

Lübecker Altstadtzeitung

Aktuelle Informationen zur Sanierung in der Altstadt

AUSGABE 3 / DEZEMBER 2003

Bauspielhaft

Wer in seiner Freizeit ein Musikinstrument spielt oder gar beruflich musiziert, kennt das Problem: Nicht selten gibt es Ärger mit den Nachbarn, dem Vermieter oder gar den eigenen Mitbewohnern. Der Grund? Zu viel „Lärm“.

Hier will ein neues Bauprojekt in der Lübecker Altstadt für Abhilfe sorgen. In der Fischergrube 80 - 82 entsteht ein Haus für Musikbegeisterte. In sechs oder sieben Wohnungen und zwei Büros / Praxen können Musiker nicht nur wohnen, sondern auch ungestört ihrem Hobby oder Beruf nachgehen.

Denn jede Wohnung und auch die Büros verfügen über ein bis zwei Räume, die schalltechnisch vom übrigen Gebäude getrennt sind. Zusätzliche Wände, Neoprenauflager für die Bodenplatten sowie besondere Fenster und Doppeltüren ermöglichen die akustische Isolierung.

Gedacht ist dieses besondere Angebot nicht nur für Musikerinnen und Musiker, sondern z.B. auch für Therapeuten oder einfach auch für alle, die Ruhe zum Wohnen, Studieren, Schlafen und Arbeiten brauchen.



Dank spezieller akustischer Isolierung können Musikliebhaber hier künftig ungestört wohnen und arbeiten

Musikzimmer in der Altstadt

Die Innenstadtlage in unmittelbarer Nähe zur Musik- und Kongresshalle und anderen kulturellen Institutionen Lübecks macht dieses Projekt zu etwas ganz Besonderem. Wo sonst können Musikerinnen und Musiker mitten in der Innenstadt Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden? Das ungewöhnliche Bauprojekt er-

füllt damit auch den Anspruch, eine lebendige und durchmischte Altstadt zu erhalten.

Als sogenanntes Baugruppenprojekt bietet dieses Vorhaben noch eine weitere Besonderheit: Es gibt keinen klassischen Investor. Stattdessen bildet sich über eine gemeinschaftliche Idee, in diesem Fall ein nachbarschaftlich-orientiertes Musikerhaus, eine Gruppe späte-

rer Wohnungseigentümer, die zusammen eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gründen. Diese übernimmt die Rolle des Bauherren - ein Vorgehen, welches viele Vorteile mit sich bringt.

Zukünftige Eigentümer planen mit

Die künftigen Eigentümer wirken von Anfang an mit bei der Planung der Wohnungen und

des Wohnumfeldes. Dadurch werden sehr individuelle Lösungen in Bezug auf die verwendeten Materialien, das Design und die Grundrissgestaltung realisiert. Dies ist im mehrgeschossigen Wohnungsbau eher unüblich. Zudem lernen die späteren Bewohnerinnen und Bewohner frühzeitig ihr nachbarschaftliches Umfeld kennen. Sie können Eigenleistungen zur Kostenreduzierung einbringen und maßgeschneiderte Förderungs- und Finanzierungsmöglichkeiten nutzen.

Die durchschnittlichen Gesamtkosten der Wohnungen und Büros betragen bei mittlerem Standard rund 1.900 EUR/qm (ohne Küche, Kauf- und Finanzierungsnebenkosten).

Das Grundstück wird von der städtischen Sanierungsträgerin Trave zur Verfügung gestellt. Das Konzept stammt vom Architekten Jörg Schreckenberg. Das Vorhaben wird begleitet durch die Conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft. Sie berät die zukünftigen Eigentümer in allen gruppenbezogenen und finanziellen Fragen und übernimmt die Rolle des Moderators in der

