

Lübecker Altstadtzeitung

Aktuelle Informationen zur Sanierung in der Altstadt

AUSGABE 20 / MÄRZ 2008

Nachgefragt

Das Ziel bleibt, nur das Instrumentarium ändert sich

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

Herr Senator, seit fünf Jahren begleitet die Altstadtzeitung die Altstadtsanierung. Was hat sich aus Ihrer Sicht in diesem Zeitraum verändert.

Was mir auffällt, ist die Tatsache, dass sich die BürgerInnen wieder stärker für die Sanierung interessieren. Die Sanierung der Altstadt wird als eine Daueraufgabe in einer UNESCO-Weltkulturerbe-Stadt wahrgenommen. Ferner haben wir festgestellt, dass die privaten Sanierungen in diesem Zeitraum stark zugenommen haben. Auch die hohe Zahl an städtischen Ordnungsmaßnahmen hat in den Blockinnenbereichen zu einer Verbesserung und Erhöhung des Freiflächenanteils geführt. Beides hat das Wohnen in der Altstadt noch beliebter gemacht. Das bestätigt auch der umgehende Verkauf der Gebäude und Wohnungen, die die Grundstücks-Gesellschaft »Trave« als städtische Treuhänderin fachgerecht saniert hat.

Es konnten auch Gebiete aus dem Sanierungsverfahren entlassen werden. Wie bewerten Sie die Ergebnisse in diesen Bereichen?

Auf der einen Seite stellt sich die Frage, wie lange ein Sanierungsverfahren insgesamt laufen sollte. Auf der anderen Seite ist es immer schwierig, zu definieren, wann die Sanierung

wirklich abgeschlossen ist. In den entlassenen Gebieten ist ein hoher Anteil von ehemals sanierungsbedürftigen Objekten bereits grundlegend instandgesetzt, so dass die Betreuung dieser Gebiete nicht mehr zwingend erforderlich ist. Es bleiben jedoch noch einzelne Grundstücke mit dringendem Sanierungsbedarf übrig. Hier verbleibt der Sanierungsvermerk auch weiterhin in den Grundbüchern. Damit ist auch zukünftig die Einflussnahme im Sinne des Sanierungskonzepts und eine finanzielle Förderung möglich.

Die Altstadtzeitung hat in bisher 19 Ausgaben über ganz unterschiedliche Sanierungsprojekte berichtet. Worin sehen Sie bei dieser Vielfalt die große Linie?

Mit der Altstadtzeitung ist es uns gelungen, einen Bogen zu spannen zwischen der allgemeinen Bedeutung von Sanierung in einer Weltkulturerbestadt und den speziellen Aufgaben, die mit der Sanierung in Lübeck verbunden sind. Wir ha-



Hofft, Fördermittel bald noch flexibler einsetzen zu können: Bausenator Franz-Peter Boden

ben einerseits über grundsätzliche Fragen der Sanierung berichtet und dies an praktischen Beispielen erläutert. Wir haben aber auch – und ich glaube, das war für die BürgerInnen besonders interessant – einen Blick hinter die Kulissen geworfen, indem wir Sanierungen von Anfang bis Ende begleitet haben. Diesen Spannungsbogen

zwischen dem großen Ganzen und den einzelnen Objekten gibt es auch bei der Sanierung selbst.

Es wird in Zukunft bei knapper werdenden Mitteln noch stärker abzuwägen sein, ob man eher einzelne Gebäude mit hohen Summen fördert oder bezogen auf die Gesamtmaßnahme Verbesserungen im Wohnum-

feld durchführt. Dann könnte man einzelne Modernisierungen nur bis zu einem gewissen Grad fördern, dafür aber in der Fläche mehr erreichen.

Demnächst steht eine Veränderung der Städtebauförderung an. Was verbirgt sich hinter dem Programm „Städtebauliche Denkmalpflege“ und was ändert sich?

