

Studienarbeit WS 2006/07  
Betreut von Prof. Alexander Eichenlaub

# **Naumburg, zukunftsfähig?**

**Band 3 - Analysen, Konzepte  
und Empfehlungen für  
Altenhagen 3 und Roter Rain 7**

Sebastian Schröder

**Studienarbeit:**

Naumburg, zukunftsfähig?  
Wintersemester 2006/07

**Betreuung:**

Prof. Alexander Eichenlaub  
Universität Kassel, Fachbereich Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung

**Verfasser:**

Sebastian Schröder, Mnr. 99212731

**Layout:**

Sebastian Schröder, basierend auf dem General-Readerlayout für das Projekt *Naumburg, zukunftsfähig?*, erstellt von Sebastian Schröder und Wolfram Georg

# Inhaltsverzeichnis:

## Band 3 - Analysen, Konzepte und Empfehlungen für Altenhagen 3 und Roter Rain 7

4	<b>1. Einleitung</b>
5	<b>2. Positivbeispiele</b>
	2.1 Zwischennutzung leerstehender Gebäude
8	2.2 Schaffung privater Freiräume I
9	2.3 Schaffung privater Freiräume II
10	2.4 Schaffung öffentlicher Freiräume
11	2.5 Neubau im historischen Kontext
12	<b>3. Problemgebäude Altenhagen 3</b>
	3.1 Beschreibung des Gebäudes
14	3.2 Das Gebäude in seiner Umgebung
21	3.3 Szenario Abriss
22	3.4 Konzepte für die Umgestaltung des Grundstücks
28	<b>4. Problemgebäude Roter Rain 7</b>
	4.1 Beschreibung des Gebäudes
31	4.2 Das Gebäude in seiner Umgebung
40	4.3 Szenario Abriss
42	4.4 Konzepte für Zwischennutzung oder Umgestaltung
50	<b>5. Fazit</b>
52	<b>Quellen- und Abbildungsverzeichnis</b>

# 1. Einleitung

Diese Studienarbeit entstand aus der Projektarbeit *Naumburg - zukunftsfähig* heraus, an der der Verfasser anfangs teilnahm, um zu einem Einstieg in das Thema der Naumburger Altstadt und ihrer gegenwärtigen Probleme zu gelangen.

Diese Arbeit schildert zuerst kurz die gegenwärtige Situation. Danach wird in Positivbeispielen („Best Practices“) dargestellt, wie an anderen Orten mit ähnlichen Problemen erfolgreich umgegangen wurde. Anschließend werden ausführlich zwei von den Naumburger Bürgern als besonders problematisch eingeschätzte, leerstehende Gebäuden exemplarisch untersucht und Konzepte zu Abriss, Zwischennutzung, Neubebauung oder Freiflächengestaltung vorgestellt.

## Die gegenwärtigen Probleme der Naumburger Altstadt

Bereits in den siebziger Jahren entstand der Trend, am Stadtrand ein Einfamilienhaus zu bauen und dorthin zu ziehen, da die Lebensqualität in der Altstadt als zu gering erachtet wurde: Aufgrund der hohen Verdichtung der Altstadt und der

teilweisen doppelseitigen Erschließung der Gebäude mangelt es an privatem Freiraum. Auch fehlt Platz für das Abstellen des als unverzichtbar angesehenen Autos bzw. für eine Garage. Im öffentlichen Raum mangelt es an Grünflächen; er ist fast vollständig versiegelt.

Die nicht mehr für den Eigenbedarf benötigten Altstadthäuser werden von den Besitzern vermietet, wobei es aufgrund des Überangebotes zu sinkenden Mietpreisen kommt, was die Häuser insbesondere für finanzschwache Schichten attraktiv macht. Von den niedrigen Mieteinnahmen können nur die notwendigsten Bauhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Insgesamt stehen bereits ca. 25 Häuser leer, was äußerlich nur teilweise sichtbar ist, da man in einigen Fällen den Leerstand durch das Aufhängen von Gardinen kaschiert hat.<sup>1</sup>

Der demografische Wandel – der für die Region Nordhessen einen Bevölkerungsrückgang bedeutet – dürfte die Probleme in den nächsten Jahren noch verschärfen.

<sup>1</sup> vgl. Bürgerversammlung, Expertentreffen (Quellen siehe S. 52)



## 2. Positivbeispiele

### 2.1 Zwischennutzung leerstehender Gebäude

#### Rahmenbedingungen

In der Stadt Leipzig gibt es ein Überangebot an Wohnraum, der vor allem durch Bevölkerungsschrumpfung und Fortzug (aufgrund Arbeitsplatzmangels) bedingt ist. Als Folge ist der nach der Wiedervereinigung begonnene Prozess der Altbausanierung überwiegend zum Erliegen gekommen. Insbesondere in den Gründerzeitvierteln stehen etliche unsanierte, leerstehende Bauten neben sanierten. Einige der unsanierten und damit von Vandalismus, Witterung und schließlich vom Abriss bedrohten Gebäude sind von wichtiger Funktion für das Stadtbild; der Abriss würde eine unansehnliche Lücke hinterlassen.

Andererseits sind gemeinnützige Vereine, Kunst- und andere Initiativen sowie Existenzgründer auf der Suche nach erschwinglichen Räumlichkeiten, wobei sie auch bereit wären, Eigenleistungen zu erbringen.

#### Projekt

In einem Leipziger Stadtteilverein, aus dem später der Verein „Haus-Halten e.V.“ hervorging, entstand als Reaktion auf beide Probleme das Konzept der sogenannten „Wächterhäuser“: „Die Idee war simpel: Wenn der Hausbesitzer schon keine Chance

auf eine Generalsanierung und eine renditebringende Vermietung seines Hauses sieht, dann kann er doch – gegen die einfachen Betriebskosten – Leute ins Haus nehmen, die sich im Gegenzug verpflichten, das Haus zu bewachen und ein Auge zu haben auf mögliche Witterungsschäden, Einbrüche oder andere Unbilden, die einem Haus zustoßen können“<sup>2</sup>. Dabei können die neuen Nutzer – „die Wächter“ – die Räume gemäß ihren Vorstellungen einrichten, und renovieren als Gegenleistung die Räume sowie

---

2 Julke 2006





führen werterhaltende Maßnahmen durch. Vorteil für die Hausbesitzer sind die Einnahmen der Betriebskosten (ca. 2000 Euro im Jahr), der Werterhalt und die Verhinderung von Vandalismus und Diebstahl. Allerdings verpflichtet sich der Eigentümer, sein Gebäude für eine Dauer von mindestens fünf Jahre zur Verfügung zu stellen sowie Strom und Sanitäreinrichtungen nutzbar wiederherzustellen.

Juristisch beruht die Nutzung der Wächterhäuser auf einer verbindlichen Gestattungsvereinbarung zwischen dem jeweiligen Hauseigentümer und dem Verein HausHalten e.V. Nach der Etablierung einer Gemeinschaft aus den einzelnen Nutzern des Hauses soll sie durch eine direkte Vereinbarung zwischen Besitzer und Nutzern ersetzt werden.

Gemäß HausHalten e.V. sieht der 10-Punkte-Maßnahmeplan für die Etablierung eines „Wächterhauses“

wie folgt aus:

„1. Identifizierung geeigneter Objekte, die an städtebaulich bedeutsamen Standorten liegen, sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden und entsprechend der kommunalen Stadtentwicklungsziele (Grundlagen: Stadt Leipzig, Stadtentwicklungsplan, Gebäudesicherungsliste 1./2. Priorität) dringend zu erhalten sind

2. Kontaktaufnahme mit den Eigentümern, Vorstellung des Projektansatzes und Eröffnung neuer Nutzungsperspektiven in einer scheinbar aussichtslosen Situation

3. Einschätzung des baulichen Zustandes und Erstellung eines fachlich fundierten Gutachtens mit erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zur generellen Reaktivierung der in der Regel von sämtlichen Medien abgeklemmten Objekte

4. Abschluss einer „Gestattungsvereinbarung Haus“ zwischen dem Eigentümer und HausHalten e.V. zur zeitlich befristeten Nutzung des Gebäudes. Durch Ausstiegsklauseln ist eine zwischenzeitliche Sanierung bzw. Verwertung des Objektes im herkömmlichen Sinne nicht ausgeschlossen. Rechte und Pflichten werden zwischen den Vertragspartnern objektkonkret festgelegt.

5. Auf Grundlage der Gestattungsvereinbarung und der damit verbundenen nachhaltigen Revitalisierung des Gebäudes kann die Stadt Leipzig Zuschüsse zur Gebäudesicherung an den Hauseigentümer ausreichen. Hinzu kommen Eigenleistungen des Vereins sowie der zukünftigen Nutzer.

6. Objektkonkrete Suche nach „passenden“ Nutzern und Abschluss



von Unternutzverträgen mit HausHalten e.V. Eine spätere Übergabe des direkten Vertragsverhältnisses mit dem Eigentümer ist vorgesehen.

7. Durchführung der erforderlichen Sicherungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen durch Fachfirmen und anschließende Übergabe an die „Hauswächter“

8. Unterstützung der Hauswächter durch HausHalten e.V. bei der Durchführung von Instandsetzungsarbeiten und Herstellung von nutzbarer Fläche für gemeinnützige Zwecke

9. öffentlichkeitswirksame Eröffnung der jeweiligen Wächterhäuser mit einem Fest und einer Ausstellung über den Verein, seine Ziele, weitere Objekte u. ä., eingebunden in eine übergeordnete Werbestrategie, Multiplizierung des Ansatzes

10. Unterstützung der neuen Hausgemeinschaft durch HausHalten e.V. mit dem Ziel, das Gebäude auch vertraglich an die neu gewonnenen Wächter zu übergeben, um als Verein erneut Wächterhäuser in Obhut nehmen zu können.<sup>3</sup>

Das Konzept scheint tragfähig zu sein; gegenwärtig gibt es bereits acht Wächterhäuser. Der Verein steht bereits in Kontakt mit Initiativen aus anderen Städten mit ähnlicher Problematik, welche die Leipziger Erfahrungen gerne übernehmen würden.<sup>4</sup>

## Übertragbarkeit

3 N.N. (HausHalten e.V.)

4 vgl. Fuchs 2006, Julke 2006, N.N. (HausHalten e.V.) 2006, Wiesner 2007

Leerstehende, unsanierte und nichtvermietbare Gebäude sind auch in Naumburg zu finden. Andererseits gibt es im Ort ein reges Vereinsleben. Hier wäre die kulturelle Zwischennutzung leerstehender Gewerberäume im Erdgeschoss von Altstadtgebäuden (wie sie ansatzweise schon besteht) oder auch ganzer Gebäude (durch mehrere Vereine) nach dem Leipziger Modell denkbar.

Dem steht entgegen, dass sich Konzepte, die für Gebäude aus der Gründerzeit<sup>5</sup> entwickelt worden sind, nicht „1 zu 1“ übertragbar sind. Insbesondere Belange des Brandschutzes, der Fluchtwege und der Benutzbarkeit der vorhandenen Treppen sollten unter Hinzuziehung von Fachleuten zusätzlich vorab geklärt werden, ehe gegebenenfalls private oder öffentliche Gelder ausgegeben werden.

## Rahmenbedingungen

5 1871 bis 1914



## 2.2 Schaffung privater Freiräume I



In einer Siedlung in Nara/Japan führten die hohen Grundstückspreise zu einer fast völligen Überbauung der Parzellen. Zwischen den Häusern blieben nur schmale, schlecht nutzbare und schlecht belichtete Flächen. Die Nachbarn konnten sich gegenseitig in die nur wenige Meter entfernten stehenden Fenster schauen. Die Privatsphäre war dadurch beeinträchtigt.

