

# Vier Investoren stellen Salemer Neue Gemeindemitte mit moderner Außenfassade und Hotel vor



*Dieses Rendering zeigt ein Wohngebäude mit Penthäusern, wie sie aktuell geplant sind. Charakteristisch für das neue Wohngebiet sind die warmen Farbtöne. Entstehen sollen auch luftige grüne Innenhöfe.*

*Bild: Brutschin Wohnbau GmbH*

**Vier von einer Jury ausgewählte Investoren haben am Donnerstagabend vergangener Woche dem Salemer Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung ihre Entwürfe für die Neue Gemeindemitte vorgestellt. Auf dem rund sechs Hektar großen Baufeld der Neuen Gemeindemitte sind zeitgemäße, qualitativ hochwertige Gebäude mit einer modernen Klinker- und Putzfassade geplant. Der Gemeinderat hatte die Gelegenheit, über die Entwürfe intensiv zu diskutieren. Bürgermeister Manfred Härle sagte, für besonders gelungen halte er die Arkaden entlang der Schlosseeepromenade und den Blick vom neuen Marktplatz auf den Schlossee. Der Entwurf des von der Activ-Immobilien GmbH & Co. KG beauftragten Büros Ackermann und Raff sieht entlang des Gebäudes, in dem sich ein Lebensmittel- und Drogeriemarkt befindet, eine Arkadenzeile mit Einzelhandelsfachgeschäften vor.**

## **Lebendige Fassaden**

Die vier ausgewählten Investoren hatten ihre Konzepte zuvor noch in einem Workshop aufeinander abgestimmt. Den Workshop begleitete im Auftrag der Gemeinde der renommierte Architekt Afshin Arabzadeh. Prof. Jörg Aldinger, der auch Vorsitzender des Preisgerichts beim städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb war, wies in der Sitzung darauf hin, dass die von den Investoren vorgeschlagenen Klinkerfassaden eine hohe Wertigkeit besitzen und auch nach Jahrzehnten noch gut aussehen. Verschiedene Färbungen dieser Materialität, Farbspiele in unterschiedlichem Licht und die Unterbrechungen der Klinkerfassaden, zum Beispiel durch Loggien, Putzfassaden, Umrandungen von Gebäudeöffnungen oder Schiebeläden mit Holzlamellen, lassen die Fassaden lebendig wirken.

## **Luft zwischen den Häusern**

Zwischen den einzelnen Gebäuden entstehen Freiflächen, luftige, großzügige Innenhöfe und sanfte Übergänge und Durchgänge in die Landschaft. Die Fassade des Gewerbebaus mit dem Lebensmittel und kleinen Einzelhandelsgeschäften lockern die Arkaden auf. Auf den Hotelbau möchte der Investor, der nach seinen eigenen Angaben bereits mit einem möglichen Betreiber im Gespräch ist, gerne ein zusätzliches Staffelgeschoss setzen. Bürgermeister Manfred Härle sagte, der rechtskräftige Bebauungsplan lasse dies zu. Architekt Prof. Jörg Aldinger kam zu dem Ergebnis, dass, wenn die Investoren diese Vorschläge umsetzen, in der Neuen Gemeindemitte ein hoher Qualitätsstandard entsteht.

## **Jury entschied**

Die Gemeinde hatte das Areal der Neuen Gemeindemitte zunächst in mehrere Baufelder aufgeteilt und suchte anschließend



