

Komturei Werben - Langstall

Betreutes Wohnen in kreislaufgerechter Struktur



Komturei Werben - Langstall

Betreutes Wohnen in kreislaufgerechter Struktur

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

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.

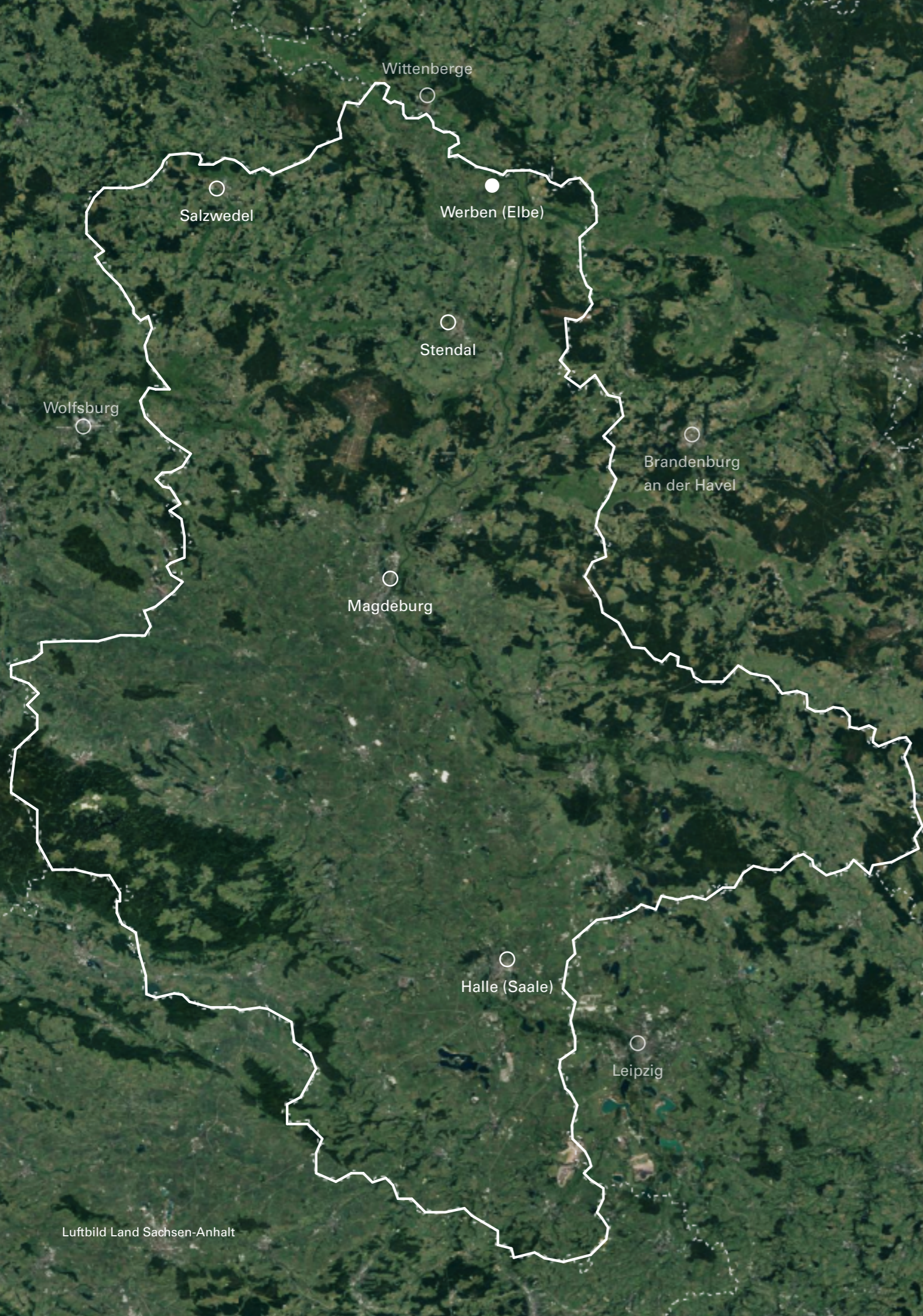
Das Architekturkollektiv OFEA (Office for Ecological Architecture) plant auf dem Gebiet in den nächsten Jahren ein ökologisches Modellprojekt und Reallabor für Wohnen und Arbeiten auf dem Land.

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.

Lage	8
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
Komturei Werben	22
B.1 Geschichte der Johanniter	25
B.2 Geschichte der Komturei	27
B.3 Ökologische Sanierung	29
B.4 Ökologische Maßnahmen	31
Langstall	34
C.1 Geschichte	37
C.2 Bestand heute	40
Konzept	46
D.1 Bedarf Barrierefreies Wohnen	49
D.2 Architektonisches Konzept	51
Grundriss Erdgeschoss	65
Grundriss Obergeschoss	67
D.3 Wohneinheit Erdgeschoss	71
D.4 Wohneinheit Obergeschoss	77
D.5 Nutzungsflexibilität	78
Impressum	

Lage





Luftbild Land Sachsen-Anhalt

A.1 Sachsen-Anhalt

Wirtschaft

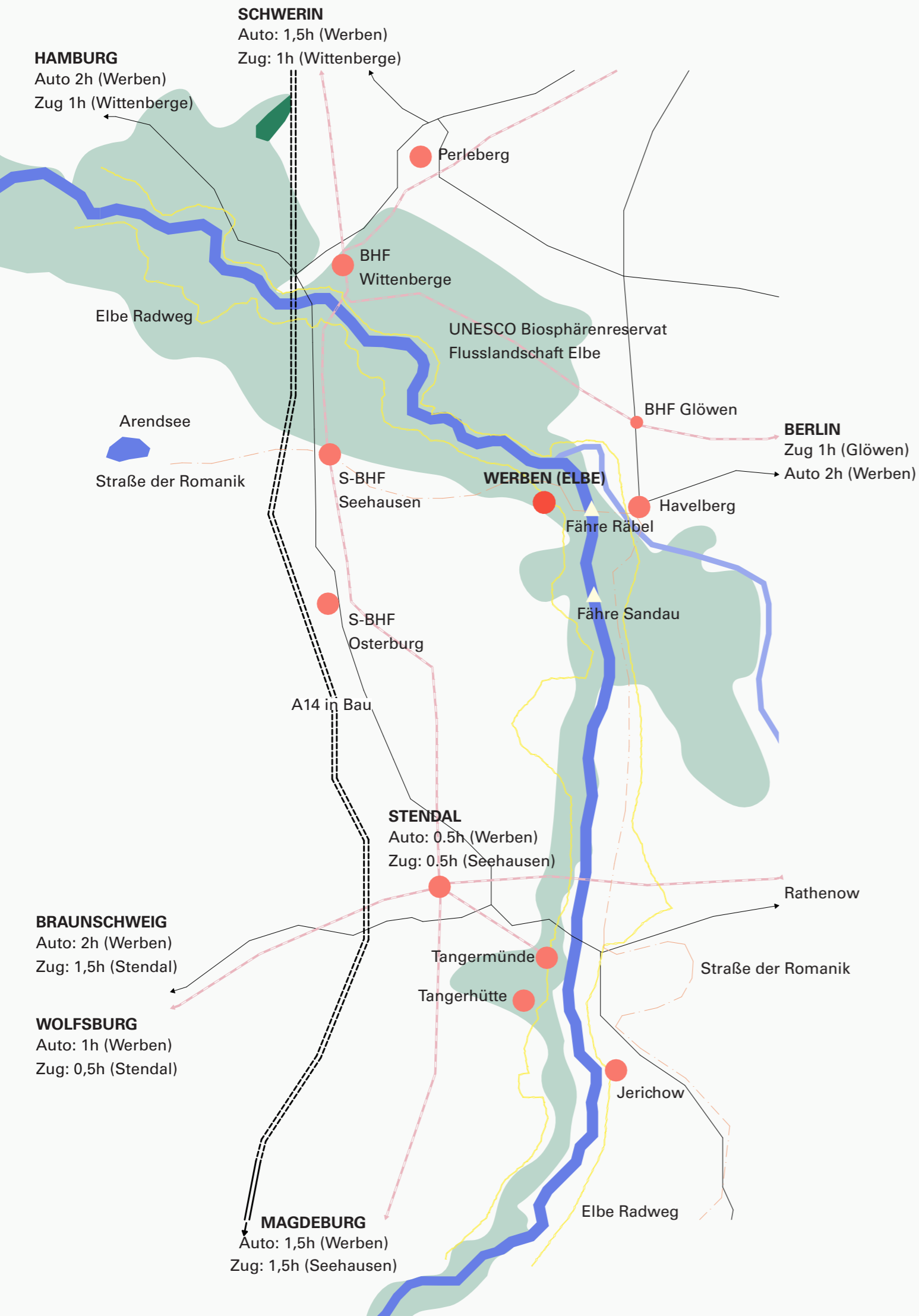
Das Land Sachsen-Anhalt erfährt seit der Wende einen starken Wandel auf sozialer, wie auch wirtschaftlicher Ebene. Viele Betriebe gingen geschwächt aus der Wiedervereinigung hervor, die Bevölkerung ist rückläufig und mit dem Kohleausstieg steht die Region erneut vor einem Strukturwandel. Die Digitalisierung 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 Räbel 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.



Blick vom Kirhdach in Richtung Osten

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.



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

BB



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.



B.3 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 CO₂ binden und regenerative Energie erzeugen. Das bedeutet, es wird nachweislich mehr CO₂ 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

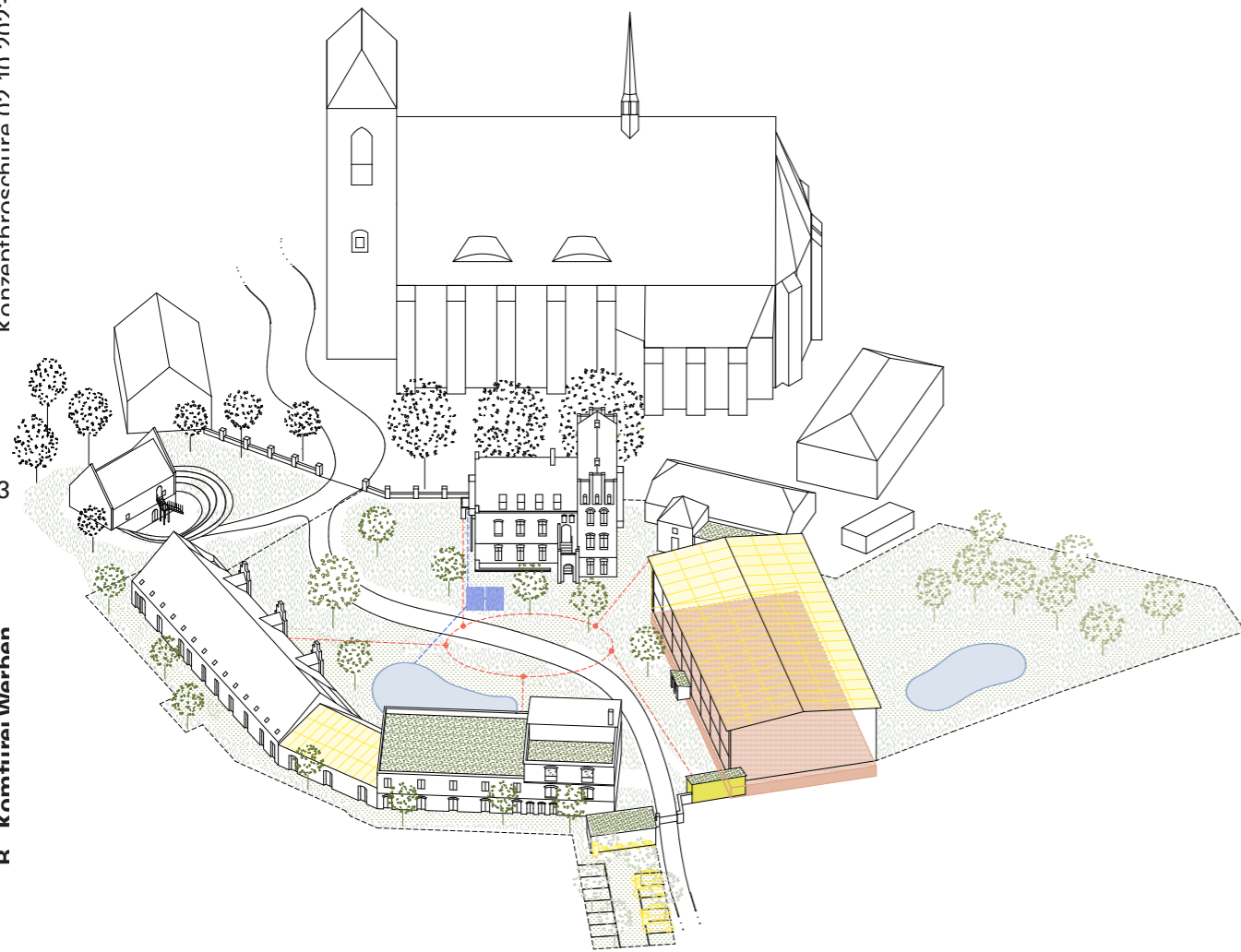
Die graue Energie ist die Energie, die für den Bau eines Gebäudes und die Herstellung der Materialien benötigt wird. Diese Energie hat einen wesentlichen, teilweise den größten Anteil an der Energiebilanz eines Gebäudes. Aus diesem Grund werden die Bestandsgebäude soweit wie möglich erhalten und Baumaterialien 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.

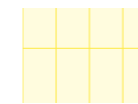
Biodiversität

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.



B.4 Ökologische Maßnahmen

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 m² 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.



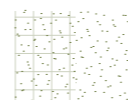
Energiehaus

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.



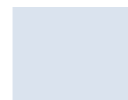
Zisterne

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.



