

# STADTSANIERUNG

Ein Gestaltungsleitfaden für den Bauherrn



## Grüßwort



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

der historische Stadtkern unserer Stadt ist ein Stück Heimat, in dem es sich lohnt zu leben und zu wohnen. Unsere Innenstadt ist seit Jahrhunderten Ort der Kommunikation, der Wirtschaft, der Verwaltung, der Politik und der Kultur. Umso größer waren die Anstrengungen in den vergangenen Jahren, die Sanierung der historischen Gebäude in der Altstadt mit Fördermitteln anzuregen. Dass dies gelungen ist, zeigt sich vor allem im Wohnungsleerstand in unserer Innenstadt, der von über 30% noch zur Jahrtausendwende auf mittlerweile unter 10% zurückgegangen ist.

Beachtenswert, dass den Traum, einen Altbau zu sanieren, um in einer Immobilie mit Charme, Tradition und Geschichte zu leben oder zu arbeiten, inzwischen viele hegen. Denn viele Eigentümer möchten einerseits die Vorzüge eines Altbaus erhalten, gleichzeitig aber nicht auf die Annehmlichkeiten hinsichtlich des Komforts eines Neubaus verzichten.

Der bauliche Gebäudebestand ist ein Geschichtsbuch, das sich stets wandelnder Baukultur. Er lebt von der Vielfalt seiner Erscheinung und den Ansprüchen der Stadtgesellschaft, dem Wechsel der Generationen und den vielfältigen Prozessen der Anpassung. Auch heute sollten wir Veränderungen zulassen und aktiv gestalten. Voraussetzung dafür ist aber, dass vorhandene Qualitäten erkannt, bewertet und mit ihrem Stellenwert für die Stadtgestalt genutzt werden. Daraus ergeben sich Qualitätsansprüche an jegliche neue Architektur im Bestand: bei Verdichtung, bei Lückenschließungen, bei Aufstockungen und beim Umgang mit Bauwerken jüngerer Epochen.

Der vorliegende Gestaltungsleitfaden soll genau hier anknüpfen und die jeweilige

epochale Vielseitigkeit aufzeigen.

Ich kann mit Freude feststellen, dass mit der Stadtsanierung der letzten Jahrzehnte die Innenstadt ihr ursprüngliches Gesicht wiedererlangt hat. Dank der Unterstützung der Sanierungsträger und der Denkmalbehörden wurden in liebevoller Arbeit die alten Fassaden saniert – so konnte das städtebauliche und bauhistorische Erbe des einzigartigen Stadtbildes der historischen Altstadt bewahrt werden. Inzwischen ist ein lebendiger attraktiver Ort der Kommunikation entstanden, mit dem wir uns emotional identifizieren können, in dem wir nicht nur arbeiten, sondern auch gern leben und engagieren wollen.

Freilich entsteht Heimat nicht dadurch, dass wir durch unsere Stadt spazieren und uns am Stadtbild erfreuen. Sie entwickelt sich erst, wenn wir selbst uns als Teil eines gesellschaftlichen Prozesses verstehen und nicht nur als Zuschauer oder Besucher. Und das heißt nichts anderes als: Altstadt geht uns alle an!

Ihre Stellvertretende Bürgermeisterin  
Sabine Wendler



Kühnsches Haus 1991 (Quelle: Museum Nr. 1502b)



Kühnsches Haus 2020

## Inhalt



Detail Fenster  
Lange Straße 87



Detail Fenster  
Templerhaus - Magdeburger Straße 12



Eingang mit Renaissanceportal,  
Kühnsches Haus, Holzmarktstraße



Detail Fassade  
Lange Straße 61



Detail Fassade  
Templerhaus - Magdeburger Straße 12



Detail Tür  
Ratsfischerhaus Stendaler Straße 15



Detail Tür  
Magdeburger Straße 49

Ein Leitfaden für die Sanierung im historischen Altstadt kern	4
Fassadenvielfalt im Straßenraum	5
Zur Geschichte der Historischen Altstadt	6
Die Altstadt als Denkmalbereich und ihre Einzeldenkmale	7
Sichtfachwerk	8
Sichtfachwerk in der Gründerzeit	10
Sichtfachwerk freilegen (oder nicht?)	11
Fachwerk fachgerecht sanieren	12
Vorgründerzeitliche Gebäude mit verputzten Fassaden	14
Fassaden des Spätklassizismus und der Gründerzeit	16
Gründerzeitliche Putzfassaden	18
Ziegelrohfassaden der Gründerzeit	20
Ziegel-Putz- und Steinfassaden der Gründerzeit	21
Reform- und Jugendstilarchitektur	22
Fassadengestaltung 1920-1960	24
Bauen in Haldensleben nach 1960	26
Allgemeine Hinweise für Altbaumobilisierungen	27
Neubauten in der Altstadt	28
Impressionen	30

### Herausgeber:

Stadt Haldensleben  
Bauamt, Abteilung Stadtplanung  
Markt 20-22  
39340 Haldensleben

### unter Mitwirkung von:

Landkreis Börde  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Bornsche Straße 2  
39340 Haldensleben

Landesamt für Denkmalpflege und  
Archäologie Sachsen-Anhalt  
Bau- und Kunstdenkmalpflege  
Richard-Wagner-Straße 9  
06114 Halle (Saale)

Architekturbüro Holz  
Frau Marion Holz  
Hochstraße 1  
06618 Naumburg (Saale)

## Ein Leitfaden für die Sanierung im historischen Altstadt kern

Die Stadt Haldensleben kann auf beinahe 30 Jahre erfolgreiche Stadtsanierung im Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ zurückblicken und hat dadurch einen deutlichen Attraktivitätszuwachs erfahren. Neben der umfassenden Erneuerung öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Freianlagen konnten zahlreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der wertvollen Bausubstanz der historischen Innenstadt fachgerecht umgesetzt werden.

So klar strukturiert sich der Stadtgrundriss zeigt, so unregelmäßig präsentieren sich die Häuserfassaden. Sie sind Zeugnisse der baulichen Entwicklung der vergangenen Jahrhunderte, die durch eine Vielfalt unterschiedlicher Bauweisen und Baustile geprägt sind.

Seit fast 800 Jahren blieb der Stadtgrundriss beinahe unverändert, die Gebäude wandelten sich dagegen umso mehr - vor allem der verheerende Stadtbrand von 1661 hatte beträchtliche Auswirkungen auf die Gestalt der Häuser, aber auch die Eigentümer überformten ihre Gebäude, weil in jener Zeit das alte nicht mehr modern schien. So verfügt die Altstadt über einen reichen Gebäudebestand aus vielen Epochen der Stadtentwicklung, insbesondere aus der Zeit vom 16. Jahrhundert bis heute.

Geprägt ist das Straßenbild insgesamt von einer straßenbegleitenden, überwiegend traufständigen Bebauung. In den Nebenstraßen sind die Häuser eher kleiner und bescheidener (meist zweigeschossig). Die Hauptstraßen werden dagegen durch jüngere Gebäude bestimmt, die am Ende des 19. Jahrhunderts in der Gründerzeit oder bis zum 1. Weltkrieg entstanden und bis zu 4 Geschosse besitzen.

Die Bautätigkeit der DDR-Zeit war hauptsächlich geprägt durch gemeinnützige Neubauten. So entstanden im Quartier Magdeburger Straße nach umfassender Beräumung beispielsweise das Rolandkaufhaus oder die Kindertagesstätte „Zwergenhaus“.

Die Vielgestaltigkeit der hiesigen Fassaden- und Dachlandschaft schafft eine hohe Attraktivität eines Ensembles von stadtbildprägender Identität. Deshalb ist es vorrangiges Ziel, dieses zu erhalten und die Gebäude nicht durch starre Regeln einer vereinheitlichenden Gestaltungssatzung künstlich gleichzustellen. Die von 1993 bis 2011 geltende Gestaltungssatzung wurde den differenzierten Anforderungen des Gebäudebestandes



Marktplatz von Haldensleben - Westseite (im Jahr 2020)

nur bedingt gerecht, weil sie naturgemäß nur ganz klare und einheitliche Gestaltungsvorgaben beinhalten konnte.

Deshalb wurde ein Leitfaden geschaffen, der auf die vorhandene Vielfalt der in Haldensleben vorkommenden verschiedenen Bauweisen und Bauformen stärker eingeht. Denn Ziel ist es, den typischen Charakter eines Gebäudes mit seiner stadtbildprägenden Fassade zu erhalten - Verfremdungen und Überformungen an Altbauten bzw. ortsuntypische Gestaltungselemente, die zu einem beliebig austauschbaren Stadtbild führen können, sollen vermieden werden. In enger Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Börde und unter Mitwirkung der Bauhaus-

Universität Weimar sind detaillierte Untersuchungen zu den vorhandenen Gebäudetypen durchgeführt worden, die die Grundlagen für die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsleitfadens für die Sanierung bilden.

Der nun vorliegende „Leitfaden für die Sanierung im historischen Altstadt kern“ geht auf die verschiedenen Epochen mit ihren zeittypischen Merkmalen ein und gibt Empfehlungen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Baubestand. Zweck des Gestaltungsleitfadens darf es durchaus sein, den Blick der Eigentümerinnen und Eigentümer und der Bürgerinnen und Bürger für die Schönheiten und Besonderheiten der historischen Bausubstanz der denkmalgeschützten Altstadt zu schärfen.



Bürgerbüro und Rathaus auf dem Marktplatz (im Jahr 2020)

## Fassadenvielfalt im Straßenraum



Lange Straße 15-21 (im Jahr 2020)

An vielen Stellen findet man in der historischen Altstadt Fachwerkfassaden an, die teilweise aus dem 16. oder 17. Jahrhundert stammen und ein Zeugnis hochwertiger Handwerkskunst sind.

Die kleineren 2-geschossigen Traufhäuser aus dem 18. Jh. sind dagegen schlicht gestaltet - die bescheiden wirkenden Putzfassaden sind teilweise mit Putzbändern und Stuckelementen als Fenstereinfassung gegliedert oder als Glattputzfassaden mit tieferliegenden Fensterfaschen ausgebildet.

Die dekorativ gestalteten Gründerzeitfassaden des 19. Jahrhunderts sind geprägt durch horizontale Gesimsausbildungen durch Vorkragung, Gurt-, Sohlbank- und Hauptgesimse. Typische Gestaltungselemente sind Putzquaderung oder Putz/

Klinker-Fassaden. Ebenso sind Gebäude reiner Ziegelarchitektur vorzufinden. Die Vielzahl dekorativer Elemente wie Stuckdekor, Reliefs, Gesimse u.a. wurden nach bestimmten gestalterischen Prinzipien verwendet, so dass ein Gleichgewicht in der Gliederung der Fassade entstand. Weitere Gestaltungselemente sind Erker, Balkone oder Loggien.

Charakteristisch für Haldensleben ist eine vorrangig zweigeschossige Bebauung aus dem 16. bis 18. Jahrhundert mit steilem Sattel-, Krüppelwalm- oder Mansarddach sowie drei- bis viergeschossige Bauten des 19. Jahrhunderts mit flachem Satteldach und Dachüberstand. Nur vereinzelt sind ausgeprägte, hohe komplizierte Dachlandschaften mit Eckbekrönungen und dekorativen Zwerchgiebeln und Dachaufbauten anzutreffen.



