



1

Foto: Stephan Baumann

# BAULICHE FRISCHEKUR

**ppp architekten + stadtplaner: Wohnhochhaus Sterntalerweg in Lübeck**

Häufig gehören Hochhäuser zu einem der beiden Extreme: vernachlässigte Vielgeschossler in Brennpunktvierteln oder High-End-Luxus-Tower für betuchte Einzeleigentümer. In Lübeck steht nun ein saniertes Wohnhochhaus, wie wir noch viele in Deutschland brauchen werden, mit hoher gestalterischer Qualität, energetisch angepasster Gebäudehülle und bezahlbaren Mieten.

Text: Nina Greve | Fotos: Stephan Baumann, Nils Bergmann, ppp architekten + stadtplaner



Foto: Stephan Baumann

Der Stadtteil Moisling läuft für viele Menschen in Lübeck unter dem Begriff »Brennpunktviertel« und auch das Hochhaus am Sterntalerweg zeugte von problematischen Wohn- und Lebensverhältnissen. Doch in Moisling gerät derzeit sehr viel in Bewegung. Das tatsächlich auch geographisch, vor allen Dingen aber sozial abgehängte Stadtviertel soll nun über das Städtebau-Förderprogramm »Sozialer Zusammenhalt« eine neue Mitte bekommen: Um das Viertel aufzuwerten, gab man ihm einen eigenen Bahnhofspunkt, stärkte das Nahversorgungszentrum am Markt durch private und öffentliche Dienstleistungen und schuf attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum im Neubau und im Bestand. Das jetzt sanierte und stark aufgewertete Wohnhochhaus mit dem markanten Knick gehört zwar nur am Rande zu dieser Maßnahme, hatte aber dennoch eine gewisse Startschuss-Wirkung in dem Prozess.

Bauherrin war die ortsansässige Grundstücks-Gesellschaft Trave. Als sie 2018 einen Realisierungswettbewerb für das 1968 errichtete Gebäude ausschrieb, war das Haus bereits in einem sehr schlechten Zustand. Die Freisitze der Wohnungen durften teilweise aus statischen Gründen nicht mehr genutzt werden, immer mehr Mieter waren ausgezogen, zuletzt hatte die Eigentümerin einen gezielten Leerstand angestrebt.

Die jetzige Sanierung des Gebäudes, bei der 80 % des Bestands erhalten werden konnten, erscheint nun wie eine Frischekur, ein baulicher Neubeginn mit gestalterischem und energetischem Zugewinn. Die einfache und dabei so effektive Intervention bestand darin, vor die beiden Längsfassaden je ein separates »Regal« aus Stahlbetonfertigteilen zu stellen – im Norden dient es der Erschließung, im Süden nimmt es die Freisitze der Wohnungen auf. Es sorgt für mehr Fläche und eine kompaktere, energetisch sinnvollere Gebäudeform. Dabei greift es Gliederung und Struktur des Bestands auf, sodass der Bau trotz seines starken Wandels nicht gänzlich überformt wirkt. Gleichzeitig wurde das Hochhaus um ein Geschoss aufgestockt, was seine Landmark-Wirkung unterstreicht und seine Gesamtproportion wieder an den Ursprungsbau annähert. »



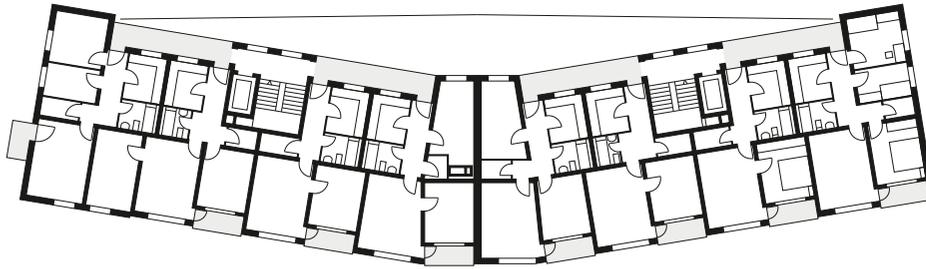
Foto: Nils Bergmann

**1** Ein Gemeinschaftsraum und zwei Arztpraxen beleben das Erdgeschoss, Wintergärten als thermische Puffer verbessern die Energiebilanz der oberen Stockwerke.

