

Lübecker Altstadtzeitung

Aktuelle Informationen zur Sanierung in der Altstadt

AUSGABE 8 / MÄRZ 2005

Nachgefragt

Offenes Wohnen ist modernes Wohnen

Ein Interview mit Insa Schröder-Ropeter, als Architektin verantwortlich für die Sanierung Glockengießerstraße 97

An wie vielen Sanierungen in der Lübecker Altstadt haben Sie schon mitgearbeitet?

Das Projekt Glockengießerstraße 97 ist die zweite große Sanierung eines Altstadtthauses, die ich plane und durchführe. Sonst bin ich überwiegend im Bereich Umbau und Sanierung von Häusern aus der Zeit von 1900 bis 1970 tätig. Auch da gibt es bei der Anpassung an neue Nutzungen viel zu tun, Grundrisse zu verändern oder Wärmedämmung nachzuholen. Die Glockengießerstraße war schon etwas Spezielles für mich: Da ging es darum, die alte Form denkmalgerecht zu rekonstruieren.

Was ist bei der Sanierung eines Altstadtthauses die besondere Herausforderung?

In der Innenstadt ist eine Sanierung viel komplexer, weil aufgrund der dichten Baustruktur immer auch die Nachbarn in die Überlegungen einbezogen werden müssen. Bei einem frei stehenden Einfamilienhaus habe ich diese Problematik nicht. Ein weiterer Unterschied liegt in den Holzbalkendecken. Die alte Tragstruktur muss gründlich untersucht werden, weil sie in vielen Fällen stark geschädigt ist. Dazu kommt, dass die Objekte in der Regel denk-

malgeschützt sind. Ich muss viel mehr Rücksicht nehmen, um möglichst viel von der vorhandenen Konstruktion zu erhalten. Wenn ich etwas wiederherstelle, muss ich mich fragen, was authentisch und angemessen ist.

In der Innenstadt haben sie in der Regel giebelständige Häuser, die relativ schmal und sehr tief sind. Daraus ergibt sich ein Problem mit der Belichtung: Sie haben in den unteren Stockwerken nur vorne und hinten Fenster. Da stellt sich die Frage, wie ich das in Nutzung bringen kann. Ich kann nur eine begrenzte Anzahl von Zimmern pro Geschoss anordnen. Vorteil: Die Räume werden dadurch größer. In der Glockengießerstraße kommt man jetzt in eine offene Diele, von der die Küche durch eine Schiebetür abgegrenzt ist. Von der Fläche her ist das mehr, als man sich normalerweise für ein Esszimmer gönnen würde. Das hat dann eine unheimliche Großzügigkeit. Modernes Wohnen heißt für mich auch offenes Wohnen.

Bei der Glockengießerstraße 97 gab es keine Nutzungsvorgaben zukünftiger EigentümerInnen. Wie entstanden die Ideen für die einzelnen Etagen?



Architektin Insa Schröder-Ropeter ist auf Altbauten spezialisiert: „Die Qualität liegt hier im Detail.“

Der neue Grundriss entwickelte sich aus bestimmten Voraussetzungen. Zum einen haben wir die Erschließung: Vorn die Eingangstür, ganz hinten die Treppe zu den oberen Stockwerken. Damit ist schon viel festgelegt. Sie müssen das Erdgeschoss durchqueren, um zur Treppe zu kommen. Das kann dann nur ein Gemeinschaftsraum für die ganze Familie sein.

Auch sonst hat sich der Grundriss für mich aus dem Bestand ergeben. Oben haben wir zur sonnigen Südseite hin den

Wohnraum angeordnet. Der Seitenflügel war als ein Raum vorhanden, da haben wir nichts verändert. Beim Dachgeschoss war die Frage, ob man es ausbaut oder nicht. Ich habe sehr für Ersteres plädiert. Hier gibt es Licht von der Straße, von hinten und von der Seite. Das ist jetzt von den Lichtverhältnissen her der attraktivste Raum. Das Dachtragwerk musste sowieso saniert werden und Dämmung brauchten wir auch. Die Kosten dafür, das dann noch mit einer Beplankung zu versehen, waren gemessen an

den Gesamtbaukosten und der dadurch gewonnenen Qualität gering.

