

Lübecker Altstadtzeitung

Aktuelle Informationen zur Sanierung in der Altstadt

AUSGABE 11 / DEZEMBER 2005

Bauspielhaft

Wohnraum in ehemaligem Möbellager

In der Großen Burgstraße 27/29 entstehen sechs Wohnungen mit eigenwilligem Charme

Ursprünglich war es eine Handlung für Kolonialwaren, zuletzt ein Antik-Möbelgeschäft. In der Großen Burgstraße 27 und 29 herrschte im 20. Jahrhundert kaufmännische Betriebsamkeit. Zwischen 1920 und 1957 entstand der verschachtelte Gebäudekomplex rund um den Innenhof, für den mehrere Grundstücke zusammengelegt wurden. Seit dem Wegzug des Möbellagers waren große Teile des Hinterhauses ungenutzt. Nach der Sanierung entstehen hier nun sechs neue Wohnungen mit Wohnflächen von 83 bis 193 Quadratmetern.

Ordnungsmaßnahmen schaffen Platz

Die beiden Vorderhäuser beherbergen neben Wohnungen immer noch ein Einzelhandelsgeschäft. Erst wer durch den Durchgang in der Großen Burgstraße 27 hindurchgeht, sieht das Ergebnis der Umbauarbeiten. Der Hof ist vergrößert worden. Aus Fördermitteln wurde der Abriss von Gebäudeteilen finanziert und so Platz für Freiflächen geschaffen. Solche Ordnungsmaßnahmen

dienen der Verbesserung der Wohnverhältnisse und haben in diesem Fall die neue Wohnnutzung erst möglich gemacht. Das alte Treppenhaus am Südeude wurde abgerissen. An gleicher Stelle verschafft jetzt ein Lichthof auch dem Souterrain Sonne. Jede Wohnung hat eine großzügige Terrasse oder einen Balkon.

Innen pure Industriearchitektur

Der Gebäudekomplex steht nicht unter Denkmalschutz, ist aber ein Zeitzeugnis industrieller Architektur. An den Wänden und Decken der Innen-



Außen eine helle Fassade...

räume lässt sich diese Industrievergangenheit auch nach



...innen großzügige Wohnräume...

der Sanierung noch ablesen. „Wir haben uns gefragt, wie vermitteln wir den zukünftigen Bewohnern die Bestandsarchitektur?“, erzählt der Architekt Thomas Schröder-Berkentien. „Eher von innen als von außen!“ So wurde die notwendige Wärmedämmung außen angebracht und innen der Ausgangszustand erhalten. Das war auch bauphysikalisch richtig, um die Wände trocken zu halten. So verschwand das stark changierende Ziegelmauerwerk der Fassaden hinter zwölf Zentimeter starken Dämmplatten und einem Putz

mit hellem Anstrich. Der veränderte äußere Eindruck sei kein Manko, meint Schröder-Berkentien. „Die meisten glauben, Lübeck sei stets ziegelsichtig gewesen. Richtig ist allerdings, dass die Wohnhäuser im späten Mittelalter geschlänmt und in späteren Epochen verputzt wurden. Der rote Ziegel als Oberfläche ist eine romantisierende Entwicklung des 19. Jahrhunderts.“ An moderner Technik fehlt es im Haus nicht. Stahlfenster mit Isolierverglasung und Fußbodenheizungen sorgen für Wohnkomfort. Die Bäder sind

komplett neu, in den Wohnräumen wurde Parkettfußboden verlegt. Ein zentrales Treppenhaus mit Bodenplatten aus Schiefer erschließt die vier Stockwerke. Die neuen Mieter können sich auf Wohnungen mit eigenwilligem Charme freuen. Innenwände wurden entfernt, um den ursprünglichen Charakter des Lager- und Werkstattgebäudes wieder herzustellen. Jetzt warten große Räume darauf, mit Fantasie neu genutzt zu werden. Essecke, Wohn- und Arbeitsbereich können nach Belieben eingerichtet werden. Der Architekt ist sich sicher: „Jeder wird seine eigene Fiktion haben.“



...dazu moderne Balkone

■ Liebe Leserin, lieber Leser,

in der eng bebauten Lübecker Altstadt sind freie Flächen rar gesät. Wie städtische Ordnungsmaßnahmen und private Sanierungen hier behutsam Platz schaffen für kleine sonnige Ecken, davon handelt diese Ausgabe der Altstadtzeitung gleich mehrfach. Falls wir Sie neugierig gemacht haben: In der Wakenitzmauer 18 könnte bald Ihr Traumhaus stehen.

