

# SASSNITZ ALTSTADT



## STADTBILDANALYSE GESTALTUNGSFIBEL

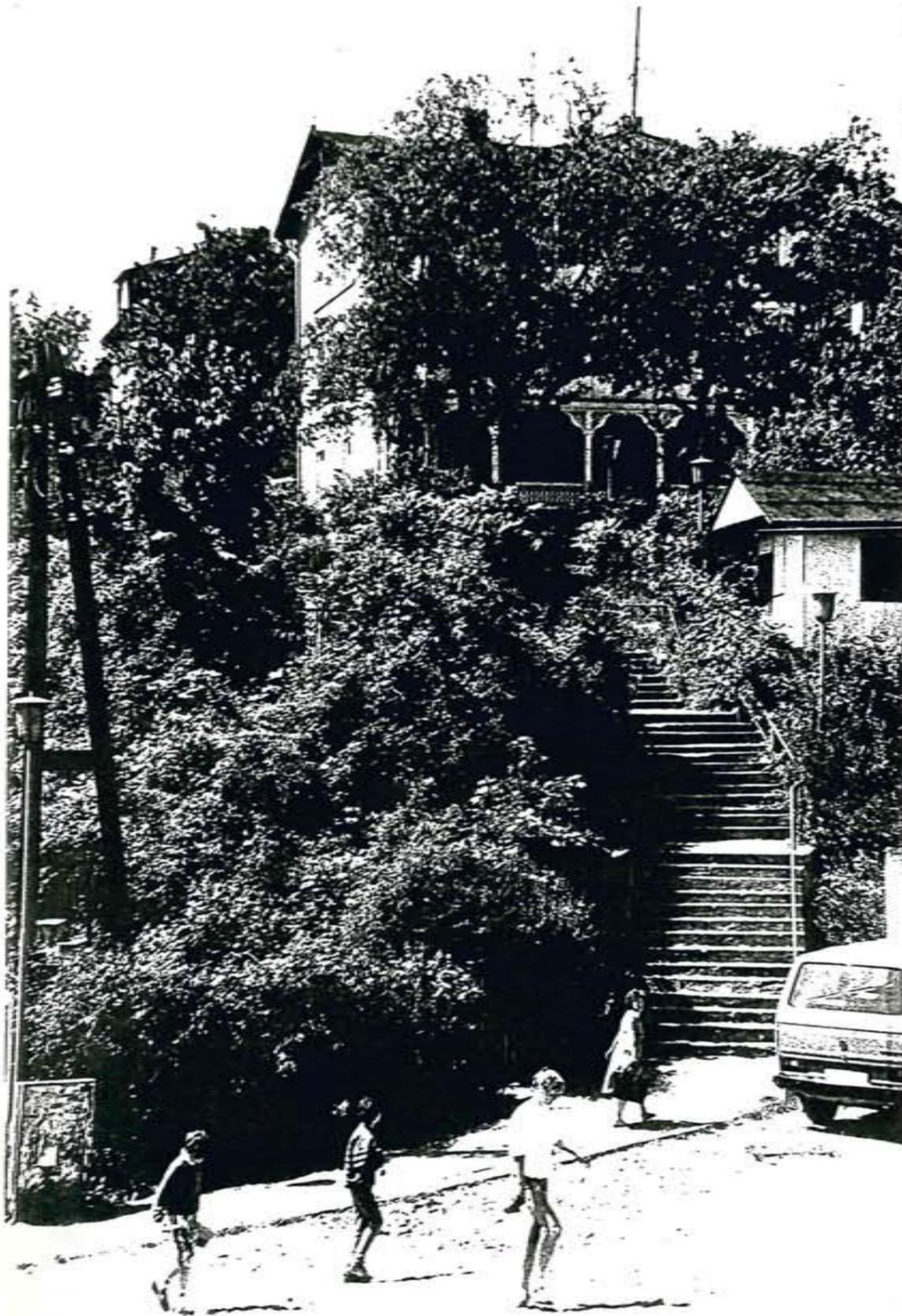
### Planverfasser :

Architekten & Planer  
Rostock GmbH  
Rosa-Luxemburg-Straße 19  
0-2500 Rostock 1

### Auftraggeber:

GSOM mbH  
Treuhandischer Sanierungs-  
träger der Stadt Sassnitz  
Waldmeisterstraße 6  
0-2355 Sassnitz

1. Fassung  
Mai 1993



## **Inhalt:**

### **1.0. ZIELE DER ERHALTUNG UND GESTALTUNG DES ORTSBILDES**

- 1.1. Allgemeine Ziele
- 1.2. Spezifisches der Altstadt von Sassnitz

### **2.0. Landschaft und Topographie**

### **3.0. Stadtgeschichtliche Entwicklung**

- 3.1. Siedlungsentwicklung
- 3.2. Bauliche Entwicklung

### **4.0. Stadtansicht/Stadtsilhouette**

### **5.0. Stadtgrundriß/Stadtstruktur**

### **6.0. Stadträume/Freiräume**

### **7.0. Gebäudetypologie/Architekturformen**

### **8.0. Gestaltungsmerkmale**

- 8.1. Dächer, Aufbauten
- 8.2. Fassadengliederung
- 8.3. Veranden, Balkone
- 8.4. Fenster
- 8.5. Türen
- 8.6. Schaufenster
- 8.7. Putzelemente
- 8.8. Werbeanlagen
- 8.9. Einfriedungen
- 8.10. Antennen, Warenautomaten
- 8.11. Material im Straßenraum
- 8.12. Farbgestaltung

## 1.0. ZIELE DER ERHALTUNG UND GESTALTUNG DES ORTSBILDES

### 1.1. Allgemeine Ziele

Die Erhaltung und Pflege sowie die Weiterentwicklung des Stadtbildes erhält im Rahmen zunehmender Stadterneuerungsbestrebungen ein vorrangiges öffentliches Interesse.

Jede Stadt, jeder Ort hat einen eigenen, unverwechselbaren Charakter, - das Ortsbild.  
Es ist geprägt:

- von der sie umgebenden Landschaft,
- von ihrer kulturhistorisch, wirtschaftlichen und damit verbunden von ihrer sozialen Entwicklung,
- von den Straßen, Plätzen und sonstigen Freiräumen und wesentlich
- durch die Bewohner.

Das Ortsbild verbindet somit in seiner Architektur in Jahrhunderten gebaute Geschichte, die es zu erhalten, zu gestalten und entsprechend den derzeitigen und zukünftig absehbaren Anforderungen weiterzuentwickeln gilt.

In der Vergangenheit ist das Ortsbild stark vernachlässigt worden,

- sei es durch die Architektur der Einzelgebäude,
- durch unmaßstäbliche Baukörper und damit Verschiebung der Proportionen,
- durch falschen, ortsuntypischen Materialeinsatz an Gebäuden, baulichen Anlagen und Verkehrsflächen,
- durch Störung der Baufluchten und aufgerissene Raumkanten,
- durch Wildwuchs oder nicht standortgerechte Pflanzung von Bäumen, Hecken und sonstigen Grünanlagen,
- durch überdimensionierte, vom Material her nicht passende Werbeanlagen und Automaten,
- durch falsche Farbgestaltung,
- durch unsensible Veränderungen der Fassaden, Öffnungen und damit Zerstörung der Proportionalität im Fassadenbild und letztlich
- durch ruinöse Gebäude und bauliche Anlagen infolge von Vernachlässigung notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen.

Heute stellt man fest, daß für den Bürger das Ortsbild ebenso wichtig ist, wie das einzelne Gebäude, und daß ein Einzelgebäude nicht eingefügt werden darf, ohne die Folgen für das Ortsbild zu bedenken.

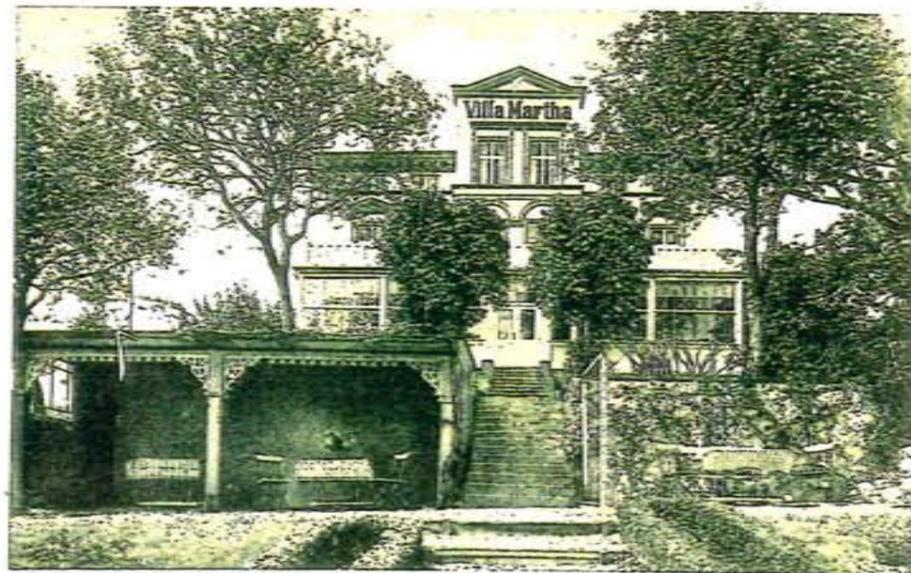
Das Ortsbild wird von den Bürgern immer als Ganzes erlebt, deshalb spricht man von der "Orts- bzw. Stadtarchitektur".





Gruss aus Sassnitz (Ostsee)

1896



1902



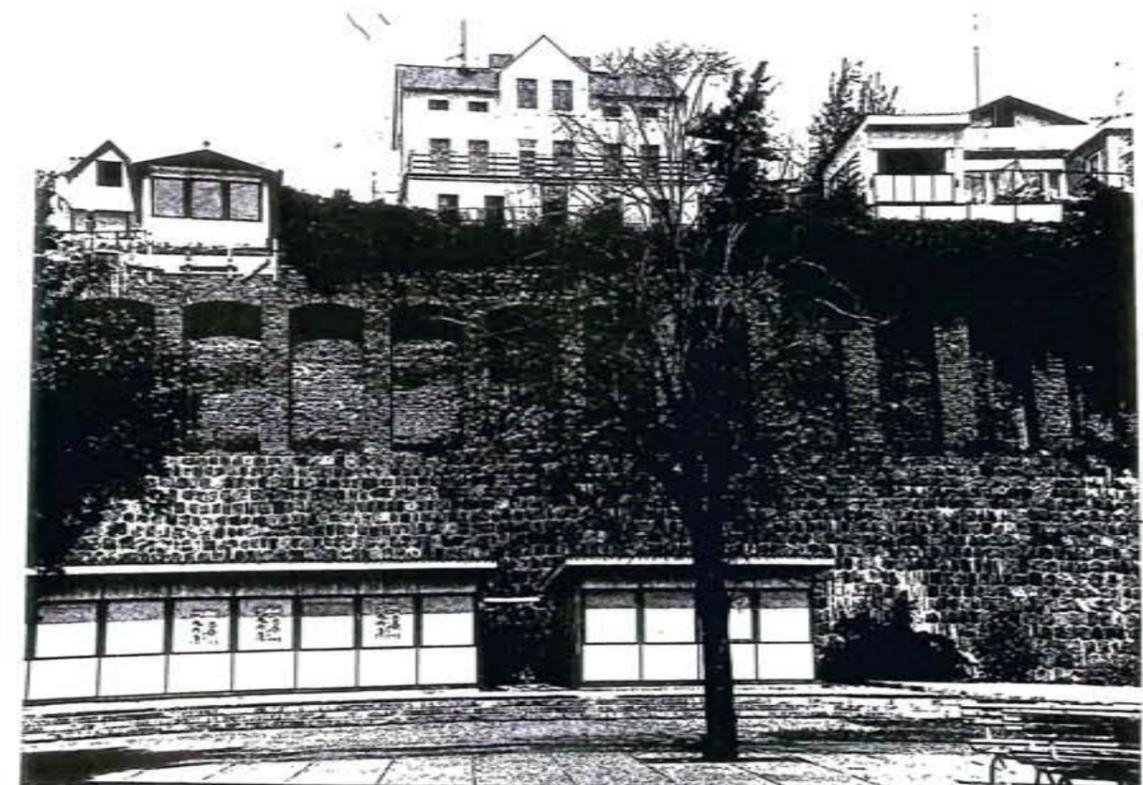
1993

Die Ortsarchitektur folgt einem langfristigen Gestaltungsleitbild, aus dem der Gestaltungsrahmen zu entwickeln ist, innerhalb dessen sich individuelle, zeitgemäße Gestaltungsvorstellungen in der Gebäudearchitektur niederschlagen können.

Das gestalterische Leitbild ist der Vorentwurf für das zukünftige Ortsbild.

Im städtebaulichen Rahmenplan ist das Leitbild für die zukünftige Stadtentwicklung und Gestaltung des Ortsbildes unter Berücksichtigung der allgemeinen und spezifischen Ziele der Denkmalpflege fixiert und von der Stadtverordnetenversammlung als Arbeits- und Entwicklungsgrundlage beschlossen.

Im Rahmen einer ständigen Ausstellung hatten und haben die Bürger die Möglichkeit, ihre Wünsche und Anforderungen an die Gestaltung des Ortsbildes einzubringen.



ORTSBILD = ARCHITEKTUR + SOZIALSTRUKTUR +  
NUTZUNGSSTRUKTUR + HISTORISCHE ENTWICKLUNG

## 1.2. Spezifik der Altstadt von Sassnitz

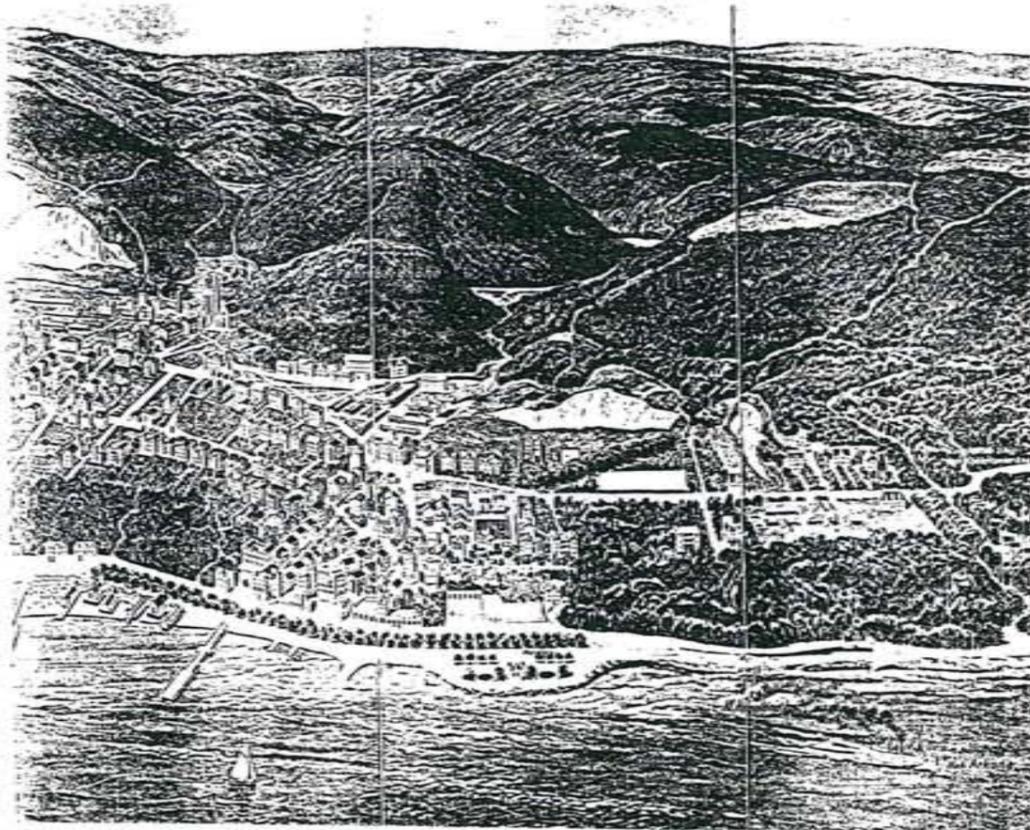
Die besondere topographische Situation der Altstadt von Sassnitz - geprägt durch die Höhenlage der Stubbnitz, der Ostsee und der Liete, durch den Steinbach gebildet - hat einen ganz spezifischen Stadtgrundriß entstehen lassen, der sich wesentlich vom Standorttyp der Orte auf der Insel Rügen unterscheidet. Sehr kleine Grundstücke in der Schlucht und relativ große bis sehr große auf den Hängen haben eine Bebauung geprägt, die die Identität der Altstadt ausmacht.

- Die Erhaltung des überkommenen, von der Grundstücksstruktur abzuleitenden Maßstabes bildet deshalb eine wesentliche Voraussetzung für die Bewahrung des Stadtbildes.

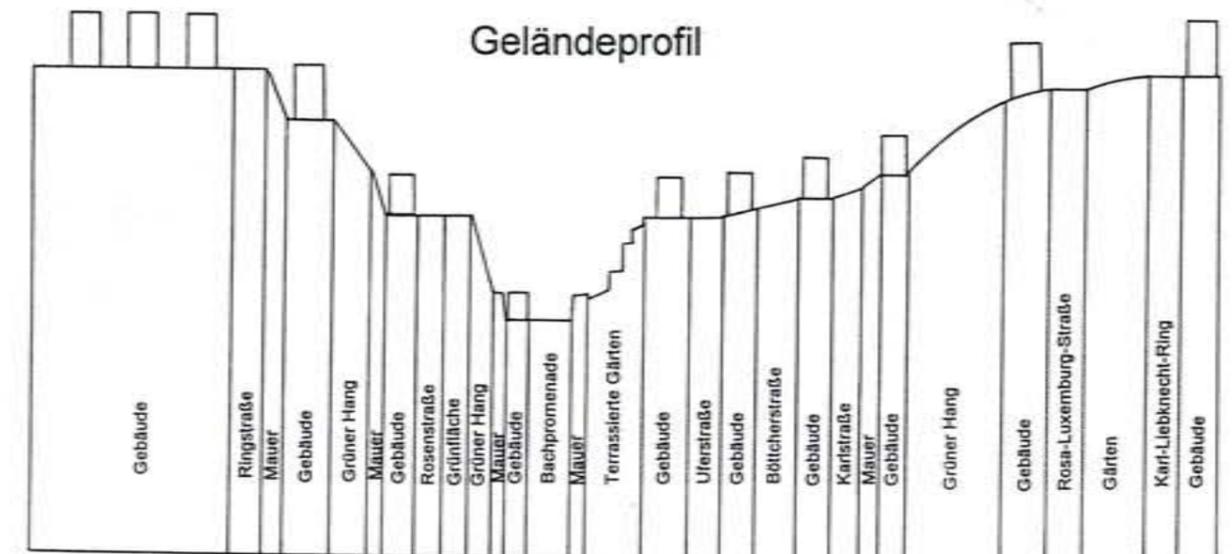
Die Häuser der Altstadt sind zu unterschiedlichen Zeiten erbaut, verändert, zerstört, wiederaufgebaut, umgebaut und modernisiert worden. Als Ergebnis dessen hat jedes Einzelgebäude sein eigenes Gepräge erhalten, ablesbar an unterschiedlichen Baumaterialien, Abmessungen, Fassadengestaltungselementen.

- Diese Unterschiedlichkeit im Rahmen des im wesentlichen allen Häusern einheitlichen Maßstabes muß erhalten und gepflegt werden. Denn in dieser individuellen Vielfalt und der aufeinander abgestimmten Abwechslung liegt der besondere Reiz des Stadtbildes der Altstadt von Sassnitz.

Es ist deshalb nicht Inhalt der Stadtbildpflege Ungleiches gleich zu machen, sondern eine dem Charakter und den besonderen Eigenarten der einzelnen Bereiche stadtbildgemäße Weiterentwicklung des historischen Orts- und Straßenbildes zu ermöglichen.



Untersuchungsgebiet - Altstadt



Aufgrund der besonderen natürlichen Gegebenheiten, der Geländesituation und der damit verbundenen baulichen Entwicklung bildet die Altstadt einen Konzentrationspunkt der Attraktivität der gesamten Stadt. Diese Tatsache stellt eine besondere Verpflichtung für die Sanierung und Stadterneuerung dar.

Somit ist das übergeordnete Ziel der Stadterneuerung die Erhaltung, Revitalisierung und behutsame Weiterentwicklung der historisch gewachsenen Altstadt mit ihrem unverwechselbaren, in der Region einmaligen Stadtbild, den erhaltenswerten Gebäuden, den engen Straßenräumen, den sich aus der Geländesituation ergebenden besonderen Gestaltungselementen wie Treppen, Stützmauern, bewaldeten Hängen und begrüntem Böschungen. Die im Verlaufe der Entwicklung entstandenen Stadträume und Gebäude sind von einem südländischen Flair gekennzeichnet.

Um das Gesamtensemble erhalten und behutsam weiterentwickeln sowie Schäden reparieren zu können, wurden unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte der Stadtsanierung folgende Ziele gestellt:

Vorhandene Gebäude, die die historische Entwicklung der Altstadt dokumentieren, erhalten und instandsetzen,

verunstaltete Gebäude rückbauen und Fassaden korrigieren,

Straßen-, Platz- und Wegestruktur erhalten, erneuern unter Berücksichtigung historischer Materialien,

das System der Treppen und Stützmauern erhalten und erneuern,

den Strandbereich ("Molenfuß") für die Erholung wiederzubeleben,

die Uferpromenade unter Berücksichtigung der Baustrukturen von etwa 1920 erneuern,

den Steinbach im Bereich nördlich des Marktes renaturieren,

die Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustrukturen und Gestaltungselemente abzurunden und zu ergänzen.



Aus gegebener Veranlassung,

- der allgemeinen progressiven Entwicklung der Bautätigkeit durch Privatinitiative sowie
- dem Bestreben von Investoren, vorrangig getrieben von wirtschaftlichen Aspekten, die großen Hotels und Pensionen zu erneuern,

ergab sich die Notwendigkeit, eine Grundlage zur Vermeidung weiterer Fehler im Stadtbild zu schaffen.

