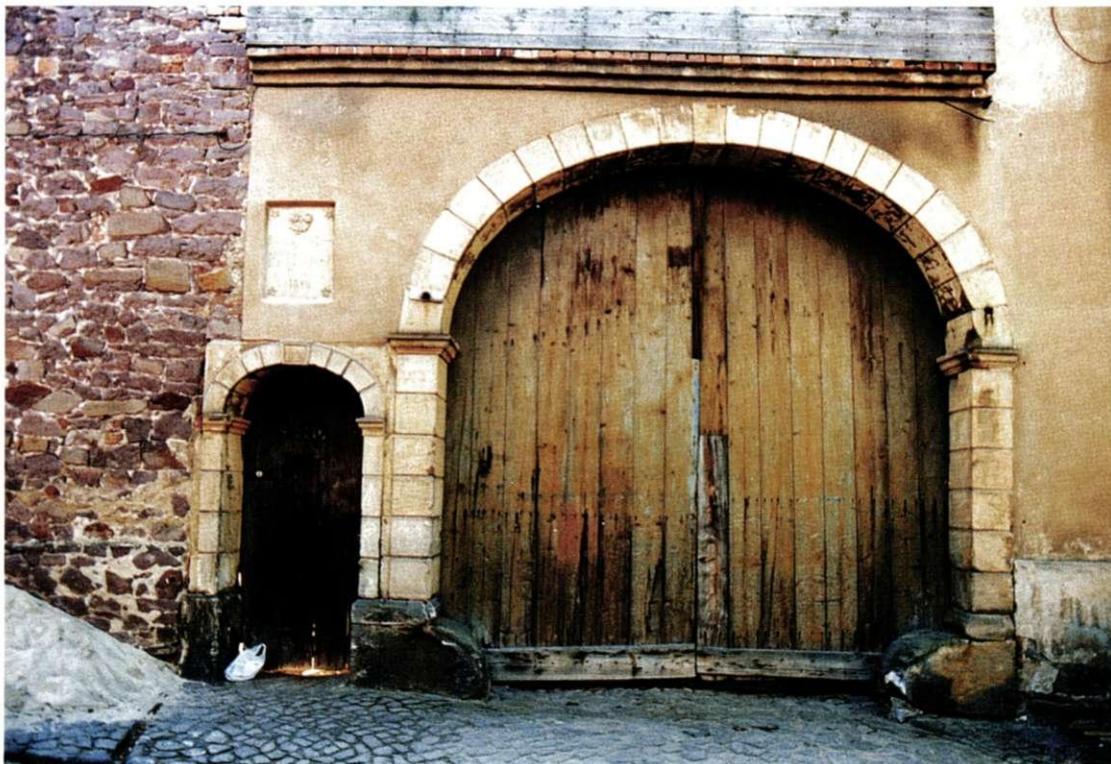
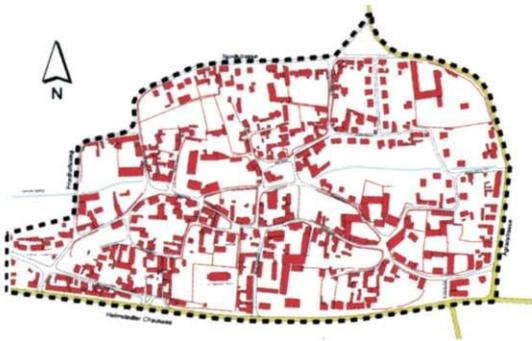




Gestaltungsfibel
Alt-Olvenstedt



Stadtplanungsamt Magdeburg

Mitarbeiter:

Hans-Reinhard Adler
Heike Albrecht
Christa Anger
Peter Anger
Birgit Arend
Heidrun Bartel
Roswitha Baumgart
Monika Bohnert
Sylvia Böttger
Wolfgang Buchholz
Britta Buschermöhle
Klaus Danneberg
Renate Dilz
Sybille Dirschka
Wilma Ebeling
Ulrich Ernst
Michael Ertl
Klaus Eschke
Jutta Fittkau
Hannelore Friedrich
Jürgen Gippert
Margot Gottschalk
Katrin Grögor
Marlies Grunert
Andrea Hartkopf
Anette Heinicke
Ingrid Heptner
Stephan Herrmann
Thomas Herrmann
Wilfried Hoffmann
Wolfgang Jäger
Heinz Jasniak
Heinz Karl
Sabine Keller
Krista Kinkeldey
Hannelore Kirstein
Jutta Klose
Claudia Klostermann
Helga Körner
Dr. Günther Korbel
Peter Krämer
Christa Kummer
Thomas Lemm
Gisela Lenze
Marlies Lochau
Konrad Meng
Angelika Meyer
Heike Moreth
Ute Neumann
Bernd Niebur
Doris Nikoll
Corinna Nürnberg
Heinz-Joachim Olbricht
Dr. Carola Perlich
Dr. Eckhart W. Peters
Dirk Polzin
Liane Radike
Ronald Redeker
Jörg Rehbaum
Karin Richter
Dirk Rock
Burkhard Rönick
Jens Rückriem
Karin Schadenberg
Hannelore Schettler
Gabriele Schmidt
Monika Schubert
Helga Schröter
Klaus Schulz
Anja Schulze
Hans-Joachim Schulze

Bisher erschienene Dokumentationen des Stadtplanungsamtes

Hannelore Seeger
Rudolf Sendt
Siegrid Szabó
Heike Thomale
Judith Ulbricht
Edgar Voigtländer
Wolfgang Warnke
Rolf Weinreich
Martina Welle
Astrid Wende
Dietrich Weyland
Hubert Wiesmann
Christine Wolf
Burkhard Wrede-Pummerer
Marietta Zimmermann

- 1990 Workshop • Die Zukunft des Magdeburger Stadtzentrums •
1/93 Strukturplan
2/93 Verkehrliches Leitbild
3/93 Das Landschaftsbild im Stadtgebiet Magdeburgs -
ein Beitrag zum Flächennutzungsplan
5/93 Sanierungsgebiet Buckau - Städtebaulicher Rahmenplan
5/93 Kurzfassung Stadtsanierung Magdeburg-Buckau
6/93 Städtebaulicher Ideenwettbewerb • Domplatz
Magdeburg •
7/93 Workshop • Nördlicher Stadteingang •
8/93 Städtebaulicher Denkmalschutz
9/93 Radverkehrskonzeption
10/93 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV-Konzept)
11/93 Workshop • Kaiserpfalz •
12/94 Kleingartenwesen der Stadt Magdeburg
13/94 Hermann-Beims-Siedlung
14/94 Siedlung Cracau
15/94 Städtebauliche Entwicklung 1990-1994
16/95 Gartenstadtkolonie Reform
17/94 Schlachthofquartier
18/I/94 Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs -
Sozio-urbane Untersuchungen
18/II/94 Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs -
Zur Baugeschichte in der Neuen Neustadt
18/III/94 Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs -
Zur Baugeschichte in der Sudenburg
19/94 Die Anger-Siedlung
20/94 Bruno-Taut - eine Dokumentation
21/95 Stadtteilentwicklung Ottersleben
22/94 Die Curie-Siedlung in Neustadt
23/94 Gartenstadtsiedlung Westernplan
24/95 Fachwerkhäuser in Magdeburg
25/95 Stadtteilentwicklung Rothensee
26/95 Gartenstadt Hopfengarten
27/95 Die Wohnsiedlung Schneidersgarten in Sudenburg
28/94 Magdeburg Bundesgartenschau 1998 - Rahmenplan
29/94 Workshop • Siedlungen der 20er Jahre der Stadt
Magdeburg •
30/95 Südwestliche Stadterweiterung
31/I/95 Parkanlagen der Stadt Magdeburg
32/I/95 Stadtfeld Nord
32/II/95 Stadtfeld Süd
33/95 Magdeburger Märktekonzept
34/I/95 Städtebau in Magdeburg 1945-1990 - Planungen und
Dokumente
34/II/95 Städtebau in Magdeburg 1945-1990 - Baustandorte und
Wohngebiete
35/95 Siedlungsentwicklung Westerhüsen
36/95 Tempo 30 - Verkehrsberuhigung in Magdeburg
37/95 Siedlung Fermersleben
38/95 Gartenstadt- und Erwerbslosensiedlungen
Lindenweiler, Kreuzbreite, Eulegraben
39/I/95 Kommunalgeschichte Magdeburgs - Weimarer Republik
39/II/95 Magdeburgs Aufbruch in die Moderne
41/95 Stadtteilentwicklung Olvenstedt
42/95 Stadtsanierung Magdeburg-Buckau
43/II/95 Nationalsozialistischer Wohn- und Siedlungsbau
44/95 Klimagutachten für das Stadtgebiet Magdeburgs -
ein Beitrag zum Flächennutzungsplan
45/95 Soziale Bauherren und architektonische Vielfalt
Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaften im Wandel
47/95 Workshop • Universitätsplatz •
48/II/95 Symposium BRUNO TAUT
49/95 Gutachterverfahren Elbe-Bahnhof
50/95 Stadtteilentwicklung Cracau-Prester
51/95 Gründerzeitliche Villen Magdeburgs
52/95 Vom Luftbild zur Biotopkartierung
53/96 Stadtteilentwicklungsplanung Lemsdorf
54/96 Entwicklungskonzept Innenstadt Magdeburg
56/97 Stadtsanierung Magdeburg-Buckau
Die Sanierung des Volksbades Buckau
59/97 Stadtteilentwicklung Diesdorf
61/97 Dorferneuerungsplan Randau
64/97 Verkehrskonzeption „Innenstadt“
67/98 Dorferneuerungsplan Pechau
73/98 Städtebaulicher Denkmalschutz

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

Gestaltungsfibel Alt-Olvenstedt

Ute Schmidt-Kraft



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
GRUSSWORT	3
Dr. Willi Polte, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Magdeburg	4
1. VORWORT	6
2. EINLEITUNG	9
3. PLANUNGSINSTRUMENTE	12
4. ELEMENTE DER GESTALTUNGSFIBEL	15
4.1 BAUFLUCHTEN UND GEBÄUDESTELLUNG	16
4.2 BAUKÖRPER	18
4.3 DÄCHER	22
4.4 FASSADEN	29
4.5 FENSTER, TÜREN, TORE	33
4.6 GRÜNANLAGEN	38
4.7 STRASSEN	41
4.8 WERBEANLAGEN	44
5. ABBILDUNGSNACHWEIS	



**Liebe Olvenstedterinnen und liebe Olvenstedter,
besonders die Bewohner aus dem historischen Dorf-
kern,**

die Eigenart der naturnahen Region der Börde bestimmt die Kulturlandschaft unserer Stadt westlich der Elbe. Schon während der Eiszeit öffnete sich hier das Elbestromtal für das schmelzende Eis und das abfließende Wasser in die norddeutsche Tiefebene. Quellen, Wasserläufe und Altarme im Zusammenspiel mit höhergelegenen Hügeln und Steinbrüchen bestimmen das Bild der Landschaft. Eine Vielzahl kleiner Haufen- und Angerdörfer, die zum Teil schon über tausend Jahre alt sind, befinden sich in der hohen und niederen Börde. Hierzu gehört auch das ehemalige Dorf Olvenstedt; im heutigen Stadtteil Alt-Olvenstedt leben 2657 Einwohner.

In den Dörfern hat sich in den letzten zehn Jahren ein Wandel der Lebensgewohnheiten der Bewohner ergeben. In zunehmendem Maße überlagern städtische Lebensformen und veränderte wirtschaftliche Bedingungen die traditionelle ländliche Lebensform. Letztendlich führt das zur Verstädterung von ländlichen Bereichen und zu einem Verlust der dörflichen Eigenständigkeit. Alte Höfe zerfallen und das scheint auf den ersten Blick unaufhaltbar zu sein.

Durch die Überlagerung der Dörfer mit Wohnnutzung, dorfuntypischen Gebäudeformen und durch Ausstattung des Dorfes mit Infrastruktureinrichtungen wird das Dorf in seiner Sozialstruktur stark beeinflusst. Der „Zugezogene“, der seinen Arbeitsplatz in der Stadt beibehält, trägt außerdem dazu bei, das Dorf in ein „Schlafdorf“ zu verwandeln.

