

# Lübecker Altstadtzeitung

Aktuelle Informationen zur Sanierung in der Altstadt

AUSGABE 23 / DEZEMBER 2008

Nachgefragt

## Von Einzelsanierungen und Gesamtkonzepten

Ein Interview mit dem Redaktionsteam der Dokumentation „Hansestadt Lübeck. Sanierung und Entwicklung der Lübecker Altstadt“

Im Auftrag der Hansestadt Lübeck entstand ein Buch, das rund vier Jahrzehnte Altstadt-sanierung dokumentiert. Es erscheint in diesen Tagen im Wachholtz-Verlag. Im Redaktionsteam arbeiteten Christiane Schlonski vom Bereich Stadtplanung der Stadt Lübeck, Matthias Rasch, Geschäftsführer der Sanierungsträgerin »Trave«, und der Stadtplaner Dr. Volker Zahn zusammen.

*Frau Schlonski, wie ist die Idee zu diesem Buch entstanden?*

Schlonski: Wir haben im Bereich Stadtplanung vor einigen Jahren zusammengesessen und festgestellt, dass in der Öffentlichkeit viel zu wenig über die Altstadtsanierung geschrieben und geredet wird. Viele LübeckerInnen hatten das Gefühl, es läuft gar nichts mehr. So ist die Idee entstanden, wieder mehr Öffentlichkeitsarbeit zu machen. Dazu gehörte als Erstes die Altstadtzeitung, die es mittlerweile seit fünf Jahren gibt, und als Zweites der Plan, eine Dokumentation des bisherigen Sanierungsgeschehens in Lübeck herauszubringen.

*Herr Rasch, wieso haben Sie sich an Herrn Dr. Zahn gewandt, als es um die Erstellung des Buchs ging?*

Rasch: Wenn sie versuchen, fast vierzig Jahre Altstadtsanierung zu beleuchten, brauchen sie jemanden, der zumindest noch einen Teil dieser Zeit aktiv miterlebt hat. Dr. Zahn war ja schon vor seiner Zeit als Bausenator im Stadtplanungsamt tätig. Wir haben damit eine sehr authentische Quelle gehabt, die die Entwicklung in der Altstadt, die verschiedenen Konflikte, Personen und Gebäude aus dem Effeff kannte. Der zweite Grund ist, dass wir vor exakt fünf Jahren mit Herrn Dr. Zahn anlässlich des 75-jährigen Bestehens der »Trave« die Dokumentation „Wohnungsbau und Stadtsanierung in Lübeck“

erstellt haben. Auch dort haben wir gut zusammengearbeitet und da lag es nahe, diese Publikation wieder gemeinsam anzugehen.

*Herr Dr. Zahn, was ist das Konzept des Buches?*

Dr. Zahn: Es gab schon vor 20 Jahren den ersten Ansatz für eine Dokumentation. Damals sollte es eine vergleichsweise wissenschaftliche Querschnittsinformation sein. Jetzt wagen wir einen Spagat: Das Buch soll neben Fachleuten auch interessierte Laien ansprechen. Es soll die Geschichte erzählen, möglichst wenig auslassen, aber nicht zu sehr ins Detail gehen. Das Buch behandelt immerhin alle Abschnitte der Lübecker Altstadtsanierung von den Anfängen Ende des 19. Jahrhunderts bis heute.

Den Beginn der eigentlichen Altstadtsanierung kann man irgendwo zwischen den Jahren 1968 bis 1971 datieren. Was ist eigentlich Ende der 60er-Jahre passiert, bevor der erste Stein bewegt wurde? Im ersten Abschnitt beschreiben wir, welches die fachlichen und gesellschaftlichen Voraussetzungen waren. Der zweite Abschnitt fragt nach den planerischen Leitbildern und Zielen. Der dritte Teil bricht das Ganze dann eine Stufe herunter. Mit