Auf welche Details sind Sie beim Projekt Glockengießerstraße 97 besonders stolz?

Was uns besonders gut gefällt, sind die Türen von der Diele zum Hof. Schöne Elemente haben wir auch beim Übergang vom Windfang in die Diele und von der Diele zur Küche gestaltet. Dort gab es keinen alten Bestand und auch keinen Befund. Daher konnten wir frei gestalten und etwas Modernes entwickeln. Elemente aus Stahl mit kleinen Holzleisten und relativ großflächigen Verglasungen. Was die Gestaltung angeht, kann man bei der Sanierung eines Altstadtthauses stolz sein, wenn man etwas angemessen wiederhergestellt hat. Die Qualität liegt hier im Detail, ein großer Entwurf wie bei einem Neubau ist da gar nicht realisierbar. Stolz bin ich aber auch darauf, dass wir es schaffen werden, die Sanierung im Rahmen der im Vorwege geschätzten Baukosten abzurechnen.

Wie wohnen Sie privat, in einem Altbau?

Ja, ich wohne seit 16 Jahren in einem Gärtnerhaus von 1904 am Stadtrand von Lübeck. Das

■ Liebe Leserin, lieber Leser,

die Lübecker Altstadt bietet Raum für vielfältige Aktivitäten. Seien es Feste und Open-Air-Veranstaltungen in den Straßen oder das Wohnen und Arbeiten hinter den historischen Fassaden: Die Sanierungsbemühungen von Stadt und PrivateigentümerInnen ermöglichen modernes Leben in all seinen Facetten. Einige Einblicke in dieses Leben bietet Ihnen diese Ausgabe der Altstadtzeitung.

Ihre Redaktion

haben wir uns damals mit zwei Familien gekauft und nach meinen Plänen umgebaut. Die Vorderfront ist dem ursprünglichen Charakter entsprechend erhalten geblieben. Den hinteren Bereich, wo vorher nur Stall und Heuboden waren, haben wir modern gestaltet und auch dort Wohnräume geschaffen. Mein Büro habe ich in einem denkmalgeschützten Altbau in der Königstraße, mit wunderschönem Blick auf das Heiligen-Geist-Hospital und die Bürgergärten. Ich finde es wichtig, dass Arbeitsplätze in der Innenstadt erhalten bleiben und möchte mir auch künftig den unmittelbaren Bezug zur Altstadt bewahren.

Erbauliches

Altstadthaus sucht neue BewohnerInnen

Haus Glockengießerstraße 97 steht nach Sanierung zum Verkauf



Zimmer mit Aussicht: Im 1. Stock ist der Wohn- und Schlafbereich

Im Juni 2003 haben wir an dieser Stelle erstmals über die Sanierung des Hauses Glockengießerstraße 97 berichtet. Nach eineinhalb Jahren stehen die Bauarbeiten nun kurz vor dem Abschluss und das sanierte Haus, dessen Baugeschichte bis in das frühe 16. Jahrhundert zurückreicht, wartet auf neue BewohnerInnen.

Die Grundstücks-Gesellschaft »Trave« mbH, Sanierungsträger der Stadt, sucht jetzt KäuferInnen für das Altstadtthaus mit rund 230 qm Wohn-

Nutzfläche. Hinter der schlichten klassizistischen Straßenseite verbirgt sich ein großzügiges und vielseitig nutzbares Gebäude. Den Mittelpunkt des Lebens im Haus könnte künftig die großzügige Diele im Erdgeschoss bilden. Hier befinden sich auch der kombinierte Koch- und Essbereich mit Zugang zum kleinen privaten Innenhof, mehrere Abstellräume sowie ein Gästewc. Neben einem Zimmer mit Ofenanschluss im Seitenflügel gehört die Treppenanlage aus



Charme und Atmosphäre hinter klassizistischer Fassade

der Zeit um 1800 zu den besonderen Merkmalen des Hauses. Über diese Treppe und eine Galerie gelangt man ins erste Stockwerk mit dem Wohn- und Schlafbereich inklusive Badezimmer.

