



IPO Unternehmensgruppe GmbH
INGENIEURPLANUNG&ORGANISATION



B-Plan Nr. 10
„Gesundheitspark
Peenemünde-Karlshagen an der
Alten Peenemünder Straße“

Denkmalrechtliche Zielstellung

Greifswald, Februar 2019

IPO Unternehmensgruppe GmbH
Poggenweg 28
17489 Greifswald

Tel. : 03834/5955-0
Fax : 03834/5955-55
E-Mail: ipo@ingenieurplanung-ost.de

Denkmalpflegerische Zielstellung – Fortgeschriebener Stand 13.11.2018 mit Berücksichtigung von Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege, Herr Dr. Winands und der Vernichtung des Hauses II durch Großbrand vom 02.10.2018

Ehemaliges VKN- Lager, geplanter Gesundheitspark Peenemünde-Karlshagen

Bereits aus der Überschrift wird das enorme Spannungsfeld zwischen Vergangenheit und Zukunft dieser Anlage deutlich: In die baulichen Strukturen eines Arbeiterlagers aus Nazi-Zeit einen modernen Gesundheitspark zu integrieren, ist eine sehr schwer zu bewältigende Herausforderung, die weit reichende Zugeständnisse beider Seiten – der Denkmalpflege und der Investoren – erfordert.

Die militärische Nutzung der Anlage wurde vor 20 Jahren aufgegeben. Seither unterblieb jegliche Instandhaltung außer Sicherungsmaßnahmen der Investoren im Herbst 2009. Doch auch diese konnten den Verfall der Gebäude von mindestens 18 Jahren nicht kompensieren.

Nachfolgend wird objektweise der heutige Zustand und die Struktur sowie die künftigen Verwendungen und die damit verbundenen Maßnahmen beschrieben.

1. Hauptgebäude mit Turm

Zwei Brände zu DDR-Zeiten hatten bei den Häusern I und V zum Verlust der bauzeitlichen Dächer und großen Teilen des EG-Mauerwerks geführt. Notdächer waren damals errichtet worden. Doch weitaus größere Schäden sind durch die unterlassene Instandhaltung in der Zeit ab 1992 entstanden: Großflächige Einregnungen und Frost haben dazu geführt, dass

- die Dächer der Häuser IV und V trotz Sicherungsmaßnahmen der Investoren in jüngster Vergangenheit eingestürzt sind;
- alle Bauteile in ihrer Konstruktion (Wände, Decken, Dächer) erheblich geschädigt sind.
- alle Treppenvorbauten irreparabel konstruktiv geschädigt sind;
- der Mauerwerks-Turm beidseitig von oben bis unten durchgerissen und somit einsturzgefährdet ist. Er wäre – selbst wenn es eine künftige Nutzung für ihn gäbe – nur unter größter Gefahr für Leib und Leben und somit nicht mehr sanierbar.

Durch einen Brand ist das Haus II nun ebenfalls so stark geschädigt, dass die Standfestigkeit nicht mehr gewährleistet ist.

Vorgesehen ist der Abriss der Häuser I, II, III, IV und V sowie die Sprengung des Turmes.

Ferner waren ursprünglich der Erhalt und die Sanierung des Hauses II vorgesehen. Hierbei sollte dessen Außenform beibehalten werden. Die Typik der Fassadengliederung und der Dachaufbauten sollten aus dem Bestand übernommen werden. Außerdem war für Haus II folgendes vorgesehen:

Erhaltenswerte Ausstattungsdetails an Wänden, Böden und Decken sind nirgends vorhanden. Dasselbe gilt für sonstige Einbauten, technische Einbauten (z. B. Rohrsysteme), Türen und Fenster. Diese Bauteile sind allesamt nicht mehr verwend- und sanierbar und werden nach den künftigen Nutzungsanforderungen ersetzt. Die beiden baulich desolaten Treppenvorbauten sind konstruktiv nicht mehr zu erhalten und werden künftig nicht mehr benötigt. Daher werden diese abgerissen.

Im Inneren wird das Gebäude entsprechend der künftigen Nutzung umgebaut und grundlegend saniert. Der bislang ungenutzte Dachboden wird in das neue Nutzungskonzept integriert.

Der Großbrand am 02.10.2018 hat das Haus II so stark geschädigt, dass die Dachkonstruktion völlig vernichtet wurde und die Standfestigkeit der teilweise nicht eingestürzten Bauteile wie Decken und Wände nicht mehr gegeben ist. Somit muss Haus II aufgrund des konstruktiven Totalschadens abgerissen werden.

