

Lübecker Altstadtzeitung

Aktuelle Informationen zur Sanierung in der Altstadt

AUSGABE 7 / DEZEMBER 2004

Bauspielhaft

„Chocolat“ auf hanseatisch „Wir wussten, aus diesem Laden kann man etwas Schönes machen.“

Eigentlich wollte sie nur ein kleines Ladengeschäft mieten. Doch dann fand Roswitha Denker ein ganzes Haus in der Altstadt und begann zusammen mit ihrem Mann die Sanierung. Nach einem Jahr ist beides Realität geworden: das Traumgeschäft für Schokolade und Pralinen und das eigene Haus in der Glockengießerstraße 67. „Ich bin im November 2003

auf das Gebäude aufmerksam geworden“, erzählt Denker die Geschichte vom unverhofften Hauskauf. Da hatte sich gerade der Einzug in andere Geschäftsräume zerschlagen. Im Schaufenster der Glockengießerstraße 67 hing ein Zettel: „Zu verkaufen oder zu vermieten.“ Schon ein paar Tage später gab es das erste Treffen und einen Vertragsentwurf. „Wir

wussten, aus diesem Laden und dem ganzen Haus kann man etwas Schönes machen.“

Entschluss schnell gefasst

Der Kauf war schnell unter Dach und Fach. Das Objekt war passend: Im Erdgeschoss Geschäftsräume, in den oberen Stockwerken Wohnungen. Da das Grundstück im Sanierungsgebiet liegt, kam ein Hilfsangebot von der Stadt. Die Abteilung Stadtplanung machte die frisch gebackenen Hausbesitzer auf Fördermöglichkeiten aufmerksam. Außerdem wurde der Gutachterausschuss aktiv. Wie in Sanierungsgebieten vorgeschrieben, ermittelte er den Verkehrswert des Hauses. Ein Vorteil für die Familie Denker, wie sich herausstellte. Der Kaufpreis, den sie bezahlen mussten, wurde nachträglich gesenkt.

Ein Treffen mit der Sanierungsträgerin »Trave« brachte ebenfalls gute Nachrichten. Sie stellte Städtebauförderungs-mittel für den Fall in Aussicht, dass die Denkers das Haus komplett sanieren. So wurden auch, obwohl anfangs nicht geplant, die vorhandenen Kunststofffenster ersetzt. Hierfür gab auch die Possehl-Stiftung einen Zuschuss. An die Stelle der „Sprossen in Aspik“, also der Plastiksprossen im Scheibenzwischenraum, traten wieder



Roswitha Denker hat nur feinste Schokolade im Regal

Holzsprossenfenster. Zunächst musste ein Modernisierungsgutachten angefertigt werden. „Das hat sehr viel Zeit in Anspruch genommen“, erinnert sich Roswitha Denker. Im Juni 2004 war man damit durch und die Sanierung konnte beginnen. Im Haus wurden alle Elektro-, Wasser- und Gasleitungen erneuert, das Dach neu gedeckt. Alles lief reibungslos, kleinere Probleme waren schnell gelöst.

Alles auf Schokolade ausgerichtet

Schon am 2. Oktober konnte der Laden eröffnet werden. Rechtzeitig zum Weihnachtsgeschäft. Auch die Wohnungen mit integrierter Wohnküche waren schnell vermietet. Das Geschäft ist auf hochwertige

Schokolade, Pralinen und Kaffee spezialisiert. Als Ergänzung sind noch Konfitüren und Aperitifs im Angebot. Schon beim Umbau wurde an die Lagerung der Lebensmittel gedacht. Denker: „Wir versuchen die Temperatur auf 18 bis 20 Grad zu halten. Schokolade braucht eine konstante Temperatur.“ Für den Sommer gibt es eine Klimaanlage, die das Pralinenregal von hinten kühlt. Die cremefarbene Außenfassade ist Teil des Gesamtkonzepts. „Der Architekt hatte ein Gefühl dafür, wie ein Schokoladenladen von außen wirken muss. Wir haben die Farbauswahl gemeinsam erarbeitet.“ Die Fenster, so Denker, sähen aus wie Nougat. Das Braunrot des Firmenlogos findet sich auch auf der Fassade, deren Sanie-