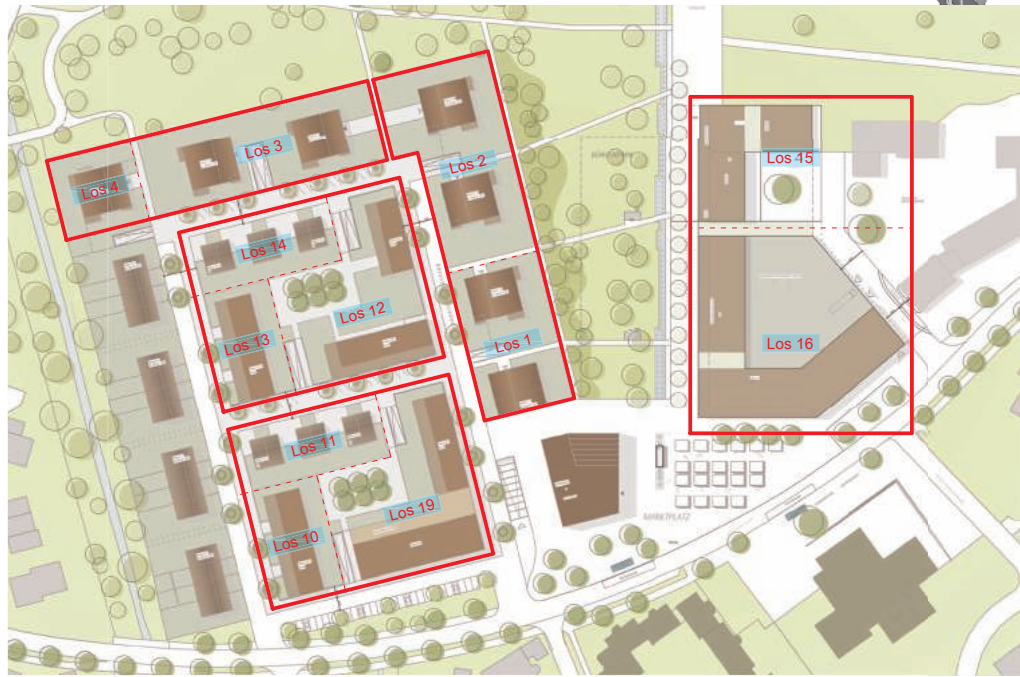
Investoren für die einzelnen Lose. Insgesamt gingen 16 Bewerbungen ein. Eine Jury, bestehend aus Bürgermeister Härle, den Gemeinderäten, den Ortsreferenten und den Professoren Aldinger, Wittfoth und Blödt, wählte vier Investoren, die mit ihren Konzepten überzeugten, aus. Noch keinen passenden Investor gefunden hat die Gemeinde für die Reihenhäuser entlang des Stefansfelder Kanals. Die Jury hat sich bei der Losvergabe für die Brutschin Wohnbau GmbH, Lose 1, 2, 9, 10 und 11, die Rhomberg Bau GmbH, Lose 3 und 4, die BPD Immobilienentwicklung GmbH, Lose 12, 13 und 14 und bei den gewerblichen Bauten für den Lebensmittel, Drogeriemarkt und das Hotel, Lose 15 und 16, für die Activ-Immobilien GmbH & Co. KG ausgesprochen.

### Staffelgeschoss auf dem Hotel

In der Sitzung stellten die Investoren zusammen mit ihren jeweiligen Architekten dem Gemeinderat ausführlich ihre Planungen vor. Die Gemeinderatsmitglieder nutzten die Vorstellung, um die Investoren intensiv zu befragen und Detailfragen zu klären. Mehrere Räte bemängelten in der Aussprache zum Beispiel das vorgesehene zusätzliche Staffelgeschoss auf dem dreistöckigen Hotelgebäude. Der Investor wies im Gespräch mit dem Gemeinderat darauf hin, dass der mögliche Betreiber das Staffelgeschoss - auf dem von der Schlossseeallee aus gesehenen hinteren Teil des Gebäudes - benötigt, um das von der Gemeinde gewünschte Hotel auch wirtschaftlich betreiben zu können. Und dafür werden nach heutigen Gesichtspunkten rund 80 Zimmer benötigt.

### Zeitgenössische Häuser

Thema in der Sitzung waren auch noch einmal die Massivität, Höhe und Dichte der Bebauung. Prof. Jörg Aldinger führte dazu aus, dass in der Neuen Gemeindemitte keine urbane Bebauung, die mit der in einer Stadt vergleichbar wäre, entsteht. Er sagte, Salem sei dörflich geprägt. In der Neuen Gemeindemitte solle aber nicht ein weiteres Dorf gebaut werden, sondern das zeitgenössische Salem, eine neue Saalemer Identität, entstehen. Die Gebäude seien nicht überdimensioniert und die Bebauung nicht zu dicht. Im Gegenteil, der Bebauungsplan sehe eine sehr starke Durchlässigkeit und Begrünung zwischen den einzelnen Gebäudekörpern vor. In einer Stadt würde wesentlich dichter und mit mehr Geschossen gebaut, so Prof. Aldinger.