Die Gestaltungsfibel soll eine Empfehlung an die Bewohner Alt-Olvenstedts sein, auf ihre Wohnumgebung gestalterisch Einfluß zu nehmen, damit der eindrucksvolle bauliche Charakter weitestgehend erhalten bleibt.

Dr. Willi Polte
Oberbürgermeister

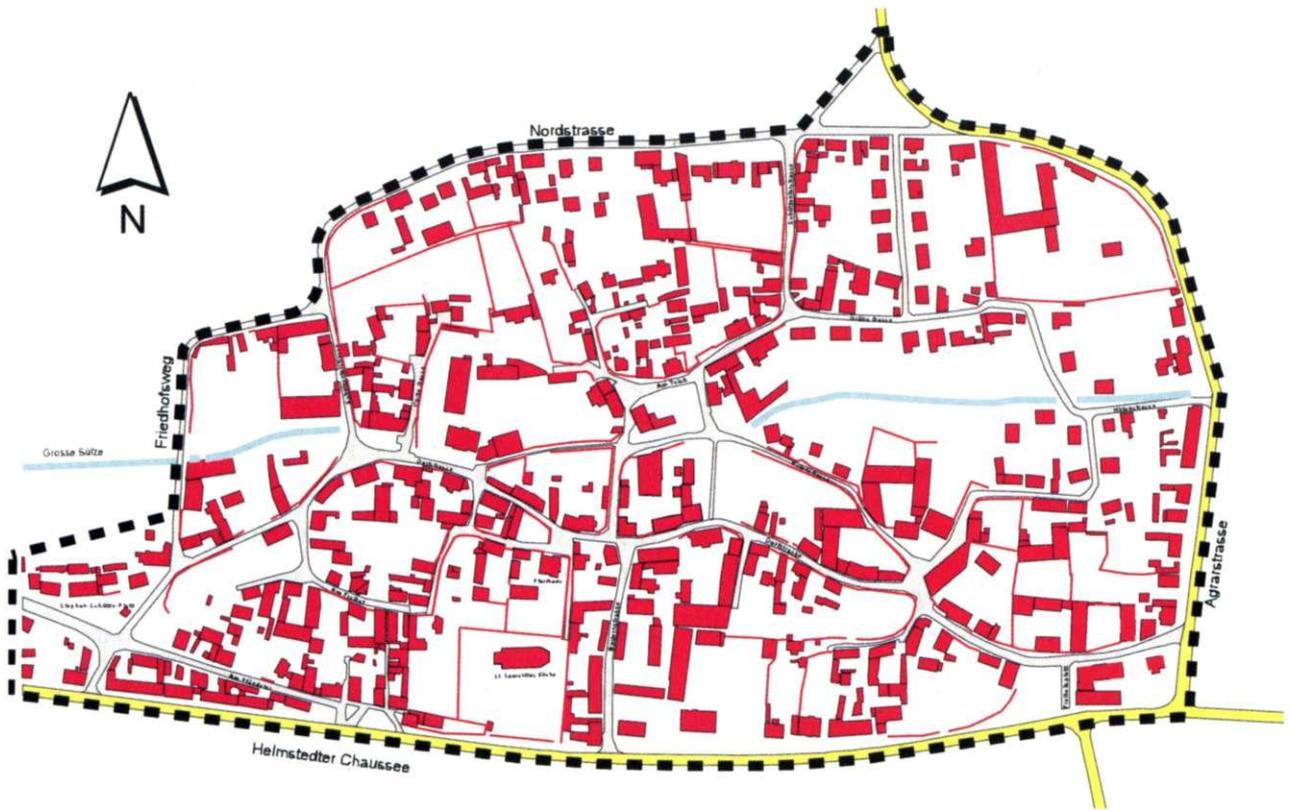
1. VORWORT

Im Jahre 1995 wurde für den Ortsteil Olvenstedt eine Stadtteilentwicklungsplanung vorgelegt, die im Auftrage des Stadtplanungsamtes Magdeburg vom Planungsbüro Petersen erarbeitet worden war (Landeshauptstadt Magdeburg, Hrsg.: Stadtteilentwicklungsplanung Olvenstedt, Band 41/1995). Dieser Planung lag unter anderem das Ziel zugrunde, den mittelalterlichen Dorfgrundriß zu erhalten, den historischen Gebäudebestand zu sichern und Neubebauungen unter Einhaltung der ursprünglichen Baufluchten und Baukörperanordnungen so einzufügen, daß das charakteristische Ortsbild von Olvenstedt bewahrt bleibt. In Kooperation mit dem Arbeitskreis Alt-Olvenstedt und der Stadtverwaltung wurden auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse künftige Entwicklungsmöglichkeiten und -tendenzen aufgezeigt und in Konzeptplänen dargestellt, die jeweils integrativer Bestandteil der Gesamtplanung sind. Die Stadtteilentwicklungsplanung formuliert gesamtkonzeptionelle Zielvorstellungen als Grundlage für nachfolgende Planungsentscheidungen. Sie hat jedoch keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Im Rahmen der Stadtteilentwicklungsplanung wurde auch ein Gestaltungskonzept erarbeitet. Mit dieser Gestaltungsfibel soll das vorliegende Gestaltungskonzept detaillierter dargestellt werden. Dabei soll deutlich gemacht werden, aus welchen historischen Fakten die Ziele des Konzeptes abgeleitet wurden. Eine solche Ableitung ist notwendig, um aufzuzeigen, daß die formulierten Gestaltungsanforderungen sachlich begründet sind. Die Einzeldarstellungen sollen Sachkenntnisse zu Gestaltungsanforderungen vermitteln, die jedermann bei der Gestaltung seiner Bauvorhaben - ob Neubau oder Sanierung - umsetzen kann.

Die Ausführungen dieser Gestaltungsfibel betreffen den historischen Kernbereich des Stadtteils Olvenstedt (vgl. Abbildung Seite 5). Um dies deutlich hervorzuheben, wurde die inzwischen gebräuchliche Bezeichnung Alt-Olvenstedt gewählt.

Herr Dipl.-Ing. Heinz Karl vom Stadtplanungsamt Magdeburg betreute die Erarbeitung der Gestaltungsfibel. Dank seiner Informationen, Hinweise und kritischen Stellungnahmen konnten vorangegangene Planungsentscheidungen sowie derzeitige Planungsabsichten und die Intentionen des Arbeitskreises Alt-Olvenstedt berücksichtigt werden.



Untersuchungsbereich Alt-Olvenstedt

2. EINLEITUNG

Der historische Ortskern von Olvenstedt zeigt die charakteristischen Strukturen eines für die Börde typischen, gewachsenen Haufendorfes mit ausgeprägt landwirtschaftlicher Nutzung. Der Ort, dessen Geschichte bis in das frühe Mittelalter zurückreicht, entwickelte sich an einem organisch gewachsenen Straßen- und Wegenetz, dessen Verlauf den städtebaulich unverwechselbaren Charakter von Olvenstedt wesentlich mit prägt. Entsprechend der sich im Laufe der Geschichte entwickelnden unterschiedlichen Besitzverhältnisse bildeten sich spezifische Siedlungsstrukturen aus.

Trotz vielfältiger Abhängigkeitsverhältnisse (wie z.B. um ca. 850 Besitzansprüche des westfälischen Klosters Corvey, 965 Zehntrechte für das Moritzkloster in Magdeburg, ca. 1350 -1810 Grundbesitzpfand für das Domkapitel in Magdeburg, etc.) und Unbillen (wie z.B. 1645 einer fast vollständigen Zerstörung des Dorfes während des Dreißigjährigen Krieges, einer Feuersbrunst im Jahr 1657 usw.) erlangten die Bördebauern und so auch die Olvenstedter Landwirte aufgrund der ertragreichen Bördeböden und des lukrativen Absatzmarktes im nahen Magdeburg bereits im 18. Jahrhundert respektable Wohlstand. Durch die Abschaffung der Leibeigenschaft, durch den - für Ersatzkaffee benötigten - Zichorienanbau und den Zuckerrübenanbau verbesserte sich die Ertragslage in der Landwirtschaft im 19. Jahrhundert erheblich. Im wesentlichen profitierten davon jedoch nur die bereits besitzenden, großen bäuerlichen Betriebe, während die Zahl der landlosen Bevölkerung - u.a. beeinflusst durch die uneinheitlich geregelten Ab-

lösungspflichten der Leibeigenschaft - überproportional stieg.

1684 lebten in Olvenstedt 12 Ackerleute (Vollspänner oder Großbauern) und, neben Mittel- und Kleinbauern, 16 Häusler. Häusler besaßen nur ein Haus und eventuell etwas Gartenland. Sie mußten sich, wie die zur Miete wohnenden Einlieger, als Tagelöhner verdingen und betrieben zum Teil im Nebenerwerb ein Handwerk. 1842 zählte man in Olvenstedt immer noch 12 Großbauern, aber die Zahl der Häusler hatte sich auf 94 erhöht und darüber hinaus lebten 338 besitzlose Einlieger in Olvenstedt (Zahlenangaben = Haushalte). Aus diesen sozialen Schichten gingen später u.a. die in den Magdeburger Industriebetrieben beschäftigten Lohnarbeiter hervor.

Die unterschiedlichen Besitzverhältnisse fanden in der Bau- wie in der Siedlungsstruktur des Ortes ihren Niederschlag. Im Kernbereich des Dorfes lagen die großen Gehöfte auf unregelmäßigen, großflächigen Parzellen. Die Baukörper auf den Hofstellen waren ihren damaligen Kapazitätsanforderungen und Besitzständen entsprechend mächtig bemessen. Die den Höfen angeschlossenen Stallweiden und Bauerngärten bildeten großzügige Grünzonen in den Blockinnenbereichen und die Wiesen entlang des Bachverlaufs der Großen Sülze zogen sich bis in die Dorfmitte hinein.

Gehöfte von mittlerer und kleinerer Größe und besonders die Nebenerwerbs- und Häusleranlagen auf noch

Siedlungsstruktur im Ortszentrum



Siedlungsstruktur im Bereich Am Freihof/Am Pfändetor



knapper bemessenen und dichter bebauten Parzellen lagen in den Ortsrandlagen, an die sich wiederum der Mietwohnungsbau in den Außenbereichen anschloß. Je geringer der Besitzstand, um so kleiner waren die Parzellen, bei einer jeweils höheren baulichen Ausnutzung. Entsprechend verkleinerten sich die jeweiligen Grünräume innerhalb der Siedlungsquartiere bzw. in den dicht bebauten Bereichen war für Gärten und Freiflächen kein Raum. Eine Segregation der Bewohner nach unterschiedlichen Einkommens- und Besitzverhältnissen ist heute jedoch nicht mehr ausgeprägt.

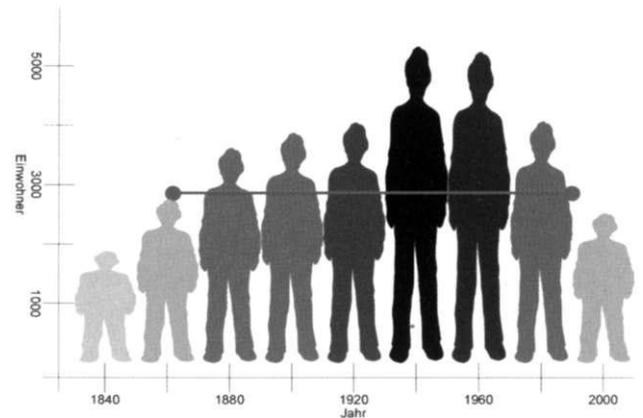
Das Anlageschema für die landwirtschaftlichen Gehöfte - ob groß oder klein - ist in Olvenstedt sehr einheitlich und prägt entscheidend die städtebauliche Struktur. Das Wohngebäude steht an der Straße und drei Wirtschaftsgebäude (Ställe und Scheune) umschließen den Hof zum sogenannten Vierseithof. Üblich ist es auch, daß ein Hof nur über zwei Wirtschaftsgebäude und ein Wohnhaus verfügt und somit eine U-förmige Hofanlage gebildet wird. Je nach Lage am Straßenverlauf wurden diese typischen Anlageformen variiert, aber immer sind die nicht bebauten Straßenabschnitte durch hohe Mauern geschlossen worden.

