

EUROPAN-ARCHITEKTURWETTBEWERB

# Wernigerode goes modern

In der 900-jährigen Touristen- und Fachwerkstadt im Harz entsteht ein Stück kühner europäischer Architekturmoderne. In Zeiten hoher Baupreise, grassierender Politikskepsis und krisenartiger Entwicklungen begeistern die zwei Bauplanungen, die die Zukunft des Wohnens und Lebens beschreiben.

Von Michael von Raison



**D**ie städtische Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH (GWW) ist Inspirator und Bauherr eines engagierten und ambitionierten Projekts – und die meisten Wernigeröder freuen sich darauf, dass die „bunte Stadt am Harz“ (Hermann Löns) nun bald noch ein Stück vielfältiger wird. Mit Zukunftsthemen beschäftigt sich die GWW ständig. Sie kommuniziert sie bewusst und deutlich in die Stadt. Eine „Zukunftskampagne“ steht seit zwei Jahren als Dach über einer Vielzahl von Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität der Mieterinnen und Mieter, zum Klimaschutz und zur Abfederung der Folgen des Ukraine-Kriegs und der ausgelösten Energiekrise.

Und dieses bisher umfangreichste GWW-Projekt – die Bebauung des Areals Veckenstedter Weg 76 bis 80 und Veckenstedter Weg 14 a/Gießweg 9 – soll nun zu einem leuchtenden Beispiel der Zukunft des Bauens in Wernigerode werden.

## Städtebauliche Situation

Ein Blick auf die Anfänge des Projekts rund um das Jahr 2020: Das GWW-Entwicklungsareal liegt im nordwestlichen Teil Wernigerodes. Der Siedlungsbau an der nordwestlichen Ecke ist aus den 1890er bis 1930er Jahren und wurde als Werkwohnungsbau

der angrenzenden Stahlindustrie und als stadterweiternder Siedlungsbau konzipiert. Hoher Leerstand, schwierige Grundrisse und schlechter Zustand zeichneten die Häuser aus. Große Gartenanlagen waren als Selbstversorgergärten angelegt. Weitere Grünbereiche wurden als Kleingartenanlagen und Erzeugergärten genutzt oder sind Brachflächen. Im Gießweg ist ein Kindergarten untergebracht. Weitere soziale Infrastruktureinrichtungen gibt es noch nicht.

Das Projektgebiet ist von der historischen Innenstadt durch die Bahnlinie Hannover-Halle (Saale) getrennt. Die Bebauung ist sehr heterogen. Großflächige Gewerbebetriebe, zwei- bis viergeschossige Wohnbauten (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Zeilenbauten) sowie Gartengrundstücke bilden eine sehr diverse Struktur. Im Norden schließt sich der Bürgerpark an – ein ehemaliges Gartenschauland mit großzügigen Wiesen und Wasserflächen sowie unterschiedlichen Freizeitnutzungen, das dem Entwicklungsareal künftig seinen Namen geben wird.

Der Wernigeröder Hauptbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist mit dem Fahrrad in zehn Minuten erreichbar. Die Anbindung erfolgt über eine Fuß- und Radwegbrücke westlich des Bahnhofes und einen unterirdischen Kreuzungsbereich in der Schlachthofstraße. Zudem wird die Fläche vom östlich gelegenen Veckenstedter Weg tangiert. Das Quartier wird von vier Straßen eingerahmt und gleichzeitig erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über zwei Durchgangsstraßen mit niedriger Verkehrsfrequenz.



**Michael von Raison**  
Kreativdirektor  
Goodnews GmbH –  
Agentur für  
Kommunikation  
LEIPZIG



Als Favorit der lokalen Jury von European-Wernigerode ging der Entwurf mit dem Titel „Living the new ecological Porous Garden City“ hervor. Entwickelt wurde er von der italienischen Architektengruppe Cope aus Padua

### Stadtumbau

„Ich erinnere mich noch gut an die Anfänge des Projekts rund um das Jahr 2020. In meiner neuen Position als GWW-Geschäftsführer ging es mir erstmal in einer Bestandsanalyse darum, unsere zukünftigen Aufgaben als städtische Wohnungsbau- und -verwaltungstochter zu definieren. Wir untersuchten Stück für Stück unseren Wohnungsbestand und alle bebauten und unbebauten Grundstücke und definierten ihre Zukunftsperspektive. All unsere Entscheidungen fielen und fallen vor dem Hintergrund, dass es in Wernigerode wenig Neubaufächen gibt, dafür aber einen hohen Druck vom Markt für mehr Wohnraum. Als der Blick dann auf dieses Wernigeröder Areal fiel,

