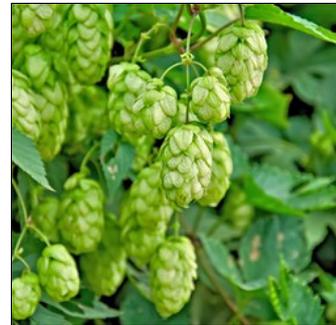


# Altstadt Wettin e.V.



## *Konzeption und Maßnahmeplan Brauhausgasse 4/5 in Wettin*

### **Altstadt Wettin e.V.**

Reg.: AG Stendal, VR 5210

St.Nr.: 110/143/02184

Sitz: 06193 Wettin-Löbejün OT Wettin

Vorstand: Frank Dobberstein

Friederike Kleine

Postanschrift: Altstadt Wettin e.V.

c/o Frank Dobberstein

Mühlgasse 5

06193 Wettin-Löbejün OT Wettin

## **1. Wer wir sind und was wir wollen**

Der gemeinnützige Verein „Altstadt Wettin e.V.“ wurde am 23. April 2018 von zwölf engagierten Einwohnern der Stadt Wettin-Löbejün und benachbarter Gemeinden gegründet. Sein Vereinszweck besteht in der Förderung des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der Förderung von Kunst und Kultur und der Förderung der Heimatpflege und Heimatkunde.

Anlass der Vereinsgründung war und ist der zunehmende Verfall der Wettiner Altstadt. Augenfälligstes Beispiel hierfür ist das Einzeldenkmal Brauhausgasse 4/5, dessen (Teil)Abriss seit 2017 im Raum stand. Unser Ziel war und ist es, dieses Kleinod zu retten. Nachdem wir bereits seit 2018 Sicherungs- und Aufräumarbeiten unternommen haben, konnten wir das Denkmal im Herbst 2021 erwerben. Nun stehen weitere Sicherungs- und Sanierungsarbeiten an.

Die Brauhausgasse 4/5 soll ein offenes Bürgerhaus werden, das allen Bürgern und Institutionen Wettin-Löbejüns für Versammlungen, Treffen oder als Büroraum zur Verfügung stehen soll. Die größeren Räume und der Hof sollen für kulturelle Veranstaltungen, soziokulturelle Initiativen und wissenschaftliche Tagungen genutzt werden. Ein gesondertes Gebäude (ehem. Wohnhaus der Voreigentümer) soll auch weiterhin Wohnzwecken dienen.

Im umfangreichen Gartenareal soll ein Küchengarten entstehen, in dem alte einheimische Nutz- und Heilpflanzen angebaut werden, die auf traditionelle Art und Weise in einer zu installierenden Küche in einem ehemaligen Wirtschaftsgebäude verarbeitet werden sollen. Mit diesem Projekt wollen wir uns an Kinder und Jugendliche wenden und zugleich auf das Erfahrungspotential der älteren Generation zurückgreifen. Außerdem wollen wir die Tradition Wettins als Braustadt wieder aufnehmen. Deshalb soll neben der Küche eine kleine Experimentalbrauerei entstehen.

Die Finanzierung wird durch Eigenmittel, Spenden und Fördermittel gesichert. Die Eigenmittel setzen sich aus Mitgliedsbeiträgen, Einnahmen aus wirtschaftlicher Tätigkeit und dem allgemeinen Spendenaufkommen zusammen. Für die umfangreiche Bautätigkeit wollen wir uns an größere Spendengeber und öffentliche Fördermittelgeber wenden.



***Brauhausgasse 4/5***

***Bürgerhaus***

***Projekt: „Garten,  
Küche, Brauerei“***

***Finanzen***

## **2. Erhalten und Beleben - Hauptanliegen des Vereins**

Hauptanliegen des Vereins ist der Erhalt und die Belebung der Altstadt Wettins unter Einbeziehung und Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen von Wettin.

*Das Gebiet der Altstadt Wettin entspricht dem durch das Landesamt für Denkmalschutz ausgewiesenen Denkmalsbereich Altstadt Wettin. Über das hier definierte Gebiet hinaus wird der Verein sein Augenmerk auch auf weitere Einzeldenkmale im Bereich der Ortschaft Stadt Wettin lenken.*

Erhalten werden soll der besondere Charakter der historischen Altstadt. Der ca. 120 Häuser umfassende Gebäudebestand stammt ganz überwiegend aus dem 16 bis 18. Jahrhundert. Die noch geschlossene Bebauung, ihre schmalen Straßen und Gassen sowie die Lage am Nordhang des Burgbergs bilden ein pittoreskes Ensemble, das bislang nur durch wenige Abrissgrundstücke oder Neubauten gestört wird.