Nutzung flexibel

Das Dachgeschoss mit historischen Deckenbalken erstreckt sich offen über die gesamte Haustiefe. Es kann flexibel genutzt und nach Bedarf aufgeteilt werden. Entsprechende

Wünsche der KäuferInnen können vor Fertigstellung noch berücksichtigt werden. Auch die Fliesen und Sanitärprojekte für die Badezimmer sind noch wählbar. Beheizt wird das Haus durch eine moderne Gaskesseltherme.

Die untere Glockengießerstraße hat in den letzten Jahren durch mehrere Sanierungen eine erhebliche Aufwertung erfahren. Durch die Lage am östlichen Stadtrand sind sowohl die Innenstadt als auch Kanaltrave und Wakenitz schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in der direkten Umgebung, ein geschützter Kinderspielplatz liegt gegenüber im Blockinnenhof zur Hundestraße.

KaufinteressentInnen für das Haus Glockengießerstraße 97 können ein Exposé mit allen weiteren Informationen inklusive dem Kaufpreis bei der Grundstücks-Gesellschaft »Trave« mbH, Falkenstraße 11, 23564 Lübeck, anfordern. Ansprechpartner ist Frank Kähler, Tel. (0451) 799 66 - 308 oder E-Mail: sanierung@trave.de.



Die historischen Fensterformen auf der Rückseite wurden wiederhergestellt

Bauspielhaft

Neuer Glanz in alten Mauern

Trotz zweier Brände konnte das Haus in der Hundestraße 90 gerettet werden

Stefan Knabe hat sich nie vorstellen können, in der Altstadt zu wohnen. Dabei leitet er seit Jahren die Sanierung von Gebäuden – auch von Altstadt Häusern. In der Hundestraße 90 war er wieder als Bauleiter tätig. Erst als der Umbau in den letzten Zügen lag, kam ihm der Gedanke, selbst der neue Mieter zu werden.

Wenn man heute bei der dreiköpfigen Familie Knabe zu Gast ist, tritt man als Erstes die



Historische Fassade: unten Putz, oben Backstein

großzügige hohe Diele. Große Fenster auf der Südseite lassen das Sonnenlicht herein. Der Esstisch steht vor einem modernen Gemälde, die Küche ist durch eine Glaswand abgetrennt. „Die Diele ist unser Lebensmittelpunkt geworden“, erzählt Gabriela Knabe. „Der Raum ist im Winter warm, im Sommer kühl“, ergänzt ihr Mann. Ihre 20 Monate alte Tochter Elise hat hier genügend Platz zum Spielen. Eine Fußbodenheizung sorgt auch bei Minusgraden für kindgerechte Temperaturen. Der angrenzende Innenhof ist „eine richtige Wärmefalle“, wie Architekt Knabe meint. Als sie im September 2004 einzogen, konnten die frisch gebackenen AltstadtbewohnerInnen hier den Spätsommer genießen.

Als Knabe im Frühling 2003 die Bauleitung für die Sanierung übernahm, sah das Gebäude noch ganz anders aus. Es waren vor allem verkohlte Holzbalken zu sehen. Zweimal hatte es in dem denkmalgeschützten Haus gebrannt. Nach jahrelangem Leerstand war es total baufällig. Am besten war noch die vordere Hausfassade



Sonnige Diele als Lebensmittelpunkt: Familie Knabe

erhalten. Der Dachstuhl hingegen war stark angegriffen und nur mit Planen gesichert. Ein Schornstein krachte noch nach Beginn der Arbeiten in sich zusammen.