**2** Mit seinen golden schimmernden Metallgeländern setzt das Hochhaus ein deutlich sichtbares Zeichen der Aufwertung im Quartier.

**3** Südseite vor dem Umbau: Die »Problemzone Erdgeschoss« zeigte sich eher geschlossen und abweisend.

Grundriss Regelgeschoss Bestand, M 1:500



Grundriss Regelgeschoss, M 1:500



neueu  
alt  
Abbruch

## Gitterroste an der Fassade

Die Idee, durch eine vorgesetzte Struktur zusätzliche Flächen zu schaffen und gleichzeitig das Gebäude energetisch zu sanieren, ist nicht neu und erinnert an die Projekte des Architekturbüros Lacaton Vassal. Das soll die Arbeit des Lübecker Büros ppp architekten + stadtplaner jedoch nicht schmälern – im Gegenteil. Im Fall des Sterntalerwegs wurden die beiden vorgesetzten Regale aus hellen, fast weißen Stahlbetonfertigteilen errichtet. Auf der Südseite wird die Last dabei über V-Stützen im Erdgeschoss in den Achsen der Wohnungstrennwände in die Fundamente eingebracht. Auf der Nordseite steht das Regal auf der Decke des eingeschobenen, eingeschossigen Vorbaus. Die Lasten werden dort über Stahlbetonbalken und -stützen in die Fundamente geleitet.

Jeder Wohnung wurden ein Wintergarten und eine Loggia zugeordnet, die jeweils in strikter Geometrie übereinandersetzen. Dabei sind die Balkone in der 9. Etage nicht mehr überdacht, sodass der obere Abschluss des Gebäudes an die Zinnen einer Burg erinnert und die Wintergarten-Vertikale besonders betont wird.

Spannend sind die Geländer aus einfachen Gitterrosten, die in einem dunklen Goldton lackiert wurden. Sie sitzen als leichte Horizontalbänder auf der Südseite nicht nur vor den Balkonen, sondern auch vor den vertikalen Wintergärten und auf der Nordseite vor den tragenden Stahlbetonpfeilern. Etwas irritierend in der Gesamtansicht sind auf beiden Seiten die Regenfallrohre, die wie freistehende Stützen prominent an der Vorderkante von Balkonen und Lauben-

gängen platziert sind – auf Wunsch des Bauherrn sollten sie großen Abstand zur Außenwand halten, um hier mögliche Schäden zu vermeiden.

Der Goldton der Gitter begegnet einem dann wieder im Treppenhause als Anstrich des Handlaufs, als Beschriftung der Etagen oder bei den metallenen Briefkästen im Erdgeschoss. Was übertrieben und gewollt wirken könnte, trifft hier das richtige Maß an Aufwertung, ohne über das Ziel hinauszuschießen.

## Gesamtidee und bauliche Umsetzung

Vor der Sanierung wurden die Wohnungen pro Etage über vier kurze Laubengänge mit vielen Vor- und Rücksprüngen in der Fassade erschlossen, sodass die Gebäudehülle energetisch nicht gut in den Griff zu bekommen war. Nun sitzt die neue, durchlaufende Laubengängerschließung vor der jetzt sehr kompakten Form, die mit einem Wärmedämmverbundsystem gut verpackt werden konnte.

