



HALLE ★ *Die Stadt*

Mitteilungen

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2005/05332**
Datum: 19.10.2005
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB II Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	08.11.2005	öffentlich Kenntnisnahme

**Betreff: Mitteilung zur Sitzung des Gestaltungsbeirates am 05.09.2005 -
öffentlicher Teil**

Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates zu folgenden öffentlichen Vorhaben werden zur Kenntnis gegeben:

1. HWG Sanierung Zenkerstraße 2-4
2. HWG Umbau Ladenzone Moritzzwinger
3. Neubau Talstraße 26b
4. EKZ Heide-Süd
5. GWG Umbau Wohngebäude Oleanderweg

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Protokoll

17. Sitzung des Gestaltungsbeirates am 05.09.2005 - öffentlicher Teil im Stadthaus - Wappensaal

Zu beratende Vorhaben und Projekte:

1. HWG Sanierung Zenkerstraße 2 - 4
2. HWG Umbau Ladenzone Moritzzwinger
3. Neubau Talstraße 26b (Wiedervorlage)
4. EKZ Heide-Süd
5. GWG Umbau Wohngebäude Oleanderweg

Vor Beginn der Tagung erfolgte eine Vor-Ort-Besichtigung der zu beratenden Vorhaben und Projekte. Von Seiten der Verwaltung nahmen der Beigeordnete Herr Dr. Pohlack und der stellv. Fachbereichsleiter Herr Weber teil.

Nach Begrüßung der Teilnehmer eröffnete der Vorsitzende, Herr Professor Fingerhuth, die 17. Tagung des Gestaltungsbeirates.

Entschuldigt war: Frau Prof. von Seggern

1. Vorhaben: HWG Sanierung Zenkerstraße 2 - 4
2. Vorhaben: HWG Umbau Ladenzone Moritzzwinger
Moderatorin: Frau Dr. Doehler-Bezahdi

Herr Weber gab im Rahmen einer Beamerpräsentation eine kurze Einführung zur der Situation der Plattenbauten in der Innenstadt sowie zur geplanten Sanierung und bezog sich dabei auf einen im vorigen Jahr durchgeführten Workshop mit Architekturbüros zum Thema 'Plattenbauten in der Innenstadt'. Die dort herausgearbeiteten Leitlinien für eine Sanierung dieser Plattenbauten soll die Grundlage für weitere Planungen in diesem bilden. Herr Scherlies von der HWG gab einen Überblick über die derzeitige Beschaffenheit der Plattenbauten, zur Vermarktung und den künftigen Sanierungsmaßnahmen.

Herr Zeigermann, ebenfalls Vertreter der HWG, stellte mittels Beamerpräsentation das Projekt, Umbau Ladenzone Moritzzwinger/Brunos Warte vor.

Frau Letzel vom Architekturbüro letzel/freivogel erläuterte im Rahmen einer Beamerpräsentation die Leitlinien des Workshops. In der anschließenden Diskussion ging es im wesentlichen um die Ausarbeitung von Gestaltungsrichtlinien in Anlehnung an den Workshop mit dem Ziel, mit wenig gestalterischen Mitteln das Bestmögliche zu erreichen.

3. Vorhaben: Neubau Talstraße 26b (Wiedervorlage)

Moderator: Herr Kleine

Der Planer Herr Franz stellte anhand von Folien/Ansichten und einem Modell die geänderte Variante zum Neubau des Gebäudes Talstraße 26b vor.

Wesentliche Diskussionspunkte waren die Dachform, die Gliederung des Baukörpers sowie die Farb- und Materialwahl.

4. Vorhaben: EKZ Heide-Süd

Moderatorin: Frau Prof. Deubzer

Das Vorhaben wurde von dem Investor des Bauvorhabens Herrn von Reiche anhand von Planunterlagen vorgestellt.

Es sollen ein Discounter (Verhandlungen liefen mit den ALDI-Konzern), ein Getränkemarkt, ein Bäcker, Fleischer u. a.) als Nahversorgungszentrum entstehen.

Herr Weber und Herr Braunschweig v. FB Stadtentwicklung gaben einen Überblick über die Entwicklung von Heide-Süd.

Der Gestaltungsbeirat empfahl nach der Diskussion, zu prüfen, ob eine Anpassung der baulichen Hülle an die Umgebung (abweichend von den üblichen ALDI-Bauten) denkbar wäre und schlug dazu dem Bauherrn vor, ein kleines zeitnahes Planungsgutachten in Auftrag zu geben.

