



Giebelhaus vom Alten Markt aus gesehen, Giebel von 1902, Foto 2015

## GIEBELHAUSQUARTIER

### RETTUNG UND WIEDERNUTZUNG VON ZWEI BAUDENK- MALEN / REVITALISIERUNG EINES ALTSTADTQUARTIERS

Das hier vorgestellte Konzept umfasst die Sanierung vom Giebelhaus Lindenstraße 6 und Wohnhaus Marstall 1 sowie die damit direkt verbundene Entwicklung der anliegenden unbebauten städtischen Grundstücke Marstall 2 und entlang der Heidestraße in einem umfassenden Quartierskonzept zur Beseitigung städtebaulicher Missstände.

Es ist das Ziel, langjährige Leerstände, den Gebäudeverfall in den Baudenkmälern und offene, ungenutzte Baulücken nachhaltig zu beseitigen. Seit über 20 Jahren bemüht sich die Stadt Parchim um die bauliche Sicherung des Giebelhauses als überregional bedeutendes Baudenkmal und eine sinnvolle Nutzung.

Es gab verschiedene Ideen und Konzepte, die jedoch immer wieder verworfen werden mussten (z. B. Museum / Verwaltung / Bürgercenter).

Nach einer aktualisierten baulichen Bestandserfassung und restauratorischen Untersuchungen wurden im September 2015 eine umfassende Dokumentation zur Hausgeschichte und eine Denkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet.

Dabei kristallisierte sich seit Januar 2016 die Vorzugslösung heraus, welche die größten Chancen auf eine erfolgreiche und nachhaltige Lösung darstellt: Sanierung und Umbau sowie bauliche Ergänzung zu einer **Begegnungsstätte und betreuten Wohnstätte für Menschen mit geistigen, psychischen und körperlichen Behinderungen**.

Als ambitionierter Träger des Projekts und langfristiger gemeinnütziger Mietinteressent wurde die Lewitz-Werkstätten gGmbH Parchim gewonnen. Zudem wurde die städtische Wohnungsbaugesellschaft WObAU Parchim GmbH in das Konzept als Eigentümer und Investor eingebunden. Somit ergibt sich aus Sicht der Stadt und aller Beteiligten eine komplexe und nachhaltige Lösung mit einem hohen sozialen Stellenwert.

2017 wurden Städtebaufördermittel beantragt. Das Projekt wird im Rahmen der Städtebauförderung durch Bund, Land und die Stadt Parchim mit fast 2 Millionen Euro unterstützt. Es ist geplant, sowohl den imposanten Dachstuhl als auch das große Keller-gewölbe für Besichtigungen von geführten Gruppen zu öffnen.



Blick vom Alten Markt in den Marstall, 2015, vor der Sanierung



Detail Giebelhaus-Ostfassade, 2015



Luftbild vom Quartier, 2014



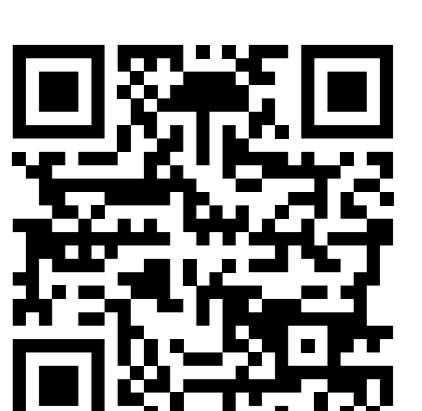
Hofansicht vom Wohnhaus Marstall 1, 2015



Marstall 1 vom Hof aus gesehen, 2015



Treppendetail im Giebelhaus, 2015





Ecke Lindenstraße/Marstall, 2015



Marstall Straßenfassaden, 2015

## GIEBELHAUSQUARTIER

### BAULICHES SANIERUNGSKONZEPT

#### Bauliches Sanierungskonzept für das „Giebelhaus“ Lindenstraße 6

Für das 400 Jahre alte Fachwerkgebäude wird eine bewahrende und behutsame Sanierung und Restaurierung realisiert. Das Grundfachwerk mit extrem starken Deckenbalken und einem weitgehend originalen Dachtragwerk von 1604 soll nicht verändert oder durch Eingriffe verbaut werden. Aus diesem Grund wird auch keine Nutzung des Dachgeschosses geplant. Das Gebäude wird wärmedämmtechnisch mit fachwerkverträglichen Maßnahmen (Innendämmungen) verbessert und die komplette Haustechnik neu eingebaut.

