



WOLFRAM BACKES

Architektur und Denkmalpflege

Oppenhoffallee 97·52066Aachen

✉ :mail @ achtsames-bauen.de

☎ / 📠 : 0241 / 40 20 23

📞 : 0177 / 8 40 81 94

Bestandserfassung und Erstellung von Maßnahmenkatalogen zur Instandsetzung der Saalecker Werkstätten



Auftraggeber:

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

Dr. Ulrike Wendland, Landeskonservatorin

Richard-Wagner-Straße 9

06114 Halle (Saale)

Staatskanzlei und Ministerium für Kultur des Landes Sachsen Anhalt

Hegelstraße 40 bis 42

39104 Magdeburg

Ausführungszeit

Oktober – November 2018



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
2. Geschichtlicher Überblick	6
3. Baugeschichtliche Übersicht	8
4. Bestandserfassung und Maßnahmenkatalog (Gebäude)	15
5. Kostenermittlung (Gebäude)	41
6. Bestandserfassung und Maßnahmenkatalog (Gartenanlagen) Freie Gartenarchitekten Pätzig, Dresden	44
7. Geologische Stellungnahme Dr. Henniger, Geschäftsführer Geo Naturpark Saale-Unstrut, Nebra.....	62
8. Planunterlagen	63
9. Zusammenfassung	64
10. Quellenverzeichnis	65
11. Anhang Ausarbeitung „Saalecker Werkstätten – Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung“	66



1. Einleitung

Anlässlich dem Verkauf des unter Denkmalschutz stehenden, zurzeit jedoch größtenteils ungenutzten Ensemble der Saalecker Werkstätten war es Aufgabe, alle zum aktuellen Zeitpunkt für eine Instandsetzung der Anlage notwendigen Maßnahmen zu benennen sowie die damit verbundenen Kosten zu ermitteln. Zu dem Ensemble gehört außer den zahlreichen Gebäuden vor allem auch die bauzeitliche Gartenanlage.

Nach einer genauen Erfassung des Ist-Zustandes, wurden nach intensiver Begehung und Beurteilung auf die einzelnen Gebäude- und Gartenanlagenteile abgestimmte Maßnahmenkonzepte erstellt und im Nachgang die für deren Umsetzung notwendigen Kosten ermittelt.

Diese dienen nicht nur als Grundlage für eine Sicherung, sondern vor allem, um eine Instandsetzung des gesamten Ensemble inklusive seiner Gärten im denkmalpflegerischen Sinne zu ermöglichen.

In Absprache mit der *Staatskanzlei und dem Ministerium für Kultur des Landes Sachsen Anhalt* sowie dem *Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Halle* wurde der ursprüngliche, nur die Gebäude betreffende Auftrag um die Erfassung der Gartenanlagen erweitert, und sind ergänzend weitere Fachunternehmen angefragt bzw. hinzugezogen worden.

So wurden zusätzlich die Freien Gartenarchitekten *Pätzig aus Dresden* beauftragt, um den Zustand der Gartenanlagen aus fachlicher Sicht einzuordnen sowie Instandsetzungsmaßnahmen zu benennen und zu beziffern.

Zur Klärung der Standsicherheit, vor allem für die Bereiche entlang des Abhangs zur Saale, war der Geologe *Dr. Henniger, Geschäftsführer des Geo Nationalpark Saale-Unstrut* mit Sitz in *Nebra* bereit diesbezüglich eine Stellungnahme abzugeben.

Sowohl die Ausarbeitung über die Gartenanlagen, als auch die geologische Stellungnahme sind diesem Gutachten in eigenen Unterpunkten beigefügt.

Als Ziel-Nutzungsart wurde für die Gebäude zunächst eine Nutzung zu Wohnzwecken definiert, sofern bauzeitlich nicht eine andere Nutzung bekannt ist. Wohnzwecke, da anderweitige Nutzungsformen neben den dafür notwendigen massiveren Eingriffen in die Bausubstanz auch höhere, aufwendigere und meist auch kostenintensivere Maßnahmen z.B. in den Bereichen Brandschutz oder/und Haustechnische Anlagen bedeuten würden. Somit wäre eine Kostenermittlung höher ausgefallen, als es für eine für eine reine Instandsetzung zur Sicherung des Ensembles notwendig wäre.

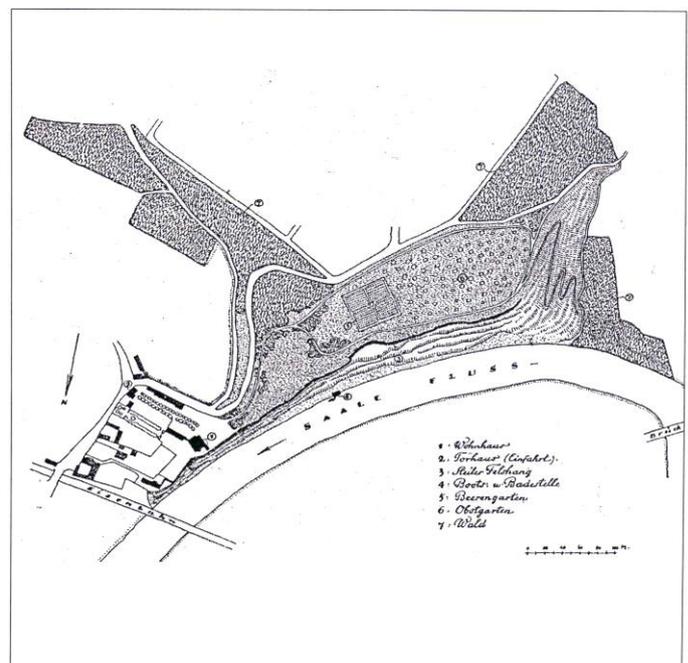


Abb. 1 Übersicht der Gesamtanlage Saalecker Werkstätten
Quelle: Paul Schultze-Naumburg „Saaleck – Bilder von meinem Hause und Garten in der Thüringer Landschaft“, 1927



Alle in den Instandsetzungskonzepten vorgeschlagenen Maßnahmen sowie vor allem die Bezeichnung „bauzeitlich“ leiten sich vom Zustand der Anlage im Jahre 1927 ab. Dieser wurde vom Erbauer Paul Schultze-Naumburg in Publikationen ausführlich beschrieben sowie in Photographien dargestellt und ist somit für ein Instandsetzungsziel im denkmalpflegerischen Sinne der am besten dokumentierte.

Da es während der Begehungsphasen Vorort einige Probleme bzgl. Zugänglichkeit sowie zu den Gebäuden eine klare Untersagung aller eventuell Oberflächen beschädigenden Untersuchungen gab, konnten weder vorhandene Risse oder Auflagerpunkte von Decken und korrodierender Stahlträger genauer untersucht, noch Bodenaufbauten, bei denen der Verdacht aufkam, daß diese nicht mehr tragfähig sind, intensiver betrachtet werden. Bei der Wahl und der kostenmäßigen Bezifferung von Maßnahmen in diesen Bereichen wurden vergleichbare Problematiken an anderen Objekten herangezogen.

Es erfolgte diesbezüglich insgesamt also nur eine oberflächliche Erfassung, so daß Aussagen zur Entstehung bzw. zur Ursache entdeckter Schäden nicht verbindlich getroffen werden konnten.

Weiterhin sind ggf. weitere Schäden, die ohne eine Bauteilöffnung nicht erkennbar sind, nicht auszuschließen. Entsprechend zuzuordnende Kosten sind in der beigefügten Kostenermittlung nicht erfasst.

Im Vorfeld dieser Ausarbeitung sind bereits einige länger zurückliegende Arbeiten erstellt worden. So gibt es neben der „Dokumentation zur restauratorischen Farbuntersuchung der Innenräume des Haupthauses (2002)“ und der „Dokumentation zur restauratorischen Untersuchung und Befunderhebung des Architektenhauses (1998)“, wo allerdings nur 3 Räumen im Obergeschoß untersucht wurden, auch ein denkmalpflegerisches Rahmenkonzept für die Gartenanlagen, welches im Rahmen des Projektes „Gartenträume – historische Parks in Sachsen-Anhalt (2003)“ entstanden ist.

Weiterhin wurde im Jahr 2003 von Mitarbeitern des Lehrstuhls für Bauaufnahme und Baudenkmalpflege der Bauhaus-Universität Weimar unter Prof. Dr. phil. Habil. Dr.-Ing. Hermann Wirth eine Arbeit mit dem Titel „Saalecker Werkstätten – Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung“ erstellt, die sich neben einer Zustandsbeschreibung des Gesamtensembles, also Gärten und Gebäude, im Jahr 2003, auch intensive mit historiologische und axiologische Analysen und Beschreibungen beschäftigte. Da im Rahmen der aktuellen Bestandserfassung keine neuen intensiven Untersuchungen im Sinne der Bauforschung durchgeführt werden konnten, diente diese als Grundlage und wurden mit aktuellen Ergänzungen fortgeführt. Die vollständige Arbeit aus 2003 ist als informelle Ergänzung angehängt worden.

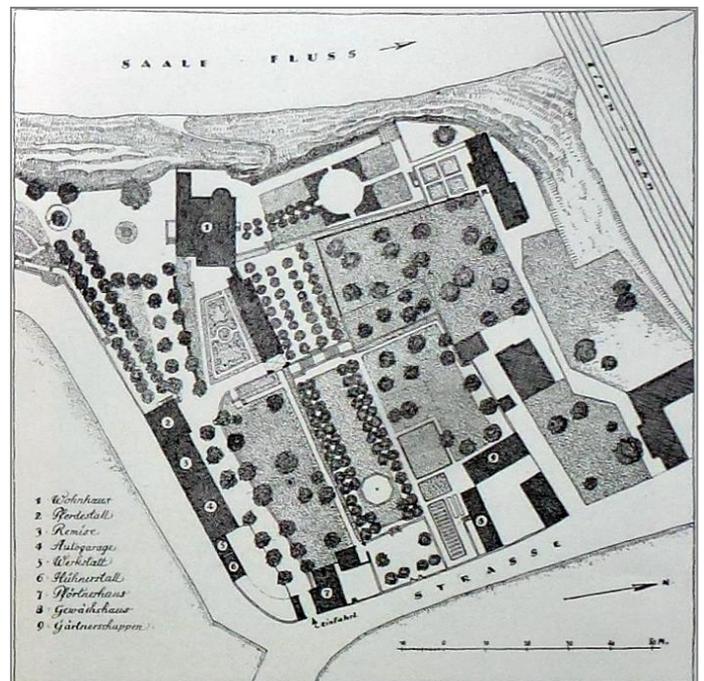
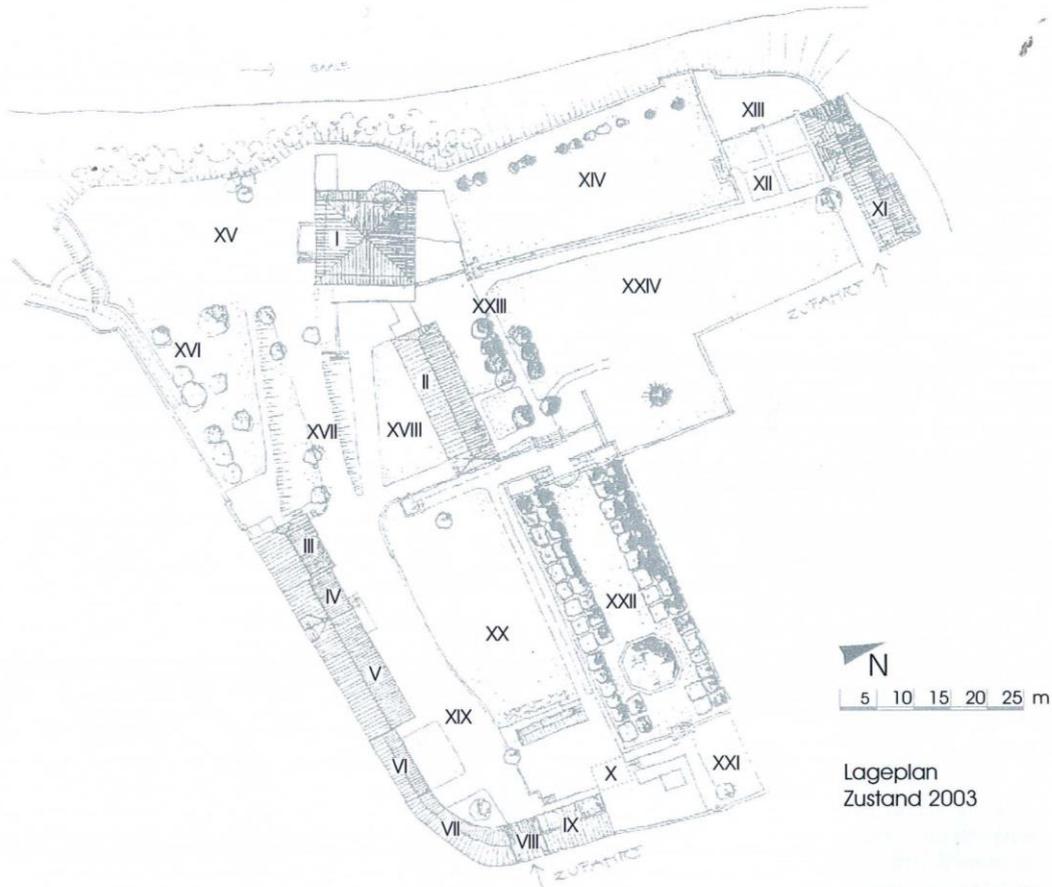


Abb. 2 Übersicht der zentralen Gebäude und Gärten
Quelle: Paul Schultze-Naumburg „Saaleck – Bilder von meinem Hause und Garten in der Thüringer Landschaft“, 1927



Lageplan
Zustand 2003

- I Haupthaus
- II Haupthausanbau
- III Ehemaliger Pferdestall
- IV Ehemalige Remise
- V Ehemalige Garage
- VI Ehemalige Werkstatt
- VII Ehemaliger Hühnerstall
- VIII Torhaus
- IX Torhausanbau
- X Ehemalige Loggia
- XI Architektenhaus
- XII Nutzgarten
- XIII Sonnenterrasse
- XIV Westterrasse
- XV Vorfahrt
- XVI Platanenallee
- XVII Kastanienallee
- XVIII Blumengarten
- XIX Obstbaumallee
- XX Rasengarten
- XXI Lindenterrasse
- XXII Untere Terrasse
- XXIII Obere Terrasse
- XXIV Streuobstwiese

Abb. 3 Übersicht der Saalecker Werkstätten

Quelle: „Saalecker Werkstätten – Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung“, 2003



2. Geschichtlicher Überblick



Abb. 4 Paul Schultze Naumburg

Paul Schultze - Naumburg (1868 - 1949)

Paul Schultze - Naumburg wurde am 10.06.1869 in Naumburg - Almrich geboren und war von 1887 bis 1893 Schüler an der Kunstakademie in Karlsruhe. Danach arbeitet er zunächst als Maler, Fotograf und Kunstschriftsteller und gründete 1901 die "Schulwerkstätten Saaleck" in Bad Kösen - Saaleck.

Sein bekanntester Bau ist Schloss Cecilienhof in Potsdam, welches er zwischen 1913 und 1917 für das Kronprinzenpaar bauen ließ.

Die Weimarer Republik als Anhänger der alten patriarchalischen Ordnung ablehnend, schloss er sich 1929 dem nationalsozialistischen "Kampfbund für Deutsche Kultur" an. Ein Jahr zuvor hatte er sein Buch "Kunst und Rasse"

veröffentlicht, in welchem er eine Wechselwirkung zwischen "rassischem Zerfall" in der Gesellschaft und in der Kunst aufzuzeigen versuchte. Er verglich Selbstportraits alter Maler mit ihren Bildern und schloss dadurch auf deren "Rasse", um so die Entartung der Kunst aus der Entartung des Menschen herzuleiten.

Am 01.04.1930 ernannte der neue nationalsozialistische Innenminister Thüringens, Wilhelm Frick, Paul Schultze-Naumburg im Alter von 60 Jahren zum Leiter der Weimarer Hochschule. In dieser Funktion entließ er nicht nur zahlreiche Lehrkräfte und vertrieb dadurch einen Großteil der Schülerschaft, er erwirkte auch Verbote gegen Bücher und Theateraufführungen und ließ moderne Kunstwerke aus der Hochschule entfernen.

Wegen seines "Vandalismus gegen die Moderne" schloss man ihn 1930 aus dem Künstlerbund aus.

Nach einem Zerwürfnis mit Hitler wegen des Umbaus des Nürnberger Opernhauses galt Schultze-Naumburg im Dritten Reich ab sofort als "persona non grata". Er saß zwar seit 1932 für die NSDAP als Sachverständiger für Baukunst und Bildende Kunst im Reichstag, bekam aber von 1935 an keine größeren Aufträge mehr.

Am 19.05.1949 starb er in Jena an einem Krebsleiden.

Veröffentlichungen

Zwischen 1892 und 1944 veröffentlichte Paul Schultze-Naumburg neben den nachfolgend aufgelisteten Büchern, noch etwa 220 Aufsätze, die in Zeitschriften, Broschüren, Vorträgen und anderen Büchern erschienen.

- *Der Studiengang des modernen Malers*, Leipzig 1896
- *Die Technik der Malerei*, Leipzig 1898, zweite Auflage mit Gustav Wustmann, Leipzig 1920
- *Häusliche Kunstpflege*, Leipzig 1899
- *Das Studium und die Ziele der Malerei*, Leipzig 1900
vermehrte Auflage von *Der Studiengang des modernen Malers*
- *Kunst und Kunstpflege*, Leipzig 1901
- *Die Kultur des weiblichen Körpers als Grundlage der Frauenkleidung*, Leipzig 1901



- *Die Kulturarbeiten*, 9 Bände und 1 Ergänzungsband, München 1901–1917
 - Band 1: *Hausbau*, 1901
 - Band 2: *Gärten*, 1902
 - Band 3: *Dörfer und Kolonien*, 1904
 - Band 4: *Städtebau*, 1906
 - Band 5: *Das Kleinbürgerhaus*, 1907
 - Band 6: *Das Schloß*, 1910
 - Band 7–9: *Die Gestaltung der Landschaft durch den Menschen*
 - I. Teil (Band 7):
 - I. *Wege und Strassen*
 - II. *Die Pflanzenwelt und ihre Bedeutung im Landschaftsbilde*, 1916.
 - II. Teil (Band 8):
 - III *Der geologische Aufbau der Landschaft und die Nutzbarmachung der Mineralien*
 - IV. *Wasserwirtschaft*, 1916
 - III. Teil (Band 9):
 - V. *Industrie*
 - VI. *Siedlungen*, 1917
- *Die Entstellung unseres Landes*, München 1908
- *Naumburg a. S. und Bad Kösen*, 1921
- *Die Einrichtung des Wohnhauses*, 1922, Vorabdruck des 2. Bandes *Der Bau des Wohnhauses*
- *Der Bau des Wohnhauses*, 2 Bände, München 1917 und 1924
- *Vom Verstehen und Genießen der Landschaft*, Rudolstadt 1924
- *Das Bürgerliche Haus*, Frankfurt am Main 1926
- *Saaleck. Bilder von meinem Haus und Garten in der Thüringer Landschaft*, Berlin 1927
- *Das ABC des Bauens*, Stuttgart 1927
- *Flaches oder geneigtes Dach?*, Berlin 1927
- *Kunst und Rasse*, München 1928, 4. Auflage 1942
- *Das Gesicht des deutschen Hauses*, 1929
- *Kampf um die Kunst*, Eher, München 1932 (Nationalsozialistische Bibliothek Heft 36)
- *Die Kunst der Deutschen. Ihr Wesen und ihre Werke*, Stuttgart, Berlin 1934
- *Nordische Schönheit. Ihr Wunschbild im Leben und in der Kunst*, München 1937
- *Heroisches Italien*, München 1938
- *Das Glück der Landschaft. Von ihrem Verstehen und Genießen*, Berlin 1942



3. Baugeschichtliche Übersicht

Nach 1900 Kauf des Grundstücks

1902 begann der schrittweise Ausbau des Anwesens mit Wohnhaus, Werkstätten, Architektenhaus und Wirtschaftsgebäuden. Die Gestaltung der Gartenterrasse erfolgte im Nachgang.

1903 am 16.03. Einzug in das neue Haus

„Im Jahre 1902 fing ich mit dem Bau in Saaleck an und konnte die Arbeiten bis zum Jahre 1914 fortsetzen, bis der Krieg sie unterbrach. Um alles auf einmal fix und fertig hinzustellen, dazu fehlten mir nicht allein die Mittel, sondern es machte mir auch Freude, jedes Jahr ein neues Stück zu erobern und es nach seinen Zwecken zu gestalten. In den Jahren 1914 und 1915 konnten noch einige Arbeiten bis zu Ende geführt werden, dann blieben alle Entwürfe liegen, um erst nach einiger Zeit der Inflation wieder in Angriff genommen zu werden.“

(Paul Schultze - Naumburg: "Saaleck", Bücher der Gartenschönheit, Band 9, Berlin 1927, S 10).

1923 – 24 östlicher Anbau des Kaminzimmers mit Wirtschaftstrakt

1930 Ernennung Schultze-Naumburgs zum Direktor der Weimarer Kunstschule

1933 Aufgabe der Saalecker Werkstätten und Umzug nach Weimar.

1933 – 40 Nutzung durch Reichsnährstand als Fliegerschule

1940 – 45 Wohlfahrtseinrichtung Berlin, Dt. Gartenbau, Einrichtung einer Schulungsstätte

1945 – 49 Enteignung, Hotelnutzung

1949 – 53 Konsumschule

1958 – 96 Altenheim

1996 – 97 April' 96 - Oktober' 96 *Leerstand*

1997 seit 1.11.97 Nutzung durch Öko - Werkstätten an der Finne e.V.

1998 – 2014 Nutzung des „Architektenhauses“ durch die Stiftung Saalecker Werkstätten

2018 bis auf die Wohnungen im Torhaus bzw. Torhausanbau gilt für alle Gebäuden aktuell *Leerstand*.

(Ausführliche historiologische Beschreibungen siehe Anhang S. 12 - 22)



Lageplan



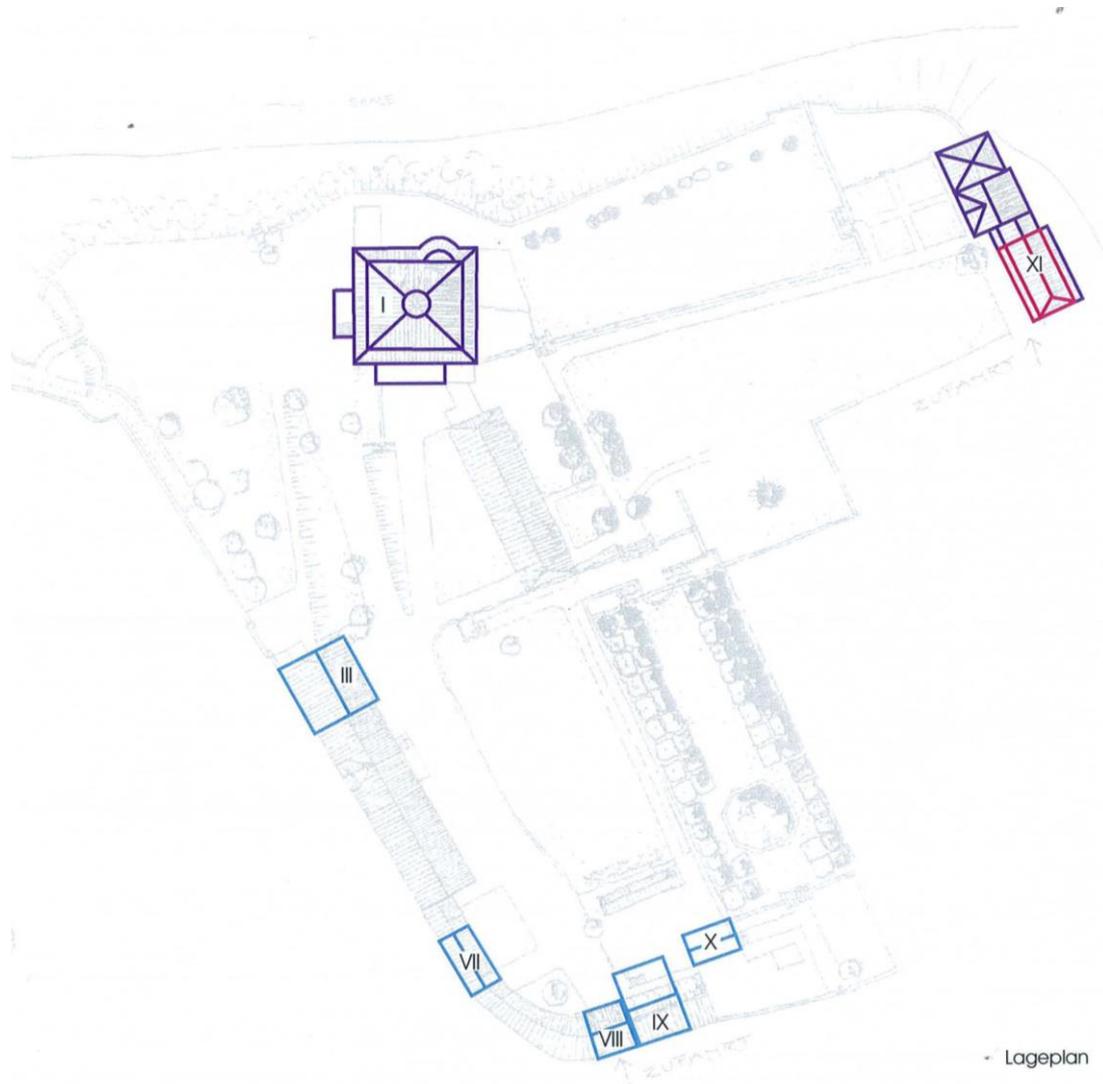
5 | 10 | 15 | 20 | 25 m

- | | | |
|-------|-----------------------|------------------------------|
| | Abbruch | Ehemaliger Pferdestall (III) |
| — | Bestand | Ehemaliger Hühnerstall (VII) |
| — | Neubau | Torhaus (VIII) |
| — | Umbau | Torhausanbau (IX) |
| — | Lageplan Zustand 2003 | Ehemalige Loggia (X) |
| | | Architektenhaus (XI) |

Zustand 1900

Abb. 5 Bauzeitenplan – Zustand 1900

Quelle: „Saalecker Werkstätten – Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung“, 2003



5 | 10 | 15 | 20 | 25 m

..... Abbruch

— Bestand

— Neubau

— Umbau

— Lageplan Zustand 2003

Haupthaus (I)

Ehemaliger Pferdestall (III)

Ehemaliger Hühnerstall (VII)

Torhaus (VIII)

Torhausanbau (IX)

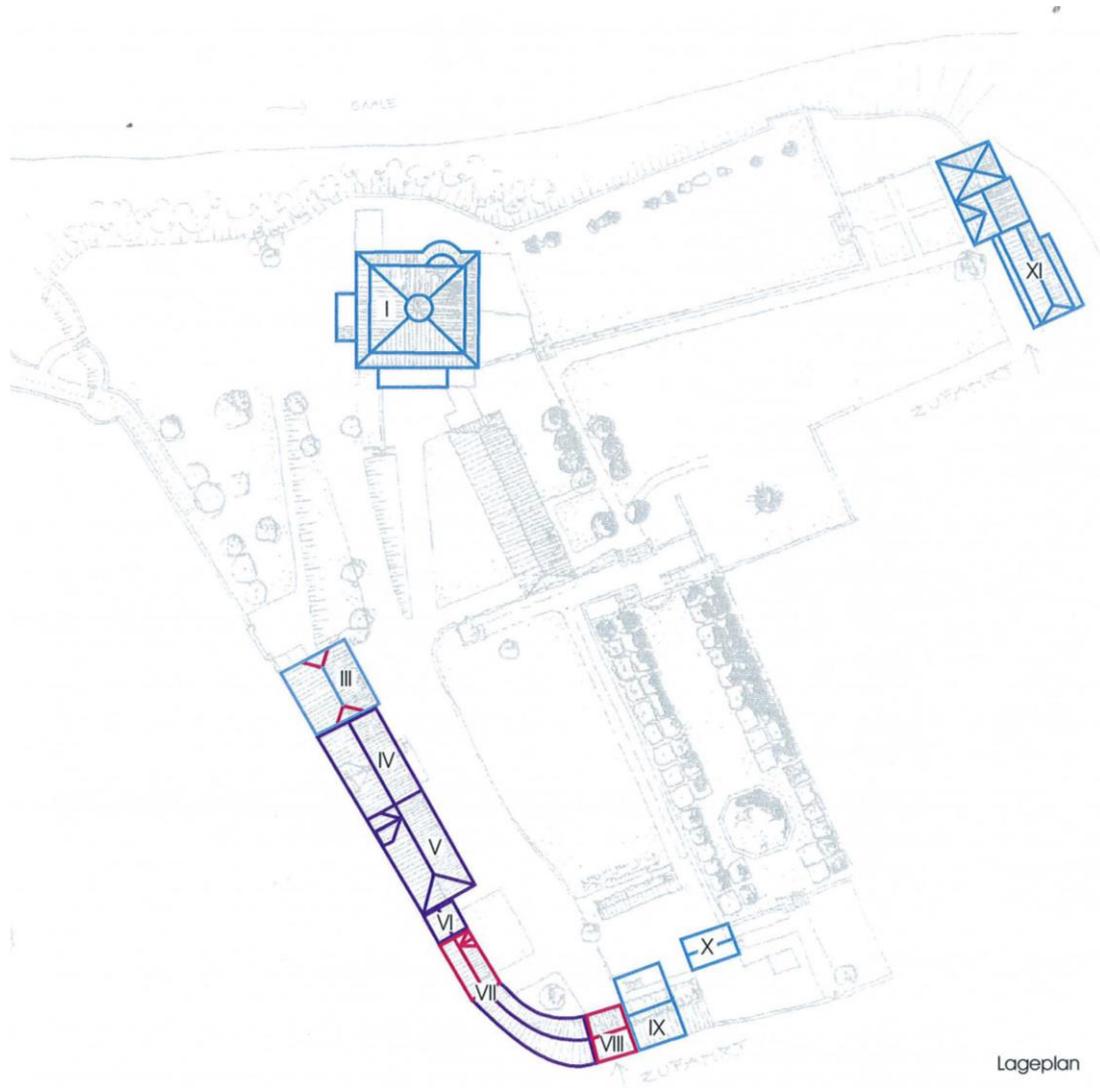
Ehemalige Loggia (X)

Architektenhaus (XI)

Zustand 1905

Abb. 6 Bauzeitenplan – Zustand 1905

Quelle: „Saalecker Werkstätten – Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung“, 2003



Lageplan



5 10 15 20 25 m

..... Abbruch

— Bestand

— Neubau

— Umbau

— Lageplan Zustand 2003

Haupthaus (I)

Ehemaliger Pferdestall (III)

Ehemalige Remise (IV)

Ehemalige Garage (V)

Ehemalige Werkstatt (VI)

Ehemaliger Hühnerstall (VII)

Torhaus (VIII)

Torhausanbau (IX)

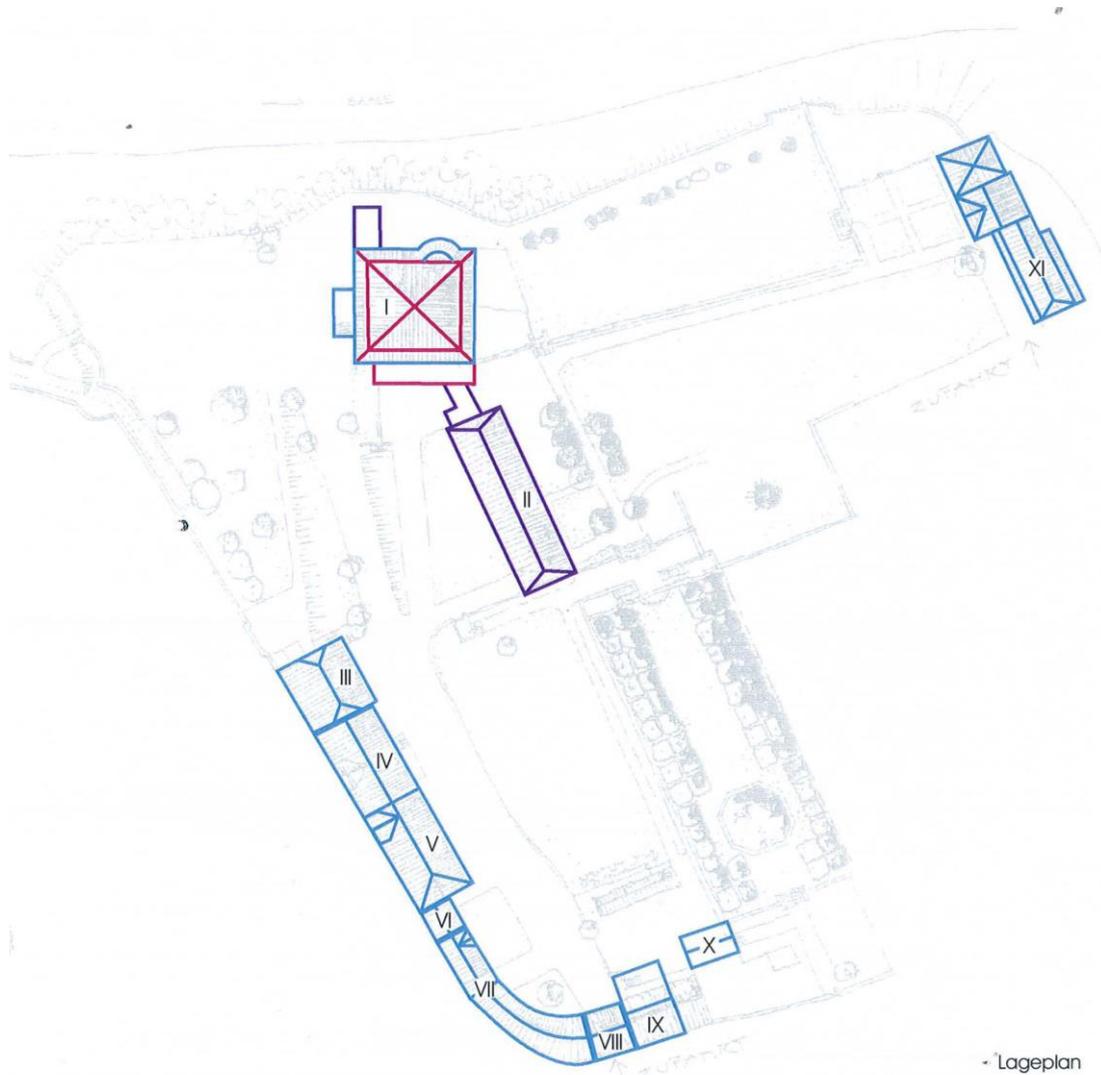
Ehemalige Loggia (X)

Architektenhaus (XI)

Zustand 1918

Abb. 7 Bauzeitenplan – Zustand 1918

Quelle: „Saalecker Werkstätten – Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung“, 2003



· Lageplan



5 | 10 | 15 | 20 | 25 m

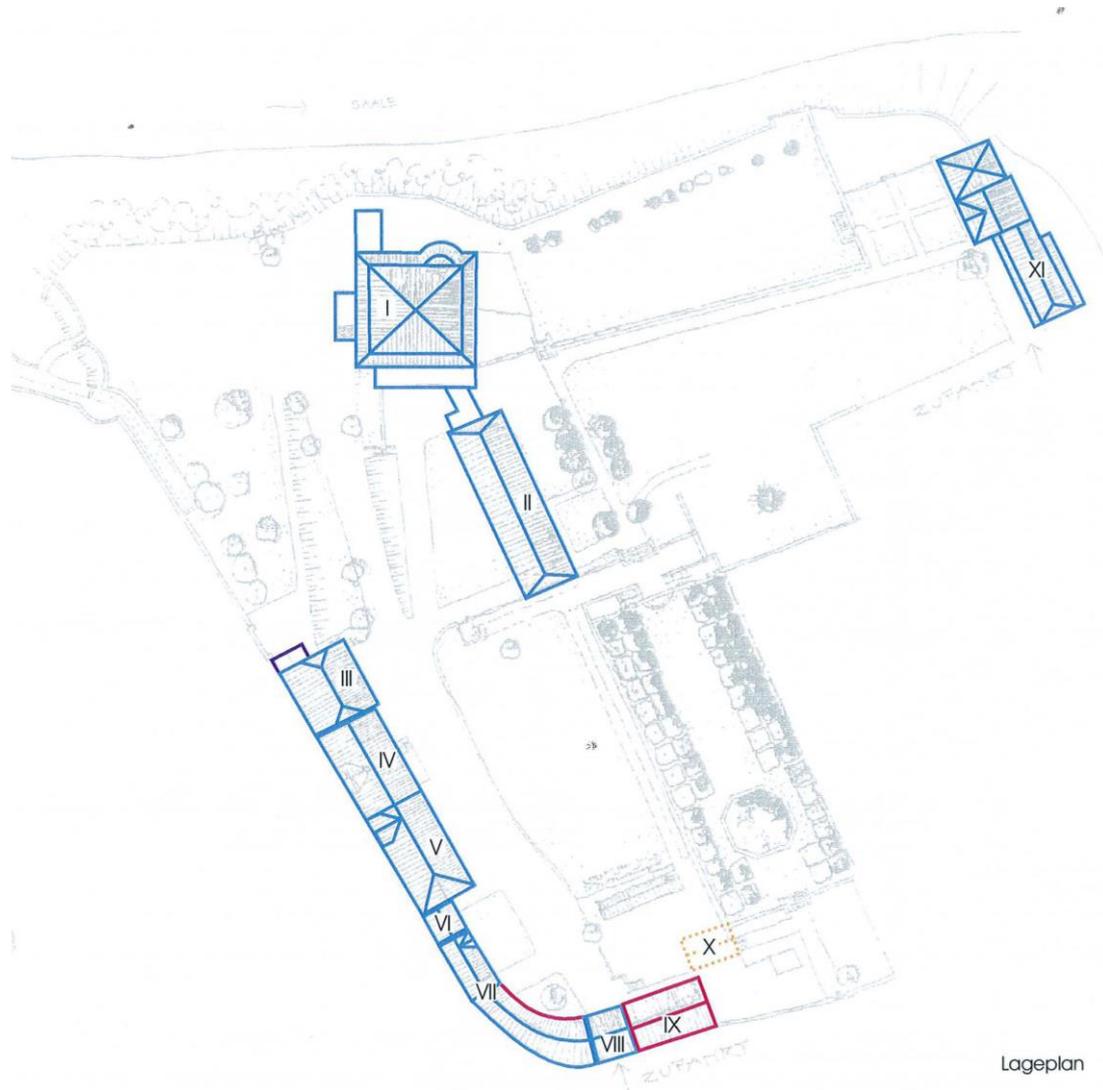
- Abbruch
- Bestand
- Neubau
- Umbau
- Lageplan Zustand 2003

- Haupthaus (I)
- Haupthausanbau (II)
- Ehemaliger Pferdestall (III)
- Ehemalige Remise (IV)
- Ehemalige Garage (V)
- Ehemalige Werkstatt (VI)
- Ehemaliger Hühnerstall (VII)
- Torhaus (VIII)
- Torhausanbau (IX)
- Ehemalige Loggia (X)
- Architektenhaus (XI)

Zustand 1927

Abb. 8 Bauzeitenplan – Zustand 1927

Quelle: „Saalecker Werkstätten – Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung“, 2003



5 | 10 | 15 | 20 | 25 m

..... Abbruch

— Bestand

— Neubau

— Umbau

— Lageplan Zustand 2003

Haupthaus (I)

Haupthausanbau (II)

Ehemaliger Pferdestall (III)

Ehemalige Remise (IV)

Ehemalige Garage (V)

Ehemalige Werkstatt (VI)

Ehemaliger Hühnerstall (VII)

Torhaus (VIII)

Torhausanbau (IX)

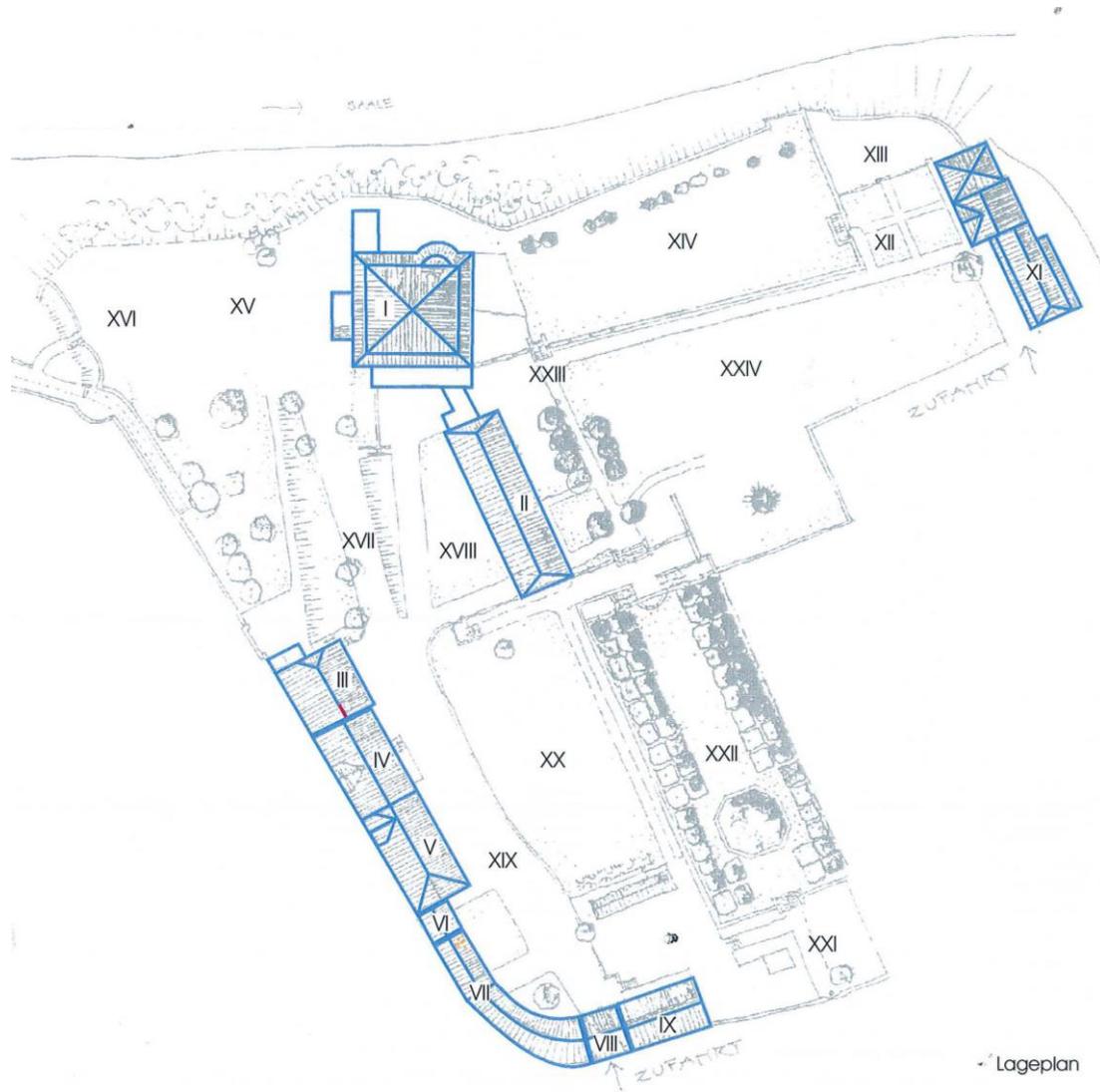
Ehemalige Loggia (X)

Architektenhaus (XI)

Zustand 1956

Abb. 9 Bauzeitenplan – Zustand 1956

Quelle: „Saalecker Werkstätten – Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung“, 2003



5 10 15 20 25 m

..... Abbruch

— Bestand

— Neubau

— Umbau

— Lageplan Zustand 2003

Haupthaus (I)

Haupthausanbau (II)

Ehemaliger Pferdestall (III)

Ehemalige Remise (IV)

Ehemalige Garage (V)

Ehemalige Werkstatt (VI)

Ehemaliger Hühnerstall (VII)

Torhaus (VIII)

Torhausanbau (IX)

Architektenhaus (X)

Nutzgarten (XII)

Sonnenterrasse (XIII)

Westterrasse (XIV)

Vorfahrt (XV)

Platanenallee (XVI)

Kastanienallee (XVII)

Blumengarten (XVIII)

Obstbaumallee (XIX)

Rasengarten (XX)

Lindenterrasse (XXI)

Untere Terrasse (XXII)

Obere Terrasse (XXIII)

Streuobstwiese (XXIV)

Zustand 2003

Abb. 10 Bauzeitenplan – Zustand 2003 / 2018

Quelle: „Saalecker Werkstätten – Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung“, 2003



4. Bestandserfassung und Maßnahmenkatalog (Gebäude)



Abb. 11 Blick durch die Toreinfahrt in Richtung Haupthaus, Links ehem. Remise und Pferdestall, 2018



Bestandserfassung



Abb. 12 Schadensanalyse – aktuelle Schadensanalyse, Stand 2018
ursprüngliche Quelle: „Saalecker Werkstätten – Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung“, 2003

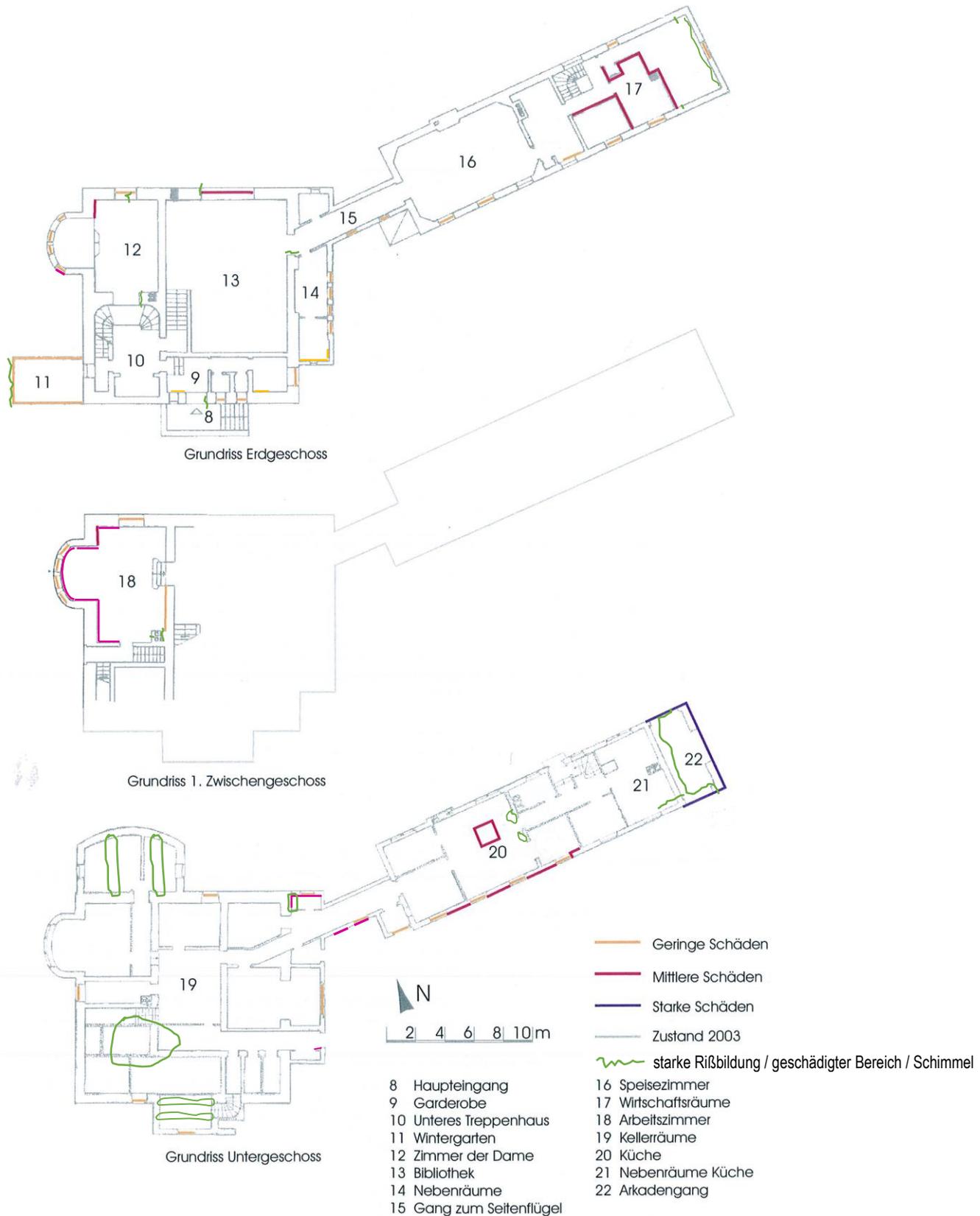


Abb. 13 Schadensanalyse – aktuelle Schadensanalyse Haupthaus (I) und Anbau (II), Stand 2018
ursprüngliche Quelle: „Saalecker Werkstätten – Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung“, 2003



Haupthaus (I)

Außen:

- Vertikal durchgehende Rißbildungen an der Außenfassade (teilweise auch Innen erkennbar !!)
- Rißbildung im neuen Verputz im Bereich der neuzeitlich ergänzten Stützmauern am Wintergarten
- Freiliegende Stürze über einigen Fenstern auf der Süd- und Ostseite
- Abblätternder Putz bzw. durchfeuchtete Bereiche mit Algenbildung im Sockelbereich
- Ästhetischer Mangel durch Aufputz Kabelverlegung an der Außenfassade
- Ästhetischer Mangel durch Umgestaltung der Nord-Terrasse: Begradigung der ehemals runden Form; Fliesenbelag
- Vorhandene, sichtbare Klärgrubenabdeckungen im Bereich der Verbindung zwischen Haupthaus und Anbau im Osten
- Asbestverkleidung an der Fassade des Wintergartens.