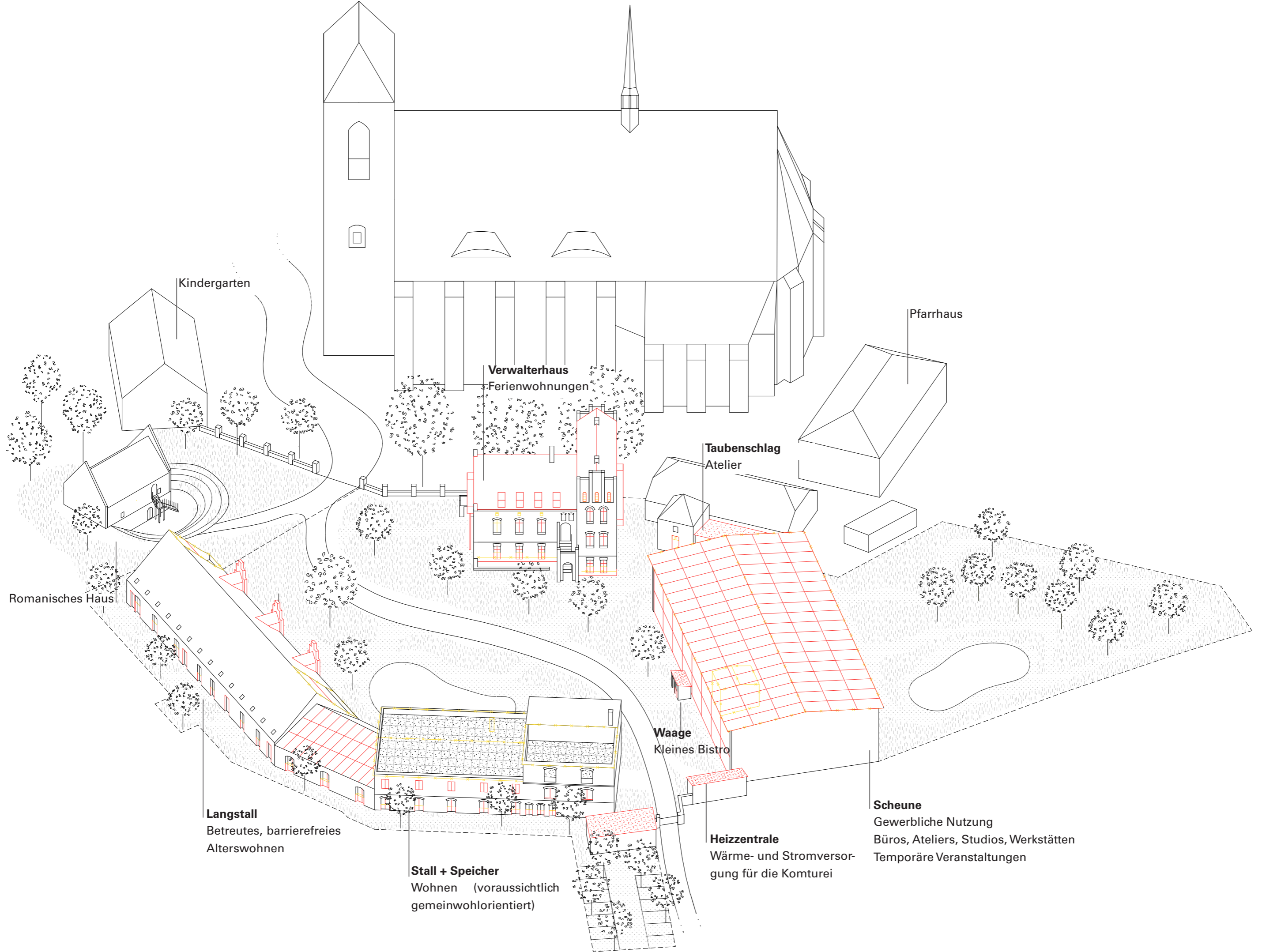
Alter Obstbaumbestand

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.



Kindergarten

Pfarrhaus

Verwalterhaus
Ferienwohnungen

Taubenschlag
Atelier

Romanisches Haus

Langstall
Betreutes, barrierefreies
Alterswohnen

Stall + Speicher
Wohnen (voraussichtlich
gemeinwohlorientiert)

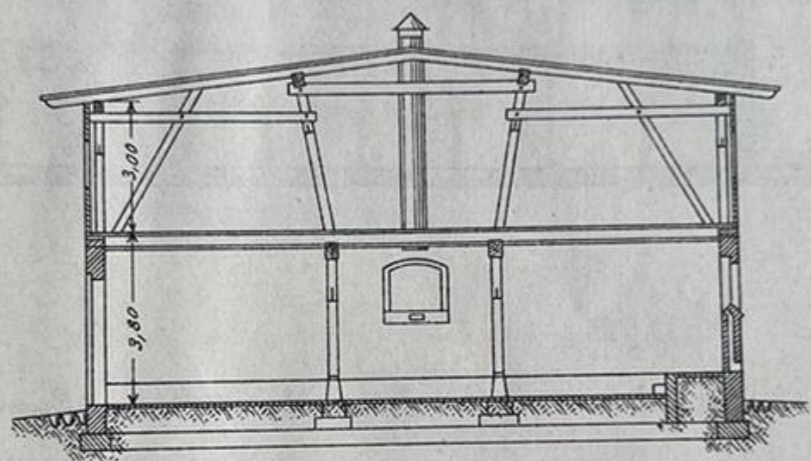
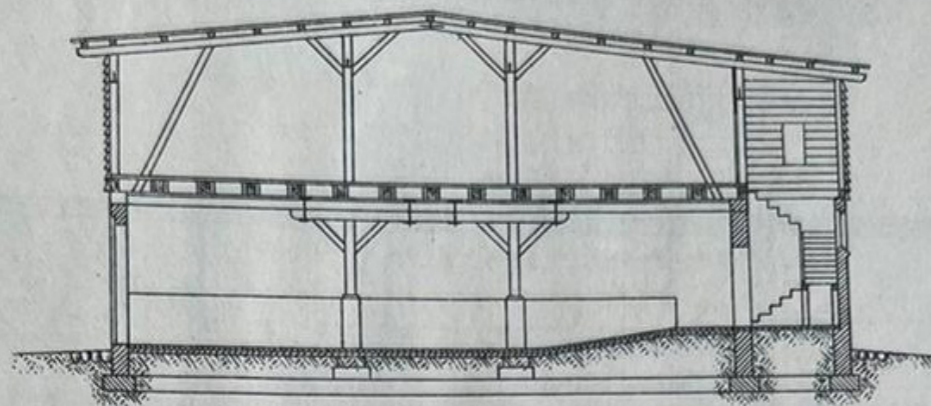
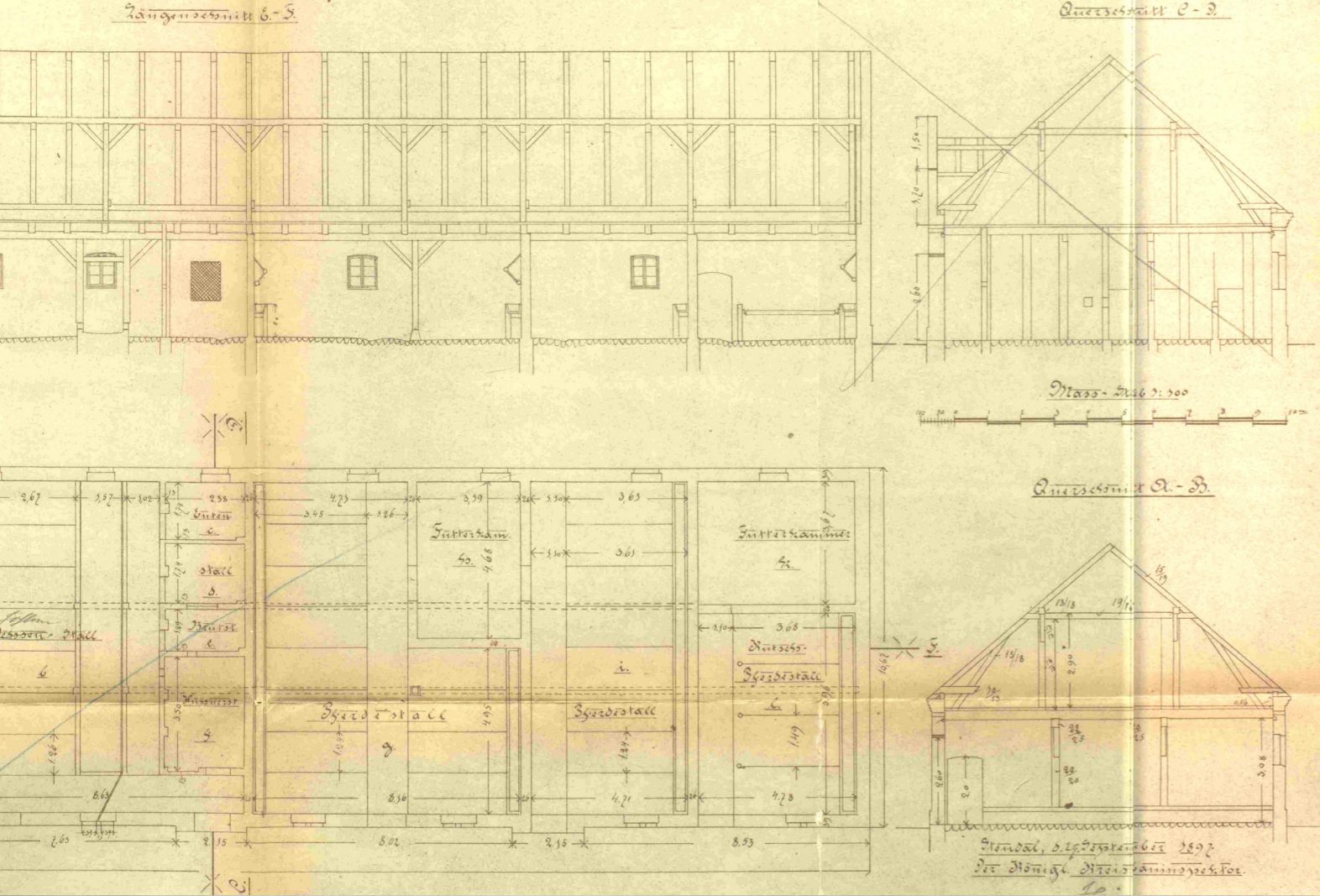
Waage
Kleines Bistro

Heizzentrale
Wärme- und Stromversor-
gung für die Komturei

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

Langstall

C



Querschnitt
bei Querbalken.

Oben: Planung 1897
Unten: Realisierung 1905

C.1 Geschichte

Das Gebäude wurde in der Vergangenheit bereits mehrfach umgebaut und verändert. Die Sanierung fügt dieser Geschichte eine weitere, ablesbare Zeitebene hinzu.

Der Langstall ist Teil des Denkmal-Ensembles der Johanniter-Komturei und dadurch ein Einzeldenkmal. Der Langstall wurde im Jahr 1897 als eingeschossiges Gebäude geplant. Realisiert wurde er aber nach Plänen aus dem Handbuch „Anweisung für Domänebauten“ in zweigeschossiger Ausführung mit leichtem Satteldach.

Der Baukörper mit 40 Metern Länge und zehn Metern Tiefe ist aus massiven Backsteinmauern im Kreuzverband gebaut. Sowohl in der zuerst geplanten als auch in der realisierten Längsfassade existieren drei Vorbauten. In der Variante von 1897 wurden diese von Ziergiebeln mit Gauben abgeschlossen. In der späteren Ausführung treten diese als Wandvorsprünge in Erscheinung.

Aufgrund des jahrzehntelang fortschreitenden, starken Zerfalls des Obergeschosses sowie des Daches wurde im Jahr 2015 eine Sicherung vorgenommen. Die Stadt entschied sich, den Langstall auf die ursprüngliche Planung mit einem Geschoss zurückzubauen. Für einen späteren Zeitpunkt wäre eine vollständig historisierende Rekonstruktion geplant gewesen. Es sollten ausformulierte Ziergiebel mit großen Toren entstehen.

Bei der Sicherung wurde das Dach nicht auf die Außenwände abgelegt, sondern auf Rahmen von Stahlträgern. Deren Raster beachtet in keiner Weise die vorhandene Gebäudestruktur, sodass sich in mehreren Fällen Stützen und Träger hinter bestehenden Öffnungen befinden. Zusätzlich wurde eine Bodenplatte betoniert, die deutlich über dem angrenzenden Bodenniveau ist und für einen markanten Höhenunterschied sorgt. Auch die Fassade zeugt von unsensiblen Eingriffen: Manche Öffnungen wurden zugemauert, andere massiv vergrößert. Der Zierfries wurde beim Anbringen neuer Regenfallrohre zusätzlich beschädigt.