Das veranlaßte die Stadt Sassnitz im Rahmen der Stadterneuerung eine Stadtbildanalyse in Auftrag zu geben.

Die dazu erforderlichen Untersuchungen beinhalten

- eine historisch-kritische Analyse der Ortsbildentwicklung und die Darstellung der wichtigsten Etappen zur Bildung des vorhandenen Ortsbildes,
- die Präzisierung der in der Rahmenplanung festgesetzten allgemeinen Ziele der Ortsbildplanung,
- die Ortsbildanalyse und letztlich die Konzeption zur Ortsbildplanung im engeren Sinne mit den daraus abgeleiteten Richtlinien, Regeln und Hinweise für die Gestaltung der Altstadt in ihrer Gesamtheit sowie ihrer einzelnen Elemente.



## 2.0. Landschaft und Topographie

Sassnitz liegt im stark maritim getönten ostrügender Küstenbereich des Ostseeküstenklimas. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt ca. 600 mm, 7,8°C die mittl. Jahrestemperatur. Die relative Luftfeuchtigkeit beträgt mehr als 85 %. Das Klima ist maritim und dennoch bereits von montan-winterkalten Zügen geprägt. Die Lage von Sassnitz schützt es vor den West-, Südwestwinden, dadurch überwiegen die östlichen Winde (April/Mai ca. 38,6 %).

Das Bodenmosaik ist breitgefächert: Dort, wo Kreide ansteht, kam es zur Ausbildung von Rendzina-Böden. Die Moränenböden der Küstensteilhänge und der Bachtäler sind Pararendzina-Böden, "während in Plateaulage Podsole, Podsol-Braunerden und Fahlerden in verschiedenartiger Kombination und Überlagerung vorherrschen. Auffällig ist die starke Tendenz zur Podsolierung, so daß selbst in Geschiebelehm oder Pseudovergleyten Fahlerden Braun-Podsole und typische Podsole auftreten. Die Humusformen sind in der Regel mullartiger Moder, Moder bzw. bereits Rohhumus.

Sassnitz liegt in der Umgebung einer einzigartigen Kreidehorstlandschaft. Diese Landschaft wurde durch eine sog. "Elstektonik" gebildet. Ursprünglich lag hier ein "präexistentes Hochgebiet", welches die Eiszungen spaltete. Relief - das stabile Element -, Wasser und Vegetation bestimmten sehr eindrücklich die Entwicklung des Ortes. Der Grundriß der heutigen Altstadt widerspiegelt in der Unregelmäßigkeit der Straßen und Plätze diese Landschaftsgebundenheit.

Die Sassnitzer Altstadt liegt in einem nordöstlich-südwestlich ausgerichteten schluchtartigen Tal. Die Hauptwegeverbindungen verlaufen deshalb der Topographie angepasst von Norden nach Süden: Mit dem Tal. Notwendige Ergänzung, weil wegeverkürzend, müssen Treppenanlagen die Ost-West-Verbindung herstellen.

Die auffallende Senke des Steinbachtals markiert sehr deutlich den Zugang zur Altstadt. Noch heute führt der Bach mit Hilfe der von ihm geschaffenen Topographie den Passanten zu den wichtigsten Bereichen der Altstadt. Der ehemalige Verlauf bildet ein Rückgrat der Entwicklung der Wege und Knoten, der Straßen und Plätze. Den "Einstieg" in die Stadt verdeutlicht zusätzlich der "Einschub" des Quartiers Marktstraße/Rosenstraße in die Bergstraße, was zu einem Raumversatz führt und aufmerksam macht.

1819 wird der Verlauf des Steinbaches wie folgt beschrieben: "Der Steinbach (Steenbak) entsteht aus dem Kolzower Moor, fließt durch den Kalkstrower Bruch, windet sich längs dem Werderschen Knick, stürzt dann, zwischen hohen Buchenlehnen eingeklemmt von Westen her nach Sassnitz hinab und fließt durch dieses Dorf, wo er eine Wassermühle treibt, in die Ostsee".

Die erwähnte Wassermühle (erbaut 1741), der heutige "Sassnitzer Hof", führt noch heute in seinen Kellergewölben den Lauf des kanalisierten Steinbaches. Er tritt östlich des Gebäudes an das Tageslicht.

In einer 1836 veröffentlichten Karte wird der Steinbach erwähnt und die Bachpromenade ist "An der einen Seite ein kaum ein Meter breiter Steig, der Bach lief frei zu Wasser".

Zwischen 1844 und 1856 wurde der Steinbach mittels einem Klinkergewölbe kanalisiert und fließt seitdem unter Tage in die See. Sein Verlauf ist jedoch noch im ehemals durchflossenen Garten und am westlichen Ende des Marktes auszumachen. Auf dem ehem. Steinbach wurden Wohnhäuser errichtet (Steinbachstr.), die ehem. Müllerbrücke wurde abgerissen (Bergstr., zwischen Markt- und Rosenstraße).

1928 wurde zur Sicherung der Sassnitzer Wasserversorgung der Steinbach gestaut.

Das Meer ist in zweifacher Hinsicht für Sassnitz von großem Belang: Zum einen liegt die Stadt in einer "temperaturbegünstigten" Bucht, ihre Lage an einem südöstlich ausgerichteten Hang bedeutet Schutz vor den hier vorherrschenden Südwest- bis Westwinden. Zum anderen war die See von ausgesprochen milieubildender Wirkung: Die Spiegelung des Wassers "entmaterialisiert die Stabilität" der Topographie, in die der Ort oder die "Altstadt" eingebettet liegt.



### 3.0. Stadtgeschichtliche Entwicklung

#### 3.1. Siedlungsentwicklung

Die heutige Stadt Sassnitz ging aus einer Zusammenlegung des Fischerdorfes Sassnitz und dem westlich davon gelegenen Bauerndorf Crampas im Jahre 1906 hervor. Die Fischersiedlung Sassnitz, in einer Uferschlucht (Liete) unmittelbar an der Küste gelegen, hat ihren Ursprung wahrscheinlich schon in slawischer Zeit.

Der geschlossene Verlauf der rügenschten Steilküsten wird an einigen Stellen von Schluchten - Lieten - unterbrochen, die in der Regel von einem Wasserlauf in das Gestein eingeschnitten sind. Diese Schluchten boten Gelegenheit zum leichten Erreichen des Strandes und luden daher zur Ansiedlung ein. Der räumliche Rahmen, der der Ansiedlung durch die Natur gesteckt wird, ist demzufolge eng.

Der Strand, in seiner Ausprägung ein Geröllstrand, war nicht breit und bei höheren Wasserständen ständig überflutet.

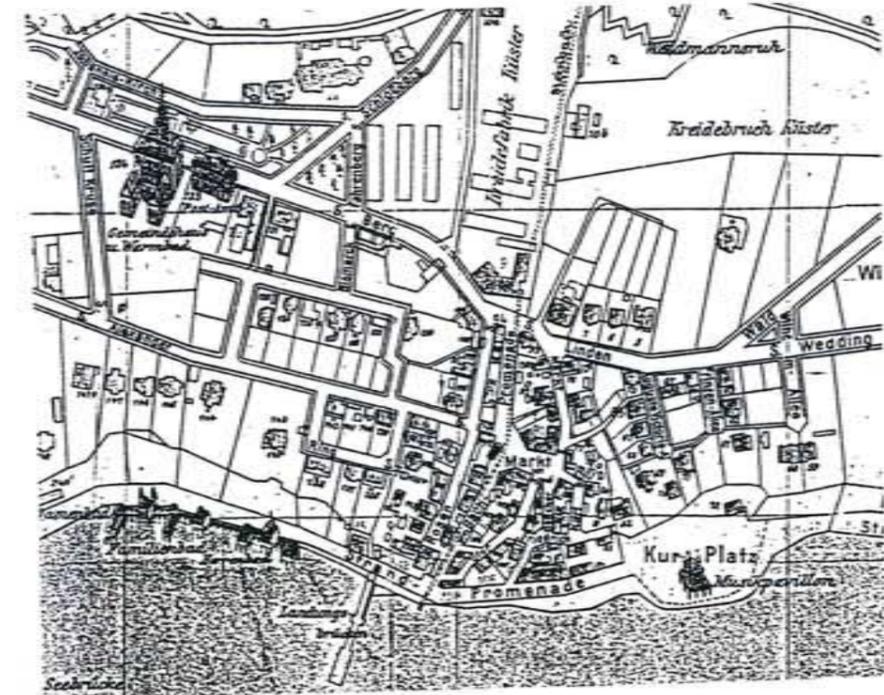
Zum Schutze der Bebauung vor der Überflutung sind die der Altstadt vorgelagerten Terrassen entstanden. Der Küstenabschnitt von der Wurzel der Hauptmole bis zum Kurplatz ist durch natürliche Anlandung nach dem Molenbau, Erdaufschüttungen und Schutzwerk erhöht und verbreitert worden.

Neben den besonderen natürlichen Bedingungen - Südlage der Uferzone -, spielte für die frühzeitige Entwicklung zum Badeort eine wesentliche Rolle, daß Sassnitz bereits 1844 (Crampas 1822) aus dem Domanium ausgeschieden, in den Besitz seiner Einwohner übergegangen war und somit über Grund und Boden frei verfügen konnte. Diese Entwicklung bestimmte das Sozialgefüge von Sassnitz wesentlich.

Damit war ein wichtiger Schritt in der Entwicklung zur selbständigen politischen Gemeinde getan.



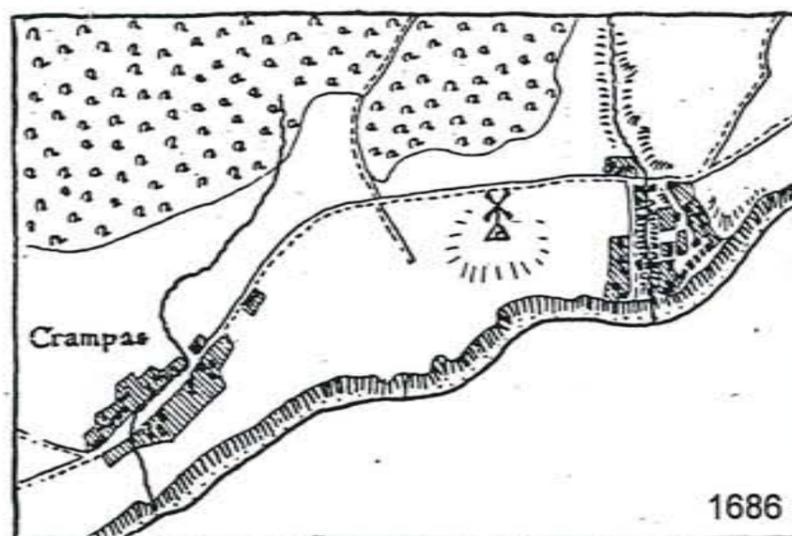
Altsiedelgebiet um 1970



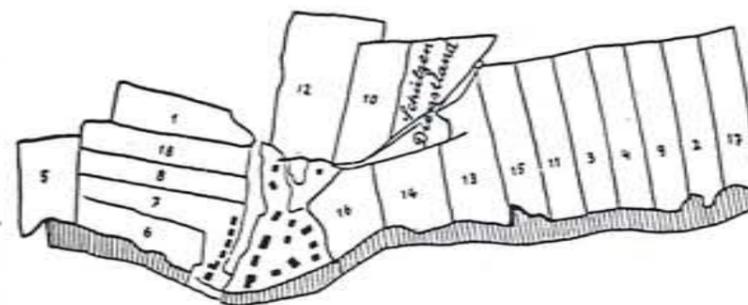
1910



um 1890



1686



Ortsplan von Sassnitz 1844

1844

### 3.2. Bauliche Entwicklung

Besondere Merkmale bebauter Gebiete machen die historische Kontinuität des Ortsbildes aus. Heute bilden sie in ihrer ortsspezifischen Kombination das individuelle Ortsbild. Sie machen in ihrer Gesamtwirkung die einmalige Ortspersönlichkeit aus.

Diese in ihrem Entstehungsprozeß aufzuzeigen, ist die Aufgabe der Ortsbildgeschichte.

Zwischen der baulichen Entwicklung und der Entwicklung des Fremdenverkehrs besteht ein enger Zusammenhang. Im wesentlichen kann dementsprechend die bauliche Entwicklung der Altstadt in 3 Etappen gegliedert werden.

#### 1. Etappe:

Vor 1800 bis etwa 1860

Haupterwerb:

Fischerei und landwirtschaftlicher Nebenerwerb, ab 1824 erste Badegäste

Das Ortsbild hatte sich seit 1686 nur unwesentlich verändert. Es bestand aus eingeschossigen, strohgedeckten Fischerhäusern, in Fachwerk, überwiegend Rauchhäuser (ohne Schornstein), die dichtgedrängt und versteckt in der Liete lagen.

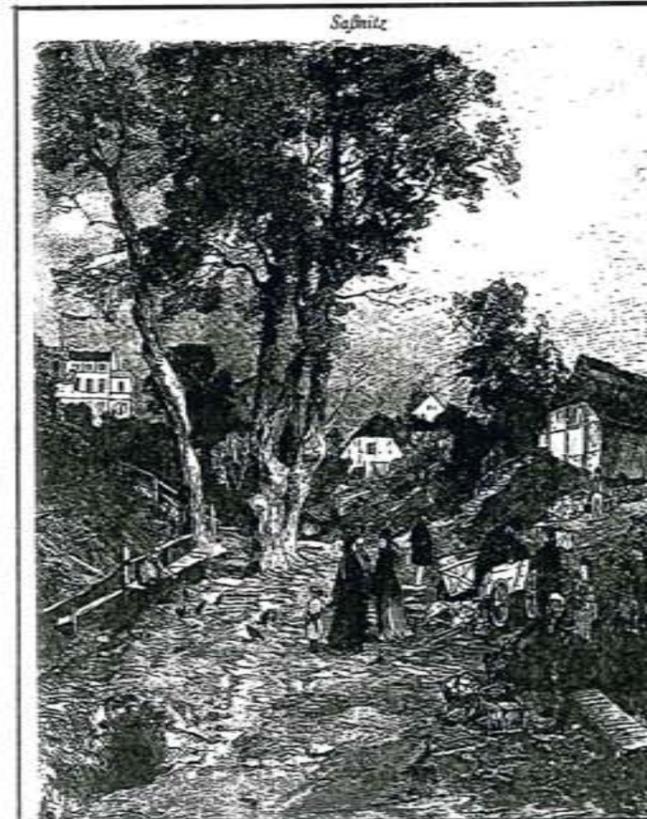
In seiner Struktur erhalten ist aus dieser Zeit nachweisbar das Haus Karlstraße 8 (heute verputzt und mit Ziegeln gedeckt).

Der Fremdenverkehr hatte in dieser Zeit nur wenig Einfluß auf die Gebäudesubstanz und die Ausstattung der Häuser. Mit der Zunahme der Zahl der Sommergäste und der Aussicht auf neue Verdienstmöglichkeiten neben der Fischerei mußte die Beherbergungskapazität erhöht und die Häuser zweckentsprechend eingerichtet werden.



Abbildung 1. Sassenitz im Jahre 1861, vom Sackberg aus gesehen.  
Nach einem alten Aquarell im Besitz von Carl Bergmann gezeichnet vom Maler-Kadetten Dirk van Hees.

Festschrift zur 100 - Jahrfeier des Badeortes Sassenitz

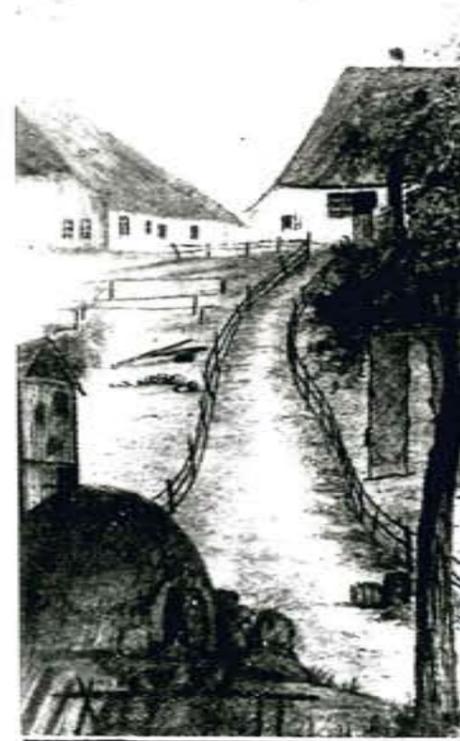


Das Dorf Sassenitz ist nur einige hundert Schritte von der Kalkbrennerei entfernt und liegt gegen Osten am Meer, oder eigentlich zieht es sich hinein in die obengedachte große Liete. Die Hütten liegen romantisch an beiden Seiten des Baches unter Baumschirmen. Der Strand ist mit mächtigen Steinen eingefast, und rechts in der Ferne ragen die hohen Ufer des Mönchguter Peerdes [Perds] aus dem Meer hervor. Die Bewohner des Dorfes sind größtenteils Fischer, und 16 von ihnen halten gemeinschaftlich vier Boote, auf jedes Boot vier Mann gerechnet. Sie fangen hauptsächlich Lachs, Dorsch und Heringe, die sie auch wohl einsalzen und auf Jasmund oder nach Rügen verkaufen. Der Lachs wird bisweilen auf großen Angeln gefangen, die sie in der See auswerfen.

Wir gingen zum Schulzen des Dorfes und trugen ihm unseren Wunsch vor, ein Boot zu erhalten, das uns nach Stubbenkammer bringen könnte. Der Mann war gleich bereitwillig, uns zu die-

Johann Jakob Grumbke,

Streifzuge durch das Rügenland, 1803



Der Markt von Sassenitz in den 40er Jahren.  
Vorne links Backofen, dahinter Räucherammer.



Sassenitz 1867.



Sassenitz 1868.  
Vorne die Rosenstraße. Links Küsters Kreideschuppen.  
Das Gelände bis zum Wald ist noch ungebaut.

## 2. Etappe:

Etwa 1860 bis etwa 1900

Bis etwa 1860 nur wenige Veränderungen an der Struktur der Gebäude, danach setzte eine rege Bautätigkeit ein. Die erste Stufe der Ausbautätigkeit bildete die Nutzung des Dachgeschosses und damit verbundene Dachaufbauten.

1870 wurde der alte Dorfkrug umgebaut und erhielt den Namen "Böttchers Hotel".

Großzügige Umbauten durch Aufsetzen einer ganzen Etage und Dachaufbauten wurden schon vor 1874 durchgeführt.

Typisch für diesen Zeitraum:  
Obergeschoß in Fachwerk ausgeführt, Satteldach mit Ziegeleindeckung.

### 1873 Hotel Tourist

Die nach 1874 aufgestockten Fischerhäuser bekamen ein flaches Satteldach und eine Pappeindeckung.

Vor 1874 um ein Geschöß erhöht wurden u.a. die Gebäude:  
Karlstraße 7 (inzwischen abgebrochen), Böttcherstraße 5 (Böttchers Hotel), Böttcherstraße 4 (abgebrochen), Rosenstraße 9, Rosenstraße 10 (abgebrochen), Rosenstraße 6, Rosenstraße 2/3, Marktstraße 8 (2. Geschöß).

### 1875 Küsters Hotel (Sassnitzer Hof)

Es ist nicht in jedem Fall nachvollziehbar, ob schlechthin aufgestockt oder völlig neu gebaut wurde. Die genannten Gebäude wurden nach 1874 noch mehrere Male umgebaut bzw. aufgestockt und erweitert.

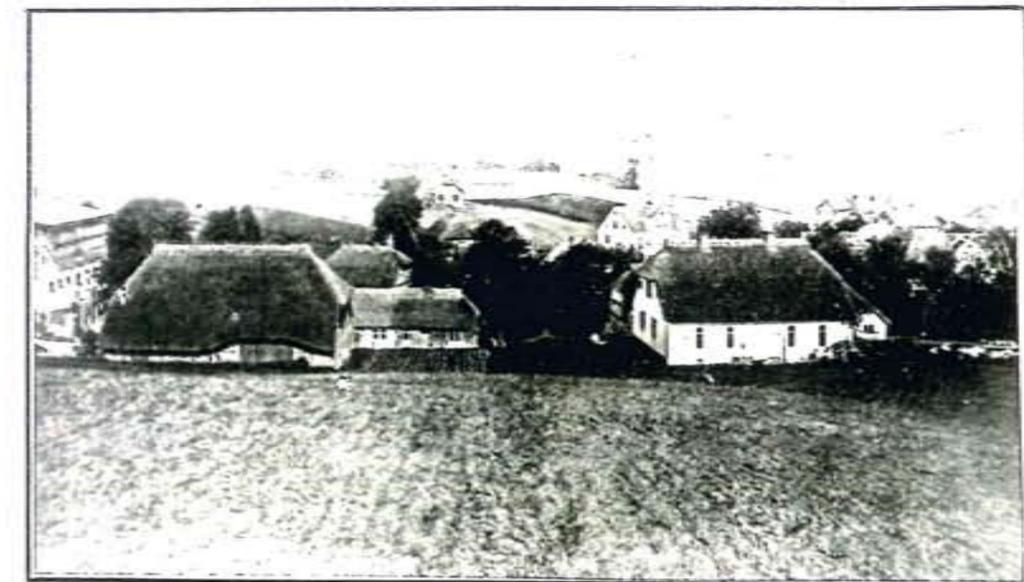
Infolge des Platzmangels in der Liete - im sogenannten "Altsiedelgebiet" - wurden nahezu alle Gebäudeerweiterungen in Form von Aufstockungen vorgenommen.

Die einfachste Form: Das strohgedeckte Krüppelwalmdach wurde abgetragen und ein neues Geschöß in der Regel auf die Mauern des Erdgeschosses aufgesetzt und grundsätzlich mit einem flachen Satteldach mit Pappeindeckung versehen. Etwa ab 1880 kam, um den Dachraum besser auszunutzen bei Aufstockungen ein Kniestock hinzu. Nachweislich in dieser Form verändert wurden die Häuser: Uferstraße 8 (1880), Marktstraße 7 (1880), Markt 5 (1881), Böttcherstraße 2 (1885), Rosenstraße 11 (1894 - das Gebäude wurde 1901 beim Bau des "Fürstenhofes" abgebrochen), Marktstraße 8 (Drempel).