Matthias Rasch, Christiane Schlonski und Dr. Volker Zahn (v.l.n.r.) haben das Buch zusammengestellt

wie Sozialplanung, Denkmalpflege, Archäologie, Stadtgestaltung oder Weltkulturerbe folgen Interviews mit ganz unterschiedlichen Bewohnerinnen und Bewohnern der Altstadt. Diese Rubrik haben wir „Von Menschen und Häusern“ genannt. Stadt und »Trave« wollten von vornherein, dass dieses Buch über einen freien Verlag professionell vertrieben wird. Das hat wunderbar geklappt. Mit

dem Wachholtz-Verlag haben wir einen der profiliertesten Verlage in Schleswig-Holstein überhaupt gewonnen, der viel über Lübeck publiziert hat.

*Wie lief die Auswahl der Projekte in der Rubrik „Von Menschen und Häusern“?*

Rasch: Herr Dr. Zahn hat ja schon den Spagat beschrieben zwischen einem Fachbuch und dem Anspruch, dass die Lektüre auch unterhaltsam sein soll. Daher haben wir Projekte ausgewählt, bei denen Menschen im Zuge der Sanierung etwas Besonderes erlebt haben. So wie das Ehepaar Gothe, das in einer sehr frühen Phase saniert hat, als das noch gar nicht üblich war. Da haben die Handwerker gefragt, ob sie nicht heimlich über Nacht das ganze Gebäude entsorgen sollen. Ein Fall, der heute völlig undenkbar ist. Oder die Familie Köchling, die mit vier Kindern in ein Altstadthaus gezogen ist. Es ist ungewöhnlich, dass man mit vielen Kindern an so ein Abenteuer herangeht – finanziell und auch vom Zeitaufwand her.

*Welches waren die Phasen der Altstadtsanierung?*

Rasch: In den 70er-Jahren hat man im Wesentlichen versucht, Gebäude zu retten und dabei häufig nur die Hülle saniert. In den 80er-Jahren hat die Stadt in Abstimmung mit den BewohnerInnen Sanierungskonzepte für ganze Blöcke erstellt. Das war so etwas wie die heiße Phase der Altstadtsanierung, als öffentlich über Themen wie die Sozialplanung gestritten wurde und relativ viel Geld zur Verfügung stand. Da hat man viele Blöcke entkernt, Innenflächen neu gestaltet, Spielplätze angelegt und fleißig saniert.

dran. Mir war nicht klar, auf welchem hohem fachlichen Niveau schon in den 70er-Jahren diskutiert wurde. Da hat man manches Mal umfassender gedacht als heute, wo oftmals nur noch sehr punktuell diskutiert wird. Ich würde mir wünschen, dass man in der öffentlichen Diskussion um die Altstadt auch mal wieder über andere Nutzungen spricht als nur den Einzelhandel.

Schlonski: Das, was Herr Rasch anspricht, ist aber auch eine gesamtgesellschaftliche Tendenz gewesen, dass damals bestimmte Dinge sehr viel politischer angegangen wurden. Insofern kann man an der Sanierung auch ein Stück Sozial- bzw. Gesellschaftsgeschichte ablesen.

Zahn: Wichtig ist zu betonen, dass die Altstadtsanierung keineswegs am Ende angelangt ist. Was man vor vierzig Jahren saniert hat, ist mittlerweile in die Jahre gekommen. Die Sanierungstechniken und Materialien haben sich im Laufe der Jahre verändert. Einen nicht unerheblichen Teil der ersten sanierten Gebäude müsste man zwar nicht erneut grundsätzlich sanieren aber doch modernisieren, zum Beispiel was die Heizungssysteme angeht.

Rasch: Wir können leider nach den derzeitigen Richtlinien kein Gebäude zweimal fördern, sehen jedoch den Bedarf, die Gebäude energetisch nachzubessern. Das ist eine interessante Frage, wie man das in denkmalgeschützten Häusern machen kann. Dazu brauchen wir auch in Zukunft Ideen, Geld und Konzepte.