### Projekt

Für eine Parzelle dieser Siedlung entwarf und baute Tadao Ando 1985 das Nakayama-Haus, das sich nicht nur gestalterisch, sondern vor allem auch konzeptionell von seinen Nachbarn unterschied: Er entwarf eine nach oben offene Kiste, die zur einen Hälfte das Haus aufnimmt und zur anderen den privaten Freiraum. Das Haus öffnet sich nur mit wenigen Öffnungen nach außen, dafür großfenstrig zum privaten Freiraum. Dieser ist von außen nicht einsehbar und bietet völlige

Privatheit. Über eine offene Treppe erreicht man einen großflächigen Balkon, der ebenfalls sightgeschützt ist und bessere Besonnung bietet.

### Übertragbarkeit

Auch in Naumburg besteht das Problem der zu kleinen privaten Freiräume, der mangelnden Privatsphäre durch zu dichte Bebauung und der schlechten Besonnung. Übertragbar wäre hier das Prinzip, die eng stehenden Häuser nach oben zu öffnen und so kleine, nichteinsehbare private Freiräume zu schaffen.

Nicht übertragbar ist die Wahl eines Flachdaches, die im gestalterisch sensiblen Bereich der Naumburger Altstadt zu Ergebnissen führen würde, die bei den Bewohnern nur auf geringe Akzeptanz stoßen würden.

### Rahmenbedingungen



## 2.3 Schaffung privater Freiräume II

Mittelalterliche Städte waren aus verteidigungstechnischen Gründen städtebaulich kompakt, um eine möglichst geringe Länge der zu verteidigenden Stadtmauer zu erreichen. Dies führte zu einem Mangel an privaten Freiräumen, der von den damaligen Bewohnern zugunsten ihrer Sicherheit in Kauf genommen wurde. So auch in Regensburg, wohin der Astronom Johannes Kepler zog, um als einer der führenden Wissenschaftler seiner Zeit Einfluss auf die in Regensburg tagenden Reichstage nehmen zu können. Für seine wissenschaftliche Arbeit der Sternenbeobachtung benötigte er jedoch einen Beobachtungsort im Freien, der auf dem Grundstück nicht zur Verfügung stand.

### Projekt

Kepler ließ sich wohl nach italienischem Vorbild eine Dachterrasse auf sein Dach bauen. Dies regte andere Hausbesitzer dazu an, es ihm gleichzutun, wodurch die Dachterrassen in Regensburg zur lokalen Bautradition wurden.

### Übertragbarkeit

Auch in Naumburg mangelt es an ebenerdigen privaten Freiräumen. Dies könnte durch die Schaffung von Dachterrassen (entweder aufgesetzt oder in die Dachfläche eingeschnitten) kompensiert werden. Hierbei sollte allerdings sensibel vorgegangen und darauf ge-

achtet werden, dass dadurch das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.

### Rahmenbedingungen



## 2.4 Schaffung öffentlicher Freiräume



In einer denkmalgeschützten Siedlung in Fairing Green/ London besitzen die Wohnungen meist keinen eigenen Garten. Zudem lagen im Gebiet zwei aneinanderliegende, untergenutzte Brachflächen an einer wichtigen Fußgänger Verbindung.

### Projekt

Von Seiten der Wohnungsgenossenschaft entstand die Idee, auf der Brachfläche einen kleinen öffentlichen Park und Treffpunkt einzurichten. Der Auftrag zur Gestaltung ging 2005 an die Landschaftsarchitekten Farrer Huxley Associates. Wichtiger Bestandteil des Entwurfsprozesses waren die Wünsche und Hinweise der Bewohner. Die Entwurfsbestandteile wurden immer wieder mit der „steering group“ – einer Gruppe interessierter Bürger – abgestimmt. Der fertig errichtete Park wurde schließ-

lich von den Kindern des Viertels unter fachlicher Anleitung bepflanzt.

### Übertragbarkeit

In der Naumburger Altstadt werden wahrscheinlich durch Abriss neue Brachflächen entstehen. Nach dem dargestellten Londoner Vorbild könnten darauf kleine Parks entstehen, die die Lebensqualität in der Altstadt wesentlich verbessern würden und als Treffpunkte der Bewohner dienen könnten. Auch die Idee der Bürgerbeteiligung sowohl beim Entwurf, als auch bei der Umsetzung wäre übertragbar. Zu klären wären die Besitzverhältnisse des Grundstücks (Kauf durch die Stadt bzw. Gestattungsvertrag mit festgelegter Laufzeit).

### Rahmenbedingungen



## 2.5 Neubau im historischen Kontext

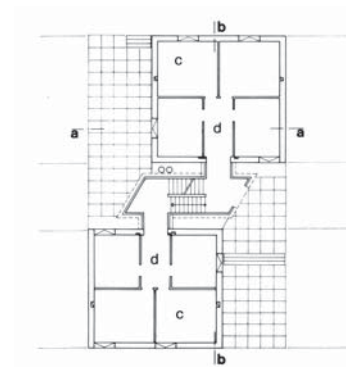
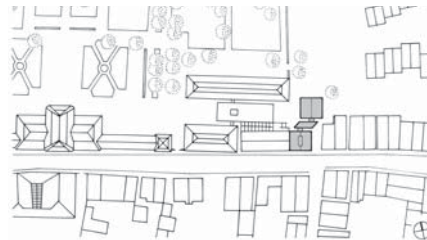
An einer innerstädtischen Hauptstraße in Eichstätt mit überwiegend zwei- oder dreigeschossigen historischen Giebelhäusern befand sich eine Baulücke. Durch einen Neubau sollten 1980 zusätzliche Verwaltungen für die Katholische Universität Eichsfeld geschaffen werden.

### Projekt

Der Architekt Karljosef Schattner entwarf für diese Baulücke ein zweiteiliges Gebäude, dessen straßenseitiger Teil die Bauflucht der Nachbarbauten einhält und von ihnen verschiedene Elemente übernimmt: Giebelstellung, Traufhöhe, Dachdeckung, Lochfassade. Trotzdem ist ablesbar, dass es sich um ein Gebäude unserer Zeit handelt: die Aussenwände sind aus Sichtbeton mit einer unregelmäßigen Verteilung der sprossenlosen Fenster und einem Eckfenster, das Dach ist mit Betonsteinen gedeckt, die Traufe ist verborgen, so dass Ortgang und Traufe nur einen sehr geringen Überstand haben und so einen scharf geschnittenen Baukörper ergeben.

Der ebenfalls traufständige hofseitige Gebäudeteil ist geringfügig höher und ähnlich gestaltet. Beide Teile werden durch ein vollverglastes Treppenhaus verbunden.

Zu hinterfragen wären die etwas zu gering erscheinende Dachneigung und die für ein Bürogebäude zu kleinen Fensteröffnungen.



Grundriss des Erdgeschosses

### Übertragbarkeit

Bei der Neubebauung von durch Abriss entstehenden Baulücken in der Naumburger Altstadt wären folgende Prinzipien von Schattners Entwurf übertragbar: Die Auflösung einer zu großen Baumasse in Gebäudeteile, die weitgehende Einhaltung der Bauflucht der Nachbargebäude, die Anlehnung an die Nachbarbebauung bezüglich Lochfassade, Traufhöhe, Giebel- oder Traufstellung, Dachneigung etc., die Nichtübernahme formaler Elemente oder Details der Nachbarhäuser wie Sprossenfenster, Klappläden, Auskragungen etc., sowie die Ablesbarkeit der Bauzeit.

## 3. Problemgebäude Altenhagen 3

### 3.1 Beschreibung des Gebäudes



#### Lage

Das Gebäude Altenhagen 3 befindet sich im nördlichen Teil der Altstadt. Es ist kein Einzeldenkmal, steht jedoch gemeinsam mit den Häusern der historischen Altstadt unter Ensemble-schutz.

#### Bauweise

Es handelt sich um ein zweigeschossiges, verputztes Fachwerkhaus, das mit großer Wahrscheinlichkeit niemals unverputzt war, sondern von Anfang an als verputztes Fach-

werk konzipiert wurde – hier wären die Fachwerkhölzer auf den statisch notwendigen Querschnitt reduziert. Der Sockel des Gebäudes besteht aus sichtbaren Natursteinquadern, wie sie für Naumburg typisch sind. Das Dach ist als Mansarddach ausgeführt, mit Ziegeln gedeckt und mit einem Zwerchgiebel versehen.

#### Bautyp

Altenhagen 3 steht in der Tradition der Ackerbürgerhäuser; war also gewissermaßen ein „Bauernhof in der Stadt“, bei dem Ställe, Scheune, Wohnhaus, Speicher, Schuppen etc. unter einem Dach untergebracht waren:

Im rückseitigen Anbau befand sich der Stall, darüber waren Lagerflächen für Heu und Stroh. Im Hauptgebäude befanden sich die Wohnräume und die Abstellflächen für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte (daher das Tor); das Dachgeschoss diente als weitere Lagerfläche für Heu und Stroh sowie feuchteempfindlicher landwirtschaftlicher Produkte (Getreide), während der Keller der Lagerung landwirtschaftlicher Produkte diente, die eine höhere Luftfeuchtigkeit benötigen, um nicht zu vertrocknen (Kartof-





eln, Obst). Die Nutzung des Dachgeschosses erklärt die Ausbildung als Mansarddach (größeres Volumen) sowie den Zwerchgiebel (zur Straße hin wurde eine Ladeluke benötigt).

### **Taufständigkeit**

Das Gebäude wurde direkt an die Grundstücksgrenze gebaut und traufständig ausgeführt, was es von den umgebenden Bauten weitgehend unterscheidet (siehe im folgenden).

### **Bauzeit**

Aufgrund des Bauvolumens, des Fehlens von Auskragungen, der abweichenden Lage an der Grundstücksgrenze, der Baudetails sowie des allgemeinen Charakters des Gebäudes kann die Erbauungszeit grob in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts eingeordnet werden.

### **Gegenwärtige Nutzung**

Das Haus ist augenscheinlich gegenwärtig unbewohnt und zeigt auch keine sinnvolle Nutzung, die über das Abstellen von Gegenständen hinausgeht.

### **Bauzustand**

Altenhagen 3 befindet sich in einem mittelmäßigen Bauzustand; es sind



auch äußerlich keine Bauschäden erkennbar. Im privaten Freiraum sind allerdings Spuren der Verwahrlosung zu finden: Die Fläche vor dem Nachbarhaus Altenhagen 5, die aber zum Grundstück Altenhagen 3 gehört, hat eher den Charakter einer „Müllhalde“, was mit fehlenden finanziellen Mitteln seitens des Besitzers/ der Besitzer nicht erklärt werden kann.

### **Verkäuflichkeit**

Aufgrund des weitgehenden Fehlens privater Freiräume, der allgemeinen Unattraktivität des Gebäudes und der völlig übersättigten Wohnraumsituation in Naumburg ist das Gebäude gegenwärtig als unverkäuflich einzustufen. Es ist daher zu befürchten, dass Altenhagen 3 noch viele Jahre verfällt, bis es schließlich abgerissen werden muss. Da mit dem gegenwärtigen Zustand die Toleranzgrenze der Anwohner bereits überschritten ist<sup>6</sup>, besteht hier dringender Handlungsbedarf.

