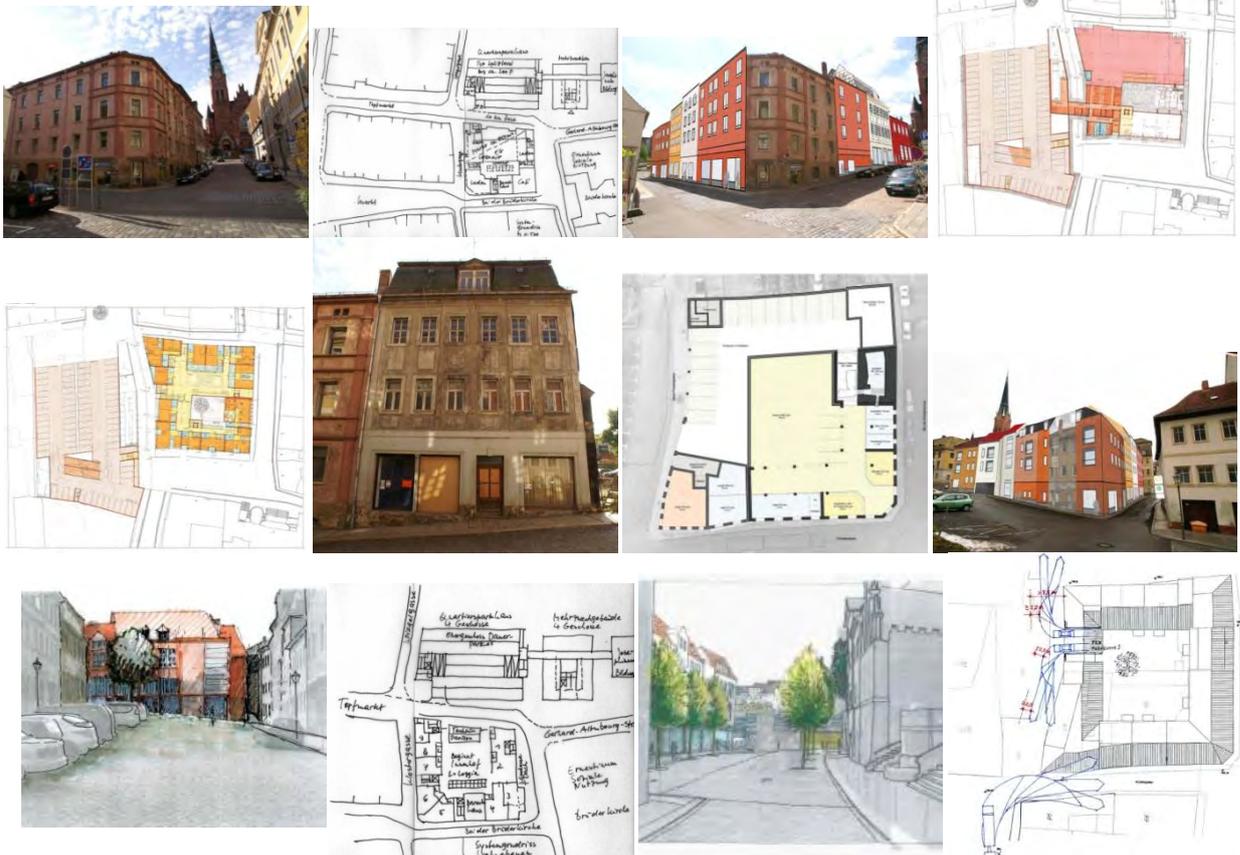


# STADTFORUM ALTENBURG

Forum für Denkmalschutz und Stadtentwicklung

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Areal am Markt“ Öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß §3 Abs. 2 BauGB



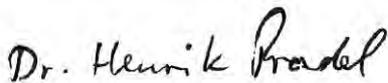
Bedenken und Anregungen

# STADTFORUM ALTENBURG

## Forum für Denkmalschutz und Stadtentwicklung

Sehr geehrte Abgeordnete,  
wir erlauben uns, Ihnen eine Zusammenstellung der wichtigsten uns bekannten Stellungnahmen zum Vorhabenbezogenen B-Plan „Areal am Markt“ zu überreichen. Neben der Stellungnahme des Stadtforums Altenburg umfasst die Dokumentation eine Auswahl weiterer dem Forum vorliegenden Bedenken und Anregungen. Wir wollen Versuchen, auch durch die erstmalige Veröffentlichung möglicher Alternativideen, gemeinsam mit den Verantwortlichen im Stadtrat, in der Stadtverwaltung, der SWG und des Konsums eine möglichst allen Interessen gerechte Lösung für die Bebauung an Markt zu finden. Wir rufen Sie zum gemeinsamen Dialog mit allen Betroffenen und Verantwortlichen auf. Ein solches Vorhaben braucht eine breite Unterstützung in der Bevölkerung sowie bei den Stadträten aller Fraktionen. Gern sind wir zu Gesprächen und Erläuterungen bereit.

Im Namen des Stadtforums



Dr. Henrik Pradel



Johannes Schaefer

### Kurzfassung der Beiträge

#### Stadtforum Altenburg

- Wertung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben, sowie textlichen Festsetzungen
- Darstellung möglicher Lösungsvarianten
- Alternativvorschlag zur Integration der denkmalgeschützten Bauten in das Vorhaben und deren vorgegebenen Nutzungen
- Weiterführender Vorschlag bei Auslagerung der Parkplätze auf das Nachbargrundstück
- Vergleich der Gebäudeansichten bei Überlagerung von Bestand und Neubau

#### Peter Gzik, Altenburg

- Gegendarstellung zum im B- Plan festgesetzten Abbruch der denkmalgeschützten Gebäude Bei der Brüderkirche 9 und Klostergasse 5 und zu den Begründungen des Planers :*“Gebäude befinden sich im schlechten bis sehr schlechten Bauzustand, die konzipierte Nutzung ist bei Erhalt der Gebäude nicht einordenbar..., die Erhaltung von Nummer 9 ist wirtschaftlich nicht zumutbar, usw.*

- Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Sanierung des Kulturdenkmales Bei der Brüderkirche 9
- Nachweis für moderne neue Wohnnutzung

#### **Deutsche Stiftung Denkmalschutz, Ortskuratorium Altenburg/Altenburger Land**

- Einspruch zum Abbruch der Gebäude Klostergasse 5 und Bei der Brüderkirche 9

#### **Jutta Penndorf, Altenburg und Ingo Schulze, Berlin**

- Verfahren sollte bis zur Vorlage der Rahmenplanung gestoppt werden Hinweis auf in sich widersprechende Aussagen in den Erläuterungen Verweis auf den nahezu geschlossen erhaltenen historischen Stadtkern und des zu erhaltenden seltenen Kulturdenkmales Bei der Brüderkirche 9
- Areal ist im Gesamtzusammenhang mit Josephinum und Ernestinum sowie einem zentralen Parkhaus zu betrachten.

#### **Dr. Bernd Drischmann, Nobitz**

- Planung ist in der Gesamtheit nicht akzeptabel, da Quartierskonzept fehlt und Umfeld nicht einbezogen wurde
- Wie werden die Ergebnisse der beauftragten Quartiersplanung nach Beschlussfassung in das Vorhaben einbezogen?
- Platz vor der Brüderkirche ist entsprechend Planung ohne Perspektive
- Für Erhalt des Kulturdenkmales und Einbeziehung des Gebäudes Klostergasse 5 in den Neubau

#### **Christine Bühring, Altenburger Tourismus GmbH**

- Widerspruch gegen die Planung aus touristischer und kultureller Sicht
- Hinweis auf Leitbild und Marketingkonzept der Stadt, die auf Kultur, Geschichte und historische Bausubstanz setzt
- Die geplante gesichtslose Architektur wird störend auf das Bauensemble am Markt wirken
- Aufgabe der SWG sollte es sein, wertvolle historische Bauten zu bewahren

#### **Prof. Dr. Thomas Topfstedt, Leipzig**

- Hinweis auf den weitgehend intakten historischen Stadtkern (zweitgrößtes Flächen- denkmal Thüringens) und der herausragenden Stellung des Marktes
- Hier leitet sich der hohe Anspruch an das städtebauliche, architektonische und funktionale Konzept für das Areal ab
- Ausführungen zum Denkmalwert des Einzeldenkmals Bei der Brüderkirche 9
- Vorschläge bzw. Forderungen:
  - Aktualisierung des Rahmenplanes als unverzichtbares Planungsinstrument
  - Vollständiger Erhalt der beiden denkmalgeschützten Gebäude
  - Herausnahme der Tiefgarage aus dem Baublock

### **Prof. Dr. Ing. Heinz Schwarzbach, Weimar**

- Bedenken im Umgang mit den Altstädten. Ist es Ignoranz oder/und Gewinnsucht? Ein Land auf Abriss- die Republik verliert ihr kulturelles Erbe
- Bedenken und Anregungen:
  - Fehlender Rahmenplan und Neuordnungskonzept als Voraussetzung für B-Plan
  - Aufgeführte Begründungen für den Abriss des Barockhauses Bei der Brüderkirche 9 sind unverantwortlich für ein Bauen in der Altstadt
  - Verkehrstechnisch unmögliche Erschließungen und Anlieferung
  - Beliebige, miserable Gestaltung der Fassade ohne jeden Altstadtbezug
  - Die zuständige Stadtplanung bzw. der Stadtrat sollte das B-Plan-Verfahren, da unzureichend qualifiziert, zurückweisen.
  - Sofortige Einbeziehung des Thür. Landesamtes für Denkmalpflege und des Thür. Landesverwaltungsamtes, Städtebauförderung dringend geboten

### **Deutsche Stiftung Denkmalschutz, Ortskuratorium Leipzig**

- Der geplante Abbruch des Kulturdenkmals widerspricht in mehrfacher Hinsicht den Planungszielen (Ortsbild erhalten, historischen Stadtkern aufwerten)
- Wurde der Nachweis der Unzumutbarkeit der Sanierung durch einen unabhängigen Gutachter geprüft?
- Es lässt sich mit Sicherheit eine bauliche Lösung finden, bei Erhalt des Kulturdenkmals
- Große Bedenken, lediglich die Fassade stehen zu lassen
- Kein Verständnis dafür, dass die Stadtverwaltung das Aufstellungsverfahren forciert, obwohl vom Stadtrat der städtebauliche Rahmenplan als Vorleistung beschlossen wurde

### **Palais Schardt g GmbH Weimar/ Brinkmann GmbH Weimar**

- Als Unternehmen im Denkmalschutz- und Denkmalpflegebereich mit der Vermarktung, Nutzung und Instandsetzung von Kulturdenkmälern vertraut, wird Einspruch gegen den B-Plan und seine Aussagen zum Abbruch erhoben
- Nicht hinnehmbar, dass Tochtergesellschaft der Stadt den Abriss anstrebt
- Die Gesellschaften bekunden zugleich ihr Kaufinteresse, falls eine öffentliche Ausschreibung erfolglos bleibt

Sprecher: Dr. Henrik Pradel  
Bei der Brüderkirche 2  
04600 Altenburg  
StadtforumAltenburg@web.de

Johannes Schaefer  
Marstallstraße 14  
04600 Altenburg  
StadtforumAltenburg@web.de

## **Stadtverwaltung Altenburg Markt 1 04600 Altenburg**

Altenburg, den 8. August 2010

Vorhabenbezogener B-Plan „Areal am Markt“  
Öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
das Stadtforum Altenburg hat nach gründlicher Prüfung der ausgelegten B-Plan-Unterlagen folgende  
Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken zum geplanten Bauvorhaben der Städtischen  
Wohnungsgenossenschaft (SWG) verfasst.

Das Stadtforum Altenburg als Plattform engagierter Altenburger Bürger und Fachleuten im Bereich der  
Stadtplanung und Denkmalpflege unterstützt grundsätzlich die Initiative der SWG und der  
Stadtverwaltung Altenburg, das schon viel zu lange ungenutzte Quartier wieder zu bebauen und somit  
zu einer positiven Entwicklung in der Altenburger Altstadt beizutragen.

Das Stadtforum Altenburg begleitete die Diskussion um die Wiederbebauung des Areals am Markt  
intensiv seit dem Herbst 2009 mit zahlreichen Stellungnahmen und Pressemitteilungen offenen  
Briefen intensiven Gesprächen mit den Fraktionen und den Ausschüssen des Stadtrates, Gesprächen  
mit dem Oberbürgermeister sowie der Geschäftsleitung der Städtischen Wohnungsgesellschaft.  
Kontakt gab es auch mit dem Konsum als potentiellen Hauptmieter sowie dem Landesamt für  
Denkmalpflege und Archäologie in Erfurt.

Im Gegensatz zur üblichen Vorgehensweise haben wir uns in der vorliegenden Stellungnahme erlaubt  
neben einer Problemerkörterung zur B-Plan-Begründung mögliche Alternativen im Anhang beizufügen.  
Das Stadtforum glaubt weiterhin an eine optimale, qualitativ hochwertige Bebauung des Areals unter  
Erhalt der wichtigen historischen Bausubstanz durch eine gemeinsame Lösungsfindung mit  
Stadtverwaltung, Stadtrat und Vorhabenträger.

Dass es möglich ist, wirtschaftlich sinnvoll Altes mit Neuem zu verbinden, hat die städtische  
Wohnungsgesellschaft in der Altenburger Altstadt inzwischen bewiesen. Umso unverständlicher sind  
für uns der Zeitdruck und die Alternativlosigkeit, mit der dieses wichtige Vorhaben erzwungen werden  
soll.

Wir bitten Sie, im folgenden Abwägungsprozess die Argumente und alternativen Lösungsansätze zu  
prüfen und gegebenenfalls in eine Korrektur der Bebauungsplanung einzuarbeiten.

Für Rückfragen sowie detaillierte Erläuterungen zu den ausgeführten Bedenken und Alternativen  
stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

### **I. Städtebauliches Konzept**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan reduziert die Planungsziele auf eine  
planungs- und bauordnungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens, eine aus dieser  
Bebauung erwarteten Belebung und Entwicklung des historischen Stadtkerns und

eine sinnvolle Nutzung der heutigen Brachfläche. Dieser eingeschränkten Zielstellung folgen die planerischen Festsetzungen und ihre textlichen Begründungen. Dabei werden wesentliche **städtebauliche Aufgaben des Bauleitplanes**, die aus der besonderen Lage des Baugebietes im denkmalgeschützten Altstadtensembles Altenburgs resultieren, ignoriert oder als nicht relevant dargestellt:

- die nachhaltige städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs.5 BauGB)
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr.5 BauGB)
- die Belange des Umwelt- und Naturschutzes (§ 1 Abs. 7 c, d, e BauGB).

