



Louisa Biston

Umbau statt Aufgabe: historische Gebäudebestände als „Dritte Orte“

Perspektiven aus Helmstedt

Leerstände in historischen Innenstädten sind kein Phänomen, das ausschließlich Helmstedt betrifft, treten hier jedoch in besonderer Dichte und Intensität auf. Die Stadt Helmstedt ist von der Nachkriegsgeschichte und der Teilung entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze geprägt und befindet sich mit ihren südlichen Ortschaften im Strukturwandel, nachdem 2016 der letzte Tagebau ausgekohlt und das letzte von drei Großkraftwerken außer Betrieb genommen worden ist. Die Helmstedter Innenstadt war zu Zeiten der DDR und des Kohleabbaus im Helmstedter Revier ein beliebter Wohn- und Lebensort. Dies änderte sich nach der Wiedervereinigung und nach dem Ende des Kohleabbaus. Der Verlust von Arbeitsplätzen zog einen zunehmenden Leerstand von Wohn- und Geschäftsgebäuden nach sich. Die Gebäudesubstanz verschlechterte sich immer weiter, und die historische Altstadt wurde als Lebensmittelpunkt der Menschen unattraktiver. Dies geschah in einem sehr kurzen Zeitraum, was den Verlust für die Bewohnenden besonders deutlich spürbar machte und bis heute ihr Bewusstsein prägt.

Leerstand als stadtentwicklungspolitische Zäsur

Der Leerstand beschränkt sich zwar nicht nur auf historische Bausubstanz, ist aber gerade dort von Nebenerscheinungen, wie Denkmalschutz, kleinteiliger Baustruktur oder baulichen Herausforderungen geprägt. Die energetische und klimagerechte Sanierung historischer und unter Denkmalschutz stehender Gebäude birgt weitere Unwägbarkeiten, wobei sich die verschiedenen Bundes- und Landesämter nicht einmal einig sind, welchem der Vorrang gebührt. Für die heutigen Ansprüche von Gewerbe und Gastronomie sowie von Bewohnenden genügen die Immobilien vielfach nicht.

Allgemein gibt es in Städten zwei Arten von Leerstand, weshalb die Gründe und die Lösungen differenziert betrachtet werden müssen. In vielen Städten wurde in den letzten Jahren über mangelnden Wohnraum und den dringend erwarteten „Bauturbo“ diskutiert. Für kleinere Städte, wie Helmstedt, zeigt sich hingegen ein anderes Bild: Leer stehende Wohnungen prägen das Stadtbild und verdeutlichen die demografischen und strukturellen Veränderungen. Heterogene Eigentümerstrukturen, altersbedingte Abwanderung sowie die baulich anspruchsvollen Strukturen der Altstadt erschweren die Revitalisierung. Viele Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Komfort- oder Energieanforderungen. Umso bedeutsamer wird ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld als Entscheidungskriterium zugunsten der Innenstadt. Die Stadt Helmstedt begegnet dieser Entwicklung mit langjähriger Sanierungspolitik. Nahezu die gesamte Altstadt war in den vergangenen Jahrzehnten Teil verschiedener Sanierungsgebiete. Ziel war stets, Leerstände zu reduzieren und den Bestand zu reaktivieren – ein Prozess, der viel Ausdauer verlangt.

Eine andere Art von Leerstand betrifft die Gewerbeimmobilien. Zwar spielen die historische Bausubstanz und die kleinteiligen Grundrisse ebenfalls eine Rolle, doch werden sie durch veränderte Innenstadtfunktionen überlagert. Der Einzelhandel verliert – nicht nur in Helmstedt – an Bedeutung, während Freizeit- und Dienstleistungsangebote zunehmend prägend werden. Die Attraktivität der Innenstadt hängt heute weniger an Verkaufsflächen, sondern vielmehr an multifunktionalen Orten, die Aufenthalt, soziale Interaktion und kulturelle Angebote ermöglichen. Damit stehen sich Potenzial und Bedarf deutlich erkennbar gegenüber: leer stehende Immobilien einerseits, der Wunsch nach lebenswertem, sozial durchmischtem und funktional vielseitigem Stadtraum andererseits.

