

Lübecker Altstadtzeitung

Aktuelle Informationen zur Sanierung in der Altstadt

AUSGABE 6 / SEPTEMBER 2004

Nachgefragt

Herr Oldenburg, wenn Sie ein potenziell schutzwürdiges Haus betreten, wohin schauen Sie zuerst?

Das ist abhängig vom Typus des Hauses, das ich betrete. Generell gilt: Man muss ein Gebäude in Gänze zur Kenntnis nehmen. Manchmal täuscht der Eindruck von außen. Dann betreten Sie das Gebäude und kommen über eine Treppe des 18. Jahrhunderts in einen Dachstuhl des 16. Jahrhunderts. Wichtige Fragen sind: Aus welcher Zeit stammt das Haus im Kern? Von wann sind maßgebliche Umbauphasen? Davon hängt ab, was für mich als Denkmalschützer von Wichtigkeit und Interesse ist. An der Untertrave 60 sind beispielsweise die städtebauliche Gesamtgestalt und der Grundtypus des Hauses wesentlich.

Nach welchen Gesichtspunkten wird ein Haus unter Denkmalschutz gestellt?

Laut Denkmalschutzgesetz gibt es einmal die „einfachen Kulturdenkmäler“, die nicht in das Denkmalschutzgesetz eingetragen werden. Das sind häufig Gebäude, die wir im städtebaulichen Kontext erhalten wollen, die im Inneren aber nur noch wenig zu bieten haben.

Wenn mehr Substanz erhalten ist und es innerhalb des Hauses besondere bau- und kunsthistorische Ausstattungsmerkmale gibt, wird es

als „besonderes Kulturdenkmal“ in das Denkmalschutzbuch der Hansestadt Lübeck eingetragen. Der Denkmalschutz kann sich bis auf das gesamte Grundstück ausweiten, so wie es hier in der Untertrave 60 der Fall ist. Es gibt aber auch Objekte, wo an der Fassade nur bestimmte Ausstattungsteile unter Schutz stehen.

Es ist aber nie so, dass die Eigentümer innerhalb der Gebäude gar nichts mehr verändern dürfen. In jedem Haus gibt es eine große Anzahl von Bauteilen, die jüngeren Datums sind und aus denkmalpflegerischer Sicht nicht zwingend schützenswert sind.

Wie viele Häuser stehen auf der Altstadtinsel unter Denkmalschutz?

Im ganzen Stadtgebiet stehen 1763 Objekte unter Denkmalschutz, davon 1356 als besondere Kulturdenkmäler. In der Innenstadt haben wir 1074 Häuser als besondere Denkmäler. Damit steht hier mehr als ein Viertel der Häuser unter Schutz. Wir sprechen regelmäßig neue Unterschutzstellungen aus. In vielen Fällen sind wir dabei, Denkmalschutz zu präzisieren und auszuweiten. Wir beschreiben, anders als



Auf der Suche nach historischen Details: Dietrich Oldenburg

in den 60er und 70er Jahren, genau, was bei einem Gebäude dazu geführt hat, dass es unter Schutz gestellt wurde. Das gibt Rechtssicherheit für beide Seiten.

Sicherlich kommt es zu Konflikten zwischen Hausbesitzern und Denkmalschutz?

Ein sehr häufiger Punkt, der zu Differenzen führt, ist der Ausbau von Dachgeschossen. Wenn potenzielle Käufer diesen Raum voll ausbauen wol-

len, müssen Dachflächenfenster her. Ich brauche einen zweiten Rettungsweg, muss eine Leiter aus dem zweiten Dachgeschoss bis in den Hof haben. Das Objekt wird sich optisch wie technisch ganz erheblich verändern. Die Summe der Eingriffe, die notwendig ist, um diese Bereiche zu nutzen, führt zu Konflikten mit dem Denkmalschutz.

Es ist klar, dass eine Modernisierung bedeutet, dass neue

Heizungsanlagen, neue Bäder eingebaut werden. Ob dies dann immer in der gewünschten Größe geht, ist die Frage. Wenn zum Beispiel jemand ins zweite Obergeschoss ein voluminöses Badezimmer einbauen will und wir bei Freilegungen Wand- bzw. Deckenmalereien finden, dann wird das zum Problem. Der tägliche Umgang mit Wasser würde dem Schutz der Malereien entgegenstehen. Wie bei jeder Sanierung in einem alten Objekt muss man dann gemeinsam einen gangbaren Weg finden. Dabei kommt man eigentlich immer zu Lösungen, die für einen Bauherren gut nutzbar sind.

Wie kann der Denkmalschutz Hauseigentümer unterstützen?

Das Denkmalschutzamt verfügt zum einen selbst über Fördermittel, allerdings mit einer Obergrenze von 10.000 Euro pro Objekt. Leider können wir wegen der angespannten Haushaltslage der Stadt einfache Kulturdenkmäler zurzeit nicht fördern.