## Fakten zum Entwurfsgebiet

BGF im gesamten Projektgebiet: 5.472 m<sup>2</sup>

Nutzfläche gesamt: 4.104 m<sup>2</sup>

Teilgebiet Veckenstedter Weg 76-80:

32 Wohnungen

2.123 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Kostenschätzung für Planung und Bau: 13,8 Mio. €

Teilgebiet Veckenstedter Weg 14/14a und Gießbergweg 9

25 Wohneinheiten

1.981 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Kostenschätzung für Planung und Bau: 9 Mio. €



Die an die Felsen des Harzes erinnernden Dachformen spiegeln sich auch in einigen Wohnungen wider und schaffen besondere Räume

wurde uns schnell klar: Die wenigen kleinen maroden Häuser lohnen sich nicht zu sanieren. Aber der gesamte Raum, auf dem sie stehen, taugt für Neubau und sinnvollen Stadtumbau“, erinnert sich GWW-Geschäftsführer Christian Zeigermann.

Eine weitere Qualität des Gebiets beschreibt der Dezernent für Stadtentwicklung Immo Kramer und heutiger GWW-Aufsichtsratsvorsitzender: „Mit dem Veckenstedter Weg fängt Wernigerode an. Es ist ein Eingangstor der Stadt, ohne dass das bisher sichtbar wird. Wenn neue Architektur entsteht, sollte sie kein Rückgriff auf die Vergangenheit sein, sondern Zukunft beschreiben.“ Damit waren sich alle auch mit dem damaligen Oberbürgermeister Wernigerodes, Peter Gaffert, der zudem auch GWW-Aufsichtsratsvorsitzender war, einig. Der neue Oberbürger- >



Das GWW-Europan-Projektareal: Gute Anbindung, schwierige Bestandsgrundrisse, schlechter baulicher Zustand.

meister Wernigerodes, Tobias Kascha, bekennt sich ebenso zur modernen Tonlage: „Der Stadtumbau sollte immer auch ein Stück Zukunft atmen und für die weitere Attraktivität der Harzmetropole mit 32.606 Einwohnern und fast 1,4 Mio. Übernachtungen jährlich sorgen. Natürlich muss sich das Neue auch an das Umfeld anschließen: die Gebirgszüge des Harzes, die Fachwerkdominanz und Holz als natürlichen Rohstoff, den es so viel in der Umgebung gibt.“

### Entwicklungs- und Wettbewerbsfragen

Wie wollen wir in Zukunft leben und wohnen? Wie sehen die dazu passenden Häuser und Wohnungen aus? Das waren die Grundfragen, die die GWW in Verbindung mit dem Entwicklungsareal Anfang 2021 stellte und diskutierte. „Die gleichen Fragen fanden wir auch auf der Plattform des europäischen Architekturwettbewerbs ‚European – Living Cities‘ 2020/2021“, erklärt GWW-Geschäftsführer Christian Zeigermann. Der gleichnamige Wettbewerb der Deutschen Gesellschaft zur Förderung von Architektur, Wohnungs- und Städtebau e. V. mit Sitz in Berlin richtet sich alle zwei Jahre europaweit an junge Architektinnen und Architekten, Stadt- und Freiraumplanerinnen und -planer, ihre architektonischen und städtebaulichen Ideen in die ausgeschriebenen Projekte einzubringen. „In Projektzusammenhängen bin ich immer wieder mit dem Wettbewerb in Kontakt gekommen und überzeugte den Aufsichtsrat, sich mit unserem Areal um den Veckenstedter Weg zu beteiligen“, bekräftigt Zeigermann, der von Haus aus selbst Architekt ist. „Mietwohnraum besonders für junge Familien ist im Stadtgebiet von Wernigerode knapp. Die meisten Interessenten müssen aufs Umfeld ausweichen. Das könne die GWW als städtischer Vorreiter mit dem neuen Areal am Bürgerpark ein Stück weit ändern, waren meine Argumente“, betont er.