<sup>6</sup> vgl. Bürgerversammlung

### 3.2 Das Gebäude in seiner Umgebung

Bis auf eine einzige Ausnahme sind sämtliche übrigen Häuser der Straße Altenhagen giebelständig ausgeführt. Lediglich das Nachbarhaus Altenhagen 5 ist (nur in seinem vorderen Teil) ebenfalls traufständig, was möglicherweise auf einen späteren Umbau zurückgeht. Ansonsten hat sich hier die im Mittelalter übliche Giebelständigkeit<sup>7</sup> fast vollständig bis zur Gegenwart erhalten, was insofern überrascht, da die Gebäude zum Teil wesentlich jünger sind.



Die Gebäude sind zwei- und dreigeschossig und zumindest zum Altenhagen hin reine Wohngebäude. Die Häuser sind durchweg in

einem guten bis sehr guten Erhaltungszustand; einige Fachwerkfassaden sind frisch restauriert.

Die südliche Straßenseite springt in der Bauflucht etwas zurück, was Vorgärten ermöglicht, die morgendliche und abendliche Besonnung erhalten. Lediglich Altenhagen 3 wurde direkt an der Grundstücksgrenze errichtet, wohl um die Grundstücksfläche maximal auszunutzen. Durch dieses Hervorspringen jedoch bildet sich eine Art „Nadelöhr“, das die städtebauliche Situation verunklart.

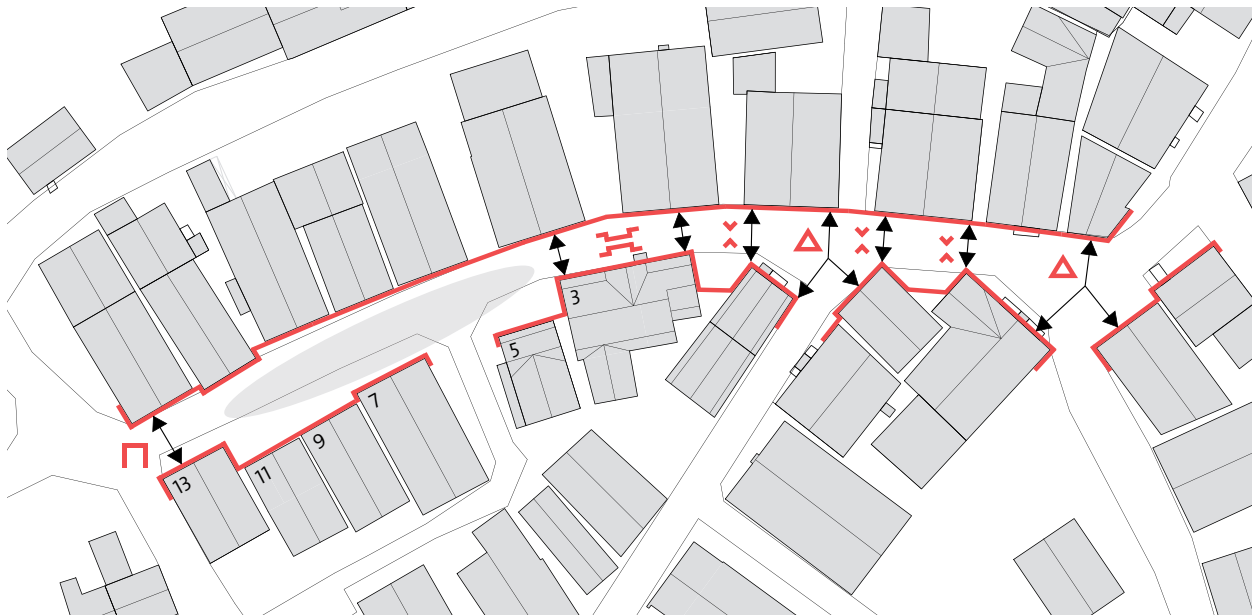
Die Grundstücke sind relativ klein und fast vollständig überbaut, weshalb es an privatem Freiraum, aber auch an PKW-Abstellmöglichkeiten mangelt.

#### Legende





-  giebelständig
-  traufständig

<sup>7</sup> Koch 2003, S. 352, 363





**Legende Baufluchten**

- |   |              |   |            |
|---|--------------|---|------------|
|  | Torsituation |  | Einengung  |
|  | „Nadelöhr“   |  | Aufweitung |

**Grundstücksgrenzen**



## Raumeindruck von Ost nach West

### Standort 1:

Am Anfang der Straße Altenhagen ergibt sich ein gewöhnlicher Raumeindruck. Vom Gebäude Altenhagen 3 ist nur wenig zu sehen. Auf der rechten Straßenseite zeigt sich eine Aneinanderreihung von giebelständigen Häusern, die dem gekrümmten Verlauf der Straße folgen.

### Standort 2:

Hier beginnt bereits der sichtbare und fensterlose Giebel von Altenhagen 3 die Situation zu dominieren. Die Aufeinanderfolge der giebelständigen Häuser rechts wird zum Teil verdeckt (Altenhagen 14 bis 22) und damit die städtebauliche Situation verunklart.

### Standort 3:

Unmittelbar vor Altenhagen 3 öffnet sich der Blick zunehmend auf die

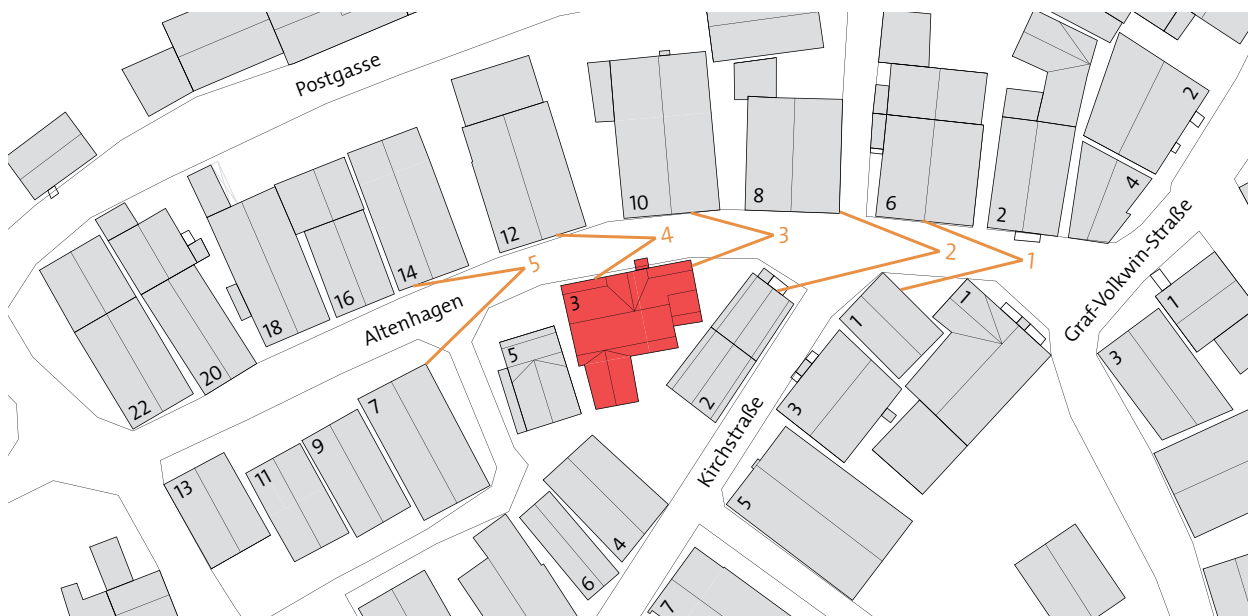
Fassaden der rechten Straßenseite. Allerdings verdeckt Altenhagen 3 die Häuser der linken Straßenseite. Durch dessen Lage direkt an der Grundstücksgrenze wird der Straßenraum optisch eingezwängt und die gegenüberliegende Straßenseite verschattet.

### Standort 4:

Erst hier wird der Blick auf die linke Straßenseite freigegeben. Das Gebäude Altenhagen 5 bleibt weiter verdeckt. Jedoch öffnet sich der Straßenraum wieder. Im Hintergrund springt auf der linken Seite das Gebäude Altenhagen 13 leicht hervor und bildet damit eine Torsituation bzw. einen Abschluss der Straße.

### Standort 5:

Erst jetzt ist die linke Bebauung ganz sichtbar, deren Zurückspringen für Licht und Besonnung der gegenüberliegenden Gebäude sorgt.





1 Nr.1 2 3 12 10 8 6



2 Nr.2 3 12 10 8



3 Nr.3 20 18 16 14 12 10



4 Nr.3 7 13 22 20 18 16 14 12



5 Nr.7 9 11 13 22 20 18 16

## Raumeindruck von West nach Ost

### Standort 1:

Bereits hier beginnt Altenhagen 3 den städtebaulichen Raum zu dominieren. Die nun zur linken liegende geibelseitige Häuserfolge ist gut erfassbar, lediglich die Häuser Altenhagen 6 und 2 werden verdeckt. Auf der rechten Seite wird das Fachwerkhaus Kirchstraße 2 ebenfalls verdeckt.

### Standort 2:

Hier dominiert der fensterlose hohe Giebel die Situation und drängt die übrige Bebauung an den Rand. Die städtebauliche Struktur ist verunkelt.

### Standort 3:

Vom „Nadelöhr“ aus öffnet sich der Blick auf die übrigen Gebäude links. Kirchstraße 3 und 1 bleiben weiter verdeckt. In der Ferne die Graf-Volkwin-Straße 1.

### Standort 4:

Die rechtsseitige Bebauung (Kirchstraße 2 und 1) wird erstmalig sichtbar.

### Standort 5:

Hier beginnt die gewöhnliche städtebauliche Situation. Im Hintergrund die Häuser der Graf-Volkwin-Straße. Die Einengungen hier wirken nicht so erdrückend und verdunkelnd, da die Häuser rechts diagonal zur Straße stehen.

## Fazit

Altenhagen 3 fügt sich in die gewachsene städtebauliche Struktur nicht ein, sondern beschädigt sie sogar. Ein Verlust des Gebäudes durch Abriss wäre für das Stadtbild kein Verlust, sondern vielleicht sogar eine Chance zur behutsamen Stadtreparatur.





1 Nr. 16 14 12 10 8 3 3



2 Nr. 12 10 8 6 3



3 Nr. 10 8 6 2 3



4 Nr. 8 6 2 1 1 1 2 3



5 Nr. 8 6 2 1 3 1 1

### 3.3 Szenario Abriss

Zur Überprüfung der Veränderung der städtebaulichen Situation durch einen Abriss wurden vom Verfasser Fotomontagen angefertigt.

#### Standort 1:

Das „Nadelöhr“ wurde beseitigt, der Straßenraum dadurch aufgeweitet und die Häuser Altenhagen 12 und 10 besser belichtet. Die linke Häuserreihe ist besser erfassbar. Auf der rechten Seite wird das Gebäude Kirchstraße 2 sichtbar. Allerdings entsteht eine sichtbare Baulücke zwischen Altenhagen 5 und Kirchstraße 2, die längerfristig durch bauliche oder sonstige gestalterische Maßnahmen geschlossen werden sollte.

#### Standort 2:

Die dominierende Giebelwand ist verschwunden. Auf der rechten Straßenseite ist die Abfolge giebelständiger Gebäude besser ablesbar. Eine Baulücke ist von hier noch nicht sichtbar, sondern erst bei weiterer Annäherung.





