

STADT U**MB**AU 2010

Lutherstadt Eisleben & IBA-Büro

K³ – kleiner, klüger, kooperativ - Gemeinschaftswerk LUTHERSTADTumbau



Die Altstadt ist besser als ihr Ruf

Ergebnisse eines Ideen- und Entwurfsworkshops zum IBA-Projekt
am 20/21.11.2003

Nahtstelle Stadtgraben

Vorbemerkung

Die historische Altstadt von Eisleben weist in ihrer Gebäude-substanz im Vergleich zu den anderen Stadtteilen schon seit langem den weitaus höchsten Leerstand auf. Zugleich sind im Verlaufe vergangener Jahrzehnte zahlreiche Grundstücke brach gefallen. Dies betrifft auch das Umfeld prominenter Bau-denkmale und die identitätsstiftenden Straßenräume in zentra-ler Lage. Die Altstadt ist de facto perforiert.

Vor dem Hintergrund der geringer gewordenen Nachfrage und der stark dezimierten wirtschaftlichen Potenziale vor Ort hat sich die Lutherstadt Eisleben mit ihrem Stadtumbauprofil zu dieser Situation und Perspektive bekannt. Deshalb setzt sie im Rahmen ihres IBA-Themas auf die Entwicklung alternati-ver Nutzungsdichten in ehemals geschlossenen Quartieren. „Weniger aber bessere Häuser,“ ist das Motto und zielt auf die Möglichkeit, auch in der historischen Altstadt Wohnhäuser mit guten Freiräumen auszustatten und auf die Entwicklung von Umbauprojekten, die mit den Ressourcen vor Ort und bei den eingeführten Partnern der Stadtentwicklung zu leisten sind.

Neben der Erschließung von Finanzierungsquellen sollen dabei vor allem die Kapitale einer gezielten Kooperation mit Eigentü-mern und potenziellen Bauherren genutzt werden. So versteht sich das im August 2003 ins Leben gerufene Gemeinschafts-werk LUTHERSTADTumbau, das im November 2003 seine zweite Aktion durchgeführt hat.

Der Ideen- und Entwurfsworkshop wurde von der Lutherstadt Eisleben in Kooperation mit dem IBA-Büro veranstaltet. Auf der Grundlage einer abgestimmten Aufgabenstellung wurden drei signifikante Standorte im Umbaugebiet Altstadt untersucht, an denen ein aktiver Stadtumbau exemplarisch mit der Entwick-lung städtebaulicher Qualitäten und wirtschaftlicher Potenziale verknüpft werden kann. Hierzu waren Vertreter von 10 Architek-tur- und Ingenieurbüros aus der Region eingeladen.

Ein Team beschäftigte sich mit der Perspektive von mehre-ren Grundstücken in differenziertem Bestand (Abbruchobjekt, Brachen, Denkmalobjekt) an der räumlichen Nahtstelle zum Stadtgraben, der als neu gestaltete öffentliche Grünfläche eine wichtige Funktion im Rahmen einer aktuellen Stadtidee zu ei-nem „Grünen Altstadtring“ hat.

Im Workshop wirkten Vertreter der zuständigen Denkmalbehör-den und Mitarbeiter des Technischen Dezernates der Stadtver-waltung mit, so dass eine direkte Abstimmung zu fachlichen und sachlichen Aspekten möglich war. Die Ergebnisse wurden am 21.11.2003 in einer von betroffenen Eigentümern, der stellver-tretenden Bürgermeisterin, wichtigen Akteuren der Stadt, dem Landkreis Mansfelder Land sowie den Wohnungsunterneh-men, der Stiftung Luthergedenkstätten Sachsen-Anhalt, dem Fremdenverkehrsverein Lutherstadt Eisleben, Abgeordneten und Pressevertretern rege besuchten Abschlusspräsentation

Beteiligte

Herr Dr. Rhein	Stiftung Luthergedenkstätten in Sachsen-Anhalt
Herr HPC Weidner	Landesamt für Denkmalpflege
Herr Büttner	Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Mansfelder Land
Frau Stettler	Dezernentin/stellv. Bürgermeisterin der Lutherstadt Eisleben
Herr Richter	Bauberrat Technisches Dezernat der Lutherstadt Eisleben
Frau Kirchner	Sachgebietsleiterin Stadtplanung
Frau Schäffner	Sachgebiet Stadtplanung
Herr Kube	Sachgebiet Stadtplanung/Sanierung
Frau Dr. Beeck	IBA-Büro
Herr Graviat	IBA-Büro
Herr Dr. Schmidt	Experte im Auftrag des IBA-Büros
Frau Zesewitz, Frau Jordan	Architekturbüro Zesewitz, Magdeburg
Frau Mund	Ingenieurbüro Mund, Lutherstadt Eisleben
Frau Rudolph, Herr Pastrik	Büro Bauprojekt, Lutherstadt Eisleben
Herr Bätz	TGZ Eisleben
Herr Bergmann	Kulturinsel in Zusammenarbeit mit
Herrn Funk, Frau Heinath	Architekturbüro Funk, Lutherstadt Eisleben
Herr Därr	Landschaftsarchitekturbüro Därr, Halle/S.
Frau Larisch, Herr Larisch	Architekturbüro Larisch, Leipzig
Frau Biener	Architekturbüro Otte, Sangerhausen
Herr Köhler	Architekturbüro Köhler, Sangerhausen
Herr Mühler	PlanwerkStadt, Schkopau
Herr Weise	CADbauplan, Lutherstadt Eisleben
Frau Dr. Reuther	Büro für urbane Projekte (Konzept und Moderation)
Frau Schulte	Büro für urbane Projekte



Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Der südliche Teil der Altstadt und insbesondere die Wohnlagen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtgraben oder entlang der Bösen Sieben (das ist ein offener Flusslauf) werden von den ansässigen Bewohnern und Bauwilligen zunehmend geschätzt. Zugleich finden sich hier seit langem Baulücken / leer stehende Gebäude in markanter städtebaulicher Position (Rammtorstraße) oder von besonderer historischer Bedeutung (Umfeld Petrikirche), für die bis dato keine Interessenten oder Nutzungsnachfragen verzeichnet werden konnten. Im Rahmen eines aktiven Stadtumbaus (mögliche Förderung von Abbrüchen und Aufwertung von Grundstücken) soll dieser "Status quo" verändert werden.

