

# Komturei Werben

## Ein ökologisches Modellprojekt an der Elbe



# Komturei Werben

## Ein ökologisches Modellprojekt an der Elbe

Die Komturei Werben ist ein historisch bedeutendes Hofgelände mit Gärten und mehreren sanierungsbedürftigen Gebäuden.

Das Architekturkollektiv OFEA (Office for Ecological Architecture) plant auf dem Gebiet in den nächsten Jahren ein ökologisches Modellprojekt und Reallabor für Wohnen und Arbeiten auf dem Land.

In einem selbst initiierten Konzeptverfahren haben die Architekt:innen ein Entwicklungskonzept erarbeitet und das Gebiet als OFED (Office for Ecological Development) von der Stadt erworben. In Zusammenarbeit mit vielen anderen öffentlichen und privaten Akteur:innen werden OFEA, OFED und der durch die Architekt:innen wieder aktivierte Verein Johanniterkomturei Werben e.V. das Gelände in den nächsten Jahren sanieren, umbauen und weiter entwickeln.

<b>Lage</b>	<b>8</b>
A.1 Sachsen-Anhalt	11
Wirtschaft	11
Kulturlandschaft	11
Natur	11
A.2 Infrastruktur	13
A.3 Hansestadt Werben (Elbe)	15
A.4 Freizeitangebot	19
<b>Komturei Werben</b>	<b>22</b>
B.1 Geschichte der Johanniter	25
B.2 Geschichte der Komturei	27
<b>Vision</b>	<b>28</b>
C.1 Motivation	31
C.2 Ökologische Sanierung	33
C.3 Nachhaltigkeits-Konzept	35
C.4 Die Komturei als Reallabor	37
I Soziale Nachhaltigkeit	37
II Förderung Biodiversität	37
III Kunst und Kultur, Modernes Arbeiten	39
IV Vernetzung und Infrastruktur	39
C.5 Prozess	41
<b>Gebäude</b>	<b>44</b>
D.1 Gebäude	46
Verwalterhaus	51
Taubenschlag	55
Scheune	59
Stall und Speicher	63
Langstall	67
Waage und Lagerhaus	73
D.2 Hof	75
D.4 Szenarien	77
D.4 Zeithorizont	80
<b>Impressum</b>	<b>84</b>

Lage





Luftbild Land Sachsen-Anhalt

## A.1 Sachsen-Anhalt

### Wirtschaft

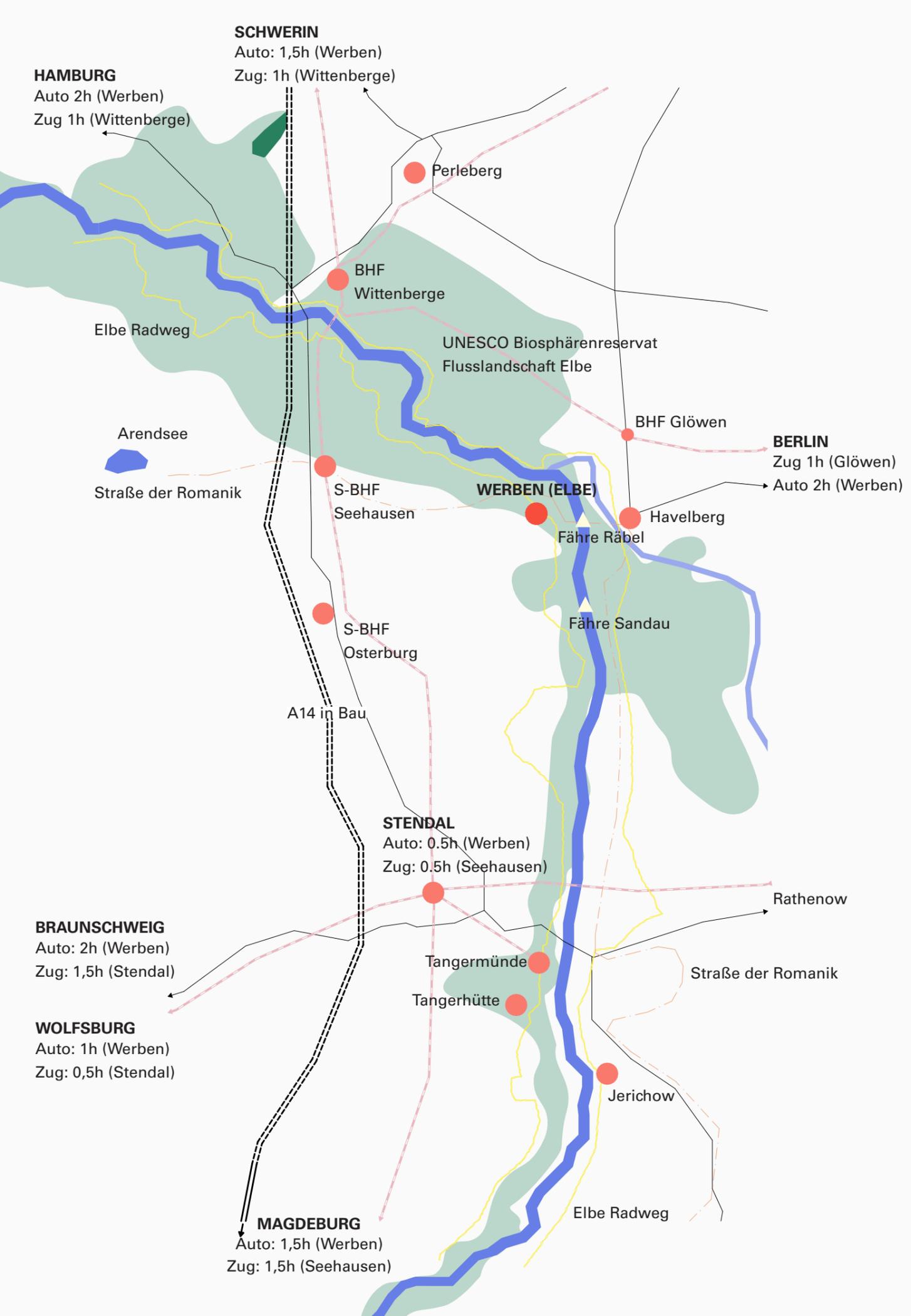
Das Land Sachsen-Anhalt erfährt seit der Wende einen starken Wandel auf sozialer, wie auch wirtschaftlicher Ebene. Viele Betriebe gingen geschwächt aus der Wiedervereinigung hervor, die Bevölkerung ist rückläufig und mit dem Kohleausstieg steht die Region erneut vor einem Strukturwandel. Die Digitalisierung ist für Sachsen-Anhalt nun eine Chance, sich parallel zu einer produzierenden in eine informationsverarbeitende und kreative Wirtschaft zu entwickeln und so für eine neue, junge Bewohnerschaft interessant zu werden.

### Kulturlandschaft

Sachsen-Anhalt weist in Deutschland die zweithöchste Dichte an Kulturbauten auf. Beachtenswert sind hierbei vor allem zahlreiche Flächendenkmäler wie der Stadtkern von Stendal oder Werben sowie das Kloster in Jerichow. Jedoch auch kleinere Kulturbauten wie Dorfkirchen haben hierbei eine große Bedeutung. Viele dieser Gebäude sind heute noch ungenutzt oder finden nur schwer Käufer:innen. In den vergangenen Jahren sind jedoch einige Landpionier:innen auf das Potenzial des Leerstands aufmerksam geworden und es sind mehrere Projekte entstanden, die das Kulturerbe revitalisieren und durch eine zeitgemäße Nutzung weiterführen. Unter anderem deshalb haben sich mittlerweile einige Regionen Sachsens-Anhalts als touristische Ziele etablieren können, darunter auch die Altmark, in der Werben liegt. Der Erhalt von weiteren Kulturdenkmälern wird diese Tendenz festigen.

### Natur

Zwei Drittel der Bodenfläche Sachsens-Anhalts wird landwirtschaftlich genutzt. Die fruchtbaren Böden im Norden des Landes bilden die Grundlage der weiterverarbeitenden Nahrungsmittelindustrie, die ein wichtiges Standbein der lokalen Wirtschaft ist. Flüsse, wie die Elbe, stellen nicht nur wichtige, industriell genutzte Handelswege dar, sondern tragen maßgeblich zur Biodiversität bei. Zahlreiche landschaftliche Schutzgebiete, wie das UNESCO-Biosphärenreservat Mittel Elbe dienen als Modellregionen der Biodiversitätspflege sowie der Entwicklung einer nachhaltigen Wirtschaft. Sie sind nicht nur maßgeblich für den Schutz der Natur sondern auch förderlich für die Entwicklung des Tourismus.



## A.2 Infrastruktur

Werben liegt etwa auf halber Strecke zwischen Hamburg und Berlin, nahe der Grenze zwischen Brandenburg und Sachsen-Anhalt, in der Altmark. Mit dem Zug und Fahrrad oder Bus ist die Stadt über die Bahnhöfe Glöwen mit anschließender Fährfahrt über die Elbe bei Rabel oder Sandau zu erreichen. Die Fähren können auch mit dem Auto genutzt werden. Alternativ kann der Fluss auch über die Brücke bei Wittenberge überquert werden. Dort halten IC und ICE-Züge von Berlin und Hamburg. Eine S-Bahn fährt bis zum nahe gelegenen Bahnhof Seehausen (Altmark). Von den Bahnhöfen Wittenberge und Glöwen führen sehr schöne Fahrradstrecken entlang der Elbe nach Werben.



### A.3 Hansestadt Werben (Elbe)

Die reizvolle landschaftliche Lage sowie die kulturhistorische Bedeutung Werbens machen den Ort zu einem Ziel für Natur- und Kulturtourist:innen. Die Hansestadt im nördlichen Landkreis Stendal blickt auf eine über 1000-jährige Geschichte zurück. Sie liegt an der Elbe in einer der ältesten deutschen Kulturlandschaften, der Altmark. Die zum Teil noch ursprünglichen Auen an den Elbfern werden seit den 1990er Jahren geschützt und zum UNESCO Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe erklärt.

Der historische Stadtkern mit Wohnbebauung aus dem 18. und 19. Jahrhundert, die St. Johanniskirche, die Lage am Elbe-Radweg und die Störche, die jedes Jahr zum Nisten in die Stadt kommen, ziehen bereits heute viele Tourist:innen an, insbesondere Radreisende.

Nach der Wende war die Bausubstanz in der Altstadt zunächst vom Verfall bedroht, viele Menschen verließen den Ort, sodass die meisten Gebäude leer standen. Seit einigen Jahren kümmert sich nun der Verein „Arbeitskreis Werbender Altstadt“ mit großem Erfolg um diese leer stehenden Häuser, wirbt um Käufer:innen und organisiert Veranstaltungen. So hat sich in den vergangenen Jahren eine gemischte Bewohnerschaft entwickelt. Heute ist die Stadtgemeinschaft von einem aktiven Vereinswesen geprägt. In regelmäßigen Abständen werden von verschiedenen Initiativen Veranstaltungen organisiert, darunter der überregional bekannte Biedermeiermarkt oder das Apfelfest.