Wir kennen zurzeit nur einen Referentenentwurf, aber dieses geplante Programm gibt es ja bereits in den neuen Bundesländern. Es nennt sich dort „Neue städtebauliche Denkmalpflege Ost“. Dieses Programm unterscheidet sich vom jetzt in Lübeck angewendeten Sanierungsinstrumentarium dadurch,

dass keine förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten mehr notwendig ist. Es reicht aus, dass die Objekte, die gefördert werden sollen, im Bereich einer städtebaulichen Erhaltungssatzung liegen. Da es in Lübeck eine solche Satzung für die gesamte Innenstadt gibt, werden zukünftig unter Berücksichtigung der Förder-

richtlinien Gelder auf der gesamten Altstadtdinsel einsetzbar sein. Ein Ziel der Umstellung ist es auch, die Förderung zeitlich zu begrenzen. War der Sanierungszeitraum bisher der Beurteilung der Gemeinde überlassen, soll er zukünftig maximal 15 Jahre umfassen.

Die zur Verfügung stehenden Mittel werden sich nicht wesentlich von den Mitteln der Städtebauförderung unterscheiden, weil der Topf der gleiche sein wird – beim Bund, beim Land und auch bei der Stadt. Es ist zu hoffen, dass das neue Instrumentarium das formelle Verfahren flexibler und bürgernäher gestaltet.

Auch mit dem neuen Programm gilt: Die Sanierung und Erhaltung des UNESCO-Weltkulturerbes wird in Lübeck eine Daueraufgabe sein. Allerdings werden wir die praktische Arbeit immer an das jeweilig geltende Instrumentarium anpassen müssen.

Ich möchte mich an dieser Stelle bei den BürgerInnen, den Beteiligten an der Sanierung und auch bei den InvestorInnen ganz herzlich bedanken, dass sie die Notwendigkeit sehen, in unsere Altstadt zu investieren, ihre Gebäude wieder in neuem Glanz erstrahlen lassen und somit einen wertvollen Beitrag zum Erhalt des Weltkulturerbes leisten.

Erbauliches

Licht von allen Seiten

In der Hundestraße 98 werden Diele und Dachgeschoss zu offenen Räumen



Das Dachgeschoss wird nach dem Umbau zum großen Wohnraum

Das Eckhaus am Ende der Hundestraße wird nach der Sanierung zu einem sehr großen Einfamilienhaus. Dass bei einer Nutzfläche von 220 Quadratmetern kein Platzmangel herrscht, spielt auch bei der Raumplanung eine Rolle. „Die Diele war vor dem Umbau in viele kleine Räume unterteilt.

Als die Einbauten beseitigt waren, hat man erst gesehen, was für ein wunderbarer Raum das ist“, erinnert sich Architekt Jörg Haufe. Angesichts der Geräumigkeit des Hauses kann man es sich leisten die Diele als großen Raum zu belassen – und damit dem Entree mehr Licht verschaffen. Der großzügige

Raum wird künftig sowohl Fenster zur Straße als auch zum kleinen Innenhof haben. Das Gäste-WC wird anders als in den anfänglichen Planungen in den Keller des angrenzenden Seitenflügels gelegt.

Funktionen bleiben flexibel

Erhalten werden im Erdgeschoss des Haupthauses die historischen Räume Dornse und Esse, ehemals Schreibstube und Feuerstelle des Hauses. „Die künftige Funktion dieser Räume

lassen wir bewusst offen“, so der Architekt. Da das Haus von der städtischen Sanierungsträgerin, der Grundstücks-Gesellschaft »Trave« für den späteren Verkauf saniert wird, sind die Wünsche und Bedürfnisse der künftigen BewohnerInnen unbekannt. Größtmögliche Flexibilität ist daher die Devise.

Haufe: „In der ehemaligen Dornse bereiten wir Anschlüsse für eine Küche vor.“ Dann käme eine Nutzung der Diele als zentraler Wohnraum mit repräsentativem Esstisch in Frage. Aber auch eine Büronutzung für die Diele und die Dornse ist möglich. Für diesen Fall bekommt die Esse Anschlüsse, um dort eine kleine Teeküche einzurichten.