Liebe Leserin, lieber Leser,

in dieser Ausgabe der Altstadtzeitung berichten wir über weitere Etappen auf dem Weg, den Lübecker Stadtkern zu erhalten und noch attraktiver zu machen. So können Sie pünktlich zur Weihnachtszeit das Haus Glockengießerstraße 67 bewundern – mitsamt seinem verführerischen Schokoladengeschäft. Auch über zukünftige Meilensteine wie die neue Promenade „An der Obertrave“ können Sie mehr erfahren. Und nicht zuletzt lernen Sie mit Matthias Rasch von der »Trave« einen weiteren Akteur der Altstadtsanierung kennen.

Ihre Redaktion



Bei der Einweihung herrschte großer Andrang

rung von der Possehl-Stiftung gefördert wurde.

Von der Laufkundschaft allein könnte man den Laden nicht halten. „Wir sind auf Werbung und Mund-zu-Mund-Propaganda angewiesen“, so Denker. Da war es gut, dass bei der Einweihung gleich Andrang herrschte. „Die Lübecker, die uns kennen gelernt haben, schicken uns ihre Freunde.“ Auch die Bewohnerinnen und Bewohner der Glockengießerstraße seien froh über die Bereicherung in der Nachbarschaft. „Viele fangen an zu lächeln, wenn sie durch die Fenster gucken“, sagt Roswitha Denker.

Erbauliches

Alte Fenster – neue Fenster

Die Fassade der Glockengießerstraße 97 bekommt ihren ursprünglichen Charakter zurück

Im Haus Glockengießerstraße 97 steht am Ende der Sanierung das äußere Erscheinungsbild im Mittelpunkt. Tischler und

Maler sorgen dafür, dass die Fassade ihren ursprünglichen Charakter wiederbekommt. Da das Gebäude als Kulturdenkmal eingestuft ist, erfolgen auch die Arbeiten an Fenstern und Türen in Abstimmung mit der Denkmalpflege.

Viele der alten „Blockzargenfenster“ mit Einfachverglasung und Holzsprossen waren noch erhalten. Sie wurden aufgearbeitet, kaputte Scheiben und fehlende Beschläge ergänzt. Um beim Wärmeschutz den heutigen Standard zu erfüllen, haben die Handwerker innen als zweite Schicht so genannte „Winterfenster“ mit Isolierverglasung eingesetzt. Im ersten Obergeschoss waren nach einem Umbau in den 60er Jahren nur noch die Rahmen im Original erhalten. Da an ihnen aber die Maße der alten Fenster zu erkennen sind, konnten die Tischler die Fensterflügel rekonstruieren und nachbauen. Im Erdgeschoss fehlten diese Anhaltspunkte. Hierfür wur-

den moderne Drehkipp-Holzfenster mit Isolierverglasung entworfen.

Historische Details wieder hergestellt

Eine Besonderheit im Haus stellen zwei rundbogige Dielentüren zum Hof dar. Nur von einer dieser Türen waren noch Teile erhalten, z.B. das radgespeichte Oberlicht, das in den Lübecker Altstadthäusern inzwischen zur Seltenheit geworden ist. Das zweite Fenster wurde entsprechend dieser Vorlage wieder hergestellt. Die neuen Dielentüren bekamen hoch dämmendes Spezialglas, damit hier auf störende Winterflügel verzichtet werden kann. Neu ist auch die zweiflügelige Haustür, die jetzt wieder am ursprünglichen Ort in der Mitte der Fassade ist.