Mit der Idee zu einem "Grünen Altstadttring" sollten deshalb in Abstimmung mit den Eigentümern einige Grundstücke an der Nahtstelle zwischen dem Stadtgraben und der Altstadtbebauung genauer untersucht werden. Dies betraf insbesondere das Denkmalobjekt Petristraße 9 im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft der Lutherstadt Eisleben, das Gebäude auf dem Grundstück Rammtorstraße 16, für das die Lutherstadt Eisleben als Eigentümerin einen Abbruchantrag gestellt hat sowie die brachliegenden Grundstücke Rammtorstraße 12-15 in privatem Eigentum.

Als Variante sollte der Erhalt des denkmalwürdigen Teils der Petristraße 9 geprüft sowie der Abriss des Gebäudes Rammtorstr. 16 im Sinne einer Erweiterung des Stadtgrabens zu untersucht werden.

Dabei ging es um drei zentrale Fragen:

- Welche (ggf. auch temporäre) Gestaltung erfahren die ehemals bebauten Grundstücksflächen?
- Was ist im Falle eines prominenten Denkmals das verträgliche "Rück- und Umbaumaß"?
- Welche Nutzungsoptionen und Gebäudetypen sind perspektivisch für die betroffenen Grundstücksflächen in ihrer konkreten Lage an der Nahtstelle zwischen der dicht bebauten historischen Altstadt und dem Grünbereich am Stadtgraben denkbar?

Werkstatt-Ergebnisse

An dieser Stelle erfolgt keine Kommentierung der einzelnen Ideen und Entwurfsvorschläge, sondern eine Zusammenfassung zum gemeinsam erreichten Erkenntnisstand.

Die Werkstattarbeit ermöglichte eine intensive Abstimmung mit den zuständigen Vertretern der Denkmalbehörden zur Perspektive des Einzeldenkmals Petristraße 9. Hier konnte gemeinsam herausgefunden werden, dass sich der Denkmalwert neben dem stadt- und bauhistorischen Kontext im Umfeld von Petrikerche/Luthergeburtshaus vor allem auf den Erdgeschossbereich des großen rückwärtigen Gebäudes bezieht, das sich in die terrassierte Böschung in Richtung Stadtgraben einfügt.

Deshalb wird mehrheitlich die Entwicklung eines Projektes unter Nutzung/Arrondierung dieses Gebäudeteiles favorisiert. Dabei sollte ggf. ein Zugang, eventuell sogar mit einer öffentlich nutzbaren Querung des Grundstücks in Richtung Stadtgraben avisiert werden, um das interessante historische Gebäude ins „öffentliche Bewußtsein“ zu rücken. Die Optionen sollten mit einer Nutzungsidee (eher privater oder öffentlicher Charakter) für das Gebäude übereinstimmen. Als konkreter Vorschlag der Werkstatt wird ein Teilrückbau des mehrgeschossigen Gebäudes und eine Beräumung der Nebengebäude favorisiert.

Die Entwicklung des südwestlichen Abschlusses der Rammtorstraße kann in einem größeren stadträumlichen Zusammenhang gesehen werden. Hier wird eine bequeme fußläufige Verbindung zwischen dem Bereich Markt/Böse Sieben und dem Stadtgraben möglich, wenn eine öffentliche Querung der untersuchten Grundstücke Rammtorstraße 12-16 eingeräumt wird. In jedem Falle muss der Höhenunterschied überwunden und der Anschluss an den Grünbereich Stadtgraben räumlich

gefasst und gestaltet werden. Hierfür wurden durch die Werkstattteilnehmer verschiedene Varianten entwickelt.

Von besonderer stadträumlicher Bedeutung ist dabei der zukünftige räumliche Abschluss auf dem Grundstück Rammtorstraße 16, wo bisher das dreigeschossige Gebäude mit einem Hinterhaus den Auftakt/Eingang in die ehemals dicht bebaute Altstadt markierte sowie die Gestaltung der heute brach liegenden Grundstücke mit einem erheblichen Höhenunterschied.

Die eingeladenen Architekten plädieren hier für eine deutliche Ausprägung/Verlängerung der „Stadtmauer“ als Abgrenzung zwischen einer privaten Grün- und Grundstücksfläche und dem öffentlichen, dann etwas vergrößerten Park.

Für die derzeit nicht baulich genutzten Grundstücke wird eine zunächst ggf. temporäre, aber anprechende Grüngestaltung vorgeschlagen. Eine Bebauung wird eher im östlichen Abschnitt und im Zusammenhang mit der Bebauung an der Südseite der Rammtorstraße gesehen. Dabei können diese Gebäude einen eigenen Charakter erhalten, der die „Eingangssituation“ an der Nahtstelle zum Stadtgraben betont.

Insgesamt ist auch eine auf Dauer angelegte Freiraumnutzung der untersuchten Grundstücke im Sinne des „Grünen Altstadtrings“ möglich. Dies erfordert aber eine genauere Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern, die noch nicht konkret absolviert werden konnte.