1 Situation nach Abriss (Fotomontage)



gegenwärtige Situation zum Vergleich



2 Situation nach Abriss (Fotomontage)

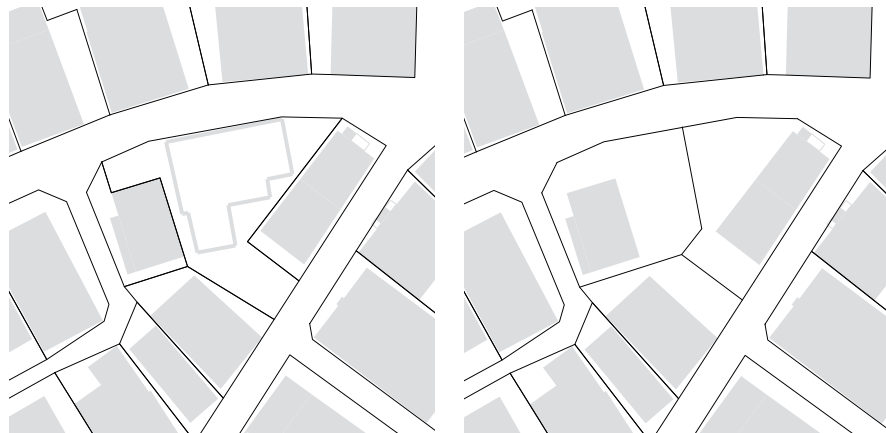


gegenwärtige Situation zum Vergleich

### 3.4 Konzepte für die Umgestaltung des Grundstücks

#### Konzept 1: Aufteilung des Grundstücks

vorhandene Grundstücksgrenzen (links) und veränderte Parzellierung (rechts)



Lageplan M 1:500

Eine Möglichkeit bestünde darin, das Grundstück Altenhagen 3 aufzuteilen und den Nachbargrundstücken zuzuschlagen, die gegenwärtig über nahezu keinen privaten Freiraum verfügen.

Kirchstraße 2 würde so einen Vorgarten zum Altenhagen hin erhalten, sowie einen Carport mit darüber angelegter Dachterrasse (Nachmittags- und Abendsonne). Der Carport ist so weit von der Straße zurückgesetzt, dass er das Straßenbild nicht stört und gleichzeitig das Abstellen eines weiteren PKW vor ihm ermöglicht. Im südwestlichen Teil des Grundstücks könnte eine Terrasse (Mittagssonne) angelegt werden.










Kirchstraße 4 würde ebenfalls Platz für eine Terrasse erhalten. Im rückwärtigen Teil des Grundstücks könnte ein weiterer Carport mit Dachterrasse angelegt werden.

Eine Neuaufteilung böte auch die Chance, das relativ kleine Gebäude Altenhagen 5 durch einen Anbau zu erweitern. Dieser sollte an der Straßenseite die Bauflucht des Altbaus nicht überschreiten, etwa dieselbe Fassadenlänge aufweisen und giebel-

ständig ausgebildet sein. Dadurch könnte die durch den Abriss von Altenhagen 3 entstandene Baulücke optisch geschlossen und das giebelständige Ensemble der Straße Altenhagen ergänzt werden. Nach Süden wäre eine Terrasse möglich (Vormittags-sonne). Auf dem Dach könnte eine Dachterrasse angelegt werden, die größere Privatheit erlaubt.

Die Abgrenzung der Grundstücke zur Straße erfolgt durch Zäune (kleinstädtisches Element), die als schlichte hölzerne Lattenzäune ausgeführt werden sollten. Die Grundstücke untereinander könnten durch Hecken (suburbanes Element) abgetrennt werden, wodurch zusätzliches Grün in die Altstadt gebracht und auch Lebensraum für Kleintiere geschaffen würde. Die Hecken sollten von Durchgängen mit Türen unterbrochen sein, damit über die nachbarschaftliche Kommunikation über die Hecke hinaus auch direkte Besuche möglich werden.

## Legende

	Bestand		Dachterrasse neu		Zufahrt Garage/ Carport
	Neubau		Grünfläche		
	Carport + Dachterrasse neu		Zaun		
	ebenerdige Terrasse neu		Hecke		

## Konzept 2: Neubebauung des Grundstücks

vorhandene Grundstücksgrenzen (links) und veränderte Parzellierung (rechts)



Lageplan M 1:500

Eine andere Möglichkeit könnte darin bestehen, das Grundstück zu verkaufen und eine Neubebauung durch einen privaten Bauherren zu ermöglichen. Aber auch in diesem Fall sollten den Nachbargrundstücken kleinere Flächen zugeschlagen werden, wodurch sich die Lebensqualität der Nachbarn verbessern würde.

Auf dem so verkleinerten Grundstück Altenhagen könnte so ein dreigeschossiger, giebelständiger Neubau entstehen, dessen Bauflucht geringfügig über die des traufständigen Nachbarhauses hinausgehen und so dessen städtebauliche Wirkung zurückdrängen könnte. Vor dem Haus wäre Platz für einen Vorgarten, wie er für die südliche Bebauung des Altenhagens typisch ist. Das Grundstück wäre groß genug, einen Doppelcarport anzulegen, vor dem zusätzlicher Platz zum Abstellen von zwei weiteren PKW ist. Nach Süden könnte eine Terrasse angelegt werden (Vormittagssonne). Einen privateren Freiraum böte eine Dachterrasse.

Altenhagen 5 würde einen Vorgarten erhalten. Auch hier könnte durch eine Dachterrasse ein Freiraum mit










hoher Privatheit geschaffen werden.

Kirchstraße 4 würde Grundstücksfläche zur Schaffung einer Terrasse erhalten. Im rückwärtigen Bereich wäre ein Carport mit Dachterrasse möglich. Auch hier könnte durch eine Dachterrasse die Lebensqualität der Bewohner verbessert werden.

Auch Kirchstraße 2 würde Fläche zum Anlegen einer südwestlichen Terrasse erhalten. Zusätzlich könnte zum Altenhagen hin ein Carport mit zusätzlichem Stellplatz davor und Dachterrasse darüber sowie ein kleiner Vorgarten geschaffen werden. Auf eine Dachterrasse sollte hier verzichtet werden, da das Gebäude ein Mansarddach besitzt und deshalb die Schaffung einer Dachterrasse einen empfindlichen Einschnitt in die Dachkonstruktion darstellen würde. Alternativ könnte man im Dachbereich durch Verglasung des südwestlichen Giebels einen Wintergarten schaffen. Dabei sollten allerdings die Hölzer der Fachwerkkonstruktion aus gestalterischen Gründen erhalten bleiben.

Die Abgrenzung der Grundstücke würde auch hier wie im vorigen Beispiel erfolgen (Zäune, Hecken).

## Legende

	Bestand		Dachterrasse neu		Zufahrt Garage/ Carport
	Neubau		Grünfläche		
	Carport + Dachterrasse neu		Zaun		
	ebenerdige Terrasse neu		Hecke		

### Konzept 3: Mini-Park

vorhandene Grundstücksgrenzen (links) und veränderte Parzellierung (rechts)



Lageplan M 1:500

Eine weitere Möglichkeit wäre die Nutzung des Grundstücks Altenhagen 3 als kleiner öffentlicher Park. Auch hier sollten kleinere Grundstücksflächen den Nachbarn zugeschlagen werden und so das Anlegen von Terrassen, Vorgärten und Carports mit Dachterrasse ermöglichen.

Zwischen den Grundstücken Kirchstraße 4 und 2 könnte dabei ein schmaler Durchgang verbleiben, wodurch die Grünanlage sowohl vom Altenhagen als auch von der Kirchstraße aus erreichbar ist.

Den Mittelpunkt des Parks bildet eine Wiese, in deren Mitte ein Laubbaum gepflanzt werden könnte, der im Sommer Schatten spendet und städtebaulich die Baulücke schließt (siehe Fotomontage rechts). Diese Wiese sollte ausdrücklich zur Nutzung durch die Altstadtbewohner dienen. Bänke regen zum Verweilen an. Zum Altenhagen hin könnte ein Teil des Sockels des abgerissenen Hauses erhalten bleiben und damit an die frühere Bausituation erinnern.

Die Grundstücksabgrenzung zu

den Nachbarn erfolgt durch Hecken, wobei es direkte Zugänge geben könnte, um den Park zu nutzen, aber auch um ein Gefühl des Sich-zuständig-Fühlens zu unterstützen. Die Anlage ist von den Nachbargrundstücken aus einsehbar, womit die soziale Kontrolle gewährleistet wäre.

Der Park sollte von Fachleuten gemeinsam mit den Anwohnern geplant werden, um die Akzeptanz und die Annahme der Anlage durch die Naumburger zu stärken. Denkbar wäre auch die Pflege der Anlage durch die Anwohner selbst (Pflegeverträge).



Fotomontage

### Legende

	Bestand		Mauer (alter Sockel)		Zufahrt Garage/ Carport
	Neubau		Bänke		Grünfläche
	Carport + Dachterrasse neu		Zaun		Hecke
	ebenerdige Terrasse neu				
	Dachterrasse neu				

## 4. Problemgebäude Roter Rain 7

### 4.1 Beschreibung des Gebäudes



#### Lage

Das Gebäude Roter Rain 7 befindet sich im südlichen Teil der Altstadt. Es ist kein Einzeldenkmal, steht jedoch gemeinsam mit den Häusern der historischen Altstadt unter Ensemble-schutz.

#### Bauweise

Es handelt sich um ein zweigeschossiges, verputztes Fachwerkhaus, das zum Roten Rain und zum Nachbarhaus Roter Rain 8 hin geringfügig auskragt, was anzeigt, dass es als

Sichtfachwerk konzipiert und ausgeführt wurde. Aufgrund der geringen Fenstergröße ist zu vermuten, dass das ursprüngliche Fachwerkgefüge noch weitgehend vorhanden ist. Die Südseite des Gebäudes (An der Mauer) ist mit Brettern verkleidet.

Im Giebfeld zum Roten Rain hin wurde ein Teil des Fachwerks freigelegt. Hier zeigt sich, dass das Fachwerk aus Eichenholz hergestellt wurde – dem in Nordhessen bis ins 19. Jahrhundert üblichen Holzart für Sichtfachwerke. Die Saumschwelle der Fachwerkwand des Giebfeldes weist eine geringe Verzierung durch ein eingehobeltes Band auf. Es wäre zu erwarten, dass auch Balkenköpfe und Füllhölzer in einfachen Formen profiliert ausgebildet worden sind. Außerdem findet sich dort eine Inschrift: M DANIEL (?).

Die Dachkonstruktion und die Dachneigung des giebelständigen Hauses mit Satteldach sind nicht original. Ursprünglich besaß das Haus ein Sparrendach (üblich waren Dachneigungen um 50°), das als Kehlbal-kendach mit mittig stehendem einfachen Stuhl ausgeführt wurde; der Kopf des Stuhlrähms ist im Giebfeld sichtbar. Vermutlich in den 50er oder 60er Jahren wurden die Sparren ent-





Blick in das Giebelfeld mit teilweise freigelegtem Fachwerk, Saumschwelle mit Band und Inschrift, links oberhalb des Fensters der vortretende Kopf des Stuhlrähms



Detail der Saumschwelle

fernt, auf die Dachbalken über den Außenwänden Fußpfetten und auf die Kehlbalkenebene eine Firstpfette aufgelegt und die Sparren darin befestigt. Die über die Oberkante der Sparren ragenden Teile der Giebel-

wand und der Kehlbalken wurden abgesägt. Dadurch entstand ein Dach mit der optisch viel zu geringen Dachneigung von ca. 35°. Die Sparrenköpfe weisen keinerlei Spuren von Verjüngungen auf, wie sie eigentlich bis zur

Gegenwart im Holzbau üblich sind. Gedeckt ist das Dach mit Ziegeln.