Mit viel Liebe saniert

„Wir mussten den Seitenflügel um vier Meter kürzen, weil der hintere Teil schon richtig abgesackt war“, erzählt Knabe. Beim Dach konnten die verkohlten Sparren zum Teil gerettet werden, über die

Halfte des Dachstuhls besteht heute noch aus Originalteilen. Der Bauleiter lobt die neuen HauseigentümerInnen: „Hier wurde mit viel Liebe und Geld saniert und erheblich mehr gemacht, als ursprünglich geplant war.“ So stellten Knabe und der für die Planung verantwortliche Architekt Holger Thöl gemeinsam mit dem Vertreter des Denkmalschutzes, Dietrich Oldenburg, bei Untersuchungen des Mauerwerks fest, dass die ursprünglichen Fenster auf

der Südseite viel größer waren als zuletzt im 20. Jahrhundert. Man entschied sich, die großen Lichtöffnungen wiederherzustellen. Sie machen die Diele jetzt zum attraktiven Wohnraum.

Als Bauleiter musste Knabe während der einjährigen Arbeiten ständig weit reichende Entscheidungen treffen. Nicht immer sind in solchen Fällen Bauherr oder Bauherrin telefonisch für Rückfragen erreichbar. „Wenn da Sachen teurer werden, ist das eine heikle Sache. Andererseits muss schnell entschieden werden, damit die Handwerker nicht herumstehen. Denn auch das kostet Geld.“ Als Mieter ist er nun mit dem Resultat seiner eigenen Arbeit sehr zufrieden. Die Deckenhöhen von 2,20 bis 3,50 Metern haben einen eigenen Reiz: „Wir haben ganz verschiedene Räume mit unterschiedlichen Atmosphären.“ Und eine große Wohnfläche von 290 m², an die man sich erst mal gewöhnen muss. Auch das Lebensgefühl in der Altstadt weiß die Familie inzwischen zu schätzen: „Vor der Haustür ist man gleich mitten im Geschehen und drinnen fühlt es sich gar nicht so an, als ob man in der Stadt wohnt.“



Zwei Brände hatten das Haus unbewohnbar gemacht

Wo steht's?

Raten Sie mit!



An welchem Haus befindet sich dieser Adler? Die Auflösung unseres Rätsels aus der siebten Ausgabe: Zu sehen war ein Schriftzug auf dem Dach des Eckhauses Glockengießerstraße / Königstraße.

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 Maas
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: Büro für Öffentlichkeitsarbeit, Christopher Cohen

Fotos: Hansestadt Lübeck, Grundstücks-Gesellschaft »Trave« mbH, Büro für Öffentlichkeitsarbeit, Ulrich Büning und Stefan Knabe

„Rippenstraße“ mit Charme und Atmosphäre

Die Fleischhauerstraße: ein gelungenes Beispiel für Stadterneuerung in der Lübecker Altstadt

Die Fleischhauerstraße ist eine der „Rippenstraßen“, die die zentrale Fußgängerzone der Lübecker Altstadt mit dem Freizeitbereich und den Parkplätzen an der Kanaltrave verbinden. Die Stadt hat sich entschlossen, diese wichtigen Verbindungsadern attraktiver zu gestalten. Die Fleischhauerstraße ist die erste, deren Umgestaltung 2001 in Angriff genommen wurde. Anlass war die Notwendigkeit, das Abwassersystem zu sanieren. Für die Umgestaltung holte sich die Stadt die HauseigentümerInnen, Gewerbetreibenden und AnwohnerInnen mit ins Boot, um über das zukünftige „Gesicht“ der Straße und die Nutzungsanforderungen gemeinsam zu diskutieren.

