

Komturei Werben - Verwalterhaus

Natürliche Baustoffe und lokales Handwerk



Komturei Werben - Verwalterhaus
Kreislaufgerechte und barrierefreie Sanierung

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

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

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

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	20
B.1 Geschichte der Johanniter	23
B.2 Geschichte der Komturei	25
B.3 Ökologische Sanierung	27
B.4 Ökologische Maßnahmen	29
Verwalterhaus	32
C.1 Geschichte	35
Konzept	46
D.1 Umbau und Sanierung	49
Impressum	76

Lage





Luftbild Land Sachsen-Anhalt

A.1 Sachsen-Anhalt

Wirtschaft

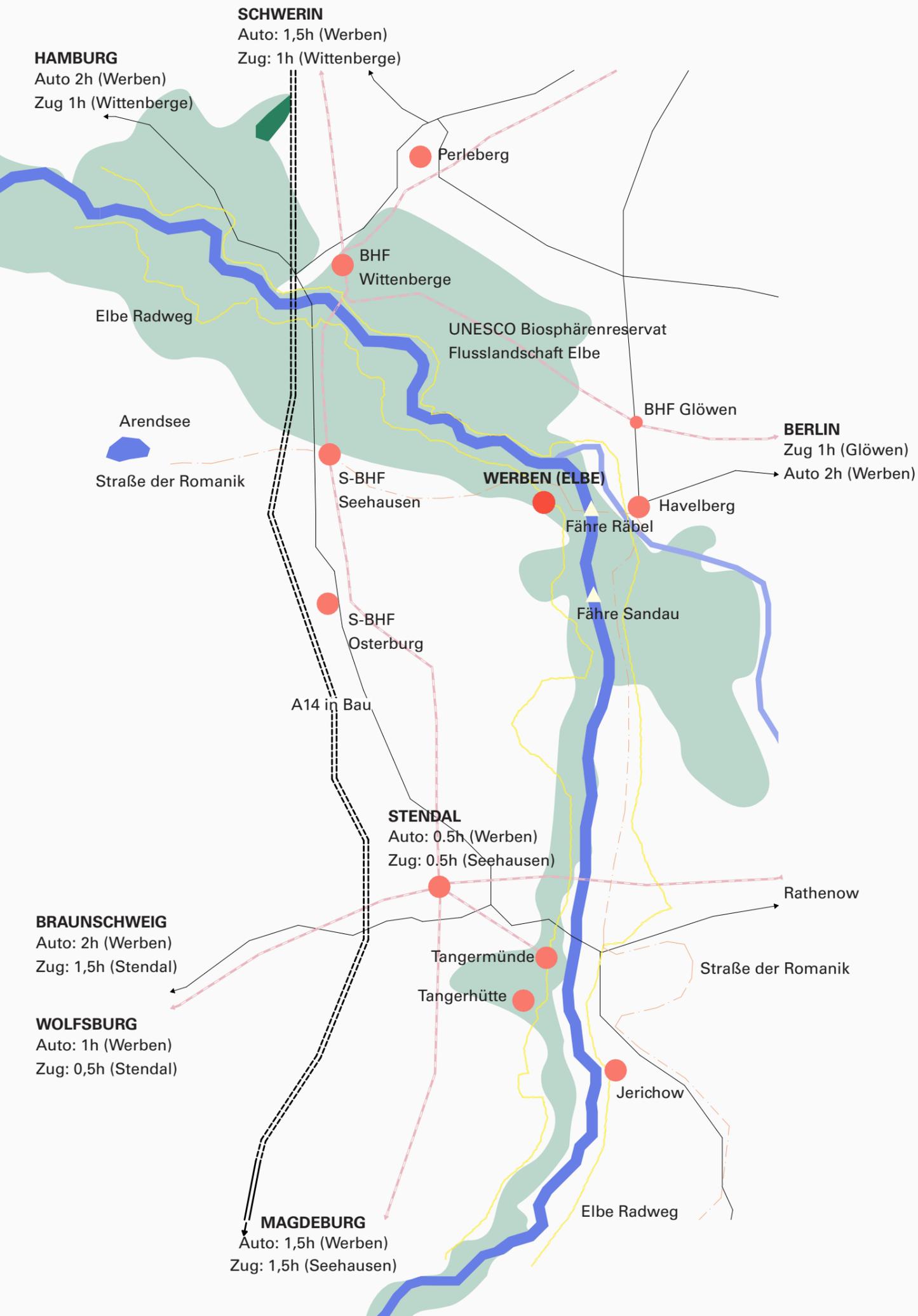
Das Land Sachsen-Anhalt erfährt seit der Wende einen starken Wandel auf sozialer, wie auch wirtschaftlicher Ebene. Viele Betriebe gingen geschwächt aus der Wiedervereinigung hervor, die Bevölkerung ist rückläufig und mit dem Kohleausstieg steht die Region erneut vor einem Strukturwandel. Die Digitalisierung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

Kulturlandschaft

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

Natur

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



A.2 Infrastruktur

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



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



Sandstrand an der Elbe



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.

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

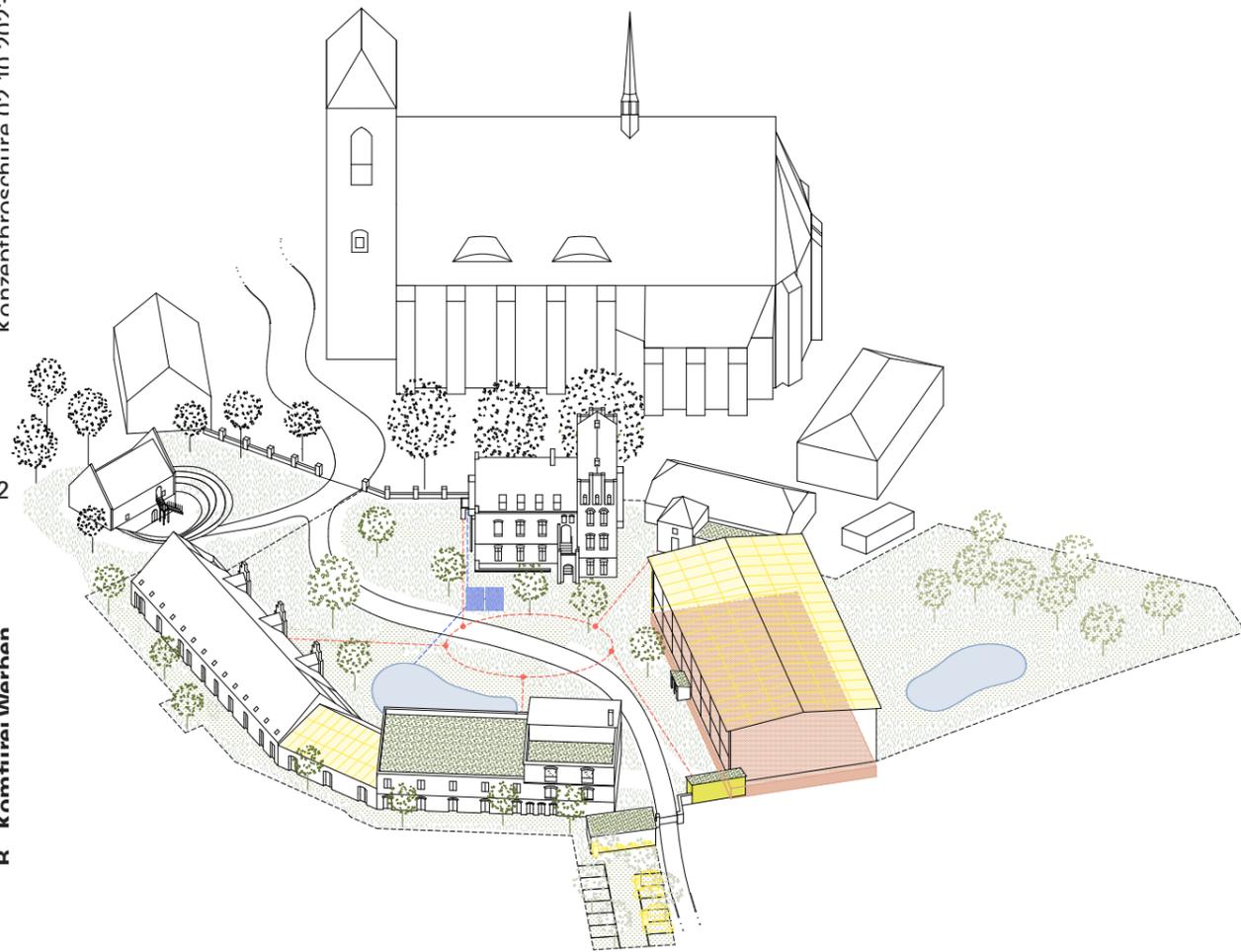
Die graue Energie ist die Energie, die für den Bau eines Gebäudes und die Herstellung der Materialien benötigt wird. Diese Energie hat einen wesentlichen, teilweise den größten Anteil an der Energiebilanz eines Gebäudes. Aus diesem Grund werden die Bestandsgebäude soweit wie möglich erhalten und Baumaterialien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

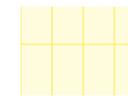
Biodiversität

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.