Eigentümer, Einwohner und öffentliche Hand sollen für die Besonderheiten der Altstadt sensibilisiert werden und ein Bewusstsein für den Wert und die Eigenheiten (Alter, Bauweise und Struktur) der Altstadt entwickeln. Der Verein wird insbesondere auf politische und administrative Verantwortungsträger einwirken und künftige Projekte konstruktiv und kritisch begleiten. Der Verein wird die Stadt bei den in ihrem eigenen Leitbild formulierten Zielen bzgl. Stadtentwicklung und Stadtplanung unterstützen.

Darüber hinaus wird der Verein weitere Konzepte zur Belebung der Altstadt erarbeiten. Zu denken sei an die Einrichtung von Wächterhäusern, die Nutzung von leerstehenden Läden oder die Gestaltung von Abrissgrundstücken. Zudem wird er kulturelle, soziale und touristische Veranstaltungen und Projekte in der Altstadt bzw. mit Bezug zur Altstadt Wettins planen, initiieren oder unterstützen. Hierbei kooperiert er eng mit anderen Vereinen, Organisationen und Initiativen, die sich im Bereich der Altstadt betätigen (z. B. Kulturverein Wettin, Förderverein Nikolaikirche, Stadtinformation Wettin).



*Altstadt*

*Sensibilisieren und Mitwirken*

*Belebung der Altstadt*

### 3. Aufbruch statt Abbruch – die Brauhausgasse 4/5

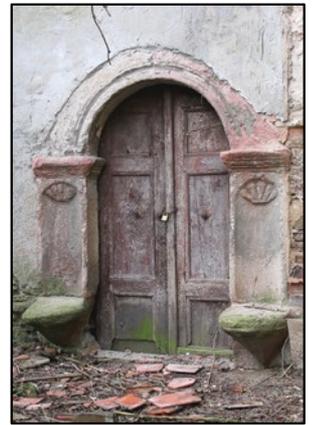
Der Erhalt des gefährdeten Einzeldenkmals Brauhausgasse 4/5, ist momentan das vorrangigste Projekt des Vereins. Der Verein setzt sich zum Ziel, dieses Kleinod zu sichern, zu restaurieren und schließlich zu nutzen.

Die ältesten Teile des Hauses wurden im 16. Jahrhundert errichtet. Im 17. Jahrhundert befand sich u.a. eine Apotheke in dem Gebäude. Nicht zuletzt deshalb gehört es aus denkmalpflegerischer Sicht zu den bedeutsamsten Wohnhausbauten Wettins. Seine überlokale Bedeutung zeigt sich in der Aufnahme in die Liste bedrohter Baudenkmale durch den Verein „Freunde der Bau- und Kunstdenkmale Sachsen-Anhalt e.V.“

*Hervorzuheben sind die gotisch/spätmittelalterlichen gewölbten Räume im Untergeschoss sowie die barocke Stuckdecke in Nr. 5 und das hofseitige Renaissance-Sitznischenportal, die Straßenfront mit datiertem Türsturz inkl. Initialen, vermutlich sekundär verbautem Schmuckfachwerk des 16. Jh. sowie die für einen Ackerbürgerhof typische Tordurchfahrt in Nr. 4.*



Das Denkmal befindet sich trotz erster und fortlaufender Sicherungsmaßnahmen immer noch in einem besorgniserregenden Zustand. Schäden sind insbesondere im Dachbereich und an den Decken im Obergeschoss auszumachen. Die Situation ist leider immer noch so schlecht, dass das Gebäude straßenseitig durch einen Zaun gesichert wird und das Nachbargrundstück nur eingeschränkt dauerhaft nutzbar ist.

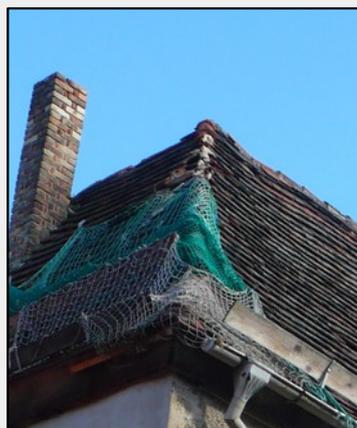


**Zustand**

Die hofseitigen Wirtschaftsgebäude (hinter Nr. 5) und die als Wohnhaus genutzte ehemalige Scheune im Hof befinden sich nach ersten Dachreparaturen in vergleichsweise gutem Zustand.