Die Einstufung als Kulturdenkmal hat den Rechtsanspruch zur Folge, Investitionskosten abzuschreiben. Wenn wir einen Bauantrag bearbeiten, formulieren wir Auflagen, die im

■ *Liebe Leserin, lieber Leser,*

modernes Wohnen und Denkmalschutz müssen kein Widerspruch sein. Auch wenn historische Details bei der Sanierung erhalten werden: Die neuen alten Häuser können sich in punkto technische Ausstattung und Wohnkomfort auch im 21. Jahrhundert sehen lassen. Wie produktiv das Ringen um eine angemessene Lösung ausfallen kann, zeigen wir Ihnen in dieser Ausgabe der Lübecker Altstadtzeitung.

Ihre Redaktion

Rahmen einer Sanierung zu erfüllen sind. Am Schluss muss ich als Denkmalpfleger meine Unterschrift geben, die für die steuerliche Abschreibung notwendig ist. Auch Fördermittel aus Kiel oder von der Possehl-Stiftung werden nur unter der Voraussetzung erteilt, dass die Maßnahmen mit der Denkmalpflege abgestimmt und im Sinne der Denkmalpflege ausgeführt worden sind.

Wir begleiten die Sanierung, soweit es uns personell möglich ist, auch vor Ort. Dabei geben wir Tipps und Anregungen, wie man das Objekt zukünftig nutzen kann. So können die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer von unserer Erfahrung profitieren.

Bauspielhaft

Über zehn Jahre lang haben private Investoren glücklos versucht, die seit Jahrzehnten leer stehenden Gebäude auf dem Grundstück „An der Untertrave 60“ mit Leben zu füllen. Nun



Die Raumstruktur im Haupthaus ist noch zu erahnen

hat die Grundstücks-Gesellschaft »Trave« mbH die Liegenschaft als Sanierungsträgerin der Stadt zurückgekauft. Mit Hilfe der Städtebauförderung wird hinter den historischen Fassaden hochwertiger Wohnraum geschaffen.

Anfang der 1990er Jahre gehörte das Grundstück schon einmal der »Trave«. Damals war

kurze Zeit sogar über den Umbau zu einer Erlebnisbrauerei nachgedacht worden. Das war eines von vielen Konzepten

für diesen Standort, die nie verwirklicht wurden. Inzwischen hat die Zeit ihre Spuren an den drei Gebäuden (Vorderhaus, Seitenflügel, Hinterhaus) hinterlassen, die vor der Witterung weitgehend ungeschützt sind. Im Inneren sind nur noch Relikte der historischen Ausstattung zu finden. Die Bebauung selbst geht bis

auf die Renaissance zurück. Seitenflügel und Hinterhaus stammen aus der Zeit von 1550 - 1650. Das ursprüngliche Ensemble wurde durch die verschiedenen Nutzungen als Schiffer-, Gewürzkrämer- und Kaufmannshaus immer wieder überformt. Zuletzt nutzte in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts eine Kfz-Werkstatt den Innenhof und Teile der Gebäude.

Nachfrage ist groß

Die Sanierungsträgerin plant nun, wie schon in der Fischergrube 84, Eigentumswohnungen zu schaffen. „Gerade für 80 bis 130 qm große sanierte Häuser oder Wohnungen mit einer kleinen Freifläche haben wir fast täglich Anfragen. Das Wohnen in der Lübecker Altstadt ist auch für Zuzügler, zum Beispiel aus Hamburg, hochattraktiv“, berichtet Matthias Rasch von der »Trave«. Insgesamt sollen im Zuge der Sanierung zwei abgeschlossene Häuser (Seitenflügel und Hinterhaus), zwei Eigentumswohnungen in den Oberge-

schossen des Vorderhauses und im Erdgeschoss zur Straße ein Laden / Büro entstehen. Die Sanierung der insgesamt rund 530 qm Fläche wird nach Angaben der »Trave« fast anderthalb Jahre dauern und rund 1,7 Mio. Euro kosten. Einen Großteil der Ausgaben hofft sie durch den späteren Verkauf wieder einzunehmen, die restlichen Kosten werden aus Städtebauförderungsmitteln finanziert. Mit der Planung und Bauleitung ist der Lübecker Architekt Wolfgang Bruch beauftragt.

Anspruchsvolle Sanierung

Es ist eine anspruchsvolle Sanierung geplant. So soll zum Beispiel die Tragkonstruktion des Daches auf dem Quergebäude wieder aufgebaut werden. Sie war 2001 aus Sicherheitsgründen abgenommen und provisorisch gelagert worden. Das Quergebäude wird zudem voraussichtlich ein Stahl-Glas-Element als Fassadeneinsatz erhalten, um eine optimale Belichtung zu gewährleisten. So werden Neu und Alt im Sinne der Denkmalpflege deutlich

voneinander abgehoben. Der von der Straße nicht einsehbare Innenhof wird später zum Teil individuell, zum Teil gemeinschaftlich genutzt werden. Er macht die besondere Qualität des Gebäudeensembles aus und wirkt schon heute wie eine Oase der Ruhe.