Außerdem sind die rechtsgültigen Satzungen der Stadt Altenburg, hier insbesondere die Sanierungssatzung für die Altstadt, die Erhaltungssatzung und die Gestaltungssatzung, bei der Aufstellung der Ziele und Zwecke der Planung bindend.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des westlichen Altstadtquartiers zwischen Schmöllnscher Straße, Johannisgraben, Topfmarkt, Bei der Brüderkirche und Markt setzt voraus, dass wesentliche Rahmenvorgaben zur Nutzung und Gestaltung des Quartiers vorliegen, in die sich das Bauvorhaben integrieren kann. Da für das Altstadtquartier keine fortgeschriebenen Pläne (**Städtebaulicher Rahmenplan, Verkehrskonzept, andere konzeptionelle Vorstellungen**) vorliegen, wäre es zumindest erforderlich, die Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld geprüft und erkennbare, im Rahmen des Vorhabens zu lösende Probleme benannt zu haben.

Im ausgelegten Textteil werden hierzu keine Ausführungen gemacht.

Einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen aufgrund des "umgekehrten" Planungsablaufes nachhaltig einschränkende bzw. schädliche Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld erkennen:

1. Der **denkmalgeschützte historische Stadtgrundriß** wird durch den für eine gesicherte Erschließung des Vorhabens erforderlichen und durch die Inhalte der Festsetzungen erzwungenen Ausbau der "Neuen Klostersgasse" mit einem leistungsfähigen, verbreiterten Straßenprofil, und der infolgedessen nur eingeschränkt durchsetzbaren Wiederbebauung des westlichen Topfmarktes und der südlichen Raumfront der "**Neuen Klostersgasse**" aufgelöst.

Die in der Entwurfsbegründung (nicht in der Begründung zum B-Plan !) gemachten Angaben zur gegenwärtigen Straßenbreite von 7,50-12,00 m und der lediglich erforderlichen Mindestbreite für Ein- und Ausfahrten aus der öffentlichen Garage von 3,0 + 2,0 m (= 5 m) sind weder nachvollziehbar noch fachlich begründet.

Die gegenwärtigen Fahrbeziehungen erfolgen weitestgehend über brachliegende Bauflächen der Flurstücke 1243/2 und 92 (Historisches Gasthaus "Klosterkeller").

**Nur die Breite von ca. 3,5 m der Klostersgasse (Flurst. 96) ist als Erschließungsfläche gewidmet.**

Die technischen Parameter für Kurvenfahrten von PKW machen eine Mindestbreite für Ein- und Ausfahrten von 5,50 m Fahrbahn/Gehbahn, zuzüglich 2,0 m für eine Gehbahn auf der gegenüberliegenden Straßenseite erforderlich = 7,5 m (vgl. Anlage Schleppkurve). Weiterhin muss eine zusätzliche Fahrbahnbreite für begegnende PKW vorhanden sein. Bei dem zu erwartenden Erfordernis, die "Neue Klostersgasse" für die Befahrung durch Lastfahrzeuge auszubilden, ist eine wesentliche Verbreiterung des historisch sehr schmalen Gassenraumes wahrscheinlich.

Dies erschwert die notwendige Wiederherstellung der stadträumlich wichtigen Raumkante des Topfmarktes.

2. Eine beidseitige Wiederbebauung der Klostergasse bei (annäherndem) Erhalt des schmalen historischen Raumprofils setzt voraus, dass Abstandsforderungen aus den Funktionen beidseitig der Straßenfront gegeneinander abgewogen und daraus entsprechende Nutzungszuordnungen erfolgen. Die geplante Wohnbebauung mit einer die ursprüngliche Bebauung überschreitende Bauhöhe der Südfront des Quartiers führt zu **größeren Abstandsflächen und verlagert die Abstandsforderungen aus dem Bauordnungsrecht vollständig auf die Nachbargrundstücke 1243/2 und 92** und erzwingt allein dadurch bereits eine erhebliche Straßenaufweitung, den **Verzicht auf eine Wiederbebauung dieser Baugrundstücke oder deren wirtschaftliche Nutzung**.

3. Aus Art und Maß der baulichen Nutzung erwachsene Erschließungsanforderungen an das städtebauliche Umfeld können durch das heute zur Verfügung stehende Straßennetz nicht erfüllt werden. Mit der vorgesehenen Inanspruchnahme der Klostergasse zwischen Markt und Topfmarkt für alleinige Funktionserfordernisse des Vorhabens wird die ohnehin begrenzte Leistungsfähigkeit des vorhandenen Erschließungsnetzes zusätzlich geschwächt.

Von einer „gesicherten Erschließung als Voraussetzung für die Zulässigkeit“ des Vorhabens kann bisher nicht ausgegangen werden. Diese Aussage in der Begründung ist deshalb nicht nachvollziehbar, weil wesentliche Erschließungsbedingungen erst durch Festsetzungen begründet oder im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens hergestellt werden, durch:

- Umwidmung einer bisher öffentlichen Erschließungsstraße für Andienungsfunktionen der im Grundstück geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtung
- Verlagerung von Grundstücksnutzungen auf Nachbargrundstücke
- die Neuanlage bzw. den Ausbau leistungsfähiger Erschließungsstraßen, die das durch das Vorhaben erst ausgelöste erhöhte Verkehrsaufkommen im unmittelbaren Stadtzentrum aufnehmen und dem übergeordneten Verteilernetz zuführen können

4. **Die Stellplatzsituation im öffentlichen Raum des westlichen Teiles der Altstadt wird gravierend verschärft**, weil die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze nicht in der erforderlichen Zahl bereitgestellt werden. Der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatzbedarf wird sich entsprechend der Nutzungen Einzelhandel, Wohnungen, Gastronomie entsprechend Vorhaben bei ca. 65 Stellplätzen belaufen, im Rahmen der Vorhabens werden aber nur 36 Plätze ausgewiesen.

### **Zusammenfassung:**

Wesentliche planerische Vorgaben für die Erneuerung des Stadtquartiers werden ausschließlich von den Erfordernissen des Vorhabens bestimmt.

Die Sicherung der internen Funktionserschließung (Anlieferung, Stellflächen) und Nutzung erfolgt in hohem Maße durch eine Verlagerung auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ohne vorherige Prüfung der Auswirkungen auf

Nachbargrundstücke oder das innerstädtische Erschließungssystem und durch eine Verlagerung von negativen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke. Vorrangige Belange des Denkmalschutzes, des Schutzes von Natur und Landschaft und der Umweltvorsorge werden einer Abwägung nicht zugänglich gemacht. Das Verbot der Verschlechterung der städtebaulichen Bedingungen (Verschlechterungsverbot) wird durch die Planung verletzt und Konflikte, die in der konkreten städtebaulichen Situation enthalten sind, planungsrechtlich nicht gelöst (Gebot der Konfliktbewältigung). Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Stadtquartiers nach übergeordneten Planungszielen der Kommune wird durch das Vorhaben erheblich behindert bzw. ausgeschlossen. Ein Bebauungsplan hat die von ihm ausgelösten Konflikte zu lösen, was im vorliegenden Fall nicht geschieht. Insbesondere die geordnete städtebauliche Entwicklung der südlich angrenzenden Flächen im Quartier 15 ist gefährdet und kann offensichtlich nur gelöst werden, wenn sie entweder mit in den Geltungsbereich aufgenommen werden oder die Festsetzung des Bebauungsplanes auf der Grundlage eines städtebaulichen Quartierskonzeptes überarbeitet werden.

**→ Wir empfehlen dringend die Ergebnisse des beauftragten Rahmenplanes/Quartierskonzeptes für die Quartiere 8 und 15 abzuwarten und in die Vorgaben des B-Planes einzuarbeiten!!!**

## **II. Zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Begründung zum Bebauungsplan**

Zu den Mindestanforderungen an eine Begründung gehören erläuternde Darstellungen und Hinweise auf:

- wesentliche Auswirkungen des Vorhabens, wie die Betroffenheit des Umfeldes aufgrund der Neuansiedlung einer größeren Einzelhandelseinrichtung, z. B. auf die innerstädtische Kaufkraft, auf Umweltschutz und Umweltvorsorge, Eingriffe in Natur und Landschaft, in bestehende Stadtstrukturen, in Kultur- und Sachgüter (denkmalgeschützte Altstadt, denkmalgeschützte Einzelobjekte, Objekte mit besonderem stadtgestalterischem Wert, Blickbeziehungen), Gestaltungsmöglichkeiten des umgebenden öffentlichen Raumes
- vermeidbare Beeinträchtigungen
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Maßnahmen, mit denen der Bebauungsplan verwirklicht werden soll
- überschlägig ermittelte Kosten seiner Vollziehung und Finanzierung sowie
- Maßnahmen zur Umlegung und Erschließung.

**→ Diese Mindestanforderungen erfüllt die zur Auslage gekommene Abfassung der Begründung des Bebauungsplanes nicht.**

### **zu 2. Ziel und Zweck des B-Plans**

**Die Aussage, das geplante Vorhaben ist grundsätzlich zulässig nach § 34 BauGB ist falsch.** Mit der vollständigen Überbauung des Quartiers, der neu definierten Raumkante in Süd- und West-Richtung sowie der veränderten im besonderen verkehrstechnischen Erschließung würde sich das Vorhaben nicht in die

Eigenart der näheren Umgebung einfügen und ist somit grundsätzlich nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans zulässig.

Im Verlauf heißt es „*Der Stadtkern von Altenburg erhält mit der Neubebauung des Areals am Markt eine wesentliche Aufwertung.*“ Diese subjektive Aussage kann nur im Bezug auf die zukünftige Nutzungen Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie bestätigt werden. **Funktional sowie stadtgestalterisch und architektonisch wird diese Aussage zurückgewiesen.**

#### **zu 4. Städtebauliche Einordnung**

Bei der städtebaulichen Einordnung sind Aussagen erforderlich, wie sich das Vorhaben in die vorhandene umgebende Stadtstruktur einordnen wird. Dafür ist natürlich eine Analyse erforderlich, die die Begründung vollständig vermissen lässt. Eine Aufzählung der geltenden Satzungen und Denkmalsbereiche reicht bei weitem nicht aus. Vor allem Aussagen zu Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld (siehe Ausführung Punkt: Städtebauliches Konzept), die bei Realisierung des Vorhabens zu erwarten sind, müssen ergänzt werden.

#### **zu 5. Städtebaulicher Entwurf**

Es wird behauptet, dass die Geschossigkeit und die Traufhöhen der Neubebauung auf die einstmals vorhandene Bebauung Bezug nehmen. Nach unserer Kenntnis waren die Traufhöhen an der West- und Südseite des Areals deutlich niedriger.

**Die Feststellung:** „*das geplante Vorhaben würde die städtebaulichen Kriterien der Erhaltungssatzung erfüllen*“ **ist absurd.** Einerseits wird die vorhandene Bausubstanz komplett abgerissen, was schon grundsätzlich den Zielen der Erhaltungssatzung widerspricht. Die städtebauliche Eigenart in der Altenburger Altstadt geht weit über die genannten Kriterien hinaus. So finden sich bei der historischen Bebauung weder Loggien noch Balkone zum öffentlichen Raum, auch keine gleiche Dachneigung in einem gesamten Quartier. Genauso untypisch sind in die Traufe eingeschnittene Dachgauben. Andererseits herrscht die geschlossene Bauweise vor, Brandgassen oder andere schmale unbebaute Teilstücke sind in der historischen Altstadt nicht zu finden.

Die Umsetzung der angegebenen Gestaltung des Innenhofs wird angezweifelt, da dafür dem genannten Hausbaum der erforderliche Wurzelraum fehlt. Hinweisen möchten wir in diesem Zusammenhang auf das Fehlen des gemäß § 9 Abs.2 ThürBO vorgeschriebenen Kinderspielplatzes.

#### **zu 6. Verkehrsanbindung**

Im Zusammenhang mit der Grundstücksbebauung "Areal am Markt" und der Einordnung einer größeren Einzelhandelseinrichtung sind erhebliche Belästigungen und Nachteile Infolge des erhöhten Verkehrsaufkommens zu erwarten. Das betrifft nicht nur das unmittelbare Umfeld des Areals am Markt (Anlieferung in der Klostergasse, Suchverkehr nach Parkplätzen in der Tiefgaragenebene u.s.w.) sondern ist von der ebenso erheblichen zusätzlichen Belastung durch vermehrten Individualverkehr und Andienungsverkehr mit teilweise großen Lieferfahrzeugen auszugehen.

Gerade durch die Anordnung der beiden Tiefgaragenausfahrten an der Süd- und Westseite des Quartiers wird zum Einen durch die notwendige Verbreiterung der neuen Klostergasse die städtebaulich wichtige Kopfbebauung am Topfmarkt

verhindert und zum anderen die Aufenthaltsqualität in der alten sowie neuen Klostergasse, aber vor allem am Platz vor der Kirche, gestört. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sind für die Konfliktbewältigung nur teilweise relevant (geschwindigkeits- und lärmreduzierende Maßnahmen). **Eine Konfliktbehebung** ist von der Verlegung der Andienungspunkte und Zuordnung zum übergeordneten Zufahrtsbereich abhängig (G.-Altenbourg-Straße/Johannisgraben).

Geregelt werden können diese Fragen grundsätzlich nur durch ein abgestimmtes Verkehrskonzept, aus dem Vorgaben für den Vorhabenträger abgeleitet werden.

## **zu 8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Aussagen zur Art der baulichen Nutzung sollten nicht nur analog den textlichen Festsetzungen wiederholt werden, sondern einzeln begründet werden.

Als völlig unzureichend sind im Bebauungsplan die Aussagen zum Parken bezüglich der Anzahl der Stellplätze zu bewerten. Der Vorhabenträger verweist in der Begründung des Bebauungsplans darauf, dass die übrigen erforderlichen Stellplätze für Wohnen auf benachbarte Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers ausgewiesen werden. Einerseits fehlen Angaben, wo sich diese Flächen befinden und wie viele Stellplätze dort einordbar sind, andererseits dürfen vorhandene Baulücken im Besitz des Vorhabenträgers keinesfalls durch Stellplätze zweckentfremdet und damit ein städtebaulicher Missstand verfestigt werden.

**→ Das Stadtforum Altenburg empfiehlt zur Lösung der Problematik im ruhenden Verkehr eine konsequente Auslagerung aller Parkplätze auf eine zentrale Parkierungseinrichtung. Als geeignet erweist sich nach in der Stadtverwaltung vorliegenden Konzepten der Standort im angrenzenden Quartier 15.**

### **8.2.2. Zahl der Vollgeschosse**

Im B-Plan wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 4 festgesetzt, wobei Garagengeschosse von der Einrechnung ausgeschlossen werden.

Die Festlegung erfolgt als Höchstmaß und wird nicht im Sinne einer differenzierten Höhenentwicklung und zwingend niedriger zu bebauender Abschnitte (insbesondere zur Brüderkirche) und Höhenstaffelung spezifiziert, sodass ein Vollzug des Entwurfs zum Vorhaben- und Erschließungsplan in der vorliegenden Form nicht gesichert ist. Berücksichtigt man für die Beurteilung der stadtgestalterischen Wirkung die nicht angerechneten Garagengeschosse (Erdgeschoß bei der Brüderkirche, Neue Klostergasse), werden 5-geschossige Gebäude errichtet.

