

KULTUR · KUNST · HISTORIE · VERANSTALTUNGEN · TOURISMUS

NR. 02/2009 | € 2,00

WELT-KULTUR-ERBE

DIE HANSESTADT STRALSUND ERKUNDEN, ERLEBEN UND GENIESSEN



+++ 10. Ausgabe +++ 10. Ausgabe +++ 10. Ausgabe +++



Hansestadt Stralsund
475 Jahre und länger



Historische Altstädte
Stralsund und Wismar



STRALSUNDER BAUDENKMALE – DER OLOF-PALME-PLATZ 1-3

Attraktive Sanierung und Nutzungsvielfalt der herrschaftlichen Gebäude gegenüber dem Theater

An städtebaulich markanter Position – gegenüber dem Stralsunder Theater unmittelbar am Altstadtzugang Kniepertor – befinden sich die drei platzprägenden Putzbauten Olof-Palme-Platz 1-3. Mit Aufgabe des Festungscharakters der Altstadt Stralsunds entwickelte sich die Stadt mit herrschaftlichen Wohnhäusern, die größtenteils einen freien Blick auf den Strelasund und den Knieperteich besaßen, in nordwestlicher Richtung. In der Formsprache der Neorenaissance wurden die Gebäude des heutigen Olof-Palme-Platz 2-3 1882 in sehr ähnlicher Gestaltung errichtet. Erst 14 Jahre später, 1896, wurde das Eckgrundstück am Fährwall – heute Olof-Palme-Platz 1 – mit einem dreigeschossigen, aufwändig gestalteten Wohnhaus bebaut. Die Platzfront der drei Gebäude ist durch kräftige Gesimsbänder mit geschmückten Brüstungsfeldern, verschiedenartigen Fenstereinfassungen und repräsentativen Giebelgestaltungen gekennzeichnet. Auf der Hofseite verfügt die Nummer 1 über einen

dreigeschossigen Verandavorbau im Stil der Bäderarchitektur und die beiden anderen Häuser über einseitige Hofanbauten, so genannte Kemläden, mit Blick auf den Strelasund. Mit Errichtung des Hansa-Gymnasiums 1911 auf der Nordseite und des Stadttheaters 1916 auf der Südseite änderte sich die Umgebungssituation für die drei hochwertigen Wohnhäuser grundlegend.

oben:
Gesamtensemble



Blick vom Fährwall



links:
Olof-Palme-Platz 3
– Straßenansicht

rechts:
Hinterhaus

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden die großzügigen Wohnetagen der drei Häuser in zahlreiche kleine Wohnungen unterteilt. Teilweise nutzten Abteilungen des Theaters die Räumlichkeiten und im Olof-Palme-Platz 1 richtete sich eine Arztpraxis ein. Die Zeit der DDR mit der Gebäude-Zwangsverwaltung sowie den baulichen Eigeninitiativen der Mieterschaft gingen nicht spurlos an den Häusern vorbei. Nach 1989 wurden alle drei Grundstücke an die ehemaligen Eigentümer zurückübertragen. Der große bauliche Investitionsaufwand, die teilweise leer stehenden Etagen in unvermietbarem Zustand begrenzte die Freude der „neuen“ Alteigentümer.

Die Alteigentümer in gehobenem Alter bzw. die Erbgemeinschaften waren mit dieser Situation überfordert und fanden mit entsprechenden Verkaufsabsichten den Weg zur KULSA-Immobilienberatung Könenkamp. Der Olof-Palme-Platz 3 wurde vom Immobilienbüro Könenkamp schon im Jahr 1997 verkauft.

2005 erwarb Thyra Zerhusen aus Chicago das Haus Olof-Palme-Platz 1 und ein Jahr später zusammen mit ihrem Bruder und dessen Frau aus Zürich den Olof-Palme-Platz 2 mit der Idee, hier im Alter die Familie zusammenzuführen.



Unverzüglich wurde in Zusammenarbeit mit dem befreundeten Architekten Niels Nielsen mit der Sanierung der Gebäude begonnen. Der erste Bauabschnitt umfasste die Grundsanierung der Gebäudesubstanz des Hauses Olof-Palme-Platz 1. Hier musste besonders der Hausschwamm – wie dann auch im Haus Nr. 2 – großflächig bekämpft werden. Die Grundrisse in den Etagen wurden funktionell, aber dennoch den alten Grundrissen folgend umgestaltet. Details, wie Deckenstuck und Riemenböden wurden aufwändig saniert.

Baulich am aufwändigsten war der Einbau einer verglasten Fahrstuhlanlage in den vorhandenen Lichtschacht des Hauses. Sie geht über alle Etagen und endet im Wintergarten auf der Dachterrasse. Der Benutzer wird von einem atemberaubenden Rundblick auf den Strelasund, über des Kniepertor, zum Theater und Knieperteich hin überrascht. Heute sind alle Wohnungen im Haus Olof-Palme-Platz 1 vermietet, drei Einheiten sind als 5-, 4- und 3-Sterne-Appartements den Stralsunder Feriengästen vorbehalten. Das Haus Olof-Palme-Platz 2 wurde bereits im Bereich der Strassenfassade, der Fenster, der Schiefer gedeckten Dachfläche und der gesamten inneren Holzbauteile grundsaniert.