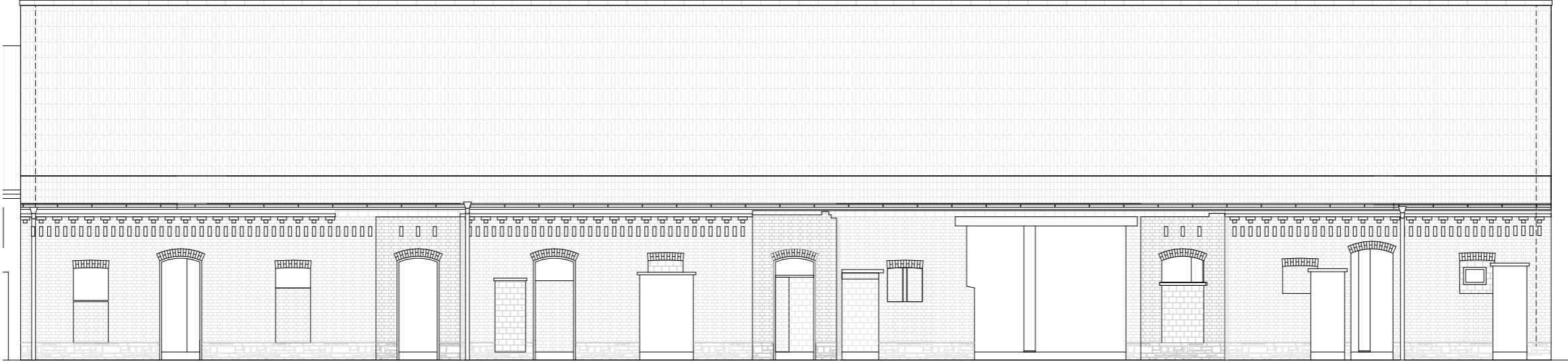
Fotografie Luftaufnahme



Fotografie vom Kirchplatz

C.2 Bestand heute

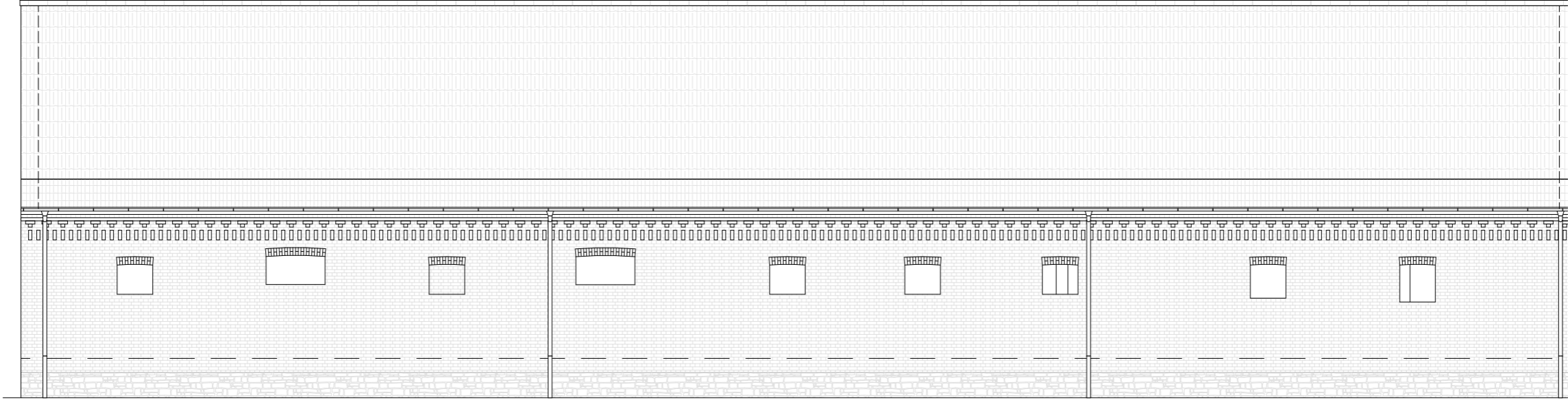
Konzeptbroschüre 02.10.2023



Konzeptbroschüre 02.10.2023

40

C Gebäude

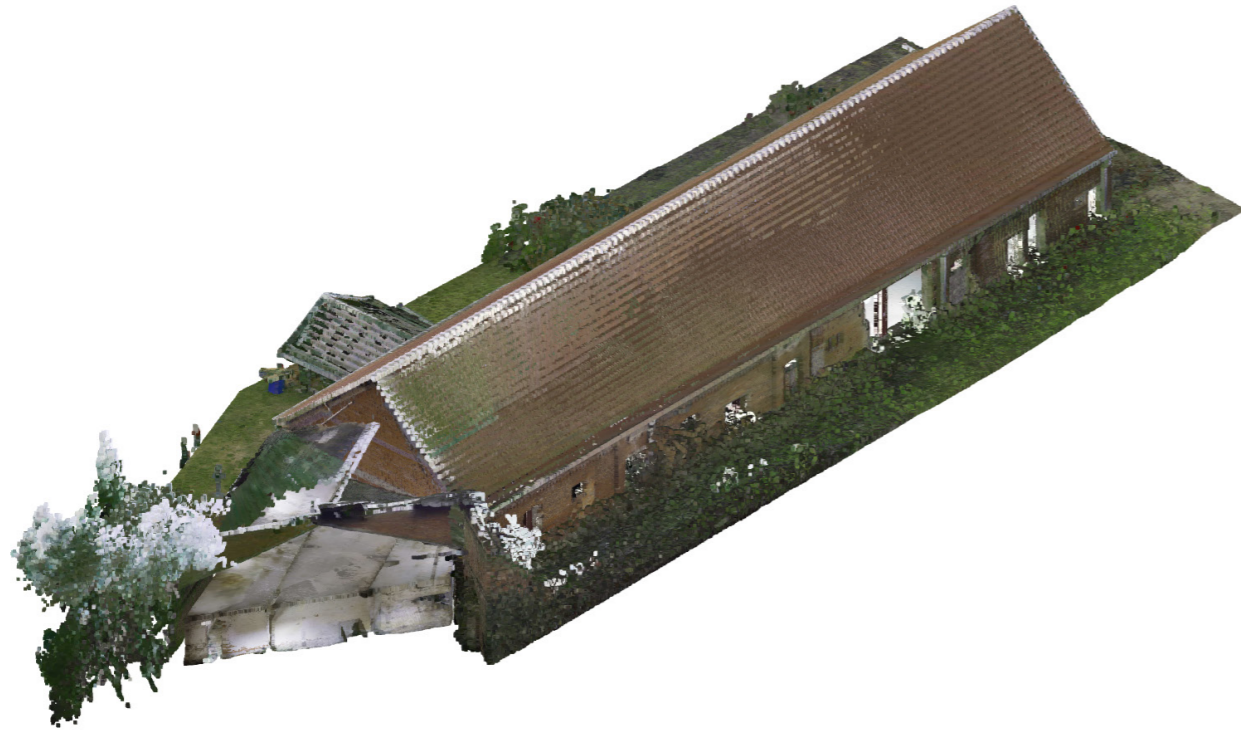


41

C Gebäude

Oben: Fassadenansicht Nordost, Bestand
Unten: Fassadenansicht Südwest, Bestand





Konzept

D



D.1 Bedarf Barrierefreies Wohnen

Die drei Hauptziele bei der Neugestaltung der Komturei sind: ökologisches Bauen, ein sensibler und innovativer Umgang mit denkmalgeschützten Bestandsgebäuden und das Zusammenbringen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen.

Im statistischen Bericht zur Bevölkerungsvorausberechnung nach Alter und Geschlecht wird für das Land Sachsen-Anhalt prognostiziert, dass sich der Anteil älterer Menschen in der Bevölkerung weiter erhöhen wird.¹ Für den Landkreis Stendal, in dem auch Werben liegt, wird eine Erhöhung des Durchschnittsalters um 2,8 Jahre vorausgesagt.²

Gleichzeitig hebt das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) in einem im Jahr 2022 veröffentlichten Bericht hervor, dass ein gutes soziales Netzwerk und Gemeinschaft vor allem ältere Menschen vor Einsamkeit schützen.³

Von Anfang an war es uns und der Stadt Werben, insbesondere dem Bürgermeister Bernd Schulze, ein großes Anliegen, barrierefreies und somit altersgerechtes Wohnen auf dem Gelände der Komturei zu ermöglichen. Ein derartiges Angebot gibt es bislang in Werben nicht. Ältere Menschen müssen Werben deswegen verlassen und verlieren so den Bezug zur intakten Gemeinschaft in der Kleinstadt Werben. Mit einem Gebäude für betreutes und altersgerechtes Wohnen mit Gemeinschaftsraum kann Einsamkeit entgegengewirkt und gegenseitiges Unterstützen vor Ort ermöglicht werden.

Mit dem Gemeinsamen geht aber auch das Individuelle einher: Jede und jeder soll die Wahl haben, welcher Grad von Gemeinschaft am besten passt. So werden private Rückzugs- und Zwischenräume mit der gleichen Wichtigkeit geplant wie die gemeinschaftlichen Bereiche.

Die barrierefreien Wohnungen sollen Bewohner:innen aus Werben und umliegenden Dörfern und Städten die Gelegenheit bieten, in ihrer vertrauten Region bleiben zu können, bestehende Kontakte aufrecht zu erhalten und in abwechslungsreicher und auf sie abgestimmter Umgebung leben zu können.

¹
<https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landsaemter/StaLa/startseite/Themen/Bevoelkerung/Berichte/Bevoelkerungsprognose/4S036-Methodenbericht-A.pdf>
Seite 1, zuletzt aufgerufen am 05. März 2023

²
<https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landsaemter/StaLa/startseite/Themen/Bevoelkerung/Berichte/Bevoelkerungsprognose/4S036-Methodenbericht-A.pdf>
Seite 2, zuletzt aufgerufen am 05. März 2023

³
<https://www.bmfsfj.de/bmfsfj/aktuelles/alle-meldungen/gesundheit-miteinander-und-bildung-schuetzen-vor-einsamkeit-im-hohen-alter-192790>
Zuletzt aufgerufen am 05. März 2023



D.2 Architektonisches Konzept

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.

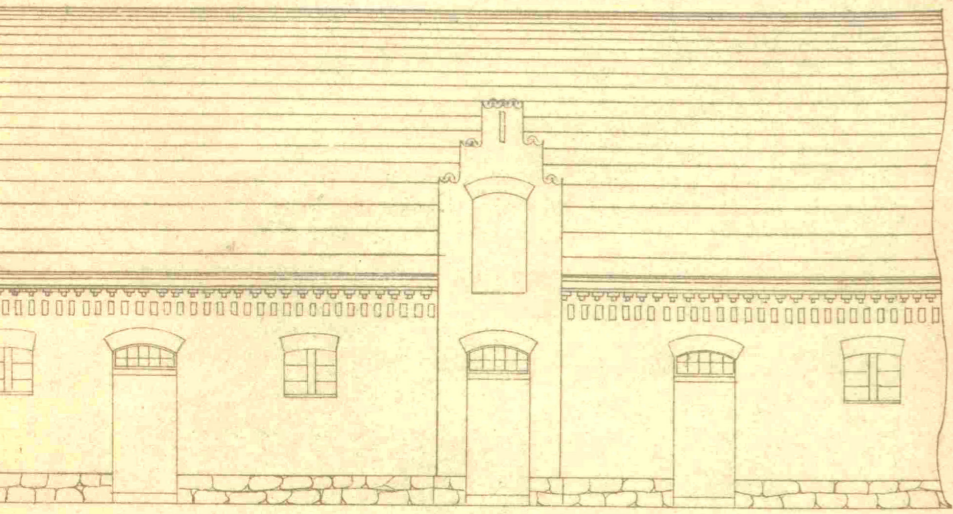
Zum anderen wird ein neues, vom Bestand unabhängiges Volumen in die bestehende Struktur eingefügt. Dieser Neubau besteht vollständig aus wiederverwertbaren, standardisierten Holzelementen. Ziel des Entwurfs ist es, die Dekonstruktion und Wiederverwendung der Materialien bereits in der Planungs- und Bauphase zu berücksichtigen. Das Gebäude ist als bewohntes Materiallager konzipiert. Alle verwendeten Materialien werden digital katalogisiert. Als Beispiel für eine post-carbon built environment wird das Gebäude nachweislich mehr CO₂ in Form von Holz, loser Holzwolle, Biokohle und Hanfkalk speichern, als während des Baus emittiert wurde.

Dem in der Geschichte vielfach überformten Gebäude wird damit eine weitere Zeitschicht, diejenige der Gegenwart, hinzugefügt.

Das neue Volumen besteht aus einem leicht zurückversetzten, länglichen Quader im Erdgeschoss, sowie einem Staffelgeschoss mit Giebeldach im Obergeschoss. Regelmäßige, quer zur Längsachse gestellte Schotten gliedern das Volumen in sechs gleich große Abschnitte. Sie folgen einem eigenständigen, vom Bestand unabhängigen Raster. Die repetitive Tragstruktur erlaubt eine Vorfertigung der tragenden Holzbauteile. Dadurch können Kosten und Bauzeit reduziert werden.

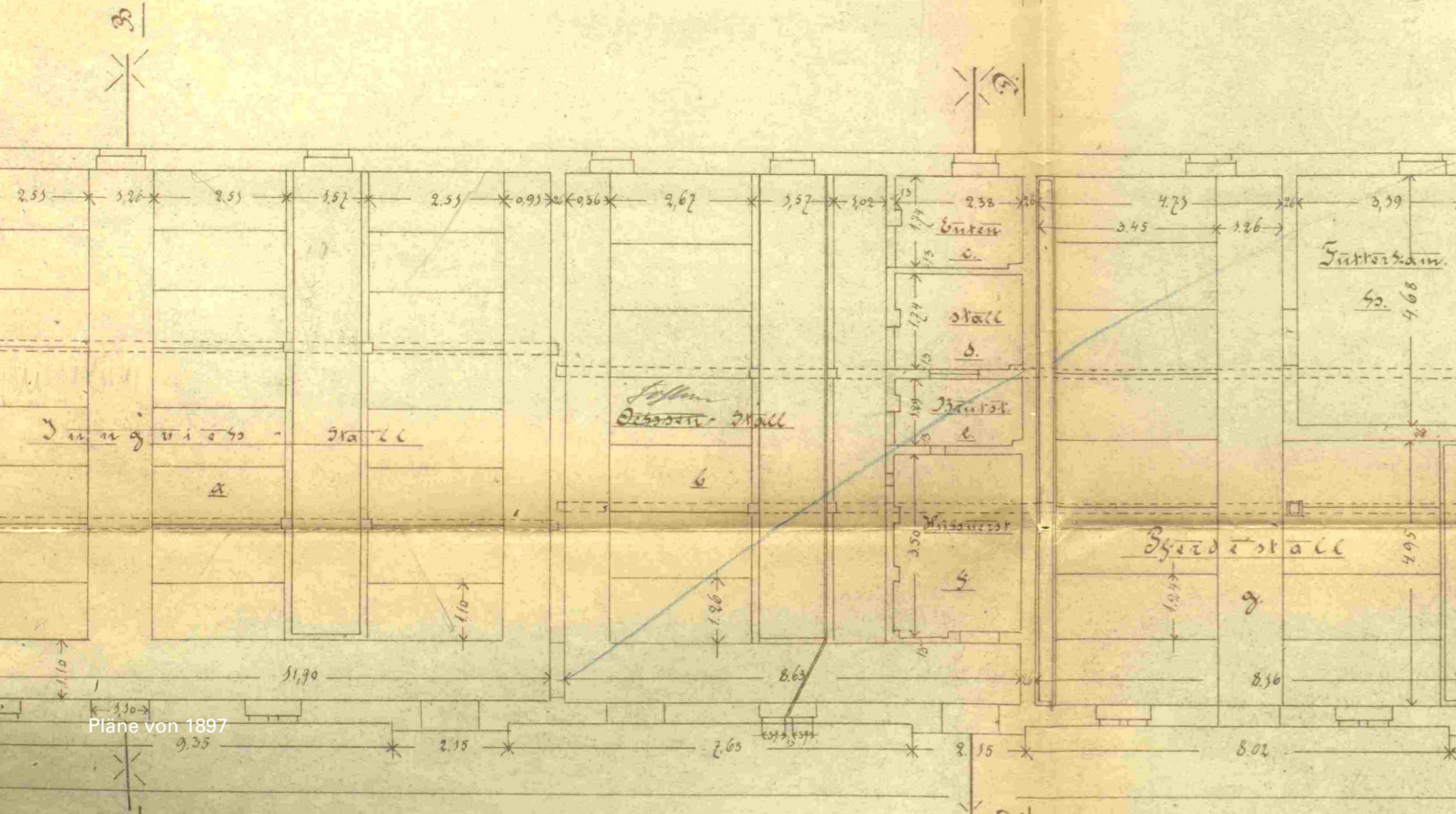
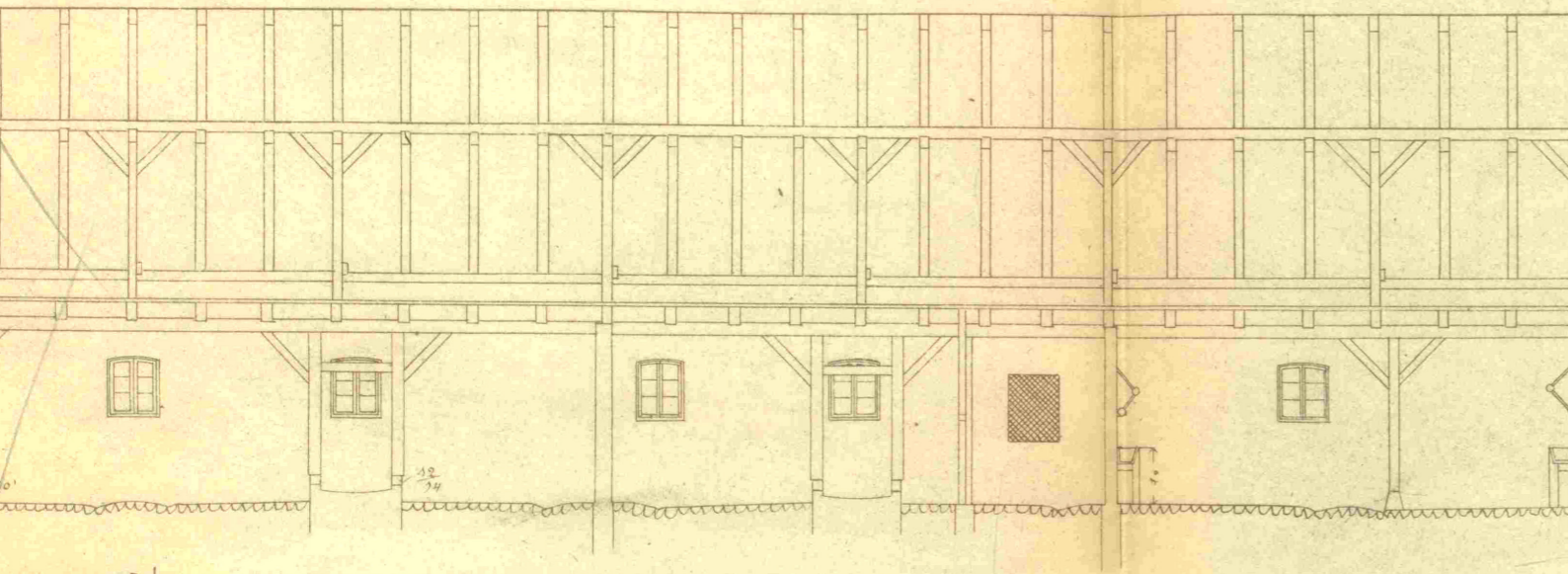
Die aneinandergereihten Wohneinheiten im Erdgeschoss sind zum öffentlichen Hof nach Nord-Osten und zum jeweils privaten Garten nach Süd-Westen orientiert. Die Längsfassaden sind mit großen, verglasten Schiebefenstern geplant.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei größere Wohneinheiten. Durch die wieder aufgebauten Gauben am Nordost-Dach und Öffnungen im Südwest-Dach gelangen Licht und Luft in das Obergeschoss. An den gebäudeabschließenden Giebelwänden werden die Dachziegel bis in den First entfernt. Es entstehen großzügige, private Außenräume mit Ausblick in den Hof. Diese radikalen, großen Öffnungen erlauben es, in den denkmalgeschützten Bestand ansonsten minimal einzugreifen.

