, ihr Grundstück zu schätzen. Sogar gesetzlich vorgeschrieben ist ein Gutachten des Ausschusses, wenn ein Haus in einem Sanierungsgebiet zum Verkauf steht. Ein/e NotarIn muss vor dem Eintrag der neuen BesitzerInnen ins Grundbuch die Genehmigung des Vertrags bei der Stadt beantragen. Die wiederum beauftragt den Gutachterausschuss damit, den Verkehrswert zu ermitteln. Der Kaufpreis darf dann nicht mehr als zehn Prozent über diesem Verkehrswert liegen. Zu erreichen ist die Geschäftsstelle des Lübecker Gutachterausschusses über das Katasteramt unter Telefon 0451 / 30090-400. Viele Informationen bietet auch das Internet: www.gutachterausschuesse-sh.de

Neues Leben hinter klassizistischer Putzfassade

An der Untertrave 4/5 wurde ein Haus aus dem 16. Jahrhundert saniert

Auch wenn die Adresse zwei Hausnummern umfasst: Das Gebäude wird nach der Sanierung als Einfamilienhaus genutzt. Schon im 19. Jahrhundert legte man die beiden ursprünglich getrennten Häuser An der Untertrave 4 und 5 zusammen. Die Straßenfassade erhielt dabei einen einzigen mittigen Eingang. Wie weit die

Geschichte des Gebäudes zurückreicht, konnten Experten trotz aller Umbauten aufgrund von Untersuchungen des Dachstuhls feststellen. Die Holzbalken stammen aus dem Jahr 1557.

Hinter der klassizistischen Putzfassade verbargen sich vor der Sanierung eine Gaststätte, zwei unabhängige Wohnungen

und vier Zimmer mit Gemeinschaftsküche und -bad. Eine solch intensive Nutzung mit kleinsten Wohneinheiten war längst nicht mehr zeitgemäß. Nach dem Umbau bietet das Haus nun einer großen Familie viel Platz. Die neuen NutzerInnen können sich auf 130 Quadratmetern Wohnfläche plus Dachboden entfalten. Eine Gewerbeinheit im Erdgeschoss mit 45 Quadratmetern kann separat vermietet werden. Dazu kommt noch eine kleine Hoffläche.

Wohnstandard wie bei Neubau

Die denkmalgerechte Sanierung ist weitgehend abgeschlossen, die Haustechnik ist komplett erneuert. Details wie die Badausstattung und einige Bodenbeläge können die KäuferInnen noch selbst bestimmen. Das Dach ist mit roten Dachpfannen aus Ton



Nach der fast fertigen Sanierung zieren wieder mehrteilige Fenster die Fassade. Die Anzahl der Dachflächenfenster wurde deutlich reduziert

neu eingedeckt. An die Stelle der Kunststofffenster, die im Haus zuletzt verbaut waren, sind im Erdgeschoss moderne Stahlfenster getreten. In den oberen Etagen hat der Architekt Henning Stein vierteilige Holzfenster verwendet. Zur besonderen Altstadt-Atmosphäre trägt im ersten Stock auch eine der Zimmerdecken bei. Hier sind zwei Felder mit historischen Malereien sichtbar.