Der Neubau sieht im Erdgeschoss einen "großen Kubus" vor; in diesem Kubus werden- mit einem Minimum an Stützenaufwand - folgende Funktionen etabliert: Eingang, Lobby, Rezeption, Restaurant, Bar, Spa- und Badewasserbereich. Dieser Bereich ist ein gedrungener Kubus mit vielen internen Verknüpfungen, weitgehend ohne konstruktive Trennung. Er ist funktional nicht in der Lage, die alte Achsenstruktur abzubilden. Im Außenbereich der Spa- Zone sind kleinere, niedrige Einzelbauten für Saunen, Ruhebereiche usw. vorgesehen.

Anders als im EG nimmt der Neubau in den Obergeschossen eine Achsenstruktur auf und es entsteht in der Draufsicht eine Konfiguration, die der des Altbestands ähnlich ist, auch wenn der Querschnitt der Hotel-Zimmerachsen (cirka 16 Meter) etwas von der Bestandstiefe abweicht.

Der Anregung des LDA wesentlich engere Baugrenzen festzulegen kann nicht gefolgt werden, da ansonsten das vorbeschriebene und bereits im ROV abgestimmte Hotel- und Thermenkonzept nicht umsetzbar ist.

Bei der Höhe der Neubebauung gibt es eine Beschränkung auf 19,00 m (der ehemalige Bestandsbau Haus II besaß eine Firsthöhe von ca. 17,50 m). Die Gebäudehöhe überragt die umgebenden Bäume nicht. Die Formensprache des Hotel- und Thermenneubaues wird eine völlig andere, moderne sein, um sich bewusst vom Bestand abzuheben.

2. Holzbaracken

Die hölzernen eingeschossigen Baracken sind durch überwiegend undichte und vielerorts eingestürzte Dächer und dadurch irreversibel geschädigte Holzwände in abbruchreifem Zustand. Eine Sanierung der Substanz ist nicht möglich. Ein Abriss ist somit erforderlich.

Die zur Straße gewandte ehemalige Barackenkante gibt als Baulinie die Kante der künftigen eingeschossigen Neubebauung vor. Dadurch wird das bauzeitliche Erscheinungsbild der Großform der symmetrischen Anlage vom Innenraum aus so weit als möglich gewahrt. Bei der Entwicklung der neuen Gebäudetypologie ist die Symmetrie der Anlage zu berücksichtigen und als Gestaltungsgrundlage zu verwenden. Der Anregung des LDA wird gänzlich gefolgt, Baufelder festzusetzen, die sich an den Grundflächen bzw. Strukturen der Holzbaracken orientieren (U-Formen). In den Fällen, wo Gegebenheiten wie Grundstücksgrenzen und Vorgaben des Forstes Abweichungen erfordern, wird zumindest das Grundprinzip bei variierenden Tiefen der Baufelder beibehalten.

Gegenüberstehend (nördlich und südlich der U-Anlage) sind in der von der Straße und vom künftigen Park sichtbaren ersten Gebäudereihe an der Baulinie nur Gebäudegruppen mit annähernd gleicher Materialität, Größe, sowie gleicher Stellung zur Straße zu planen. Hierbei geht es nicht etwa um die annähernde Gleichheit aller Häuser der inneren Reihe, sondern vielmehr um die Homogenität einzelner Abschnitte/Gebäudegruppen. Die Typologie der neuen Gebäude folgt der neuen Nutzung und Funktion. Eine Analogie zu der Barackentypologie sowie eine historisierende Gestaltung werden bewusst vermieden, um der neuen Funktion zu entsprechen.

Der Anregung des LDA, dass die Gestaltung der Bebauung nicht willkürlich und beliebig werden sollte, wird dadurch gefolgt, dass die Zielsetzung von Architekten gestaltete regionaltypische Gebäude sind im Gegensatz zu beliebigen Gebäudetypen z. B. aus Fertighauskatalogen. Es ist ferner geplant dieses Ziel dadurch zu erreichen, die Gebäude unter der Bauträgerschaft der Investoren zu errichten und somit einen höheren Grad der Gestaltungskoordination einzelner Gebäudegruppen zu erreichen als bei bauträgerfreier beliebiger Errichtung der Gebäude.

Ferner wird der Anregung des LDA teilweise gefolgt, die Parkmöglichkeiten genauer zu regeln: Carports und Garagen können zwar nicht ausgeschlossen werden, doch soll darauf geachtet werden, dass sich die Garagengestaltung an die der Häuser anlehnt. Auch hierbei beugt die geplante Bauträgerschaft unter architektonischer Gestaltungsregie der Beliebigkeit vor. Ferner sollen Carports und Garagen nicht außerhalb der Baufelder zugelassen werden, damit die Gesamtstruktur von Baugrenzen und Baulinien erlebbar bleibt. Das „halböffentliche“ KFZ-Parken links und rechts am Eingang der Stichstraßen soll durch Begrünung so abgeschirmt werden, dass zum Einen der Gesamteindruck von der Ringstraße oder dem Parkbereich aus nicht störend beeinflusst wird und zum Anderen die Flächen vor den Baulinien der Baufelder von Parkierungsflächen frei gehalten werden um diesen Baulinien zur Wahrnehmung zu verhelfen.