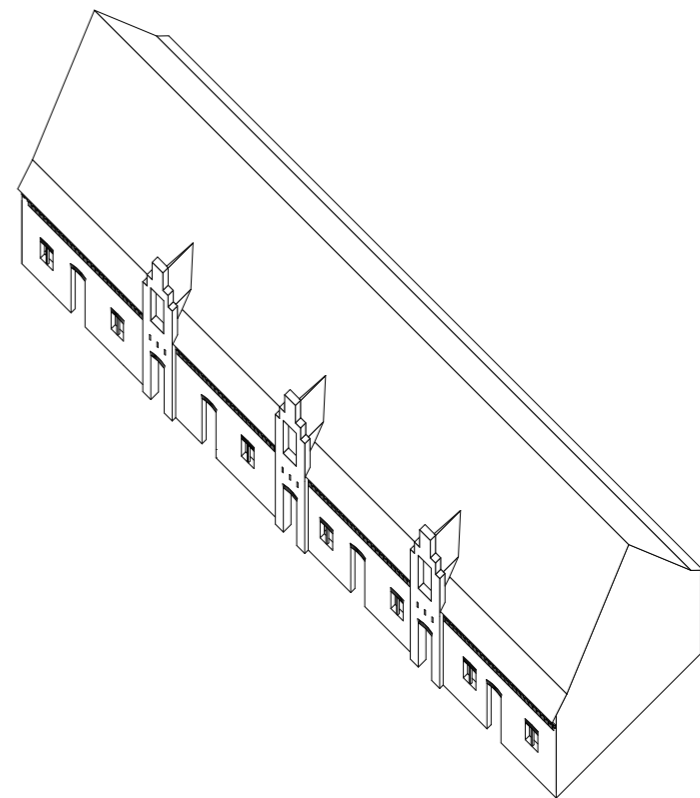


Neu

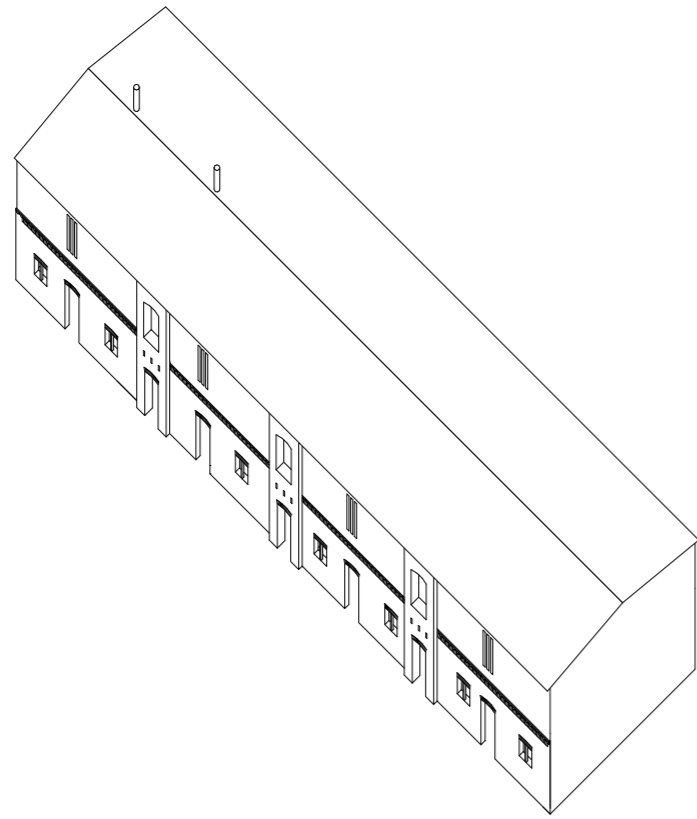
Längenschnitt G-S



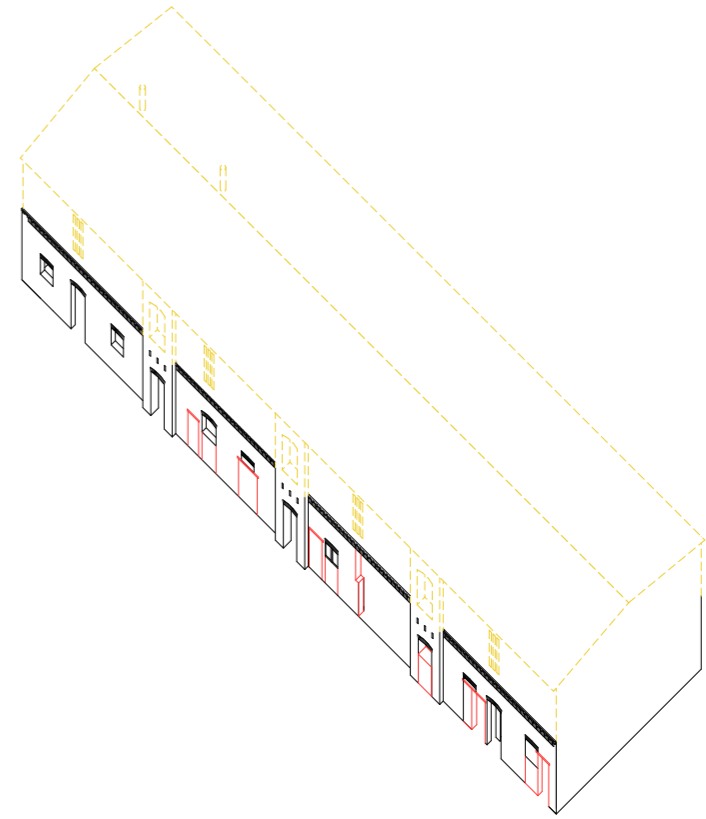
Pläne von 1897

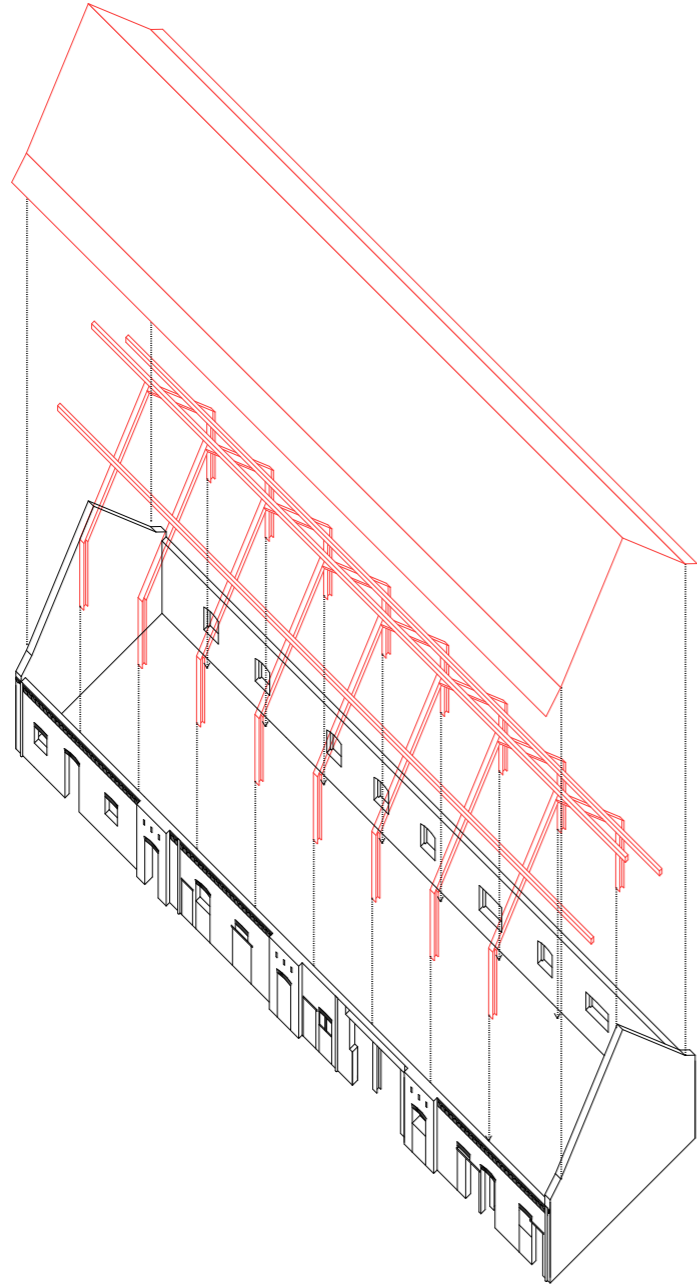


Planung ca. 1897

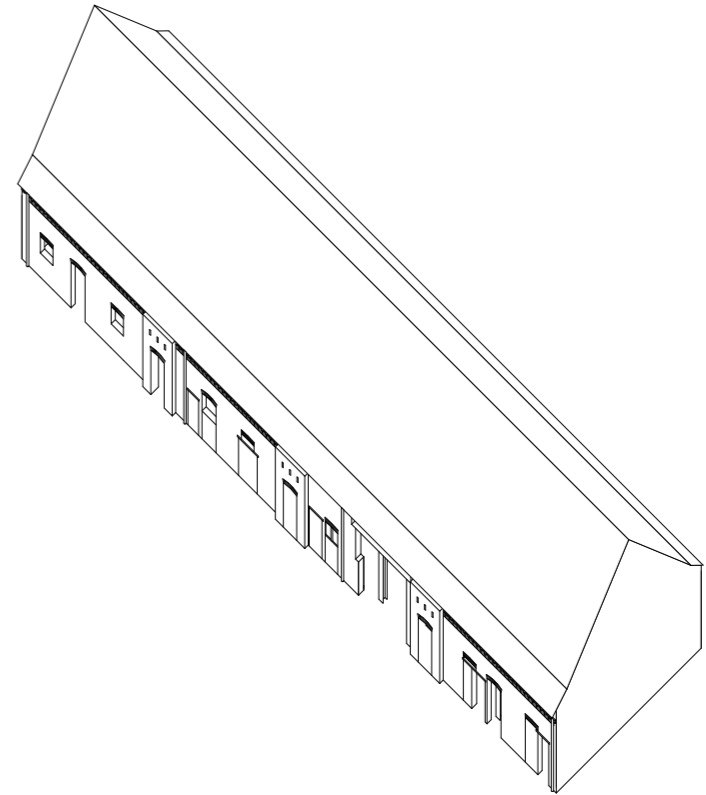


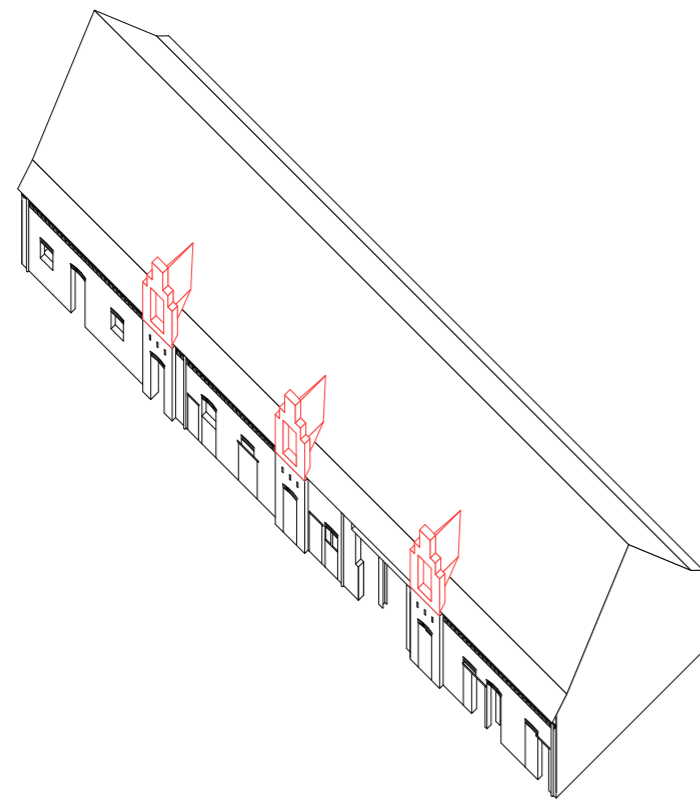
- Bestand
- Abbruch
- Neubau