Den oberen Abschluss des Gebäudes hatte vor der Sanierung ein Mansarddach gebildet, unter dem sich Abstellräume der Mieterinnen und Mieter befanden, die jedoch kaum genutzt wurden – im Grunde ein verschenktes Stockwerk. Mit dem Umbau wurde es durch ein normales Wohngeschoss ersetzt und das Hochhaus somit um acht Wohnungen erweitert. Zudem durften vor der Sanierung die Einheiten des 8. Obergeschosses aus Brandschutzgründen >



Foto: ppp architekten + stadtplaner

4



Foto: Stephan Baumann

5



Foto: Stephan Baumann

6

4 Ungenutzte Aussichtslage: Hinter der Kupferhaut des Dachgeschosses lagen Abstellräume für die Bewohner.

5 Statt vier kurzer Laubengänge pro Etage gibt es jetzt einen langen. Dennoch muss man maximal an einer Nachbarwohnung vorbeigehen, um zur eigenen Einheit zu gelangen.

6 Eigenwilliges Detail: die freistehenden Regenrohre vor dem Geländer des Laubengangs.



Foto: Stephan Baumann



Foto: Stephan Baumann

7/8 Eine Raumschicht aus neuen Freisitzen wurde vor den Bestand gestellt und trägt ihre Lasten über V-förmige Stützen im Erdgeschoss ab.

9 Angesichts des häufig strammen Winds in Küstennähe erhielten die Wohnungen sowohl einen Wintergarten als auch eine geschützte Loggia.



Foto: Stephan Baumann

› nicht mehr vermietet werden, da der zweite Fluchtweg fehlte – Fenster lassen sich in dieser Höhe nicht anleiten. Weil die neue Erschließung Zugang zu zwei Treppenhäusern bietet, konnten auch diese 8 Wohnungen wieder aktiviert werden.

Im Erdgeschoss des Hauses sind zwei Praxiseinheiten sowie ein gut ausgestatteter Gemeinschaftsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner untergebracht. Die Grundstücksgesellschaft hat bereits aus anderen Projekten gute Erfahrungen mit solchen Gemeinschaftsräumen gemacht und weiß diese zu bespielen.

Wie lief die Sanierung konkret ab? Zunächst mussten die Betonbrüstungen der alten Laubengänge abgenommen werden, bevor das neue »Regal« aus Stahlbetonfertigteilen vor das Gebäude gestellt wurde. Nachdem Stahlunterzüge die Aussteifung übernommen hatten, wurde an der Nordseite jeweils die Fassade zwischen Küche und altem Laubengang abgerissen und durch eine weiter außen liegende Fassade ersetzt. Nun konnte in dieser Ebene, wie beschrieben, das Gebäude mit einem mineralischen WDVS gedämmt werden. Die neue Erschließung sitzt entsprechend in der kalten Zone davor. Analog verfuhr man an der Südseite mit den Loggien vor den Wohnzimmern.

Aufgrund höherer Horizontallasten durch die größere Gebäudetiefe und der damit verbundenen größeren Windangriffsfläche an den Schmalseiten des Gebäudes musste die Längsaussteifung verstärkt werden. Bis zum vierten Obergeschoss doppelte nun neue Stahlbetonscheiben einzelne Wände innerhalb der Wohnungen auf. Im Erdgeschoss wurden die Unterzüge der Decke durch aufgeklebte Faserverbundverstärkungen (FVK) statisch ertüchtigt. Die Fundamente des Bestands brauchten keine Verstärkung. Eine Überraschung lieferten die ungleichen Fußbodenhöhen, eine Herausforderung, wenn alle Wohnungen einer Etage an denselben Fertigteil-Lauben-

gang angeschlossen werden sollen. Putze, Farben, Dämmstoffe und Kleber wurden auf Asbest und andere Schadstoffe untersucht, doch zum Glück waren nur geringe Mengen vorhanden, die ausgebaut werden mussten.