### **Bautyp**

Roter Rain 7 entspricht dem Typ eines Kleinbauern- oder Handwerkerhauses. An der Südseite (zur Gasse An der Mauer hin) befand sich wahrscheinlich ein kleiner Stall, wie er sich z.B. beim Gebäude Roter Rain 2 erhalten hat.

### **Giebelständigkeit**

Das Gebäude wurde direkt an die Grundstücksgrenze zum Roten Rain hin gebaut und giebelständig ausgeführt, was es mit einigen Nachbargebäuden gemein hat (siehe im folgenden).

### **Bauzeit**

Aufgrund der Auskrugung von ca. 15 cm (ein halber Fuß), dem ursprünglichen Eichenholz-Sichtfachwerk, den Spuren von Verzierungen, der Baudetails sowie des allgemeinen

Charakters des Gebäudes kann die Erbauungszeit in das 18. Jahrhundert eingeordnet werden.

### **Gegenwärtige Nutzung**

Das Haus ist gegenwärtig unbewohnt und auch unbewohnbar, da hier eine Sanierung bereits begonnen wurde, aber aus dem Verfasser unbekanntem Gründen abgebrochen wurde.

### **Bauzustand**

Roter Rain 7 befindet sich in einem schlechten Bauzustand. Ein Blick in die Traufgasse zwischen Roter Rain 7 und 8 zeigt Schäden an der westlichen Außenwand: Die Saumschwelle des Obergeschosses ist völlig verfault. Eine Aussage über die anderen Außenwände ist augenscheinlich nicht möglich, da diese verkleidet sind.

### **Verkäuflichkeit**

Gegenwärtig steht das Haus zum Verkauf. Aufgrund des weitgehenden Fehlens privater Freiräume, des schlechten Bauzustands, fehlender PKW-Stellplätze und des unattraktiven Aussehens des Gebäudes ist es gegenwärtig als schwer verkäuflich einzustufen. Es ist daher zu befürchten, dass Roter Rain 7 zum Ärger der Anwohner noch viele Jahre verfällt, bis es schließlich abgerissen werden muss. Hier besteht ein – wenn auch nicht dringender – Handlungsbedarf.



Blick von An der Mauer diagonal nach oben auf die westliche Außenwand mit verfallener Saumschwelle

## 4.2 Das Gebäude in seiner Umgebung



Die südliche Seite des unteren Teils des Roten Rains besteht vollständig aus giebelständigen Gebäuden, während sonst Giebel- und Traufstellung wechseln. Durch die landwirtschaftliche Nutzung (Ställe hinterm Haus) wurde eine rückseitige Erschließung notwendig, welche durch die Gasse An der Mauer ermöglicht wird, die heute ein Fußweg ist. Diese doppelseitige Erschließung, die private Freiräume reduziert, kommt in

Naumburg recht häufig vor.

„An der Mauer“ liegt – wie der Name schon sagt – direkt an der Stadtmauer. Dadurch sind die Häuser weithin sichtbar bzw. befinden sich aus städtebaulicher Sicht in sehr exponierter Lage, wodurch sie einen wichtigen Teil der Stadtidentität darstellen. Entsprechend sensibel sollte bei Veränderungen vorgegangen werden.

Die Häuser sind häufig zwei-,

### Legende Giebelständigkeit

-  giebelständig
-  traufständig





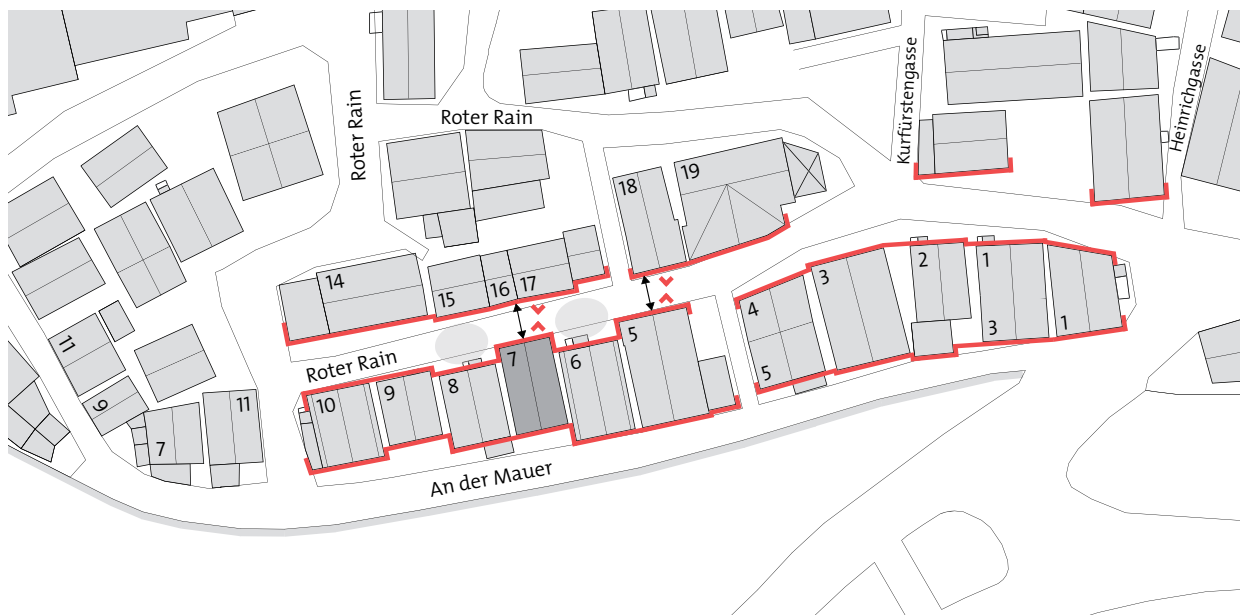
Blick auf die Naumburger Altstadt vom gegenüberliegenden Kuhberg, die stadtbildprägenden Häuser Roter Rain/ An der Mauer im Mittelgrund

z.T. auch dreigeschossig und sind – von Anbauten abgesehen – reine Wohngebäude. Sie befinden sich überwiegend in einem mittleren bis sehr guten Bauzustand.


Die Baufluchten sind gerade im Bereich von Roter Rain 7 uneinheitlich, wobei dieses als älteres Gebäude die originale Bauflucht (an der Grundstücksgrenze) darstellt.

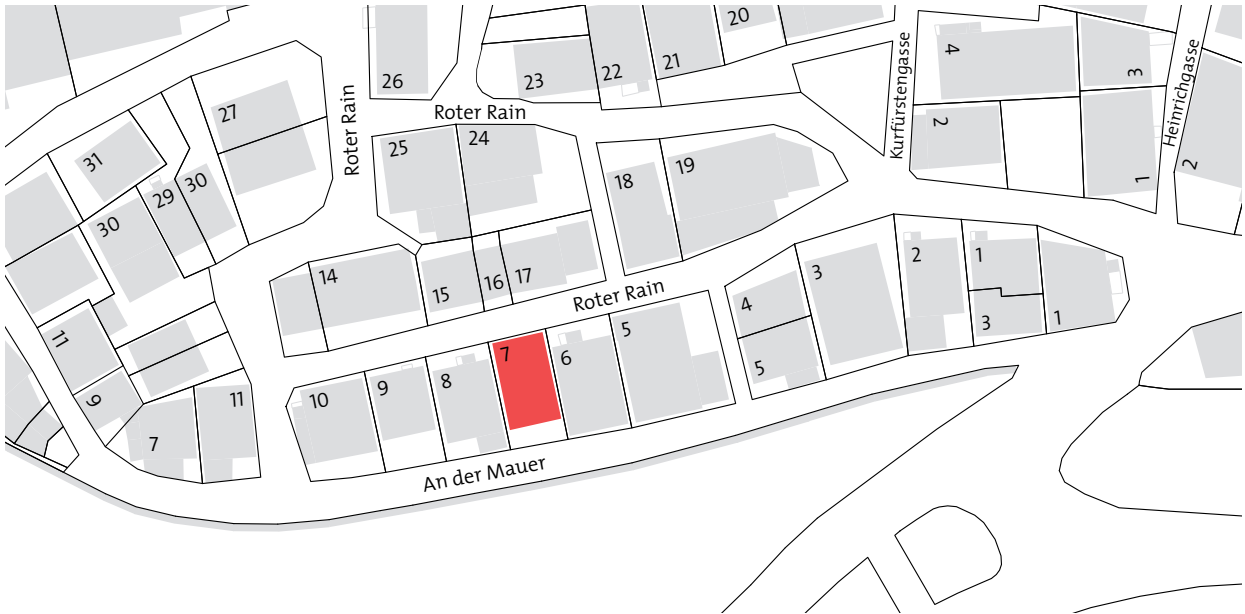
Die Grundstücke sind fast vollständig überbaut, was zum Mangel an privatem Freiraum führt. Viele private Freiflächen sind versiegelt.

Im Bereich des Roten Rains befinden sich auffallend viele Einzeldenkmale, so auch das Nachbargebäude Nr. 8, das nach Augenschein diesen Status zu Unrecht zu besitzen scheint (möglicherweise eine Verwechslung mit Nr. 7). Roter Rain 7 ist das einzige leerstehende Haus im Umfeld.

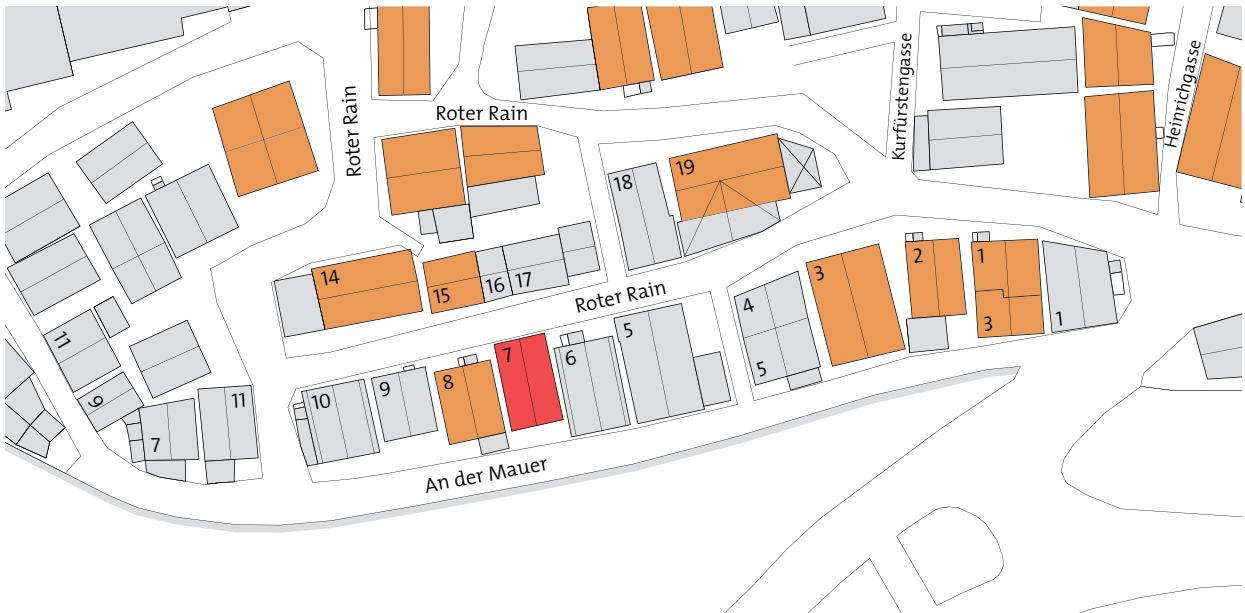


**Legende Baufluchten**

 Einengung



**Grundstücksgrenzen und Überbauunggrad**



**Legende Einzeldenkmale und Leerstand**       Einzeldenkmale       Leerstand

## Raumeindruck von Ost nach West

### Standort 1:

Blick den Roten Rain bergauf. Die beiden zurückspringenden Gebäude Roter Rain 6 und 8 auf der linken Straßenseite erscheinen als Baulücken zwischen den nahe der Grundstücksgrenze errichteten Häusern Roter Rain 5, 7 und 9. Roter Rain 7 fällt durch seinen schlechten Bauzustand inmitten gepflegter Häuser auf.

