

## **G e s t a l t u n g s b e i r a t** **Sitzung am 13.12.2010**

**Vorhaben:** Sanierung Moritzzwinger 11-16

**Moderatorin:** Prof. Dr. Iris Reuther

**Vorstellung:** Herr Zeigermann (Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, HWG)  
Herr Dressler, Herr Meyer (Büro Dressler Architekten, Halle/Saale)

**Vorstellung:**

Zunächst stellt Herr Zeigermann als Vertreter der HWG die Intentionen für das Gesamtprojekt vor. Die HWG plant am Standort Moritzzwinger/ Brunoswarte eine Fortführung der Gebäudesanierung ihrer in den 1980er Jahren errichteten Plattenbauten. Sie will dabei an die bereits sanierten Abschnitte in der Zenkerstraße anknüpfen und zugleich ihre Sanierungsstrategie für den insgesamt gut vermieteten und nachgefragten Bestand in der Innenstadt von Halle (Saale) weiterentwickeln. Der Standort Moritzzwinger/ Brunoswarte soll dabei in zwei Teilabschnitten vorbereitet und realisiert werden.

Beginnend in 2011 wird für die Objekte Moritzzwinger 11-16 ein erster Teilabschnitt avisiert, der vorwiegend im bewohnten Zustand saniert werden soll. Die Eigentümerin geht davon aus, dass der überwiegende Teil der Mieter in ihren Wohnungen verbleibt (Erfahrungen zeigen, dass in der Regel mit einer Fluktuation von 30% zu rechnen ist). Perspektivisch soll auch der zweite Teilabschnitt am Moritzzwinger zwischen Zenkerstraße und dem Bereich An der Moritzkirche saniert werden.

Auf Grund der guten und zukünftig erwarteten Nachfrage für kleinere, insbesondere altergerechte Wohnungen in der Innenstadt richten sich die geplanten Sanierungsmaßnahmen auf die Qualifizierung der Wohnungsgrundrisse und eine barrierearme Erschließung der Gebäude durch den Anbau von Fahrstühlen. Zugleich ist sich die Eigentümerin der besonderen Identität und stadträumlich prominenten Lage ihrer Plattenbauten bewusst. Deshalb wird ein städtebaulich und stadtgestalterisch anspruchsvolles Sanierungskonzept angestrebt. Es soll dem Bestand, aber vor allem auch dem Standort gerecht werden. Für diesen Ansatz liegt ein erstes Konzept vor, das mit dem Gestaltungsbeirat im Sinne einer Weichenstellung für eine angemessene Sanierungsstrategie zu diskutieren ist.

Herr Dressler vom mit der Vorbereitung der Sanierung beauftragten Büro Dressler Architekten aus Halle (Saale) stellt daraufhin den aktuellen Bearbeitungs- und Erkenntnisstand für das Gesamtprojekt vor. Zunächst verweist er auf die Genese der Sanierungsstrategie der HWG in der Hallenser Innenstadt, die sich an einer Differenzierung (und zugleich auch Weiterentwicklung) der städtebaulichen und architektonischen Haltung für die Standorte Harz/Große Geiststraße, Große Wallstraße und Bergstraße/Friedemann-Bach-Platz nachvollziehen lässt.

Dann geht er auf die besondere Geschichte des Plattenbaustandortes im Bereich Moritzzwinger/ Brunoswarte ein, der im Ergebnis einer der wenigen in den 1980er Jahren durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbe realisiert wurde. Im Entwurf der mit einem ersten Preis bedachten Hallenser Architekten Wulf Brandstätter, Uwe Graul und Sigrid Schaller kam eine

Auseinandersetzung mit dem historischen Stadtgrundriss sowie mit der besonderen Lage an der Hochstraße zum Ausdruck. Von Belang waren die Ausbildung von besonderen Ecksegmenten, die auf Grund der Plattenbautechnologie eine Herausforderung darstellten sowie die überdurchschnittlich hohe Zahl kleiner Wohnungen. In der architektonischen Gestaltung finden sich Assoziationen an die Farbigkeit und Materialität der historischen Bebauung in der Altstadt.

Das avisierte Sanierungskonzept soll sich eindeutig zum Bestand, zu seiner städtebaulichen Präsenz im Stadtraum und zu seinem architektonischen Ausdruck bekennen oder sich zumindest daran orientieren. Das schließt auch einen respektvollen Umgang mit den in den Bestand integrierten Kunstwerken ein.

Insgesamt sind

- die Realisierung eines Wärmedämmverbundsystems mit einer neuen Oberfläche;
- neue Türen und Fenster, aber eine Aufarbeitung von Teilen der Wintergartenverglasung und ihrer Stahlkonstruktion;
- die Nachrüstung der Wohnungen mit eigenen Balkonen auf 70% (heute 50%) mit einer Orientierung zum Blockinnenbereich;
- der Anbau von Aufzügen im Bereich des Blockinnenbereiches Brunoswarte;
- eine Zusammenlegung der Kleinstwohnungen zu größeren Dreirumwohnungen;
- eine Neugestaltung des unmittelbaren Wohnungsumfeldes unter Berücksichtigung von Erdgeschosswohnungen (diese auch an Stelle der bis dato gewerblich nutzbaren Flächen)

geplant.