Mit der Sanierung „An der Untertrave 60“ wird eines der letzten großen Vorhaben im Block 92 zwischen Fischergrube, Engelsgrube, Untertrave und Großer Kiesau verwirklicht. Damit verbunden ist auch die Hoffnung, diesen Bereich der Untertrave stärker zu beleben.



Provisorisch vor Regen geschützt: Dachbalken des Hinterhauses

Wohnen mit Blick auf den Oldtimerhafen

„An der Untertrave 60“ entstehen neue Eigentumswohnungen

Erbauliches

Badewanne, Stuck und Datenkabel

Die Sanierung in der Glockengießerstraße 97 geht in die letzte Phase

Seit der ersten Ausgabe der Lübecker Altstadtzeitung berichten wir über die Sanierung des Hauses in der Glockengießerstraße 97. Zurzeit ist der Innenausbau in vollem Gange. Handwerker vom Elektriker



Holt alles per Hand durch die Transportluke: Zimmerer Torsten Braun

bis zum Heizungsmonteur schaffen die Voraussetzungen für modernes Wohnen. Eine Restauratorin berät bei der Wiederherstellung historischer Farben.

„Das wird ein schöner Raum, der sich als Lesezimmer oder Wohnraum eignet.“ Architektin Insa Schröder-Ropeter hat sichtlich Freude daran, wie ihr Werk Formen annimmt. Im ersten Stock des Seitenflügels deutet sie auf die Nische für den Ofen. „Wir stellen den Schornstein wieder her. Der Ofenkauf bleibt dem zukünftigen Nutzer überlassen.“ Das ist das Prinzip des Innenausbaus: Die Nutzung wird vorbereitet, aber möglichst flexibel gehalten. Das Dachgeschoss im Haupthaus eignet sich zum Beispiel für ein

großes Wohnzimmer. Es lässt sich aber auch noch ein Schlafzimmer oder Arbeitszimmer abteilen. Ausstattungen wie Fliesen, Waschbecken und Armaturen sollen ebenfalls möglichst vom zukünftigen Eigentümer ausgewählt werden.

Festgelegt ist der Hauswirtschaftsraum. Hier ziehen sich bereits Wasserleitungen und Stromkabel über die noch unverkleidete Wand. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind vorbereitet. An anderer Stelle zeigen Abfluss- und Entlüftungsrohre an, wo Toilette, Dusche und Badewanne stehen werden. Die Serviceleitungen verschwinden später unter dem Dielenfußboden, hinter Putz oder Wandverkleidungen aus Gipskarton. „Jetzt sind die Installationsgewerke dran: Heizung, Sanitär, Elektrik“, zählt Schröder-Ropeter die am Innenausbau beteiligten Handwerker auf. „Die Zimmerer sind momentan im Dachgeschoss. Der Maurer kann zurzeit nicht



Versorgungsrohre verschwinden später hinter Wandverkleidungen



Das Dachgeschoss wird mit Platten aus Holz und Gipskarton verkleidet

so viel machen, der kommt später zum Verputzen wieder.“

Datenautobahn im Haus

Mit elektrischen Anschlüssen wird nicht gegeizt. „Zwischen 500 und 1000 Meter Kabel werden in einem Haus verlegt, je nach den Ansprüchen des Eigentümers“, schätzt Elektroinstallateur Frank Möller. Neben den Steckdosen verlegt er Datenkabel für Fernsehen und Telefonanlage. „Zwei Anschlüsse im Dachgeschoss, zwei im Obergeschoss. Auch ins Erdgeschoss kommen Datenleitungen.“ Die Verkabelung kann man auch für ein Computernetzwerk nutzen.

Beim Innenausbau wird aber auch die Geschichte des Hauses berücksichtigt. Das Erdgeschoss erhält einen Boden aus traditionellen Granitplatten, die derzeit im Fachhandel für historische Baustoffe gesucht werden. Im Seitenflügel wird die klassizistische Deckenver-



Moderne Verkabelung: TV, Telefon und Strom

kleidung aus Holz und Reet wieder hergestellt. Ein Stuckprofil wird nach den Angaben der beauftragten Restauratorin angefertigt. Die berät auch bei den Wandfarben. An der Treppe hat sie an einer Probestelle eine alte Malerei freigelegt. Jetzt klärt die Fachfrau in einem Gutachten, ob das historische Detail wieder herzustellen ist.

