

## Gute Beispiele der Städtebauförderung in Hessen

# Diemelstadt-Rhoden: Neuer Atem für eine alte Stadt



## Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen

Diemelstadt-Rhoden kommt aufgrund seiner facettenreiche Siedlungs- und Baugeschichte und der ehemaligen Funktion als Residenzstadt Waldecks eine besondere Bedeutung zu.

Die städtebauliche Grundstruktur des historischen Ortskerns ist bis heute nahezu vollständig erhalten geblieben und als denkmalgeschützte Gesamtanlage ausgewiesen. Die westliche Altstadt ist geprägt von mittelalterlichen Fachwerkhäusern und kleinteiligen Parzellen mit überwiegend geschlossener Randbebauung. Im östlichen Teil der Altstadt befinden sich offene Baustrukturen, die auf das 19. Jahrhundert zurückgehen. Insgesamt besteht der Ortskern zu einem Drittel aus Einzelkulturdenkmälern.

Dominierende städtebauliche Elemente sind das weithin sichtbare Schloss Rhoden mit seinen umlaufenden Grünbereichen mit dem Burgbrunnen sowie die Stadtkirche.







Lange Straße 21 - Wohnumfeldmaßnahme  
(Foto: Susanne Engels, NH ProjektStadt)

## Diemelstadt-Rhoden

### „Historischer Ortskern“

Die Siedlung Alt-Rhoden entstand um 850 als karolingischer / fränkischer Hof. Urkundlich erwähnt wurde Alt-Rhoden erstmals 1020. Im 13. Jahrhundert wurde die Siedlung etwa einen Kilometer weiter nördlich in Richtung Burg verlagert, da diese besseren Schutz bot. Heute ist Rhoden ein Stadtteil von Diemelstadt. Im Zuge der Gebietsreform in Hessen wurden Rhoden, Wrexen und weitere sieben kleinere Orte 1970 zusammengeschlossen.

In Diemelstadt leben ca. 5.200 Menschen, im Stadtteil Rhoden ca. 2.000 (Stand: 31.12.2015), davon ca. 600 im Programmgebiet „Historischer Ortskern“. Das Programmgebiet umfasst etwa 22 Hektar und ist als denkmalgeschützte Gesamtanlage ausgewiesen. Die städtebauliche Grundstruktur des historischen Ortskernes ist bis heute in weiten Teilen erhalten geblieben.

Leerstände, mangelhafte Wohnumfeldgestaltung, Bevölkerungsrückgang und ein großer Sanierungsbedarf bei zahlreichen Gebäuden sind Aufgabe der Stadtentwicklung in Rhoden. Dabei geht es um mehr als den Schutz von Bausubstanz: Aktiv soll der Ortskern an zeitgemäße Wohn- und Lebensbedingungen angepasst werden. Durch den Abbruch von nicht mehr sanierungsfähigen Gebäuden konnten bereits neue Freiräume gewonnen und die Gebietserschließung verbessert werden.

Der Stadtteil Diemelstadt-Rhoden wird seit 2009 aus dem Förderprogramm **Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen** gefördert. Zuvor befand sich das Programmgebiet von 2004-2006 in der Einfachen Stadterneuerung und von 2007 bis 2008 in der Stadtsanierung.

### Private Maßnahmen (Auswahl)

Bereits im Rahmen der Stadtsanierung wurde der Rückbau **Lange Straße 21** realisiert. Die topographisch anspruchsvolle Fläche wurde mittig durch einen öffentlich nutzbaren Weg geteilt, der den Zugang zum historischen Schlossbrunnen ermöglicht und zum Burggraben, bzw. über eine Treppe zum Schloss führt. Der obere Bereich wurde terrassenartig ausgebildet und mit Staudenpflanzungen begrünt.

Die unterhalb der Stützmauer am Weg liegenden Flächen wurden mit Hecken und Zaunanlagen eingefasst. Längerfristiges Ziel ist es diese Flächen den beiden angrenzenden Fachwerkgebäuden als Freiflächen zuzuordnen.



Warburger Weg 12/10 (Foto: Susanne Engels, NH ProjektStadt)

Die durchgreifende Sanierung des Objektes **Landstraße 35** begann bereits im Rahmen der Einfachen Stadterneuerung und wurde dann im Städtebaulichen Denkmalschutz fortgesetzt. Über mehrere Bauabschnitte wurde die Sanierung einschließlich Wohnumfeldmaßnahmen durchgeführt (Dach, Elektro- und Wasserleitungen, Bäder, Fenster, Dämmung Außenwände und Decken, Fassadensanierung, Vorbau Eingangsbereich, Freisitz).