Blick vom Kirhdach in Richtung Osten



Luftbild Hansestadt Werben Elbe



Geflutete Elblandschaft



■	■	■	
Tourismus	Soziale Infrastruktur	Gaststätten + Lebensmittel	Industrie + Handwerk
1 Romanisches Haus (12. Jh.)	1 Post	1 Café Lämpel	2 Autowerkstätten
2 St. Johanniskirche (13. Jh.)	2 Freiwillige Feuerwehr	2 Obsthof Peters	1 Maurermeisterbetrieb
3 Tourismuszentrum	3 Sportverein	3 Kommandeurshaus	1 Dachdeckermeisterbetrieb
4 Salzkirche (13. Jh.)	4 Kindergarten	4 Deutsches Haus	2 Klempnerfirmen
5 Elbtor (15. Jh.)	5 Landarzt	5 Elbstübchen	2 Fischereien
6 Kanuverleih	6 Hoftheater	6 Roter Adler + Metzgerei	div. Landwirtschaftsbetriebe
7 Rundfunkmuseum	7 Tankstelle	7 Supermarkt NP	
8 Freibad + Campingplatz	8 Taxiservice	8 Blumengeschäft	
9 Elb-Strand	9 Sportboothafen		

#### A.4 Freizeitangebot

Sowohl für Einwohner:innen als auch Tourist:innen bietet Werben vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung an: Die historische Bausubstanz, insbesondere das Elbtor und die St. Johanniskirche laden zu einem Stadtspaziergang ein. Ein Bootsverleih organisiert Kanufahrten auf der Elbe. In der Salzkirche können regelmäßig wechselnde Ausstellungen und Konzerte besucht werden. Das museale Angebot wird durch das Rundfunkmuseum ergänzt. Cafés und Restaurants wie das Café Lämpel, das Deutsche Haus oder das Kommandeurshaus bedienen verschiedene gastronomische Schwerpunkte. In letzterem finden zudem Tagungen, Konzerte und Lesungen statt. Der lokale Supermarkt gewährleistet eine Versorgung mit Lebensmitteln.

Die Anwohner:innen profitieren vom ortsansässigen Kindergarten und sowie den zahlreichen Vereinen. Insbesondere der Sportverein mit rund 188 Mitgliedern und einem breiten Aktivitätsangebot ist ein gemeinschaftlicher Schwerpunkt Werbens.



Die alte Schule, heute Café Lämpel



Elb-Strand

**Komturei Werben**

**B**



### B.1 Geschichte der Johanniter

Die Johanniter entstanden aus einer Gruppe von süditalienischen Kaufleuten, die in Jerusalem ein Hospital und eine Kirche stifteten, um kranke Pilger:innen zu versorgen. Sie widmeten die Gemeinschaft dem Heiligen Johannes. Mit der Zeit erwarben Sie über Schenkungen zunehmend Landbesitz und ihr Einfluss breitete sich multinational aus. Die Ländereien sollten geschützt werden, weshalb der Orden zunächst Söldner und später Ritter einstellte. Die Ordensstruktur wurde nunmehr stark vom Adel und Rittertum geprägt.

Das Gelände der Komturei befindet sich im Zentrum der Hansestadt Werben, direkt neben der St. Johanniskirche. 1134 gründete Markgraf Albrecht der Bär eine Johanniter Niederlassung in Werben. Sie war die erste und für gut 200 Jahre wichtigste Niederlassung des Ordens im östlichen Norddeutschland. Das Ensemble bestand aus einem Konventshaus, in dem die Ordensbrüder gemeinschaftlich zusammenlebten, und Wirtschaftsgebäuden, die um einen Hof gruppiert waren.

Das um 1180 errichtete Romanische Haus (Bild links) steht an der nord-westlichen Grenze des Komtureigeländes, es ist im Besitz der Stadt Werben und wurde denkmalgerecht saniert. Es lässt auf frühe Bautätigkeiten des Johanniterordens schließen.

Seit Mitte des 19. Jahrhunderts ist der Johanniterorden insgesamt evangelisch.

Romanisches Haus



## B.2 Geschichte der Komturei

Nach der Reformation im Jahr 1809 wurde die Komturei zur Domäne, also einem staatlichen, preußischen Gutshof, umgewidmet.

Ende des 19. Jahrhunderts wurde das Grundstück weitgehend baulich erneuert. Auf den historischen Fundamenten wurden stattliche, typisch preußische Backstein- und Landwirtschaftsgebäude errichtet, die das Ortsbild prägten, sich jedoch stets der Johanniskirche unterordneten.

Während der DDR war die Domäne Teil der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG). Die Gebäude wurden nur leidlich instandgehalten und um einfache Nutzbauten ergänzt.

Seit der Wende ist das Grundstück überwiegend ungenutzt und die auf ihm befindlichen, historisch bedeutsamen und denkmalgeschützten Gebäude verfallen zunehmend. Ihr Zerfall bedeutet den Verlust eines bedeutenden, räumlichen Ankerpunkts in Werben.

Unter anderem mit der Sanierung des Café Lämpel und der des Kirchendaches wurden erste Maßnahmen getroffen, um den Kirchplatz als attraktiven Ort in der Stadt zu reaktivieren. Durch eine Sanierung des Komturei-Geländes und der Zuführung zeitgemäßer Nutzungen wird der Stadtkern als lebendiges Zentrum Werbens vervollständigt.

**Vision**

**C**

## C.1 Motivation

Ländliche Regionen, insbesondere solche der sogenannten Neuen Bundesländer, verzeichnen einen hohen Bevölkerungsrückgang und Überalterung. Für das Land Sachsen-Anhalt wird prognostiziert, dass in den kommenden Jahren der Anteil älterer Menschen weiterhin zunimmt und der Anteil der Bevölkerung im Erwerbsalter abnimmt<sup>1</sup>.

Dieser Entwicklung gegenüber stehen Trends, die sich schon vor, aber insbesondere während und nach der Corona Pandemie abzeichnen: Die Nachfrage für Wohnen im ländlichen Raum steigt<sup>2</sup>. Die Dezentralisierung des Arbeitsorts hat sich in vielen Berufsfeldern als erfolgreich erwiesen<sup>3</sup> und nicht zuletzt sind es die erschwinglichen Mieten<sup>4</sup>, welche dem Wohnen auf dem Land einen weiteren Vorteil verschaffen.

Der im Grünen eingebettete Wohnraum, großzügige Flächen für Selbstverwirklichung und das Arbeiten von zuhause aus macht das Leben im ländlichen Raum reizvoll.

Diese Entwicklung stellt einen Gewinn sowohl für Zuziehende, als auch für die ländlichen Dörfer und Gemeinden dar und regt den Austausch zwischen Neuem und Bestehendem an.

Mit der infrastrukturellen und digitalen Entwicklung wird die Entscheidung „Entweder Land oder Stadt“ obsolet und stattdessen „Sowohl Stadt als auch Land“ möglich.

Die Hansestadt Werben und das Grundstück der Komturei wurden in diesem Jahr an das Glasfasernetz angeschlossen. In den letzten Jahren haben sehr viele Berliner:innen und Hamburger:innen Grundstücke in Werben gekauft, Häuser saniert und teilweise auch ihren Hauptwohnsitz dorthin verlegt.

- 1 Bund - Länder Demografie Portal: Altersstruktur der Bevölkerung in Sachsen-Anhalt  
<https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/bevoelkerung-alterstruktur-sachsen-anhalt.html>  
Letzter Zugriff am 11. Mai 2023
- 2 Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung & Wüstenrot Stiftung: Landlust neu vermessen  
<https://www.berlin-institut.org/studien-analysen/detail/landlust-neu-vermessen>  
Letzter Zugriff am 10. Mai 2023
- 3 ILS Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung: Wohnen nach Corona  
<https://www.ils-forschung.de/wissenstransfer/ils-publikationen/ils-impulse/?id=653>  
Letzter Zugriff am 11. Mai 2023
- 4 Deutschlandatlas: Wie wir wohnen. Mieten.  
<https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/040-Mieten.html>  
Letzter Zugriff am 11. Mai 2023

#MITTENDRIN tagesthemen mittendrin

## Was auf dem Land alles geht

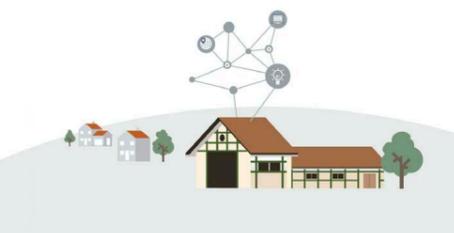
Stand: 19.11.2020 12:46 Uhr

**Boomende Großstadt, abgehangte Provinz? Von wegen. In Hessen wollen innovative Unternehmen zeigen, dass ein modernes Leben auch auf dem Land möglich ist.**



## Urbane Dörfer

Wie digitales Arbeiten Städter aufs Land bringen kann

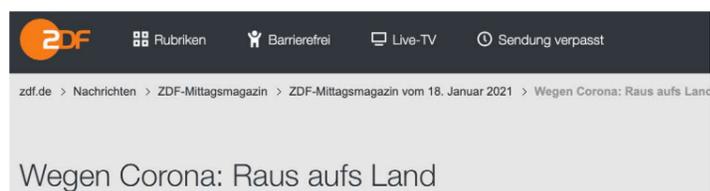


## ZEIT ONLINE

### Komm, wir zieh'n aufs Land!

Mehr und mehr Großstädter entscheiden sich für ein Leben auf dem Dorf. Mit der richtigen Einstellung, guten Ideen und schnellem Internet vereinen sie dort das Beste aus zwei Welten.

Von **Götz Hamann** und **Josefa Raschendorfer**



### Wegen Corona: Raus aufs Land

von Antje Klingbeil

Hohe Mieten, schlechte Luft und volle Straßen - es gibt viele Gründe, warum es immer mehr Menschen aus der Großstadt aufs Land zieht. Corona hat diesen Trend offenbar beschleunigt. Vor allem von Berlin aus zieht es immer mehr Menschen ins Umland.