In dieser Etappe wurden neben einfachen Aufstockungen die alten eingeschossigen Fischerhäuser abgebrochen und an der selben Stelle 2 - 2 1/2-geschossig erbaut.



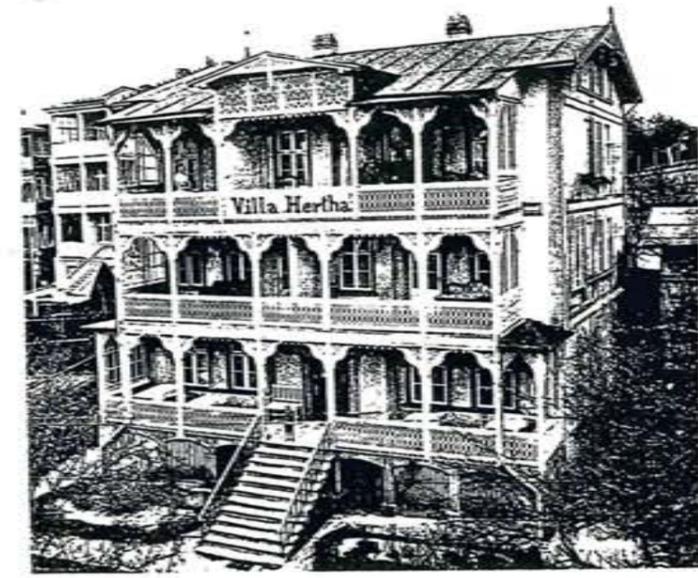
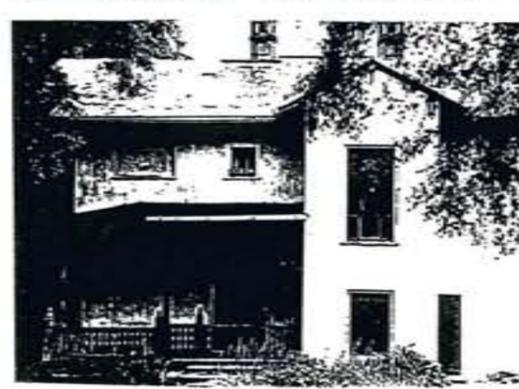
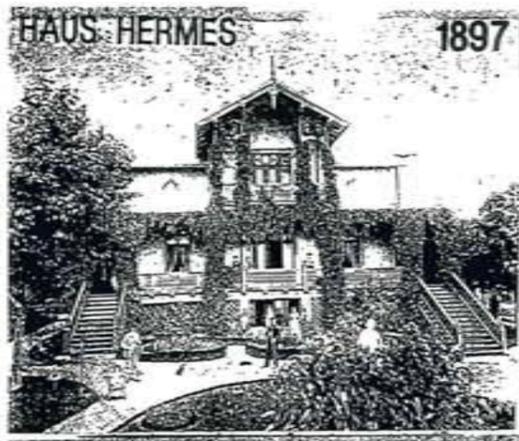
Abbildung 2. Saßnitz Ende der sechsziger Jahre. Nach einem alten Aquarell, reproduziert von Herrn Photograph Orlis.



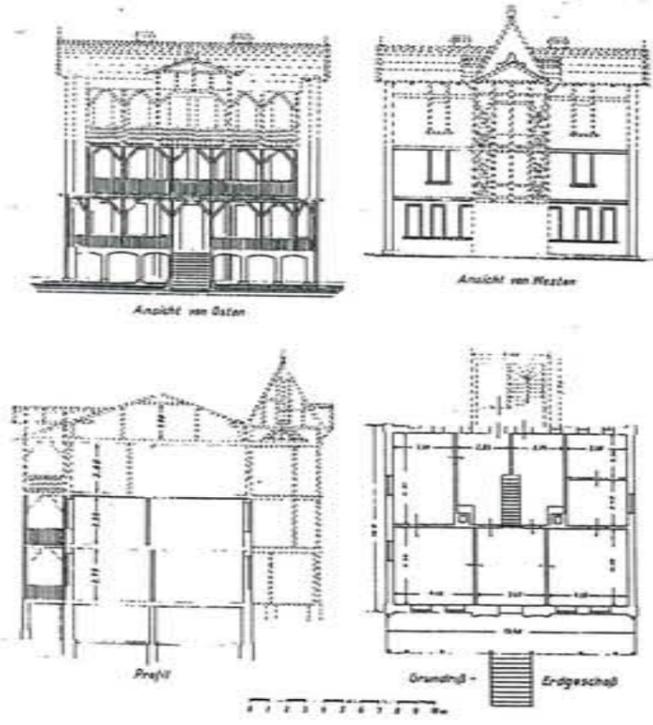
Saßnitz 1876.



Saßnitz 1876.  
Vorne die Küstersche Kreideablad. Im Hintergrund Schloß Dwaßieden.  
Von der heutigen Hafenanlage ist noch nichts vorhanden.



Villa Hertha - Saßnitz a. Rg.  
 Bes. Ww. Hauer, Rosenstr. 4 - Direkt an der See gelegen  
 Wohnung auf Tage und Wochen mit und ohne Pension  
 Hausdiener an Bahn und Dampfern



Rosenstraße 4, Villa Hertha,  
 Aufsetzen eines 2. Stockwerkes 1877,  
 Aufsetzen eines 3. Stockwerkes 1894

Neben der Bautätigkeit im Altsiedelgebiet entstanden bereits zwischen 1872 und 74 die ersten Neubauten außerhalb der Liete im sogenannten Neusiedelgebiet:  
 Das Weddinghaus (1873), Haus Hermes, Ringstraße 16.

1876 baute der erste Sassnitzer im Neusiedelgebiet und entfachte damit eine Welle der Bautätigkeit außerhalb der Liete (1877 - 90 43 Neubauten). Die Neubauten waren überwiegend 2-3-geschossig; in der Regel einfache Traufhäuser mit flachem Satteldach (Pappdeckung) mit vorgeblendeten Holzveranden. Die mit dem Aufsetzen eines dritten Stockwerkes nötige 2. Treppe wurde in angebauten Türmen untergebracht (Brahmstraße 8, Ringstraße 15, Ringstraße 19, Karl-Liebnecht-Ring 1, Bergstraße 22, Rosenstraße 4 u.a.

Mit der Ansiedlung von Handwerkern und Gewerbetreibenden ab 1879 entstanden in den Baulücken kleine Gebäude, aufgrund der geringen Mittel in Fachwerk; Bachpromenade 2 (1882, heute Garage), Rosenstraße 1 (1891, aufgestockt 1895), Bachpromenade 1 (1892/heute Garage), Markstraße 1 (Nebengebäude von Markstraße 2).

Um diese Zeit entstanden:  
 Das Wiener Café (1892 - 10 Jahre später abgerissen, an dieser Stelle entstand 1901 das Central-Hotel), Bergstraße 6 (1898).

Die Türme hatten ursprünglich sehr steile kirchturmartige Dächer, die jedoch in der ursprünglichen Form in der Altstadt nicht mehr erhalten sind.

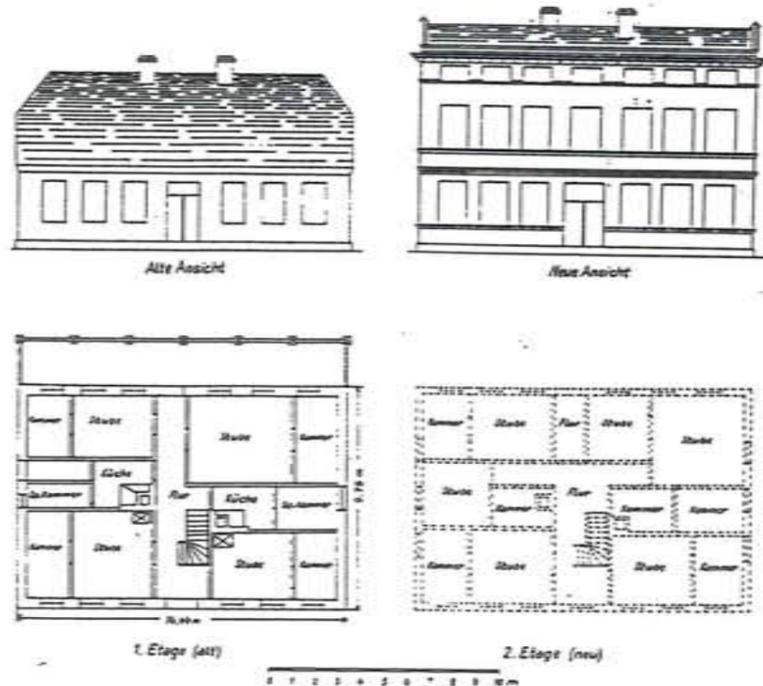
Die Art dieser Türme, ging auf einen Erlaß der Gemeindeverwaltung zurück, wonach jeder der seinen Turm mit einem spitzen, verziertem Dach schmückte, eine geringere Steuer zahlen mußte. So entstanden die "Steuertürme".

Im Gegensatz zu den engen Gassen im Altsiedelgebiet ist das Straßennetz im Neusiedelgebiet gradlinig und breiter angelegt. Vom üblichen Baustil weichen die durch Ortsfremde errichteten Gebäude ab (Ringstraße 6, 7).

Zur Intensivierung des Badelebens entstanden in dieser Etappe als Ersatz für die Herren- und Damenbadehütten, ein Herren- und ein Damenbad sowie ein Warmbad (bis 1883 am Eingang der Bachpromenade). 1884 entstand ein neues Warmbad unterhalb der Villa Meeresgruß. Die sogenannte "Badesocietät", ein in den Grundbüchern eingetragenes öffentliches Wegerecht, ermöglichte durch jedes Grundstück den Zugang zum Bad.

Z.B.: Rosenstraße 15, 16, 17 (1875, 78) Böttcherstraße 1 (1879), Böttcherstraße 3/4 (1881), Bachpromenade 6 (1886), Anbau Böttchers Hotel (1887). An den Schichten des Putzes kann man noch heute erkennen, wie die Gebäude gewachsen sind.

Daneben wurden Gebäude auf unbebauten Grundstücken errichtet; Marktstraße 5/Nebengebäude (1887), Bachpromenade 4 (1895).



Uferstraße 8, Aufstocken 1880

Finanzielle und wirtschaftliche Erwägungen führten zu einer Intensivierung der Bautätigkeit im Altsiedelgebiet. Ein großer Teil der angrenzenden Flächen war bereits seit 1848 an Ortsfremde verkauft worden. Die nunmehr erhöhten Preise dieser Grundstücke außerhalb des Altsiedelgebietes sowie die Nähe zu Gaststätten und Läden führte zu einer starken Verdichtung im Altsiedelgebiet.

Ein Bebauungsplan fehlte, und so entstanden die Gebäude wahllos nach Belieben der Bauherrn meist traufseitig zu den Straßen und Gassen, die die Liete durchzogen. Eine einheitlich Bauflucht wurde nicht berücksichtigt.

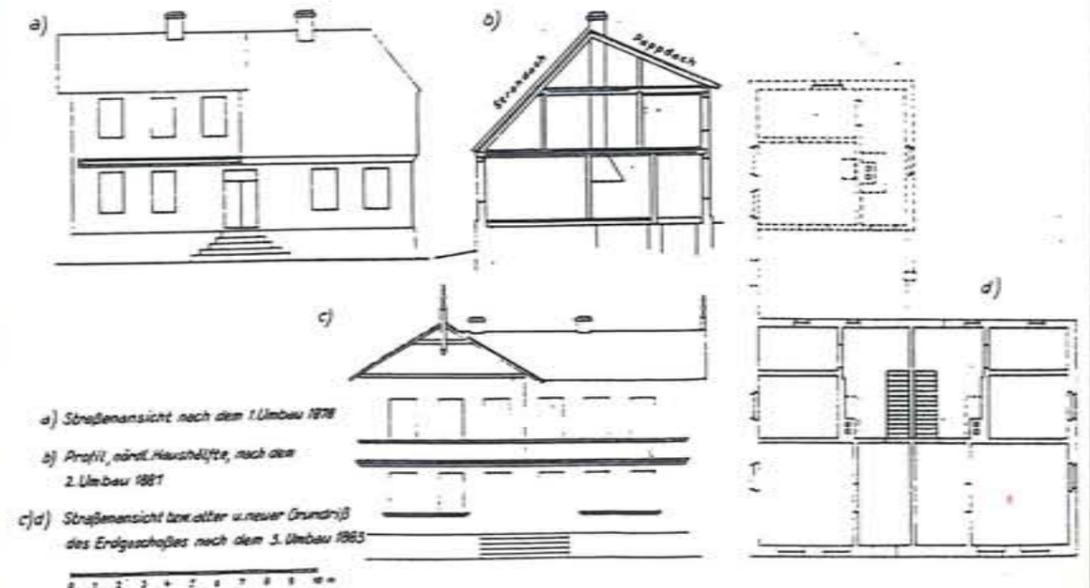
Anfang der 90er Jahre, die Bautätigkeit hatte im Altsiedelgebiet längst den Höhepunkt überschritten, wurde für die Altstadt ein Bebauungsplan aufgestellt.



Rosenstraße 2/3, Umbau des Fischerhauses zur Villa Iduna 1878 - 1883



Villa Hermann, Sassnitz a. Rg.



Fachwerkgebäude im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts in Baulücken entstanden, vorrangig von Handwerkern erbaut und genutzt.



Uferstraße 5



Rosenstraße 1,



Bachpromenade 1 und 2,



Marktstraße 1,

### 3. Etappe

1901 - 1902

Die Nachblüte der Bautätigkeit setzte 1901 ein und endete bereits 1 Jahr später.

Es entstanden die großen Hotels

Hotel Fürstenhof (Ostseeterrasse),  
Hotel am Meer,  
Central Hotel,  
der Westflügel von Küsters Hotel (Sassnitzer Hof),  
das Wiener Café

Damit war der Bautätigkeit in der Sassnitzer Altstadt ein Ende gesetzt.



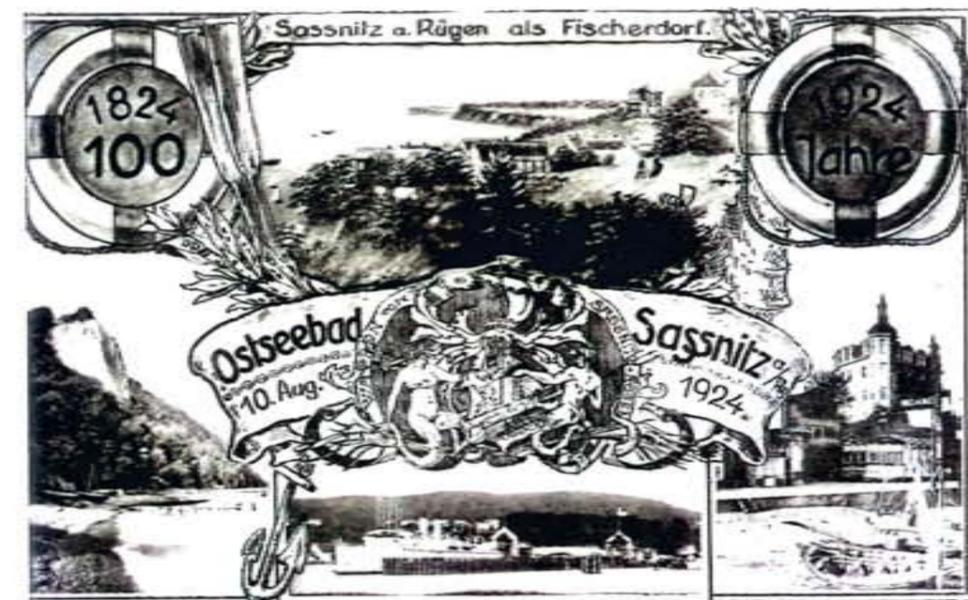
### BAULICHE ENTWICKLUNG IM ÜBERBLICK

Ursprung: wahrscheinlich eine slawische Siedlung, in der Liete, die der Steinbach durchfließt.

- 1686 Fischerdorf mit 12 rohrgedeckten Fischerkaten,
- 1767 77 Einwohner; kaum eine Änderung bis:
- 1824 wird als Gründungsjahr des Badeortes angesehen,
- 1844 18 Häuslerstellen mit 20 Häusern, 1-geschossige, strohgedeckte Gebäude, in Fachwerk ausgeführt. Bis auf 3 Ausnahmen "Rauchhäuser" (Gebäude ohne Schornstein). 145 Einwohner, Sassnitz und Crampas etwa 100 Badegäste. Zwischen:
- 1840 und 1850 wurden die alten Rauchhäuser entsprechend der "gestiegenen Ansprüche" des Reisepublikums umgebaut. Von
- 1860 bis 1890 fand ein ungeheurer Aufschwung der Bautätigkeit statt. Sie konzentrierte sich auf Aufstockung der Fischerhütten im "Altsiedelgebiet" (siehe Skizze).
- 1872 bis 1874 bauten Ortsfremde außerhalb der Liete Wohnhäuser (Weddinghaus, Haus Hermes, Haus Erika, Ringstraße 16, Ringstraße 4). Mitte der 1870er Jahre verlagerte sich der Schwerpunkt der Bautätigkeit in die das Altsiedelgebiet umgrenzenden Flächen, in das sogenannte "Neusiedelgebiet".
- 1876 baute der erste Sassnitzer außerhalb des Altsiedelgebietes und löste damit eine Welle der Bautätigkeit aus, zunächst am östlichen, später am westlichen Rand der Liete. Zwischen
- 1877 und 1895 entstanden außerhalb des Altsiedelgebietes 43 Neubauten, 30 davon bis 1890, überwiegend zwei- bis dreigeschossig. Etwa die Hälfte der von 1877 bis 1900 errichteten Pensionen erhielten erst durch späteres Aufstocken ihre endgültige Größe. Die zwischen 1884 - 1885 entstandenen Pensionen wurden später mit Veranda ergänzt. Nach 1885 wurde Haus und Veranda in einem Zuge gebaut.
- Nach einer Stagnation der Bautätigkeit zwischen 1895 und 1900 setzte
- 1901/02 eine "Nachblüte" ein und endete innerhalb Jahresfrist. Es entstanden die großen Hotels:  
Fürstenhof, Hotel Seeschloß, Westflügel, Küsters Hotel, Central-Hotel, (Sassnitzer Hof)

## Demographische, politische und wirtschaftliche Entwicklung im Überblick

- |   |   |
|---|---|
| <p>1584 erster Besucher im Fischerdorf Sassnitz, suchte im Auftrag von Herzog Ernst Ludwig v. Pommern "Mineralquellen und Metalladern".</p> <p>1654 Fischerdorf mit 11 Katen, einem Kalkbrennofen und einem Mühlengehöft.</p> <p>1767 77 Einwohner, 2 Hufen, 2 Morgen, 4 Ruten</p> <p>1807 Abschaffung der Leibeigenschaft auf Rügen und somit auch in Sassnitz durch den Schwedenkönig Gustav IV.</p> <p>1824 1. Badegast, der Berliner Theologe Schleiermacher in Sassnitz. Das Jahr zählt als Entstehungsjahr des Badeortes Sassnitz.</p> <p>1844 145 Einwohner, keine bauliche Entwicklung bis zu diesem Zeitpunkt. Die Unterkünfte der Badegäste sind mehr als spartanisch. In diesem Jahr tritt Sassnitz aus dem Domanium aus und wird eine Gemeinde freier Eigentümer.</p> <p>1857 200 Badegäste; der Ort hat noch immer ländliches Gepräge. Hauptnahrungsquelle ist noch der Fischfang. Herren- und Damenbadehütten am Strand ermöglichen ein "Badeleben".</p> <p>1860 Beginn der baulichen Entwicklung in Sassnitz, aber noch keine Veränderung der Ortsstruktur.</p> <p>1869 178 Einwohner. Herrenbad und Damenbadeanstalt.</p> <p>1873 erste Bauten durch Ortsfremde.</p> <p>1880 251 Einwohner.</p> <p>1883 Eröffnung der Eisenbahnstrecke Stralsund-Bergen.</p> <p>1884 neues Warmbad unterhalb der Villa Meeresgruß</p> <p>1889 Beginn des Hafenbaus.</p> <p>1890 407 Einwohner, 5.522 Badegäste; Dampfverbindung nach Schweden, 1. Bebauungsplan</p> <p>1891 Eisenbahnverbindung Bergen - Sassnitz</p> | <p>1895 429 Einwohner. Die Anzahl der Dauerbadegäste geht zurück, und damit die Einnahmen der Fischer. Zunahme der Kurzurlauber und Touristen bedingt durch die günstigen Verbindungen. Die Bautätigkeit stagniert.</p> <p>1900 447 Einwohner.</p> <p>1901/2 erneuter Aufschwung der Bautätigkeit, Entstehen der großen Hotels. Weiterer Rückgang der Langzeitbesucher, Zunahme der Kurzbesucher.</p> <p>1903 10.697 Badegäste.</p> <p>1905 482 Einwohner, 13.000 Badegäste.</p> <p>1906 Zusammenlegung von Sassnitz und Crampas unter dem Namen Sassnitz.</p> <p>1910 Bau eines "modernen" Warmbades und Gemeindehauses (Rathaus).</p> <p>1912 Fertigstellung der Hafenanlage.</p> |
|---|---|



## 5.0. STADTGRUNDRISS/STADTSTRUKTUR

### 5.1. Stadtgrundriß

Der Stadtgrundriß ist das Ergebnis der besonderen Entwicklungsgeschichte vom Fischerdorf zum Badeort in einem historisch minimalen Zeitraum sowie die Folge der spezifischen naturräumlichen und topografischen Bedingungen.