Hagenstraße 9-17 (im Jahr 2020)

### Anregungen für den Bauherrn

Fassaden sind das „Gesicht“ einer Stadt. Sie sind jedoch nicht starr, sondern unterliegen einer laufenden Veränderung. Je nach subjektivem Geschmack des aktuellen Eigentümers oder der jeweiligen Zeit können Fassaden einer umfassenden Umgestaltung unterliegen. Und so kann es vorkommen, dass eine Fassade eines Gebäudes dem Typus des gründerzeitlichen Putzhauses zugeordnet wird, obwohl es im Kern ein frühbarockes Gebäude ist.

Die Bebauung innerhalb des historischen, klar strukturierten, mittelalterlichen Stadtgrundrisses ist hauptsächlich durch traufständige Gebäude unterschiedlicher Höhe gegliedert.

Grundsätzlich sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Erhalt der historischen Gliederung wie Achsen und Öffnungen mit allen gestalterischen Details, Gesimse, Erker, Balkone,
- material- und handwerksgerechte Reparatur der Schäden,
- Ausbildung abgestuckter Fassaden im Regelfall als Glattputzfassaden,
- gemusterte Putze, glänzende Wandverkleidungen oder Werkstoffimitationen (soweit bauzeitlich nicht nachweisbar) sind auszuschließen, die Verkleidung oder starke farbliche Absetzung des Erdgeschossbereiches ist unzulässig,
- gestalterische Veränderungen müssen dem Gebäudetypus (der Fassade) entsprechen,
- äußere Wärmedämmung: nur zulässig, wenn dadurch weder der historische Wert des Gebäudes noch das Stadtbild negativ beeinflusst werden,
- überdimensionierte An-, Um- und Aufbauten sind unzulässig,
- Farbgebung: nach Farbbefund oder bauzeitlicher Analogie; Verwendung von gebrochenen Farbtönen, die sich an die Farben natürlicher Baustoffe anlehnen.

Neben den oben genannten allgemeinen Grundsätzen zum Umgang mit den historischen Gebäuden gilt es, den Charakter und die Unverwechselbarkeit eines jeden Bauwerks zu erhalten. Nur so kann ein Bauwerk als einmaliges historisches Dokument zukünftigen Generationen übergeben werden.

**Die Untersuchung der historischen Bausubstanz im Sanierungsgebiet in diesem Leitfaden hat gezeigt, dass die vorhandenen Gebäudetypen alle Baustilepochen für Wohnhäuser vielseitig abbilden. Somit können die Empfehlungen auch gebietsübergreifend im gesamten Stadtgebiet gelten.**

## Zur Geschichte der historischen Altstadt

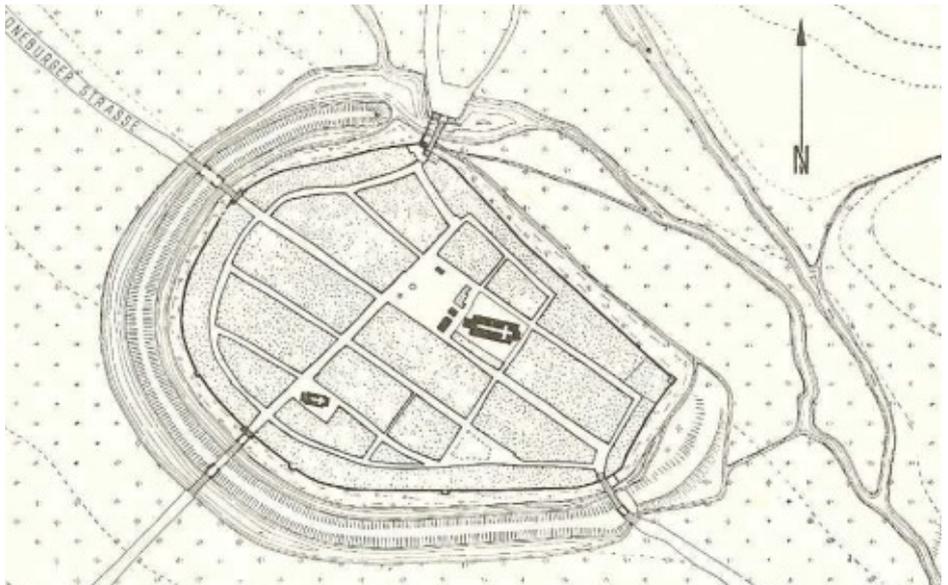
Bereits um die Zeit der Eroberung Sachsens durch Karl den Großen befand sich das alte sächsische Geschlecht der Herren und späteren Grafen von Haldensleben bereits an der „Bewer“ und der Ohre. Unweit der „Bewer“ wurde erstmals eine hochgelegene feste Burg Althaldensleben gebaut, in deren Schutzkreis nach und nach das gleichnamige Dorf entstand. Schon bald wurde eine zweite Burg Neuhaldensleben, eine Sumpfburg, an der Ohre errichtet.

966 wurde Haldensleben erstmals urkundlich erwähnt. Es tauchte als „hahaldeslevo“ in einer Urkunde auf, in der Kaiser Otto I. einen gewissen Mamaco mit der Grafschaft Haldensleben belehnte. Neuhaldensleben war zu dieser Zeit eine Kaufmannssiedlung der Burgwarthfeste Althaldensleben, der 1150 unter der Herrschaft Heinrich des Löwens die Marktrechte verliehen und zur „festen Stadt“ ausgebaut wurde.

1181 begann die zweijährige harte Belagerung der Stadt durch Erzbischof Wichmann von Magdeburg. Seine Truppen zerstörten die Stadt vollständig. Jedoch schien Neuhaldensleben schon bald wieder Bedeutung erlangt zu haben, denn bereits 1192 wurde Wichmann vom Kaiser mit dem „castrum Haldensleve“ belehnt.

Ab 1215 gehörte Haldensleben zum Erzbistum Magdeburg. Seit 1223 wurde die Stadt Neuhaldensleben planmäßig angelegt und wieder aufgebaut - mit Hauptstraßenkreuz, daran anschließendem sehr großen quadratischen Markt, Raster aus sich rechtwinklig schneidenden Nebenstraßen, sehr geräumigem Kirchhof östlich des Marktes, Mauerring und vier Stadttoren (Magdeburger Tor, Stendaler Tor, Bülstringer Tor und Hagentor). Dieser frühmittelalterliche Stadtgrundriss ist bis heute erhalten mit Ausnahme der Befestigungsgräben, die zu Gärten und Parkanlagen umgestaltet worden sind. Ebenso erhalten (bis auf Störungen am Markt und Magdeburger Straße) ist die kleinparzellige Grundstücksstruktur. Haldensleben bekam schließlich 1224 das Magdeburger Stadtrecht.

Der weltweit einzige reitende Roland, der noch heute auf dem Marktplatz steht und das Wahrzeichen der Stadt bildet, wurde 1419 das erste Mal urkundlich erwähnt. Bis 1793 konnte der Roland auf seinem Sockel sogar gedreht werden, wenn der Landesfürst die Stadt passierte. Die Statue wurde ihm zu seiner Begrüßung entgegengedreht und bei seinem Verlassen in die Richtung des Stadttores, durch welches er wieder hinausfuhr.



Der Stadtgrundriss von Neuhaldensleben („Die Kunstdenkmale des Kreises Haldensleben“; Harksen, Marie-Luise; Leipzig; 1961)

Das 17. Jahrhundert war höchst einschneidend: 1636 forderte die Pest über 2.000 Opfer und 1661 vernichtete ein verheerender Großbrand 60 Häuser.

Durch die konsequente Integration französischer Hugenotten im Jahr 1699 und von Pfälzer Glaubensflüchtlingen aus der Gegend von Landau 1770 dehnte sich die Stadt im 18. Jahrhundert ausgehend vom Hagentor über die mittelalterlichen Grenzen hin aus.

1701 wurde mit dem Bau des von 1815 bis 1823 klassizistisch umgestalteten Rathauses auf dem Markt begonnen. 1814 kam Haldensleben in der Provinz Sachsen zu Preußen und wurde wenig später 1816 zur Kreisstadt.

Mit dem Anbruch der Industriellen Revolution im 19. Jahrhundert und dem Bau des Bahnhofes 1872 entstanden neue Siedlungsgebiete, zunächst südlich der Altstadt mit dem Bahnhofsviertel und entlang der Ausfallstraßen.

Im Jahr 1855 wurde von Jakob Uffrecht eine Tonwarenfabrik und 1884 eine Steingutfabrikation an der Hagenstraße südlich des Stadtkerns gegründet, die später unter dem Namen Carstens Uffrecht kunsthandwerklich hochwertige Keramik produzierte.

Ein weiterer wichtiger Erwerbszweig im Zentrum der Stadt war die Handschuhproduktion der Familie Albrecht in der Bahnhofstraße.



Schrägluftbild der Altstadt (Ralph-Uwe Röske im Mai 2018)

## Die Altstadt als Denkmalbereich und ihre Einzeldenkmale



Einzeldenkmale Markt 8 und 9 (im Jahr 2020)

Mit dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Art. 2 des Dritten Investitions-erleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 801) [DenkmSchG LSA] hat der Gesetzgeber Regelungen zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen getroffen.

Am 14.12.1994 wurde die gesamte Altstadt innerhalb der Stadtmauer als Denkmalbereich ausgewiesen.

Zudem gibt es hier zahlreiche Gebäude, die auch Einzeldenkmale (Baudenkmale) sind (natürlich auch außerhalb der historischen Altstadt).

Zur Erhaltung der Kulturdenkmale will

der Gesetzgeber verhindern, dass die Denkmale zerstört, gefährdet oder derart verändert werden, dass der Denkmalwert beeinträchtigt wird.

Daher bedarf grundsätzlich einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde, wer ein Kulturdenkmal instandsetzen, umgestalten oder verändern, in seiner Nutzung verändern oder durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügen von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören will. Eine Genehmigung durch die Obere Denkmalschutzbehörde bedarf die Zerstörung eines Denkmals oder seine Verbringung an einen anderen Standort.



Einzeldenkmal „Villa Albrecht“ Bahnhofstraße 1 (im Jahr 2017)

**So vielfältig wie ihre Geschichte! Jedes Denkmal bedarf einer Einzelfallbetrachtung.**

Die Aufgabe, Kulturdenkmale zu erhalten, zu pflegen und vor Gefahren zu schützen, hat der Gesetzgeber dem Eigentümer übertragen. Neben dem Eigentümer trifft aber auch denjenigen die Erhaltungspflicht, der die tatsächliche Gewalt über das Kulturdenkmal ausübt, d.h. den Besitzer oder den Verfügungsberechtigten.

Die Grenzen der Erhaltungspflicht sind im Gesetz unterschiedlich geregelt. Das Land, die Kommunen, die Landkreise und sonstige Kommunalverbände haben eine im Grundsatz uneingeschränkte Erhaltungspflicht. Für alle anderen Eigentümer besteht die Verpflichtung zur Erhaltung des Kulturdenkmals, soweit sie dadurch nicht wirtschaftlich unzumutbar belastet werden. Die Grenzen der Erhaltungspflicht bewegen sich damit im Rahmen der nach dem Grundgesetz bestehenden Pflichten, die ein Bürger als Eigentümer einer Sache gegenüber der Allgemeinheit hat.

Sollen am Baudenkmal Umbaumaßnahmen vorgenommen oder muss das Kulturdenkmal aus zwingenden Gründen beseitigt werden, ist rechtzeitig Kontakt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde aufzunehmen.

Hier kann man erfahren, wie die erforderliche Genehmigung nach § 14 des Denkmalschutzgesetzes erhalten werden kann. Das erspart in der Regel nicht nur zeitlichen und finanziellen Aufwand, sondern auch unnötigen Ärger; denn in frühzeitigen Gesprächen mit der zuständigen Behörde gelingt es meist, eine unter Abwägung aller Interessen sinnvolle Lösung zu finden.