3. Bunker

Die 37 Splitterschutzbunker aus Beton sind L-förmig abgewinkelt, mannshoch und liegen halb in der Erde und halb darüber. Sie liegen im den Bauflächen angrenzenden Wald verstreut und sind großteils mit Humus überdeckt, teilweise auch mit Aufwuchs. Der Zustand ist dem Alter entsprechend ohne besondere Schäden. Diese Bunker sind für die Planungen des Gesundheitsparks nicht relevant. Daher sind daran auch keine Maßnahmen geplant. Eine Ausnahme hiervon bilden zwei dieser Bunker, deren Standorte nah an Baufelder angrenzen und diese somit behindern würden. Daher ist der Abriss dieser beiden (nördlich und südwestlich der Baracken gelegen) geplant.

Der größere Bunker gegenüber vom Turm befindet sich in einem schlechteren baulichen Zustand. Im Zuge der Planungen wurde überprüft inwiefern dieser in die künftige Nutzung integrierbar ist. Es stellte sich heraus, dass sein Erhalt und seine statische Sicherung auf der Insel des zukünftigen Badeteiches der Therme nicht oder nur mit unbezahlbarem Aufwand möglich wäre. Insofern ist die Beseitigung des Bunkers geplant. Die geplante artenschutzrechtliche Funktion des Bunkers seitens der Behörde ist auch aufgegeben worden.

4. Wachgebäude und Tor

Diese sind nicht zeitgleich mit der Erbauung der Anlage errichtet worden. Deren Zustand ist schlecht und der künftigen Nutzung stehen diese Baulichkeiten im Wege. Daher ist deren Abriss geplant.

5. Oberirdische Leitungssysteme

Diese stammen im Bereich der Bebauung ausschließlich aus DDR-Zeiten, also nicht aus der Erbauungszeit der Anlage. Der Zustand ist desolat. Eine neue Nutzung ist nicht gegeben, vielmehr die Behinderung der künftigen Bebauung. Daher ist deren Beseitigung vorgesehen.

6. Unterirdische Leitungssysteme

Diese sind bislang nicht abschließend untersucht worden. Es wird angenommen, dass sie überwiegend aus der Erbauungszeit der Anlage stammen. Bestandsunterlagen konnten trotz intensiver Nachforschungen keine aufgefunden werden. Eine Sanierungsmöglichkeit zur Reaktivierung des Entwässerungssystems wird geprüft. Auch wenn das nicht möglich sein sollte, ist das weit überwiegende Belassen der Systeme im Erdreich geplant. Punktuelle Ausnahmen können eintreten an Stellen, wo eine Behinderung der Neubebauung gegeben wäre.

7. Befestigte Betonflächen im Außenbereich

Die Barackenzugänge und Befestigungsflächen werden mit dem Barackenabriss überflüssig und stören die künftige Nutzung. Daher werden sie beseitigt.

Dasselbe gilt für die großflächigen Versiegelungen westlich und östlich vom Hauptgebäude. Die dortigen ehemaligen Kohlelager bzw. Aufmarschflächen weichen den künftigen Nutzungen Hotelentrée mit Freisitz sowie Thermenanlage.

Die U-förmige Erschließungsstraße aus Beton mit Granit-Randbord soll wenn möglich erhalten bleiben unter Aufbringung einer neuen Deckschicht als Fahrbelag. Begleitend wird ein Gehweg neu angelegt.

8. Innenfläche der U-förmigen Straße

Diese unbebaute und weitgehend von Bewuchs freie Fläche soll weiterhin von Bebauung frei gehalten werden. Ausnahme ist möglicher Weise eine zentrale Trinkhalle für den Kurbetrieb. Hier soll auch eine Informationsstelle in Text und Bild über die Geschichte der Anlage integriert werden.

In Abstimmung mit den Umweltbehörden wurde im südwestlichen Innenbereich nahe der Waldgrenze ein Artenschutzhaus errichtet. Dieser Standort wurde dort gewählt, um weitgehend außerhalb des menschlichen Einflussbereiches zu liegen und somit wenig Störungen ausgesetzt zu sein.

Ergänzende Straßenbegleitende PKW-Stellplätze werden nach Bedarf angelegt.

Die Freifläche wird ansonsten mit Wegen und einzelnen Bepflanzungen versehen und soll sowohl Zwecken des Artenschutzes (Vögel) als auch der Erholung von Feriengästen dienen.

Die Zisterne am Scheitel des U bleibt in ihrer jetzigen Form erhalten. Sie wird geprüft auf Eignung als Feuerlöschteich gemäß heutiger Anforderungen. Aus Sicherheitsgründen wird die Zisterne vermutlich mit Zaun oder Hecke eingefriedet werden müssen.