Der Verweis in der Begründung der Festsetzung von 4 Vollgeschossen auf eine vorherrschende 4-Geschossigkeit in der Bestandssituation des Umfeldes ist dadurch irreführend. **Tatsächlich überschreitet die Festsetzung die maximale Geschossigkeit in der Altstadt um 1 Geschoß.**

**→ Wir empfehlen, die Anzahl der Geschosse im Bereich der Klostergasse und Platz vor der Brüderkirche um je ein Geschoß zu reduzieren. Um die Gesamtwohnungsanzahl zu erhalten, empfehlen wir den Ausbau des Dachgeschosses in diesem Bereich.**

### **8.2.3. Höhe der baulichen Anlagen**

Die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen zwischen 11,00 – 15,50 m über ±0,00 ist ungenau, ohne Berücksichtigung der Topographie und nicht ausreichend. Die Angaben sind differenziert zu definieren, abhängig vom umgebenden Straßenniveau.

### **8.3. Überbaubare Grundstücksflächen: Baulinie, Baugrenze**

Im Punkt Baulinien Baugrenzen muss darauf hingewiesen werden, dass für eine neue Bebauung des Areals nur eine geschlossene Bauweise infrage kommt. Eine Ausbildung der Südseite des Quartiers mit Unterbrechung der Fassadenfront durch eine Brandschutzöffnung über alle Geschosse entspricht nicht der Gestaltungssatzung und der Erhaltungssatzung der Stadt Altenburg.

### **8.4. Verkehrsflächen**

Für die Festlegung der Fußgängerzone im Bereich der Klostergasse ist keine ausreichende Begründung durch ein Quartier übergreifendes Verkehrskonzept hinterlegt. Es wird angezweifelt, dass ohne bauliche Maßnahmen die Einhaltung der ordnungsrechtlichen Festsetzung sichergestellt werden kann.

### **zu 9. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

Die in diesem Abschnitt getroffenen Aussagen dürfen nicht von der in der Gestaltungssatzung aufgeführten Festsetzungen abweichen. Aussagen zu verwendeten Materialien und Farben sind mit den bestehenden Satzungen in Einklang zu bringen.

**→ Wir empfehlen dringend die Durchführung eines Architektenwettbewerbs in Form eines Gutachterverfahrens, unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Quartierkonzeptes und der Vorgabe, Erhalt der denkmalwürdigen Gebäude Bei der Brüderkirche 9 und Klostergasse 5.**

### **zu 10. Denkmalschutz**

Obwohl der Hinweis auf die für die Stadtsanierung relevanten Satzungen sowie der Hinweis auf das Denkmalensemble und Kulturdenkmal Bei der Brüderkirche 9 gegeben ist, wird um das Ziel, Abbruch der Gebäude Klostergasse 5 und Bei der Brüderkirche 9 durchzusetzen, der Komplettabriss festgelegt, ohne eine Klärung mit dem Landesamt für Denkmalpflege anzustreben. Begründet wird der Abbruch mit:

Seite 13 *„Die vorgesehene Bebauung mit den konzipierten Nutzungen ist bei Erhalt der Gebäude Klostergasse 1,3 und 5 nicht einordenbar.“*

**→ Es wurde kein Versuch unternommen, eine Einordnung des Vorhabens unter Einbeziehung des denkmalgeschützten Gebäudes Klostergasse 5 zu prüfen!**

Seite 14 *„Die Erhaltung von Nummer 9 (gemeint ist Bei der Brüderkirche 9) ist wirtschaftlich nicht zumutbar. Der Vorhabenträger hat eine entsprechende Nachweisführung erbracht.“*

**→ Diese Aussage muss angezweifelt werden!**

Die in der Öffentlichkeit genannten Sanierungskosten von ca. 1.Mio € stehen den von externen Fachleuten errechneten Aufwendungen von 600.000 €, welche dem

Stadtforum vorliegen, gegenüber und sollten von einem unabhängigen Sachverständigen geprüft werden.

*„Die Erhaltung der Fassade erfolgt vor allem aus stadtgestalterischen Gründen.“*

→ **Dabei wird im Text verschwiegen, in den Grundrissen dargestellt, dass das Gebäude für die Unterbringung der im Quartier unnötigen Pkw- Stellplätze weichen muss und die Erdgeschosszone keiner anderen Funktion als der Kulisse dient.**

Diese gesamte Argumentation im Bebauungsplan für den Abbruch des Altbaus im Filetstück der Altstadt von Altenburg widerspricht sich schon in sich selbst (!), wie oben ausgeführt.

Ein weiterer Punkt ist die Änderung des Stadtgrundrisses und der typischen Parzellengliederung. Dies geht einher mit dem Verlust der primären Gestaltelemente eines historischen Baugebietes und damit dem Verlust der Denkmaleigenschaft des Altstadtensembles. Bestehende und durch die Planung erst hervorgerufene Konflikte mit dem Denkmalschutz werden nicht gelöst. Durch den Abriß eines baulichen Einzeldenkmals und die Veränderung der grundlegenden städtebaulichen Gestaltelemente wird das Konfliktpotential durch das Vorhaben erhöht.

#### **zu 12. Immissionsschutz**

Infolge des erhöhten Verkehrsaufkommens im Zusammenhang mit der Grundstücksbebauung "Areal am Markt" und der Einordnung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung sind erhebliche Belästigungen und Nachteile durch schädliche Umwelteinwirkungen und Immissionen nach BImSchG (Lärm, Abgase, Fahrverkehr und Zerschneidung von Stadträumen) zu erwarten.

Das betrifft auch das unmittelbare Umfeld des Areals am Markt (Anlieferung zu nächtlichen Ruhezeiten in der Klostergasse, Suchverkehr nach Parkplätzen in der Tiefgaragenebene). Die Lärmbelastung durch vermehrte Rollgeräusche wird steigen. Schutzwürdige Belange der umgebenden Wohnbebauung sind zu respektieren. Nach unserer Ansicht muss ein Schallschutzgutachten während der B-Plan-Aufstellung vorliegen und Teil des Abwägungsmaterials sein, um gegebenenfalls entsprechende Festsetzungen treffen zu können.

### **III. Bewertung der städtebaulichen Einordnung**

**anhand einer Überlagerung der geplanten Bebauung mit der vorhandenen Bebauung**

Der Planer beruft sich zwar darauf, dass der Bebauungsplan im Geltungsbereich von Sanierungssatzung, Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung, Denkmalensemble Kernstadt Altenburg liegt, ignoriert jedoch die für den städtebaulich sensiblen Standort erforderlichen Vorgaben.

Nachstehend werden wesentliche Kollidierungen des Bebauungsplanes mit dem sensiblen städtebaulichen Umfeld aufgeführt:

- In den Planzeichnungen ist jedoch erkennbar, dass entsprechend einer ökonomischen Technologievorgabe alle Geschossdecken konsequent in einer Ebene durch den Gebäudekomplex verlaufen.
- Diese in einer Ebene verlaufende Decke ist leider auch in der Fassade ablesbar, außer in den Treppenhäusern. Da helfen auch keine vereinzelt Höhengsprünge in der Traufe.
- Untypisch für die Altenburger Dachlandschaft ist die konsequente Anordnung aller Dächer bei einer Dachneigung von 35°, zurzeit im Neubau der Spiegelgasse zu sehen.
- Besonders schmerzlich erscheint der sich im Neubau des Konsum-Eckgebäudes abzeichnende Abstand zwischen den Fenstern des Erdgeschosses und der Fensterunterkante des ersten Obergeschosses von 3,00 m - ablesbar in den Straßenzügen Bei der Brüderkirche, Klostergasse und der Neuen Klostergasse.
- Diese Fassadenverunstaltung resultiert aus zwei übereinander liegenden Garagenebenen, welche im Erdgeschoss zu einer Geschosshöhe von ca. 5m führen.
- Eine vom Architekten konzipierte Einbeziehung der Fassade des Einzeldenkmals Bei der Brüderkirche 9 in die geplante Bebauung führt zu einer Verringerung der Gebäudetiefe, welche in der Folge zu einer abnormen Vergrößerung des Dachgefälles bei Beibehaltung von First- und Traufhöhe führt. Diese Dachgestaltung hat mit der bestehenden barocken Mansarddachkonstruktion nichts mehr gemein und hat turmartigen Charakter.
- Details wie Fensterformate, Gesimse, Materialien und Farben werden unter Bezug auf die Vorgaben der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Altenburgs begründet, entsprechen aber keinesfalls dem vorliegenden Planungsstand.
- Immer wiederkehrende Fenster- und Loggienmotive haben mit der umgebenden abwechslungsreichen Nachbarbebauung nichts gemein, sondern verstärken den Eindruck einer gereihten, industriellen Massenproduktion, die sich hinter geringfügigen Traufsprüngen und unverhältnismäßiger Farbgebung versteckt.

## IV. Mögliche Lösungsvarianten

### Alternativvorschlag

In dieser Grundrisslösung wird nachgewiesen, dass die von der Städtischen Wohnungsgesellschaft angestrebten Nutzungen (großflächiger Einzelhandel, 35 Wohnungen, Gastronomie, Läden mit 36 Stellplätzen) bei Erhalt der im Denkmalensemble Altstadt stehenden Gebäude Klostergasse 5 und Bei der Brüderkirche 9 (Kulturdenkmal!) einordenbar sind.

### Weiterführende Vorschläge

Da die vom Planer vorgegebene Insellösung im Quartier 8 ohne Berücksichtigung von Wechselbeziehungen zum Umfeld geplant wurde, kann nur nach Vorlage des beauftragten Quartierkonzeptes für die Quartiere 8 und 15 eine in sich schlüssige städtebauliche Lösung ermöglicht werden.

Die vorliegenden Vorschläge werden beide dem städtebaulichen Umfeld gerecht und respektieren die Eigenart der historischen Märkte Altenburgs.

Wie in unserer Begründung erklärt, ist der Stellplatzbedarf von ca. 65 Stellplätzen auf dem beengten Areal der SWG mit den angestrebten Nutzungen Einzelhandel, 35 Wohnungen, Gastronomie und Läden, bei nachgewiesenen 36 Stellplätzen nicht gewährleistet. Die erforderlichen restlichen Stellplätze sollen laut Begründung zum Bebauungsplan sowieso auf einem benachbarten Grundstück geschaffen werden.

Beide weiterführenden Vorschläge beinhalten die Schaffung eines innerstädtischen Parkierungsobjektes, welches nicht nur den Parkplatzbedarf des Quartiers 8 (Konsum und Wohnungen) zu decken vermag, sondern darüber hinaus auch das Potential besitzt, den Parksuchverkehr der Altenburger Innenstadt zu reduzieren.

Die Vorschläge halten sich streng an die Anforderungen der für das Bauen im Sanierungsgebiet der Altstadt von Altenburg geltenden Satzungen.

### Vorschlag 2 (3 Grundrisse, 4 Perspektiven)

Im Quartier 8 werden bei Reduzierung der Geschossanzahl Wohnungen, Läden, Gastronomie und ein größeres Flächenangebot für den Einzelhandel angeboten.

Das Kulturdenkmal Bei der Brüderkirche 9 bleibt erhalten.

Die im Quartier störenden Ausfahrten der beiden Parkebenen nach West und Süd für die geplanten 36 Stellplätze entfallen zugunsten einer Steigerung der Aufenthaltsqualität des innerstädtischen Straßenraumes. Diese Konzeption ermöglicht darüber hinaus die Einhaltung der historisch gewachsenen Grundrisse in den Quartieren 8 **und** 15. Mit dieser Einordnung eines dreigeschossigen

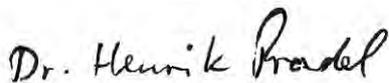
Parkierungsobjektes mit 200 Stellplätzen bei Ein- und Ausfahrt für Pkw über die Verkehrshauptachse Johannisgraben/ Gerhard- Altenbourg- Straße werden langfristige Planungsüberlegungen der Stadtverwaltung Altenburg umgesetzt.

Mit zwei- bis dreiachsigen Lkw erfolgt die Anlieferung für die großflächige Verkaufseinrichtung vom Topfmarkt aus. In der Ansicht des Topfmarktes ist erkennbar, dass auf dem dreigeschossigen Parkierungsobjekt (zwei oberirdische Ebenen) als Abschluss der Westseite des Topfmarktes ein Kopfbau einzuordnen ist, der die historischen Grundrissstrukturen aufnimmt und somit den Gassencharakter der Neuen Klostersgasse beibehält.

### **Vorschlag 3** (3 Grundriss- Skizzen)

Auch dieser Vorschlag hat die Auslagerung der Pkw- Stellplätze aus dem Quartier 8 am Markt zum Ziel. Besonders hervorgehoben wird die Wichtigkeit einer infrastrukturellen Einbeziehung und funktionellen Weiterentwicklung der beiden Kulturdenkmale Ernestinum und Josephinum. Ein zukünftig auftretender Bedarf an zusätzlichen PKW-Stellplätzen ist in jedem Fall schon jetzt zu berücksichtigen und muss integraler Bestandteil des geforderten, übergeordneten Quartier- und Rahmenplanes sein.

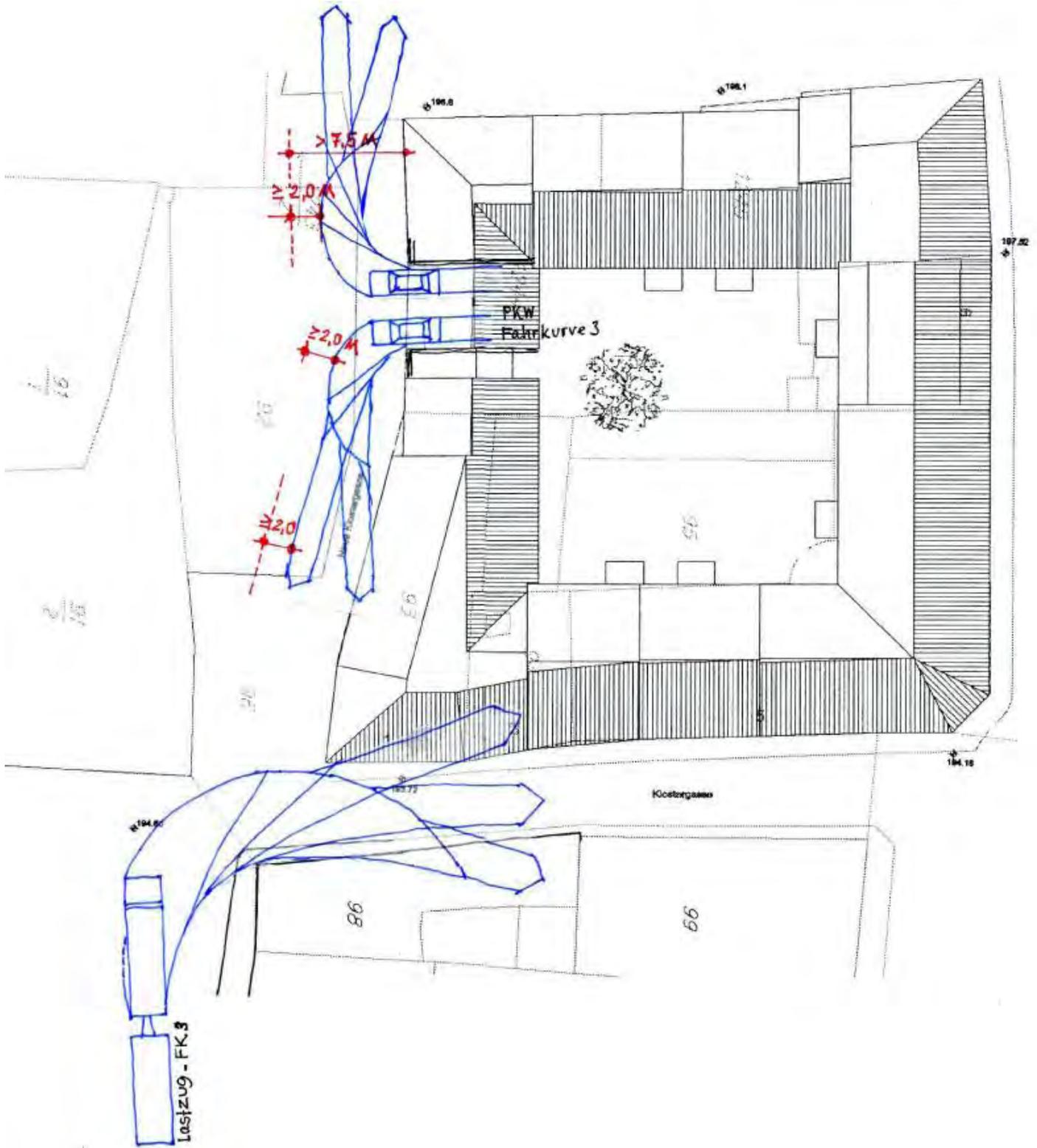
Im Namen des Stadtforums



Dr. Henrik Pradel



Johannes Schaefer



Dieser Alternativvorschlag des Stadtforums dient dem Zweck, die mögliche Integration aller nun im Bebauungsplan der Städtischen Wohnungsgesellschaft geforderten Nutzungen mit den vorgegebenen Flächen bei Erhalt beider historischen Gebäude, der Klostersgasse 5 und Bei der Brüderrkirche 9, zu demonstrieren und ist nicht als Vorzugvariante zu verstehen