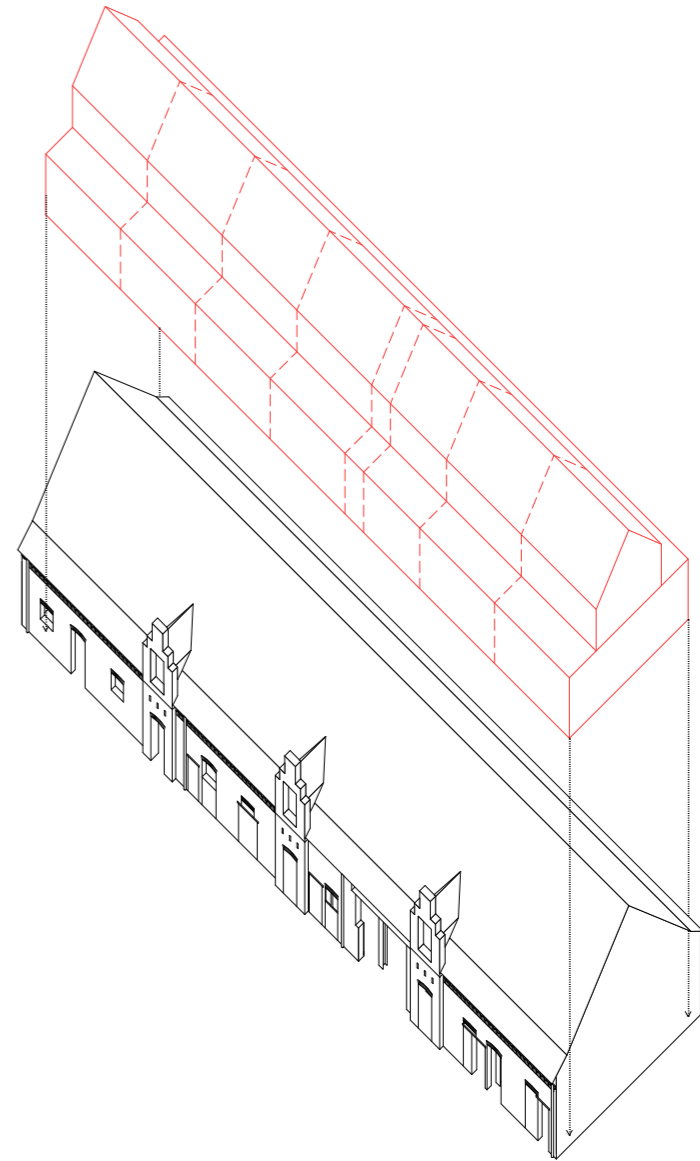


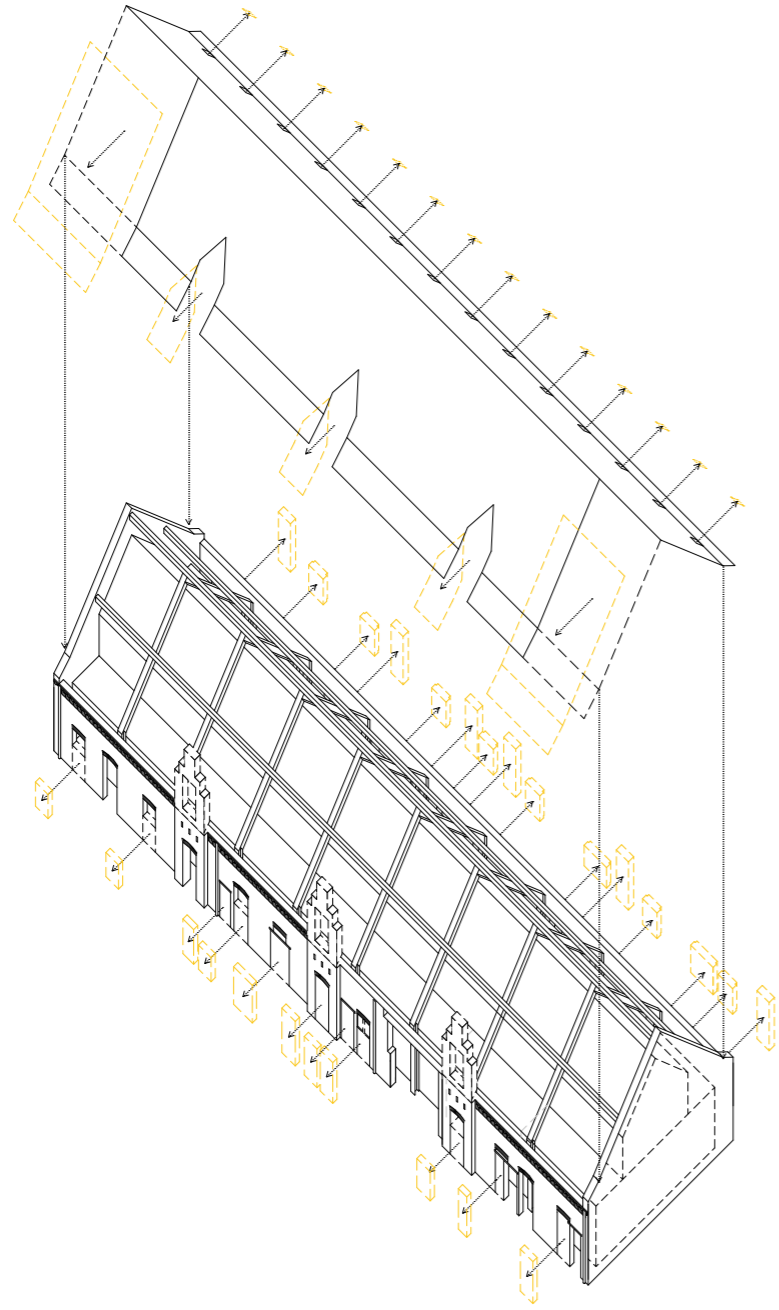
- Bestand
- Abbruch
- Neubau





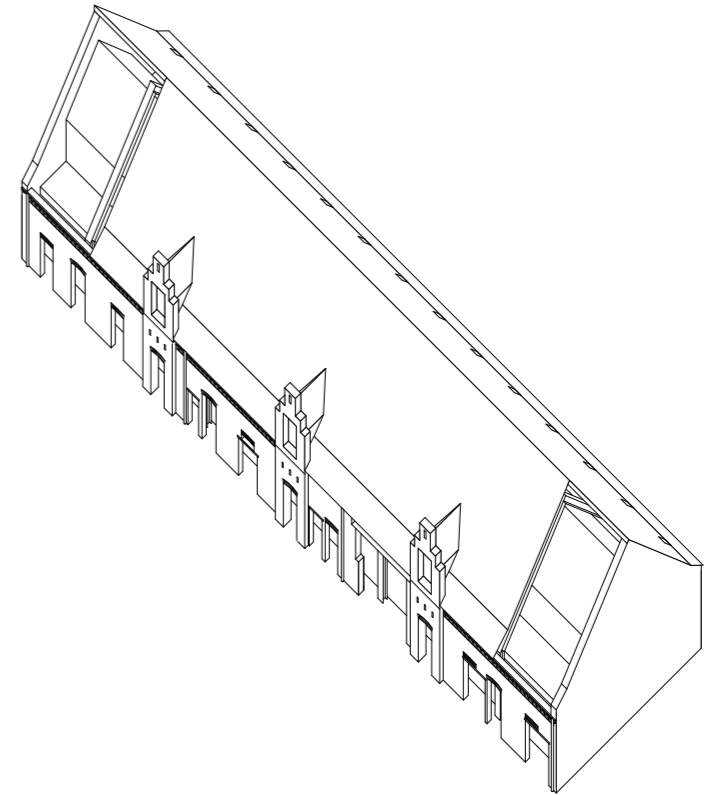
-  Bestand
-  Abbruch
-  Neubau



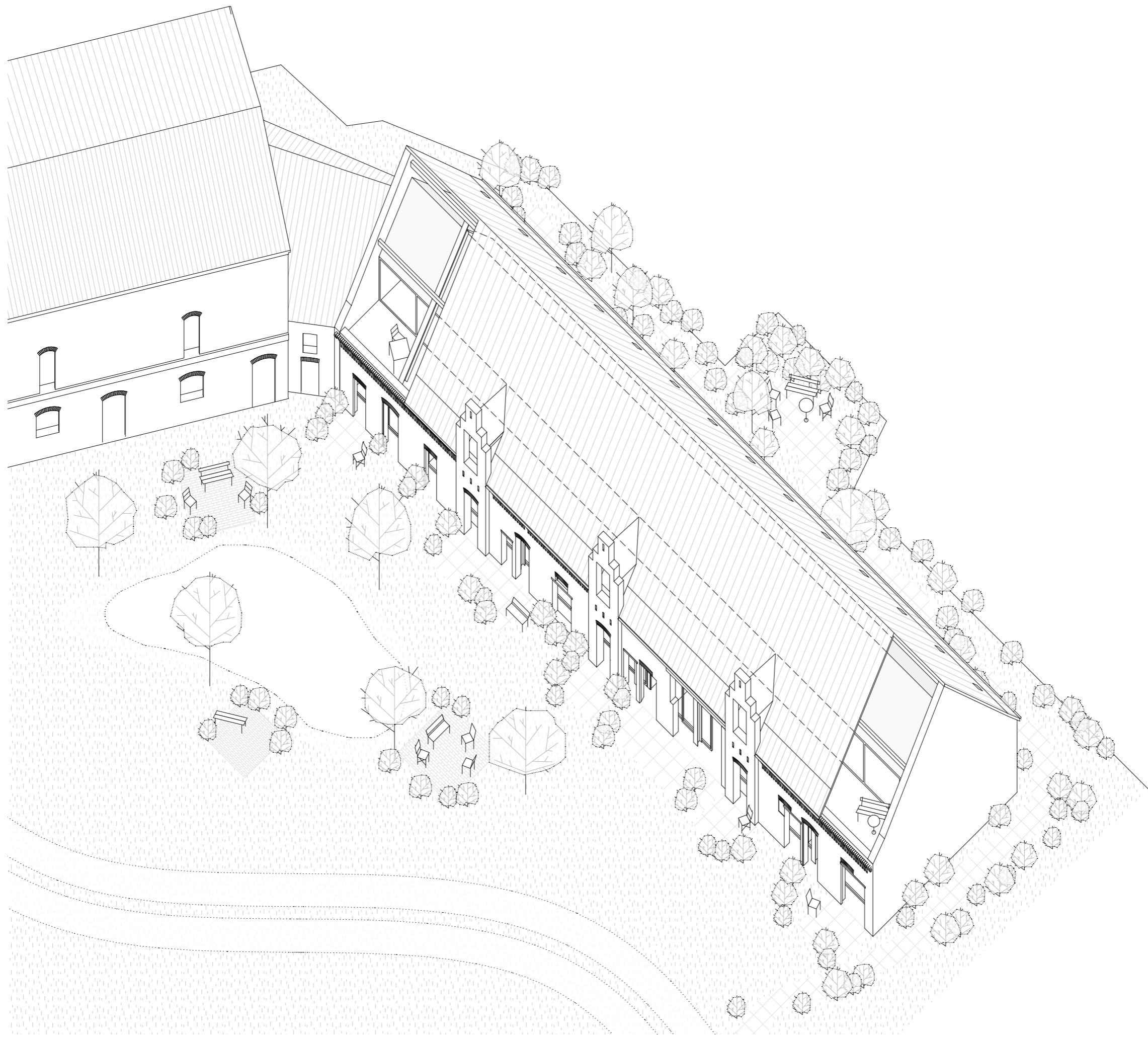


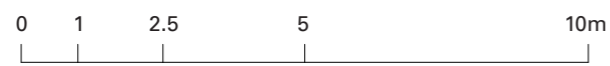
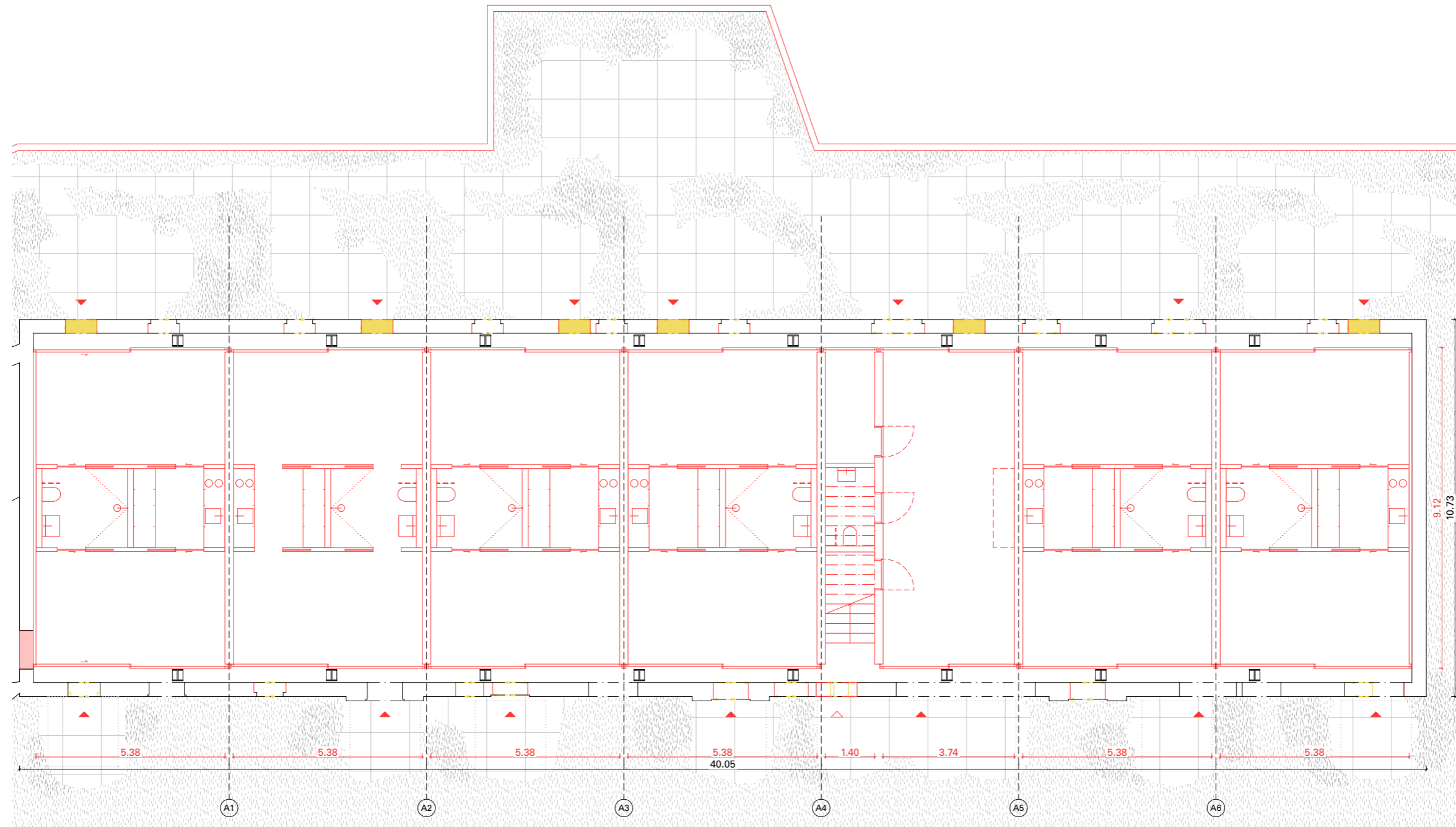
- Bestand
- Abbruch
- Neubau