## Zielgruppe und Ausstattung

Die Wohnungsbaugesellschaft wünschte sich bei der Belegung eine Durchmischung älterer und jüngerer Bewohnerinnen und Bewohner sowie von Singles, Paaren und Familien. Geförderte Sozialwohnungen gibt es im Hochhaus Sterntalerweg nun allerdings nicht mehr. Durch einen sehr hohen Gebäudebestand der Grundstücksgesellschaft in Moisling gibt es im Quartier insgesamt dennoch einen hohen Anteil geförderter Wohnungen. Die Kaltmieten der frei vermieteten Einheiten liegen zwischen 9,90 Euro und 12,75 Euro pro m<sup>2</sup>. Von den insgesamt 72 Wohnungen sind jetzt 8 barrierearm gemäß Landesbauordnung.

Die Struktur der Wohnungsgrundrisse wurde aus dem Bestand weitgehend übernommen, sodass in den Regelgeschossen Bäder und Küchen wieder an denselben Stellen sitzen, allerdings konnten sie leicht vergrößert werden. Auch die Zimmereinteilungen entsprechen dem Bestand. In der 9. Etage gibt es nun auch Einheiten mit großzügigen Wohnküchen oder einem offenen Wohn-Ess-Koch-Bereich. Die Ausstattung ist hingegen auf allen Geschossen gleich und orientiert sich mit Kunststofffenstern und einem Vinylbodenbelag an der Idee, eine Luxussanierung zu vermeiden und stattdessen bezahlbare Mieten für eine möglichst breite Interessentengruppe anbieten zu können. •

**STANDORT:** Sterntalerweg 1–3, 23560 Lübeck

**BAUHERRIN:** Grundstücks-Gesellschaft Trave, Lübeck

**ARCHITEKTUR:** ppp architekten + stadtplaner, Lübeck

**ÖRTLICHE BAUÜBERWACHUNG:** Knabe + Horn – Das Bauleitungsbüro, Lübeck

**TRAGWERKS- UND BRANDSCHUTZPLANUNG:** AWB Ingenieure, Lübeck

**TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG:** Planungsgruppe KMO, Eutin

**ENERGIEKONZEPT:** KAplus – Ingenieurbüro Vollert, Eckernförde

**LANDSCHAFTSARCHITEKTUR:** Arbos Landscape, Hamburg

**BGF:** 11 145 m<sup>2</sup>

**BAUKOSTEN:** ca. 21,5 Mio. Euro

### HERSTELLER:

Wintergarten-Fassade: Lumon Dreh-Schiebeverglasung raumhoch,  
[www.lumon.com](http://www.lumon.com)

Eingangsfassade: Schüco FWS 60 mit Eingangstür Stahl-System Jansen,  
[www.schueco.com](http://www.schueco.com)

Fassadenfliesen: Agrob Buchtal Craft mittelgrau, zum Teil als Spitzprofil,  
[www.agrob-buchtal.de](http://www.agrob-buchtal.de)

Mineral-Leichtputz: 2,0 cm durchgefärbt, warmweiß abgetönt auf WDVS:  
Caparol Capatect K20, [www.caparol.de](http://www.caparol.de)

# WENIGER IST MEHR.

## ROHRRAHMENTÜREN VON TECKENTRUP

Ob große Architekturikonen unsere Rohrrahmentüren in ihre Bauten integriert hätten? Spekulation. Ob unser Design, unsere Transparenz und kompromisslose Qualität ihnen alle Ehre gemacht hätten? Sicher!

Denn Rohrrahmentüren von Teckentrup lassen Innen- und Außenräume verschmelzen. Für maximalen Lichteinfall sorgen dabei die filigranen Profile. Ihr zeitloses Design verdanken die Türen verdeckt liegenden Bändern und Türschließern (bis zu T90 und EI,90). Zusätzlich sind sie Cradle zu Cradle zertifiziert und durch normkonformes Nachrüsten auch eine Investition in die Zukunft. Eigenschaften, die auch heutige Architekturikonen begeistern, denn weniger ist oft mehr.

Erfahren Sie mehr auf  
[www.teckentrup.biz/architekten](http://www.teckentrup.biz/architekten).

[WWW.TECKENTRUP.BIZ](http://WWW.TECKENTRUP.BIZ)



**TECKENTRUP**  
DOOR SOLUTIONS