**Daher gilt für alle Maßnahmen: Erst besprechen, dann genehmigen lassen und danach erst anfangen!**

Wenn für die beabsichtigte Maßnahme eine Baugenehmigung erforderlich ist, erfolgt auch die denkmalrechtliche Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

**Kontakt Untere Denkmalschutzbehörde:**

Landkreis Börde  
Bauordnungsamt  
Sachgebiet Bauverwaltung  
Bornsche Straße 2  
39340 Haldensleben  
Tel.: 03904 7240-6295

## Sichtfachwerk

Fachwerkkonstruktionen gehören zu den häufigsten Bauweisen bei historischen Gebäuden – auch an Fassaden. Nicht jede Fachwerkfassade war jedoch dafür gebaut, offen sichtbar zu sein, sondern wurde sofort verputzt oder verkleidet. An dieser Stelle soll es um Sichtfachwerk gehen - wobei es kein Fehler ist, all die Grundsätze auch bei der Sanierung von konstruktivem Fachwerk zu beachten.

Bei der Sanierung und Instandsetzung von Sichtfachwerkbauten muss beachtet werden, dass die Fachwerkkonstruktion mitsamt aller Elemente ein in sich geschlossenes statisches aber auch ästhetisches Gefüge bildet.

Die ältesten erhaltenen Fachwerke in Haldensleben stammen aus dem 16. Jahrhundert. Sie wurden aus dicken und widerstandsfähigen Eichenhölzern gefertigt, das Obergeschoss kragt weit vor. Die steilen Dächer weisen nur selten Lichtöff-



*Detail Stockwerkbauweise Winkelhölzer mit Beschlagwerk Kühnsches Haus Hagenstraße 9 (2020)*

nungen auf, da sie hauptsächlich als Lagersraum dienen. Die Traufe kragt weit aus und wird zum Teil mit Traufbohle und Traufbrett abgeschlossen. Die Fensteröffnungen im Obergeschoss nehmen, bedingt durch die niedrige Geschosshöhe, fast eine quadratische Form an. Die Ausfachungen wurden mit einer Lehm-Stroh-Mischung auf Stakung oder Flechtwerk und später mit Lehm- und Ziegelmauerwerk geschlossen und verputzt. Die reichen Verzierungen sind an der Schau-seite in Form von Fächerrosetten oder anderen Schnitzereien in den Brüstungsfeldern, Taustäben an den Schwellen und Inschriften zu finden.

Das barocke Fachwerkhaus in Haldensleben stammt hauptsächlich aus der Zeit zwischen dem Stadtbrand 1661 und dem



*Das barocke Fachwerkhaus - Bürgerbüro Markt 20 im Jahr 2020*

ausgehenden 18. Jahrhundert. Es wurde überwiegend aus Nadelholz gefertigt und auch hier kragen die Obergeschosse noch häufig vor. Doch nimmt die Vorkragung im Laufe der Zeit immer weiter ab.

Häufig auftretende Zierelemente im Barock sind der frühbarocke Feuerbock, später das Andreaskreuz im Brüstungsfeld oder auch der geschosshohe, sogenannte Bauerntanz (Rautenkreuz) in den Randgefachen. Die Zierelemente werden später einfacher und verschwinden, wie diagonale Hölzer, schließlich ganz. Putz und Holz werden einfarbig überstrichen - häufig mit gelblicher oder rosafarbener Kalkfarbe - oder gleich verputzt.



*Sichtfachwerk mit hervorkragendem Obergeschoss Gröperstraße 7 (in 2020)*



*Historisch saniertes Sichtfachwerk - Markt 13, 14 und Stendaler Straße 1 im Jahr 2017*



Sichtfachwerk „Frühbarocker Feuerbock“  
Stendaler Straße 15 (in 2020)



Sichtfachwerk in Sanierung  
Stendaler Straße 10 (in 2020)



Das frühbarocke Fachwerkhaus  
Lange Straße 61 im Jahr 2020



Winkelholzrosette u. Füllholz mit Schiffs-  
kehle Magdeburger Straße 12 (in 2020)



Kleinbürger- oder Handwerkerhäuser aus dem 17. Jahrhundert  
Lange Straße 2 und 4 (im Jahr 2020)

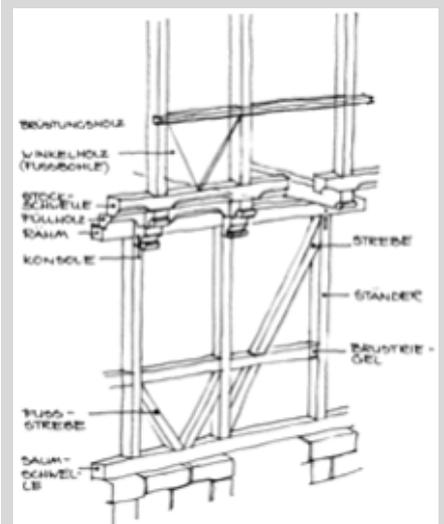
### Anregungen für den Bauherrn

Bei der in Haldensleben üblichen Stockwerkbauweise bilden Schwellen, Ständer, sowie Deckenbalken mit Unterzug (Rähm) etagenweise ein zusammenhängendes Tragwerk. Streben und Brüstungsriegel sind aussteifende Elemente. Die Zierelemente werden aus der Holzkonstruktion der Decken- und Brüstungsbereiche in den oberen Stockwerken abgeleitet.

Es sollten weder Bestandteile hinzugefügt, noch abgenommen werden, wenn das Gefüge nicht gestört ist. Fehlende Teile sollten erforderlichenfalls ergänzt werden. Bei Fachwerkkonstruktionen sollte die Fassade fachgerecht und möglichst substanzschonend instandgesetzt werden. Wind und Wetter und auch Grundstücksbewegungen und Erschütterungen durch Schwerlastverkehr setzen Fachwerkhäusern in den Jahrhunderten zu.

Reparaturen am Holzgefüge und an den Verbindungen dürfen nur handwerklich nach den Regeln der Zimmermannskunst ausgeführt werden. Fachleute Für die Begutachtung und Behebung von Holzschäden sollten Fachleute wie erfahrene Zimmerer oder Holzschutzgutachter hinzu gezogen werden.

Zur Farbigkeit historischer Fachwerkhäuser gibt es für Haldensleben im Unterschied zu ausgewiesenen Fachwerkstädten wie etwa Quedlinburg oder Wernigerode nur wenige Untersuchungen und verschiedene Einzelbeobachtungen. Fachwerkfassaden sollten darum, wenn möglich, vor einer Instandsetzung durch einen Restaurator untersucht werden.



Prinzipskizze historischer Aufbau Sicht-  
fachwerk Stockwerkbauweise  
(Quelle: Architekturbüro Holz)

## Sichtfachwerk in der Gründerzeit

Sichtfachwerk verliert seit dem 18. Jahrhundert bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts zunehmend an Ansehen und Bedeutung im Wohnhausbau.

Erst in der Gründerzeit kommt es mit der Wiederentdeckung der historischen Stile auch zur Wiederaufnahme des Sichtfachwerks zur Fassadengestaltung bei Wohnhäusern.

Diese Fachwerkbauten heben sich von den früheren Fachwerkbauten durch größere Geschosshöhen und schlankere Holzbauteile ab. Darüber hinaus verfügen sie oft über ein zusätzliches Drempelgeschoss. Abgeschlossen werden die gründerzeitlichen Fachwerkhäuser von einem flach geneigten Satteldach. Die Traufe krägt weit vor und die profilierten Sparrenköpfe sind sichtbar.

An der Traufe wurde meist eine Rinne befestigt. Das Obergeschoss krägt nicht mehr hervor und das Fachwerk ist nüchterner gestaltet.

Die Ständer, Riegel und Streben sind strukturiert angeordnet und folgen einer strengen Symmetrie. Zierelemente sind dem historischen Fachwerk entlehnt und die Hölzer, die leicht vor das Gefach vortreten, sind oft mit kleinen Fasen versehen und bräunlich gestrichen.

Die Gefache bestehen aus, zum Teil dekorativ angeordneten, Backsteinen oder Klinker. In einigen Fällen werden die Gefache verputzt. Die Sockel sind massiv.

Auf Grund der gewachsenen Geschosshöhen, sind die Fenster nun auch nicht mehr annähernd quadratisch, sondern hochrechteckig ausgeführt. Die gängigen Fensterarten sind hölzerne Kreuzstock- und Galgenfenster. Die Fensterflügel werden entweder in profilierte Blendrahmen aufgehängt oder besitzen keine weitere Rahmung.



Gründerzeitliches Sichtfachwerk  
Hagenstraße 18 - Ritterstraße (in 2013)



Sichtfachwerk mit Backsteinausfachung Hagenstraße 34 (im Jahr 2020)



Sichtfachwerk Gründerzeit  
Lange Straße 1 in 2020



Wirtschaftsgebäude aus Gründerzeit  
Lange Straße 46 in 2020



Das gründerzeitliche Fachwerkhaus (Bülstringer Straße 1 und 1a im Jahr 2020)

## Sichtfachwerk freilegen (oder nicht?)



Hagenstraße 30 - vor der Sanierung



Thermoaufnahme (Quelle: Institut für Diagnostik und Konservierung an Denkmälern in Sachsen und Sachsen Anhalt e.V., Fotografin / Fotograf: Jeannine Meinhardt, Henning Kersten)



Hagenstraße 30 - nach der Sanierung

### Anregungen für den Bauherrn

Wie bereits dargestellt, verbergen sich hinter vielen Putzfassaden der historischen Altstadt Fachwerkstrukturen. Häufig besteht der Wunsch, diese bei Instandsetzungen der Häuser freizulegen und dauerhaft sichtbar zu machen.

Bis zur industriellen Herstellung von Mauerziegeln wurden viele Gebäude grundsätzlich als Fachwerk konstruiert, wurden aber dennoch sofort mit Putz versehen oder anders bekleidet. Das Fachwerkgefüge wurde daher nicht besonders gestaltet und häufig wurden Hölzer verwendet, die einer direkten Bewitterung nicht standhalten. Auch viele ursprüngliche Sichtfachwerkfassaden wurden zu einem späteren Zeitpunkt umgebaut, etwa um die Belichtung durch größere Fenster zu verbessern, die Position der Wandöffnungen zu ändern oder auch um das Dach durch einen Dremmel anzuheben. Solche Umbauten wurden häufig zum Anlass genommen, die Fassade zu verputzen. Das ursprüngliche Sichtfachwerk ist aufgrund der Umbauten nicht mehr vollständig erhalten. Die Störungen führen zu einem statisch funktionsfähigen, aber unästhetischem, weil ungeordnetem Gefüge. Häufig wurde auch das Erdgeschossfachwerk auf Grund von Schäden ganz oder teilweise durch Mauerwerk ausgetauscht und das Gebäude dann insgesamt verputzt.

Historische Fotografien der Stadt des 19. und frühen 20. Jahrhunderts zeigen, dass damals fast alle Gebäude bis auf wenige Ausnahmen verputzte Fassaden hatten. Mit der zunehmenden Wertschätzung des Fachwerks im 20. Jahrhundert wurden Fachwerkfassaden auch in Haldensleben wiederentdeckt und freigelegt. Teilweise beschränkte man sich dabei aus Kostengründen darauf, nur die besonders aufwändigen Teile des Fachwerks, etwa beschnitzte Stockschwellen mit Inschriften oder Rautenkreuze, zu zeigen.