Im Falle der Altstadt von Sassnitz ist er eine Addition unterschiedlicher ineinandergreifender Bereichsgrundrisse. Er stellt ein für lange Zeit wirksames, ordnendes Skelett für das Ortsbild dar, dem sich im Rahmen der Zielsetzung zur Gestaltung des Ortsbildes andere dem Ortscharakter prägende Elemente unterordnen (z.B. Gebäude, bauliche Anlagen, Vegetation).

#### GRUNDSÄTZE, REGELN:

- Bei Ergänzung der Bebauung ist betreffs Struktur und Gestaltung eine Anpassung an die vorhandene Bebauung erforderlich.
- Die vorhandenen Baufluchten sind in der Rosa-Luxemburg-Straße und im Karl-Liebknecht-Ring aufzunehmen, in der Bergstraße sind bedingt durch Topographie und Straßenschwung Versätze angebracht.
- Zur Ergänzung der vorhandenen Strukturen im Bereich der Ringstraße, Schuldt-Kruse-Straße und Brahmstraße sind entsprechende Studien als Grundlage erforderlich.
- Um die Erschließung der Brahmstraße und der Rathäuserweiterung zu gewährleisten, muß die Wegestruktur verändert werden, d.h. es ist eine Verbindung von Brahmstraße zur Schuldt-Kruse-Straße erforderlich.
- Die alten Wegeverbindungen sind zur Erreichbarkeit erforderlich und müssen den heutigen Bedingungen entsprechend wieder begehbar gemacht werden, jedoch nicht verbreitern.



## BEREICH DER EIGENTLICHEN ALTSTADT - EHEMALIGES FISCHERDORF

Marktstraße, Alter Markt, Bachpromenade, Uferstraße, Böttcherstraße,  
Karlstraße, Rosenstraße

- Lage: in der Liete
- Parzellenstruktur: überwiegend kleine Parzellen
- Baustrukturen: unterschiedlich kleingliedrig bis kompakt
- Besonderheiten: keine geschlossene Bebauung; keine einheitlichen Baufluchten; Sprünge und Versätze in der Lage der Straßenrandbebauung.  
● Dadurch entstehen Räume und Platzsituationen, die unbedingt erhalten und aufgewertet werden müssen.



## BEREICH ROSA-LUXEMBURG-STRASSE, KARL-LIEBKNECHT-RING, ÖSTLICHER TEIL DER BERGSTRASSE

gehört mit Ausnahme der Bergstraße 10 und 12 zum Neusiedelgebiet

- Lage: Am Hang östlich der Liete.
- Parzellenstruktur: mittlere bis große Parzellen, an der Nordseite der Bergstraße große nach Süden orientierte Vorgärten;  
im Bereich der Rosa-Luxemburg-Straße und des Karl-Liebknecht-Ringes kleine nach Osten bzw. nach Westen orientierte Vorgärten;  
im Bereich der Bergstraße große unbebaute Flächen, die eine Ergänzung der Bebauung zulassen, ebenso in der Rosa-Luxemburg-Straße und im Karl-Liebknecht-Ring.
- Baustrukturen: offene Bebauung; große Gebäude, zwei- bis dreigeschossig; mit Ausnahme der Bebauung am Uferhang flaches Satteldach (ca. 23° Neigung);  
Stellung zur Straße: traufseitig, wesentlich breitere Straßen, als in der Liete
- Besonderheiten: einheitliche Baufluchten; fußläufige Verbindungen (Rosa-Luxemburg-Straße, Karl-Liebknecht-Ring) fehlen;  
Durch unzählige Nebengebäude im Bereich Rosa-Luxemburg-Straße, Karl-Liebknecht-Ring sind Brüche in der Proportion der Bebauung entstanden.



## BEREICH RINGSTRASSE, BRAHMSSTRASSE, SEESTRASSE

gehört zum sogenannten Neusiedelgebiet

Lage: Am Hang westlich der Liete.

Parzellenstruktur: mittlere bis große Parzellen; kleine Vorgärten und große nach Süden orientierte Gärten in der Brahmsstraße und Ringstraße 7, 8, 9, 17, 18, 19; relativ kleine Parzellen bedingt durch die Hanglage Ringstraße 10 - 15; im westlichem Teil der Ringstraße (Nr. 1 - 6) sehr große Grundstücke, große Vorgärten.

Baustrukturen: offene Bebauung; große Gebäude, zwei- bis dreigeschossig; flaches Satteldach (ca. 23°); Stellung zu Straße: traufseitig; wesentlich breitere Straßen, als in der Liete.

Besonderheit: in der Regel einheitliche Baufluchten mit geringen Vorsätzen; unbedingt zu erhaltender Großbaumbewuchs und Hecken; zum Teil erhaltene Gärten im Stil der Jahrhundertwende; im westlichen Teil der Ringstraße (1 - 7); aufwendigere Gebäude (Mischung zwischen Trauf- und Giebelhaus); nördlich der Ringstraße große unbebaute Flächen, die eine Ergänzung der Bebauung zulassen.



## BEREICH UFERZONE VON DER HAFENSTRASSE BIS ZUM KURPLATZ

Funktionell und gestalterisch wichtigster Raum für die Altstadt bzw. für ganz Sassnitz.

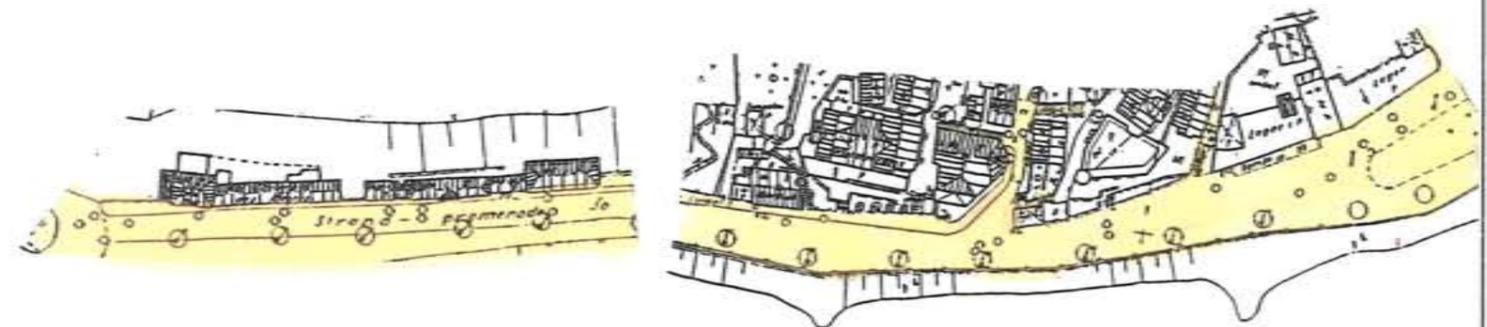
Lage: zwischen Ostsee und Steilhängen bzw. an der Mündung des Steinbaches

Parzellenstruktur: kleine Grundstücke, dicht bebaucht; große Freiräume im Westen - Molenfuß - und im Osten - Kurplatz -, dazwischen die breite Promenade.

Baustrukturen: im westlichen Bereich gegenüber des ehemaligen Strandes eine Reihe sehr kleingliedrige geschlossene Bebauung, 1geschossig mit ausgebautem Dach - Mansarddach bzw. Walmdach; unterscheidet sich erheblich von der Bebauung der Altstadt; im Bereich der Liete sehr kompakte Bebauung, 3-4geschossig auf die der Altstadt vorgelagerten Terrassen gebaut ("Nachblüte der Bautätigkeit in der Altstadt").

Besonderheiten:

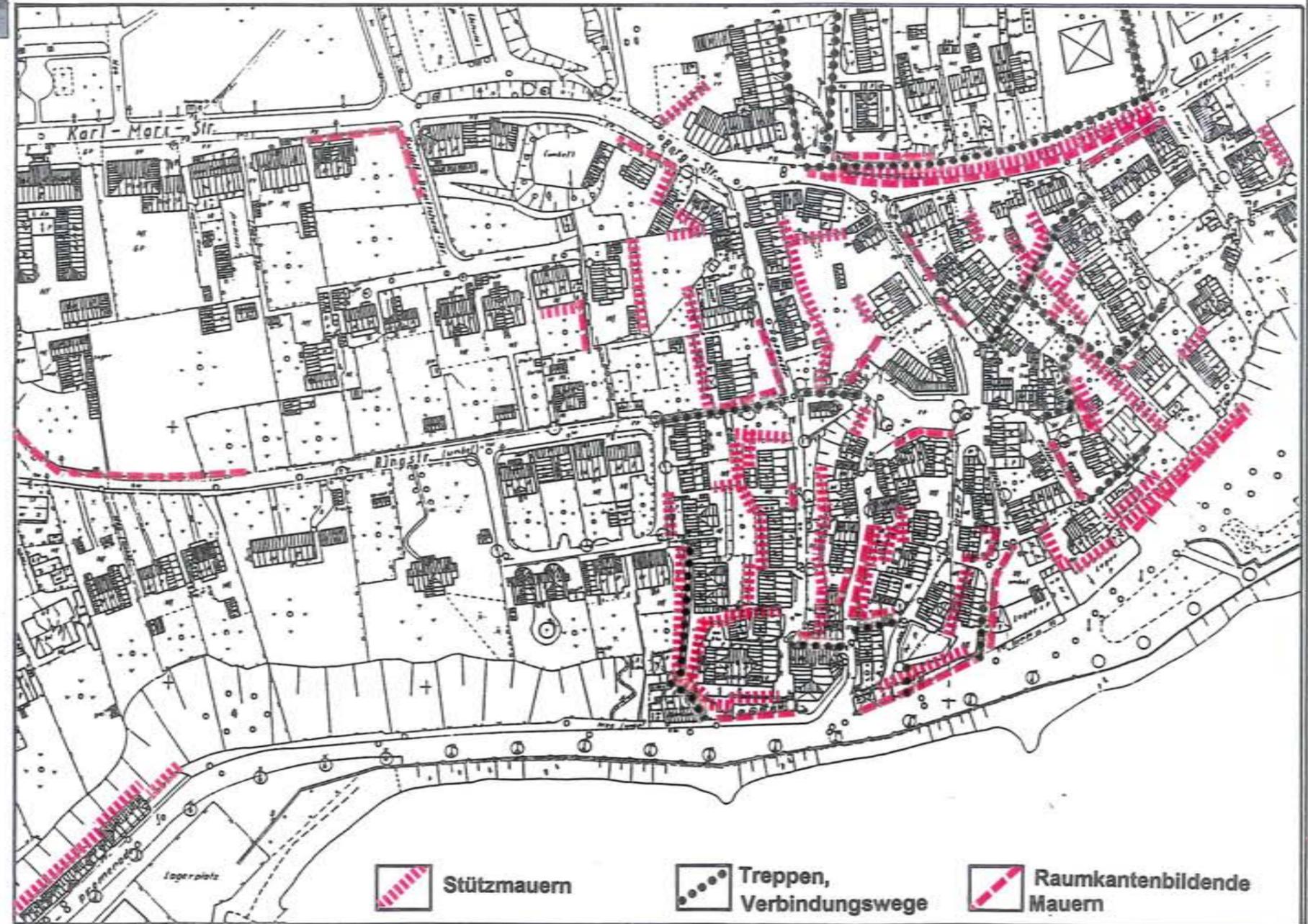
- nahezu geschlossene Bebauung; wirkt wie eine schützende Mauer vor der Altstadt;
- die Terrassen, als wesentliches strukturbildendes Element müssen entsprechend der historischen Vorlage gestaltet werden (Bepflanzung der Terrassen);
- die Zugängigkeit von der Promenade zu den Terrassen und zur Altstadt muß gewährleistet sein; alte Treppen- und Wegeverbindungen wieder öffnen;
- die Bepflanzung der Strandpromenade darf die Blickbeziehung See-Bebauung und umgekehrt nicht stören;
- Im Bereich zwischen Fährblick und Wiener Café ist die Baumreihe fehl am Platz. Die Begrenzung des Ensembles bilden Fährblick und Wiener Café. Beide Gebäude weichen in ihrer Struktur von der der großen Hotels ab.





Ein wesentliches Element des Stadtgrundrisses, besonders des Altsiedelgebietes der Altstadt von Sassnitz ist das, durch die Topografie bedingte, System der Stützmauern, unterbrochen durch Treppen und Wege. Die Mauern sind, da häufig umbaut, nicht in jedem Fall raumbildendes Element. Sie sind aber für die Grundrißbildung so kennzeichnend und von grundsätzlicher Bedeutung, daß sie neben den Gebäuden als Elemente des Stadtgrundrisses besondere Erwähnung finden müssen.

- Die Gestaltung des Stadtgrundrisses muß auch weiterhin von diesen Elementen ausgehen.
- Bei unvermeidbaren Maßnahmen, die in den Stadtgrundriß eingreifen, muß die Orientierung an den Ordnungsprinzipien des alten Stadtgrundrisses oberstes Prinzip sein.
- Das gilt auch für Ergänzungen des alten Stadtgrundrisses in den Randbereichen.



#### 4.0. Stadtansicht/Stadtsilhouette

Der erste Eindruck, den der Besucher von der Stadt hat, ist der sichtbare Umriss des Ortes nach seiner Einbettung in die Landschaft - die Stadtsilhouette -.

Die Stadtsilhouette wird geprägt von

- . der Bodenmodellierung,
- . den Baumassen,
- . den Gebäudehöhen,
- . den Firstrichtungen,
- . den Gebäudetypen,
- . der Gebäudeform,
- . der Dachlandschaft,
- . von herausragenden Einzelgebäuden und baulichen Anlagen.

Bedingt durch die Topographie der Altstadt und den Blick über die Dächer von Norden, Westen und Osten kommt der Dachlandschaft eine besondere Bedeutung zu.

Sie wird geprägt durch die überwiegend flachen Satteldächer mit schwarzer Pappdeckung und die unterschiedlichen Firstrichtungen.

Diese Dachlandschaft muß unbedingt erhalten bleiben.

Die Stadtsilhouette ist am einprägsamsten von See aus erlebbar.

Zu den silhouettenbildenden Gebäuden der Altstadt gehören:

- Das Centralhotel, Marktstraße 4.  
Im Rahmen der Gebäudemodernisierung muß die alte Dachform mit den Türmchen wiederhergestellt werden.
  - die Gebäude an der Steilküste (Ringstraße 6, Ringstraße 4, Karlstraße 1, Ringstraße 6, 7, 8, 9, Rosenstraße 10),
  - die Türme an verschiedenen Gebäuden, (Ringstraße 19, Brahmstraße 8, Bergstraße 22, Marktstraße 4, Karl-Liebnecht-Ring 1, Uferstraße 7)
  - die Hotels und Pensionen an der Strandpromenade mit den Terrassen (Fährblick, Ostseeterrasse, Strandhotel, Hotel am Meer, Haus am Meer, Wiener Café).
- Die Bebauung der Strandpromenade und der Hänge erlebt man besonders eindrucksvoll von der See aus und von der Mole. Die gestalterischen Elemente mit Fernwirkung an diesen Gebäuden und den Freiflächen davor müssen in Anlehnung an die historische Vorlage (etwa 1920) bei baulichen Veränderungen berücksichtigt werden (Veranden, Balkone, Baumbewuchs auf den Terrassen).
  - Bei der Gestaltung der Freiräume muß darauf geachtet werden, daß die Sichtkorridore und Blickbeziehung erhalten bzw. wieder frei gemacht werden.





silhouettenbildende Gebäude und  
bauliche Anlagen (Terrassen)



#### GRUNDSÄTZE, REGELN:

- Bei Umbauten ist die vorhandene Dachform beizubehalten, bzw. wenn sie störend verändert wurde, rückzubauen (Marktstraße 4).
- Als Dachdeckungsmaterial sind Bitumenschindeln in schwarz einzusetzen; die vorhandenen Steildächer sind entsprechend der historischen Vorlage mit Ziegeln einzudecken, Farbe rot bis rotbraun.
- Ausnahmen betreffs der Dachdeckung bilden die Gebäude: Ringstraße 6, 7; Bergstraße 21  
Material: Schiefer
- Veränderungen der vorhandenen Strukturen in Form von Aufstockungen, Dachaufbauten oder Dacheinschnitten sind zu vermeiden.

- Die Holzverzierungen an den Dächern sind nach Möglichkeit bei Instandsetzungsmaßnahmen und Gebäudemodernisierungen wieder herzustellen.
- Die vorhandenen Türme sind zu erhalten. Mit Ausnahme der Türme am Centralhotel und am Hotel am Meer ist der Rückbau des ursprünglichen Turmdaches nicht vertretbar.
- Der Bestand großkroniger Bäume muß erhalten bleiben bzw. ersetzt werden (Hangbepflanzung, Bergstraße, Altstadtbereich, Ringstraße).
- Die silhouettenbildenden Gebäude und baulichen Anlagen (Terrassen) sind entsprechend der historischen Vorlage zu gestalten.
- Bei allen baulichen und freiraumgestaltenden Maßnahmen ist auf die Sichtkorridore und Blickbeziehungen zu achten.

## 6.0. STADTRÄUME, FREIRÄUME

Straßen und Plätze werden als Räume erlebt.  
Auf die Raumbildung wirkt

- die Linienführung - die überschaubaren Längenschnitte der Straße,
- das Querprofil - das Verhältnis zwischen Gebäudehöhen und Straßenraumbreite,
- die Bauflucht - eine gedachte Linie entlang der zur Straße weisenden Kanten der Gebäude,
- Raumbegrenzungselemente wie :  
Mauern, Baumreihen, Einfriedungen, Hecken.

Entsprechend der Topographie und der Entstehungsgeschichte ergeben sich für den jeweiligen Bereich charakteristische Räume, die das Stadtbild der Altstadt prägen.

Der Bereich in der Liete weicht sehr stark von der Struktur der Pommerschen Kleinstädte ab.

- Es gibt kaum eine gerade Linienführung.  
Die Straßenzüge sind mehrfach gekrümmt, die Baufluchten sind gebrochen.
- Die Bebauung ist niemals geschlossen. Der Wechsel von Bebauung und Freiraum ist Prinzip der Straßenräume.  
Die Raumkanten sind durch Mauern, Zäune, Hecken zum größten Teil geschlossen.  
Durch unterschiedliche Nutzungen bedingt ergeben sich Lücken in den Raumkanten, die das Bild stören.
- Die Enge der Straßenräume und das starke Gefälle, das allen Straßen in diesem Bereich eigen ist, ergeben eine einmalige städtebauliche Situation, die noch durch den kleinmaßstäblichen Straßenbelag unterstrichen wird (Wechsel von Lesesteinen in Wildpflasterverlegung, klein- und großformatige Granitpflaster).  
Außerhalb der Liete dominieren ortsuntypische Straßenbeläge (Betonplatten, Betonverbundpflaster, Asphalt).
- Der Abschluß des Straßenraumes führte immer auf ein hervorragendes Gebäude oder auf eine prägnante bauliche Anlage (nicht mehr vollständig erhalten).



### GRUNDSÄTZE, REGELN:

- Das bestehende Straßennetz muß erhalten bleiben.
- Fahrverkehr darf sich nur auf Anlieger beschränken.
- Das Parken im öffentlichen Raum muß vermieden werden.
- Zwischen diesem Bereich und der Hangbebauung sowie zum Ufer müssen die Fußwege und Treppen entsprechend der historischen Vorlage wieder ausgebaut werden.
- Die Parzellenstruktur muß erhalten bleiben.
- Bis auf Ergänzung der Bebauung zur Schließung der Lücken darf die Struktur nicht verdichtet werden.  
Schließung von Lücken ist möglich:  
Rosenstraße 10,  
Uferstraße 5,  
zwischen Rosenstraße 15 und 16
- Schließung von Lücken ist nötig:  
Bachpromenade 1 und 2,  
Böttcherstraße 5, (Hofgebäude Seite Karlstr.,)  
Gebäude östlich Karlstraße 1
- Die raumkantenbildenden Gebäude müssen in ihrer Struktur unbedingt erhalten bleiben:  
Bachpromenade 6 / Nebengebäude,  
Rosenstraße / Nebengebäude an der Treppe gegenüber dem Strandhotel,  
Karlstraße / Nebengebäude zu Böttchers Hotel.
- Die Grünflächen und der alte Baumbestand müssen erhalten, aufgewertet oder neu gestaltet werden.  
Ostseite Rosenstraße, Uferstraße 5 im Bereich der Bachpromenade, Garten zwischen Karlstraße und Rosa-Luxemburg-Straße, Ringstraße
- Sind Maßnahmen unvermeidbar, die in den alten Ortsgrundriß eingreifen, müssen sie sich an den Ordnungsprinzipien des Ortsgrundrisses orientieren.



Bergstraße von Osten: Bergstraße 9



Böttcherstraße, Blick zum Markt



Karlstraße



Bergstraße von Westen: Sassnitzer Hof



Bachpromenade: Marktstraße 4 (Centralhotel)



Brahmsstraße

## ALTER MARKT

Die Topographie des Marktes versinnbildlicht noch heute die Lage des bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts hier frei fließenden Steinbaches. Unmittelbar an die Treppe schlossen sich mit Grün besetzte, geböschte Gartenflächen an.