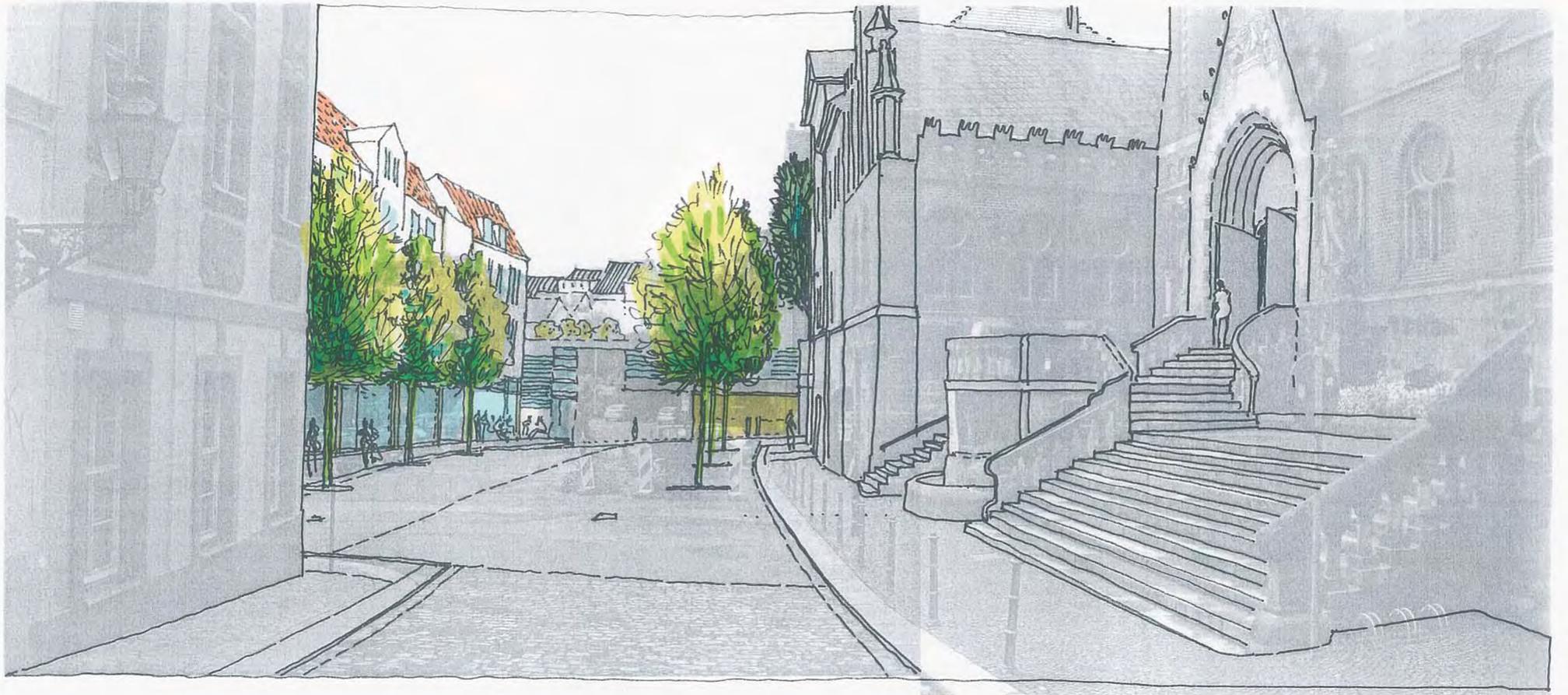




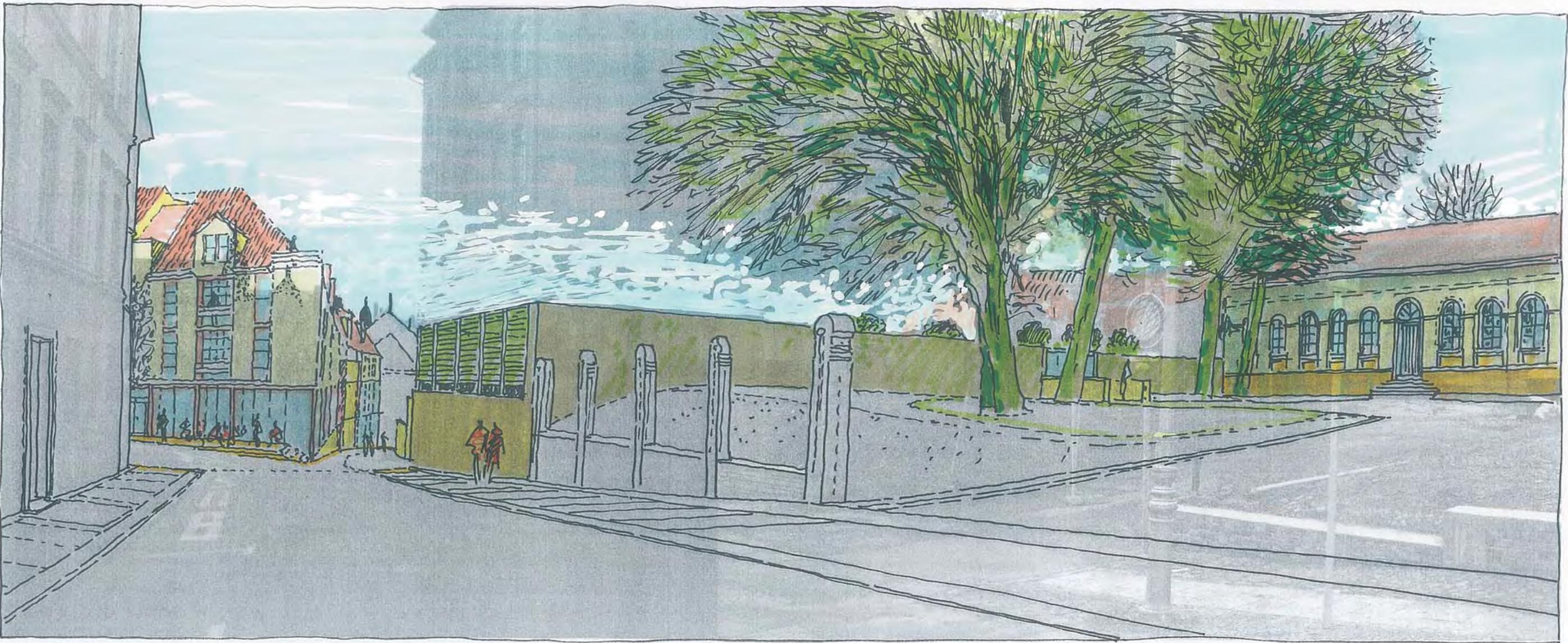


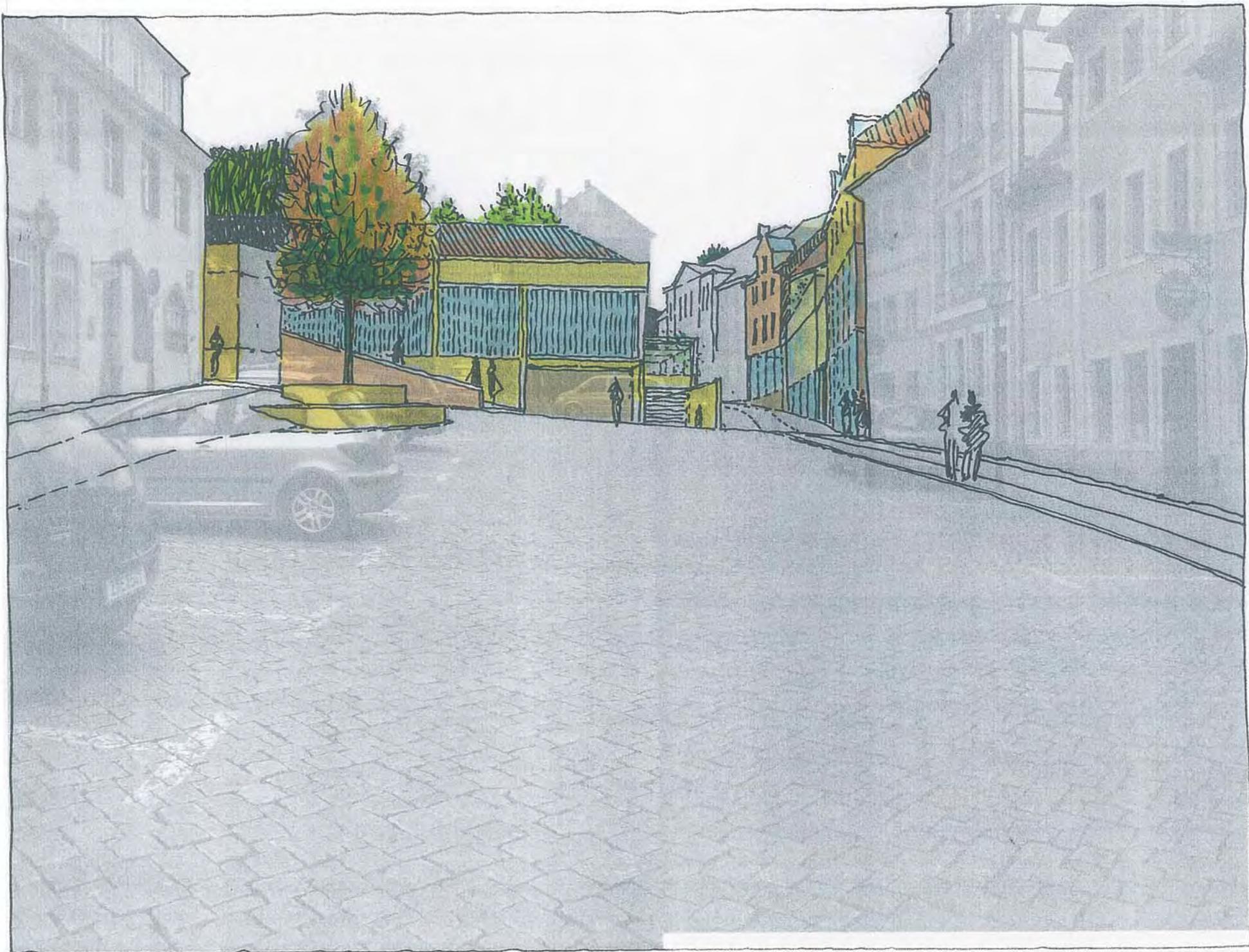






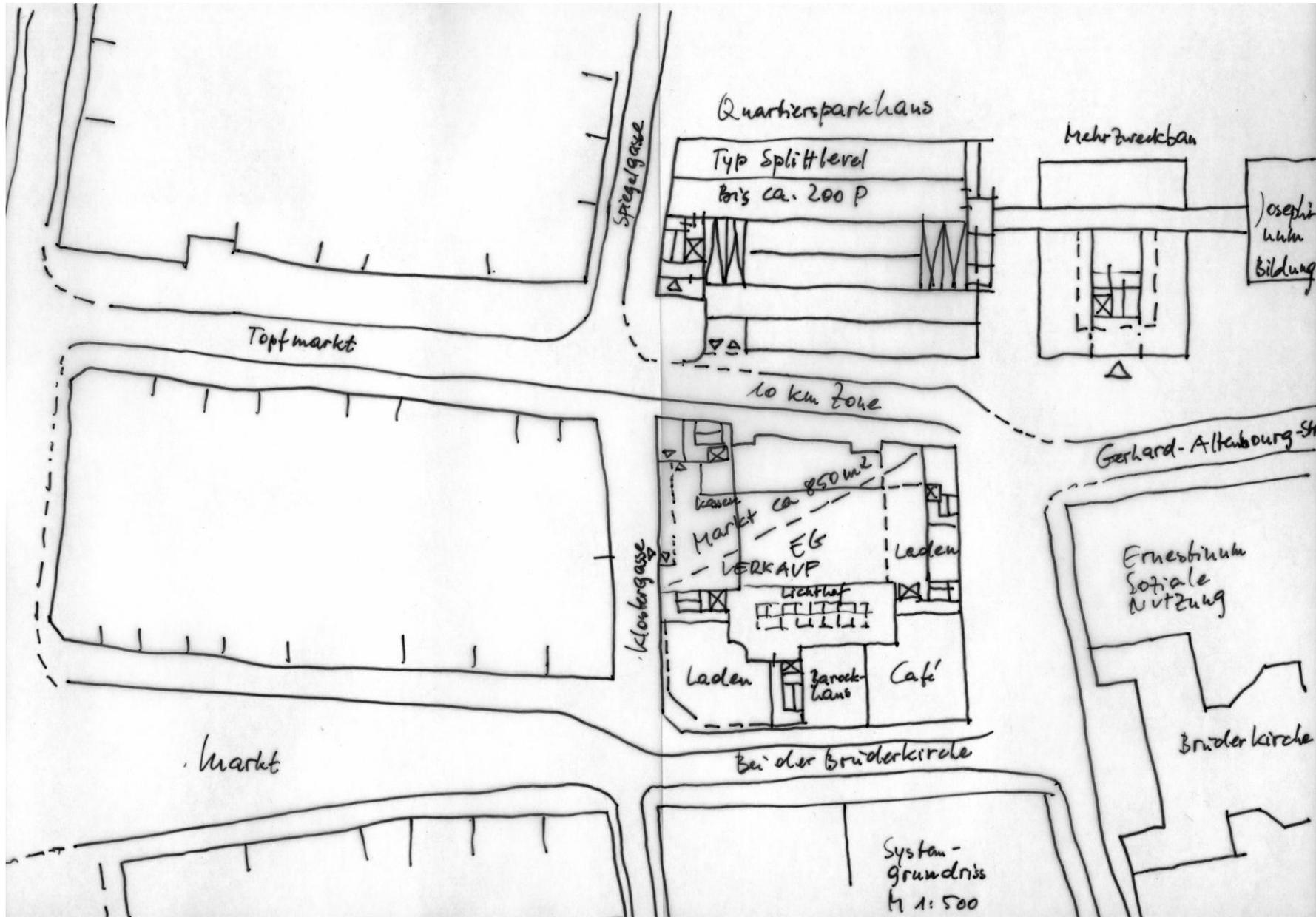
*vor der Bräuerkirche*

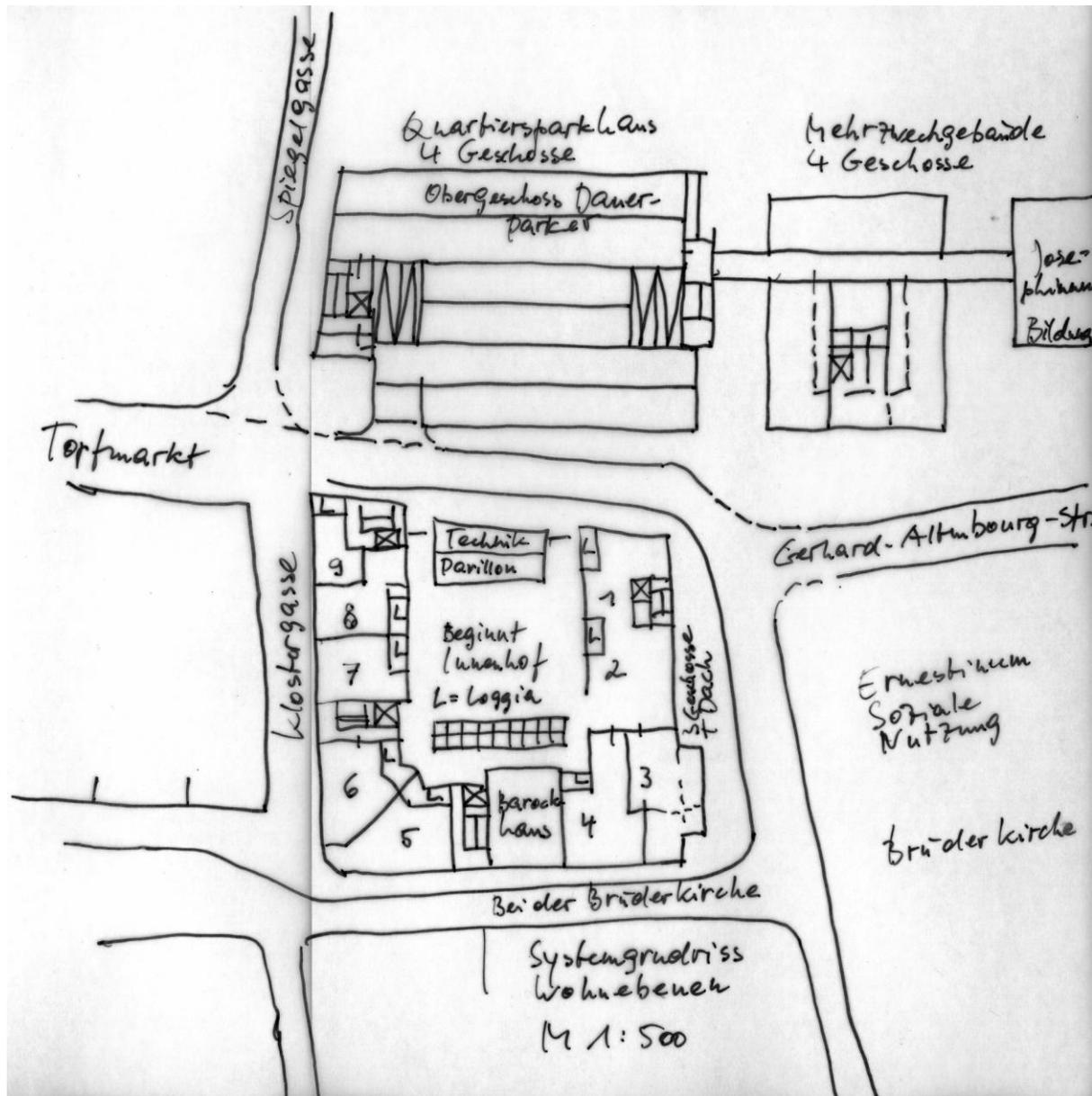


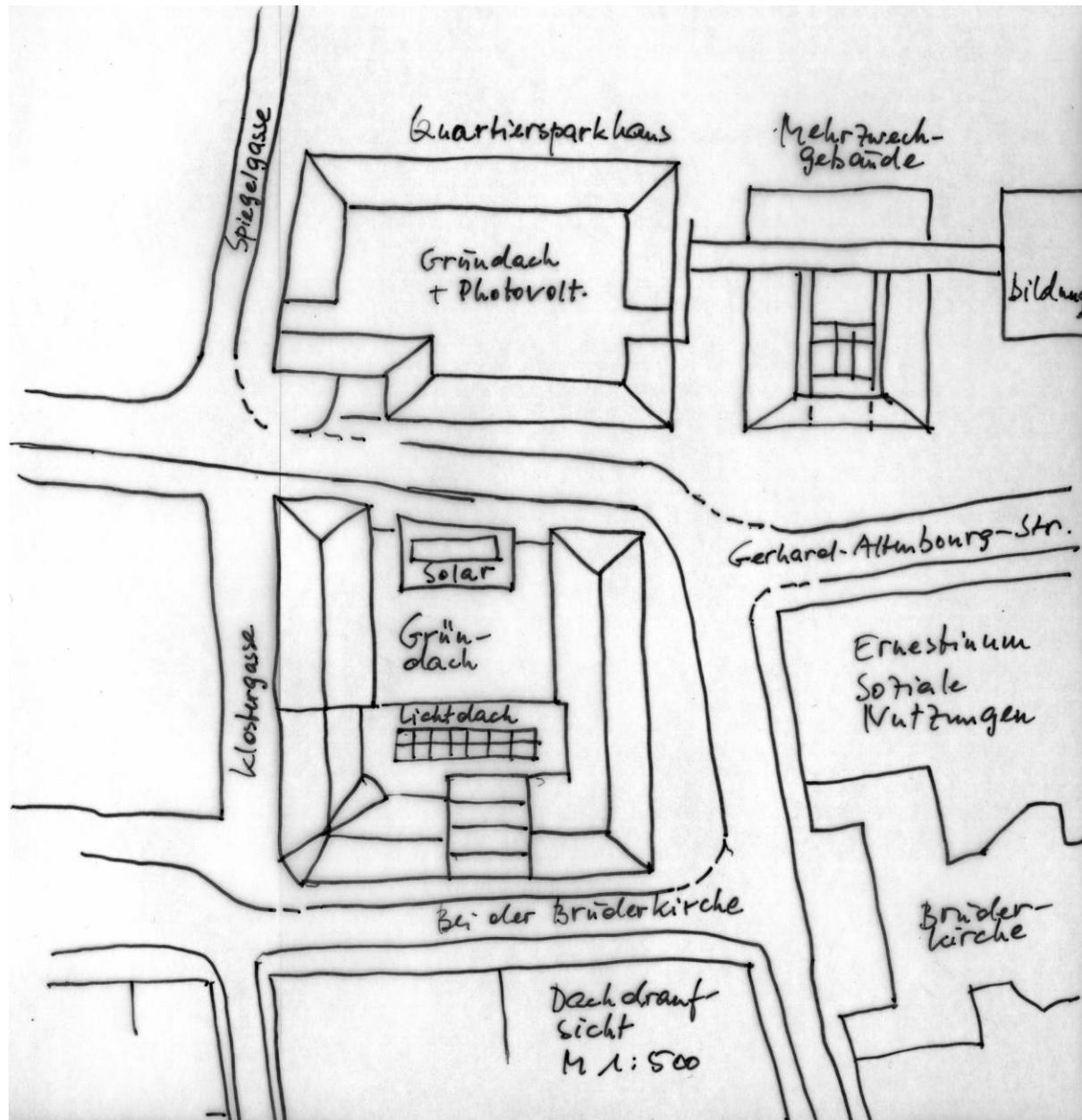


von Topfmarkt zur Klosteranlage









Peter Gzik  
Mittelstraße 42  
04600 Altenburg

Stadtverwaltung Altenburg  
Markt 1  
04600 Altenburg

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Areal am Markt“**

Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß §3 Abs. 2 Bau GB

### **Einwendungen zum im Bebauungsplan festgesetzten Abbruch der Gebäude Klostergasse 5 und Bei der Brüderkirche 9**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit 1990 durfte ich 15 Jahre die Stadtsanierung Altenburgs begleiten, als anspruchsvollste und schönste Aufgabe meines Berufslebens. In dieser Zeit wurden durch mich die förderfähigen Baumaßnahmen nach Vorlage im Bauausschuss bzw. Stadtrat mit dem Landesverwaltungsamt Thüringen im Rahmen der verschiedensten Förderprogramme bearbeitet. So konnte ich mir über Jahre einen sachkundigen Überblick zur Sanierungswürdigkeit von Bauwerken aneignen und aus dieser Kenntnis heraus eine Erhaltungs- und Sanierungswürdigkeit der Häuser Bei der Brüderkirche 9 und Klostergasse 5 beurteilen. Auch hat es sich im Rahmen meiner Tätigkeit immer als vorteilhaft erwiesen, wenn im Vorfeld einer anstehenden Entscheidung über Erhalt oder Abriß historischer Bausubstanz mit den Stadträten Objektbegehungen stattfinden und der erforderliche Maßnahmeumfang und die Kosten einer Sanierung begründet erörtert werden konnte. Meine nachfolgenden Einwendungen zum ausgelegten Bebauungsplan beschränken sich daher auf die geplanten Abrisse der beiden o.g. Häuser:

### **Zur Begründung des beabsichtigten Abbruchs im vorhabensbezogenen B-Plan**

In Pkt. 4: Städtebauliche Einordnung, heißt es: *„Alle noch existierenden Gebäude stehen leer und befinden sich im schlechten bis sehr schlechten Bauzustand.“*

**Diese Aussage ist falsch und trifft in keiner Weise auf die Gebäude Klostergasse 5 und Bei der Brüderkirche 9 zu. Richtig ist, dass beide Gebäude ohne Nutzung gekennzeichnet sind und einen mittleren Reparaturstau aufweisen.**

Aus den Hinweisen der Begründung geht je bereits hervor, dass der Bebauungsplan im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung, einer Erhaltungssatzung, einer Gestaltungssatzung, im Schutzbereich des Denkmalensembles Kernstadt Altenburg und im Bodendenkmalbereich liegt und dass es sich hierbei um einen in höchsten Maße sensiblen Standort handeln muß. In der gesamten Begründung zum Bebauungsplan wird aber dann sehr sparsam mit dem exponierten Standort entsprechenden, kulturell begründeten Zielstellungen und primären

Erhaltungsanforderungen umgegangen und man ist, weil die Gebäude bei der extrem überzogenen, einseitigen Sicht auf die reine "Wirtschaftlichkeit" sehr schnell bereit, den kulturellen Wert nicht zur Kenntnis zu nehmen.