Bis zu 60 Mietwohnungen in Mehrgenerationenhäusern könnten dort entstehen. Der European-Wettbewerb bot dabei die Chance, einzigartige Ideen des europäischen Architektennachwuchses für den Wohnungsbau auf zwei Grundstücken in nur einem Verfahren „einzusammeln“, wie Zeigermann es nennt. Das Gute daran: Der Wettbewerb formuliert klare wirtschaftliche Vorgaben. Das machte den Aufwand noch sinnvoller.

### Wettbewerb als Ideen-Plattform

Nach dem offiziellen Wettbewerbsstart am 5. April 2021 und einer Rebriefing-Phase bis Juni 2021 waren die Architekturideen von den Teilnehmenden bis Ende September 2021 einzureichen. Sie wurden anschließend von einer lokalen und der European-Jury bewertet.

Wernigerode konnte dabei – noch vor den Städten Madrid und Paris – die fünftmeisten Einreichungen verzeichnen. „Ich denke, dies hing auch mit unserer Realisierungsabsicht zusammen, die wir von Anfang an bekundet hatten“, erläutert Zeigermann. Es gab 40 Interessensbekundungen aus ganz Europa für die Projekte. Der Wettbewerb lieferte 25 konkrete Entwürfe und viele Anregungen. Wernigerode war die einzige ostdeutsche Kommune, die im Rahmen des Wettbewerbs Ideen abfragte. In der Jurysitzung wurden aus den eingereichten Arbeiten letztlich fünf Favoriten ausgewählt und daraus in einer Abstimmung Ende 2021 die Sieger benannt. So konnte es schon ab 2022 in die Feinplanung der – im Wernigeröder Fall – zwei siegreichen Entwürfe für die zwei Grundstücke gehen.

Als Favorit der lokalen European-Wernigerode-Jury kristallisierte sich der Entwurf mit dem Titel „Living the new ecological Porous Garden City“ heraus – entwickelt von der Architektengruppe Cope um Leonardo Marchi und Alice Covatta aus Padua (Italien). „Die Arbeit ‚Living the new ecological Porous Garden‘ versucht, das Betrachtungsgebiet in den gesamtstäd-

## Gebäude- und Wohnungsbaugesellschaft Wernigerode mbH

Die kommunale GWW verwaltet etwa 3.000 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 176.000 m<sup>2</sup> – unter anderem in den Wohngebieten Altstadt, Burgbreite, Stadtfeld, Harzblick und im Ortsteil Benzingenode. Etwa 7.500 der rund 34.000 Wernigeröder wohnen bei der GWW, die zudem Gewerbeeinheiten, ein Kino, den Fürstlichen Marstall, das Krummelsche Haus und ein Ärztehaus betreut. Hinzugekommen ist ein Kreativloft mit Co-Working-Arbeitsplätzen. Zugleich ist sie Bauherr der neuen August-Hermann-Francke-Grundschule in Wernigerode. Gerade wurde die GWW zum „Arbeitgeber der Zukunft“ gekürt und entwickelte inhouse ihre eigene Mieter-App „GWW-Welt“.

[www.gww-wr.de](http://www.gww-wr.de)

tischen Kontext zu setzen. Die Weiterentwicklung zur sogenannten ‚porösen Gartenstadt‘ überzeugt in dem Aufbrechen durch Fußgängerbereiche, Radfahrerzonen und grüne Korridore. Die Umgebung wird mit verschiedenen Dachhöhen gut aufgenommen und markiert den nördlichen Stadteingang mit einem prägnanten Gesamterscheinungsbild. Die angebotenen 32 Wohnungen weisen eine passende Dichte und Wirtschaftlichkeit auf. Die Grundrisse sind gut gemischt, wobei der Schwerpunkt eher auf mittlere bis große Wohnungen liegt“, so die Jury in ihrem Urteil.

Auf der nationalen Ebene von European-Wernigerode siegte der Projektentwurf mit dem Titel „Duet“. Dahinter verbergen sich vier junge Architekten und Planer der Arge „Practice+“ aus Bassano del Grappa (Italien), geleitet von Francesco Baggio und Erasmo Bitetti. „Das Projekt Duet zeigt auf den ersten Blick eine nahezu gleiche schlichte Baukörperkonstellation



Lokale European-Jurysitzung zu den Projekten am 21. Oktober 2021 im Wernigeroder Marstall

mit überraschendem Innenleben. Angeboten werden hier nutzungsoffene Bereiche, Geschosswohnungen mit Laubengangerschließung und Maisonetten. Die innere Organisation ist äußerst clever: Durchlässige Streifen mit Nasszellen und Treppen wechseln sich ab mit reinen Zimmerzonen. Fassaden und innere Wände verspringen zueinander. Das generiert viele Kombinationsmöglichkeiten für ein differenziertes Wohnungsangebot, entsprechend der Verschiedenheit heutiger Haushalte.“ Die Bauweise zeige Bewusstsein für die Anforderungen an Nachhaltigkeit und Klimatauglichkeit; die Vorschläge wiesen beispielhaft optimistisch in die Zukunft, so formulierte es die Jury in ihrer Begründung.