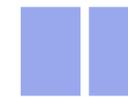
Wärmespeicher

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.



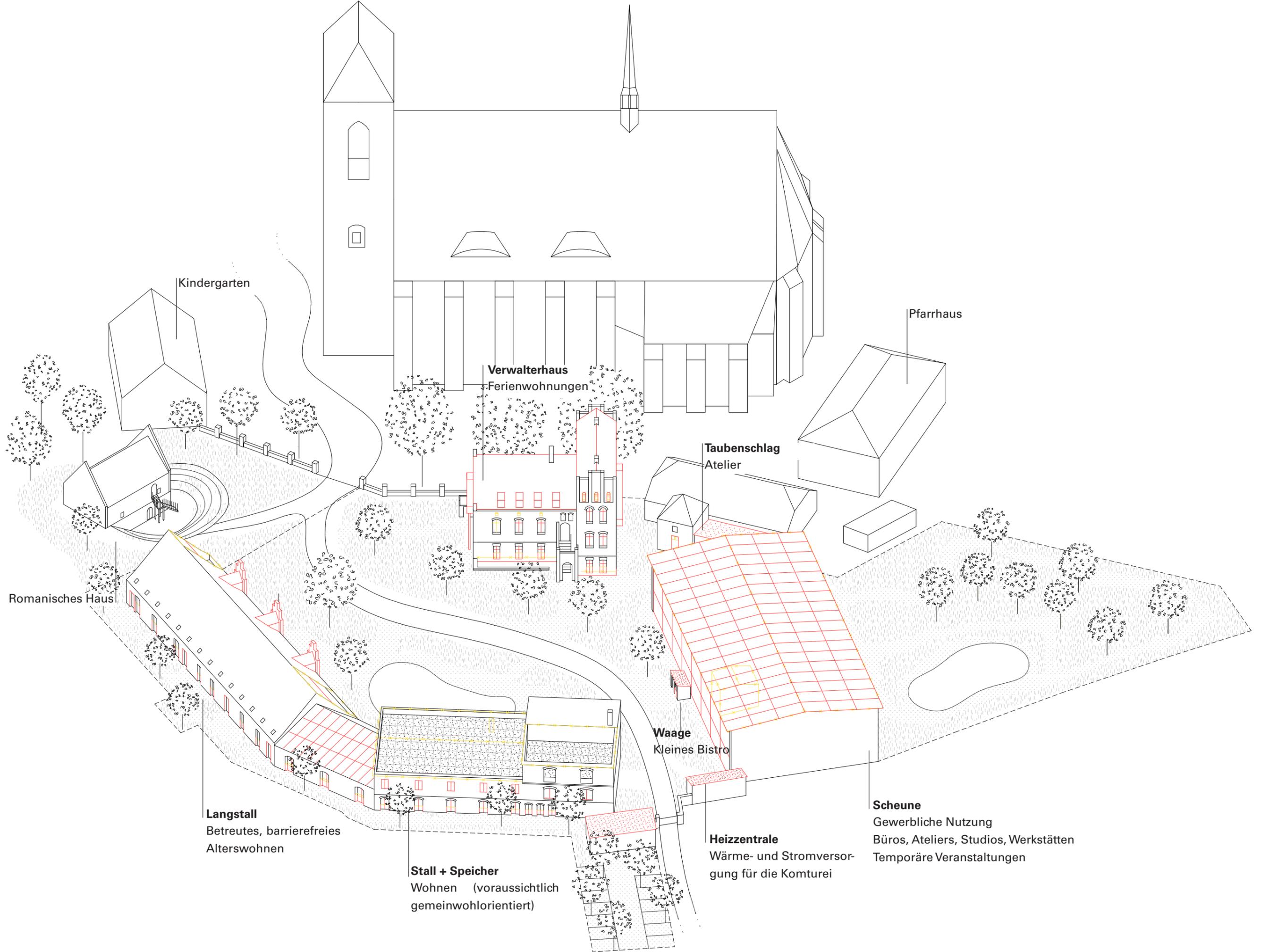
Alter Obstbaumbestand

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

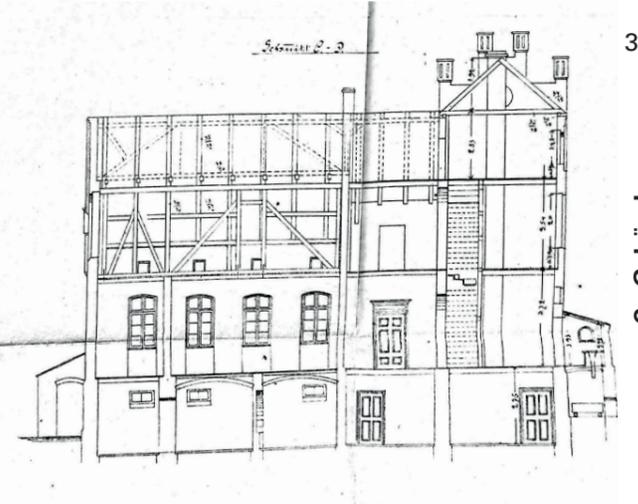
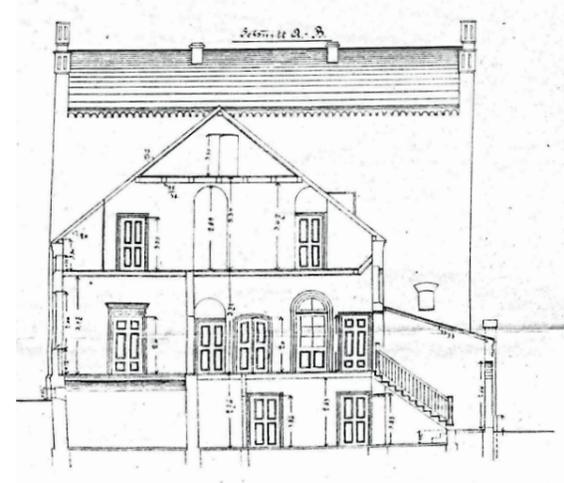
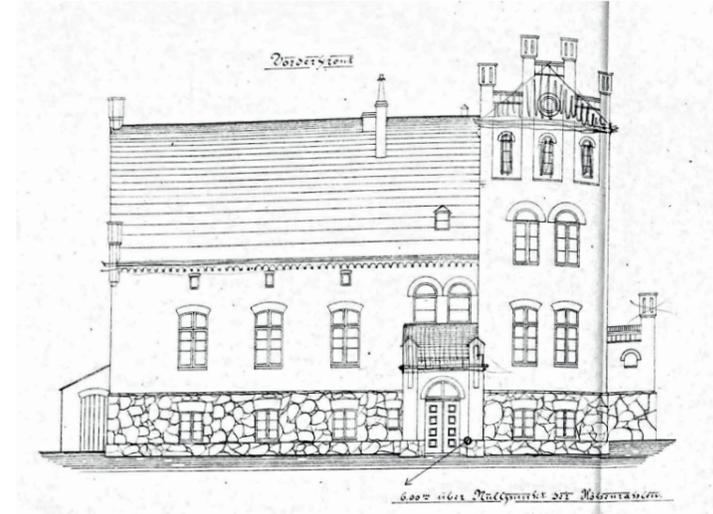
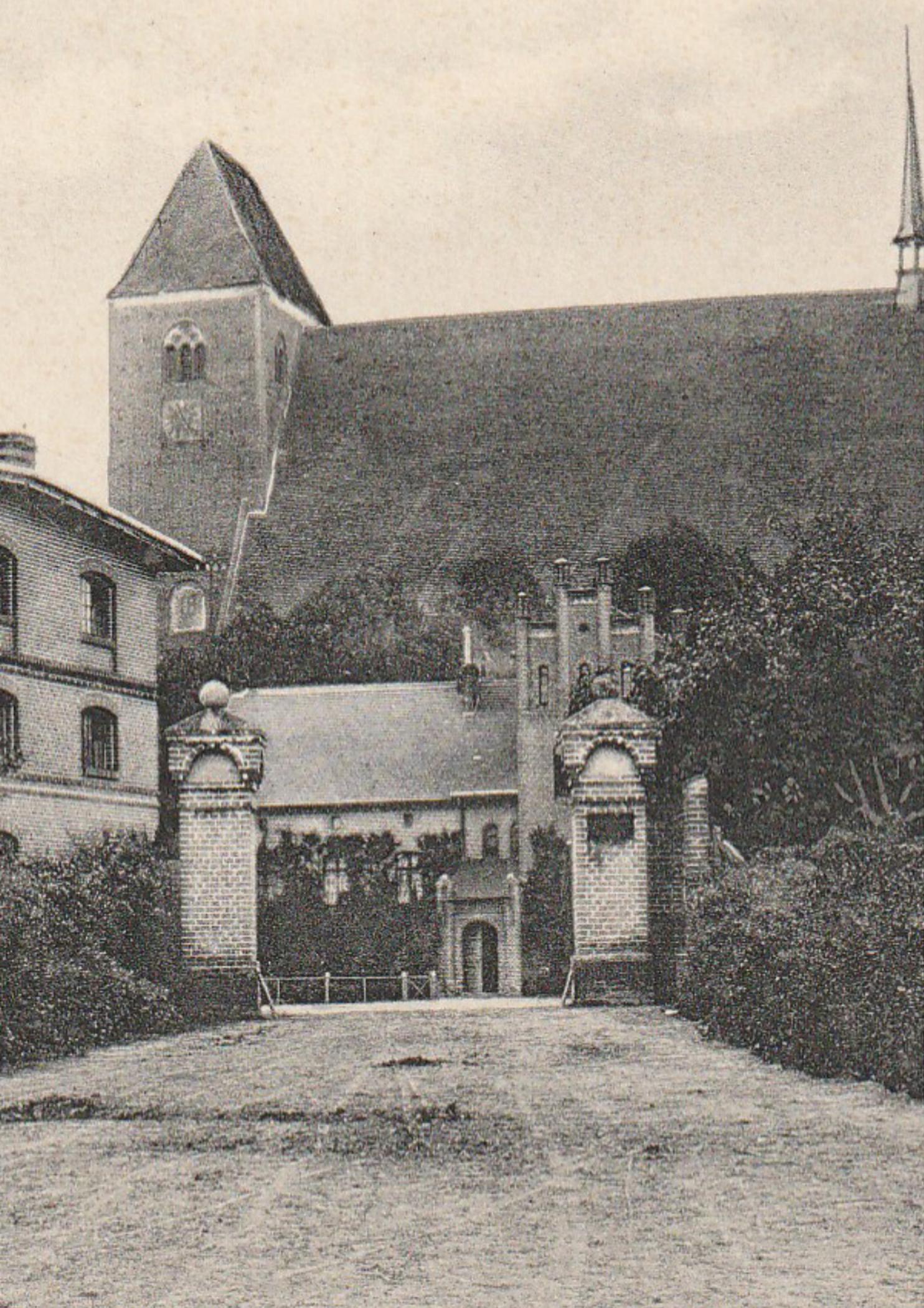
Verwalterhaus