Subtraktion Öffnungen



Projektierter Endzustand



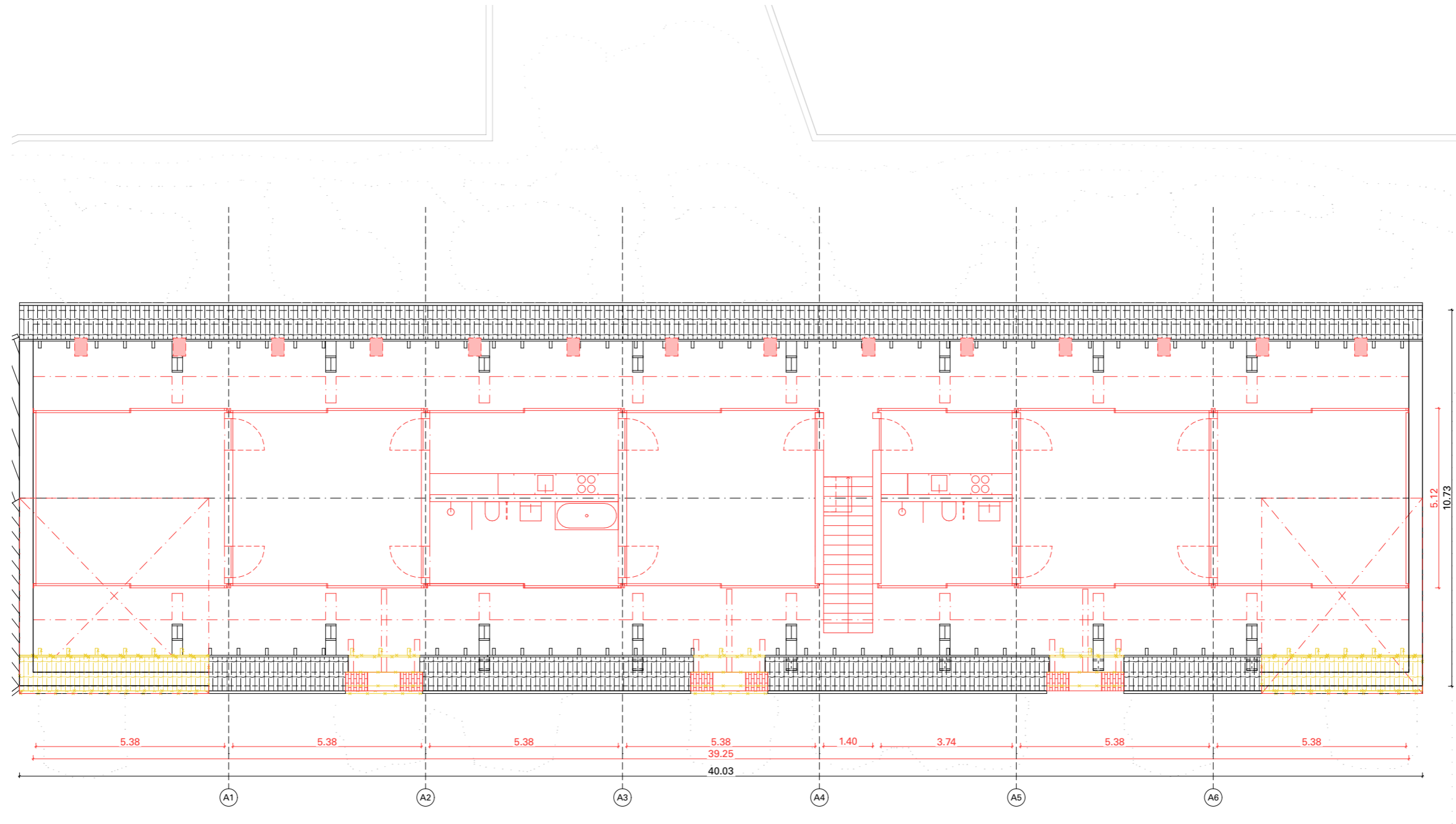


□ Bestand □ Abbruch □ Neubau



Grundriss Erdgeschoss

Das Neubauvolumen rückt von den Außenwänden ab. 6 Wohneinheiten mit privaten Gärten, ein Gemeinschaftsraum und ein Treppenaufgang werden im Erdgeschoss untergebracht.

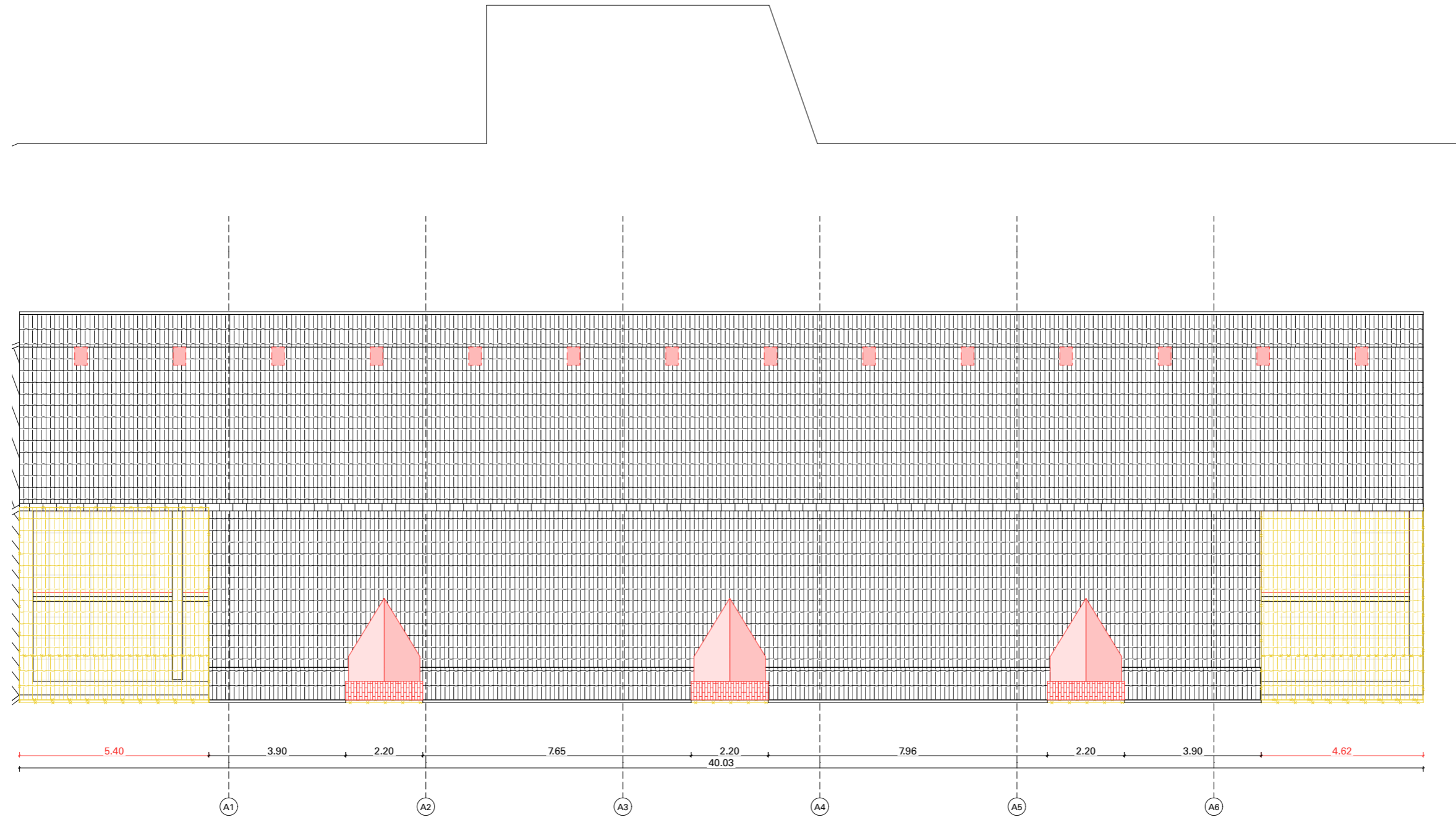


Bestand
 Abbruch
 Neubau

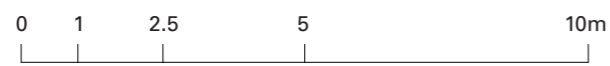


Grundriss Obergeschoss

Eine große und eine kleine Wohneinheit entstehen im Dachraum. Private Außenräume befinden sich jeweils an den Bestandesgiebeln und sind zum Hof ausgerichtet. Eine breite Treppe mit Podestlift führt barrierefrei in das Obergeschoss.

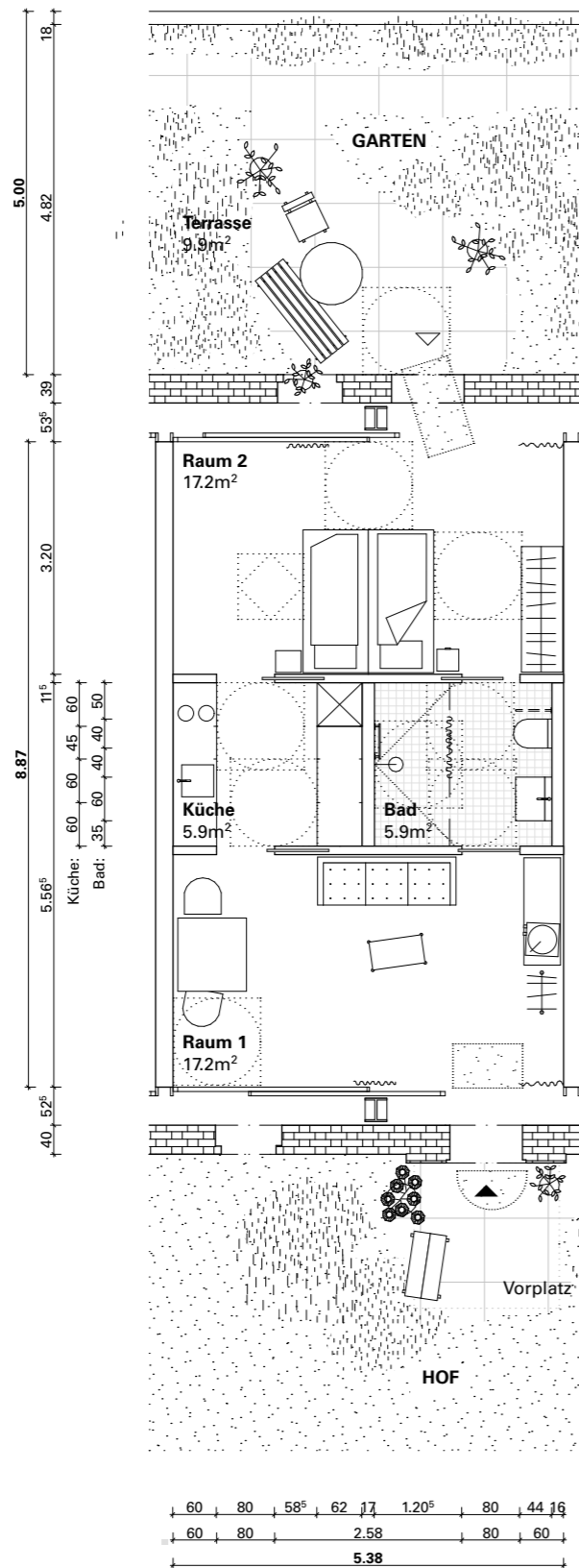


Dachaufsicht



Bestand Abbruch Neubau





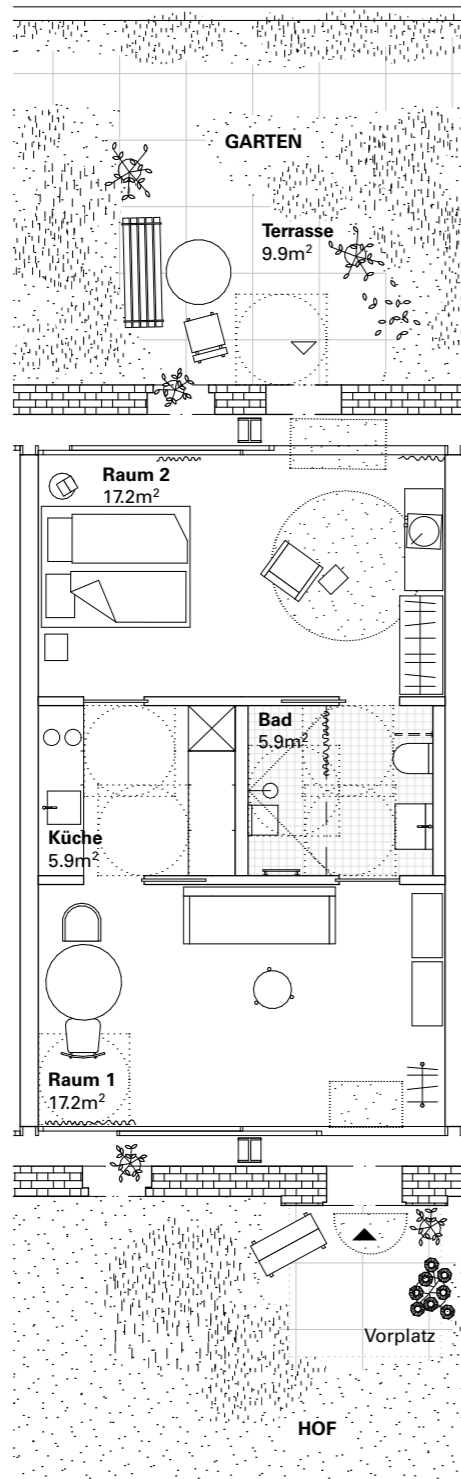
D.3 Wohneinheit Erdgeschoss

Im Erdgeschoss entstehen 6 Wohneinheiten und ein Gemeinschaftsraum. Die barrierefrei geplanten Wohnungen bieten eine hohe Nutzungsflexibilität, welche den/die Bewohner:in frei wählen lässt, wo geschlafen und wo gewohnt wird.

Die Zimmer zum Hof und zum Garten sind genau gleich groß und bieten den gleichen, direkten Zugang zu Bad, Küche und Außenraum. So sind die Wege in den Wohnungen sehr kurz. Beide Räume eignen sich durch ihre Größe für alle Nutzungsoptionen. Zwischen den Haupträumen liegen zwei kleinere Zwischenbereiche mit Sanitäranschlüssen. Das Bad verfügt über eine große Duschfläche, die mit Haltegriffen oder zusätzlichem Mobiliar ausgestattet werden kann. Das Waschbecken ist mit 60cm Breite und 50cm Tiefe sehr groß dimensioniert, um möglichst unkomplizierte Waschabläufe zu ermöglichen. Die Küche ist zweiseitig, was den Vorteil bietet, dass eine Küchenarbeitsfläche auf der einen Seite und Kühlschrank, Backofen und Geschirr auf der anderen Seite, in komfortabler Höhe, angeordnet werden können.