Die Holzbalkendecken werden saniert, um dabei extreme Höhenverformungen auszugleichen. Das Sichtfachwerk ist außen restauratorisch vor allem bei den Rosetten und dem Spruchband zu bearbeiten und farblich neu zu fassen.

Der Schaugiebel zum Alten Markt wird nur im Detail saniert und konserviert.

Das Dach erhält eine neue Ziegeleindeckung aus „Biberschwänzen“. Das alte Windenrad im Dach und weitere Details der Nutzungsgeschichte des Speicherbodens werden konserviert.

Der große Gewölbekeller und das anliegende kleine Gewölbe können einer sinnvollen Nutzung ohne größere Eingriffe überführt werden.

#### Bauliches Sanierungskonzept für Wohnhaus Marstall 1

Das zweigeschossige Fachwerkgebäude mit verputzter Straßenfassade musste vor allem hinsichtlich größerer Hausschwamm Schäden an Holzbalkendecken und Fachwerkwänden saniert werden. Das Treppenhaus sollte unter denkmalpflegerischem Aspekt erhalten und saniert werden, muss wegen umfangreicher Schwamm Schäden jedoch nach historischem Vorbild rekonstruiert werden. Die stuckverzierte Fassade mit Fenstern und Türen wird in ihrer historischen Fassung wieder hergestellt.

Die Dachform (abgewinkeltes Satteldach mit Walm an der rechten Seite, aus Straßenperspektive) wurde als Kopie neu aufgebaut, da der Dachstuhl chemisch belastet war. Neue Dachöffnungen werden als Dachflächenfenster für eine verbesserte Belichtung der Wohnräume eingefügt. Die Dachhaut wird in Ziegeldeckung erneuert.

Die funktionale Kopplung mit dem Giebelhaus und dem geplanten Neubau Marstall 2 bedingt einen zusätzlichen hofseitigen Übergang im Obergeschoss über der Durchfahrt zum Giebelhaus. Das Wohnhaus wird hofseitig für das Obergeschoss und das Dachgeschoss einen neuen, größeren Balkonbau erhalten, der für die Bewohnergruppen wichtig ist. Ein barrierefreier Zugang ins Haus wird auf dem Hof durch eine neue Anrampung ermöglicht.

#### Neubau Marstall 2

Der neue Ergänzungsbau nimmt die Geschossebenen des Nachbarhauses Marstall 1 auf und schafft durch die Integration eines rollstuhlgerechten Aufzuges die barrierefreie Zugänglichkeit auch für Obergeschoss und Dachgeschoss der beiden benachbarten Baudenkmale. Dadurch werden komplizierte bauliche Eingriffe und Umbauten in den Baudenkmalen überflüssig.

Außerdem können im Neubau größere Gruppenräume als in den alten Gebäuden geplant werden, welche nahe am Aufzug liegen.

Der Neubau wird im Erdgeschoss straßenseitig barrierefrei erschlossen und nicht unterkellert. Die geputzten Fassaden werden modern gestaltet, wobei sich der Baukörper in seiner Maßstäblichkeit und seinen Proportionen an die bestehende Bebauung anpasst. Das Gebäude ist als Massivbau mit gemauerten Wänden und Stahlbetondecken konzipiert. Zwischen dem Dachgeschoss des Neubaus und des Altbaus Marstall 1 wird ein verblechter Dachverbinder für den Verbindungsfur geplant.