Olvenstedt war über Jahrhunderte ein Agrardorf, dessen Niedergang oder Prosperität aufgrund der ortsnahen Lage zu Magdeburg immer von überregionalen gesellschaftlichen Veränderungen betroffen war. Für den Ortscharakter war jedoch immer eine landwirtschaftliche Nutzung dominierend, selbst in den Jahren der Industriellen Revolution, als auch in Olvenstedt ein erheblicher Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen war und ein Großteil der Erwerbstätigen bereits in den Industriebetrieben Magdeburgs beschäftigt war.

Einschneidende Veränderungen der Nutzungsstruktur wurden ab 1953 mit Einrichtung der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften eingeleitet (1953 LPG Freie Scholle, 1960 LPG Eintracht). Die Existenz der selbständigen Agrarbetriebe war beendet und nur noch wenige kleinere Höfe - die letztendlich nur im Nebenerwerb betrieben wurden - blieben in privater Hand. Die landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude wurden - wenn überhaupt - nur noch monofunktional (zur „Tierproduktion“) genutzt. Investitionen zur Erhaltung der Gebäude beschränkten sich auf ein Minimum und ihr heutiger Zustand entspricht nicht mehr den Anforderungen einer modernen, ökonomischen Agrarwirtschaft.

Seit den 50er Jahren nahm die Einwohnerzahl in Olvenstedt kontinuierlich ab und hatte 1990 etwa wieder den Stand von vor 130 Jahren (1860) erreicht. Bereits Anfang der 60er Jahre waren nur noch etwa 10% der Erwerbstätigen in der Landwirtschaft beschäftigt, etwa 50% der Erwerbstätigen arbeitete in Magdeburg.

Schon zu diesem Zeitpunkt hatte sich die Nutzungsstruktur des ehemaligen Agrardorfes grundlegend verändert. Nach der Wende 1989, als die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften aufgelöst wurden, entfiel die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstellen fast vollständig. Große Teile der Agrarflächen des Umlandes werden heute von auswärtigen Großpächtern genutzt. Im Ort werden noch einige Höfe im Nebenerwerb und einer im Haupterwerb bewirtschaftet. Es erscheint ausgeschlossen, daß die bestehenden Hofanlagen künftig wieder landwirtschaftlich genutzt werden.



Bevölkerungsentwicklung in Olvenstedt

Heute werden in Olvenstedt städtische Nutzungen und gehobene Wohn- und Wohnumfeldqualitäten nachgefragt, die jedoch aufgrund vielfältiger Defizite nur mangelhaft oder gar nicht erfüllt werden können.

Es fehlt an öffentlicher Infrastruktur, insbesondere an einer modernen Schmutzwasserentsorgung, daher wird nicht in die Sanierung der kaum noch nutzbaren Straßenräume investiert. Die Bausubstanz verfällt immer mehr, weil sie nicht funktionsgerecht genutzt wird und damit die finanziellen Mittel zur Unterhaltung fehlen. Die historischen Siedlungsstrukturen werden aufgrund fehlender planerischer Vorgaben durch Einfamilienhaus-Neubauten aufgelöst und gestalterisch beeinträchtigt. Qualitativ guter Wohnraum steht nur im geringen Maße zur Verfügung.

Um einen weiteren Bevölkerungsverlust und den weiteren Verfall der Bausubstanz zu verhindern, bedarf es dringend konkreter Entwicklungs- und Nutzungskonzepte. Grundvoraussetzung für eine Nutzungsentwicklung ist die Schaffung der erforderlichen Infrastruktur für Ver- und Entsorgung. Selbst wenn mit dem endgültigen Ausbau der technischen Infrastruktureinrichtungen erst im Jahr 2001 zu rechnen sein wird, ist die sofortige Einleitung von Entwicklungsmaßnahmen notwendig.

Besonders zu entwickeln ist die Wohnnutzung. Außer

der Wiederbenutzung (Sanierung) bestehender Wohngebäude wird der Neubau von Wohnungen erforderlich. Andere Nutzungen sollten in den vorhandenen, ehemals landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden untergebracht werden. Der Erhalt der Wirtschaftsgebäude - als ein wesentliches Ziel der Stadtteilplanung - wird langfristig nur realisierbar sein, wenn sie wieder einer rentablen Nutzung zugeführt werden. Eine Umnutzung der Wirtschaftsgebäude ist verstärkt zu fördern.

Ein vielfältiges Spektrum attraktiver Nutzungen ist für die ehemaligen Wirtschaftsgebäude denkbar, wie z.B.

Kulturelle Einrichtungen

- Bibliothek, Stadtteilbücherei
- Musikveranstaltungen, Theatervorstellungen, Modenschauen
- Studios und Übungsräume für Musikbands
- Agrarmuseum
- Volkshochschule mit Werkstätten
- Jugendräume, Dorfgemeinschaftshaus, Freizeitzentrum
- Disco
- Malschule
- Töpferei
- Künstlerateliers

Sportliche Einrichtungen

- Squash, Judo, Bogenschießen, Gymnastik, Fitness
- Tanzschule
- Reitställe

Verwaltung

- Gemeindeverwaltung, Sitzungsräume
- Fremdenverkehrsverein, Information

Gewerbe

- Arztpraxen, Gesundheitseinrichtungen
- Gewerbebetriebe, Werkstätten
- Lagerräume, Garagen
- Büros
- Kraftfahrzeughandel und -reparatur
- Spielhalle
- Reoproanstalt

Die wesentlichen Voraussetzungen, sich zu einem attraktiven Stadtteil Magdeburgs zu entwickeln, liegen für Alt-Olvenstedt u.a. in der Aktivierung der Dorfpotentiale durch Umnutzung der ehemaligen Wirtschaftsgebäude, in der Schaffung neuer Urbanität durch Wohnungsbau und damit einer Steigerung der Einwohnerzahl und in der Bewahrung der charakteristischen, qualitätvollen historischen Gestaltungsmerkmale.

3. PLANUNGSINSTRUMENTE

Um die Planungsziele des 1995 vorgelegten Stadtteilentwicklungskonzeptes wirkungsvoll durchsetzen zu können, werden rechtsverbindliche Instrumentarien, wie z.B. ein Bebauungsplan und eine Gestaltungssatzung, erforderlich. Die Anwendung des **§34 BauGB** (Baugesetzbuch, Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage) ist zur Realisierung der erarbeiteten Planungskonzepte nicht oder nur sehr begrenzt geeignet. Die formulierten, konkreten Forderungen, wie beispielsweise unterschiedliche Gebietsnutzungen, Einhaltung historischer Baufluchten, Erhaltung bzw. Wiederherstellung geschlossener Raumkanten, Öffnung und Renaturierung des Bachlaufes der Großen Sülze als durchgängiges Grünband durch den ehemaligen Dorfkern, Beschränkung der Dachformen auf symmetrisch geneigte Satteldächer, Festlegung auf stehende Fensterformate usw., sind mit den Regelungen des §34 BauGB nicht durchsetzbar.

Die in jüngster Zeit ausgeführten Neubauten belegen die Unzulänglichkeit des § 34 BauGB für die Realisierung der Planungsziele. Die hier erfolgten Bebauungen berücksichtigten nicht die genannten Vorgaben der Entwicklungsplanung, sondern schufen Tatbestände, die eine Durchführung des Gesamtkonzeptes nicht mehr in allen Bereichen ermöglichen.

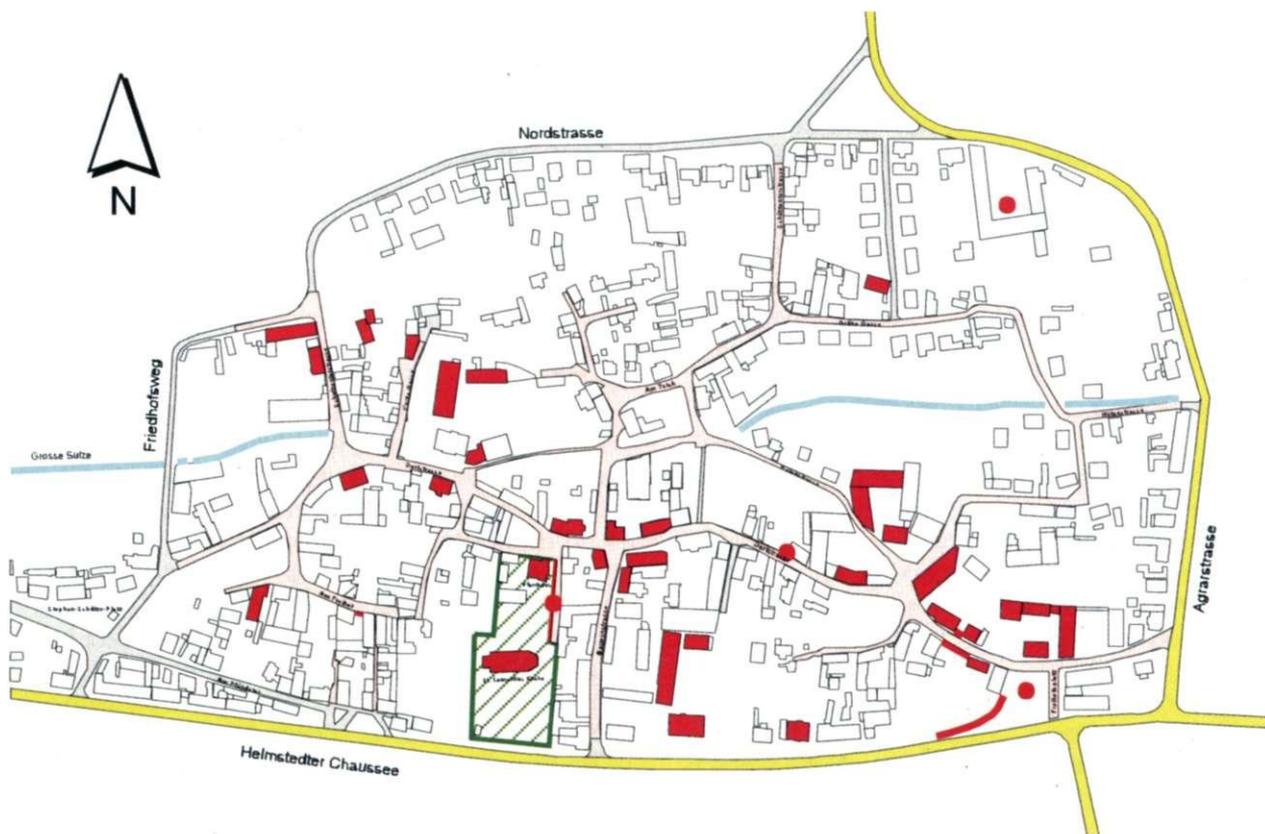
Obwohl das Neubauvolumen bislang nicht sehr umfangreich war, resultieren daraus bereits einschneidende Veränderungen für das Ortsbild. Eine sukzessive Neubebauung wird sich fortsetzen und sobald ein Termin für den Anschluß Alt-Olvenstedts an eine moderne Abwasserentsorgung absehbar ist, wird das Interesse von Investoren zur Errichtung von Neubauten erheblich steigen. Wenn bis dahin keine rechtsverbindlichen Regelungen geschaffen sind, werden die geleisteten Mühen der Planer und des Arbeitskreises Alt-Olvenstedt hinfällig, weil es keine rechtliche Handhabe gibt, die Bauwilligen zur Einhaltung der erarbeiteten Planungsziele zu veranlassen.