Ihre Redaktion

Nachgefragt

Lebendige Großstadt am Wasser

Ein Interview mit Herbert Schnabel, Bereichsleiter Stadtplanung der Hansestadt Lübeck

Herr Schnabel, Sie sind seit Juni 2005 für die Stadtplanung in Lübeck zuständig. Was reizt Sie an dieser Aufgabe?

Einerseits reizt mich die Altstadt, das ist klar. Aber ich beschäftige mich in meiner neuen Funktion nicht nur mit dem Weltkulturerbe, sondern mit der Gesamtstadt einschließlich Travemünde. Ich habe es also mit dem gesamten Spektrum einer lebendigen Großstadt und eines Oberzentrums in der Region Lübeck zu tun. Dazu gehören die Wirtschaftsflächenentwicklung, der Einzelhandel, die Entwicklung der Wohnbauflächen. Auch der Hafenstandort Travemünde macht meine neue Aufgabe reizvoll. Europas größter Fährhafen hat als Wirtschafts- und Arbeitsplatzfaktor eine große Bedeutung und muss weiter ausgebaut werden.

Welche beruflichen Stationen haben Sie bisher durchlaufen?

1979 habe ich meine erste Stelle beim Stadtplanungsamt Bremerhaven angenommen. Dort habe ich zunächst - wie man es als Berufsanfänger tun sollte - Bepflanzungspläne erstellt. Später habe ich die Abteilung generelle Planung / vorbereitende

Bauleitplanung als Abteilungsleiter übernommen und war für Flächennutzungspläne und die Innenstadtgestaltung zuständig. Am Ende war ich sieben Jahre lang stellvertretender Planungsamtsleiter.

1991 bin ich dann nach Dortmund gegangen. Dort war die Wirtschaftsflächenentwicklung das große Thema. Durch den Rückzug der Montanindustrie aus der Stadt sind 1.000 Hektar freigeworden. Sie mussten planerisch durchdacht und in den Gesamtzusammenhang der Stadtentwicklung gestellt werden.

Letztes Jahr hatte ich dann nach 14 Jahren das Gefühl, etwa Neues machen zu wollen. Dabei war mir klar: Ich will auf jeden Fall wieder in einer Stadt arbeiten, die viel Wasser hat. Es sollte eine Großstadt sein und erneut eine Leitungsfunktion - wie in Dortmund, wo ich wieder Abteilungsleiter der Stadtentwicklungsplanung war. Da kam die Stellenausschreibung aus Lübeck genau richtig.

Welche Ziele haben Sie sich im Rahmen ihrer Leitungsaufgabe in der Stadtplanung für die Sanierung der Lübecker Innenstadt gesetzt?

Ich muss da keine Ziele neu erfinden. Die Ziele resultieren daraus, dass es sich bei Lübeck - zumindest in ihren Sanierungsgebieten - um eine mittelalterliche Stadt mit dichter, enger Bebauung handelt. Daraus ergibt sich die Fragestellung: Wie kann man dafür Sorge tragen, dass einerseits die Bausubstanz in den vorhandenen Strukturen saniert wird, andererseits auch die Wohnverhältnisse heutigen Anforderungen entsprechen. Ich glaube, man kann vor Ort sehen, dass die KollegInnen in den letzten 30 Jahren hervorragende Arbeit geleistet haben.

Wo sehen Sie - als Neulübecker - die Stärken und Schwächen dieser Stadt?

Die Stärke ist einfach die Altstadt, die die Touristen in die Stadt lockt. Aber auch die Vielfalt des sehr großen Stadtgebiets ist eine Stärke. Hafen und Flughafen haben wichtige Funktionen für Lübeck und die Region und müssen beständig weiterentwickelt werden. Eine weitere Stärke sind die Lübecker selbst. Ich habe bisher sehr positive Erfahrungen mit ihnen gemacht und bin nicht nur hier im Bereich Stadtpla-



Freut sich über seine neue Aufgabe in Lübeck: Stadtplaner Herbert Schnabel

nung sehr gut und offen aufgenommen worden.