Wer über die Freilegung von Fachwerk nachdenkt, sollte Folgendes bedenken: Eine veränderte und verputzte Fachwerkfassade müsste zur Freilegung für ein schlüssiges Gesamtbild einem aufwändigen Rückbau von Umbauten unterzogen werden. Die Freilegung des Fachwerks führt in solchen Fällen sonst zu einem historisch unrichtigen und gestörten Gesamtbild, bei dem das Fachwerk nicht selten in eigenartiger Weise herausgestellt erscheint. Häufig lässt sich allerdings der ursprüngliche Zustand nicht mehr einwandfrei rekonstruieren.

## Fachwerk fachgerecht sanieren!

Wer ein altes Haus sanieren möchte, denkt an eine bessere Dämmung, neue und damit dichtere Fenster, ein zeitgemäßes Heizsystem, fachgerecht bearbeitetes Holz und schlussendlich an einen frischen Anstrich. Wer es bei einem Fachwerkhaus falsch angeht, bekommt es mit Pilzen oder Fäulnis zu tun, die das Holz des Gebäudes langsam zerstören.

Durch neue, dichtere Fenster und moderne Heizungsanlagen findet der Tauwasserfall nicht mehr sichtbar im Bereich der Einscheibenverglasung statt, sondern innerhalb der Wand - und das oft unkontrolliert aus Unkenntnis der bauphysikalischen Zusammenhänge. Das Gebäude wird nicht mehr nur hauptsächlich von außen (durch Regen) feuchtebelastet, sondern auch von innen.

Um ein Gebäude mit Sichtfachwerk nach heutigen Anforderungen an den gestiegenen Wohnkomfort fachgerecht zu sanieren, sind einige Punkte zu beachten, da sonst schwerwiegende Sanierungsfehler auftreten können.

### Außenanstrich

Für die Gefache sollte auf wasserabweisende und dampfdiffusionsoffene Anstriche geachtet werden - etwa mineralische Anstriche wie Silikat- oder Kalkfarben. Holzschutz und farbliche Fassung der Holzverschalung sind mit einem diffusionsoffenen Anstrichsystem (Leinöl-Firnisanstrich) auszuführen.

Um eine historisch korrekte Farbgebung zu erhalten, sollte ein Fachmann oder eine Fachfrau hinzugezogen werden, um anhand von Farbresten die ursprüngliche Farbgebung zu ermitteln. Ist dies nicht möglich, wird eine Farbgebung im Analogieschluss mit den Behörden abgestimmt. Materialien wie etwa historisch wertvolle Dachziegel oder auch die Ausfachungen sollten, wenn möglich, erhalten oder wiederverwendet werden.

### Wahl des Putzes in den Gefachen

Es sind drei Baustoffe, die der Besonderheit des Fachwerkbaus am besten entsprechen und die sich seit Jahrhunderten bewährt haben: weicher Backstein, Kalkmörtel und Lehm. Lehm beweist sich seit Jahrhunderten als ideales Material für Fachwerkkonstruktionen, denn zu seinen vielen Vorteilen gehört auch, Feuchtigkeit vom Holz fern zu halten. Früher wurde ein Flechtwerk aus Holz mit Lehm abgedichtet, heute mauert man die Gefache mit Lehmsteinen aus.

Die Ausmauerung sollte beim späteren Verputz 2 cm hinter dem Fachwerk abschließen oder mit Lehmschlag ausgeführt werden. Nicht zu verwenden sind Gasbetonsteine oder Hochglanzziegel.



Hagenstraße 28 (im Jahr 2020)

Als Mauermörtel empfiehlt sich ein Leichtmörtel. Verwenden kann man Kalkputz, der sowohl diffusionsoffen als auch für außen geeignet ist. Zu starre Mörtel, etwa ein Kalkzementmörtel, sind nicht zu empfehlen, da sie nach dem Abbinden zu unbeweglich bleiben und die Bewegungen des Holzes nicht übernehmen können. Reine Zementputze sind ungeeignet. Das gilt auch für Kunstharzputze.

Da das Holz und das Gefach immer ein unterschiedliches Verformungsverhalten haben, bilden sich durch Schwinden und Quellen an allen Balken der Fachwerkwand entlang Risse, in die Feuchtigkeit eindringen und wieder verdunsten kann.

Deshalb ist entlang der Holzkannte bei

Putz ein Kellenschnitt (nicht tiefer als 3 mm) anzuwenden, der konstruktiv den Putz vom Holz trennt und vor allem das Abtrocknungsverhalten beschleunigt.

Wegen der Eigenschaften von Lehm gegenüber Nässe wurden die Ausfachungen auf der Wetterseite des Gebäudes durch überstehende Dächer und später auch durch Verkleidungen, zum Beispiel aus Holzschindeln oder Schieferplatten, vor Regen geschützt. Sichtfachwerk wurde nur innen verputzt.

### Verleistung im Gefach bei Neuaufbau

Der Anschluss an die Fachwerkbalken erfolgt mit Dreikant- oder Trapezleistern und eingekerbtem Stein.



Lange Straße 20 (im Jahr 2020)



Lange Straße 15 - Fachwerksanierung in 2012



Lange Straße 15 - nach der Sanierung (im Jahr 2020)

### Tragwerk

An zerstörtem Fachwerk muss man das Dach dichten und das Mauerwerk trockenlegen. Eine wasserdichte Schicht (Sperrpappe) unter dem untersten Fachwerkbalken schützt vor aufsteigendem Wasser. Morsche Balken sind auszutauschen. Marode Holzverbindungen sollten wiederhergestellt werden. Fachwerk repariert man stets in der Holzart des Bestandes.

### Innendämmung

Wenn die Außenfassade bei Fachwerkhäusern sichtbar bleiben soll, wird meist von innen gedämmt. Styropor, Styrodor und ähnliche Stoffe kommen nicht in Frage, da sie nicht diffusionsoffen sind. Bewährt haben sich kapillaraktive Innendämmungen (meist Dämmplatten) mit Lehm- und Kalkprodukten, die zudem für ein gesundes und ökologisches Wohnklima sorgen. Auch sind Schilfrohmatten, die in Lehm eingeputzt werden, Dämmung aus eingeblasenen Zelluloseflocken oder vorzugsweise Holzweichfaserplatten zu empfehlen.



Denkmalrechtliche Untersuchungen am Templer-Haus im Jahr 1991: mit Hilfe von Freilegungsfenstern wurde das verputzte Fachwerk untersucht (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Archiv - IfD Schauer 08/1991, K58F4)



Templer-Haus mit freigelegtem Sichtfachwerk im Obergeschoss Magdeburger Straße 12 (im Jahr 2020)

Wichtig ist die Feuchtigkeitsdurchlässigkeit beziehungsweise Diffusionsoffenheit des hohlraumfrei aufgetragenen Dämmstoffes. In Fachwerkkonstruktionen dürfen keine Hohlräume sein oder sich bilden, in denen sich eindringendes Wasser sammeln kann. An solchen Stellen fault das Holz. Außerdem bildet es einen guten Nährboden für tierische und pflanzliche Schädlinge. Deshalb sind hinterlüftete Innendämmungen Gift für die Fachwerkwand!

### Innenwandgestaltung

Die raumbezogenen Wandflächen der Innendämmung lassen sich ausgezeichnet auch ohne Tapeten mit Lehm- oder Reinkalkputz ausführen. Eine farbliche Gestaltung mit Kalk-, Kalkkasein- oder Silikatfarbe ist, teilweise "al fresco" aufgetragen, möglich. Wer zudem das Besondere liebt, kann sich auch in der Leimfarbentechnik versuchen.

Verzichten sollte man auf schwere Tapeten, etwa in Vinyl-Qualität, da somit die Dampfdiffusionswiderstände aufgebaut werden und das Raumklima deutlich verschlechtert wird.

### Anregungen für den Bauherrn

In den meisten Fällen sprechen die hier aufgeführten Problematiken gegen eine Freilegung des Fachwerks.

Ein erster Eindruck von unter Putz verborgenem Fachwerk kann etwa eine thermografische Aufnahme (siehe Seite 11) liefern. Auch kann der Putz partiell entfernt werden, um die Beschaffenheit und Qualität des Holzes zu überprüfen. Dazu bedarf es im Vorfeld einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die Putzfassaden von Fachwerkhäusern wurden einst ebenfalls mit einem hohen gestalterischen Anspruch geschaffen. Sie stellen dann eine eigenständige Gestaltungsleistung dar, die es zu erhalten gilt. Meist ist die Erhaltung einer Putzfassade mit einem geringeren Aufwand und zu niedrigeren Kosten zu bewerkstelligen.

### Schwierigkeiten

Neben ästhetischen und gestalterischen Schwierigkeiten kann eine Freilegung des Fachwerks auch zu bautechnischen Problemen führen. Zwischen Holz und Gefach entstehen unweigerlich feine Bewegungsfugen, in die Schlagregen eindringen kann. Dies ist solange unproblematisch, wie das schnelle Austrocknen der Fachwerkwand gewährleistet ist. Schäden entstehen langfristig, wenn mehr Niederschlagsmengen eindringen als abtrocknen können. Wenn zu große Schlagregemengen in die Wand eindringen und nicht abtrocknen können, muss eine Fachwerkwand zwingend verkleidet oder verputzt werden.

Die konstruktiven Schwachpunkte der Fachwerkhäuser liegen meist bei den Fußschwellen über dem Sockelbereich. Diese sind oft nicht ausreichend gegen aufsteigende Feuchtigkeit oder Spritzwasser geschützt.

Weiterhin sind die alten Fachwerkhäuser insofern problematisch, dass sie oftmals von Schädlingsbefall an tragenden Holzteilen durch Braunfäule, Weißfäule, Hausschwamm, Hausbock, Nagekäfer betroffen sind.

### Fazit

Fachwerkhäuser „funktionieren“ seit Jahrhunderten und geben Menschen Raum für das Wohnen. Es kommt darauf an, bei Sanierungen und Umbauten die richtige Wahl bei den verwendeten Materialien zu treffen und auf die Besonderheiten von Fachwerk Rücksicht zu nehmen. Erst dann werden auch die nächsten Jahrhunderte kein Problem für diese Häuser darstellen.

## Vorgründerzeitliche Gebäude mit verputzten Fassaden

In der zweiten Hälfte des 18. und im frühen 19. Jahrhundert wurden in Haldensleben viele neu errichtete Häuser, ob aus Fachwerk oder Massivbau, von vornherein als verputzte Bauten angelegt. Auch ältere Häuser wurden verputzt.

Diese vorgründerzeitlichen Bauten sind mehrheitlich zweigeschossig mit relativ steilem Satteldach, selten mit Mansarddach, und weisen einen deutlichen Dachüberstand kurz oberhalb der Fenster auf.

Die Fassaden sind einfach gestaltet. So sind die Schauseiten in vielen Fällen durch Putzbänderungen, Gesimse oder Profilbohlen horizontal gegliedert, oft in Höhe der Geschossdecke oder als Sohlbankgesims. Zudem wird die Wandfläche durch die Wandöffnungen (Fenster und Türen) gegliedert. Diese sind in einigen Fällen durch Faschen gefasst.



Lange Straße mit Blick auf das Gefängnis um 1900 (Museum um 1900-Nr. 1604)



Bülstringer Straße 4 - in den 1970er Jahren war das Gebäude noch komplett verputzt (Foto aus 1976 Archiv).



