

UMBAU UND SANIERUNG DES GOTTSCHALKSCHEN HAUSES

Ort - Sondershausen, Lange Straße 34

Bewerber - Stadtverwaltung Sondershausen

Kategorie - Sanierung / Umbau



Besondere Merkmale

Die Ruine eines 250 Jahre alten Barockpalais im Zentrum der Stadt Sondershausen wurde in einjähriger Bauzeit in ein hochmodernes behindertengerechtes Wohn- und Geschäftshaus mit 9 Nutzungseinheiten verwandelt. Das Objekt ist u.a. so prominent, weil der berühmte Tondichter und Dirigent Max Bruch dort längere Zeit seine Wohnstatt hatte.

Die Wirtschaftlichkeit des Objektes und damit die Realisierbarkeit drohte an den 2 x 4,0 m überhohen und durch das Fenstermaß festgelegten Geschossen zu scheitern. Nachdem jedoch die sogenannte partielle 3-Geschossigkeit in den Entwurf eingeflossen ist, entstanden zusätzliche Hauptnutzflächen und verbesserten die Vermietbarkeit. Dieser "Trick" beruht darauf, dass die beiden überhohen Fensterelemente z.T. zwei Nutzungsebenen bedienen. Die Ränder der Zwischengeschossdecken sind gekröpft (bilden unten einen großen Koffer und oben eine Berme) und laufen auf fensterteilende Blindstücke. Auf der Südseite wurde gestattet, für die Ober- und Dachgeschosswohnungen schlichte und modern gestaltete Balkone anzubringen, um die wohnwirtschaftlichen Mindestforderungen zu erfüllen.

Das nicht mehr vorhandene Mansarddach wurde in absolut Originalgestalt nachgebildet und erhielt eine Schar von geschmackvollen Gauben in Titanzinkblechbewahrung. Während der Bauzeit wurde das Geschehen am Objekt mit einer Webcam beobachtet, die auf dem Turm der benachbarten Trinitatiskirche installiert war und weltweit im Internet verfolgt werden konnte. Trotz größten Schwierigkeitsgrades und der Gefahr unvorhergesehener Probleme konnte das Vorhaben in der geplanten Bauzeit und im berechneten Kostenrahmen realisiert werden.

Besondere Merkmale des Umfeldes

Das Objekt befindet sich im Zentrum der heutigen Stadtstruktur von Sondershausen, aber an der Peripherie der mittelalterlichen Kleinstadt direkt an der südlichen Stadtmauer. Vor dem Gottschalksches Haus breitet sich der Trinitatisplatz aus, der von der gleichnamigen Stadtkirche nach Osten hin abgeschlossen wird. Mit der umgebenden profanen historischen Bebauung fügt sich ein ortsbildprägendes Ensemble zusammen.

Aspekte energie- und umweltschonenden Bauens

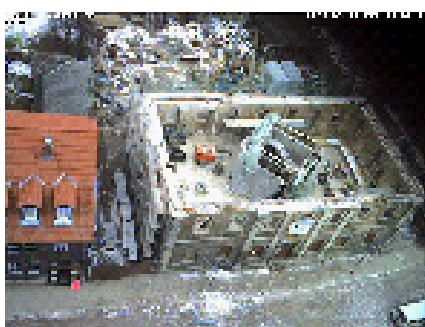
Allein die Tatsache, dass eine über 250 Jahre alte Bausubstanz in Form der meterdicken Außenwände erhalten und wieder verwendet wurde, ist energie- und umweltschonend. Auf der anderen Seite ist die vorhandene Hülle wärmetechnisch höchst ungünstig. Trotzdem ist es gelungen, durch verschiedene Maßnahmen der Innendämmung plus Einsatz modernster Heiztechnik die aktuelle EnEV einzuhalten. Es wurden nur die nötigsten Flächen des Grundstückes versiegelt und der Rest als Grünfläche gestaltet.