4 min | 18.01.2021

Video verfügbar bis 18.01.2022



## Coworking im ländlichen Raum

Menschen, Modelle, Trends



## Kreativorte Brandenburg

Moderne Arbeits- und Wohnprojekte vom Land





## C.2 Ökologische Sanierung

### Klimapositiv

Schützen ist nicht genug. Es ist das Ziel des Projektes, pro-aktiv bei der Regeneration des Klimas und der Natur beizutragen, anstatt sie „nur“ zu schützen. Die Gebäude und der Hof sollen CO<sub>2</sub> binden und regenerative Energie erzeugen. Das bedeutet, es wird nachweislich mehr CO<sub>2</sub> gespeichert als emittiert und mehr erneuerbare Energie produziert als konsumiert. Das Gelände und seine Gebäude werden ein Modellprojekt für ein „post-carbon built environment“

### Cradle 2 Cradle

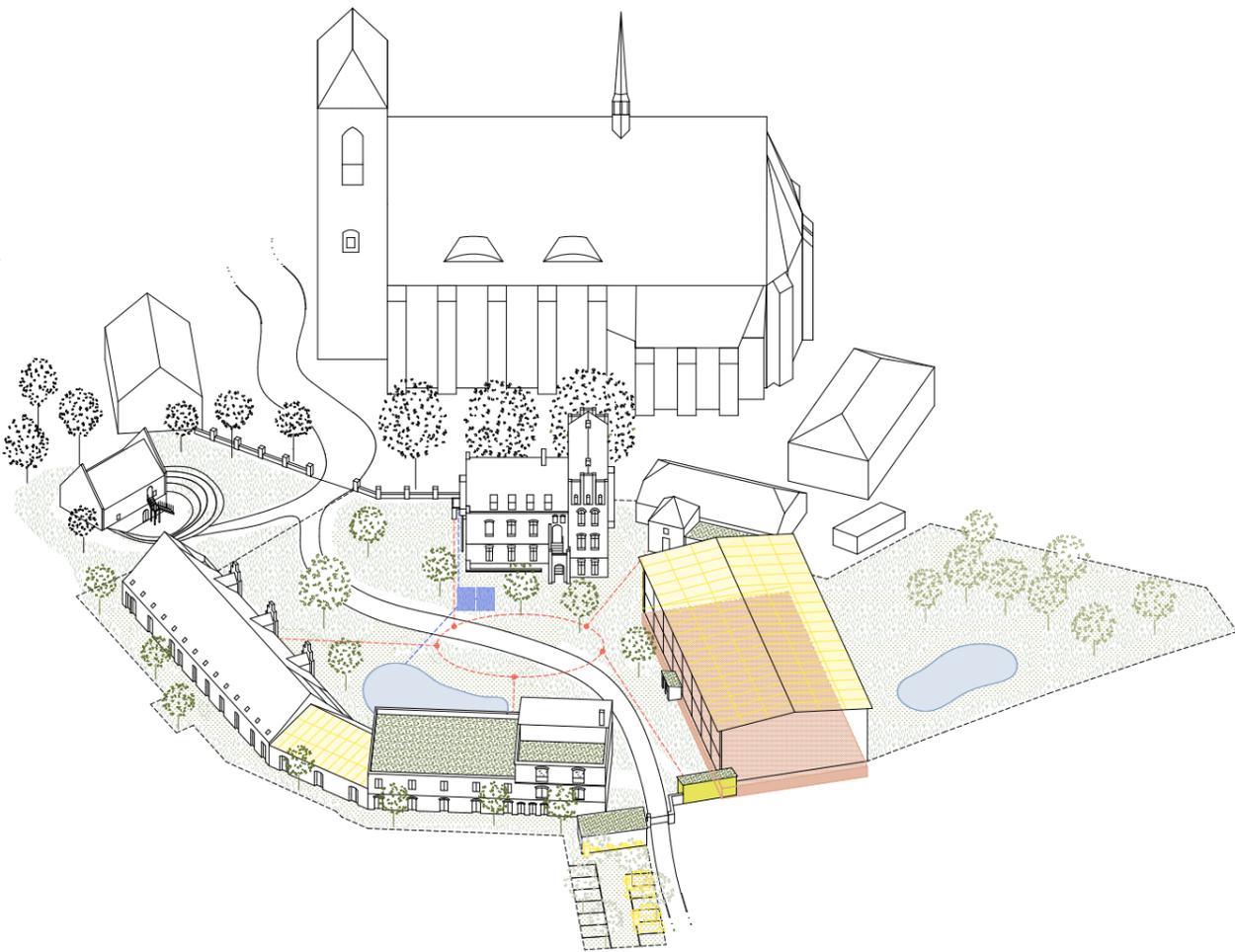
Die graue Energie ist die Energie, die für den Bau eines Gebäudes und die Herstellung der Materialien benötigt wird. Diese Energie hat einen wesentlichen, teilweise den größten Anteil an der Energiebilanz eines Gebäudes. Aus diesem Grund werden die Bestandsgebäude soweit wie möglich erhalten und Baumaterialien vor Ort wiederverwendet. Neue Bauteile oder Materialien werden reversibel und sortenrein eingefügt, sodass diese später wiederum extrahiert und recycelt oder neu verwendet werden können.

### Low-Tech

Wo möglich wird auf Technik verzichtet. Natürliche Prozesse werden integriert anstatt diese mit Technik auszugleichen. Durch diffusionsoffene Materialien, Bauteile mit hoher thermischer Masse und ökologische Dämmstoffe temperieren sich die Gebäude auf natürliche Art und Weise. Wintergärten, Klimazonen und Übergangsräume erlauben großzügiges Wohnen nach Jahreszeiten ohne Energiebedarf. Die Räume und Grundrisse sind nutzungsoffen gestaltet, sodass Änderungen der Nutzung oder sich ändernde Anforderungen ohne energieintensive Umbauten möglich sind.

### Biodiversität

Gebäude und die gebaute Umwelt stellen einen wesentlichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Es ist das Ziel des Projektes, die Co-Habitation aller Arten zu fördern und zu ermöglichen. Dafür werden beispielsweise in allen Gebäuden, insbesondere im Verwalterhaus, Nistkästen eingebaut, flächendeckende Fassaden- und Dachbegrünung vorgesehen und im Außenraum differenzierte Lebensräume wie Naturteiche und Totholzzone geschaffen.



### C.3 Nachhaltigkeits-Konzept

Anhand der Johanniterkomturei soll eine kreislaufgerechte und zukunftsorientierte Sanierung gezeigt und erlebbar werden. Das Ökologie-Konzept für die Komturei setzt sich aus folgenden, ineinandergreifenden Teilen zusammen:



#### Photovoltaik

Ungefähr 800 m<sup>2</sup> an Dachflächen dienen der solaren Strom- und Wärmeenergieerzeugung und versorgen die Gebäude des Hofes mit Elektrizität. Diese wird für die Wärmepumpen für Heizung und Kühlung, das Laden von Elektroautos und -fahrräder und den Betrieb Wärmespeichers verwendet.



#### Nahwärmenetz

Die Scheune wird zur Energiezentrale für das Gelände. Eine Kaskade aus Wärmepumpen versorgt alle Komturei-Gebäude über ein Niedertemperatur-Nahwärmenetz mit warmem Wasser für Heizung und Brauchwarmwasser. Dieses Netz lässt sich bis in die Stadt erweitern, sodass weitere Gebäude daran angeschlossen werden können.



#### Wärmespeicher

Überschüssige Sonnenenergie und Abwärme aus der Kühlung der Gebäude im Sommer wird im Erdboden unter der Scheune gespeichert und im Winter für die Heizung der Gebäude genutzt.



#### Energiehaus

Im ehemaligen Lagerhaus wird eine Wärmepumpenkaskade mit Speichern untergebracht. Sie versorgt alle Gebäude mit Wärme. Die gekoppelten Wärmepumpen können bei schwankendem Aussenklima und Energiebedarf effizient, kostenoptimiert und zuverlässig reagieren.



#### Zisterne

Regenwasser wird gespeichert, mit einem Filtersystem aufgearbeitet und für die Bewässerung des Gartens und in den Gebäuden, bspw. für die Toilettenspülung, verwendet.



#### Dachbegrünung und -gärten

Begrünte Dachflächen wirken wärme- und kältedämmend und bieten großzügigen, privaten Außenraum für Menschen und Lebensraum für Tiere und Pflanzen.



#### Naturteich

Gewässer dieser Art sind ausgezeichnete Lebensräume für Pflanzen und Tiere und erzeugen ein behagliches Mikroklima durch Verdunstungskühle. Regenwasser und Starkregenfälle können hier aufgefangen werden und verdunsten. Überschüssiges Zisternenwasser fließt in den Naturteich.



#### Alter Obstbaumbestand

Die bestehenden Obstbäume im Hintergarten der Scheune werden gepflegt und durch weitere ergänzt. Für zahlreiche Vögel und Insekten sind sie nahrungsreicher Lebensraum und schaffen durch Verdunstung und Schatten ein angenehmes Mikroklima.



#### Blühwiesen/Sicker-Flächen

Grünflächen werden explizit mit insektenfreundlichen Blumen, Gräsern, Stauden und Büschen bepflanzt. Befestigte Wege sind sickerfähig geplant.



#### **C.4 Die Komturei als Reallabor**

Die Komturei soll ein inklusiver Lebens- und Arbeitsort werden – ein Raum der Begegnung und des Austausches, der Wissensproduktion und -vermittlung – für eine diverse, generationsübergreifende Nutzer:innengruppe. Vier Themenschwerpunkte bilden hierbei die Grundlage des Konzeptes:

##### **I Soziale Nachhaltigkeit**

Auf dem Gelände der Komturei soll das Zusammenleben und gemeinsame Arbeiten von Menschen verschiedener Hintergründe und Altersstufen gefördert werden. Dies wollen wir durch ein diversifiziertes Wohnangebot mit u.a. Cluster- und Atelierwohnungen sowie Betreutem Wohnen erreichen. Ziel ist, dass der Hof zu einem neuen gemeinschaftlichen Zentrum Werbens wird. Die Cluster- und Atelierwohnungen sollen in Baugruppen oder in einem genossenschaftlichen Modell realisiert werden. Geplant ist zudem eine Zusammenarbeit mit einer Stiftung für betreute Wohnangebote.

##### **II Förderung Biodiversität**

Wir wollen die Biodiversität auf dem Gelände fördern und schützen. Das Freiraumkonzept ist deshalb an die Bedürfnisse der altmärkischen Flora und Fauna angepasst. In und an den Gebäuden sollen zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Es ist außerdem ein baubotanischer Balkon geplant, dessen Tragstruktur Pflanzen bilden. Darüber hinaus soll dem Grundstück ein Gemüsegarten an der Stadtmauer zugeordnet werden, in welchem Lebensmittel für die (Teil-)Versorgung von Gästen und Bewohner:innen angebaut werden. Das Komtureigelände soll ein Modellprojekt für die ökologisch behutsame Aktivierung von Leerstand in ländlichen Regionen werden.



#### C.4 Die Komturei als Reallabor

##### **III Kunst und Kultur, Modernes Arbeiten**

Die Digitalisierung der Arbeitswelt ermöglicht es zunehmend ortsunabhängig zu arbeiten. Auf dem Gelände der Komturei soll deshalb Raum für Kunst- und Kulturschaffende, Kreative bzw. ortsungebunden arbeitende Menschen entstehen. Wir greifen hierbei eine Tendenz auf, die in Werben bereits besteht: Viele Einwohner:innen oder Besitzer:innen von Häusern arbeiten bereits im Homeoffice. Durch das große Flächenangebot werden auch handwerkliche Tätigkeiten und Werkstätten gefördert. In Zusammenarbeit mit lokalen Akteur:innen wird OFEA im Rahmen des Vereins „Johanniter Komturei e.V.“ Veranstaltungen und Ausstellungen auf dem Gelände organisieren.