Der Architekt stellt den aktuellen Arbeitsstand für die Sanierung und zukünftige Gestaltung der Fassaden vor. Sie soll sich an die bisherige Gliederung und Plastizität anlehnen und auch die angedeuteten Dachsituationen (mit einer Assoziation an Wehrtürme entlang der ehemaligen Stadtbefestigung...) durch die Verwendung von Faserzementplatten in kleinformatiger Ausführung aufgreifen. Allerdings soll mit einer homogenen Ausbildung der neuen Fassadenoberfläche auf ein Fugenbild gänzlich verzichtet werden. Die Anlehnung an die bestehende Waschbetonoberfläche soll mit einem grobkörnigen Putz erfolgen, der die Farbigkeit und damit den Grauton der bereits sanierten Gebäudeteile an der Zenkerstraße fortführt. Für die Sockel der Wintergärten sind fein gefilzte Oberflächen und für die Leibungen und Innenflächen der Erker und Vorsprünge ist ein stärker eingefärbter oder farblich behandelter Putz angedacht.

Mit dem Blick auf den dargestellten Arbeits- und Erkenntnisstand steht seitens der Eigentümerin und Bauherrin sowie der Architekten die Frage, ob ein solches Grundkonzept für die Sanierung des prominenten Ensembles am Moritzzwinger eine angemessene städtebauliche und architektonische Strategie darstellt.

### **Diskussion und Empfehlungen des Gestaltungsbeirats**

Der Gestaltungsbeirat goutiert den Respekt der Bauherrin und ihrer Architekten vor dem besonderen Standort, aber auch vor dem überlieferten Zeugnis eines Städtebaus der späteren 1980er Jahre. Er signalisiert, dass man mit der vorgetragenen Strategie für das Ensemble auf dem richtigen Weg ist.

Insgesamt sollte vor allem die Großform unterstrichen und in ihrer Vertikalität eher gestärkt werden. Beides entspricht dem historischen Kontext der Altstadt und auch dem ursprünglichen Entwurfsansatz. Zum Einen reagiert die Großform des Ensembles auf die historischen Befestigungsanlagen, was in der topographischen Situation, aber auch in der Eigenständigkeit gegenüber der dominanten Stadtautobahn zum Ausdruck kommt. Zum anderen stellt die

Vertikalität der vorhandenen Gebäudegliederung einen Versuch dar, die Maßstäblichkeit und vor allem den Einzelhauscharakter der Altstadt fortzuschreiben.

Die bis dato angedachte neue Farbigkeit wirkt zu kühl sowie im Bezug auf den heterogenen und großmaßstäblich geprägten Stadtraum auch zu wenig kraftvoll und eigenständig. Deshalb wird empfohlen, in Anlehnung an die vorhandene wärmere und erdige Farbigkeit der Sande und Kiese im Waschbeton eine Nuancierung in diese Richtung vorzunehmen. In diesem Zusammenhang ist auch noch einmal zu prüfen, inwieweit die Materialität (und insbesondere die Körnigkeit und Haptik der Oberflächen) bereits stimmig ist, ggf. weiter ausgereizt werden könnte oder auch noch einmal alternativ zu konzipieren wäre. Im Hinblick auf eine insgesamt harmonische Farbstimmung wäre in diesem Zusammenhang auch die Farbigkeit und Oberflächenqualität der Faserzement-Bekleidungen im Bereich der oberen Abschlüsse zu überprüfen.

Darüber hinaus sollte der gänzliche Verzicht auf ein Fugenbild noch einmal kritisch geprüft werden. Insbesondere für die Nahwirkung und die Binnenräume der Gebäude kann dieses Gestaltungs- und Gliederungsmittel eine eigenständige Ausstrahlung erlangen.

Von besonderem Belang für das Erscheinungsbild und die Wohnqualität des Ensembles ist das unmittelbare Wohnumfeld der Gebäude, das bisher eher als Abstandsräum behandelt wurde und entsprechend karg gestaltet ist. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt deshalb eine dezidierte städtebauliche und freiraumarchitektonische Auseinandersetzung mit dem Thema „Vorgarten“ als Bereicherung für die Gebäude insgesamt, die Qualifizierung der Erdgeschosswohnungen im Besonderen und im Sinne eines neuen Ausdrucks für das Ensemble im Stadtraum. Dabei sind differenzierte Strategien und Konzepte für den Blockinnenbereich und die Ausbildung neuer Konturen entlang des Straßenraumes am Moritzzwinger denkbar. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die Durchführung eines geeigneten Qualifizierungsverfahrens (etwa als Ideenkonkurrenz von ausgewählten Autoren) oder die Kooperation mit einem profilierten Landschaftsarchitekten.

#### Fazit

Der Gestaltungsbeirat steht dem Projekt sehr aufgeschlossen gegenüber und deshalb für einen weiteren Dialog zur Vertiefung des Sanierungskonzepts für das Ensemble Moritzzwinger/ Brunoswarte zur Verfügung. Er sieht die hohe Komplexität der Aufgabe und die besondere städtebauliche Relevanz. Diese betrifft die weitere Entwicklung des gesamten Quartiers nach Norden hin, aber vor allem den Kontext der Hochstraße und die stadträumliche Korrespondenz mit den Frakeschen Stiftungen.