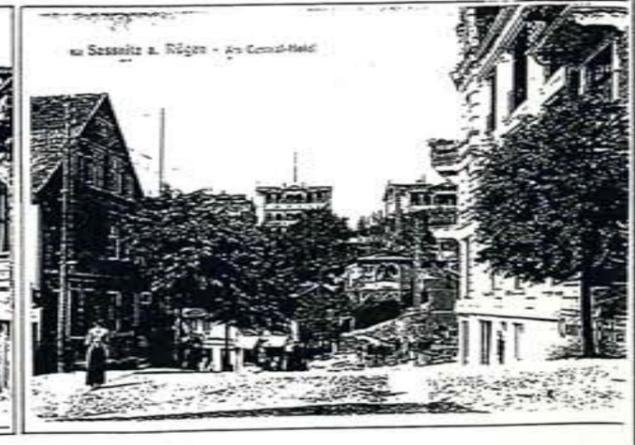
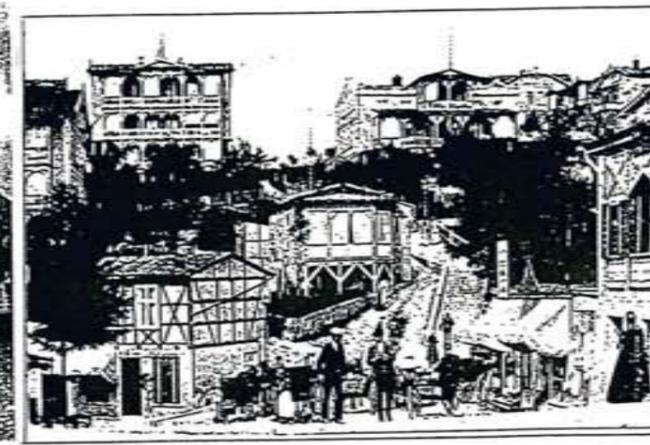
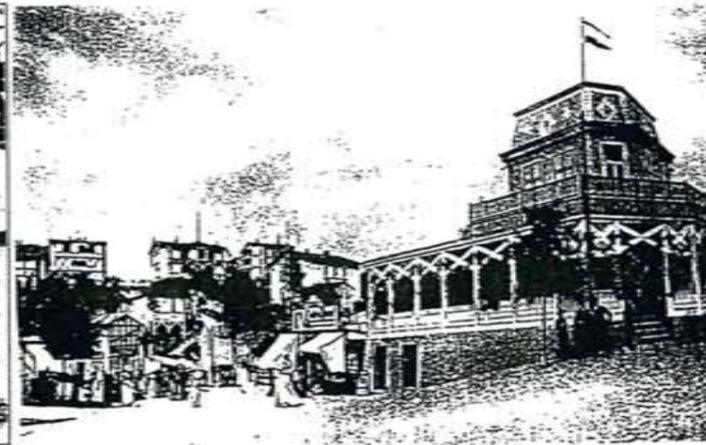
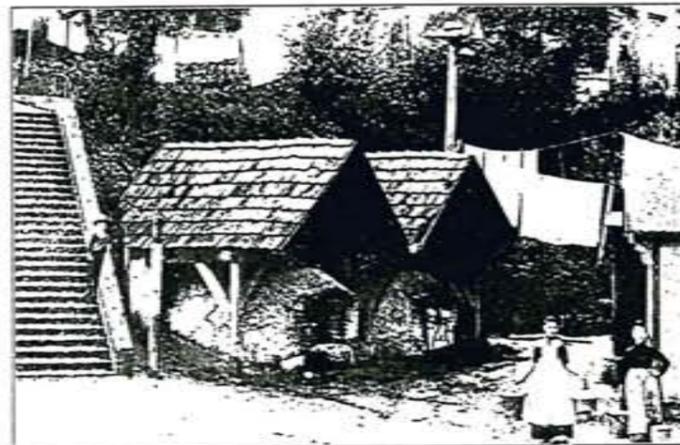
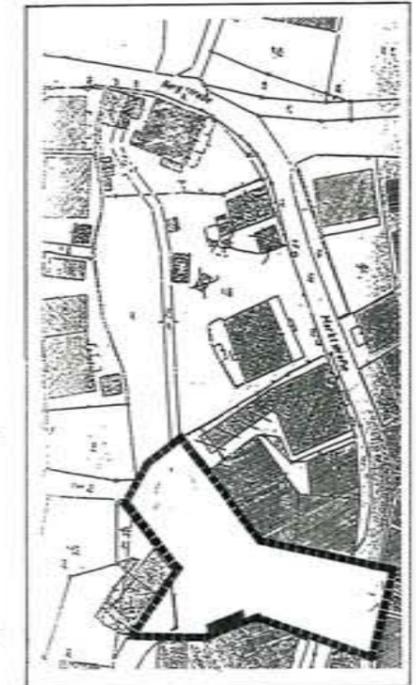
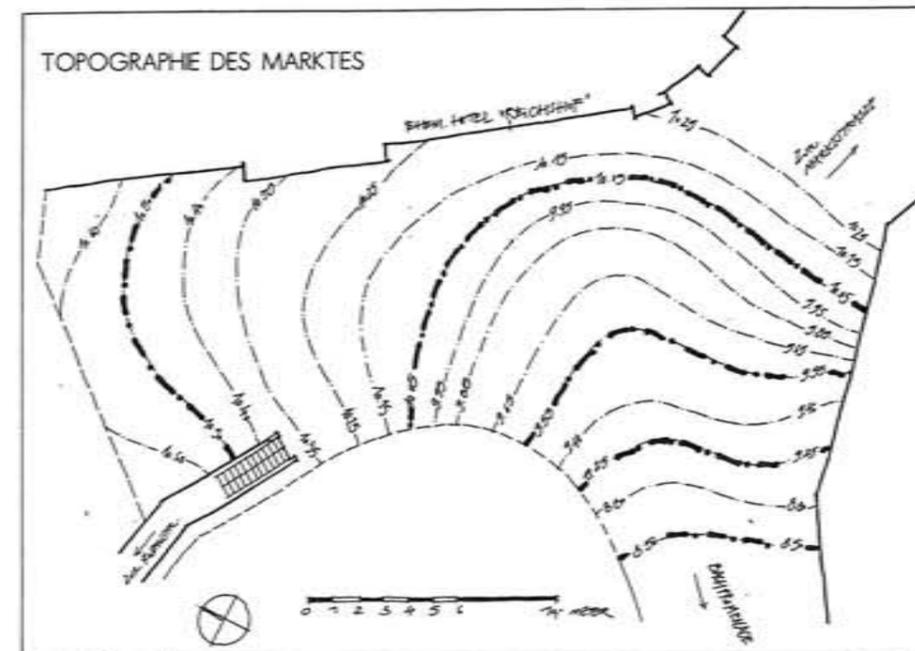
Die südlichen Seiten des Marktes weisen die stärksten Gefällesituationen auf. Hier sind bauliche Hilfsmittel zur Überwindung der Höhenunterschiede zwischen Marktfläche und Gebäudezugängen unabdingbar. Gefälle und konvexe Wölbung der Raumwände erleichtern eine Orientierung und schaffen reizvolle Bilder und wechselnde Raumeindrücke.

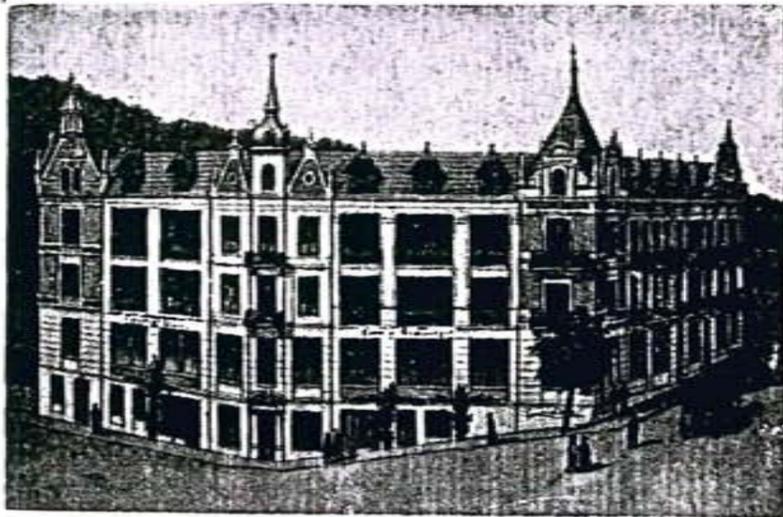
Der Markt ist der zentrale Ort der Sassnitzer Altstadt: Er verbindet wichtige "Nervenbahnen": Den ehemaligen Verlauf des "Siedlungsursprunges" Steinbach, damit den Tal"Tiefpunkt" und den bedeutendsten Zugangsweg. Die Marktstraße bzw. die Bachpromenade, wo sich Bachlauf und Weg vereinigen.

Er dient als Verteiler: An seinen Rändern führen Wege, Gänge, Treppen zu den Wohnplätzen. Auf dem Markt traf man sich, sei es beim Überqueren, beim Wasserholen oder Wäschewaschen, beim Einkauf, bei "besonderen Vorkommnissen" von lokaler Bedeutung, wenn die Dorfglocke läutete. Der Markt war ein wichtiger Lebensort der Gemeinde mit bedeutsamen kommunalen Einrichtungen. Hier erfolgte die Verteilung lebensnotwendiger Güter, z. B. von Wasser. Er glich einem Ort kommunaler Fürsorge. Hier stellte sich der Bewohner aber auch dar.

Die Grundfläche des Marktes stellt ein unregelmäßiges Vieleck dar, welches sich aus zwei im stumpfen Winkel überlagernden Rechtecken ergibt. Damit bildeten sich Teilflächen unterschiedlicher Charaktere heraus: Die in Ost-West-Richtung orientierte Fläche zwischen Marktstraße und Bachpromenade mit der Funktion, die Wegeverbindungen herzustellen - eine Verteilerfunktion sowie eine gut besonnte, vielfältig bewirtschaftete Fläche in der Nord-West-Ecke.

An der höchsten Stelle des Marktes bündeln sich die Zugänge bzw. Abzweige (Marktstraße, Karlstraße, Böttcherstraße, Uferstraße).





**Centralhotel**  
Zustand nach dem Bau 1901



Derzeitiger Zustand



Fassadenbild nach der Rekonstruktion

Am Tiefpunkt gibt es nur zwei Alternativen: Entweder man folgt dem Hauptweg, der Bachpromenade zum Meer - dort lagen ursprünglich die Anlegestellen der Fischer - oder man geht die Treppe hinauf zur Rosenstraße und verläßt damit den Altstadt kern.

Der Markt ist dreiseitig bebaut. Die nordwestliche Ecke geht in Gärten mit üppigem Grün über.

Die Kanten des Marktvierecks zwischen Marktstraße und Steinbach, zwischen Böttcherstraße und Bachpromenade, zwischen Bachpromenade und Treppe zur Rosenstraße sind immer mehr oder weniger intensiv bebaut gewesen und verfügten über eine konvexe Spannung.

Mit dem ehemaligen "Centralhotel" wurde die Nordseite des Marktes repräsentativ bebaut.

Die Flächen vor den Gebäuden der Südseite dienen dem Zugang und ähneln Terrassenanlagen.

Das Hotel "Reichshof" (auch "Hohenzollern" und "Centralhotel") stellt im Kernbereich der Sassnitzer Altstadt eine Besonderheit dar: Es überragt die altstadttüblichen Größenverhältnisse um ein beträchtliches Maß und setzt an der Nordseite des Marktes damit nahezu einen großstädtischen Akzent. Allerdings behielten Straßenzüge wie die Bachpromenade ihren fast dörflichen Charakter.

Der Marktplatz verengt sich am Beginn der Bachpromenade wie ein Trichter und geht über in einen schmalen Straßenraum. Dabei folgt die räumliche der topographischen Konsequenz. Die Bachpromenade saugt den Passanten geradezu an. Eine wichtige Rolle spielt dabei das starke Gefälle. Interessant ist ebenso die Bewegung der südlichen Marktkante. Eine Doppelkurve bildet sich ab. Damit bleibt der Einblick in den weiteren Verlauf der Bachpromenade vorerst verwehrt.

Den Markt in Richtung Bachpromenade verlassend, spürt man das Eindringen in ein Labyrinth. Allerdings wurde es mit Sicherheit nicht bewußt inszeniert, sondern blieb dem Zufall überlassen: Dem zufälligen Verlauf des mäandrierenden Bachlaufes. Das ist ein dörfliches Merkmal.

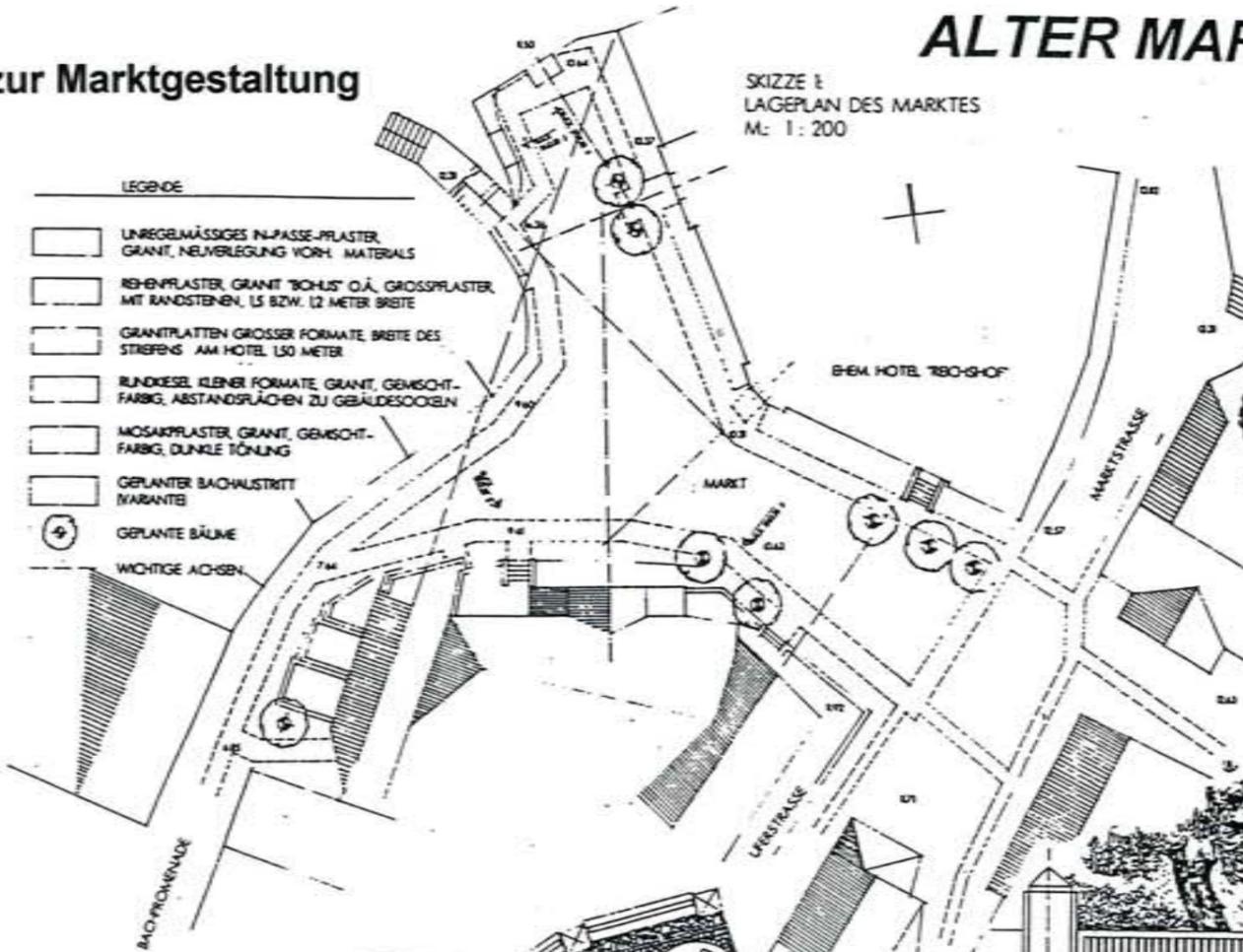
Die Marktfläche scheint mit der Bachpromenade zum Meer hinabzufließen. Von Bedeutung ist dieser Umstand für die Ausformung der "Gehsteige", der besser begehbaren Pflasterstreifen, in der sehr lebendigen Pflasterfläche des Marktes. Der stadträumliche Gegensatz zwischen der Enge der Gasse und der Weite des Marktplatzes beginnt zu wirken.

# Variante zur Marktgestaltung

## ALTER MARKT

- LEGENDE
- UNREGELMÄSSIGES IN-FASSE-PLASTER, GRANIT, NEUVERLEGUNG VORH. MATERIALS
  - REIHENPLASTER, GRANIT 'BOHUS' O.Ä., GROSSPLASTER MIT RANDSTEINEN, 1,5 BZW. 2 METER BREITE
  - GRANITPLATTEN GROSSER FORMATE, BREITE DES STREIFENS AM HOTEL 1,50 METER
  - RUNDKESEL, KLEINER FORMATE, GRANIT, GEMISCHT-FARBIG, ABSTANDSPLÄCHEN ZU GEBÄUDESOCKELN
  - MOSAIKPLASTER, GRANIT, GEMISCHT-FARBIG, DUNKLE TÖNLUNG
  - GEPLANTER BACHAUSTRITT (VARIANTE)
  - GEPLANTE BÄUME
  - WICHTIGE Achsen

SKIZZE 1: LAGEPLAN DES MARKTES  
M: 1: 200



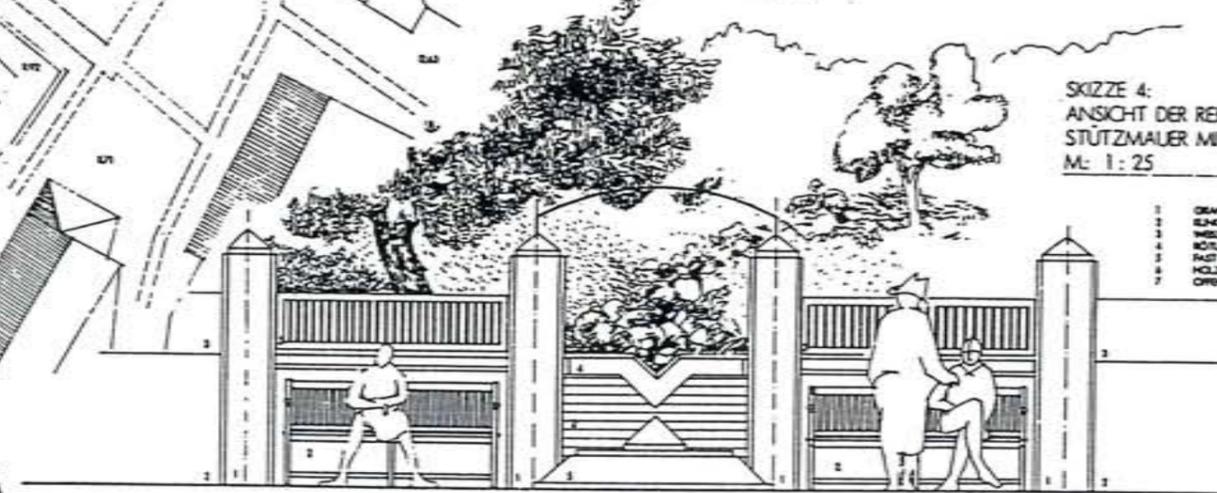
SKIZZE 3: MÖGLICHKEITEN DER BEHANDLUNG DER VORFLÄCHEN AN DEN GEBÄUDEN DER SÜDLICHEN RAUMWAND (PRINZIP)

STÜTZMAUER MIT TRADITIONELLEM GEÄNDER, GRANITSTUFEN, EINZELBAUM AN HISTORISCH NACH-WEISBAREN STELLEN, REISITZE, GESCHÄFTSVORFELDER

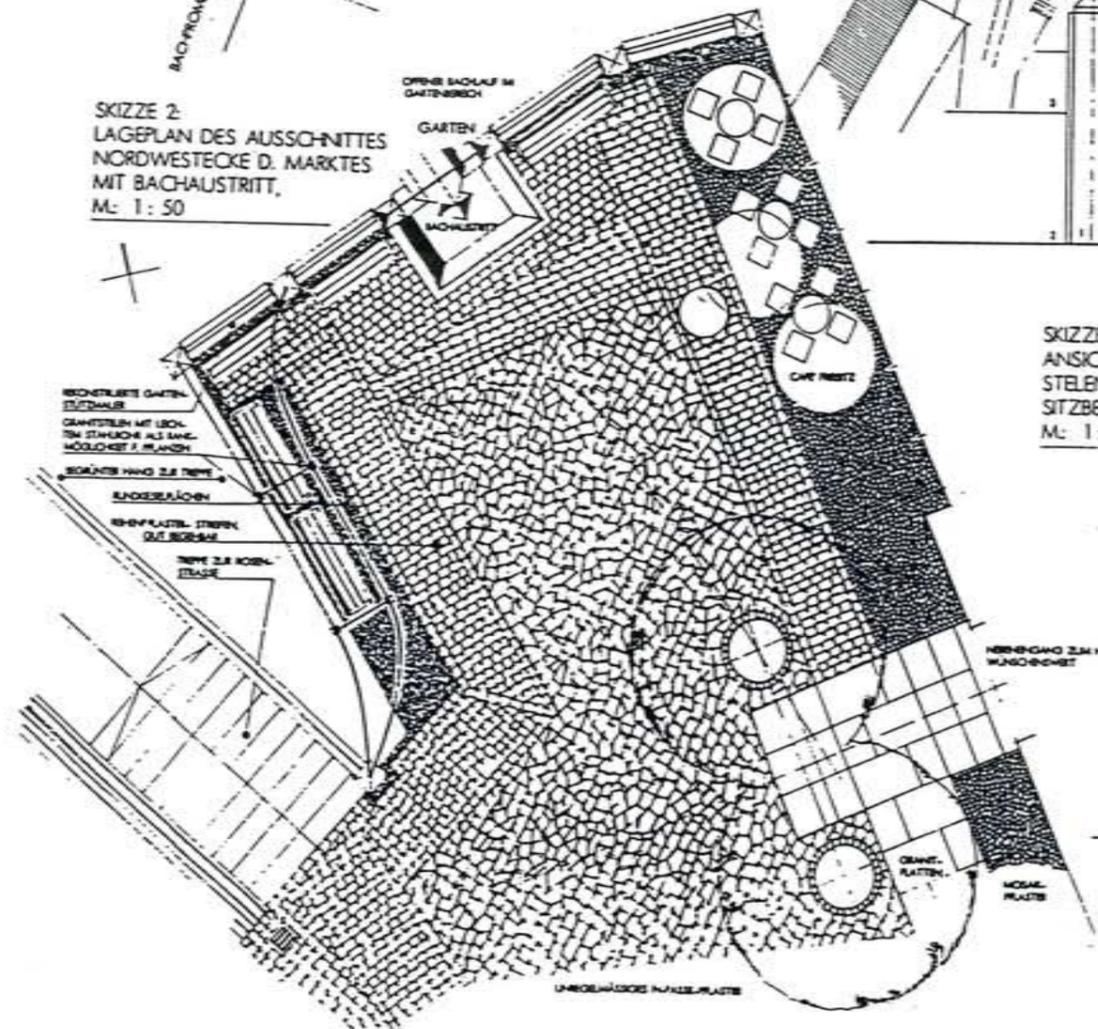


SKIZZE 4: ANSICHT DER REKONSTRUIERTEN STÜTZMAUER MIT BACHAUSTRITT, M: 1: 25

- 1 GRANITBLEI
- 2 EINZEL- BZW. GRANITWAND
- 3 WEISSE HOLZLÄNDE
- 4 HOLZBOHRER GRANITBLEI
- 5 FAHRT WEISSE GRANIT-TRAILSTEIN
- 6 HOLZBOHRER WEISS
- 7 OFFENE BACHLAUF IM GARTEN