#### Freiflächenkonzept für alle angebundenen städtischen Grundstücke im Quartier

Es soll eine zusammenhängende begrünte Hoffläche direkt hinter den drei Häusern ausgebildet werden, die von den Nutzern der Gebäude für Entspannung und Begegnung intensiv in Anspruch genommen werden kann. Außerdem spielt dieser Hofbereich noch eine große Rolle für die Anfahrt der Häuser, insbesondere für Rollstuhlfahrer oder ältere Menschen mit Rollatoren. Aus diesem Grund sind hier auch gepflasterte Wege vorgesehen.

Der nördliche Freiflächenbereich zur Heidestraße ermöglicht die Anfahrt von Nutzern und Bringdiensten für die geplanten Einrichtungen. Die heute brachliegenden Freiflächen eignen sich hervorragend für eine solche Andienung und die Aufnahme nötiger Stellplätze, Müllplätze und die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen. Außerdem soll die Freifläche noch zur Aufwertung des Grünanteils des ansonsten stark überbauten Innenstadtkwartiers beitragen. Hierzu werden Pflanzflächen und Baumpflanzungen vorgesehen.

Geplant ist die Abgrenzung zur Heidestraße durch eine Baumreihe und eine Einfriedungsmauer. Die Beschäftigten in den Häusern sowie die Besucher der Begegnungsstätte, der Beratungsstelle und der Wohngruppen können die zukünftigen Stellplätze nutzen.



Freiflächenplan, Entwurf: MKK-Architekten, Stand 3/2019



Anschlusswand zum geplanten Neubau und Hofseite Marstall 1 nach Abbruch Marstall 2, 2016