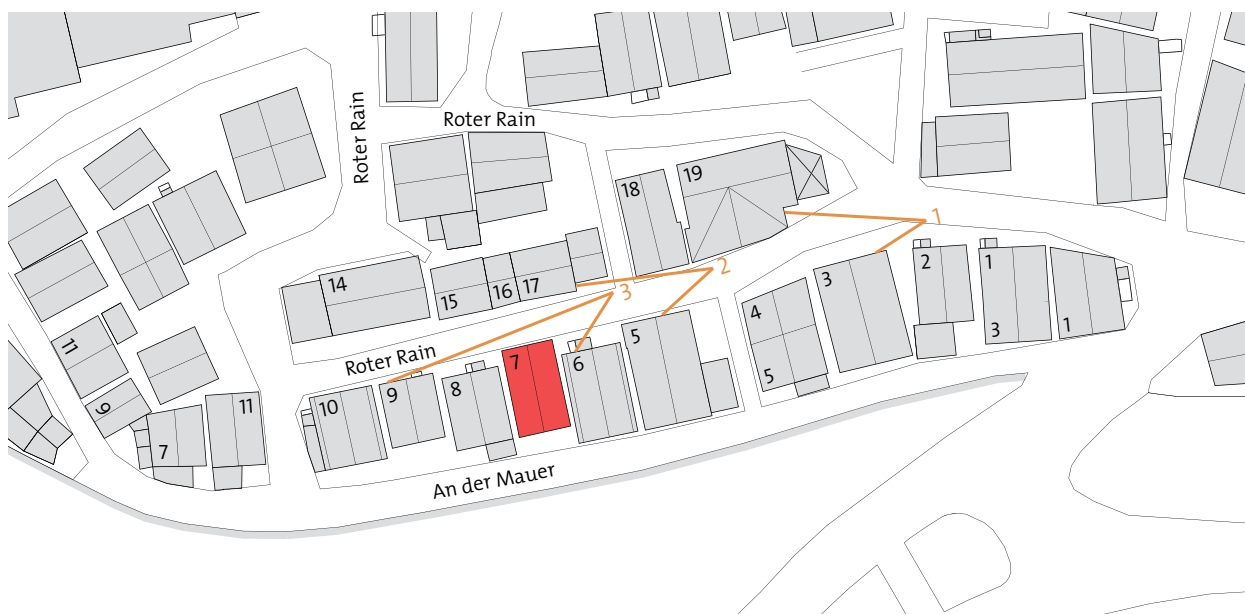
Pfettendach, wodurch der für die historischen Gebäude der Naumburger Altstadt typische Traufknick (durch die Aufschieblinge der Sparrendächer verursacht) hier fehlt. Der gleichfalls zu weite Dachüberstand an der Giebelseite erinnert zusammen mit der Pfettendachkonstruktion eher an traditionelle süddeutsche Häuser.

### Standort 2:

Erstmals wird nun Roter Rain 6 sichtbar. Roter Rain 7 beginnt die stadträumliche Situation zu dominieren, was bei einem sehr guten Bauzustand das Stadtbild nicht stören würde, so aber die Lebensqualität der Anwohner beeinträchtigt. Sichtbar ist hier auch die im Vergleich zu den Nachbargebäuden zu geringe Dachneigung und die ungewöhnliche Ausbildung als

### Standort 3:

Erst von hier wird das bisher verdeckte Haus Roter Rain 8 sichtbar. Roter Rain 7 beeinträchtigt das Stadtbild hier aufgrund seines Erhaltungszustandes erheblich.





1 Nr. 3 4 5 7 9 11 19



2 Nr. 5 6 7 9 10 11



3 Nr. 6 7 8 9

## Raumeindruck von West nach Ost

### Standort 1:

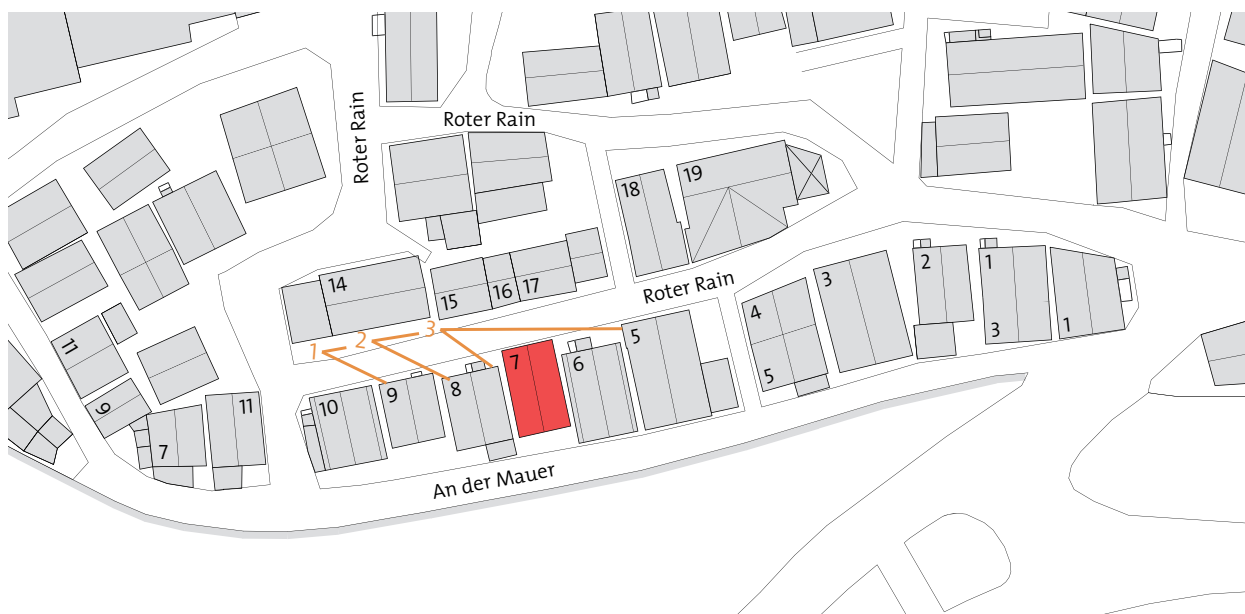
Blick den Roten Rain bergab. Das zurückgesetzt errichtete Haus Roter Rain 8 ist noch teilweise verdeckt; Roter Rain 6 ist völlig verdeckt. Auch von hier fällt bereits der schlechte Bauzustand von Roter Rain 7 auf. Der Rücksprung des Hauses Roter Rain 8 ermöglicht es den Bewohnern, eine Freitreppe zu errichten und einen privaten PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus zu gewinnen.

### Standort 3:

Erst jetzt wird das Haus Roter Rain 6 teilweise sichtbar. Auch hier wird die Fläche vor dem Haus für eine Freitreppe und zum Abstellen des privaten PKW genutzt. Das Haus Roter Rain 7 wirkt nun sehr stadtbildstörend, insbesondere da sich viele Nachbargebäude in einem sehr guten Erhaltungszustand befinden.

### Standort 2:

Der Abstand zwischen Roter Rain 7 und 5 wirkt weiterhin als Baulücke. Roter Rain 7 beginnt, die städtebauliche Situation zu dominieren. Der schlechte Erhaltungszustand des Gebäudes wirkt sich auch hier störend aus. Auch die unübliche Dachform und Dachneigung wird nun sichtbar.





1 Nr. 5 7 8 9



2 Nr. 3 4 5 7 8



3 Nr. 6 7 8

## Raumeindruck An der Mauer

### Standort 1:

Beim Gang bergab den Roten Rain entlang vom Markt Richtung Süden ergibt sich überraschenderweise ein Blick in die weite Landschaft; eine Situation, die Naumburg von anderen nordhessischen Orten unterscheidet und somit ein Alleinstellungsmerkmal darstellt. Lediglich eine Laterne stört den Blick, die dort eigentlich nicht nötig wäre, da der Durchgang zwischen Rotem Rain und An der Mauer durch eine am Haus Roter Rain 11 angebrachten Laterne ausreichend beleuchtet wird.

### Standort 2:

Direkt an der ehemaligen Stadtmauer ergibt sich ein Panoramablick in die mit Einfamilienhäusern bebauten Stadterweiterungen und die weitere Landschaft Richtung Süden.

### Standort 3:

Blick bergab den Fußweg An der Mauer hinunter.

### Standort 4:

Während das linke Auto auf privatem Grund abgestellt wurde, wird der Fußweg durch wildes Parken missbraucht, was auch an anderen Stellen Naumburgs vorkommt. Wildes Parken könnte sehr einfach durch das Aufstellen von Pollern verhindert werden. Der Balkon des Hauses Roter Rain 8 ist vom Prinzip her zu begrüßen (Schaffung privaten Freiraums), jedoch hätte man auf die (völlig funktionslose) Pergola verzichten sollen und eine dezentere Farbgebung wählen sollen. Die gesetzlich vorgeschriebene Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde hat hier offensichtlich nicht stattgefunden.





1 Nr. 14 10 11



2 Nr. 8/7/6 7



3 Nr. 10 9 8 7 6 8



4 Nr. 9 8 7 6 5

### 4.3 Szenario Abriss

Auch hier wurden zur Überprüfung der Veränderung der städtebaulichen Situation durch einen Abriss eine Fotomontage vom Verfasser angefertigt.

Überraschenderweise ergibt sich, dass das stadtbildprägende Ensemble auf der Stadtmauer nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Damit wäre ein Abriss des Gebäudes Roter Rain zwar nicht wünschenswert, aber aus städtebaulicher Sicht hinnehmbar. Es entstünde dabei eine Baulücke von ca. 7 m Breite, die nur geringfügig breiter ist als der Durchgang zwischen den Häusern Roter Rain 10 und 11.

#### Empfohlene Vorgehensweise 1

1. Vorabsprache interessierter Bürger mit dem Hausbesitzer bezüglich einer Zwischennutzung des Hauses nach dem Leipziger Modell der „Wächterhäuser“ (siehe S. 7ff).
2. Untersuchung des Bauzustandes des Hauses und zur Zwischennutzung als Kulturcafé.
3. Gründung eines Trägervereins durch interessierte Bürger, Beantragung der Gemeinnützigkeit (d.h. Spenden werden steuerlich absetzbar). Unterzeichnung eines verbind-

lichen Gestattungsvertrages mit dem Besitzer. Herrichtung und Betrieb des Kulturcafés (siehe S. 42).

#### Empfohlene Vorgehensweise 2

1. Kauf des Gebäudes durch die Stadt.
2. Freilegung des Fachwerks zum Roten Rain hin.
3. Bildung eines Runden Tisches aus Bauamt, Landesamt für Denkmalpflege, Unterer Denkmalbehörde, interessierten Vereinen und Bürgern. Untersuchung des Bauzustandes, des Denkmalwertes und der Sanierbarkeit des Hauses durch Fachleute. Gesellschaftliche Diskussion über die Zukunft des Gebäudes und dessen Nutzung (Kulturcafé, Heimatmuseum) und die dafür notwendige Finanzierung (Spenden, Fördermittel etc.).
- 4a. Bei möglicher Erhaltung: Gründung eines Trägervereins durch interessierte Bürger, Beantragung der Gemeinnützigkeit, Aktivitäten um Spenden. Sanierung des Gebäudes evtl. durch engagierte Bürger unter Anleitung von Fachleuten mit finanzieller Unterstützung durch die Stadt und finan-



Situation nach Abriss (Fotomontage)



gegenwärtige Situation zum Vergleich



Situation nach Abriss (Fotomontage)



gegenwärtige Situation zum Vergleich

zielle oder Sachspenden. Fassaden- und Dachrestaurierung in Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde.