##### **IV Vernetzung und Infrastruktur**

Ein ganzheitlich gedachtes Energiekonzept soll die Gebäude der Komturei mit erneuerbarer Energie versorgen. Darüber hinaus soll ein gemeinschaftlich genutztes und geteiltes E-Mobilitätsangebot geschaffen werden, um eine schnelle und unkomplizierte Verbindung nach Hamburg, Berlin oder in andere Orte mit Auto und Zug zu ermöglichen. So ist vor Ort kein privates Auto notwendig. Die Fahrzeuge können zusätzlich mit Bewohner:innen der Stadt geteilt werden, um die Anbindung an den ÖPNV für alle zu verbessern.

# TOR AUF 2

[www.komturiwerben.eu](http://www.komturiwerben.eu)

22.07.2023  
15:00 UHR

Foto Hannes Heitmüller

## C.5 Prozess

Wir wollen während des gesamten Prozesses die Öffentlichkeit über den aktuellen Stand des Projektes informieren. Deshalb laden wir regelmäßig zu Informationstreffen auf dem Gelände ein und dokumentieren den Prozess auf unserer Website und auf Instagram.

Nach zwei ersten gemeinsamen Räumaktionen, sogenannten „Subbotniks“ im Jahr 2022, haben wir im November 2022 und im Juli 2023 zu einem Rück- und Ausblick auf das Komtureigelände eingeladen. Im Sinne des Reallabors, sollen Workshops zu verschiedenen, innovativen Bautechniken (Lehmbau, Baubotanik) den Bauprozess begleiten.



Projektpräsentation TOR AUP 1 (November 2022)



Mai 2023 Subbotnik Nr. 3

**Gebäude**

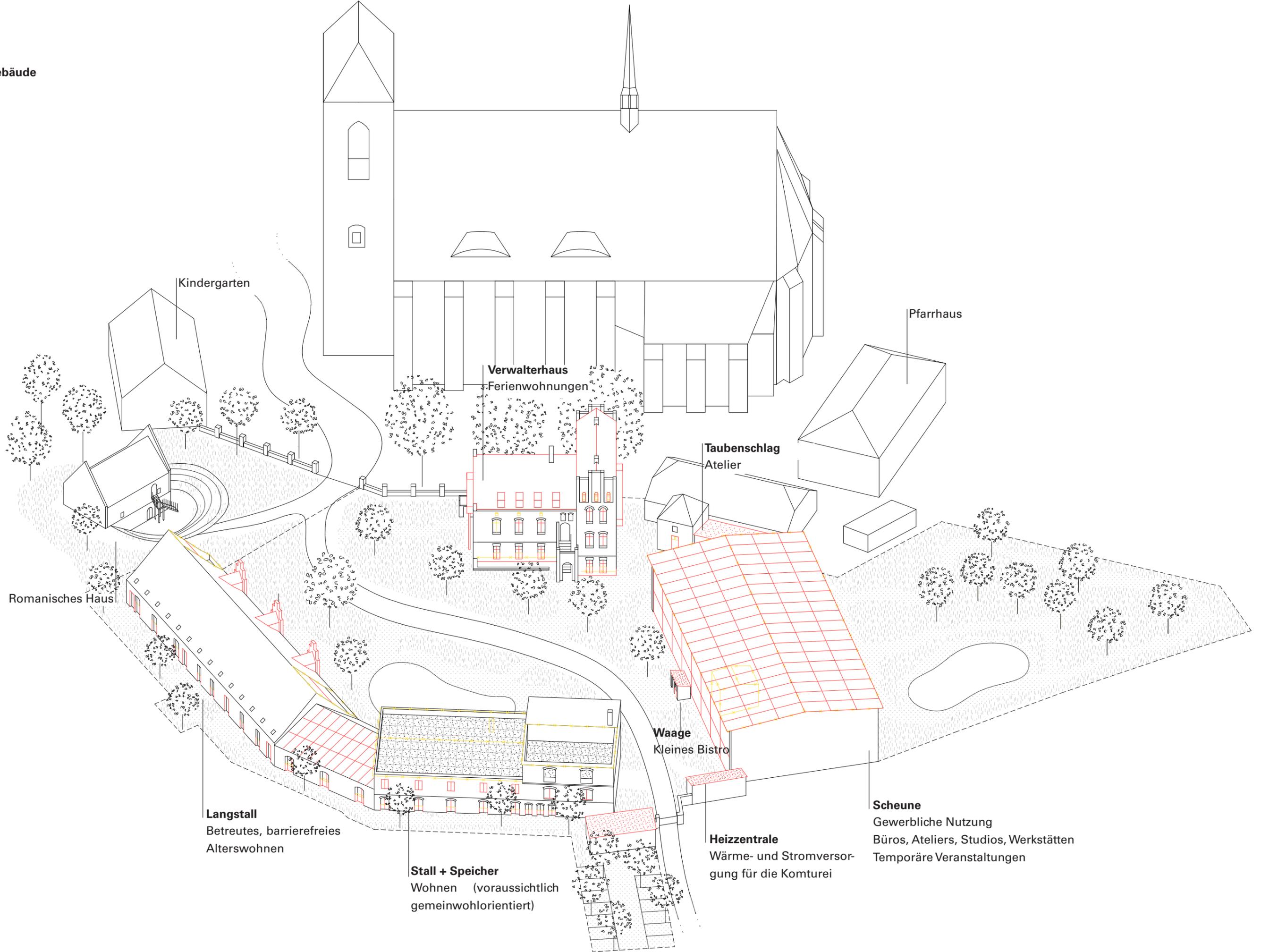
**D**

D.1 Gebäude

Konzeptbroschüre 02.10.2023

46

D Gebäude



Kindergarten

Pfarrhaus

Verwalterhaus  
Ferienwohnungen

Taubenschlag  
Atelier

Romanisches Haus

**Langstall**  
Betreutes, barrierefreies  
Alterswohnen

**Stall + Speicher**  
Wohnen (voraussichtlich  
gemeinwohlorientiert)

**Waage**  
Kleines Bistro

**Heizzentrale**  
Wärme- und Stromversor-  
gung für die Kومتري

**Scheune**  
Gewerbliche Nutzung  
Büros, Ateliers, Studios, Werkstätten  
Temporäre Veranstaltungen

Konzeptbroschüre 02.10.2023

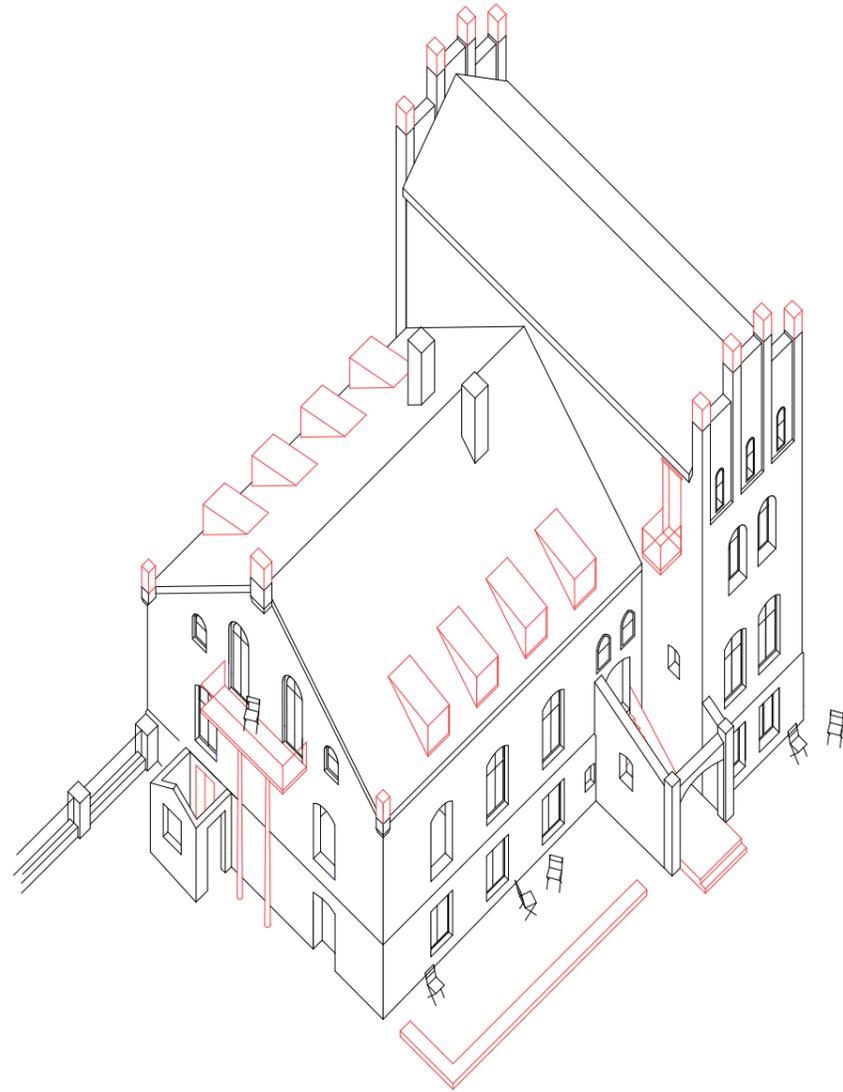
47

D Gebäude



Verwalterhaus





#### Kenndaten

Wohnfläche: ca. 527 m<sup>2</sup>, ca. 50-110 m<sup>2</sup> je Wohneinheit

Geschosse: 3 VG + 1 DG

Nutzung: Gästewohnungen

Anzahl Wohneinheiten: 6

#### Gebäude

##### Verwalterhaus

###### 6 Wohneinheiten zur Vermietung an Feriengäste

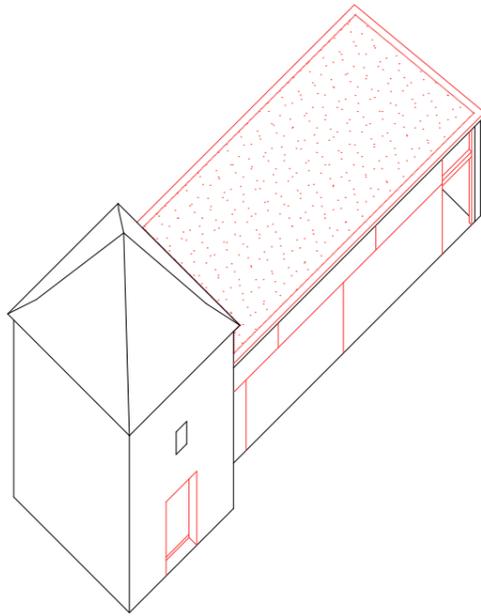
Das Verwalterhaus ist das repräsentative und am besten erhaltene Gebäude des Ensembles. Es soll sensibel, denkmalgerecht und ökologisch saniert werden. Die durch Umbauten und Wasserschäden geschwächte Tragstruktur des Gebäudes wird wieder hergestellt und das Geländeniveau auf die bauzeitliche Höhe abgegraben. Es ist geplant, das Dachgeschoss auszubauen, sodass insgesamt sechs Gäste- und Ferienwohnungen entstehen: Vier in den oberen Geschossen, sowie zwei barrierefreie Einheiten im Gartengeschoss mit direktem Zugang zum Hof. Jeder Wohnung ist ein Balkon oder eine Terrasse zugeordnet, die den Bewohner:innen zusätzlich zum öffentlich genutzten Hof privaten Außenraum bietet.