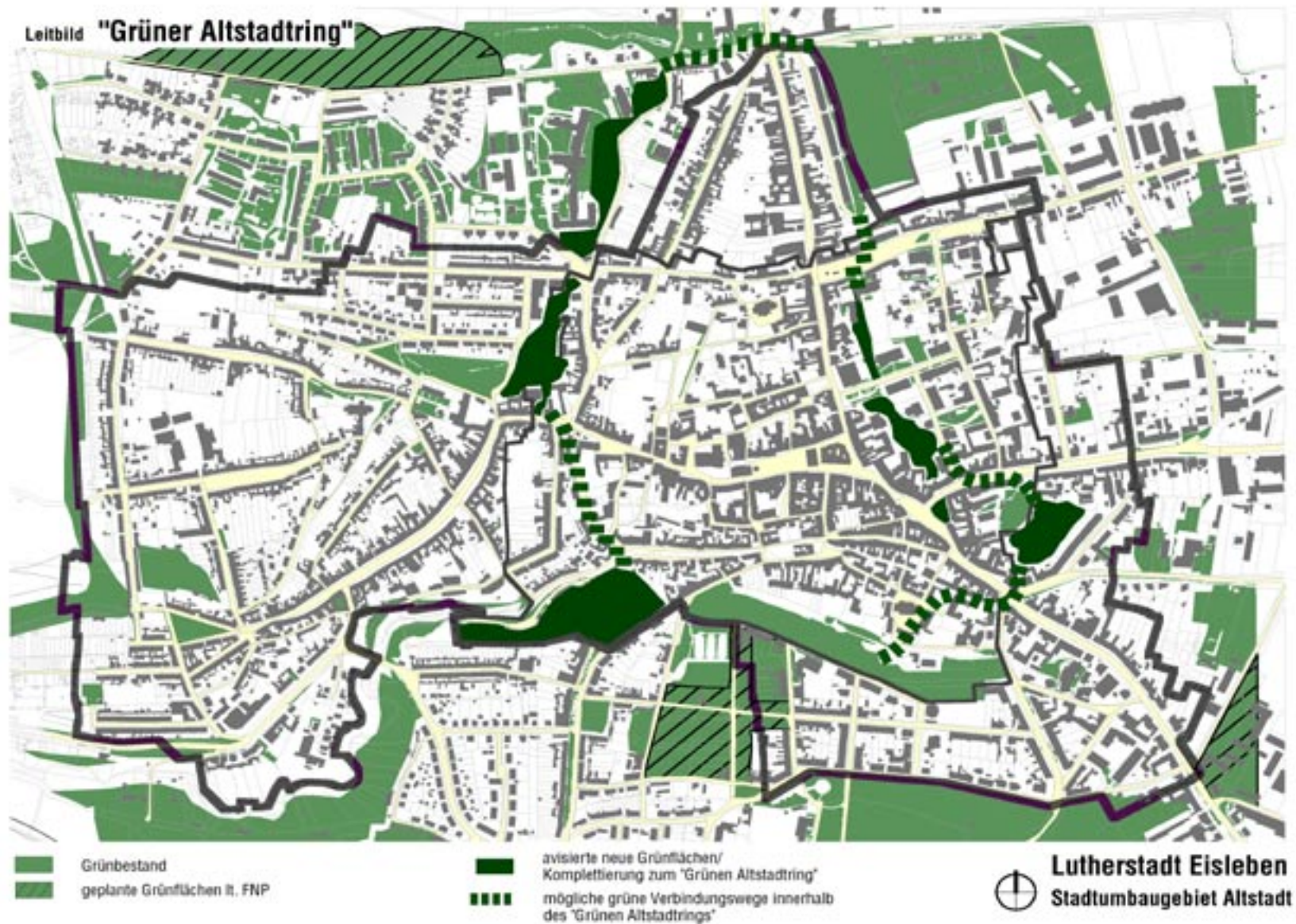
Resümee und Empfehlungen

Die Untersuchung in der Entwurfswerkstatt zur Nahtstelle Stadtgraben hat einen prominenten Standort und Bereich im öffentlichen Raumsystem der historischen Altstadt beleuchtet. Auf den untersuchten Grundstücken kann ein "missing link" (eine fehlende Verbindung) zwischen dem Stadtgraben und der Altstadt behoben werden. Dies erfordert eine genauere Prüfung der Rahmenbedingungen und Positionen gemeinsam mit den betroffenen Grundstückseigentümern.