Bülstringer Straße 4 - um 1980 wurde das Fachwerk im Obergeschoss freigelegt. (Foto aus 2006)



Bülstringer Straße 4 - das Gebäude wurde denkmalgerecht saniert (Foto aus 2019)

Die ältesten erhaltenen Fenster der Häuser in Haldensleben haben meist einen festen hölzernen Fensterstock mit profiliertem Kämpfer und Setzholz (Kreuzstockfenster) und vier Flügel. Zweiflügelige Fenster haben nur ein Setzholz.

Größere Fensterflügel können durch waagerechte Sprossen gegliedert sein. Darüber hinaus besitzen die Fenster oft noch eine dominante Sohlbank.



Jacobstraße 17 (in 2020)



Holzmarkt um 1964 (Quelle: Museum 1964-Nr. 385)



Lange Straße mit Blick auf das Amtsgericht (im Jahr 2020)



Lange Straße 93-101 (im Jahr 2020)



Holzmarkt (im Jahr 2020)

### Anregungen für den Bauherrn

Verputzte Fachwerkfassaden sind oft von Rissbildungen in den Putzflächen betroffen. Ursachen hierfür können Schäden in der Fachwerkkonstruktion oder ein falscher Putzträger sein.

In den Sockelbereichen entstehen darüber hinaus häufig Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit und Spritzwasser.

Muss der Putz auf Grund von Schäden ausgetauscht werden, ist auf einen geeigneten Putzträger zu achten. Der Sockelbereich kann mit einem Sanierputz- oder Opferputzsystem instandgesetzt werden, um ihn vor Feuchtigkeit zu schützen. Vorstehende Sockelbereiche sind zu vermeiden.

Es sollte kein durchgefärbter Putz verwendet, sondern der Putz, historisch korrekt, angestrichen werden. Bei der Farbgebung ist es ratsam, sich fachliche Unterstützung zu holen, um ggf. die ursprüngliche Farbgebung zu rekonstruieren.

Da diese zurückhaltend schlichten Fassaden hauptsächlich durch die Anordnung und Gestaltung der Wandöffnungen und die Gliederung der Fenster bestimmt werden, müssen diese in ihrer ursprünglichen Form unbedingt erhalten werden. Auch ist es besonders wichtig, die Proportion der historischen Holzfenster, Türen und Tore mit Fensterflügelanzahl und Profilen (Kämpfer und Wetterschenkelprofil) zu erhalten bzw. zu reproduzieren.

Historische Fenster sollten daher, wenn möglich, restauriert werden. Neue Fenster müssen nach Vorbild der historischen Fenster in Holz gefertigt sein, da diese zierlicher als Kunststofffenster sind und die historischen Profile nur in Holz zufriedenstellend nachgestellt werden können.



Jacobstraße 29 (in 2020)

## Fassaden des Spätklassizismus und der Gründerzeit in Haldensleben

Mit der Industrialisierung ab 1840 wandelte sich auch in Haldensleben das Stadtbild, da nun neue ästhetische Anforderungen an die Architektur gestellt wurden. Das Repräsentationsbedürfnis des aufstrebenden und zusehends wohlhabenden Bürgertums wurde nun durch reich verzierte Gebäude befriedigt. Durch Um- und Neubauten dieser Epoche verfügt Haldensleben über eine Vielzahl an Gebäuden und Fassaden des Spätklassizismus und der sogenannten „Gründerzeit“. Dabei wurde auf ältere Stilrichtungen zurückgegriffen und diese teilweise kombiniert – man gelangte aber durchaus zu eigenständigen Lösungen. So entstanden Stile wie Neoromanik, Neogotik, Neorenaissance, der Rundbogenstil und der Neobarock. Später entstand noch der Jugendstil.



Fensterdetails Kirchstraße 7 (in 2020)

Die Fassaden der Gebäude sollten nicht nur in ihrer Größe und ihrem jeweiligen Reichtum, sondern bei Mehrfamilienhäusern auch in ihrem geschossigen Aufbau die soziale Stellung ihrer Bewohner widerspiegeln. So etwa wurde die erste Etage oder das Hochparterre meist „Bel Etage“ genannt und war mit ihren besonders hohen Decken und ihren reichen Stuckverzierungen dem wohlhabenderen Bürgertum vorbehalten. Nach oben wurde die soziale Stellung der Bewohner mit abnehmender Geschosshöhe meist immer geringer. Dabei wurde die oberste Etage mit ihren oft nur noch lukenartig kleinen Fenstern in der Regel von den Dienstboten und anderen Angehörigen der unteren sozialen Schichten bewohnt.

Die Gebäude wurden größer, oft mit Drempele, und die Geschosse höher ausgebildet. Bei neu errichteten spätklassizistischen Bauten kann das Dach sehr flach ausgebildet sein, sodass dieses von der Straße aus nicht mehr zu erkennen ist. An der Traufe kann ein hölzerner Gesimskasten mit integrierter, aufgesetzter oder vorgehängter Rinne als Karnies angebracht sein, der als Hauptgesims fungiert. Gotisierende Häuser oder solche im Stil der Deutschen Renaissance erhalten hingegen steile Dächer. Dann kommen Dachgauben vor, die Gestaltungselemente der Fassade wiederholen.

Zu den traditionellen Dachdeckungsma-



Typische Fassaden der Gründerzeit Markt 8-11 (im Jahr 2020)

terialien wie Krempziegel, Pfannen und Biberschwanzziegel kommen die neu erfundenen Falzziegel aber auch Schiefer und bituminöse Pappen hinzu.

Die Gliederung der Fassaden geschieht durch ausgeprägte, die Geschosse trennende, Gurtgesimse und zusätzlich häufig noch durch Sohlbankgesimse. Die Wände schließen mit einem Hauptgesims und in einigen Fällen noch mit einem Konsolenfries ab.

Seltener, aber nicht unüblich, sind die vertikalen Gliederungen durch flache Lisenen, Pilaster und Risalite. Die Lisenen und Pilaster beschränken sich meist auf ein Geschoss und dienen der Einfassung und Hervorhebung von Ecken und

Wandöffnungen. Im Erdgeschoss ist bei einigen Bauten auch ein sogenannter Quaderputz anzutreffen, durch den der Eindruck einer massiven Steinwand entsteht. Im Obergeschoss werden die Flächen dagegen überwiegend in Glattputz ausgeführt.

Die Gebäude sind als massive Mauerwerksbauten solide konstruiert. Charakteristisch sind Außenwände aus Mauerwerk, Holzbalkendecken in den Obergeschossen und Stahlträgerdecken über dem Kellergeschoss.

Mittlerweile befinden sich Bäder in den Wohnungen, zum Teil gibt es aber auch noch WCs auf dem Treppenpodest und Einzelofenheizungen.



Gründerzeitliche Fassadengestaltung Pfändegraben 1 und 2 (im Jahr 2020)



Lange Straße 6 (im Jahr 2020)

Die Wandöffnungen sind aufwendig gestaltet. So begegnen einem an den gründerzeitlichen und spätklassizistischen Bauten ausgeprägte Fenster- und Türrahmungen, wie etwa profilierte Faschen, Sohlbänke, Verdachungen und Fenstergiebel. Der Fensterstock ist häufig ornamental geschmückt und reich profiliert.

Gängige Fensterformen sind das Galgenfenster mit ungeteiltem Oberlicht und - in Haldensleben häufiger - das vierflügelige Fenster mit zwei Flügeln und Stulp unterhalb und feststehendem Pfosten und zwei Flügeln oberhalb des Kämpfers. Dieser Kämpfer befindet sich hier meist auf 2/3 bis 3/4 der Höhe. Kämpfer und Setzholz bzw. Stulp tragen meist archi-

tektonische Gestaltungselemente wie Säulen mit Kapitellen und Karniesgesimse. Die Fenster bestehen aus Holz und sind meist eher dunkel in Holzfarbtönen, seltener in Rot oder Grün gefasst.

Prägend für die Wirkung der Architektur dieser Epoche ist neben der Wiederaufnahme historischer Formen eine charakteristische Anwendung verschiedener Materialsysteme, die zur folgenden Unterscheidung führt:

1. gründerzeitliche Putzfassaden,
2. gründerzeitliche Ziegelrohfassaden,
3. Ziegel-Putz- und Steinfassaden der Gründerzeit



Magdeburger Straße 11 und 13 (im Jahr 2011)

## Anregungen für den Bauherrn

Sanierungsschwerpunkte dieser Gebäude sind die Sanierung von Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich, die Fassadensanierung und die Erneuerung der verschlissenen Dacheindeckungen.

Auch bei Gründerzeitgebäuden lassen sich, selbstverständlich unter Erhalt der historischen Fassade, erhebliche Verbesserungen des Wärmeschutzes erzielen: Fenster, Dach und Kellerdecke, oft auch die Rückfassade lassen sich nach den Anforderungen der Energieeinsparverordnung dämmen.

## Typische Merkmale

- Außenwände aus Vollziegelmauerwerk mit Wandstärken von 30-90 cm
- aufwändig gestaltete Straßenfassaden, häufig mit Stuckornament
- große Geschosshöhen (bis 4,0 m)
- Holzfenster als Einfach- oder Kastenfenster
- mehrflügelige Fenster mit Profilierung

## Typische Schadensbilder

### Außenwände

- Durchfeuchtung der Kellerwände bei fehlender Vertikalabdichtung
- Durchfeuchtung der Keller- und der Erdgeschosswände durch fehlende Horizontalabdichtung
- mäßige Wärmedämmung

### Außenwandbekleidungen

- Putzschäden in Form von Rissen, Hohlstellen und Abplatzungen
- Beschädigungen von Stuck und anderen Fassadenapplikationen
- Feuchtigkeitsschäden durch ungenügende Abdeckung von Wandvorsprüngen – fehlende Metallabdeckung

### Fenster, Außentüren

- Fäulnis- und Witterungsschäden an Blend- und Flügelrahmen
- ungenügender Schall- und Wärmeschutz durch Einfachverglasung
- defekte Fensterbankabdichtung

### Dach

- Undichtigkeiten durch schadhafte Eindeckung, schadhafte Dachrinnen und Fallrohre
- tierischer und pflanzlicher Schädlingsbefall an tragenden Holzteilen
- ungenügende Wärmedämmung

## Gründerzeitliche Putzfassaden

Der Werksteinbau gilt in der gründerzeitlichen Architektur als hochwertigste Bauweise. Putzfassaden sind als Ersatz üblich.

Deshalb werden auch vorgründerzeitliche verputzte Fachwerkbauten mit klassizistischen Umgestaltungen dem hier ausgeführten Typus zugeordnet.

Haldensleben verfügt über eine Vielzahl von Putzfassaden der Gründerzeit und des Spätklassizismus. Die typischen Gründerzeitfassaden zeichnen sich durch ihre Stilvielfalt von der Neorenaissance bis Neogotik aus. Sie verfügen teilweise über aufwändige Fenstergewände und dominieren durch hohe Geschosse.

Die Fassaden werden dabei so durch Putz, Stuck, Holz und Blech gestaltet, dass der Eindruck einer hochwertigen Natursteinfassade anklingen soll. Erreicht wird dies nicht zuletzt durch einen vollständig monochromen Anstrich in einem steinernen Farbton.

Gebäude der Gründerzeit sind durch ihre massive Bauweise und einer baukörpergleichen Unterkellerung gekennzeichnet.

Verbreitete Deckenformen dieser Zeit sind Holzeinschubdecken bzw. erste Kappengewölbe über der Kellergeschossebene.