Liebe Leserin, lieber Leser,

festlich geschmückte Fassaden und Giebel im Lichterglanz - die Weihnachtszeit lädt einmal mehr dazu ein, mit wachem Auge durch die Lübecker Altstadt zu spazieren. In dieser Ausgabe der Lübecker Altstadtzeitung möchten wir Ihnen zwei weitere Sanierungsprojekte in der Fischergrube vorstellen und Ihnen erläutern, was unter einer Ordnungsmaßnahme zu verstehen ist. Ein Bericht über die Umbau- und Sanierungsplanung für das Haus in der Glockengießerstraße 97 setzt die Reihe „Erbauliches“ fort. „Nachgefragt“ haben wir dieses Mal beim Generalsekretär der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, dem ehemaligen Lübecker Bürgermeister Dr. Robert Knüppel. Wir hoffen, dass die Lektüre viel Anregendes für Sie bereithält. Ein besinnliches Weihnachtsfest und einen guten Start ins Neue Jahr wünscht Ihre Redaktion

Baugruppe. Weitere Informationen, z.B. über das nächste Baugruppentreffen, erhalten Sie bei Conplan unter der Tel-Nr. 871 11 36.

Mehr Platz im Hinterhof



Vor der Ordnungsmaßnahme ...



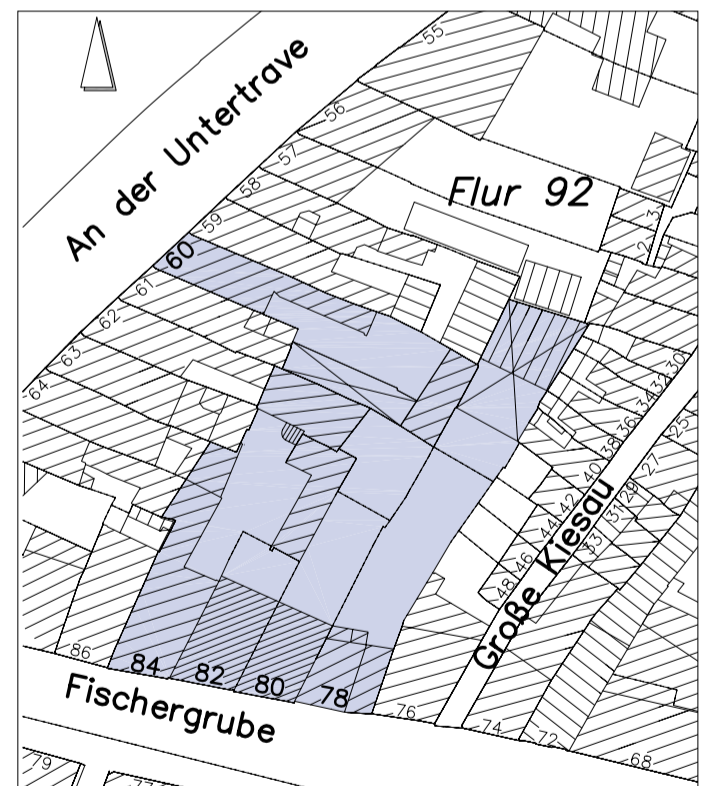
... und danach: Im Hof ist eine neue Freifläche entstanden

Auch das gehört zur Altstadtsanierung: Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Fischergrube 78 wurde jüngst ein zweigeschossiges Lagergebäude aus den fünfziger Jahren abgerissen. Hierbei handelt es sich um eine Ordnungsmaßnahme gemäß Sanierungskon-

zept. Der Abriss des Lagergebäudes geschieht in Abstimmung mit dem Bereich Denkmalpflege. Denn auch nach seiner Auffassung ist das Gebäude nicht als historisch bedeutende Bausubstanz einzustufen. Freuen können sich die Eigentümerinnen und Eigen-

tümer der Grundstücke Große Kiesau 32 - 42: Sie erhalten die Möglichkeit, durch den Ankauf einer Teilfläche ihre Grundstücke zu erweitern. Verbesserte Lichtverhältnisse, neue Blickbeziehungen und größere Grundstücke machen das Wohnen und Arbeiten noch attraktiver.