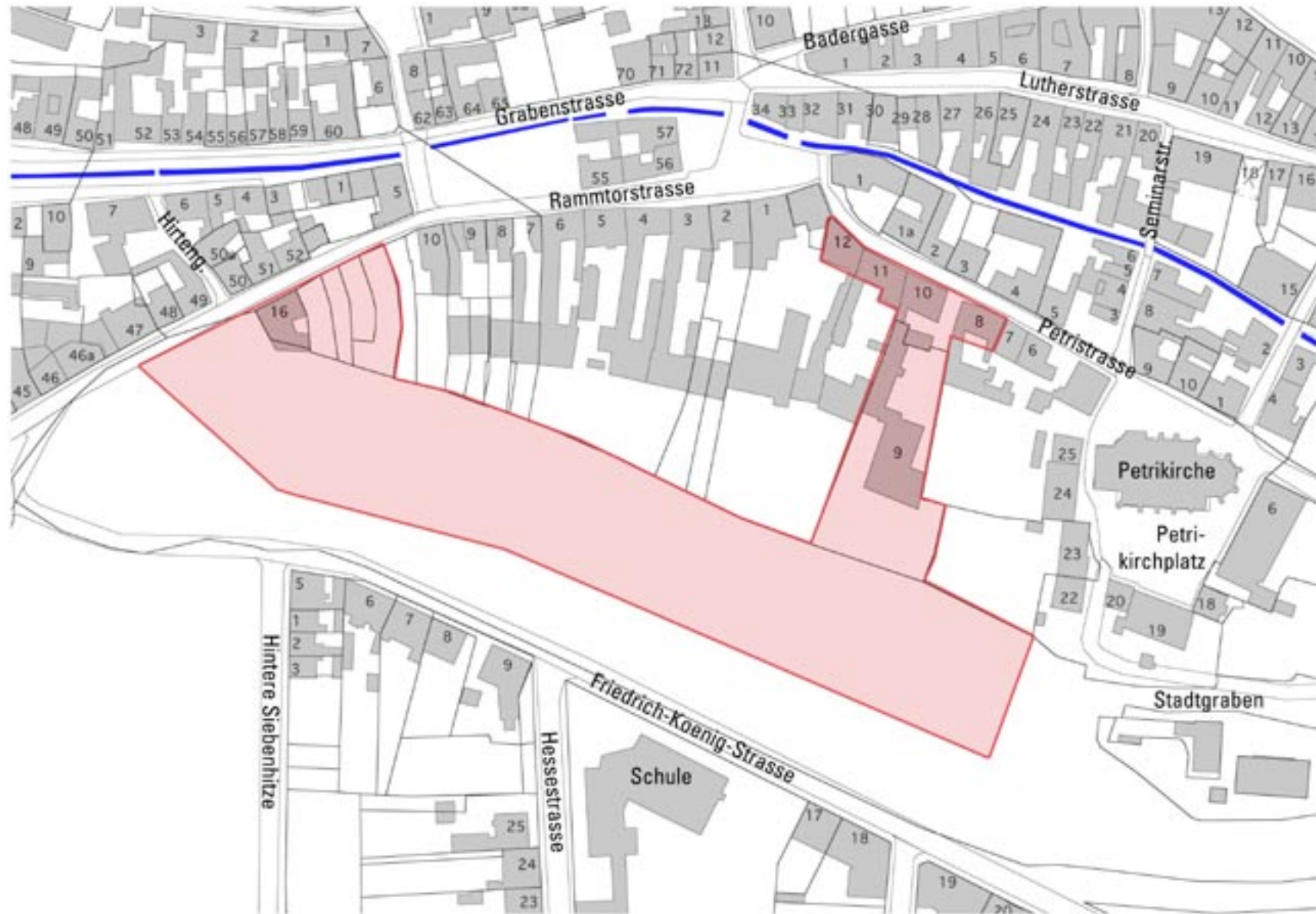
Im Rahmen der Leitgedanken für das IBA-Projekt kann in Korrespondenz mit der Entwicklung im Bereich des Pilotprojektes ein weiteres Teilstück einer "neuen Stadtmauer" kultiviert und realisiert werden die hier sogar einen direkten Bezug zur historischen Stadtmauer erhalten würde.

Der Vorschlag für einen Teilrückbau und zu einer intensiveren Erschließung auf dem Grundstück Petristraße 9 muss noch einmal hinsichtlich dem möglichen Einsatz von Fördermitteln geprüft und mit dem Eigentümer abgestimmt werden. (Hier sollte der "IBA-Bonus" und die enge Verbindung mit den zuständigen Denkmalbehörden zum Tragen kommen). Insgesamt wird empfohlen, das Grundstück bis zur Abwicklung von Abbruch- und Aufwertungsmaßnahmen beim derzeitigen Eigentümer zu belassen.

Idee „Grüner Altstadttring“ (aus dem neuen Leitbild Altstadt, 2002)



Lageplan zum Standort



Aktuelle Situation



Rammtorstraße, Eingang zum Stadtgraben



Baulücke mit Blick auf Rammtorstraße 16



Baulücke Rammtorstraße 11-15 mit Blick auf den Giebel des Ackerbürgerhauses



Blick auf Rammtorstraße 16 aus Richtung Stadtgraben



Petristraße 9, Rückseite



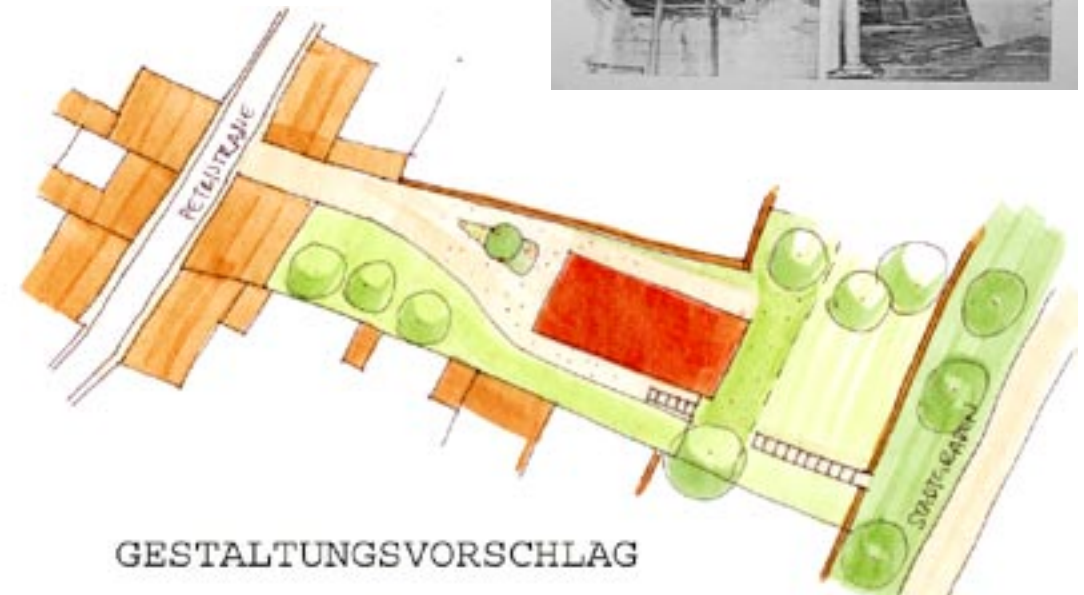
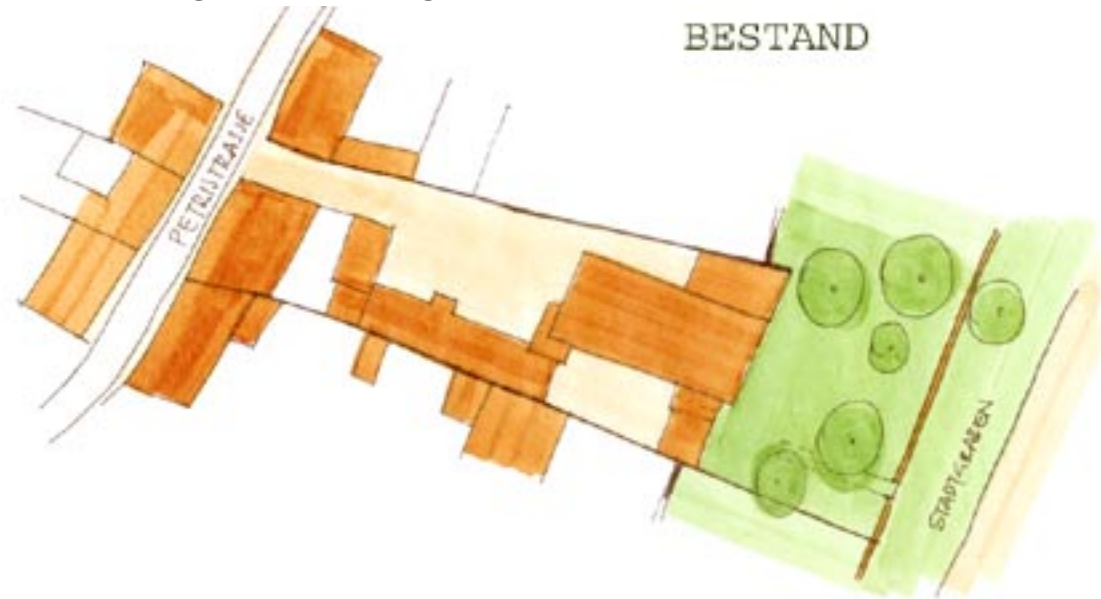
Petristraße 9, Vorderseite