*Der Unterschied zwischen einem vorgründerzeitlichen und gründerzeitlichen Gebäude ist besonders in den Geschosshöhen und dem Abstand zwischen den Fenstern und der Traufe deutlich.  
Lange Straße 85 und 87 (in 2020)*



*Aufwendig gestaltete gründerzeitliche Putzfassade Kirchstraße 7 (im Jahr 2011)*



*Vorhangfassade der Gründerzeit vor altem Fachwerkhaus Markt 9 (in 2020)*



*Denkmalgeschütztes Gebäude Pfändegraben 7 (in 2020)*



*Gründerzeitliche Putzfassadengestaltung Lange Straße 67 (in 2020)*



Gründerzeitliche Putzfassaden - Bülstringer Straße 5 und 7 (im Jahr 2020)



ausgeprägte Steinquadergliederung  
Hagenstraße 38 (in 2020)



Holzbalkon  
Holzmarktstraße 28 (in 2020)



Magdeburger Straße 8 (in 2020)

### Anregungen für den Bauherrn

Da das ursprüngliche Erscheinungsbild bestehen bleiben soll, ist es wichtig, die Fassadengliederung zu erhalten und die Fenster, sowie Dachdeckung dem historischen Vorbild anzupassen und die ursprünglich verwendeten Materialien wieder aufzugreifen. Auch sollte nichts hinzugefügt werden.

Bei den Bauten der Gründerzeit ist es sinnvoll, sich an die historische natürliche Farbgebung zu halten. Schmuckelemente werden nicht farblich hervorgehoben. Belegbar ist, dass die Fassaden der Gründerzeit meist keine mehrfarbige Farbgebung des Putzes oder der Gestaltungselemente hatten.

### Schwierigkeiten

An den Putzbauten des Spätklassizismus und der Gründerzeit ist es möglich, dass Schäden am Putz oder Feuchteschäden auf Grund undichter Dachanschlussbereiche, nicht abgedeckter Gesimse oder an Drempelfachwerken auftreten.

Teilweise erfolgte der Einsatz von Fachwerkkonstruktionen mit Vorsatzmauerwerk z.B. in den mauerverjüngten Drempelbereichen zum DG. Die Mansarddächer wurden zu Wohnzwecken nur mit einer verputzten Schalung versehen. Aufwändige Dachaufbauten verursachen anfällige Dachanschlüsse.

Aus diesem Grund bilden Feuchteschäden undichter Dachanschlussbereiche oder Drempelfachwerke ein großes Schadenspotential.

Weitere Probleme bei diesem Typus, die das ursprüngliche Erscheinungsbild erheblich stören, sind eingesetzte Fenster mit falscher Gliederung oder Fenster aus Kunststoff ohne Profilierung.



Fenstergestaltung einer gründerzeitlichen Putzfassade - Markt 6 (in 2020)

## Ziegelrohfassaden der Gründerzeit in Haldensleben

Ziegelrohfassaden in Haldensleben sind als Vorsatzklinkerfassaden oder als Backsteinfassaden aus Vollklinkern ausgeführt.

Vorsatzklinkerfassaden bestehen aus hochgebrannten Verblendklinkern als äußere Ebene des statischen Mauerwerks. Durch ihren harten Brand sind sie besonders gleichmäßig und glatt. Im Rahmen der aufstrebenden Industrialisierung wurden diese "Werksteine" in den verschiedensten Formen, Größen und Farben vorproduziert und angeliefert.

Klinkergesimse und Rollschichten lösten aufwändige Natursteinfassungen ab. Auskragungen an den Dachgesimsen wurden durch Bandeisen und Beton fixiert.



*Lange Straße 41 (im Jahr 2020)*

### Anregungen für den Bauherrn

Bei der Instandsetzung und Säuberung der Ziegelrohfassaden sollte kein Sandstrahlverfahren und auch keine aggressiven chemischen Reinigungsmittel eingesetzt werden, da dadurch die Oberfläche der Steine beschädigt wird. So sind die Steine nicht mehr ausreichend vor der Witterung geschützt. Besser: Wasser-Hochdruckreinigung.

Müssen Steine oder auch Dachziegel ausgetauscht werden, ist darauf zu achten, bau- und materialgleichen Ersatz zu verwenden. Nach Möglichkeit sollten die historischen Materialien und Bauteile wiederverwendet werden.

### Energetische Ertüchtigung im Gründerzeithaus

Um die Fassaden erhalten zu können und gleichzeitig den energetischen Standard der Gebäudehülle zu verbessern, kommen bei Häusern aus der Jahrhundertwende vorwiegend Innendämmungen zum Einsatz. Falsche Ausführungen können zu Tauwasserbildung zwischen Außenwand und Dämmebene führen und Folgeschäden verursachen.

Bei sorgfältiger Verwendung diffusionsoffener Dämmstoffe können in Verbindung mit einer fachgerechten Montage gute Ergebnisse erzielt werden. Im Altbau werden gerne Kalziumsilikatplatten für die Dämmung verwendet.

Je nachdem, ob das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut wird, werden die Dachflächen direkt oder die oberste Geschossdecke gedämmt.



*Hagenstraße 33 (in 2020)*



*Lange Straße 21 (in 2020)*



*Bülstringer Straße 20 (im Jahr 2020)*

## Ziegelfassaden mit Putz- und/oder Steingliederung



Bülstringer Straße 10/12 (im Jahr 2020)



Magdeburger Straße 13 (in 2020)



Jacobstraße 19 (in 2020)



Hagenstraße 7 (im Jahr 2020)

Die beiden zuvor beschriebenen Bauweisen wurden auch in spezifischer Weise miteinander kombiniert. Charakteristisch ist, dass dabei der Ziegel - oft mehrfarbig - im Wesentlichen zur Flächengestaltung verwendet wurde, während Putz und Stuck die eigentlichen Architekturelemente bilden. So wechseln sich Sichtklinkerfassungen mit Putzbänderungen und geputzten Fensterbekrönungen (Ädikularahmen) ab. Teilweise erfolgt auch hier der Einsatz von vorgefertigten Stuckelementen z.B. Balusterelemente.

Im Erdgeschoss ist die Fassade meist in Quaderputz gestaltet, sodass der Eindruck einer massiven Steinmauer entsteht. Noch häufiger anzutreffen sind Eckfassungen wie Eckquaderungen oder auch Eckrustika. Tatsächliche Steinfassaden aus Natur- oder Werkstein sind selten in Haldensleben.

Die Wandöffnungen sind in den meisten Fällen aufwendig gestaltet, etwa durch Stuck, profilierten Faschen, Verdachungen, oder einer Ädikula. Die Brüstungsfelder sind bei einigen Bauten ausgebildet und reliefiert. Die Putz- und Stuckelemente und hölzerne Gesimse wurden in steinernen Farbtönen gefasst.

Die reich gestalteten Tür- und Torfassungen sollten bei allen Instandsetzungsmaßnahmen unbedingt erhalten und aufgearbeitet werden.

### Anregungen für den Bauherrn

Bei Häusern, die um die Jahrhundertwende errichtet wurden, steht grundsätzlich eine Erneuerung der Haustechnik an. Das betrifft Heizung und Elektroinstallation wie auch die Wasserleitungen. Ebenso müssen häufig Feuchtschäden im Bereich des Sockels und im Keller mit eingeplant werden. Die energetische Ertüchtigung mit wie auch die Dachsanierung gehören zu den Standardmaßnahmen.

Weiterhin können folgende Maßnahmen erforderlich werden:

- Deckensanierung der Holzbalkendecken, häufig ist hier Schädlingsbefall vorhanden und
- Sanierung der Holzbauteile im Dach, insbesondere bei schadhafter Dacheindeckung

Auch im Innenbereich gibt es zahlreiche Details wie Kamine, Vertäfelungen aus Holz oder Stuckdecken. Durch die Erneuerung und Sanierung dieser Bauteile können hohe Zusatzkosten entstehen.

## Reform- und Jugendstilarchitektur in Haldensleben

Um 1900 wurden einige Bauten im Jugendstil bzw. im Stil der Reformarchitektur erbaut. Sie befinden sich vorwiegend am Markt und in der Hagenstraße und sind Wohn- und Geschäftshäuser.

Sie sind überwiegend dreigeschossig und besitzen ein zu Wohnzwecken ausgebauten Mansarddach und komplexe Dachlandschaften: Das Dach wird häufig von Zwerchhäusern oder Gauben in seltenen Fällen auch von einem Turmaufbau durchbrochen. Der Dachüberstand ist nur gering und das Hauptgesims einfach aber wirkungsvoll gestaltet.

Die Gestaltung der Gebäude wird funktionaler. Die Formensprache zeichnet sich durch einfache Formen, klare Gliederungen und oftmals auch schmucklose Wandflächen aus. Nur die im Jugendstil gestalteten Fassaden erhielten dekorativere Wandgestaltungen. Die Fassade wird, weg von der Üppigkeit des Historismus hin zu einer sachlichen Monumentalität, durch feine Gesimse in horizontaler Ebene gegliedert. Zur vertikalen Gliederung dienen flache Risalite, die geschossübergreifend die Gesimse durchbrechen. Da diese Gebäude häufig auch als Geschäftsbauten genutzt wurden, wird die Wandfläche im Erdgeschoss meist durch großflächige Glasflächen durchbrochen.

In dieser Epoche gewinnt der Putz als solches als Gestaltungselement stärker an Bedeutung, so dass auch mit verschiedenen Putzstrukturen experimentiert und gestaltet wird. An der Fassade werden erstmals auch durchgefärbte Putze genutzt. Allerdings ist in Haldensleben eine putzfarbige Fassadengestaltung üblicher.

In manchen Giebeln der Gauben und Zwerchhäuser und in den Brüstungsfeldern unterhalb der Fenster sind ornamentale und florale Reliefs, in den meisten Fällen jedoch geometrische Reliefs zur Zierde angebracht. Die Rahmung der Fenster ist zurückhaltend gestaltet, wenig vorkragende Verdachungen und Sohlbänke sind vorhanden. An einigen der Bauten sind auch steinerne Balkone zu finden.

Markant für diese Zeit ist die neue Fenstergestaltung. Die großflächigen Fenster im Erdgeschoss sind durch Kämpfer und Setzhölzer untergliedert. Auch die Fenster, die sich in den Obergeschossen befinden, sind nun häufig breiter und vielgestaltiger ausgebildet und mit horizontalem Doppelkreuzstock unterteilt. Die Oberlichter sind durch eine feinteilige Sprossgliederung geprägt. Die Fensterhölzer werden meist weiß gehalten.



Marktsüdseite vor 1900, Markt 4, 5 und 8 wurden danach neu errichtet.  
Quelle: Museum Nr. 156)



Neubau des Fiedlerschen Eckhauses um 1910, Markt 8 (im Jahr 2011)



Das „Turmhäuschen“ ist nur 3m breit!  
Hagenstraße 9 (in 2020)



Funktionale Gestaltung des Gebäudes mit Erker und Balkon, Hagenstraße 22 (in 2020)



Marktsüdseite - Blick vom Kirchturm im Jahre 2011 - die Gebäude Markt 4, 5 und 8 sind in der ersten Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet worden.



Schlichte Gestaltung der modernen Fassade, Hagenstraße 15 (in 2020)



Die neue moderne Fenstergestaltung Markt 5 (in 2020)



Die Seifenfabrik nach ihrer Sanierung in 2017, Jacobstraße 3 (in 2019)

## Anregungen für den Bauherrn

Bei den Gebäuden dieser Epoche stellen die Einfachverglasungen der Fenster sowie von außen nach innen durchgehende Fensterbänke Schwierigkeiten dar, da dadurch nur unzureichender Wärme- und Schallschutz besteht.