Innen:

- Zahlreiche Rißbildung an Außen- und Innenwänden
- Fehlende/entfernte Putzflächen an den Außenwänden in mehreren Räumen
- Sichtbarere Schimmelbildung im OG Raum 3
- generelle Schimmelbelastung (Geruchsprobe)
- Vollständige oder teilweise Entfernung der Tapeten von Wänden und Decken sowie Verlust des Großteils der Farbfassungen
- Bodenbeläge uneinheitlich, im Obergeschoss Linoleum über bauzeitlichen Dielen, außer im Raum 2 und im anschließenden WC.
- Verlegung der Aufputzrohrleitungen für das Heizungssystem
- Nicht mehr funktionsfähiges Heizsystem durch Stilllegung, kein fließendes Wasser; folglich hohe Durchfeuchtung des Gebäudes durch fehlende Beheizung und Belüftung
- Zergliederung der bauzeitlichen Raumstruktur im Ober- und Dachgeschoss aufgrund der Nachnutzung als Altersheim; Einbau leichter Trennwände (nur teilweise bereits wieder entfernt).
- Bauzeitliche Fenster mit starken bis mittleren, altersbedingten Schäden (teilweise herausfallende Scheiben); Entfernung der Innenflügel des Kastenfensters in der Südwand des Raumes 6; Verlust der bauzeitlichen Fenster im Raum 11; Panoramafenster im Raum 13 nach Sturmschaden vollständig zerstört; Fehlendes Fenster im Bereich „neues Bad“ im UG
- Vorhandene Außentüren mit leichten und mittleren, altersbedingten Schäden



Abb. 14 Rißbildung über die gesamte Fassade und fehlende Putzbereiche



Abb. 15 durchgehender Riß entlang der Bodenplatte und der Stützmauern (Bereich Wintergarten)



Abb. 16 Treppenhaus im EG. Durchgehender bis in das ehem. Esszimmer



- Risse über Türzargen
- Offene Deckenkonstruktion im Raum 6 aufgrund nicht fachlich ausgeführter Untersuchungen.
- Stark korrodierte, offenliegende Stahlprofile im UG (Podest Eingangstreppe, Keller unter Terasse)
- Morscher Bodenaufbau inkl. Treppe im UG zum ursprünglichen Sekretariat
- Zahlreiche Wandöffnungen und Bereiche mit entfernten Putzen
- Feuchtigkeitsschäden an Holzverkleidung im Raum 13



Abb. 17 Treppenhaus im OG. Alle Tapeten wurden entfernt.

Hauptausbau (II)

Außen:

- Durch einen starken Riss gefährdeter Arkadengang; vorübergehende Unterfangung gleichfalls beschädigt; zurzeit Zumauerung im Norden und Süden (ästhetischer Mangel)
- Zahlreiche Fehl- bzw. Hohlstellen im Außenputz
- Freiliegende Rohrleitung zum Haupthaus (ästhetischer Mangel)
- Aufputz Kabelverlegung an der Außenfassade (ästhetischer Mangel)
- Algenbildung im Sockelbereich
- Verlust der Klappläden und Spaliere sowie der Fledermausgauben, Ersatz durch einfache Dachfenster.



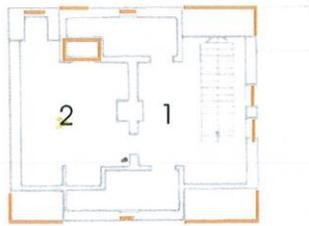
Abb. 18 Auflösung des Mauerwerkverbundes im Bereich Arkadendurchgang.

Innen:

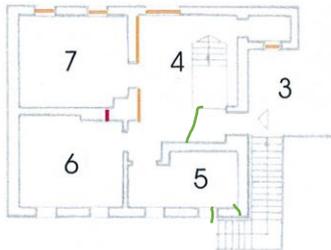
- Fehlende dauerhafte Nutzung des Gebäudes.
- Nicht mehr funktionsfähiges Heizsystem durch Stilllegung, kein fließendes Wasser; folglich hohe Durchfeuchtung des Gebäudes durch fehlende Beheizung und Belüftung
- generelle Schimmelbelastung (Geruchsprobe)
- Spürbare einseitige Bodensenkung im Raum über Arkadengang
- Starker Riß in Außenwand UG zum Arkadendurchgang
- Starker Riß über der Türzarge im Treppenhaus der Wirtschaftsräume
- Starke Putzabplatzungen an den Wänden des Untergeschosses. Vollständige oder teilweise Entfernung der Tapeten von Wänden und Decken sowie des Großteils der Farbfassungen
- Bauzeitliche Fenster mit starken bis mittleren, altersbedingten Schäden
- Schadhafte originale Fußbodenbeläge vor allem im Kellerbereich
- Schadhafte originale Wandfliesen im Küchenbereich



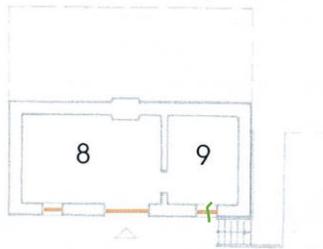
Abb. 19 schadhafter originaler Fliesen- und Bodenbelag



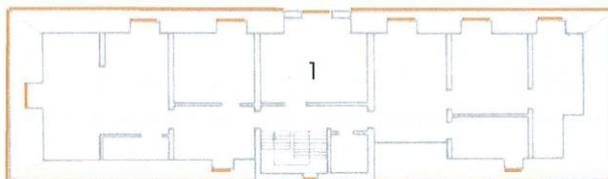
Ehemaliger Pferdestall (III)
Grundriss Dachgeschoss



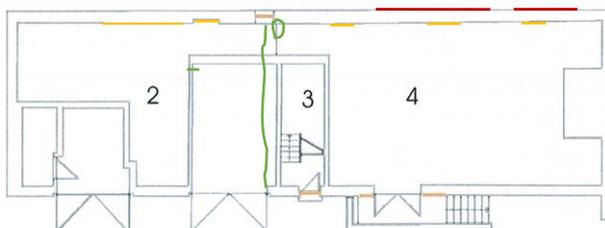
Ehemaliger Pferdestall (III)
Grundriss Obergeschoss



Ehemaliger Pferdestall (III)
Grundriss Erdgeschoss



Ehemalige Remise (IV) und Garage (V)
Grundriss Dachgeschoss



Ehemalige Remise (IV) und Garage (V)
Grundriss Erdgeschoss



2 4 6 8 10 m

— Geringe Schäden

— Mittlere Schäden

— Starke Schäden

— Zustand 2003

— starke Rißbildung / geschädigter Bereich / Schimmel

Abb. 20 Schadensanalyse – aktuelle Schadensanalyse Pferdestall (III), ehem. Remise (IV) und Garage (V), Stand 2018
ursprüngliche Quelle: „Saalecker Werkstätten – Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung“, 2003



Ehemaliger Pferdestall (III)

Außen:

- Vertikaler Riß in Fassade von EG bis OG
- Außentreppe mit stark verformten und ausgetretenen Stufen
- Verlust der Eingangsloggia sowie der Spaliere am Stallgebäude
- Ästhetischer Mangel durch Abortanbau
- Verlust der bauzeitlichen Stalltüren
- Verlust der Biberschwanzdeckung
- Beschädigte / verstopfte Dachrinnen und Fallrohre

Innen:

- Fortsetzung der auch Außen sichtbaren Risse im Innern
- Riß des massiven Plattenbelag im Flur (setzt sich fort im Kellergewölbe)
- Wanddurchbrüche zum Gewölbekeller sowie in der doppelschaligen Verbindungswand zur Remise
- Stark geschädigte bauzeitliche Wandbekleidung (Fliesen, Holz) im Stallbereich
- Stark geschädigte Farbfassung im Gewölbekeller
- Verlust der ehem. Stallzwischenwände
- Verlust der bauzeitlichen Fledermausgaube; Ersatz durch stehende Gaube
- Überarbeitung geschädigter Putzbereiche mit Zementputz
- Fehlende dauerhafte Nutzung des Gebäudes.
- Nicht mehr funktionsfähiges Heizsystem durch Stilllegung, kein fließendes Wasser; folglich hohe Durchfeuchtung des Gebäudes durch fehlende Beheizung und Belüftung
- Durchfeuchtung der Mauern
- generelle Schimmelbelastung (Geruchsprobe)
- Teilweise Entfernung der Tapeten im Gebäude, vorhandene nicht bauzeitlich; ebenso Fußbodenbelag im Erdgeschoss
- Leichte bis mittlere Beschädigung der bauzeitlichen, einfachen, Stallfenster
- Leichte bis mittlere Beschädigung der bauzeitlichen, einfachen, zweiflügeligen Sprossenfenster



Abb. 21 Risse in der Fassade Pferdestall (III), die sich im OG Innen fortsetzen



Abb. 22 Fortführung des Risses im Gewölbe bzw. im darüber liegenden Plattenbelag



Abb. 23 Stark ausgetretene bzw. verwitterte Außentreppe. Einzelne Stufen haben eine Neigung von über 10°



Abb. 24 Kellergewölbe mit Fassungsresten



Abb. 25 Treppenhaus im Obergeschoß mit bereits freigelegten Boden und Wandfliesen



Abb. 26 Reste einer Schablonenmalerei im Obergeschoß



Abb. 27 bauzeitliche Einbauten im Dachgeschoß



Ehemalige Remise (IV)

Außen:

- Verlust der Biberschwanzdeckung
- Leichte Schäden an der Dacheindeckung
- Mittlere bis starke Schäden am Putz durch Abplatzungen; keine Angleichung des Verputzes an der Rückseite des Gebäudes
- Mauerrisse an der Südseite der Nebengebäude
- Sehr großer Schornstein zwischen ehemaligem Pferdestall und ehemaliger Remise (ästhetischer Mangel)
- Zerstörung der Eingangssituation sowie des originalen Bodenniveaus
- Verlust des bauzeitlichen Remisentores sowie der ursprünglichen Fenster und Ersatz durch Metalltor eine halbe Ebene unter der Geländeoberkante
- Beschädigte / verstopfte Dachrinnen und Fallrohre

Innen:

- Verlust der bauzeitlichen Fledermausgauben beidseitig des Daches; Ersatz durch stehende Gauben
- Raumgroße, stillgelegte Heizungsanlage im Erdgeschoss der ehemaligen Remise; dadurch eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten
- Starker Ölgeruch
- stark korrodierter, freiliegender Deckenstahlträger im Verbindungsgang zur Garage
- Lagerplatz von altem Dämmmaterial
- Leichte bis mittlere Korrosion an eingezogener Stahlkonstruktion
- Leichte bis mittlere Beschädigung der nicht bauzeitlichen, einfachen, zweiflügeligen Sprossenfenster.
- Nicht mehr funktionsfähiges Heizsystem im Obergeschoß durch Stilllegung, kein fließendes Wasser; folglich hohe Durchfeuchtung des Gebäudes durch fehlende Beheizung und Belüftung
- generelle Schimmelbelastung im Obergeschoß (Geruchsprobe)



Abb. 28 erkennbare Schäden an der Dach- und Schieferdeckung sowie am Putz. Störender Schornstein. aktuelle Eingangssituation mit Metalltor zum Heizraum



Abb. 29 nicht mehr funktionierende ehem. zentrale Heizungsanlage auf der tiefergelegten Erdgeschoßebene



Ehemalige Garage (V)

Außen:

- Verlust der Biberschwanzdeckung
- Leichte Schäden an der Dacheindeckung
- Putzabplatzungen; keine Angleichung des Verputzes an der Rückseite des Gebäudes
- Fehlende Fledermausgauben
- Mauerrisse an der Südseite
- Beschädigte / verstopfte Dachrinnen und Fallrohre

Innen:

- Riß in Decke entlang der Tragrichtung bzw. des Verlaufs der Deckenträger
- Eingeschränkte Nutzung; Öltanklager mit umgebender, 1 Meter hoher Schutzmauer im Erdgeschoss des Garagengebäudes; vorhandene Tanks teilweise mit Öl-Restbeständen; vorhandenes nicht genutztes Notstromaggregat
- Sehr starker Ölgeruch
- Nicht bauzeitliche Fliesen im Treppenaufgang zum Obergeschoß
- Nicht mehr funktionstüchtiges Heizsystem im Obergeschoß durch Stilllegung, kein fließendes Wasser; folglich hohe Durchfeuchtung des Gebäudes durch fehlende Beheizung und Belüftung
- generelle Schimmelbelastung (Geruchsprobe)
- Leichte bis mittlere Beschädigung der eventuell bauzeitlichen, einfachen, zweiflügeligen Sprossenfenster im Obergeschoß.



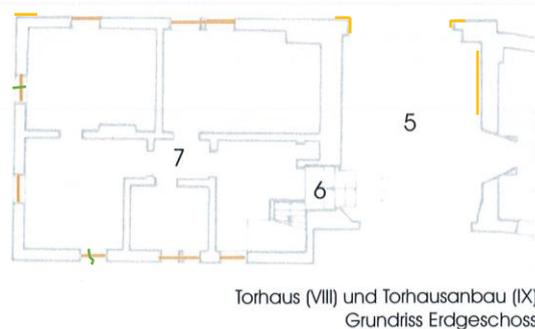
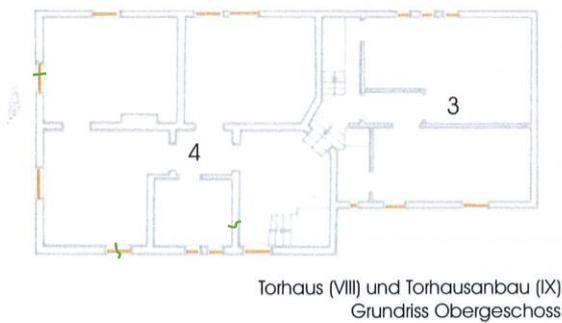
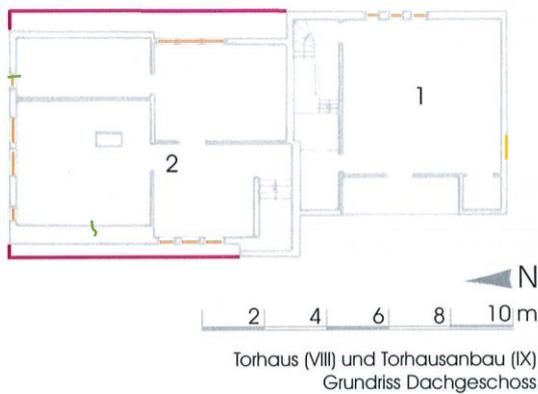
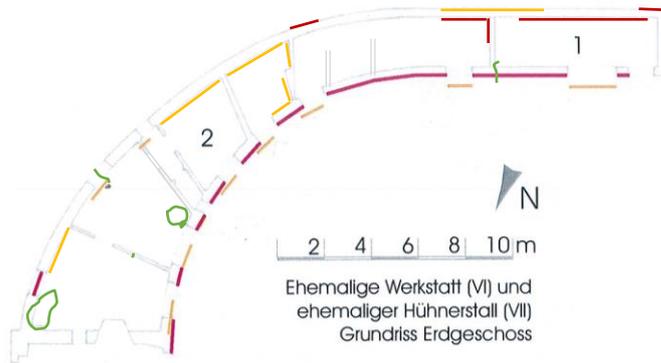
Abb. 30 aktuelle Ansicht der Garagen mit den noch bauzeitlichen Toren. Auf den Innenseiten wahrscheinlich noch mit Originalfassung



Abb. 31 neuzeitliche Wandfliesen im Aufgang zum Obergeschoß



Abb. 32 Das ausgebaute Obergeschoß der Garage und der Remise. Wann der Ausbau genau erfolgte ist noch ungeklärt. Treppenaufgang sowie die Bodenbeläge lassen jedoch einen bauzeitlichen Ausbau vermuten.



- Geringe Schäden
- Mittlere Schäden
- Starke Schäden
- Zustand 2003
- ~ starke Rißbildung / geschädigter Bereich / Schimmel

Abb. 33 Schadensanalyse – aktuelle Schadensanalyse ehem. Werkstatt (VI), ehem. Hühnerstall (VII), Torhaus (VIII) und Torhausanbau (IX), Stand 2018
ursprüngliche Quelle: „Saalecker Werkstätten – Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung“, 2003



Ehemalige Werkstatt (VI)

Außen:

- Verlust der Biberschwanzdeckung
- Verwendung nicht diffusionsoffenen Putzes, dadurch stellenweise Ablösung vom Putzgrund
- Aufputz Kabelverlegung an der Außenfassade (ästhetischer Mangel)
- Vertikaler Riß kurz vor Gebäudetrennwand
- Leichte Verformungen im Dachtragwerk
- Beschädigte / verstopfte Dachrinnen und Fallrohre

Innen:

- Keine Heizung
- generelle Schimmelbelastung (Geruchsprobe)
- Putzschäden im Sockelbereich
- Schäden am bauzeitlichen Lehmputz
- Leichte bis mittlere Beschädigung der nicht bauzeitlichen, einfachen, zweiflügeligen Sprossenfenster
- Ästhetischer Mangel durch Ersatz der bauzeitlichen Tür.



Abb. 34 Hoffassade der ehem. Werkstatt und des ehem. (offenen) Hühnerstalles mit starken bis mittleren Putzschäden



Abb. 35 starke Putzschäden an der Außenwand der ehem. Werkstatt

Ehemaliger Hühnerstall (VII)

Außen:

- Verlust der Biberschwanzdeckung
- Putzabplatzungen durch Verwendung nicht diffusionsoffenen Putzes; stellenweise Ablösung vom Putzgrund
- Verlust der bauzeitlichen ehemals nahezu offenen Fassade
- Beschädigte / verstopfte Dachrinnen und Fallrohre

Innen:

- Keine Heizung
- Kontrast zwischen einfachen, einflügeligen Fenstern und einfachen, zweiflügeligen Sprossenfenstern
- Leichte bis mittlere Beschädigung der nicht bauzeitlichen, einfachen, zweiflügeligen Sprossenfenster
- Putzschäden im Sockelbereich
- In Teilbereichen morscher Bodenaufbau



Abb. 36 bauzeitlicher Lehmputz mit starken bis mittleren Schäden (ehem. Hühnerstall)



Abb. 37 entfernter Sockelputz an der Außenwand vom ehem. Hühnerstall



Torhaus und Torhauseanbau (VIII + IX)

Außen:

- Verlust der Biberschwanzdeckung am Torhaus
- Kontrastierende Farbgebung des Verputzes gegenüber den anderen Nebengebäuden
- Störung der Firstlinie durch Aufstockung des Anbaues
- Schäden in der Dachdeckung des Anbaues.
- Putzschäden in Bereich Fachwerkfüllung
- Ausgewaschene Fugen am Kaminkopf
- Vertikale, durchgehende Risse auf der Giebel- und Ostseite
- Putzschäden auf der Fassade zum Hof

Innen:

- Leichte bis mittlere Beschädigung der nicht bauzeitlichen, einfachen, zweiflügeligen Sprossenfenster.
- Starke Lärmbelastung durch Lüfter aus Torhauswohnung
- Stark korrodierte Stahlträger im Kellergeschoß

Ehemalige Loggia (X)

- Fast vollständiger Verlust, bis auf einige Natursteinstufen und Bodenplatten.

Begrenzungsmauern und Geländer in den Bereichen Vorfahrt (XV), Westterasse (XIV) und Sonnenterasse (XIII)

- Zum Hang hin schrägstehende Geländer und Begrenzungssockel bzw. -mauern
- Eingestürzte Mauer im Bereich Sonnenterasse



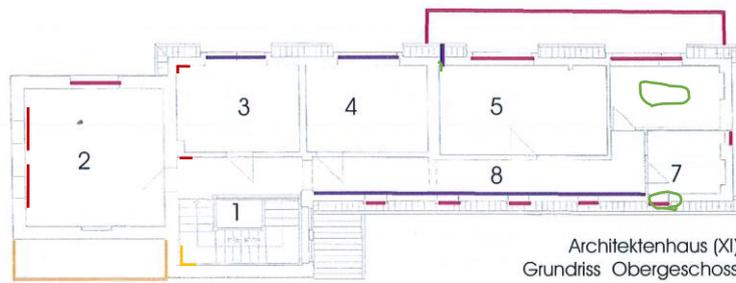
Abb. 38 Riß über die gesamte Fassadenhöhe



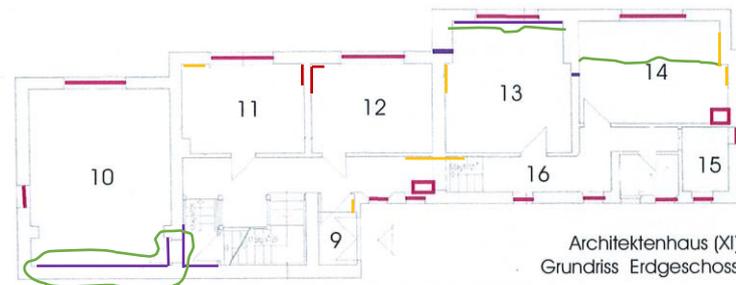
Abb. 39 Fehlstellen im Bereich Fachwerk, Holzelemente mit geringen bis mittleren, altersbedingten Schäden



Abb. 40 Korrodiertes Stahlträger im Kellergeschoß



Architektenhaus (XI)
Grundriss Obergeschoss



Architektenhaus (XI)
Grundriss Erdgeschoss



-  Geringe Schäden
-  Mittlere Schäden
-  Starke Schäden
-  Zustand 2003
-  starke Rißbildung / geschädigter Bereich / Schimmel

Abb. 41 Schadensanalyse – aktuelle Schadensanalyse Architektenhaus (XI), Stand 2018
ursprüngliche Quelle: „Saalecker Werkstätten – Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung“, 2003



Architektenhaus (XI)

Außen:

- Verlust der Biberschwanzdeckung
- Verlust der Holzbrücke; Austritt derselben noch vorhanden
- Verlust der Eingangsloggia sowie der Spaliere
- Entfernen der Treppe Richtung Eingang
- Austritt auf der Nordseite ohne Funktion
- Verlust des Geländers
- Hebung des Pflasterweges durch Wurzeln eines Obstbaumes im Außenbereich

Innen:

- Keine Nutzung des Gebäudes
- Kein fließendes Wasser
- Teils starke Risse im Innen- und Außenbereich, in der Innenwand zwischen Raum 13 und 14, in der Südwand und Nordwand westlich des Austrittes am Berührungspunkt zwischen Neu- und Altbau
- Mittlere bis starke Putzschäden durch Feuchtigkeit in nahezu allen Räumen
- leichte Rissbildung über den Türzargen und in den Wandecken
- Starke Schäden an den bauzeitlichen Dielen im Erdgeschoss
- Befall mit Hausschwamm im Bereich zwischen Treppenhaus und Raum 10
- Schädlingsbefall in Holzständern in Raum 7
- generelle starke Schimmelbelastung (Geruchsprobe)
- Reste des alten Bodenbelages noch vorhanden; bauzeitliche Dielen im Obergeschoss mit leichten Schäden; stellenweise Durchfeuchtung in Fensternähe durch eindringendes Regenwasser
- Alle Fenster im Erdgeschoss in der Nordwand einfach zweiflügelig, dem Alter entsprechend beschädigt; daher keine Gewährleistung der Dichtigkeit
- Sehr starke Beschädigung der bauzeitlichen Fenster im Obergeschoss; Funktion stark beeinträchtigt
- Eingangstüren von Raum 2 und Bad von Farbschichten befreit und unbehandelt
- Blinde Türen in den Räumen 2 als ehemaliger Ausgang zum Austritt zur Holzbrücke an der Südwand
- Blindes Fenster im erneuerten Bad neben Raum 15
- Entfernen der Tapeten von den Wänden und Decken im Erdgeschoss
- Unterschiedliche Farbgebung der Wände im Obergeschoss als ästhetischer Mangel



Abb. 42 Ehemalige und aktuelle Ansicht des Eingangsbereiches



Abb. 43 Akuter Befall mit dem echten Hausschwamm im Türbereich



Abb. 44 In vielen Bereichen Putzschäden durch Feuchtigkeit. Eventueller Schädlingsbefall an Konstruktionshölzern im Obergeschoß



Maßnahmen

Haupthaus (I)

Kurzfristige Maßnahmen:

- Anfertigen eines Gutachtens zur Standsicherheit des Gebäudes im Bereich des Saaleabhangs
=> ggf. Unterfangungen der vorhandenen Gründung im Bereich Nord-, Ost- und Südseite und Wintergarten
- Durchführung einer gemeinsamen Begehung durch einen Restaurator und einen Bauforscher als Grundlage zur Erstellung von einem verbindlichen *Raumbuch und denkmalpflegerischen Bindungsplan*
- Rekonstruktion des großen Panoramafensters in Raum 13
- Entfernen des vorhandenen Heizsystems, stattdessen Einbau einer neuen Heizanlage im Keller des Haupthauses; gleichzeitig Verwendung von Heizkörpern in schlichter Plattenform
- Erneuerung der Leitungen und Installationen für Sanitär und Elektrik
- Restaurierung bzw. Kopie der beschädigten, bauzeitlichen Fenster
- Freilegung und Konservierung der bauzeitlichen Dielen im gesamten Haus
- Ausbesserung aller Putzschäden an der Außenfassade sowie des fehlenden Putzes an der Westwand im Raum 5 und diverser kleinerer Putzschäden in den Räumen des Dachgeschosses
- außerdem Behebung der konstruktiven Schäden in den Innenräumen, wie die der aufgebrochenen Decke im Raum 6
- Rückbau der restlichen vorhandenen, nicht bauzeitlichen Trennwände im Obergeschoss zur Wiederherstellung des bauzeitlichen Raumgefüges
- Entfernen aller nachträglich eingebauten, nicht bauzeitlichen Treppengeländer
- Restaurierung der Farbfassung mit Ausmalung der repräsentativen Räume im Erdgeschoss nach genauerer Farbuntersuchung; falls unzureichende Befunde, Rekonstruktion anhand vorhandener Fotos und Teilbefunde
- Rekonstruktion der Wandbeschichtung in den Räumen 12 und 13 wieder als Tapete oder Anstrich sowie Rekonstruktion der Holzverkleidung im Raum 13
- Restaurierung der Grundfarbe aller Nebenräume im Ober- und Dachgeschoss auf Basis restauratorischer Befunde, da untergeordneter Charakter als Nutzräume bereits zu Schultze-Naumburgs Zeiten; Farbrekonstruktionen der gesamten Räume auch anhand Schwarz-Weiß Fotoanalyse möglich, sollten restauratorische Befunde nicht ausreichen
- Konservierung des Schablonendekors an den Türen des bauzeitlichen Einbauschranks im Raum 20 sowie der Gipsreliefs im Raum 9 und Raum 13, ferner Konservierung aller bauzeitlichen Einbauschränke
- Instandsetzung der defekten Fallrohre und Dachrinnen sowie Entwicklung und Erstellung eines die gesamte Anlage betreffenden Entwässerungskonzeptes



Mittelfristige Maßnahmen:

- Neue Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln (ggf. Nachbrandt nach dem Vorbild von gefundenen Originalziegeln)
- Verputz und Anstrich der Fassade nach restauratorischen Befunden bzw. durch Analyse vorhandener Photos
- Kopie der Spaliere an den Fassaden
- Entfernen des Estriches in den Sanitärräumen im Ober- und Dachgeschoss sowie Ersatz durch Kopie der bauzeitlichen Dielen bzw. Einbau von neuen Fliesen
- Restaurierung aller Türen im Haus
- Rekonstruktion der ehemaligen Wand- und Deckenstruktur im Raum 6
- Entfernen von nicht bauzeitlichen Fenstern, stattdessen Rekonstruktion der bauzeitlichen Fenster nach fotografischer Dokumentation; außerdem Restaurierung der Holzbalkendecke sowie des Kunststeinbodens in Raum 9
- Neuplanung bzw. Neuanlegen eines Konzeptes zur Regenwasserentwässerung (mit Zisternen und Rückhaltebecken)

Langfristige Maßnahmen:

- Rekonstruktion der Sitznische im Raum 8 sowie Restaurierung der Freisitze in den Fensternischen
- Rekonstruktion von Teilen der repräsentativen Möblierung in den Haupträumen



Hauptausbau (II)

Kurzfristige Maßnahmen:

- Anfertigen eines Gutachtens zur Standsicherheit des Gebäudes im Bereich Arkadendurchgang
=> ggf. Unterfangungen der vorhandenen Gründung im Bereich Arkadengang
- Sicherung des gefährdeten Arkadenganges an der Ostseite mit anschließender Behebung der Schäden und Entfernen der Untermauerung
- Durchführung einer gemeinsamen Begehung durch einen Restaurator und einen Bauforscher als Grundlage zur Erstellung von einem verbindlichen *Raumbuch und denkmalpflegerischen Bindungsplan*
- Erforschung der Ursache des Risses im Treppenhaus des Raumes 15 und Behebung des Schadens. Ausbesserung aller Putzschäden, vor allem im Bereich des Untergeschosses
- Instandsetzung der defekten Fallrohre und Dachrinnen sowie Entwicklung und Erstellung eines die gesamte Anlage betreffenden Entwässerungskonzeptes
- Entfernen des vorhandenen Heizsystems sowie Anbringen neuer Heizkörper in schlichter Plattenform
- Erneuerung der Leitungen und Installationen für Sanitär und Elektrik
- Restaurierung bzw. Kopie der beschädigten, bauzeitlichen Fenster
- Freilegung und Konservierung der bauzeitlichen Dielen im gesamten Anbau
- Restaurierung der repräsentativen Räume 15 und 16 nach genauerer Farbuntersuchung; falls unzureichende Befunde Rekonstruktion an Hand vorhandener Fotos und Teilbefunde
- Restaurierung der Grundfarbe aller Nebenräume im Anbau
- Einbau des restaurierten Kamines im Raum 16
- Konservierung der bauzeitlichen Einbauschränke und Austauschen der beschädigten Fliesen durch Kopien in der Anrichte
- Konservierung der bauzeitlichen Waschtische sowie Austauschen der beschädigten Fliesen in den Räumen im Erdgeschoss.

Mittelfristige Maßnahmen:

- Neue Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln (ggf. Nachbrand nach dem Vorbild von gefundenen Originalziegeln) und Rückbau der Dachluken sowie Kopie der Fledermausgauben
- Rekonstruktion von Verputz und Anstrich der Fassade nach restauratorischen Befunden bzw. durch Analyse vorhandener Fotos
- Kopie der Spaliere an der Fassade und der Klappläden an den Fenstern
- Instandsetzung des Dachgeschosses, dabei Erneuerung der Dielenverlegung
- Rekonstruktion der bauzeitlichen Bodenbeläge, vor allem im Bereich des Raumes 16; dort auch Anbringen einer Kopie des bauzeitlichen Spiegels über dem Kamin
- Restaurierung der bauzeitlichen Türen.



Ehemaliger Pferdestall (III)

Kurzfristige Maßnahmen:

- Anfertigen eines Gutachtens zur Standsicherheit des Gebäudes im Bereich zur Außentreppe
=> ggf. Unterfangungen der vorhandenen Gründung in diesem Bereich bzw. Einziehen von Deckenverankerungen
- Durchführung einer gemeinsamen Begehung durch einen Restaurator und einen Bauforscher als Grundlage zur Erstellung von einem verbindlichen *Raumbuch und denkmalpflegerischen Bindungsplan*
- Sicherung/Festigung der Farbfassungen im Gewölbekeller
- Restaurierung der Grundfarbe in allen Räumen
- Entfernen des vorhandenen Heizsystems im gesamten Gebäude; Anbringen neuer Heizkörper in schlichter Plattenform
- Erneuerung der Leitungen und Installationen für Sanitär und Elektrik
- Restaurierung bzw. Kopie der beschädigten, bauzeitlichen Fenster
- Konservieren des bauzeitlichen Einbauschranks und des Spiegels im Dachgeschoss; Rückbau aller Einrichtungen aus der Zeit nach Schultze-Naumburg
- Instandsetzung des beschädigten Dachkastens im Traufbereich.
- Instandsetzung der defekten Fallrohre und Dachrinnen sowie Entwicklung und Erstellung eines die gesamte Anlage betreffenden Entwässerungskonzeptes

Mittelfristige Maßnahmen:

- Neue Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln (ggf. Nachbrannt nach dem Vorbild von gefundenen Originalziegeln)
- Wiederherstellung der bauzeitlichen Dachlandschaft, dabei Rückbau der Schlepogaube auf der Südseite und Kopie der Fledermausgaube
- Wiederherstellung des Krüppelwalmes
- Rückbau des Abortanbaues vor der West-Fassade
- Rekonstruktion von Verputz und Anstrich der Fassade nach restauratorischen Befunden bzw. durch Analyse vorhandener Fotos
- Kopie der Spaliere an der Fassade
- Restaurierung des bauzeitlichen Zustandes der Treppe im Außenraum.

Langfristige Maßnahmen:

- Rekonstruktion der Loggia vor dem Eingang an der West-Fassade.



Ehemalige Remise (IV)

Kurzfristige Maßnahmen:

- Durchführung einer gemeinsamen Begehung durch einen Restaurator und einen Bauforscher als Grundlage zur Erstellung von einem verbindlichen *Raumbuch und denkmalpflegerischen Bindungsplan*
- Restaurierung der Grundfarbe in allen Räumen
- Rückbau der Heizanlage im Erdgeschoss sowie Entfernen des vorhandenen Heizsystemes im gesamten Gebäude
- Anbringen neuer Heizkörper in schlichter Plattenform im Obergeschoß
- Erneuerung der Leitungen und Installationen für Sanitär und Elektrik
- Restaurierung bzw. Kopie der beschädigten Fenster im Obergeschoss
- Instandsetzung des beschädigten Dachkastens im Traufbereich.
- Instandsetzung der defekten Fallrohre und Dachrinnen sowie Entwicklung und Erstellung eines die gesamte Anlage betreffenden Entwässerungskonzeptes

Mittelfristige Maßnahmen:

- Neue Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln (ggf. Nachbrannt nach dem Vorbild von gefundenen Originalziegeln)
- Wiederherstellung der bauzeitlichen Dachlandschaft
- Rekonstruktion der Fledermausgauben auf der Nordseite
- Rückbau der Dachaufbauten, darunter Schornstein und Leiter sowie der Dachluken
- Rückbau der Treppenanlage mit Metallgeländer sowie der Stahltür und des Fensters an der Nord Fassade, stattdessen Kopie des bauzeitlichen Remisentores und Wiederherstellung des bauzeitlichen Bodenniveaus
- Rekonstruktion von Verputz und Anstrich der Fassade nach restauratorischen Befunden bzw. durch Analyse vorhandener Fotos.



Ehemalige Garage (V)

Kurzfristige Maßnahmen:

- Durchführung einer gemeinsamen Begehung durch einen Restaurator und einen Bauforscher als Grundlage zur Erstellung von einem verbindlichen *Raumbuch und denkmalpflegerischen Bindungsplan*
- Kontrolle (bzw. Freilegung) der Auflagerpunkte von Deckenträger zur Kontrolle der Standfestigkeit
- Restaurierung / Freilegung der bauzeitlichen Treppen-Fassung nach restauratorischen Befunden
- Restaurierung der Grundfarbe in allen Räumen
- Rückbau der Öltanks und der Schutzmauer im Erdgeschoss
- Entfernung des Notstromaggregates
- Entfernen der nicht bauzeitlichen Fliesen im Treppenaufgang
- Entfernen des vorhandenen Heizsystems im gesamten Gebäude; Anbringen neuer Heizkörper in schlichter Plattenform im Obergeschoss
- Erneuerung der Leitungen und Installationen für Sanitär und Elektrik
- Restaurierung bzw. Kopie der beschädigten Fenster im Obergeschoss
- Instandsetzung des beschädigten Dachkastens im Traufbereich
- Instandsetzung der defekten Fallrohre und Dachrinnen sowie Entwicklung und Erstellung eines die gesamte Anlage betreffenden Entwässerungskonzeptes

Mittelfristige Maßnahmen:

- Neue Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln (ggf. Nachbrandt nach dem Vorbild von gefundenen Originalziegeln)
- Wiederherstellung der bauzeitlichen Dachlandschaft, dabei Rückbau der stehenden Gauben und Rekonstruktion der Fledermausgauben auf der Nordseite
- Restaurierung der bauzeitlichen Garagentore
- Rekonstruktion von Verputz und Anstrich der Fassade nach restauratorischen Befunden bzw. durch Analyse vorhandener Fotos



Ehemalige Werkstatt (VI)

Kurzfristige Maßnahmen:

- Durchführung einer gemeinsamen Begehung durch einen Restaurator und einen Bauforscher als Grundlage zur Erstellung von einem verbindlichen *Raumbuch und denkmalpflegerischen Bindungsplan*
- Sicherung des vorhandenen Lehmputzes
- Restaurierung der Grundfarbe im Raum
- Entfernen des vorhandenen Heizsystemes im gesamten Gebäude
- Anbringen neuer Heizkörper in schlichter Plattenform
- Erneuerung der Leitungen und Installationen für Sanitär und Elektrik
- Rückbau der Fenster und der Tür aus der Zeit nach Schultze-Naumburg sowie Rekonstruktion der bauzeitlichen Exemplare
- Prüfung der hölzernen Zwischendecke und Aufstiegstreppe auf Standsicherheit
- Instandsetzung des beschädigten Dachkastens im Traufbereich
- Instandsetzung der defekten Fallrohre und Dachrinnen sowie Entwicklung und Erstellung eines die gesamte Anlage betreffenden Entwässerungskonzeptes

Mittelfristige Maßnahmen:

- Neue Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln (ggf. Nachbrandt nach dem Vorbild von gefundenen Originalziegeln)
- Rekonstruktion von Verputz und Anstrich der Fassade nach restauratorischen Befunden bzw. durch Analyse vorhandener Fotos.



Ehemaliger Hühnerstall (VII)

Kurzfristige Maßnahmen:

- Durchführung einer gemeinsamen Begehung durch einen Restaurator und einen Bauforscher als Grundlage zur Erstellung von einem verbindlichen *Raumbuch und denkmalpflegerischen Bindungsplan*
- Rückbau der Einbauten aus der Zeit nach Schultze-Naumburg sowie Restaurierung der Grundfarbe in allen Räumen
- Entfernen des vorhandenen Heizsystemes im gesamten Gebäude
- Anbringen neuer Heizkörper in schlichter Plattenform
- Erneuerung der Leitungen und Installationen für Sanitär und Elektrik
- Im östlichen Bereich der Nord-Fassade Rückbau der Tür- und Fenster Öffnungen und Konservierung des Rähms und des Stieles sowie Kopie des fehlenden Stieles; außerdem in diesem Bereich gestaltende Denkmalpflege zur ästhetischen Milderung
- Instandsetzung des beschädigten Dachkastens im Traufbereich
- Instandsetzung der defekten Fallrohre und Dachrinnen sowie Entwicklung und Erstellung eines die gesamte Anlage betreffenden Entwässerungskonzeptes

Mittelfristige Maßnahmen:

- Neue Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln (ggf. Nachbrannt nach dem Vorbild von gefundenen Originalziegeln)
- Wiederherstellen der bauzeitlichen Dachlandschaft, dabei Rekonstruktion des Zwerchgiebels auf der Nordseite
- Rekonstruktion von Verputz und Anstrich der Fassade nach restauratorischen Befunden bzw. durch Analyse vorhandener Fotos.



Torhaus (VIII)

Kurzfristige Maßnahmen:

- Durchführung einer gemeinsamen Begehung durch einen Restaurator und einen Bauforscher als Grundlage zur Erstellung von einem verbindlichen *Raumbuch und denkmalpflegerischen Bindungsplan*
- Putzergänzung in den geschädigten Bereichen
- Überprüfung / Behandlung / Streichen der Fachwerkkonstruktion
- Überprüfung der Fassadenrisse und ggf. Behandlung (Rißverpressung, Ankerungsmaßnahmen)
- Untersuchung des Kaminkopfes auf Standsicherheit
- Sicherung / Festigung der geschädigten Basissteine der Tordurchfahrt
- Sicherung / Ergänzung des Fassadenputzes
- Überarbeitung des Lüftungssystems (Lärmbelästigung)
- Entfernen des vorhandenen Heizsystemes im gesamten Gebäude; Anbringen neuer Heizkörper in schlichter Plattenform.
- Instandsetzung der defekten Fallrohre und Dachrinnen sowie Entwicklung und Erstellung eines die gesamte Anlage betreffenden Entwässerungskonzeptes

Mittelfristige Maßnahmen:

- Neue Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln (ggf. Nachbrandt nach dem Vorbild von gefundenen Originalziegeln)
- Rekonstruktion der bauzeitlichen Fenster
- Rückbau der Dachluke auf der Westseite
- Rekonstruktion von Verputz und Anstrich der Fassade nach restauratorischen Befunden bzw. durch Analyse vorhandener Fotos
- Ergänzung des ursprünglichen Fensters auf der Hofseite

Langfristige Maßnahmen:

- Rekonstruktion der bauzeitlichen Gebäudestruktur, dabei Verlagerung von Türen und Fenstern im Erd- und Obergeschoss
- Restaurierung der Grundfarbe in allen Räumen.



Torhausanbau (IX)

Kurzfristige Maßnahmen:

- Durchführung einer gemeinsamen Begehung durch einen Restaurator und einen Bauforscher als Grundlage zur Erstellung von einem verbindlichen *Raumbuch und denkmalpflegerischen Bindungsplan*
- Freilegung und Konservierung der bauzeitlichen Dielen im Treppenhaus

Mittelfristige Maßnahmen:

- Neue Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln (ggf. Nachbrannt nach dem Vorbild von gefundenen Originalziegeln)

Langfristige Maßnahmen:

- Rekonstruktion der bauzeitlichen Gebäudestruktur
- Rekonstruktion von Verputz und Anstrich der Fassade durch Analyse vorhandener Fotos

Ehemalige Loggia (X)

Mittelfristige Maßnahmen:

- Durchführen einer Suchgrabung auf dem Areal der ehemaligen Loggia.

Langfristige Maßnahmen:

- Rekonstruktion des Gebäudes anhand der Ergebnisse der Suchgrabung sowie der fotografischen Dokumentation und unter Verwendung der vorhandenen Baureste wie Natursteinstufen und -platten.

Begrenzungsmauern und Geländer in den Bereichen Vorfahrt (XV), Westterasse (XIV) und Sonnenterasse (XIII)

Kurzfristige Maßnahmen:

- Anfertigen eines Gutachtens zur Standsicherheit des Geländes im Bereich des Saaleabhangs
=> ggf. Festigung des Abhangs mittels Verpressen
=> Rückversetzung der Begrenzungsmauern und Wege von der Hangkante



Architektenhaus (XI)

Kurzfristige Maßnahmen:

- Anfertigen eines Gutachtens zur Standsicherheit des Gebäudes im Bereich des Saaleabhangs
=> ggf. Unterfangungen der vorhandenen Gründung im Bereich Nord-, Ost- und Südseite
- Durchführung einer gemeinsamen Begehung durch einen Restaurator und einen Bauforscher als Grundlage zur Erstellung von einem verbindlichen *Raumbuch und denkmalpflegerischen Bindungsplan*
- Behandlung des Hausschwamms sowie generelle Schimmelbehandlung
- Überprüfung, ob ein aktiver Schädlingsbefall an Konstruktionshölzern im Obergeschoß vorhanden ist
- Festigung und Ergänzung der originalen Putze
- Ergänzung geschädigter Putzbereiche
- Restaurierung der Grundfarben in allen Räumen
- Überarbeiten des geschädigten, originalen Bodens im Raum 6
- Erneuerung der restlichen Leitungen und Installationen für Sanitär und Elektrik
- Restaurierung des bauzeitlichen Ochsenaugenfensters in der Südfassade und des bauzeitlichen Fensters über der Eingangstür
- Kopie aller anderen beschädigten, bauzeitlichen Fenster nach dem Vorbild der bereits erneuerten Fenster im Obergeschoss der Westfassade sowie Ausbau der vorhandenen und Rekonstruktion der bauzeitlichen Fenster an der Nord-Fassade
- Erstellung eines die gesamte Anlage betreffenden Entwässerungskonzeptes

Mittelfristige Maßnahmen:

- Neue Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln (ggf. Nachbrandt nach dem Vorbild von gefundenen Originalziegeln)
- Rekonstruktion der Austritte im Bereich der Räume 2 und 6, dabei Öffnung der verschlossenen bzw. zugemauerten Tür sowie Rekonstruktion der Holzgeländer
- Rekonstruktion von Verputz und Anstrich der Fassade nach restauratorischen Befunden bzw. durch Analyse vorhandener Fotos
- Rekonstruktion der bauzeitlichen Holzbrücke zwischen Raum 2 und Westterrasse anhand der fotografischen Dokumentation
- Kopie der Spaliere an der Fassade.