*Dokumentation  
sichtbare Bauschäden  
(Stand 2018)*



Ein weiteres Problem ist der Erhaltungszustand der Stadtmauer. Diese begrenzt das Grundstück nach Nordwesten auf einer Länge von ca. 50 Metern und ist in einem Teilbereich vor einigen Jahren eingefallen.

*Stadtmauer*

Voraussetzung für den Erhalt des Denkmals war der Erwerb, der nach jahrelangen Bemühungen im Frühherbst 2021 gelungen ist. Wie geplant konnte das Grundstück lastenfrei vom Voreigentümer zum Wert von 1,- € erworben werden. Wir danken hier allen Beteiligten, die uns hierbei in außergewöhnlich großzügiger Weise unterstützt haben.

*Erwerb*

#### **4. Haus, Hof und Garten - die künftige Nutzung**

Ganz im Sinne unseres Zieles, die Altstadt von Wettin zu erhalten und zu beleben, soll der größte Teil des Grundstückes Brauhausgasse 4/5 einer weitgehend öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Zur Förderung des bürgerschaftlichen Engagements wollen wir auch anderen Vereinen und Initiativen Raum bieten.

Zudem sollen kulturelle und wissenschaftliche Veranstaltungen, gesellige Aktionen oder politische Diskussionen stattfinden. Diese werden durch den Verein selbst initiiert und durchgeführt, können aber auch in Kooperation oder unter der Regie anderer Institutionen stehen. Eine Nutzung der Veranstaltungsräume für private Zwecke wird möglich sein, jedoch nur unter bestimmten noch zu erarbeitenden Bedingungen.

Das ehemalige Wirtschaftsgebäude im Hof und der Garten sind dem Projekt „Garten, Küche, Brauerei“ vorbehalten. Im Garten sollen besonders alte Nutzpflanzensorten angebaut werden, womit auch ein Beitrag zur Biodiversität geleistet werden soll. An die Nutzung des Hauses als Apotheke anknüpfend, werden wir ein Teil des Garten für den Anbau von Heilpflanzen nutzen. Mit diesem Projekt wollen wir uns gezielt auch an Nichtvereinsmitglieder wenden.

Ebenso verhält es sich mit dem Küchenprojekt. Insbesondere Kinder und Jugendliche sollen hier mit den Techniken des Kochens, Einlegens, Einweckens und Backens vertraut gemacht werden. Gezielt wollen wir ältere Mitbürger in das Projekt einbinden und sie einladen, ihre Erfahrungen weiterzugeben. Es handelt sich somit um ein Generationen-übergreifendes Projekt der örtlichen Heimat- und Traditionspflege, das zugleich ein Beitrag zur gesunden und nachhaltigen Ernährung liefert. Eine enge Kooperation mit den Schulen im Stadtgebiet wird angestrebt.

In Wettin wurde bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts Bier gebraut. Diese lokale Tradition wollen beleben. Zunächst wollen wir mit einer einfachen und kleinen Experimentierbrauerei beginnen. Für dieses Projekt besteht bereits jetzt Interesse außerhalb des Vereins.

##### **konkrete Nutzung der Gebäude**

**Nr. 4 (EG - Flur und großer Wohnraum):** Einrichtung als Konferenzraum, der für Konzerte, als Galerie sowie für Tagungen oder Versammlungen genutzt werden kann.

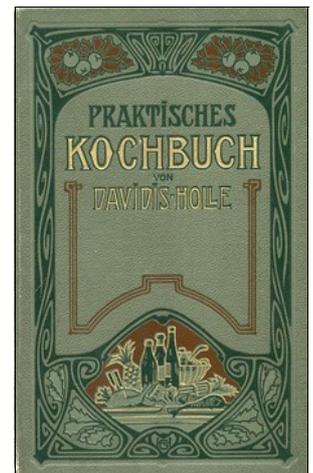
**Nr. 5 (EG – Ladengeschäft):** Umgestaltung des ehemaligen Laden-

##### *öffentliche Nutzung*



##### *Veranstaltungen*

##### *„Garten, Küche, Brauerei“*



##### *Konferenz- und Versammlungsraum*

##### *Vereins-Café*

geschäfts zu einem Vereins-Café. Ein regelmäßiger Gaststättenbetrieb ist nicht vorgesehen. Es sollen vielfältige öffentliche und kulturelle Veranstaltungen (Clubkonzerte, gesellige Abende, Seniorentreff) abgehalten bzw. die Nutzung durch örtliche Initiativen oder Privatpersonen ermöglicht werden (ggf. unter bestimmten Konditionen).