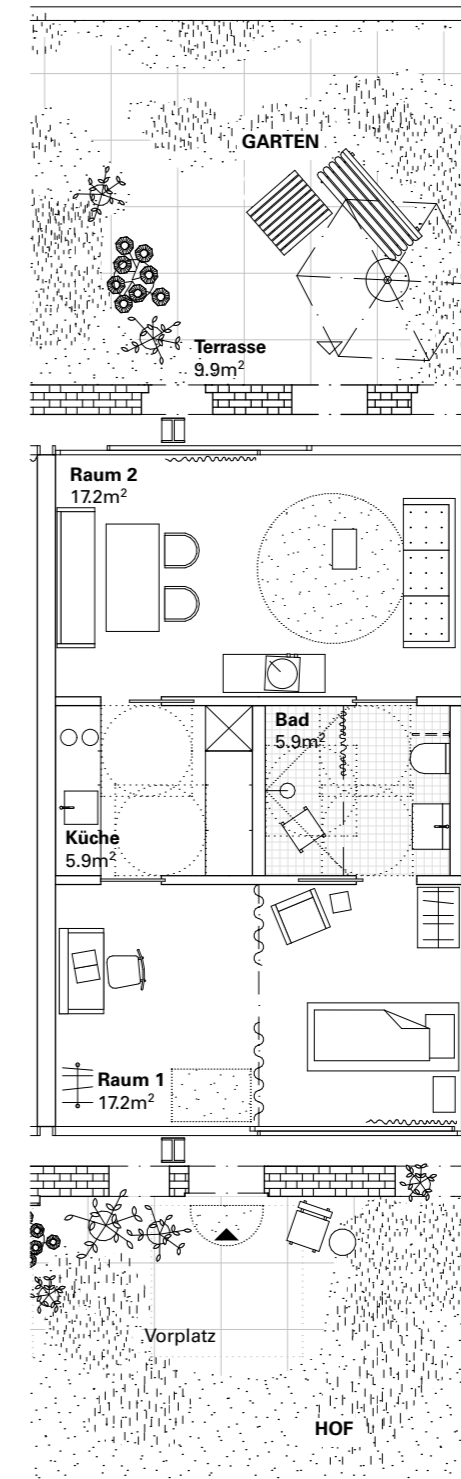
Große Schiebefenster lassen das Licht über die Öffnungen in den Außenmauern in die Wohnungen hinein. An der nach Süd-Westen ausgerichteten Fassade befinden sich für jede Wohnung private Gärten, die mit Blühsträuchern zur benachbarten Wohnung abgegrenzt sind. Neue, zusätzliche Öffnungen in der Fassade erlauben einen barrierefreien Zugang und hellere Innenräume. Zum Hof, nach Nord-Osten, bilden jeweils kleine Vorplätze den barrierefreien Auftakt zur Wohnung. So bleibt die Entscheidung bei den Bewohner:innen, ob sie sich auf ihre private Terrasse im Garten zurückziehen, oder am Geschehen im Hof beteiligen möchten.

Das Bodenniveau vom Vorplatz, in die Wohnung, Küche und Bad und bis auf die Terrassen ist uneingeschränkt niveaugleich geplant. Ziel dieser Gestaltung ist es, ältere Menschen in ihrem Alltag und ihrer Selbstständigkeit zu unterstützen.



Szenario 1

Zum Hof sind Wohn- und Essraum angeordnet. Mit den Schiebetüren lassen sich die Bereiche individuell zueinander schalten oder voneinander trennen. Im Schlafbereich ist Platz für eine Leseecke und ein Doppelbett.

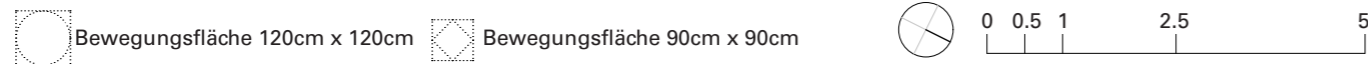
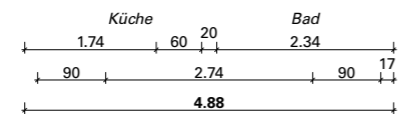
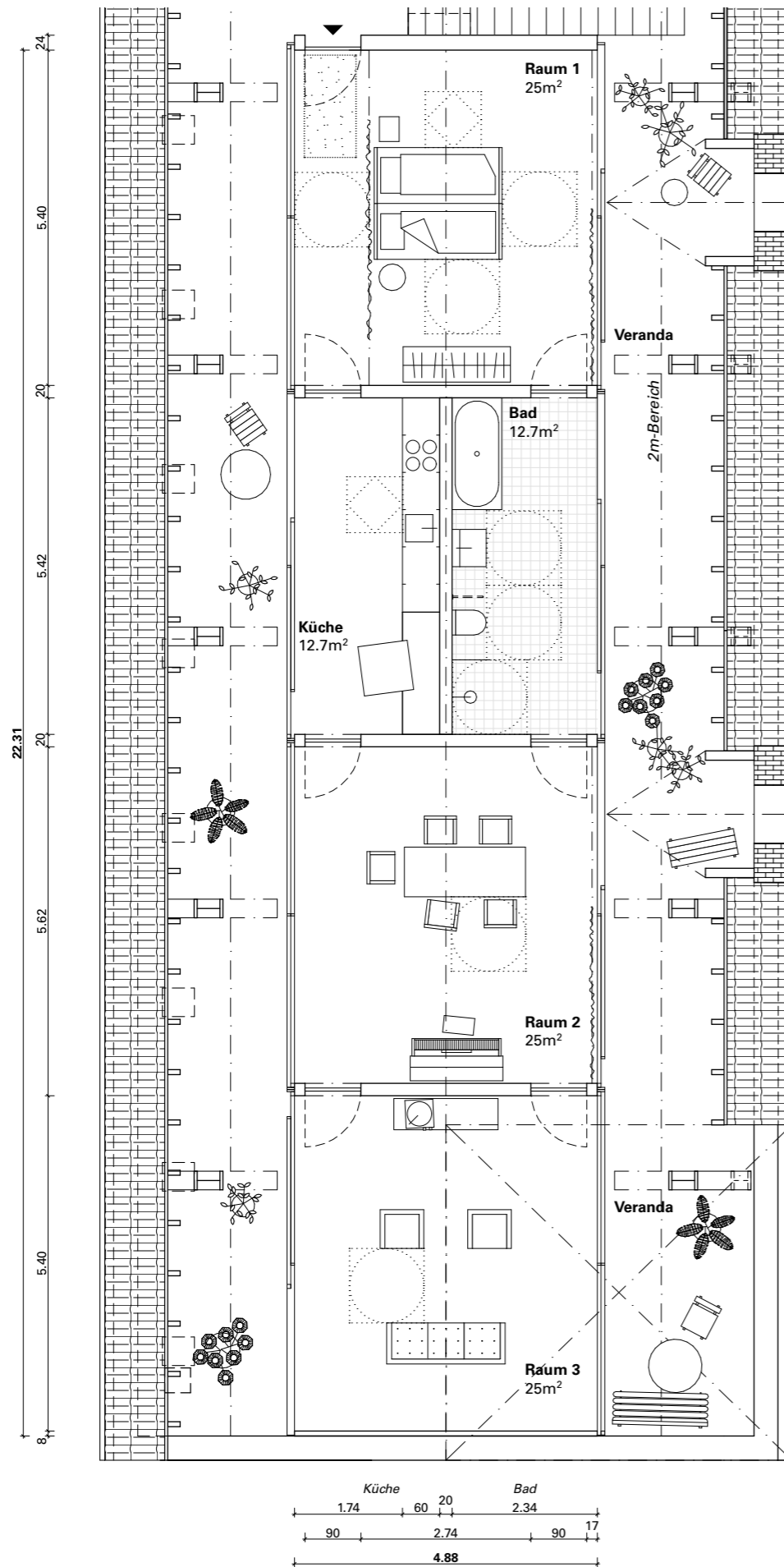


Szenario 2

Mit einem Vorhang ist ein Schlafbereich im vorderen Raum abgetrennt. Das Zimmer zum Garten wird für Wohnen und Essen gebraucht und lässt sich mit großen Schiebefenstern zum Außenraum öffnen.



Innervisualisierung einer Wohneinheit im Erdgeschoss, mit Blick in den privaten Garten



D.4 Wohneinheit Obergeschoss

Das Obergeschoss kann mittels einer Treppe und barrierefrei mit einem Po-destlift erreicht werden.

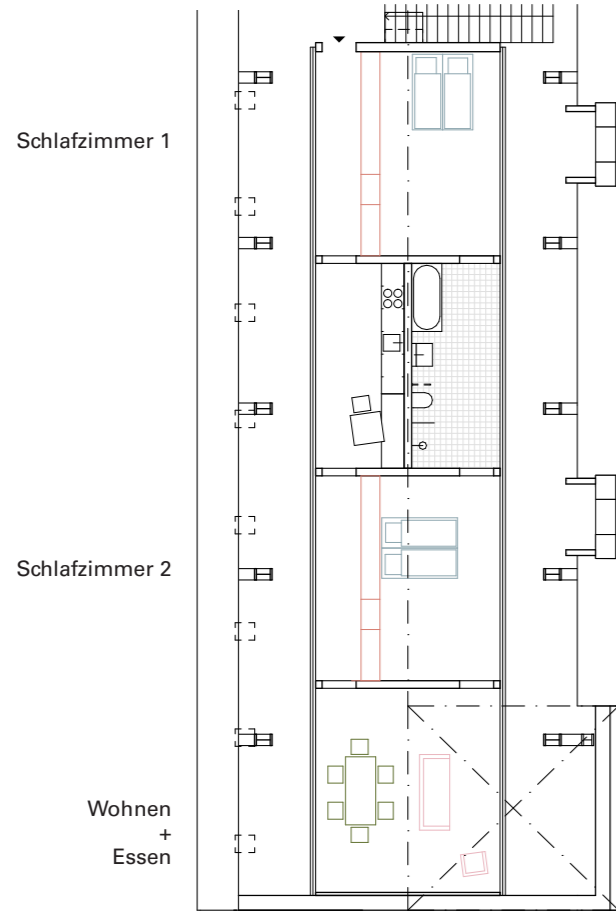
Im Dachraum befinden sich zwei Wohnungen unterschiedlicher Größe. Die Wohnungen haben den Charakter von Studios, sie sind offen in der Gestaltung und Nutzung.

Die Achsen der unteren Schotten aufnehmend wird der Dachraum in dem selben Raster strukturiert und unterteilt. Die Zwischenwände oben berühren den Bestand nicht, nehmen aber die Giebelform auf. Die Räume werden über in einer Enfilade angeordneten Türen verbunden.

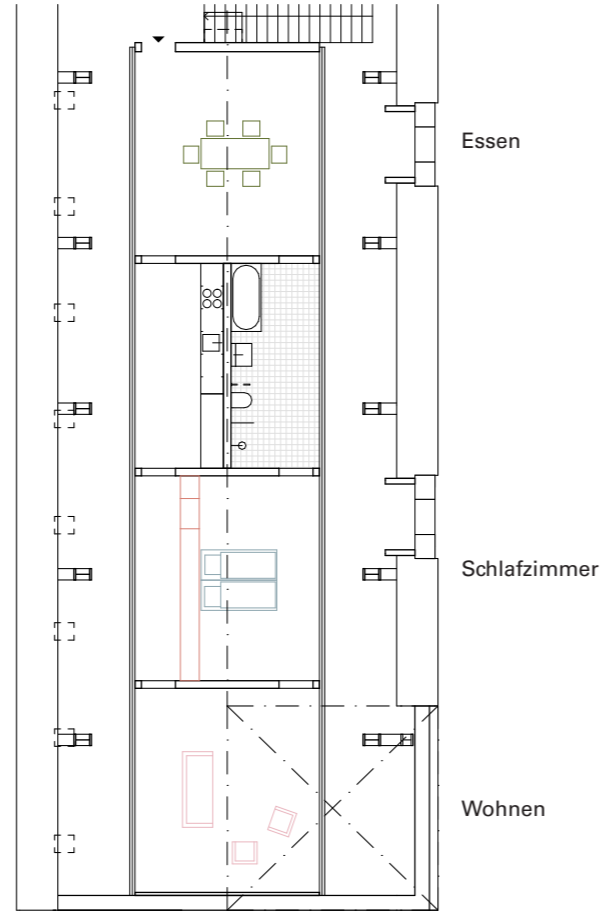
Von allen Räumen ist es möglich in den Zwischenraum von Neubau und Bestandesdach hinauszutreten. Es entstehen kleine Loggia-Situationen in den Gauben und großzügige Veranden an den Giebelseiten, wo die Dachziegel bis in den First komplett entfernt werden.

Die wieder aufgebauten Gauben, die großen Öffnungen im Nordost-Dach und die kleineren, regelmäßigen Öffnungen im Südwest-Dach belichten und belüften den gesamten Dachraum.

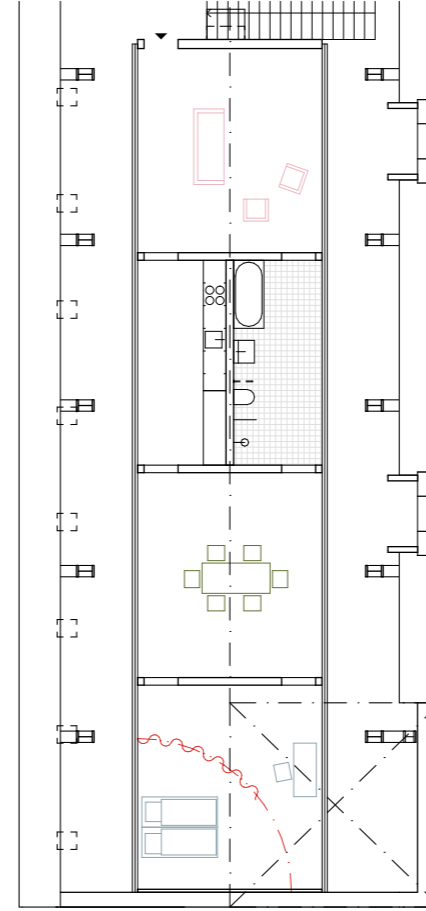
Die 3-Zimmer Wohnung mit Küche und Bad ist so konzipiert, dass sie als Wohngemeinschaft, von Alleinstehenden oder Pärchen genutzt werden kann. Ein spezifischer Ausbau ist möglich und bietet die Option, auf den Bedarf der Nutzer:innen reagieren zu können.