Bauspielhaft

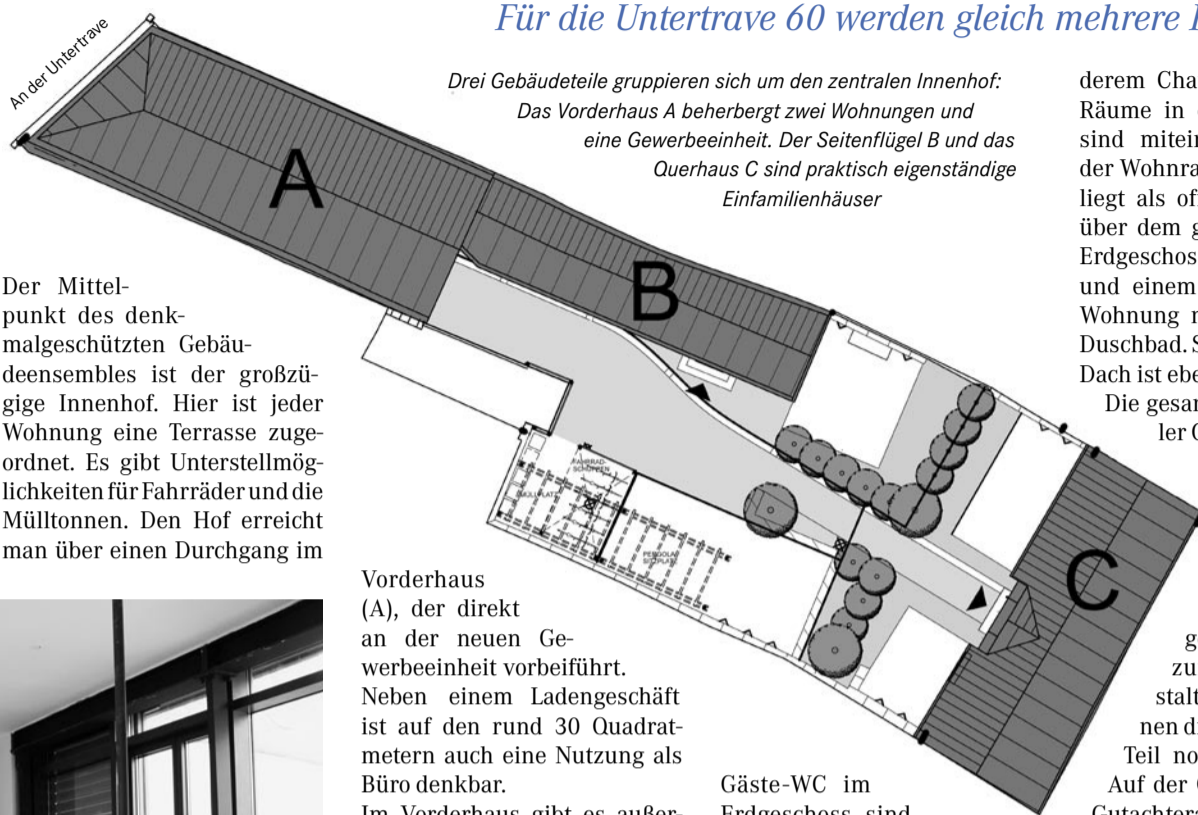
Vier Wohnungen und eine Gewerbeeinheit sind im Gebäudeensemble „An der Untertrave 60“ entstanden. Das Ende der aufwändigen Sanierung im Auftrag der Stadt soll nun gefeiert werden. Für den 14. Dezember haben sich die Verantwortlichen aus Politik, Verwaltung und Innenministerium sowie von der Investitionsbank Schleswig-Holstein angesagt. Gleichzeitig werden KäuferInnen gesucht. Die neuen NutzerInnen erwarten einen neubaugleichen Wohnstandard in historischer Bausubstanz.



Offene Galerie: Der zentrale Wohnraum im Querhaus geht über zwei Etagen

Gebäudeensemble geht in den Verkauf

Für die Untertrave 60 werden gleich mehrere KäuferInnen gesucht



Drei Gebäudeteile gruppieren sich um den zentralen Innenhof: Das Vorderhaus A beherbergt zwei Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Der Seitenflügel B und das Querhaus C sind praktisch eigenständige Einfamilienhäuser

Der Mittelpunkt des denkmalgeschützten Gebäudeensembles ist der großzügige Innenhof. Hier ist jeder Wohnung eine Terrasse zugeordnet. Es gibt Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und die Mülltonnen. Den Hof erreicht man über einen Durchgang im

Vorderhaus (A), der direkt an der neuen Gewerbeeinheit vorbeiführt. Neben einem Ladengeschäft ist auf den rund 30 Quadratmetern auch eine Nutzung als Büro denkbar.