Fassadenentwurf; MKK-Lemke-Uphaus, Arbeitsgemeinschaft Freier Architekten



Blick in den Dachstuhlbereich vom Giebelhaus, 2015

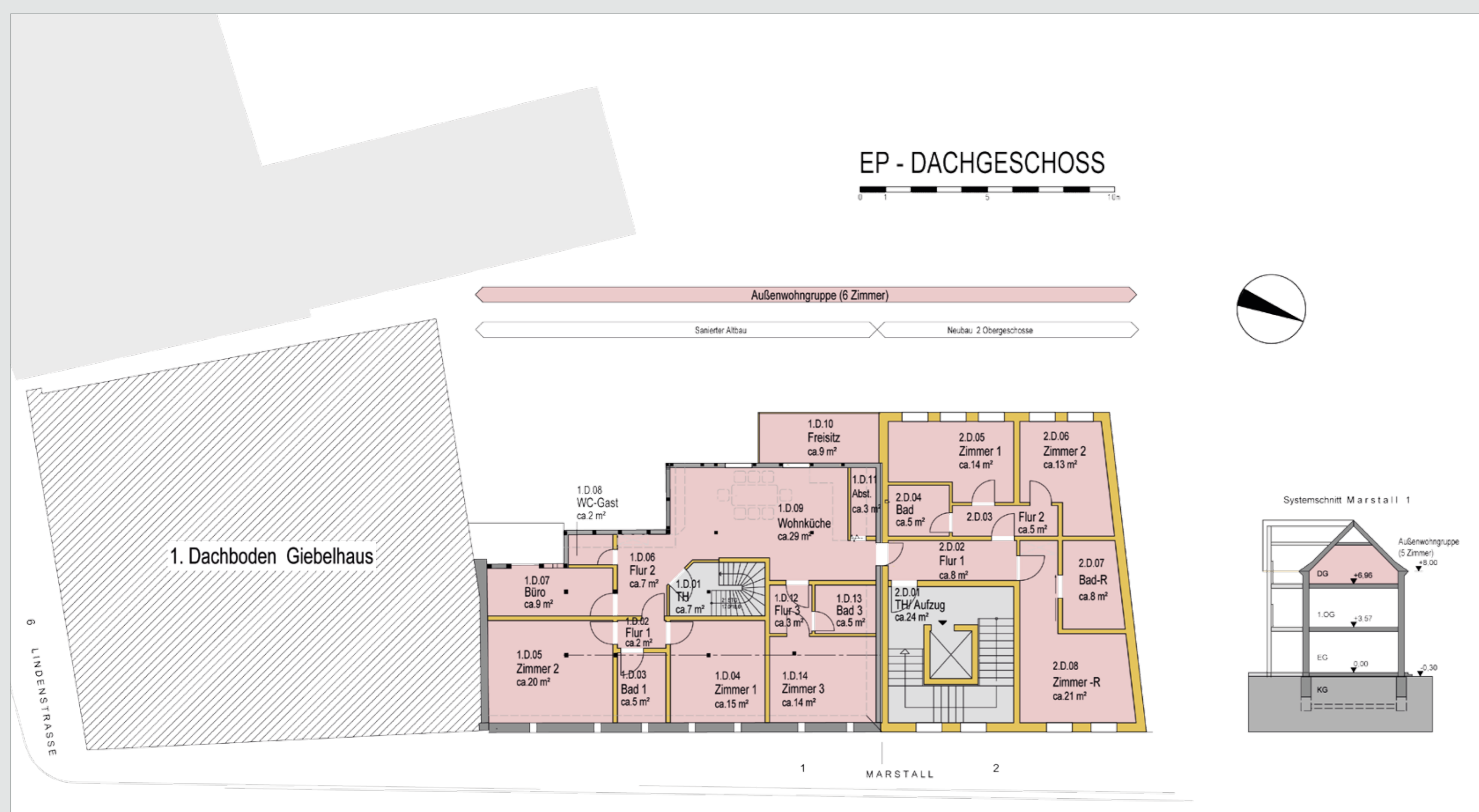
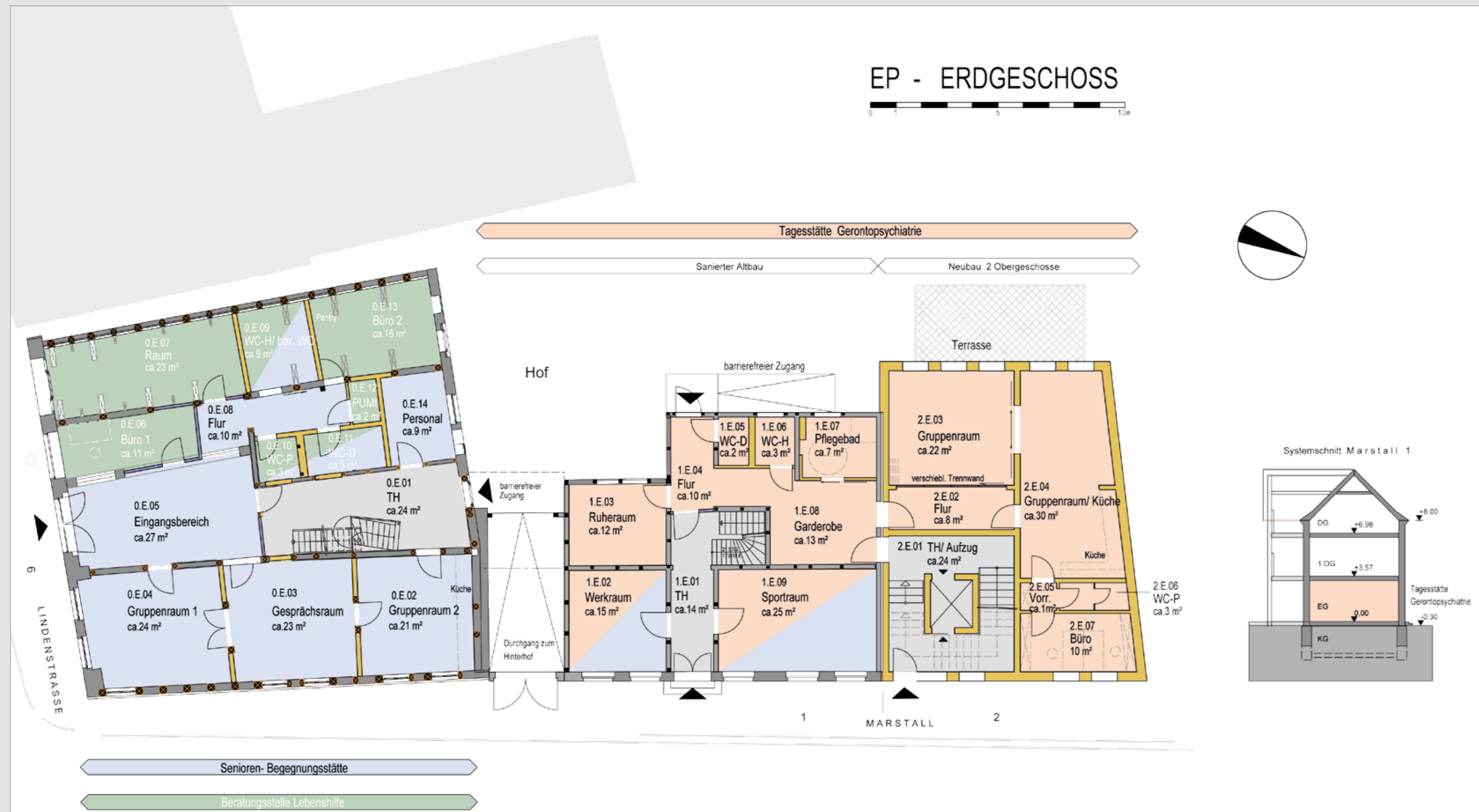