5. Kostenermittlung (Gebäude)



Kostenermittlung

(gegliedert nach Kostengruppen laut DIN 276)

Projekt - Nr.: 2017-007

Bauvorhaben: Instandsetzungsgutachten Saalecker Werkstätten, Saaleck

Stand: 27.11.2018

1	1a	2	4	5	6a	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Nummer	Kostengruppe	Untergruppe	Geschoss / Ebene	Kostengruppe / Bauteil	Maßnahme / Bemerkung	Kostenermittlung über GF, BGF, AF, DEF, DAF (BKI 2017) für Gesamtinstandsetzung (gerundet)	Kostenermittlung für Haus I + II (Wohnhaus + Anbau)	Kostenermittlung für Haus III (ehem. Pferdestall)	Kostenermittlung für Haus IV + V (ehem. Remise + ehem. Garage)	Kostenermittlung für Haus VI (ehem. Werkstatt)	Kostenermittlung für Haus VII (ehem. Hühnerstall + Pflanzhaus)	Kostenermittlung für Haus VIII + IX (Torhaus + Torhausanbau)	Kostenermittlung für Haus XI (Architektenhaus)		
100				Grundstück	Das Grundstück bis auf den Bereich um das Architektenhaus (XI) befindet sich bereits im Besitz des Eigentümers. Insofern fallen keine für das Instandsetzungsgutachten relevanten Kosten an.										
200				Herrichten und Erschließen		122.400,00 €									
1	211			Sicherungsmaßnahmen	Der Gebäudekomplex ist vollkommen eingeschlossen. Lediglich für Arbeiten an den Außenfassaden zur Straße werden kleinere Sicherungsmaßnahmen in Form von partiellen Bauzäunen benötigt.										
2	212			Abbruchmaßnahmen	Es sind keine Rückbauten vorgesehen.										
3	213			Alllastenbeseitigung	Es wird angenommen, dass im Außenbereich keine Alllasten vorzufinden sind, da von keinem der Voreigentümer Verdachtsmomente angezeigt wurden. Es sind jedoch aufgrund der nicht erlaubten zerstörenden Untersuchungen keine Bodenproben entnommen worden.										
4	220			Öffentliche Erschließung	An den entsprechenden Grundstücksgrenzen liegen bereits Wasser, Strom, usw. an										
5	230			nichtöffentliche Erschließung	Angedacht ist Erschließung des Wohnhauses über Trasse zum Architektenhaus. Restgebäude von der umführenden Straße. (Rest bereits von Straße erschlossen)										
300				Bauwerk - Baukonstruktion		4.302.100,00 €	2.521.359,50 €	355.820,00 €	488.870,00 €	28.971,50 €	134.082,00 €	480.500,00 €	292.477,50 €		
6	320			Gründung	ggf. notwendige Unterfangung im Bereich Durchgang Anbau (zur Zeit zugemauert) sowie Wintergarten										
7	326			Bauwerksabdichtung	Vertikale Abdichtung von Außenwänden im Sockelbereich										
8	330			Außenwände	Überarbeitung/Ergänzung schadhafter Putzstellen, Manuelle Reinigung, Säubern der Oberflächen, Rißbehandlung										
9	332			Nichttragende Außenwände	Zugemauerte Öffnungen ausbrechen										
10	334			Außentüren/Außenfenster	Aufarbeitung und ggf. Ersetzen vorhandener Türen und Fenster Ergänzung mit Kastenfenstern										
11	340			Innenwände	Sicherung/Festigung der Farbfassungen, Überarbeitung/Ergänzung schadhafter Putzstellen, Manuelle Reinigung, Säubern der Oberflächen, Rißbehandlung										
12	344			Innentüren/Innenfenster	Aufarbeitung und ggf. Ersetzen vorhandener Türen und Fenster Sicherung/Festigung der Farbfassungen, Überarbeitung/Ergänzung schadhafter Putzstellen, Manuelle Reinigung, Säubern der Oberflächen, Rißbehandlung										
13	350			Decken	Aussagen zum Zustand der Holzdecken- oder Trägereauflagerungen konnten aufgrund der Untersagung von Bauteilöffnungen nicht beurteilt werden.										
14	360			Dächer	Erneuerung Dacheindeckung inkl. Ergänzung mit Dämmung (von Außen) (Ein ggf. möglicher Nachbrand von Biberschwänzen gem. Originaldachsteinen wurde nicht mit eingerechnet)										
16	390			Sonst. Maßnahmen	zus. Zuganker im Deckenbereich										
17	392			Gerüste	Fassadengerüste für alle Fassaden zur Bearbeitung der Außenwände										
400				Bauwerk - Technische Anlagen		1.843.900,00 €	1.047.480,00 €	167.040,00 €	237.800,00 €	12.470,00 €	55.680,00 €	218.080,00 €	105.270,00 €		
18	410			Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Erneuerung sämtlicher Anlagen										
19	420			Wärmeversorgungsanlagen	Erneuerung sämtlicher Anlagen										
20	440			Starkstromanlagen	Erneuerung sämtlicher Anlagen										
21	450			Fernmelde- und inform.techn. Anlagen	Erneuerung sämtlicher Anlagen										
22	490			Sonst. Maßnahmen für techn. Anl.	Rückbau der alten Anlagen unter Abwägung denkmalpflegerischer Belange										
500				Außenanlagen	siehe gesonderte Ausführung Büro Haufe u. Lohse u. Pätzig										
29	610	-		Ausstattung und Kunstwerke	Ausstattung										
30	620	-		Kunstwerke	Eine Einschätzung ist nicht möglich, da nicht bekannt ist, welche ehem. Ausstattungsgegenstände noch vorhanden sind, wieder zurückgeholt werden können bzw. welche davon zu restaurieren sind.										
700				Baunebenkosten											
33	730	-		Architekten- und Ingenieurlösungen	Vor Beginn der Instandsetzungs- und Genehmigungsplanung ist es dringend erforderlich neben der Erstellung von einem "Raumbuch mit Bindungsplan" intensive Bauforschungen an allen Häusern durchzuführen. Der bereits jetzt erkennbar hohe Anteil an Originalsubstanz läßt hinter späteren Einbauten noch viel mehr ansonsten unwiederlich verlorene Fassungen und Ausstattungsgegenstände vermuten. Leider war es nicht möglich ein konkretes Angebot einzuholen. Aufgrund der für dieses Gutachten aufgewendete Zeitallokation wurde der Wert geschätzt.	1.291.900,00 €	749.500,00 €	109.900,00 €	152.700,00 €	8.800,00 €	39.900,00 €	146.800,00 €	83.600,00 €		
34	740	-		Gutachten und Beratung		51.000,00 €									
		-		Unvorhersehbare Baukosten	5% (gerundet)	313.500,00 €	178.500,00 €	26.200,00 €	36.400,00 €	2.100,00 €	9.500,00 €	35.000,00 €	19.900,00 €		
Gesamtsumme Kostenschätzung (Brutto)						7.924.800,00 €	4.496.839,50 €	658.960,00 €	915.770,00 €	52.341,50 €	239.162,00 €	880.380,00 €	501.247,50 €		
						netto (abzgl. 19% MwSt.)	6.659.495,80 €	3.778.856,72 €	553.747,90 €	769.554,62 €	43.984,45 €	200.976,47 €	739.815,13 €	421.216,39 €	

Aachen, 27. November 2018





Kostenermittlung (ohne Architektenhaus (XI))

(gegliedert nach Kostengruppen laut DIN 276)

Projekt - Nr.: 2017-007

Bauvorhaben: Instandsetzungsgutachten Saalecker Werkstätten, Saaleck

Stand: 27.11.2018

1	1a	2	4	5	6a	7	8	9	10	11	12	13	15
Nummer	Kostengruppe	Untergruppe	Geschoss / Ebene	Kostengruppe / Bauteil	Maßnahme / Bemerkung	Kostenermittlung über CF, BGF, AF, DEF, DAF (BKI 2017) für Gesamtinstandsetzung (gerundet)	Kostenermittlung für Haus I + II (Wohnhaus + Anbau)	Kostenermittlung für Haus III (ehem. Pferdestall)	Kostenermittlung für Haus IV + V (ehem. Remise + ehem. Garage)	Kostenermittlung für Haus VI (ehem. Werkstatt)	Kostenermittlung für Haus VII (ehem. Hühnerstall + Pflotter)	Kostenermittlung für Haus VIII + IX (Torhaus + Torhausbau)	
100				Grundstück	Das Grundstück bis auf den Bereich um das Architektenhaus (XI) befindet sich bereits im Besitz des Eigentümers. Insofern fallen keine für das Instandsetzungsgutachten relevanten Kosten an.								
200				Herrichten und Erschließen		122.400,00 €							
1	211			Sicherungsmaßnahmen	Der Gebäudekomplex ist vollkommen eingeschlossen. Lediglich für Arbeiten an den Außenfassaden zur Straße werden kleinere Sicherungsmaßnahmen in Form von partiellen Bauzäunen benötigt.								
2	212			Abbruchmaßnahmen	Es sind keine Rückbauten vorgesehen.								
3	213			Altlastenbeseitigung	Es wird angenommen, dass im Außenbereich keine Altlasten vorzufinden sind, da von keinem der Voreigentümer Verdachtsmomente angezeigt wurden. Es sind jedoch aufgrund der nicht erlaubten zerstörenden Untersuchungen keine Bodenproben entnommen worden.								
4	220			Öffentliche Erschließung	An den entsprechenden Grundstücksgrenzen liegen bereits Wasser, Strom, usw. an								
5	230			nichtöffentliche Erschließung	Angedacht ist Erschließung des Wohnhauses über Trasse zum Architektenhaus. Restgebäude von der umfahrenden Straße. (Rest bereits von Straße erschlossen)								
300				Bauwerk - Baukonstruktion		4.009.700,00 €	2.521.359,50 €	355.820,00 €	488.870,00 €	28.971,50 €	134.082,00 €	480.500,00 €	
6	320			Gründung	ggf. notwendige Unterfangung im Bereich Durchgang Anbau (zur Zeit zugemauert) sowie Wintergarten								
7	326			Bauwerksabdichtung	Vertikale Abdichtung von Außenwänden im Sockelbereich								
8	330			Außenwände	Überarbeitung/Ergänzung schadhafter Putzstellen, Manuelle Reinigung, Säubern der Oberflächen, Rißbehandlung								
9	332			Nichttragende Außenwände	Zugemauerte Öffnungen ausbrechen								
10	334			Außentüren/Außenfenster	Aufarbeitung und ggf. Ersetzen vorhandener Türen und Fenster Ergänzung mit Kastenfenstern								
11	340			Innenwände	Sicherung/Festigung der Farbfassungen, Überarbeitung/Ergänzung schadhafter Putzstellen, Manuelle Reinigung, Säubern der Oberflächen, Rißbehandlung								
12	344			Innentüren/Innenfenster	Aufarbeitung und ggf. Ersetzen vorhandener Türen und Fenster Sicherung/Festigung der Farbfassungen, Überarbeitung/Ergänzung schadhafter Putzstellen, Manuelle Reinigung, Säubern der Oberflächen, Rißbehandlung								
13	360			Decken	Aussagen zum Zustand der Holzdecken- oder Trägereauflagerungen konnten aufgrund der Untersagung von Bauteilöffnungen nicht beurteilt werden.								
14	360			Dächer	Erneuerung Dachendeckung inkl. Ergänzung mit Dämmung (von Außen) (Ein ggf. möglicher Nachbrand von Biberschwänzen gem. Originaldachsteinen wurde nicht mit eingerechnet)								
16	390			Sonst. Maßnahmen	zus. Zuganker im Deckenbereich								
17	392			Gerüste	Fassadengerüste für alle Fassaden zur Bearbeitung der Außenwände								
400				Bauwerk - Technische Anlagen		1.738.600,00 €	1.047.480,00 €	167.040,00 €	237.800,00 €	12.470,00 €	55.680,00 €	218.080,00 €	
18	410			Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Erneuerung sämtlicher Anlagen								
19	420			Wärmeversorgungsanlagen	Erneuerung sämtlicher Anlagen								
20	440			Starkstromanlagen	Erneuerung sämtlicher Anlagen								
21	450			Fernmelde- und inform. techn. Anlagen	Erneuerung sämtlicher Anlagen								
22	490			Sonst. Maßnahmen für techn. Anl.	Rückbau der alten Anlagen unter Abwägung denkmalpflegerischer Belange								
500				Außenanlagen	siehe gesonderte Ausführung Büro Haufe u. Lohse u. Pätzig								
29	600	610	-	Ausstattung und Kunstwerke	Ausstattung								
30	620	-		Kunstwerke	Eine Einschätzung ist nicht möglich, da nicht bekannt ist, welche ehem. Ausstattungsgegenstände noch vorhanden sind, wieder zurückgeholt werden können bzw. welche davon zu restaurieren sind. Eine Einschätzung ist nicht möglich, da nicht bekannt ist, welche ehem. Ausstattungsgegenstände noch vorhanden sind, wieder zurückgeholt werden können bzw. welche davon zu restaurieren sind.								
700				Baunebenkosten									
33	730	-		Architekten- und Ingenieurleistungen		1.208.400,00 €	749.500,00 €	109.900,00 €	152.700,00 €	8.800,00 €	39.900,00 €	146.800,00 €	
34	740	-		Gutachten und Beratung	Vor Beginn der Instandsetzungs- und Genehmigungsplanung ist es dringend erforderlich neben der Erstellung von einem "Raumbuch mit Bindungsplan" intensive Bauforschungen an allen Häusern durchzuführen. Der bereits jetzt erkennbar hohe Anteil an Originalsubstanz läßt hinter späteren Einbauten noch viel mehr ansonsten unwiederlich verlorene Fassungen und Ausstattungsgegenstände vermuten. Leider war es nicht möglich ein konkretes Angebot einzuholen. Aufgrund der für dieses Gutachten aufgewendete Zeitkontingent wurde der Wert geschätzt.	51.000,00 €							
		-		Unvorhersehbare Baukosten	6% (gerundet)	293.600,00 €	178.500,00 €	26.200,00 €	36.400,00 €	2.100,00 €	9.500,00 €	35.000,00 €	
Gesamtsumme Kostenschätzung (Brutto)						7.423.700,00 €	4.496.839,50 €	658.960,00 €	915.770,00 €	52.341,50 €	239.162,00 €	880.380,00 €	
						netto (abzgl. 19% MwSt.)	6.238.403,36 €	3.778.856,72 €	553.747,90 €	769.554,62 €	43.984,45 €	200.976,47 €	739.815,13 €

Aachen, 27. November 2018


BERATER FÜR ACHTSAMES BAUEN,
 INSTANDHALTUNG UND RESTAURIERUNG
 OPPENHOFFALLEE 97
 D-52066 AACHEN
 TEL./FAX: +49 (0)241/402023
 WWW.ACHTSAMESBAUEN.DE



6. Bestandserfassung und Maßnahmenkatalog (Gartenanlagen)

Freie Gartenarchitekten Pätzig, Dresden



Den Unterlagen ist noch der folgende, von Frau Pätzig gemachte Fund aus der Deutschen Fotothek beigelegt, der einen Lageplan nach dem Umbau des Wohnhauses zeigt. Er bildet neben den beiden Zielstellungen die Grundlage für den Maßnahmeplan bei den Gartenanlagen.

Ihrer Vermutung, dass es sich bei dem nicht datierten Plan wahrscheinlich um einen der letzten Bestandspläne vor dem Weggang von Schulze-Naumburg handelt, muss jedoch widersprochen werden, da vor allem der Grundriss vom Stallgebäude abweichend von den bereits als bauzeitlich erkannten Grundrissen ist.

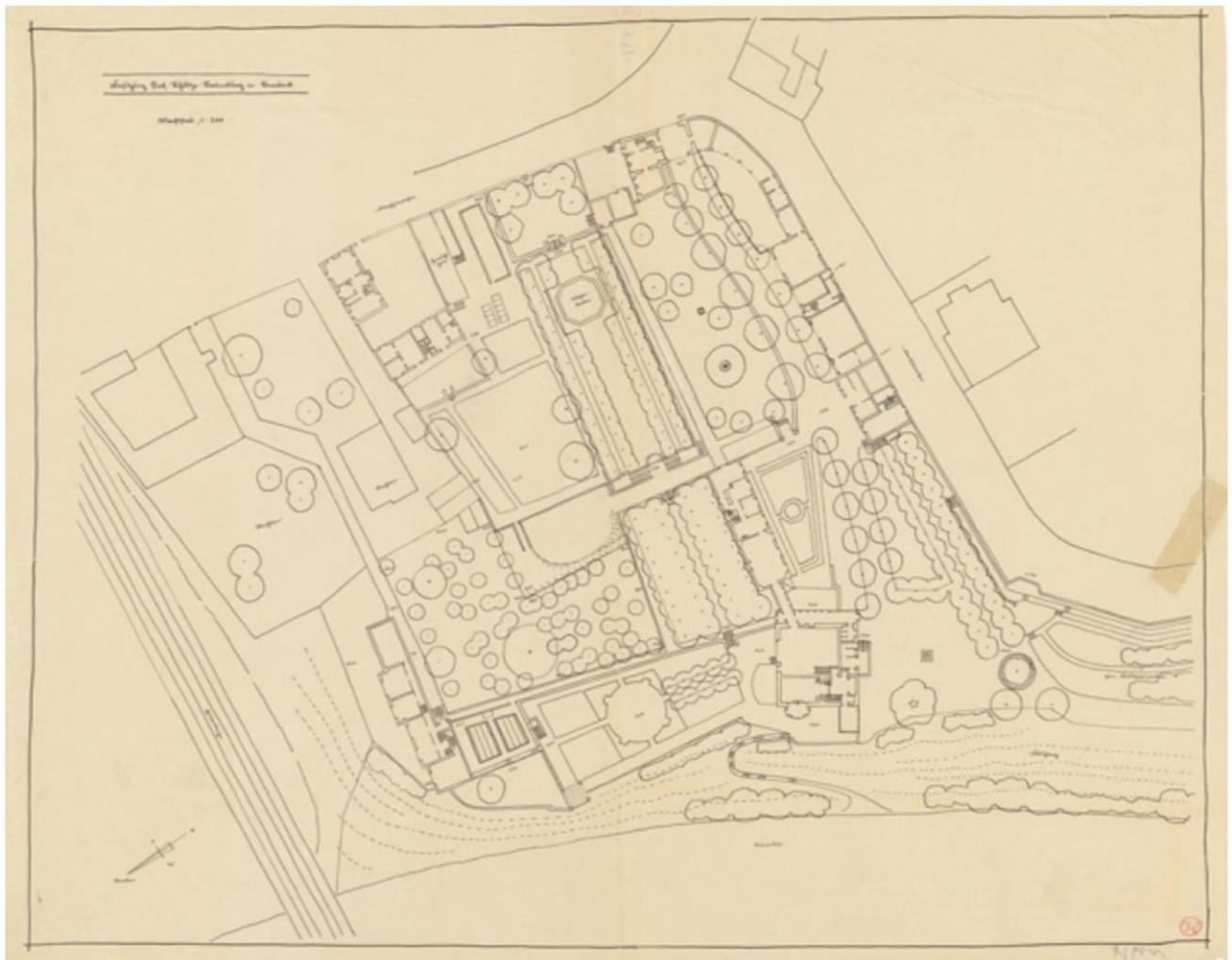


Abb. 45 *Plan Landhaus und Garten Schultze-Naumburg, Saaleck*
Handzeichnung, Schultze-Naumburg, 1:200
Quelle: Architekturmuseum der technischen Universität Berlin in der Universitätsbibliothek

Saalecker Werkstätten Gartenanlagen - Zusammenstellung

Gartenteil	Kosten brutto	Kosten kurzfristig	Kosten mittelfristig	Kosten langfristig
1 Zufahrt mit Vorfahrt, Platanenallee	253.899 €	8.033 €	245.866 €	
2 Sommerblumengarten	14.940 €		14.940 €	
3 Rasenterrasse mit Obstbäumen	121.491 €	39.449 €	82.042 €	
4 Obere Lindenterrasse	120.683 €	73.083 €	47.600 €	
5 Untere Lindenterrasse	111.159 €	111.159 €		
6 Obere Terrasse	57.177 €	11.400 €	45.777 €	
7 Westterrasse mit Heckenquartier	157.314 €	36.979 €	120.335 €	
8 Architektenhaus mit Sonnenterrasse, Klostergärtchen	95.037 €	33.623 €	61.414 €	
9 Berggarten Flst. Nr. 120	128.833 €	49.421 €	11.072 €	68.341 €
Summe Gartenteile	1.060.533 €	363.146 €	629.045 €	68.341 €
Vermessung	15.000 €	15.000 €		
Honorar Freianlagen LP 2 - 8 + 15% Umbauzulage	191.639 €	65.620 €	113.668 €	12.349 €
Tragwerksplanung	35.000 €		32.900 €	2.100 €
Summe brutto Gartenanlage	1.302.172 €	443.766 €	775.613 €	82.790 €

Die Einteilung der Maßnahmen erfolgt in kurzfristige (im nächsten Jahr), in mittelfristige (im Zeitraum von 2 – 5 Jahren) und in langfristige Maßnahmen (5 – 10 Jahre).



Übersichtsplan Teilbereiche (o.M.)

1 Zufahrt mit Vorfahrt und Platanenallee							
Beschreibung der Maßnahme	Menge	EP	GP	Summen incl. MWSt	Maßnahme K- Kurzfristig 1 Jahr	Maßnahme M-Mittelfristig 2-5 Jahre	Maßnahme L-Langfristig 5-10 Jahre
KG 510 Geländeflächen				4.605,30 €			
pflanzliche Bodendecke (Wiese/Stauden) beräumen, entsorgen	90 m ²	4,50 €	405,00 €	481,95 €		481,95 €	
Boden für Wege zum Berggarten/Platanenallee lösen	60 m ³	8,00 €	480,00 €	571,20 €		571,20 €	
Gräben	135 m ³	15,00 €	2.025,00 €	2.409,75 €		2.409,75 €	
Entsorgung Boden	80 m ³	12,00 €	960,00 €	1.142,40 €		1.142,40 €	
KG 520 Befestigte Flächen				66.640,00 €			
Zufahrt farbiger Bitumen	381 m ²	90,00 €	34.290,00 €	40.805,10 €		40.805,10 €	
Herstellung wassergebundener Platz- und Wegefläche entlang der Gebäude an der Zufahrt	255 m ²	18,00 €	4.590,00 €	5.462,10 €		5.462,10 €	
Herstellung wassergebundener Platz- und Wegefläche Platanenallee/Zugang Berggarten	220 m ²	23,00 €	5.060,00 €	6.021,40 €		6.021,40 €	
Herstellung einer wassergebundenen Platzfläche Vorplatz	670 m ²	18,00 €	12.060,00 €	14.351,40 €		14.351,40 €	
KG 530 Baukonstruktionen in Außenanlagen				93.724,40 €			
Rückbau Drahtzaun, Herstellung eines Brüstungsgeländers analog des Geländers an der Westterrasse	34 m	220,00 €	7.480,00 €	8.901,20 €		8.901,20 €	
Stützmauer zum Aufgang in den Berggarten, Mauer zum Teil komplett eingefallen, Material fehlt, vorhanden Abschnitte müssen vollständig neu gesetzt werden	17 m ²	850,00 €	14.450,00 €	17.195,50 €		17.195,50 €	
Geländer entlang Zugang zum Berggarten	34 m	120,00 €	4.080,00 €	4.855,20 €		4.855,20 €	
Ziegelmauer beidseitig, partielle Reparaturen, verfugen, Verputzen nach Originalbefund, innere Mauer aufwendig, da Bogennischen auf Kalksteinsockel, 2-lagige Biberschwanzdeckung komplett erneuern, hist. Ziegelformate verwenden	310 m ²	150,00 €	46.500,00 €	55.335,00 €		55.335,00 €	
Treppe und Treppenwange abbauen und wieder aufsetzen am Gästehaus, Treppen sind z. T. neu zu liefern, Geländer neu	25 m	250,00 €	6.250,00 €	7.437,50 €		7.437,50 €	
KG 540 Technische Anlagen				22.015,00 €			
Entwässerung	1 psch	4.000,00 €	4.000,00 €	4.760,00 €		4.760,00 €	
Beleuchtung	5 St	2.500,00 €	12.500,00 €	14.875,00 €		14.875,00 €	
Rückbau/Sanierung von Schachtbauwerken	1 St	2.000,00 €	2.000,00 €	2.380,00 €		2.380,00 €	
KG 550 Einbauten in Außenanlagen				14.875,00 €			
Steinsockel wieder aufstellen (Bauhütte), ev. Kopie, Sonnenuhr modern ergänzen	1 St	5.000,00 €	5.000,00 €	5.950,00 €		5.950,00 €	
Spaliere	5 St	1.500,00 €	7.500,00 €	8.925,00 €		8.925,00 €	
KG 570 Pflanz- und Saatarbeiten				22.015,00 €			
Bäume Kastanien, Platanen pflanzen, Fertigstellungspflege	16 St	1.000,00 €	16.000,00 €	19.040,00 €		19.040,00 €	
Pflanzflächen Sträucher/Stauden Fertigstellungspflege	20 m ²	30,00 €	600,00 €	714,00 €		714,00 €	
Wiese einschl. Fertigstellungspflege	380 m ²	5,00 €	1.900,00 €	2.261,00 €		2.261,00 €	
KG 590 Sonstige Außenanlagen				30.023,70 €			
Baustelleneinrichtung	1 psch	2.000,00 €	2.000,00 €	2.380,00 €		2.380,00 €	
Abbruch Asphaltgemisch Zufahrt, entsorgen	800 m ²	15,00 €	12.000,00 €	14.280,00 €		14.280,00 €	
Abbruch Schlackeplatten, entsorgen	72 m ²	15,00 €	1.080,00 €	1.285,20 €		1.285,20 €	
Rückbau verschmutzte Schicht ungebundener Tragschichten, entsorgen	700 m ²	3,50 €	2.450,00 €	2.915,50 €		2.915,50 €	

1 Zufahrt mit Vorfahrt und Platanenallee							
Beschreibung der Maßnahme	Menge	EP	GP	Summen incl. MWSt	Maßnahme K- Kurzfristig 1 Jahr	Maßnahme M-Mittelfristig 2-5 Jahre	Maßnahme L-Langfristig 5-10 Jahre
Abbruch untere Mauer zum Gästehaus	1 m³	200,00 €	200,00 €	238,00 €		238,00 €	
Baumpflege, Verkehrsicherheit herstellen	15 St	250,00 €	3.750,00 €	4.462,50 €	4.462,50 €		
Wildwuchs entlang der Einfriedung auf einer Breite von mind. 3 m beseitigen zur Freistellung der Sicht ins	150 m²	20,00 €	3.000,00 €	3.570,00 €	3.570,00 €		
Roden Wurzelstubben	3 St	250,00 €	750,00 €	892,50 €		892,50 €	
Summe Baukosten			213.360,00 €	253.898,40 €	8.032,50 €	245.865,90 €	

2 Sommerblumengarten							
Beschreibung der Maßnahme	Menge	EP	GP	Summen incl. MWSt	Maßnahme K- Kurzfristig 1 Jahr	Maßnahme M-Mittelfristig 2-5 Jahre	Maßnahme L-Langfristig 5-10 Jahre
KG 510 Geländeflächen				1.569,02 €			
pflanzliche Bodendecke (Wiese) beräumen, entsorgen 211+60 m²= 271m²	217 m³	4,50 €	976,50 €	1.162,04 €		1.162,04 €	
Wegeunterbau für Anlage von Wiesenfläche lösen 60m²x10cm	60 m²	4,50 €	270,00 €	321,30 €		321,30 €	
Entsorgung Boden	6 m³	12,00 €	72,00 €	85,68 €		85,68 €	
KG 520 Befestigte Flächen				2.249,10 €			
Herstellung wassergebundener Platz- und Wegefläche	105 m²	18,00 €	1.890,00 €	2.249,10 €		2.249,10 €	
KG 530 Baukonstruktionen in Außenanlagen				595,00 €			
Fall 1: Planung, Sanierung/ Ertüchtigung/ Neubau Schachtsystem - hier nicht erfasst							
Fall 2: Verfüllung nicht mehr benötigter Schächte /Schachtsystem	1 psch	500,00 €	500,00 €	595,00 €		595,00 €	
KG 540 Technische Anlagen in Außenanlagen				1.963,50 €			
Kalksteinmauer ca. 9m x 3,20, kleinere Reparaturen, verfugen	1 psch	1.650,00 €	1.650,00 €	1.963,50 €		1.963,50 €	
KG 570 Pflanz- und Saatarbeiten				1.863,54 €			
Vegetationsfläche lockern, aufreißen	211 m²	3,00 €	633,00 €	753,27 €		753,27 €	
Bestandswiese erneuern	211 m²	3,00 €	633,00 €	753,27 €		753,27 €	
Wiese neu anlegen	60 m²	5,00 €	300,00 €	357,00 €		357,00 €	
KG 590 Sonstige Außenanlagen				6.699,70 €			
Baustelleneinrichtung	1 psch	800,00 €	800,00 €	952,00 €		952,00 €	
Abbruch Beton/ Ziegelmauerwerk nicht mehr benötigter Schachtanlagen incl. Entsorgung	3 m³	150,00 €	450,00 €	535,50 €		535,50 €	
Abbruch Betonpflaster incl. Entsorgung	160 m²	18,00 €	2.880,00 €	3.427,20 €		3.427,20 €	
Abbruch Treppenanlage Ziegel/ Mauerwange/ Beton incl. Entsorgung	1 St	1.500,00 €	1.500,00 €	1.785,00 €		1.785,00 €	
Summe Baukosten			12.554,50 €	14.939,86 €		14.939,86 €	

3 Rasenterrasse mit Obstbäumen							
Zufahrt zur Terrasse mit Fahrzeugen nicht möglich, Materialtransport über Zufahrt und Material etc über die Mauer heben							
Beschreibung der Maßnahme	Menge	EP	GP	Summen incl. MWSt	Maßnahme K- Kurzfristig 1 Jahr	Maßnahme M-Mittelfristig 2-5 Jahre	Maßnahme L-Langfristig 5-10 Jahre
KG 510 Geländeflächen				1.106,70 €			
pflanzliche Bodendecke (Wiese/Stauden) beräumen, entsorgen	60 m ²	4,50 €	270,00 €	321,30 €		321,30 €	
Boden für Wege	40 m ³	4,50 €	180,00 €	214,20 €		214,20 €	
Entsorgung Boden	40 m ³	12,00 €	480,00 €	571,20 €		571,20 €	
			- €	- €			
KG 520 Befestigte Flächen				4.466,07 €			
Herstellung wassergebundener Wegefläche entlang der Rosenhochstämme	71 m ²	23,00 €	1.633,00 €	1.943,27 €		1.943,27 €	
Sanierung wassergebundener Wegefläche am Anbau	60 m ²	18,00 €	1.080,00 €	1.285,20 €		1.285,20 €	
Plattenbelag Kalkstein am hist. Standort der hist. Loggia	16 m ²	65,00 €	1.040,00 €	1.237,60 €		1.237,60 €	
KG 530 Baukonstruktionen in Außenanlagen				63.081,90 €			
5 aufgesetzte Mauerpfeiler wieder auf hist.Höhe aufmauern, 1. Säule neu setzen, Abdeckplatten neu	5 St	550,00 €	2.750,00 €	3.272,50 €		3.272,50 €	
weißer Holzzaun gemäß hist. Foto herstellen	30 m	120,00 €	3.600,00 €	4.284,00 €		4.284,00 €	
Stützmauer zur Zufahrt, komplett verfugen, tiefliegend, Reparaturstellen	110 m ²	55,00 €	6.050,00 €	7.199,50 €		7.199,50 €	
Pfeiler und Mauern sanieren bzw. neu aufsetzen, Abdeckplatten ergänzen, Vierungen	46 m ²	650,00 €	29.900,00 €	35.581,00 €	35.581,00 €		
Metallpforte (Bauhütte) aufarbeiten und wieder einsetzen	1 St	1.500,00 €	1.500,00 €	1.785,00 €		1.785,00 €	
Holzzaun nach hist. Foto ergänzen	8 m	120,00 €	960,00 €	1.142,40 €		1.142,40 €	
Treppe sanieren	1 psch	2.500,00 €	2.500,00 €	2.975,00 €	2.975,00 €		
Treppe ergänzen	3 m	250,00 €	750,00 €	892,50 €	892,50 €		
Treppe am Torhaus sanieren einschl. Gländer	1 psch	5.000,00 €	5.000,00 €	5.950,00 €		5.950,00 €	
KG 540 Technische Anlagen				2.975,00 €			
Rückbau/Sanierung von Schachtbauwerken	1 psch	2.500,00 €	2.500,00 €	2.975,00 €		2.975,00 €	
KG 550 Einbauten in Außenanlagen				16.541,00 €			
Rundbank nach hist. Vorbild	1 St	3.500,00 €	3.500,00 €	4.165,00 €		2.975,00 €	
Bank	2 St	1.200,00 €	2.400,00 €	2.856,00 €		1.904,00 €	
Vase und Sockel sanieren und wieder aufstellen, Einlagerung in der Bauhütte, ev. Kopie	1 St	3.000,00 €	3.000,00 €	3.570,00 €		3.570,00 €	
Rankgitter ehemal. Standort Laube	1 St	5.000,00 €	5.000,00 €	5.950,00 €		5.950,00 €	
KG 570 Pflanz- und Saatarbeiten				12.852,00 €			
Rosen pflanzen einschließlich Rankdrähte	20 St	40,00 €	800,00 €	952,00 €		952,00 €	
Rosenhochstämme, Staudenflächen, Fertigstellungspflege	100 m ²	20,00 €	2.000,00 €	2.380,00 €		2.380,00 €	
Obstbäume pflanzen, Fertigstellungspflege	15 St	500,00 €	7.500,00 €	8.925,00 €		8.925,00 €	
Wiese einschl. Fertigstellungspflege	100 m ²	5,00 €	500,00 €	595,00 €		595,00 €	
KG 590 Sonstige Außenanlagen				22.610,00 €			
Baustelleneinrichtung inc. Baustellenzugang, auch für untere Lindenterrasse	1 psch	10.000,00 €	10.000,00 €	11.900,00 €		11.900,00 €	
Abbruch Schuppen, entsorgen	1 St	8.000,00 €	8.000,00 €	9.520,00 €		9.520,00 €	
Abbruch alte Zäune	1 psch	500,00 €	500,00 €	595,00 €		595,00 €	

3 Rasenterrasse mit Obstbäumen Zufahrt zur Terrasse mit Fahrzeugen nicht möglich, Materialtransport über Zufahrt und Material etc über die Mauer heben							
Beschreibung der Maßnahme	Menge	EP	GP	Summen incl. MWSt	Maßnahme K- Kurzfristig 1 Jahr	Maßnahme M-Mittelfristig 2-5 Jahre	Maßnahme L-Langfristig 5-10 Jahre
Bäume roden	2 St	250,00 €	500,00 €	595,00 €		595,00 €	
Summe Baukosten			103.893,00 €	123.632,67 €	39.448,50 €	82.042,17 €	- €

4 Obere Lindenterrasse Zufahrt mit Fahrzeugen nicht möglich, Abbruch/Material kann über die Außenmauer gehoben werden							
Beschreibung der Maßnahme	Menge	EP	GP	Summen incl. MWSt	Maßnahme K- Kurzfristig 1 Jahr	Maßnahme M-Mittelfristig 2-5 Jahre	Maßnahme L-Langfristig 5-10 Jahre
KG 510 Geländeflächen				1.147,16 €			
pflanzliche Bodendecke (Wiese/Stauden) beräumen, entsorgen	120 m ²	4,50 €	540,00 €	642,60 €	642,60 €		
Boden Hochbeet beräumen und verteilen	8 m ³	3,00 €	24,00 €	28,56 €	28,56 €		
Gelände profilieren gemäß hist. Geländeniveau	80 m ²	5,00 €	400,00 €	476,00 €	476,00 €		
KG 520 Befestigte Flächen				- €			
KG 530 Baukonstruktionen in Außenanlagen				37.889,60 €			
Mauer z.gr. Teil mit Neumaterial wieder herstellen, Abdeckplatten mit vorhandenem Material wieder aufsetzen	20 m ²	850,00 €	17.000,00 €	20.230,00 €	20.230,00 €		
Treppe mit vorhandenem Material wieder aufsetzen	1 St	5.000,00 €	5.000,00 €	5.950,00 €	5.950,00 €		
ursprüngliche Terrassenmauer, Abdeckung über die Mauerabdichtung (Winkelkehle) verlegen, mind.	14 m	85,00 €	1.190,00 €	1.416,10 €	1.416,10 €		
Mauer fehlt wieder herstellen	9 m ²	850,00 €	7.650,00 €	9.103,50 €	9.103,50 €		
Treppe aus vorhandenem Material neu aufsetzen	8 m	125,00 €	1.000,00 €	1.190,00 €	1.190,00 €		
KG 540 Technische Anlagen				- €			
			- €	- €			
			- €	- €			
KG 550 Einbauten in Außenanlagen				61.880,00 €			
Wiederaufstellung der Venus, Kopie des Originals, derzeit in der Bauhütte lagernd	1 St	12.000,00 €	12.000,00 €	14.280,00 €	14.280,00 €		
Aufstellung von 4 neuen Skulpturen (ehemals Putten)	4 St	10.000,00 €	40.000,00 €	47.600,00 €		47.600,00 €	
KG 570 Pflanz- und Saatarbeiten				8.330,00 €			
Bäume Linden pflanzen, Fertigstellungspflege	6 St	1.000,00 €	6.000,00 €	7.140,00 €	7.140,00 €		
Wiese einschl. Fertigstellungspflege	200 m ²	5,00 €	1.000,00 €	1.190,00 €	1.190,00 €		
KG 590 Sonstige Außenanlagen				11.435,90 €			
Baustelleneinrichtung	1 psch	3.000,00 €	3.000,00 €	3.570,00 €	3.570,00 €		
Abbruch Hochbeet Beton, einschl. Entsorgung	2 m ³	55,00 €	110,00 €	130,90 €	130,90 €		
Abbruch Gewächshaus einschl. Entsorgung	1 St	3.500,00 €	3.500,00 €	4.165,00 €	4.165,00 €		
Rückbau verschiedener Gartenelemente (Plastebecken, kleine Wege etc.)	1 psch	500,00 €	500,00 €	595,00 €	595,00 €		
Buchs roden	9 m ²	250,00 €	2.250,00 €	2.677,50 €	2.677,50 €		
Linden roden	1 St	250,00 €	250,00 €	297,50 €	297,50 €		
Summe Baukosten			101.414,00 €	120.682,66 €	73.082,66 €	47.600,00 €	- €

5 Untere Lindenterrasse							
Zufahrt zur Terrasse mit Fahrzeugen nicht möglich, Materialtransport über Obere Lindenterrasse im Zusammenhang mit der abgebauten Treppe oder über Rasenterrasse und eingefallener Mauer							
Beschreibung der Maßnahme	Menge	EP	GP	Summen incl. MWSt	Maßnahme K- Kurzfristig 1 Jahr	Maßnahme M-Mittelfristig 2-5 Jahre	Maßnahme L-Langfristig 5-10 Jahre
KG 510 Geländeflächen				2.042,04 €			
pflanzliche Bodendecke (Wiese/Stauden) beräumen, entsorgen	220 m ²	4,50 €	990,00 €	1.178,10 €	1.178,10 €		
Boden für Wege	44 m ³	4,50 €	198,00 €	235,62 €	235,62 €		
Entsorgung Boden	44 m ³	12,00 €	528,00 €	628,32 €	628,32 €		
			- €	- €			
KG 520 Befestigte Flächen				6.794,90 €			
Herstellung wassergebundener Wegefläche unter den Linden	220 m ²	23,00 €	5.060,00 €	6.021,40 €	6.021,40 €		
Kalksteinweg zwischen Nutzgarten und Laubengang	10 m ²	65,00 €	650,00 €	773,50 €	773,50 €		
			- €	- €			
KG 530 Baukonstruktionen in Außenanlagen				84.174,65 €			
Mauer z.T. eingefallen, Steine bergen, Mauer neu aufsetzen, fehlendes Material ergänzen, Abdeckplatten ergänzen und verlegen, Drainage neu herstellen	26 m ²	850,00 €	22.100,00 €	26.299,00 €	26.299,00 €		
Mauern verfugen, lockere Steine sichern, Abdeckplatten richten, Vierungen setzen, untere Stufen richten	30 m ²	250,00 €	7.500,00 €	8.925,00 €	8.925,00 €		
Baluster neu ergänzen und versetzen	5 St	1.200,00 €	6.000,00 €	7.140,00 €	7.140,00 €		
Mauern verfugen, Abdeckplatten richten,	35 m ²	55,00 €	1.925,00 €	2.290,75 €	2.290,75 €		
Grotte verfugen, partiell reparieren	1 St	320,00 €	320,00 €	380,80 €	380,80 €		
Wasserbecken abdichten, Natursteinrand und Boden aufnehmen und wieder versetzen	1 St	30.000,00 €	30.000,00 €	35.700,00 €	35.700,00 €		
Rückbau Maschendrahtzaun, Holzstaketenzaun setzen	34 m	85,00 €	2.890,00 €	3.439,10 €	3.439,10 €		
KG 540 Technische Anlagen				2.975,00 €			
Zu- und Ablauf für Wasserbecken herstellen	1 psch	2.500,00 €	2.500,00 €	2.975,00 €	2.975,00 €		
			- €	- €			
KG 550 Einbauten in Außenanlagen				- €			
			- €	- €			
KG 570 Pflanz- und Saatarbeiten				3.248,70 €			
Rosen pflanzen einschließlich Rankdrähte	12 St	40,00 €	480,00 €	571,20 €	571,20 €		
Obstbäume pflanzen, Fertigstellungspflege	3 St	500,00 €	1.500,00 €	1.785,00 €	1.785,00 €		
Wiese einschl. Fertigstellungspflege	150 m ²	5,00 €	750,00 €	892,50 €	892,50 €		
KG 590 Sonstige Außenanlagen				11.923,80 €			
Baustelleneinrichtung incl. Baustellenzugang	1 psch	5.000,00 €	5.000,00 €	5.950,00 €	5.950,00 €		
Abbruch Schlackeplatten	15 m ²	15,00 €	225,00 €	267,75 €	267,75 €		
Ligusterhecke roden	25 m ²	15,00 €	375,00 €	446,25 €	446,25 €		
Baumschnitt als Laubengang	52 St	85,00 €	4.420,00 €	5.259,80 €	5.259,80 €		
			- €	- €			
Summe Baukosten			93.411,00 €	111.159,09 €	111.159,09 €		

6 Obere Terrasse							
Beschreibung der Maßnahme	Menge	EP	GP	Summen incl. MWSt	Maßnahme K- Kurzfristig 1 Jahr	Maßnahme M-Mittelfristig 2-5 Jahre	Maßnahme L-Langfristig 5-10 Jahre
KG 510 Geländeflächen				589,05 €			
pflanzliche Bodendecke (Wiese) beräumen, entsorgen	30 m³	4,50 €	135,00 €	160,65 €		160,65 €	
Geländeprofilierung Auf-/ Abtrag im Wiesenbereich zum unteren Mauerdurchlass ca. auf 300m² Fläche	1 psch	360,00 €	360,00 €	428,40 €		428,40 €	
KG 520 Befestigte Flächen				2.056,32 €			
Herstellung wassergebundener Wegefläche entlang der Mauer zur Westterrasse (auf vorh. Tragschicht)	61 m²	18,00 €	1.098,00 €	1.306,62 €		1.306,62 €	
Herstellung wassergebundener Wegefläche Bereich Lindenallee (auf vorh. Tragschicht)	35 m²	18,00 €	630,00 €	749,70 €		749,70 €	
KG 530 Baukonstruktionen in Außenanlagen				24.061,80 €			
Treppe zur Oberen Terrasse - geringfügige Reparaturen, säubern, teilw. neu verfugen, Handlauflöcher schließen	1 psch	1.500,00 €	1.500,00 €	1.785,00 €		1.785,00 €	
nördlicher Abschnitt Kalksteinmauer zur Oberen Terrasse, ca. 2/3 (8m²) abtragen und neu aufsetzen, partielle Reparaturen, Verfugungen, Abdeckung richten bzw. insgesamt neu setzen	1 psch	6.800,00 €	6.800,00 €	8.092,00 €		8.092,00 €	
südlicher Abschnitt Kalksteinmauer zur Oberen Terrasse, ca. 1/3 (4m²) abtragen und neu aufsetzen, partielle Reparaturen, Verfugungen, Abdeckung richten bzw. insgesamt neu setzen	1 psch	3.400,00 €	3.400,00 €	4.046,00 €		4.046,00 €	
Mauer zur Obstwiese - geringfügige Reparaturen und Neuverfugungen	16 m²	45,00 €	720,00 €	856,80 €		856,80 €	
Mauer zu Unterer Lindenterrasse und Nachbargrundstück ca. 23x2,50m: intakt, nur im Bereich historischer Mauerdurchgang zu sanieren und wieder mit Pforte oder abgesetztem Mauerwerk verschließen	1 psch	800,00 €	800,00 €	952,00 €		952,00 €	
Treppe zur Westterrasse - kleinere Reparaturen	1 psch	1.500,00 €	1.500,00 €	1.785,00 €		1.785,00 €	
Stützmauer zur Westterrasse: Mauerverfugung pkt. erneuern, Krone dichten, tlw. sanieren, Pfeilerstatik prüfen, pkt. Pfeilerverfugung ergänzen	100 m²	55,00 €	5.500,00 €	6.545,00 €	6.545,00 €		
KG 540 Technische Anlagen							
KG 550 Einbauten in Außenanlagen							
KG 570 Pflanz- und Saatarbeiten				20.979,70 €			
Bäume Linden pflanzen incl. Verankerung und Fertigstellungspflege	3 St	1.000,00 €	3.000,00 €	3.570,00 €		3.570,00 €	
Obstbäume pflanzen, Hoch- bis Halbstämme incl. Verankerung und Fertigstellungspflege	21 St	500,00 €	10.500,00 €	12.495,00 €		12.495,00 €	
Oberboden 20-30cm für Heckenpflanzung	5 m³	15,00 €	75,00 €	89,25 €		89,25 €	
Hecke als Sichtschutz zum Nachbarn pflanzen	21 m	80,00 €	1.680,00 €	1.999,20 €		1.999,20 €	
Oberboden 5cm für Wiese neu	15 m³	15,00 €	225,00 €	267,75 €		267,75 €	
Wiese erneuern einschl. Fertigstellungspflege	300 m²	4,50 €	1.350,00 €	1.606,50 €		1.606,50 €	
Rosen pflanzen einschließlich Rankdrähte	20 St	40,00 €	800,00 €	952,00 €		952,00 €	
KG 590 Sonstige Außenanlagen				9.490,25 €			
Baustelleneinrichtung	1 psch	1.000,00 €	1.000,00 €	1.190,00 €		1.190,00 €	
Rückbau Maschendrahtzaun ca. 1,5m hoch incl. Fund. und Entsorgung	15 m	12,00 €	180,00 €	214,20 €	214,20 €		

6 Obere Terrasse							
Beschreibung der Maßnahme	Menge	EP	GP	Summen incl. MWSt	Maßnahme K- Kurzfristig 1 Jahr	Maßnahme M-Mittelfristig 2-5 Jahre	Maßnahme L-Langfristig 5-10 Jahre
Abbruch Schlackeplatten incl. Entsorgung	133 m²	15,00 €	1.995,00 €	2.374,05 €		2.374,05 €	
Abbruch desolates Holzplastik und Holz-Handläufe incl. Entsorgung	1 psch	50,00 €	50,00 €	59,50 €		59,50 €	
Rückbau Beleuchtung	1 psch	500,00 €	500,00 €	595,00 €		595,00 €	
Hecke Kirschlorbeer roden	15 m²	50,00 €	750,00 €	892,50 €	892,50 €		
Fällen Fichte incl. Wurzelstock roden	1 St	350,00 €	350,00 €	416,50 €		416,50 €	
Baumpflege nach hist. Vorbild, Verkehrssicherheit herstellen	9 St	350,00 €	3.150,00 €	3.748,50 €	3.748,50 €		
Summe Baukosten			48.048,00 €	57.177,12 €	11.400,20 €	45.776,92 €	

7 Westterrasse schlechte Zufahrtsmöglichkeit - nur für Kleinsttechnik							
Beschreibung der Maßnahme	Menge	EP	GP	Summen incl. MWSt	Maßnahme K- Kurzfristig 1 Jahr	Maßnahme M-Mittelfristig 2-5 Jahre	Maßnahme L-Langfristig 5-10 Jahre
KG 510 Geländeflächen				1.834,98 €			
pflanzliche Bodendecke (Wiese) für Wegeherstellung beräumen, entsorgen	124 m²	4,50 €	558,00 €	664,02 €		664,02 €	
pflanzliche Bodendecke (Wiese) für Herstellung der Heckenquartiere beräumen, entsorgen	105 m²	4,50 €	472,50 €	562,28 €		562,28 €	
Boden für neue Wege im Bereich Heckenrondell lösen 20-30cm tief	31 m³	4,50 €	139,50 €	166,01 €		166,01 €	
Entsorgung Boden	31 m³	12,00 €	372,00 €	442,68 €		442,68 €	
KG 520 Befestigte Flächen				10.698,10 €			
Erneuerung Deck-Ausgleichsschicht vorhandener wassergebundener Platz- und Wegeflächen	194 m²	18,00 €	3.492,00 €	4.155,48 €		4.155,48 €	
Herstellung neuer wassergebundener Platz- und Wegefläche im Heckenrondell	124 m²	23,00 €	2.852,00 €	3.393,88 €		3.393,88 €	
Herstellung wassergebundener Platz- und Wegefläche auf alter TS von Betonpflaster	47 m²	18,00 €	846,00 €	1.006,74 €		1.006,74 €	
Neu Herstellung der Treppe/ Rampe am Wohnhaus mit Kalksteinstufen/ pflaster incl. Handlauf Metall	1 psch	1.800,00 €	1.800,00 €	2.142,00 €		2.142,00 €	
KG 530 Baukonstruktionen in Außenanlagen				66.759,00 €			
Sanierung des historischen Brüstungsgeländers entlang der Westgrenze zum Saalehang incl. Farbanalyse	43 m	150,00 €	6.450,00 €	7.675,50 €	7.675,50 €		
Ergänzung des historischen Brüstungsgeländers entlang der Westgrenze zum Saalehang	20 m	220,00 €	4.400,00 €	5.236,00 €		5.236,00 €	
Herstellung eines einfachen Sicherheitsgeländers/ Kniesteges auf Mauerbrüstung Nord- und Ostseite	67 m	50,00 €	3.350,00 €	3.986,50 €		3.986,50 €	
Stützmauer zum Saalehang im Bereich westl. Wohnhaus auf ca. 20m Länge wieder herstellen, nicht originalen Ziegel-Putzsockel und Pfeiler rückbauen, Mauerabdeckung tlw. ergänzen, zur Einbindung des neuen Brüstungsgeländers vorbereiten	12 m²	950,00 €	11.400,00 €	13.566,00 €		13.566,00 €	
Stützmauer entlang Saalehang zwischen Wohnhaus und Pergola auf ca. 40m Länge kontrollieren, ca. 100 m², Sicherung des Brüstungsgeländers, kleine Reparaturen/ Ausbesserungen und Verfugungen incl. Arbeitsschutzmaßnahmen	1 psch	20.000,00 €	20.000,00 €	23.800,00 €	23.800,00 €		
Pfosten Pergola: 3 Pfeiler aus hist. Originalmaterial auf historische Höhe bringen und 1 Pfeiler neu ergänzen, statisch sichern	1 psch	5.500,00 €	5.500,00 €	6.545,00 €		6.545,00 €	
Holzkonstruktion Pergola nach histor. Vorbild neu herstellen und auf den Stützpfählern anbringen	1 psch	5.000,00 €	5.000,00 €	5.950,00 €		5.950,00 €	
KG 540 Technische Anlagen				5.950,00 €			
Entwässerung am Wohnhaus erneuern	1 psch	3.000,00 €	3.000,00 €	3.570,00 €		3.570,00 €	
Rückbau/Sanierung von Schachtbauwerken	1 psch	2.000,00 €	2.000,00 €	2.380,00 €		2.380,00 €	
KG 550 Einbauten in Außenanlagen				7.140,00 €			
Bänke	5 St	1.200,00 €	6.000,00 €	7.140,00 €		7.140,00 €	
Gestell für Formschnitt des Heckenrondells	8 St	2.500,00 €	20.000,00 €	23.800,00 €			
KG 570 Pflanz- und Saatarbeiten				40.305,30 €			
geschnittene Hainbuchenhecken für Heckenquartier neu pflanzen, 3 St./lfdm	116 m	250,00 €	29.000,00 €	34.510,00 €		34.510,00 €	
Oberbodenandeckung 30cm für Pflanzflächen	118 m²	20,00 €	2.360,00 €	2.808,40 €		2.808,40 €	
Wiese nach Baumaßnahme wiederherstellen einschl. Fertigstellungspflege	212 m²	5,00 €	1.060,00 €	1.261,40 €		1.261,40 €	
Berankung Pergola	1 psch	250,00 €	250,00 €	297,50 €		297,50 €	