Warum die Reaktivierung historischer Gebäude alternativlos ist

Die Wiederbelebung des Bestands ist nicht nur eine Frage der städtebaulichen Vernunft, sondern auch eine Verpflichtung. Historische Gebäudestrukturen prägen Identität und Ortsgefühl. Leerstand und Verfall widersprechen dem Anspruch des Denkmalschutzes, der Nutzung als besten Erhaltungsmodus begreift. Gleichzeitig ist eine weitere Inanspruchnahme der „grünen Wiese“ aufgrund der Themen Flächenverbrauch, Versiegelung, Erreichbarkeit und Erschließung längst nicht mehr verantwortbar. Die Perspektive liegt deshalb in der konsequenten Bestandsentwicklung. Ein Beispiel dafür, wie herausfordernd und chancenreich dieser Weg ist, bietet das „Kramers Gut“ – ein Areal, das exemplarisch für den Wandel der historischen Altstadt steht.

Die Altstadt im Kleinen

Kramers Gut zeigt beispielhaft den extremen Wandel von einem wirtschaftlich florierenden und attraktiven Wohn- und Lebensort zu einem leer stehenden und sanierungsbedürftigen Gebäudekomplex. Das Gut wurde jahrhundertlang als landwirtschaftlicher Betrieb geführt. Mit dem technischen Fortschritt in der Landwirtschaft sank zunächst der Personalbedarf; später waren die Maschinen so groß, dass die denkmalgeschützten Tordurchfahrten nicht mehr ausreichten. Eine Verbreiterung kam aufgrund des Denkmalschutzes nicht infrage. Der Betrieb musste schrittweise aus der Altstadt ausgelagert werden. Seit den 1970er Jahren hat die Nutzung erkennbar abgenommen, wodurch einzelne Gebäude heute erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen. Mit knapp 8000 m² Grundstücksfläche und über 9000 m² Bruttogrundfläche liegt das Gut strategisch im Sanierungsgebiet „Nordwestliche Altstadt“ und stellt einen in Größe und historischer Bedeutung außergewöhnlichen Innenstadtraum dar.

Seine künftige Entwicklung bietet das Potenzial, eine Antwort auf die wegfallende Rolle der bislang von Handel geprägten Innenstadt zu bieten – eine Funktionsvielfalt wiederherzustellen, wie sie die Altstadt bis weit ins 19. Jahrhundert prägte: Wohnen, Arbeiten, Lernen und gesellschaftliches Leben griffen damals enger ineinander, als wir es heute kennen. Der Ort soll für die Stadtgesellschaft geschaffen werden und als niedrigschwelliges Angebot für den Austausch und das Lernen für alle Altersklassen dienen. Für das umliegende Quartier bietet das Gut attraktive Freiflächen, die innerhalb der historischen Altstadt ansonsten kaum zu finden sind.

Vom Potenzial zum Projekt

Schon bei der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts, das nach zweijährigem Prozess im Jahr 2019 beschlossen wurde, wurde das Potenzial von Kramers Gut erkannt. In einer Bürgerbeteiligung in der Reithalle des Guts wurden verschiedene Ideen für die Sanierung entwickelt. Ein Projekt mit der Universität Braunschweig zur energetischen Sanierung kam damals nicht zustande, doch konnte das Quartier um Kramers Gut 2020 im KfW-Programm 432 angemeldet werden, was letztlich zur Überführung in ein städtebauliches Sanierungsgebiet im Jahr 2021 führte.