Bauherr - „Wippertal“ WBG mbH, Sondershausen

Entwurfsverfasser - Arch. Dipl.-Bauing. Rolf Pfefferlein, Sondershausen

Weiter Büros - Dipl.-Bauing. Manfred Petri, Sondershausen

Zeitliche Daten - Entwurf 1999-2002; Ausführung 2002-2003; Fertigstellung 2003



Zusammenarbeit in Bauleit-, Sozial- und Objektplanung sowie der Denkmalpflege

Es handelt sich bei dem Gottschalksches Haus um ein Einzelbaudenkmal in mitten des Sanierungsgebietes von Sondershausen. Noch zu Zeiten der DDR wurde im Rahmen der so genannten Altstadtanierung (die in der Regel nichts anderes bedeutete als großflächigen Totalabriss und anschließende Neubebauung mit Plattensiedlungen) ein Plan entwickelt, das Gottschalksches Haus wieder erstehen zu lassen und es als Klubhaus der Bauarbeiter zu nutzen. Jedoch scheiterten die Absichten an fehlenden Kapazitäten in der sozialistischen Bauindustrie. Ein weiterer Versuch nach der Wende, es in ein vielseitiges Begegnungszentrum zu verwandeln, wurde aus wirtschaftlichen Gründen abgebrochen. Den allgemeinen städtebaulichen und bevölkerungspolitischen Zielen im Sanierungsgebiet folgend, entstand Ende der 90er Jahre die Vorstellung, das Gottschalksches Haus in ein Wohnobjekt mit gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses um- und auszubauen. Es begann ein Planungsprozess, der von Anfang an in enger Zusammenarbeit mit dem Sanierungsbüro der Stadt Sondershausen, dem Landesamt für Denkmalpflege und der wohlwollenden Aufsicht und Unterstützung des LVA Weimar ablief. War es bis zur Erteilung der Baugenehmigung 2002 noch Sache der Planer, die sich der Realisierung verschrieben hatten, kam es bald zum Bauherrenwechsel. Die WBG „Wippertal“ trat in den Realisierungsprozess ein und bewältigte die Aufgabe nach gut einjähriger Bauzeit. Im Dezember 2003 war das Werk vollendet und die 9 hochzufriedenen Nutzerparteien konnten das Objekt in Anspruch nehmen.

Zusammenarbeit mit Eigentümern, Bürgern, Initiativen und Nutzern

Die Vorbereitung und Realisierung der Wettbewerbsbeitrages war eng verbunden mit den o.g. gesellschaftlichen Gruppen. Zu vorerst war es der Voreigentümer, die Stadt Sondershausen, die in mehrfachen Rollen das Vorhaben begleitet hat. In nächster Linie standen wir mit den Nachbarn in Verbindung, deren Geduld und Zusammenarbeit notwendig war für das reibungslose Gelingen. Am östlichen Nachbargrundstück wurde im Zuge der Bauausführung dessen Westgiebel saniert. Die evangelische Kirchengemeinde als mehrfach betroffener Nachbar gestattete es dem Bauherren, eine Webcam auf dem Turm der gegenüberliegenden Trinitatiskirche zu installieren und den Baufortschritt zu dokumentieren. Wegen des großen Interesses breiter Sondershäuser Kreise wurde in der Spätphase des Baugeschehens ein Tag der offenen Tür veranstaltet, zu dem über 1000 Besucher strömten. Auch meldeten sich einzelnen Bürger persönlich zu Wort und nahmen positiv Einfluss in Gestaltungsfragen. Als die zukünftigen Mieter aus einer großen Schar von Interessenten ausgewählt waren, kam es erwartungsgemäß zur Abstimmung in gestalterischen Nuancebereichen wie Farbgebung, sonstige Oberflächen, Mitwirkung bei der Vorinstallation in den Küchen. Die Freianlagen wurden im Kontext der Stellplatzverteilung unter den Mietern endgültig gelöst sowie Vorschläge der Grüngestaltung entgegengenommen.

Zusätzliche Maßnahmen

Eine der ersten notwendigen Maßnahmen war die Sicherung des Geländesprungs zum östlichen Nachbargrundstück mit Schweregewichtsstützmauer aus seitengelagerten Sandsteinen. Die wichtigste zusätzliche Maßnahme war allerdings die Abtrennung und Schaffung eines Gehweges entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Sie ist ein wesentlicher Teil eines für die Stadtumgestaltung immens wichtigen Vorhabens: ein fußläufige Kurzverbindung aus der südlichen Oberstadt (Borntal über die Possenallee - Kleine Gartenstraße - Bebra-Steg entlang der Südseite der Stadtmauer durch eine neu geschaffene Pforte am G-Haus-Grundstück) über den Trinitatisplatz zum Marktplatz.