Werkstattsituationen: Rundgang, Arbeitsatmosphäre





Gestaltungsvorschlag Petristr. 9



Büro Larisch

Überblick/Wegebziehung



Büro Larisch

Zwischenlösung und Bebauungsvorschlag



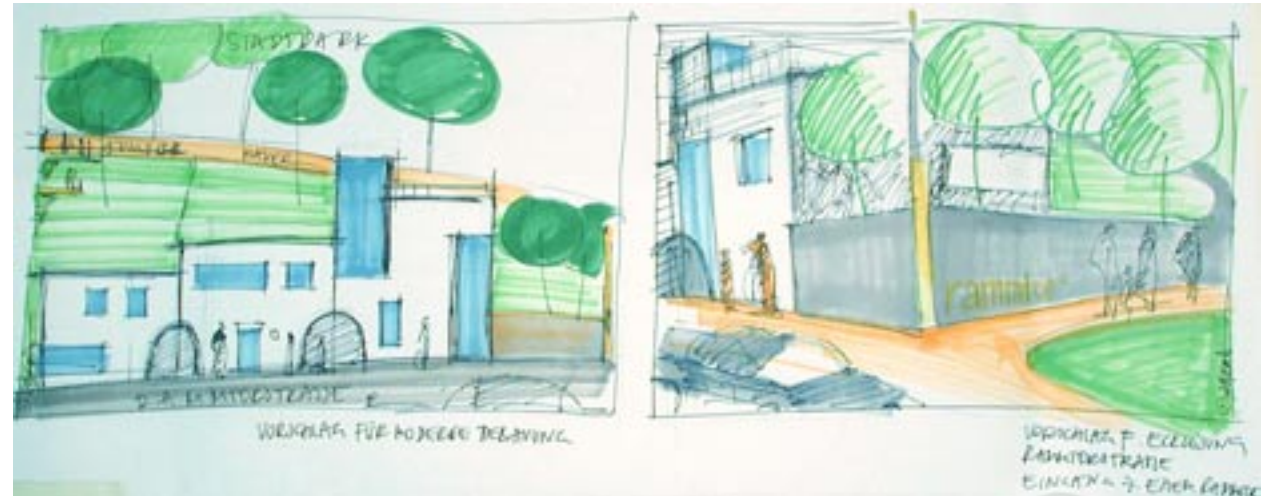
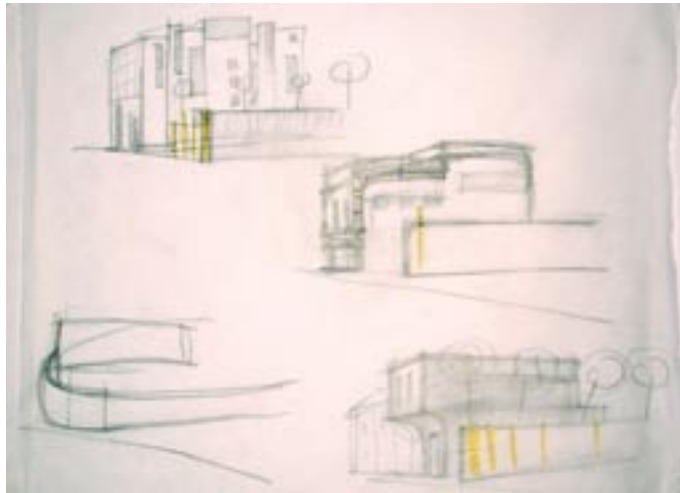
Bastion/Gambionen