Bauzeitliche Elemente wie bspw. einzelne noch vorhandene Fenster werden restauriert und wieder eingebaut. Neu hinzugefügte nicht bauzeitliche Teile wie die Gauben auf dem Dach oder die Balkone am Turm werden als abstrakte Volumen in zeitgenössischer Gestaltung klar differenziert. Vorhandene Materialien wie die Holzdielen der Böden oder Dachziegel werden wiederverwendet. Für die übrigen Baumaßnahmen ist eine kreislaufgerechte Verwendung ökologischer Materialien wie Lehm- und Kalkputze, Kalkestrich und Holzstürze vorgesehen.

Unbeheizte und begrünte Übergangsräume vermitteln zwischen Innen und Außen. Die grüne Umgebung wird in verschiedenen Bereichen Teil des Hauses. Das Dach des Vorbaus im Süden wird entfernt, sodass ein offener, begrünter Patio entsteht. In Folge betreten die Besucher:innen das Haus zunächst durch einen geschützten Außenraum bevor sie in das Innere des Gebäudes gelangen. Das sonnendurchflutete, südwestliche Zimmer des Hochparterres ist als begrüntes Gartenzimmer ohne isolierende Fenster sowohl Teil der Wohnung als auch Teil der Landschaft. An der Westseite des Gebäudes werden Bäume als Tragstruktur für einen baubotanischen Balkon gepflanzt. Auffällige Verzierungen und Fialen werden für Vögel und Fledermäuse im bauzeitlichen Volumen aber mit zahlreichen Nist- und Brutkästen wieder aufgebaut. Rankhilfen an der Fassade erlauben Wein emporzuwachsen.

Das Gebäude erhält beim Nachhaltigkeitsranking von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) einen Wert von 72 (sehr gut).





#### **Kenndaten**

Wohnfläche: 65 m<sup>2</sup>

Geschosse: 1 VG

Nutzung: Atelier mit Wohnstudio

Anzahl Nutzungseinheiten: 1

Gebäude

#### **Taubenschlag**

##### *Atelier mit Wohnstudio*

Der Taubenschlag setzt sich aus einem Turmvolumen und einem eingeschossigen, lang gestreckten Anbau zusammen. Im Dach des Turms befand sich ehemals der Taubenschlag, das Erdgeschoss des Turms diente als Arbeitsraum und Materiallagerraum mit einer Trockentoilette. Der rund 12m lange Anbau wurde als Stall genutzt.

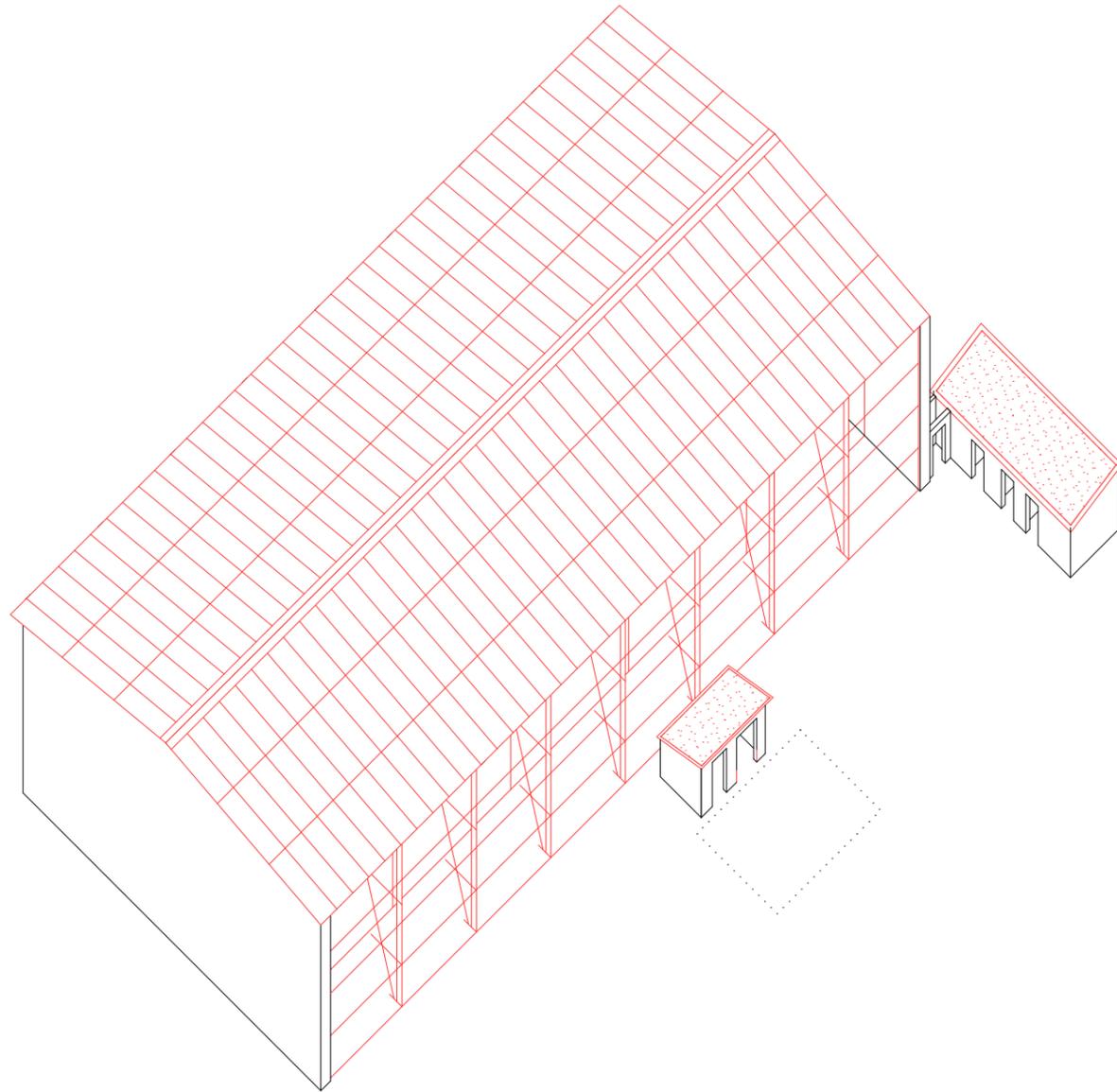
Eine Modernisierung ist für das Fachwerk vorgesehen, da dieses stark baufällig ist. Die neue Fassade zum Hof lässt sich mit unterschiedlichen Klapp- und Faltmechanismen komplett öffnen. Die verschiedenen Öffnungsmöglichkeiten der Fassade und der offene Grundriss erlauben diverse Nutzungen von privaten Wohnen und Arbeiten bis zu öffentlichen Veranstaltungen oder geteilter Bürofläche.

Das Innere des Gebäude unterteilt sich in verschiedene Temperatur- und Klimazonen, sodass sich die Nutzung auch den Jahreszeiten anpasst und der Innenraum fließend in den Außenraum übergeht.



Scheune





#### Kenndaten

Nutzfläche: ca. 650 m<sup>2</sup> pro Geschoss

Geschosse: 1-3 VG

Nutzung: Gewerbe

Anzahl Nutzungseinheiten: bis zu 5

#### Gebäude

##### **Scheune**

*Bis zu 5 Gewerbeeinheiten*

Die Scheune ist das größte Gebäude auf dem Gelände. Hier sind Büro- und Gewerbeflächen, Ateliers und Studiowohnen sowie ein multifunktionaler Veranstaltungsraum geplant.

Die markante Trägerstruktur wird saniert. In das Volumen, von der Bestandsstruktur losgelöst, werden fünf neue Einheiten gesetzt. So bleibt die Großzügigkeit und die Geschichte des Gebäudes erhalten und sichtbar, bietet aneignbaren Raum auf bis zu drei Geschossen für unterschiedliche, neue Nutzungen.

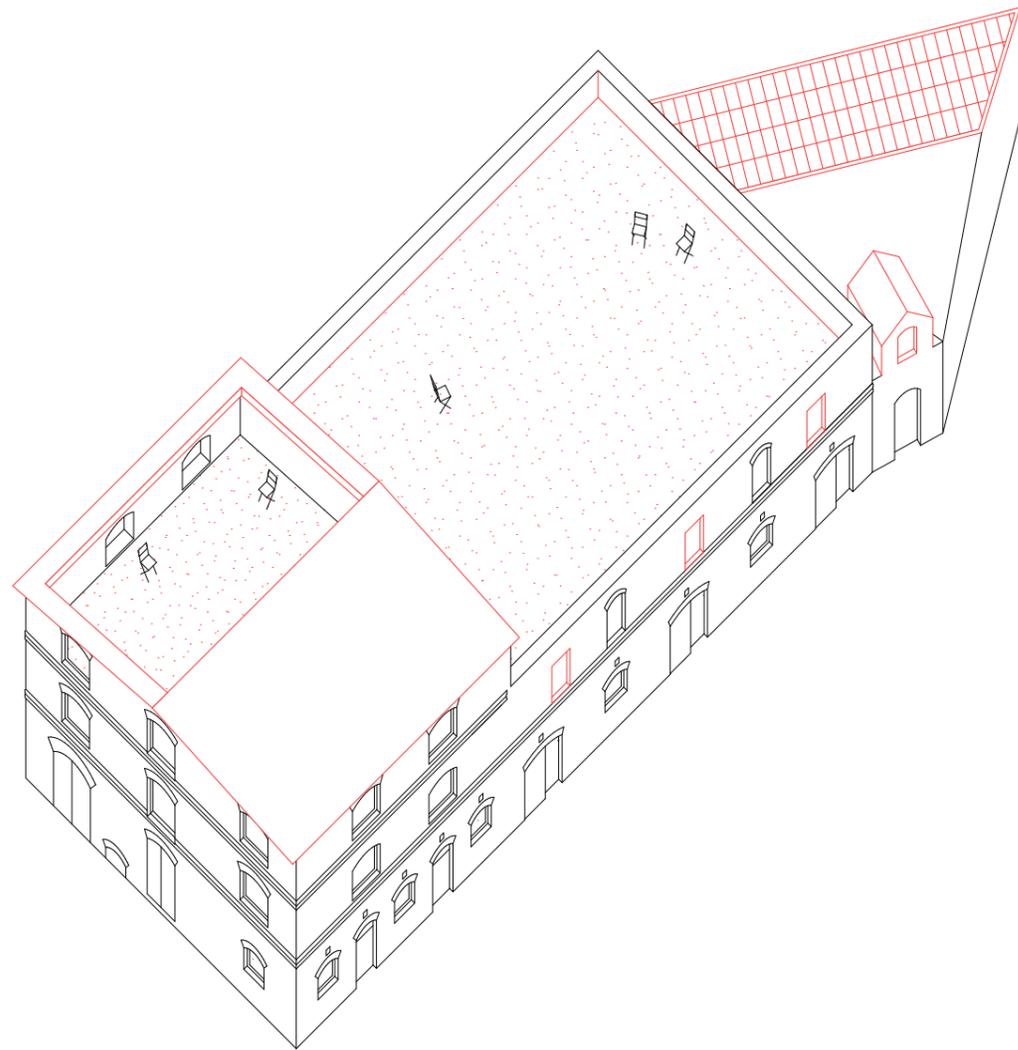
Das Konzept sieht den Ausbaustandard eines Rohbaus mit Grundinstallationen vor, welcher von den Nutzer:innen individuell ausgebaut und gestaltet werden kann.