Mir fallen auf Anhieb keine Schwächen Lübecks ein. Es gibt natürlich die eine oder andere Konfliktsituation. So gibt es hoch interessante Brachflächen, zum Beispiel auf der nördlichen Wallhalbinsel. Das sind wunderbare Potenziale, die im Zusammenhang mit der Altstadt entwickelt werden könnten. Auch für andere Entwicklungspotenziale sind Konzepte zu erstellen. Aus bestimmten Entwicklungsabsichten der EigentümerInnen kommt man aber nicht immer

an die Flächen heran. Andere Gebiete lassen sich fürs Wohnen nicht erschließen, weil in der Nähe noch Gewerbe und Industrie ist. Das sind aber keine Schwächen, sondern normale Hemmnisse. Ein besonderes Augenmerk muss bei der Arbeit der Stadtplanung auf die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen gelegt werden.

Wo möchten sie zukünftig bei der Sanierung inhaltliche Schwerpunkte setzen?

Neben der Sanierung der Gebäude haben auch die Ordnungsmaßnahmen einen hohen Stellenwert für mich.

Durch diese Maßnahmen werden Freiräume geschaffen. Manchmal sind das nur fünf Quadratmeter, doch für die Lebensqualität in der Altstadt sind sie von besonderer Bedeutung. Alle Ordnungsmaßnahmen werden in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege durchgeführt. Da gibt es eine ganz hervorragende Kooperation.

Ein weiterer Punkt: Nicht nur bei einer Sanierung, sondern auch bei einem Neubau, muss man hohe Qualitätsmaßstäbe ansetzen. So haben wir gerade für das Einkaufszentrum, das auf dem alten Haerder-Gelände entstehen soll, einen Gestaltungswettbewerb durchgeführt. Es geht darum, die Kubatur eines neuen Einkaufszentrums in das Weltkulturerbe einzupassen. Ich glaube, der preisgekrönte Entwurf wird dem Standort, aber auch dem Projekt selbst gerecht.

Auch der öffentliche Raum wird ein inhaltlicher Schwerpunkt meiner Arbeit sein. Die Fleischhauerstraße ist bereits umgestaltet worden, gerade wird die Huxstraße fertig gestellt. Es gibt noch einige Standorte mit städtebaulichen Defiziten, wie zum Beispiel im Bereich Klingenberg oder auch untere Wahnstraße/Krähenstraße. Da sind wir dran, es herrscht kein Mangel an Arbeit.

Wortschatz

Kubatur

Sie ist wichtig für das Stadtbild und so richtig bemerkt man sie erst, wenn sie aus den Fugen gerät: die Kubatur.

Wissenschaftlich ist mit dem Begriff die Berechnung des Rauminhalts (Höhe x Tiefe x Breite) von Körpern gemeint. In der Architektur und im Städtebau wird dieser Begriff verwendet, um das Volumen eines Gebäudes in seiner städtebaulichen Wirkung zu definieren.

In Zusammenhang mit der Lübecker Altstadt besteht die Bedeutung der Kubatur darin, dass sie beschreibt, wie sich ein Haus von seinen äußeren Abmessungen her in das Umfeld einpasst. Ein Gebäude sollte in der Anzahl der Geschosse, der Breite wie auch der Tiefe auf die Nachbarbebauung Bezug nehmen, damit das harmonische Gesamtbild eines Straßenzugs erhalten bleibt, beziehungsweise entsteht.

Das bedeutet nicht, dass ein Haus aussehen soll wie das andere. Aber ein Nebeneinander großer Extreme sollte vermieden werden. Die Besonderheit des Lübecker Stadtbildes wird unter anderem durch eine spannungsreiche, aufeinander abgestimmte Abfolge verschiedener Gebäudetypen erreicht.

Bauplatz sucht Bauherrn

In der Wakenitzmauer 18 schafft ein Abbruch Platz für ein neues Einfamilienhaus

Ein freier Bauplatz in der Lübecker Altstadt – das ist eine Seltenheit. Das alte Haus in der Straße Wakenitzmauer 18 war so marode, dass die Grundstücksgesellschaft »Trave« als städtische Sanierungsträgerin nur noch den Abbruch veranlassen konnte. In den letzten Monaten wurde damit die Lücke vergrößert, die hier sowieso schon klaffte. Neben dem jetzt frei gewordenen Bauplatz liegt ein unbebauter Grundstücksteil, der zur Großen Burgstraße 19 gehört. Auch hier ist eine Bebauung vorgesehen, um einmal eine geschlossene Blockrandbebauung zu erhalten. Doch zurzeit steht dieser Teil noch nicht zur Verfügung. In der Nummer 18 hingegen kann es losgehen. Das Grundstück wird jetzt an private Bauherren verkauft und steht für den Neubau eines Einfamilienhauses bereit.