Mit Sorgfalt sind auch die Farben ausgesucht worden. Nachdem die Restauratorin bei Untersuchungen die historischen Farbschichten zutage gefördert

hatte, entschied man sich für einen rotbraunen Anstrich der Blockzargen und Blendrahmen und einen weißen Anstrich der



Auch im Seitenflügel gibt es Innen- und Außenfenster: So ist die Wärmedämmung garantiert

Fensterflügel. Der Umbau des Hauses wird voraussichtlich bis Ende des Jahres abgeschlossen sein.



Die Rückwand des Hauses mit Schnitt durch den Seitenflügel: Die beiden rundbogigen Dielentüren werden rekonstruiert und mit hoch dämmendem Spezialglas versehen



Innen modern, außen rekonstruiert: Die Außenfenster wurden originalgetreu nachgebaut, innen isolierverglaste Winterflügel eingesetzt

Nachgefragt

Auftrag Altstadtsanierung

Ein Interview mit Matthias Rasch, Leiter der Sanierungsträger-Abteilung der »Trave«

Was ist der Unterschied zwischen der »Trave« als Grundstücks-Gesellschaft und als Sanierungsträger?

Die »Trave« ist natürlich in erster Linie ein Wohnungsunternehmen. Wir bewirtschaften rund 9.000 eigene Wohnungen in fast allen Lübecker Stadtteilen. Daneben hat die »Trave« in ihrer fast 76-jährigen Geschichte immer auch besondere städtebauliche Aufgaben für die Hansestadt Lübeck übernommen, z.B. die Erschließung von Wohnbau land. 1981 wurde sie dann auch Sanierungsträger für die Altstadt, als Lübeck diese Aufgabe aus der städtischen Verwaltung ausgliederte. Innerhalb unseres Unternehmens gibt es seitdem eine eigene Abteilung für diese Tätigkeit. Der wichtigste Unterschied ist vielleicht, dass die »Trave«, wenn sie als Sanierungsträger auftritt, immer für das so genannte Sanierungstreuhandvermögen der Stadt handelt, also zwar im eigenen Namen aber für Rechnung der Stadt.

Worin besteht die Rolle der »Trave« als Sanierungsträger genau?

Ein Sanierungsträger hat eine Reihe von Aufgaben, die im Baugesetzbuch festgelegt sind. Der Umfang ist aber zusätzlich von den Absprachen mit der jeweils beauftragenden Stadt abhängig. Wir machen im Wesentlichen vier Dinge: Erstens



Die Altstadtinsel ist sein Arbeitsgebiet: Matthias Rasch

sanieren wir selbst Gebäude und Grundstücke in der Lübecker Altstadt. Zweitens unterstützen wir andere Bauherren finanziell und fachlich bei ihren Sanierungen. Drittens bewirtschaften wir das Sanierungstreuhandvermögen der Stadt, aus dem wir die Treuhand-Projekte finanzieren und in das die Erlöse aus Verkäufen zurückfließen. Viertens bewirtschaftet die »Trave« den Immobilienbestand, der Bestandteil des Treuhandvermögens ist. Damit nehmen wir als Sanierungsträger im Auftrag der Stadt eine ganze Reihe von Aufgaben wahr, um die von ihr entwickelten Sanierungskonzepte für die Altstadt durch konkrete Baumaßnahmen umzusetzen.

Welche Aufgaben ergeben sich daraus für Ihre tägliche Arbeit?

Es kann sein, dass wir morgens den Antrag auf Städtebauförderungsmittel für das Innenministerium verfassen, mittags mit dem Denkmalpfleger auf der Baustelle sind und nachmittags einen Bauherrn über finanzielle Hilfen bei der Sanierung beraten. Im Anschluss daran zeigen wir Interessenten ein zu verkaufendes Haus oder auswärtigen Besuchern unsere aktuellen Projekte. Die Arbeit ist sehr abwechslungsreich und spannend, manchmal aber auch etwas zäh, weil so viele Abstimmungen mit den unterschiedlichsten Stellen notwendig sind.

Wie viele Sanierungsprojekte betreut der Sanierungsträger »Trave« derzeit?