#### Vom siegreichen Entwurf zum praxistauglichen Projekt

Im Dezember 2021 erfolgte die Preisveranstaltung bei European in Berlin. Im Frühjahr 2022 lud die GWW beide Siegerteams zu einem Workshop vor Ort, um die Entwürfe auch von lokalen Fachpartnern aus Bauwirtschaft und Planung beurteilen zu lassen und um Hinweise zu geben, was im deutschen Baurecht möglich ist und was nicht. Deutlich wurde dabei, dass die beiden italienischen Siegerteams deutsche Partner brauchen, um ihre innovativen Ideen in Deutschland umsetzen und bauen zu können. Die GWW regte die Suche nach Generalplanungsbüros an, um alles aus einer Hand zu bekommen und den eigenen Aufwand zu minimieren. So wurde das Catk-Studio aus Berlin Partner der Arge „Practic+“ und die Gruppe „Cope“ wählte die Hartung + Ludwig Architektur- und Planungsgesellschaft aus Weimar als Kooperationspartner. >

## WOHNUNGSWIRTSCHAFT AUFGEPAST:

### Wir suchen die

# DIGITALPIONIERE der Wohnungswirtschaft 2023

Jetzt online bis zum 07.07.2023 bewerben: [www.digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de](http://www.digitalpioniere-der-wohnungswirtschaft.de)

Powered by:

CREMSOLUTIONS  
AN IMMOBILIENKONZERN

Veranstaltet von:

metr

KIWI  
OPENING DOORS

Die  
Wohnungswirtschaft  
DW

blackprint  
pioneering real estate

DIGIWOH



DIGITALPIONIERE  
der Wohnungswirtschaft



Auf der nationalen Ebene von European-Wernigerode siegte der Projektentwurf unter dem Titel „Duet“ von vier jungen italienischen Architekten der Arge „Practic+“



Große Balkone und Laubengänge schaffen halb-öffentliche Räume, die das Private erweitern

Für alle Büros war diese Art europäischer Zusammenarbeit Neuland. Doch rasch fand man zusammen und eine gute gemeinsame Sprache. Ralf Ludwig, Geschäftsführer der Hartung + Ludwig Architektur- und Planungsgesellschaft lobt: „Die Zusammenarbeit mit unseren italienischen Kollegen war von Anfang an sehr fruchtbar und vertrauensvoll. Wir haben uns zum Start in einem Workshop in Weimar, später dann in Padua getroffen und nutzen durchgehend alle neuen digitalen Möglichkeiten der Kommunikation miteinander.“ Matthias Schmidt, Projektkoordinator des Projekts „Living the new ecological Porous Garden“, ergänzt: „Für die beste 3-D-Architektursimulation haben wir sogar Kontakte bis nach Kolumbien genutzt.“



### „European bot uns in einem Verfahren die einzigartige Entwicklungschance für gleich zwei Grundstücke.“

Christian Zeigermann  
GWW-Geschäftsführer

Christian Toechterle-Knuth, Inhaber des Architekturbüros Catk-Studio Berlin, der das „Duet“-Sieger-Projekt betreut, berichtet ähnlich Positives: „Ich habe mich in der Zusammenarbeit mit dem italienischen Architektenteam von Anfang an als Koordinator und Möglichmacher positioniert. Ich möchte ihnen mit meinem Erfahrungsschatz helfen, ihren Traum für Wernigerode Wirklichkeit werden zu lassen. Die Plangestaltung und alle Zeichnungen werden in Arbeitsteilung weiter vom italienischen European-Gewinnerteam realisiert, die Koordination, Beratung und Vor-Ort-Arbeit von uns deutschen Partnern. Die Nutzung moderner Kommunikationsmittel und Arbeitsweisen machen es uns sehr einfach,