5. Vorhaben: GWG Umbau Wohngebäude Oleanderweg

Moderatorin: Frau Prof. Pinardi

Der Planer Herr Forster stellte im Rahmen einer Beamerpräsentation und Modell seine Planung für den Umbau des Wohnblock des Oleanderweg vor.

Ziel der Sanierung des Wohngebäudes soll sein, den Mietern verschiedene Wohnungstypologien anzubieten mit Veränderung/Anpassung der Grundrisse an die versch. Bedürfnisse (evtl. auch ‚Mehrgenerationswohnen‘), Aufwertung des Umfeldes durch neu gestaltete

Grünzüge und Schaffung von Mietergärten.

Herr Forster begrüßte die fachliche Diskussion und bedankte sich für die konstruktive Auseinandersetzung. Er sprach sich für eine weitere Begleitung durch den Gestaltungsbeirat aus.

Seitens der Verwaltung wurde noch einmal darauf hingewiesen, dass die Vorschläge für die Zusammensetzung der GB-Mitglieder (5 Mitglieder) für den neu zusammengesetzten Gestaltungsbeirat spätestens bis zum Jahresende im FB Stadtentwicklung und -planung bei Frau Schmiedehaus zu melden sind.

Terminvorschlag für die nächsten Tagungen des Gestaltungsbeirates:

- **Montag, 14. November 2005** und
- **Montag, 06. Februar 2005**

Ende der Veranstaltung: ca. 17:45 Uhr

Anlage: Empfehlungen mit Begründung
Lageplan mit Standorten der Vorhaben

G e s t a l t u n g s b e i r a t

17. Sitzung am 05.09.2005

Vorhaben:	HWG Sanierung Zenkerstraße 2 - 4 HWG Umbau Ladenzone Moritzzwinger
-----------	---

Moderatorin: Frau Dr. Doehler-Behzadi

Gemeinsame Empfehlung mit Begründung:

Der innerstädtische Wohnungsbau zwischen der Großen Wallstraße/Geiststraße über die Kleine Ullrich- und Große Klausstraße bis hin zur Brunos Warte wird zunächst in seinem städtebaulichen Gesamtzusammenhang vorgestellt.

Ein Workshop mit verschiedenen Architekturbüros hatte grundsätzliche Haltungen und konzeptionelle Aussagen erbracht. Ein jeweils spezifisches Eingehen auf den Einzelstandort war hier als die richtige Vorgehensweise vereinbart worden.

Die HWG als Eigentümerin von ca. 1800 WE hat in diesem Bereich eine problemlose und ökonomisch stabile Vermietungssituation. Die behandelten Umgestaltungsaufgaben sind prototypisch: eher kleine, punktuelle, wenn man so will – auch zufällige Eingriffe.

Der Gestaltungsbeirat diskutiert darüber, ob die zum Teil weit fortgeschrittenen Maßnahmen an der Zenkerstraße in ihren Details der generellen Strategie entsprechen.

Die vom Architekturbüro Letzel/Freivogel vorgestellte „reduzierte Intensität“ der Gestaltung und der sorgfältige Umgang selbst bei den kleinsten Eingriffen wird grundsätzlich für gut befunden. Freilich agieren sie sehr spät in einem eng gesteckten Rahmen, der für die Zenkerstraße 2 - 4 grundsätzliche Vorentscheidungen bereits abgesteckt hat.

Der Gestaltungsbeirat ist vor allem skeptisch, was die getroffene Entscheidung für das Wärmedämmverbundsystem angeht. Dieses erzeugt eine Außenwirkung, die sich weit von der ursprünglichen Wirkung der Plattenfassade entfernt. Gerade für das Ensemble Brunos Warte werden durch den Gestaltungsbeirat konzeptionelle und architektonische Eigenarten diskutiert, die nahe legen, dieses Beispiel des „postmodern dekorierten“ innerstädtischen Plattenbaus der späten DDR-Jahre unter Denkmalschutz zu stellen. Gestaltungsdetails wie Wintergartenverglasung, Balkonbrüstungen aus Industrieglas u. a. sind es wert, unter dem Aspekt des Erhaltes bzw. der Rekonstruktion behandelt zu werden.

Dieses muss nicht in eine streng konservatorische Haltung münden, sondern soll eine funktions- und marktgerechte Weiterentwicklung des Bestandes ermöglichen, ohne seine Herkunft zu negieren und seine gestalterische Aussage und Kraft zu verwässern.