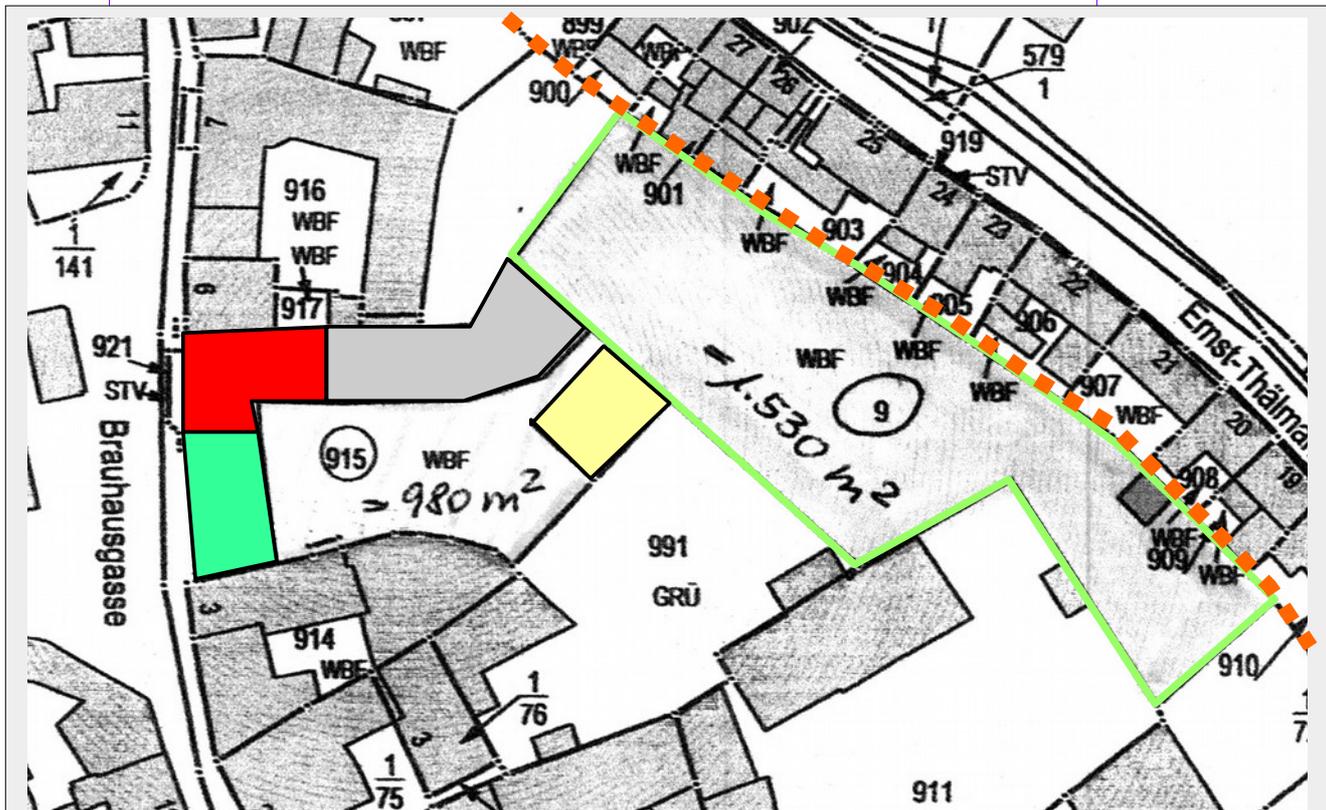
- **Nr. 4/5 (OG):** Überlassung als Büro- und Versammlungsräume an lokale oder zumindest lokal bezogene Vereine und Initiativen. Selbstverständlich wird auch der Altstadtverein hier seinen Sitz nehmen. Zudem ist die Einrichtung einer Forschungsstelle zur Baugeschichte der Altstadt nebst Praktikumsstelle für Kunsthistoriker mit dem Schwerpunkt Denkmalpflege oder verwandten Bereichen angedacht. Eine Kooperation mit anderen Institutionen wird angestrebt.

- **Stall- und Wirtschaftsgebäude:** Einrichtung eines Küchentrakts und einer Brauerei. Außerdem wird sich hier der zentrale Sanitärtrakt befinden.

*Büro- und kleine Versammlungsräume*

*Küche und Brauerei*

Lageplan Brauhausgasse 4/5 mit Gartengrundstück:



**Flurst. 915/ GB Bl. 31**

**Flurst. 9/ GB Bl. 765**

 Vorderhaus, Nr. 5

 Garten

 Vorderhaus, Nr. 4

 Stadtmauer

 ehem. Stall-/Wirtschaftsgeb.

