GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt



GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt



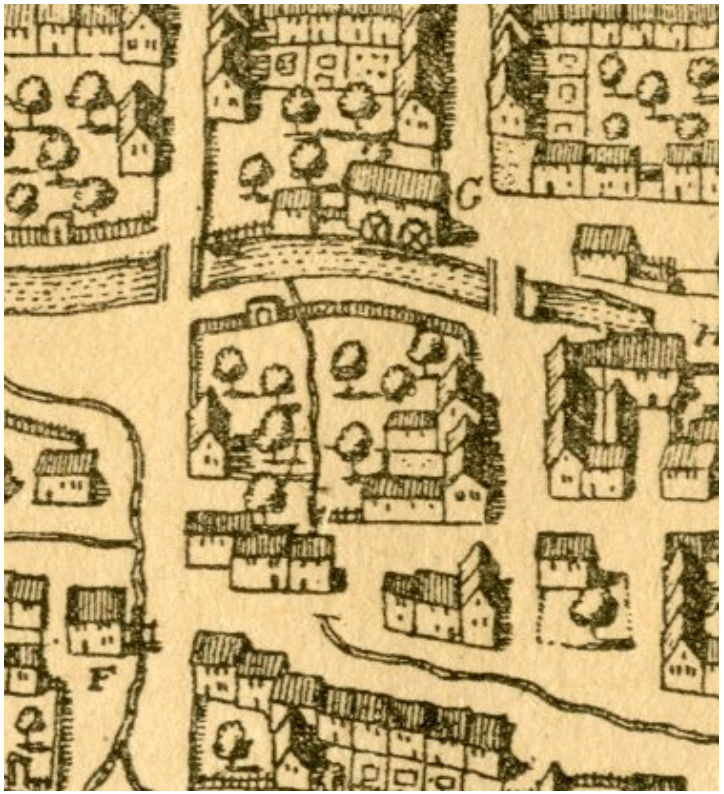
GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt



GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt



GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt



Auszug aus Stadtansicht 1650

GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt



Auszug aus Stadtansicht 1800

GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt

Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt





Brauereigelände um

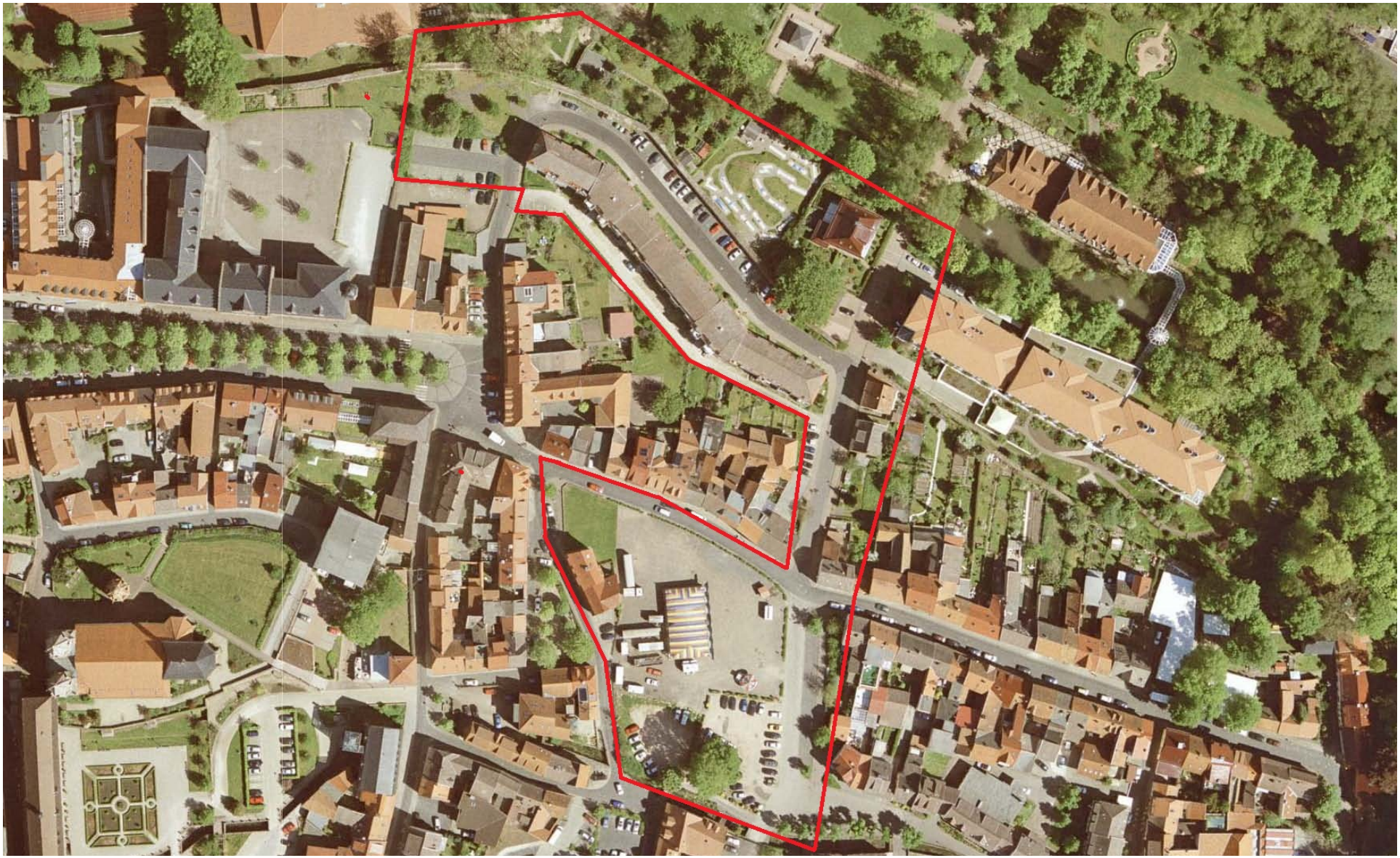
GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt







GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt



GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt

Die Rahmenbedingungen

Schon im Rahmen des Standentwicklungkonzeptes zum Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost 2002 wurde die attraktive innerstädtische Fläche als Standort für ein Leitprojekt in den Entwicklungsbereichen Wohnen und Kur- Tourismus, Tagung vorgeschlagen. Dem integrierten Ansatz des Stadtentwicklungskonzept folgend, wurde als Zielstellung für die Revitalisierung neben der Schaffung von Wohneigentum auch die Möglichkeit der Errichtung eines Hotels anvisiert. Diese Entwicklungsziele sind deckungsgleich mit den Leitzielen der Initiative „Genial zentral - Unser Haus in der Stadt".

Im Rahmen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs eröffnet sich für die Stadt Heilbad Heiligenstadt die Möglichkeit, Klarheit zu erlangen, wie die gewünschten Nutzungen in ihren gegenseitigen Abhängigkeiten und Ausprägungen stadträumlich zu organisieren sind.

Die für den Wettbewerb ausgewiesenen innerstädtischen Flächen liegen am nordöstlichen Rand der Altstadt. Mit der Wegeverbindung „Am Felgentor" ist der Standort direkt mit der Kurparkklinik und dem angrenzenden Heinrich-Heine-Kurpark verflochten.

Die Fläche des Brauhausplatzes liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Heilbad Heiligenstadt.
Der typischen Bebauungstypologie der Altstadt folgend werden die den Brauhausplatz einschließenden Raumkanten aus kleinteiligen, zweigeschossigen Gebäuden gebildet.

Der gesamte Bereich des Brauhausplatzes (zwischen den Straßen: Jüdenhof, Obere Altstadt, Im Winkel, Mühlgraben) war ursprünglich durch eine Brauerei mit Nebenanlagen bebaut.

Erste planerische Zielsetzungen für die Revitalisierung des ehemaligen Brauhausareals wurden bereits mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan festgeschrieben. Dieser spiegelt die Zielstellung eines Hotel-Neubaus mit der Nutzungsausweisung Sondergebiet Hotel und ergänzende Wohnbebauung (Ferienwohnungen) wider.

Im Zuge des Wettbewerbes sind die Zielsetzungen des Bebauungsplanes zu überprüfen und zu konkretisieren.