Das Energiekonzept für die Scheune sieht unter anderem Wintergärten als klimatische Übergangszonen vor, die aktiv zur solaren Wärmegewinnung im Winter, oder in geöffnetem Zustand als Erweiterung der Nutzungsfläche und als natürliche Querlüftung dienen. Das Dach wird ersetzt und mit einer Photovoltaik-Anlage für die regenerative Stromerzeugung ausgestattet und der Untergrund der Scheune wird für einen ca. 650m<sup>3</sup> großen Erd-Energiespeicher verwendet. So wird das Gebäude zum ökologischen Kraftwerk für das Gelände.



Stall und Speicher





#### Kenndaten

Wohnfläche: ca. 675 m<sup>2</sup>

Geschosse: 2 VG

Nutzung: Wohnen

Anzahl Nutzungseinheiten: bis zu 8

#### Gebäude

##### Stall und Speicher

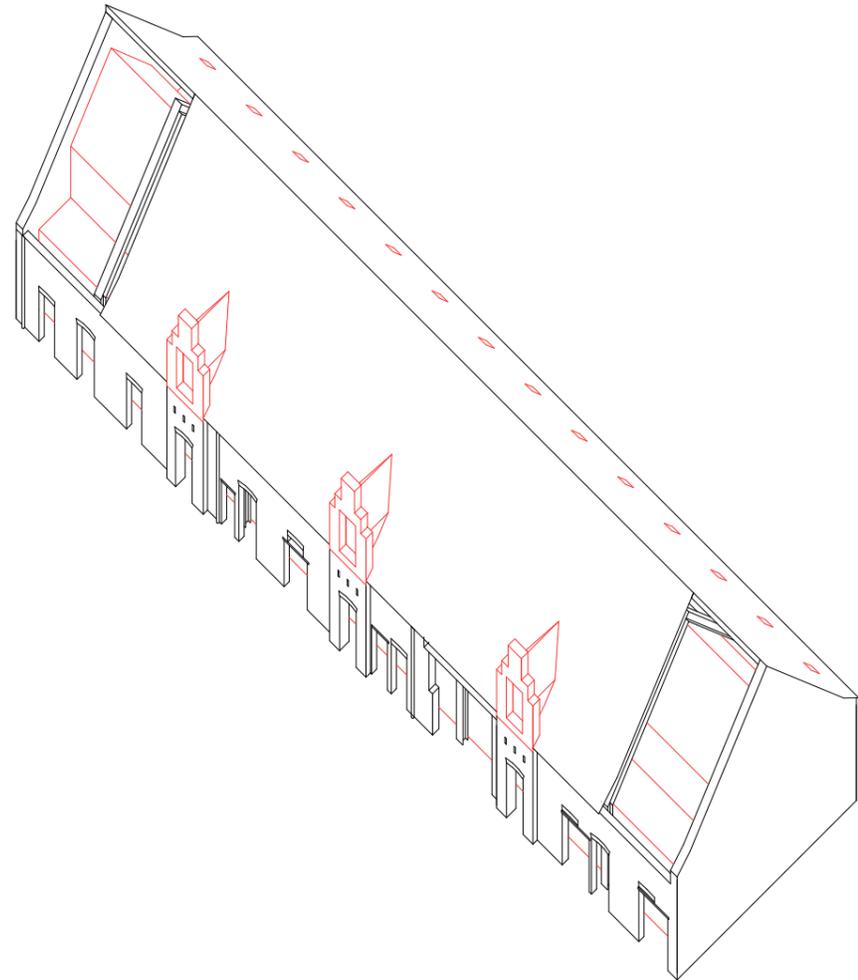
*Bis zu 8 Wohneinheiten*

Aufgrund der Größe der Gebäude und dem Hofcharakter der Komturei wird hier angestrebt, gemeinschaftlich orientierte Wohnkonzepte in einer Baugruppe zu realisieren – wie z.B. Generationen- und Clusterwohnen. Insgesamt sollen etwa acht Einheiten auf zwei Geschossen entstehen.

Für die Außenwände der Stallgebäude ist eine Restaurierung vorgesehen. Die innere Konstruktion ist witterungsbedingt laut aktuellem Gutachten irreparabel geschädigt, sodass von einem Neubau innerhalb der Ziegel-Fassaden ausgegangen wird. Zwischen den bestehenden Außenwänden ist deswegen eine neue Struktur geplant. Neue zusätzliche Öffnungen in den Fassaden ermöglichen die Wohnnutzung.

In Absprache mit der Denkmalschutzbehörde entsteht auf dem niedrigen Gebäudeteil ein Dachgarten, im höheren Kopfbau wird im obersten Geschoss eine Terrasse integriert und durch einen Dachausschnitt zum Freiraum.





#### Kenndaten

Wohnfläche: ca. 530 m<sup>2</sup>

Geschosse: 1 VG + 1 DG

Nutzung: Betreutes Wohnen

Anzahl Nutzungseinheiten: bis zu 8 Wohneinheiten

#### Gebäude

##### Langstall

*Bis zu 8 barrierefreie Wohneinheiten*

Der Langstall ermöglicht barrierefreies, altersgerechtes und betreutes Wohnen in Werben (Elbe). So können die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt auch im Alter in Werben und in ihrem angestammten Umfeld bleiben. Bislang mussten sie Werben verlassen und verloren damit den Anschluss an die intakte Gemeinschaft in der Kleinstadt.

Das Gebäude wurde in der Vergangenheit bereits mehrfach umgebaut und verändert. Der Langstall wurde 1897 als eingeschossiges Gebäude geplant. Er wurde jedoch nach den Plänen aus der „Anweisung für Domänebauten“ in zweigeschossiger Bauweise mit leichtem Satteldach realisiert. Aufgrund des seit Jahrzehnten fortschreitenden starken Verfalls des Obergeschosses und des Daches wurde das Gebäude im Jahr 2015 gesichert und in seine ursprünglichen Form mit einem Vollgeschoss mit Satteldach zurückgebaut. Das neue Dach wurde nicht auf die Außenwände, sondern auf Stahlrahmen gesetzt. Das Raster der Stahlkonstruktion nimmt in keiner Weise Rücksicht auf die vorhandene Gebäudestruktur, so dass sich in mehreren Fällen Stützen und Unterzüge hinter vorhandenen Öffnungen befinden. Auch die Fassade zeugt von unsensiblen Eingriffen: Einige Öffnungen wurden zugemauert, andere massiv vergrößert und der Zierfries beschädigt.

Das Konzept des Projekts sieht zum einen den maximalen Erhalt der vorhandenen, unvollkommenen Bausubstanz vor. Lediglich die elementaren, prägenden Gestaltungselemente des Bestandes werden in sensibler, zeitgemäßer Abstraktion unter Verwendung von recycelten Materialien rekonstruiert.

Zum anderen wird ein neues, vom Bestand unabhängiges Volumen in die bestehende Struktur eingefügt. Dieser Neubau besteht vollständig aus wiederverwertbaren, standardisierten Holzelementen. Ziel des Entwurfs ist es, die Dekonstruktion und Wiederverwendung der Materialien bereits in der Planungs- und Bauphase zu berücksichtigen. Auf der Hofseite werden die Dachziegel an den Giebelwänden bis zum First entfernt. Es entstehen großzügige, private Außenräume mit Blick auf den Innenhof.

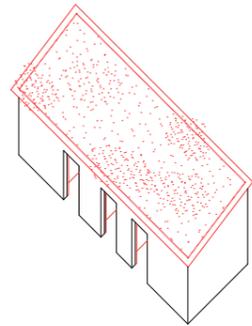
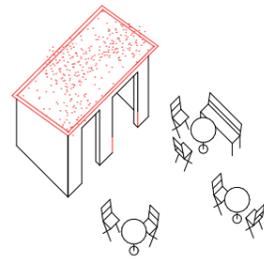


Langstall - Innensvisualisierung Wohnung OG



Langstall - Außensvisualisierung Hofansicht





#### Kenndaten

Nutzfläche: 6 m<sup>2</sup> und 29 m<sup>2</sup>

Geschosse: 1 VG

Nutzung: Bistro, Wärmeerzeugende und -speichernde Anlagen, Stromanschluss

Gebäude

#### Waage und Lagerhaus

##### *Bistro und Wärme- und Stromzentrale*

Als die Komturei noch ein landwirtschaftlicher Betrieb war, wurde die Überfahrwaage für das Messen und Dokumentieren der eingefahrenen Ernte genutzt. Zukünftig soll als Bistro genutzt werden, welches lokale Speisen anbietet.

Das ehemalige Lagergebäude am südlichen Ende der Scheune wird zur neuen Wärme- und Heizzentrale ausgebaut. Die Kapazität des bestehenden Stromanschlusses wird aktualisiert und erweitert. Eine Luftwärmepumpen-Kaskade mit Warmwasserspeichern ermöglicht die zuverlässige, effiziente und ökologische Versorgung aller Komturei-Gebäude mit Strom und Warmwasser. Es ist auch beabsichtigt, weitere Gebäude der Stadt mit Energie, gewonnen aus natürlichen Ressourcen wie Wind und Sonne, versorgen zu können.



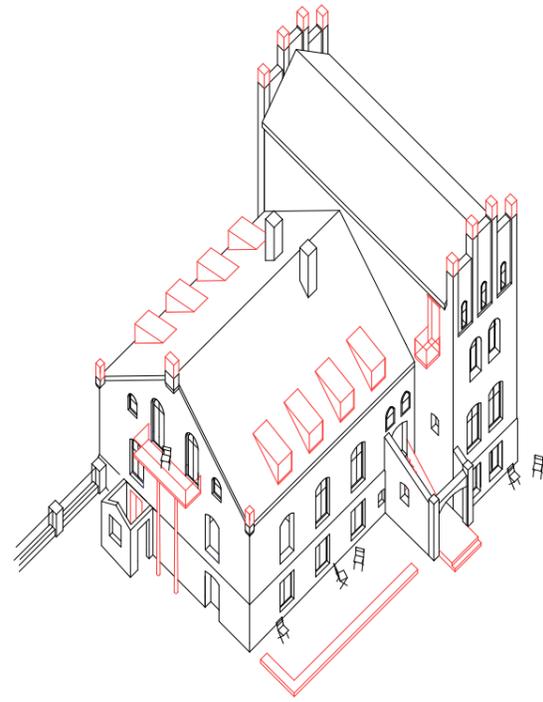
## D.2 Hof

Der Hof ist der nicht bebaute Teil des Komtureigeländes. Bereits heute blühen und wachsen viele unterschiedliche Blumen, Gräser und Sträucher. Zukünftig soll dieser wertvolle Grün- und Lebensraum mit heimischen Pflanzen, sickerfähigen Weg- und Platzflächen und Obstbäumen erweitert werden. Auch hier wird das Herangehen an den vorgefundenen Bestand als Fortsetzung seiner Historie betrachtet und möglichst viel davon erhalten, gepflegt und weiterverwendet werden.