C.1 Geschichte

Das Verwalterhaus ist das repräsentative und am besten erhaltene Gebäude des Ensembles. Das Hochparterre wurde für Verwaltungs- und Repräsentationszwecke genutzt, im oberen Geschoss befanden sich Wohnungen. Während der Nutzung der Komturei als LPG, diente das Kellergeschoss als Küche und Speiseraum, viele BesucherInnen und WerberanerInnen erinnern sich an diese Zeit. Später wurden Feste von den Ortsansässigen im Verwalterhaus gefeiert, von welchen ein paar Überreste noch zu sehen waren und sind. Die bauliche Substanz ist grösstenteils über alle Jahrzehnte erhalten geblieben. Dies bot eine gute Ausgangslage, dem Haus eine neue Nutzung innerhalb dieser historischen Struktur zuzuführen.





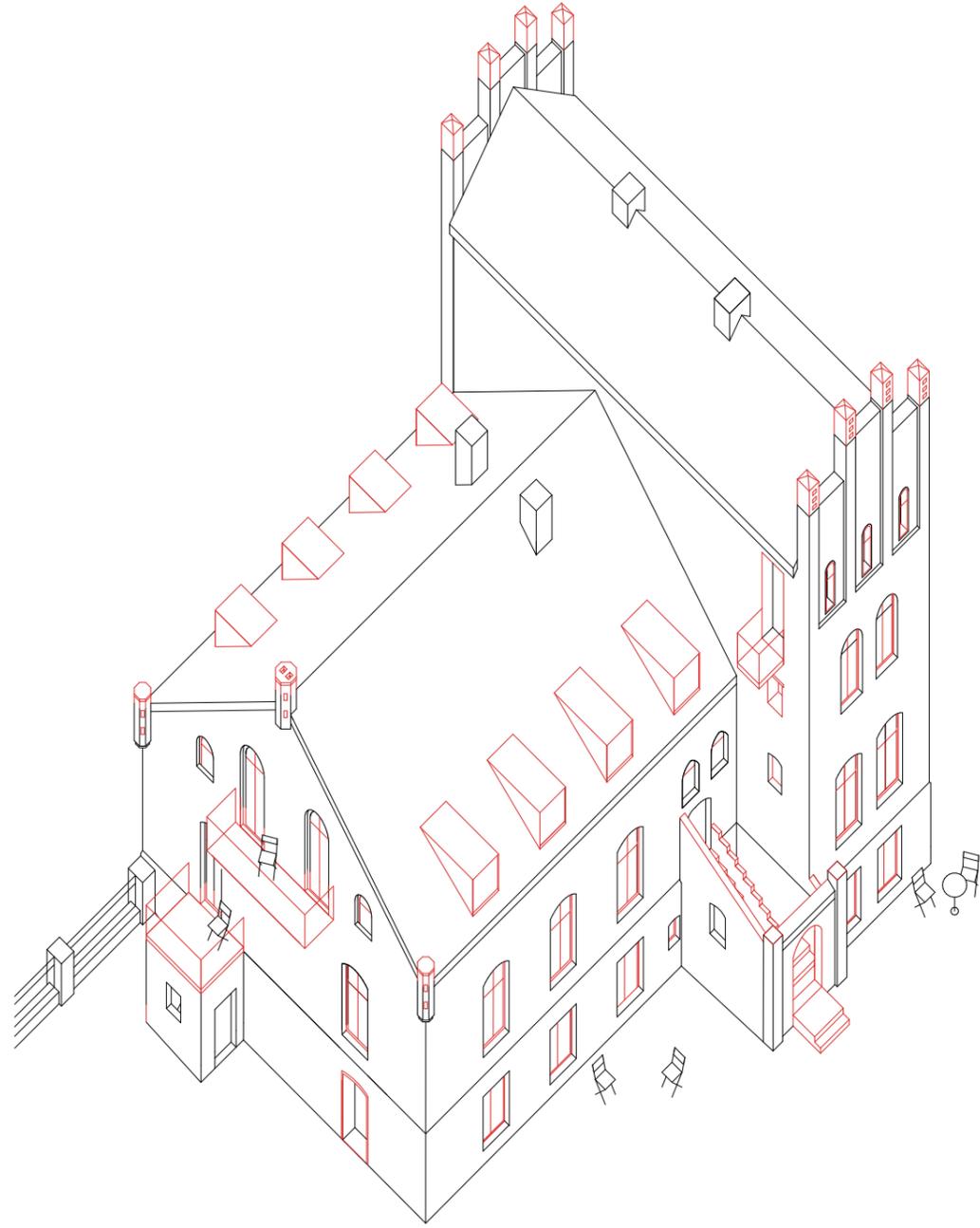






Konzept

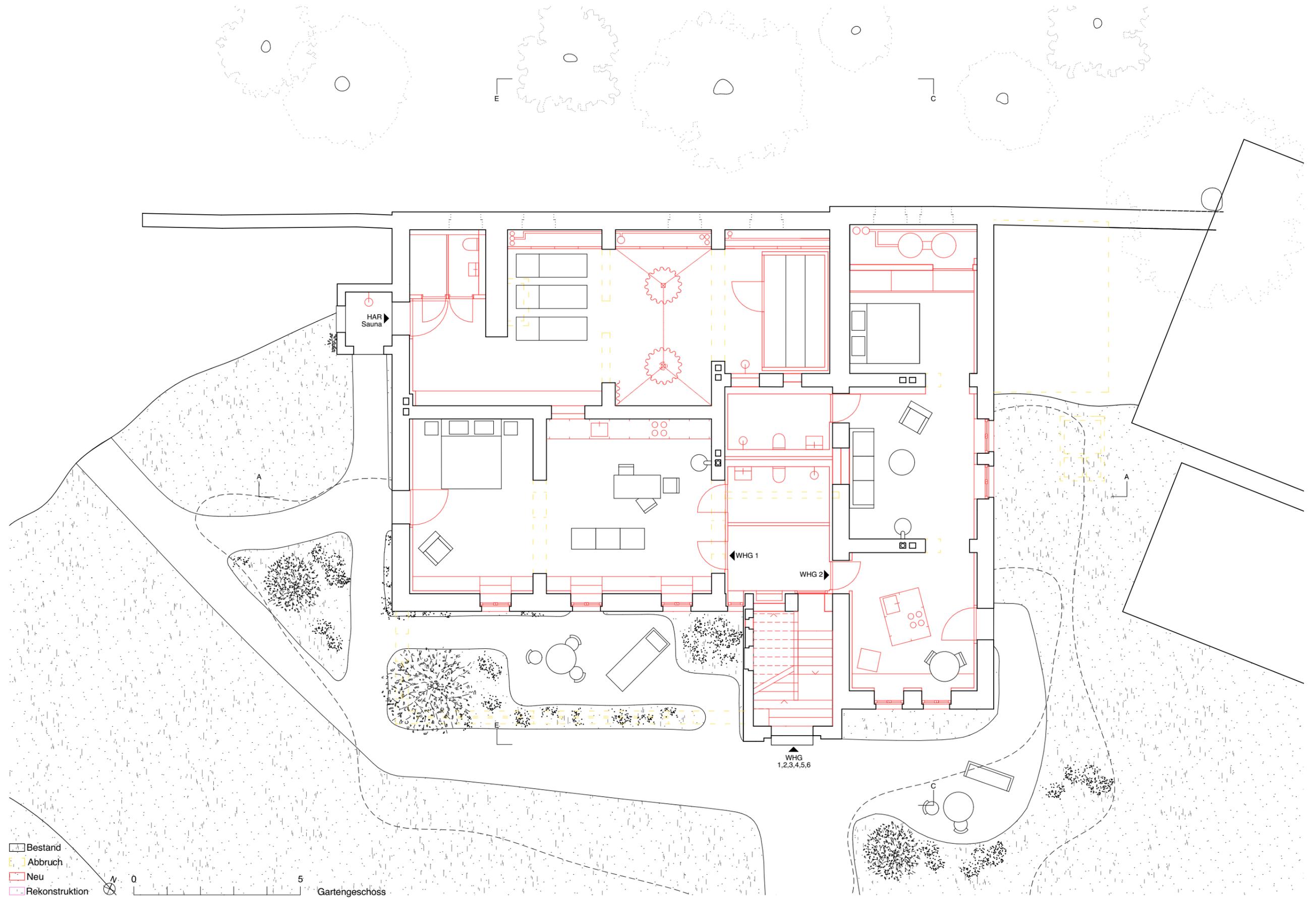
D



D.1 Umbau und Sanierung

Es wird sensibel, denkmalgerecht und ökologisch saniert. Bauzeitliche Elemente wie bspw. einzelne noch vorhandene Fenster werden restauriert und wieder eingebaut. Neu hinzugefügte nicht bauzeitliche Teile wie die Gauben auf dem Dach oder die Balkone am Turm werden als abstrakte Volumen in zeitgenössischer Gestaltung klar differenziert. Vorhandene Materialien wie die Holzdielen der Böden oder Dachziegel und Mauersteine werden wiederverwendet.

Für die übrigen Baumaßnahmen ist eine kreislaufgerechte Verwendung ökologischer Materialien wie Lehm- und Kalkputze, Kalkestrich und Holzstürze vorgesehen.



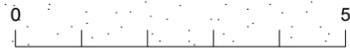
- Bestand
- Abbruch
- Neu
- Rekonstruktion