Der erste Stock mit dem Badezimmer und drei weiteren Räumen in Haupthaus und Seitenflügel bietet sich für Schlaf- und Kinderzimmer an. Im Dachgeschoss entsteht wiederum ein großer offener Raum. Seine Vorzüge: 40 Quadratmeter und Licht von allen Seiten – wie geschaffen für ein großes Wohnzimmer. Hier befindet sich auch der Zugang zum künftigen Freisitz, der in luftiger Höhe im Dachgeschoss des Seitenflügels liegt. Möglich war dies nur, weil ein ganzes Stockwerk des Seitenflügels abgebrochen wurde.

35 Jahre Altstadtsanierung

An Büchern und Bildbänden zur Lübecker Altstadt und ihren historischen Gebäuden mangelt es zwar nicht. Was jedoch bis heute fehlt, ist eine gründliche Beschreibung der Anstrengungen zum Erhalt der Altstadt in den letzten Jahrzehnten.

Als 1971 mit dem Städtebauförderungsgesetz die Grundlage für den Einsatz öffentlicher Gelder in den Sanierungsgebieten der Altstadtdinsel geschaffen wurde, war dies für Lübeck zeitlich ein Glücksfall. Die Diskussion über die richtige Strategie zum Erhalt der historischen Straßenräume und Bauten hatte gerade einen vorläufigen Höhepunkt erreicht und geplante Abbrüche historischer Gebäude riefen Proteste hervor. Die Forderung nach einem behutsameren Umgang mit dem baulichen Erbe Lübecks arti-

kulierte sich deutlich gegenüber den Verantwortlichen in Verwaltung und Politik.

Seitdem sind dreieinhalb Jahrzehnte vergangen. Was waren in dieser Zeit die wichtigsten Sanierungsprojekte? Wer waren die AkteurInnen und woher kam das Geld für die Sanierung? Wie sind die Perspektiven? Diese Fragen wird die umfassende Dokumentation beantworten, die der Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lübeck und die Grundstücks-Gesellschaft »Trave« derzeit vorbereiten. Verschiedene Fachautoren, die alle mit der Lübecker Altstadtsanierung zu tun haben oder hatten, schreiben für das Buch, das gegen Ende 2008 – pünktlich zur Weihnachtszeit – im schleswig-holsteinischen Wachholtz-Verlag erscheinen soll.

Bauspielhaft

Haus hielt nur noch aus *Gewohnheit*

In der Kleinen Altefähre 10 war die Bausubstanz stark beschädigt. Mit einer aufwändigen Sanierung konnte trotzdem viel gerettet werden

Wenn man das Vorderhaus in der Kleinen Altefähre 10 betritt, leuchten einem heute frische Farben an glatt verputzten Wänden entgegen. Aber schon ein Schritt nach links in die Dornse lässt den Zustand vor der Sanierung ahnen. In dem kleinen Raum – ehemals die von der Diele abgetrennte Schreibstube des Kaufmannshauses – sind die Spuren ehemaliger Wasserschäden noch deutlich sichtbar. Neben Resten von gemalten Blumenmotiven sieht man blanke Mauersteine. „Die Wände waren lange Zeit feucht, es hatte sich Schimmel



Vorderhaus und Seitenflügel profitieren vom freigeräumten Innenhof

gebildet“, erklärt Architektin Nicola Petereit, die die Sanierung im Auftrag der privaten Bauherren leitet. In der Dornse ist aber schon vor diesen Wasserschäden bei verschiedenen Renovierungen in der fast 700-jährigen Geschich-

te des Hauses einiges zerstört worden. Auf die ursprünglichen Wandmalereien nagelte man einen Holzrahmen für eine Jutebespannung, auf die dann in Laufe der Zeit mehrere Tapetenschichten kamen. Restaurierungswürdig sind heute so-

wohl handgemalte Tapeten aus dem Barock als auch die Reste der Malereien. Wie genau man mit den Funden umgeht, welcher Zustand wiederhergestellt wird, ist noch nicht geklärt. Bei den anderen Teilen des Gebäudeensembles ist die aufwändige Sanierung bereits beendet. „Als wir das Haus im Herbst 2004 zum ersten Mal besichtigten, mussten wir genau gucken, wo wir hintreten, den Boden im Zweifelsfalle fe-