Über zwei Jahre zogen sich die Bauarbeiten hin, eine Zeitspanne, an die die betroffenen Anlieger mit gemischten Gefühlen zurückdenken. Bereits



Straßeneinweihung 2003

vor Baubeginn hatten sie sich zur Interessengemeinschaft Fleischhauerstraße zusammengeschlossen. Sie begleiteten die Arbeiten mit phantasievollen Aktionen und vielen kleinen Festen. „Wir haben sozusagen Blumen auf die Baustelle ge-

streut“, erklärt Hanne Kühner, die zur damaligen Zeit Sprecherin des Zusammenschlusses war.

Als größten Erfolg ihres gemeinschaftlichen Engagements wertet Hanne Kühner die Tatsache, dass es trotz erheblicher Beeinträchtigungen zu keiner Geschäftsaufgabe kam, obwohl Umsatzeinbußen zwischen 30 und 50 Prozent zu verzeichnen waren. In der Folge wurden viele HauseigentümerInnen sogar selbst aktiv und sanierten ihre Hausfassaden. Die Investitionen der Stadt haben damit zu nicht unerheblichen Privatinvestitionen geführt.

Flanieren, einkaufen oder einfach Altstadtflair erleben

Heute präsentiert sich die Fleischhauerstraße mit einem interessanten Mix kleiner, individueller Fachgeschäfte und Gastronomiebetriebe. Das fußgängerfreundliche Pflasterma-

terial, die neue Straßenbeleuchtung, die abgesenkten Bordsteine: Mit all diesen Maßnahmen hat die Straße deutlich an Attraktivität gewonnen. „Die FußgängerInnen können jetzt die gesamte Breite nutzen“, erläutert Marion Grönhagen vom Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lübeck das bauliche Konzept. Gern würde die Inte-

ressengemeinschaft auch das Kopfende jenseits der Königstraße in gleicher Weise umgebaut sehen, um noch mehr PassantInnen in die Fleischhauerstraße zu locken. Schon jetzt verbessert die Verkehrsberuhigung spürbar die Aufenthaltsqualität – für KundInnen, Geschäftsleute und private AnwohnerInnen gleichermaßen.



Die Fleischhauerstraße sieht fern: Fußball-EM 2004

Wortschatz

Ein Sanierungsverfahren bietet HauseigentümerInnen viele Förderungsmöglichkeiten. Aber auch KäuferInnen können von den rechtlichen Regelungen profitieren: Um Grundstücksspekulationen zu verhindern, bedarf der Verkauf eines Grundstücks in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der

schriftlichen Genehmigung der Gemeinde. Diese stimmt dem vereinbarten Kaufpreis nur zu, wenn er nicht erheblich über einem ermittelten Verkehrswert liegt und insbesondere keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen beinhaltet. Der Verkehrswert soll sich am Markt orientieren, die tatsäch-

lichen Eigenschaften und die Lage des Grundstücks widerspiegeln. Er wird von einer/m öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder dem Gutachterausschuss ermittelt. Dieser Ausschuss besteht aus einer/m Vorsitzenden – in Lübeck ist dies der Leiter des Katasteramtes – und eh-

renamtlichen GutachterInnen, die aus Berufsgruppen wie zum Beispiel ArchitektInnen, MaklerInnen und der Wohnungswirtschaft kommen. Beim Verkauf eines Hauses im Sanierungsgebiet beantragt der/die beurkundende NotarIn die Genehmigung des Vertrages bei der Stadt, die wiederum den Gutachterausschuss beauftragt, den Verkehrswert zu er-

mitteln. Das Grundstück samt Bebauung wird in Augenschein genommen. An der Besichtigung nehmen der/die Vorsitzende, zwei ehrenamtliche GutachterInnen und ein/e VertreterIn der Geschäftsstelle des Ausschusses teil. Je nach Anzahl der Anträge findet in Lübeck meist einmal wöchentlich eine solche Besichtigungsrunde statt.

Verkehrswert