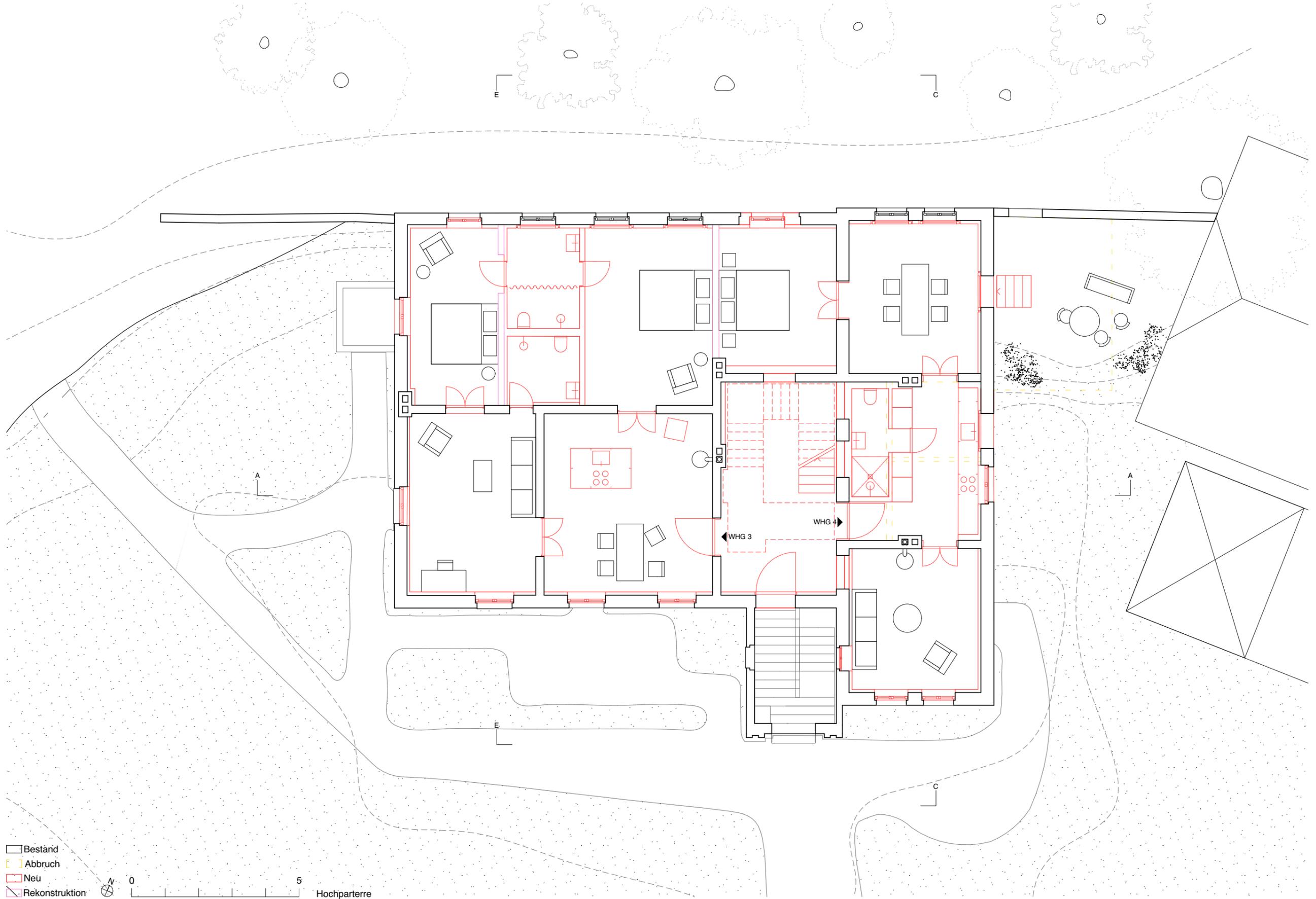
0 5

Gartengeschoss

- Bestand
- Abbruch
- Neu
- Rekonstruktion



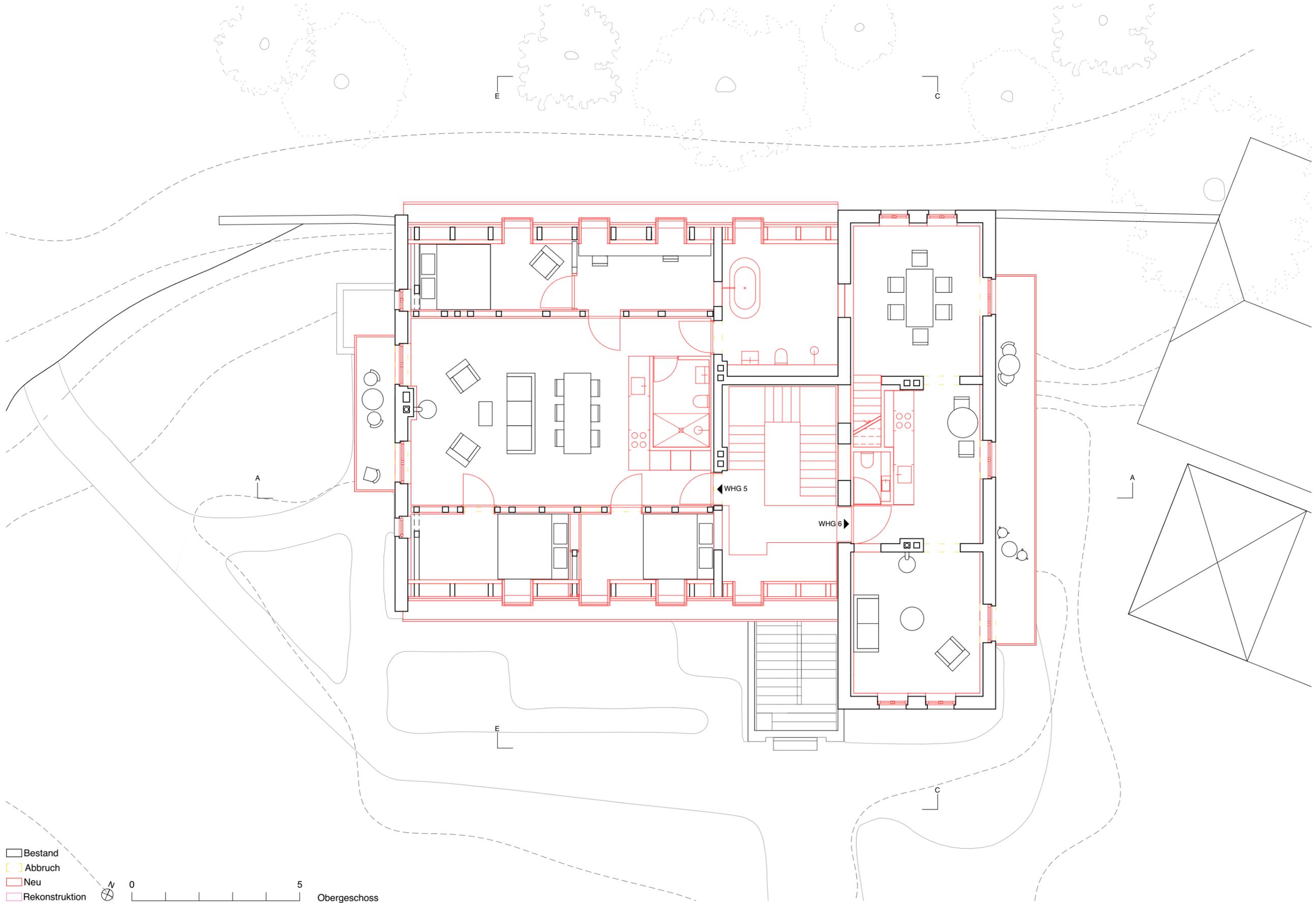
Hochparterre



Legend and scale for the floor plan:

- Bestand (Existing structure)
- Abbruch (Demolition)
- Neu (New construction)
- Rekonstruktion (Reconstruction)

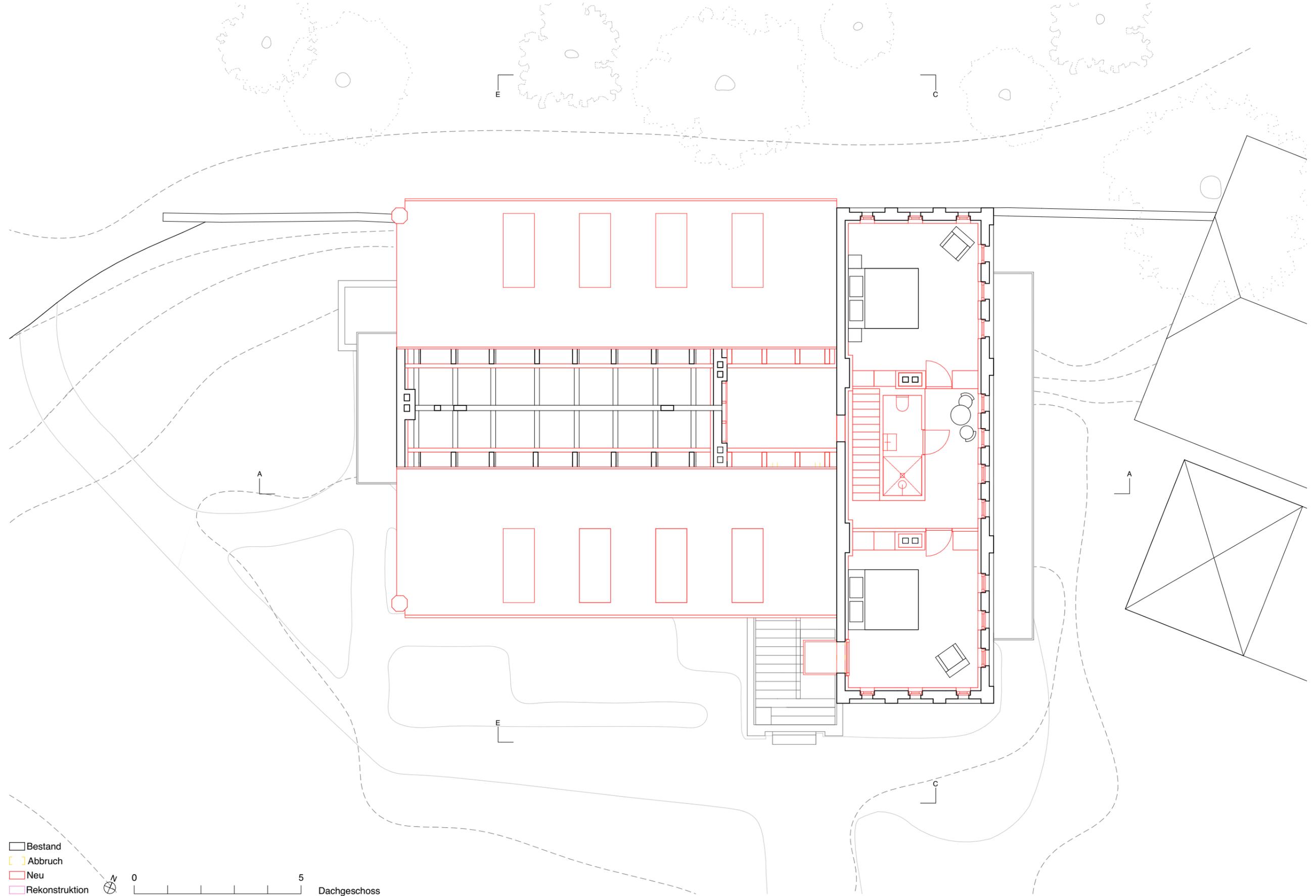
Scale: 0 to 5 meters. Orientation: North (N). Title: Obergeschoss (Upper floor).