Auf dem Rahmenplan für die Neue Mitte ist zu erkennen, auf welchen Baufeldern die vier Investoren ihre Gebäude realisieren möchten. Über die Vergabe der Lose hat eine Jury bestehend aus Gemeinderat, Bürgermeister und den Professoren Aldinger, Wittfoth und Blödt entschieden. Noch keinen Investor gibt es aktuell für die Reihenhäuser am Stefansfelder Kanal.  
Bild: Ackermann und Raff



Das Bild zeigt die innere Erschließung von vier Stadtvillen, die mit ihrer östlichen Fassade an den Bürgerpark angrenzen.

Bild: Brutschin Wohnbau GmbH

### Besondere Ausgangssituation

Afshin Arabzadeh, der den Workshop, bei dem die Investoren ihre jeweiligen Konzepte aufeinander abstimmten, begleitet hatte, sagte: „Die besonders Herausforderung für die Architekten war es, unter Beachtung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan, auf einem weit aus un bebauten Gelände zu planen.“ Sie hatten keine Bezugspunkte. Miteinander mussten sie ein komplett neues Gesamtgebilde schaffen, das aus mehreren Einzelbausteinen besteht. Durch die Abstimmung und geschaffenen Bezüge

sei aus den ausgewählten Entwürfen des Gemeinderates ein sehr gutes Ergebnis erzielt worden.

### Helle Penthäuser

Zunächst präsentierte sich in der Sitzung die Brutschin Wohnbau GmbH aus Waiblingen. Sie ist für die Lose 9, 10 und 11 gesetzt. Der Investor möchte an der Schlossseeallee ein Gebäude mit großer Tiefgarage für die Bewohner mit einer Zufahrt von Norden her erstellen. Im Erdgeschoss ist Platz für Gewerbe und Angebote der Gesundheitsversorgung



Charakteristisch für die Front des östlich an den Marktplatz angrenzenden Gewerbegebäudes sind die Arkaden. Dahinter befinden sich Flächen für Einzelhandelsfachgeschäfte.  
Bild: Activ-Immobilien GmbH & Co. KG



Der Investor schlägt vor, auf das Hotelgebäude ein eingerücktes Staffelgeschoss zu setzen. Der vom Gemeinderat beschlossene Bebauungsplan lässt die gewünschte Bebauung zu. Das Hotel hätte dann bis zu 81 Zimmer.  
Bild: Activ-Immobilien GmbH & Co. KG

vorgesehen. In den Obergeschossen soll Raum für Wohnen entstehen. Geplant sind Drei- bis Fünzimmerwohnungen mit Penthäusern und Dachterrassen. Im Innenhof, um den sich die Gebäude gruppieren, ist ein zentraler Grünbereich mit Spielplatz geplant. Die Fassaden möchte der Investor ockerfarben ausführen. Bei

den Penthäusern und Loggien dominiert die Farbe Weiß.

#### Elemente aus Holz

Die BPD Immobilienentwicklung GmbH, die für die Lose 12, 13 und 14 ausgewählt ist, plant im Anschluss an die Bebauung von Brutschin Wohnbau GmbH,

nördlich der Querstraße, Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen sowie topografisch erhöht sechs Doppelhaushälften. In der Tiefgarage sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt von derselben Querstraße wie bei der Brutschin Wohnbau GmbH, in diesem Fall aber von Süden her. Für die Fassade sieht der Investor ruhige, warme Farben, Beige- und Brauntöne, vor. Im grünen Innenhof soll sich – wie in der Landesbauordnung festgeschrieben – ebenfalls ein kleiner Spielplatz befinden. Hölzerne Schiebeläden auf Stahlschienen sollen die Fassade mit den Klinkerriemchen auflockern.

#### Übergänge in die Landschaft

Die Rhomberg Bau GmbH ist für die Lose 3 und 4, das an das landschaftlich geprägte Schlosseeengelände angrenzende Bau- feld, vorgesehen. Entstehen sollen dort so genannte Stadtvillen mit Balkonen mit Seeblick auf der Nordseite. Geplant sind insgesamt drei Baukörper mit jeweils drei Vollgeschossen und einem Penthouse. Die Fassaden sollen aus eher dunkleren, erdfarbenen Materialien bestehen. Auch unter diesem Gebäude befindet sich eine Tiefgarage für die Bewohner. Zwischen den Gebäuden – die Durchgangsbreiten liegen bei etwa 20 Metern – sollen halböffentliche Bereiche, Treffpunkte und Durchgänge zum Naturraum Schlosseeareal entstehen. Eingezeichnet haben die Planer Fahrradabstellplätze, Sitzmöbel, Hängematten, einen Sandkasten oder auch einen Bouleplatz. Geplant sind insgesamt 36 Wohnungen, davon drei Zweizimmerwohnungen, sieben Dreizimmerwohnungen und zwei große Vierzimmerwohnungen. Auch dieses Gebäude soll eine Klinkeroptik erhalten. Faschen, helle, farblich abgesetzte Streifen um Gebäudeöffnungen und helle Penthäuser lockern die Fassade auf. Prof. Jörg Aldinger wies darauf hin, dass es wichtig sein wird, eine gute Balance zwischen Privatheit und Öffentlichkeit zu finden. Eingezäunte Vorgärten sind tabu – ein Schutz der Privatsphäre aber nötig.