Ebenfalls über mehrere Jahre und Bauabschnitte wurden die Sanierung sowie der Rück- und Ersatzbau **Warburger Weg 10** und die Sanierung **Warburger Weg 12** durchgeführt. Die durchgreifende Sanierung beinhaltet

tete Dach- und Elektroarbeiten sowie Austausch/Erneuerung von Wasserleitungen, Bädern, Fenstern, Dämmung Außenwände und Decken, Fassadensanierung).

Die Sanierungsmaßnahme **Landstraße 20** – Stadtladen umfasste die Arbeiten im EG (Sanierung Bodenanschlüsse, Elektroinstallation, Innenausbau, Tor- und Eingangsbereich) sowie Innenausbauarbeiten im OG zur Realisierung eines Ladengeschäftes mit Abgrenzung zur Wohnnutzung in den oberen Etagen. Der Laden ist mit einer Poststelle und einem kleinem Sortiment an Geschenkartikeln, Zeitschriften und ergänzenden Angebot (Kaffee, Brötchen etc.) ausgestattet und neben den umliegenden Geschäften und Versorgungsangeboten (z.B. Arzt, Physiotherapeut, Apotheke, Elektroladen, Bäcker) ein wichtiger Anlaufpunkt in Rhoden. Die sehr engagierte Eigentümerin bewohnt das Objekt mit ihren Kindern.



Landstraße 20 (Foto: Susanne Engels, NH ProjektStadt)

**Denkmalpreis des Landkreises Waldeck Frankenberg**  
Alte Handwerkstradition und moderne Technik - mit viel Liebe zum Detail

Die Maßnahme **Rießen 7** wurde 2014 als vorbildliche Sanierung eines Fachwerkhauses ausgezeichnet.





Rießen 7 – Vorher



Nachher

(Fotos: Susanne Engels, NH ProjektStadt)

Es wurde eine umfassende und durchgreifende Sanierung umgesetzt ...

- Dachsanierung und Dachbodendämmung
- Außenfassaden (Entfernen des Putzes, Sanierung des Fachwerks und der Ausmauerung)
- Restaurierung der Originalfenster, Ergänzung
- Innendämmung mit Lehm
- Putz und Malerarbeiten
- Integration von Wandheizungen, Einbau einer Pelletheizung
- Sanierung der Installation (Elektro, Wasser)
- Einbau von Bädern
- Schaffung eines Ausgangs zum Außenraum
- Trockenlegung des Kellers (Drainage)
- Sanierung von Zwischendecken und Erneuerung der Bodenbeläge.

Des Weiteren ist geplant den alten Stallbereich für gewerbliche Zwecke umzubauen.

### Öffentliche Maßnahmen

Sanierung der historischen Stadthalle mit Anbau in zwei Bauabschnitten, sowie Aufwertung des Stadthallenumsfeldes durch Abbruch des Bauhofes und umliegender maroder Gebäude.