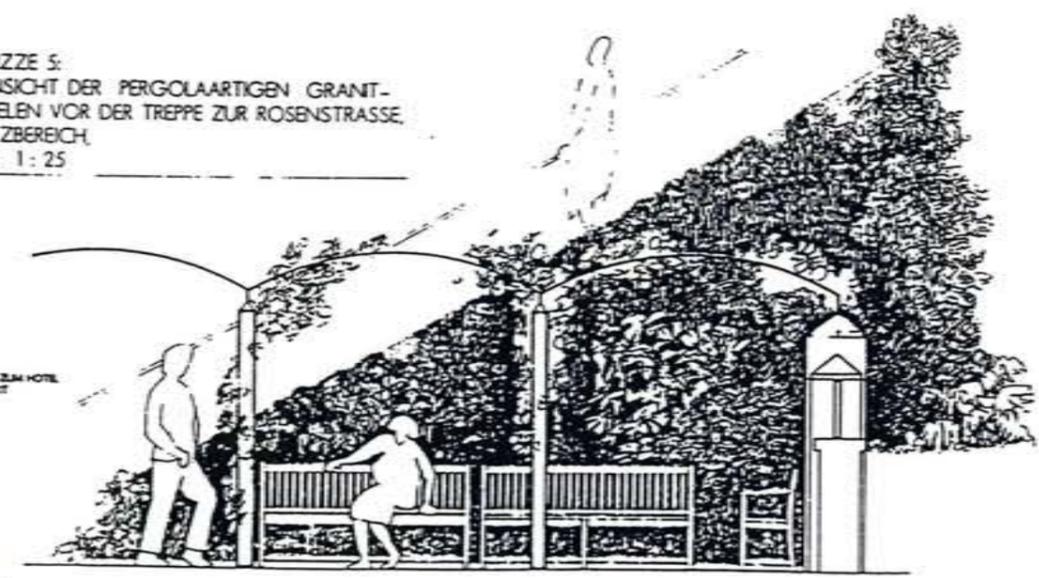


SKIZZE 2: LAGEPLAN DES AUSSCHNITTES NORDWESTECKE D. MARKTES MIT BACHAUSTRITT, M: 1: 50



- REKONSTRUIERTER GARTEN, STÜTZMAUER
- GRANITSTUFEN MIT LECH, 70% STEINBOHRER ALS BANG-MÖGLICHKEIT F. PLANDER
- BEGRÜNTER WAND ZUR TREPPE
- REKONSTRUIERTER STREIFEN, QUAT. BODENBELAG
- TREPPEN ZUR NORD-OSTECKE
- NEBENBANG ZUM HOTEL WUNDRICHST
- GRANIT-PLATTEN
- MOSAIK-PLASTER
- UNREGELMÄSSIGES IN-FASSE-PLASTER

SKIZZE 5: ANSICHT DER PERGOLAARTIGEN GRANITSTELN VOR DER TREPPE ZUR ROSENSTRASSE, SITZBEREICH, M: 1: 25



SASSNITZ- ALTSTADT  
PLANUNGSVORSCHLAG FÜR DEN MARKT

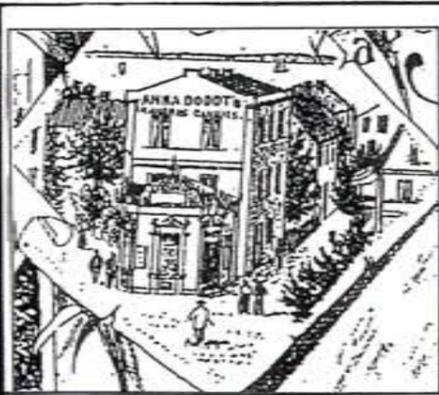
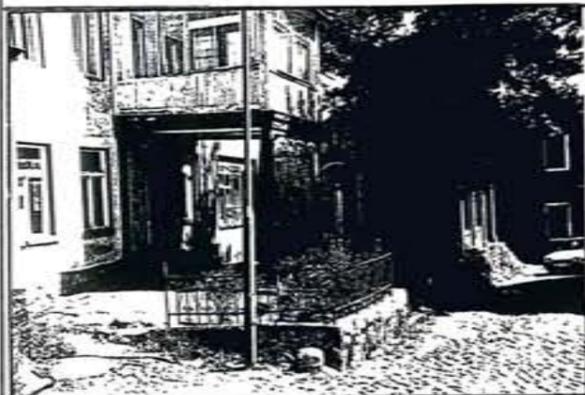
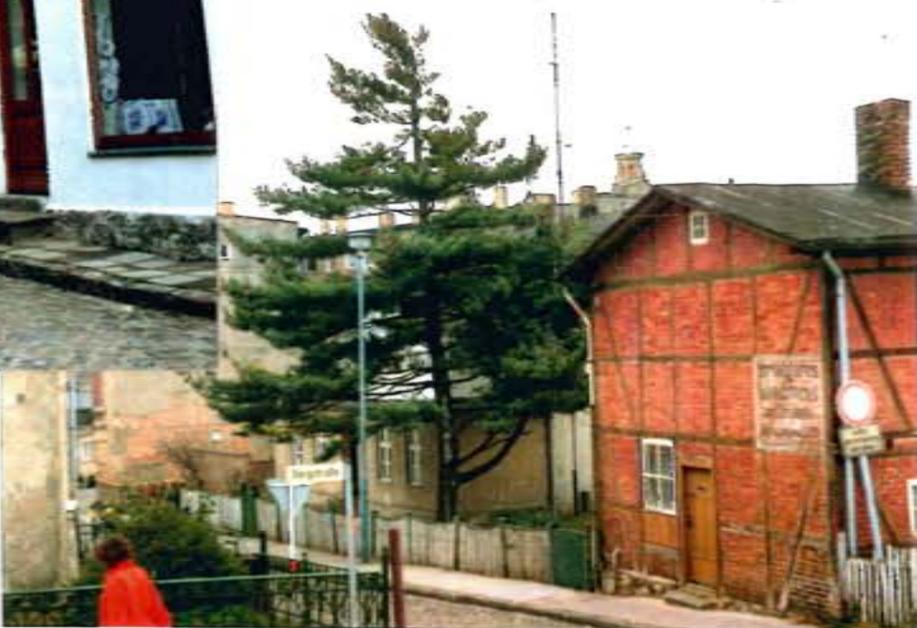
PLAN- NR. 1  
BÜROGEMEINSCHAFT HENSCHEL & WEBERSINKE, ROSTOCK

FEBRUAR 1992

*Handwritten signature*

# MARKTSTRASSE

Die Marktstraße ist der wichtigste Zugangsweg zum Markt, dem Herz der Altstadt. Vor dem Markt kennzeichnet eine starke Krümmung nach Südwest ihren Verlauf. Gleichsam um den weiteren Weg in Richtung Bachpromenade zu verdeutlichen. Unterstützt wird diese Führung durch das Gefälle der Straße und des Marktes in Richtung Süden. Gleichzeitig verdichten sich die Raumwände der Straße in der Krümmung.



OBERER TEIL D. MARKTSTR. NACH SÜDEN

SÜDLICHER BLICKPUNKT AUS D. MARKTSTR.

ZUSTAND 1898

UNTERER TEIL DER STR. NACH NORDEN,

1991 MARKTSTR. 7 NACH NORDEN, UM 1920

## BACHPROMENADE

Die Bachpromenade ist ein mehrfach gekrümmter Straßenzug mit zum Teil großer Enge. Sie gleicht mehr einer Gasse denn einer Straße. Sie verfügt über ein starkes Gefälle:

Von 7,65 m fällt sie bis auf ca. 2,70 m üNN, was einem Höhenunterschied von 5,00 m entspricht.

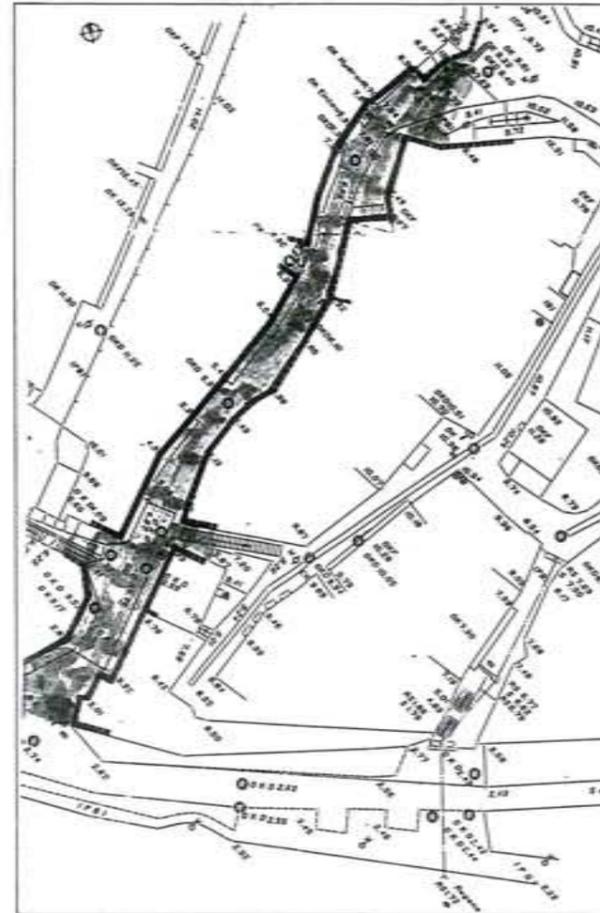
Die Hänge beiderseits der Gasse steigen steil an. Die Raumproportionen wechseln stark. Einmal sind sie gassenartig eng und hochkant, dann wiederum offener und nur in Aughöhe durch Mauern von den dahinter liegenden Gärten getrennt.

Die "Promenade" kennzeichnen mehrere wichtige Gebäudeversätze, konzentriert im oberen Teil am Markt sowie im unteren vor der Strandpromenade.

Folgt man dem Verlauf der Bachpromenade in Richtung Meer, wird der Wechsel zwischen "Blickfang" (Versatz bzw. konvexe Krümmung) und Öffnung (torartige Öffnung) deutlich: Das Prinzip der Kulissenverschiebung. Dabei erfährt man wechselnde Eindrücke von Licht und Schattenzonen. Es überwiegt jedoch der Eindruck der Enge - des "Innen", bevor man ins "Draußen" - die Meeresweite entlassen wird. Dieser Gegensatz wurde in Sassnitz mit großer Bestimmtheit zur Geltung gebracht.

Ähnlich dem früher hier fließenden Bach, verfügt die Gasse über sehr lebhaft wechselnde Raumeindrücke. Die Raumwände scheinen noch heute "umflossen" zu sein.

Bis 1844 nannte man die Bachpromenade "De Bäk". Sie war "auf der einen Seite ein kaum 1 Meter breiter Steg; der Bach lief frei zu Wasser". Zwischen 1844 und 1856 verrohrte man wegen Hochwasserschäden im Bereich der Bachpromenade den Bach. Seitdem fließt er in einem Gewölbe der See zu.

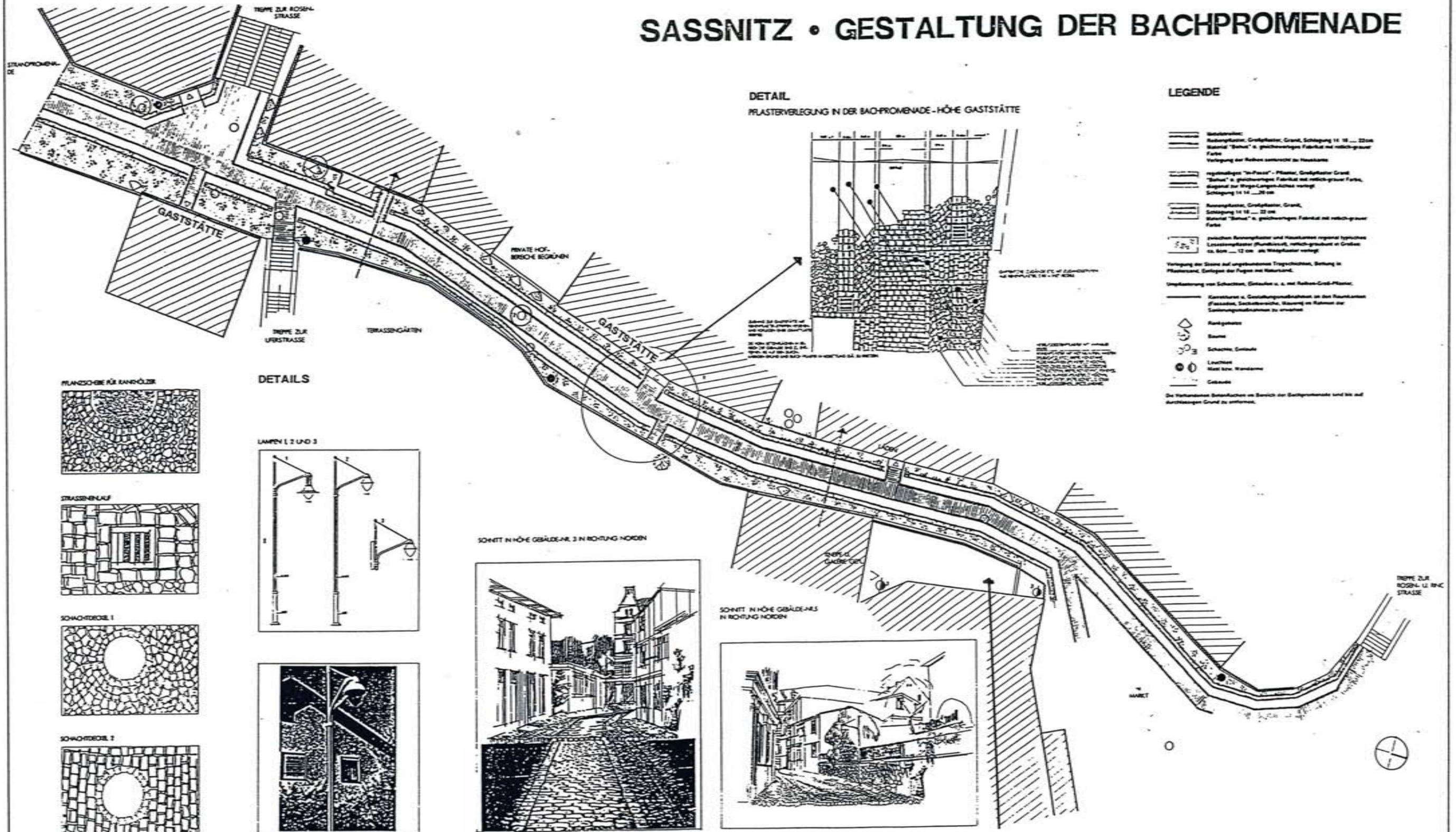


Bachpromenade während der Bauphase

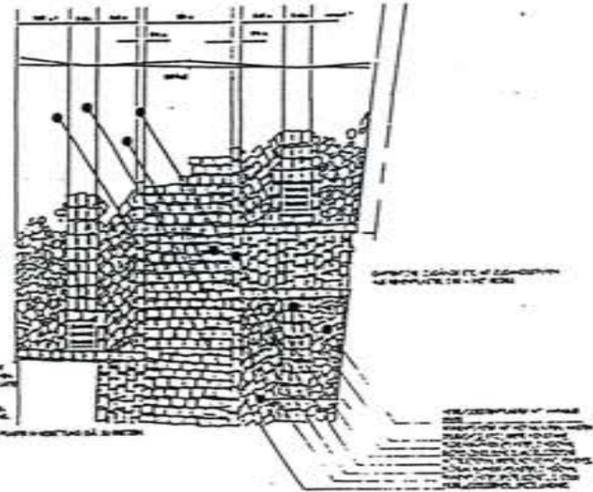


geplanter Zustand

# SASSNITZ • GESTALTUNG DER BACHPROMENADE



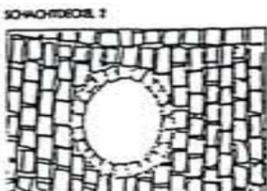
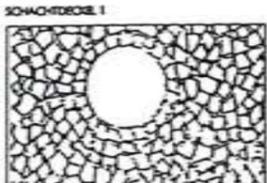
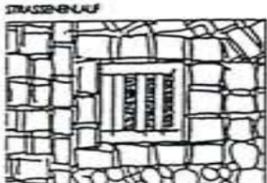
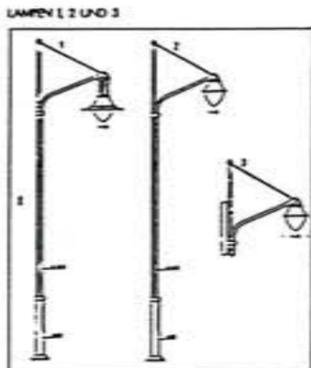
DETAIL  
PLASTERVERLEGUNG IN DER BACHPROMENADE-HÖHE GASTSTÄTTE



LEGENDE

- Mischsteinen: Mischsteinen, Großflächiger, Graut, Schichtung 14 18 ... 22cm Material "Baltus" o. gleichwertiges Fabrikat mit rotlich-grauer Farbe Verlegung der Reihen senkrecht zu Hauskante
  - Regelmäßiges "In-Pavé"-Pflaster, Großflächiger Graut, "Baltus" o. gleichwertiges Fabrikat mit rotlich-grauer Farbe, diagonal zur Wege-Längs-Achse verlegt, Schichtung 14 14 ... 20cm
  - Auswegflächen, Großflächiger, Graut, Schichtung 14 18 ... 22cm Material "Baltus" o. gleichwertiges Fabrikat mit rotlich-grauer Farbe
  - Zwischen Auswegflächen und Hauskanten regional typisches Lavasteingranulat (Punktsort), rotlich-grünlich in Größe 8/16 ... 12mm als Weichpflaster verlegt
  - Verlegung der Steine auf ungetrübtem Tragschichten, Setzung in Pflasterbett, Einlegen der Fugen mit Naturkies
  - Verfüllung von Schächten, Einbauten u. a. mit Röhren-Groß-Pflaster
  - Carrestruktur u. Gestaltungsmassnahmen an den Raumkanten (Fassaden, Sockelbereiche, Mauerung im Rahmen der Sockelgestaltung beachten)
  - Randgeländer
  - Steine
  - Schächte, Einbauten
  - Leuchten
  - Gebäude
- Die vorhandenen Bäume/Acker im Bereich der Gastgebäude sind bis auf Antriebswegen Grund zu entfernen.

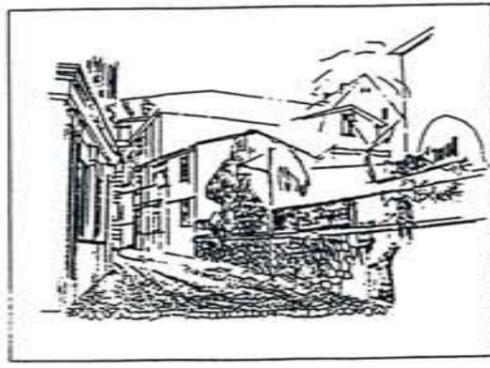
DETAILS



SCHEIT IN HÖHE GEBÄUDE-NR. 3 IN RICHTUNG NORDEN



SCHEIT IN HÖHE GEBÄUDE-NR. 5 IN RICHTUNG NORDEN



DETAIL BACHVERLAUF

APR Architekten & Planer Rostock GmbH  
Planungs- u. Flächenzoningpläne, Bauzeichnungen und Raumkonzepte  
D-2500 Rostock 1 - Rosa-Luxemburg-Straße 19

In Zusammenarbeit mit:  
Dipl.-Ing. Andreas Webersinke, freier Landschaftsarchitekt,

**BEREICHE RINGSTRASSE, BRAHMSSTRASSE, ROSA-LUXEMBURG-STRASSE, KARL-LIEBKNECHT-RING**

Diese Bereiche vermitteln weniger den Eindruck eines Raumes, sondern den der "Villen im Grünen".

Allen Straßen ist eines einheitlich:

Die Bebauung ist immer nur auf eine Seite orientiert.

Die Süd- bzw. Westseite (je nach Lage der Gebäude) ist nicht "zugebaut". Es lassen sich deutlich Baufluchten erkennen. Da die Parzellen eine erhebliche Größe haben, ist eine Ergänzung der Bebauung vor allen Dingen für Wohnzwecke, in den gekennzeichneten Bereichen vertretbar.

- Baufluchten, Versätze, Baumassen sind an die Nachbargebäude anzupassen.



**BRAHMSSTRASSE,**



**RINGSTRASSE**



**ROSA-LUXEMBURG-STRASSE,**



## UFERPROMENADE

Die Uferpromenade ist die bedeutendste Seite der Altstadt: Ihre Grenze findet hier einen repräsentativen Abschluss, die Grenze zwischen dem "Innen", der schon erwähnten Enge in den Gassen und dem "Draußen", der Weite der offenen See. Da die Begrenzung einer Baulichkeit für deren architektonische Wirkung von immenser Bedeutung ist, lassen sich für Sassnitz einige Besonderheiten formulieren:

- Die ausgeprägte Uferkante verbaute man im Bereich der Altstadt und machte sie gleichzeitig vielfach nutzbar: Als Terrasse, Garten, Hof, Weg, Platz.