Luftbild mit Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes



KOWO-Wohnblock im Bereich Felgentor

GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt








GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt

Die Preisgruppe



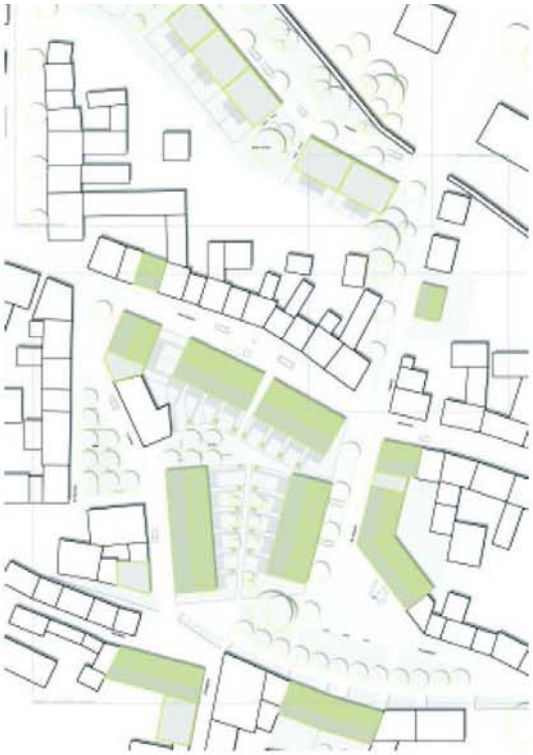
1. Preis | 2. Preis | 3. Preis | 4. Preis | 5. Preis

GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt

Mitarbeiter
Frank Sonnabend
Marcus Thiele
René Eisfeld



ist vernünftig, die Anordnung der Wohnungen an der Ecke „Obere Altstadt" und „Im Winkel" enthält jedoch Mängel. Durch die im Modell (im Gegensatz zu den Plänen) vorgeschlagenen differenzierten Baukörper gelingt eine überzeugende Stadtreparatur, die auch in der Variante mit Hotel überraschend gut funktioniert, allerdings eine Tiefgarage notwendig macht.
Die eingefügte und das Quartier querende öffentliche Freifläche ist gut dimensioniert, die Gestaltung der privaten Freiräume dagegen noch recht schematisch.
Die Verbindung des Brauhausplatzes über das „Felgentor" zum Kurpark spricht an.
Der Vorschlag zur Wohnzeile am „Felgentor" (KOWO-Block) mit der Herausnahme einiger Erschließungseinheiten ist eine gute Idee und sollte weiter verfolgt werden.
Die Bebauung östlich des „Jüdenhofes" ist ebenfalls verfolgenswert, wenn auch nicht sofort umsetzbar.
Insgesamt handelt es sich um eine gut realisierbare, unaufgeregte und selbstverständlich wirkende Lösung der Wettbewerbsaufgabe.



GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt

2. Preis

Hamel & Löser Architekten
Dresden

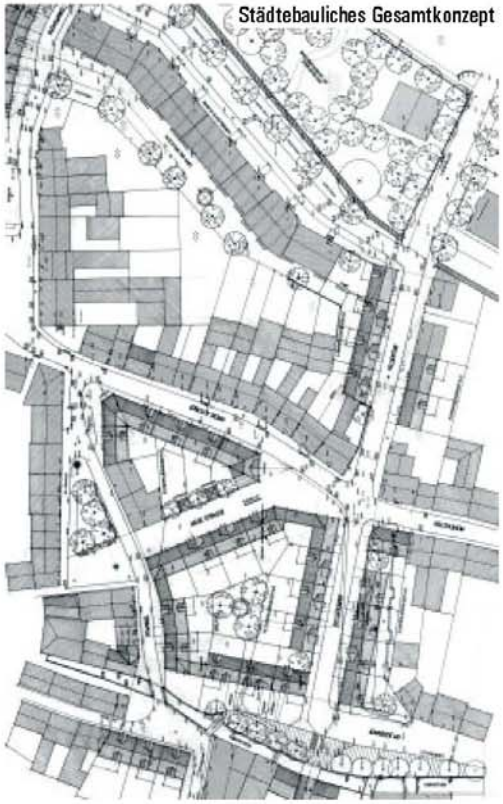
Mitarbeiter
Jörg Möhlenhoff



Auszug aus dem Preisgerichtsprotokoll

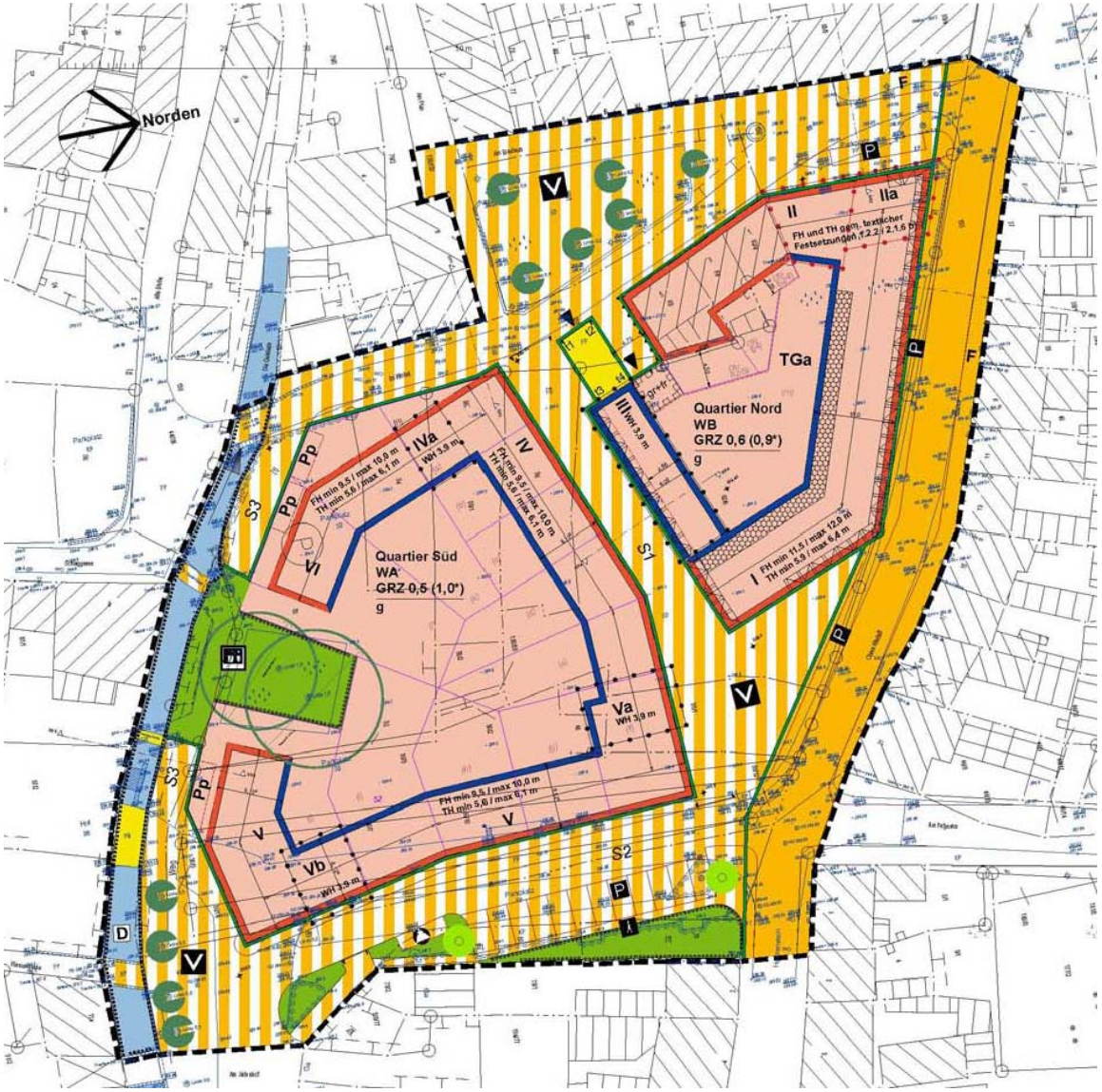
Die Neufassung des Quartiers, einschließlich seiner Teilung in zwei nutzungsbezogene Abschnitte wird vom Preisgericht als einfühlsam und wie selbstverständlich erachtet, die Lösung der Ecken ist souverän.
Die Gestaltung der Fassaden wird allerdings als zu eng erachtet und sollte im Ernstfall mehr Freiraum bieten.
Die Variante mit Hotel ist wegen ihrer zu geringen Bettenanzahl und fehlenden Infrastruktur kritisch zu sehen.
Der nahezu unvermeidliche Rückbau der KOWO-Block um eine Erschließungseinheit ist ein guter Gedanke, der die rechts- winklig dazu vorgeschlagene Bebauung erst möglich macht.

Insgesamt eine nicht zuletzt städtebaulich überzeugende Lösung, die darüber hinaus durch ihre unprätentiöse und wenig aufgeregte Art der Darstellung besticht (das Hotel jedoch lässt zu wünschen übrig).