Obergeschoss vom Giebelhaus, 2015



Großes Kellergewölbe im Giebelhaus, 2015





Grundrisse: MKK-Lemke-Uphaus, Arbeitsgemeinschaft Freier Architekten

## GIEBELHAUSQUARTIER

### NUTZUNGSKONZEPT

Mit dem Konzept „Giebelhaus“ wird eine inhaltliche Weiterentwicklung der gemeinnützigen Lewitz-Werkstätten gGmbH unter dem Schwerpunkt der Inklusion und der Teilhabe behinderter Menschen am Leben in der Gesellschaft verfolgt. Die hervorragend über den Citybus (30 m zur Haltestelle) erreichbare Einrichtung liegt in sehr zentraler Stadtlage.

Übergreifendes Ziel ist die Schaffung eines Ortes der Begegnung, in dem ganzheitlich Hilfen erbracht werden und wo die Beseitigung, Überwindung oder Milderung der vorhandenen Behinderungen bzw. deren Folgen, die Sicherstellung der Eingliederung in die Gesellschaft sowie Teilnahme am Leben in der Gemeinschaft stattfinden.

Wir sehen in und mit diesem Konzept auch eine Unterstützung für die Stadt Parchim bei der Umsetzung der Ziele der UN-Behindertenrechtskonvention.

Durch die Innenstadtlage ist die Nahverkehrsanbindung und somit die barrierefreie Erreichbarkeit gesichert sowie gleichzeitig auch eine – für alle sichtbare – öffentliche Präsenz der Betroffenen möglich. Gleichzeitig können Interessierte hier unkompliziert direkten Zugang zu den Angeboten finden.

Folgende Einrichtungen und Betreuungsangebote sind im Einzelnen geplant:

**A Beratungsstelle der Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung Parchim und Umgebung e.V.** im EG des Giebelhauses

Hier sollen Beratung und Begegnungen ermöglicht und konzeptionelle Gruppenarbeit durchgeführt werden. Weiterhin werden Leistungen aus dem Pflegeleistungsergänzungsgesetz, wie z.B. der familienlastende Dienst, angeboten.

Der abgeschlossene Außenbereich und die behindertengerechten Bedingungen im ganzen Haus schaffen neue Möglichkeiten für Freizeitveranstaltungen, Vereinsaktivitäten sowie damit verbundene Projekte.

Die Mitarbeiter des Büros werden zudem Ansprechpartner für interessierte Besucher des denkmalgeschützten Giebelhauses sein und die besonderen Details des Hauses zeigen und erläutern können, z.B. den riesigen Dachstuhl und den großen Gewölbekeller sowie freigelegte und restaurierte historische Details.