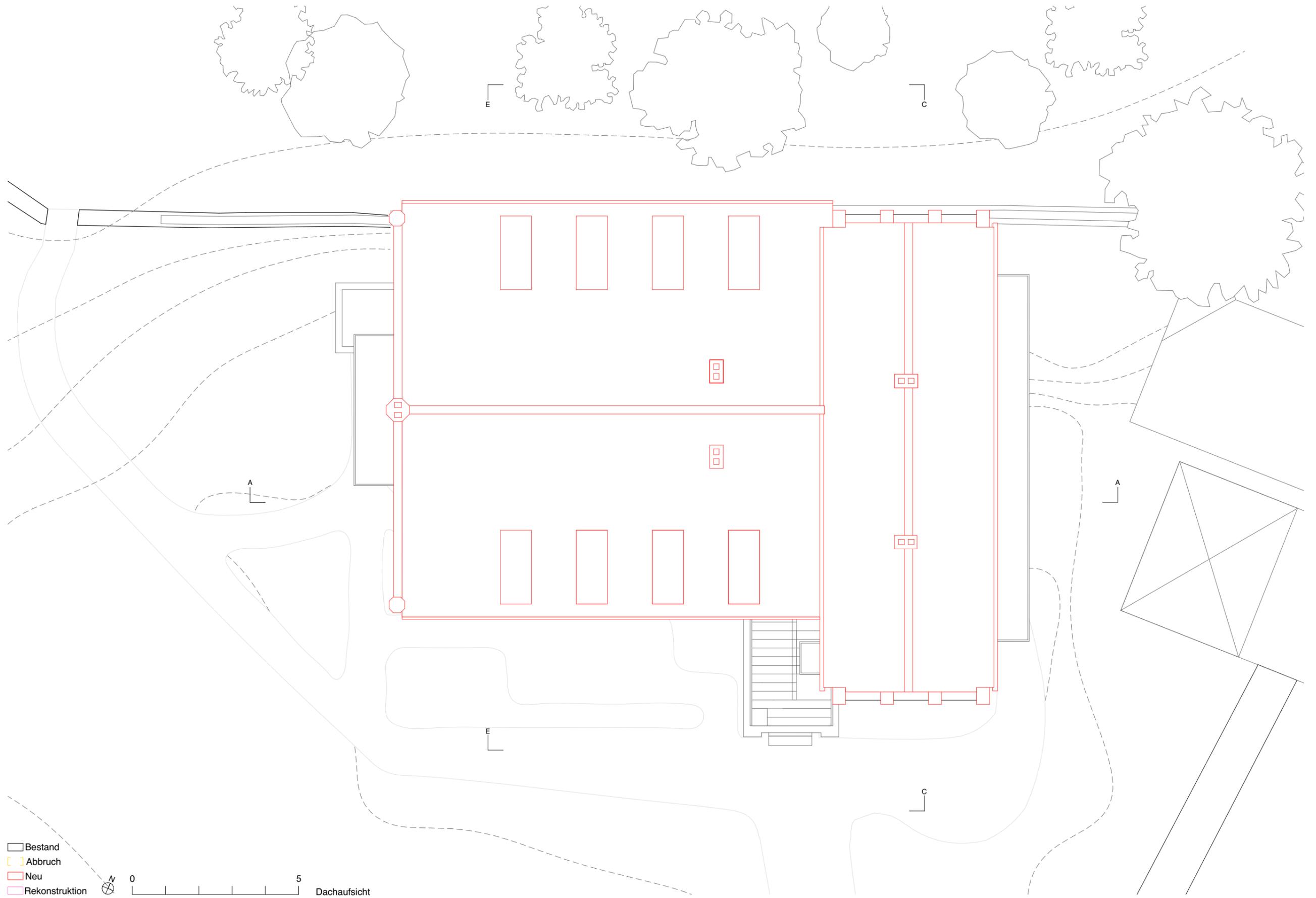


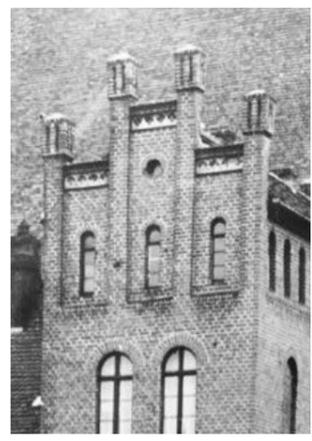
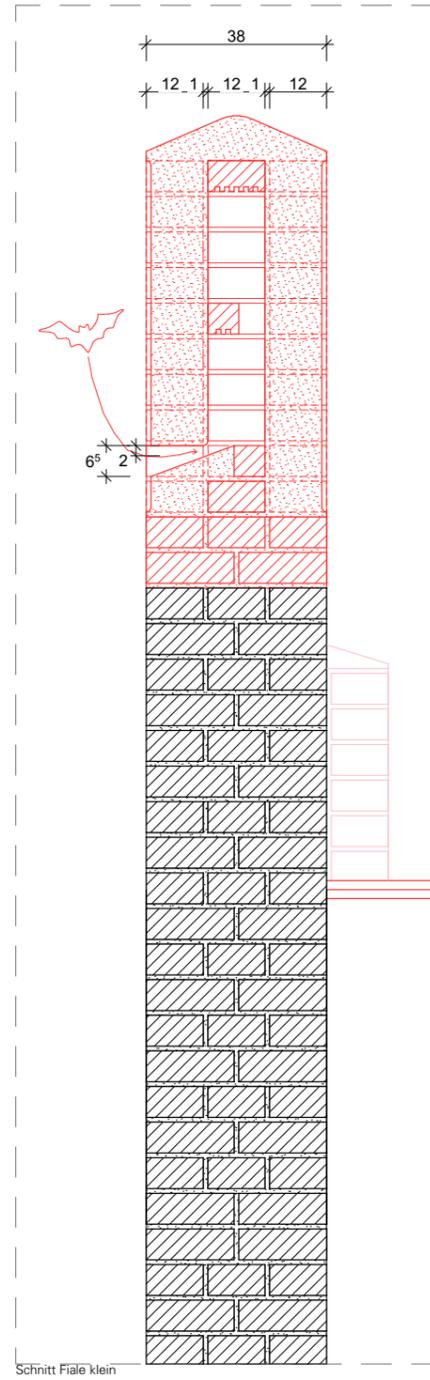
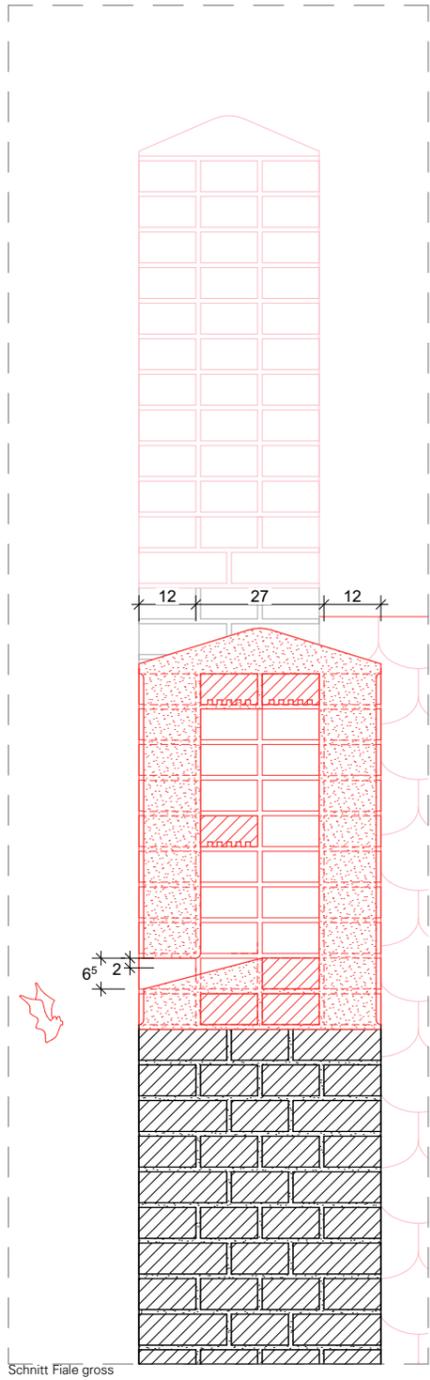