Gebäude dieser Zeit verfügen teilweise schon über erste horizontale und vertikale Abdichtungssysteme und Stahlträgermassivdecken. Dennoch werden auch hier die Kellerwände größtenteils feucht sein.

Da die Wände meist dünner als nach heutigem Standard erforderlich ausgeführt wurden, gibt es oftmals Kondensationsprobleme. Auch Risse im Putz und diverse Sockelabplatzungen sind typische Schadensbilder.

Konstruktive Schwachpunkte sind teilweise die ersten Balkonausführungen mit massiven Brüstungen, da bei diesen häufig nur eine unzureichende Abdichtung vorhanden ist. Eventuell liegen sogar Bewehrungsseisen offen und sind inzwischen der Witterung ausgesetzt. Diese führen zu starken Korrosionsschäden an den Stahlträgern der Fensterstürze, Gesimse, Erker und Balkone.

Die verwendeten Zinkabdeckungen von vorstehenden Teilen können ebenfalls beschädigt sein.

## Empfehlungen

Schadensträchtige Fassadenanstriche sowie verschlissene Dachdeckungen sollten ersetzt werden. Die Schäden am Dachstuhl sind zu beseitigen, eventuell defekte Dachhölzer sind zu ersetzen - bei großen Dachstühlen sollte zwingend ein Statiker hinzugezogen werden. Fehlende Unterspannbahnen sollten bei Neudeckung der Dächer berücksichtigt werden.

Besondere Herausforderungen liegen in den aufwendigen Instandsetzungen der Stuckarbeiten. Die sanierten Fassaden werden dann mit einem hochwertigen, silikatischen Anstrich versehen.

Bei den großen Fensterflächen ist in besonderem Maße darauf zu achten, die ursprüngliche Gliederung der Fenster beizubehalten oder zu rekonstruieren.

## Fassadengestaltung 1920-1960 in Haldensleben

Zu Beginn der 1920er Jahre findet eine deutliche Abkehr der vorangegangenen Architektur statt. Die Bauten und Fassaden, die in der Altstadt von Haldensleben in den 1920er bis zu den 1960er Jahren errichtet bzw. gestaltet werden, sind maßgeblich durch eine materialgerechte handwerkliche Gestaltung geprägt.

Die Gebäude und Fassaden der Zwischenkriegszeit sind von einer modernen funktionalen Formensprache gekennzeichnet.

Daneben erfordern veränderte wirtschaftliche und soziale Verhältnisse auch veränderte Wohnformen.

Die wenigen Neubauten haben geringere Geschosshöhen und fügen sich meist durch ein Satteldach in die vorhandene Dachlandschaft ein. Fensterbankgestaltungen und Gesimse werden auf ein Mindestmaß reduziert.

Die Gliederung der Fassaden erfolgt durch Klinker, z.B. als Sockelgeschoss, oder Putzbänder und flache Gesimse (horizontale Gliederungen durch Hartbrandklinker, teilweise im gesamten Bereich des EG) - die Fenster werden durch dezent zurückgesetzte Flächen oder Klinkerpfeiler zu horizontalen Fensterbändern gruppiert.

So sind die Fassaden von Fensteröffnungen ohne Fasche aber mit betonter Fensterbank und betontem Eingangsbereich geprägt. Die Eingangstür selbst wird geometrisch klar.

Die Wandöffnungen sind nur noch durch Putzfaschen gerahmt. Eine zurückgenommene Sohlbank bildet den unteren Abschluss der Fensteröffnungen. Die Gliederung der Fenster zu dieser Zeit wird großflächiger und insgesamt nimmt die Breite der Fenster zu, sodass häufig liegende Fensterformate bei diesem Gebäudetypus zu finden sind. Weiße Fenster sind die Regel.

Bei den häufigen Fassadenumgestaltungen dieser Zeit werden die alten Fenster oft beibehalten und nur neu weiß gestrichen.

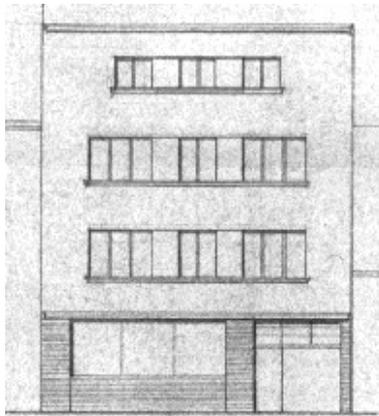
Der Sockel ist oft durch einen Materialwechsel, z.B. als Waschputz, abgesetzt oder aus Klinker gemauert.

Ungestrichene Putze, z.T. als grün oder ocker durchgefärbte Edelputze, bilden die Wandflächen.

Im Besonderen bestehen Architekturteile nun auch aus Betonwerksteinen.



*Das denkmalgeschützte Amtsgericht wurde 1928 fertiggestellt und ist mit dem monumentalem Gefängnis zu einer funktionalen Einheit verbunden. Die glatt verputzte mintfarbige Fassade wird lediglich durch die steinsichtigen Fenster- und Türgewänden gegliedert. Der niedrige Sockel ist mit massivem Natursteinklinker verkleidet. (in 2020)*



*Planung der Ritterstraße 1a mit Flachdach aus dem Jahr 1932 (Quelle: Kreis- und Stadtarchiv)*



*Sanierungsbedingte Umformungen der Fenster lassen die ursprüngliche Fassadengestaltung noch gut erkennen, Ritterstraße 1a (in 2020)*



*Städtebaulich fügen sich die neuen schlichten Gebäude trotz der modernen Gestaltung gut ins Stadtbild ein. Lange Straße 47 und 49 (im Jahr 2020)*



*In dieser Zeit wurden die Ladengeschäfte in den Erdgeschossen mit Fliesen oder Steinzeug (z.B. Bäcker, Fleischer) umgestaltet, Magdeburger Straße 44 (in 2020).*



*Die Fassade zeigt typische Formen aus dieser Zeit  
Lange Straße 59 (in 2020)*



*Nicht nur die Fassade, auch Fenster und Türen sind horizontal gegliedert.  
Die Fensterbank ist stark betont.  
Lange Straße 47 (in 2018)*



*Die schlichte Fassadenumgestaltung zeugt aus der modernen Epoche der 1920er Jahre. Hagenstraße 17 (im Jahr 2020)*

## Anregungen für den Bauherrn

Die Wand- und Deckenquerschnitte sind oft stark minimiert, auch sind Ziegel nicht mehr allein vorherrschendes Wandbaumaterial, sondern verstärkt werden Bims oder Bimshohlblocksteine eingesetzt. Die reich verzierten Stuckfassaden sind einfachen Putzfassaden, meist mit Glattputz, gewichen. Holzbalken dienen nach wie vor als Tragelement der Geschossdecken. Feuchteschäden aufgrund fehlender Abdichtungen im Keller- und Sockelbereich gehören zu den üblichen Mängeln. Die Kellerwände bestehen vielfach aus Stampfbeton, haben oft aber nur unter der Kellerdecke eine Sperre gegen Feuchtigkeit.

Die Wirkung der Fassaden beruht maßgeblich auf der Materialwirkung von Putzen, Werksteinen und Klinkern, die durch Anstriche erheblich gemindert werden kann. Die Beheizung der Räume erfolgt über Einzelöfen.

WC und ein kleines Bad befinden sich vorwiegend in der Wohnung.

## Empfehlungen

Die glatten Putzfassaden sind stark durch die besondere Fenstergestaltung geprägt. Wird hier saniert, dann ist ein hohes Maß an Einfühlungsvermögen erforderlich, um den Charakter zu erhalten. Insbesondere die größeren Profilstärken moderner Fenster können eine große Herausforderung darstellen. Die Fenster müssen oft gegen Isolierglasfenster ausgetauscht werden.

Ziel der Modernisierung ist die Aufwertung der Ausstattung, zum Beispiel im Bereich der Elektroinstallation oder der Heiztechnik sowie eine Verbesserung des Schall- und Wärmeschutzes. Die obersten Geschossdecken, aber auch die Treppenhauswände benötigen im Innenbereich eine zusätzliche Dämmung. Die Kelleraußenwände müssen gegen Feuchtigkeit abgedichtet werden. Eine Außendämmung, wenn möglich zum Beispiel in Form eines WDV-Systems verbessert den Wärmeschutz der Außenwände. Die Außenwände müssen gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet werden. Die Dacheindeckung bedarf einer Erneuerung, auch die Dachkonstruktion muss hinsichtlich der Statik überprüft werden. Im Dach, bzw. auf der obersten Geschossdecke sind zusätzliche Dämmmaßnahmen und Abdichtungen zu prüfen.

## Bauen in Haldensleben nach 1960

Von Kriegsschäden des II. Weltkrieges blieb die Altstadt von Haldensleben verschont.

Nachdem man die Altbauten in den Innenstädten lange vernachlässigt hatte, wuchs in den 1970er Jahren das Verständnis für den Wert der Stadtkerne. In Folge dessen kam es zunächst zu größeren Neubauvorhaben. Nach dem Abriss mehrerer Gebäude entstand direkt am Markt ab 1973 das Roland-Warenhaus mit seinem typischen Fassadensystem, welches dann am 2. Oktober 1979 eröffnet wurde. In Haldensleben wurden 1980 die Fassaden ganzer Straßenzüge wie den Markt oder die damalige Ernst-Thälmann-Straße (heutige Hagenstraße) „geputzt“ und letztere zur Fußgängerzone umgestaltet.

1984/85 wurde schließlich das Straßenviertel südlich des Marienkirchplatzes zwischen Magdeburger Straße und Burgstraße großflächig abgerissen und als Parkplatz genutzt.

Daneben wurde auch die industrielle Bauweise vorangetrieben. Gerade am Ende der 1980er Jahre wurden Baulücken in modularer Bauweise geschlossen - so entstanden 1988 die Kindertagesstätte „Zwergenhaus“ in der Burgstraße 16 oder 1989 der Wohnblock Magdeburger Straße 31/33.

Nach der Wendezeit wurde 1991 die gesamte Altstadt unter Schutz gestellt und zum Sanierungsgebiet erklärt. Der Altbaubestand war überwiegend in schlechtem Zustand, wurde aber größtenteils als sanierungsfähig eingeschätzt. Hinzu kam, dass die Nachfrage nach Wohnungen und Gewerbeeinheiten hoch war. Die Aufgabe war schnell definiert: „Es ging in Kern darum, die noch bestehenden Strukturen zu erhalten und aufzuwerten sowie vorhandene Fehlstellen durch behutsame Ergänzungen zu beheben. Das Leitbild war die konsequente Wiederherstellung des Stadtgrundrisses mit geschlossenen Straßen- und Platzräumen. ... Durch gezielten Fördermitteleinsatz in Verbindung mit weiteren finanziellen Anreizen sind in den 1990er Jahren deutliche Fortschritte im Sinne dieses Leitbildes erreicht worden. Neben der Sanierung zahlreicher Altbauten wurden in erheblichem Umfang auch Neubauten als Baulückenschließungen sowie auf Brach- und Umstrukturierungsflächen realisiert. Die klare, planmäßige Stadtanlage aus dem 13. Jahrhundert ermöglichte eine bestandsorientierte Entwicklung bei Wahrung der überkommenen Grundstrukturen.“ (aus: Städtebaulicher Rahmenplan Sanierungsgebiet Historischer Stadtkern, SALEG, 2007).