So wird in Pkt. 2: Ziel und Zweck des B-Planes, der Abbruch der städtebaulich, stadtgestalterisch und denkmalpflegerisch schützenswerten Gebäude wie folgt begründet: „Der Stadtkern von Altenburg erhält mit der Neubebauung des Areals am Markt eine wesentliche Aufwertung. Mit der geplanten Bebauung soll.....somit die **vorhandene Brachfläche** sinnvoll genutzt werden.“ und in Pkt. 10: Denkmalschutz, die wirkliche Absicht klargestellt: „Die vorgesehene Bebauung mit den konzipierten Nutzungen ist bei Erhalt der Gebäude Klostergasse 1, 3 und 5 nicht einordenbar.“

**Das bedeutet doch, dass man erst gar nicht versucht hat, das Vorhaben auch unter Erhalt und Einbeziehung des im Stadtbild markanten, baugestalterisch wertvollen Gebäudes Klostergasse 5 zu realisieren, weil man die "konzipierten Nutzungen" als primären Belang ansieht und nicht die Belange des Denkmalschutzes und Ortsbildes.**

Auf der Seite 14 heißt es unter demselben Punkt: „Die Erhaltung von Nummer 9 (gemeint ist Bei der Brüderkirche 9) ist wirtschaftlich nicht zumutbar. Der Vorhabenträger hat eine entsprechende Nachweisführung erbracht.“

**Diese Aussage muss angezweifelt werden!**

Und dann wird es ganz schlimm: „Die Erhaltung der Fassade erfolgt vor allem aus stadtgestalterischen Gründen.“

**Dabei ist, was im Text wohlweislich verschwiegen wird, den Grundrissdarstellungen leicht zu entnehmen: das Barockhaus muss für die Unterbringung von Pkw- Stellplätzen weichen und die aus "stadtgestalterischen Gründen" erhaltene Fassade (wirklich ?) dient keiner anderen Funktion als einer Kulisse.**

**Diese Argumentationen als Begründung für den Bebauungsplan und den Abbruch der historischen Bauten im **Filetstück der Altstadt** von Altenburg widersprechen sich schon in sich selbst (!), wie oben ausgeführt.**

### **Argumentation für den Erhalt der Wohn- und Geschäftshäuser Klostergasse 5 und Bei der Brüderkirche 9:**

Beide Gebäude, im Denkmalensemble Altstadt liegend, in exponierter Lage zum Hauptmarkt, das Haus Bei der Brüderkirche 9 selbst als hochwertiges Kulturdenkmal ausgewiesen, befinden sich in einem sanierungswürdigen Zustand.

Das Gebäude Klostergasse 5 wurde 1984 vom ehemaligen VEB-Kreisbaubetrieb umfassend instand gesetzt und weist einen intakten Bauzustand auf.

Beide Gebäude wurden 2005 im Rahmen studentischer Arbeiten der Bauhaus-Universität Weimar neben ihrer kulturhistorischen Bedeutung auch im baulichen Zustand untersucht, der als "Gut" bis "Befriedigend" bewertet wurde. Leider wurde den Stadträten bis heute keine Objektbegehung der Klostergasse 5 angeboten, um sich selbst ein Bild über den relativ guten baulichen Zustand und die Sanierungsfähigkeit machen zu können !

Im Ergebnis einer Objektbesichtigung des denkmalgeschützten barocken Wohnhauses Bei der Brüderkirche 9 und der vorliegenden Bestandsaufnahme habe ich eine überschlägige Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt, die auf Erfahrungswerten aus der Stadtsanierung Altenburgs mit vergleichbaren Objekten beruht.