Im Zuge des Förderprogramms „Perspektive Innenstadt“ wurden 2023 gleich drei Maßnahmen rund um das Kramers Gut durchgeführt. Neben der Vermessung und bauhistorischen Untersuchung der Gebäude konnte eine Potenzialstudie im Bereich der westlichen Altstadt zur Achse Schwimmbad–Bürgerhaus–Kramers Gut in Auftrag gegeben werden. Im Zuge der Studie wurden Ideen für die Nutzungen der Hofgebäude entwickelt. Das Büro Sabljo Architekten aus Hannover startete dazu eine umfangreiche Bürgerbeteiligung,

bei der die Ideen der Öffentlichkeit als Grundlage genutzt wurden. Das Konzept hat den Schwerpunkt, die Verbindung von Kramers Gut mit dem zentralen Versorgungsbereich (der sich im Wesentlichen entlang der Fußgängerzone erstreckt) herzustellen. Die Verknüpfung sollte die verbindenden Elemente Schwimmbad, Bibliothek und Bürgerhaus miteinbeziehen. Damit wurde auch Kramers Gut zum ersten Mal als öffentlicher Baustein mitbetrachtet. Das Konzept bezieht sich insbesondere auf die Erdgeschossnutzungen und stellt trotz seiner noch recht rudimentären Ausarbeitung eine wichtige Grundlage für die aktuellen Überlegungen und Gespräche zum Nutzungskonzept dar.

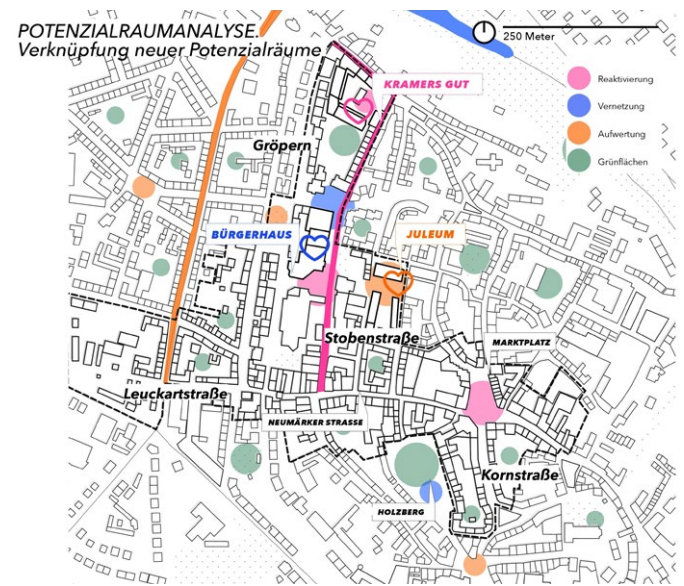


Abb. 1: Verknüpfung neuer Potenzialräume (© Sabljo Architekten)

Ein Ankernutzer gibt den Startschuss

Der Startschuss für die Umnutzung von Kramers Gut kam schneller als zunächst erwartet. Anfang 2024 konnte die Stadt Helmstedt das Gut vom ehemaligen Eigentümer erwerben. Ende 2024 wurden zwei der neun Gebäude in das Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ aufgenommen. Der Zeitplan ist ambitioniert: Bis Ende 2028 sollen das ehemalige Wohnhaus sowie die zentral auf dem Hof verortete ehemalige Hofscheune saniert sein. Gleichzeitig wird über das Programm ein Nutzungskonzept für die Gesamtanlage erstellt. Dieser Schritt ist von entscheidender Bedeutung und bildet einen Fahrplan für die folgenden Gebäudesanierungen. Er stellt sicher, dass die Investition in Wohnhaus und Hofscheune zu einer stringenten Gesamtkonzeption führt, auch wenn die anderen Gebäudeteile erst später entwickelt werden können. Denn das Ziel ist nicht die Sanierung einzelner Gebäudebausteine, sondern die Revitalisierung eines funktionalen Stadtbausteins mit verschiedenen, untereinander vernetzten Räumen, deren Nutzungsangebot ein weit gefasstes Publikum anspricht und niedrigschwellige Aufenthaltsangebote bietet. Ein „Dritter Ort“ für die gesamte Bevölkerung – etwas, das auch die Altstadt sein soll.