Um die charakteristische Siedlungsstruktur bewahren zu können, muß eine Fortsetzung der unkoordinierten Einzelbebauung verhindert werden. Dies ist nur mit einem **Bebauungsplan** wirkungsvoll durchsetzbar. In einem Bebauungsplan müßte das ehemalige Dorfgebiet als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden, in dem partielle Bereiche weiterhin als Dorfgebiet (MD) eingeschlossen sind, damit eine Weiterführung der wenigen noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe ermöglicht wird. Im Ortskern wäre eine bauliche Verdichtung vorzusehen. Hierbei sollte sich die Bebauung insbesondere an den vorhandenen Straßenverläufen entwickeln, um die ursprüngliche Geschlossenheit der Straßen-

räume wieder herzustellen. Das festzulegende Maß der baulichen Nutzung sollte auf die Größe der Grundflächen der vorhandenen baulichen Anlagen abgestimmt sein. In Anpassung an die bestehende Bebauung müßte die Zahl der Vollgeschosse in unterschiedlichen Ortslagen differenziert festgelegt werden, dementsprechend würde im Ortskern eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen gefordert. Ferner sollen in dem Bebauungsplan unter anderem Wohngebiete, öffentliche Verkehrsflächen, sowie öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen werden. Allen Festlegungen im Bebauungsplan muß die Forderung nach behutsamer Einfügung des Neuen in die historischen Strukturen zugrunde liegen. Die häufig gerade von Investoren geäußerte Meinung, daß die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine zügige Entwicklung und Bebauung behindere, ist vollkommen unzutreffend, weil der zeitliche Rahmen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sehr kurzfristig sein kann, wenn die Beschlußfassung durch die politischen Gremien entsprechend zügig erfolgt. Die inhaltlichen Vorgaben eines Bebauungsplanes ermöglichen eine schnelle, konfliktlose Entwicklung.

Nach §172 BauGB ist die Möglichkeit gegeben, zum Erhalt baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten eine **Erhaltungssatzung** zu erlassen. Sie hat eine bewahrende Schutzfunktion, die Neuerungen im Stadtbild abwehren möchte. Eine Erhaltungssatzung ist ein reaktives Instrument zur Bestandssicherung, aber sie vermag nicht positiv-gestaltend zu wirken, d.h. sie kann einerseits Änderungen an vorhandenen Anlagen nur unter Vorbehalt zulassen, aber andererseits keine konkreten Gestaltungsanforderungen für die Änderung an baulichen Anlagen oder für Neubauten stellen. Um die bestehende Bausubstanz in Olvenstedt wieder intensiv nutzen zu können, werden Neuerungen notwendig sein, die durch den Erlaß einer Erhaltungssatzung jedoch stark eingeschränkt werden. Die integrative Eingliederung der erforderlichen Neubebauung kann mit einer Erhaltungssatzung nicht sichergestellt werden. Für Olvenstedt ist daher eine Erhaltungssatzung nicht das geeignete Instrument zur Erreichung der Planungsziele, eine Gestaltungssatzung eröffnet flexiblere Möglichkeiten.

Das **Denkmalschutzgesetz** fordert eine weitgehend detailgetreue Erhaltung der unter Schutz gestellten Objekte. Außer dem unmittelbaren Baudenkmal wird zusätzlich die nähere Umgebung in den Geltungsbereich einbezogen. Für alle weiteren Bereiche kann das Denkmalschutzgesetz weder eine Bestandswahrung festlegen, noch Anforderungen an die Gestaltung stellen. In Alt-Olvenstedt stehen mehrere Einzelgebäude,

**Baudenkmale**

- Gebäude, bauliche Anlagen
- Freiflächen.
- Kleindenkmale

Denkmalbereiche

- Strassen - und Wegenetz

Kulturdenkmale

- | | |
|----------------------------------|---|
| Agrarstraße 23, Taubenturm | Freiheitsplatz 1, Gehöft |
| Am Freihof 4, Wohnhaus | Freiheitsplatz, Kriegerdenkmal |
| Am Freihof 10, Toranlage | Grüne Gasse 3, Wohnhaus |
| Bauernstraße 11, Wohnhaus | Helmstedter Chaussee 10, Villa |
| Dorfstraße 1, Wirtschaftsgebäude | Helmstedter Chaussee 16, Gehöft |
| Dorfstraße 2, Gehöft | Helmstedter Chaussee/Freiheitsplatz, Mauer |
| Dorfstraße 4, Wohnhaus | Hirtenstraße 5, Gehöft |
| Dorfstraße 6, Inschriftentafel | Kurze Gasse 2a, Wohnhaus |
| Dorfstraße 14, Wohnhaus | Kurze Gasse 2b, Wohnhaus |
| Dorfstraße 15, Wohnhaus | Schulzendorstraße 1, Gehöft |
| Dorfstraße 16, Wohnhaus | Stephan-Schütze-Straße 1, Pfarrhaus |
| Dorfstraße 18, Wohnhaus | Stephan-Schütze-Straße 1, Kreuzigungsgruppe |
| Dorfstraße 18a, Wohnhaus | Stephan-Schütze-Straße 1, St. Laurentius Kirche |
| Dorfstraße 19, Wohnhaus | Stephan-Schütze-Straße 1, Relief |
| Dorfstraße 23, Wohnhaus | Stephan-Schütze-Straße 1, Mauer |
| Dorfstraße 24, Gehöft | |

Bauteile und auch ganze Hofanlagen, sowie das gesamte Straßen- und Wegenetz einschließlich des historischen Natursteinbelages unter Denkmalschutz. Hierfür sind die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt anzuwenden. Die Erhaltung des einmaligen Ortsbildes von Olvenstedt kann gewährleistet werden, indem der gesamte Ortsteil oder Teilbereiche als Denkmalbereiche unter Schutz gestellt werden. Dies hätte allerdings sehr restriktive Folgen für die Gestaltungsfreiheit von Um- und Neubauten.

Mit dem Erlaß einer **Gestaltungssatzung** können die ortsbildprägenden historischen Gestaltungsmerkmale von bestimmten Objekten und das charakteristische Bild von Ortsteilen bewahrt werden. Dabei sollen Neuerungen und Expansionsmöglichkeiten nicht ausgeschlossen werden, sondern diese sollen durch die rechtsverbindliche Vorgabe von konkreten Gestaltungsanforderungen mit den vorhandenen geschichtlichen Strukturen möglichst in Einklang gebracht werden.

Da in der Regel die Aufforderung an die Betroffenen, die in Stadtteilentwicklungskonzepten erarbeiteten Gestaltungsvorschläge bei der Realisierung ihrer Bauvorhaben zu berücksichtigen, nur zu einem Teil beachtet werden - dies ist häufig dann der Fall, wenn die Betroffenen nicht selbst im Ort wohnen, sondern nur Interesse an der Realisierung eines möglichst großen Bauvolumens haben - und damit häufig die letzten schönen Quartiere eines Ortes beeinträchtigt oder gar verunstaltet werden, hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile rechtsverbindliche Gestaltungssatzungen (Örtliche Bauvorschrift nach § 87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt) zu erlassen. Nur mit einer Gestaltungssatzung sind gestalterische Anforderungen wirkungsvoll durchsetzbar.

Gestaltungssatzungen treffen manchmal schon im Vorfeld ihrer Planung auf Ablehnung, weil befürchtet wird, daß durch sie zu viel reglementiert wird, daß sie einen „gleichmacherischen“ Effekt haben und daß individuelle Gestaltungsideen nicht realisierbar werden. Diese Bedenken sind jedoch unbegründet.

Zwar können für historisch oder gestalterisch besonders bedeutende Bauten oder Bereiche relativ detaillierte Forderungen in einer Gestaltungssatzung gestellt werden, für alle weiteren Gebäude und für Neubauten werden in der Regel jedoch lediglich gestalterische Rahmenbedingungen vorgeben. Die Regelungsinhalte und die Einzelheiten der gestalterischen Anforderungen einer Gestaltungssatzung sind immer abhängig von den jeweiligen örtlichen Verhältnissen. So würden beispielsweise in einer Gestaltungssatzung für den Bereich um den Hasselbachplatz wahrscheinlich detailliertere Ge-

staltungsanforderungen gestellt als in einer Gestaltungssatzung für Alt-Olvenstedt.

Grundsätzlich schließt eine Gestaltungssatzung eine individuelle architektonische Gestaltung nicht aus, innerhalb der Rahmenbedingungen findet sich für jeden Architekten Raum für kreative Ideengestaltung. Außerdem betreffen die Regelungsinhalte von Gestaltungssatzungen immer nur die Teile von baulichen Anlagen, die von öffentlichen Verkehrsflächen her zugänglich oder einsehbar sind. Das bedeutet, für rückwärtige Fassaden, für Hoffassaden und für die den Innenhöfen zugewandten Bauteile bestehen freie Gestaltungsmöglichkeiten, sofern sie vom öffentlichen Straßenraum her nicht einsehbar sind.

Eine Gestaltungssatzung ist das geeignete rechtliche Instrument, um die gestalterischen Planungsziele des Stadtteilentwicklungskonzeptes zur Erhaltung des einmaligen Ortsbildes von Alt-Olvenstedt realisieren zu können.

4. ELEMENTE DER GESTALTUNGSFIBEL

Die Bebauung der letzten Jahre in Alt-Olvenstedt zeigt, daß durch sie nicht nur das städtebauliche Konzept beeinträchtigt wurde, sondern daß auch gestalterische Elemente eingeführt wurden, die keinerlei Bezug zur historischen, ortsbildprägenden Bebauung haben und die sich als Fremdkörper in dem charakteristischen Ortsbild darstellen. So ist beispielsweise die Verwendung von weißen Hartbrandziegeln ebenso untypisch und störend für das Ortsbild, wie Dachformen mit Krüppelwalm und schwarzer Schieferplatteneindeckung.

Es besteht die Gefahr, daß mit fortschreitender Bebauung die prägenden Gestaltungsstrukturen so weit aufgelöst werden, daß ein charakteristisches Ortsbild weder erhalten noch wieder hergestellt werden kann und Olvenstedt letztendlich wie jeder andere beliebige Ort aussieht. Im Interesse einer Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität für die Olvenstedter Bürger muß diese Entwicklung aufgehalten bzw. beendet werden.

Die **Gestaltungsfibel** soll die für das Ortsbild von Alt-Olvenstedt prägenden Gestaltungsmerkmale aufzeigen und Hinweise geben, wie diese bei der Sanierung von Gebäuden und bei Neubauten berücksichtigt und ausgeführt werden können. Gleichzeitig kann sie die Grundlage für die mögliche Aufstellung einer Gestaltungssatzung für Alt-Olvenstedt bilden.

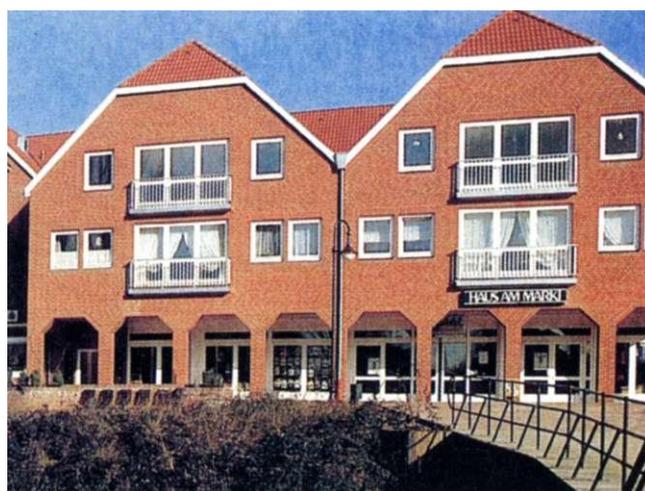
Bestimmend für das typische Ortsbild von Olvenstedt ist die Siedlungsstruktur, die den Ortsgrundriß prägt und die Nutzungsstruktur, aus der die gestaltprägenden