Im Vorderhaus gibt es außerdem zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit Vollbad und Gäste-WC. Den neuen BewohnerInnen im ersten Obergeschoss stehen 88 Quadratmeter zur Verfügung. Die Wohnung darüber hat 85 Quadratmeter Wohnfläche. Im Seitenflügel (B) erstreckt sich eine Maisonette-Wohnung über zwei Stockwerke. Sie hat bei einer Fläche von 89 Quadratmetern ebenfalls drei Zimmer. Wohnraum, Küche und

Gäste-WC im Erdgeschoss sind über eine Wendeltreppe mit den beiden Zimmern und dem Vollbad im ersten Stock verbunden. Alle Wohnungen haben zusätzlich noch eine Abstellfläche im Spitzboden.

Offener Raum über zwei Etagen

Im Querhaus (C) liegt mit 112 Quadratmetern Wohnfläche die größte Wohneinheit, eine Drei-Zimmer-Wohnung mit beson-

derem Charme. Die zentralen Räume in den beiden Etagen sind miteinander verbunden, der Wohnraum im ersten Stock liegt als offene Galerie direkt über dem größten Zimmer im Erdgeschoss. Neben der Küche und einem Vollbad bietet die Wohnung noch zusätzlich ein Duschbad. Stauraum unter dem Dach ist ebenfalls vorhanden.

Die gesamte Haustechnik aller Gebäude ist neu. Dabei wurde auf eine qualitätvolle Ausstattung Wert gelegt. In den Erdgeschossen gibt es überwiegend Fußbodenheizungen. Über die Gestaltung der Bäder können die KäuferInnen zum Teil noch mitentscheiden.

Auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswerte hat die derzeitige Eigentümerin, die städtische Grundstücks-Gesellschaft »Trave«, die Kaufpreise festgelegt. Die KäuferInnen bekommen Wohneigentum in bester Wohnlage, da sich Architekt Wolfgang Bruch sicher: „Das wird mit Blick auf den Hafen und angesichts der geplanten Umbaumaßnahmen der Straße An der Untertrave eine richtig tolle Wohnmeile.“

Tag der offenen Tür

Am 14. Dezember 2007 öffnet das Gebäudeensemble An der Untertrave 60 seine Türen. Haben Sie Interesse, ein frisch saniertes denkmalgeschütztes Haus von innen zu sehen? Von 14 bis 17 Uhr können interessierte BesucherInnen die Wohnungen besichtigen.

Wo steht's?

Raten Sie mit!



Wissen Sie, auf welchem Dachsim diese Figur thront? Die Auflösung unseres Rätsels aus Ausgabe 18: Es handelte sich um die Marstallbrücke.

Nachgefragt

Kein Produkt von der Stange

Ein Interview mit Frank Kähler von der Grundstücks-Gesellschaft »Trave« mbH

Herr Kähler, was ist bei der städtischen Sanierungsträgerin »Trave« Ihr Aufgabengebiet?

Ich übernehme als Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei Sanierungsprojekten die kaufmännische Seite. Ich wickle beispielsweise Bodenordnungsmaßnahmen ab, bei denen wir den Zuschnitt von Grundstücken in der Altstadt neu ordnen. Ich bin auch für den Ankauf von Gebäuden zuständig, die die »Trave« selbst saniert, und übernehme den anschließenden Verkauf. Bei privaten Sanierungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden können, berate ich die HausbesitzerInnen in Finanzierungsfragen und erstelle den Modernisierungsvertrag. Dabei prüfe ich unter anderem den Finanzierungsplan der EigentümerInnen, biete aber auch ganz praktische Hilfe an: Wenn ein sanierungsbedürftiges Haus noch vermietet ist, bin ich bei der Umsetzung der MieterInnen behilflich. Da die »Trave« nicht nur Sanierungsträgerin ist, sondern auch ein Wohnungsunternehmen, haben wir gute Möglichkeiten, den Menschen eine andere Wohnung zu vermitteln.