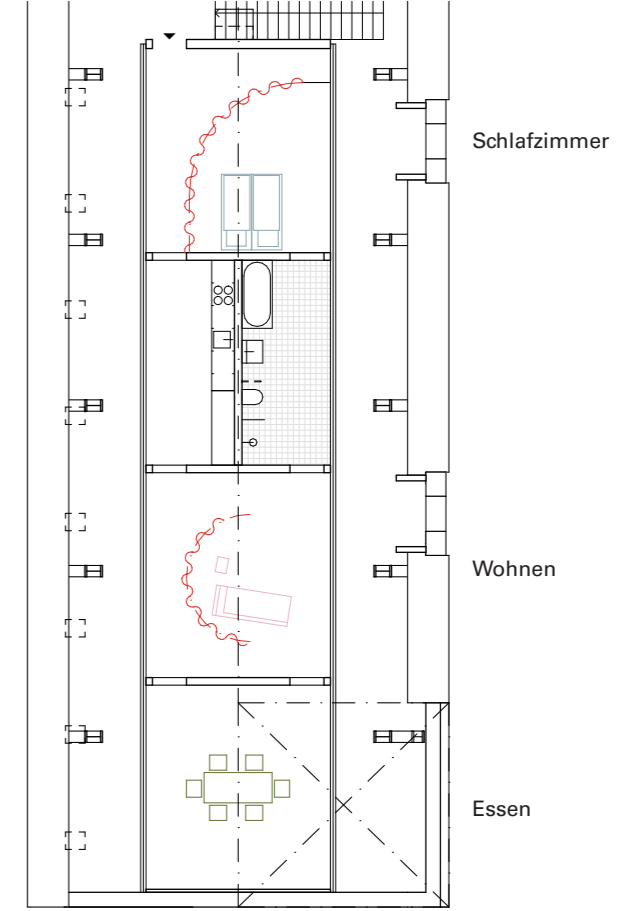
Szenario 1



Szenario 2



Szenario 3



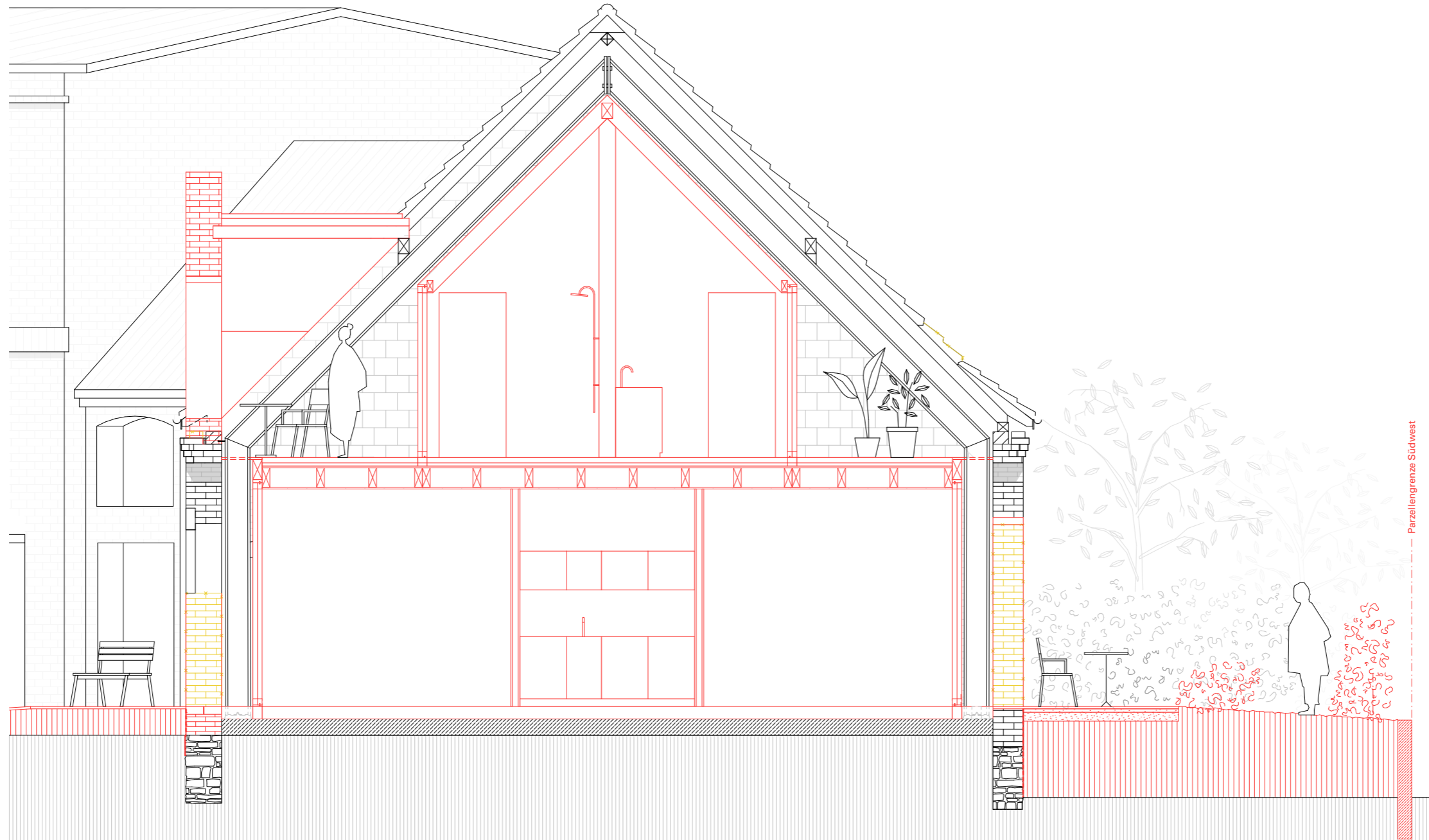
Szenario 4

D.5 Nutzungsflexibilität

Die Grundrisse im Obergeschoss sind darauf ausgelegt, dass die Gestaltung und Nutzung individuell gewählt werden kann. Der Grundriss ist für die räumlichen Bedürfnisse von Wohngemeinschaften, Paaren oder Alleinstehenden kompatibel.

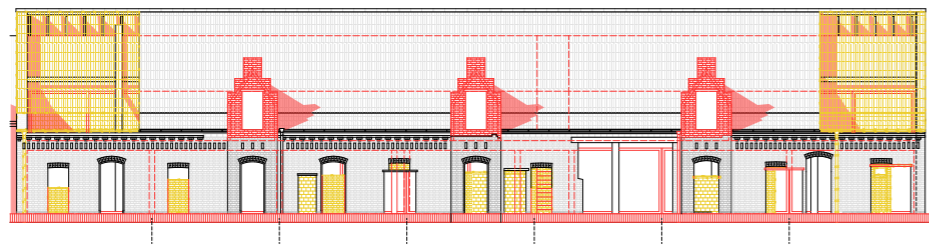
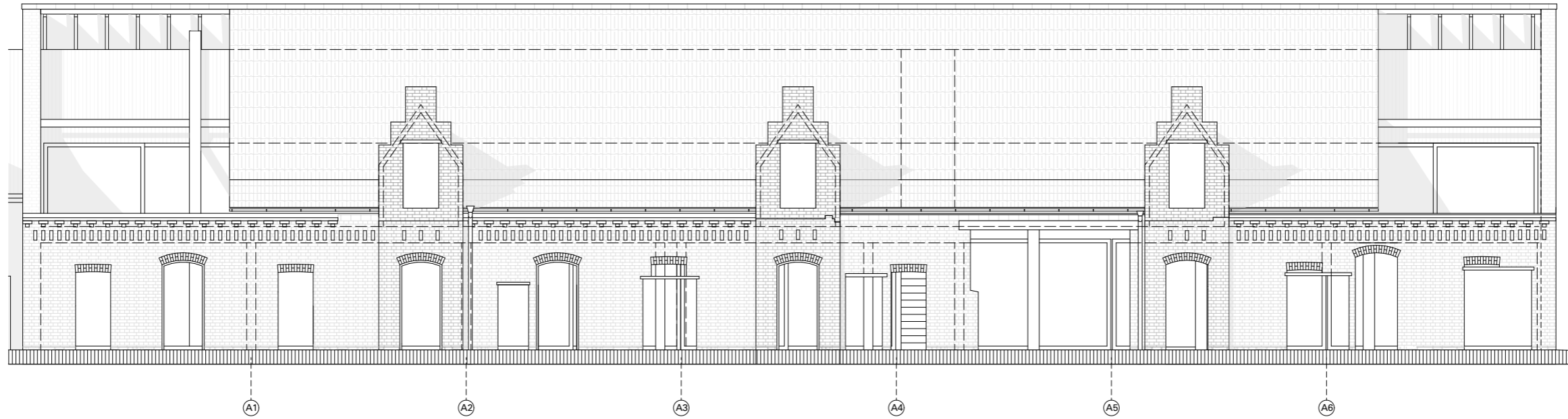


Innervisualisierung einer Wohneinheit im Obergeschoss, mit Blick auf die private Veranda und die St. Johannes Kirche

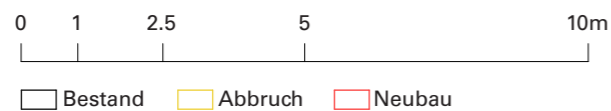


Schnitt quer durch den Langstall

Die Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss sind zweiseitig ausgerichtet. So ist es möglich, am gesellschaftlichen Geschehen im Hof teilzuhaben oder sich privat, näher zum Garten hin, zurückzuziehen. Das Bodenniveau ist durchgehend schwellenlos geplant - vom Vorplatz, durch die Wohnung bis auf die Gartenterrasse.

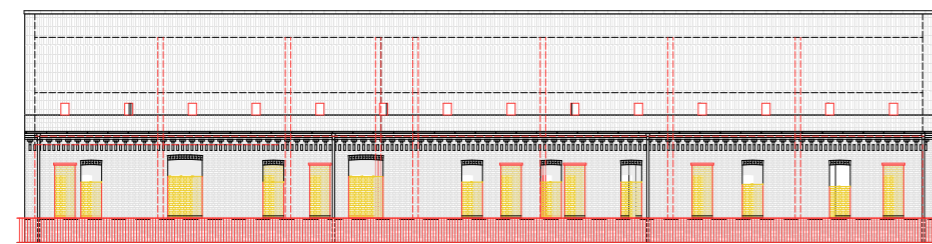
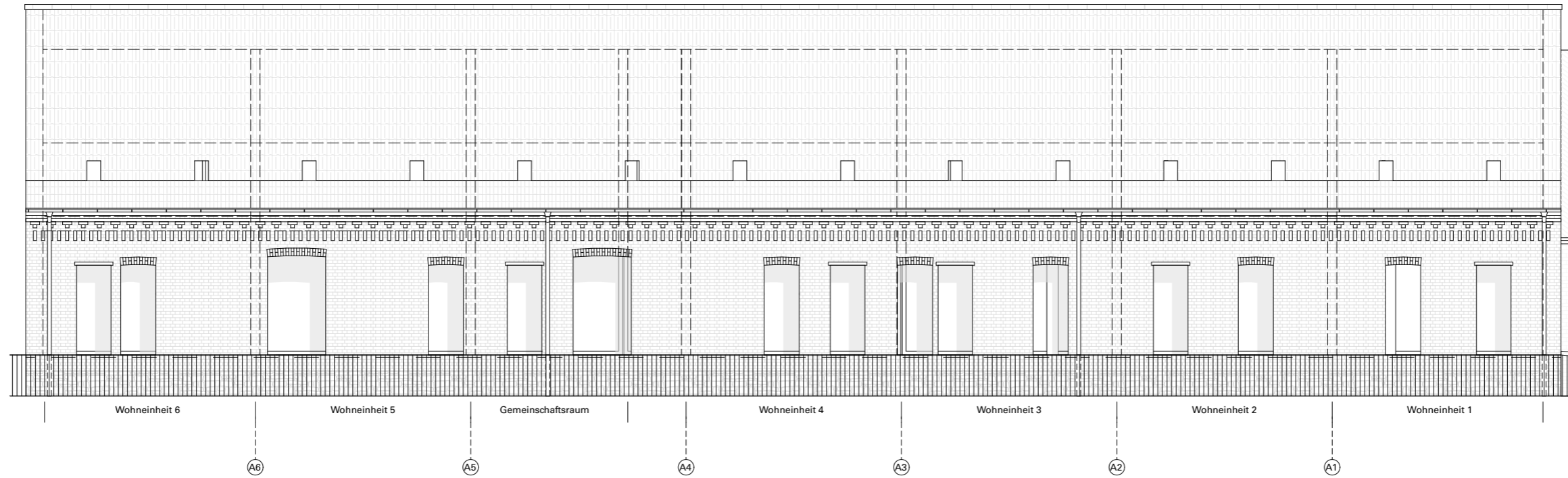


Ansicht mit den Umbaumaßnahmen

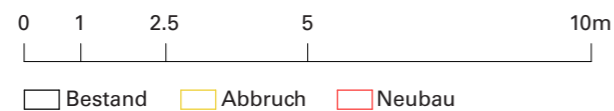


Hof-Fassade Nordost

Historische und später ergänzte Öffnungen werden bis auf den Boden vergrößert. Die Ziergiebel werden nach der ursprünglichen Planung errichtet und die Dachhaut an den Seiten großflächig geöffnet.



Ansicht mit den Umbaumaßnahmen



Garten-Fassade Südwest

Die zum Garten orientierte Fassade wird mit neuen, barrierefreien Öffnungen ergänzt, bestehende Öffnungen werden bis auf den Boden verlängert. Die Denkmalpflege erlaubt aufgrund der Fernwirkung des Langstalls nur kleinere Öffnungen im unteren Drittel des Bestandesdaches.

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)

Barrierefreies Wohnen im Langstall – Konzeptbroschüre 02. Oktober 2023

Projektteam: Jurek Brüggem, David Gössler, Aimée Michelfelder

Bildnachweise:

Werner Eifrig (zvg): S.38
David Gössler: S.14, S.20
Hannes Heitmüller: Titelbild, S.42,43
Aimée Michelfelder: S.24, S.28, S.48
Office For Ecological Architecture: S.17, S.21, S.39, S.50, S.53, S.74, S.80
Christoph Schorlemmer (zvg): S. 26, S.36, S.52,
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.

OFEA Office for Ecological Architecture

Gotzkowskystraße 33
10555 Berlin
team(at)ofea.eu
+49 157 50971179

www.komtureiwerben.eu

Konzeptbroschüre Langstall

Projektteam:

Jurek Brüggem, David Gössler, Aimée Michelfelder

Bildnachweise:

David Gössler: S. 1, S. 10
Google Earth: 10/2022: S. 16
Werner Eifrig: S. 27
Christoph Schorlemmer: S. 24, S. 26
Landesarchiv Sachsen-Anhalt: S. 14, S. 38
Office For Ecological Architecture: S. 36, S. 60, S. 66