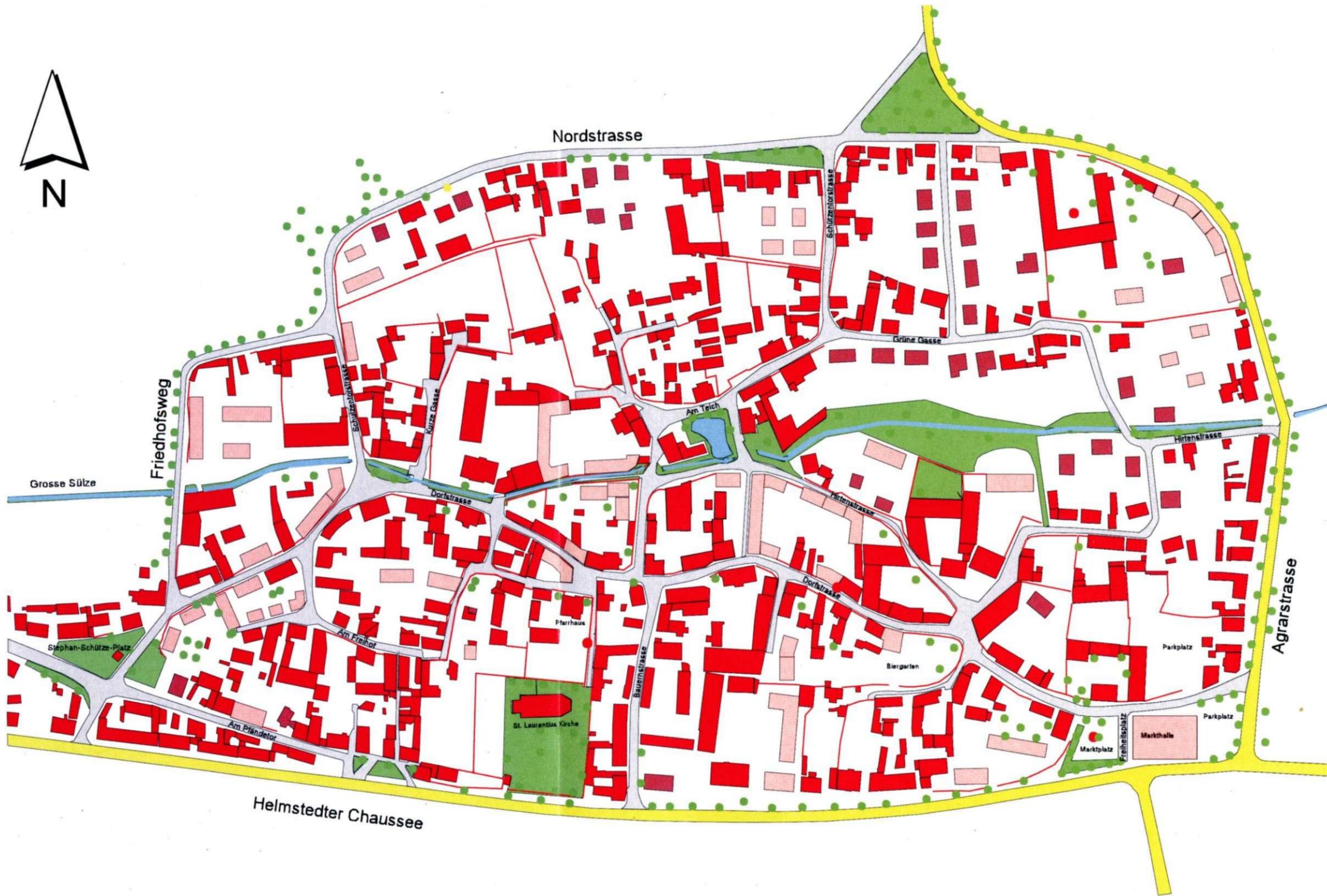
- **BAUFLUCHTEN** und **GEBÄUDESTELLUNGEN** ebenso hervorgegangen sind wie die mächtigen
- **BAUKÖRPER** der ehemals landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäude. Die typische Ausbildung der
- **DÄCHER** charakterisiert das Ortsbild in gleichem Maße wie die Verwendung bestimmter Baumaterialien für die
- **MAUERN** und **FASSADEN**, in denen
- **FENSTER, TÜREN** und **TÖRE** beeinflussende Gestaltungselemente bilden. Das städtebauliche Bild von Alt-Olvenstedt war bzw. ist durch die
- **GRÜNANLAGEN** am Bachverlauf der Großen Sülze und durch das
- **STRASSENNETZ** prägend gestaltet.
- **WERBEANLAGEN** stellen einen wesentlichen Faktor in der Gestaltung eines Ortsbildes dar.



Für Alt-Olvenstedt untypische Gestaltungselemente.

Dies muß nicht bedeuten, daß die gezeigten Beispiele keinen Gefallen finden, doch sie negieren die tradierte Baukultur des gewachsenen Ortes und sind keine gute Nachbarschaft zwischen den alten Gebäuden.





- | | |
|--|---|
| ■ Altbausubstanz | ■ Hauptstrasse |
| ■ Neubauten | ■ Dorfstrasse |
| ■ Mögliche bauliche Verdichtung | ■ Grünflächen |
| ~ Mauern | ■ Grosse Sülze und Dorfteich |
| ● Kleindenkmale | ● vorh. und zu ergänzende Bäume |

Planungskonzept

4.1 BAUFLUCHTEN UND GEBÄUDESTELLUNG

Die Gehöfte liegen in Olvenstedt direkt an den Straßen und schlossen früher meist lückenlos aneinander an. In den Bereichen, in denen keine Gebäude an der Straßenflucht standen, wurden geschlossene Fluchten durch hohe Mauern hergestellt, so daß sich geschlossene Straßenräume ergaben.

Das signifikante Prinzip der geschlossenen Straßenbebauung durch Gebäude oder Mauern wurde nicht nur bei Agrarhöfen, sondern im gesamten inneren Ortsbereich eingehalten.

Diese geschlossene Bebauung ist eines der wesentlichsten Gestaltungsmerkmale in Alt-Olvenstedt. Sie sollte daher erhalten, wieder hergestellt und bei Neubauten gefordert werden. Hierzu zählt auch der Erhalt der hohen Mauern aus Grauwacke-Bruchsteinen an den Straßenfluchten. Gegebenenfalls müßten Mauern neu errichtet werden, wenn die straßenseitige Bauflucht nicht durch Gebäude geschlossen werden kann.

In den Randlagen des alten Dorfkerns überwiegt eine Bebauung an einheitlichen Fluchtlinien, doch wurde hier die Bebauung nicht konsequent geschlossen ausge-

führt. In Teilbereichen dominiert eine offene Bebauung. In diesen Ortsabschnitten sollte die jeweils typische Bauweise beibehalten werden. Eine straßenweise einheitliche Festlegung der Fluchtlinien würde hier das typische Bild der geschlossenen Ortsstruktur stützen.

Im gesamten Ortsbereich stehen die historischen Gebäude überwiegend traufständig zur Straße. Aus der Anlage der Bauernhöfe als Drei- oder Vierseithöfe resultiert jedoch auch zwangsläufig, daß einige Gebäude giebelständig zur Straße stehen.

Neue Bebauungen sollten das tradierte Anlagenschema aufnehmen und traufständig zur Straße errichtet werden. Giebelständige Neubauten sollten nur dann zulässig sein, wenn dadurch Baustrukturen geschaffen werden, die denen der ursprünglichen Hofanlagen entsprechen.

Bebauungsvorschlag zur Wiederherstellung der geschlossenen Straßenfluchten (Planausschnitt)



Geschlossene Straßenflucht in der Dorfstraße



4.2 BAUKÖRPER

Die großflächigen Strukturen der landwirtschaftlichen Hofanlagen im Ortskern prägen sich sehr ortsbildbestimmend mit mächtigen Baukörpern aus. Mit großen Abmessungen treten die Wirtschaftsgebäude hervor. Sie sind in der Regel zweigeschossig und mit einem steilen Satteldach versehen. Ursprünglich wurden sie im Erdgeschoß als Ställe und Remisen und in den Obergeschossen als Lagerräume für Getreide oder Stroh genutzt und weisen deshalb hohe Geschoßhöhen auf.

Der Erhalt der Wirtschaftsgebäude kann langfristig nur durch deren Umnutzung gesichert werden. Aufgrund ihres sehr schlechten baulichen Zustands werden einige Gebäude nicht mehr in ihrer Originalsubstanz für neue Verwendungszwecke nutzbar gemacht werden können. Notwendige bauliche Veränderungen sollten die ursprünglichen Proportionen beibehalten und die nachfolgend formulierten gestalterischen Anforderungen berücksichtigen.

Grundsätzlich ist der Abriß von Wirtschaftsgebäuden zu vermeiden. Wird ein Abriß unumgänglich, so sollte anstelle und auf der Stelle des abgerissenen Gebäudes ein neuer Wohnbau errichtet werden, dessen Dimensionen sich denen der ehemaligen Wirtschaftsgebäude nähern, um die charakteristischen Strukturen des Ortsbildes zu bewahren.

Um den Mangel an qualitativem Wohnraum zu beheben, sollten im Zentrum von Olvenstedt ausschließlich Wohngebäude als Mehrfamilienwohnhäuser neu errichtet werden. Entsprechend der ortsüblichen Bebauung sind sie mit zwei Vollgeschossen auszuführen. Fassadenbreite, Sockel- und Traufhöhe und Dachneigung sind denen der Nachbargebäude anzugleichen.

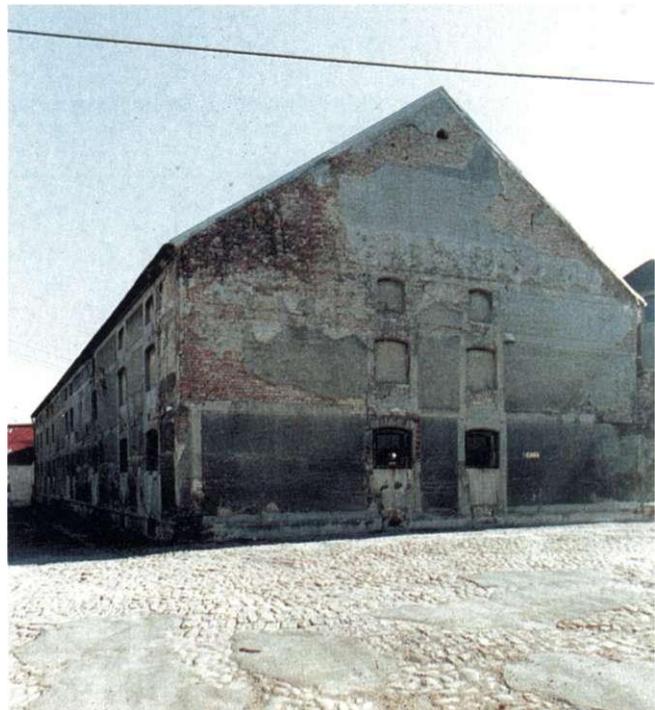
Im nordöstlichen Ortsbereich - zwischen Agrarstraße, Grüne Gasse und Obstgasse - wurden in den letzten Jahren überwiegend eingeschossige Einzel- oder Doppelwohnhäuser errichtet. Bei einer weiteren baulichen Verdichtung dieses Gebietes ist die Beibehaltung dieser Struktur zu empfehlen.

Ebenso ist im Nordwesten, in dem Gebiet zwischen Schulzentorstraße, Hohe Leuchte und Nordstraße, vielfach eine eingeschossige Bebauung vorzufinden. Auch hier sollten weitere Neubauten in der Geschossigkeit den Nachbargebäuden angepaßt werden.



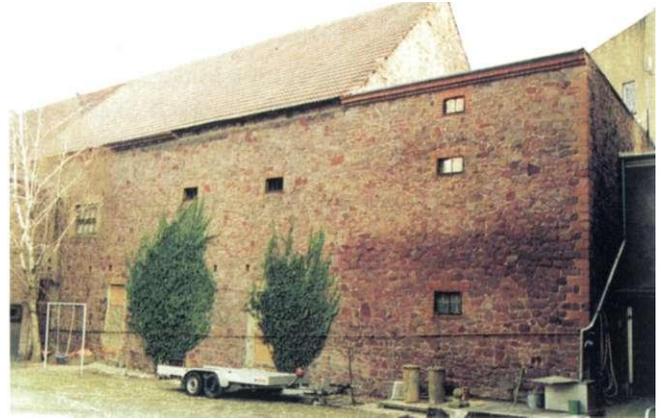
Wirtschaftsgebäude Dorfstraße 24

Wirtschaftsgebäude Dorfstraße 2 / Hirtenstraße





Wirtschaftsgebäude Hirtenstraße 7 (Hofseite)



Wirtschaftsgebäude Hirtenstraße 7 (Rückseite)

Zweigeschossige Wohnbebauung an der Dorfstraße (keine originale Fensterteilung)



4.3 DÄCHER

Das Dach beeinflusst den Gesamteindruck eines Hauses und seine Gestaltung ist meist typisch für ein bestimmtes Gebiet oder für eine bestimmte Landschaft. Kriterien wie Witterung, Topographie, am Ort vorkommende Materialien, wirtschaftliche und geschichtliche Verhältnisse, haben in der Regel die Form des Daches, seine Größe und Gliederung, das Material der Eindeckung und seine Farbigkeit bestimmt. Die Eigentümlichkeit vieler gleicher oder ähnlicher Dächer bilden die Dachlandschaft, die einen Ort prägt.