7 Westterrasse schlechte Zufahrtsmöglichkeit - nur für Kleinsttechnik							
Beschreibung der Maßnahme	Menge	EP	GP	Summen incl. MWSt	Maßnahme K- Kurzfristig 1 Jahr	Maßnahme M-Mittelfristig 2-5 Jahre	Maßnahme L-Langfristig 5-10 Jahre
Fertigstellungspflege Heckenrondell incl. Schnitt	1 psch	1.200,00 €	1.200,00 €	1.428,00 €		1.428,00 €	
KG 590 Sonstige Außenanlagen				24.626,46 €			
Baustelleneinrichtung	1 psch	10.000,00 €	10.000,00 €	11.900,00 €		11.900,00 €	
Abbruch Betonpflaster incl. Entsorgung	47 m²	15,00 €	705,00 €	838,95 €		838,95 €	
Rückbau verschmutzte Schicht ungebundener Tragschichten (Betonpflaster)	47 m²	3,50 €	164,50 €	195,76 €		195,76 €	
Abbruch u. Entsorgung des nicht historischen Brüstungsgeländers am Wohnhaus entlang der Westgrenze	20 m	220,00 €	4.400,00 €	5.236,00 €		5.236,00 €	
punktuell, falls geeignet, alte Hainbuchen zurückschneiden, in Neupflanzung integrieren	8 St	250,00 €	2.000,00 €	2.380,00 €	2.380,00 €		
Wildwuchs entlang der Einfriedung auf einer Breite von mind. 3 m rückschneiden zur Freistellung der Sicht ins Saaletal	175 m²	15,00 €	2.625,00 €	3.123,75 €	3.123,75 €		
Roden der nicht zu erhaltenden alten Hainbuchen incl. Wurzelstock (bis zu 8 St.)	1 psch	800,00 €	800,00 €	952,00 €		952,00 €	
Summe Baukosten			152.196,50 €	181.113,84 €	36.979,25 €	120.334,59 €	- €

8 Flächen am Architektenhaus incl. Zufahrt								
Beschreibung der Maßnahme	Menge	EP	GP	Summen incl. MWSt	Maßnahme K- Kurzfristig 1 Jahr	Maßnahme M-Mittelfristig 2-5 Jahre	Maßnahme L-Langfristig 10 Jahre	5-
KG 510 Geländeflächen				271,32 €				
Entsorgung Boden alte Wegedecke	19 m³	12,00 €	228,00 €	271,32 €		271,32 €		
KG 520 Befestigte Flächen				7.068,60 €				
Erneuerung Zufahrt und Seitenweg unterhalb der Westterrasse mit Wegedecke - nur Deck- und Ausgleichsschicht (TS vorhanden)	209 m²	18,00 €	3.762,00 €	4.476,78 €		4.476,78 €		
Neuanlage wassergebundener Wegefläche / Zufahrt am Architektenhaus	32 m²	18,00 €	576,00 €	685,44 €		685,44 €		
Wiederherstellung wassergebundener Wegefläche im Kräutergarten (TS vorhanden)	33 m²	18,00 €	594,00 €	706,86 €		706,86 €		
Wiederherstellung der Randstein-Beeteinfassungen (richten/ ergänzen)	56 m	18,00 €	1.008,00 €	1.199,52 €		1.199,52 €		
KG 530 Baukonstruktionen in Außenanlagen				61.624,15 €				
niedrige Gartenmauer (Ziegel-Putzmauer) südöstlich Eingang Artchitektenhaus ca. 13m lang, 50cm hoch: säubern, Ecke neu setzen, neu verputzen	1 psch	550,00 €	550,00 €	654,50 €		654,50 €		
12m niedrige Gartenmauer östliche Begrenzung Klostergarten incl. Treppenstufen, ca. 50cm hoch: säubern, Verfugung	1 psch	250,00 €	250,00 €	297,50 €		297,50 €		
12m niedrige Gartenmauer westliche Begrenzung Klostergarten,	1 psch	1.500,00 €	1.500,00 €	1.785,00 €		1.785,00 €		
22m Brüstungsmauer zur Saale (ca. 12m eingestürzt, Fels-Untergrund weggebrochen): gesonderte Fachgutachten erstellen (Geologie/ Statik), Mauersicherung und -sanierung sind nicht in dieser Kostenerfassung erhalten	1 psch	15.000,00 €	15.000,00 €	17.850,00 €	17.850,00 €			
2-schalige Kalksteinmauer zur Westterrasse, östlicher Teil (ca. 4 x2,50m): Bewuchs entfernen, statisch sichern/ Mauerriss schließen, Verfugung verbessern, Mauerkrone denkmalgerecht sichern	1 psch	2.000,00 €	2.000,00 €	2.380,00 €	2.380,00 €			
2-schalige Kalksteinmauer zur Westterrasse, westlicher Teil (ca.16 x2,50m): Bewuchs entfernen, Verfugung verbessern, Mauerkrone denkmalgerecht sichern (Sanierung 2 Pfeiler für Pergola Westecke s. Kosten Westterrasse)	1 psch	2.500,00 €	2.500,00 €	2.975,00 €	2.975,00 €			
2-teilige Treppenanlage zur Westterrasse (3m²) inclusive 5m Treppenwange aus 2-schaliger Kalksteinmauer denkmalgerecht sanieren: Stufen säubern und richten bzw. neu verlegen, ggf. besser gründen, seidl. begleitende Mauer sanieren, tlw. richten und neu verfugen	1 psch	1.500,00 €	1.500,00 €	1.785,00 €	1.785,00 €			
Wiedererrichtung Brückenkonstruktion zwischen Architektenhaus und Mauer zur Westterrasse nach dem histor. Vorbild incl. seitliche Brüstungsgeländer aus Holz	1 psch	25.000,00 €	25.000,00 €	29.750,00 €		29.750,00 €		
Einfriedung nördl. Arch.haus Holzlattenzaun, 1,20m hoch	41 m	85,00 €	3.485,00 €	4.147,15 €	4.147,15 €			
KG 540 Technische Anlagen				- €				
KG 550 Einbauten in Außenanlagen				7.913,50 €				
Bänke	2 St	1.200,00 €	2.400,00 €	2.856,00 €		2.856,00 €		
Wand-Spaliere aus Holzlatten am Architektenhaus Süd- und Ostseite, ca. 2,50m hoch incl. Verankerung	10 m	150,00 €	1.500,00 €	1.785,00 €		1.785,00 €		
Freistehendes Holzlatten-Spalier längs des Zugangs, ca. 2m hoch herstellen incl. Verankerung	11 m	250,00 €	2.750,00 €	3.272,50 €		3.272,50 €		
KG 570 Pflanz- und Saatarbeiten				8.335,95 €				
Obstbäume pflanzen, Hoch- bis Halbstämme incl.Verankerung und Fertigstellungspflege (davon 1 Süßkirschbaum Hst)	4 St	500,00 €	2.000,00 €	2.380,00 €		2.380,00 €		

8 Flächen am Architektenhaus incl. Zufahrt							
Beetflächen bepflanzen Stauden/ Bodendecker incl. Fertigstellungspflege	87 m ²	20,00 €	1.740,00 €	2.070,60 €		2.070,60 €	
Auftrag 10cm Oberboden auf neuen bzw. wiederherzustellenden Wiesenflächen nördl., südl., westlich vom Haus incl. Untergrund Auflockern	40 m ³	15,00 €	600,00 €	714,00 €		714,00 €	
Auftrag 20cm Oberboden auf wiederherzustellenden Beetflächen Klostergarten	17 m ³	15,00 €	255,00 €	303,45 €		303,45 €	
Auftrag 20-30cm Oberboden für Heckeneuanlage	2 m ³	15,00 €	30,00 €	35,70 €		35,70 €	
Wiederherstellung Wiese südl. Arch.haus einschl. Fertigstellungspflege	148 m ²	5,00 €	740,00 €	880,60 €		880,60 €	
Neuanlage Wiese nördl. Architektenhaus einschl. Fertigstellungspflege	136 m ²	5,00 €	680,00 €	809,20 €		809,20 €	
Hecke als Sichtschutz zum Nachbarn pflanzen	12 m	80,00 €	960,00 €	1.142,40 €		1.142,40 €	
KG 590 Sonstige Außenanlagen				9.823,33 €			
Baustelleneinrichtung	1 psch	3.000,00 €	3.000,00 €	3.570,00 €		3.570,00 €	
Rückbau verschmutzte Schicht ungebundener Tragschichten	190 m ²	3,50 €	665,00 €	791,35 €		791,35 €	
Abbruch Betonpflaster incl. Entsorgung	32 m ²	15,00 €	480,00 €	571,20 €		571,20 €	
Abschieben Grasnarbe Wiese nach Befahrung, BE-Lager	148 m ²	2,30 €	340,40 €	405,08 €		405,08 €	
Roden Gehölze und Krautschicht nördl. Architektenhaus incl. Entsorgung (Flächenabtrag 10cm)	136 m ²	4,50 €	612,00 €	728,28 €	728,28 €		
Roden Gehölze und Krautschicht Klostergarten und Sonnenterrasse incl. Entsorgung (Flächenabtrag 10cm)	235 m ²	4,50 €	1.057,50 €	1.258,43 €	1.258,43 €		
Fällen Robinie incl. Wurzelstock roden	1 St	350,00 €	350,00 €	416,50 €	416,50 €		
alten Kirschbaumstubben roden	1 St	250,00 €	250,00 €	297,50 €	297,50 €		
Wildwuchs auf ca. 25 m Länge entlang der Saaleböschung auf einer Breite von mind. 3 m rückschneiden zur Freistellung der Mauer und Sicht ins Saaletal	75 m ²	20,00 €	1.500,00 €	1.785,00 €	1.785,00 €		
Summe Baukosten			79.862,90 €	95.036,85 €	33.622,86 €	61.414,00 €	- €

9 Berggarten nur Flst.Nr. 120 und Saalehang Am Saalehang sind Maßnahmen für die Herstellung der Verkehrssicherheit (Fels, Gehölze nicht enthalten), auf Grund der ungesicherten Lage des Weges konnte dieser Bereich nicht in augenschein genommen werden und wurde nur überschlägig geschätzt							
Beschreibung der Maßnahme	Menge	EP	GP	Summen incl. MWSt	Maßnahme K- Kurzfristig 1 Jahr	Maßnahme M-Mittelfristig 2-5 Jahre	Maßnahme L-Langfristig 5-10 Jahre
KG 510 Geländeflächen				11.061,05 €			
Boden für Wege lösen	150 m³	4,50 €	675,00 €	803,25 €		803,25 €	
Entsorgung Boden	150 m³	12,00 €	1.800,00 €	2.142,00 €		2.142,00 €	
Felssicherung nicht Bestandteil der Kosten, Gutachten siehe Sonnenterrasse	1 psch	2.500,00 €	2.500,00 €	2.975,00 €	2.975,00 €		
Weg am Saalehang zur Saale profilieren, Bewuchs beseitigen	90 m	48,00 €	4.320,00 €	5.140,80 €			5.140,80 €
KG 520 Befestigte Flächen				21.346,22 €			
Herstellung Weg zur Aussichtsterrasse	483 m²	23,00 €	11.109,00 €	13.219,71 €			13.219,71 €
Herstellung wassergebundener Wege im Berggarten	123 m²	23,00 €	2.829,00 €	3.366,51 €		3.366,51 €	
Badeplatz an der Saale herrichten	50 m²	80,00 €	4.000,00 €	4.760,00 €			4.760,00 €
			- €	- €			
KG 530 Baukonstruktionen in Außenanlagen				70.007,70 €			
Treppenanlagen im Berggarten wieder herstellen, Material vorhanden, ca. 25 m	1 psch	2.500,00 €	2.500,00 €	2.975,00 €	2.975,00 €		
Kalksteinmauer als Absturzsicherung an der Aussichtsterrasse neu aufmauern	20 m²	850,00 €	17.000,00 €	20.230,00 €			20.230,00 €
Mauern aus vorhandenem Material neu aufsetzen	45 m²	450,00 €	20.250,00 €	24.097,50 €	24.097,50 €		
Geländer als Absturzsicherung, einfache Holzkonstruktion	16 m	80,00 €	1.280,00 €	1.523,20 €	1.523,20 €		
Geländer am Weg zur Saale	90 m	120,00 €	10.800,00 €	12.852,00 €			12.852,00 €
Treppen am Weg zur Saale richten, Stufen geschätzt	250 St	28,00 €	7.000,00 €	8.330,00 €			8.330,00 €
			- €	- €			
KG 540 Technische Anlagen				17.850,00 €			
Gutachten zur Statik und Funktionsfähigkeit, Hist. Entwässerungskanäle aus Natursteinmauerwerk wieder instand setzen	1 psch	15.000,00 €	15.000,00 €	17.850,00 €	17.850,00 €		
KG 550 Einbauten in Außenanlagen				2.380,00 €			
Bänke an Aussichtspunkten	4 St	500,00 €	2.000,00 €	2.380,00 €			2.380,00 €
			- €	- €			
KG 570 Pflanz- und Saatarbeiten				- €			
			- €	- €			
KG 590 Sonstige Außenanlagen				6.188,00 €			
Baustelleneinrichtung	1 psch	1.000,00 €	1.000,00 €	1.190,00 €		1.190,00 €	
Gehölze an der Aussichtsterrasse auf einer Breite von mind. 3 m beseitigen zur Freistellung der Sicht ins Saaletal	60 m²	20,00 €	1.200,00 €	1.428,00 €			1.428,00 €
Gehölzaufwuchs im Waldbereich roden und entsorgen	500 m²	6,00 €	3.000,00 €	3.570,00 €		3.570,00 €	
			- €	- €			
Summe Baukosten			108.263,00 €	128.832,97 €	49.420,70 €	11.071,76 €	68.340,51 €



7. Geologische Stellungnahme

Dr. Henniger, Geschäftsführer Geo Naturpark Saale-Unstrut, Nebra

Geologische Betrachtung des Saalecker Steilhanges

Dr. Matthias Henniger (Dipl. Geologe)
Geo-Naturpark Saale-Unstrut-Triasland
Unter der Altenburg 1
06642 Nebra

Folgend wird das Areal der sogenannten Saalecker Werkstätten behandelt. Dies geschieht auf Wunsch der Denkmalschutzbehörde des Landes Sachsen-Anhalt (LDA), vertreten durch Dr. W. Bettauer.

1 Aufgabenstellung

Teile der baulichen Anlagen, vor allem das Hauptgebäude, reichen direkt an die Abbruchkante westlich zur Saale heran (Abb.1). Es bedarf einer Einschätzung bzgl. der Standsicherheit. Erkennbare oder anzunehmende Konfliktpotentiale sollen benannt werden. Insbesondere Bewegungsraten sind abzuschätzen und Handlungsnotwendigkeiten abzuleiten.

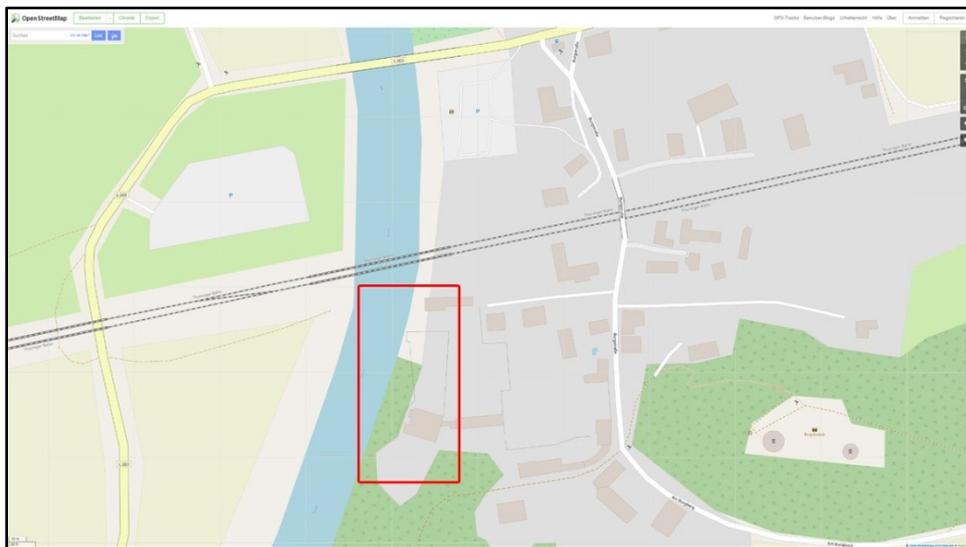


Abb. 1: Saaleck, Lage der Saalecker Werkstätten rechtsseitig der Saale

2 Grundlagen

Abgegeben wird eine Einschätzung aufgrund einer dreistündigen Begehung von Gebäuden und umgebender Anlage. Inspiziert wurden das Innere des Haupthauses und des nördlichen Gebäudes, deren Außenhülle, angrenzende Baulichkeiten. Weiterhin erfolgte eine in Augenscheinnahme des Steilhanges aus der Distanz. Im Rahmen einer zweiten, ebenfalls dreistündigen Begehung wurde der Steilhang punktuell durchstiegen, um konkrete Sachverhalte im Detail zu untersetzen, die sich aus der Fernbetrachtung ergaben.

Absolute Aussagen zu treffen, ist aus Gründen der kurzen und oberflächlichen Betrachtung wie der allgemeinen Aufgabenstellung nicht möglich. Folgende Einschätzungen sind als relativ zu bewerten.

2.1 Geomorphologie

Die Liegenschaft befindet sich direkt an einem Prallhang oberhalb der Saale und stellt primär eine Verebnungsfläche im Niveau saaleeiszeitlicher Flussterrassen dar. Diese ist angelegt im Bereich einer der drei Werksteinzonen des Unteren Muschelkalkes. In diesem Fall hat die Terebratelzone (muT) der Erosion höheren Widerstand geleistet als die umgebenden Mergelkalke. Dieser Härtling dürfte zu Teilen das Plateau bedeckt haben und ist annehmbar seit der mittelalterlichen Bebauung als Werkstein gebrochen worden.

Das Planum der Liegenschaft wird als Flussterrasse mit überformender Abbautätigkeit interpretiert. Südlich der Liegenschaft steigt der Prallhang bis in das Niveau der Schaumkalkzone an. Im Bereich des basalen Mittleren Wellkalkes tritt das Gestein nicht mehr an der Oberfläche zu Tage und bildet eine überwachsen Böschung zur Hochfläche aus (Abb. 2, 6).

Das heutige Flussbett wird angenommen im Bereich der Oolithzone oder knapp darüber. Nördlich fällt der Hang zur Bahntrasse ab, scheint aber zu Teilen mit Lockermaterial überdeckt. Genauere Aussagen sind hier ohne beträchtlichen Aufwand vegetationsbedingt nicht möglich.



Abb. 2: Blick von NO auf Saaleck; von l. ob. nach r. u. absteigend: Rudelsburg, Saaleck, Villa Schultze-Naumburg, rechts Steilhang bis Schaumkalkzone



Blick von West auf den Steilhang unter der Anlage Schultze-Naumburg (l. ndl. Teil, r. sdl. Teil)

2.2 Geologie

Die Anlage gründet auf dem Mittleren Wellenkalk (Abb. 3). Es handelt sich hier vorrangig um unterschiedlich stark diagenetisch überprägte Mergelkalke. Zwischengelagert sind einige kompetentere Schill-, Konglomerat oder Partikelkalke (Abb. 4). Lediglich die sog. Konglomeratbänke f2 und f3/f4 sind konstanter auszuhalten. Allerdings schwankt deren Ausbildung stark, faziell bedingt (auskeilen bis Mächtigkeitsmaximum).



Abb. 3: Verwitterungsprofil im Mittleren Wellenkalk (Mergelkalke und überhängende Konglomrate)

Die Mergelkalk verwittern kleinteilig, je nach Tonanteil, horizontweise unterschiedlich stark in der Rückbildung. Es entstehen regelrechte Hohlkehlen, vor allem dann, wenn überlagernde Bankhorizonte Schutz bieten (f3, f4). Diese brechen erst spät überstehend aus der Wand heraus, dem generell angelegten Kluftmuster folgend. In Konsequenz entstehen über Jahre/Jahrzehnte regelrechte Unterschnitte und Überhänge. Die Distanzen zueinander liegen im Dezimeterbereich, können aber auch einen Meter betragen.

2.1 Tektonik

Die annähernd söhlig (eben) abgelagerten Schichten, fallen stark nach Süden ein. Ein Grund hierfür sind Mulden- und Sattelstrukturen in dieser Region, die auf Salzbewegungen im Untergrund zurückgeführt werden. Die beträchtlichen Raten lassen sich am Verlauf im Höhengniveau der Schaumkalkbank im Bereich des Himmelreiches, der Rudelsburg, Burg Saaleck und sdl. Schultze-Naumburg abnehmen. Diese geht mit Kluftbildungen, kleineren Brüchen einher. Wird der Effekt durch Subrosion (Ablaugung) überlagert / verstärkt, sind ggf. Flexuren geringer Dimension die Folge.

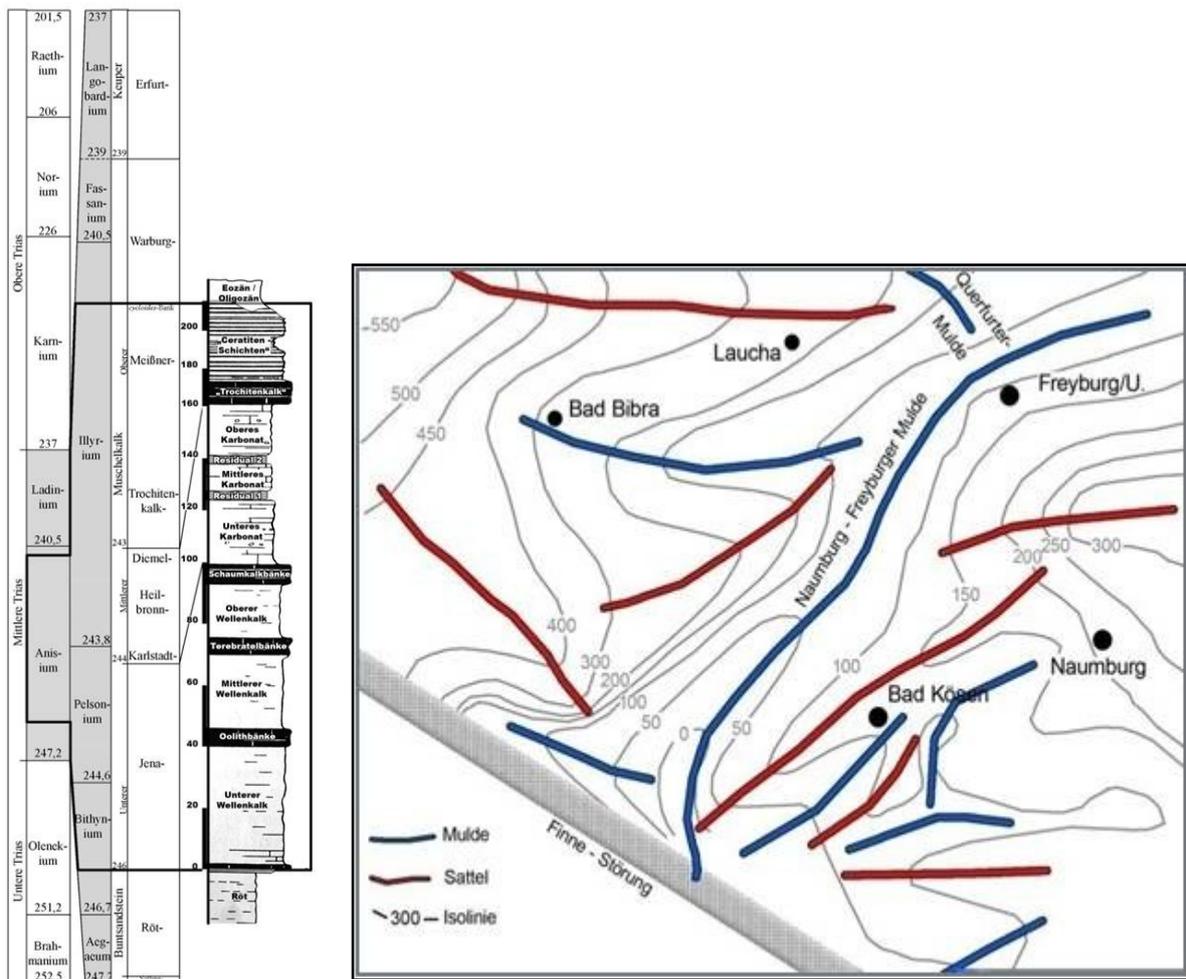


Abb. 4, 5: Stratigraphisches Profil Muschelkalk; Streichkurvenkarte der Mulden- & Sattelstrukturen

Zweiter Grund für Schichtverstellungen ist die Nähe zur Finnestörung. Hierbei handelt es sich um das südliche Lineament der Hermundurischen Scholle. Diese reicht vom Südharz bis in den Raum Gera. Nördlich dazu findet sich parallel in 15-20 km Abstand die Kyffhäusernordrandstörung. Morphologisch ist die Finnestörung als geographischer Nordrand des Thüringer Beckens sichtbar (Heldringen, Eckartsberga, Camburg).

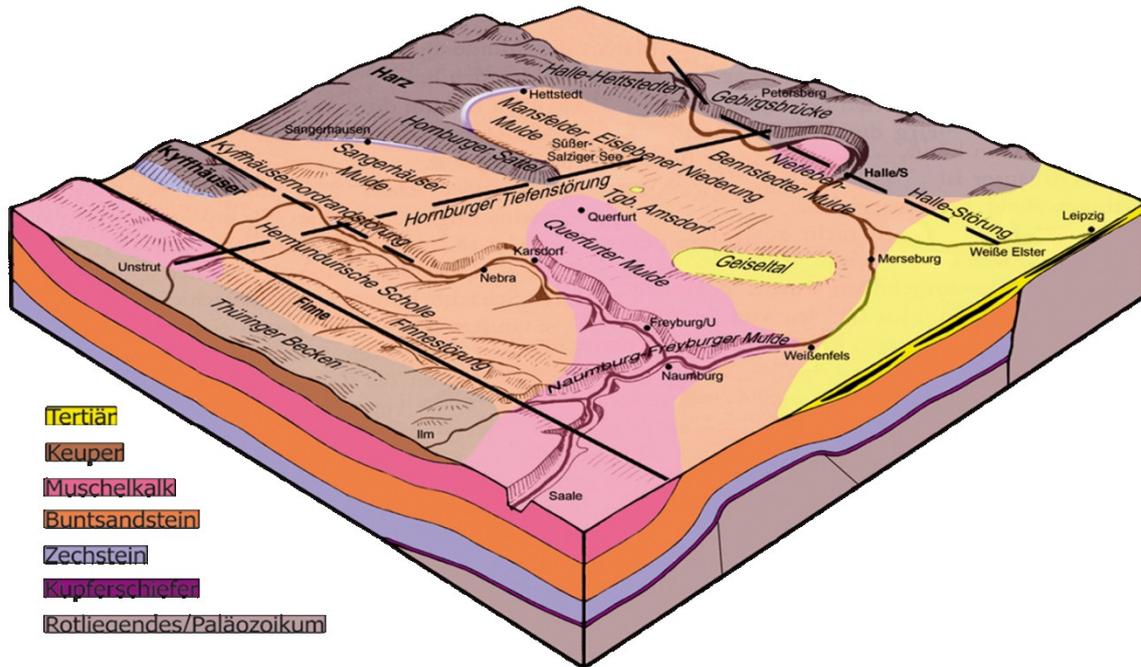


Abb. 6: Blockbild Saale-Unstrut Region bis südöstliches Harzvorland

Letzte gravierende Hebungen werden hier für das Jungtertiär angenommen (Pliozän / ~6 Mio Jahren). Dabei wurden auch naheliegende Bereiche beeinflusst. Störungen unterschiedlicher Dimension sind in den Kalksteinen zusätzlich zum grundlegenden Kluftmuster erkennbar. Trotz der Verwitterung sind in den Mergelkalken des Steilhanges offene Klüfte mit Kristallbesatz aus Calcit und Coelestin zu verzeichnen, Harnischflächen ausgebildet. In Analogie zum Aufschluss im Steinbruch Lengefeld/Bad Kösen lässt größere Störungsflächen annehmen, die als Schwächezone zur Anlage des Flussbettes an dieser Stelle verleitet hat.



Abb. 7: Links Störung mit Flexur und Schichtverstellung; mittig Kluft, recht Scherzone Schaumkalk

In der Schaumkalkzone südlich oberhalb der Anlage Schultze-Naumburg bestätigt sich diese Annahme durch regelrechte Staffelbrüche / Scherzonen in der kompetenten Schaumkalkbank. Es ist anzunehmen, dass sich parallel zum Steilhang, unter der bebauten Fläche Störungen finden. Die zweite Kluftichtung steht schräg rhomboedrisch zu dieser. Derartige NWW-SSO gerichteten Klüfte oder Störungen sind im Steilhang zu beobachten (Abb.7).

2.2 Massenbewegungen

In der Hangfläche waren drei Massenbewegungen zu verzeichnen (Abb. 8). Einmal die bekannte, an der Nordseite der Anlage mit der abgegangenen Bruchsteinmauer, reicht wenige Jahre zurück.

Eine zweite befindet sich direkt unterhalb des vorspringenden Wintergartens (Abb. 9). Aufgrund der Farbe und dem abgelagerten Schutt wird ein zeitnahes Ereignis angenommen. Die Abbruchstelle selber war ohne Klettertechnik oder Drohne nicht direkt in Augenschein zu nehmen. Diese korrespondiert mit den Bewegungen an Geländer, Pflaster, Stützpfailern und Mauern in diesem Bereich (Abb. 11). Hier scheint akuter Handlungsbedarf gegeben.



Abb. 8: Links Bruchsteinmauer Architektenhaus, rechts unterhalb Wintergartens, mittig am Saaleufer rechts neben dem Schild (Schuttfuß)





Abb. 9: Fünf Ansichten zur Abbruchstelle unterhalb des Wintergartens

Eine dritte Massenbewegung ist als historisch einzustufen. War der angenommene Versatz gering, so ist die Masse von beträchtlichem Ausmaß. Allein die Verstellung der Schichtflächen lässt hier oberflächlich zu dieser Aussage kommen (Abb. 7 links).

Ein vierter Abbruch zeigt sich nur anhand eines ausgebildeten Schuttfußes und scheint zu vernachlässigen zu sein oder mit dem Abbruch unter dem Wintergarten zu korrespondieren.

3. Bebauung

Man kann die Verebnungsfläche zu Teilen als einstigen Steinbruch deuten. Dies ist relevant für den aufgesetzten Baukörper in Hinblick auf Standfestigkeit, Setzung und Durchfeuchtung. Die Kelleranlagen wurden nicht besichtigt, könnten aber weiteren Aufschluss bieten (Festgestein, Lockermaterial, sekundäre Verfüllung aus Abraum etc.).

Die Bauwerke sind mehr oder weniger direkt auf den Mergelkalken des Unteren Muschelkalkes ($\mu\mu$), speziell dem Hangenden des Mittleren Wellenkalkes ($\mu\mu 2WK$) aufgesetzt. Dementgegen sind die weit entfernt liegende Burg Saaleck und Rudelsburg auf dem anstehenden Schaumkalk ($\mu\mu X$) gegründet. Dessen Standvermögen ist deutlich besser zu bewerten als die des reinen Wellenkalkes (Abb. 2, 3).

3.1 Hauptgebäude

Betrachtet man die Außenhülle des Hauptgebäudes mit etwas Abstand, ist eine Risslinie auf der Südseite oberhalb der Treppe zu verfolgen. Diese korreliert im Eingangsbereich zu mittleren Teilen des Hauses an Zwischenwänden. Auch auf der Nordseite ist das Gebäude vom Sockel bis zum Dach entsprechend gerissen (Abb. 10). Es scheint eine Scheerfläche parallel zum Steilhang zu bestehen, dessen Ebene SSW – NNW beinahe mittig durch das Hauptgebäude verläuft.

Bewegungszeiger gleichermaßen finden sich an der Westseite. Hier, an der schmalsten Stelle zum Abhang, scheint dieser bereits versuchshalber durch stützende Pfeiler abgefangen worden zu sein. Ein entsprechendes Rissmuster ist auch durch den, wohl neuzeitlichen, Putz markant ausgebildet. Die vorgelagerten Pflasterungen, Treppenstufen und Geländer vollziehen Setzungs- und Druckbewegungen nach. Hierbei lässt sich eine Chronologie abnehmen, gemäß der vorgenommenen baulichen Veränderungen. Ursachen für diese Bewegungen können hier nur oberflächlich angesprochen werden, bleiben ebenso unvollständig, dürften aber mit den Abbrüchen direkt unterhalb in Beziehung stehen.

Wesentlich scheint der Umstand, dass in der Zustandsbeschreibung aus den Jahren 2002/03 unter Prof. Wirth in den kurz-, mittel- bis langfristigen Maßnahmen wie bei der Schadens- und Mangelanalyse diese Risse keine Erwähnung finden.

Als Gravierend zu bewerten wäre eine Sichtbarwerdung dieser Lineamente erst in den vergangenen 15 Jahren. Eine gründliche Quellenbewertung hinsichtlich dieser Fragestellung ist geboten. Sollte sich die Annahme bestätigen sind Geo-/Bauingenieure hinzuzuziehen, ggf. Bohrungen niederzubringen.



Abb. 10: Süd- und Nordseite des Hauptgebäudes mit durchgängigen Rissbildungen

3.2 Architektenhaus

Das Architektenhaus scheint im Sockelbereich enorm durchfeuchtet. Da es stark gegen den Hang südwärts gebaut ist kann dies auf einen enormen Grundwasserzufluss aus dem Plateau hindeuten. ggf. liegen hier auch Lockermaterialien / Aufschüttungen vor. Dies war aus Zeitgründen nicht zu hinterfragen, kann aber auch oberflächennah ohne Aussage bleiben (Bohrung / Rammkern notwendig?). Anzeichen für Bewegungen sind gegeben aber in nicht so gravierendem Maße. Auch blieb die Nordseite aus den Gegebenheiten vor Ort heraus ohne Inansichtnahme.

3.3 Architektenhaus Bruchsteinmauer

Westlich des Gebäudes fasste eine Bruchsteinmauer die Nordwestecke der Anlage. Auf einige Meter ist diese verbrochen, zu Teilen abgestürzt. Ursächlich ist die Gründung auf einen Vorsprung im Bereich der Konglomeratbänke f3 und f4 im Hangenden des Mittleren Wellenkalkes. Aus der Distanz ist ersichtlich, dass diese etwas kompetenter gegenüber der Verwitterung als Hyporelief herausgewittert überstehen. Die darunter lagernden weniger verwitterungsbeständigen, mergelreichen Wellenkalkabschnitte unterschneiden diesen Bereich regelrecht um etliche Dezimeter (Abb. 2,3 8).

Im Bereich des verstürzten Mauerabschnittes lagert ein Kluftkreuz, über dessen Flächen die Konglomeratbänke abgegangen sind und das Nachbrechen der Mauer verursacht haben. Schuttmassen am Fuß waren kaum mehr zu erkennen (vom Fluss erodiert). Entlang dieses rautenförmigen Kluftmusters (Nord – Süd / Südwest – Nordost) wird sich die Erosion vorrangig in südlicher Richtung fortsetzen.

4. Ableitung

- 1) Zu bewerten sind die ca. 25 Jahre dauernden, beständigen Veränderungen innerhalb des Baukörpers durch den Erbauer. Diese haben Auswirkungen auf die Statik und folgende Konsolidierung des Gebäudes.
- 2) Das verbaute Material ist maßgebend. Zu vermuten war eine Ziegel / Fachwerkkonstruktion. Hierfür sind andere Gutachten und Arbeiten zum Gebäude heranzuziehen. Sollte jedoch ein wesentlicher Teil des Hauptgebäudes in einer Art Holzkonstruktion gestütztem Fachwerk ausgeführt sein (s. Torhaus),

wäre diese geeignet, Bewegung bis zu einem gewissen Maß zu kompensieren, bevor offene Risse zu Tage treten.

3) Oberflächenwässer zirkulieren angenommen primär vom Hang weg, nun die baulichen Anlagen umfließend von Süd nach Nord, abweichend auch in westlicher und östlicher Richtung. Die Bebauung führt hier zu künstlichen Sperrungen und Veränderungen. Die Entwässerung der Dachflächen an sich ist zwingend zu überprüfen. Entsprechende Medien sind erkennbar. Sollten hier Leckagen vorliegen, sind künstliche verstärkende Effekte die Folge.

4) Um das Alter der Risse besser bewerten zu können, ist empfohlen das Alter des Putzes zu klären. Gleiches gilt für den wohl in den 1990er/frühen 2000er Jahren erneuerten Anstrich. Die Farbverteilung in den Rissen kann hierfür eine relative Chronologie erbringen.

5) Das kleinere Architektenhaus ist am Nordende des Plateaus errichtet. Hier sind Abscherung hin zum Tal / Gleiskörper zu beobachten, die im rechten Winkel zu denen des Haupthauses angelegt sind. Anzunehmen ist, dass das Gebäude zum Teil auf dem Anstehend, teils auf Lockermaterial gründet wurde, was zu einem Konsolidieren und Absacken der Nordseite führt. Auch hier spielt Wasser eine noch zu bewertende Rolle. Die tief im Hang stehende Südseite des Gebäudes zeigt eine beträchtliche Durchfeuchtung, was eine Bewertung des Wasserzuflusses aus südlicher Richtung erforderlich macht.

6) Für die Bruchsteinmauer ist eine Rückversetzen zu empfehlen, um aus dem Bereich der unterschrittenen Bereiche zu gelangen, ggf. diese auf Stützelementen zu errichten die plan in den Boden eingelassen zumindest einen Meter in die Plateaufläche hineinreichen und direkt mit dem Felsen zu verankern sind. Sollte wider erwarten eine weitere Kluftlinie nachbrechen, wäre die Mauer zumindest zeitweilig noch vor dem Absturz gefangen. Auch dieser Lösungsansatz ist bauseitig durchzurechnen.

7) Klüfte sind im gesamten Deckgebirge in unterschiedlichen Hierarchien angelegt. Zu diesen kommen zusätzliche Störungen und Verätze durch die Nähe zur Finnestörung. Anzeichen größerer Störungen oder Verlagerungen waren aus der Distanz erkennbar, können aber so nur attestiert werden. Direkt unterhalb des Wintergartens ist ein heller Bereich sichtbar, der auf einen kürzlichen Abgang schließen lässt. Dieser ist insbesondere aus der Nähe zu betrachten, ingenieurgeologisch und statisch zu bewerten.



Abb. 11: Links getrenntes Wasserrohr, mittig Austritt im Steilhang Wasserabfluss (Bruchsteinsetzung im Nahbereich verbrochen), rechts Pflasterung und Geländer am Wintergarten versetzt

5 Naturschutzrecht

Bei allen Überlegungen zur Sicherung der Bausubstanz sind die entsprechenden naturschutzrechtlichen Belange einzubeziehen. Im Bereich Saaleufer / Steilhang verläuft direkt die Grenze zum FFH-Gebiet der Saale-Ilm-Platten (ebenso NSG, LSG).

Die Begehung des Ufers unterhalb des Steilhanges bestätigt anhand der typischen, zahlreichen Nagespuren die Anwesenheit des Bibers.

Das Gelände wird zur Entwässerung von Süd kommend untertunnelt zur Abführung von Schlagwässern. Ein weiterer Schacht besteht oberhalb auf dem Weg zu den Schaumkalkbrüchen. Diese sind gegen Absturz zu sichern, derzeit nur lose durch zwei Sandsteinplatten gedeckelt.

Sollten A&E Maßnahmen im Zuge der Baumaßnahmen zu leisten sein, wären hier Ansätze im Rahmen von Quartiersicherungen für Fledermäuse zu prüfen.

Ebenso scheinen sich weitere landschaftsgestalterische Elemente im südlichen Bereich der Anlage zu befinden. Hierzu zählen Alleearartige Pflanzungen von Gehölzen, die auf die Gestaltung der Anlage im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts zurückgehen können.



Abb. 11: links Nagespuren des Bibers, mittig Schacht?, rechts Kastanienallee oberhalb des Steilhanges (eine weitere könnte direkt am Steilhang hin zur Aussicht im Schaumkalksteinbruch bestanden haben)

6 Schlussbemerkungen

Die hiermit vorgelegte Beschreibung kann nur eine oberflächliche Betrachtung bieten. Weiter Daten können die Überlegungen dieser Skizze bestätigen oder widerlegen. Der Verfasser steht weiterhin für Diskussion zur Verfügung, kann Bildmaterial bei ihm angefragt werden.



8. Planunterlagen



Projekt:	Saalecker Werkstätten Gartenanlagen	NR	2
Maßnahmeplan		MST	1.250
		GEZ	19.11.2018
		GEPR	
		GEZ	
Richter / Pätzig Freie Landschaftsarchitekten Dresden Tel 0351 20921144 u. 0351 4015748 E-Mail: la Richter.h@googlemail.com / paetzig@hip-dd.de			



9. Zusammenfassung

Das denkmalgeschützte und architektonisch einzigartige Bauensemble von Paul Schultze-Naumburg am Fuße der Burg Saaleck vertritt nicht nur das Wirken eines ambivalenten Architekten des frühen 20. Jahrhunderts, sondern ist ein überregional bedeutendes künstlerisches, kulturelles, wissenschaftliches und geschichtliches Zeugnis. Landschaftlich und städtebaulich spielen die Saalecker Werkstätten eine besondere Rolle und stehen deshalb im Mittelpunkt auch einer räumlichen Betrachtung. Sowohl die baukulturellen Eigenheiten als auch die Entstehungsgeschichte und das Wirken des dazugehörigen Unternehmens sind als wichtiger Teil der Geschichte zu erhalten und zu pflegen. Saaleck als Ort, der von Paul Schultze-Naumburg erheblich geprägt wurde, sollte sich mit seiner Geschichte auseinandersetzen und das Erbe Schultze-Naumburgs und der Saalecker Werkstätten nicht weiterhin verdrängen.

Die Saalecker Werkstätten sind jedoch nicht nur aufgrund ihres Erbauers ein besonders schützenswertes Denkmal. Sondern vor allem auch wegen der Tatsache, daß noch viel Originalsubstanz über die Zeit gerettet werden konnte. Zusammen mit Gartenarchitektinnen und Geologen wurden aus diesem Grund intensiv Konzepte und Maßnahmen für eine dringend notwendige Instandsetzung im denkmalpflegerischen Sinne erarbeitet und ergänzend auch die Kosten ermittelt.

Bei der Erstellung der Ausarbeitung zeigte sich jedoch, daß es trotz mehrerer bereits im Vorfeld durchgeführten Untersuchungen und Dokumentationen bei dem Ensemble immer noch eine Menge Fragen über den bauzeitlichen Zustand gibt. Dies und der Umstand, daß bis auf einige wenige Wohnungen das gesamte Ensemble zurzeit nicht genutzt wird und somit überwiegend Leerstand besteht, bietet eine einmalige Chance vor einer besonders zu bedenkenden zukünftigen Neunutzung die Geschichte des Ensemble noch einmal intensiver zu erforschen, um noch bewußter mit dem Erbe Paul Schultze-Naumburg umgehen zu können.

Trotz der intensiven Beschäftigung aller Beteiligten mit dem Ensemble Saalecker Werkstätten und trotz der bereits oben erwähnten Ausarbeitungen bleiben vor allem in Bezug auf eine genaue bauhistorische Einordnung einzelner Bauteile und Oberflächen und ihrer Wertigkeit noch viele Fragen für eine bauzeitliche Instandsetzung im denkmalpflegerischen Sinne offen.

Darum möchte ich abschließend dringend empfehlen, daß **verpflichtend** neben einer dringend zu erfolgenden **Untersuchung auf Standfestigkeit** im gesamten Bereich des Saalehangs, auch im Vorfeld von Instandsetzungsmaßnahmen sämtliche Bauwerke noch einmal intensiv von einem Restaurator und einem Bauforscher begangen und untersucht werden sowie aus den Ergebnissen gemeinsam ein **verbindliches Raumbuch mit denkmalpflegerischem Bindungsplan** zu erarbeiten ist.

Aachen, 30. November 2018


BERATER FÜR ACHTSAMES BAUEN,
INSTANDHALTUNG UND RESTAURIERUNG
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Wolfram Backes M.A.
OPPENHOFFALLEE 97
D-52066 AACHEN
TEL./FAX: +49 (0)241/492662
WWW.ACHTSAMESBAUEN.DE
Seite 64-



10. Quellenverzeichnis

Borrmann, Norbert,

Paul Schultze-Naumburg: 1869 - 1949. Maler, Publizist Architekt.

Vom Kulturreformer der Jahrhundertwende zum Kulturpolitiker im Dritten Reich.

Ein Lebens- und Zeitdokument, Essen 1989, S. 104-106, 110-121

Prof. Dr. Meier, Hans-Rudolf

Verdrängtes Erbe? – Die Saalecker Werkstätten und die Kulturlandschaft um Naumburg und Bad Kösen,

Professur für Denkmalpflege und Baugeschichte Bauhaus-Universität Weimar 2015, S. 142-242

Gartenräume. Historische Parks in Sachsen-Anhalt

hrsg. v. Ministerium für Wirtschaft und Technologie des Landes Sachsen-Anhalt

(Tourismusstudie Sachsen-Anhalt H. 2), Magdeburg 2001, S. 42-46

Pinkwart, Ralf-Peter,

Paul Schultze-Naumburg.

Ein konservativer Architekt des frühen 20. Jahrhunderts.

Das bauliche Werk, Dissertation (unveröffentl.),

Martin-Luther-Universität Halle 1990

Schultze-Naumburg, Paul,

Mein Landhaus in Saaleck

In: Dekorative Kunst – illustrierte Zeitschrift für angewandte Kunst, Bd.: 14, München 1906, S. 11-15 (28)

Schultze-Naumburg, Paul,

Saaleck. Bilder von meinem Hause und Garten in der Thüringer Landschaft

Bücher der Gartenschönheit, Neunter Band, Berlin-Westend 1927

Schultze-Naumburg, Paul,

Das bürgerliche Haus, Frankfurt am Main 1926

Prof. Dr. phil. Habil. Dr.-Ing. Wirth, Hermann

Saalecker Werkstätten – Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung

Lehrstuhl für Bauaufnahme und Baudenkmalpflege, Bauhaus-Universität Weimar 2003

www.bildindex.de. Orte/S/Saaleck (Bad Kösen)



11. Anhang

Ausarbeitung

„Saalecker Werkstätten – Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung“

Lehrstuhl für Bauaufnahme und Baudenkmalpflege

Prof. Dr. phil. Habil. Dr.-Ing. Hermann Wirth

Bauhaus-Universität Weimar, 2003

Saalecker Werkstätten

Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Zielstellung

Lehrstuhl für Bauaufnahme und Baudenkmalpflege
Prof. Dr. phil. habil. Dr.-Ing. Hermann Wirth

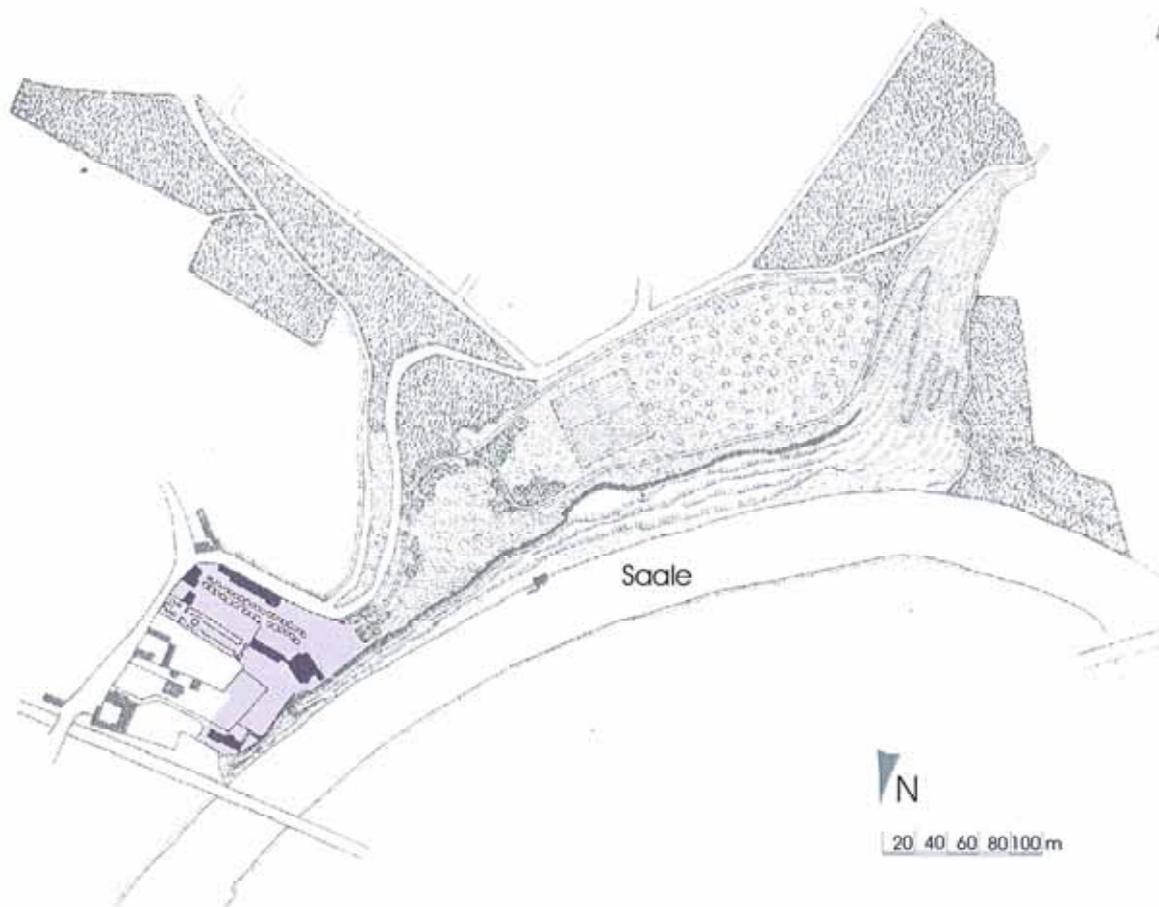
Bearbeiter:
Michael Bender
Astrid Müller
Daniela Schwabe
Susan Stuwe



Inhalt

Einleitung	3
Historiologische Analyse	5
Axiologische Analyse	23
Schadens- und Mangelanalyse	35
Maßnahmen	49
Vergleichsfotos	56
Quellenverzeichnis	68
Kontaktadressen	69

Einleitung

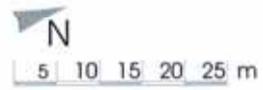


Bei den Saalecker Werkstätten handelt es sich, laut Erklärung des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt vom 5. März 1998, um ein Denkmal von sozialgeschichtlicher, bau- und kunstgeschichtlicher sowie städtebaulicher Bedeutung.