BEBAUUNGSVORSCHLAG

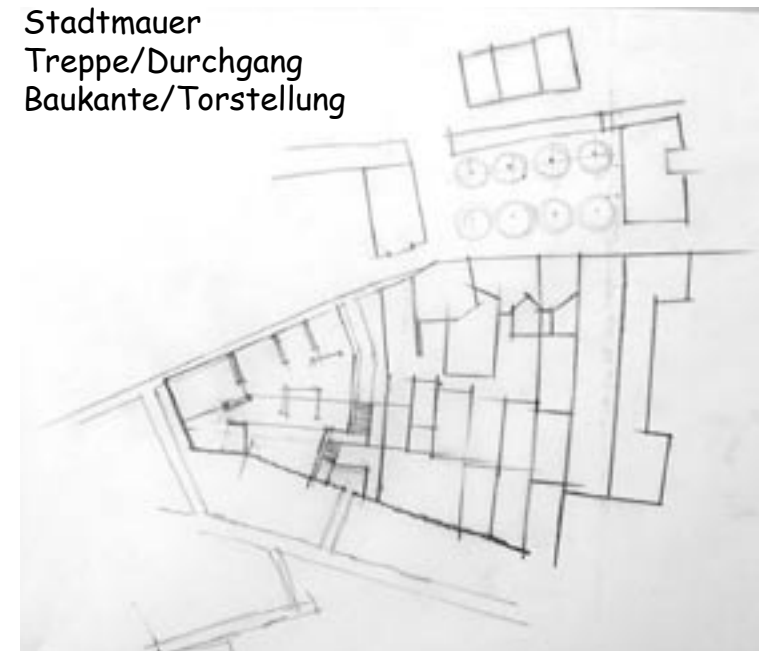
Verlängerung der Stadtmauer und des Stadtgrabens, moderne Baukörper