Die Rokokotreppe stammt von 1782

dernd prüfen“, erinnert sich die Architektin. Jeder Balkenkopf war kaputt, angerissen und geknickt. Bevor der Tischler mit der langwierigen Sanierung der Holzteile beginnen konnte, wurden provisorische Stützen eingezogen. Petereit: „Ein altes Haus hält zunächst aus Gewohnheit. Gefährlich wird es, wenn man anfängt einzelne Bauteile für die Sanierung herauszunehmen.“ Kein Wunder, dass die Sanierung mehrere Jahre gedauert hat. Nach einem Planungsjahr konnten 2006 die handwerklichen Arbeiten richtig beginnen. Inzwischen sind die Mauern wieder standsicher. Stahlträger ergänzen die historischen Balken in den Geschossdecken. Entstanden sind drei Wohneinheiten in Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude. Die neuen MieterInnen können bald einziehen. Allen steht eine Freifläche im Innenhof zur Verfügung, der im Rahmen einer städtischen Ordnungsmaßnahme von Anbauten aus dem 19. Jahrhundert befreit wurde.

Während die Abtrennung der beiden hinteren Wohneinheiten kein Problem darstellte, war die Aufteilung im Vorderhaus nicht einfach. Sollte man die große Diele wiederherstellen? Als Wohnraum hätte sie nicht genutzt werden können, da sie gleichzeitig der Durchgang zu den hinteren Wohnungen ist.

Diele bleibt geteilt

Gemeinsam mit der Denkmalpflege entschied man sich, zwei Räume gegenüber der Dornse zu erhalten, die Ende des 19. Jahrhunderts von der Diele abgeteilt wurden. Sie können von künftigen BewohnerInnen als Arbeitszimmer hinzugemietet werden. Die Wohnung im Vorderhaus beginnt nun im ersten Obergeschoss, in das man über eine Rokoko-Treppenanlage aus dem Jahr 1782 gelangt. Eine Glaswand mit Brandschutzverglasung bildet den Wohnungseingang. Zentraler Raum ist hier eine Wohnküche, von der man in eine Vielzahl kleinerer Zimmer kommt. Insgesamt hat die Wohnung 115

Quadratmeter, verteilt auf drei Stockwerke. Die verwinkelten Zimmer sind Einbauten von 1928 und haben zum Teil eine leichte Schräge im Boden – ein ganz eigener Charme, an den sich künftige BewohnerInnen gewöhnen müssen. Petereit: „Hätten wir das Gefälle ausgeglichen, wären die Räume noch niedriger geworden und wir hätten alle Türen kürzen müssen.“ Nur in der großen Küche hat man den Boden begründet. „Sonst hätte man die Suppenteller immer nur halb füllen können.“

Wo steht's?

Raten Sie mit!



Wissen Sie, an welchem Gebäude sich dieses Relief befindet? Die Auflösung unseres Rätsels aus Ausgabe 19: Die Skulptur thront über dem Buddenbrookhaus.

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: bfö, Hansestadt Lübeck

Zwölf Wohnungen und eine Pilgerhalle

An der Ecke Große Gröpelgrube / Langer Lohberg entstand ein Wohnprojekt mit zwölf Eigentumswohnungen



Hat sich ihren Wohnraum gemeinsam mit anderen in einer Baugemeinschaft erfüllt: Familie Kleinheins / Bereznai

Sie haben sich gemeinsam ihre Wohnräume erfüllt. Zwölf Haushalte haben an der Ecke Große Gröpelgrube / Langer Lohberg vier Gebäude saniert, darunter die historische Gertrudenherberge aus dem 14. Jahrhundert. In der ehemaligen Unterkunft für Pilger fanden sich während der Bauarbeiten wertvolle Malereien. Das brachte zwar die Planungen gehörig durcheinander. Doch die neuen BewohnerInnen sind auch stolz auf die Pilgerhalle, das Schmuckstück ihres Wohnprojekts.