1901 erwarb der Maler, Architekt, Kulturreformer Mitbegründer der Heimatschutzbewegung und spätere Nationalsozialist Paul Schultze-Naumburg (1869-1949) das Gelände am Fuße der Burg Saaleck. Dort errichtete er zwischen 1902 und 1924 mehrere Gebäude, zum Teil unter Einbeziehung vorhandener Bausubstanz, und legte umfangreiche Außenanlagen an: Die Anlage dokumentiert seine Idee einer Rückbesinnung auf die Zeit um 1800. 1930 verließ Paul Schultze-Naumburg die Saalecker Werkstätten.

Vorrangiges Ziel aller Arbeiten ist die Wiedernutzbarmachung der Anlage auf Grundlage eines noch zu erarbeitenden Nutzungskonzeptes. Eine rein museale Nutzung ist nicht anzustreben. Die in der denkmalpflegerischen Zielstellung vorgeschlagenen Maßnahmen leiten sich vom Zustand der Anlage im Jahre 1927 ab. Dieser wurde von Schultze-Naumburg ausführlich beschrieben sowie in Fotografien dargestellt und ist somit der am besten dokumentierte für ein Restaurierungsziel. Zudem sind zu jenem Zeitpunkt alle Umbaumaßnahmen durch ihn selbst beendet.

Der Inhalt der Zielstellung beschränkt sich auf die bauliche Anlage und den Hausgarten. Der Berggarten auf dem im Süden anschließenden Hochplateau und die heute ausgegliederten Bereiche werden nicht betrachtet.



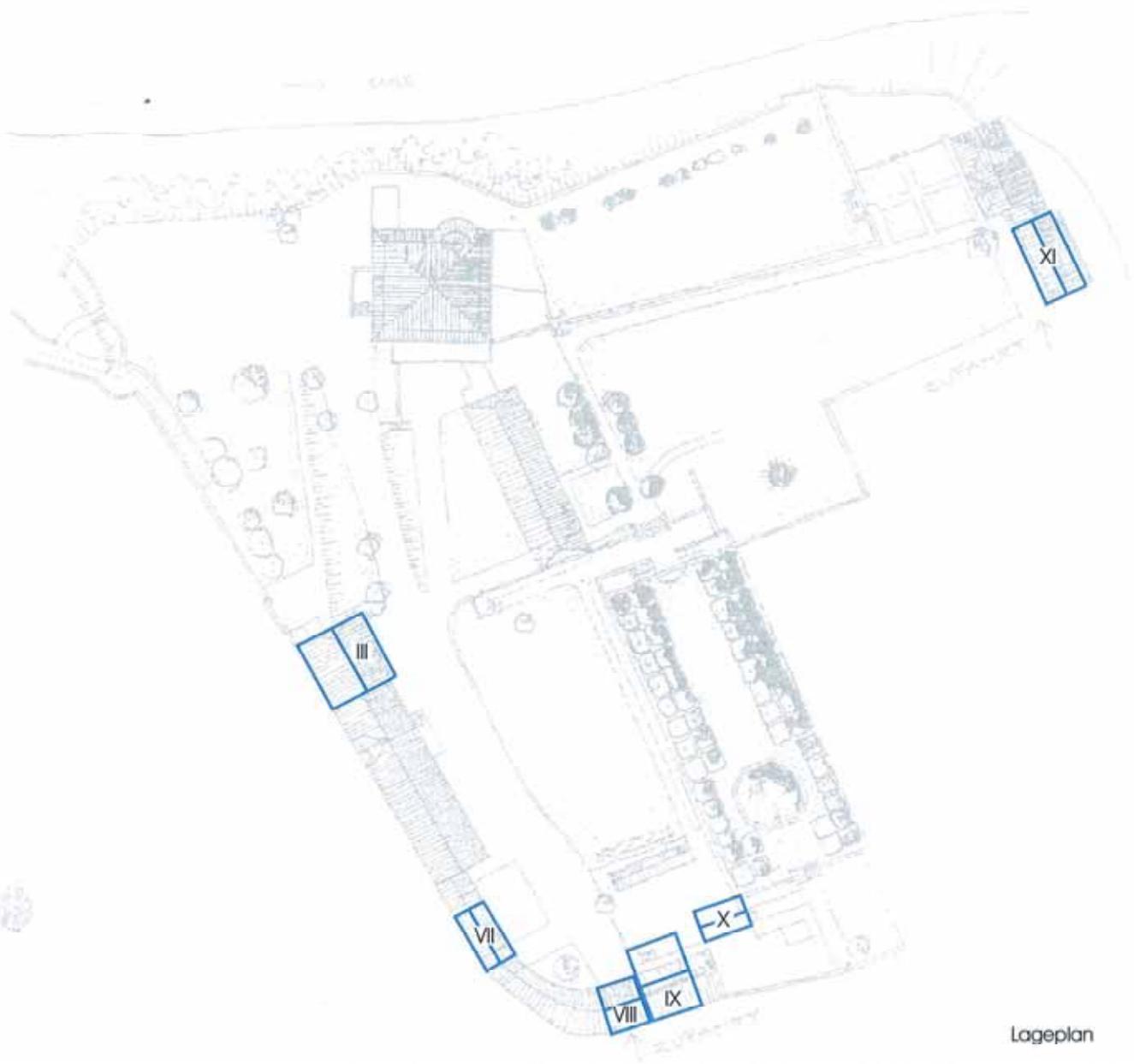
Lageplan
Zustand 2003

- I Haupthaus
- II Haupthausanbau
- III Ehemaliger Pferdestall
- IV Ehemalige Remise
- V Ehemalige Garage
- VI Ehemalige Werkstatt
- VII Ehemaliger Hühnerstall
- VIII Torhaus
- IX Torhausanbau
- X Ehemalige Loggia
- XI Architektenhaus
- XII Nutzgarten
- XIII Sonnenterrasse
- XIV Westterrasse
- XV Vorfahrt
- XVI Platanenallee
- XVII Kastanienallee
- XVIII Blumengarten
- XIX Obstbaumallee
- XX Rasengarten
- XXI Lindenterrasse
- XXII Untere Terrasse
- XXIII Obere Terrasse
- XXIV Streuobstwiese

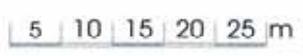
Historiologische Analyse

Überblick zur Nutzung der Saalecker Werkstätten

1901	Kauf des Geländes durch Schultze-Naumburg, danach schrittweiser Aus- und Umbau des Anwesens; Nutzung als Wohnsitz, Kunstschule sowie Architekturbüro
1933	Aufgabe des Anwesens durch Schultze-Naumburg und Umzug nach Weimar
1933-40	Nutzung durch den Reichsnährstand als Fliegerschule
1940-45	Nutzung durch den Boettner Hof als Schulungsstätte des Deutschen Gartenbaus
1945-49	Enteignung und Nutzung als Hotel
1949-57	Nutzung durch den Konsum-Genossenschaftsverband Halle als Schulungsstätte
1957-96	Nutzung durch die Stadt Bad Kösen als Altersheim
1996-97	Leerstand des Anwesens
Seit 1997	Nutzung durch die Stiftung Saalecker Werkstätten



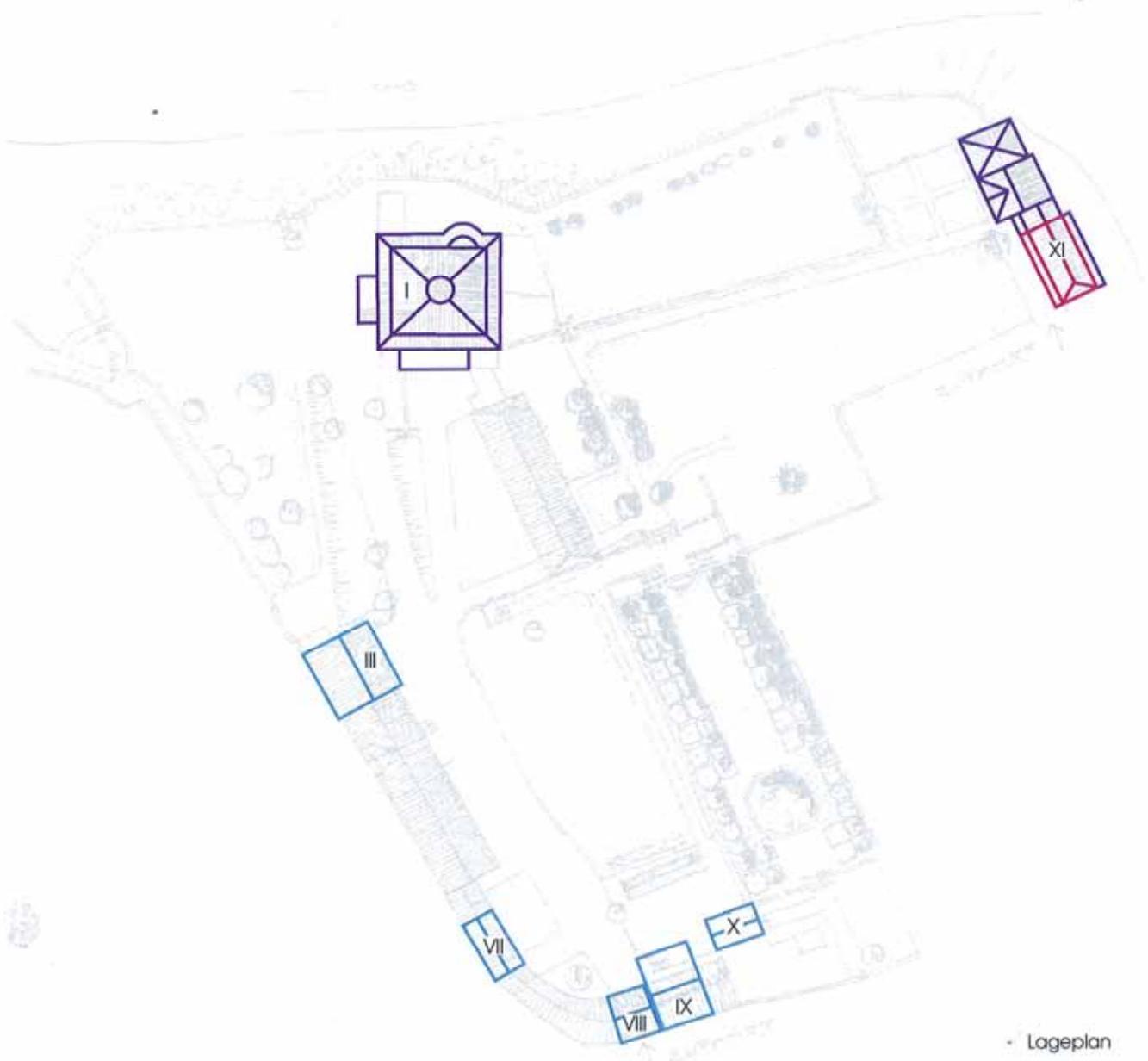
Lageplan



-  Abbruch
-  Bestand
-  Neubau
-  Umbau
-  Lageplan Zustand 2003

- Ehemaliger Pferdestall (III)
- Ehemaliger Hühnerstall (VII)
- Torhaus (VIII)
- Torhausanbau (IX)
- Ehemalige Loggia (X)
- Architektenhaus (XI)

Zustand 1900

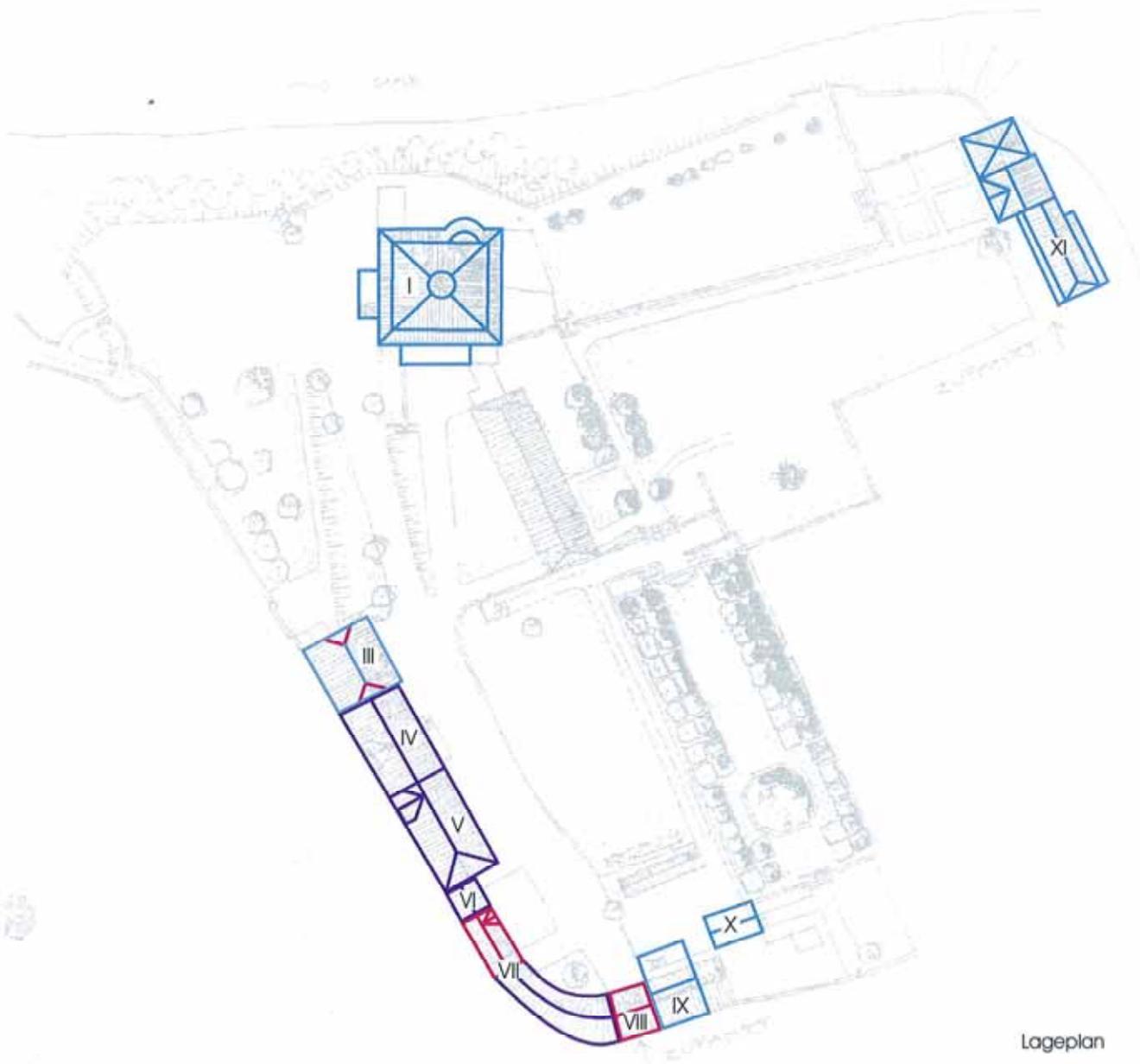


5 | 10 | 15 | 20 | 25 m

- Abbruch
- Bestand
- Neubau
- Umbau
- Lageplan Zustand 2003

- Haupthaus (I)
- Ehemaliger Pferdestall (III)
- Ehemaliger Hühnerstall (VII)
- Torhaus (VIII)
- Torhausanbau (IX)
- Ehemalige Loggia (X)
- Architektenhaus (XI)

Zustand 1905



Lageplan



5 10 15 20 25 m

..... Abbruch

— Bestand

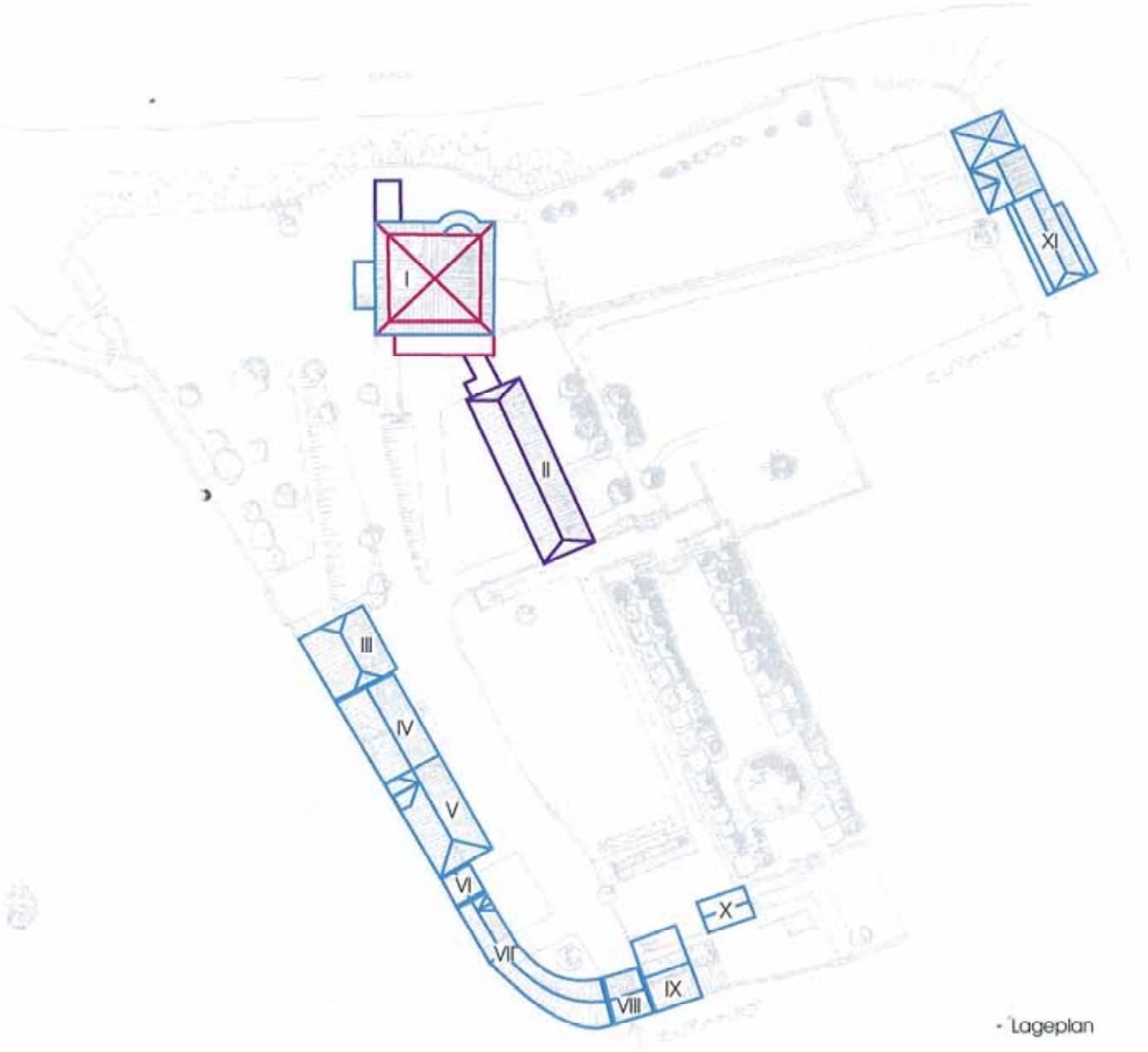
— Neubau

— Umbau

— Lageplan Zustand 2003

- Haupthaus (I)
- Ehemaliger Pferdestall (III)
- Ehemalige Remise (IV)
- Ehemalige Garage (V)
- Ehemalige Werkstatt (VI)
- Ehemaliger Hühnerstall (VII)
- Torhaus (VIII)
- Torhausanbau (IX)
- Ehemalige Loggia (X)
- Architektenhaus (XI)

Zustand 1918



- Lageplan



5 | 10 | 15 | 20 | 25 m

..... Abbruch

— Bestand

— Neubau

— Umbau

— Lageplan Zustand 2003

Haupthaus (I)

Haupthausanbau (II)

Ehemaliger Pferdestall (III)

Ehemalige Remise (IV)

Ehemalige Garage (V)

Ehemalige Werkstatt (VI)

Ehemaliger Hühnerstall (VII)

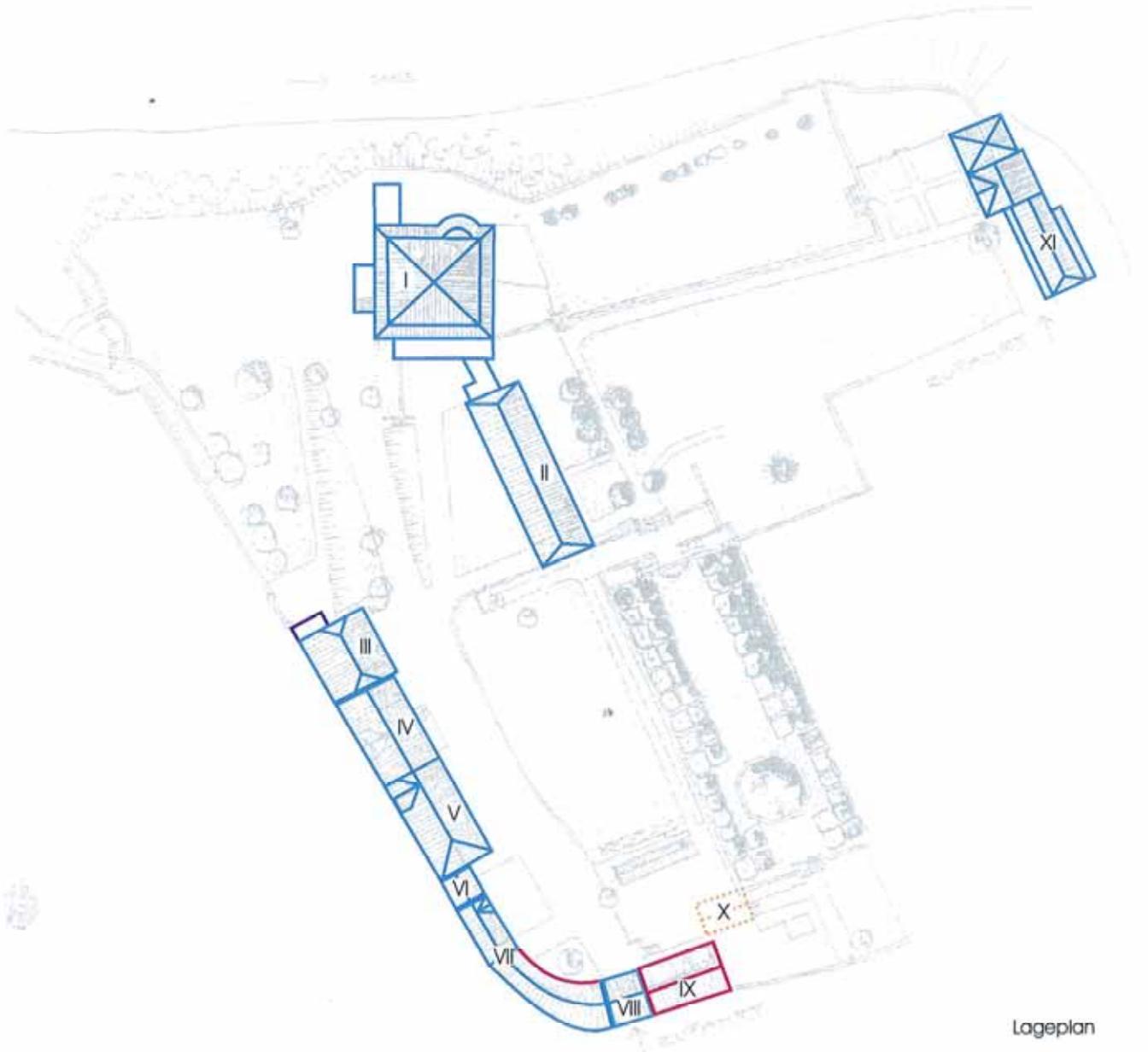
Torhaus (VIII)

Torhausanbau (IX)

Ehemalige Loggia (X)

Architektenhaus (XI)

Zustand 1927



Lageplan



5 | 10 | 15 | 20 | 25 m

----- Abbruch

— Bestand

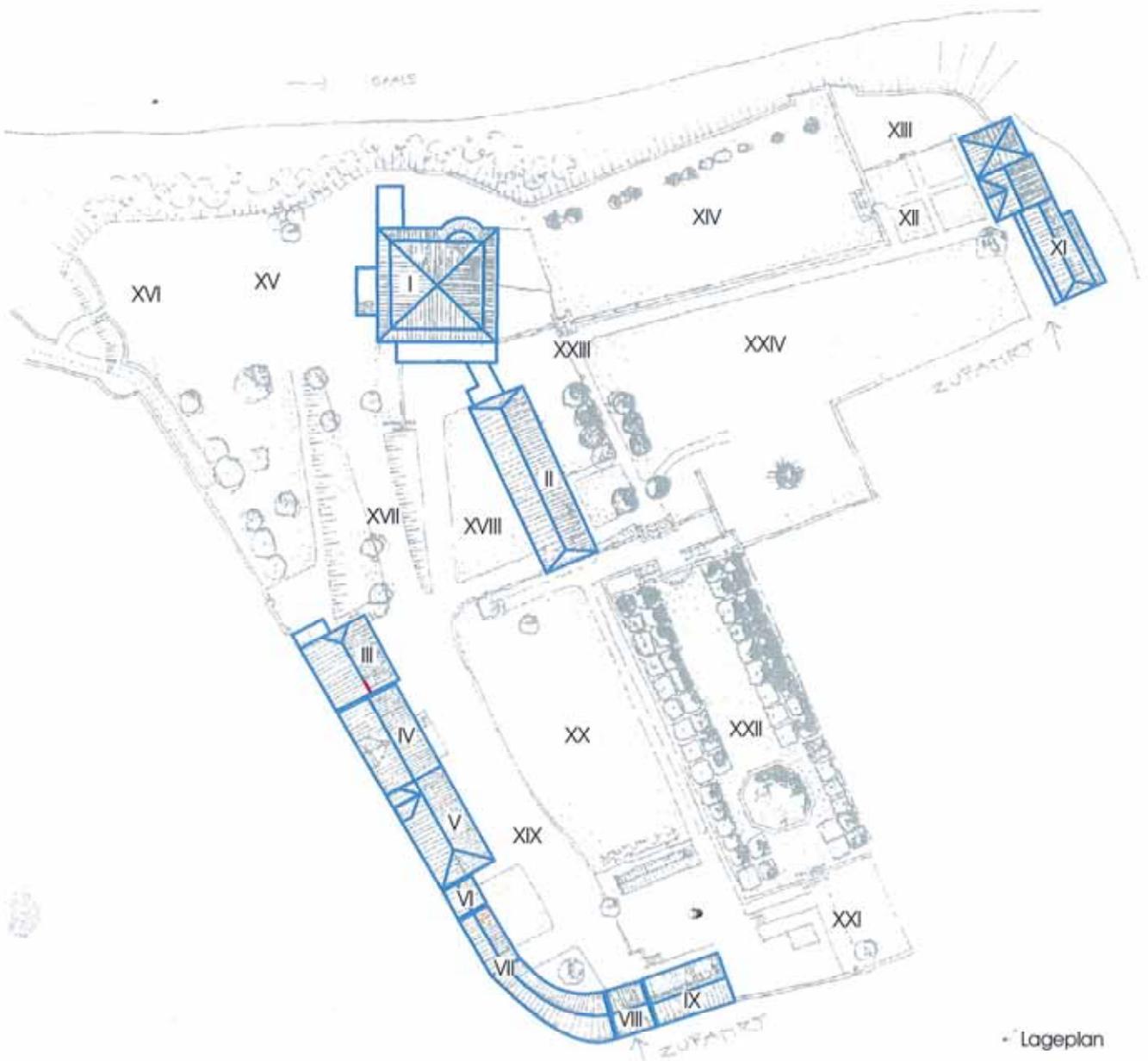
— Neubau

— Umbau

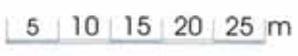
— Lageplan Zustand 2003

- Haupthaus (I)
- Haupthausanbau (II)
- Ehemaliger Pferdestall (III)
- Ehemalige Remise (IV)
- Ehemalige Garage (V)
- Ehemalige Werkstatt (VI)
- Ehemaliger Hühnerstall (VII)
- Torhaus (VIII)
- Torhausanbau (IX)
- Ehemalige Loggia (X)
- Architektenhaus (XI)

Zustand 1956



• Lageplan



- Abbruch
 - Bestand
 - Neubau
 - Umbau
 - Lageplan Zustand 2003
- | | |
|------------------------------|------------------------|
| Haupthaus (I) | Westterrasse (XIV) |
| Haupthausanbau (II) | Vorfahrt (XV) |
| Ehemaliger Pferdestall (III) | Platanenallee (XVI) |
| Ehemalige Remise (IV) | Kastanienallee (XVII) |
| Ehemalige Garage (V) | Blumengarten (XVIII) |
| Ehemalige Werkstatt (VI) | Obstbaumallee (XIX) |
| Ehemaliger Hühnerstall (VII) | Rasengarten (XX) |
| Torhaus (VIII) | Lindenterrasse (XXI) |
| Torhausanbau (IX) | Untere Terrasse (XXII) |
| Architektenhaus (XI) | Obere Terrasse (XXIII) |
| Nutzgarten (XII) | Streuobstwiese (XXIV) |
| Sonnenterrasse (XIII) | |

Zustand 2003

Historiologische Analyse Gebäude

Haupthaus (I)

Entstehungsgeschichte:

Zustand 1: Baubeginn und erste Umbauten 1902/05

Außen:

Kompakter zwei- bzw. dreigeschossiger massiver und verputzter Bau über quadratischem Grundriss von 15 m mal 15 m auf niedrigem Sockel. Bedachung durch ein flaches Biberschwanzgedecktes Zeltdach, das durch eine Stufung und die dadurch entstandene umlaufende Schürze ein zusätzliches Dachgeschoss mit vertikalen Außenwänden bildet. Auf der Dachspitze eine bekronende niedrige, kreisrunde Laterne mit zwölf stehenden und mehrfach geteilten Fenstern, einem flachen Kegeldach sowie einem daneben austretenden hohen Schornstein; Abtragung der ausschließlich Aussichtszwecken dienenden Laterne zwischen 1910 und 1923. Die Fassaden glatt verputzt mit drei umlaufenden, die Geschosse sichtbar trennenden, schlichten Gesimsen. Das untere etwas niedriger als in halber Traufhöhe, das Zwischengeschoss im Erdgeschoss außer nach Osten und zum Teil nach Norden bezeichnend, das mittlere etwas kräftiger, in zwei Drittel der Traufhöhe den oberen Abschluss der Bibliothek sowie die Ebene des Obergeschosses bezeichnend, und ein zweiteiliges zierliches Abschlussgesims unmittelbar unter dem Traufgesims. Die Fenster meist stehend, regelmäßig in drei mal sechs Scheiben geteilt und in Putzgewänden, oft mehrfach gekuppelt. Zusätzliche Fassadengliederungen im Bereich des Obergeschosses durch schlichte Wandpilaster auf dem zwei Drittel hohen Hauptgesims aufstehend, ohne Basen und mit leicht profilierten Kapitellen, angedeutete Brüstungszonen sowie tief zurückgesetzten Fensterbereichen. Das Dachgeschoss in Fachwerkkonstruktion mit sichtbaren Stielen und glatt verputzten Gefachen; relativ starkes Springen beider Traufen.

Süd-Fassade: Im Erdgeschoss der mittige Haupteingang mit zweiflügeliger Holztür mit Kassettenfüllungen, geradem Kämpfer und spitzbogig gesprossern Glasoberlicht in Sandsteingewänden mit Architrav und weit ausladendem Gesims, beide mit Karniesprofilen. Flankierung des Einganges von zwei stehenden Fenstern und Überwölbung durch eine korbboigige Aufweitung des ersten Gesimses; im Anschluss nach Osten ein weiteres Fenster vom WC. Ausgleich des Eingangshöhenunterschiedes durch eine vorgelagerte einläufige Steintreppe mit sieben Stufen, Podest mit steinernen, geschlossenen Wangen sowie angedeuteten

Eckpfeilern, über den Wangen und Pfeilern ein weiteres Gesims in zwei Drittel Höhe. Im Untergeschoss drei stichbogige Fenster, davon das westliche zum relativ hochliegenden Sekretariat, die mittlere Luke und das Heizungsfenster in der Podestwange zum tiefsten Untergeschoss-Bereich. Im Obergeschoss mittig ein dreifaches Kuppelfenster, östlich davon ein einfaches korbboiges Fenster vom Bad. Im Dachgeschoss mittig zwei Fenster und seitlich noch je ein weiteres; im Dachbereich Einbau einer Fledermausgaube. Anbringen von Fassadenspalieren bis unter das erste Gesims.

Ost-Fassade: Im Erd- und Untergeschoss ein vorgebauter Anbau mit sechs Fenstern und einem Ziegelschleppdach; südlich davon noch zwei einzelne Fenster, die sich im Zwischengeschoss darüber wiederholen. Im Obergeschoss ein korbboiges Fenster vom Bad, drei einzelne Fenster vom Toilettenzimmer und drei gekuppelte vom Schlafzimmer. Im Dachgeschoss insgesamt sechs Fenster; das Untergeschoss des Anbaus mit einem großen querechteckigen und einem kleinen Fenster.

Nord-Fassade: Im Erdgeschoss östlich ein großes Atelierfenster mit korbboigem Abschluss; mittig noch 1905 ein weiteres kleines, ebenfalls korbboig geschlossenes und aus drei Teilen bestehendes Fenster vom Speisezimmer; Rückbau bereits 1908. Im Obergeschoss östlich ein dreiteiliges Fenster mit Überwölbung des mittleren Teiles sowie mit Stern- und Girlandensprossung vom Boudoir, westlich davon vier zusammengefasste Fenster vom Erker des Musikzimmers. Im Dachgeschoss ein dreifach gekuppeltes Fenster und westlich davon ein weiteres dreifach gekuppeltes, aber überhöht in das Hauptdach hineinragendes und stichbogiges Fenster vom Atelier. Im Dachbereich Einbau zweier Fledermausgauben; die Kellerfenster mit Lichtschächten.

West-Fassade: Im nördlichen Bereich ein im Grundriss korbboiger Erker, darin im Untergeschoss ein dreiteiliges Fenster mit Girlandensprossung von der Küche, darüber zwei sechsteilige Fenster vom Speisezimmer und Musikzimmer und im Dachgeschoss ein weiteres dreiteiliges Fenster vom Atelier bzw. Fremdenzimmer; im Anschluss südlich im Untergeschoss das einfache Fenster eines Nebenraumes und die offene Freiterrasse mit vier massiven Pfeilern nach Westen mit profilierten Kapitellen, Deckplatten und Pergolaaufgaben; außerdem eine ebenfalls massive, einläufige Freitreppe mit Bodenpodest und hohen Wangenmauern, an deren oberem Ende ein zweites Podest mit steinernen Brüstungen, einem Nebenausgang von der Diele und einem Fenster. Unter dem Hauspodest von Süden der

Untergeschoss-Eingang; über dem Terrassenausgang ein flachbogiges, mehrteiliges Treppenfenster und im Obergeschoss ein vierfach gekuppeltes Wohnzimmerfenster. Im Dachgeschoss außer dem Erker noch ein zweifach- und ein dreifach gekuppeltes Fenster; im Dachbereich Einbau einer Fledermausgaube.

Innen:

Hinter dem Haupteingang im Erdgeschoss das Entree mit drei in die Treppendiele überleitenden Stufen, Podest und einer im Aufriss korbbogigen Nische mit einer Torsoplastik. Die Nord-Wand im Zustand von 1908 dekorativ bemalt. Nach Westen eine Gipstafel mit fünf Grazien; rechterhand eine Garderobe mit WC und kurzem Verbindungsgang zur Nebentreppe zum Zwischengeschoss. Im Anschluss an das Entree die relativ kleine, wohnliche Treppendiele mit zwei Ausrundungen nach Norden, einer zweiläufigen, verzogenen Treppe zum Zwischengeschoss, mit einem weit unten liegenden Podest zum Speisezimmer und einer Galerie in der Zwischengeschoss-Ebene; unter der Galerie eine Sitznische mit dreiseitig eingebautem Sofa. Die gesamte Treppenanlage mit weiß gestrichenem Holzwerk, Treppengeländer mit unverzierten Stäben. Schließung der Türöffnungen mit oberen Rundungen statt Ecken; Form der Türrahmen als Pfeiler mit Basen und Kapitellen. In Galeriehöhe eine weitere Sitznische mit Stichbogenfenster nach Westen; von der Diele Zugang zur Außenterrasse nach Westen, jedoch keine direkte Verbindung zum tiefer gelegenen Sekretariat. Vom ersten Dielenpodest aus Erschließung des Speisezimmers, dieses mit einem im Niveau etwas angehobenen Frühstücksplatz in einer Nische nach Westen, die von einer korbbogigen Gurtung von der ebenfalls korbbogigen Gewölbtonne des Raumes mit einer Scheitelhöhe von 3,80 m getrennt ist; Fußboden aus Parkettstäben. Ursprünglich außer der Erkerbelichtung von Westen noch ein Fenster im Norden; Rückbau bereits 1908. Seit 1908 dekorative Fassung des Gurtbogens, der Widerlagerbereiche der Tonne, der Gewölbeschilder und der plastisch ausgeformten Kämpfer an den Nischenpilastern; bei dieser Umgestaltung offenbar nachträgliche Verbreiterung der Kämpfer bzw. Ausformung der Gewölbewiderlager. Ein Speisenaufzug zur unter dem Speisezimmer liegenden Küche. Von der Diele Erschließung der Bibliothek über ein Podest und einen abwärts führenden Treppenlauf mit geschlossenem, kassettierten Holzgeländer und stattlichem Pfosten. Die Bibliothek rund 9 m mal 12 m und 6 m hoch mit einem fast raumhohen Fenster nach Norden und einer Holzbalkendecke über zwei sich kreuzenden mächtigen Unterzügen; Innenraumgestaltung vermutlich erst nach 1910. Im Osten der Bibliothek ein kleiner Nebenraum als

Hausanbau. Im Anschluss an die Zwischengeschoss-Galerie ein abgewinkelter Treppenlauf zur Oberen Diele, als Fluraufweitung mit korbbogigem Holzpfeiler-Durchgang und brettverschalteter, ebenfalls verzogener Treppenlauf zum Dachgeschoss; die Geländer wie oben. Unter der Dachgeschoss-Treppe eine korbbogige Deckentonne auf vier hölzernen Pfeilern mit Basen- und Kapitellandeutungen. Die Tonne ab 1908 kassettenartig ausgemalt; dekorative Malereien auch an der Nord-Wand. Im Westen der Diele ehemals Zugang zum alten Wohnzimmer, Schließung dieses Zuganges beim nachträglichen Einbau eines Marmorkamins bis spätestens 1921. Nördlich des alten Wohnzimmers das ehemalige Musik- bzw. Arbeitszimmer, dieses über dem Speisezimmer mit einer Nische nach Westen und einer zusätzlichen, gerade geschlossenen Nische nach Norden mit um zwei Stufen erhöhtem Niveau; unter der hier flachen Decke ein großes Oval aus Stuckleisten. Nördlich der Diele ein Durchgangs-Schrankzimmer mit beidseitig deckenhohen Einbauschränken, welches mittels eines dreiteiligen Durchganges in das Boudoir mündet; das Oberlicht des Durchganges flachbogig mit Sternsprossung. In der Nordost-Ecke des Hauses das Schlafzimmer, von dem über das Toilettenzimmer Zugang zum Bad besteht. Das Toilettenzimmer vom Schlafzimmer lediglich durch Einbauschränke getrennt und nach Süden mit symmetrischer Wandgestaltung; mittig eine stichbogig geschlossene Nische zwischen zwei Holzpfeilern mit Basen und Kapitellen, in der ein eingebauter Doppelwaschtisch angeordnet ist. Östlich davon die Tür zum WC, westlich der spiegelbildliche Zugang zum Bad; über beiden Türen rechteckige Stucksupraporten mit plastischen Reliefs. In der Südost-Ecke des Obergeschosses das ovale Bad, dessen von Plaster getragene Kuppel die Decke durchbricht; die Wanne aus hellem Marmor vertieft in einer Nische nach Norden. Durch Pilastergliederung vertikale Teilung der Wände in acht Zonen, deren eine die Tür mit kurzem Zwischenflur vom Toilettenzimmer einnimmt und zwei weiteren Fenstern vorbehalten war; die übrigen Zonen mit plastischen Stuckreliefs. Dekorative Ausmalung der Plaster und der gesamten Kuppel mit Grottesken und anderen Motiven. Im Dachgeschoss ein Atelier bzw. Fremdenzimmer mit wiederum leicht erhöhter Nische nach Westen, hier auch mit Stabgeländern; außerdem ein Schreib- bzw. Fremdenzimmer mit Sofanische hinter korbbogiger Überwölbung, ein Kinderzimmer, ein Bad, ein Nebenraum und zwei weitere Fremdenzimmer. Ober- und Dachgeschoss jeweils rund 2,70 m hoch. In der Südwest-Ecke des Gebäudes das Untergeschoss in Zwischenhöhe zum Erdgeschoss, dort unter der Treppenanlage ein kleines

Sekretariat mit Vorraum und ebenerdiger Erschließungsflur zum Nebeneingang von Westen. Unter dem Speisezimmer ebenfalls in Zwischenhöhe die vom selben Flur aus erreichbare Küche mit Nische nach Westen wie oben und mit bereits genanntem Aufzug zum Speisezimmer. Erschließung des unterhalb des Erdgeschosses befindlichen Untergeschosses von dem oben genannten Flur über eine einläufige Treppe in den zentralen Vorraum; Fortsetzung in Form zweier weiterer Flure, deren südlicher in die zugeordnete Nebentreppe mündet und höchstwahrscheinlich schon in diesem Zustand einen weiteren Ausgang hatte. Nach Süden die am tiefsten liegenden Räume für Kohlen und Heizung, letzterer unmittelbar unter dem Podest vor dem Haupteingang zum Erdgeschoss mit eigenem abgewinkelten Treppenlauf zum Untergeschoss-Niveau hinauf. Nach Westen und Norden ein Bedienstetenbad, der Obstkeller und ein Mädchenzimmer, nach Osten wahrscheinlich zwei bis drei weitere Räume. Die Gebäudetechnik umfasst Dampfheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, einen offenen Kamin, dessen Einbau nachträglich bis spätestens 1921 erfolgte, zeitgemäße Sanitär- und Elektroanlagen, Kanalisation, Regenwasserzisterne für zehn Kubikmeter, Speisenaufzug im Speisezimmer, Haus- und Netztelefon.

Zustand 2: Um- und Anbau 1923/24

Außen:

Teilverwirklichung eines Entwurfes von 1918 mit zahlreichen Veränderungen. Änderung der Dachform zu Mansarddach; je Fassade drei stehende Gauben, die Gaubenfenster mit Stichbogen. Verschiedene Fensteränderungen im Obergeschoss, dabei nach Süden im Winterwohnzimmer Öffnung eines Stichbogenfensters. Schließung des nördlichen Fensters nach Osten, dadurch das Bad nur noch einseitig belichtet. Nach Norden Ersatz des vierfach gekuppelten Fensters der Nische im ehemaligen Musikzimmer durch ein einfaches Stichbogenfenster für das neue große Wohnzimmer. Nach Westen Ersatz des ebenfalls vierfach gekuppelten Wohnzimmerfensters durch zwei einfache wie oben. Veränderungen der Erkerfenster, dabei im Erdgeschoss statt der sechs Fensterteile in der Nische des ehemaligen Speisezimmers nun nur noch drei in der Nische des Zimmers der Dame und im Obergeschoss statt der ebenfalls sechs Fensterteile in der ehemaligen Musikzimmernische nun nur noch vier in der neuen Wohnzimmernische. Schließung der West-Terrasse als massiv gemauertes, aus dem Grundriss herausragendes Untergeschoss mit externem Nebeneingang von Norden und mit Leichtkonstruktion aufgesetzter Glasveranda;

dabei höchstwahrscheinlich Anlage eines neuen Haustreppenebeneinganges nach Westen zur Kellererschließung, Anbau des Ost-Flügels.

Innen:

Im Erdgeschoss Entfernung der Nebentreppe und Verlegung der Garderobe dorthin, im Untergeschoss Einbau einer Vakuumanlage und eines Putzraumes. Umgestaltung der Untergeschoss-Küche in Zwischenhöhe in ein von der Bibliothek aus erreichbares Arbeitszimmer, dabei Öffnung eines Durchganges mit drei niveausausgleichenden Stufen im Arbeitszimmer. Erweiterung des Untergeschosses nach Norden um zwei neue, im Grundriss stichbogige Kellerräume mit vom Obstkeller abgetrennten Flur und Errichtung einer erdgeschossigen, nicht überdachten Terrasse mit Zugang von der Bibliothek aus. Ausbau der ehemals offenen West-Terrasse zu einer geschlossenen Glasveranda, darin Beheizung durch sechs sichtbare, unter den Fensterbrüstungen herumgeführte Dampfrohre; Erschließung der Glasveranda von der Diele her. Umgestaltung des ehemaligen Speisezimmers im Zwischengeschoss zum Zimmer der Dame, dabei Entfernung des Speisenaufzuges. Im Obergeschoss Entfernung der Nische nach Norden und der südlichen Zwischenwand des ehemaligen Musikzimmers zur Schaffung des Winterwohnzimmers.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallgeschichte:

Nutzung des Gebäudes zur Beherbergung der Familie Schultze-Naumburgs, später der Bewohner des Altersheimes. Austausch der Fenster sowie Anbringen einer Asbestverkleidung außen an der Glasveranda. Umgestaltung der Terrasse nördlich des Haupthauses mit Betonfundament und Fliesen nach Schultze-Naumburg. Schornsteinbrand 1972, danach Verfüllung des Kellers im Bereich der ehemaligen Heizanlage mit Beton. Neueindeckung des Daches mit Betonsteinen in den 1970er Jahren; neuer Verputz nach 1990. Weitestgehender Verlust aller Farbfassungen, Raumaufteilungen und Einbauten im gesamten Gebäude, jedoch in der ehemaligen Bibliothek und den Schlafzimmern einige Einbauschränke noch vorhanden.