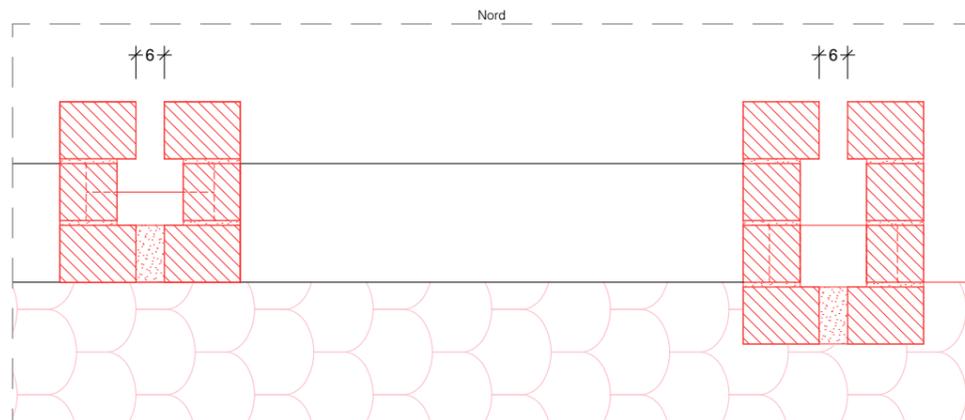
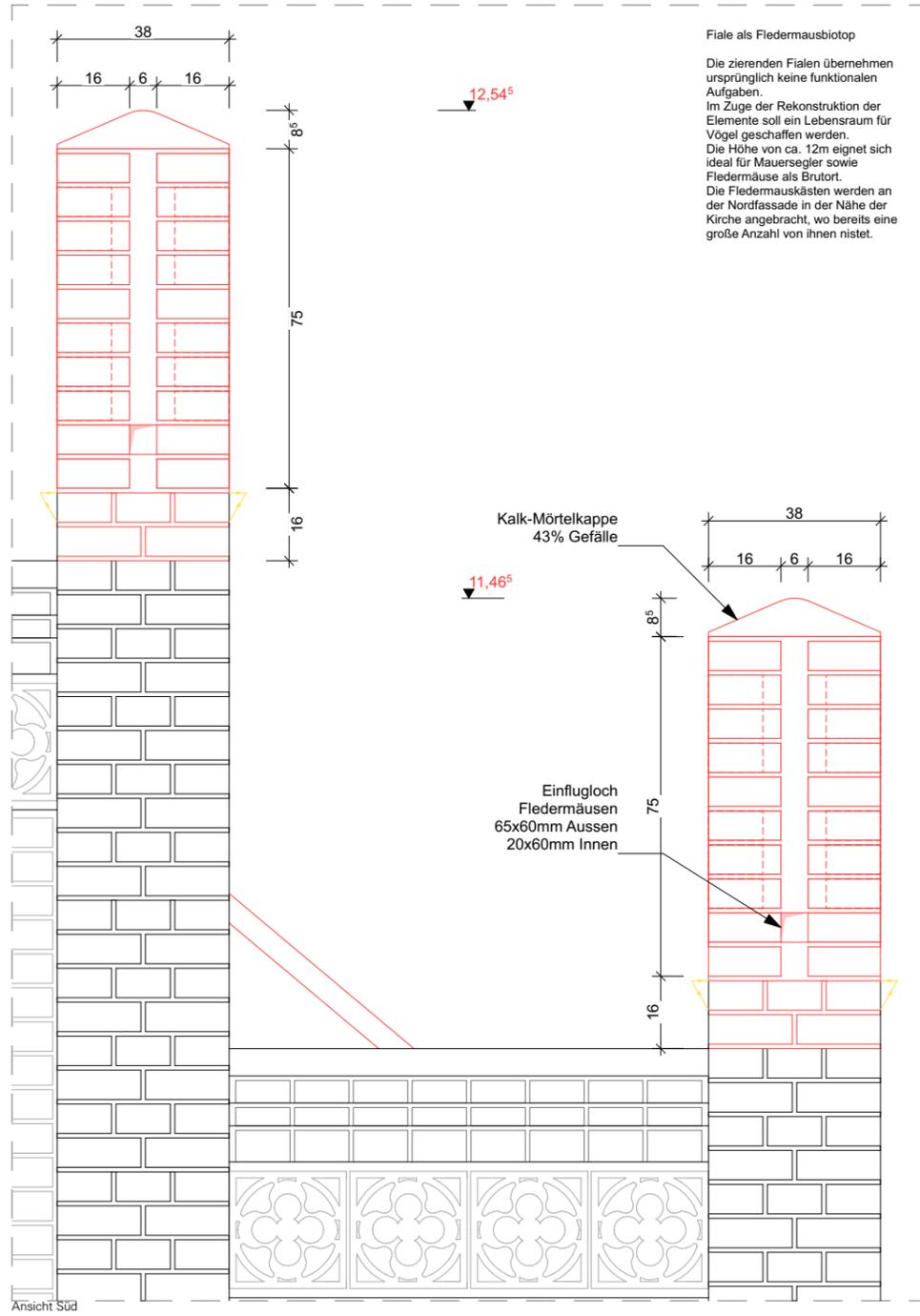
- Bestand
- Abbruch
- Neu
- Rekonstruktion