Auch in Alt-Olvenstedt wird das Ortsbild ganz entscheidend durch eine sehr einheitliche Dachgestaltung bestimmt. Die typischen Dächer sind als Satteldächer mit einer steilen Neigung von 45° bis 50° , bei gleicher Neigung beider Hauptdachflächen, ausgebildet. In seltenen Fällen sind Dächer mit circa 40° etwas flacher geneigt und einige weitere haben mit etwa 60° eine extrem steile Neigung. Alle waren mit roten Biberschwanzziegeln gedeckt und weder durch Dachaufbauten (Gauben) noch durch Dachfenster untergliedert. Vereinzelt belüften kleine Schleppgauben oder Lüftungshauben die großen Scheunenböden, doch beeinträchtigen sie ebensowenig die Geschlossenheit der Dachflächen wie vereinzelt vorzufindende Dachluken. Die geschlossene Gestaltung der Dachflächen schafft eine homogene Dachlandschaft.



Typische Dachform und Dachdeckung in Alt-Olvenstedt



unten: Beispiel einer homogenen Dachlandschaft

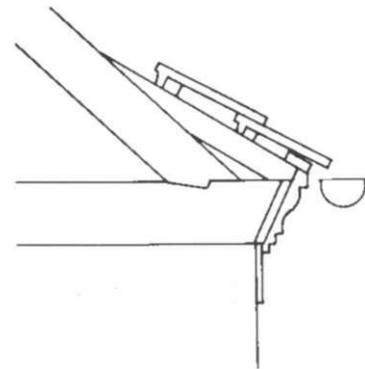


Ein signifikantes Gestaltungsmerkmal der Dächer ist der geringe Dachüberstand am Giebel (Ortgang) und an der Traufe. Während der Ortgang nur selten gestalterisch hervorgehoben ist, ist an nahezu allen Gebäuden ein flaches, profiliertes Traufgesims ausgebildet, an den Wohngebäuden als Putzgesims und an den aus Bruchstein gemauerten Wirtschaftsgebäuden als plastisches Gesims aus Ziegelmauerwerk.

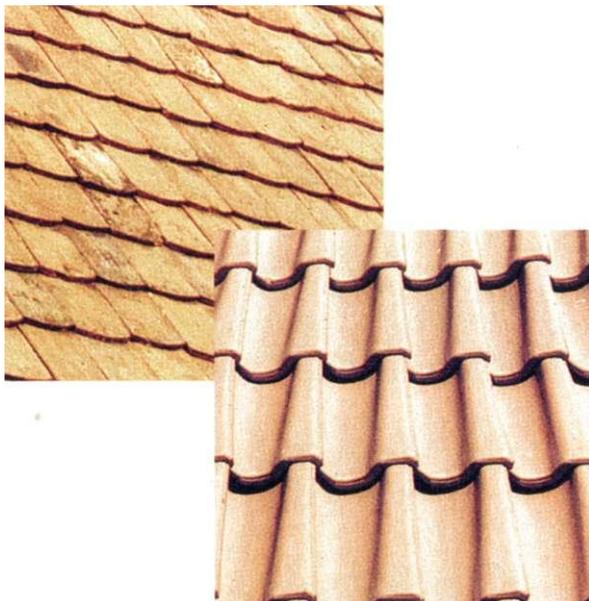
Das historische Gesamtbild der Dächer sollte möglichst ungestört erhalten bleiben. Dies erfordert, daß die ursprünglichen Dachneigungen bei Erneuerungen und bei Neubauten wieder aufgenommen werden und daß alle Dachflächen mit roten, geschuppten Ziegeln gedeckt werden (möglichst Biberschwanzziegel). Der Dachüberstand ist am Ortgang wie an der Traufe gering zu bemessen. Dacheinschnitte (Dachterrassen), Dachflächenfenster und verglaste Dachaufbauten werden demnach ausgeschlossen. Zur Belichtung und Belüftung von Dachgeschossen erforderlich werdende Dachgauben sollten das Motiv der historischen Dachgestaltung aufnehmen und als Schleppgauben oder als stehende Gauben mit Satteldach ausgebildet werden. Dementsprechend sind Gauben in der gleichen Art wie das Hauptdach zu decken. Sie sollten nur als einzelstehende Gauben zulässig sein und sie dürfen zusammen höchstens ein Drittel der Firstlänge des Daches einnehmen, um die Geschlossenheit der Dachlandschaft nicht zu sehr zu beeinträchtigen.



Traufgesims an Putzfassade



Ausbildung eines Traufpunktes bei geputzten Fassaden



↑ Biberschwanzziegel (links) und Hohlziegel (rechts)

→ Traufgesims (oben) und Ortgang (unten) an Wirtschaftsgebäuden (Beispiel)





Gute Gestaltung: einzelne Satteldachgauben

rechts: Die übermäßige Häufung von Dachgauben **stört** die Geschlossenheit der Dachfläche.

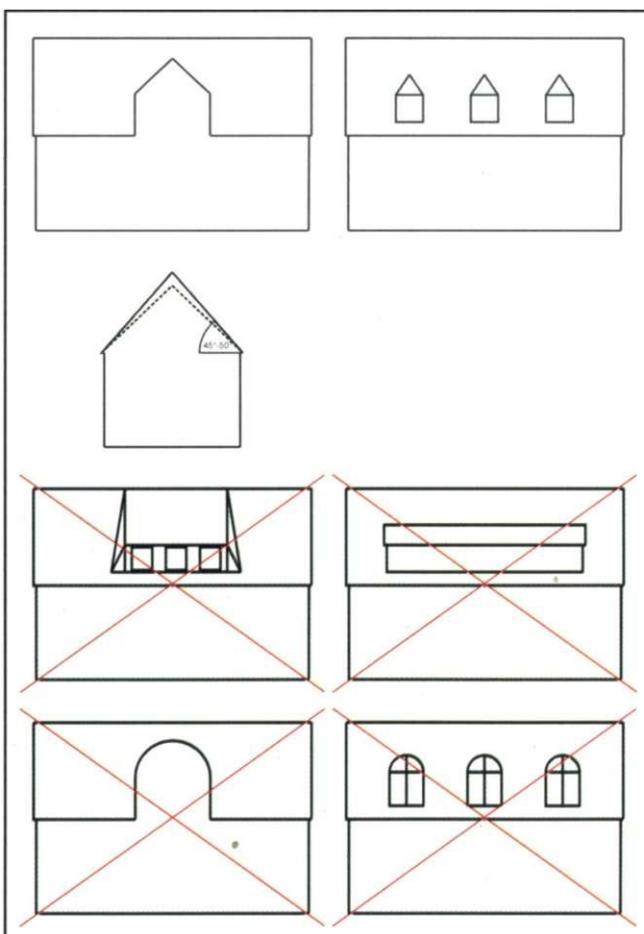


unten: Dachformen und -aufbauten, die in Alt-Olvenstedt **vermieden** werden sollten, da sie **ortsuntypisch** sind.



Zwerchhäuser (Systemskizze oben links) sollten sich als untergeordnete Teile in das Gesamtgebäude und das Gesamtdach einfügen. Ihre Breite müsste daher geringer sein als ein Drittel der Länge der Gebäudefront an der sich das Zwerchhaus befindet und die Firsthöhe des Zwerchhauses darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten. Das Dach des Zwerchhauses ist ebenso zu decken wie das Hauptdach. In Straßenzügen mit geschlossener Bauweise sollten Zwerchhäuser nicht zur Straßenseite ermöglicht werden, sondern es soll die ursprüngliche Form der geschlossenen Traufständigkeit bewahrt bzw. wieder hergestellt werden. Ausnahmen hiervon sollten nur an Straßenzügen zulässig sein, in denen bereits die ursprüngliche Bebauung Zwerchhäuser in der Straßenfront aufweist.

Systemskizzen zur Dachgestaltung in Alt-Olvenstedt



Beispiel einer Schleppegaupe



4.4 FASSADEN

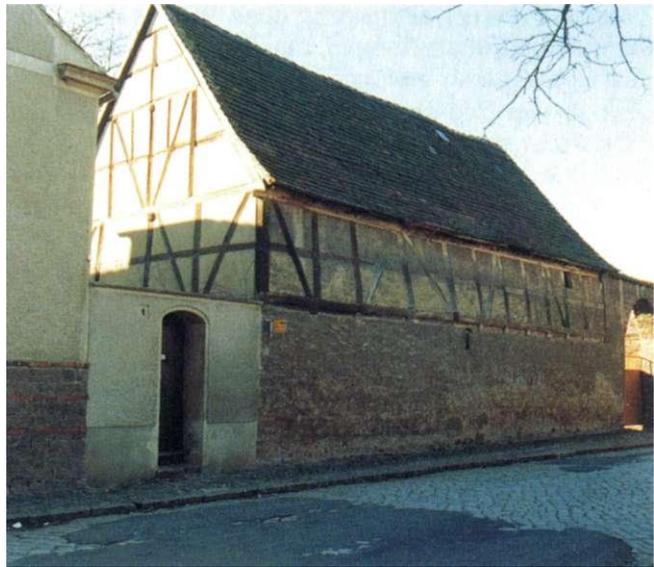
Ein Straßenbild wird wesentlich von den Proportionen der Fassaden bestimmt. Neben den äußeren Abmessungen (Breite, Höhe) sind für das Erscheinungsbild auch das Verhältnis von geschlossener Wandfläche zur Öffnungsfläche sowie Gliederungen (horizontal oder vertikal) ausschlaggebend. Ebenso prägen das Oberflächenmaterial und die Farbgebung ein typisches Straßenbild. Bauteile wie Balkone, Erker, Loggien, Arkaden und Treppen können ebenso ortsbildprägend sein wie Fenster, Türen und Tore.

Das für Alt-Olvenstedt charakteristische Straßenbild steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der streng geschlossenen Bauweise und der Verwendung der heimischen Bruchsteine, der roten Grauwacke aus Olvenstedter Steinbrüchen.

Es sind noch einige Gebäude erhalten, deren Außenwände im Erdgeschoß aus Bruchsteinmauerwerk und im Obergeschoß aus Holzfachwerk mit verputzten Ausfachungen - seltener mit gemauerten, unverputzten Ausfachungen - bestehen.

Mit Ausnahme des Pfarrhofes und einiger Gebäude an der Helmstedter Chaussee, deren Fassaden aus Ziegelsichtmauerwerk erstellt wurden, sind die Wohngebäude mit Putzfassaden versehen. Ein großer Teil dieser

Fassade aus Ziegelsichtmauerwerk, Pfarrhaus



Fachwerkfassade, Dorfstraße

Bauten entstand in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und die Fassaden wurden - soweit die finanziellen Verhältnisse dies ermöglichten - dem Zeitgeist entsprechend mit historisierenden Putzelementen verziert. Überwiegend wurden klassizistische Gestaltungselemente verwendet, die eine horizontale Gliederung der Fassaden betonten. Olvenstedt hatte im 19. Jahrhundert den Höhepunkt seiner Entwicklung erreicht und zeigte ein beeindruckendes Ortsbild, dessen verbliebene Fassaden heute unbedingt erhaltenswerte historische Zeugnisse sind.