Das Grundstück Fischergrube 78 gehört zum Sanierungsgebiet „Block 92“, das von den Straßen Große Kiesau, Fischergrube, An der Untertrave und Engelsgrube umschlossen wird. Im südlichen Teil dieses Sanierungsgebietes ist viel in Bewegung: Das Vorderhaus, ein Seitenflügel und das Hinterhaus des Grundstücks An der Untertrave 60 werden demnächst saniert. Ein als Garage genutztes Quergebäude wurde abgerissen. Bereits abgeschlossen ist die Sanierung der Gebäude Fischergrube 84. Die Eigentumswohnungen werden durch den Sanierungsträger verkauft. Auf dem Grundstück Fischergrube 80/82 ist ein Neubau geplant (s. Beitrag oben).



Sanierungsgebiet „Block 92“: Die blau unterlegten Felder zeigen aktuelle und bereits durchgeführte Sanierungsvorhaben

Wortschatz

„Ordnungsmaßnahme“

Die Bauvorhaben im „Block 92“ (s.o.) machen es deutlich: Die Sanierung historisch wertvoller Bausubstanz beschränkt sich selten auf die Restaurierung eines einzelnen Gebäudes. In der Regel erfordert die städtebauliche Instandsetzung umfassendere Maßnahmen. Alle Mittel, die zur Beseitigung

der städtebaulichen Missstände erforderlich sind, legt ein vorab erstelltes Sanierungskonzept fest. Dieses umfasst auch die Durchführung so genannter Ordnungsmaßnahmen nach §147 Baugesetzbuch. Als Ordnungsmaßnahmen gelten solche Schritte, die über den eigentlichen Erhalt der Bausub-

stanz hinaus notwendig sind, um das festgelegte Sanierungsziel zu realisieren. Sie sollen, wie der Name besagt, „Ordnung schaffen“.

Ordnungsmaßnahmen regeln etwa den Abriss von nicht erhaltenswerter, maroder Bausubstanz zur Wiederherstellung

von Freiflächen. Sie bestimmen die Veränderung oder Umliegung von Gebäudezugängen und Einfahrten. Und sie ordnen mögliche Umstrukturierungen bestehender Grundstückszuschnitte an.

Nach dem Baugesetzbuch sind Städte und Gemeinden im Sin-

ne einer nachhaltigen Sanierung zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen verpflichtet. Müssen sie auf privaten Grundstücken durchgeführt werden, wird eine einvernehmliche Regelung mit den Eigentümern getroffen. Im Zweifelsfall kann die Ordnungsmaßnahme auch gegen den

Willen der Eigentümer durchgesetzt werden. Dies kommt zum Glück sehr selten vor, denn die Ordnungsmaßnahmen sind meistens auch in ihrem Interesse. Und nicht zuletzt werden die anfallenden Kosten zu 100% aus Städtebauförderungsmit-

Nachgefragt

„Es ist Beachtliches geleistet worden“

Ein Interview mit dem Generalsekretär der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, Dr. Robert Knüppel

Herr Dr. Knüppel, was ist die Deutsche Stiftung Denkmalschutz und welchen Auftrag hat sie?

Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz, im Jahre 1985 von 23 Unternehmen der Bundesrepublik Deutschland gegründet, hat den Satzungsauftrag, die Erhaltung und Wiederherstellung bedeutsamer Kulturdenkmäler in Deutschland zu fördern und die Notwendigkeit der Pflege und des Erhalts der Kulturdenkmäler in das Bewusstsein breiter Kreise der Bevölkerung zu vermitteln und die Bürgerinnen und Bürger zu aktiver Mithilfe zu bewegen.

Wo ist die Stiftung in Lübeck bisher aktiv geworden?

In der Hansestadt Lübeck hat die Stiftung in den Jahren 1992 bis 2003 34 Projekte gefördert und dafür 3,4 Mio. Euro eingesetzt. Zu den Förderprojekten zählen u. a. der Aegidienhof, die Grabung Alt Lübeck, das Beichthaus am Burgkloster, der Denkmalplan, das Schloß Rantzau, die Fundauswertung archäologischer Grabungen und zahlreiche Wandmalereien in Bürgerhäusern.