Dachgeschoss









Dachaufbau B.4.1 Dachgauben

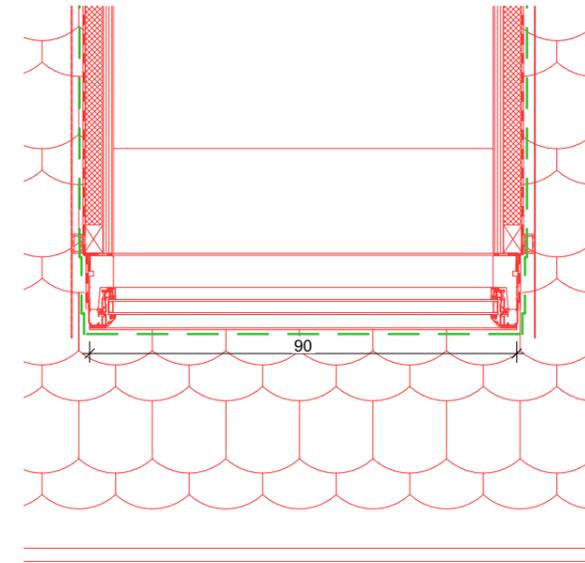
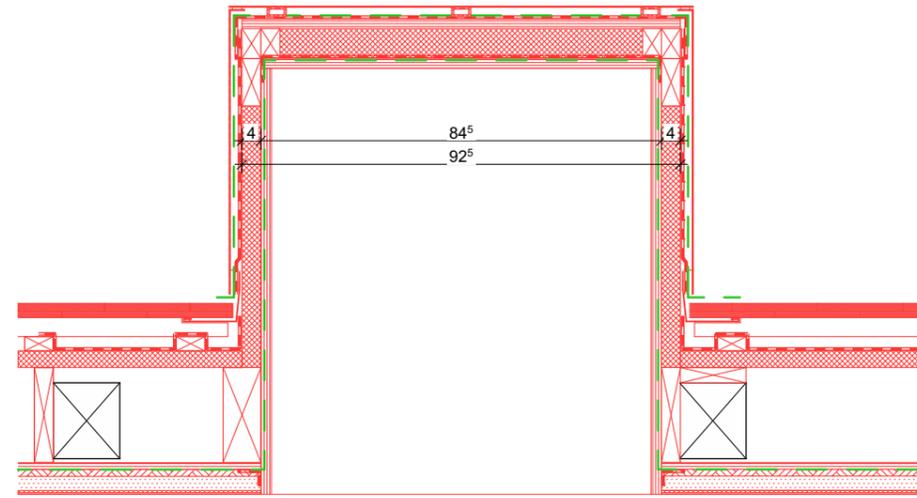
Edelstahlblech mattiert	2mm
Hinterlüftung / Aluminium-Rechteckprofile	20mm
Unterdeckbahn	
Holzwole-Dämmplatte $\lambda_g=0,038$	
OSB	19mm
Kanthölzer 40x60mm	60mm
56,5cm Raster	
Dampfsperre	
Multiplexplatte	21mm

Wandaufbau B.4.2 Seitenwände Gauben

Edelstahlblech mattiert	2mm
Hinterlüftung / Aluminium-Rechteckprofile	20mm
Fassaden-Unterspannbahn	
Holzwole-Dämmung $\lambda_g=0,038$ / Holzständer 40x60mm	40mm
Multiplexplatte	21mm