Als Beispiel kann die Umgestaltung der Erdgeschoss- bzw. Ladenzone dienen, die von der HWG mit einer deutlichen Verbesserung der Grundrissqualität vorgesehen wird. Um hier eine große Sorgfalt im Detail (Gliederung der Fensteröffnungen, Materialität) walten zu lassen, empfiehlt der Gestaltungsbeirat eine künstlerische Oberleitung in Permanenz zu installieren. Diese soll auch dazu dienen, weitere anstehende Umgestaltungen rechtzeitig vorzubereiten und auf diese Weise die noch generellen Orientierung des Workshops zu präzisieren und sie schließlich umzusetzen.

G e s t a l t u n g s b e i r a t

17. Sitzung am 06.09.2005

Vorhaben: Neubau Talstraße 26 b

Moderator: Herr Kleine

Gemeinsame Empfehlung mit Begründung:

Bei der 1. Vorlage dieses Vorhabens in der 15. Sitzung am 04.04.2005 hatte der Gestaltungsbeirat eine Beruhigung der Dachlandschaft sowie des durch Mittelrisalite gegliederten Baukubus und die Verkleidung des Betonsockels mit Porphyrsteinen empfohlen.

In wesentlichen Punkten ist der Verfasser diesen Empfehlungen gefolgt:

Der Sockel ist nunmehr nicht nur mit Porphyr verkleidet, sondern der Treppenaufgang folgt auch der Topografie, was der Raumgliederung gut tut. Der Wegfall des Risalits gibt dem Kubus größere Prägnanz. Allerdings bleibt die Gestaltung der Gartenfassade hinter den auch vom Entwurfsverfasser proklamierten Ziel der Großzügigkeit zurück.

Hier empfiehlt der Gestaltungsbeirat, die Betonung des Risalits durch das vertikale Fenster und die die Traufhöhe durchstoßende Mauermaße zu überdenken bzw. auf diese Betonung zu verzichten.

Ähnliches gilt für die Südfassade:

Hier ist nicht plausibel, dass die rot getönte Eternitverkleidung des Dachgeschosses vor den Kubus geblendet wird. Hier wäre wieder einmal weniger mehr.

Kritik zog auch das Tonnendach auf sich, das ortsfremd ist. Da es jedoch nicht verletzend ist, ist es Aufgabe des Gestaltungsbeirates, seine eigenen Präferenzen dem Entwurfsplaner vorzuschreiben.

Für die Gesamterscheinung problematischer und bedeutungsvoller ist die Farbgestaltung. Die widersprüchlichen Darstellungen verraten Unsicherheit.

In der Diskussion wurde ferner offenbar, dass die Tiefgarageneinfahrt sehr wohl einspurig ausgebildet werden könnte, was gestalterisch zu begrüßen wäre. Auch bei dem Tor ist wichtig, dass es sich farblich (beispielsweise in Anthrazit oder Dunkelrot) dem Porphyr anpasst und nicht etwa „hochglänzend“ heraussticht.

G e s t a l t u n g s b e i r a t

17. Sitzung am 05.09.2005

Vorhaben: EKZ Heide-Süd

Moderatorin: Frau Prof. Deubzer

Gemeinsame Empfehlung mit Begründung:

Herr von Reiche erläutert den vorliegenden Bauantrag. Der Bedarf an Nahversorgungsunternehmen in diesem Entwicklungsgebiet ist begründet und nachvollziehbar. Eine Standortanalyse hat die Ausweisung der Flächen am Helene-Stöcker-Platz als einzig möglichen Baugrund ergeben; damit ist allerdings eine Veränderung der bisherigen Planung verbunden, die eine Ausweisung im unteren Bereich unmittelbar am Wohngebiet vorsieht. Obgleich die neuen Erkenntnisse bereits vom Fachbereich Stadtentwicklung, Herrn Braunschweig, als weitere Planungsgrundlage anerkannt worden sind, sollte die Frage hinsichtlich der Bewertung dieser beiden alternativen Standorte noch einmal auf einer breiten Ebene diskutiert werden, bei der alle entscheidungsrelevanten Planungsebenen einbezogen werden. Eine einseitige Bewertung dieser neueren Entwicklung führt zu einer großen Unsicherheit in den weiteren stadtplanerischen Überlegungen.

Die privilegierte Lage dieses neuen Baufeldes für die Nahversorgung verpflichtet zu einer sauberen baulichen Ausgestaltung der neuen Bauobjekte ALDI-Markt und Getränkemarkt. Landläufig weist sich der ALDI-Konzern durch eher banale und biedere Einheitsbauten aus, die scheinbar jeden baulichen Anspruch betont ausgrenzen. Herr von Reiche beschreibt in seinen Ausführungen das Maß der baulichen Anpassung, das sich aus seiner Sicht in einer Modifizierung des Dachraumes erschöpft, und er hält eine „architektonische Lösung“ gegen die Interessen der Mieter für nicht vertretbar. Unterstellt man dem Konzern ein Interesse an dem „Selbstverständlichen“, so eröffnen sich dann doch weitere Planungsspielräume. Neuere Bauvorhaben in anderen Bundesländern sind Belege dafür.