Städtebauliches Gesamtkonzept

GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt



Bebauungsplan B-Plan Nr. 49
„Obere Altstadt“, 2009

GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt



GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt



GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt



GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt



3.1.
Durch die bisherigen Festsetzungen des B-Planes (mit einer Strassenraumbreite von 8 m werden die Belichtungsverhältnisse gegenüber der historischen Situation bereits deutlich verbessert.



historische Situation



Kennzeichnung des Bereiches (rot) für den lt. B-Plan-Entwurf an der Oberen Altstadt keine Bebauung vorgesehen ist

GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt



Verschattung des Strassenraumes Obere Altstadt am 9. Mai, 11 Uhr
(Strassenraumbreite gem. B-Plan 8.6.09 = 8 m)





Bebauungsplan Nr. 49 „Obere Altstadt“ – Bereich ehemaliges Brauereigelände

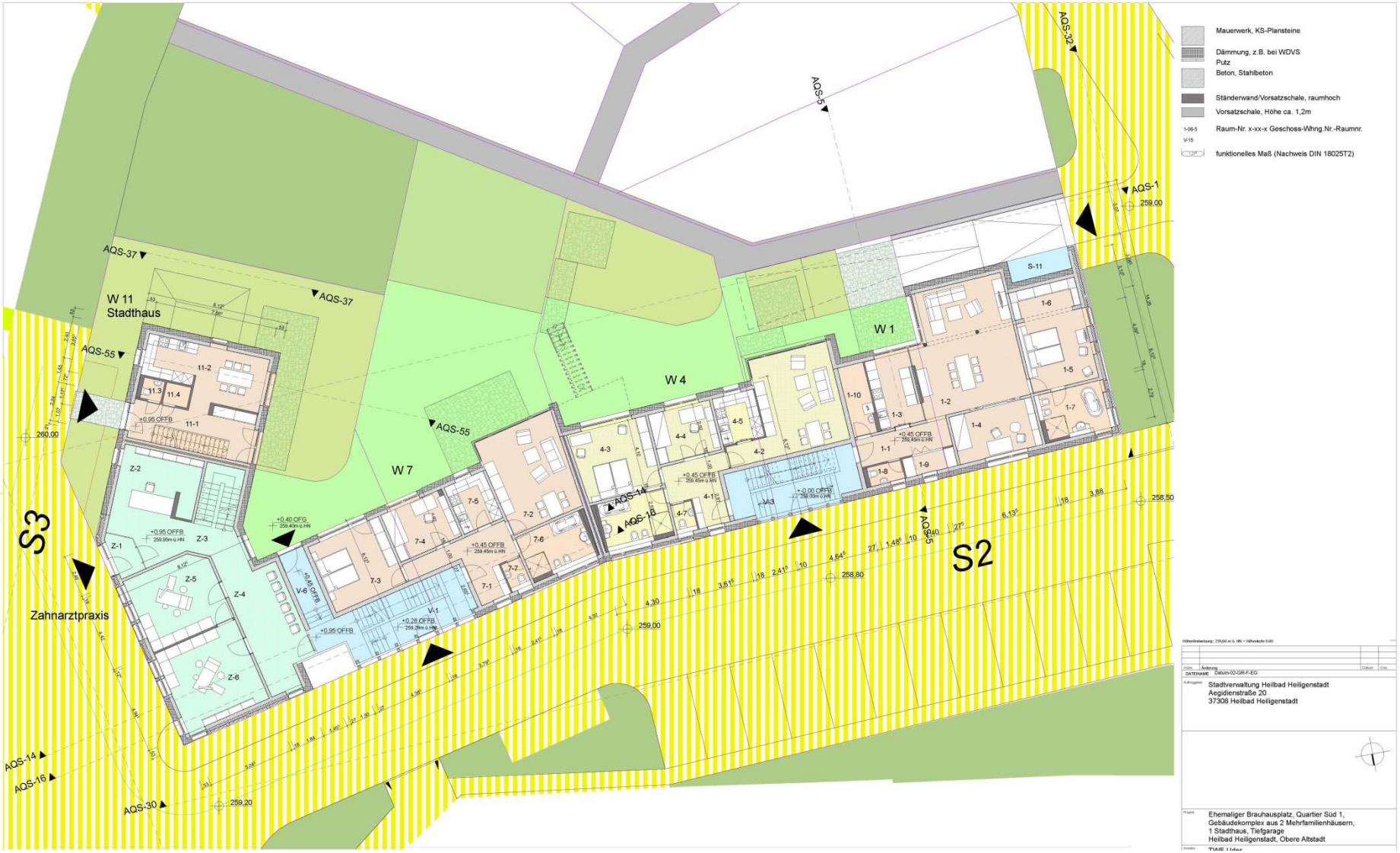
GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt



GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt

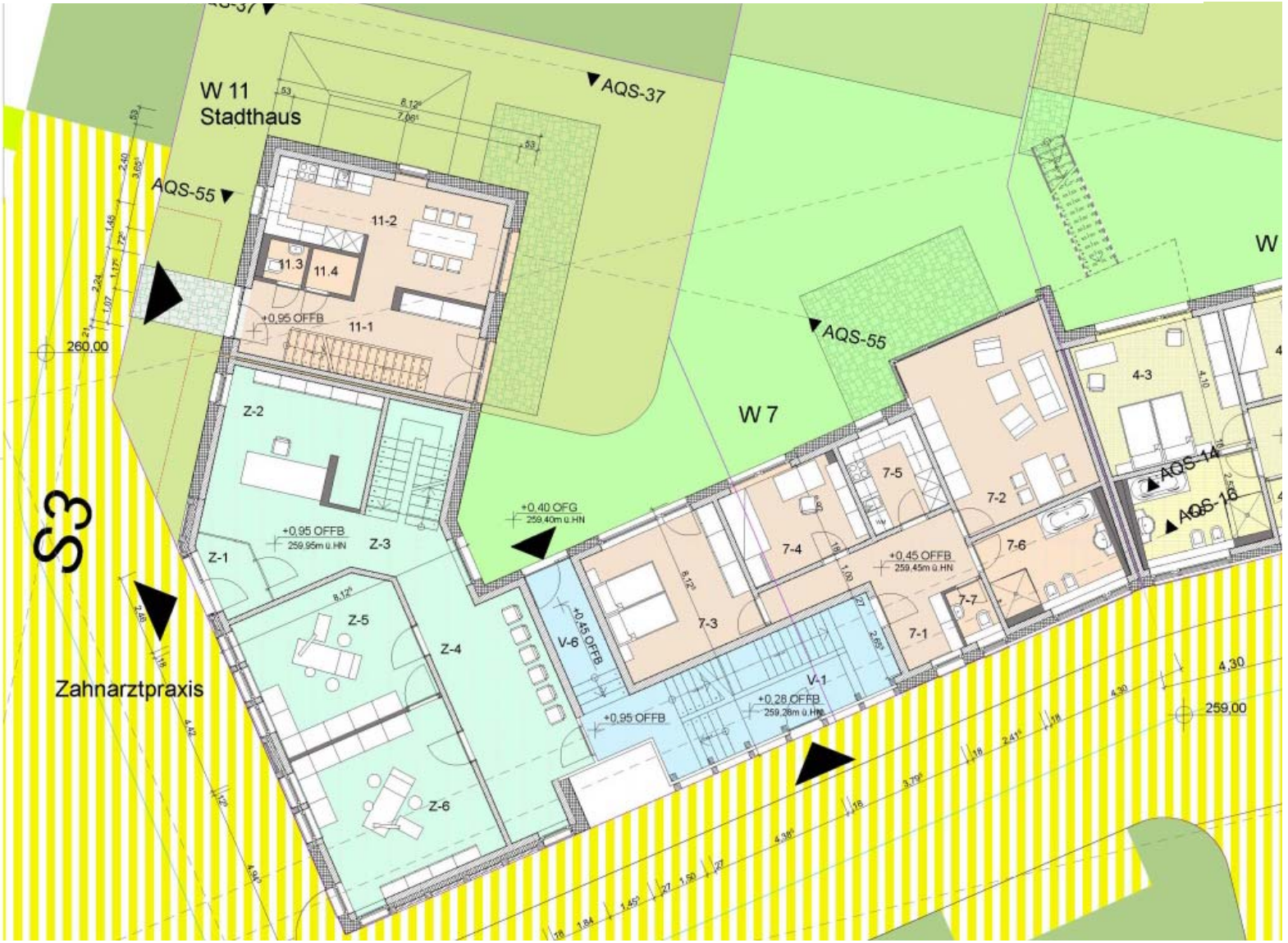


GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt



GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt

Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt



GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt







GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt



GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt





GENIAL zentral – Unser Haus in der Stadt
Neubebauung Obere Altstadt – Heilbad Heiligenstadt