Schlonski: Ich denke, die Sanierung ist mit einem Kreislauf vergleichbar: Städte wie Lübeck mit ihrem wertvollen historischen Gebäudebestand brauchen immer öffentliche Impulse und Förderung zu dessen Erhalt.

■ Liebe Leserin, lieber Leser,

bald vierzig Jahre wird in Lübeck intensiv an der Altstadtsanierung gearbeitet – eine Zeit mit kontroversen Diskussionen über Zielsetzungen und einem ständigen Ringen um die jeweils beste Lösung für den Einzelfall. Diese Zeitspanne ist jedoch verschwindend klein angesichts der langen Jahrhunderte, in denen die Bebauung auf der Altstadtsinsel gewachsen ist und LübeckerInnen und Lübecker das städtische Leben immer wieder neu definiert haben. Es lohnt sich inneweilhalten und die Projekte und inhaltlichen Schwerpunkte der letzten vier Jahrzehnte Revue passieren zu lassen. Im Auftrag der Hansestadt Lübeck entstand deshalb ein Buch, das für alle ehemaligen und derzeitigen AkteuerInnen der Altstadtsanierung, für die BewohnerInnen aber auch alle an der Altstadt Interessierten eine spannende Lektüre sein wird.



Bei der Erstellung des Buches wurde deutlich, welche vielfältigen Sichtweisen es auf die Altstadt gibt: von HistorikerInnen, PlanerInnen, PolitikerInnen, BewohnerInnen und einigen mehr. Konkrete Einzelprojekte werden dabei nur als exemplarische Beispiele aufgeführt. Da ist es gut, dass wir mit der Altstadtzeitung noch ein Standbein unserer Öffentlichkeitsarbeit haben. Über zwei gelungene Projekte – eine Ordnungsmaßnahme und eine private Sanierung – berichten wir in dieser Ausgabe. Viel Spaß beim Lesen und eine schöne Advents- und Weihnachtszeit!

Ihr Franz-Peter Boden,  
Bausenator



Arbeiten und Wohnen unter einem Dach  
Eigentumswohnung und Büro/Laden  
in der Lübecker Altstadt  
An der Untertrave 60

Historisches Gebäudeensemble,  
ideal für Freiberufler oder Künstler.  
Erstbezug nach neubaugleicher Sanierung.  
EG: 44 m<sup>2</sup> hochwertige Gewerbefläche,  
2. OG: 86 m<sup>2</sup> Wohnfl., 2 Zi. + Wohnküche.  
Hochwertige Ausstattung, helle Räume,  
Terrasse im Innenhof. Keine Courtage!

Kaufpreis: 195.000,- €

Grundstücks-Gesellschaft  
»Trave« mbH  
Sanierungsträger der Hansestadt Lübeck  
Falkenstr. 11, 23564 Lübeck  
Tel.: 0451 / 7 99 66 - 308

HANSESTADT  
Sanierung und Entwicklung der Lübecker Altstadt  
L Ü B E C K

Herausgegeben von der Hansestadt Lübeck

232 Seiten  
zahlreiche Abbildungen  
21 x 28 cm, gebunden

ISBN 978 3 529 01336 2  
Erscheint im Dezember 2008

25 Euro

WACHHOLTZ Verlag | www.wachholtz.de

## Bauspielhaft

## Wegen der Kinder zurück nach Lübeck

In der Hundestraße 62 verwirklichte Familie Butt ihren Traum vom urbanen Wohnen



Kaschlin Butt in der hohen Diele mit Fenster zum freigelegten Innenhof. Die Bögen der alten Brandmauer reichen zwei Meter unter den heutigen Boden

„Wie sind Sie auf die Idee gekommen, ein so großes und baufälliges Haus zu kaufen?“ Diese Frage löst bei Mutter und Tochter Butt ein Schmunzeln aus. „Das frage ich mich auch“, antwortet Magdalena (16) mit einem Lächeln in der Stimme. Kaschlin Butt erinnert sich noch genau, was sie und ihren Mann im Sommer 2006 dazu bewogen hat, das