Ein glücklicher Umstand führte dazu, dass der Antrag letztlich erfolgreich beschieden wurde: Die Jugendbauhütte der Internationalen Jugendgemeinschaftsdienste konnte als Partner und Ankernutzer für das Gut gewonnen werden, weil sie zum Antragszeitpunkt nach einem geeigneten Standort in Niedersachsen suchte. Aus einer losen Idee wurde sehr schnell eine starke Partnerschaft, denn die Jugendlichen mit ihrem Anleiter konnten das leer stehende Gut sofort für eine temporäre Nutzung des ehemaligen Pferdestalls als Übergangswerkstatt herrichten. Für die Stadt ein großer Gewinn: Die handwerklich versierten Teilnehmenden unterstützen bereits jetzt bei den ersten Maßnahmen an den Gebäuden des Gutes.

Die jungen Erwachsenen absolvieren ein Freiwilliges Soziales Jahr in der Denkmalpflege und bringen bereits praktische Unterstützung in die ersten Sanierungsmaßnahmen ein. Das historische Lernsetting der Jugendbauhütte – geprägt von traditionellem Handwerk und gemeinschaftlichem Arbeiten – fügt sich ideal in das Entwicklungskonzept ein.

Aus der Zusammenarbeit entstand die Idee, Kramers Gut nicht nur zu einem Ort für alle zu machen, sondern insbesondere einen Ort des Lernens zu entwickeln, an dem Nachbarn, Schüler und Externe zusammenkommen und voneinander profitieren können. Dies stellt nicht nur bei der Planung einen hohen Koordinierungsaufwand dar; es wurde deutlich, dass dieses Konzept nur dauerhaft gelingen kann, wenn ein kontinuierliches Management aufgebaut wird. Die Sanierung von Wohnhaus und Hofscheune ist der erste Schritt zum Gelingen des Gesamtprojekts. Mit der Verortung der Jugendbauhütte im ehemaligen Wohnhaus ist bereits ein fester Nutzer bestätigt, der auch als Anker für das angedachte Konzept des Lernorts wunderbar funktionieren kann. Mit dieser Gewissheit kann jetzt weiter an dem Nutzungskonzept für das Gut gearbeitet werden.



Abb. 2: Hofscheune auf Kramers Gut (© DSK Stadtentwicklung GmbH)

Seit öffentlich bekannt ist, dass die Stadt Helmstedt das Kramers Gut erworben hat, ist das Interesse der Bevölkerung groß. Im Zuge des Tags des offenen Denkmals und des

Tags der Städtebauförderung konnte das Gut für die Öffentlichkeit geöffnet und temporär bespielt werden. Schon hier wurden Nutzungsideen der Bevölkerung aufgenommen und gesammelt. Diese waren Planungsgrundlage für das Büro Pesch und Partner, das seit Herbst 2025 das Gesamtkonzept erarbeitet. Zu Beginn der Bearbeitung wurden außerdem drei verschiedene Workshops abgehalten, um möglichst die wichtigsten Voraussetzungen für die Planung der möglichen Nutzungen zusammenzutragen. Ein baufachlicher Workshop, ein Nutzerworkshop sowie ein öffentlicher Workshop sollten Herausforderungen und Möglichkeiten, die das Gut mit sich bringt, nebeneinanderstellen. Ein zentrales Prinzip: Es sollen keine bestehenden Nutzungen aus der Innenstadt verdrängt, sondern ergänzende Angebote geschaffen werden. Die Jugendbauhütte zeigt bereits, dass dies gelingen kann.

Weiterdenken: Handwerk, Bildung, Öffentlichkeit

Die Jugendbauhütte wünscht sich neben der Nutzung des Wohnhauses auch die Nutzung weiterer Gebäudeteile, zum Beispiel für Werkstätten und Seminarräume. Aus diesem Wunsch heraus wurden Gespräche mit Institutionen, wie der Politischen Bildungsstätte, der Lebenshilfe, der Handwerkskammer und verschiedenen Schulen, geführt, nachdem diese beim Workshop II ihr Interesse an einer Zusammenarbeit bekundet hatten. Es entstand die Idee, den Fokus des Guts noch stärker als bisher vorgesehen in Richtung eines Standorts für die Vermittlung von Handwerkstätigkeiten zu setzen. Eine Kooperation der verschiedenen Institutionen ist für das Gelingen von entscheidender Bedeutung, denn eine Auslastung gerade spezieller Werkstätten muss gegeben sein, damit sich das Projekt am Ende selbst tragen kann.