Wie gehen Sie vor, wenn ein von der »Trave« saniertes Haus verkauft werden soll?

Zunächst nutzen wir die Altstadtzeitung, in der wir inserieren können. Außerdem haben wir wie jeder Privatmensch



Betreut bei der »Trave« die kaufmännische Seite der Altstadtsanierung: Frank Kähler

auch, die Möglichkeit in den Lübecker Nachrichten oder einer Immobilienbörse im Internet unser Objekt anzubieten. Die Zahl der Anfragen, die wir daraufhin bekommen, ist enorm. Meistens rufen die Leute an, so dass man gleich am Telefon ein paar Dinge klären kann. Eine der ersten Fragen ist immer die nach einer Freifläche, also einem Garten oder Innenhof. Leute, die sich in Lübeck nicht auskennen, fragen auch oft nach einem eigenen Stellplatz, den es in der Altstadt kaum gibt. Es folgen Detailfragen zur

Aufteilung des Hauses und der Ausstattung. Mit denen, die weiterhin interessiert sind, vereinbaren wir kurzfristig einen Besichtigungstermin. Die Kaufwilligen müssen dann ein schriftliches Angebot abgeben. Sollten mehrere gleich lautende Gebote vorliegen, wird einmalig ein geheimes schriftliches Bieterverfahren durchgeführt. Sind dann wieder gleiche Gebote da, entscheidet das Los. Natürlich sind wir daran interessiert, einen möglichst hohen Preis für das sanierte Objekt zu erzielen, um

wieder Geld für andere Sanierungsprojekte zu haben.

Ist es schwierig, KäuferInnen für die historischen Objekte zu finden?

Nein, es ist leichter ein Objekt in der Innenstadt zu verkaufen als eines auf der grünen Wiese. Außerdem macht die Vermarktung bei einem denkmalgeschützten Gebäude mit historischen Details viel mehr Spaß als bei einem Produkt von der Stange. Die meisten Leute sind bei den Begehungen begeistert. Es gibt mehr potenzielle KäuferInnen als Häuser.

Das gilt sowohl für fertig sanierte als auch für sanierungsbedürftige Häuser. Pluspunkte bei einem von der Trave sanierten Haus sind, dass die Kosten feststehen und man sicher sein kann, dass die Sanierung fachgerecht durchgeführt wurde. Andererseits kann man bei einer privaten Sanierung vielleicht mehr eigene Ideen einbringen. Und wer viel Steuern zahlt, kann bei einer eigenen Sanierung die Sonderabschreibung in Anspruch nehmen.

Wie sieht die Bilanz der Sanierungsprojekte der »Trave« aus kaufmännischer Sicht aus?

Einen Überschuss erzielen wir bei keiner Sanierung. Wir kaufen ja gerade die Gebäude, bei denen die Sanierung so schwierig und damit meist auch teuer ist, dass sie auf dem freien Markt keine KäuferInnen finden. Diese Häuser sind häufig in einem sehr schlechten Zustand. Die anfallenden „unrentierlichen Kosten“ müssen wir durch Städtebauförderungs-mittel ausgleichen. Es ist uns aber nur recht, wenn möglichst viele Gebäude von Privatleuten saniert werden. Denn wir sind keine Konkurrenz zu den privaten SaniererInnen, sondern unterstützen die Hansestadt Lübeck darin, dass die Innenstadt gestärkt wird, sich qualitativ weiterentwickelt und in ihrem wertvollen alten Gebäudebestand auch zeitgemäßen Wohnraum bietet.

Gewusst wo

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

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung
Abteilung Stadtplanung
Mühlendamm 12, 23539 Lübeck
Birgit Maass
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 Stadtplanung, Mühlendamm 12, 23552 Lübeck. (Leserzuschriften bitte an diese Adresse) Redaktion: bfö Büro für Öffentlichkeitsarbeit Christopher Cohen, www.bfoe-hh.de Fotos: Wolfgang Bruch, Hansestadt Lübeck, »Trave«, bfö