Obwohl augenscheinlich keine gravierenden statisch-konstruktiven Schäden bzw. Holzverfall erkennbar sind, ist ein relativ hoher finanzieller Aufwand von 1.600 € / qm Nutzfläche angesetzt, der einschliesslich Planung, Baukosten in Höhe von ca. **598.000 €** verursachen würde.

Die Mieten für Wohnflächen (5,50 €/qm) und Gewerbeflächen (8,00 €/qm) sowie Kreditzinsen in Höhe von 4,2% sind moderat. Bei einer Kreditaufnahme von ca. 370.500 € seitens der SWG und einem Eigenkapital von ca. 90.000€ wäre, der städtebaulichen Bedeutung des Kulturdenkmals gerecht werdend, eine Förderung aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Höhe von 138.000 € vertretbar. Bei dieser Fördersumme müsste die Stadt Altenburg einen Eigenanteil von 20 %, das sind ca. 27.600 € leisten. Eine Nachbesserung der Fördermöglichkeiten ist erfahrungsgemäß bei der vorliegenden hohen Wertigkeit des Kulturdenkmals Bei der Brüderkirche 9, **wenn man will**, möglich.

Anlage1: Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 30.11.09

Ein Neubau an gleicher Stelle, mit gleicher Kubatur und Mietfläche, würde ca. 545.510 € kosten, zzgl. Kosten der Archäologie.

Baukörper ohne Keller:	1860 m <sup>3</sup> x 240 €/m <sup>3</sup>	= 446.400 €
Planung, 15%		= 66.960 €
Abbruch	1860 m <sup>3</sup> über OK EGF (12,5 €/m <sup>3</sup> )	= 23.250 €
Keller:	360 m x 25 €/m <sup>3</sup>	= 9.000 €
Beräumung, Herrichten Grundstück		= ?
Archäologie (1/3 der Aufwendungen als Anteil des Investors)		= ???

Bei einem Neubau und gleicher Kreditaufnahme läge der Eigenanteil der SWG bei ca. 175.110 € zzgl. anteiliger Kosten für archäologische Untersuchungen wesentlich höher. In den Vergleichsrechnungen wurden sonstige Nebenkosten nicht berücksichtigt. Das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung verlangt als folgerichtige weitere Schritte Untersuchungen des Baukörpers nach statisch-konstruktiven und holzschutztechnischen Belangen, um bei dann größerer Kostensicherheit eine Sanierungsplanung beauftragen zu können.

**Die in der Öffentlichkeit genannten Baukosten von ca. 1 Mio. € als Nachweisführung der Unzumutbarkeit einer Sanierung des Kulturdenkmals Bei der Brüderkirche 9 auf der Grundlage einer nicht einsehbaren Wirtschaftlichkeitsberechnung des Planers muß angezweifelt werden!**

So sollte schon im Sinne der Ziele der Stadtsanierung ein vom Land gefördertes Gutachten an einen unabhängigen Planer in Auftrag gegeben werden. Darüber hinaus belegen die in der Anlage aufgeführten Entwürfe, dass es möglich ist, moderne Wohnungen mit gehobenem Standard in das historische Wohnhaus Bei der Brüderkirche 9 zu integrieren und eine Vereinbarkeit von schützenswertem Denkmalwert und neuen Nutzungen zu erreichen.

Für das aus dem frühen 19. Jahrhundert stammende Wohn- und Geschäftshaus in der Klostersgasse 5, das als prägnantes Eckgebäude den Hauptmarkt begrenzt, und das ohne Zweifel sanierungswürdig und sanierungsfähig ist, sollte ebenfalls ein Sanierungskonzept erstellt werden. Hier sind nach meiner Einschätzung Sanierungskosten **unter 1.200 €/m<sup>2</sup>** anzusetzen.

In Erwartung, dass meine Anregungen Berücksichtigung finden, verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

Peter Gzik

Anlagen: 1 - Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 30.11.09  
2 – Zwei Entwurfsskizzen zur Neunutzung Bei der Brüderkirche 9

Anlage 1  
 Öffentliche Auslegung "Areal am Markt"  
 Einwendungen zum festgesetzten Abbruch

**Wirtschaftlichkeitsberechnung**

Maßnahme:	Historische Altstadt		
Zuwendungsempfänger:	Altenburg		
Vorhaben:	Bei der Brüderkirche 9	mit Ausbau Mansarde (ohne Freiflächen)	
Kostenart:	Baumaßnahme		

Annahme. Sanierung 1600,00€/qm  
 Planung 15%

<b>Gesamtkosten des Vorhabens lt. Antrag</b>
<b>zuwendungsfähige Kosten</b>

	598.000,00 € brutto
	598.000,00 € brutto

**1. Jahreserträge**

Bezeichnung	Eigennutzung	Gewerbefläche (qm)	Wohnfläche (qm)	Miete (Euro/qm)	Jahresertrag (Euro)
Wohnungen OG	Nein		250,00	5,50	16.500,00
Gewerbe EG	Nein	75,00		8,00	7.200,00
		<b>Σ 75,00</b>	<b>Σ 250,00</b>		<b>Σ 23.700,00</b>
<b>Stellplätze</b>	Fremdnutzung	Anzahl: <b>0,00</b>	Anzahl: <b>0,00</b>	0,00	<b>Σ 0,00</b>
	Eigennutzung	Anzahl: <b>0,00</b>	Anzahl: <b>0,00</b>		<b>Σ 0,00</b>
<b>Jahresertrag</b>					<b>Σ 23.700,00</b>
<b>davon nicht aus Eigennutzung</b>					<b>Σ 23.700,00</b>

**2. Aufwendungen**

Verwaltungssätze	Datum: 30.11.2009	gültiger Satz nach 2. BV		Anzahl/ Einheiten	Euro
		240,3700000	Euro	4	961,48
Instandhaltungskosten Wohnung		10,0000000	Euro	250,00	2.500,00
Instandhaltungskosten Gewerbe		6,6666666	Euro	75,00	500,00
Mietausfallwagnis		2,00%		23.700,00	474,00
Tilgung ISSP		2,00%		0,00	0,00
<b>Finanzierungskosten für Fremdkapital</b>					<b>Σ 19.264,52</b>

### 3. Ermittlung des einzusetzenden Fremdkapitals

Kredit (Bezeichnung)	Zinssatz (%)	Tilgung (%)	Fremdkapital (Euro)
Immobilienkredit	4,20	1,00	370.471,54
			$\Sigma$ 370.471,54

### 4. Eigenanteil

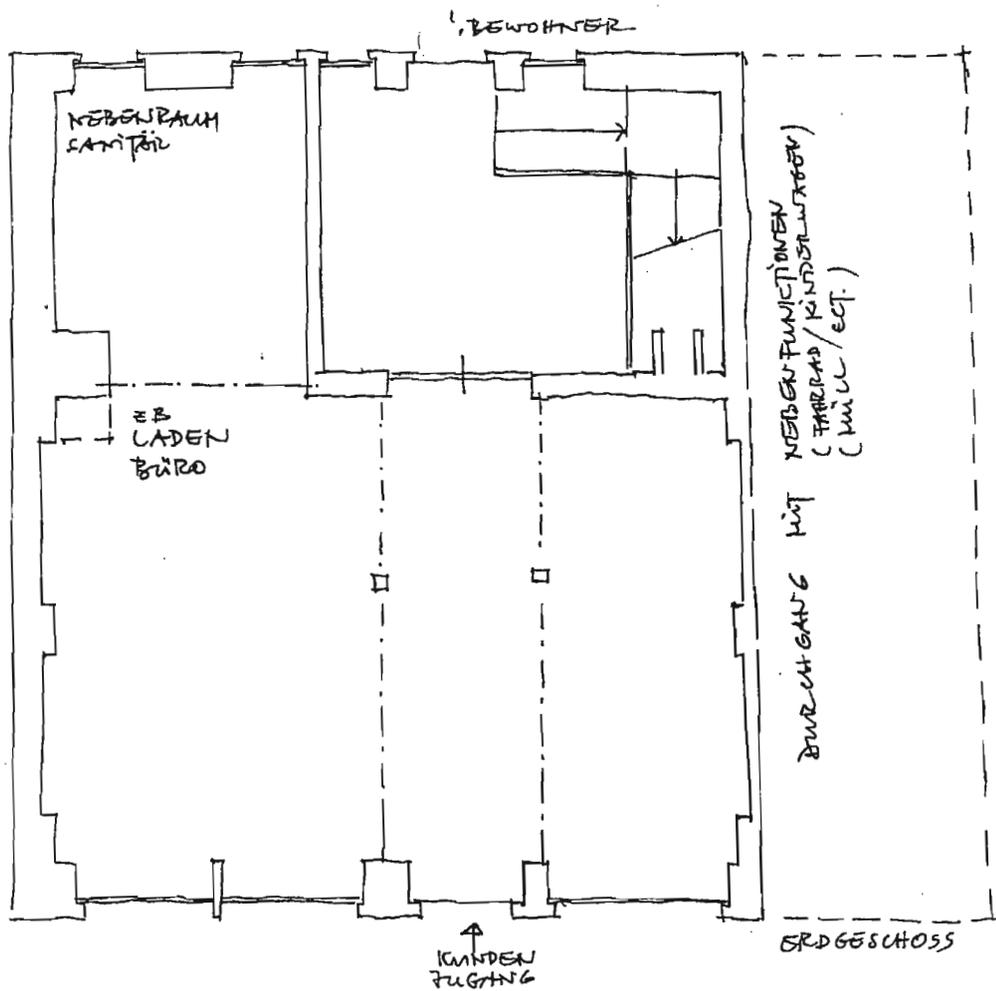
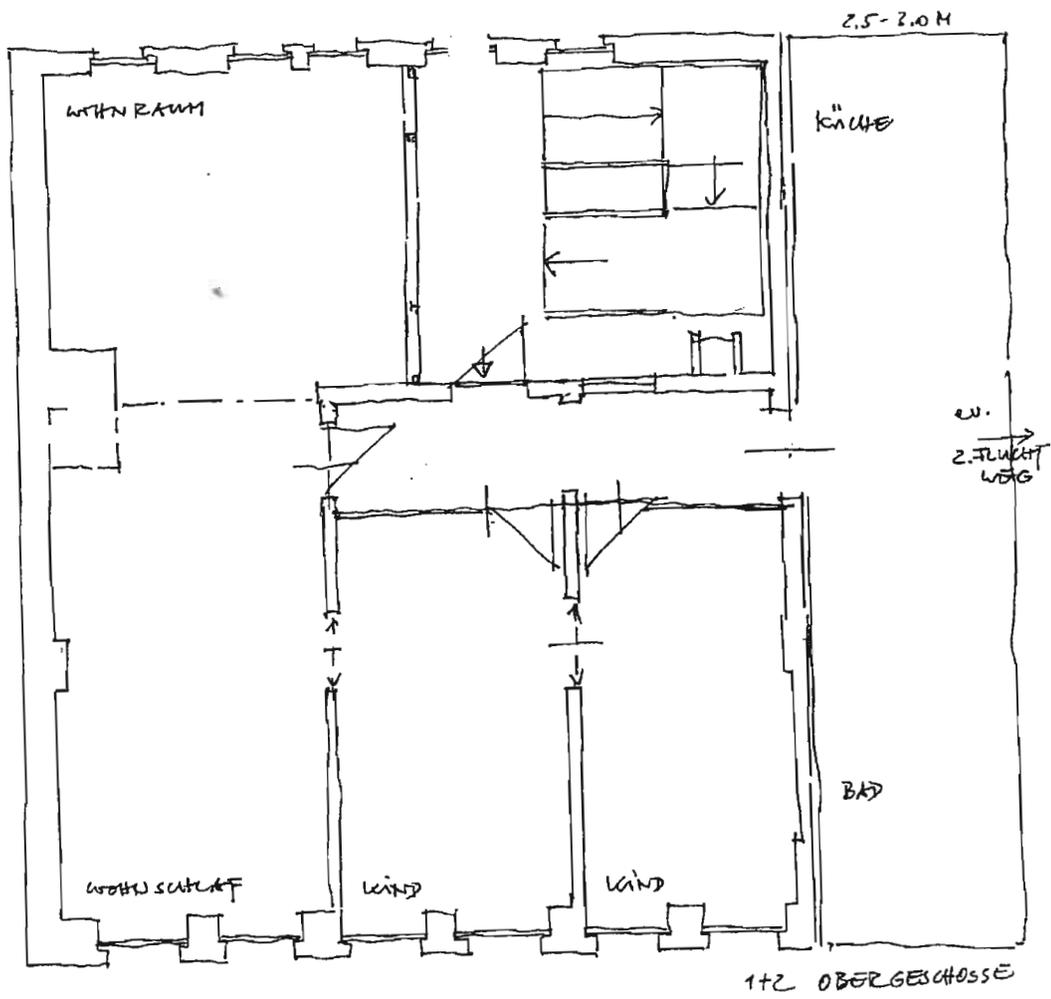
	Betrag (Euro)
Eigenkapital	89.700,00
Sach- u. Arbeitsleitungen	0,00
	$\Sigma$ 89.700,00

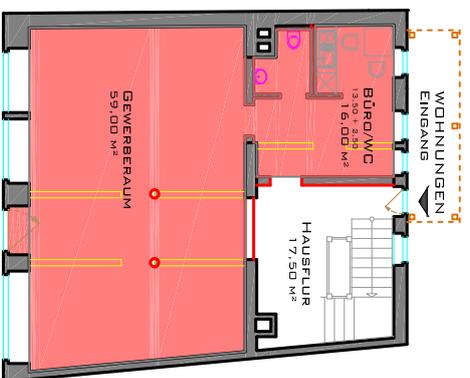
### 5. Berechnung des Kostenerstattungsbetrages

	(Euro)	(%)
<b>zuwendungsfähige Kosten</b>	598.000,00	100,00
<b>Vorsteuerabzug</b>	0,00	0,00
<b>Eigenanteil</b>	89.700,00	15,00
<b>Fremdkapital</b>	370.471,54	61,95
<b>Zuschüsse weiterer Zuwendungsgeber</b>		0,00
-		
-		
-		
<b>Kostenerstattungsbetrag</b>	137.828,46	23,05
<b>Pauschalierung</b>	0,00	0,00
<b>Förderbetrag</b>	<b>137.800,00</b>	<b>23,04</b>

ALTENBURG, 30.11.2009

#####





**ERDGESCHOSS**

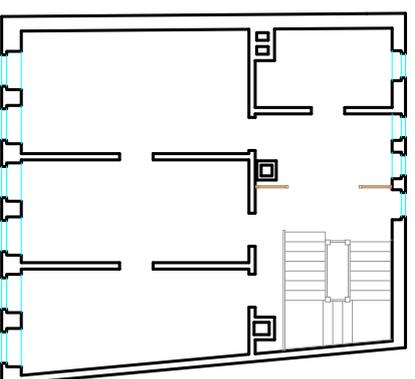
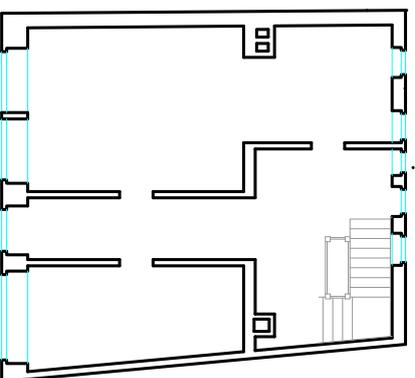
**1. OBERGESCHOSS**

**2. OBERGESCHOSS**

**IDEENVORLAGE SANIERUNG BAROCKGEBÄUDE  
BEI DER BRÜDERKIRCHE 9 IN ALTENBURG / THÜRINGEN**

WOHNUNGSVARIANTE 1  
3 RÄUME MIT 78,50 M<sup>2</sup> WF

WOHNUNGSVARIANTE 2  
3 RÄUME MIT 79,00 M<sup>2</sup> WF



**BESTAND ERD-/OBERGESCHOSS**

  
DEUTSCHE STIFTUNG  
DENKMALSCHUTZ

Schirmherr: Bundespräsident Horst Köhler

Geschäftsstelle

Koblenzer Straße 75  
53177 Bonn  
Postfach 2004 26  
53134 Bonn  
Telefon 02 28/957 38-0  
Telefax 02 28/957 38-23  
www.denkmalschutz.de

An die Stadtverwaltung  
A l t e n b u r g Bauamt  
04600 A l t e n b u r g

Ortskuratorium Altenburg/Altenburger Land  
Maria Kühl  
Magdalenenstift/Stiftsgraben 20  
D-04600 Altenburg  
Tel.: 0 34 47 - 89 59 10  
Fax: 0 34 47 - 57 93 21  
halloaltenburger@googlemail.de

**E i n s p r u c h**  
Bebauungsplan Markt-Areal

Datum 6. August 2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir als Ortskuratorium A t e n b u r g / A l t e n b u r g e r L a n d der Deutschen Stiftung Denkmalschutz erheben hiermit **E i n s p r u c h** gegen den geplanten

A b r i s s des Bürgerhauses Klostergasse 5

**Begründung:** dieses 1840 erbaute Bürgerhaus ist in den 60-Jahren renoviert worden und ist noch heute mit seiner Außenfassade in einem relativ guten Zustand. Weist keinerlei gravierende baulichen Mängel auf, um abgerissen zu werden.