Dabei konzentrierte man große Baumassen direkt an der Kante und ordnete ihnen kleinere, pavillonartige Bauten zu.

Die Bebauung an der steilen Uferkante wurde mit Stützmauern geschützt, die erhebliche Dimensionen aufweisen. Die Sassnitzer Altstadt liegt in einem Küstenbereich mit großer Dynamik.

Damit aber die Masse die Potenzen an Schönheit nicht überlagert, lockerte man sie mit leichten Aufbauten auf, ermöglichte man die Nutzung der Mauerköpfe als Terrassen: Nur so gelang es, die Vorzüge der Gegend in klimatischer Hinsicht (das Meer liegt im Süden!) voll auszuschöpfen und als attraktiver Ort Sommergäste anzuziehen.

Der Betonmantel der Mauern überzeugt in ästhetischer Hinsicht keinesfalls.

Um die Jahrhundertwende erfuhr die Uferpromenade eine konsequente Zuwendung in einer großen Intensität über eine beachtliche Länge, und das sowohl hochbaulich als auch freiräumlich (-baulich).

Die Uferpromenade war der bedeutendste Aufenthaltsort für den Ortsfremden im Gegensatz zum Markt für den Einheimischen.

Bis zum Bodenbelag muß sich diese wichtige, alle Altstadtwege querende Achsen - Funktion wieder entwickeln können.

Das Wiener Café im Osten und der Fährblick im Westen bilden die Schlußpunkte der gestalteten Strandpromenade mit städtischem Charakter als Flanierbereich.

Die Gebäude werden wieder kleiner und feingliederiger. Der Promenierende spürt, daß er sich vom Zentrum entfernt. Entscheidet er sich für den Weg, nimmt ihn die beeindruckende naturnahe Landschaft der Kreideklippen auf. Beim Erleben des heutigen Zustandes der Strandpromenade schmerzt der ungeheure Gestaltverlust, der ganz besonders die freiräumliche Ordnung betrifft. Bedingt dadurch die Verbreiterung des Bereiches um das Wiener Café empfindet man ein Verwischen des bewußten Gegensatzes "Natur- und Menschenwelt".

Eine nicht gelöste Gestaltung läßt Monotonie aufkommen.

Die Herzstücke der heutigen Promenade bildeten

- der Fürstenhof (heutige Ostseeterrasse)
- das Strandhotel und
- das Hotel am Meer

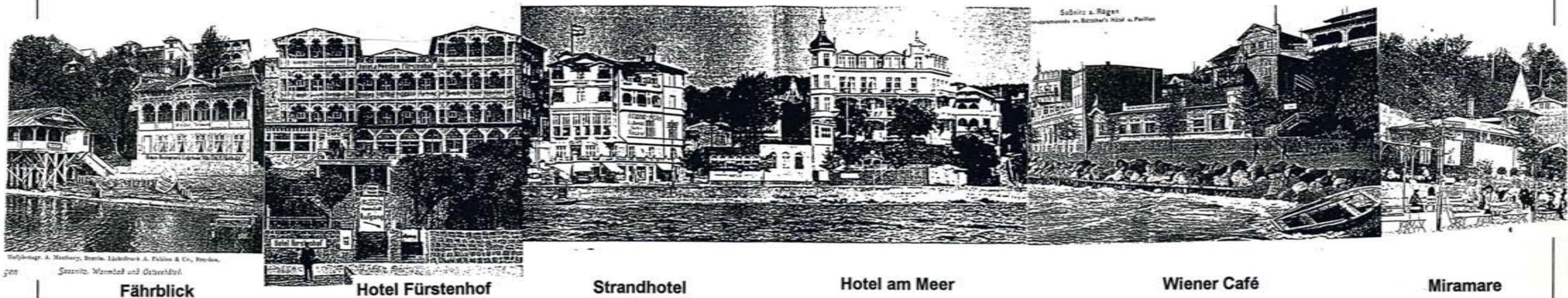
mit der Terrassengestaltung.

Durch diese bewußte Gestaltung - die Bepflanzung der Terrassen streng geometrisch - wird Raumwirkung der Uferpromenade erweitert und die See in die Raumwirkung einbezogen, was letztlich durch die Seebrücke unterstützt wird.

Bei den architektonischen Lösungen ist das Bemühen um Leichtigkeit und sehr differenzierte räumliche Angebote ablesbar. Die Sassnitzer Uferkante war ein Schwerpunkt einfühlsamer Bebauung. Die kompakten Baumassen wurden sensibilisiert.

Es bildete sich besonders durch Gestaltungselemente an den Gebäuden, südliches Ambiente.

Erste Gestaltungsansätze der Promenade selbst werden erkennbar. Die raumbegrenzenden baulichen "Hauptkanten" sind heute noch, wenn auch zum Teil stark verfälscht, vorhanden.



Wiedergabe: A. Mankow, Berlin. Lichtenberg & Füllin & Co., Berlin.  
Sassnitz, Warnsdorf und Ostseebad.

Fährblick

Hotel Fürstenhof

Strandhotel

Hotel am Meer

Wiener Café

Miramare

## GRUNDSÄTZE, REGELN

- Bei Ergänzungen der Bebauung im Bereich der Ringstraße, Schuldt-Kruse-Straße ist darauf zu achten, daß die Großzügigkeit der Bebauung erhalten bleibt, das heißt

- die vorhandenen und geplanten Gebäude auf der Südseite der Brahmstraße dürfen nicht "zugebaut" werden.

Eine Ergänzung der Bebauung kann entweder an der Nordseite der Ringstraße oder an der Südseite der Brahmstraße erfolgen.

- eine zusätzliche Bebauung der Südseite der Ringstraße ist nur im Falle Ringstraße 6 möglich.

- Die noch vorhandenen im Stil des letzten Viertels des 19. Jhd. gestalteten Hausgärten müssen unbedingt erhalten werden.

- Bei Neuanlagen von Gärten, besonders im Rahmen von Gebäudemodernisierungen sind die vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren privaten Hausgärten mit besonderer Sorgfalt zu behandeln.

- Vorgärten dürfen nicht als Parkfläche gestaltet werden.

- Die für die Nutzung erforderlichen Stellflächen sind vom Straßenraum nicht einsehbar oder an den Giebelseiten des Gebäudes einzuordnen.

- Die Struktur der Uferbebauung muß erhalten bleiben bzw. entsprechend der historischen Vorlage korrigiert werden
  - Rückbau des traufseitigen Mittelteils der "Ostseeterrasse",
  - Wiederaufbau der dominantenbildenden Elemente - Türmchen - der Gebäude.

- Gestaltung der Terrassen entsprechend der historischen Vorlage, Sicherung der Zugängigkeit, Anpflanzung der Baumreihen (Kugelbäume) auf den Terrassen.

- Wiederaufbau des Wiener Cafe's unter Berücksichtigung der ehemaligen Strukturen.



- Die Lücke in der Karlstraße sollte im Interesse einer Gestaltung des Freiraums mit gastronomischer Nutzung nicht wieder geschlossen werden.

- Die Kleingliedrigkeit der Bebauung des "Karlplatzes" ist zu erhalten.

- Die vorhandene Struktur der Uferstraße, Böttcherstraße, Marktstraße ist zu erhalten. Bauliche Ergänzungen sind in diesen Bereichen nicht angebracht. Unmaßstäblichkeit von Gebäuden und Fassadenbildern ist im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen zu korrigieren.

- Die vom öffentlichen Raum einsehbaren Grün- und Freiflächen sind gestalterisch aufzuwerten (Skizze!).

- Ergänzung der Terrassenbebauung in Annäherung an die historische Vorlage, kein "Nachbauen".

- Unbedingte Erhaltung der kleingliedrigen Bebauung an der Westseite der Promenade.

- Ersatz der abgängigen Bäume am Hang und im Bereich Hafenstraße bis zum Fährblick.

- Der Markt muß in seiner Struktur unbedingt erhalten bleiben. Im Rahmen der Maßnahmen zur Oberflächengestaltung ist darauf zu achten, daß durch unterschiedliche Materialien und Pflasterarten die Großflächigkeit nicht zerstört wird.

- Die Bebauung an der Westseite (Bachpromenade 1 und 2) ist unter Berücksichtigung der ursprünglichen Struktur, aber in moderner Bauweise wieder zu ergänzen.

- Bei allen Modernisierungsmaßnahmen ist besonders zu beachten, daß die Struktur der vorhandenen Gebäude nicht verändert wird. Das aufgesetzte Geschöß des Centralhotels ist rückzubauen. Die Westseite muß von Bebauung frei bleiben (oberhalb der Garagen).

- Der Markt muß unbedingt als Parkplatz entlastet werden.



## 7. GEBÄUDETYPOLOGIE, ARCHITEKTURFORMEN

Der überwiegende Teil der Bebauung ist im wesentlichen von einem Typ gekennzeichnet:

Das traufständige Gebäude mit und ohne Frontispiz häufig als Drempeltyp ausgebildet.

Der Trauftyp ist ein Satteldachgebäude, im Falle der Altstadt von Sassnitz überwiegend mit 20 - 25° Dachneigung, meist 2 - 3 in Ausnahmefällen 4geschossig mit der Traufe zum öffentlichen Straßenraum.

Daneben existieren im Bereich der Liete kleine 1- und 2geschossige Traufhäuser mit steilem Satteldach und Zwerchgiebel (vor 1870 erbaut). Das nachweisbar älteste in seiner Struktur unveränderte Haus ist ebenfalls ein Trauftyp mit Krüppelwalm (ehemals Fachwerk und Strohdach, jetzt verputzt und mit Ziegeldeckung versehen; Karlstraße 8). Die Eckgebäude (Uferstraße 1, Marktstraße 5, Bachpromenade 6, Bergstraße 9) erscheinen durch ihre Stellung zu 2 Straßenräumen und der Überbetonung des Giebels als Giebelhaus.

Alle Gebäude hatten ursprünglich stehende Proportionen, die aber durch bauliche Veränderungen z. T. stark verfälscht wurden.

Eine Mischung zwischen Giebel- und Trauftyp ist recht häufig vor allen Dingen im Neusiedelgebiet (auf der Hängen) vorhanden.

Um die Jahrhundertwende gebaut, ist der Attikatyp in einigen Fällen vorhanden.



## DER TRAUFTYP

Der Trauftyp ist der dominierende Gebäudetyp der Altstadt. Je nach Entstehung, wirtschaftlicher Lage des Bauherrn, durchgeführte Um- und Ausbauten, stellt er sich mit vorgeblendeter Holzveranda, mit reichen Verzierungen, mit oder ohne Drempelgeschoß dar.

Einfaches Traufhaus in der Liete gelegen, mit Gliederung durch Putzelemente, Faschen und Stückeile, häufig mit Veranda veredelt, stehende Proportionen, flaches Satteldach.



Traufhaus mit Drempelgeschoß, aufwendigere Putzgliederung, stehende Proportionen, flaches Satteldach



Traufhaus mit Zwerchgiebel, Zwerchgiebel in Fachwerk ausgeführt, Satteldach (ca. 45°)



Trauftyp als Eckhaus mit besonderer Giebelbetonung



das gleiche Haus von der Straßenseite

Traufhaus mit Turm, als Eckhaus ausgebildet



Traufotyp mit besonderer Giebelbetonung



Traufhaus 2-geschossig, Fachwerk, flaches Satteldach



Traufhaus mit Drempeigeschoß.



TRAUFTYP MIT MANSARDDACH



## DER MISCHTYP

Als Sonderform tritt in Sassnitz die Mischung zwischen Giebel- und Traufotyp auf. Dieser Typ tritt überwiegend außerhalb der Liete im Neusiedelgebiet auf. Auffallend ist eine reichverzierte Fassade. Dieser Gebäudetyp steht meist auf größeren Grundstücken (Rosa-Luxemburg-Straße, Ringstraße, Brahmstraße, Bergstraße).



## 8.0. GESTALTUNGSMERKMALE

### 8.1. Dach

Bestimmend und charakteristisch für die Dachlandschaft der Altstadt ist die ruhige, wenig gegliederte, durch keine Dachaufbauten gestörte Fläche.

Es überwiegt das flache Satteldach mit Pappdeckung. Im Bereich der Liete sowie am Uferhang tritt das Satteldach mit 40 - 45° auf.

Beim Blick über die Dächer wirkt die unterschiedliche Stellung der Gebäude und damit die wechselnde Firstrichtung eine belebende Rolle. Dachgauben sind nur im Rahmen der ehemaligen Vordächer über der Veranda vorhanden.

In wenigen Fällen ist das Mansard- oder Berliner Dach anzutreffen.

- Diese vom Typ abweichenden Dächer sollten bei Modernisierungsmaßnahmen erhalten werden, aber nicht als Vorlage bei Neubauten dienen.
- Die ursprüngliche Dachform der Türme sollte nur in Einzelfällen, bei wichtigen Gebäuden, Dominanten und dergleichen berücksichtigt werden.

- Um den besonderen Reiz der Dachlandschaft zu erhalten ist aus denkmalpflegerischer und städtebaulicher Sicht besonders auf das Material der Deckung zu achten.

Flaches Satteldach mit Pappdeckung:

unter Berücksichtigung moderner Baumaterialien Bitumenschindeln schwarz

Steildach:

keramische Ziegel rotbraun bis rehbraun

Schiefer: Ringstraße 6 und 7, Bergstraße 21

Diese Deckungsart ist nach vorheriger Abstimmung eventuell noch bei anderen attraktiven Gebäuden möglich (Villa Martha).

- Besonders zu berücksichtigen ist bei Modernisierungen die Gestaltung der Firstdreiecke und Dachkanten (Holzverzierungen).
- Bei attikaartigen Dachabschlüssen sind Segmentbögen und sonstige Verzierungen zu erhalten bzw. neu zu gestalten.

Mansarddach: rotbraune Ziegel



Gestörtes Fassadenbild, Disharmonie durch Änderung oder Wegnahme der Fassadengliederung



Die Fassade ist das Gesicht des einzelnen Hauses. Darüberhinaus wird das Ortsbild wesentlich von den einzelnen Fassaden geprägt. Dabei kann die Besonderheit des Ortsbildes, seine Geschlossenheit bereits durch kleine Fehler bei Veränderungen vorhandener Fassaden gestört werden.



## 8.2. Fassadengliederung

Die Straßenfassaden der Gebäude zeigen mit wenigen Ausnahmen ein ruhiges Gesamtbild.

Vom Typ her sind sie Lochfassaden, das heißt, sie bestehen aus einer Wandfläche mit Öffnungen für Fenster und Türen.

Die horizontale Fassadengliederung wird durch Gurtgesimse und dgl. unterstützt.

Die vertikale Fassadengliederung wird durch stehende Fensterformate bestimmt. Verstärkt wird die vertikale Gliederung durch Lisenen, d.h. Mauerverstärkungen an Fenstern und Türen und durch die Betonung der stehenden Fensterformate durch Putz- und Stuckelemente.

In einigen Fällen wurde das Bild durch Schließung von Fensteröffnungen, Veränderung der Fensterformate, der Türformate erheblich gestört.

Zum Teil übermauerte Veranden haben die stehenden Proportionen des Fassadenbildes gestört.

Die Fassaden haben häufig mittig Vorsprünge, die das mittlere Verandaelement betonen und das Gebäude gliedern.

Die Plastizität der Fassade entsteht vor allem durch die vorgeblendete Veranda und die Verzierungen an Fenstern und Türen. Einige Gebäude, um die Jahrhundertwende entstanden, haben reiche Verzierungen, die die vertikale und horizontale Gliederung betonen.

Fassaden mit unproportionalen Schaufenstern sind im Bereich der Altstadt nicht vorhanden.

- Bei Gebäudemodernisierungen und privaten Baumaßnahmen muß das Instrumentarium des Erhaltungsrechts- und des besonderen Städtebaurechts herangezogen werden, um Störungen im Fassadenbild zu vermeiden.

Quaderputze und sonstige geometrische Putzgestaltung sind besondere Fassadengliederungselemente für Gebäude, die vor der Jahrhundertwende entstanden.

Bei Modernisierungen und Neubauten sollte diese Fassadengliederung nur dann genutzt werden, wenn diese Gestaltung historisch belegbar ist.

Die Eingangstür ist in der Regel mittig eingeordnet.

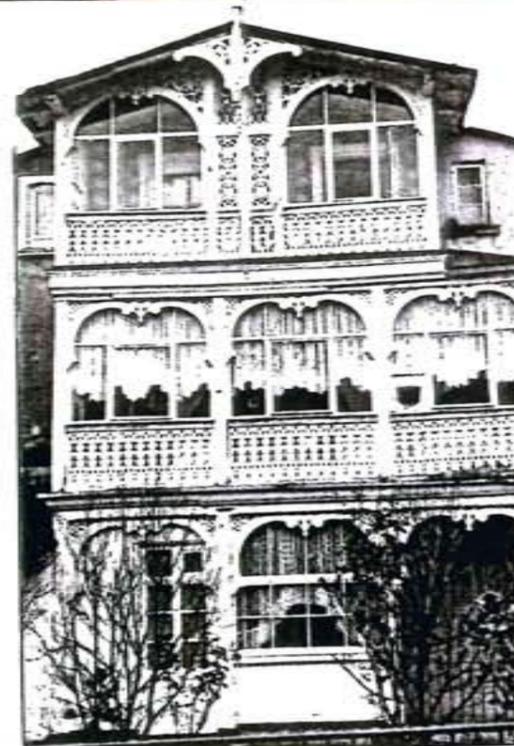
Je nach Breite bestehen die Gebäude meistens in der Liete aus 5-6 Achsen, außerhalb der Liete 6-7 Achsen.

Bei Ergänzungsbauten ist die Achszahl zu berücksichtigen.

Die vertikalen Achsen haben regelmäßige Abstände untereinander.

Um die horizontale Gliederung der Fassade zu betonen und die Zonung zu unterstützen müssen bei Modernisierungen, Gurtgesimse und Putzbänder erhalten bzw. wieder aufgebracht werden.

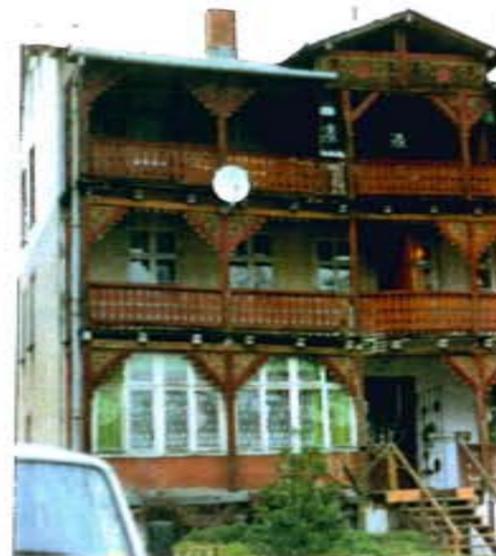
Harmonisches, gut gegliedertes Fassadenbild

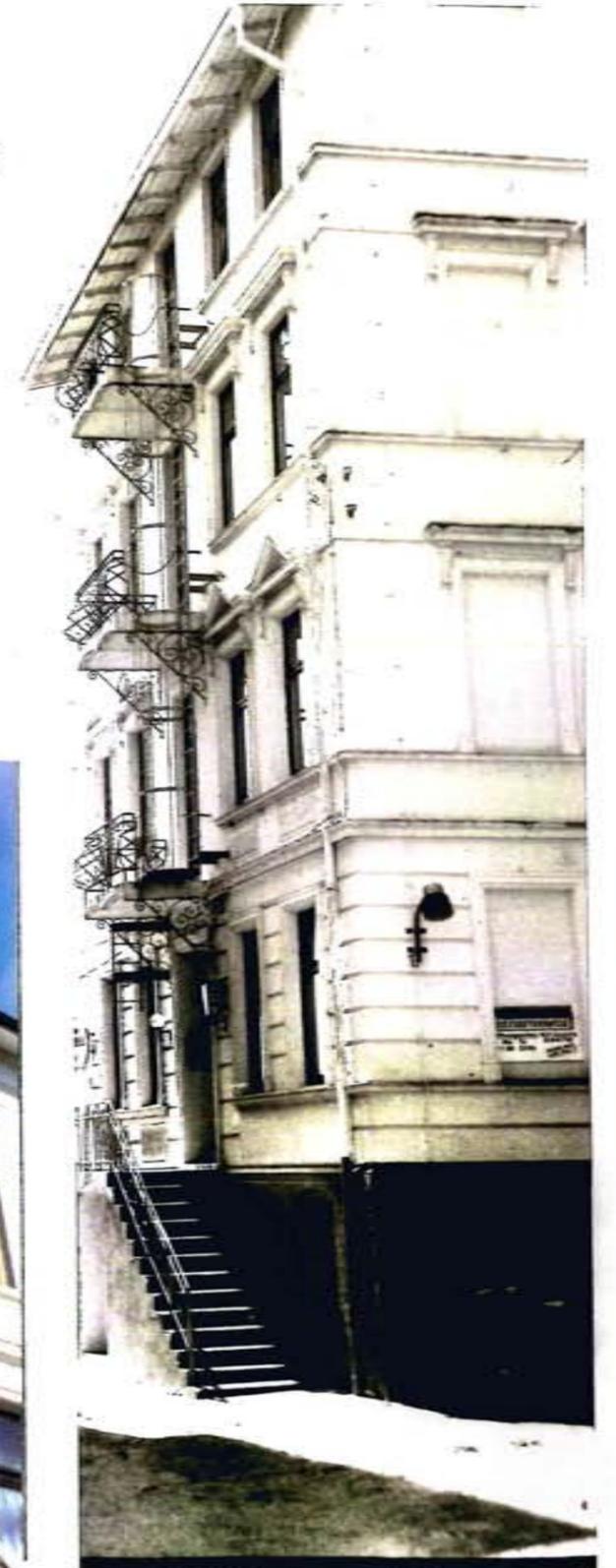


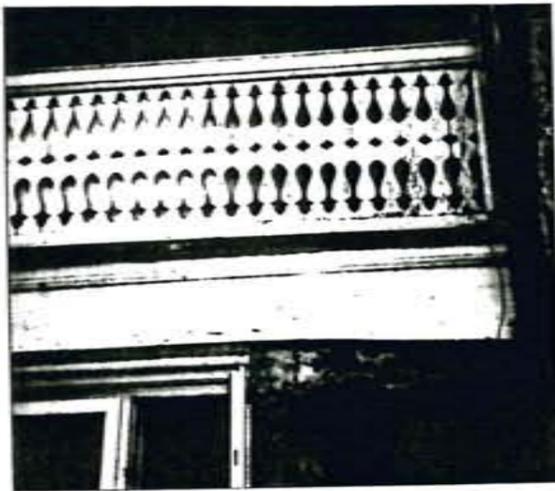
### 8.3. Veranden, Balkone

Ein für Sassnitz typisches Element, ist die vorgeblendete Holzveranda und der Balkon im Stil der Gründerzeit.