Geplante Sanierung war unmöglich

1992 hatte die Stadt im Sanierungskonzept für den entsprechenden Häuserblock noch die durchgreifende Sanierung des Hauses Wakenitzmauer 18 vorgesehen. Doch als die »Trave« das zweigeschossige Wohngebäude Anfang 2004



Grundstück zu verkaufen: Der Neubau soll die Blockrandbebauung fortsetzen

nach dem Tod des langjährigen Eigentümers erwerben konnte, war das unmöglich geworden. Schnell zeigte sich, dass an eine Sanierung nicht mehr zu denken war. Sowohl das Vorderhaus mit seinem Zwerchgiebel als auch die hinteren Gebäudeteile waren völlig verwahrlost. Der letzte Bewohner hatte nur noch wenige Zimmer im Obergeschoss bewohnt und über viele Jahre auch nur diese Räume beheizt. Die eindringende Feuchtigkeit hatte bereits zu erheblichen Schäden, auch an tragenden Bauteilen, geführt. In Abstimmung mit der Denkmalpflege fiel deshalb die Entscheidung für den vollständigen Abbruch.

Die Abbrucharbeiten waren schwieriger als erwartet. Die beiden Nachbargebäude drohten durch den Abriss beschädigt zu werden. Umfangreiche Sicherungsmaßnahmen waren notwendig.

So musste zur Sicherung des Hauses Wakenitzmauer 16 die nördliche Brandwand der Nr. 18 erhalten und sogar verstärkt werden. Damit ist auch die Brandwand des künftigen Neubaus bereits vorhanden. Beim angrenzenden Hinterhaus des Grundstücks Große Burgstraße 17 war das ansteigende Geländeniveau das Problem. Das höher gelegene Hinterhaus musste abgestützt werden. Die Sicherungsarbeiten waren auf-

wändiger als der eigentliche Abbruch und führten letztlich zu Gesamtkosten von über 55.000 Euro. Diese wurden als Ordnungsmaßnahme aus Städtebauförderungsmitteln bezahlt.

Reizvolle Aufgabe für ArchitektInnen

Durch den Verkauf des nunmehr freigeräumten Baugrundstückes soll ein Teil dieser Kosten refinanziert werden. Auf dem 92 Quadratmeter großen Grundstück kann ein Einfamilienhaus mit einem kleinen Garten entstehen. Der Neubau wird den unterbrochenen Blockrand der Wakenitzmauer ergänzen. Entsprechend der Gestaltungssatzung der Hansestadt Lübeck soll der Neubau sich mit einer zeitgemäßen modernen Gestaltung in die historische Umgebung einfügen. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wurden bereits über eine Bauvoranfrage geklärt. Man darf gespannt sein, wie die ArchitektIn die Vorgaben umsetzen wird. Eine reizvolle Aufgabe: Hier bietet sich eine der wenigen Gelegenheiten, ein Wohnhaus in der historischen Umgebung der Altstadt neu zu errichten.



Großzügiges Einfamilienhaus in der Lübecker Altstadt Wakenitzmauer
 Ca. 100 J. alt, modernisierungsbedürftig, 5 Zimmer + Ausbaureserve, ca. 190 m² Wohn- u. Nutzfläche, voll unterkellert, großer Garten, Grundstück 372 m², z. Zt. vermietet
 Kaufpreis: € 170.000,-

Baugrundstück für ein EFH in der Lübecker Altstadt Wakenitzmauer 18
 ruhige Lage nahe Burgtor, 2-geschossige Bebauung + DG möglich, Grundstücksgröße: 91 m²
 Kaufpreis: € 29.500,-

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

Wo steht's?

Raten Sie mit!



Wissen Sie, an welchem Haus hier die Weihnachtsdekoration leuchtet? Die Auflösung unseres Rätsels aus der letzten Ausgabe: Das ehemalige Amtshaus der Stecknitzfahrer steht in der Hartenrube 25-27.