Wie können sich Lübecke-

rinnen und Lübecker in der Stiftung engagieren?

Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz wird in der Hansestadt Lübeck durch ein Ortskuratorium unterstützt, in dem ehrenamtlich tätige Bürgerinnen und Bürger die Arbeit der Stiftung in Lübeck begleiten und fördern. Das Ortskuratorium wird von Frau Monika Schedel geleitet (Tel.: 04 51-780 05).

Mit wem können Lübecke-rinnen und Lübecker Kontakt aufnehmen, wenn sie Fördermittel für ihre Sanierungsmaßnahmen beantragen möchten?

Es ist Kontakt zur Deutschen Stiftung Denkmalschutz in 53177 Bonn, Koblenzer Straße 75, Tel.: 0228-957380, aufzunehmen. Bei Förderanträgen gibt die Projektteilung, die unter der Leitung von Frau Architektin Ursula Thomas steht, Auskunft.

Als ehemaliger Bürgermeister von Lübeck sind Sie unserer Stadt sehr verbunden. Wie beurteilen Sie die bisherigen Sanierungsergebnisse in der Altstadt?

In der wissenschaftlichen Erfassung der historischen Lübecker Altstadt und der Erar-



Macht sich stark für Pflege und Erhalt deutscher Kulturdenkmäler: Dr. Robert Knüppel


beitung eines Denkmalplans nimmt die Hansestadt Lübeck unter den Städten in Deutschland eine Spitzenposition ein. Auch beim Erhalt der historischen Profan- und Sakralbauten ist in den Jahrzehnten nach dem 2. Weltkrieg Beachtliches geleistet worden, trotz der stets angespannten Haushaltslage der Stadt.

Zu der positiven Entwicklung hat beigetragen, dass die Kostbarkeit der das Stadtbild prägenden Denkmäler immer stärker in das Bewusstsein breiter Kreise unserer Bevölkerung gerückt ist. Beim Erhalt des historischen Stadtbildes und der historischen Stadträume geht es nicht allein um ein ästhetisches Anliegen, sondern um die historische Erinnerung als Erkenntnisgrundlage für unsere eigene, höchst gegenwärtige Existenz. Als Stadt des Weltkulturerbes hat Lübeck eine besondere Verpflichtung übernommen. Wenn in Lübeck vieles besser gelöst wurde als in anderen historischen Stadtgemeinden, dann nicht zuletzt auch deswegen, weil Lübeck in seinen Bürgerinitiativen, vor allem aber in der Possehl-Stiftung, um die wir in allen Städ-

ten Deutschlands beneidet werden, Institutionen besitzt, die kritisch, wachsam, aber vor allem auch konstruktiv fördernd und beratend für den Erhalt des historischen Stadtbildes eintreten.

Was würden Sie sich für die weitere Sanierung wünschen?

Natürlich, dass mehr Geld für den Erhalt der Kulturdenkmäler zur Verfügung steht und dass die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für den Sanierungsaufwand die Spardiskussionen beim Bund überleben. Auch angesichts der schrumpfenden öffentlichen Haushalte müssen die Mittel aus der Städtebauförderung und des städtebaulichen Denkmalschutzes weiterhin den Gemeinden zur Verfügung stehen. Schon allein deshalb, weil die Revitalisierung der historischen Stadt- und Ortskerne immer stärker ins Blickfeld der Sanierung rückt. Auf Dauer werden sie ihre Funktionalität nur erhalten und soziale Verwerfungen verhindern können, wenn sie den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Nutzerinnen und Nutzern eine hohe Lebensqualität bieten.



Laden mit Galerie u. Terrasse
in der Lübecker Altstadt

ca. 72 m² Nfl. in der Ergelstraße 80 zu vermieten. Miete Euro 500,00 zzgl. Nebenk. u. Mietsicherheit

Nähere Informationen erhalten Sie bei der Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ m. b. H. Falkenstraße 11 23564 Lübeck Tel.: 0451/799 66 104 (Frau Heldrich)

Wo stand 's?