Auch die Öffentlichkeit soll vielfältige Möglichkeiten bekommen, Räumlichkeiten in Anspruch zu nehmen. Im aktuellen Entwurf des Nutzungskonzepts ist im Bereich des Kuhstalls und der Reithalle ein Veranstaltungszentrum vorgesehen, das sowohl die Mieter und Nutzer des Guts als auch die Bürgerschaft in Anspruch nehmen können. Diese Räume, ein hochwertiger Außenraum sowie eine mögliche Cafénutzung in der zentral gelegenen Hofscheune, sollen ein niedrigschwelliges Angebot auf dem Hof bieten. Die Jugendbauhütte vermittelt bereits jetzt im Zuge von Veranstaltungen praktisches Wissen zu ursprünglichen Bautechniken, wie Lehmwickeln. Dieses Angebot soll im Zuge des Ausbaus der ehemaligen Schmiede, die sich in der Hofscheune befindet, ausgeweitet und verstetigt werden. Auch hier ist eine Ansprache der Bürgerschaft geplant. Dauerhafte Wohnnutzungen sind dagegen nicht vorgesehen, um die Sanierung bestehender Altstadtwohnungen nicht zu behindern.



Abb. 3: Kramers Gut in der Innenstadt von Helmstedt (© DSK Stadtentwicklung GmbH)

Die Stadt beobachtet durch die Bemühungen um Kramers Gut bereits positive Effekte: 2025 wurden deutlich mehr private Sanierungsverträge abgeschlossen als in den Jahren zuvor. Weitere Fördermöglichkeiten stehen in Aussicht, doch bleibt die Frage der laufenden Kosten zentral. Ein Beratungsteam aus Politik und Stadtgesellschaft begleitet die Entscheidungen. Deutlich ist: Wirtschaftlichkeit allein schafft keinen lebenswerten Ort. Ein tragfähiges Gesamtkonzept entsteht erst durch das Zusammenspiel aus festen Nutzern, offenen Angeboten und einem identitätsstiftenden Umgang mit dem historischen Bestand.

Was sind also die Faktoren, die das Konzept zu einem guten Konzept für diesen Ort machen?

Ein erfolgreicher Ansatz für das Kramers Gut muss verschiedene Kriterien erfüllen:

- **Offenheit und Zugänglichkeit:** Das Gut soll sich als Aufenthaltsort ins Quartier öffnen und niedrigschwellige Angebote für alle schaffen.
- **Nutzungsmischung:** Ein funktional gemischter Lern- und Begegnungsort ermöglicht Synergien der Beteiligten.
- **Konsumfreie Räume:** Sie fördern soziale Begegnungen unabhängig von Kaufkraft.
- **Flexibilität:** Nutzungsräume müssen wandelbar bleiben und kommende Generationen und sich ändernde Begegnungen einbeziehen können.

- **Stetige Anker:** Dauerhafte Nutzer verleihen Identität, sichern die Grundaustattung und dienen einer grundsätzlichen Beaufsichtigung.
- **Authentizität:** Der historische Charakter soll selbstbewusst sichtbar bleiben.
- **Wirtschaftliche Tragfähigkeit:** Das Konzept muss sich mittel- bis langfristig selbst tragen.

Gelingt dies, entsteht nicht nur ein lebendiger Dritter Ort für Helmstedt, sondern ein Beispiel dafür, wie Leerstand in historischen Altstädten nachhaltig und übertragbar reaktiviert werden kann.



Louisa Biston

Fachbereich 52 – Stadtentwicklung und Bauaufsicht, Stadt Helmstedt

Weitere Informationen:

<https://kramers-gut.de/>