4b.

Bei nötigem Abriss: Vor dem Abriss sollte das Haus fotografisch und zeichnerisch dokumentiert werden (evtl. durch Studenten unter fachlicher Anleitung). Die wiederver-

wendungsfähigen Holzbauteile des Fachwerks sollten geborgen werden, um als Altholz für die Restaurierung anderer Fachwerkgebäude zur Verfügung zu stehen. Beim Abriss sollte der Natursteinsockel vorerst belassen werden, um für eine mögliche Einbeziehung in eine zukünftige Gestaltung der Fläche zur Verfügung zu stehen.

## 4.4 Konzepte für Zwischennutzung oder Umgestaltung

### Konzept 4: Zwischennutzung nach dem Leipziger Modell

Voraussetzungen dafür wären die Bereitschaft seitens des Hauseigentümers, das Gebäude kostenlos für mindestens fünf Jahre zur Zwischennutzung und damit zur Erhaltung zur Verfügung zu stellen, die Nutzbarkeit/ Sanierbarkeit des Gebäudes und die Bereitschaft interessierter Bürger, sich für das Objekt zu engagieren.

Alle finanziellen, baulichen und rechtlichen Angelegenheiten sollten vorab geklärt werden, um frustrierende Erfahrungen engagierter Bürger sowie die Vergeudung von finanziellen oder Sachspenden sowie kostenloser Arbeitsleistung zu verhindern.

Die Übernahme des Leipziger Modells der „Wächterhäuser“ erscheint empfehlenswert, da sich dieses Konzept bewährt hat. Allerdings müsste es an die Naumburger Situation angepasst werden, da es für leerstehende Gebäude der Zeit um 1900 entwickelt worden ist – Häuser mit massiven Aussenwänden, robusten Holzdecken, hohen Decken und teilweise massiven Treppen. Insbesondere Belange des Brandschutzes, der Fluchtwege, der Beschaffenheit von Treppen, der Deckenhöhen etc. wären zu berücksichtigen.

Als Nutzungskonzept würde sich die Einrichtung eines Kulturcafés anbieten, das als Anlaufpunkt engagierter

Bürger dienen könnte. Hier wären Vorträge zur lokalen Geschichte, Kunstausstellungen lokaler Künstler, Kleinkunst-Aufführungen etc. denkbar. Auch könnten hier Broschüren zur Touristeninformation ausliegen, da das Haus zentraler gelegen ist als die bisherige Touristeninformation im Haus des Gastes ausserhalb der Altstadt.

Beim gastronomischen Angebot sollte darauf geachtet werden, dass keine Konkurrenzsituation zur bestehenden Gastronomie entsteht.

Als Träger des Kulturcafés sollte ein eigenständiger Verein von engagierten Bürgern gegründet werden, der von bestehenden Vereinen oder Initiativen unabhängig, aber ihnen gegenüber aufgeschlossen ist und ihnen die Nutzung des Cafés für vielfältige kulturelle Aktivitäten ermöglicht. So könnte das Café der Vernetzung der verschiedenen Vereine und Initiativen dienen, die bisher in Naumburg leider nur wenig Kontakt untereinander pflegen.

Die Herrichtung des Gebäudes als Kulturcafé würde umfangreiche Umbauarbeiten nötig machen: Im Erdgeschoss müsste ein einheitlicher Raum durch Abriss der Innenwände geschaffen werden (wobei die tragenden Wände durch Unterzüge zu

ersetzen wären), die bestehenden Bauschäden saniert und Toiletten im Keller oder im Obergeschoss geschaffen werden. Die zu entfernenden Wände sollten vor Abriss zeichnerisch und fotografisch dokumentiert werden. Die wiederverwendbaren Holzteile sollten eingelagert bzw. zur Sanierung der Fachwerk-Außenwände dieses oder eines anderen Gebäudes verwendet werden.

Längerfristig wäre eine äußere Restaurierung mit Freilegung des Fachwerks wünschenswert, wobei diese Maßnahme mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden müsste, da sich das Gebäude in einem Ensembleschutzgebiet befindet.

Was gegen die oben skizzierte Zwischennutzung spricht, ist neben dem schlechten Bauzustand des Gebäudes vor allem die Tatsache, dass es eigentlich dafür zu klein ist. Das Obergeschoss ist möglicherweise aufgrund zu niedriger Deckenhöhen nicht sinnvoll nutzbar. Außerdem fehlt vermutlich eine Heizung; Gas, Wasser und Abwasser sind nicht angeschlossen oder in marodem Zustand. Toiletten wären neu einzurichten. Auch wäre das Café nicht barrierefrei.

Das Konzept ließe sich jedoch pro-

blemlos auf andere leerstehende Gebäude Naumburgs übertragen; insbesondere die an der Unteren Straße gelegenen, wesentlich größeren, ehemaligen Ackerbürgerhäuser, die von Leerstand betroffen sind, könnten damit gerettet werden. Dabei könnten in einem Gebäude Kulturcafé, Heimatmuseum und Räume für verschiedene Vereine oder Initiativen miteinander kombiniert werden.

### Konzept 5: Abriss und Hauserweiterungen

vorhandene Grundstücksgrenzen (links) und veränderte Parzellierung (rechts)



Lageplan M 1:500

Der Abriss des Roten Rain 7 würde es ermöglichen, die kleinen Nachbarhäuser Roter Rain 8 und 6 zu erweitern. Dazu könnte das vorhandene Grundstück in Querrichtung aufgeteilt und an die Nachbarn verkauft werden. Die Erweiterungsbauten sollten als eigenständige Häuser wirken und würden als giebelständig und als Back-to-Backs (Bauten stehen Rücken an Rücken) ausgeführt, so dass das Ensemble an der Mauer wieder vollständig wäre. Damit würde im übrigen eine Naumburger Tradition wieder aufgenommen: Die Häuser Roter Rain 1/ An der Mauer 3 und Roter Rain 4/ An der Mauer 5 sind Back-to-Backs – vermutlich durch Quertrennung der Häuser infolge Erbschaftsaufteilung (siehe Lageplan S. 33). Die Back-to-Backs sollten sich in Traufhöhe, Dachneigung, Dachdeckungsmaterial, Lochfassade etc. an den Nachbargebäuden orientieren. Die jeweiligen Fassadenentwürfe müssen dabei mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden (Ensembleschutzgebiet).

Die Bauflucht des alten Gebäudes könnte korrigiert werden: Am Roten Rain z.B. durch eine Vermittlung der

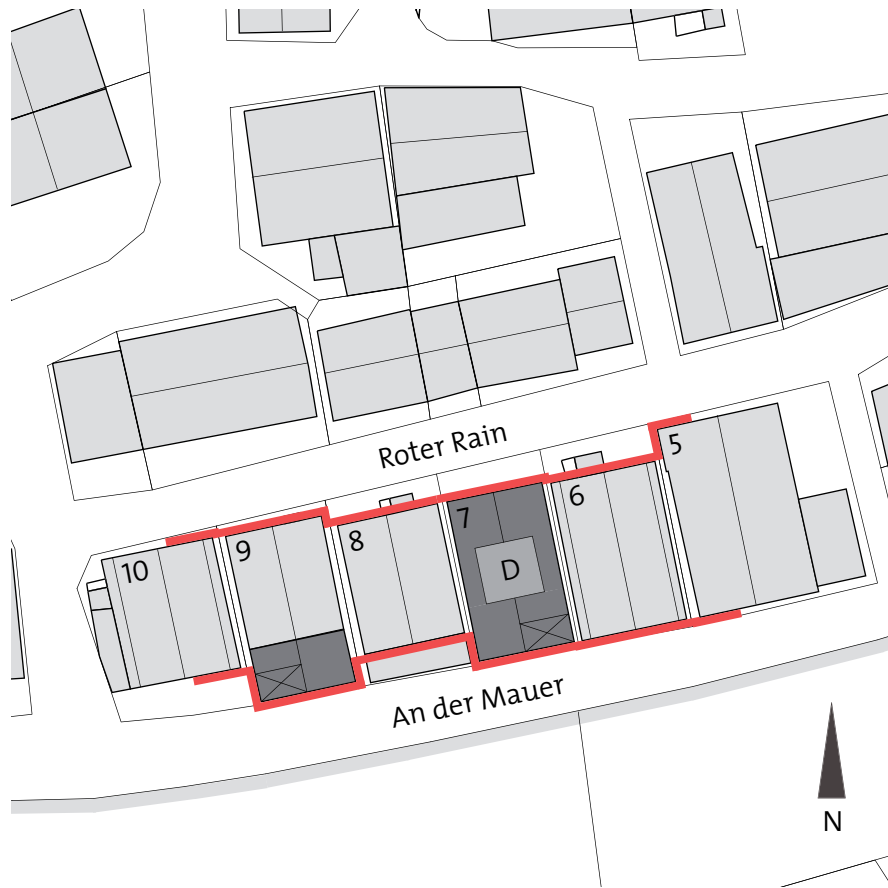
Baufluchten der Nachbargebäude, wodurch das Ensemble Roter Rain eine bessere Geschlossenheit erhält und der Neubau nicht übermäßig dominiert. An der Mauer könnte die Bauflucht des Hauses Roter Rain 6 aufgenommen werden, womit die dominierende Wirkung des Balkons von Roter Rain 8 etwas zurückgenommen würde. Das südliche Back-to-Back, das zum Haus Roter Rain 6 gehören würde, könnte nach Süden eine Loggia erhalten, die so angeordnet ist, dass es zu keiner Störung der Privatsphäre mit dem Nachbarn Nr. 8 kommt. Das nördliche Back-to-Back, das zum Haus Roter Rain 8 gehören würde, könnte eine Dachterrasse erhalten, womit ein sehr privater Freiraum geschaffen würde.

Denkbar wäre auch die Verlängerung des Hauses Roter Rain 9 bis an die südliche Grundstücksgrenze. Auch hier könnte eine Loggia so angeordnet werden, dass die Privatsphäre gewahrt bleibt. Die Loggien könnten herausnehmbare Verglasungen erhalten und damit nicht nur im Sommer nutzbar sein, sondern als Wintergär-

## Legende

	Bestand		Dachterrasse neu
	Neubau		Bauflucht neu
	Loggia		

### Konzept 6: Abriss und Neubau



Lageplan M 1:500

### Legende

- |   |   |
|---|---|
|  Bestand |  Dachterrasse neu |
|  Neubau  |  Bauflecht neu    |
|  Loggia  |   |

ten auch im Frühjahr und Herbst. Alternativ könnte das Grundstück natürlich auch neu bebaut werden. Dabei sollte der Neubau giebelständig ausgeführt werden und sich hinsichtlich Geschossigkeit, Traufhöhe, Dachneigung und Lochfassade an seinen Nachbargebäuden orientieren. Dabei wären die jeweiligen Fassadenentwürfe mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen, da es sich hier um ein Ensembleschutzgebiet handelt. Bei einer unpassenden Fassade bestünde hier die Gefahr, dass das gesamte stadtbildprägende und für die Identität der Ortsbewohner wichtige Ensemble erheblichen Schaden nimmt. Im Zweifelsfalle wäre es daher besser, das Grundstück unbebaut zu lassen, als eine Beschädigung des Stadtbildes zuzulassen.