schnell und ohne nennenswerte Informationsverluste zusammenarbeiten zu können.“

Auf diesem Wege überführten die italienisch-deutschen-Architektenteams die Ideen in konkrete Bauplanungen. Im März 2023 trat der GWW-Aufsichtsrat zusammen, um über die finalen Entwürfe und Bauplanungen für das Gebiet zu entscheiden. Vorgestellt wurden sie von den deutschen Partnern der beiden italienischen Architekturbüros. Hier gab es ein breites Votum für die vorgestellten Entwürfe und Konzepte. Einstimmig bestätigte sie der Aufsichtsrat und

beauftragte die weiteren Arbeiten bis hin zu den Bauanträgen, die im Frühjahr 2024 gestellt werden sollen. Die Fertigstellung der Projekte ist für Herbst 2025 vorgesehen.

### Exemplarisches Vorgehen oder Sonderweg?

Für Wernigerode ist das Vorgehen der GWW besonders: Es holt sich mit den Siegerentwürfen nicht nur spannende, junge europäische Architekturansätze in die Stadt, sondern auch die damit verbundenen modernen ökologischen und nachhaltigen Konzepte. Alle beeindruckte zum Beispiel in der Endpräsentation, die alte Idee des Wasserturms wieder aufleben zu lassen, um das Niederschlagswasser von den Dächern zu sammeln und als Gieß- und Grauwasser zu verwenden. Oder einen Eisspeicher unter der Erde anzulegen, der über Wärmetauscher die Fußbodenheizungen speist. Oder welche Variations-

möglichkeiten beim Bauen mit Holz genutzt werden und wie die selbstverständliche Einbindung von PV-Anlagen gelingen kann. Auch die Idee überzeugte, mehr Gemeinschaftswohnflächen zu schaffen, indem der klassische Flur vor die Wohnungstür verlegt wird und damit schon jeweils ein halböffentlicher Raum entsteht.

Aber wo liegen die Hürden, wenn man einen europäischen Architekturwettbewerb für eine Projektentwicklung heranzieht? Was kann man aus dem GWW-Projekt bisher lernen?

Zuallererst wäre das deutsche Baurecht zu nennen. Auch wenn in der Architektur die europäische Zusammenarbeit sehr fruchtbringend sein kann, braucht die Umsetzung in Deutschland deutsche Partner, die vermitteln. Um nicht zu viele Ansprechpartner zu haben und alles aus einem Guss zu bekommen, entschied sich die GWW für eine Generalplanung. Auch die Sprachbarriere ist nicht zu unterschätzen. Trotz allgegenwärtigem Englisch war und ist es angeraten, wichtige fachliche Entscheidungen unter Nutzung eines Dolmetschers zu treffen. Über große Distanzen zu kommunizieren, ist dagegen

heute einfach. Videocalls ersetzen oft zeitraubende Fahrten. Persönliche Meetings zwischendurch waren und sind trotzdem unerlässlich.

Die nötige Akzeptanz für so ein Großprojekt in der Stadtgesellschaft zu schaffen, ist immanent wichtig. Hierbei unterstützt der Aufsichtsrat, in dem alle Stadtratsfraktionen vertreten sind. Die GWW kommunizierte zudem alle Schritte und Neuigkeiten deutlich und offen über die Medien. Darüber hinaus ist es jedoch im ganzen Prozess erforderlich, alle Entscheidungsträger und Fachkollegen in den Ämtern gut einzubinden. Das kann wichtige Entscheidungsprozesse verkürzen.

„Es hilft uns als GWW auch bei diesem Projekt gewaltig, dass Wernigerode eine attraktive, wachsende Stadt ist. So liegt in Wernigerode der Wohnraumbedarf besonders von Familien immer noch weit über dem Angebot. Dass wir zu den zehn bestvermieteten Wohnungsgesellschaften Sachsen-Anhalts gehören und die Bundesbank uns erneut die ‚Notenbankfähigkeit‘ attestiert, ist wichtig“, benennt GWW-Geschäftsführer Zeigermann die unterstützenden Faktoren. —



 Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken

## DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Als eine führende Immobilienbank bietet die DZ HYP ihren Kunden der Wohnungswirtschaft individuelle Lösungen für ihre Finanzierungsvorhaben. Unsere Erfahrung und Kompetenz ist die Basis für Ihren Erfolg in dynamischen Zeiten. DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

[dzhyp.de](http://dzhyp.de)

 Premium  
Fördermitglied  
im GdW