Putzfassade mit Ziegelsichtmauerwerk, Helmstedter Chaussee





*Putzfassaden mit klassizistischen Elementen
(teilweise keine originale Fensterteilung)*



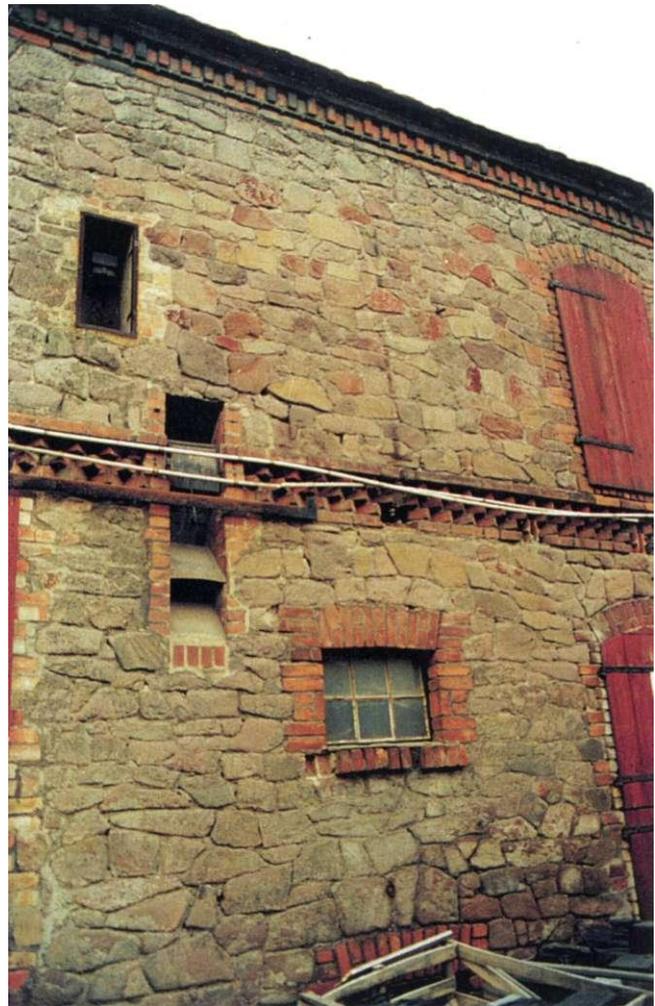
Die landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude sind aus Bruchsteinmauerwerk errichtet, meist in äußerst präziser Ausführung mit Zierelementen aus Ziegelmauerwerk. Sie sind von hohem bautechnischem und ästhetischem Wert und großartige Beispiele ortstypischer Baukunst.

Die hohen Mauern, die die Grundstücke zum Straßenraum abschließen, sind in Olvenstedt gleichsam als Fassaden zu betrachten, weil sie die Straßenfronten prägend gestalten. Sie waren alle aus Bruchsteinen gefertigt und nur in einigen Bereichen verputzt.

Die Synthese von Material und Bauform gestaltet das unverwechselbare Erscheinungsbild von Alt-Olvenstedt. Um dieses zu erhalten, sollte bei Neubauten, Änderungen und Sanierungen von Fassaden und Mauern, die vom Straßenraum her einsehbar sind, nur ortstypisches Material verwendet werden.

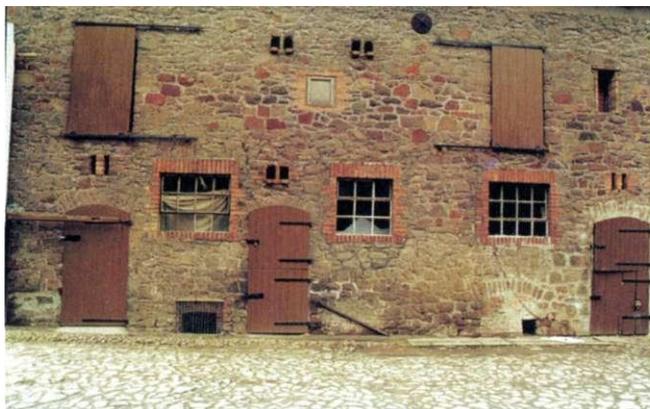
Für die Sanierung der ehemaligen Wirtschaftsgebäude und der Natursteinmauern können Bruchsteine aus nicht mehr zu erhaltenden Gebäuden genutzt werden. Notwendige Erneuerungen an Mauern und neue Mauerabschnitte können geputzt werden oder in Ziegelsichtmauerwerk ausgeführt werden, wenn Grauwacke-Bruchsteine nicht zur Verfügung stehen. Es ist darauf zu achten, daß die Oberflächenbeschaffenheit und der Farbton der Ziegel auf die Strukturen und Farben der Grauwacke abgestimmt sind.

Den ortsbildgestaltenden historischen Vorgaben entsprechend sind die Fassaden von neu zu errichtenden Wohngebäuden zum Straßenraum hin als Putzfassaden auszuführen. Natursteine wie die Grauwacke können im Zusammenhang mit der Fassadengestaltung verwendet werden.

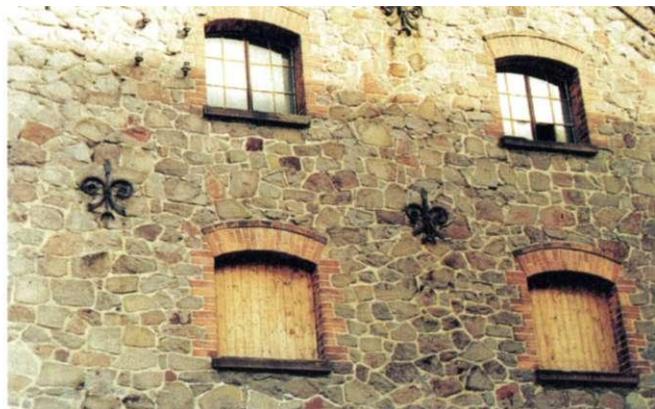


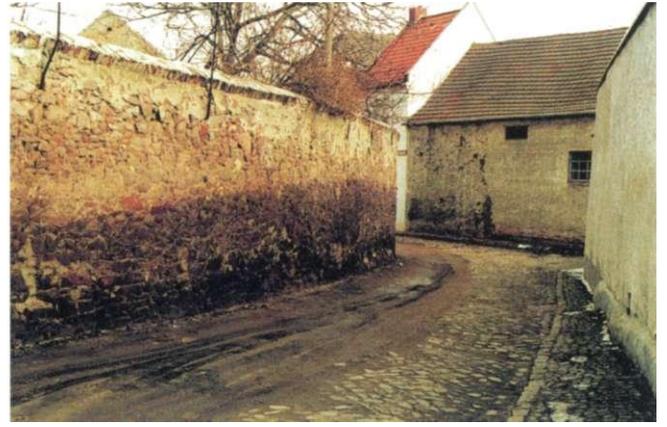
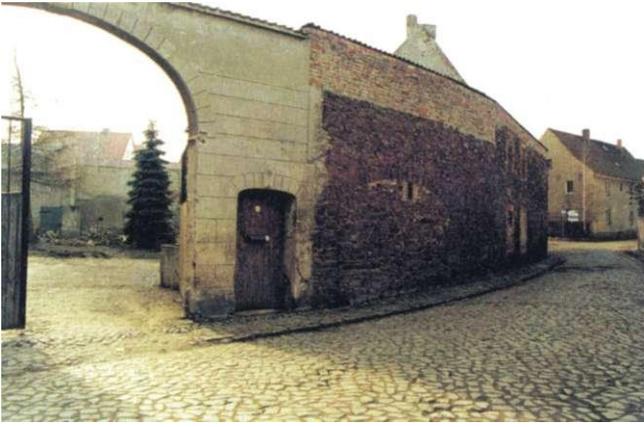
Wirtschaftsgebäude mit Zierelementen aus Ziegelmauerwerk

Fassade aus Grauwacke-Bruchstein



Präzise Ausführung einer Bruchsteinmauerwerkfassade





Straßenraumbegrenzung durch Mauern



Gliederungselemente, Vor- und Rücksprünge an Straßenfassaden dürfen die Geschlossenheit des Straßenraumes nicht beeinträchtigen und sollten daher nicht wesentlich von den Abmessungen plastischer Putzelemente abweichen. Balkone, Erker, Vorbauten, Loggien und Arkaden sind in Alt-Olvenstedt ortsuntypische Bauelemente und deshalb an den Straßenfassaden auszuschließen.

Für den Anstrich verputzter Wandflächen sind - wie es auch ursprünglich üblich war - Farbtöne zu wählen, die sich an den Farben des vorhandenen Natursteinmauerwerks orientieren. Rein weiße Farbe und z.B. blaue und grüne Farbtöne scheiden daher als Fassadenfarben aus. Die Farben sollen hell und licht sein, um die Straßenräume optisch nicht zusätzlich einzuengen. Innerhalb des Fassadenablaufs einer Straßenseite sollten nur Farben aus einem Farbtönenbereich verwendet werden, damit wieder ein homogenes Gesamtbild entstehen kann.

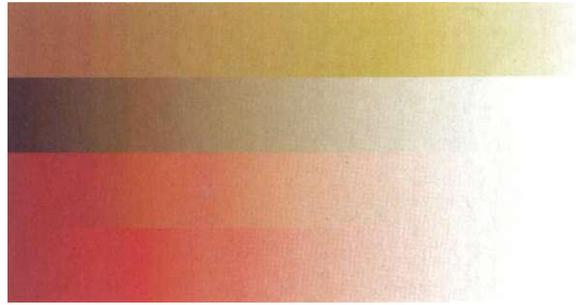
Vorgelagerte Treppen zum Straßenraum gehören nicht zum Olvenstedter Ortsbild und sollten deshalb auch künftig vermieden werden. Nur in Ausnahmefällen werden die vorhandenen Gebäude von der Straße aus erschlossen. In der Regel liegen die Hauseingänge in den Innenhofbereichen. Dieses Prinzip, das im Einklang mit der hermetisch abgeschlossenen Straßenraumgestaltung steht, sollte beibehalten und möglichst auch bei Neubebauungen realisiert werden.

Vordächer und Markisen sind an Straßenfassaden in geschlossenen Ortslagen auszuschließen. Sie würden nicht nur das Erscheinungsbild, sondern auch die Nutzbarkeit der engen Straßenräume beeinträchtigen.

Im gesamten Ortsbereich sollten Parabolantennen und terrestrische Antennen nicht an Straßenfassaden angebracht werden.

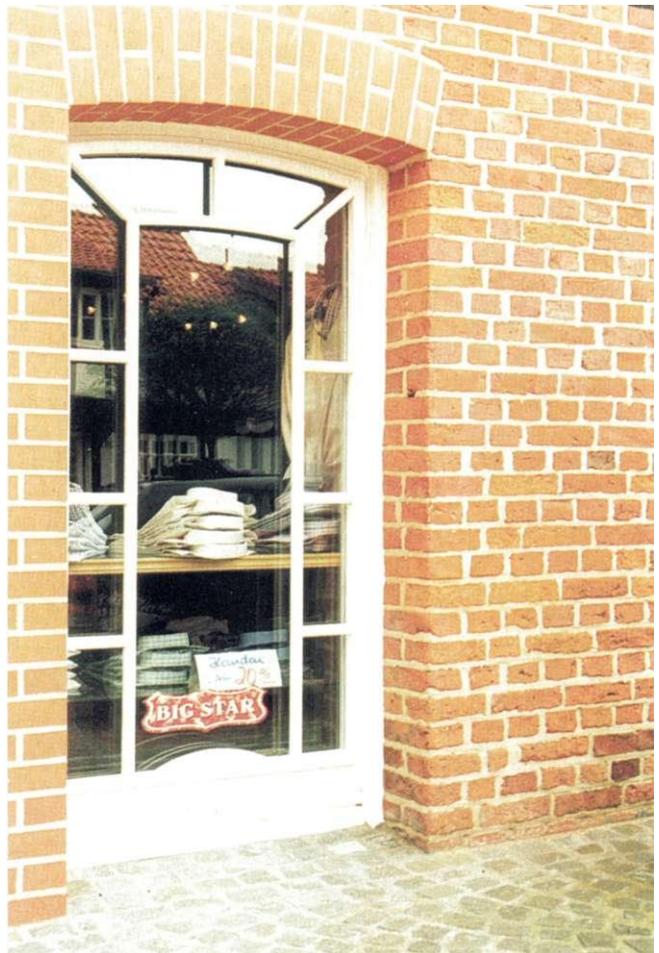
An mehreren Fassaden sind Inschriftentafeln erhalten, die zum Teil schon Umbauten und Erneuerungen des Gebäudes überdauert haben. Diese wertvollen geschichtlichen Zeugnisse müssen ebenso bewahrt werden wie die in Stein gehauenen alten Hofnummern und andere historische Fassadendetails.