Hauptausbau (II)

Entstehungsgeschichte:

Außen:

Langgestreckter, weit in den Garten hineinragender, zweigeschossiger, massiver Trakt mit steilem biberschwanzgedecktem Walmdach. Verbindung mit dem Hauptbaukörper durch einen

Gang, der unmittelbar neben dem östlichen Vorbau in das Haupthaus einmündet; im Gang zwei mal zwei Fenster. Am Anbau äußerlich eine horizontale Zweiteilung als Geschosstrennung; dabei Abschluss des Untergeschosses mit einem Werksteingesims, das Erdgeschoss mit glattem Verputz. - Der östliche Abschluss des Untergeschosses als offener Durchgang mit drei großen überwölbten Öffnungen aus Werksteinmauerwerk, durch den der Zugang zum Garten von der Kastanienallee her erfolgt. Vor der Südwest-Ecke des Anbaues zusätzlich ein etwas abgesetzter, eingeschossiger Windfangvorbau mit einem flachbogigen Wirtschaftseingang, dessen einflügelige Holztür mit sternförmiger Aufdoppelung, geradem Kämpfer und ziervergittertem Oberlicht in Putzfaschen. Im Untergeschoss nach Süden sechs stehende Fenster in Gewänden, nach Norden zwei einfache und drei paarweise gekuppelte Fenster sowie ein weiterer Nebenausgang. Im Erdgeschoss nach Süden sieben und nach Osten ein stehendes Stichbogenfenster, mehrfach geteilt, in Werksteingewänden und mit Klappläden. Nach Norden ein einfaches und ein zweifach gekuppeltes Fenster sowie der streifenartig abgesetzte Schornstein für den Speisezimmerkamin. Im Dachbereich nach Süden drei Fledermausgauben; Bauausführung des Anbauflügels durch die Firma Karl Edmund Reichenbach, Bad Kösen.

Innen:

Nach einem rund acht Meter langen Verbindungsgang mit einer doppelflügeligen, stichbogigen Tür Eintritt von der Bibliothek in das neue Speisezimmer. Dieses mit achteckigem Grundriss durch Eckenabschrägung, durchgängig symmetrisch gestalteten Wänden, drei Fenstern nach Süden und mit einem mittigen, hellen Marmorkamin nach Norden. Der Kamin mit Kanneluren, Eckrosetten, Blätterschmuck und mit darüber hängendem Spiegel, der Fußboden mit Parkettstäben, die Wände ursprünglich in hellgelber Farbe, die Wandabschlüsse als reich profilierte Stuckgesimse, darüber eine flache Decke mit großen Vouten und einem Deckenspiegel. Die östliche Wand des Speisezimmers ebenfalls mit kaminartig vorgezogenem Mittelbereich. Die daneben angeordnete Tapetentür ohne symmetrisches Pendant zur Anrichte; diese als Durchgangsraum mit Speisenaufzug und elektrischem Wärmespind. Im Anschluss eine zweimal abgewinkelte Fluranlage mit Nebentreppe zum Untergeschoss, ein Diener- und ein Mädchenzimmer sowie hinter dem Giebel das Roll- und Bügelzimmer mit elektrischer Mangel. Im Untergeschoss des Anbaues ein zweiter, unter dem oberen liegender Gang, der mit dem eigens vorgebauten Windfang

In ein Bedienstetenzimmer mündet; dahinter die Küche mit Fenstern nach Norden und Süden, Speisekammer und eigener Warmwasser-Versorgung. Daran anschließend die Spüle mit der Anrichte durch einen Aufzug verbunden und der Verbindungsgang zu Futterküche, Nebentreppe, Ausgang, Büro und Waschküche; letztere mit Wäscheaufzug zum Bügelzimmer. Zu den Konsequenzen des Flügelanbaues im Anbindungsbereich an den Hauptbaukörper zählen die Verlängerung des teilweise bereits vorhandenen östlichen Anbaues nach Norden, dabei im Erdgeschoss Einbau einer weiteren Speisekammer und im Untergeschoss eines WCs, sowie nach Süden, dabei im Erdgeschoss Einbau einer verlängerten Dunkelkammer und eines Laboratoriums. Im Untergeschoss Verlagerung des östlichen Nebenausganges und Einrichtung eines Hunderaumes sowie Verlängerung der neuen Gangflucht zum Anbau in die alte Struktur der Kellerwände des Hauptbaukörpers hinein. Die Gebäudetechnik umfasst eine unabhängige Warmwasser-Bereitung für die neue Küche, einen offenen Kamin im neuen Speisezimmer, einen Küchenexhaustor sowie einen neuen Speisenaufzug.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallgeschichte:

Nutzung zur Versorgung der Bewohner und Mitarbeiter auf dem Gelände. Ersatz der Fledermausgauben durch Dachluken; Beseitigung der Klappläden. Zuschüttung der Klärgrube südlich des Anbaues. Neueindeckung des Daches mit Betonsteinen in den 1970er Jahren; neuer Verputz in den 1980er Jahren. Entfernung der Spaliere in den 1980er Jahren, jedoch Verankerungslöcher im Werkstein noch erkennbar. Starke Rissbildung im Bereich des östlichen Durchganges, Versuch einer Neuverfugung bereits 1981. Weitestgehender Verlust aller Farbfassungen im gesamten Gebäude; Raumaufteilungen und Einbauten größtenteils erhalten.



Ansicht des Geländes der Saalecker Werkstätten 1905

Ehemaliger Pferdestall (III)

Entstehungsgeschichte:

Bereits vorhandenes, zweigeschossiges, massives und verputztes Gebäude über annähernd quadratischem Grundriss mit Biberschwanzgedecktem Krüppelwalmdach. Hofseitig im Erdgeschoss ein großer mittiger Eingang zum Stall und zwei seitliche Stichbogenfenster, umrahmt von Spalieren. Im Obergeschoss vier stehende Fenster mit Putzfaschen sowie im Dachbereich eine Fledermausgaube. Straßenseitig nur das Obergeschoss sichtbar, darin zwei stehende, ebenfalls spalierumrahmte Fenster. Im Dachbereich darüber zwei Fledermausgauben. Im West-Giebel zwei Dachgeschoss-Fenster wie oben; der Ost-Giebel geschlossen bzw. verbaut; ein mittiger Schornstein. Im Westen im Obergeschoss ein Eingang mit vorgelagerter Laube zu den Wohnräumen.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallsgeschichte:

Nutzung des Erdgeschosses als Stall, im Obergeschoss und teilweise im Dachgeschoss Bedienstetenwohnräume; später Beherbergung der Bewohner des Altersheimes. Im Westen Errichtung eines eingeschossigen Anbaues an der Grundstücksmauer, dabei Verlagerung eines Durchganges in der Mauer. Straßenseitig Ersatz der östlichen Fledermausgaube durch eine Schleppgaube, Anbau eines großen Schornsteins 1973, daher Entfernung des Krüppelwalmes und Abbruch des alten Schornsteines. Neueindeckung des Daches mit Betonsteinen in den 1970er Jahren; neuer Verputz in den 1980er Jahren. Im Dachgeschoss bauzeitlicher Einbauschränk und Spiegel noch vorhanden.

Ehemalige Remise (IV)

Entstehungsgeschichte:

Nach Osten an den Pferdestall mit gleicher Straßenflucht angebaut. Hofseitig leicht zurückspringend mit großem korbbogigen Einfahrtstor mit doppelten Holzflügeln und drei annähernd quadratischen Fenstern im Erdgeschoss; mittig eine große Fledermausgaube, flankiert von vier weiteren in zwei übereinander liegenden Reihen. Straßenseitig im Erdgeschoss keine Fassadenöffnungen; im Dachgeschoss eine Bodenbeschickungsluke mit Kranbalken in einem kleinen Fachwerk-Zwerchhaus mit firstgleichem Satteldach, außerdem drei Fledermausgauben sowie unter der Traufe ein Fachwerkstreifen als optischer Fassadenabschluss.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallsgeschichte:

Nutzung des Erdgeschosses als Abstellraum unter anderem für Kutschen; das Obergeschoss als Lagerboden. Ersatz der Fledermausgauben durch stehende Gauben mit Walmdächern vor 1973. Einbau einer Heizanlage nach Schornsteinbrand im Haupthaus 1973, dabei Beseitigung des hofseitigen Remisentores zugunsten eines Stahltores und eines Fensters sowie Schließen der beiden annähernd quadratischen Fenster im Erdgeschoss. Absenkung des Fußbodens und Herstellung eines neuen Betonfundamentes; hofseitig Anbau einer Betontreppe als Zugang zur Anlage. Erneuerung der Anlage 1991, Stilllegung 1996. Neueindeckung des Daches mit Betonsteinen in den 1970er Jahren; neuer Verputz in den 1980er Jahren. Straßenseitig und hofseitig Schließen von Öffnungen in der Fassade aus der Zeit nach Schultze-Naumburg in den 1990er Jahren.

Ehemalige Garage (V)

Entstehungsgeschichte:

Nach Osten an die Remise mit gleicher Hof- und Straßenflucht angebaut. Hofseitig im Erdgeschoss zwei große korbbogige Einfahrtstore mit doppelten Holzflügeln; im Dachgeschoss eine große Fledermausgaube, flankiert von vier weiteren in zwei übereinander liegenden Reihen. Straßenseitig im Erdgeschoss keine Fassadenöffnungen; im Dachgeschoss zwei Fledermausgauben sowie unter der Traufe ein Fachwerkstreifen als optischer Fassadenabschluss.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallsgeschichte:

Nutzung des Erdgeschosses als Abstellraum unter anderem für Autos; das Obergeschoss als Lagerboden. Ersatz der Fledermausgauben durch stehende Gauben mit Walmdächern vor 1973. Im Obergeschoss straßenseitig Beseitigung des Kranbalkens sowie Ersatz der Holzschiebetüren durch ein stehendes Fenster. Hofseitig Ersatz des östlichen Fensters im Erdgeschoss durch eine Tür; Erschließung des Dachgeschosses durch eine dahinter liegende Treppe. Einbau mehrerer Öltanks, teilweise derzeit noch gefüllt, sowie einer ein Meter hohen Schutzmauer hinter dem westlichen Tor. Neueindeckung des Daches mit Betonsteinen in den 1970er Jahren; neuer Verputz in den 1980er Jahren. Straßenseitig Schließen von Öffnungen in der Fassade aus der Zeit nach Schultze-Naumburg und Verklammerung des Sockelbereiches in den 1990er Jahren.

Ehemalige Werkstatt (VI)

Entstehungsgeschichte:

Im östlichen Anschluss an die Autogarage ein kleiner, eingeschossiger, massiver und verputzter Bau mit geringer Gebäudetiefe und biberschwanzgedecktem Satteldach. Straßenseitig in der Flucht der Garage, hofseitig zurückspringend.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallsgeschichte:

Nutzung als Garagenwerkstatt, später als Werkstatt für die Bediensteten des Altersheimes. Neueindeckung des Daches mit Betonsteinen in den 1970er Jahren; neuer Verputz in den 1980er Jahren.

Ehemaliger Hühnerstall (VII)

Entstehungsgeschichte:

Erweiterung eines bereits vorhandenen, kleinen, eingeschossigen, massiven und verputzten Hühnerstalles mit geringer Gebäudetiefe und biberschwanzgedecktem Satteldach. Hofseitig und straßenseitig in gleicher Flucht zwischen der Werkstatt im Westen und dem Torhaus im Osten im Bogen geführt. Im Westen der Altbau, hofseitig durch einen geschlossenen, firstgleich angebundenen Zwerchgiebel für den Taubenboden erweitert. Im Osten hofseitig Erweiterung durch eine Bretterwand, straßenseitig massive Ausführung. Zwischen dem Gebäude und der Obstbaumallee ein eingezäunter Auslauf.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallsgeschichte:

Nutzung des westlichen Teiles als Lager sowie des östlichen als Sitz der Altenheimverwaltung bzw. derzeit als Verkaufsladen und Büro. Umbau des Gebäudes, dabei hofseitig Ersatz der Bretterwand durch eine verputzte Massivwand sowie mehrerer Fenster und Türen, jedoch Fragmente wie Stiel, Knagge und Rähm noch vorhanden; Beseitigung des eingezäunten Auslaufes. Neueindeckung des Daches mit Betonsteinen in den 1970er Jahren, dabei Beseitigung des Zwerchgiebels; neuer Verputz in den 1980er Jahren.

Torhaus (VIII)

Entstehungsgeschichte:

Baubeginn des dreigeschossigen Gebäudes über annähernd quadratischem Grundriss mit steilem biberschwanzgedecktem Satteldach vor 1910; Fertigstellung bis spätestens 1911. Straßenseitig

fluchtgleicher Anbau an den Hühnerstall. Ausführung in den beiden unteren Geschossen massiv mit rauem Verputz; das 2. Obergeschoss in sichtbar belassener Fachwerkausführung mit eng stehenden Stielen und Eckstreben. Im Erdgeschoss eine breite, stichbogige Tordurchfahrt mit beidseitig reich profilierten, schweren Werksteingewänden mit Schlusssteinen. Im 1. Obergeschoss hofseitig drei stehende Fenster; das 2. Obergeschoss zur Straße mit drei Fachwerkfenstern und zum Grundstück mit einer dreizonigen Loggia mit stichbogigen Öffnungen und Brüstungsgeländern aus Holz. Im Dachbereich Verbreiterung der geschlossenen Giebelseiten; ein Schornstein. Im Inneren verschiedene Wohnräume, unter anderem das Dichterzimmer mit den Bildnissen von Schultze-Naumburgs Dichterfavoriten.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallsgeschichte:

Nutzung als Pfortnerwohnung; später als Wohnung für Bedienstete des Altersheimes. Neueindeckung des Daches mit Betonsteinen in den 1970er Jahren; neuer Verputz in den 1980er Jahren.

Torhausanbau (IX)

Entstehungsgeschichte:

Bereits vorhandenes, zweigeschossiges Gebäude mit steilem biberschwanzgedecktem Satteldach; teilweiser Abbruch für den Neubau des Torhauses, danach annähernd quadratischer Grundriss. Auf der nördlichen Giebelseite im Dachgeschoss drei Fenster und Verbreiterung in diesem Bereich.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallsgeschichte:

Nutzung als Wäscherei; später als Wohnung für die Bediensteten des Altersheimes. Größere Umbaumaßnahmen am Gebäude durch August Pfisterer 1956. Aufstockung um ein Geschoss; im gehobenen Dach nun straßen- und hofseitig je eine Schleppgaube. Verschiedene Fenster- und Türänderungen, unter anderem beim ehemaligen Zugang unter der Zufahrt.

Ehemalige Loggia (X)

Entstehungsgeschichte:

Umbau eines bereits vorhandenen, kleinen, eingeschossigen, massiven und verputzten Ziegenstalles mit geringer Gebäudetiefe und biberschwanzgedecktem Satteldach zu einem Verbindungsbau zwischen Lindenterrasse und Rasengarten. Spalierwerk an den Fassaden; mittiger Schornstein.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallsgeschichte:

Nutzung unter anderem als Lagerraum für Gartenmöbel. Abbruch wegen Umbaus des Torhausanbaues 1956. Vorgelagerte Stufen sowie Teile der Bodenplatten noch vorhanden und teilweise zweitverwendet.

Ehemaliges Architektenhaus (XI)

Entstehungsgeschichte:

Außen:

Erweiterung eines bereits vorhandenen, zweigeschossigen, massiven und verputzten Gebäudes 1904/05; danach als lang gestreckter, zergliederter und riegelartig gestalteter Baukörper. Die Überdachung durch verschieden geformte, biberschwanzgedeckte Teildächer, die ineinander übergehen. Gliederung des insgesamt 24,30 m langen und an seiner breitesten Stelle 7,70 m breiten Gebäudes in einen ostwärts liegenden Längstrakt mit flachem Mansardwalmdach, zu zwei Dritteln aus Neubausubstanz bestehend, der im Westen nach Süden zu im Treppenhausbereich in einen querstehenden Zwerchgiebel mit firstgleichem Satteldach übergeht und schließlich in einem auf fast quadratischer Grundfläche errichteten pavillonartigen Abschlussbau mit regelmäßigem Zeltdach endet. Erweiterung des Altbaus im Westen im Erdgeschoss-Bereich nach Süden bis zur Treppenhausflucht, um eine Holzbrücke zur großen Westterrasse des Gartens aufzunehmen; eine weitere Grundriss-Erweiterung nach Norden im östlichen Gebäudebereich zur Vergrößerung der Erdgeschoss-Ateliers und zur Schaffung eines großen Austrittes im Obergeschoss. Der Haupteingang von Osten in der Süd-Fassade durch einen vorgebauten Windfang mit eigenem Schleppdach angelegt; ein nicht mittiger, hoher Schornstein. Die Einfriedung erfolgt im Norden durch einen weißen Holzlattenzaun, im Osten durch ein repräsentatives Holzlattentor aus zwei Flügeln mit geschweiftem Abschluss; daran südlich anschließend eine Holzpforte mit Rautenmotiven und aufgesetztem flachen Dreiecksgiebel.

Nord-Fassade: Im Erdgeschoss fünf große Atelierfenster, die beiden östlichen im oben genannten Vorbau, eingerahmt von Spalieren. Im Dachgeschoss im Mansardbereich vier breite Satteldachgauben, jeweils mit zwei Fenstern; im westlichen Pavillonbau ein Fenster. Der 1,40 m tiefe Vorbau mit Holzgeländern an der Austrittsfläche im Dachgeschoss; dem Neubauanteil von 1904 vorgelagert vor der Fassade eine ebenerdige Terrasse, ebenfalls mit Holzgeländer.

West-Fassade: Im Erdgeschoss ein Fenster sowie Spallerverkleidung; im Obergeschoss zwei fast quadratische Pavillonfenster mit Klapppläden.

Süd-Fassade: Im Erdgeschoss Zwerchgiebel und Pavillonbau geschlossen; daran angebunden die Holzbrücke. Diese fünf mal aufgeständert, mit parabelförmigen, knaggenartigen Ausrundungen zur Brückenaufgabe; mittig ein Durchgang unter der Brücke. Bretterverkleidung der Brücken-Westseite zur Verhinderung eines stärkeren Windzuges und zum Schutz des im Osten gelegenen Gartens; das Brückengeländer wie oben. Im Obergeschoss des Pavillons ein zweiter Eingang, daneben im Treppenhaus ein liegendes Ovalfenster; am Treppenhausgiebel teilweise Spallerverkleidung. Im östlichen Längstrakt des Gebäudes im Erdgeschoss sechs kleine Flur- bzw. WC-Fenster; darüber im Dachgeschoss fünf kleine Satteldachgauben ohne Dreiecksgiebel mit je einem rundbogig geschlossenen Fenster.

Ost-Fassade: Im Dachgeschoss drei stehende Fenster; Giebelbereich vollständig mit Spalieren. Zwei weitere Fenster im nach Osten orientierten Treppenhausbereich. Unter dem Schleppdach des Windfanges der Haupteingang als zweiflügelige Holztür mit geradem Kämpfer, stern- und girlandengeteiltem Glasoberlicht mit eingesetzter Laterne in Schlusssteinform und mit Werksteingewände. Davor ein kleines Podest mit eingelassener sechsstufiger Freitreppe, von zwei aufgestellten Bänken flankiert; darüber eine korbbogige Spalierlaube gespannt. Der Zugang zum Haus erfolgt ebenfalls von dieser Seite über einen langen, zweimal abknickenden Weg, teilweise von freistehenden Spalieren eingefasst.

Innen:

Im Erdgeschoss mündet der Windfang in einen Längskorridor, darin eine fünfstufige Differenzterrasse und am westlichen Ende die dreiläufige Treppe zum Obergeschoss mit in die Wand eingelassener Wanduhr. Die Treppe auf einer Holzpfilerkonstruktion ruhend, mit Sockel- und Kapitellandeutungen; einfaches Holzstabgeländer. Im Erdgeschoss insgesamt fünf große Ateliers, davon drei mit inneren Wandpfeilern bzw. korbbogigen Gurtungen; im zweiten Raum von Osten wahrscheinlich das Büro des Geschäftsführers sowie ein WC im Osten. Im Obergeschoss fünf Ateliers und ein WC im Osten. Teilunterkellerung des Mittelteils für Lichtpauserei, Heizung und Kohlenkeller. Die Gebäudetechnik umfasst Zentralheizung, zeitgemäße Sanitär- und Elektroanlagen sowie eine Abortanlage.

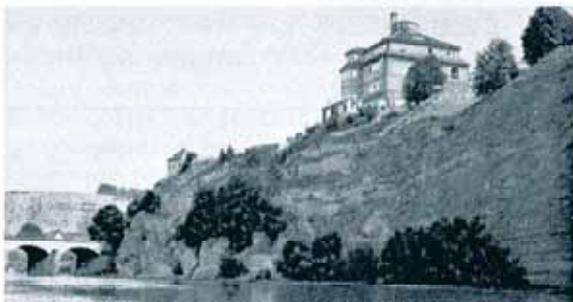
Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallsgeschichte:

Nutzung als Kunstschule, dann dem Betrieb Saalecker Werkstätten überlassen; später Nutzung zur Beherbergung der Altersheimbewohner. Innerer

Umbau 1928, dabei im Erdgeschoss ohne Wandveränderungen Räume für Buchbinder, Buchhaltung, Empfangszimmer, Registratur und für den Architekten Kindermann; im Obergeschoss Räume für die Architekten Graumüller und Jäger, ein Atelier für Schultze-Naumburg selbst nach Westen im Pavillon und ein Großatelier im Osten durch Entfernung aller vorhandenen Trennwände. Durch weitere Umbauten in der Folgezeit Abweichungen im Grundriss im Ost-Teil des Erd- und Obergeschosses. Einbruch eines zusätzlichen Fensters nach Süden. Entfernung der Holzbrücke vor 1973. Schließung des südlichen Nebeneinganges sowie Beseitigung der Holzbrüstung in den 1980er Jahren, jedoch innere Tür im ehemaligen Atelier Schultze-Naumburgs noch vorhanden. Entfernung der Spallere. Neueindeckung des Daches mit Betonsteinen in den 1970er Jahren; neuer Verputz in den 1980er Jahren. Änderung aller Nord-Fenster in liegende Formate. Entfernung der Holzbrüstung des Balkons auf der Nordseite in den 1980er Jahren, jedoch Balkontür noch vorhanden; Abtragung des Schornsteines. Schließung der Obergeschoss-Fenster nach Westen, jedoch erneute Öffnung und Einbau neuer Kastenfenster 1999. Neueindeckung des Daches mit Biberschwänzen, Erneuerung der Dachentwässerung. Abschleifen und Abbrennen der meisten Türen, Teilverlegung von Gasleitungen und Einbau neuer Heizkörper nach 1999; außerdem Anlage einer offenen Drainagegrube um das Gebäude sowie Teilausbau von WC und Bad im Erdgeschoss mit Gipskarton-Platten und Fliesen, dabei Zumauerung eines Fensters im Bad.



Ansicht des Geländes der Saalecker Werkstätten aus Nordwesten vor 1910



Ansicht des Geländes der Saalecker Werkstätten aus Südwesten vor 1910

Historiologische Analyse Außenbereich

Nutzgarten (XII)

Entstehungsgeschichte:

Zwischen Westterrasse und Obergeschoss des Architektenhauses eine Holzbrückenkonstruktion, östlich davon ein tiefer gelegener, geometrisch aufgeteilter Nutzgarten; Begrenzung zur Westterrasse durch übermannshohe Stützmauern sowie Verbindung durch eine eingesetzte einläufige Freitreppe. Sowohl an den Terrassenwänden als auch frei stehend Anpflanzungen von Spalierobst; auf der Ebene des Nutzgartens eine niedrige Stützmauer mit aufgesetztem Eisengeländer als Brüstung des entlang führenden Hauptweges bis an das Architektenhaus.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallsgeschichte:

Anbau von Obst und Gemüse bis Mitte der 1990er Jahre, derzeit Brachfläche. Verlust der Holzbrückenkonstruktion.

Sonnenterrasse (XIII)

Entstehungsgeschichte:

Westlich des Nutzgartens, jenseits der Holzbrücke, eine dreieckige Sonnenterrasse mit einer Stützmauer zum steil abfallenden Saalefelsen gelegen. In einem ersten Zustand Anpflanzung von Spalierobst, Ersatz durch eine Kiesfläche und eine Trauerulme vor 1927.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallsgeschichte:

Beseitigung von Kiesfläche und Trauerulme, derzeit Rasenfläche.

Westterrasse (XIV)

Entstehungsgeschichte:

Im Süden Begrenzung der Westterrasse als oberstes Plateau des Hausgartens durch das Haupthaus sowie im Westen durch den Saalefelsen. Verbindung der Westterrasse mit der Oberen Terrasse durch eine kurze Freitreppe. In einem ersten Zustand aufgesetzter Lattenzaun mit geschweiften Abschlüssen auf der Stützmauer; Ersatz durch acht gemauerte Pfeiler für einen Pergolaaufsatz vor 1927. Auf dem Plateau Pflanzung einer Allee zwischen der Nord-Fassade des Haupthauses und einem Heckenrondell aus Hainbuche im rechten Winkel zur Gartenhauptachse. Gestaltung des Rondells auf annähernd quadratischer Grundfläche, die in

einem Kreis einbeschrieben ist; alle Differenzflächen mit Ausnahme von vier Durchgängen nach den vier Himmelsrichtungen und vier weiteren dazwischen liegenden Nischen sind mit Hecken bewachsen. Im Nordwesten der Terrasse Errichtung einer Eckpergola aus vier massiven Pfeilern von übereinander geschichteten Quadern mit Deckplatten und Gerüstauflage als Ersatz für die ehemalige Terrasse vor der West-Fassade des Haupthauses vor 1927. Anbringung verschiedener Zäune entlang des Saalefelsens, nordwestlich des Haupthauses als Holzzaun, ansonsten als Metallzaun. Im Westen und Norden Anlage umlaufender Kieswege sowie zwischen Nord-Fassade des Haupthauses und der Holzbrücke. Erschließung der Boots- und Badestelle am Saale-Ufer durch einen Serpentinweg mit 118 steinernen Stufen, der von der Westterrasse zum Fluss führt.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallsgeschichte:

Beseitigung der Blumenrabatten sowie des Heckenrondells zu DDR-Zeiten bis auf Reste der ausgewachsenen Hainbuche im westlichen Bereich der Westterrasse, derzeit Rasenfläche. Teilweiser Rückbau von Pfeilern sowie der Gerüstauflage auf der östlichen Stützmauer. Verlust des Holzzaunes sowie von Teilen des Metallzaunes vor der West-Fassade des Haupthauses und Ersatz durch verschiedene Metallzäune in den 1970/80er Jahren. Ausbesserung der nördlichen Stützmauer vor dem Architektenhaus nach Einsturzgefahr in den 1980er Jahren. Neue Pflasterung mit Betonsteinen im Bereich der ehemaligen Terrasse westlich des Haupthauses nach 1990.

Vorfahrt (XV)

Entstehungsgeschichte:

In einem ersten Zustand gekieste Vorfahrt südlich des Haupthauses halbkreisförmig aufgeweitet und mit niedrigen Stützmauern sowie aufgesetzten Heckengerüsten versehen; Umgestaltung durch einen veränderten Geländerzaun aus Holz zum Felsabhang und durch Anordnung eines Rondells mit Sonnenuhr auf einem Reliefsockel vor 1927. Oben genannte Stützmauern wie alle folgenden aus Bruchsteinmauerwerk, zum Teil mit Abdeckplatten.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallsgeschichte:

Asphaltierung der Kiesfläche sowie Ersatz der Holzzaune durch verschiedene Metallzäune in den 1970/80er Jahren. Restaurierung des Podestes der Sonnenuhr derzeit in Schulpforte.

Platanenallee (XVI)

Entstehungsgeschichte:

Anlage einer Platanenallee mit Kiesweg zwischen dem südlichen Bereich der Vorfahrt und dem westlichen Eingang des Pferdestalles. Von hier aus Verbindung zur Kastanienallee durch eine zweiläufig gewinkelte Treppe mit Zwischenpodest und Handlauf.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallsgeschichte:

Beseitigung mehrerer Platanen in den 1970/80er Jahren wegen Verfaulens oder Bruches. Anlage eines Betonplattenweges zwischen Vorfahrt und westlichem Eingang des ehemaligen Pferdestalles sowie eines Betonplattenplatzes vor dem Eingang zu DDR-Zeiten.

Kastanienallee (XVII)

Entstehungsgeschichte:

Anlage einer asphaltierten Kastanienallee im höher gelegenen, westlichen Bereich zwischen Vorfahrt und Torhaus.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallsgeschichte:

Beseitigung mehrerer Kastanien in den 1970/80er Jahren wegen Verfaulens oder Bruches.

Blumengarten (XVIII)

Entstehungsgeschichte:

Anlage eines Blumengartens sowie eines Kiesweges südlich des Haupthausanbaues nach 1924; östlich davon ein Kiesweg, der auf den ebenerdigen Arkadengang des Anbaues zuläuft.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallsgeschichte:

Umwandlung des östlichen Kiesweges in einen Betonplattenweg. Bau von Schächten für eine Klärgrube auf Teilen des Blumengartens sowie Verbreiterung des Weges zwischen Kastanienallee und Blumengarten; neue Pflasterung mit Betonsteinen nach 1990. Fällung aller, erst nach Schultze-Naumburg angepflanzten Obstbäume nach 1995.

Obstbaumallee (XIX)

Entstehungsgeschichte:

Anlage einer geschwungenen, asphaltierten Obstbaumallee im tiefer gelegenen, östlichen Bereich zwischen Vorfahrt und Torhaus.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallsgeschichte:

Beseitigung aller Obstbäume in den 1970/80er Jahren; Gartenlaternen und Außenbeleuchtung der Gebäude aus den 1980er Jahren. Restaurierung der derzeit Einsturz gefährdeten Stützmauer zwischen Rasengarten und Obstbaumallee 1985, dabei Beseitigung der Pfeilerreste der Pergola westlich des Torhauses.

Rasengarten (XX)

Entstehungsgeschichte:

Anlage eines vertieften Rasengartens östlich des Haupthausanbaues mit einzelnen kleineren Obstbäumen, einem großen Apfelbaum mit umlaufender Bank und hoher Stützmauer zur Obstbaumallee; im Norden Anlage eines Kiesweges entlang der Stützmauer zwischen dem Arkadengang des Anbaues und der Loggia sowie im Westen zwischen südlicher Treppenanlage und nördlicher Freitreppe. Aufstellung einer Steinvasse im Zentrum des Rasengartens und Einbau eines Metalltores in den Zugang zur westlich gelegenen Treppenanlage.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallsgeschichte:

Nutzung des östlichen Bereiches für Privatgärten zu DDR-Zeiten. Umwandlung der östlichen und nördlichen Kieswege in Schlackensteinwege. Beseitigung des großen Apfelbaumes sowie der Bank vor 1973. Fällung aller, teilweise erst nach Schultze-Naumburg angepflanzten Obstbäume nach 1995. Restaurierung von Steinvasse und Metalltor derzeit in Schulpforte.

Lindenterrasse (XXI)

Entstehungsgeschichte:

Anlage einer mehrfach in der Höhe gestaffelten Lindenallee als große Hauptachse des Gartens in Ost-West-Richtung, im Osten mit einer Lindenterrasse beginnend; diese etwas erhöht, durch sechs Sandsteinstufen mit der Unteren Terrasse verbunden und durch eine hohe Mauer mit Pfeiler gerahmter Nische abgeschlossen. In der Nische unterlebensgroße Venusfigur auf einem

Sockel und auf den Stützmauern vier italienische Steinputten. Anpflanzung von sechs großen Linden in Hufeisenform auf dem Plateau. Nach Süden vier Sandsteinstufen zur Loggia mit Durchgang zum Rasengarten.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallsgeschichte:

Nutzung der Fläche für Privatgärten zu DDR-Zeiten. Beseitigung aller, teilweise nicht angegangenen Linden, mit Ausnahme eines Lindenstumpfes im Nordosten. Restaurierung der Venusfigur derzeit in Schulpforte; Verlust der Steinputten.

Untere Terrasse (XXII)

Entstehungsgeschichte:

Im Osten Begrenzung der Unteren Terrasse zur Lindenterrasse durch eine mannshohe Mauer sowie im Süden zum Rasengarten durch eine übermannshohe Stützmauer. Rahmung der Fläche durch zwei doppelte Baumreihen aus geschnittener, großblättriger Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), mittig ein von geschnittenen Eiben (*Taxus baccata*) umstellter Rasenspiegel; im östlichen Bereich ein achteckiges Wasserbecken mit breiter, profilierter, aber sehr niedriger Steineinfassung. Ausbildung des westlichen Parterre-Abschlusses in Form einer repräsentativen Freitreppe mit symmetrischer Anordnung von zwei Läufen, drei Podesten und weiteren drei Kurzläufen; Wangen und Einfassungen dienen wiederum als Stützmauern. Hauptfront der Treppe aus Quadermauerwerk, darauf zwei aufsitzen Pfeiler mit Abdeckplatten und Kugelbegrünungen zur Rahmung einer dazwischen liegenden Sandsteinbalustrade; auf den Mauerecken hinter der Balustrade ebenfalls Kugelbegrünungen. Einbau eines Brunnens mit rundbogiger Wölbung sowie geschweiften und gebrochener Bassinrahmung in den Sockel des Mittelpodestes der Freitreppe, darin die Bronzeplastik eines Knaben mit Fisch.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallsgeschichte:

Mehrmaliger Anstrich des Brunnenbassins mit blauer Latexfarbe, zuletzt Anfang der 1990er Jahre; Nutzung des Beckens zur Goldfischzucht zu DDR-Zeiten. Beseitigung von nach Schultze-Naumburg entlang der Lindenreihen angepflanzten Rosenrabatten in den 1990er Jahren. Verlust der Steinputten sowie der Knabenfigur. Teilweiser Einsturz und partielle Ausbesserung der Stützmauer zum Rasengarten.

Obere Terrasse (XXIII)

Entstehungsgeschichte:

Fortsetzung der Hauptachse auf der Oberen Terrasse, westlich der Treppenanlage in Form einer zweireihigen Allee aus großblättriger Sommerlinde mit Kiesweg. Ausbildung der Achse als Durchgang mit hohen, geschnittenen Wänden. Im Westen Begrenzung der Oberen Terrasse zur Westterrasse durch eine mannshohe Stützmauer.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallsgeschichte:

Umwandlung des zentralen Kiesweges in einen Schlackensteinweg. Bau von Schächten nördlich des Anbaues. Fällung der beiden östlichen Linden wegen Gefährdung des Mauerwerks Ende der 1990er Jahre; Absterben einer Linde im westlichen Bereich. Stützmauern im Bereich der Treppenanlage zwischen Oberer und Unterer Terrasse derzeit Einsturz gefährdet, verwendete Stützbalken teilweise stark beschädigt.

Streuobstwiese (XXIV)

Entstehungsgeschichte:

Nördlich der Oberen Terrasse, auf gleichem Niveau, Anlage einer Streuobstwiese, durch eine mannshohe Stützmauer von der westlich angrenzenden Westterrasse getrennt.

Nutzungs-, Veränderungs-, Verfallsgeschichte:

Von der Oberen Terrasse nach Norden zur Erschließung des Zentrums der Wiese sowie entlang der Stützmauer zur Verbindung mit dem Architektenhaus Schlackensteinwege. Aufstellung von Gartenlaternen entlang des Weges zum Architektenhaus in den 1980er Jahren. Neue Pflasterung des Platzes zwischen Wiese und Architektenhaus mit Betonsteinen nach 1990. Fällung aller, teilweise erst nach Schultze-Naumburg angepflanzten Obstbäume nach 1995. Bau eines Fertigteilhauses auf Teilen der Streuobstwiese Mitte der 1990er Jahre.



Holzbrücke westlich des Nutzgartens vor 1927

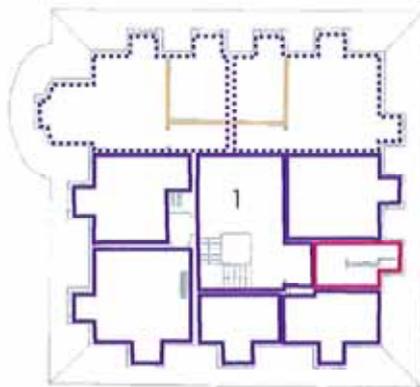
Axiologische Analyse

Die axiologische Qualifizierung orientiert sich weitestgehend am Zustand von 1927, da dieser am besten dokumentiert ist. Auf diesen Zustand bezieht sich auch der Begriff *bauzeitlich*.

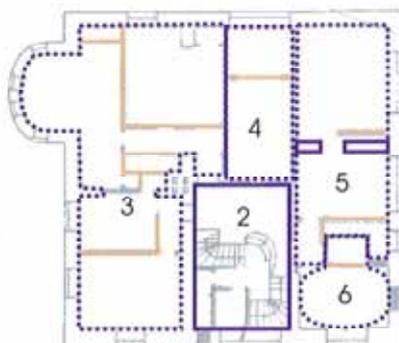
Hochwertig bezeichnet werden Details aus der Entstehungszeit, die den Begriff des Wohnens im Sinne Schultze-Naumburgs dokumentieren.

Mittelwertig sind einzelne Details aus der Entstehungszeit, die jedoch aus dem Kontext gerissen wurden, beziehungsweise spätere Ergänzungen, die den Gesamteindruck nicht beeinträchtigen.

Axiologische Analyse Haupthaus (I) und Anbau (II)



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Obergeschoss

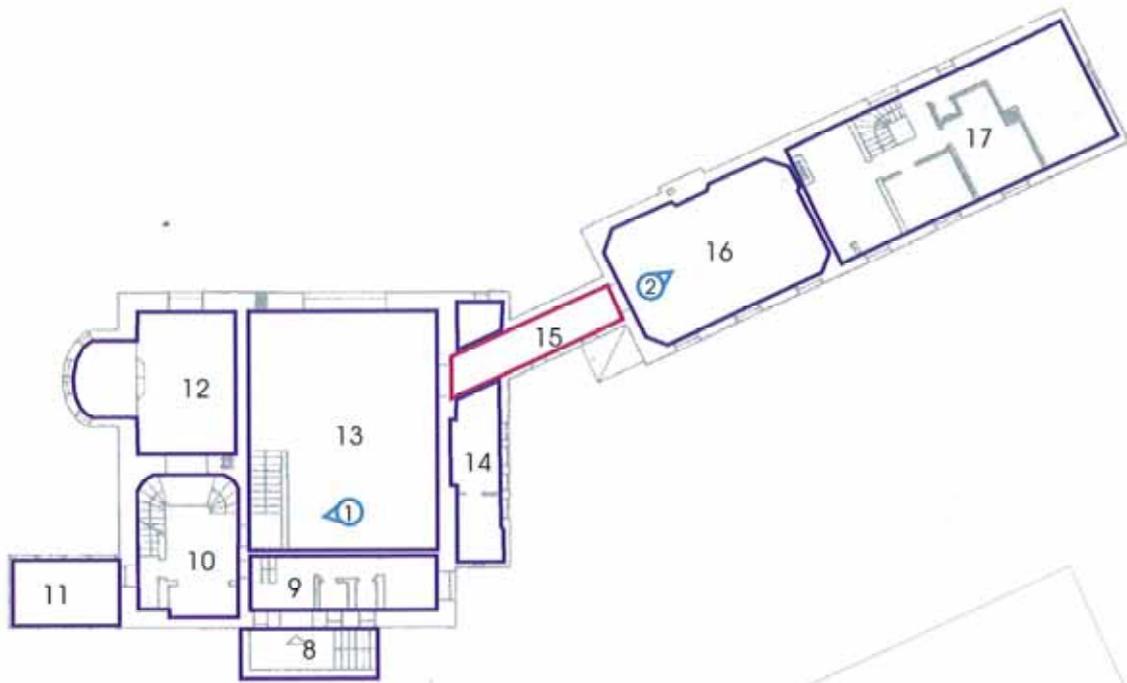


Grundriss 2. Zwischengeschoss



2 4 6 8 10 m

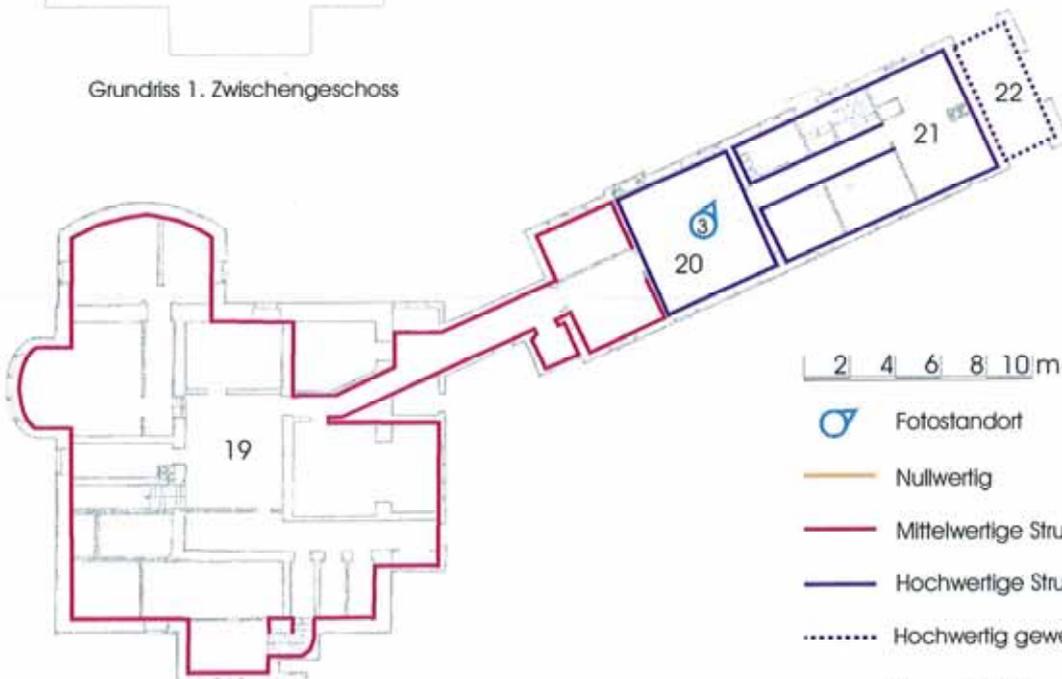
- Nullwertig
- Mittelwertige Struktur
- Hochwertige Struktur
- ⋯ Hochwertig gewesen
- Zustand 2003



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Zwischengeschoss



Grundriss Untergeschoss

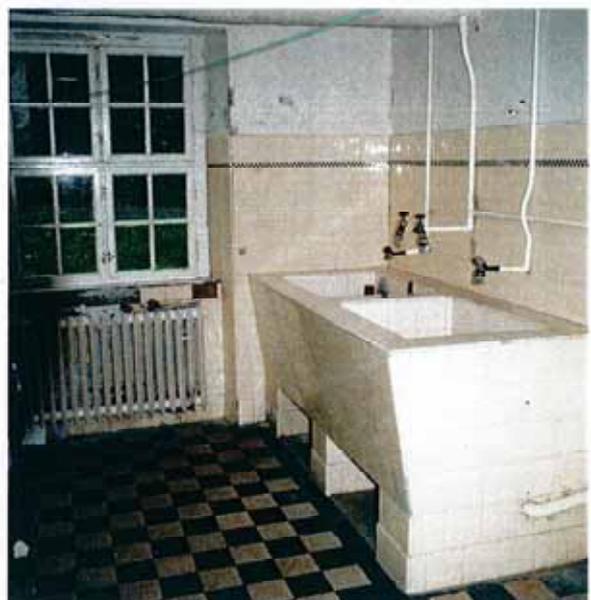
- 2 4 6 8 10m N
- Fotostandort
 - Nullwertig
 - Mittelwertige Struktur
 - Hochwertige Struktur
 - Hochwertig gewesen
 - Zustand 2003



① Hochwertiges Gipsrelief an der Treppe zum Raum 13 (ehemalige Bibliothek)



② Hochwertige Stuckaturen im Raum 16 (ehemaliges Speisezimmer)



③ Hochwertige Spülvorrichtungen im Raum 20

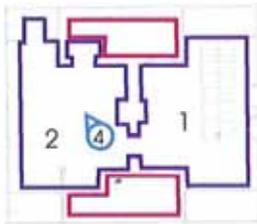
Im gesamten Haupthaus und Haupthausanbau Fenster und mittelwertige Türen aus der Zeit vor 1927. Bodenbelag, wenn nicht anders erwähnt, nullwertiger PVC-Belag.

Raum

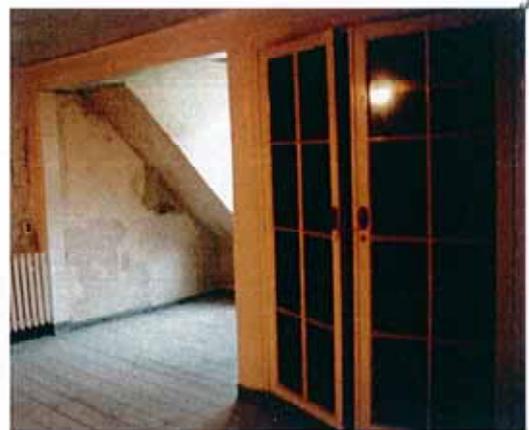
- 1 Dachgeschoss: Hochwertige bauzeitliche Dielen. Raumstrukturen hochwertig, mit Ausnahme der nördlichen Zimmer, dort nullwertige Trennwände. Nullwertiger Sanitärbereich.
- 2 Oberes Treppenhaus: Hochwertige Treppe mit Holzgeländer.
- 3 Großes Winterwohnzimmer: Hochwertig gewesene Raumstruktur mit nullwertigen Trennwänden. Ehemals hochwertiger Kamin.
- 4 Herrenankleide: Ehemals hochwertige Einbauten. Nullwertige Trennwände.
- 5 Schlafzimmer und Damenankleide: Hochwertiger Einbauschränk mit Tür und Schablonendekor. Nullwertige Trennwände des Sanitärbereiches.
- 6 Ovale Bad: Ehemals hochwertige Struktur mit Kuppeldecke, Wannennische und Ausmalungen.
- 7 2. Zwischengeschoss: Hochwertige Galerie. Kammer mittelwertig mit bauzeitlichen Dielen.
- 8 Haupteingang: Hochwertige Eingangstür und Vortreppe. Hochwertig gewesene Spaliere.
- 9 Garderobe: Hochwertige Torsoplastik in einer Nische und Gipsrelief im Eingangsbereich. Hochwertiger Wandspiegel. Ehemals dekorative Ausmalung. Zur Bibliothek hin hochwertige metallene Einbaukästen, u. a. mit Diavorführgerät.
- 10 Unteres Treppenhaus: Treppe mit Holzgeländer hochwertig. Ehemals hochwertiges Sofa in der Sitznische. Nullwertiges Metallgeländer aus der Altersheimzeit vor dem oberen hochwertigen Freisitz.
- 11 Wintergarten: Hochwertiger Bodenbelag aus Betonplatten. Nullwertige Asbestverkleidung und Fenster.
- 12 Zimmer der Dame (ehemaliges Speisezimmer): hochwertige, bauzeitliche Tür. Hochwertig gewesene Ausmalungen.
- 13 Bibliothek: Hochwertige, bauzeitliche Holzbalkendecke und Treppe; letztere mit eingebautem Regal und hochwertigem Gipsrelief. Hochwertiges Panoramafenster. Gestaltung der derzeitigen Ausstellung nullwertig.
- 14 Nebenräume: Ehemals hochwertiges Fotolabor mit Dunkelkammer in diesem Bereich.
- 15 Gang zum Seitenflügel: Mittelwertiger Wegraum.

- 16 Speisezimmer: Hochwertige Stuckaturen im Wand- und Deckenbereich. Hochwertiger Kamin. Aufbewahrungsort der bedeutsamen Grabplatte Schulze-Naumburgs.
- 17 Wirtschaftsräume: Hochwertige Fliesen sowie Einbauschränke im Anrichtebereich. Hochwertige Wäsche- und Speisenaufzüge.
- 18 1. Zwischengeschoss: Bauzeitliches Fenster und hochwertige Treppe in der Bibliothek (ehemaliges Arbeitszimmer). Mittelwertige Ausstellungsgestaltung.
- 19 Kellerräume: Mittelwertig mit Fragmenten der bauzeitlichen Ausstattung.
- 20 Küche: Hochwertige Wand- und Bodenfliesen.
- 21 Nebenräume Küche: Hochwertige Spülvorrichtungen sowie Wand- und Bodenfliesen.
- 22 Arkadengang: Nullwertige Untermauerung.