Zur 1000-Jahr-Feier wurde die Thälmannstraße fertiggestellt und festlich geschmückt. (Quelle: Museum 1966-Nr. 525i)



Für das Roland-Warenhaus mussten unter anderem die „Rolandgaststätte“ und die „Rats-Klausen“ 1973 weichen. (Quelle: Museum 1972 Nr. 728, Eröffnung 1975 Nr. 920)



Bauarbeiten in 1979 im Nordabschnitt der Thälmannstraße (Quelle: Museum 1979 Nr. 911b)



Bauarbeiten in 1980 im Mittelabschnitt der Thälmannstraße (Quelle: Museum 1980 Nr. 930b)

## Allgemeine Hinweise für Altbaumodernisierungen

Bei der Altbaumodernisierung sind Bauweisen und Baumaßnahmen zu wählen, die möglichst altbauverträglich sind. Sie führen zu Einsparungen von Bauzeit und Baukosten.

### Trockene Bauweise

Unnötige Feuchtigkeitsmengen belasten das Bauwerk und können später noch zu Schäden durch Schimmelpilzbildung führen. Die Trocknungszeiten z.B. von Nassputz überschreitet die eigentliche Bauzeit um ein Vielfaches.

### Endbehandelte Bauteile

Wo immer möglich, sollten endbehandelte Bauteile in der Altbaumodernisierung verwendet werden. Somit werden Zeitverzögerungen und teilweise wesentlich schlechtere Qualität in der Ausführung verhindert z.B. beim Endanstrich von Heizkörpern, Fenstern, Türen oder Fußleisten.



Die Sanierung der alten Fachwerkstruktur erfordert viel handwerkliches Wissen und Geschick.  
Stendaler Straße 15 (in 2020)

### Zeit sparende Konstruktion

Teilweise kann es sinnvoll sein, teurere Konstruktionen den preiswerteren vorzuziehen, wenn hierdurch der Bauablauf beschleunigt werden kann. Z.B. kann der teurere Gussasphalt am nächsten Tag wieder begangen und mit einem Oberbelag versehen werden, während preiswertere wassergebundene Estriche mehrere Tage oder gar Wochen zur Aushärtung und Austrocknung benötigen.

### Schutz und Wiederverwendung vorhandener Bauteile

Alle zu erhaltenden Bauteile müssen vor Beschädigungen während der Bauzeit geschützt werden, um teilweise erhebliche

Reparaturkosten vorzubeugen. Jedes Bauteil sollte auf seine Wiederverwendbarkeit überprüft werden. Dies spart Kosten, weil weniger erneuert werden muss. Erhaltene Bauteile tragen wesentlich zum historischen Erscheinungsbild des Hauses bei.

### Altbaugerechte Arbeitsweise

Notwendige Veränderungen an der vorhandenen Konstruktion sollten gebohrt, gefräst oder mit einer Trennscheibe geschnitten werden. Durch Einsatz von Presslufthammer oder schwerem Stemmwerkzeug kann es zu Folgeschäden kommen, deren Kosten größer sind als die eigentliche Maßnahme. Z.B. kann das unsachgemäße Herausstemmen einer Wandöffnung den Abfall von großen Flächen Wandputz zur Folge haben, so dass der Beiputz teurer wird als der eigentliche Wänddurchbruch.



Einzeldenkmale werden im Denkmalverzeichnis geführt. Für die Sanierung ist eine Genehmigung erforderlich.

### Vertikale Erschließungsstränge

Das Zusammenfassen von vertikalen Erschließungssträngen ist bei der Altbaumodernisierung besonders wichtig, da zumeist alle Deckendurchbrüche inklusive der erforderlichen Vor- und Folgearbeiten erst hergestellt werden müssen. Unter Umständen ist es möglich, nicht mehr benötigte Kaminzüge für die Unterbringung neuer Ver- und Entsorgungsleitungen zu benutzen.

### Verlegung von Leitungen

Zu einem frühen Stadium in der Planung sollte überprüft werden, Leitungen vor der vorhandenen Konstruktion zu verlegen und durch entsprechende Schächte zu verkleiden. Die Verlegung unter Putz hat umfangreiche Stemmarbeiten, verbunden mit entsprechender Lärm- und Staubbelastung zur Folge, und erfordert zusätzliche Beiputzarbeiten.

### Stendaler Straße 10

Das denkmalgeschützte Fachwerkgebäude stammt aus dem 17. Jahrhundert, wurde wahrscheinlich zwischen 1670 und 1680 vom Grobschmied Andreas Fricke errichtet.



Vor 1940 (Quelle: Museum Nr. 609)



1980 (Quelle: Museum Nr. 958)



1987 (Quelle: Museum Nr. 1192)



2020

## Neubauten in der Altstadt von Haldensleben

Nach der Wendezeit entstanden seit 1990 an verschiedenen Stellen der Altstadt Neubauten. Die neuen Gestaltungsansätze unterscheiden sich voneinander - sie sind nicht mehr so einheitlich wie in den vergangenen Epochen: Manchmal wurden vorherrschende Stile kopiert, um sich harmonisch ins bestehende Stadtbild einzufügen, z.B. Magdeburger Straße 22, Holzmarktstraße 22 sowie Lange Straße 109. Die Kubaturen der Vorgängerbauten wurden in diesen Fällen aufgegriffen oder man orientierte sich an den Dimensionen der direkten Nachbarbebauung.

Andere fügen sich aufgrund anderer besonderer Spezifika (Sichtfachwerk) ein, z.B. Gärhof 13, Lange Straße 91 oder Steinstraße 4.

Wiederum stechen manchmal Gebäude bewusst als modernes Gebäude durch ihre Formen- und/oder Dachsprache sowie Farbigkeit aus ihrer Umgebung heraus, z.B. Lange Straße 62/64 oder Burgstraße 49.

Auch große Baulücken wurden nunmehr geschlossen. Hierbei wurde dann meist eine eigene Formensprache gewählt. Bei der Burgstraße 18-22 oder der Magdeburger Straße 17-23 wurden Fassaden in Abschnitte geteilt, um auf dieser Weise den kleinteiligen historischen Stadtgrundriss abzubilden.

Das Mehrgenerationenhaus mit dem Wohnkomplex an der Bülstringer Straße 9/11 und dem EHFA - „Ein Haus Für Alle“ in der Gröperstraße 12, welches von 2011 bis 2015 entstand, ist ein hervorragendes Beispiel zeitgenössischer Architektur. Die Gebäude nehmen sich bewusst farblich zurück, verwenden bei der Fassadengestaltung reduzierte Formen und hochwertige Materialien und greifen beispielsweise beim Dach die Strukturen der Vorgänger- oder Nachbarbebauung auf.



*Gelbgießerei Kulp im Jahre 2003  
Bülstringer Straße 28*



*Bei dem Neubau Magdeburger Straße 17-23 wurden die alten Flurstücksgrenzen aufgegriffen und durch unterschiedliche Fassadengestaltungen sichtbar gemacht (2012).*



*Mit dem Neubau wurden Charakteristika der unmittelbaren Umgebung aufgenommen, der Vorgängerbau war nur eingeschossig.  
Lange Straße 91 (in 2006)*



*Die Gestaltung des Sichtfachwerks wurde vom Vorgängerbau übernommen.  
Steinstraße 4 (in 2020)*



*Neubau des DRK-Zentrums Bülstringer Straße 26 (im Jahr 2017)*



*Das Mehrgenerationenhaus besticht durch seine schlichte Formensprache und natürliche Farbigkeit, Bülstringer Straße 9/11 (im Jahr 2020)*



*Die moderne Fassadengestaltung nimmt historische Formate auf, Lange Straße 109 (im Jahr 2020)*



*Die farbige Gestaltung des neuen Gebäudes stört eher die Harmonie des Stadtbildes, Lange Straße 62/64*



*Das EHFA mit seiner schlichten Glattputzfassade und modernen Fenstergestaltung. (im Jahr 2020)*

## Anregungen für den Bauherrn

Die historische Altstadt von Haldensleben lebt von ihren kleinteiligen Grundstücksstrukturen und individuellen Fassadenlösungen. Moderne Neubauten werden sich unter bestimmten Anforderungen ins Stadtbild einfügen, sobald sie bestimmte Mindestkriterien erfüllen.

Bei der Konzeption von Neubauten ist es besonders wichtig, gewachsene, städtische und architektonische Merkmale aufzugreifen, mit ortstypischen Materialien und Gestaltungselementen zu kombinieren und zeitgenössische Architektur zu repräsentieren, so dass selbst moderne, sparsame Formen gewählt werden können.

In Haldensleben werden die historischen traufständigen Fassaden horizontal gegliedert. Moderne Dachausbildungen wie Flachdächer sind zu vermeiden, da diese Gebäude in der historischen Altstadt als Fremdkörper wahrgenommen würden. Die typischen kleinteiligen Fenster haben in Haldensleben stehende Formate und nehmen Öffnungskanten der anderen Geschosse auf.

Besonders typisch ist die Verwendung von natürlichen Baustoffen bzw. die schlichte unaufdringliche Farbgebung der Gebäude, die diese natürlichen Materialien nachempfunden.

Auch das Aufgreifen der kleinteiligen Grundstücksstrukturen des historischen Stadtgrundrisses ist ein denkmalpflegerischer Aspekt, der bei der Neuplanung von Fassaden zu beachten ist. So sollen bei der Überbauung mehrerer historischer Parzellen bei gleichzeitiger Berücksichtigung vorhandener Raumkanten die Fassaden grundstücksbezogen vertikal gegliedert werden - beispielsweise durch kleine Fassadensprünge, unterschiedliche Farbgebung oder verschieden hohe Traufen.

Moderne Fassaden sind meist reduziert und klar ausgebildet und fügen sich unaufgeregt ins Stadtbild ein, das heißt, durch schlichte Eleganz und eine zeitgenössische Architektursprache, teilweise auch mit neuen werthaltigen Materialien, die sich zurücknehmen, gestaltet, sollen sich die Neubauten durch das Aufgreifen von Typologien, Farben und Fassadengliederungen und -proportionen sowie Dachformen der Umgebungsbebauung harmonisch in den städtebaulichen Kontext einfügen, ohne gegen die geschichtsträchtige Umgebung anzukämpfen.

## Impressionen



Das Rathaus mit Blick in die alte Magdeburger Straße um 1910  
(Quelle: Postkarte, Kreis- und Stadtarchiv)



Das Rathaus und das fertig gestellte Roland-Warenhaus in 1985  
(Quelle: Museum Nr. 1094a)



Markt Ecke Bülstringer Straße / Hagenstraße mit dem Fiedler-  
schen Eckhaus (Markt 8) um 1900  
(Quelle: Museum Nr. 1715h)



Markt in Richtung Ecke Bülstringer Straße / Hagenstraße um  
1984 (Quelle: Museum Nr. 1028)



Marktplatz ca. 1954  
(Quelle: Postkarte, Kreis- und Stadtarchiv)



Marktplatz 2020



*Stendaler Tor und die alte Ratsmühle 1968  
(Quelle: Museum Nr. 1473a)*



*Stendaler Tor im Jahr 2020*



*Stendaler Straße 5-15 in 1949  
(Quelle: Museum Nr. 52)*



*Stendaler Straße im Jahr 2020  
(im Hintergrund der Turm der Kirche St. Marien)*



*Bau der Thälmannstraße 1961 (heutige Hagenstraße)  
(Quelle: Museum Nr. 319d)*



*Hagenstraße mit Blick in Richtung Marktplatz im Jahr 2020*