Wie das grundsätzliche Gestaltungsprinzip in Alt-Olvenstedt folgt auch die Fassadengliederung durch Fenster recht klaren, minimierten Formenvorstellungen. Bis auf wenige Ausnahmen haben die Fenster immer ein stehendes Format und sie sind geschoßweise direkt einander zugeordnet. Diese klare Formsprache sollte grundsätzlich beibehalten werden. Größe und Anzahl der Fenster sind bei Neubauten so auszurichten, daß sie die Geschlossenheit des Straßenbildes nicht beeinträchtigen. Auch die Anlage von Schaufenstern



Beispielhafte Farbtönenbereiche für Fassaden

Beispiel eines Schaufensters im stehenden Format

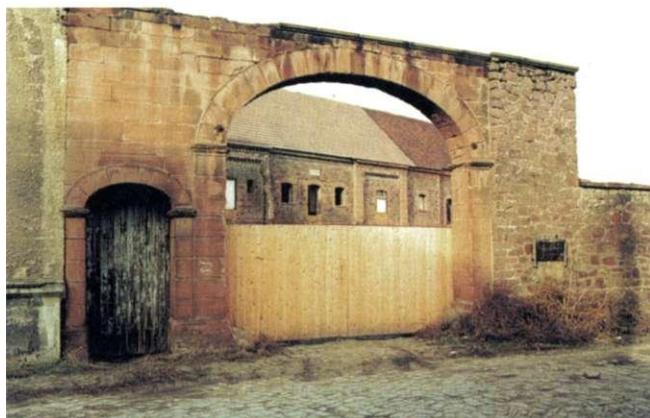
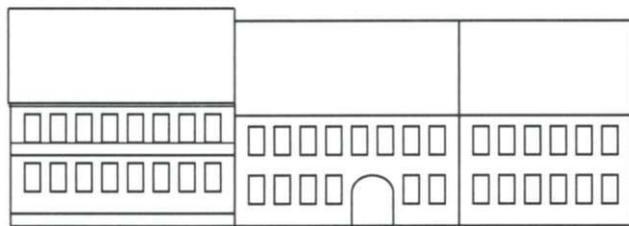
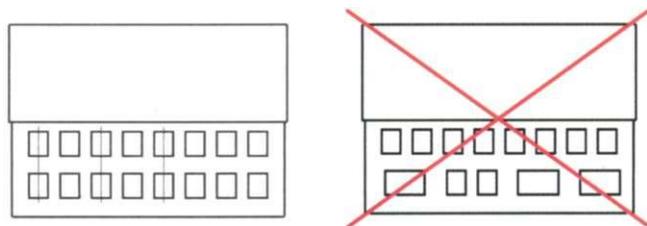
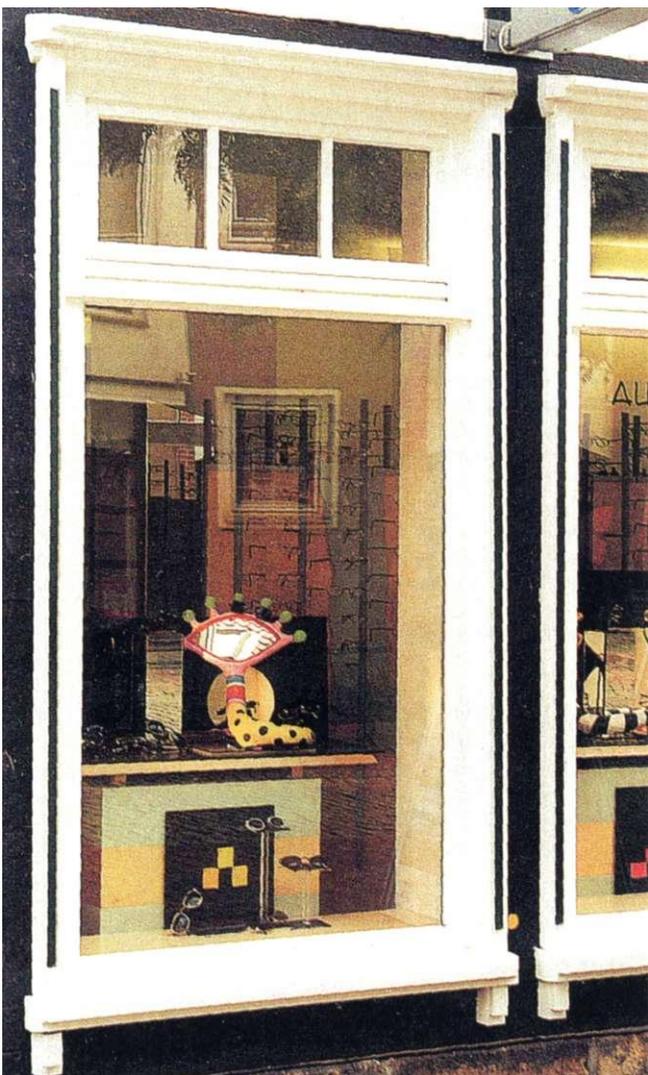




oben und unten: In historische Fassaden integrierte Schaufenster im stehenden Format, Gestaltungsbeispiele
 rechts: Systemskizzen zur Fassadengestaltung
 unten rechts: Torbogen Hirtenstraße 7

sollte diesen Gestaltungsanforderungen angepaßt werden. Ein stehendes Format der Schaufenster in einer Größe und Zuordnung, die eine optische Geschlossenheit der Fassade gewährleistet, sind hierfür Voraussetzungen.

Zu den ausdrucksstärksten Gestaltungselementen der Straßenfassaden gehören in Alt-Olvenstedt die großen, bogenförmigen Toreinfahrten. In der typischen Ausführung befindet sich in der hohen Mauer, die das Gehöft zur Straße hin abschließt, neben der mächtigen rundbogen-, korbbogen- oder flachbogenförmigen Toreinfahrt eine ebenso bogenförmige Schlupftür für Fußgänger. Zum Schutz vor Beschädigung der Torgewände dienten Radabweiser, die zum Teil noch erhalten sind. In mehreren Fällen liegt die Toreinfahrt in einem Torhaus, d.h. sie unterquert ein Gebäude in dessen Obergeschoß Wohnungen oder landwirtschaftlich genutzte Räume untergebracht sind. Die Toreinfahrten sind in reicher Anzahl erhalten und prägen in besonderer Weise den Charme des Ortsbildes. Sie müssen unbedingt bewahrt werden. Zur Erschließung neuer baulicher Anlagen sollte dieses Bauelement - eventuell auch ohne Tor - möglichst aufgenommen werden.



Beide nebenstehenden Beispiele zeigen eine mangelhafte Anpassung von Neubauten an die Fassaden bestehender Gebäude. Sie nehmen weder die Gliederungsmerkmale der Nachbargebäude auf noch sind sie in der Material- und Farbwahl auf die umgebenden Bauten abgestimmt. Große Wandöffnungen bzw. Fensterbänder schaffen stereotype, nicht integrierte Fassaden.



links: Bei der Fassadengestaltung des Geschäftshauses sind die prägenden Gestaltungsmerkmale wie Giebel und Erker der Nachbargebäude aufgenommen worden. Die Maßstäblichkeit der Fenster ist trotz frei entwickelter Anordnung gewahrt. Farbton und Struktur der Fassadenoberfläche sind auf die benachbarte Bebauung abgestimmt.

unten: Die Fassade des Neubaus ist in Teile gegliedert, die in ihren Proportionen typisch für die vorhandene Bebauung sind. Fenstergestaltung, Dachneigung, Oberflächenmaterial und Farbgebung ermöglichen eine harmonische Einfügung in die bestehende Uferbebauung.
Zwei beispielhafte Anlagen.



4.5 FENSTER, TÜREN, TORE

Nur noch in sehr wenigen Gebäuden sind originale Fenster erhalten, die vorhandenen Öffnungsgrößen im stehenden Format entsprechen jedoch meist der ursprünglichen Form.

Die Fenster waren aus Holz gefertigt. Üblicherweise waren sie als zweiflügelige Fenster vertikal und durch einen Kämpfer und Sprossen horizontal geteilt. Der häufige Ersatz durch einscheibige Fenster führte zu einer starken Veränderung des jeweiligen Fassadenbildes. Während durch die Rahmen-Sprossen-Ebene der geteilten Fenster die Fassadenöffnungen geschlossen wirken, erscheinen ungeteilte Fenster als Löcher in der Fassade. Zur Stützung des Gesamteindrucks sind darum bei Erneuerungen und bei Neubauten Fensterunterteilungen vorzusehen.

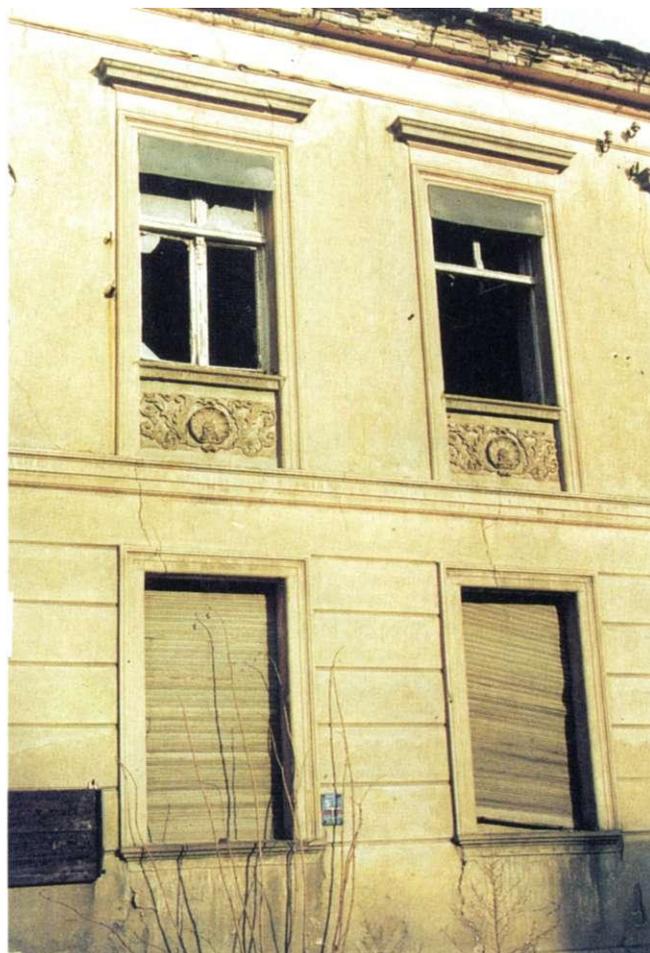
Da die heute übliche Verwendung von Isolierglasscheiben größere Rahmen- und Sprossenstärken erfordert, kann dies bei kleineren Fenstern zu einem unerwünschten

optischen Übergewicht des Sprossenanteils führen. In solchen Fällen sollte auf eine Sprossenteilung verzichtet werden. Grundsätzlich sollten die Fenster im stehenden Format als zweiflügelige Fenster mit einer horizontalen Kämpferteilung ausgebildet werden.



Neue, ungeteilte Fenster beeinträchtigen die Schönheit der historischen Fassade in Alt-Olvenstedt.

Hier wurden die Fenster zwar erhalten, aber das Sehen und Aussehen durch unschöne Rolladenkästen beeinträchtigt.





„Die alten Fenstersprossen markierten sehr genau die Grenze gegen die Außenwelt. Und waren ein schöner Rahmen dazu. Und die Bewohner spüren, daß sie jetzt preisgegeben sind. Sie versuchen schnell, das Loch wieder zu stopfen, eine Barriere aufzubauen mit einer Batterie von Blumentöpfen.
 Und die grelle Deutlichkeit verschleiern sie mit Wolkenstores. Und wenn die Sonne scheint, rasseln die Kunststoff-Jalousien herunter, weil die Augen schmerzen und die Hitze unerträglich wird.
 So, wie das Loch das Zimmer aus dem Gefüge bringt, zerschlägt es draußen den Rhythmus der Fassade und bringt alle Proportionen aus dem Gleichgewicht....
 Das querliegende Einscheiben-Fenster sollte überhaupt Hausverbot erhalten. Es paßt nirgends und zerstört am gründlichsten. Als ob sich einer die Nase waagrecht ins Gesicht dreht.“

Wieland, Dieter: Bauen und Bewahren auf dem Lande. Hrsg.: Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz, Bonn, 1979.



Erneueres Fenster mit Sprossenteilung