- Bei Gebäudemodernisierungen sollte dieses Element in der Regel in der alten Form wieder entstehen.
- Bei Neubauten sollten die Veranden bis auf wenige Ausnahmen nicht nachgebaut werden. Entsprechend der Funktion, die die Veranda zu erfüllen hat, sollte sie in moderne Formen umgesetzt werden. Das gleiche gilt für die Metallbalkone.
- Bei Verglasung der Veranden muß die Leichtigkeit erhalten bleiben.



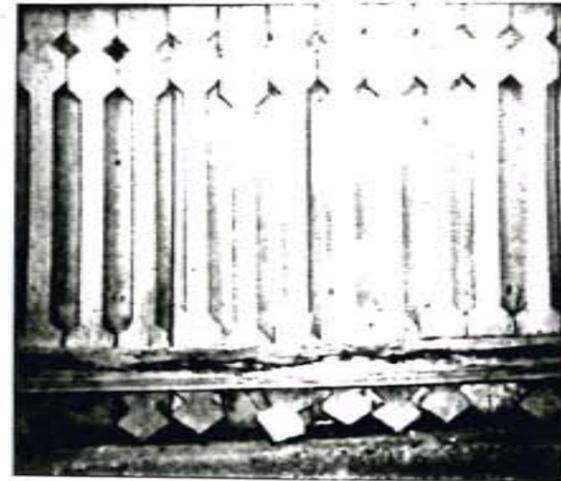




BERGSTR. 9



RINGSTR. 14



RINGSTR. 14



UFERSTR. 8



BERGSTR. 21



KARLSTR. 5



BERGSTR. 15



ROSENSTR. 4



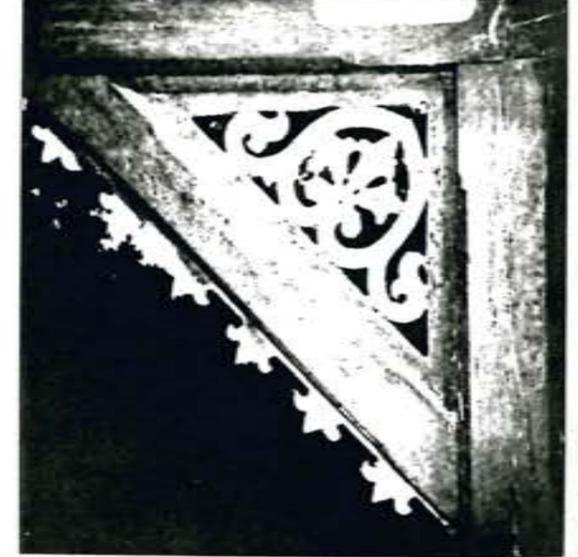
RINGSTR. 16



K. - LIEBKNECHT-STR.



ROSENSTR. 2



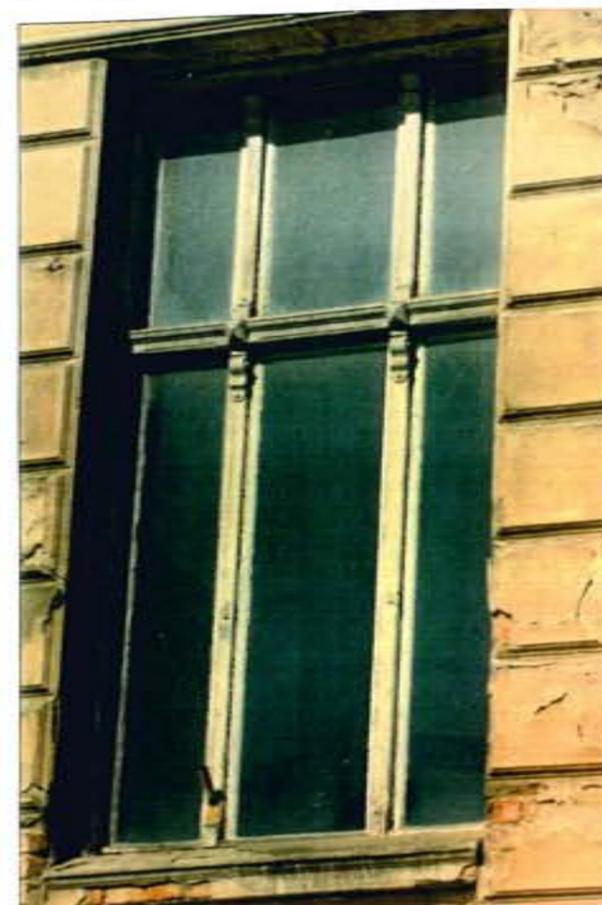
RINGSTR. 19

#### 8.4. Fenster

Bei Modernisierungen sollte das historische Vorbild gewählt werden (soweit es für das Gebäude typisch bzw. passend ist).  
Einflügelige Fenster mit aufgeklebter Mittelsprosse sind untypisch und nicht zulässig.

- Beim Einbau neuer Fenster sollte die Entstehungszeit des Gebäudes berücksichtigt werden.  
Die unterschiedlichen Fensterarten sind Zeugnis der bauhistorischen Entwicklung.
- Die Fenstergliederung neuer Fenster sollte sich an der traditionellen Maßstäblichkeit orientieren.
- Ursprüngliche Wandöffnungen und Fenstergliederungen (Kämpfer und Mittelpfosten) sind zu erhalten bzw. wieder aufzunehmen.
- Fenster sollten vorzugsweise aus Holz gearbeitet sein. Wird ein anderes Material verwendet, muß es in Art und Verarbeitung dem Holz gleichartig sein.
- Fenster aus Kunststoff sollten nicht eingebaut werden. Ihre breiten und glatten Profile stören die Gliederung der Fensteröffnungen.
- Blindfenster sind möglichst zu vermeiden.
- Auf Glasflächen geklebte oder zwischen den Scheiben liegende Scheinpfosten sollten nicht verwendet werden.
- Farbe der Fenster ist, entsprechend der historischen Vorlage, weiß.
- Es sind stehende Fensterformate zu verwenden. Fensterreibungen sind nur zulässig, wenn das stehende Format der Einzelfenster durch deutlich wirksame vertikale Unterteilung optisch bestimmend bleibt.
- Rollädenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein und dürfen die Fensterfläche nicht verkleinern.

Für die Altstadt typische Fenstergliederungen



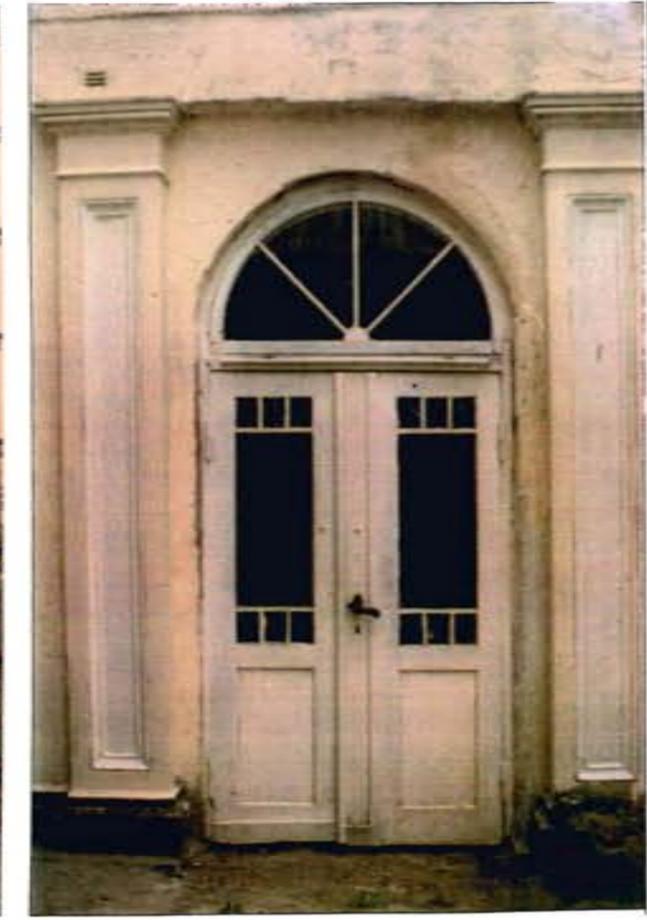
Langweilige Fassade durch Änderung der Fenstergliederung

## 8.5. Türen

- Die Gestaltung der Haustür ist von der Entstehungszeit abhängig.
- Die Tür ist in der Regel zweiflügelig mit Oberlicht zur Belichtung des Flures.
- Da, wo der Bestand die historische Form belegt, ist diese unbedingt zu erhalten.
- Bei Neubauten bzw. da wo die ursprüngliche Form nicht mehr nachvollziehbar ist, sollten die alten Proportionen gewahrt werden.
- Gewölbte Scheiben sind für die Altstadt untypisch und sollten nicht eingebaut werden.
- Namensschilder, Zeitungsrollen und dergleichen sollten so angebracht werden, daß sie das Erscheinungsbild der Haustür nicht stören.
- Bei Ersatz der Haustür sind Kunststoff sowie ortsuntypische Türen zu vermeiden.



Typische Türen in Sassnitz





Türen stellen den Übergang von der öffentlichen Fläche in den privaten Raum dar und sollten einladend wirken. Die noch vorhandenen alten Türen stellen ein wichtiges Gliederungselement des Gebäudes dar und betonen die Eingangssituation. Industriell gearbeitete Türen, die für andere Landstriche typisch sind, aber in Sassnitz einen Stilbruch bedeuten, sollten auf keinen Fall eingebaut werden. Die Tür muß mit dem Gebäudetyp in Übereinstimmung stehen.



## 8.6. Schaufenster

Großflächige Schaufenster, die die Erdgeschoßfassade auflösen, sind in der Altstadt nicht einzubauen.

Die Schaufenster müssen in das vorgegebene Achsmaß der Fassade integriert werden.

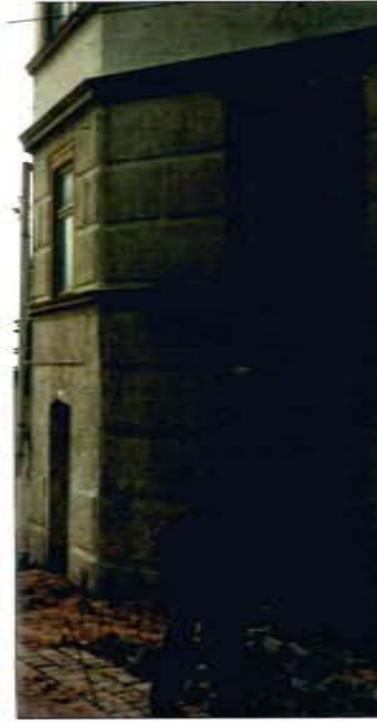
- Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.
- Die Schaufensterzone ist aus der Gesamtfassade zu entwickeln und hat sich dieser unterzuordnen, sie dürfen die Geometrie der Gesamtfassade nicht zerstören.
- Die Schaufensterbreite darf nicht größer als 2 Fensterbreiten plus Zwischenpfeiler des Obergeschosses sein.  
Die Schaufenster haben die Fassadenachsen zu berücksichtigen, d.h. sie müssen die Achsen der Fenster der Obergeschosse aufnehmen.
- Die Erdgeschoßzone darf für die Ladengestaltung nicht von der Gesamtfassade abgetrennt werden, keine durchgehenden Schaufensterfronten. Schaufenster sind in sich zu gliedern.
- Feste oder durchlaufende Vordächer oder Markisen sind nicht anzubringen.
- Wenn Markisen angebracht werden, dann sind sie entsprechend der Schaufensterbreite zu unterteilen. Sie müssen einrollbar sein.



Typische Gliederung der Schaufenster



8.7. Stuck- und Putzelemente



## Stuck- und Putzelemente



## 8.8. Werbeanlagen

Die Werbeanlagen dürfen weder Fassade eines Gebäudes noch die Abfolge eines Straßenzuges unterbrechen. Werbetafeln im öffentlichen Raum dürfen den Raumeindruck nicht stören. Architektonische Gliederungen und Gestaltungselemente dürfen nicht verdeckt oder durch auffällige Werbung entkräftet werden.

## 8.10. Antennen, Warenautomaten

TV-Empfangsanlagen sollten so unauffällig wie möglich untergebracht werden.

Die Fassadengestaltung- und gliederung darf nicht gestört werden.

TV-Satellitenschüsseln dürfen nicht an der Straßenfassade angebracht werden, d.gl. gilt für Warenautomaten.

### GRUNDSÄTZE:

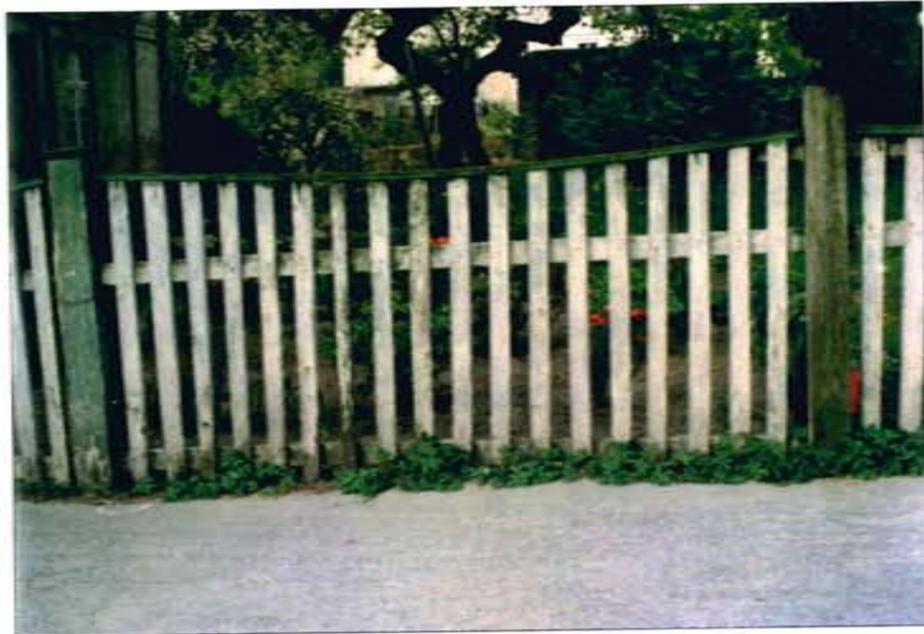
- Werbung und Hinweisschilder nur an der Stelle der Leistung,
- Werbung nur im Erdgeschoß einschließlich der Brüstung des 1. Obergeschosses,
- Namenszüge oder Bezeichnungen der Einrichtung nicht auf Schriftbänder; die Buchstaben entsprechend der historischen Vorlage direkt an die Fassade anbringen, entweder als unbeleuchtete Einzelbuchstaben ("Ostseeterrasse") oder an die Fassade gemalt,
- keine grellen selbstleuchtenden Werbeträger,
- keine zum Bereich unpassenden firmenspezifischen Lampen,
- keine architektonischen Gliederungen überdecken,
- "Nasenschilder" (beleuchtete Kästen) dürfen nicht in den Straßenraum hineinragen,
- Transparente Schilder können in den Straßenraum ragen. Sie müssen sich in den Ausmaßen an den historischen Vorbildern orientieren.

### 8.9. Einfriedungen

Einfriedungen dienen der Trennung des öffentlichen vom privaten Raum und der Bildung von Raumkanten.

- Die Einfriedungen müssen orts- bzw. bereichstypisch sein und bis auf wenige Ausnahmen die Sicht in den Garten nicht völlig versperren.

Typische Einfriedungen für Sassnitz



## Einfriedungen

Die Einfriedung des Grundstückes bildet die Grenze zwischen öffentlichem und privatem Raum.

Sie bildet bei der Art der Bebauung die notwendige Raumkante zwischen den Gebäuden.

Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind

- als Holzzaun -vertikale Latten - entsprechend der historischen Vorlage mit Abdeckung,
  - als filigranes Stab- oder Gitterwerk,
  - als lebende Hecke,
  - als Mauer oder als Kombination Mauer - Zaun zu gestalten.
- Jägerzäune, Zäune aus waagerechten Brettern oder Bohlen sowie Einfriedungen aus Fertigteilen jeglicher Art sind untypisch für die Altstadt von Sassnitz und sollten nicht verwendet werden.
  - Die Holzlattenzäune sind deckend zu streichen, zulässig sind die Farben: weiß, hellgrau, grün in allen Schattierungen.



Ortstypische Einfriedungen



### Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- Garagen und Nebengebäude dürfen die gestalterische Wirkung des Hauptgebäudes nicht beeinträchtigen.
- Vom Straßenraum sichtbare Garagen und Nebengebäude sind in demselben Fassadenmaterial und in derselben Farbgestaltung auszuführen wie das Hauptgebäude.
- Die Dachform ist der des Hauptgebäudes anzupassen; die Neigung des Daches darf nicht größer sein, als die des Hauptgebäudes; Flachdach ist möglich. Die Dächer sind mit Bitumenpappe oder Bitumenschindeln zu decken, Farbe schwarz.
- Das trifft nicht für die vorhandenen Garagen- und Nebenanlagen aus Fachwerk zu. Diese sind in ihrer Art und Struktur erhalten.
- Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind so aufzustellen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen und Räumen aus nicht sichtbar sind. Ist dies nicht möglich, sind sie unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die der Außenwandverkleidung des Hauptgebäudes entspricht.
- Müll- und Abfallbehälter sind in geschlossenen Anlagen unterzubringen. Für die Gestaltung dieser Anlagen trifft das gleiche zu, wie für die Nebengebäude. Holzbauweise ist möglich, die Lasur muß aber der Farbe des Hauptgebäudes entsprechen.



### Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

- Auf Grund der Enge der Altstadt und zur Erhaltung der vorhandenen Strukturen sind die Parzellen bis auf wenige Ausnahmen nicht weiter zu bebauen.
- Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken so einzuordnen, das sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.
- Stellflächen und sonstige Hofbereiche sollten so wenig wie möglich versiegelt werden.
- Beton sollte nicht zur Befestigung von Flächen genutzt werden.
- Wenn Gehwege in Vorgärten gepflastert werden, dann mit Naturstein.
- Vorgärten dürfen nicht als Lagerfläche, Stellplätze oder Stellflächen für Abfallbehälter genutzt werden.
- Vorgärten sind in Anlehnung an die historische Vorlage gärtnerisch zu gestalten.



### 8.11. Material im Straßenraum

Glatte und pflegeleichte Oberflächen aus Beton oder Asphalt sind für die Altstadt fremd. Die Verlegung muß so erfolgen, daß eine gute Begehbarkeit gewährleistet ist.

Ortstypisches Material ist Granit und sollte je nach Charakter des Raumes klein- oder großformatig aufgebracht werden.

#### Typische Pflasterbeläge



## 8.12. Farbgestaltung

Entsprechend der Etappen der baulichen Entwicklung der Altstadt vom Fischerdorf zum Modebad, kann die Farbgebung der Fassaden in 3 Bereiche eingeordnet werden:

1. Uferbereich von der Hafenstraße bis einschließlich Kurplatz sowie die Bebauung der Hangkanten

Bei diesem Bereich handelt es sich um die silhouettenbildenden Gebäude der Altstadt. Aus der Sicht der Stadtbildpflege sowie aus historischer Sicht ist hier als Fassadenfarbe reinweiß einzusetzen. Das betrifft die geputzten Teile der Fassade, die Holzverblendungen und Veranden sowie die Fenster. Die Farbgestaltung der Türen muß von Fall zu Fall entschieden werden.

2. Innenbereich der Altstadt

Helle Farben, die Veranden müssen nicht zwingend reinweiß sein, Holzöne sind möglich. Kräftige Farben sind ausgeschlossen. Die konkrete Farbgebung ist von Fall zu Fall zu entscheiden. In diesem Bereich gibt es einzelne vom typischen Gebäudebestand abweichende Sonderformen (z. B. Fachwerk mit Klinkerausfachung), die in ihrer ursprünglichen Farbgebung erhalten werden müssen.

3. Randbereiche der Altstadt:  
Ringstraße, Rosa-Luxemburg-Straße, Karl-Liebknecht-Ring, Bergstraße

Gebäude in diesem Bereich müssen nicht reinweiß sein, eine leichte Abtönung ist möglich.

Die Veranden im Bereich der Bergstraße und der Ringstraße 10 - 15 sollen weiß sein. Die Veranden der Ringstraße 16 - 19 können wie die im Bereich 2 behandelt werden.

Zwischen der farblichen Gestaltung der Bereiche 2 und 3 kann eine deutliche Abstufung erkennbar sein; das heißt, die Gebäude in der Liete können dunkler sein, als die der Außenbereiche.

Die Sonderformen aller Bereiche - Markstraße 4, Bergstraße 6 sowie Rosenstraße 1, Markstraße 1, Böttcherstraße 1a, Bachpromenade 1, 2 und 6, Rosa-Luxemburg-Straße 5 - sind entsprechend der historischen Vorlage zu behandeln.

Diese Aussagen, mit Ausnahme der zur Uferbebauung, können nur als Anhaltspunkte dienen. Eine konkrete Festlegung muß von Fall zu Fall im Zusammenhang mit der Freiraumgestaltung getroffen werden.

Die Farbgestaltung muß in jedem Fall so gewählt werden, daß die Ensemblewirkung der einzelnen Bereiche nicht gestört wird.