Eckhaus in der Hundestraße 62 zu kaufen: „Mein Mann und ich haben in Lübeck studiert und sind danach mit den Kindern aufs Land gezogen. Jetzt wo die beiden größer sind und auf weiterführende Schulen in der Altstadt gehen, wollten wir wieder zurück. Und das möglichst schnell, damit die Kinder noch etwas davon haben.“ Bei bereits fertig sanierten

Altstadthäusern wurde die Familie nicht fündig. Stattdessen stießen sie auf die Hundestraße 62, ein Haus mit vier Etagen, über 300 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche und gehörigem Sanierungsbedarf. Mut machte ihnen ein Treffen bei den Althaus-Sanierern, einem Zusammenschluss von LübeckerInnen, die schon einmal ein Altstadtthaus saniert haben. Dort trafen sie auch die ArchitektInnen Nicola Petereit und Jörg Haufe, die gerade das Haus in der Fleischhauerstraße 79 sanierten und auf dem Treffen ihre Arbeit vorstellten.

## Mut, ein großes Haus zu kaufen

Das neue Selbstvertrauen wurde bald umgesetzt. „Als wir die Hundestraße 62 kauften, war das Haus noch größtenteils vermietet. Wir kannten eigentlich nur den schmalen Flur, die Treppe und das Fenster zum Hof“, erinnert sich Kaschlin Butt. Trotzdem zog die Familie zügig ein. Die Tochter des Vorbesitzers zog aus und machte eine der sechs Wohneinheiten frei. Erst als im Frühjahr 2007 alle MieterInnen ausgezogen waren, konnte die Sanierung beginnen. Bei der Finanzierung halfen Städtebauförderungs-mittel, die Possehl-Stiftung und Mittel der Denkmalpflege.

Die Freilegungsarbeiten, die die Familie zusammen mit den Althaus-Sanierern in Eigenarbeit bewerkstelligte, förderten eine großzügige Diele zutage, der enge Gang im Erdgeschoss verschwand. „Wir haben in der Diele auch die neuzeitliche Geschossdecke abreißen lassen. Dadurch kam der Raum in seiner ursprünglichen Höhe



Moritz und Magdalena Butt im Musikzimmer, das noch weiter saniert wird

zum Vorschein“, erzählt Architektin Petereit. Sie entwickelte zusammen mit ihrem Partner Jörg Haufe die Pläne für einen Umbau zu einem Einfamilienhaus. Während der eigentlichen Bauzeit vom Sommer 2007 bis Sommer 2008 sind die Butts dann doch noch einmal ausgezogen. Der ursprüngliche Plan, die ganze Zeit auf der Baustelle zu wohnen, ließ sich nicht durchhalten. Die meisten Bodendielen wurden zumindest zeitweise entfernt, im ersten Stock musste angesichts einer Spannweite von acht Metern aus statischen Gründen eine Betondecke eingefügt werden. Vom Hauseingang bis zur Treppe war monatelang nichts als Sand und Matsch.

## Fußbodenheizung unter Gotlandplatten

Heute ist die Diele das großzügige Entree des Hauses, hell beleuchtet durch die großen Fenster zum Innenhof. Unter den historischen Gotlandplatten steckt eine moderne Fußbo-

denheizung. Ein schwedischer Ofen sorgt im Winter für zusätzliche Wärme. Die Bodenplatten stammen nicht aus dem Haus selbst. Einige historische Bauteile, die zum Haus passen, konnten aus Beständen der Denkmalpflege und von Althaus-Sanierern ergänzt werden. In der von der Diele abgetrennten alten Dornse – in früheren Jahrhunderten die beheizte Schreibstube eines Hauses – liegt die Küche der Familie. Auf die drei Stockwerke darüber verteilen sich die Wohn- und Schlafräume, Bäder und ein Arbeitszimmer. Die Zimmer unterm Dach, die Tochter Magdalena bewohnt, können später einmal als Einliegerwohnung vermietet werden. Im Seitenflügel hat ein Musik-