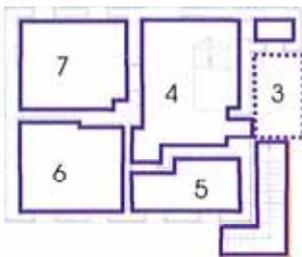
Axiologische Analyse Nebengebäude (III - IX)



Ehemaliger Pferdestall (III)
Grundriss Dachgeschoss



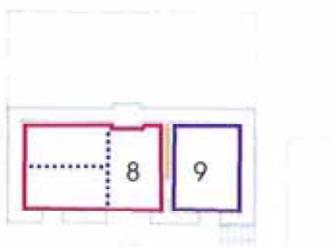
④ Hochwertiger Einbauschranks im Raum 2 des ehemaligen Pferdestalles (III)



Ehemaliger Pferdestall (III)
Grundriss Obergeschoss



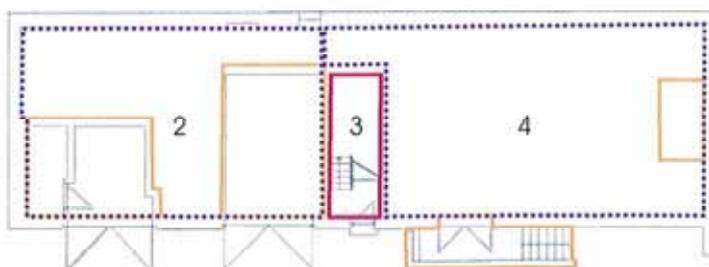
⑤ Hochwertige Tore der ehemaligen Garage (V) sowie nullwertiger Schornstein an der ehemaligen Remise (IV)



Ehemaliger Pferdestall (III)
Grundriss Erdgeschoss



Ehemalige Remise (IV) und Garage (V)
Grundriss Dachgeschoss



Ehemalige Remise (IV) und Garage (V)
Grundriss Erdgeschoss



2 4 6 8 10 m



Fotostandort

Nullwertig

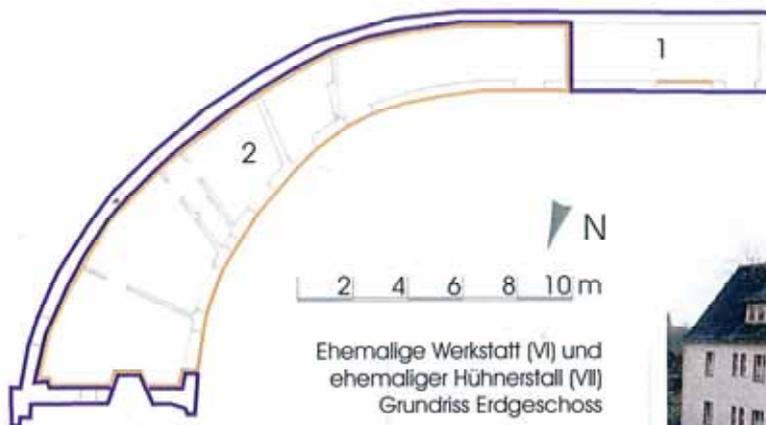
Mittelwertige Struktur

Hochwertige Struktur

Hochwertig gewesen

Zustand 2003

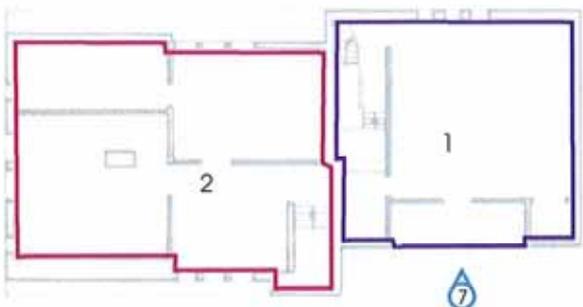




Ehemalige Werkstatt (VI) und
ehemaliger Hühnerstall (VII)
Grundriss Erdgeschoss

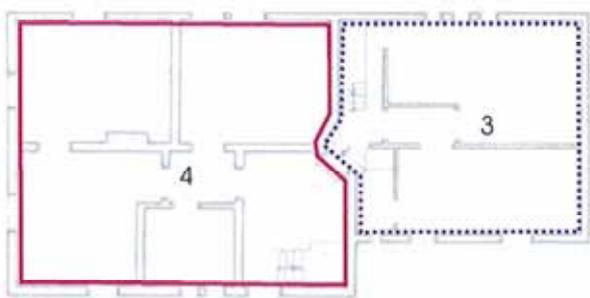


⑥ Nullwertige Fassadengestaltung am ehemaligen
Hühnerstall (VII) aus der Zeit nach
Schultze-Naumburg



Torhaus (VIII) und Torhausanbau (IX)
Grundriss Dachgeschoss

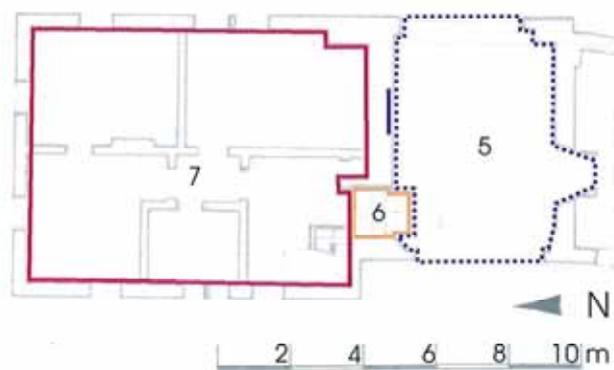
⑥



Torhaus (VIII) und Torhausanbau (IX)
Grundriss Obergeschoss



⑦ Hochwertige Loggia mit dahinter liegendem
Dichterzimmer im Torhaus (XIII)



Torhaus (VIII) und Torhausanbau (IX)
Grundriss Erdgeschoss

- ⑥ Fotostandort
- Nullwertig
- Mittelwertige Struktur
- Hochwertige Struktur
- Hochwertig gewesen
- Zustand 2003

Ehemaliger Pferdestall (III)

Raum

- 1 Flur: Dielenboden und bauzeitliche Fenster hochwertig. Mittelwertige abgehende Bodenkammern.
- 2 Einbauschränke mit Holzfassung und Spiegel hochwertig.
- 3 Ehemals hochwertige Eingangstloggia.
- 4 Hochwertige Boden- und Wandfliesen, Türen und Beschläge. Wertvolle Treppe mit Geländer. Hochwertige Fenster im Westen.
- 5 Nullwertiger Bodenbelag.
- 6 Hochwertiger Dielenboden.
- 7 Dielenboden und Schablonendekor hochwertig.
- 8 Hochwertige Wandverkleidung und Sprossenfenster. Reste der hochwertigen Stallausstattung (Raufe und Gestänge). Ehemals hochwertige Trennwand zwischen den Boxen. Nullwertige, gemauerte Wand zum Raum 2 statt vormals hochwertiger Bretterwand.
- 9 Hochwertige Sprossenfenster. Nullwertiger Bodenbelag.

Ehemalige Remise und Garage (IV + V)

Raum

- 1 Hochwertiger Dielenboden, bis auf östlichen Raum, dort nullwertiger Estrich. Ehemals hochwertige Fledermausgauben. Stehende Gauben an der Straßenseite stören den Eindruck nicht, daher mittelwertig. Stehende Gauben zur Hofseite nullwertig.
- 2 Ehemals hochwertige Garage. Hochwertige Garagentore. Nullwertige Schutzmauern und Öltanks.
- 3 Treppenaufgang hochwertig. Nullwertige Eingangstür.
- 4 Ehemals hochwertige Remise mit Tor, wie an der Garage. Bodenabsenkung, Außentreppe, Schornstein und Heizanlage nullwertig.

Ehemalige Werkstatt und ehemaliger Hühnerstall (VI + VII)

Raum

- 1 Bauzeitliches Raumvolumen. Nullwertiges, dreifach unterteiltes Fenster.
- 2 Südwand bauzeitlich und daher hochwertig. Nordwand als hochwertige Bretterwand ausgebildet gewesen, Rähm und Stiel mit Knagge als hochwertige Fragmente. Nullwertige Fassadengestaltung aus Zeit nach Schultze-Naumburg. Drei mittelwertige Sprossenfenster als Spolien zweitverwendet, zwei

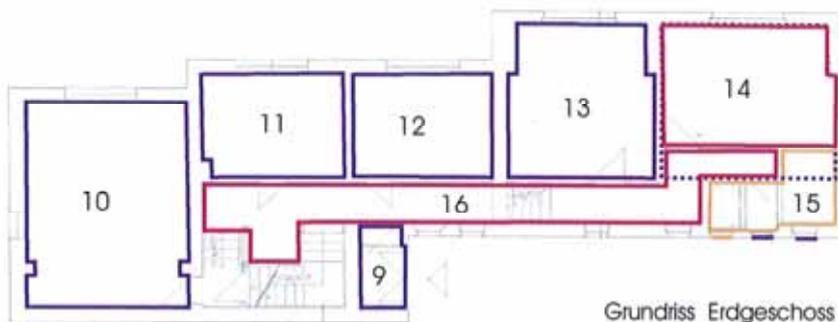
nullwertige Fenster und Türen. Nullwertige Raumaufteilung.

Torhaus und Torhauseinbau (VIII + IX)

Raum

- 1 Hochwertiges Dichterzimmer mit Loggia.
- 2 Mittelwertige Nutzung und Ausstattung.
- 3 Ehemals hochwertige Bedienstetenwohnung.
- 4 Mittelwertige Nutzung und Ausstattung.
- 5 Durchfahrt: Ehemals hochwertiges Holztor, jetzt nullwertiges Metalltor. Hochwertiges Fragment des ursprünglichen Torhauszuganges.
- 6 Zugang: Nullwertige Ausführung.
- 7 Mittelwertige Ausstattung als Privatwohnung.

Axiologische Analyse Architektenhaus (XI)



2 4 6 8 10 m

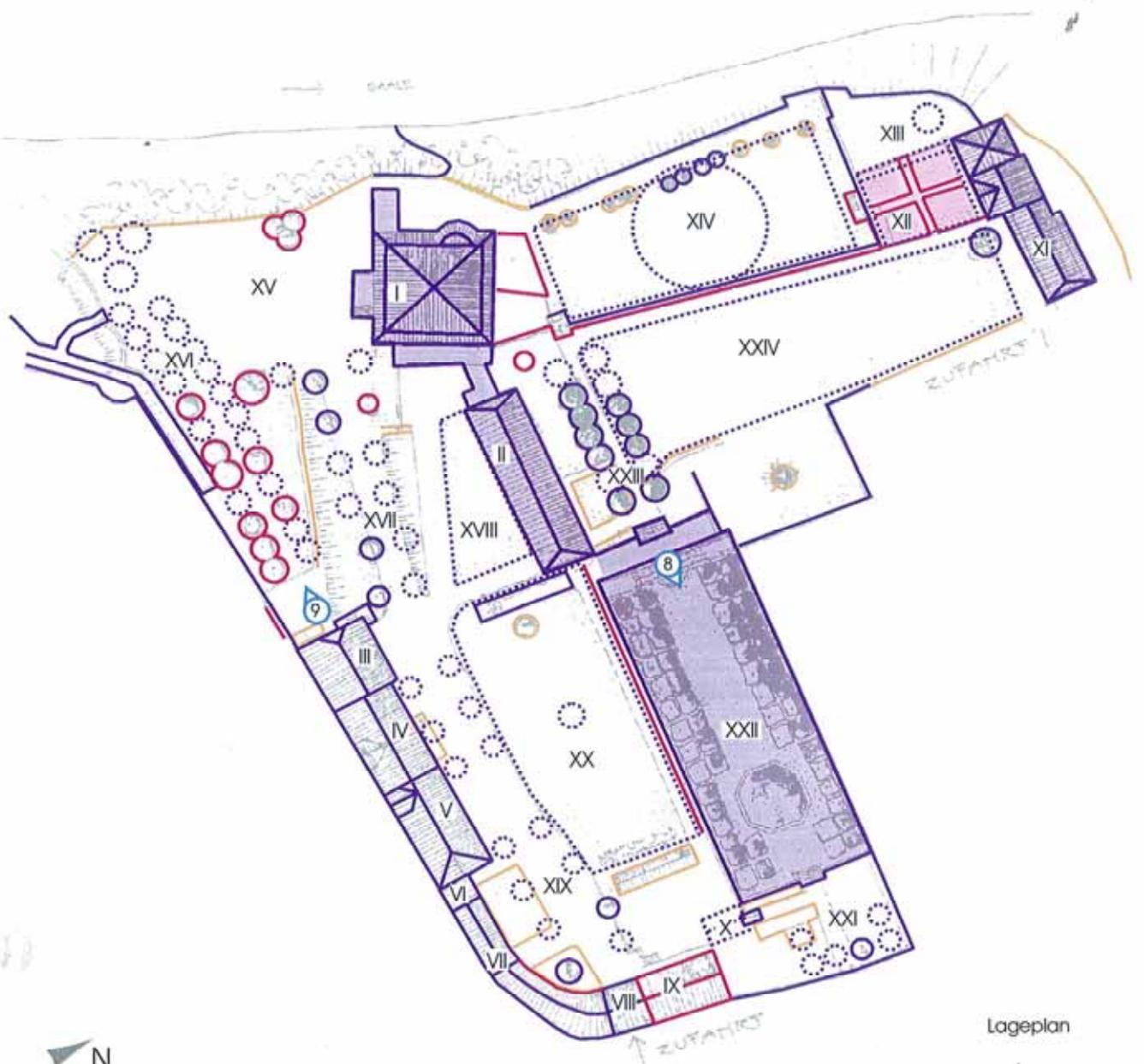
- Nullwertig
- Mittelwertige Struktur
- Hochwertige Struktur
- ⋯ Hochwertig gewesen
- Zustand 2003

Bauzeitliche Dielen in den meisten Räumen. Ehemals vorhandene, hochwertige Farbfassungen. Fenster in der Nordwand im Erdgeschoss nullwertig; hochwertige, bauzeitliche Fenster in der Südwand. Neue Dacheindeckung hochwertig.

Raum

- 1 Treppenhaus: Treppe mit Holzgeländer hochwertig sowie hochwertiger Uhrenkasten mit ehemals vorhandener, wertvoller Wanduhr.
- 2 Hochwertige, erneuerte Kastenfenster in der Westwand. Gewände des ursprünglichen Korbbogenfensters in der Nordwand hochwertig, Rechteckfenster nullwertig. Hochwertige Tür zur ehemals vorhandenen Holzbrücke in der Südwand.
- 3 Hochwertige Dielen.
- 4 Hochwertige Dielen.
- 5-8 Ehemals Atelier mit hochwertiger Raumstruktur, nullwertige Zergliederung. Hochwertig gewesene Fenster in der Ostwand und Austritt mit Geländer. Teilweise hochwertige, bauzeitliche Dielen, jedoch auch jüngere, nullwertige mit anderer Ausrichtung. Nullwertige Verbreiterung der Austrittstür.
- 9 Eingangsbereich: Bauzeitliche Eingangstür hochwertig.
- 10 Zwischengeschoss: Nullwertige Einrichtung als Proberaum. Anschließende Kellerräume mittelwertig.
- 11 Nullwertiger Estrichboden.
- 12 Hochwertige Dielen.
- 13 Hochwertige Dielen.
- 14 Ehemals hochwertige Raumstruktur. Nullwertige Trennwände.
- 15 Sanitäre Einrichtungen: Nullwertiges Raumgefüge mit Einrichtungen. Nullwertiges Blindfenster anstelle hochwertigen Fensters.
- 16 Flur: Hochwertiger Einbauschränk und Dielenboden. Im Westen bauzeitliche Raumaufteilung. Im Osten nullwertige Trennwände, abknickender Flurteil entspricht nicht dem ursprünglichen Raumgefüge.

Axiologische Analyse Außenbereich



-  N
-  5 10 15 20 25 m
-  Fotostandort
-  Nullwertig
-  Mittelwertige Substanz
-  Mittelwertige Struktur
-  Hochwertige Substanz
-  Hochwertige Struktur
-  Hochwertig gewesen
-  Lageplan Zustand 2003

Im gesamten Gartenbereich noch Bäume aus der ursprünglichen Bepflanzung Schultze-Naumburgs vorhanden, dennoch oftmals keine Bezeichnung als hochwertig, da von vielen Alleen nur noch einzelne Bäumen übrig geblieben sind. Mehrere hochwertig gewesene Sichtbeziehungen im Garten durch Bänke und Plateaus.

Haupthaus (I)

Kubatur des Daches bauzeitlich und daher hochwertig. Klappläden und Spaliere hochwertig, doch verloren gegangen. Nullwertige Außen- und Gartenbeleuchtung sowie Dacheindeckung mit Betondachsteinen.

Hauptausbau (II)

Segmentbogenfenster und verloren gegangene Fledermausgauben hochwertig. Hochwertig gewesene Innengestaltung, Farbfassungen und Spaliere. Nullwertige Dacheindeckung mit Betondachsteinen. Nullwertige Dachluken.

Ehemaliger Pferdestall (III)

Hochwertige Außentreppe. Ehemals vorhanden gewesener, hochwertiger Krüppelwalm; hochwertig Spaliere verloren gegangen. Dachfläche mittelwertig. Schornstein, Schleppgaube, Betondachsteine sowie Metallgeländer nullwertig.

Ehemalige Remise (IV)

Mittelwertige stehende Walmgauben anstelle hochwertig gewesener Fledermausgauben auf der Südseite. Nullwertige stehende Gauben auf der Nordseite und nullwertige Betondachsteine. Nullwertiges Metalltor anstelle hochwertig gewesenen Remisentores. Nullwertige Betontreppe, um auf die Ebene des abgesenkten Fußbodens zu gelangen. Ehemals vorhanden gewesener Kranbalken hochwertig.

Ehemalige Garage (V)

Hochwertige Fledermausgauben durch mittelwertige stehende Walmgauben ersetzt. Nullwertige Betondachsteine. Nullwertige Öltanks und Schutzmauer.

Ehemalige Werkstatt (VI)

Vollständig erhaltene, bauzeitliche Substanz hochwertig.

Ehemaliger Hühnerstall (VII)

Hochwertig gewesener Zwerchgiebel. Von bauzeitlicher Bretterwand Fragmente vorhanden. Nullwertige, gemauerte Wand. Nullwertige Betondachsteine.

Torhaus (VIII)

Hochwertige Bausubstanz. Ensemblebildung mit der Ruine der Burg Saaleck.

Torhausanbau (IX)

Aufstockung nullwertig. Bauzeitlicher Zugang noch in der Durchfahrt erkennbar.

Loggia (X)

Hochwertig gewesener Bestandteil der Gartengestaltung mit Spalieren. Stufen und Teile der Bodenplatten als Fragmente erhalten. Nullwertige Gartenlauben in der Nachbarschaft.

Architektenhaus (XI)

Bauzeitliche Dachstrukturen mit neuer Eindeckung hochwertig. Ehemals vorhanden gewesene, hochwertige Holzbrücke zur Westterrasse sowie zwei hochwertige Austritte und hochwertige Spaliere. Nullwertige Betonplatten anstelle hochwertiger Sandsteinplatten und -stufen. Hochwertige, rekonstruierte Klappläden an Nord- und Westwand.

Nutzgarten (XII)

Mittelwertige Gestaltung der Beete.

Sonnenterrasse (XIII)

Bauzeitliche, hochwertige Stütz- und Brüstungsmauern. Hochwertig gewesene Trauerulme.

Westterrasse (XIV)

Ehemals hochwertiges Heckenrondell mit Obstbaumreihe, einer Eckpergola sowie Pfeilern auf der östlichen Stützmauer. Bauzeitliche Brüstungsmauern und Metallzäune hochwertig. Hochwertiger Serpentinweg zur Saale. Mittelwertige Hainbuchenreihe, vormals Bestandteil des Heckenrondells. Rasenfläche, Fliesen und Betonsteinpflaster nullwertig.

Vorfahrt (XV)

Ehemals vorhanden gewesenes, hochwertiges Mittelrondell mit Sonnenuhr auf einem Podest. Metallzaun zur Saale und zur Asphaltfläche nullwertig.

Platanenallee (XVI)

Einige Bäume aus der Zeit Schultze-Naumburgs erhalten; ehemals vorhanden gewesener, hochwertiger Alleencharakter durch große Lücken zerstört. Hochwertige Grundstücksmauer. Nullwertiger Plattenweg unterhalb der Allee.

Kastanienallee (XVII)

Nicht mehr vorhandene, hochwertige Alleenstruktur. Mittelwertige Baumsubstanz.

Blumengarten (XVIII)

Nullwertige Rasenfläche mit Schächten der ehemaligen Klärgrube. Nullwertige, neuzeitliche Kunstobjekte ohne Bezug zur Fläche. Betonpflastersteinweg sowie Treppe zur Kastanienallee nullwertig.

Obstbaumallee (XIX)

Hochwertig gewesene Obstbäume und Pfeiler zwischen Allee und Rasengarten. Mittelwertiger Asphalt. Nullwertige Lampen. Zufahrt heute nullwertig aufgrund fehlenden Alleencharakters.

Rasengarten (XX)

Metalltor und Steinvasen hochwertig. Hochwertig gewesene Obstbäume und Linde mit Rundbank.

Lindenterrasse (XXI)

Ehemals sechs hochwertige Linden, von denen eine erhalten ist. Hochwertige, bauzeitliche Treppe zur ehemaligen Loggia. Hochwertige Venusfigur. Nullwertige Nutzung als Privatgarten mit Gewächshaus und Beeten.

Untere Terrasse (XXII)

Hochwertige Strukturen mit doppelten Lindenreihen, Freitreppen, Bassins und Mauern. Ehemals hochwertige Sandsteinskulpturen, Putten und Knabe mit Fisch. Ehemals mittelwertiges Eibenoval. Nullwertiger blauer Latexanstrich im achteckigen Bassin.

Obere Terrasse (XXIII)

Hochwertige Struktur mit doppelter Lindenreihe. Nullwertiger Kunststoffzaun.

Streuobstwiese (XXIV)

Nullwertige Rasenfläche mit Nadelbaum anstelle hochwertiger Obstbäume. Beleuchtung nullwertig.



8 Blick von Oberer Terrasse (XXIII) auf die hochwertige Struktur der Unteren Terrasse (XXII)

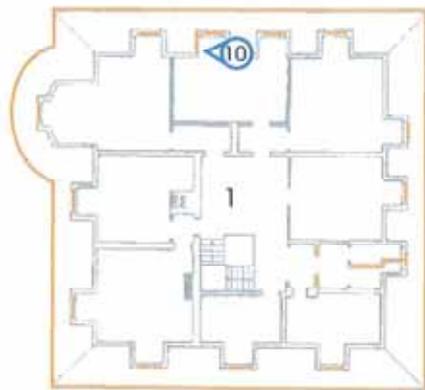


9 Ehemals hochwertige Platanenallee (XVI), deren Charakter nicht mehr wahrnehmbar ist

Schadens- und Mangelanalyse

Der Ausdruck *bauzeitlich* nimmt Bezug auf den Zustand von 1927. Aufgrund der verschiedenen Nutzungen und des Leerstandes kam es zu Veränderungen und zur Vernachlässigung der Struktur und der Substanz auf dem ganzen Gelände der Saalecker Werkstätten.

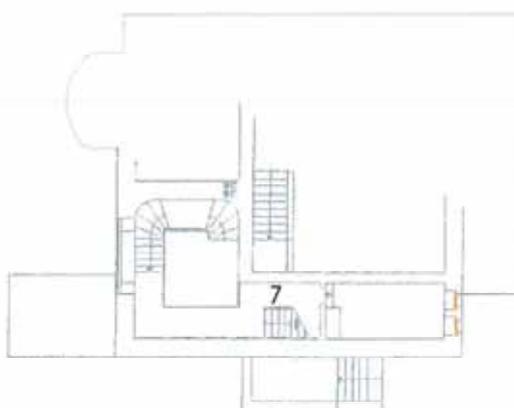
Schadens- und Mangelanalyse Haupthaus (I) und Anbau (II)



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss 2. Zwischengeschoss



2 4 6 8 10 m



Fotostandort



Geringe Schäden



Mittlere Schäden

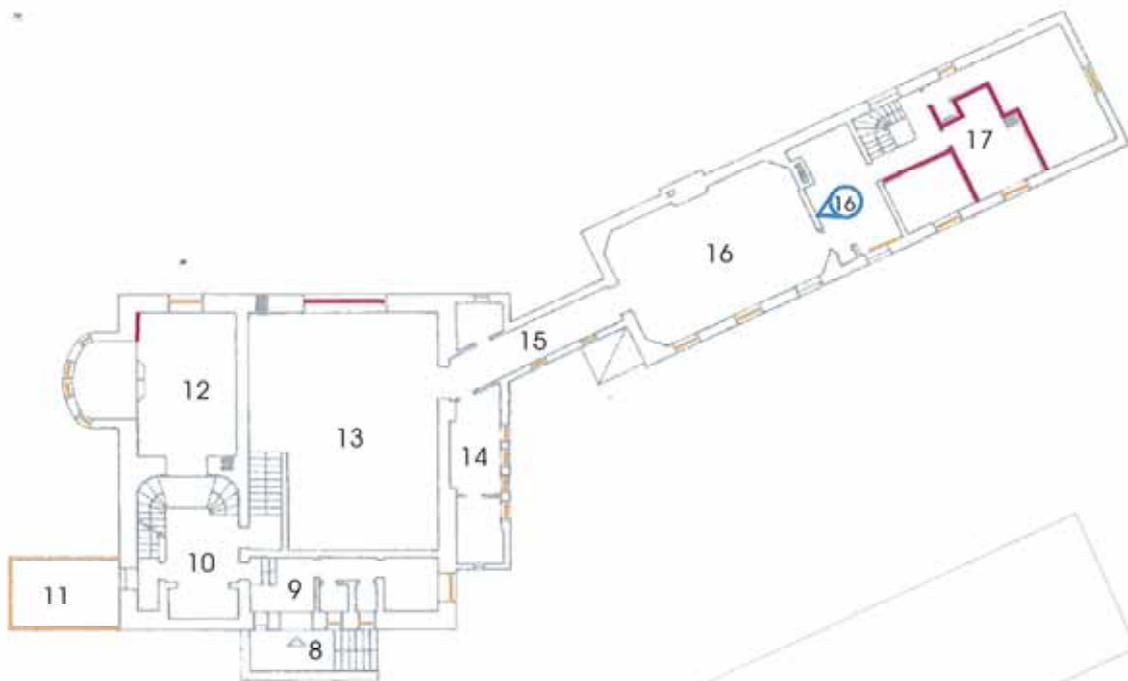


Starke Schäden

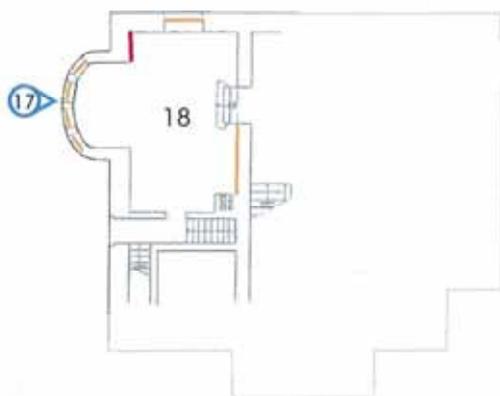


Zustand 2003

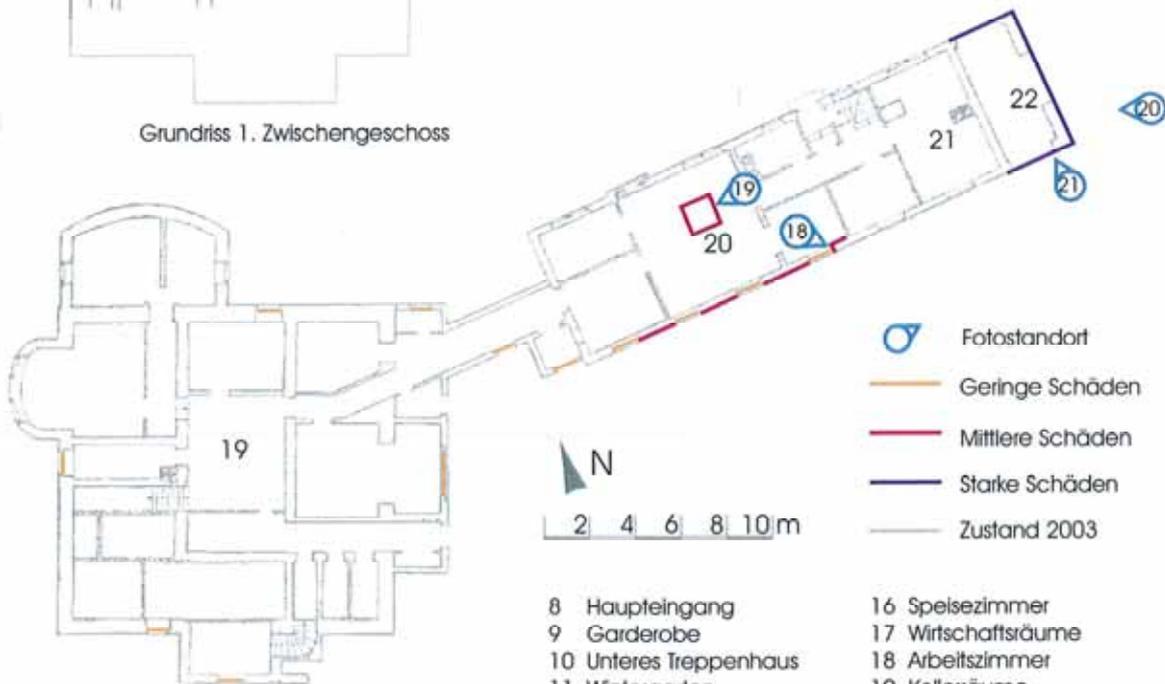
- 1 Dachgeschoss
- 2 Oberes Treppenhaus
- 3 Großes Winterwohnzimmer
- 4 Herrenankleide
- 5 Schlafzimmer und Damenankleide
- 6 Ovales Bad
- 7 Galerie und Kammer



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Zwischengeschoss



Grundriss Untergeschoss

-  Fotostandort
-  Geringe Schäden
-  Mittlere Schäden
-  Starke Schäden
-  Zustand 2003

- 8 Haupteingang
- 9 Garderobe
- 10 Unteres Treppenhaus
- 11 Wintergarten
- 12 Zimmer der Dame
- 13 Bibliothek
- 14 Nebenräume
- 15 Gang zum Seitenflügel
- 16 Speisezimmer
- 17 Wirtschaftsräume
- 18 Arbeitszimmer
- 19 Kellerräume
- 20 Küche
- 21 Nebenräume Küche
- 22 Arkadengang



10 Loch in der Leibung des Nord-Fensters im Raum 1



11 Unterbrochener Rückbau der Trennwände im Raum 3



12 Aufgemauerter Korbbogen im Raum 3



13 Offene Decke im Raum 6

Haupthaus (I)

Außen:

Witterungsschäden an der Verkleidung des Wintergartens. Ästhetischer Mangel durch Aufputz-Kabelverlegung an der Außenfassade. Ästhetischer Mangel durch Umgestaltung der Nord-Terrasse: Begradigung der ehemals runden Form; Fliesenbelag. Vorhandene, sichtbare Klärgrubenabdeckungen im Bereich der Verbindung zwischen Haupthaus und Anbau im Osten. Asbestverkleidung an der Fassade des Wintergartens.

Innen:

Fehlende dauerhafte Nutzung des Gebäudes. Vollständige oder teilweise Entfernung der Tapeten von Wänden und Decken sowie Verlust des Großteils der Farbfassungen. Bodenbeläge uneinheitlich, im Obergeschoss Linoleum über bauzeitlichen Dielen, außer im Raum 2 und im anschließenden WC. Verlegung der Aufputz-Rohrleitungen für das Heizsystem optisch sehr unvorteilhaft. Zudem durch Stilllegung nicht mehr funktionsfähig, weshalb Behinderung einer dauerhaften Nutzung und hohe Durchfeuchtung des Gebäudes, auch durch fehlende Belüftung. Kein fließendes Wasser. Zergliederung der bauzeitlichen Raumstruktur im Ober- und Dachgeschoss aufgrund der Nachnutzung als Altersheim; Einbau leichter Trennwände. Vorangeschrittene Erneuerung und Rekonstruktion nur im Raum 5; unterbrochener Rückbau der Trennwände im Süden von Raum 3. Bauzeitliche Fenster mit geringen bis mittleren, altersbedingten Schäden; Entfernung der Innenflügel des Kastenfensters in der Südwand des Raumes 6; Verlust der bauzeitlichen Fenster im Raum 11. Panoramafenster im Raum 13 unvollständig, teilweises Fehlen der Sprossen. Risse über Türcargen hauptsächlich im Obergeschoss. Offene Deckenkonstruktion im Raum 6 aufgrund nicht fachlich ausgeführter Untersuchungen.



14 Offene Wandkonstruktion im Raum 3



15 Fehlende Dielen im Dachboden des Haupthausanbaues



16 Beschädigte Fliesen im Raum 17



17 Girlandensprossenfenster im Raum 18

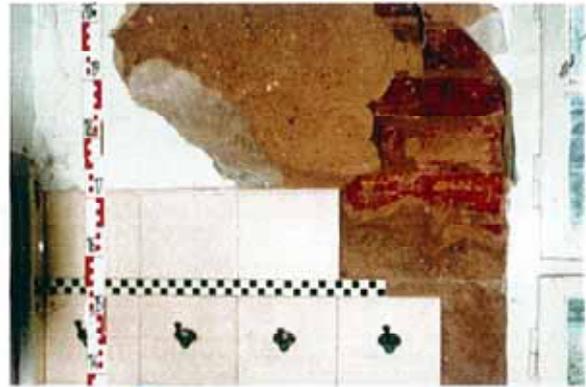
Hauptausbau (II)

Außen:

Durch einen starken Riss gefährdeter Arkadengang; vorübergehende Unterfangung gleichfalls beschädigt; Zumauerung im Norden und Süden als ästhetischer Mangel. Verlust der Klappläden und Spaliere sowie der Fledermausgauben, Ersatz durch einfache Dachfenster.

Innen:

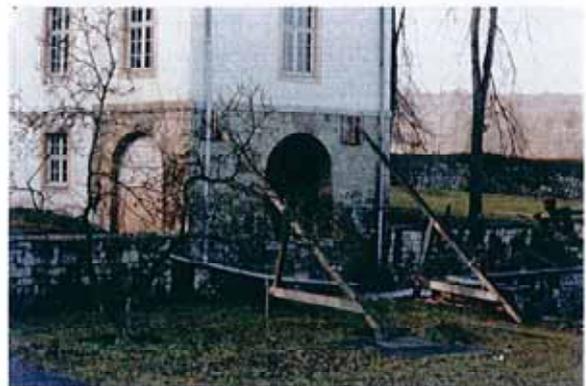
Fehlende dauerhafte Nutzung des Gebäudes. Nicht mehr funktionsfähiges Heizsystem durch Stilllegung, kein fließendes Wasser; folglich hohe Durchfeuchtung des Gebäudes durch fehlende Beheizung und Belüftung. Starker Riss über der Türzarge im Treppenhaus der Wirtschaftsräume. Marderbefall des Dachbodens. Starke Putzabplatzungen an den Wänden des Untergeschosses. Vollständige oder teilweise Entfernung der Tapeten von Wänden und Decken sowie des Großteils der Farbfassungen. Bauzeitliche Fenster mit geringen bis mittleren, altersbedingten Schäden. Schadhafte Fußbodenbeläge vor allem im Kellerbereich. Risse im Bereich der Fensterleibung im Raum 15.



18) Fehlende Fliesen und Putze im Raum 20



19) Fehlende Bodenfliesen im Raum 20



20) Unterfangungen am Arkadengang

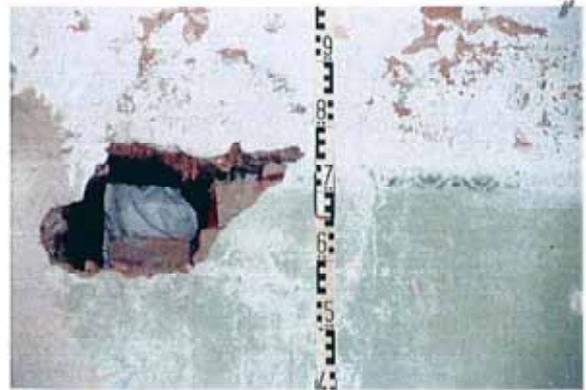


21) Risse über dem Arkadengang

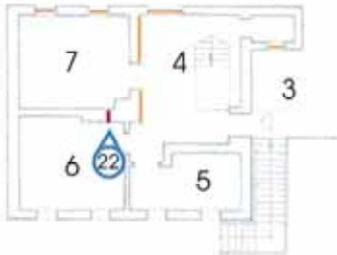
Schadens- und Mangelanalyse Nebengebäude (III - X)



Ehemaliger Pferdestall (III)
Grundriss Dachgeschoss



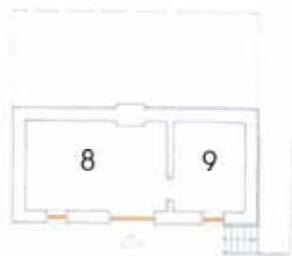
22 Durchbruch zwischen den Räumen 6 und 7
des ehemaligen Pferdestalles (III)



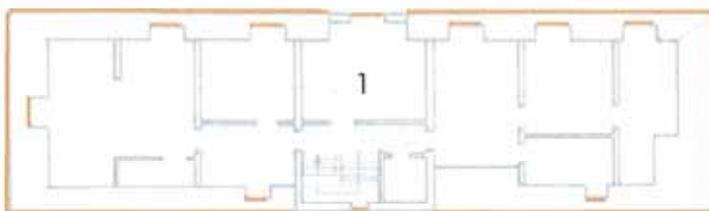
Ehemaliger Pferdestall (III)
Grundriss Obergeschoss



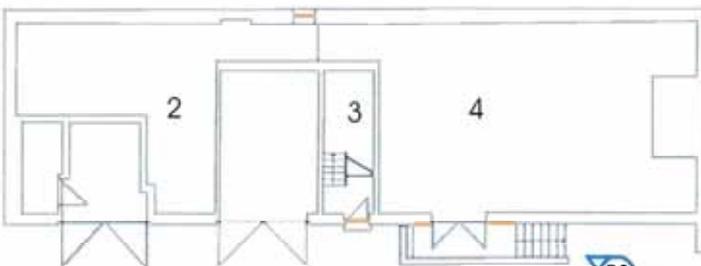
23 Uneinheitlicher Verputz und abgesenktes
Garagentor an der Nord-Fassade der
ehemaligen Remise (IV)



Ehemaliger Pferdestall (III)
Grundriss Erdgeschoss



Ehemalige Remise (IV) und Garage (V)
Grundriss Dachgeschoss



Ehemalige Remise (IV) und Garage (V)
Grundriss Erdgeschoss

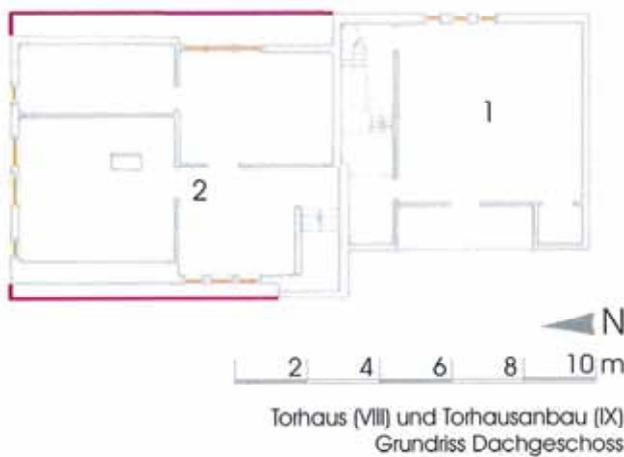


2 4 6 8 10 m

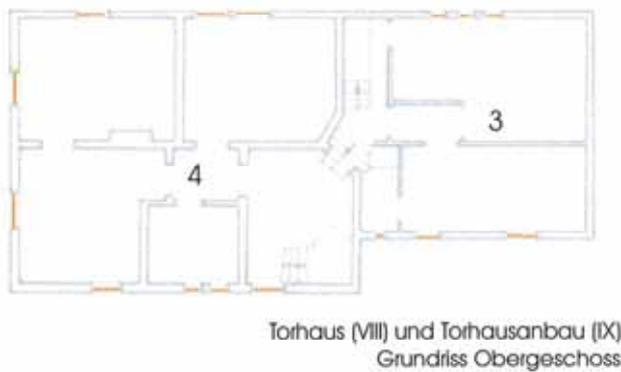
-  Fotostandort
-  Geringe Schäden
-  Mittlere Schäden
-  Starke Schäden
-  Zustand 2003



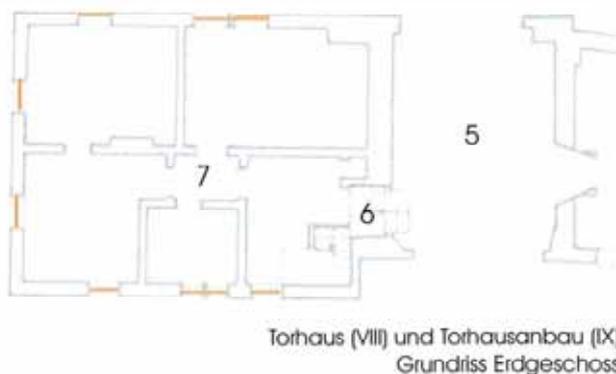
24 Riss an der Süd-Fassade
des ehemaligen
Hühnerstalles (VII)



25 Uneinheitliche Fassadengestaltung
am ehemaligen Hühnerstall (VII)



26 Putzablösungen an der
Nord-Fassade des
ehemaligen
Hühnerstalles (VII)



-  Fotostandort
-  Geringe Schäden
-  Mittlere Schäden
-  Starke Schäden
-  Zustand 2003

Ehemaliger Pferdestall (III)

Außen:

Verlust der Eingangsgloggia sowie der Spaliere am Stallgebäude. Ästhetischer Mangel durch Abortanbau. Verlust der Biberschwanzdeckung.

Innen:

Keine Nutzung des Stallgebäudes. Keine Heizung; Durchfeuchtung der Mauern. Teilweise Entfernung der Tapeten im Gebäude, vorhandene nicht bauzeitlich; ebenso Fußbodenbelag im Erdgeschoss. Leichte bis mittlere Beschädigung der bauzeitlichen, einfachen, zweiflügeligen Sprossenfenster. Offener Wanddurchbruch zwischen Raum 6 und 7.

Ehemalige Remise (IV)

Außen:

Fehlende Spaliere. Verlust der Biberschwanzdeckung. Mittlere Schäden am Putz durch Abplatzungen; keine Angleichung des Verputzes an der Rückseite des Gebäudes; Mauerrisse an der Südseite der Nebengebäude. Zerstörung der Eingangssituation; Verlust des bauzeitlichen Remisentores und Ersatz durch unansehnliches Metalltor eine Ebene unter der Geländeoberkante.

Innen:

Verlust der bauzeitlichen Fledermausgauben beidseitig des Daches; Ersatz durch stehende Gauben. Raumgroße, stillgelegte Heizungsanlage im Erdgeschoss der ehemaligen Remise; dadurch eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten. Sehr großer Schornstein zwischen ehemaligem Pferdestall und ehemaliger Remise. Leichte bis mittlere Beschädigung der nicht bauzeitlichen, einfachen, zweiflügeligen Sprossenfenster.

Ehemalige Garage (V)

Außen:

Verlust der Biberschwanzdeckung. Putzabplatzungen; keine Angleichung des Verputzes an der Rückseite des Gebäudes. Fehlende Fledermausgauben. Mauerrisse an der Südseite.

Innen:

Eingeschränkte Nutzung; Öltanklager mit umgebender, 1 Meter hoher Schutzmauer im Erdgeschoss des Garagengebäudes; vorhandene Tanks teilweise mit Ölrestbeständen; keine Heizung. Leichte bis mittlere Beschädigung der nicht bauzeitlichen, einfachen, zweiflügeligen Sprossenfenster im Obergeschoss.

Ehemalige Werkstatt (VI)

Außen:

Verlust der Biberschwanzdeckung. Verwendung nicht diffusionsoffenen Putzes, dadurch stellenweise Ablösung vom Putzgrund.

Innen:

Keine Heizung. Leichte bis mittlere Beschädigung der nicht bauzeitlichen, einfachen, zweiflügeligen Sprossenfenster. Ästhetischer Mangel durch Ersatz der bauzeitlichen Tür.

Ehemaliger Hühnerstall (VII)

Außen:

Verlust der Biberschwanzdeckung. Putzabplatzungen durch Verwendung nicht diffusionsoffenen Putzes; stellenweise Ablösung vom Putzgrund. Verlust der bauzeitlichen Fassade sowie eines Stieles, eigenwillige Neugestaltung.

Innen:

Keine Heizung. Kontrast zwischen einfachen, einflügeligen Fenstern und einfachen, zweiflügeligen Sprossenfenstern. Leichte bis mittlere Beschädigung der nicht bauzeitlichen, einfachen, zweiflügeligen Sprossenfenster.

Torhaus und Torhausanbau (VIII + IX)

Außen:

Verlust der Biberschwanzdeckung am Torhaus. Kontrastierende Farbgebung des Verputzes gegenüber den anderen Nebengebäuden. Störung der Firstlinie durch Aufstockung des Anbaues. Starke Schäden in der Dachdeckung des Anbaues.

Innen:

Leichte bis mittlere Beschädigung der nicht bauzeitlichen, einfachen, zweiflügeligen Sprossenfenster.

Ehemalige Loggia (X)

Fast vollständiger Verlust, bis auf einige Natursteinstufen und Bodenplatten.

Schadens- und Mangelanalyse Architektenhaus (XI)



2 4 6 8 10 m

-  Fotostandort
-  Geringe Schäden
-  Mittlere Schäden
-  Starke Schäden
-  Zustand 2003

Architektenhaus (XI)

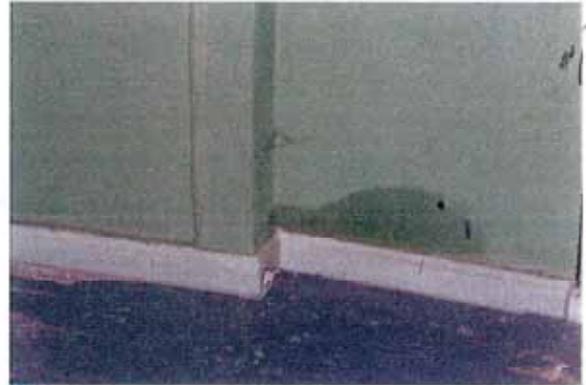
Außen:

Abfließen des Regenwassers an der Südwand in den Eingangsbereich durch die Ausrichtung der Regenrinne. Unvollendete Verlegung einer Drainage an der Süd-, Ost- und Nordwand; seit zwei Jahren offene Draingrube. Offenes Fundament an der Nord- und Ostwand. Verlust der Holzbrücke; Austritt derselben noch vorhanden. Entfernen der Treppe Richtung Eingang. Blindes Fenster an der Süd-Fassade des Neubaus; Austritt auf der Nordseite ohne Funktion, Verlust des Geländers. Hebung des Pflasterweges durch Wurzeln eines Obstbaumes im Außenbereich; Unterbrechung des Weges durch eine Baugrube.

Innen:

Keine Nutzung des Gebäudes, ausgenommen des Kellers. Kein fließendes Wasser. Heizsystem veraltet, nicht mehr funktionsfähig; nur im Raum 14 neues Heizrohrsystem. Keine einheitlichen Heizkörper in den Räumen. Dort ein, durch Gasanschluss bedingtes, Loch, 50 mal 50 cm, in der Südostzimmerecke. Teils starke Risse im Innen- und Außenbereich, in der Innenwand zwischen Raum 13 und 14, in der Südwand und Nordwand westlich des Austrittes am Berührungspunkt zwischen Neu- und Altbau; leichte Rissbildung über den Türzargen und in den Wandecken. Starke Schäden an den bauzeitlichen Dielen im Erdgeschoss; Reste des alten Bodenbelages noch vorhanden. Bauzeitliche Dielen im Obergeschoss

mit leichten Schäden; stellenweise Durchfeuchtung in Fensternähe durch eindringendes Regenwasser. Alle Fenster im Erdgeschoss in der Nordwand einfach zweiflügelig, dem Alter entsprechend beschädigt, daher keine Gewährleistung der Dichtigkeit. Sehr starke Beschädigung der bauzeitlichen Fenster im Obergeschoss, vor allem im Raum 3; Funktion stark beeinträchtigt. Im Flur des Obergeschosses fehlende Fensterbänke und freiliegende Konstruktion über 1,50 m im Bereich der Schrägen; offene Dachhaut. Neuer Fenstertyp im Erdgeschoss in der Nordwand; nicht dem bauzeitlichen Typ im Obergeschoss und in der Südwand des Erdgeschosses entsprechend. Eingangstüren von Raum 2 und Bad von Farbschichten befreit und unbehandelt. Blinde Türen in den Räumen 2 und 6 als ehemalige Ausgänge zum Austritt an der Nordwand und zur Holzbrücke an der Südwand. Blindes Fenster im erneuerten Bad im Raum 15. Entfernen der Tapeten von den Wänden und Decken im Erdgeschoss. Ästhetischer Mangel durch verschiedene Bodenbeläge und elektrische Leitungen in unverputzter Schachtführung im Erdgeschoss. Unterschiedliche Farbgebung der Wände im Obergeschoss als ästhetischer Mangel. Fortgeschrittene, aber unkoordinierte Instandsetzung in den Räumen 2 und 15 sowie der Dachdeckung.