Erbauliches

Geneigt und Ziegelrot

Für die Dachlandschaft der Altstadtinsel gibt es klare Gestaltungsvorgaben

Ein Charakteristikum der Lübecker Altstadt sieht man am besten von oben: die Dachlandschaft. Steile Satteldächer mit geschlossenen Dachflächen bestimmen das Bild. Damit der historische Eindruck gewahrt bleibt, schreibt eine städtische Gestaltungssatzung die typischen Dachformen fest. Auch die Farbe der Dachpfannen ist vorgegeben: ziegelrot bis rotbraun. Beim geplanten Freisitz in der Hundestraße 98 gibt es dennoch eine Ausnahme. Es war eine individuelle Einzel-

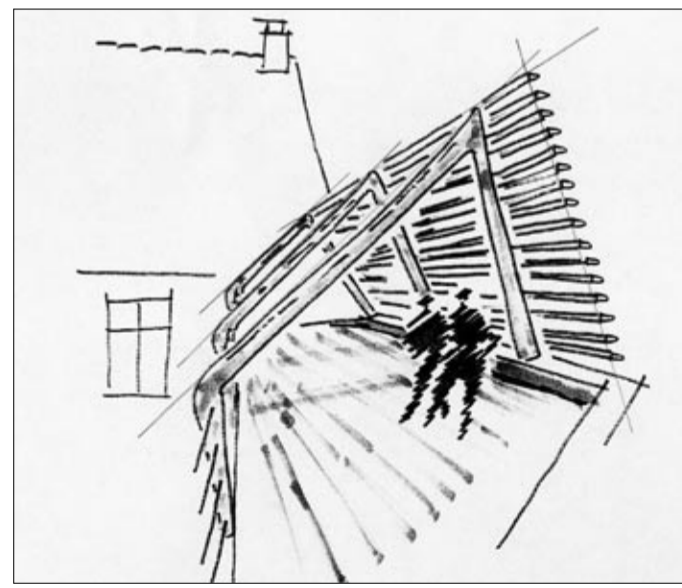
entscheidung, um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen.

Interessenausgleich gefunden

Wie so häufig ist Denkmalschutz hier mit einem Interessenausgleich verbunden. Bereits bei den ersten Gesprächen mit den ArchitektInnen und der Grundstücksgesellschaft »Trave« regte die städtische Denkmalpflege ein Abtragen des obersten Stockwerks des Seitenflügels an, der erst ge-

gen Ende des 19. Jahrhunderts aufgestockt wurde. Um die ursprünglichen Proportionen der Fassade wieder herzustellen, soll dies rückgängig gemacht werden.

Hintergrund: Das Haus ist als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung im Denkmaltbuch eingetragen. Das im Kern mittelalterliche Gebäude soll mit der Innenstruktur aus der Zeit um 1800 erhalten werden. Die ArchitektInnen Nicola Peterreit und Jörg Haufe machten daraufhin den Vorschlag, die frei-



Beim Freisitz in der Hundestraße 98 deuten die Lamellen die Form eines Satteldachs an

werdende Dachfläche als offene Terrasse mit einem Geländer zu nutzen. „Dem Wunsch konnten wir nicht entsprechen“, erklärt Dietrich Oldenburg von der Lübecker Denkmalpflege. Gemeinsam wurde nach einem Kompromiss gesucht, der sich einerseits im Einklang mit der Gestaltungssatzung befindet und andererseits die Nachteile des Grundstücks ausgleicht. Das Wohnhaus hat, bedingt durch seine Lage in der Nordost-Ecke des Baublockes und die hohe Nachbarbebauung, nur eine sehr kleine schattige Hoffläche. Außerdem gehen durch den Teilabbruch des Sei-

tenflügels etwa 27 Quadratmeter Wohnfläche verloren.

Optischer Eindruck zählt

Die jetzt gewählte Lösung besteht aus einem Freisitz, der optisch hinter roten Lamellen verschwindet. Von außen erscheinen sie als geschlossene Fläche. „Dadurch nehmen wir das Thema Dach wenigstens städtebaulich wieder auf“, so Oldenburg. Doch ein Präzedenzfall sei damit nicht geschaffen. „Die Lösung ist klar als Einzelfalllösung anzusehen und lässt sich nicht auf andere Seitenflügel mit ihren Satteldächern übertragen.“



Die charakteristischen Dachformen gehören zum Weltkulturerbe

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
 Grundstücksgesellschaft »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, bfö Büro für Öffentlichkeitsarbeit
Skizze: Architekturbüro Haufe Peterreit