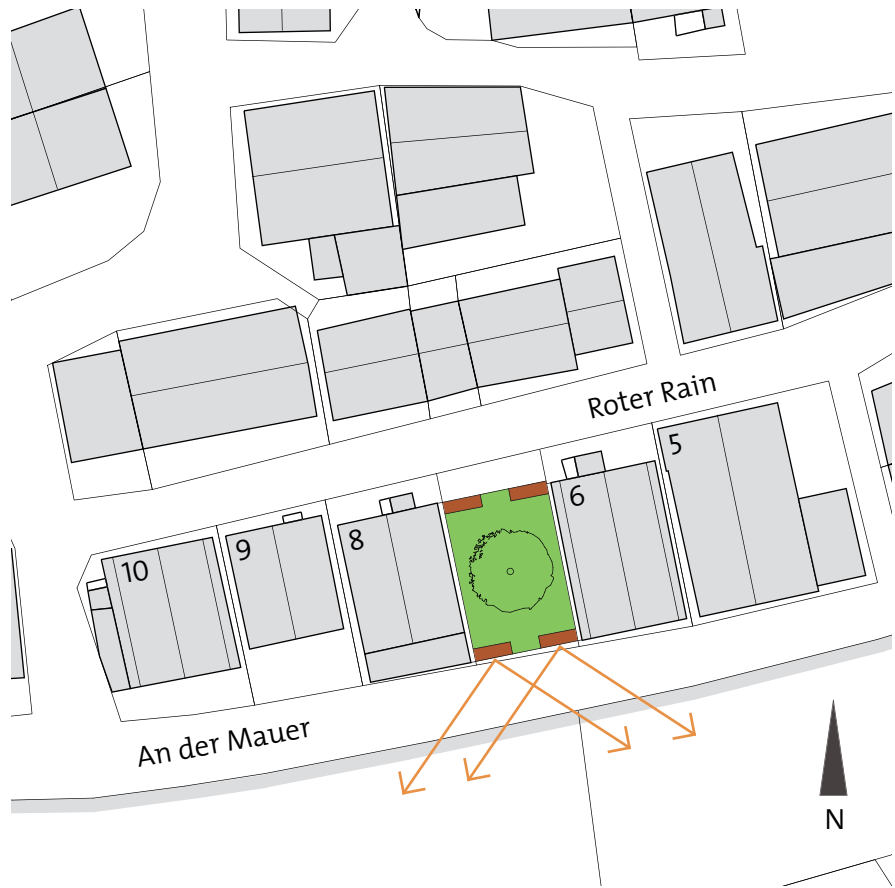
Zum Roten Rain hin könnte ein Neubau – abweichend von der gegenwärtigen Situation – die Bauflucht der Nachbarhäuser einhalten, wodurch der städtebauliche Raum des Roten Rains vereinheitlicht würde und so auch private Parkfläche für einen PKW vor dem Haus entstünde. Eine eventuell nötige Freitreppe sollte in das Haus eingezogen werden – wie es in Naumburg z.T. üblich ist –, wodurch auch die Notwendigkeit eines Vordaches vor dem Eingang entfällt.

An der Seite zu An der Mauer hin könnte – wie im vorigen Beispiel – die Bauflucht des Nachbargebäudes Roter Rain 6 aufgenommen werden. Auch hier wäre eine in die Fassade eingelassene Loggia als ein

nach Süden ausgerichteter privater Freiraum denkbar, bei dem Konflikte bezüglich Privatheit mit dem Nachbarn Roter Rain 8 minimiert würden. Auch könnte im Dachbereich eine in die Dachfläche eingelassene Dachterrasse zusätzlichen privaten Freiraum ermöglichen, um den Mangel an ebenerdigen privatem Freiraum auszugleichen. Auch Loggia und Dachterrasse wären bezüglich ihrer Größe und Ausführung mit der Unteren Denkmalbehörde abzusprechen.

Auch in diesem Fall wäre eine Verlängerung und damit Vergrößerung des Hauses Roter Rain 9 denkbar, wobei gleichfalls gestalterisch sensibel

### Konzept 7: Mini-Apfelwiese



Lageplan M 1:500

### Legende

-  Bestand
-  Bänke neu
-  Grünfläche
-  Ausblick

vorgegangen werden sollte. Grundlage des Konzeptes ist die in Naumburg vorhandene Apfelwiese – eine von der Stadt angelegte Pflanzung von Apfelbäumen, die den Naumburgern zur Apfelernte zur Verfügung steht. Probleme der Apfelwiese sind nicht nur der ungünstige Standort in einer Flussaue (zu hoher Grundwasserspiegel), sondern die fehlende Annahme durch die Bevölkerung, was zur Nichtnutzung des Angebotes der Apfelwiese führt. Die Grundidee bestand deshalb darin: *Wenn die Anwohner nicht zur Apfelwiese gehen und diese nutzen, dann bringen wir die Apfelwiese zu den Anwohnern.* Die verschiedenen Apfelbäume könnten so an verschiedene Plätze in Naumburg verpflanzt werden und so dem Mangel an öffentlichem Grün entgegenwirken.

Im konkreten Fall des Grundstücks Roter Rain 7 würde hier der Keller des abgebrochenen Hauses mit Erdreich verfüllt, eine Wiese angelegt und einer der Apfelbäume umgepflanzt werden, wobei der Natursteinsockel des Gebäudes in die Gestaltung mit einbezogen werden könnte. Die Wiese sollte ausdrücklich zur Benutzung durch die Anwohner – insbesondere die Kinder – bestimmt sein; die Äpfel dürfen von ihnen geerntet und verwendet werden. Dies würde auch die Lebensqualität in der Altstadt verbessern.

Die fensterlosen Traufseiten der Nachbargebäude könnten begrünt

werden (Efeu, Wilder Wein), was jedoch sowohl mit den Hausbesitzern als auch der Unteren Denkmalbehörde abzusprechen wäre.

Zum Roten Rain und zu An der Mauer hin könnten Bänke aufgestellt werden, die bei einer Ausführung ohne Lehne sowohl von den Straßenseiten als auch den Wiesenseiten aus benutzbar wären. Von den Bänken auf der Seite zu „An der Mauer“ hat man einen Panoramablick auf den gegenüberliegenden Kuhberg und das Tal der Elbe Richtung Süden.

Die Anlage einer Mini-Apfelwiese sollte als Zwischenutzung des Grundstückes angesehen werden, die auch reversibel ist: Zu einem späteren Zeitpunkt könnte bei Interesse durch potentielle Bauherren das Grundstück durch die Stadt veräußert und privat neu bebaut werden.

Als problematisch bei der Umsetzung dieses Konzeptes könnte es sich erweisen, dass die Schichtdicke des Erdreichs über dem Fels, auf dem die Altstadt errichtet wurde, zu dünn ist, um ausreichenden Wurzelraum für einen Apfelbaum zu bieten. Hier müsste also gegebenenfalls die Dicke des Erdreichs durch Ausheben eines Loches ermittelt und das Ergebnis mit den entsprechenden Fachleuten

## 5. Fazit

besprochen werden. Die Untersuchung der Grundstücke Altenhagen 3 und Roter Rain 7 ergab, dass der Verlust des Gebäudes Altenhagen 3 keine Störung des Stadtbildes hervorrufen würde und der Verlust von Roter Rain 7 zu verschmerzen wäre.

Daraus sollte nicht geschlussfolgert werden, das der Verfasser den Abriss leerstehender Gebäude generell empfiehlt. Bei anderen leerstehenden Gebäuden in der Altstadt Naumburgs – die zu untersuchen den Rahmen einer Studienarbeit gesprengt hätten – wäre der Verfasser wahrscheinlich zu anderen Ergebnissen gekommen. Stattdessen sollte von den planerisch Verantwortlichen jedes der vom Abriss bedrohten Gebäude auf seine städtebauliche, historische und identitätsstiftende Bedeutung untersucht werden, ehe geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Der Abriss identitätsstiftender Gebäude führt gewöhnlich nach Jahren zu Forderungen seitens der Bevölkerung, das verlorengegangene Gebäude zu rekonstruieren, was das Original natürlich nicht wiederbringt, sondern bestenfalls zu einer Kopie des Gebäudes und schlimmstenfalls zu einer Kulissenar-

chitektur führt – und aus denkmalpflegerischer Sicht kein historisches Gebäude, sondern einen Neubau darstellt.

Stadtbildprägende und identitätsstiftende Gebäude, deren Abriss droht, sollten deshalb möglichst von seiten der Stadt aufgekauft, gesichert (Dächer abdichten, Fenster reparieren etc.) und gemeinnützigen Vereinen oder Initiativen zur kulturellen Nutzung überlassen werden; oder aber Gestattungsverträge zwischen Besitzern und interessierten Vereinen nach dem Leipziger Modell der Wächterhäuser angeregt und vermittelt werden.

Inbesondere den leerstehenden Häusern an der Unteren Straße wäre zu wünschen, dass hier Möglichkeiten zur Zwischennutzung gefunden werden, um sie für künftige Generationen zu erhalten und gleichzeitig das kulturelle Leben Naumburgs zu unterstützen.



# Quellen- und Abbildungsverzeichnis

## Schriftliche Quellen

Koch, Wilfried. Baustilkunde (24. Auflage). Gütersloh/München 2003

Wiesner, Florian. Raus aus dem Verfall - Intelligentes Zwischennutzungskonzept.

in: Metamorphose - Bauen im Bestand (Zeitschrift). Heft 1/2007. Leinfelden-Echterdingen, S. 6

## Internet-Quellen

Julke, Ralf. Unser Kiez soll sexy werden. Spiegel-Online. 27.10.06

<http://www.spiegel.de/wirtschaft/0,1518,444396,00.html> (letzter Zugriff 9.3.07)

Julke, Ralf. Schon acht im Westen: Wächterhäuser werden zur Erfolgsgeschichte.

Leipziger Internet Zeitung. 28.12.06

<http://lizzy-online.de/modules.php?op=modload&name=News&file=article&sid=6769>

(letzter Zugriff 9.3.07)

N.N. (Haushalten e.V.). Wächterhäuser - das Modell. ohne Datum

<http://s001u228.002.netroom.de> (letzter Zugriff 9.3.07)

## Mündliche Quellen

Bürgerversammlung: Bürgerversammlung vom 14.11.06, Naumburg, mündliche

Auskünfte interessierter Bürger

Expertentreffen: Befragung der Experten Herr Dux, Herr Noe und Herr Fingerling aus Naumburg im Rahmen des Projektes *Naumburg – zukunftsfähig*, 8.12.06, Kassel

## Abbildungen

Abb. S. 5-7:

Metamorphose - Bauen im Bestand (Zeitschrift). Heft 1/2007. Leinfelden-Echterdingen. S. 6

Abb. S. 8:

Steele, James. Architektur heute. München 1998. S. 112/113

Abb. S. 10:

Green Places (Zeitschrift). Heft 21, Winter 2005/06. London. S. 42/43

Abb. S. 11:

Schunck, Eberhard; Finke, Thomas; Jenisch, Richard; Oster, Hans Jochen.

Dach Atlas - geneigte Dächer. München 1999. S. 300/301

Alle übrigen Abbildungen wurden vom Verfasser aufgenommen und bearbeitet.

Alle übrigen Grafiken wurden vom Verfasser auf Grundlage der elektronischen ALK-Daten des Landes Hessen erstellt.