27 Durchfeuchtete Dielen unter dem Fenster im Raum 2



28 Offene Dachkonstruktion im Raum 7



29 Loch im Boden im Raum 14



30 Offener Installationsschacht

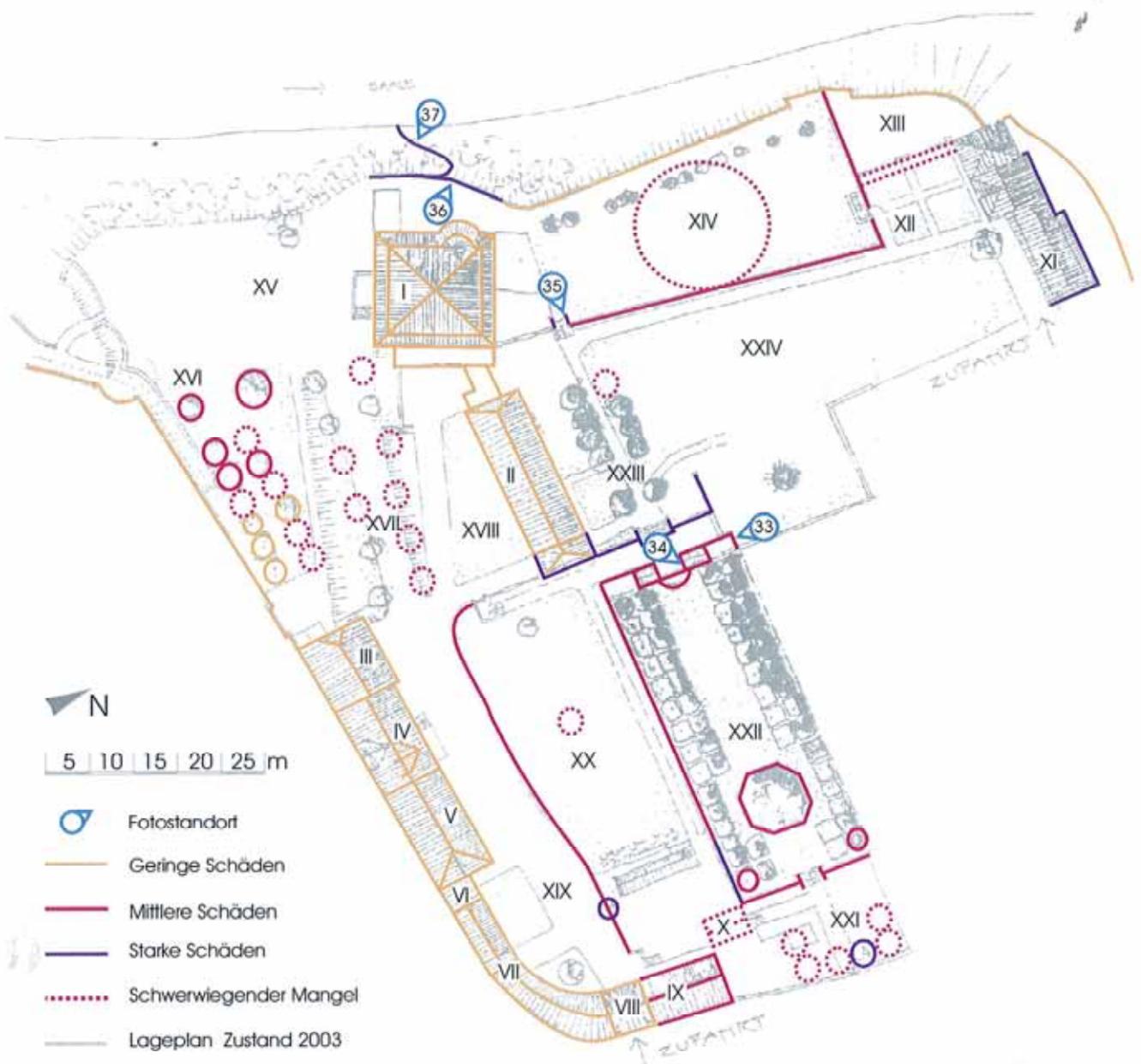


31 Riss zwischen Alt- und Neubau



32 Offene Drainagegrube

Schadens- und Mangelanalyse Außenbereich



Zergliederung des Grundstückes durch die private Gartennutzung der Torhausbewohner und Flächenverkauf bzw. -verpachtung vor allem im Nordostbereich des Geländes.

Nutzgarten (XII)

Anlage eines Nutzbeetes im bauzeitlichen Gefüge, allerdings nur eingeschränkte Nutzung. Auswaschung der Fugen der Stützmauer.

Sonnenterrasse (XIII)

Auswaschung der Fugen der Stützmauern. Verlust der Kiesfläche und der Trauerulme.

Westterrasse (XIV)

Starke Schäden am vorhandenen Serpentinweg und an den dortigen Stützmauern. Eingeschränkte Standsicherheit der restlichen Stützmauern, stellenweise große Verformungen zur Streuobstwiese. Auseinandertreiben der Mauer durch den vorhandenen Bewuchs auf der Krone. Stellenweise Neuverfugung der Mauer zum Nutzgarten mit Zementmörtel, dadurch weitere Beschädigungen. Leichte Schäden am vorhandenen Betonsteinpflaster zur Saale sowie am bauzeitlichen Zaun im Westen, teilweise Ersatz durch eine Geländerstange. Verlust des Heckenrondells und der Blumenrabatten mit Einfassung sowie der Eckpergola und der Baumallee.

Vorfahrt (XV)

Verlust des Kiesbelages, Ersatz durch Asphalt. Fehlen der bauzeitlichen Holzzäune zur Saale sowie der Sonnenuhr. Ästhetische Störung durch vereinzelte, zeitgenössische Kunstobjekte.

Platanenallee (XVI)

Stellenweise Verlust und starkes Auseinanderwachsen der Bäume, dadurch Störung des Alleencharakters; weitere Schädigung durch Efeu. Verlegung des ursprünglichen Weges aus der Baumreihe nach Norden; Verlust der bauzeitlichen Materialität. Verlust des Verputzes der Grundstücksmauer sowie Einfügen eines nicht bauzeitlichen Tores.

Kastanienallee (XVII)

Verlust einzelner Bäume, Störung des Alleencharakters, zudem Schädlingsbefall der vorhandenen Bäume. Mittlere Schäden an den Stützmauern durch Auswaschung der Fugen. Ästhetischer Mangel durch eine Schachtabdeckung.

Blumengarten (XVIII)

Verlust des Blumenbeetes. Störung des Charakters durch Verbreiterung des bauzeitlichen Weges und Belagsveränderung sowie durch das nachträgliche Anlegen einer Treppe in Richtung Kastanienallee. Ästhetische Störung durch vereinzelte zeitgenössische Kunstobjekte.

Obstbaumallee (XIX)

Verlust aller Obstbäume sowie der Pergola. Mittlere Schäden an der Stützmauer; deren Abdeckung mit Zementmörtel. Ästhetische Beeinträchtigung durch vorhandene, nicht bauzeitliche Lampen.

Rasengarten (XX)

Verlust des zentral gelegenen, hochstämmigen Apfelbaumes mit Rundbank, der restlichen Obstbäume, der Vase sowie des Metalltores im Westen. Mittlere Schäden an den vorhandenen Stützmauern und der Treppenanlage. Ersatz des bauzeitlichen Kiesweges entlang der Stützmauer zur Unteren Terrasse durch Schlackensteine. Ästhetischer Schaden durch Privatgarten mit Gartenlaube im Osten.



33 Schadhafte Stützmauern zwischen Oberer und Unterer Terrasse



34 Schadhafte Stützmauern zwischen Oberer und Unterer Terrasse

Lindenterrasse (XXI)

Verlust von fünf der sechs Linden, ein Lindenstumpf noch vorhanden. Verlust der Venusfigur. Mittlere Schäden an den Stützmauern durch ausgewaschene Fugen. Ästhetische Mängel durch Nutzung der Terrasse als Privatgarten, Metall- und Kunststoffzäune, Rasengitterweg, Blumenbeete, Gewächshaus und Schornstein.

Untere Terrasse (XXII)

Fehlen der Putten und der Knabenstatue sowie Schäden an einzelnen Linden. Teils starke Schäden an den Stützmauern, abgängiger Bereich zum Rasengarten und zum Nachbargrundstück. Mittlere Schäden an den Treppenanlagen; erodierter Sandstein. Ästhetische Beeinträchtigung durch blaue Latexfarbe am Wasserbassin, durch einen eigenwilligen Handlauf im Bereich der Treppenanlage und durch einen Kunststoffzaun zum angrenzenden Grundstück im Norden.

Obere Terrasse (XXIII)

Fehlen einiger Linden, somit Beeinträchtigung des Alleincharakters. Teilweise starke Schäden an den Stützmauern; abgängige Bereiche. Vorhandene Sicherung durch Abstützung mit selbst schon beschädigten Holzpfählen. Auswaschung der Fugen der Stützmauern. Nicht bauzeitlicher Betonplattenweg im Süden der Baumreihe. Ästhetische Beeinträchtigung durch eine Schachtabdeckung im nördlichen Bereich des Haupthausanbaues.

Streuobstwiese (XXIV)

Verlust aller Obstbäume, mit Ausnahme eines Baumes vor dem Architektenhaus; Störung dieses Gefüges durch einen später angepflanzten Nadelbaum. Ästhetische Störung durch das, an das Gelände angrenzende Fertigteilhaus.



35) Schadhafte Stützmauern zwischen Westterrasse und Oberer Terrasse



36) Schadhaftes bauzeitliches Geländer im Westen zur Saale



37) Verfallener Serpentinweg

Maßnahmen

Vordringliches Anliegen bei der Erhaltung der Saalecker Werkstätten ist das Finden einer dauerhaften Nutzung für das gesamte Areal. Dabei sollte dem ursprünglichen Charakter des Ortes als Wohnsitz und Arbeitsplatz Rechnung getragen werden. Eine vergleichbare zukünftige Nutzung würde zudem eine Kontinuität darstellen, da auch nach Schultze-Naumburg das Gelände über lange Jahre für ähnliche Zwecke genutzt wurde.

Das gesamte Areal sollte langfristig so in Szene gesetzt werden, wie es vom Autor Schultze-Naumburg beabsichtigt war. Für den Bereich der Gebäude wie für den Hausgarten bedeutet dies, dass zwar Strukturschutz, jedoch nur ein bedingter Substanzschutz gilt.

Haupthaus (I)

Kurzfristige Maßnahmen:

Entfernen des vorhandenen Heizsystems, stattdessen Einbau einer neuen zentralen Heizanlage für alle Gebäude auf dem Gelände im Keller des Haupthauses; gleichzeitig Verwendung von Heizkörpern in schlichter Plattenform. Erneuerung der Leitungen und Installationen für Sanitär und Elektrik. Restaurierung bzw. Kopie der beschädigten, bauzeitlichen Fenster. Freilegung und Konservierung der bauzeitlichen Dielen im gesamten Haus. Ausbesserung aller Putzschäden an der Außenfassade sowie des fehlenden Putzes an der Westwand im Raum 5 und diverser kleinerer Putzschäden in den Räumen des Dachgeschosses, außerdem Behebung der konstruktiven Schäden in den Innenräumen, wie die der aufgebrochenen Decke im Raum 21. Rückbau der vorhandenen, nicht bauzeitlichen Trennwände im Obergeschoss zur Wiederherstellung des bauzeitlichen Raumgefüges, dabei Rückbau des aufgemauerten Korbbogens im Raum 18. Entfernen aller nachträglich eingebauten, nicht bauzeitlichen Treppengeländer. Restaurierung der Farbfassung mit Ausmalung der repräsentativen Räume im Erdgeschoss nach genauerer Farbuntersuchung; falls unzureichende Befunde, Rekonstruktion anhand vorhandener Fotos und Teilbefunde. Rekonstruktion der Wandbeschichtung in den Räumen 8 und 11 wieder als Tapete oder Anstrich sowie Rekonstruktion der Holzverkleidung im Raum 11. Restaurierung der Grundfarbe aller Nebenräume im Ober- und Dachgeschoss auf Basis restauratorischer Befunde, da untergeordneter Charakter als Nutzräume bereits zu Schutze-Naumburgs Zeiten; Farbrestaurierungen der gesamten Räume auch anhand Schwarz-Weiß-Fotoanalyse möglich, sollten restauratorische Befunde nicht ausreichen. Konservierung des Schablonendekors an den Türen des bauzeitlichen Einbauschranks im Raum 20 sowie der Gipsreliefs im Raum 7 und Raum 11, ferner Konservierung aller bauzeitlichen Einbauschränke und des Spiegels in Raum 7. Entfernen der Asbestverkleidung an der Fassade des Raumes 9 und Restaurierung der darunter liegenden bauzeitlichen Holzverkleidung. Instandsetzung der defekten Dachrinnen.

Mittelfristige Maßnahmen:

Neue Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln. Verputz und Anstrich der Fassade nach restauratorischen Befunden bzw. durch Analyse vorhandener Fotos. Kopie der Spalere an den Fassaden. Entfernen des Estriches

In den Sanitärräumen im Ober- und Dachgeschoss sowie Ersatz durch Kopie der bauzeitlichen Dielen bzw. Einbau von neuen Fliesen. Restaurierung aller Türen im Haus. Rekonstruktion der ehemaligen Wand- und Deckenstruktur im Raum 21. Entfernen der nicht bauzeitlichen Fenster im Raum 9, stattdessen Rekonstruktion der bauzeitlichen Fenster nach fotografischer Dokumentation; außerdem Restaurierung der Holzbalkendecke sowie des Kunststeinbodens.

Langfristige Maßnahmen:

Rekonstruktion der Sitznische im Raum 8 sowie Restaurierung der Freisitze in den Fensternischen. Rekonstruktion von Teilen der repräsentativen Möblierung in den Haupträumen.

Hauptausbau (II)

Kurzfristige Maßnahmen:

Anfertigen eines statischen Gutachtens zur Standsicherheit des Gebäudes; Sicherung des gefährdeten Arkadenganges an der Ostseite mit anschließender Behebung der Schäden und Entfernen der Untermauerung sowie der desolaten Abstützung. Erforschung der Ursache des Risses im Treppenhaus des Raumes 15 und Behebung des Schadens. Ausbesserung aller Putzschäden, vor allem im Bereich des Untergeschosses. Instandsetzung der defekten Dachrinne. Entfernen des vorhandenen Heizsystems sowie Anbringen neuer Heizkörper in schlichter Plattenform. Erneuerung der Leitungen und Installationen für Sanitär und Elektrik. Restaurierung bzw. Kopie der beschädigten, bauzeitlichen Fenster. Freilegung und Konservierung der bauzeitlichen Dielen im gesamten Anbau. Restaurierung der repräsentativen Räume 13 und 14 nach genauerer Farbuntersuchung; falls unzureichende Befunde Rekonstruktion anhand vorhandener Fotos und Teilbefunde. Restaurierung der Grundfarbe aller Nebenräume im Anbau. Einbau des restaurierten Kamines im Raum 14. Konservierung der bauzeitlichen Einbauschränke und Austauschen der beschädigten Fliesen durch Kopien in der Anrichte im Raum 15. Konservierung der bauzeitlichen Waschtische sowie Austauschen der beschädigten Fliesen in den Räumen im Erdgeschoss.

Mittelfristige Maßnahmen:

Neue Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln und Rückbau der Dachluken sowie Kopie der Fledermausgauben. Rekonstruktion von Verputz und Anstrich der Fassade nach restauratorischen Befunden bzw. durch Analyse vorhandener Fotos. Kopie der

Spaliere an der Fassade und der Klappläden an den Fenstern. Instandsetzung des Dachgeschosses, dabei Erneuerung der Dielenverlegung sowie der beschädigten Treppe. Rekonstruktion der bauzeitlichen Bodenbeläge, vor allem im Bereich des Raumes 14; dort auch Anbringen einer Kopie des bauzeitlichen Spiegels über dem Kamin. Restaurierung der bauzeitlichen Türen.

Ehemaliger Pferdestall (III)

Kurzfristige Maßnahmen:

Durchführen einer restauratorischen Untersuchung im gesamten Gebäude; Restaurierung der Grundfarbe in allen Räumen. Entfernen des vorhandenen Heizsystems im gesamten Gebäude; Anbringen neuer Heizkörper in schlichter Plattenform. Erneuerung der Leitungen und Installationen für Sanitär und Elektrik. Restaurierung bzw. Kopie der beschädigten, bauzeitlichen Fenster. Freilegung und Konservierung der bauzeitlichen Dielen im gesamten Gebäude sowie der bauzeitlichen Fliesen im Erdgeschoss. Konservieren des bauzeitlichen Einbauschranks und des Spiegels im Dachgeschoss; Rückbau aller Einrichtungen aus der Zeit nach Schultze-Naumburg. Instandsetzung des beschädigten Dachkastens im Traufbereich.

Mittelfristige Maßnahmen:

Neue Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln; Wiederherstellung der bauzeitlichen Dachlandschaft, dabei Rückbau der Schleppgaube auf der Südseite und Kopie der Fledermausgaube. Wiederherstellung des Krüppelwalmes. Rückbau des Abortanbaues vor der West-Fassade. Rekonstruktion von Verputz und Anstrich der Fassade nach restauratorischen Befunden bzw. durch Analyse vorhandener Fotos. Kopie der Spaliere an der Fassade. Restaurierung des bauzeitlichen Zustandes der Treppe im Außenraum.

Langfristige Maßnahmen:

Rekonstruktion der Loggia vor dem Eingang an der West-Fassade.

Ehemalige Remise (IV)

Kurzfristige Maßnahmen:

Durchführen einer restauratorischen Untersuchung im gesamten Gebäude; Restaurierung der Grundfarbe in allen Räumen. Rückbau der Heizanlage im Erdgeschoss sowie Entfernen des vorhandenen Heizsystems im gesamten

Gebäude; Anbringen neuer Heizkörper in schlichter Plattenform im Obergeschoss. Erneuerung der Leitungen und Installationen für Sanitär und Elektrik. Restaurierung bzw. Kopie der beschädigten Fenster im Obergeschoss. Instandsetzung des beschädigten Dachkastens im Traufbereich.

Mittelfristige Maßnahmen:

Neue Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln; Wiederherstellung der bauzeitlichen Dachlandschaft, dabei Rückbau der stehenden Gauben auf der Nord- und Ostseite und Rekonstruktion der Fledermausgauben auf der Nordseite. Rückbau der Dachaufbauten, darunter Schornstein und Leiter sowie der Dachluken. Rückbau der Treppenanlage mit Metallgeländer sowie der Stahltür und des Fensters an der Nord-Fassade, stattdessen Kopie des bauzeitlichen Remisentores und Wiederherstellung des bauzeitlichen Bodenniveaus. Rekonstruktion von Verputz und Anstrich der Fassade nach restauratorischen Befunden bzw. durch Analyse vorhandener Fotos.

Ehemalige Garage (V)

Kurzfristige Maßnahmen:

Durchführen einer restauratorischen Untersuchung im gesamten Gebäude; Restaurierung der Grundfarbe in allen Räumen. Rückbau der Öltanks und der Schutzmauer im Erdgeschoss. Entfernen des vorhandenen Heizsystems im gesamten Gebäude; Anbringen neuer Heizkörper in schlichter Plattenform im Obergeschoss. Erneuerung der Leitungen und Installationen für Sanitär und Elektrik. Restaurierung bzw. Kopie der beschädigten Fenster im Obergeschoss. Instandsetzung der defekten Dachrinne sowie des beschädigten Dachkastens im Traufbereich.

Mittelfristige Maßnahmen:

Neue Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln; Wiederherstellung der bauzeitlichen Dachlandschaft, dabei Rückbau der stehenden Gauben und Rekonstruktion der Fledermausgauben auf der Nordseite. Restaurierung der bauzeitlichen Garagentore. Rekonstruktion von Verputz und Anstrich der Fassade nach restauratorischen Befunden bzw. durch Analyse vorhandener Fotos.

Ehemalige Werkstatt (VI)

Kurzfristige Maßnahmen:

Durchführen einer restauratorischen Untersuchung im gesamten Gebäude; Restaurierung der Grundfarbe im Raum. Entfernen des vorhandenen Heizsystemes im gesamten Gebäude; Anbringen neuer Heizkörper in schlichter Plattenform. Erneuerung der Leitungen und Installationen für Sanitär und Elektrik. Rückbau der Fenster und der Tür aus der Zeit nach Schultze-Naumburg sowie Rekonstruktion der bauzeitlichen Exemplare.

Mittelfristige Maßnahmen:

Neue Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln. Rekonstruktion von Verputz und Anstrich der Fassade nach restauratorischen Befunden bzw. durch Analyse vorhandener Fotos.

Ehemaliger Hühnerstall (VII)

Kurzfristige Maßnahmen:

Durchführen einer restauratorischen Untersuchung im gesamten Gebäude; Rückbau der Einbauten aus der Zeit nach Schultze-Naumburg sowie Restaurierung der Grundfarbe in allen Räumen. Entfernen des vorhandenen Heizsystemes im gesamten Gebäude; Anbringen neuer Heizkörper in schlichter Plattenform. Erneuerung der Leitungen und Installationen für Sanitär und Elektrik. Im östlichen Bereich der Nord-Fassade Rückbau der Tür- und Fensteröffnungen und Konservierung des Rähms und des Stieles sowie Kopie des fehlenden Stieles; außerdem in diesem Bereich gestaltende Denkmalpflege zur ästhetischen Milderung. Instandsetzung der defekten Dachrinne sowie des beschädigten Dachkastens im Traufbereich.

Mittelfristige Maßnahmen:

Neue Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln; Wiederherstellen der bauzeitlichen Dachlandschaft, dabei Rekonstruktion des Zwerchgiebels auf der Nordseite. Rekonstruktion von Verputz und Anstrich der Fassade nach restauratorischen Befunden bzw. durch Analyse vorhandener Fotos.

Torhaus (VIII)

Kurzfristige Maßnahmen:

Entfernen des vorhandenen Heizsystemes im gesamten Gebäude; Anbringen neuer Heizkörper in schlichter Plattenform.

Mittelfristige Maßnahmen:

Durchführen einer restauratorischen Untersuchung im gesamten Gebäude. Rekonstruktion der bauzeitlichen Fenster. Neue Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln und Rückbau der Dachluke auf der Westseite. Rekonstruktion von Verputz und Anstrich der Fassade nach restauratorischen Befunden bzw. durch Analyse vorhandener Fotos.

Langfristige Maßnahmen:

Rekonstruktion der bauzeitlichen Gebäudestruktur, dabei Verlagerung von Türen und Fenstern im Erd- und Obergeschoss. Restaurierung der Grundfarbe in allen Räumen.

Torhausanbau (IX)

Kurzfristige Maßnahmen:

Neue Eindeckung des Daches mit Biberschwanzziegeln. Entfernen des vorhandenen Heizsystemes im gesamten Gebäude; Anbringen neuer Heizkörper in schlichter Plattenform. Freilegung und Konservierung der bauzeitlichen Dielen im Treppenhaus.

Mittelfristige Maßnahmen:

Durchführen einer restauratorischen Untersuchung im gesamten Gebäude.

Langfristige Maßnahmen:

Rekonstruktion der bauzeitlichen Gebäudestruktur, dabei Rückbau der Schleppgaube, Abzonen des Gebäudes sowie Rekonstruktion von Verputz und Anstrich der Fassade durch Analyse vorhandener Fotos.

Ehemalige Loggia (X)

Mittelfristige Maßnahmen:

Durchführen einer Suchgrabung auf dem Areal der ehemaligen Loggia.

Langfristige Maßnahmen:

Rekonstruktion des Gebäudes anhand der Ergebnisse der Suchgrabung sowie der fotografischen Dokumentation und unter Verwendung der vorhandenen Baureste wie Natursteinstufen und -platten.

Ehemaliges Architektenhaus (XI)

Kurzfristige Maßnahmen:

Schließen der offenen Dachhaut im Bereich des Raumes 17. Durchführen einer restauratorischen Untersuchung im gesamten Gebäude; Restaurierung der Grundfarben in allen Räumen. Anfertigen eines statischen Gutachtens zur Standsicherheit des Gebäudes. Sicherung des Anbaues mit anschließender Behebung der Schäden an der Nord- und Süd-Fassade sowie in den Räumen 6 und 7. Anschluss des offenen Fallrohres im Eingangsbereich an das Drainagerohr in Richtung Saale sowie Schließen der Drainagegrube. Schließen aller offenen Bodenbereiche in den Räumen 7 und 9. Anschluss des vorhandenen Heizsystemes an die neue Anlage im Haupthaus; Anbringen neuer Heizkörper in schlichter Plattenform und Konservierung der bauzeitlichen Exemplare. Erneuerung der Leitungen und Installationen für Sanitär und Elektrik. Restaurierung des bauzeitlichen Ochsenaugenfensters in der Süd-Fassade und des bauzeitlichen Fensters über der Eingangstür; Kopie aller anderen beschädigten, bauzeitlichen Fenster nach dem Vorbild der bereits erneuerten Fenster im Obergeschoss der West-Fassade sowie Ausbau der vorhandenen und Rekonstruktion der bauzeitlichen Fenster an der Nord-Fassade. Freilegung und Konservierung der bauzeitlichen Dielen im Erd- und Obergeschoss. Entfernen des Estrichs in den Räumen 4 und 17 und Rekonstruktion des bauzeitlichen Dielenbodens. Konservierung des Uhrenkastens im Bereich des Treppenhauses.

Mittelfristige Maßnahmen:

Öffnung der verschlossenen Fenster und Türen an der Süd-Fassade, falls im Bereich des Raumes 8 nicht möglich, Andeuten durch Gestaltung an der Fassade. Rekonstruktion der Austritte im Bereich der Räume 11 und 15, dabei Öffnung der verschlossenen bzw. zugemauerten Türen sowie Rekonstruktion der Holzgeländer. Rekonstruktion von Verputz und Anstrich der Fassade nach restauratorischen Befunden bzw. durch Analyse vorhandener Fotos. Rekonstruktion der bauzeitlichen Holzbrücke zwischen Raum 11 und Westterrasse anhand der fotografischen Dokumentation. Kopie der Spaliere an der Fassade.

Nutzgarten (XII)

Kurzfristige Maßnahmen:

Anfertigen eines statischen Gutachtens zur Standsicherheit der Stützmauern. Sicherung und Konservierung aller Stützmauern, dabei Verfüguung mit Kalkmörtel.

Mittelfristige Maßnahmen:

Rekultivierung des Nutzgartens.

Sonnenterrasse (XIII)

Kurzfristige Maßnahmen:

Anfertigen eines statischen Gutachtens zur Standsicherheit der Stützmauern. Sicherung und Konservierung aller Stützmauern, dabei Verfüguung mit Kalkmörtel. Anlegen der Kiesfläche und Neupflanzung einer Trauerulme.

Westterrasse (XIV)

Kurzfristige Maßnahmen:

Anfertigen eines statischen Gutachtens zur Standsicherheit der Stützmauern. Sicherung und Konservierung aller Stützmauern, dabei Verfüguung mit Kalkmörtel. Rückbau der gefliesten Terrasse nördlich des Haupthauses. Konservierung und Ergänzung der bauzeitlichen Metallzäune. Anlegen des Heckenrondells unter Einbeziehung der Hainbuchenreste, der Blumenrabatten sowie der Allee zwischen Haupthaus und Heckenrondell. Rückbau des nicht bauzeitlichen Betonsteinpflasters zwischen der Terrasse und dem Wintergarten des Haupthauses sowie Ersatz durch eine Kiesfläche, außerdem Anlegen von Kieswegen im Westen und Norden der Westterrasse.

Mittelfristige Maßnahmen:

Rekonstruktion der beiden bepflanzten Pergolen sowie der Brücke zum Architektenhaus. Restaurierung des Serpentinweges zur Saale sowie Freilegung des Weges zur ehemaligen Anlegestelle.

Vorfahrt (XV)

Kurzfristige Maßnahmen:

Aufstellen des restaurierten Podestes der Sonnenuhr. Rekonstruktion des bauzeitlichen Holzzaunes.

Mittelfristige Maßnahmen:

Rekonstruktion der Sonnenuhr.

Platanenallee (XVI)**Kurzfristige Maßnahmen:**

Rückbau des Plattenweges zwischen Vorfahrt und ehemaligem Pferdestall.

Mittelfristige Maßnahmen:

Rückbau des Betonplattenplatzes vor der West-Fassade des ehemaligen Pferdestalles und Ersatz durch eine Kiesfläche. Beseitigung der restlichen Platanen und Neupflanzung der kompletten Allee, dabei erneutes Anlegen des Kiesweges. Verputz und Anstrich der Grundstücksmauer nach restauratorischen Befunden bzw. durch Analyse vorhandener Fotos.

Kastanienallee (XVII)**Kurzfristige Maßnahmen:**

Anfertigen eines statischen Gutachtens zur Standsicherheit der Stützmauern. Sicherung und Konservierung aller Stützmauern, dabei Verfüguung mit Kalkmörtel.

Mittelfristige Maßnahmen:

Rückbau nicht mehr benötigter Schächte im westlichen Bereich. Beseitigung der restlichen Kastanien und Neupflanzung der kompletten Allee mit einer schädlingsresistenteren Art.

Blumengarten (XVIII)**Kurzfristige Maßnahmen:**

Rückbau der Schachtabdeckungen und erneutes Anlegen eines Blumenbeetes. Rückbau des Betonpflastersteinweges zwischen Blumengarten und Kastanienallee und Ersatz durch einen Kiesweg.

Mittelfristige Maßnahmen:

Rückbau der Treppe zur Kastanienallee.

Obstbaumallee (XIX)**Kurzfristige Maßnahmen:**

Anfertigen eines statischen Gutachtens zur Standsicherheit der Stützmauern. Sicherung und Konservierung aller Stützmauern, dabei Verfüguung

mit Kalkmörtel. Neupflanzung von Obstbäumen. Rückbau der Lampen auf der Stützmauer.

Mittelfristige Maßnahmen:

Rekonstruktion der bepflanzten Pergola auf der Stützmauer westlich des Torhauses.

Rasengarten (XX)**Kurzfristige Maßnahmen:**

Anfertigen eines statischen Gutachtens zur Standsicherheit der Stützmauern. Sicherung und Konservierung aller Stützmauern, dabei Verfüguung mit Kalkmörtel. Konzentrieren der derzeit der gesamten Gartenanlage zugefügten Elemente der Gegenwartskunst auf dem Rasengarten. Aufstellen der restaurierten Vase sowie Einbau des restaurierten Metalltores der Treppenanlage. Beseitigung des Baumes östlich der Treppenanlage sowie Ersatzpflanzung für die nicht mehr vorhandenen Obstbäume. Rückbau des Betonplattenweges entlang der Stützmauer zur Unteren Terrasse und Ersatz durch einen Kiesweg.

Mittelfristige Maßnahmen:

Neupflanzung des zentralen, hochstämmigen Apfelbaumes sowie Rekonstruktion der umschließenden Bank. Rückbau des Schlackensteinweges entlang der Stützmauer zum Haupthausanbau und Ersatz durch einen Kiesweg. Rückbau nicht mehr benötigter Schächte im westlichen Bereich.

Langfristige Maßnahmen:

Beseitigung der Hecken sowie Rückbau der Gartenlauben aus der Zeit nach Schultze-Naumburg im östlichen Bereich.

Lindenterrasse (XXI)**Kurzfristige Maßnahmen:**

Anfertigen eines statischen Gutachtens zur Standsicherheit der Stützmauern. Sicherung und Konservierung aller Stützmauern, dabei Verfüguung mit Kalkmörtel. Aufstellen der restaurierten Venusfigur. Rückbau der Pflanzenbeete, des Schornsteines, der Hecken, des Rasengitterweges, des Gewächshauses sowie der Kunststoff- und Metallzäune des Privatgartens und Ersatz durch eine Kiesfläche.

Mittelfristige Maßnahmen:

Beseitigung des Lindenstumpfes und komplette Einpflanzung von mehrjährigen Linden in Hufeisenform. Rekonstruktion der Puttenfiguren.

Untere Terrasse (XXII)

Kurzfristige Maßnahmen:

Anfertigen eines statischen Gutachtens zur Standsicherheit der Stützmauern. Sicherung und Konservierung aller Stützmauern, dabei Verfüguung mit Kalkmörtel und Aufmauerung des bereits abgängigen Bereiches. Konservierung der Steindekorationen der Freitreppe zur Oberen Terrasse sowie Restaurierung der Treppenstufen, außerdem Umgestaltung des Handlaufes. Restaurierung der beiden Wasserbassins.

Mittelfristige Maßnahmen:

Ersatzpflanzungen für die schadhaften Linden durch alte, geschnittene Linden. Rückbau des Kunststoffzaunes im nördlichen Bereich. Rekonstruktion der Knabenfigur.

Obere Terrasse (XXIII)

Kurzfristige Maßnahmen:

Anfertigen eines statischen Gutachtens zur Standsicherheit der Stützmauern. Sicherung und Konservierung aller Stützmauern, dabei Verfüguung mit Kalkmörtel. Beseitigung der Wurzeln der beiden östlichen Linden, dabei erneute Aufmauerung der Stützmauern. Neupflanzung der kompletten Allee mit großen, geschnittenen Linden mit Ausnahme der beiden vor der Stützmauer zur Unteren Terrasse. Rückbau aller nicht bauzeitlichen Schlackensteinwege nördlich und südlich der Hauptachse sowie Rückbau des Schlackensteinweges der Allee und Ersatz durch einen Kiesweg.

Mittelfristige Maßnahmen:

Rückbau nicht mehr benötigter Schächte vor der Nord-Fassade des Haupthausanbaues.

Streuobstwiese (XXIV)

Kurzfristige Maßnahmen:

Anfertigen eines statischen Gutachtens zur Standsicherheit der Stützmauern. Sicherung und Konservierung aller Stützmauern, dabei Verfüguung mit Kalkmörtel. Neupflanzung von Obstbäumen, dabei Entfernen des vorhandenen Nadelbaumes. Rückbau der Lampen entlang des Schlackensteinweges.

Mittelfristige Maßnahmen:

Rückbau des Betonpflastersteinplatzes zwischen Streuobstwiese und ehemaligem Architektenhaus und Ersatz durch eine Kiesfläche.

Langfristige Maßnahmen:

Abbruch des Fertigteilhauses, das zum Teil auf der Wiese steht.

Vergleichsfotos

Die Aufnahmen wurden von Paul Schultze-Naumburg in seinem Buch Saaleck, aus dem Jahre 1927, veröffentlicht. Im Vergleich mit den im Winter 2002 nachgestellten Fotografien sind die Hauptansatzpunkte denkmalpflegerischen Handelns gut illustriert.

Außenbereich



5 10 15 20 25 m



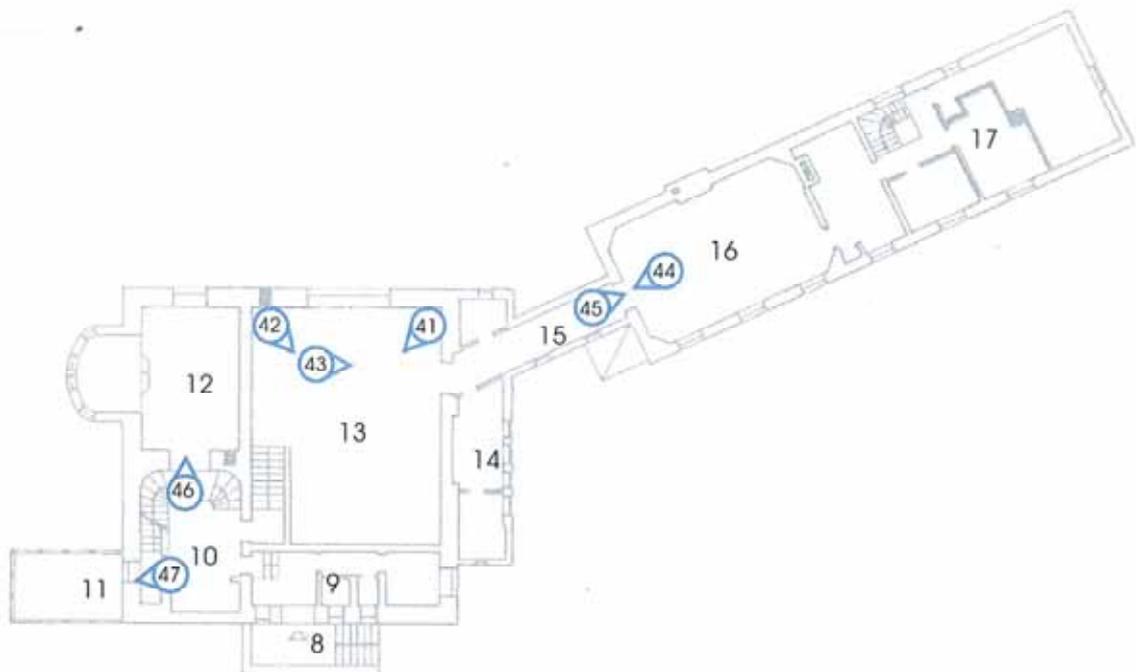
Fotostandort



Lageplan Zustand 2003

I	Haupthaus	XIII	Sonnenterrasse
II	Hauptausanbau	XIV	Westterrasse
III	Ehemaliger Pferdestall	XV	Vorfahrt
IV	Ehemalige Remise	XVI	Platanenallee
V	Ehemalige Garage	XVII	Kastanienallee
VI	Ehemalige Werkstatt	XVIII	Blumengarten
VII	Ehemaliger Hühnerstall	XIX	Obstbaumallee
VIII	Torhaus	XX	Rasengarten
IX	Torhausanbau	XXI	Lindenterrasse
X	Ehemalige Loggia	XXII	Untere Terrasse
XI	Architektenhaus	XXIII	Obere Terrasse
XII	Nutzgarten	XXIV	Streuobstwiese

Haupthaus (I)



Grundriss Erdgeschoss



2 4 6 8 10 m



Fotostandort

— Zustand 2003

- 8 Haupteingang
- 9 Garderobe
- 10 Unteres Treppenhaus
- 11 Wintergarten
- 12 Zimmer der Dame
- 13 Bibliothek
- 14 Nebenräume
- 15 Gang zum Seitenflügel
- 16 Speisezimmer
- 17 Wirtschaftsräume

Zustand 1927



38 Blick von der Obstbaumallee (XIX) über den Rasengarten (XX) auf den Haupthausanbau (II)

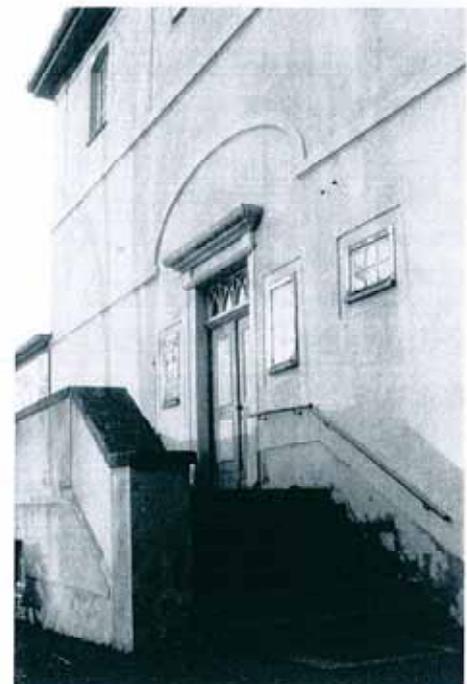
Zustand 2002



39 Blick über die Vorfahrt (XV) auf die Südfassade des Haupthauses (I)



40 Blick von der Vorfahrt (XV) auf den Eingang des Haupthauses (I)



Zustand 1927



41 Raum 11 (Ehemalige Bibliothek) im Haupthaus (I) mit Blick in Richtung Eingang im Südwesten



42 Raum 11 (Ehemalige Bibliothek) im Haupthaus (I) mit Blick in Richtung Südosten



43 Raum 11 (Ehemalige Bibliothek) im Haupthaus (I) mit Blick in Richtung Nordosten

Zustand 2002



Zustand 1927



44 Verbindungsgang zwischen Haupthaus (I) und Haupthausanbau (II) mit Blick in Richtung Westen



45 Raum 14 (Ehemalige Speisezimmer) im Haupthausanbau (II) mit Blick in Richtung Osten



46 Raum 10 (Ehemaliges Zimmer der Dame) im Haupthaus (I) mit Blick in Richtung Norden



47 Raum 9 (Glasveranda) im Haupthaus (I) mit Blick in Richtung Westen



Zustand 1927

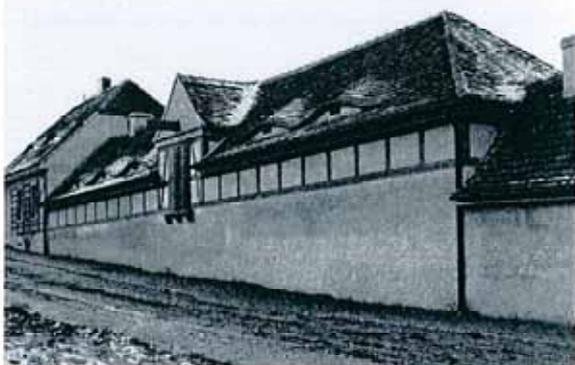
Zustand 2002



48 Blick von der Kastanienallee (XVII) auf den ehemaligen Pferdestall (III), die ehemalige Remise (IV) und die ehemalige Garage (V)



49 Blick von der Obstbaumallee (XIX) auf die ehemalige Werkstatt (VI) und den ehemaligen Hühnerstall (VII)



50 Blick von der Burgstraße auf den ehemaligen Pferdestall (III), die ehemalige Remise (IV), die ehemalige Garage (V) und die ehemalige Werkstatt (VI)



51 Blick von der Burgstraße auf den ehemaligen Pferdestall (III), die ehemalige Remise (IV), die ehemalige Garage (V), die ehemalige Werkstatt (VI), den ehemaligen Hühnerstall (VII) und das Torhaus (VIII)

Zustand 1927



52 Blick von der Obstbaumallee auf das Torhaus (VIII)

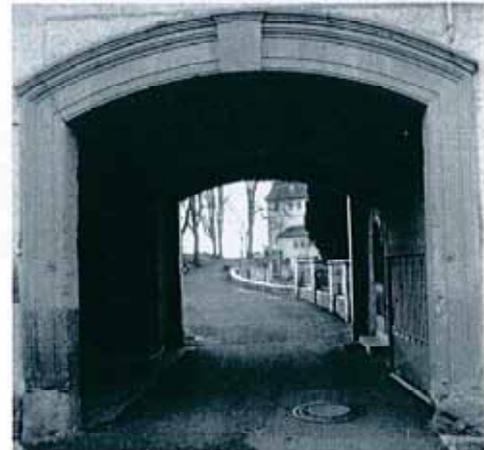


53 Blick von der Burgstraße durch die Zufahrt auf die Obstbaumallee (XIX)



54 Blick über das Wasserbecken auf der Unterer Terrasse (XXII) auf das Torhaus (VIII), den Torhausanbau (IX) und die ehemalige Loggia (X)

Zustand 2002



Zustand 1927



55 Blick vom Haupthaus (I) über die Westterrasse (XIV) auf das Architektenhaus (XI)

Zustand 2002



56 Blick von der Westterrasse (XIV) über die Sonnenterrasse (XIII) auf die Saale



57 Blick vom Architektenhaus (XI) über die Sonnenterrasse (XIII) auf die Westterrasse (XIV) vor dem Bau der Eckpergola



Zustand 1927



Zustand 2002



58 Blick über die Westterrasse (XIV) auf die Eckpergola in Richtung Norden



59 Blick durch die Eckpergola auf der Westterrasse (XIV) in Richtung Südwesten



60 Blick durch das Heckenrondell auf die Westterrasse (XIV) in Richtung Westen

Zustand 1927



61 Blick durch die Platanenallee (XVI) auf den ehemaligen Pferdestall (III)



62 Blick von der Lindenterrasse (XXI) über die Untere Terrasse (XXII) auf die Obere Terrasse (XXIII)



63 Blick von der Unteren Terrasse (XXII) über die Freitreppe auf die Obere Terrasse (XXIII)

Zustand 2002



Zustand 1927



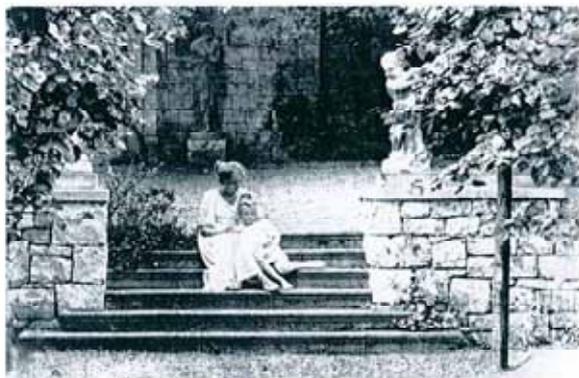
Zustand 2002



64 Blick vom Rasengarten (XX) über die Obstbaumallee (XIX) auf die ehemalige Garage (V), die ehemalige Werkstatt (VI) und den ehemaligen Hühnerstall (VII); ehemals vorhandene Steinvasse



65 Blick von der Unteren Terrasse (XXII) über die Lindenterrasse (XXI), mit ehemals vorhandenen italienischen Steinputten, auf die ehemalige Loggia (X)



66 Blick von der Unteren Terrasse (XXII) über die Treppe auf die Lindenterrasse (XXI)

Quellenverzeichnis

Adler, Hubertus, Wolken ziehen drüber hin, in: archithese, Heft 2, 1999, S. 46-51

Adler, Leo, Wohnhäuser von Schultze-Naumburg, in: Wasmuth's Monatshefte für Baukunst, Berlin 1928, S. 93-99

Avenarius, Ferdinand, Die Kunst im Garten, in: Der Kunstwart, München 1907/08, S. 14-18

Bartning, Ludwig, Wohnhäuser von Paul Schultze-Naumburg, in: Der Baumeister, München 1916, S. 97-108

Borrmann, Norbert, Paul Schultze-Naumburg: 1869 - 1949. Maler, Publizist, Architekt. Vom Kulturreformer der Jahrhundertwende zum Kulturpolitiker im Dritten Reich. Ein Lebens- und Zeitdokument, Essen 1989, S. 104-106, 110-121

Gartenräume. Historische Parks in Sachsen-Anhalt, hrsg. v. Ministerium für Wirtschaft und Technologie des Landes Sachsen-Anhalt (Tourismusstudie Sachsen-Anhalt, H. 2), Magdeburg 2001, S. 42-46

Pinkwart, Ralf-Peter, Paul Schultze-Naumburg. Ein konservativer Architekt des frühen 20. Jahrhunderts. Das bauliche Werk, Dissertation (unveröffentl.), Martin-Luther-Universität, Halle 1990

Schultze-Naumburg, Paul, Saaleck. Bilder von meinem Hause und Garten in der Thüringer Landschaft, Berlin-Westend 1927

wi, Paul Schultze-Naumburg in Saaleck, in: Bauwelt, Heft 15, 1998, S. 796-797

www.bildindex.de, Orte/S/Saaleck (Bad Kösen)

Kontaktadressen

Frau Bleier
Landeshauptarchiv Sachsen-Anhalt Magdeburg
Hegelstraße 25
39104 Magdeburg
Dienst: 0391/5664442

Herr Dr. Norbert Borrmann
Neuburger Straße 7
86564 Brunnen

Frau Ehrhardt
Stadtverwaltung Bad Kösen
Lindenstr. 9
06628 Bad Kösen
Dienst: 034463/31123

Herr Fracke
Burgstraße 18
06628 Bad Kösen - Saaleck

Landesarchiv Merseburg
König-Heinrich-Straße 83
06217 Merseburg
Dienst: 03461/4738-0

Herr Lösser
Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt
Alter Markt 27
06108 Halle
Dienst: 0345/2310019

Herr Dr. Ralf-Peter Pinkwart
Landesamt für Denkmalpflege Sachsen Dresden
Comeniusstraße 129
01309 Dresden
Dienst: 0351/4914454
Privat: 0351/2561200

Herr Dr. Claus Pese
Germanisches Nationalmuseum Nürnberg
Karthäusergasse 9
09402 Nürnberg
Dienst: 0911/1331168

Herr Bernd D. Romswinkel
Dorfstraße 6
06648 Millingsdorf
Dienst: 034467/21276

Frau Roos
Roos Grün Planung
Karl-Marx-Straße 7a
99441 Denstedt
Dienst: 03643/771590

Stadtarchiv Naumburg
Georgenberg 6
06618 Naumburg
Dienst: 03445/202044

Herr Justus H. Ulbricht
Friedrich-Nietzsche-Kolleg
Burgplatz 4
99423 Weimar
Dienst: 03643/545128
Privat: 03641/447408

Untere Denkmalschutzbehörde
Schönburger Straße 41
06618 Naumburg
Dienst: 03445/7310

Herr Siegfried Wagner
Stadtmuseum Naumburg
Grochlitzer Str. 49
06618 Naumburg
Dienst: 03445/703503

Herr Wahl
Saalecker Werkstätten
Burgstraße 18
06628 Bad Kösen - Saaleck
Privat: 0179/4228412

Frau Zedler
Restaurierung
06618 Naumburg
Dienst: 03445/773345

Frau Ziegler
Grundbuchamt
Markt 7
06618 Naumburg
Dienst: 03445/282559