HISTORISCHE STRALSUNDER HÄUSER



Die einzelnen Grundrisse werden für Wohnzwecke des gehobenen Wohnbedarfs ausgebaut. Geplant sind 8 Wohneinheiten von 58 bis 135 Quadratmeter. Die Dachgeschosswohnungen werden teils mit Dachterrassen mit Ausrichtung zum Hansa-Gymnasium hin versehen. Der Grundstückseigentümer des Olof-Palme-Platzes 3 hatte das Büro Linie 1 Architekten-Ingenieure-Gutachter von Norma und Ralph Könenkamp mit der die Sanierung des Bestandes unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an das Wohnen und Arbeiten beauftragt. Nach dem Ordnen der unklaren Wohnungsstrukturen mit langen Gemeinschaftsfluren, verschachtelten Räumen und

Durchgangszimmern sollten attraktive Wohn- und Büroeinheiten in vermietbarer Größe und Ausstattung geschaffen werden. Neben der Gebäudesanierung stellte vor allem die Aufwertung der Wohnungen im „Hinterhausbereich“ eine Herausforderung dar.

Das KULSA-Immobilienbüro Könenkamp brachte sich frühzeitig in die Abstimmung der marktgerechten Wohnungs- und Bürogrundrisse sowie deren Ausstattung ein, um die spätere Vermietung der Einheiten optimal vorzubereiten. Mit Nutzung des zweiten Dachgeschosses als Aufsatz mit vorgelagerter Dachterrasse sollten die Dachgeschosswohnungen

links:
Wohnung im
Hinterhaus

rechts:
Flur im Olof-Palme-
Platz 3

Könenkamp Immobilien - Beratung

Unsere Leistungen:

- Verkauf und Vermietung von Ein-/Mehrfamilienhäusern, Eigentums-/Mietwohnungen, Grundstücken, Gewerbe-/Sanierungs-/Denkmalobjekten
- Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen
- Verwaltung von Wohn-/Geschäftshäusern, Eigentumswohnungen

Unsere Partner:

LINIE 1

Architekten – Ingenieure – Gutachter
Tel.: 03831 / 30 29 69

GWV

Grundbesitz- und Wohnungsverwaltung
Tel.: 03831 / 30 72 65

Unsere Angebote finden Sie im Internet unter www.stralsund-ruegen.de. Wir sind von Montag bis Freitag von 8 bis 18 Uhr erreichbar oder nach individueller Terminvereinbarung. Rufen Sie uns an!





Ferienwohnung im
Olof-Palme-Platz 1

durch ihre maximal vermietbare Fläche zur Kompensierung der hohen Sanierungskosten beitragen und als attraktivste Geschossebene heutige Nutzungsanforderungen erfüllen.

Nachdem die konstruktive Basis mit einer grundlegenden Instandsetzung durch hauptsächlich lokale Baufirmen geschaffen war, bereitete den Planern und Bauherren die Auswahl der individuellen und hochwertigen Ausstattung besondere Freude. Belohnt wurde diese intensive Arbeit durch eine frühzeitige Vollvermietung und bis heute zufriedene Hausbewohner.

Neben den lichtdurchfluteten hohen Räumen mit Fußbodenheizung und hochwertigen Holzböden beeindruckt zahlreiche sanierte historische und neu eingefügte Details die heutigen Nutzer. Fünf verschiedene Wohnungen mit exklusiven Einbauküchen und modernen Kaminöfen sowie zwei großzügige Büros befinden sich heute im Olof-Palme-Platz 3. Während die Mitarbeiter und Besucher der Debeka-Versicherung bzw. der Anwaltsbürogemeinschaft am Theater (RA Dietz, RA Westphal, RA Kunschke und RA Siebert) das rekonstruierte alte Treppenhaus nutzen,

werden die Wohnungen über das moderne neu eingefügte Treppenhaus erschlossen. Zukünftig soll für die Bewohner aller drei Häuser das Umfeld durch vorbereitete Parkplätze im Hofbereich und geplante Grünanpflanzungen weiter verbessert werden.

Zwischenzeitlich bereitete die Hansestadt Stralsund die Sanierung des Theaters und der öffentlichen Flächen vor, die man in den Jahren 2006 bis 2008 durchführte. Mit der Fertigstellung des Stralsunder Theaters und Sanierung der gegenüberliegenden privaten denkmalgeschützten Gebäude wurde die Attraktivität des Olof-Palme-Platzes deutlich verbessert. Die gemeinsamen Anstrengungen des kommunalen Sanierungsträgers SES mbH, der privaten Bauherrschaft und beteiligten Handwerker haben sich gelohnt und sind am heutigen Zustand des Stralsunder Theatervorplatzes erlebbar. Allen Beteiligten sei an dieser Stelle nochmals gedankt.

Beitrag von Ralph Könenkamp

<p>nielsnielsen dipl.-ing.-architekt</p> <p>Auf Baudenkmale spezialisiert.</p> <p>olof-palme-platz 1 18439 stralsund tel+fax 03831 66 65 16 mobil 01733 5 21 921 e-mail architekt.nielsen@gmx.de</p>		<p>Am Theater Stralsund Ferienwohnungen</p> <p>... mit der einmaligen Panoramansicht über die Dächer der Altstadt.</p> <p>Ella Kienast & Markus Zerhusen Olof-Palme-Platz 1 DE-18439 Stralsund T 03831 208 650 F 03831 208 651 E-Mail info@fewo-am-theater.de www.fewo-am-theater.de</p>
--	--	--