



Vorlage Nr.: V1547/12  
Datum: 13.09.2012

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	beratend
Ortsbeirat Altstadt	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	öffentlich	beschließend
Stadtrat	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB Stadtentwicklung**

### **Gegenstand:**

Werkstattverfahren "Schichten der Stadt"  
Diskussion einer stadträumlichen Verflechtung des Neumarktes und der Wilsdruffer Straße  
am Standort Hotel Stadt Rom

hier:  
Kenntnisnahme der Ergebnisse

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat nimmt das Ergebnis des Werkstattverfahrens "Schichten der Stadt – Diskussion einer stadträumlichen Verflechtung des Neumarktes und der Wilsdruffer Straße am Standort Hotel Stadt Rom" zur Kenntnis.
2. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, in Fortschreibung der städtebaulichen Konzepte des Werkstattverfahrens durch Verschiebung des Baufensters des Hotels Stadt Rom einen südlichen baulichen Abschluss des Neumarktes zu gewährleisten. Die Bebauung soll unter der Maßgabe der Integration von geborgenen Originalfragmenten- und Bauteilen auf Basis einer Gesamtkonzeption, bei der die Sichtbarmachung von historischer Bausubstanz sowie die Neuinterpretationen des Typus Hotel Stadt Rom gewährleistet ist, erfolgen.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

- A0339/11 vom 20. April 2011

**aufzuhebende Beschlüsse:**

Keine

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**

**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:  
Projekt/PSP-Element:  
Investitionszeitraum/-jahr:  
Einmalige Einzahlungen/Jahr:  
Einmalige Auszahlungen/Jahr:  
Laufende Einzahlungen/jährlich:  
Laufende Auszahlungen/jährlich:  
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik  
(einschließlich Abschreibungen):

**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:  
Produkt:  
Einmaliger Ertrag/Jahr:  
Einmaliger Aufwand/Jahr:  
Laufender Ertrag/jährlich:  
Laufender Aufwand/jährlich:  
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:  
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

**Begründung:**

Die Oberbürgermeisterin wurde mit Beschluss vom 17. März 2011 durch den Stadtrat beauftragt, eine Variantenuntersuchung zur Ausbildung des Stadtraumes an der Schnittstelle zwischen dem Neumarkt und der Wilsdruffer Straße, am Standort Hotel Stadt Rom im Rahmen eines Werkstattverfahrens durchzuführen. Das Stadtplanungsamt hat das Werkstattverfahren entsprechend des Stadtratsbeschlusses vorbereitet und durchgeführt. Die Dokumentation in der Anlage stellt die Ergebnisse des Werkstattverfahrens vor.

Die eingereichten Vorschläge zeigen auf, wie aus den Rahmenbedingungen vier unterschiedliche Positionen abgeleitet werden können und bieten in der Gesamtbetrachtung eine umfassende thematische Breite in hoher Bearbeitungstiefe.

Durch das Gutachtergremium wurde empfohlen, die weitere Betrachtung auf die Arbeiten von DD1 Architekten und Thomas Müller Ivan Reimann zu beschränken, da die wesentlichen Aspekte des Entwurfs von Schneider + Schumacher in diesen beiden Arbeiten ausreichend behandelt werden sowie die städtebauliche Figur und architektonische Haltung im Entwurf von Schneider + Schumacher zu ambivalent in Erscheinung treten.

Die Arbeit von DD1 Architekten stellt Aspekte und Folgen einer konsequenten Rekonstruktion des Hotels Stadt Rom als Leitbau dar und zeigt städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten in einem größeren Umgriff auf. Die Idee erfasst einen sehr langen Planungs- und Umsetzungshorizont.

Die Arbeit von Thomas Müller Ivan Reimann Architekten stellt Aspekte und Folgen eines baulichen Abschlusses der Südseite des Neumarktes ohne Rekonstruktion des Hotels Stadt Rom dar. Durch die Fachexperten wird betont, dass bei Anlage eines neu positionierten und neu bemessenen Baufensters das historische Fassadenbild des Hotels Stadt Rom nicht gezeigt werden sollte, da der Anspruch nach Authentizität nicht gewahrt wird. Vielmehr sei eine Architektur zu entwickeln, die auf die Grundprinzipien des städtebaulich-gestalterischen Konzeptes zum Aufbau von Fassaden eingeht.

**Fazit:**

Der Entwurf des Büros DD1 Architekten besitzt keinen zeitnahen Horizont zur Schaffung eines gesicherten Baurechtes. Der bauliche Abschluss des Neumarktes wäre in Frage gestellt.

Auf Grund der Einschätzung der Umsetzbarkeit der jeweiligen Planungsperspektiven in dem gegebenen Gesamtkontext, insbesondere in Bezug auf die bestehende Bebauungsstruktur, die Eigentümersituation und eine absehbare Abstandsproblematik, wird von der Verwaltung die Verschiebung des Baufensters in Analogie zum Entwurf Thomas Müller Ivan Reimann Architekten empfohlen. Mit dieser städtebaulichen Lösung ist sowohl der gewünschte bauliche Abschluss des Neumarktes als auch eine stadträumliche Verknüpfung zur Wilsdruffer Straße verbunden, ohne in den benachbarten Bebauungsbestand einzugreifen und ohne die Entwicklung der umliegenden Quartiere sowie Wegebeziehungen einzuschränken. Lediglich die im städtebaulich-gestalterischen Konzept gegebene Orientierung zur Wiederherstellung der Moritzstraße in ihrer historischen Breite wird modifiziert.

Die Bebauung soll unter der Maßgabe der Integration von geborgenen Originalfragmenten- und Bauteilen auf Basis einer Gesamtkonzeption, bei der die Sichtbarmachung von historischer Bausubstanz sowie die Neuinterpretation des Typus Hotel Stadt Rom gewährleistet ist, erfolgen.

Der Neumarkt erhält im südlichen Bereich seine notwendige Begrenzung, jedoch in Abweichung von seiner historischen Form. Die Moritzstraße erhält nicht ihre historische Breite. Es findet ein Ausgleich in den Abstandsverhältnissen zu den beiden Nachbarn statt. Die Moritzstraße endet unvermittelt an der rückwärtigen Parzellengrenze des Hauses Wilsdruffer Straße 4 – 12, die Kleine Kirchgasse wird durch die Rückseite des Hotels Stadt Rom verstellt. Eingriffe in die Bausubstanz der Wilsdruffer Straße 4 – 12 und 16 – 14 unterbleiben. Der Durchbruch der Moritzstraße bleibt langfristig möglich. Das Quartier IV könnte als geschlossener Block wieder entstehen; eine stadträumliche Verflechtung des Neumarktes mit der Wilsdruffer Straße an der Südseite des Quartiers V wäre ebenfalls langfristig denkbar.

Mit dieser Lösung kann das Hotel Stadt Rom wahrscheinlich nicht in vollem Umfang rekonstruiert werden. Der historische Innenhof kann repliziert werden, träte aber mit seiner Ausprägung und Umfassung als wirtschaftlicher und bautechnischer Neubau in Erscheinung.

Die Ausgestaltung muss an dieser Stelle architektonisch einen Übergang von der Neumarktarchitektur zur frühen sozialistischen Moderne leisten. Die Gestaltungskommission ist diesem Vorschlag gefolgt.

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage            Dokumentation der Ergebnisse des Werkstattverfahrens

Helma Orosz