**B Die Kontakt- und Begegnungsstätte für geistig behinderte Menschen im Ruhestand und Senioren der Altstadt und umgebender Stadtteile** – im EG des Giebelhauses

Platzzahl: 20

Die Begegnungsstätte ist ein offenes, niederschwelliges und unverbindliches Angebot für Menschen, die soziale Kontakte und Beratung benötigen.

An allen Wochentagen bietet die Begegnungsstätte als offener Treffpunkt den Besuchern die Möglichkeit zur unverbindlichen Begegnung, Kommunikation, Anbahnung und Pflege sozialer Kontakte, soziale Betreuung und Beratung.

Das Angebot dieser Begegnungsstätte richtet sich unter anderem an Menschen, die auf Grund ihrer sozialen Isolation und Kontaktschwierigkeiten Probleme haben, in ihrem Umfeld Beziehungen zu anderen Menschen aufzubauen. Im Besonderen wollen wir die Senioren mit einer geistigen Behinderung ansprechen und ihnen die Möglichkeit einer Tagesstruktur nach der Beendigung ihrer Tätigkeit in der Werkstatt für behinderte Menschen bieten.

**C Tagesstätte für Menschen mit gerontopsychiatrischer Erkrankung/Behinderung (Leistungstyp B.1 Landesrahmenvertrag)** im EG von Marstall 1 und 2

Platzzahl: 15

In der neu konzipierten Tagesstätte geht es um die Schaffung einer Tagesstruktur durch ganztägige Beschäftigungs- und Arbeitsangebote einschließlich psychologischer, sozial-pädagogischer, ergo-, musik-, tanz- sowie kunsttherapeutischer Hilfen.

Im Gebäude werden Gemeinschaftsräume und Küchen sowie Bewegungs- und Werkstatträume genutzt. Hierbei spielen auch die zur Verfügung stehenden Hofflächen hinter den Häusern für Aufenthalt und Begegnung der Menschen eine wichtige Rolle.

Die gerontopsychiatrische Betreuung ist für Menschen ab dem 60. Lebensjahr – Menschen mit wesentlichen psychischen Beeinträchtigungen, die keiner klinischen Behandlung bedürfen – gedacht.

Um weitere Angebote, neben der noch „jungen“ geriatrischen Abteilung der Asklepiosklinik Parchim und in enger Zusammenarbeit mit der Klinik zu installieren, wird das Ziel verfolgt, dieses tagesstrukturierende Angebot, welches es bisher im Landkreis Ludwigslust-Parchim noch nicht gibt, für Senioren mit psychiatrischen Problemlagen zu eröffnen.

**D Psychosoziale Wohngruppe für Erwachsene mit wesentlichen psychischen Erkrankungen/Behinderungen mit externer Tagesstruktur (Leistungstyp B.3 Landesrahmenvertrag)** – im OG aller drei Gebäudeteile

12 Wohnplätze stehen dann für psychisch kranke Menschen mit einer ergänzenden begleiteten Tagesstruktur in einer anderen Tagesstätte oder Werkstatt für behinderte Menschen zur Verfügung. Die Möglichkeit zur Unterbringung von Personen dieses Personenkreises mit zusätzlicher körperlicher Beeinträchtigung ist hier im Vergleich zum bisherigen Standort gegeben.

**E Wohngruppe für Erwachsene mit geistigen und mehrfachen Behinderungen, Außenwohngruppe der Wohnanlage „Würfel“ (Leistungstyp A.1 Landesrahmenvertrag)** – im DG von Marstall 1 und 2

Als zusätzliche neue, zeitweilig betreute Außenwohngruppe bietet diese Einrichtung eine räumliche Trennung von der bestehenden Wohnanlage in der Scharnhorststraße 2 in Parchim.

Es entstehen sechs neue Wohnplätze, wo Menschen selbstständiger und individueller wohnen können und auf dem Weg in eine möglichst eigene Wohnung und eine damit verbundene größere Selbständigkeit weiter gefördert werden.



Bilder von der Arbeit und dem Alltagsleben in den Gruppen der Lewitz-Werkstätten gGmbH Parchim, © Lewitz-Werkstätten gGmbH Parchim