#### Nobles Erscheinungsbild

Ein zweites Mal zum Zuge kommen soll die Brutschin Wohnbau GmbH bei den direkt an den neuen Bürgerpark angrenzenden Gebäuden, bei den Losen 1 und 2. Auch hier ist eine Tiefgarage geplant. Im Erdgeschoss, wo die Gewerbeflächen untergebracht sind, ist ein Entrée mit Abstellplätzen auch für Räder geplant. Schiebeläden aus Holz sollen die Fassade auflockern. In den Obergeschossen sollen Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen, im Penthouse Vier- oder Fünzimmerwoh-



Dieses Rendering zeigt eine Perspektive von oben mit Bürgerpark und angrenzendem Wohnquartier. Bild: Brutschin Wohnbau GmbH

nungen entstehen. Vorgesehen sind auch Dachterrassen. Das Gebäude mit einer etwas dunkleren Außenfassade soll ein nobles Erscheinungsbild haben.

#### **Gewerbebauten**

Die Activ-Immobilien GmbH & Co. KG bekam den Zuschlag für die Lose 15 und 16 und möchte in die Gebäude mit dem Lebensmittel, Drogeriemarkt und in den Hotelbau investieren. Als Planer ins Boot geholt hat der Investor und Projektentwickler das Büro Ackermann und Raff aus Stuttgart, das Gewinner des städtebaulichen Wettbewerbs für die Neue Gemeindegemeinde war.

#### **Arkaden an der Front**

Entstehen sollen eine privat finanzierte Tiefgarage für den Lebensmittel, den Drogeriemarkt und die weiteren Nutzflächen. Im ersten Obergeschoss ist eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe und im dritten

Obergeschoss ein reines Wohngeschoss geplant. Die Belieferung des Supermarkts erfolgt nicht vom Marktplatz, sondern über eine separate Zufahrt auf der Rückseite des Gebäudes. Geplant sind an der Front des Gebäudes in Richtung Schlosssee und Marktplatz, Arkaden. Hinter den Arkaden befinden sich Einzelhandelsfachgeschäfte.

#### **Staffelgeschoss fürs Hotel**

Das dreistöckige Hotelgebäude, das über eine eigene Tiefgarage sowie einige oberirdische Stellplätze verfügt, grenzt direkt an das Schlossseeareal. Die Fassade passt sich an die Wohnbebauung an. Oben auf das Gebäude möchte der Architekt ein zurückgesetztes Staffelgeschoss setzen. Bürgermeister Manfred Härle wies darauf hin, dass der rechtskräftige Bebauungsplan ein Staffelgeschoss auf dem Hotelgebäude zulässt. Entstehen könnte so ein Hotel mit bis zu 81 Zimmern. Der Investor ist nach eigenen An-

gaben im Gespräch mit einem möglichen Betreiber. Entstehen könnte ein Hotel im Segment Drei-Sterne-Plus.

#### **Positive Bewertung**

Die Entwürfe, die die Investoren dem Gemeinderat präsentiert haben, sehen nach Einschätzung von Prof. Aldinger qualitativ hochwertige, ästhetische, funktionale Gebäude mit verschiedenen großen Wohnungen und robusten, modernen Außenfassaden in ruhigen, unterschiedlichen Farbtönen vor. Elemente wie Schiebeläden mit Holzlamellen lockern die Ziegelfassaden auf. Auf den Wohngebäuden sind zudem attraktive Dachterrassen geplant. Zwischen den Wohngebäuden entstehen nach den Plänen der vom Gemeinderat gesetzten Investoren, großzügige grüne Innenhöfe mit Spielplätzen für die Kinder. Auch ökologische und soziale Anforderungen wurden von den Planern und Investoren erfüllt.