zimmer Platz gefunden. Es gehört zu den ältesten Räumen des Hauses. Eine Wandmalerei deutet vom Stil her auf das 15. oder 16. Jahrhundert, während das Holz der Deckenbalken im Haupthaus aus dem Jahre 1659 stammt. Das Musikzimmer ist längst nicht fertig saniert, die Wände sind größtenteils noch roher Backstein. Die Wandmalerei hat eine Restauratorin provisorisch gesichert, damit die Farbe nicht weiter abbröckelt. Reste von Wandpaneelen sollen wieder vervollständigt werden. Benutzt wird das Zimmer bereits jetzt, Sohn Moritz (13) übt hier Klavier. Außerdem spielt er noch E-Gitarre und Bass. Da ist es gut, dass die Nachbarn etwas weiter weg sind als in einer Etagenwohnung.



Das markante Eckhaus mit Renaissance-Fassade

Auch wenn die Familie langsam keine Handwerker mehr sehen kann: Der Aufwand hat sich am Ende gelohnt, da ist sich nicht nur Tochter Magdalena sicher.

## 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

## Freigeräumt

## Weniger Nutzfläche, mehr Wohnqualität

In der Großen Kiesau 13 sorgte eine Ordnungsmaßnahme für einen hellen Innenhof

Fast 90 Quadratmeter Nutzfläche auf drei Stockwerken hat das Hofgebäude in der Großen Kiesau 13 gehabt. Jetzt ist es bis zum Erdreich abgetragen. Die entstandene Freifläche verschafft dem Vorderhaus und dem Seitenflügel mehr Raum. Und nicht nur denen: Besonders der nördliche Nachbar profitiert von der neuen Freifläche. „Das jetzt abgerissene Gebäude hat sämtlichen Höfen das Licht genommen“, erklärt Architekt Holger Thöl den Handlungsbedarf. Historisch wertvoll war es nicht. Der Putzbau stammte aus der Zeit um 1900 und war damit deutlich jünger als die sonstige Bebauung des Grundstücks. Auch von der Bausubstanz her war er abbruchreif. Zuletzt wurde er nur noch als Abstellraum genutzt.

Das Grundstück Große Kiesau 13 soll insgesamt saniert werden. Vor einem Jahr hat es den Besitzer gewechselt. Beim Verkauf war bereits klar, dass die Hansestadt Lübeck den In-

nenhof im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme freiräumen wollte. So sah es das Sanierungskonzept für diesen Häuserblock vor. Der Abriss wurde dann aus Städtebauförderungs-mitteln finanziert.

## Neues Pultdach für den Seitenflügel

Teil der Ordnungsmaßnahme war auch eine Reduzierung des Seitenflügels. Der ehemalige Dachboden mit voller Geschosshöhe wurde zum Kriechboden – ebenfalls, um den Höfen mehr Licht zukommen zu lassen. „Wir haben uns bei der Herunterzonierung in Absprache mit der Denkmalpflege am alten Mauerwerk orientiert“, berichtet Architekt Thöl. An den Steinen ließ sich ablesen, wo der Seitenflügel mal aufgestockt worden war. Die Traufhöhe stimmt jetzt wieder mit der des Vorderhauses überein. Anstelle des Flachdachs wurde ein Dachstuhl mit 40 Grad Neigung komplett neu aufge-



Architekt Holger Thöl im freigeräumten Innenhof

setzt, rote Ziegel ersetzen die Dachpappe. Der Hof wird noch gärtnerisch gestaltet, doch das ist nicht mehr Teil der Ordnungsmaß-



Der Seitenflügel hat ein neues Pultdach bekommen

nahme und kann bis zum Schluss warten. Für die Sanierung von Vorderhaus und Seitenflügel soll noch in diesem Jahr ein Bauantrag gestellt wer-

den. Die künftigen Mieter können sich auf ein fachgerecht saniertes Einfamilienhaus mit schön gestaltetem Innenhof freuen.