Wir betreuen zurzeit zehn eigene Sanierungen und noch einmal die gleiche Anzahl Bauvorhaben von privaten Eigentümern. Die Tendenz ist steigend, da wir jüngst eine Reihe interessanter Immobilien erwerben konnten und durch die Umstellung der Förderung von Darlehen auf Zuschüsse auch wieder ein reges Interesse von privaten Bauherren feststellen können.

Wo liegen zurzeit die Schwerpunkte?

Die räumlichen Schwerpunkte liegen in den Sanierungsgebieten der Altstadt, die in naher Zukunft aus diesem Status entlassen werden sollen. Hier sprechen wir die Eigentümer noch nicht sanierter Häuser an und versuchen, Baumaßnahmen anzustoßen – wo möglich auch mit Fördermitteln. Meist handelt es sich um historisch wertvolle Wohngebäude, die durch unzählige Umbaumaßnahmen in den letzten Jahrzehnten „verschlimmbessert“ wurden. Oder es geht um überbelegte und vernachlässigte Häuser, die eigentlich gerade mal Platz für eine Familie bieten. Das von uns angekaufte Haus Engelsgrube 28 ist so ein Beispiel. Hier war ein Einfamilienhaus in sechs bis sieben Kleinstwohnungen aufgeteilt, das Wohnen dort unzumutbar.

Inhaltlicher Schwerpunkt ist die Verbesserung der Wohnqualität in der Altstadt. Hier sind die von uns in einem Jahrhunderte alten Gebäudeensemble geschaffenen Eigentumswohnungen in der Fischergroße 84 beispielhaft. Die Umsetzung hat auch fachlich viel Anerkennung gefunden und sogar einige Hamburgerinnen und Hamburger überzeugt, dafür nach Lübeck zu ziehen. Etwas Ähnliches wollen wir in Kürze mit dem Grundstück „An der Untertrave 60“ wiederholen.

Wann tritt die »Trave« – wie in diesen Fällen geschehen – selbst als Bauherrin auf?

Im Idealfall würde sich für jedes sanierungsbedürftige Haus auch ein Liebhaber finden, der sich mit Eigeninitiative, Geld und Geduld dieses Hauses annimmt. Tatsächlich gibt es eine Reihe von Gebäuden, deren Sanierung extrem schwierig und aufwändig ist oder die gewisse Nachteile aufweisen.

Wir werden dann tätig, wenn sich keine anderen Interessenten für eine Sanierung finden oder wenn Gebäude lange leer stehen und ein Totalverlust der historischen Substanz zu befürchten ist. Nach der meist aufwändigen Sanierung verkaufen wir diese Häuser dann wieder und finanzieren mit den erzielten Einnahmen neue Bauvorhaben.

Wo steht's?

Raten Sie mit!



Auf welchem Dach in der Lübecker Innenstadt befindet sich dieser Schriftzug? Die Auflösung unseres Rätsels aus der sechsten Ausgabe: Zu sehen war ein Ausschnitt der Hausfassade in der Hartengroße 20.

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

Zukünftiges

„An der Obertrave“ entsteht eine Flaniermeile

Wo heute noch parkende Autos den Zugang zum Wasser verwehren, soll künftig eine Promenade zum gemütlichen Schlendern am Ufer der Trave entstehen. Der Straßenzug „An der Obertrave“ wird neu gestaltet. Derzeit laufen die Vorbereitungen auf Hochtouren. Voraussichtlich in der zweiten Hälfte des nächsten Jahres wird der erste Spatenstich erfolgen. Im Sommer 2003 hatte die Hansestadt Lübeck einen städtebaulichen Ideenwettbewerb zum „Westlichen Altstadtstrand“ durchgeführt. Ziel des Wettbewerbs war ein Konzept für die Umgestaltung der Straßen „An

der Obertrave“ und „An der Untertrave“, das der Bedeutung der Straßenzüge für die Lübecker Altstadt als Weltkulturerbe gerecht wird. Vorgabe: Die Aufenthaltsqualität sollte sich für alle Teile der Bevölkerung verbessern.