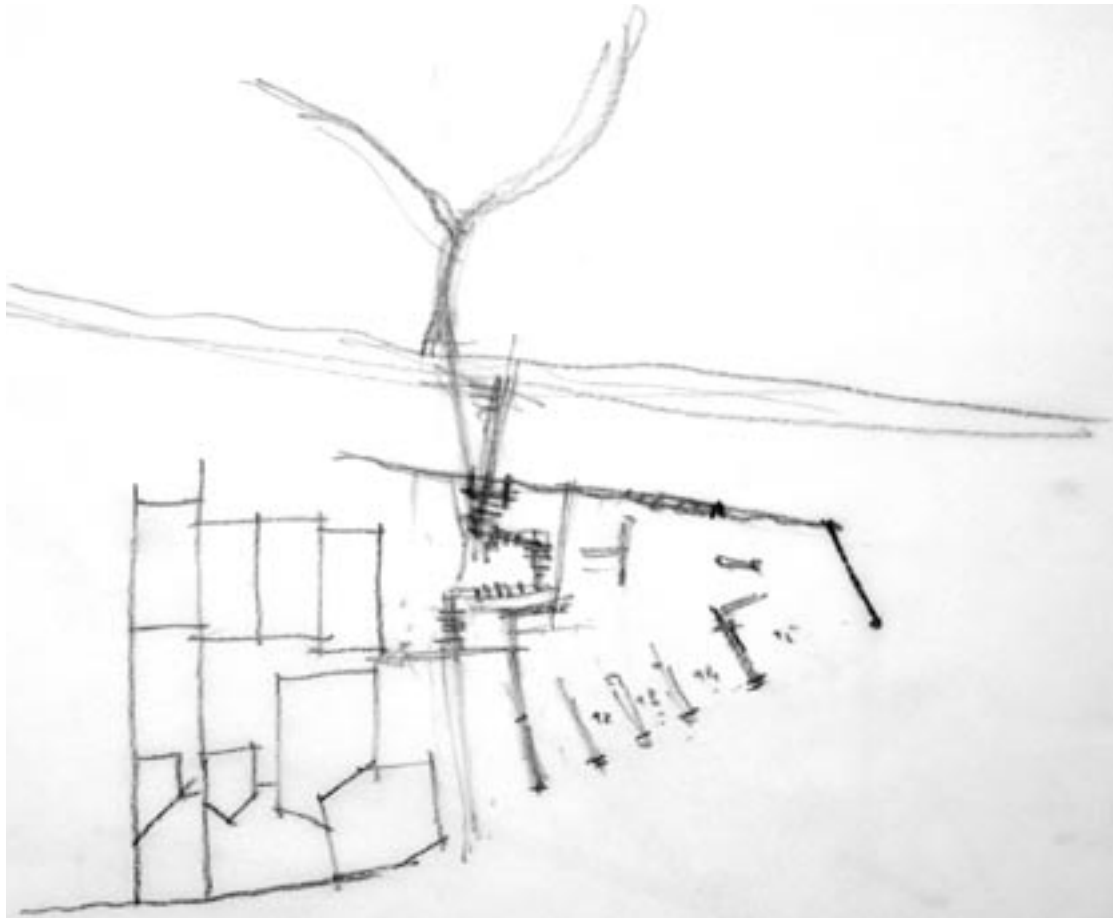
Büro Larisch



Büro Larisch

Stadtmauer
Treppe/Durchgang
Baukante/Torstellung





Herr Därr

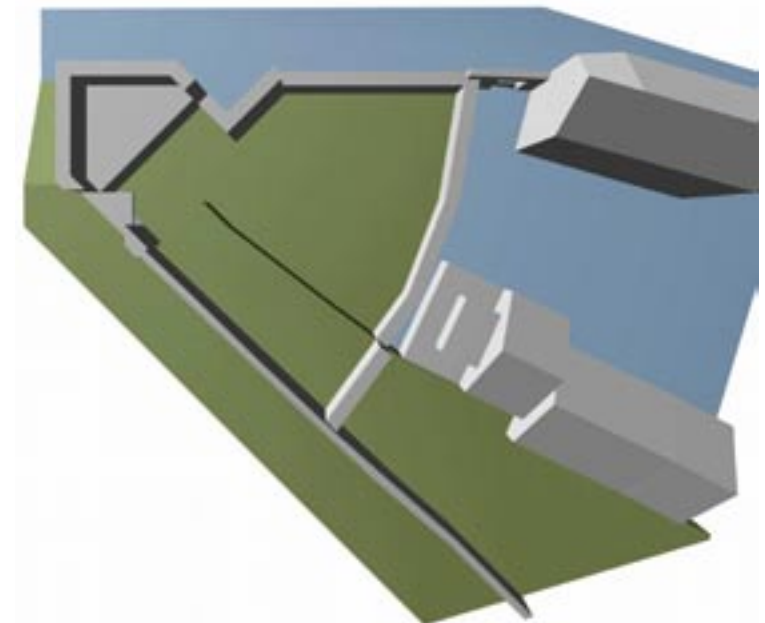
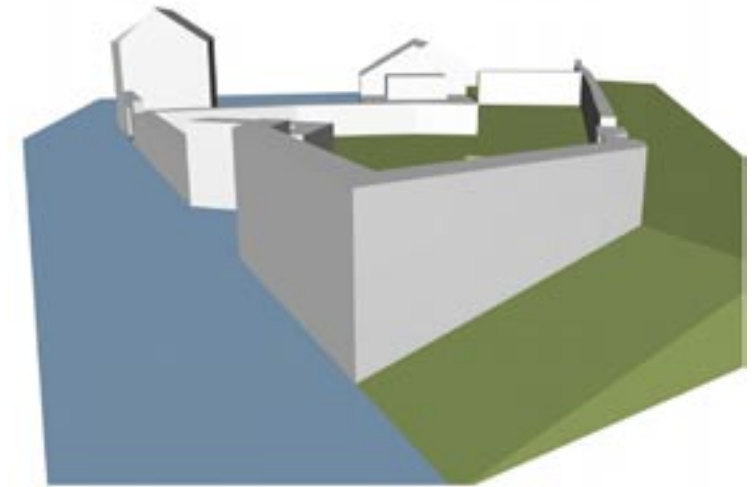
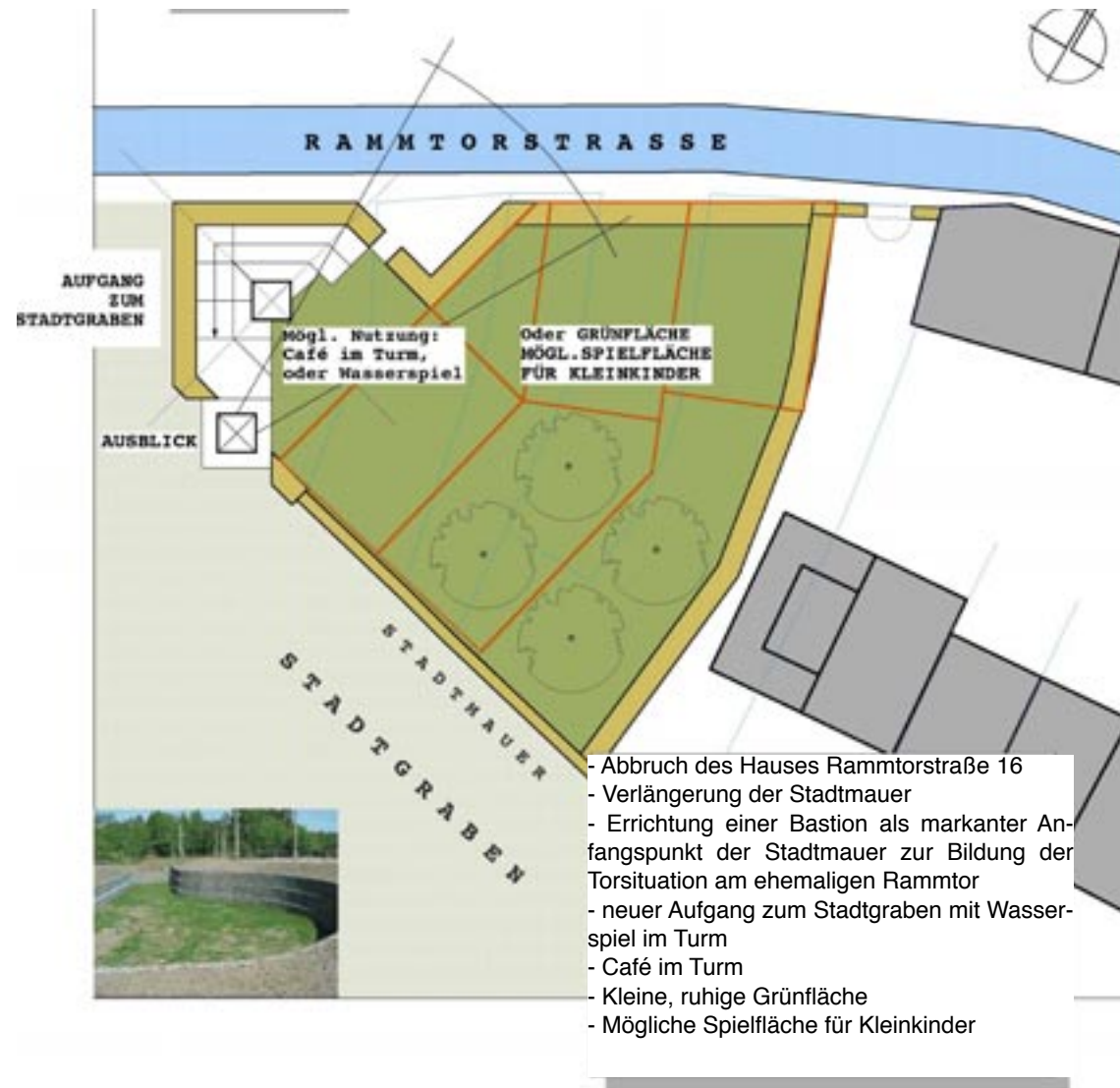