Erbauliches

Glockengießerstraße 97: Familie oder Freiberufler?

In der letzten Ausgabe der Altstadtzeitung erläuterten wir Ihnen die Geschichte des Hauses Glockengießerstraße 97. Und Sie konnten sich ein Bild vom gegenwärtigen Zustand des Jahrhunderte alten Gebäudes

peter die zukünftigen Eigentümer heute noch gar nicht.

Viel Platz zum Leben

Über 200 qm Wohnfläche auf drei Geschossen wird das Haus nach der Sanierung bieten. Auf-

als Kinderzimmer geeignet wären. Der ausbaufähige Dachboden könnte um ein eigenes Bad ergänzt werden und ein wahres Teenager-Paradies bilden. Im kleinen Innenhof hinter dem Haus können Kleinkinder ge-

auch der Dachboden als Arbeitsfläche oder Studio ausgebaut werden. Im 1. OG stünde dann immer noch eine eigenständige Wohnung mit einem großzügigen Wohnraum sowie Schlaf- und Badezimmer zur Verfügung.

Individuelles Wohnen

Wie wir sehen, kann ein Altstadt haus auch nach mehreren Jahrhunderten noch modernen

Wohnansprüchen genügen, ohne dass wesentlich in die alten Strukturen eingegriffen werden muss. Zwar gibt es hier mehr Verkehrsfläche auf Treppen und Galerien als in einer ökonomisch optimierten Neubauwohnung. Doch bietet ein Altstadt haus mit seiner allgegenwärtigen Geschichte und den vielen individuell gestaltbaren Nischen ein klares Plus an Wohnqualität



Die Architektin Insa Schröder-Ropeter vor der freigelegten Hoffassade des Hauses

machen. Heute stellen wir Ihnen die Planungen für Umbau und Sanierung vor. Bevor geplant werden kann, stellt sich die Frage, für welche Zielgruppe das Haus umgebaut werden soll. Denn anders als bei einer privaten Sanierung kennen die städtische Sanierungsträgerin Trave und die Architektin Insa Schröder-Ro-

grund der großen Wohnfläche und des variablen Grundrisses wäre es vorrangig für zwei Zielgruppen geeignet: Familien mit Kindern oder Freiberufler mit eigenem Büro.

Für Familien ideal ist die offene Diele im Erdgeschoss, die genügend Platz für gemeinsame Aktivitäten bietet. Außerdem gibt es gleich mehrere Zimmer, die

fahrlos spielen, ein Spielplatz für die Älteren liegt gegenüber im Block zwischen Glockengießer- und Hundestraße.

Aber auch Freiberufler fänden in der Glockengießerstraße 97 ideale Bedingungen vor: So ließe sich das Erdgeschoss von Haupthaus und Seitenflügel als Büro- und Repräsentationsfläche nutzen. Alternativ könnte



Die großzügigen Räumlichkeiten im Erdgeschoss bieten sich zum Wohnen und Arbeiten an

Raten Sie mit!

Wo befand sich dieses Gebäude in der Lübecker Innenstadt? Die Auflösung unseres Rätsels aus der zweiten Ausgabe: Zu sehen war die Attika-Ansicht der Königstraße 11+13.

Gewusst wo

Wenn Sie weitere Informationen zur Sanierung der Lübecker Altstadt wünschen, sind Sie hier an der richtigen Adresse:

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtsanierung
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

Impressum:

Die „Lübecker Altstadtzeitung“ erscheint vierteljährlich als Sonderseiten in der „Lübecker Stadtzeitung“.

Herausgeberin: Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtsanierung, Mühlendamm 12, 23552 Lübeck. (Leserschriften bitte an diese Adresse)
Redaktion: Büro für Öffentlichkeitsarbeit, Christopher Cohen
Fotos: Hansestadt Lübeck, Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH, Dr. Knüppel, Conplan GmbH