Alle interessierten Bewohnerinnen und Bewohner Lübecks hatten im Vorfeld die Gelegenheit, ihre Wünsche und Ideen für einen attraktiven westlichen Altstadtstrand zu diskutieren und in den Anforderungskatalog des Wettbewerbes einzubringen.

Jetzt wird das Konzept umgesetzt. Künftig laden in den

Sommermonaten Bänke an der Promenade zum Verweilen ein. Am Ufer der Trave entstehen attraktive Flächen für Außengastronomie, die im Winter als öffentliche Parkplätze genutzt werden können. So wird es möglich, den Straßenraum je nach Jahreszeit unterschiedlich zu nutzen.

Der Straßenzug ist zukünftig auch besser zu erreichen. Eine neue Fußgängerbrücke wird das Parkhaus an der Possehlstraße und die Haltestelle der Touristenbusse an der Wallstraße mit der neuen Flaniermeile „An der Obertrave“ verbinden.



Platz zum Schlendern und für Außengastronomie: Ab 2005 wird hier umgestaltet

Wortschatz

Städtebauförderungsmittel

Städtebauförderungsmittel spielen eine wichtige Rolle in der Finanzierung der Altstadtsanierung. Sie werden zu gleichen Teilen von Stadt, Land und Bund bereitgestellt. Die Hansestadt Lübeck übernimmt die Verwaltung der Gelder, die den 22 Sanierungsgebieten der „Gesamtmaßnahme Lübecker Altstadt“ zugute kommen. Die Mittel fließen zum einen in Ordnungsmaßnahmen, deren Kosten zu 100% aus Städtebauförderungsmitteln finan-

ziert werden. Hierbei handelt es sich überwiegend um ersatzlosen Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, mit dem Ziel, Freiflächen wiederherzustellen. Zum anderen fließen die Städtebauförderungsmittel in Baumaßnahmen, vorrangig in Sanierungsarbeiten privater Bauherren. Hier erfolgt eine anteilige Förderung als Zuschuss oder Darlehen. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Fördervoraussetzung ist, dass

das Grundstück in einem der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete liegt, städtebauliche Missstände vorhanden sind und die Umbauten dem von der Stadt aufgestellten Sanierungskonzept entsprechen. Es ist nicht notwendig, dass das Haus unter Denkmalschutz steht. Bei der Baumaßnahme müssen sämtliche Gewerke des Gebäudes nach dem aktuellen Stand der Bautechnik instandgesetzt bzw. modernisiert werden. Modernisierungen einzel-

ner Teile von Gebäuden (z.B. nur der Fassade) können nur in Ausnahmefällen gefördert werden.

Die Fördergelder müssen vor Beginn der Maßnahme beantragt werden. Zurzeit liegt das Limit des Zuschusses bei ca. 25% der förderungsfähigen Gesamtkosten. Ein höherer Förderanteil ist in berechtigten Ausnahmefällen, etwa bei eingetragenen Kulturdenkmälern, möglich. Für die Modernisierung gelten die Standards des sozialen Wohnungsbaus. Darüber hinausgehende Baustandards sind selbstverständlich

möglich, aber ebenso wenig förderungsfähig wie Aufwendungen für den Erwerb eines Gebäudes oder für die Innenausstattung.

In der Regel wird die erste Hälfte der Fördermittel ausbezahlt, sobald die Eigenmittel zur Sanierung verbraucht sind. Weitere 40% fließen nach Fertigstellung des Rohbaus. Nach Abrechnung der Kosten gegenüber der Sanierungsträgerin »Trave« und Bewilligung der Abrechnung durch die Investitionsbank Schleswig-Holstein kommen die restlichen 10% zur Auszahlung.

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, Büro für Öffentlichkeitsarbeit und Thorsten Wulf