 Wohnhaus Hof

**Das Wohnhaus im Hof:** Nutzung als Wohnraum. Die Auswahl des Nutzers und die Höhe der Nutzungsgebühr müssen mit den Zielen, Ansprüchen und der Satzung des Vereins konform gehen. Die Art der Überlassung ist wesentlich vom Zustand des Gebäudes abhängig. Denkbar sind beispielsweise eine günstige und vielleicht befristete Vergabe an einen Künstler/Kunststudenten oder eine längerfristige Überlassung zu günstigen Konditionen unter der Bedingung, das Haus in Eigenleistung herzurichten.

### **Hof und Garten**

**Hof:** Auf dem Hof soll ein freistehender Backofen errichtet werden, der Teil des Projektes „Küche, Garten, Brauerei“ ist. Außerdem werden auf dem Hof regelmäßig Veranstaltungen wie z. B. Hofkonzerte, Kino oder einzelne kleinere Verkaufsmärkte mit regionalen Angeboten (u. a. Viktualien, Künstler- und Handwerkermarkt) angeboten.

**Garten:** Nutzung als altstädtischer Bürgergarten mit Küchengemüse, Kräutern, Gewürzen, Obstbäumen und Hopfen unter ökologischem Anbau als Teil des Küchen- bzw. Brauprojektes. Vornehmlich soll hier auf alte und heimische Sorten zurückgegriffen werden.

## **5. Finanzierung: Rettung und Erhalt der Brauhausgasse 4/5**

### **a) Eigenmittel**

Mitgliedsbeiträge stellen als regelmäßige Einnahmen die Grundlage der Vereinsfinanzierung dar. Für Interessierte, die sich nicht aktiv im Verein engagieren können oder wollen, besteht die Möglichkeit einer Fördermitgliedschaft zu einem erhöhten Beitrag von 60,- € im Jahr. Die aktiven Mitglieder des Vereins werden, soweit sie hierzu in der Lage sind, Arbeiten in Eigenleistung vollbringen.

Ein künftig noch auszuweitender Anteil der Eigenmittel setzt sich aus allgemeinen Spenden zusammen, die bei Veranstaltungen (Altstadtspaziergang, Tag des offenen Denkmals etc.) oder durch allgemeine Akquise einkommen.

### **wirtschaftliche Einnahmen**

Der Verein wird so bald wie möglich verschiedene eigene Veranstaltungen organisieren. Die Einnahmen sollen durch Eintrittsgelder und/oder Gastronomie erzielt werden. Wie bereits erwähnt, sind geplant:

- Hofkonzerte, Konzerte im Café oder im Veranstaltungsraum,
- Hoffest,

### **Wohnraum**

### **Freiluftveranstaltungen**

### **Bürgergarten**



### **Eigenmittel**

### **wirtschaftliche Einnahmen**

- regionaler Erzeugermarkt/Kunst- und Handwerkermarkt,
- Hofkino.

Weitere wirtschaftliche Einnahmen sollen künftig durch Nutzungsgebühren eingenommen werden. Dies betrifft vornehmlich die Überlassung der Veranstaltungsräume sowie des Cafés an Vereine, Institutionen und private Nutzer. Die Gestaltung der Nutzungsgebühren wird sich hierbei ggf. an der Gebührensatzung der Stadt Wettin-Löbejün orientieren.

Vereine und Initiativen sollen ggf. an den Nebenkosten für die Benutzung der Büroräume beteiligt werden. Die Nutzer des im Hof liegenden Wohnhauses zahlen neben den Betriebskosten für ihr Wohnhaus ein ermäßigtes und dem Zustand des Gebäudes angemessenen Nutzungsentgelt.

#### **b) zweckgebundene Spenden und Fördermittel**

Der Großteil der Baukosten wird durch zweckgebundene Spenden bzw. zu beantragende Fördermittel finanziert.

*zweckgebundene Spenden  
und Fördermittel*

### **6. Maßnahmeplan denkmalgeschütztes Vorderhaus und Wirtschaftsgebäude**

<b>Maßnahme</b>	<b>angestrebter Zeitrahmen</b>
Notsicherung Dach	seit 2019 bis dato
Deckenbalken, Dachstuhl, Dachdeckung	2022/23
Ausbau Infrastruktur	2022-24
Sicherung und Aufbau Stadtmauer	2022-24
Ausbau Küchen-Sanitärbereich	2023-24
Anlage Küchengarten	ab 2023
Einrichtung Ausbau Untergeschoss	2024-25
Ausbau, Einrichtung Obergeschoss	2025-2026

Wettin im Oktober 2021