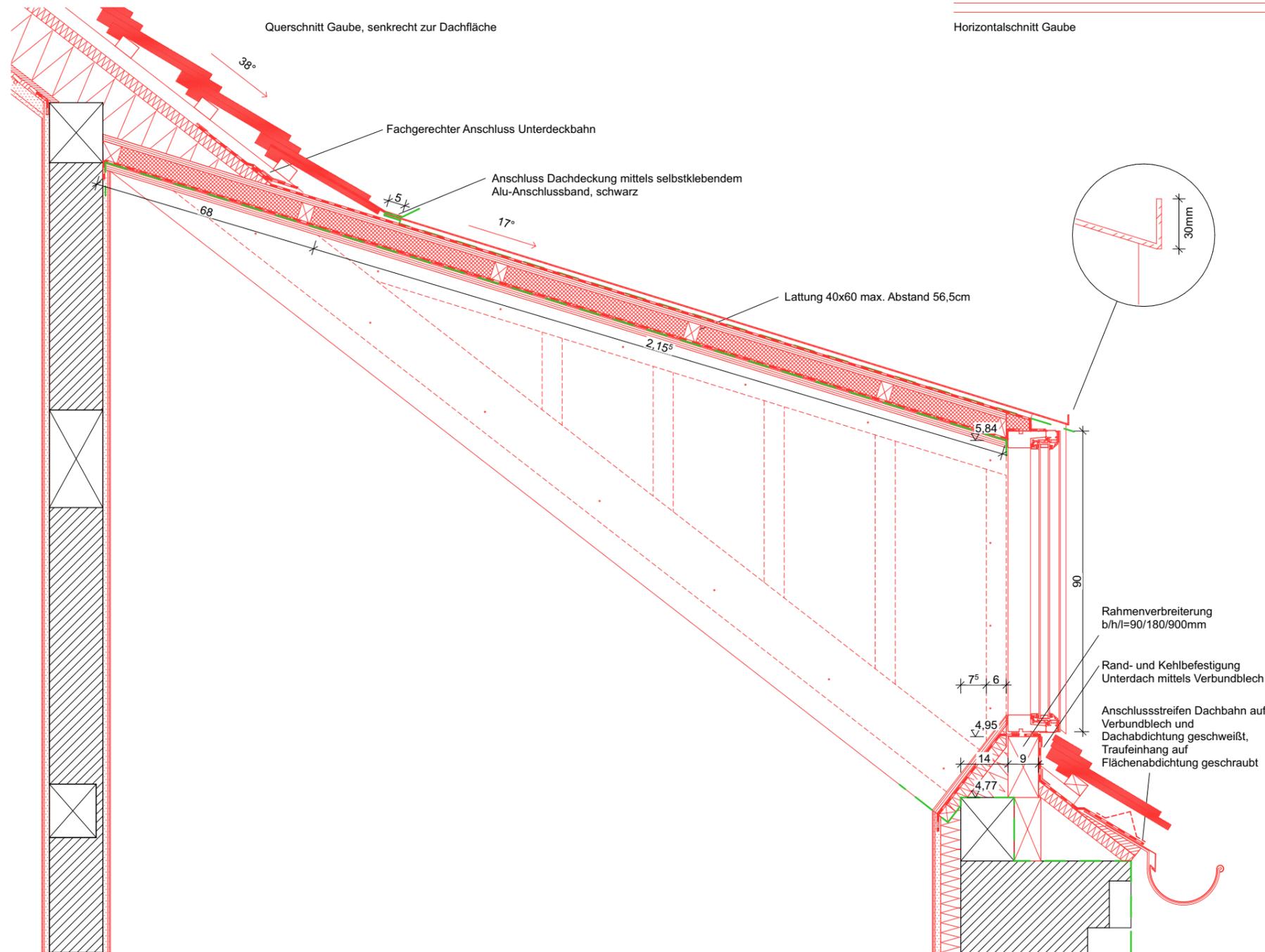
Fenster

Topswingfenster nach außen öffnend, Zweifachverglasung, 90x90cm
Außen zusätzliche Glasscheibe auf Rahmen geklebt

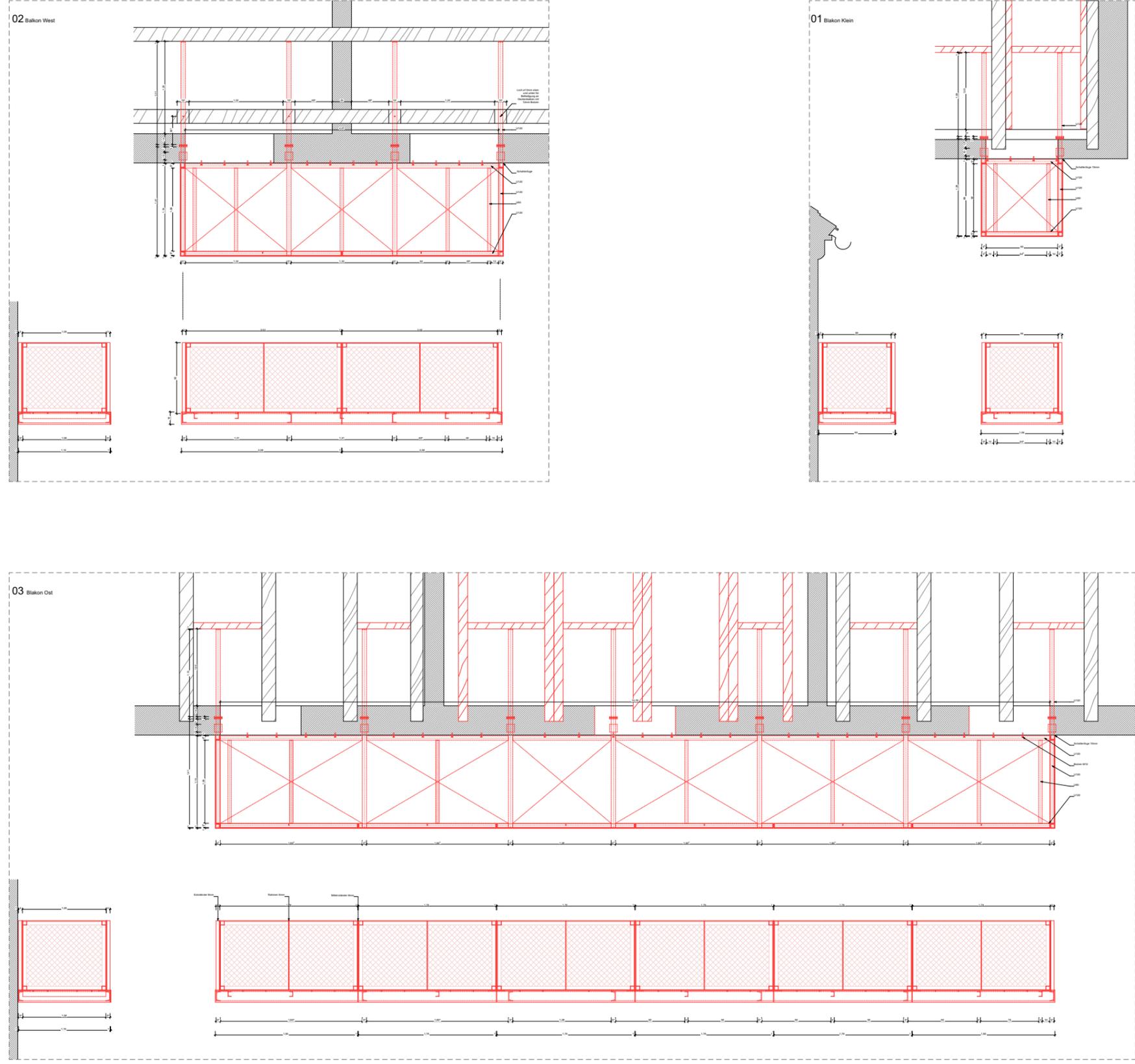
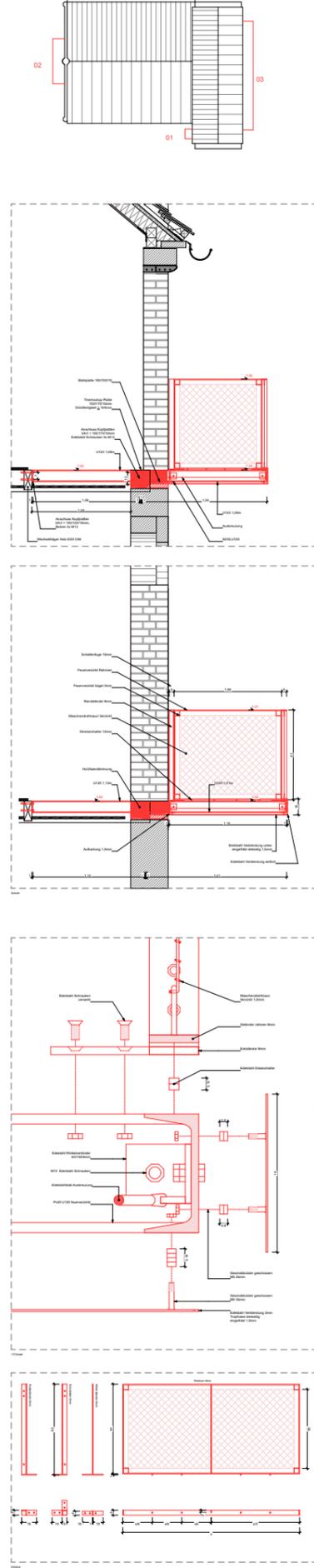


Querschnitt Gaube, senkrecht zur Dachfläche

Horizontalschnitt Gaube











OFEA Office For Ecological Architecture

Gotzkowskystrasse 33 , 10555 Berlin

+49 151 10650055

mail@ofea.eu

www.ofea.eu

Förderer:



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



SACHSEN-ANHALT

#moderndenken



HANSESTADT WERBEN (ELBE)

Verwalterhaus – Konzeptbroschüre 26. Juni 2024

Projektteam:

Jurek Brügggen, Noah Curinga, David Gössler, Patrick Holzer, Aimee Michelfelder, Emily Schlatter, Hannah Titz,
Jakob Wolters

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.