Haus und Grundstück Glockengießerstraße 97 werden nach erfolgter Sanierung von der Grundstücks-Gesellschaft »Trave« mbH auf dem Immobilienmarkt angeboten. Die Käufer können dann noch bei der Ausstattung mitreden.



3 denkmalgeschützte
Ganghäuser in der
Lübecker Altstadt,
Rosenstraße 17
Idyllischer Gang
26 – 43 m² Wfl.
Bezug sofort möglich.
Keine Courtage.
Kaufpreise: ab € 59.000,-
Grundstücks-Gesellschaft
»Trave« mbH
Falkenstr. 11, 23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 7 99 66 - 308

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

Wo steht's?

Raten Sie mit!



Wo in der Lübecker Innenstadt befindet sich diese Hausfassade? Die Auflösung unseres Rätsels aus der fünften Ausgabe: Zu sehen war ein Blick in die „Kleine Petersgrube“ von der Straße „An der Obertrave“ aus.

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: Büro für Öffentlichkeitsarbeit, Christopher Cohen
Fotos: Hansestadt Lübeck und Büro für Öffentlichkeitsarbeit

Zukünftiges

Aktuelle Bauvorhaben der Sanierungsträgerin „Trave“



Die Diele im Erdgeschoss der Glockengießerstraße 75 ist sanierungsbedürftig



Auch im historischen Wohngebäude Hundestraße 98 beginnen bald die Bauarbeiten

An mehreren Stellen der Lübecker Altstadt werden demnächst weitere historische Wohngebäude saniert.

Die Grundstücks-Gesellschaft »Trave« mbH hat als Sanierungsträgerin der Stadt mehrere Häuser von Privatleuten angekauft, um sie vor dem endgültigen Verfall zu retten. Am weitesten fortgeschritten sind die Planungen in der Glockengießerstraße 75. Das im Erd-

geschoss mit einem Durchgang zum Lödingshof „unterlegte“ Kleinbürgerhaus entstand im Spätmittelalter und wurde im 18. Jahrhundert grundlegend umgebaut. Die Sanierungskosten schätzt die »Trave« auf rund 400.000 Euro. Sie werden zunächst aus Städtebauförderungsmitteln finanziert. Spätestens im Herbst 2005 soll das Haus, das rund 150 qm Wohn- und Nutzfläche bietet, an neue

Bewohner verkauft werden. Vorzüge des Objekts sind die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und die zentrale Lage. Weitere Sanierungen sind zurzeit in der Hundestraße (Nr. 87 und 98), der Engelsgrube (Nr. 28), An der Untertrave (Nr. 4/5 und 60) und in der Großen Kiesau (Nr. 7) geplant. Die Altstadtzeitung wird hierüber in den nächsten Ausgaben weiter informieren.

Wortschatz

„Maßnahmenplan“

Bevor die Hansestadt Lübeck ein Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festlegt, lässt sie eine vorbereitende Untersuchung durchführen. Im Zuge dieser Analyse stellen StadtplanerInnen zunächst einen Bestandsplan auf. In ihm ist dokumentiert, welche Bebauung vorhanden ist und wie sie genutzt wird. Auch die bestehende Gestaltung der Freiflächen wird hier festgehalten. Als nächstes geht es darum, wie man die vorgefundenen baulichen und städtebaulichen Missstände beseitigen kann. Die hierfür erforderlichen Schritte stellen die StadtplanerInnen im Maßnahmenplan dar. Hier wird für jedes Gebäude und Grundstück aufgelistet, welche Arbeiten erforderlich sind. Die möglichen Einträge reichen von „keine Maßnahme“ über „Instandsetzung“ bis zu „einfacher“ oder „durchgreifender Sanierung“.

Unter Berücksichtigung des historischen Bestands kann auch festgestellt werden, dass bei Gebäuden ein Rückbau in Teilbereichen notwendig ist.

Das kann in Form einer „Herunterzonung“ geschehen, bei der man ein oder mehrere Geschosse entfernt. Es kann aber auch der Abriss von Gebäuden, z.B. im Blockinnenbereich gefordert werden. Dies dient der Schaffung von Freiflächen, die für jedes Grundstück notwendig sind.

Zusätzlich stehen im Maßnahmenplan auch Vorgaben für die vorhandenen Freiflächen des Sanierungsgebiets. Welches Maß an Entsiegelung und Begrünung wird angestrebt? Wo sollen neue Gebäude errichtet werden? Neubauten können z.B. erforderlich sein, um die für Lübeck typische geschlossene Blockrandbebauung wieder herzustellen.

Im letzten Schritt der Planungen entwickeln die StadtplanerInnen aus dem Maßnahmenplan das Sanierungskonzept. Hier ist detailliert dargestellt, wie unter Bewahrung der charakteristischen Bau- und Gebäudestruktur die vorher beschriebenen Mängel im Rahmen der Sanierung behoben werden.