Architektin Marianne Herion hat das Ganze ins Rollen gebracht. Zufällig stieß sie im April 2005 auf das Eckgebäude, das nach Umbauten zu Beginn des 20. Jahrhunderts nur noch wenig an die mittelalterliche Herberge erinnerte. Der Besitzer war offen für einen Verkauf. „Er hat uns das Gebäude dann bis Ende 2005 an-

hand gegeben“, erzählt Herion. Genug Zeit, um Interessierte zu finden, die hierher ziehen und in Wohneigentum investieren wollten. Anstelle der Kombination von jeweils einer großen Wohnung mit zentralem Mittelteil pro Stockwerk und diversen Kleinstwohnungen – die Raumaufteilung stammte von 1900 – plante die Architektin individuelle Wohneinheiten, zum Teil als Maisonette über zwei Etagen. Zusätzlich wurden noch zwei angrenzende Häuser im Langer Lohberg 2 und 4 sowie das Gebäude der ehemaligen Schmiede in der Großen Gröpelgrube 6 mit in das Wohnprojekt einbezogen. Durch eine Bodenordnung wurden sie zu einem Grundstück zusammengefasst.

Leben der kurzen Wege

In den oberen beiden Stockwerken der Schmiede ist Tilman Kleinheins mit seiner Frau

Zsuzsa Bereznai und den Kindern Anton und Klara eingezogen. „Wir haben bisher in der Huxstraße gewohnt. Als wir erneut Nachwuchs bekamen, wollten wir eine größere Wohnung“, erklärt Tilman Kleinheins. Die Grundschule für Anton ist jetzt gleich nebenan. „Ich habe schon viele Freunde gefunden“, freut sich der Achtjährige. Im Wohnprojekt mit seiner Bewohnerschaft im Alter von acht Wochen bis 60 Jahren wohnen zehn Kinder. Platz zum gemeinsamen Spielen bietet der Innenhof, der durch ein Tor von der Straße getrennt ist. Störende Hofüberbauung, zuletzt als Werkstatt und La-

ger genutzt, und eine Garage wurden im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme abgerissen. Dadurch erhielt das Grundstück die erforderliche Freifläche. Ein Schuppen für Fahrräder und Gartengeräte wurde von den BewohnerInnen in Eigenleistung selbst gebaut. Man hat sich im Verlauf der Planungen und der Bauphase ab Sommer 2006 gut kennen gelernt. „Die Gruppe war in ihrer Pragmatik sehr homogen“, meint Kleinheins.

Kreuzungsszene statt Badezimmer

So konnte auch die Krise gemeistert werden, als in der ehemaligen Pilgerhalle mittelalterliche Heiligenmalereien gefunden wurden. Hinter einem Schornstein kam St. Christopherus zum Vorschein. Schnell war klar, dass hier die geplante

Wohnnutzung nicht zu realisieren war. Zwischenwände und Nassräume hätten die Malereien zerstört. Zwei Bauparteien traten von dem Wohnprojekt zurück – freiwillig, aber weil es keine andere Möglichkeit gab. Die finanzielle Lösung kam dann von der benachbarten Stiftung Heiligen-Geist-Hospital, die die Pilgerhalle übernahm und künftig für öffentliche Besichtigungen zur Verfügung stellen wird. Für die BesucherInnen wurde extra ein zweiter Zugang direkt von der Straße geschaffen, so dass die BewohnerInnen davon kaum etwas mitkriegen. Für den Fall, dass tatsächlich mal ein Pilger auf dem kürzlich auch durch Lübeck markierten Jakobsweg an die Tür der Schmiede klopft, ist man aber offen. Kleinheins: „Müde Pilgerbeine sind für eine Nacht herzlich willkommen.“



Die ehemalige Gertrudenherberge hat ein neues Satteldach nach historischem Vorbild bekommen, ergänzt mit modernen Glasgäuben