Ziel ist ein mit Sorgfalt entwickelter, einfacher Baukörper. Entscheidend ist - auf der Grundlage der funktionalen Bedingungen der späteren Nutzung - ein klares konstruktives Prinzip (mit oder ohne Dachneigung). Eine Scheune, ein typologisch sauberer Bau, bei dem die Konstruktion und die Materialität (vielleicht aus Holz) die Qualität bestimmen. Nicht banal, nicht trivial - keine Gewerbewüste.

Um hier einen gehaltvollen Beitrag zu erreichen, muss die Orientierung und Situierung der beiden Baukörper auf dem Grundstück neu ausgelotet werden. Dabei muss die Einbindung der neuen Bauten in den Landschaftsraum überlegt und optimiert werden. Unverständlich ist bei der vorliegenden Planung die Lage des kleinen zentralen Außenbereiches, der isoliert zwischen den Gebäuden liegt, während doch sehr viel deutlicher eine Vernetzung mit dem dort außerordentlich großzügigen Landschaftsraumes angestrebt werden sollte.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt dem Bauherrn ein kleines, zeitnahes Planungsgutachten. Die Stadtplanung kann dem Bauherrn geeignete Partner vorschlagen und das weitere Vorgehen erläutern.

Um Wiedervorlage wird gebeten.

G e s t a l t u n g s b e i r a t

17. Sitzung am 05.09.2005

Vorhaben: GWG Umbau Wohngebäude Oleanderweg

Moderatorin: Frau Prof. Pinardi

Gemeinsame Empfehlung mit Begründung:

Die vorgestellte Planung beinhaltet den Umbau eines Plattenbaus im Bereich eines Wohnhofes in Halle-Neustadt sowie die damit verbundene Wohnumfeldverbesserung. Das Konzept basiert auf eine Analyse der Mängel des Außenraumes und der Wohnungen. Aus der kritischen Betrachtung des vorhandenen direkten Übergangs zwischen privatem und öffentlichem Raum wird eine Differenzierung des Außenraumes durch die Schaffung von privaten Vorgärten und Mietergärten sowie halböffentlichen Hauseingangsvorräumen vorgeschlagen.

Die gesamte Gebäudelänge wird im Eckbereich reduziert, mit dem Ziel einer deutlicheren räumlichen Verbindung zwischen Hofbereich und öffentlichem Grünzug.

Aus der Analyse der Mängel der Wohnungen entsteht ein Konzept zur Differenzierung des Wohnungsangebotes durch Schaffung verschiedener Wohntypologien. Die vorgeschlagene Rückstaffelung des Baukörpers in den oberen Geschossen ermöglicht die Anordnung von Dachterrassen und Dachgärten. Die zum öffentlichen Grünzug hin orientierte variable Ausbauzone bietet eine flexible Grundrisserweiterung. Die interne Erschließung wird durch den Einbau von Fahrstühlen verbessert.

Der Gestaltungsbeirat befürwortet grundsätzlich das vorgeschlagene Konzept. Insbesondere wird der Umgang mit dem Plattenbau - der sich von einer reinen Fassadensanierung deutlich abgrenzt - positiv bewertet. Die vorgeschlagenen Grundrissvarianten, die Ausbauzone und die Rückstaffelung des Gebäudes werden als interessante funktionale und gestalterische Ansätze im Umgang mit dem Plattenbau bewertet.

Kritisch angesehen wird jedoch die isolierte Betrachtung des Gebäudes, die durch die radikale Reduzierung der Gebäudelänge im Eckbereich offensichtlich wird. Es entsteht somit ein isolierter Baukörper, und der Bezug zur gesamten Hofsituation wird beeinträchtigt. Die Mängel der Ecksituation mit der vorhandenen unbefriedigenden Verbindung zwischen Hof und Grünzug sind deutlich erkennbar. Der Vorschlag sollte jedoch hier überdacht werden, mit dem Ziel des Erhalts der Überbrückung.

Der übergeordnete Grünzug mit der Promenade wird in seinem lang gestreckten und geradlinigen Verlauf kritisch betrachtet. Der Gestaltungsbeirat betont die positiven räumlichen Merkmale des bereits vorhandenen geschwungenen und landschaftlich angelegten Grünzugs mit der bestehenden Baumanpflanzung im Bezug auf die Plattenbauzeilen.