Für Fußgänger:innen und Langsamverkehr wie Fahrräder und Zubringerdienste ist das Passieren des Hofes möglich und erlaubt. Grundsätzlich soll der Hof ein lärm- und ein von Gefahren geschützter Aufenthaltsraum für Kinder, Anwohner:innen und Besucher:innen sein. Davon profitieren auch Fauna und Flora. Überdachte Parkplätze für Fahrräder und Autos, sowie Ladestationen sind am südlichen Tor geplant.

Der Hof bietet durch seine großzügige Dimensionierung die Möglichkeit, sowohl private Außenräume, als auch gemeinschaftlich genutzte Flächen darauf zu kombinieren. Die landschaftliche Gestaltung geht sensibel auf diese unterschiedlichen Bedürfnisse ein, während aber auch die Konzipierung der einzelnen Gebäude für klare Rückzugs-Räume wie Balkone, Terrassen und Gartenzimmern sorgt.

Ideen wie Pop-Up Restaurants, Freiluftkino und weitere Veranstaltungen können auf dem Hof realisiert werden, was Plattformen und Gelegenheiten bietet, Menschen vom Ort und von außerhalb zusammenzubringen.



Person 1  
Bielefeld, 40

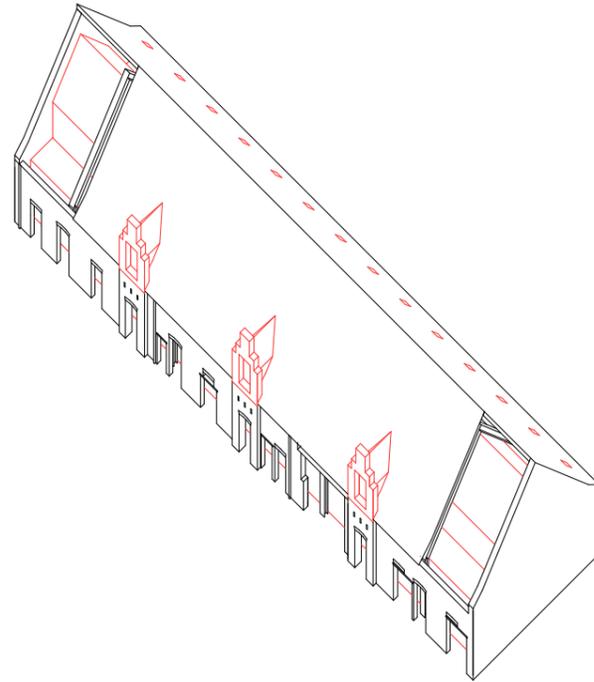
#### D.4 Szenarien

##### Person 1

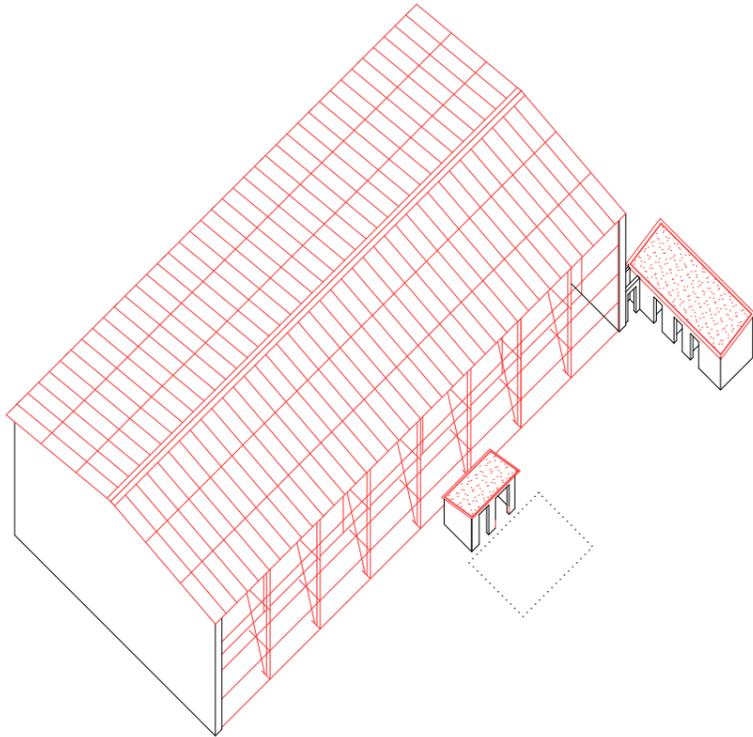
Wir machen ein paar Tage Urlaub in Werben. Vor einigen Jahren sind wir den Elbe-Radweg gefahren und so auf die Stadt aufmerksam geworden. Es ist immer wieder schön hier zu sein. Wir genießen die schöne Landschaft und die Kinder freuen sich über Veranstaltungen wie das Pop-Up Restaurant im Hofgarten. Man fühlt sich hier zu Hause und bekommt viele Tipps für Ausflugsziele von den Anwohner:innen. Besonders gut hat uns die Führung durch den Gemüsegarten gefallen. Dort wird Gemüse nach biologischen Richtlinien angebaut, welches im Café Lämpel verarbeitet wird.

##### Person 2

Ich bin vor einigen Jahren in die Komturei gezogen. Früher habe ich in meinem eigenen Haus in der Langen Straße gewohnt. Dort konnte ich in den letzten Jahren jedoch nur noch das Erdgeschoss nutzen, weil ich auf einen Rollator angewiesen war. Oft habe ich mich etwas einsam gefühlt – es hat mich große Anstrengung gekostet Freund:innen zu besuchen, da die meisten weit weg lebten. Als die neuen Wohnungen auf dem Komtureigelände gebaut wurden, habe ich mich mit einigen von ihnen abgesprochen und wir sind in eine Wohngemeinschaft gezogen. Ich selbst brauche noch keine Pflege, aber zwei meiner Freund:innen werden in ihrem Alltag von einer Pflegekraft unterstützt. Letzten Monat ist ein nettes Paar aus Berlin neben uns eingezogen. Sie haben jahrelang ein Ferienhaus in der Gegend gehabt. Nun, wo beide auf Unterstützung angewiesen sind, leben sie lieber ganzjährig in Werben. Wir haben einfach eine gute Gemeinschaft, die findet man nicht überall.



Person 2  
Werbien, 79 Jahre



Person 3  
Hamburg/Werben, 33 Jahre

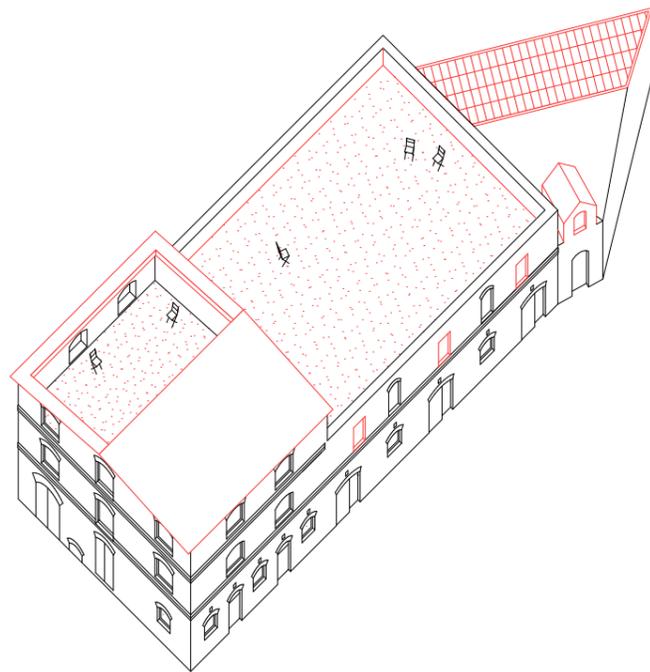
### D.3 Szenarien

#### Person 3

Früher war in Werben nie so richtig was los und für meine Ausbildung musste ich sowieso umziehen. Zu dieser Zeit konnte ich es mir nicht vorstellen wieder zurückzukommen. Mittlerweile arbeite ich jedoch selbstständig und hauptsächlich digital, weil ich mit internationalen Firmen kooperiere. Gerade während Corona hat mir die vertraute Gemeinschaft gefehlt, die ich aus Werben kannte. Mein Vater beschloss damals in eine betreute Wohngemeinschaft auf dem Komtureigelände zu ziehen und berichtete mir von den freien Atelierwohnungen in der ehemaligen Scheune. Seitdem verbringe ich ungefähr die Hälfte meiner Zeit in Werben – im Sommer mehr, im Winter etwas weniger. Die Komturei ist für mich mehr als nur ein Zweitwohnsitz. Sie gibt mir die Möglichkeit meine Familie auch außerhalb der Ferien regelmäßig zu sehen und ich habe in der Scheune viele nette Menschen kennengelernt, mit denen ich heute zusammenarbeite. Wir organisieren Veranstaltungen, tauschen uns aus und helfen uns gegenseitig. Mittlerweile überlegen auch einige meiner Freund:innen wieder zurückzukehren.