Gehört als besonderes Eckgrundstück zum erhaltenswerten Ensembles unseres Marktbildes.

A b r i s s des 1753 erbauten Barockhauses Bei der Bräuerkirche 9

**Begründung:** dieses Barockhaus ist mit seiner Außenfassade, der noch besterhaltenen Holzdachkonstruktion, sowie der noch guten Schieferbedachung, und vor allem mit dem einmalig erhaltenen typisch Altenburger Treppenhaus als **denkmalgeschütztes Einzeldenkmal** von der Oberen Denkmalbehörde ausgewiesen.

Es ist ein letztes noch erhaltenes Barockhaus unserer Stadt in dieser einmaligen Qualität.

Es gehört zu unserem **K u l t u r g u t w a s** unsere Generation er-erbt hat! Wir als Ortskuratoren sehen darin eine gesellschaftliche Verpflichtung diese Kulturgüter zu hegen und zu pflegen, um sie für kommende Generationen zu bewahren.

Wir bitten um schriftliche Bestätigung dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

*Maria Kühl*

**Kuratorium**

Prof. Dr. Dr. h.c.  
Bernhard Servatius (Vorsitzender)  
Staatsministerin Dr. Eva-Maria Stange  
(Stellv. Vorsitzende)  
Dr. Monika Bachtler  
Prof. Dr. Arnulf Baring  
Dr. h.c. Ludwig Georg Braun  
Eckhard Eickel

Dr. Hartmut Gundelach  
Dr. Tessen v. Heydebreck  
Dr. Juliane Kirschbaum  
Andreas de Melzère  
Lutz Marmor  
Prof. Dr. Dr. med.  
Hans-Robert Metelmann  
Dr. Ewald Ockem

Prof. Dr. Michael Petzet  
Prof. Markus Schächter  
Dr. Manfred Schaudwet  
Prof. Dr.-Ing. habil. Dagmar Schipanski  
Prof. Dr. h.c. Dieter Stolle  
Johannes Fürst zu Waldburg-Wolfegg  
Prof. Dr. Gerd Weiß  
Ministerin Ulrike Wittke

**Vorstand**

Prof. Dr. Dr.-Ing. E.h. Gottfried Kiesow  
(Vorsitzender)  
Prof. Dr. Klaus Trouet  
(Stellv. Vorsitzender)  
Gerhard Eichhorn  
Prof. Dr. Jörg Haspel  
Prof. Dr. Michael Krautzberger  
Dr. Volkhard Laitenberger

**Spendenkonto**

Commerzbank AG, Bonn · Kto.-Nr. 305555500  
BLZ 38040007 · BIC: COBADEFF330  
IBAN: DE16 3804 0007 0305 5555 00  
Dresdner Bank AG, Köln · Kto.-Nr. 55555 00  
BLZ 37080040 · BIC: DRESDEFF331  
IBAN: DE93 3708 0040 0005 5555 00  
SEB AG, Bonn  
Kto.-Nr. 1027758200 BI 2.38010111

Jutta Penndorf  
Grüntaler Weg 11 B  
04600 Altenburg

Ingo Schulze  
Liselotte-Herrmann-Straße 33  
10407 Berlin

Stadtverwaltung Altenburg  
Bauamt  
Neugasse 7  
04600 Altenburg

Stellungnahme zu einigen Aspekten in der Begründung des Entwurfs  
„Vorhabenbezogener B-Plan Areal am Markt“

### **Beschlussvorlage**

Verwundert hat uns der Satz, dass die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in den Beschlussvorschlag eingegangen seien. Unseres Wissens nach hat das Landesamt für Denkmalpflege stets dem Abbruch der Häuser bei der Brüderkirche 9 und Klostergasse 5 widersprochen und das auch mehrmals ausführlich begründet. Dieses durch die Bescheide vermittelte Fachwissen fehlt in der Beschlussvorlage. Die aktuellen Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege und des Landesverwaltungsamtes finden keine Erwähnung.

Ferner sollten in der Beschlussvorlage für die Bebauung eines ganzen Quartiers innerhalb der Altenburger Altstadt doch wenigstens die ersten Ergebnisse der wenn auch erst im März beauftragten Rahmenplanung für die Quartiere 8 und 15 angeführt werden.

### **Zu 1: Angaben zur Gemeinde**

Warum wird der Ort der Bebauung nicht als das charakterisiert, was er ist: Bestandteil eines der bedeutenden nahezu geschlossen erhaltenen historischen Stadtkerne in Deutschland und eines seltenen Kulturdenkmals, das die historische Entwicklung der Stadt vom Mittelalter bis in die Gegenwart mit allen ihren Höhepunkten und Besonderheiten anschaulich widerspiegelt. Ein Bekenntnis zur Stadt fehlt völlig.

### **Zu 2: Ziel und Zweck des B-Planes**

Nach dem zitierten § 34 des BauGB darf das Projekt keinesfalls verwirklicht werden, denn das Ortsbild wird beeinträchtigt. Und zwar wesentlich: An die Stelle eines stadtbildprägenden spätklassizistischen Bauwerkes im Ensembleschutz der Altstadt würde ein Neubau von aufdringlicher Banalität rücken, an die Stelle eines wertvollen barocken Bürgerhauses eine mit dessen Fassade (falls sie denn wirklich erhalten werden kann) verkleidete Garage. Das Erdgeschoss des „als Ganzes konzipierten multifunktionalen Neubaus“ wäre für die Gäste der Stadt und für die Altenburger weitgehend geschlossen. Die Entwurfszeichnungen suggerieren Offenheit, aber nur wenige als Fenster und Türen erscheinende Öffnungen erfüllen tatsächlich diese Funktionen, die Garageneinfahrten und Lüftungsschächte sind zur Verbesserung der Situation wenig geeignet.

Befremdlich wirkt, dass bereits vor dem Beschluss des B-Planes ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Altenburg (in deren Eigentum sich die Grundstücke noch befinden) und dem Vorhabenträger SWG als Satzung abgeschlossen werden soll.

Keinesfalls würde der Stadtkern von Altenburg durch diese Neubebauung eine Aufwertung erhalten – stünde er auf der UNESCO-Liste, würde er danach vermutlich gestrichen werden und zwar wegen achtungslosen Umgangs mit der vorhandenen Stadtanlage und ihrer wertvollen Bausubstanz. Ähnlich wie bei der Dresdner Elbbrücke.

Die geplante Bebauung würde nicht auf einer Brache erfolgen, sondern auf einem Gelände, das noch zu 60% bebaut ist – darunter mit einem Einzeldenkmal und einem ensemblesgeschütztes Gebäude, beide von hoher stadtbildprägender Bedeutung.

### **Zu 3: Tangierende Planungen**

Der B-Plan wurde ohne einen Rahmenplan, der das Quartier in den Kontext seines Umfeldes stellt, sowie ohne Verkehrskonzept und Einbindung in das Parkleitsystem erarbeitet. Der Öffentlichkeit ist ferner keine Untersuchung bekannt, wie der innerstädtischen Einzelhandel gefördert werden kann und durch welche Aktivitäten die leerstehenden Wohnungen und Häuser im Umfeld des Marktareals vermietet werden können.

### **Zu 4. Städtebauliche Einordnung**

Es entspricht nicht der Wahrheit, dass sich die Häuser Klostergasse 5 und Bei der Brüderkirche 9 in einem schlechten bis sehr schlechtem Bauzustand befinden. Das Gebäude Klostergasse 5 wurde 1984 instand gesetzt, die Begehungen durch Bauexperten in letzter Zeit haben ebenso den Zustand des Gebäudes Bei der Brüderkirche 9 als völlig intakt bewiesen. Beide Häuser sind ohne weiteres zu sanieren. Nach Vorliegen des Rahmenplanes sollte ihre Nutzung noch einmal bedacht und öffentlich diskutiert werden.

### **Zu 5. Städtebaulicher Entwurf**

Für die Innenstadt von Altenburg ist es typisch, dass die Häuser auf der Rückseite Gärten und Höfe haben. Diese Tradition aufzunehmen, wäre verdienstvoll. Die Stadt hat in Kooperation mit der SWG im Hof zwischen Moritzstraße und Spiegelgasse ein gutes Beispiel vorgegeben – in der Verbindung von alter und neuer (auch wenn deren gestalterische Qualität teilweise zu wünschen übrig läßt) Bebauung und Grün. Man braucht als Abschluß des Hauptmarktes keine völlig geschlossene Wohn- und Geschäftsburg – Durchlässigkeit, eine Grünanlage zu ebener Erde innen und kleine Platzgestaltungen außen wären viel angebrachter, um dieses Areal zu einem lebendigen Quartier werden zu lassen.

Parkplätze und Lebensmittelmarkt lassen sich bequem und billiger auf die tatsächliche Brache gegenüber verschieben. Eine Kooperation zwischen Stadt, SWG und Stadtwerken in Verbindung mit einem Ideenwettbewerb könnte zu sehr guten Ergebnissen führen, dem Rang der Innenstadt adäquat.

Die Zusammenführung von Einzelhandel, Parken und Wohnen überfrachtet das relativ kleine Quartier. Wünschenswert ist die Auslagerung zumindest der Parkflächen, besser auch des Lebensmittelmarktes, in das südlich gegenüberliegende Quartier.

Die angeführten Satzungen werden in dem Entwurf zu Spendern von Formalien degradiert und leider nicht als Richtlinien für funktions- und formbewußtes intelligentes Planen und Bauen in einem historischen Stadtkern verstanden.

### **Zu 6. Verkehrsanbindung**

Hier wird besonders deutlich, dass es keine übergreifende Planung gibt. Ohne einen Rahmenplan und die Einbindung in das Verkehrskonzept und das Parkleitsystem der Stadt wird die Verkehrsanbindung des Areals am Markt nicht funktionieren bzw. werden sich gravierende Probleme auch für die umliegenden Quartiere ergeben.

### **Zu 7. Grün- und Freiraum**

Der Text verschweigt an dieser Stelle, wie klein der Innenhof für 35 Wohnungen, also für rund 100 Personen aller Generationen, sein wird – 20 x 20 m einschließlich der Terrassen, der Wege, die die Treppenhäuser miteinander verbinden sollen und eines zentralen Platzes zur Kommunikation und zum Verweilen. Es ist kein Kinderspielplatz ausgewiesen.

### **Zu 8. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB**

Auch der Lebensmittelmarkt im Areal am Markt könnte ausreichend und großzügiger ausgelegte Parkflächen erhalten, wenn man sich in Kooperation mit den Stadtwerken für die Errichtung eines Quartiersparkhauses auf der südlichen Brache entschließen würde – für die Kunden, die Mieter und andere Anlieger.

Das Gelände war in der Vergangenheit höchstens zu 80% bebaut. Es geht hier nicht wie in New York um jeden Quadratzentimeter, die 100prozentige Bebauung samt Baum im Trog ist unnötig. Die Stadt erlebt gegenwärtig einen Einwohnerschwund, gebraucht wird eine Steigerung der Aufenthaltsqualität und zwar einer anderen als in Großstädten – kleine Plätze mit Bäumen, wo sie hingehören (auf den Platz bei der Brüderkirche beispielsweise) und Innenhöfe mit Grün zu ebener Erde machen den Reiz vieler Altstädte aus. Auch für diese wichtigen Entscheidungen bedarf es eines Rahmenplanes und eines Ideenwettbewerbes.

Die Geschosshöhen waren in der Regel niedriger als angegeben, insbesondere am Platz bei der Brüderkirche.

### **9. Bauordentliche Festsetzungen**

Aus stadtgestalterischen Gründen müssen die wertvollen denkmalgeschützten Häuser erhalten werden, nicht eine ihrer Fassaden als Kulisse.

### **Zu 10. Denkmalschutz**

Das Gebäude bei der Brüderkirche 9 steht keineswegs wegen seiner wunderbarerweise erhaltenen Putzgliederung unter Denkmalschutz, sondern ist vom Keller über das einzigartige Treppenhaus bis zum Dachboden ein Einzeldenkmal und zwar von hoher baugeschichtlicher, künstlerischer und stadtbildprägender Bedeutung. Insbesondere letzteres trifft auch auf das Haus Klostersgasse 5 zu. Die angeführte Begründung für den Abbruch beider Häuser ist leicht zu entkräften durch die Auslagerung der Parkplätze über die Straße, es sind ohnehin zu wenige und zudem sehr beengt angeordnet. Selbst wenn der Einzelhandel in dem Areal bliebe, könnte man durch Drehung der Lebensmittelmarktfläche um 90° die Baudenkmale erhalten.

Die Angaben zur Wirtschaftlichkeit sind grotesk: Der Vorhabenträger erbringt den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit, damit ist die Erhaltung für ihn nicht tragbar und also besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Abbruchgenehmigung. Es existieren der Stadtverwaltung bekannte Gegengutachten, die andere Zahlen zeigen.