Herr Funk

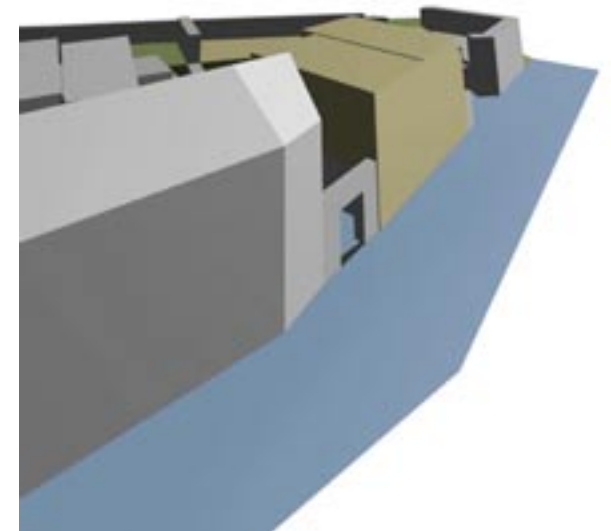
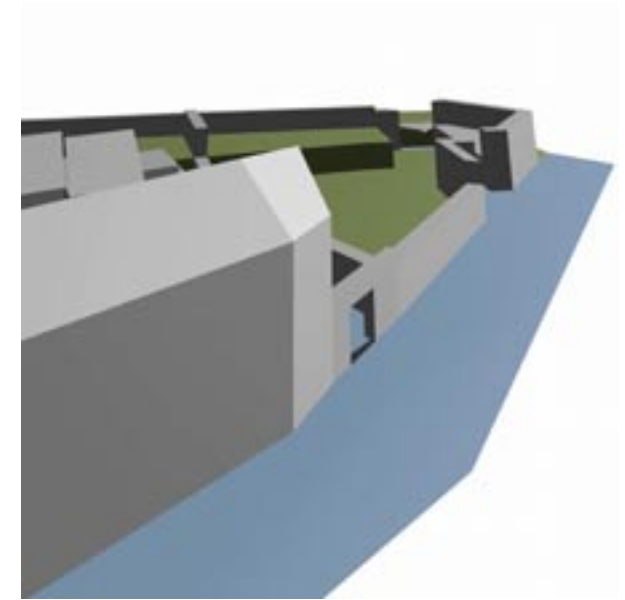
Aufgabe

Finden Sie Ersatzstrukturen, für fehlende Häuser, ohne Häuser zu bauen, das spätere Bauen von Häusern aber weiter zulassen, und zugleich eine Verbesserung von städtebaulichen Qualitäten erzeugen.

Phase 1



Phase 2



Werkstattsituationen: Arbeitsatmosphäre, Präsentation



Workshop Stadtumbau

Entwürfe für Geburtshaus landen nicht in Schublade

Architekten präsentieren Ergebnisse - Eigentümer in Arbeit einbezogen

Eisleben/MZ/dka. Gerade mal einen Tag saßen Architekten von zehn Büros aus Sachsen-Anhalt und Sachsen im Eisleber Rathaus über Entwürfen für den Stadtumbau. Gestern präsentierten sie ihre Arbeitsergebnisse, die nicht in der Schublade verschwinden sollen.

In drei Gruppen hatten die Fachleute Gestaltungskonzepte für die Bereiche Lutherstraße/Badergasse, Luthers Geburtshaus und den Stadtgraben entwickelt. Die Eigentümer zeigten sich begeistert.

„Vielleicht können im nächsten Frühjahr die ersten Lücken geschlossen werden.“

GISELA KIRCHNER
STÄDTPLANERIN

Stefan Rhein, Direktor der Luther-Gedenkstätten, will die Entwürfe für den Bereich von Luthers Geburtshaus noch im Dezember dem Kuratorium vorstellen und für deren Umsetzung werben. Die Vorschläge beinhalten ein Besucherzentrum und die transparente Verbindung zu Nachbargrundstücken.

Ihm zufolge sind bereits finanzielle Mittel für die Gestaltung des Geländes eingestellt, das im Jahr 2006 seine Einstufung als Weltkulturerbe erneuern möchte. Rhein war zuversichtlich, dass die Arbeiten am Gebäudeensemble bis dahin abgeschlossen sein werden.

Diesen Optimismus verbreitete gestern auch Stadtplanerin Gisela Kirchner. „Vielleicht können im nächsten Frühjahr die ersten Bau-lücken geschlossen werden“, meinte sie und bezog sich auch auf die anderen beiden Stadtumbau-Bereiche. Mit den Eigentümern sollen jetzt auf Grundlage der Entwürfe Ausführungsunterlagen erstellt werden, die in Bauanträgen münden. Verbindungsmauern mit Toreinfahrten, Turmhäuschen und dahinter liegenden Gärten könnten in der Lutherstraße entstehen. Am Stadtgraben wird an Treppenaufgänge und den Umbau des Hauses in der Petristraße 9 gedacht.

KOOPERATION

Ideen gesammelt

Der Entwurfsworkshop im Eisleber Rathaus widmete sich dem Thema „Die Altstadt ist besser als ihr Ruf“. Architekten setzten sich mit den Aspekten „Wohnqualität und Weltkulturerbe“, „Abschied von geschlossenen Strukturen“ sowie „Lagen und Projekten entwickeln“ auseinander. Das Treffen wurde von der Stadt Eisleben und dem Dessauer Büro zur internationalen Bauausstellung organisiert.



Die Architekten stellten gestern ihre Entwürfe im Eisleber Rathaus vor. Die Vorschläge waren tags zuvor zum Workshop entwickelt worden.