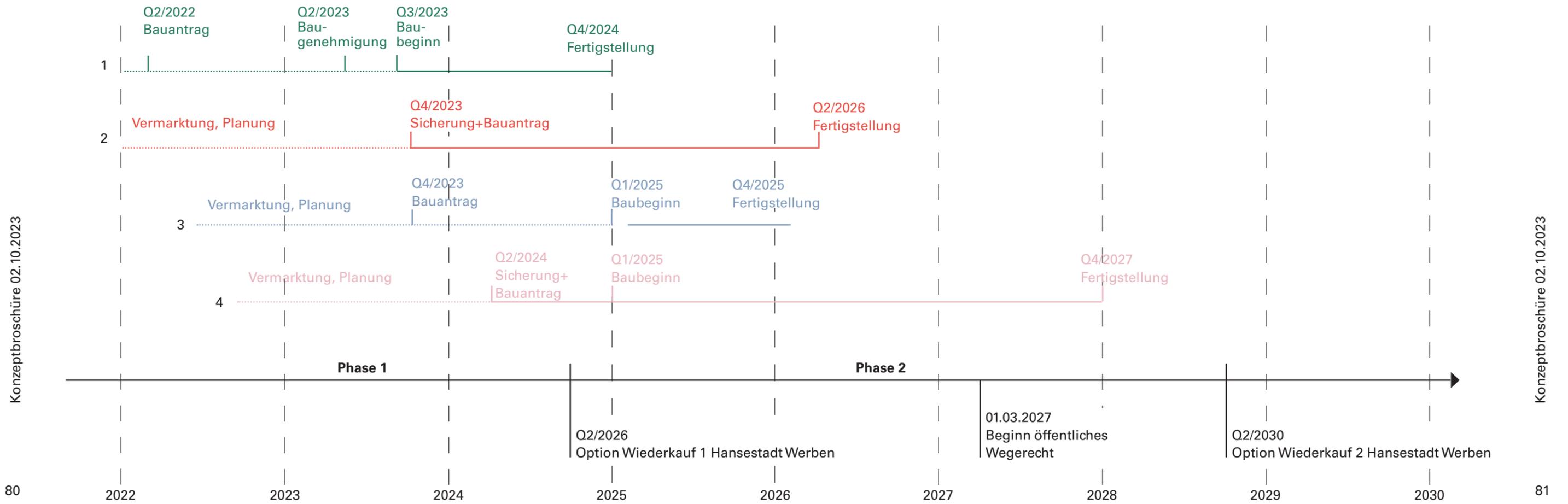
#### Person 4

Wir sind vor einigen Jahren aus Magdeburg nach Werben gezogen. Mein Mann ist Lehrer und ich arbeite in der Verwaltung in Stendal. Wir haben lange in einer WG gewohnt und wollten dann ganz klassisch in ein Haus im Grünen ziehen. Es war aber auch immer der Zweifel da, ob wir das Leben in Gemeinschaft und die Vorzüge der Stadt vollständig aufgeben wollen. So sind wir dann auf die Komturei gekommen. Hier erleben wir die Vorzüge von Stadt und Land, WG und Eigenheim: Es ist immer etwas los, wir leben mit netten Menschen zusammen und können uns trotzdem zurückziehen. Abends gehen wir in der Elbe schwimmen oder ins Freiluftkino und von unserem Fenster aus schauen wir ins Grüne und wachen morgens vom Vogelgezwitscher auf. Und wenn unsere Familie einmal wächst, müssen wir nicht einmal umziehen, sondern können einfach ein Zimmer an unsere Wohnung anschließen, der Kindergarten ist auch direkt um die Ecke.

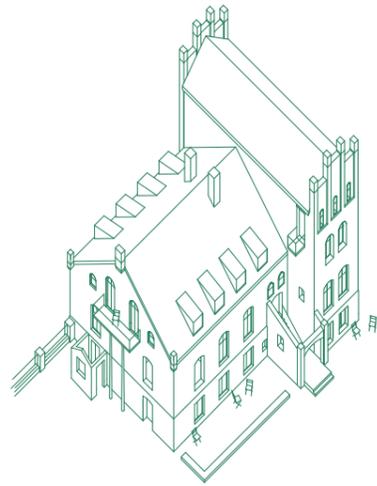


Person 4  
Magdeburg, 37

**D.4 Zeithorizont**



D Gebäude

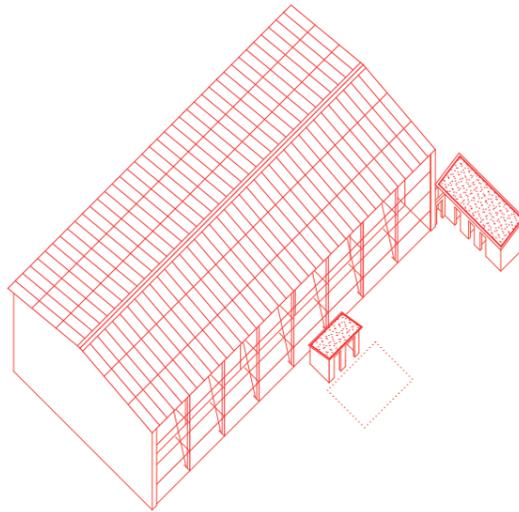


**1 Verwalterhaus**

Entwicklung von 6 Ferienwohnungen

Wohnfläche:  
ca. 464 m<sup>2</sup>

Bauzeit geplant:  
Q3/2023 – Q4/2024

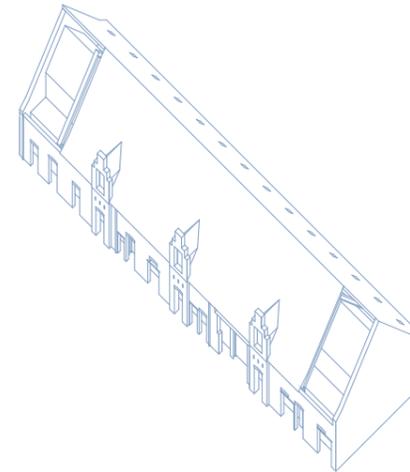


**2 Scheune**

Entwicklung von bis zu 10 Nutzungseinheiten  
Arbeitsräume, Atelierwohnen,  
Veranstaltungsraum

Nutzfläche:  
ca. 1.650 m<sup>2</sup>

Bauzeit geplant:  
Q4/2023 – Q2/2026

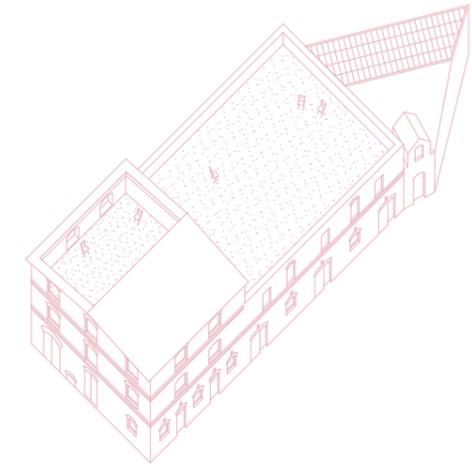


**3 Langstall**

Entwicklung von betreutem, barrierefreiem  
Wohnen von bis zu 8 Wohneinheiten

Nutzfläche:  
ca. 530 m<sup>2</sup>

Bauzeit geplant:  
Q1/2025 – Q4/2025



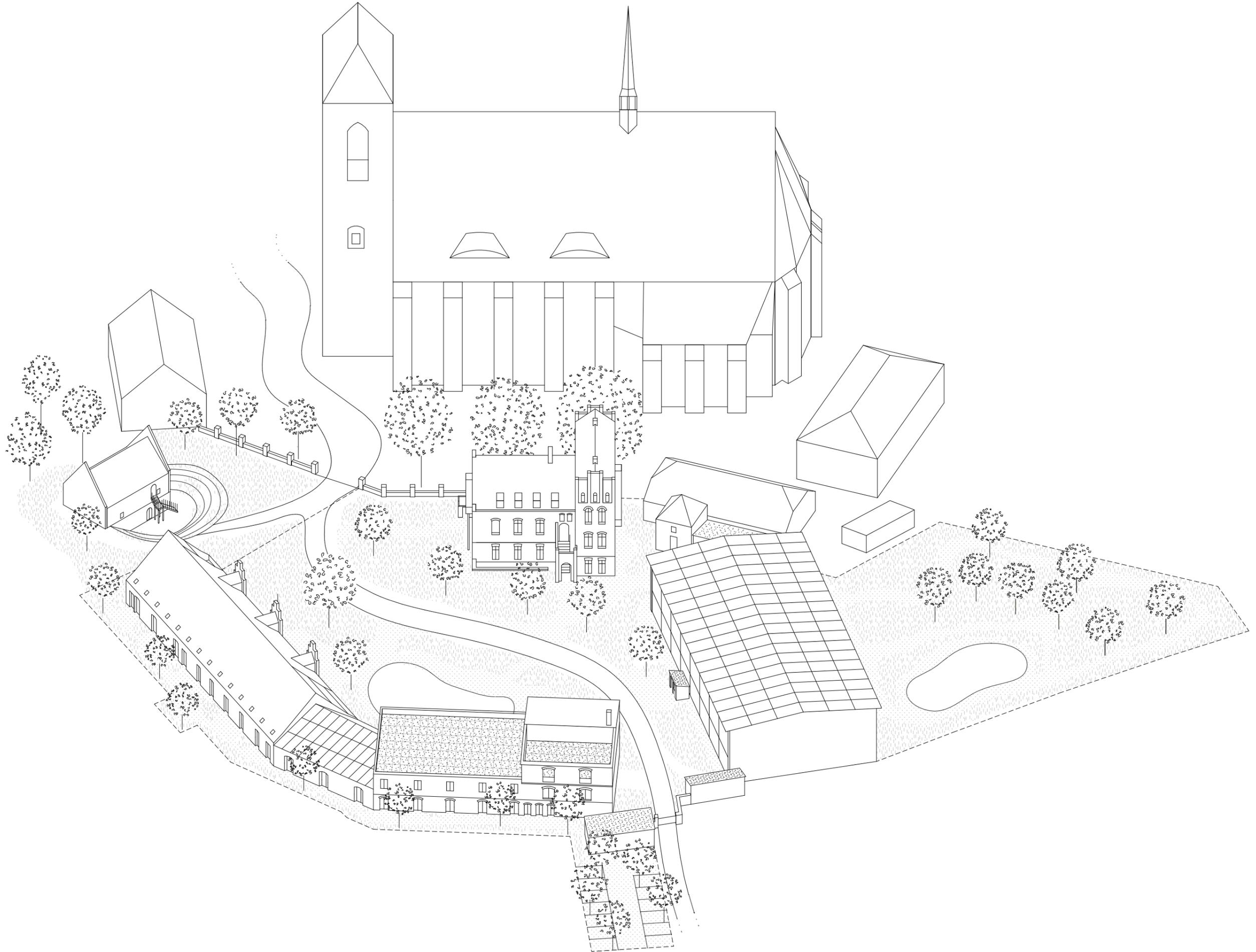
**4 Stall und Speicher**

Entwicklung von bis zu 8 Wohneinheiten

Wohnfläche:  
ca. 675 m<sup>2</sup>

Bauzeit geplant:  
Q1/2025 – Q4/2027

D Gebäude



**OFEA** Office For Ecological Architecture

Gotzkowskystrasse 33 , 10555 Berlin

+49 151 10650055

mail@ofea.eu

www.ofea.eu

Förderer:



SACHSEN-ANHALT

## #moderndenken



HANSESTADT WERBEN (ELBE)

Komturei Werben – Konzeptbroschüre 02. Oktober 2023

Projektteam: OFEA Architekt:innen

Bildnachweise:

Werner Eifrig (zvg): S.26

David Gössler: S.14, S.20, S. 71

Hannes Heitmüller: Titelbild, S.48, 49, S.52, S.56, 58, S.60, 61, S.64, 65, S.70

Aimée Michelfelder: S.24, S.32, S.74

Office For Ecological Architecture: S.17, S.21, S.36, S.42,43, S.53

Google Earth Mai 2023: S.10, S.16

Das Werk einschließlich aller Teile ist urheberrechtlich geschützt.

Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechts ist ohne schriftliche Zustimmung des Architekturbüros unzulässig.