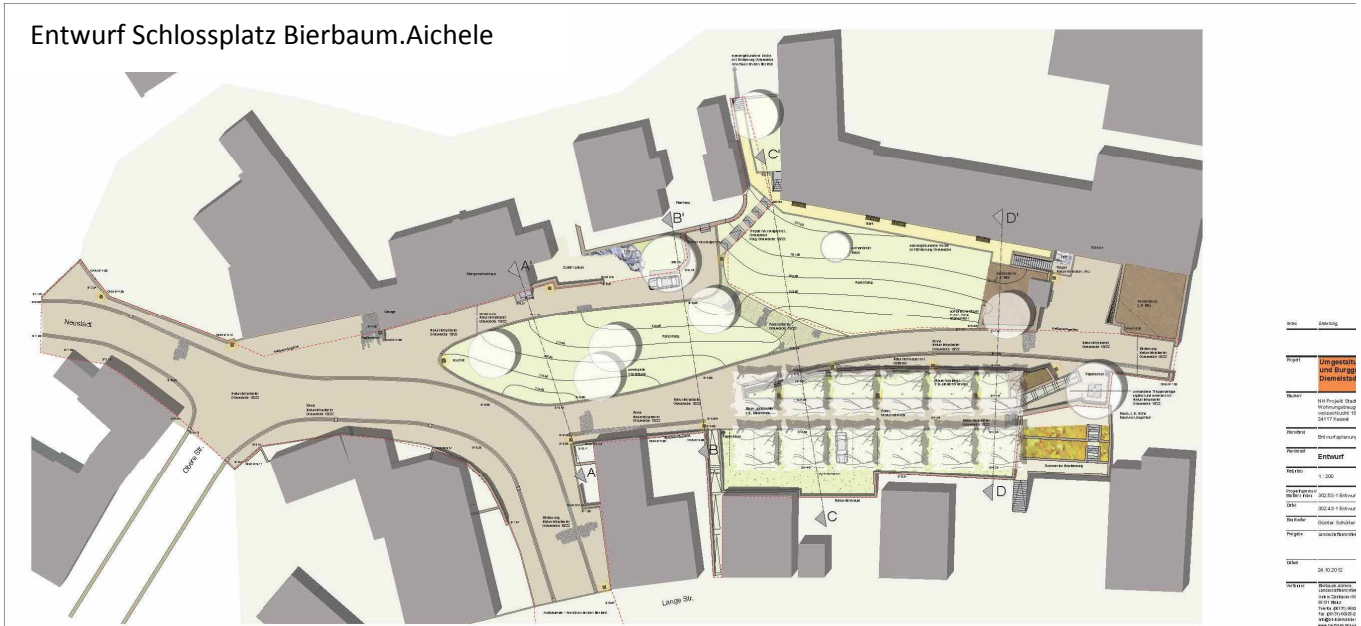
### Schlossplatz / Burggraben

Das frühbarocke Schloss Rhoden, das am höchsten Punkt der Stadt gelegen, die Stadtsilhouette prägt, ist in seiner äußeren ursprünglichen Form bis heute erhalten. Die umfangreiche Sanierung des denkmalgeschützten Schloss Rhoden, welches nicht im Sanierungsgebiet liegt, erfolgte parallel zu den Anpassungs- und Umgestaltungsarbeiten im Zusammenhang mit den umliegenden Freiflächen.

Durch den Rückbau der nicht mehr wirtschaftlich zu sanierenden Gebäude im Burggraben, für die aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse nahezu ohne private Freiflächen längerfristig keine Perspektive gesehen wurde, sollte das Wohnumfeld der unterhalb des Schlosses liegenden Bebauung der Langen Straße aufgewertet und die Chancen zur Erhaltung dieser Gebäude verbessert werden. Dies machte eine intensive Abstimmung der Abbrüche mit der Denkmalpflege nötig. Eine detaillierte Dokumentation der ursprünglichen Bebauung war aufwendig aber Voraussetzung für die Genehmigung des Rückbaus.

Außerdem sollte einer der wenigen öffentlichen Plätze im historischen Ortskern aufgewertet werden, der darüber hinaus noch das Entree zum Schlossareal darstellt. Durch den vorbereitenden Wettbewerb wurde eine hohe gestalterische Qualität der Planung erreicht, die Basis für die qualitätsvolle und dem Ort angemessenen Umsetzung war.

## Entwurf Schlossplatz Bierbaum.Aichele



Schlossplatz vor der Umgestaltung ...



und danach (Fotos: Susanne Engels, NH ProjektStadt)

Die Abstimmung der Baumaßnahme mit der parallel laufenden Sanierung des Schlosses war eine Chance, für alle an der Umsetzung Beteiligten aber auch Herausforderung, da die einzige Zuwegung zum Schloss über den Schlossplatz verläuft.

Angrenzende Private Flächen konnten mit in die Umgestaltung einbezogen werden, so dass ein abgerundetes Bild entstanden ist.

Hierdurch ist das Schloss Rhoden bereits nach der Umsetzung der ersten beiden Bauabschnitte deutlich in den Focus gerückt.

### Kosten der Maßnahme

Erwerb: ca. 47.000,00 Euro

Rückbau: ca. 98.000,00 Euro

Umgestaltung: voraussichtlich ca. 1,4 Mio. Euro





Landstraße 35 – Eingangsdetail  
(Foto: Susanne Engels, NH ProjektStadt)

### **Ansprechpartner**

Stadt Diemelstadt  
**Herr Eckard Bodenhausen**  
Lange Straße 6  
34747 Diemelstadt  
Tel.: 05694 9798 20  
bodenhausen@diemelstadt.de

Sanierungsträger  
WOHNSTADT  
**Frau Susanne Engels**  
Wolfsschlucht 18  
34117 Kassel  
Tel.: 0561 1001 1325  
susanne.engels@nh-projektstadt.de

**Weitere Informationen und Gute Beispiele zum  
Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in  
Hessen unter:**

[www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de](http://www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de)

### **Quellen und Fotonachweise**

NH ProjektStadt  
Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz  
[www.diemelstadt.de](http://www.diemelstadt.de)  
Titelbild: Stadt Diemelstadt

### **Bearbeitung**

HA Hessen Agentur GmbH  
NH ProjektStadt

### **Gesamtausgaben**

Rund **3,28 Mio.** Euro (Stand 12/2016)

### **Projektbeteiligte**

Magistrat der Stadt Diemelstadt  
Sanierungsträger WOHNSTADT  
Stadtentwicklungs- und  
Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH  
Denkmalfachbehörden