Nie wurde über ein Nutzungskonzept mit dem Erhalt der denkmalgeschützten Häuser diskutiert, das möglicherweise viel attraktiver und sogar wirtschaftlicher wäre. Noch ist Zeit, das zu tun.

Keine Rolle spielen bei den Berechnungen Fördermittel durch entsprechende Programme von Bund und Ländern – warum nicht? Sollte nicht alles versucht werden, die beiden Quartiere so zu sanieren und zu bebauen, dass es nicht nur ausreichend Fördermittel für ein Vorzeigeprojekt gibt, sondern vielleicht doch einen Architekturpreis?

Hier wird die Erfordernis eines Ideenwettbewerbes oder wenigstens eines Workshops überdeutlich. Noch immer wären sie möglich: Bezüglich der Nutzung (was wird gebraucht, was kann für die Belebung der Innenstadt geleistet werden) sowie bezüglich eines städtebaulichen Konzeptes (einschließlich eines Verkehrs- und Parkkonzeptes). In der Anlage wird das noch einmal deutlich gemacht.

Die beiden letzten Sätze stehen für sich: „Die Erhaltung der Fassade erfolgt vor allem aus stadtgestalterischen Gründen. Sie ist denkmalpflegerisch nicht erforderlich, wenn das Haus Nr. 9 abgerissen wird. Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zur Erhaltungssatzung, da die städtebauliche Gestalt durch die Neubebauung erhalten wird.“

Sie wären komisch, wenn sich darin nicht ein unverständliches pragmatisches Kalkül widerspiegeln würde, das ignoriert, welche Chance die Sanierung und Bebauung des Areals für Altenburg bedeuten könnte – wenn die Stadt ihrem schwierigen Erbe vertrauen und es gemeinsam mit erfahrenen Stadtplanern und Architekten und der Unterstützung von Bund und Freistaat in Szene setzen würde. Zwei Ereignisse könnten dieses Unterfangen stützen:

Ab 2013, mit der S-Bahn-Verbindung, wird Altenburg näher an Leipzig heranrücken. Und 2014 werden die Reformationsfeierlichkeiten auf Altenburg fokussiert – auch dieses Ereignis könnte die Attraktivität der Altstadt in der Wahrnehmung von innen und von außen steigern. Bis dahin sollten alle Anstrengungen für eine kluge und umsichtige Entwicklung des Marktareals und seines Umfeldes unternommen werden.

Ein letztes Wort. An mehreren Stellen fällt der Name Gerhard Altenbourg. Die Stadt hat eine Straße, die das Areal am Markt tangiert, nach diesem großen Künstler benannt. Sein Werk zeichnet Phantasie und die Achtung vor der Kultur der Vergangenheit aus. Vielleicht war das Wissen um die Geschichte und die Besonderheit der Stadt ein Grund, warum er sie nicht verließ, auch als es ihm möglich gewesen wäre. Die Kraft, das uns vorliegende dem Rang der Stadt unangemessene Bebauungsvorhaben abzuwehren, erwächst auch aus der Verantwortung diesem Künstler gegenüber.

Jutta Penndorf

Ingo Schulze

Altenburg/Berlin 9. August 2010

## Anlage:

Ergänzende Kommentare zu der vom Stadtforum als eine der möglichen Alternativen vorgeschlagenen Bebauung, die den Konsum in das Areal integriert, aber die für diesen bedeutsamen Ort viel zu kostbaren Flächen für Parkplätze ausgliedert:

- Das Areal muss im Gesamtzusammenhang mit der anzustrebenden Wiedernutzung von Ernestinum und Josephinum betrachtet werden.
- Der Parkplatz vor der Brüderkirche muss ein städtischer Platz ohne Autos werden, mit entsprechender Aufenthaltsqualität.
- Der gesamte Bereich muss verkehrsberuhigte Zone werden.
- Ein Quartiersparkhaus dient allen umliegenden Nutzungen, auch für zukünftige Entwicklungen.
- Die Anordnung des Konsummarktes in der Klostergasse / Ecke Topfmarkt führt zur Wiederbelegung dieses Bereichs.
- Die Fläche des Konsummarktes könnte bei der vorgeschlagenen Lösung auch noch etwas vergrößert werden falls dies gefordert wird.
- Im EG des gegenüberliegenden Parkhauses kann eine Station für Einkaufswagen angeordnet werden, diese Lösung wird bei vielen Märkten mit größeren Parkplätzen oder Parkhäusern praktiziert.
- Ein nach Süden offener Wohnhof in den Obergeschossen ist akzeptabel, um gute Licht- und Besonnungsverhältnisse zu erreichen.
- Im Zwischenraum des 1.OG. kann in einem pavillonartigen Gebäudeteil die Technik für den Konsummarkt angeordnet werden (Heizung, Lüftung etc.)
- Im Wohnhof ist ein Außenpavillon für die Nutzung durch die Bewohner angegliedert.

Die Vielzahl der guten, sich gegenseitig ergänzenden wie auch konträren Anregungen macht deutlich, wie konstruktiv ein Ideenwettbewerb oder wenigstens ein dreitägiger Workshop mit eingeladenen Stadtplanern und Architekten sein könnten, um ein Konzept zu erarbeiten, dass die denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäude erhalten und die Belange der umliegenden Quartiere und der gesamten Innenstadt berücksichtigen würde. Voraussetzung und Mittelpunkt des Treffens müsste der Rahmenplan sein, der gegenwärtig erarbeitet wird.

Stadtverwaltung Altenburg  
Bauamt  
Neugasse 7  
04600 Altenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ingo Schulze und ich übergeben Ihnen heute unsere Stellungnahme zur Beschlussvorlage über den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Areal am Markt“.

Wir haben die Unterlagen sehr gründlich gelesen und bitten, das gegenwärtige Verfahren zu stoppen und die Rahmenplanung abzuwarten. Noch ist es nicht zu spät, durch einen Ideenwettbewerb oder einen Workshop (beides muss nicht viel kosten und angesichts der Brisanz der Situation könnte man dafür mit Sicherheit Fördermittel bekommen) eine Lösung zu finden, die dem Rang des historischen Stadtkerns entspräche und die Innenstadt attraktiver gestalten würde.

Sie sollten wissen, daß Sie dabei auf das Stadtforum Altenburg und seine Unterstützer zählen können.

Mit den besten Grüßen

Stadtbaudirektor a.D. , Altenburg  
Dr.-Ing. Bernd Drischmann  
An der Försterei 1 a  
04603 Nobitz

Stadtverwaltung Altenburg  
Markt 1  
04600 Altenburg

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Areal am Markt"**  
**Billigungs- und Auslegungsbeschuß,**  
**Bürgerbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
im Rahmen o.g. Bürgerbeteiligung erhalten Sie von mir folgende Stellungnahme:

1. Die Planung ist in ihrer Gesamtheit nicht akzeptabel, weil die stadtplanerischen und stadtgestalterischen Vorgaben eines Quartierskonzeptes fehlen.  
Der betreffende Stadtratsbeschuß Nr. 92/09 wurde absichtlich mißachtet. Insofern ist es nur schwer oder gar nicht möglich, die dem Billigungs- und Auslegungsbeschuß zugrunde liegende Planung zu beurteilen.
2. Ich spreche mich dafür aus, daß die stadtgestalterisch wichtigen Teile des Hauses Klostergasse 5 erhalten bleiben und daß das Baueinzeldenkmal Bei der Brüderkirche 9 nicht abgerissen, sondern saniert und einer geeigneten Nutzung zugeführt wird.  
Die Begründungen für den vorgesehenen Abriß sind nicht stichhaltig, weil der Erhalt entgegen anders lautenden Aussagen auch wirtschaftlich gut vertretbar ist. Entsprechende alternative Planungsansätze liegen vor, Wirtschaftlichkeitsberechnungen ebenfalls. Der Bauherr und die Stadtverwaltung haben es allerdings bisher abgelehnt, dieses zur Kenntnis zu nehmen.  
Der Einsatz von Städtebaufördermitteln zur Abdeckung von Unrentierlichkeiten ist prinzipiell immer möglich. Voraussetzung sind natürlich die Vorlage einer guten Planung sowie die Einhaltung der formalen und zeitlichen Rahmenbedingungen.
3. Gebäudehöhen bedingen beim Neubau andere Abstandsflächen als beim Bauen im Bestand. Damit ist z.B. eine künftige Schließung der westlichen Raumkante des Topfmarktes im Sinne der historischen Situation- genannt sei der Standort des ehemaligen Klosterkellers- nicht mehr möglich.

Der Straßenraum vor der Südfront des Quartiers 8 wird den Gassencharakter verlieren und enorm aufgeweitet werden wegen der Fahrzeugbewegungen

von PKW und LKW.

In den zu erwartenden Ergebnissen des Quartierskonzeptes des Planungsbüros Quaas wird der westliche Platzabschluß des Topmarktes eine wichtige Rolle spielen, ebenso die angrenzenden Verkehrs- und Freiflächen.

Kann bei Bedarf die dem Billigungs- und Auslegungsbeschluß zugrunde liegende Planung dann entsprechend geändert werden?

4. Die Gestaltungsmöglichkeiten des Platzes vor der Brüderkirche werden fast vollständig zunichte gemacht, weil die für die innerstädtische Kommunikation besonders wichtigen Erdgeschoßzonen durch Garagenein- und -ausfahrten sowie durch Lüftungsöffnungen verunstaltet sind.  
Soll das so hingenommen werden?
5. Für das Kundenparken sind entschieden zu wenig Stellplätze vorgesehen. Damit wird die Parkraumsituation im Umfeld des Quartiers 8 verschärft. Großflächiges Parken, das nicht nur die Lage im Quartier 8 entspannen, sondern der ganzen Innenstadt zugute kommen würde, sollte sinnvollerweise im Quartier 15 vorgesehen werden.  
Überdies wird das Kundenparken- so wie vorgesehen- nicht funktionieren. Es gibt im Parkhaus keine Wendemöglichkeit, und Rückwärtsausfahren ist natürlich nicht zulässig.
6. Der im Zusammenhang mit dem geplanten Abriß des Einzeldenkmals quasi als Ausgleichsmaßnahme vorgeschlagene Erhalt der Straßenfassade ist ein in mehrerer Hinsicht peinlicher fachlicher Mißgriff.
7. Der vorgelegte Planungsentwurf ist insgesamt gekennzeichnet von einer unbefriedigenden Baugestaltung.  
Beim neuen Bauen im Zentrum einer tausendjährigen Stadt ist der Anspruch an die Qualität der architektonische Lösung deutlich höher als beispielsweise auf der "grünen Wiese". Hohe Qualität von Architektur hat allerdings nicht vordergründig etwas mit hohen Kosten zu tun, sondern vor allem mit der Planungsmethode (Wettbewerb, Workshop, Variantenvergleiche o.a.) und der Auswahl geeigneter Planer.

Es ist sehr zu wünschen, daß die Stadträte einen Weg finden, damit dieser wertvolle Standort eine neue Chance bekommt.

Freundliche Grüße!

Dr. Drischmann  
Wilchwitz, 04.08.2010

Christine Büring  
Heinrich-Zille-Straße 10  
04600 Altenburg

Geschäftsführerin Altenburger Tourismus GmbH  
Friedrich-Ebert-Strasse 14  
04600 Altenburg

An die  
Stadtverwaltung Altenburg  
Oberbürgermeister Michael Wolf  
Markt 1  
04600 Altenburg

09. August 2010

**Betr.: Geplante Bebauung „Areal am Markt“**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Wolf,

hiermit lege ich als Bürger und Unternehmer gegen die geplante Bebauung des „Areals am Markt“ Widerspruch ein.

**Begründung:**

1. Aus touristischer Sicht ist das Quartier um die Brüderkirche das „Einfallstor“ für die Bustouristen, die Altenburg besichtigen möchten. Das Hauptverkaufsargument für die Stadt ist „Kultur, Geschichte und eine einmalige historische Bausubstanz“. Hier ist ein moderner Zweckbau, den man so auch in Gewerbegebieten findet, selbst in historisierender Verkleidung nicht der richtige Anfang, um eine Erwartungshaltung zu befriedigen.
2. Ebenfalls aus touristischer Sicht sind die Blickachsen auf dem Markt von herausragender Bedeutung. Eine wenig sensible, offensichtlich unechte Fassade ist schädlicher als die bestehenden echten, wenn auch verfallenen Häuser. Die Anfrage der Altenburger Tourismus GmbH an die SWG bezüglich Anmietung von Räumen für die Tourismus-Information und darüber liegende Büros wurde leider ablehnend beantwortet. Schon eine banale „Konsum-Werbeanlage“ an der Ecke Markt/Klostergasse würde aus Sicht von Touristikern und Touristen den Reiz des Marktes wesentlich schmälern. Auch hier ist kein, den Bedürfnissen eines höherwertigen Kulturtourismus Rechnung tragendes Konzept zu erkennen, das von einer städtischen Wohnungsgesellschaft allerdings viel eher zu erwarten gewesen wäre als von einem wirklich privaten Investor.
3. Der Rahmenplan für das gesamte Quartier ist nicht erstellt. Das geplante Gebäude steht mit seiner Gestaltung und Funktionalität in keinem erkennbaren Zusammenhang zu den umliegenden teilweise ebenfalls sehr dominanten historischen Bauwerken und Straßenbeziehungen. Solange die Frage der Nutzungen Josephinum, Ernestium und Reichenbach'sches Palais nicht diskutiert und geplant werden, macht die Erbauung eines „Klotzes“ mit gesichtslosen Wohnungen und Verkaufseinheiten in deren Mitte wenig entwicklungsorientierten Sinn.
4. Auch ist zu überlegen, inwiefern der Platz vor der Brüderkirche im Sinne der Bemühungen der Stadt um die Realisierung des Projektes „Reformation“ nicht auch großflächiger und grüner gestaltet werden könnte. Sicher ist, dass anstelle einer „sanften Sanierung“ Jahre mit Baukränen für ein Großprojekt in Kauf zu nehmen sind.
5. Die architektonische Qualität der Neubebauung entspricht der Qualität, mit der in den alten Bundesländern – inzwischen sehr zum Bedauern der heutigen Bürger – in den

1960-80iger Jahren Innenstädte „modernisiert“ wurden. Diese Gebäude belasten dort das Innenstadtkonzept und werden oftmals inzwischen wieder abgerissen. Wir müssen nicht alle Fehler doppelt machen! Die historische Bausubstanz ist unser Arbeitskapital. Die Stadt sollte damit höchst verantwortungsbewusst und auf dauerhafte Qualität der Architektur achtend umgehen. Bausünden kann man überall in Deutschland besichtigen, ein Denkmalensemble wie die Altenburger Altstadt allerdings nicht.

6. Kein Aspekt der Planung bringt wirkliche Impulse in die Innenstadt. Kein in der Stadt neuer Ankermieter, keine dringend gebrauchten großen Wohneinheiten für Führungskräfte, keine Architektur für kleine feine Läden, kein Grün. Die Handlungssituation in der Stadt wird durch das vorgesehene Konzept nicht wesentlich verändert, da der Ankermieter sein Angebot nur geringfügig verbessert und örtlich um einige hundert Meter verlagert. Besonders die Frage der Tiefgarage als Begründung für viele, nicht akzeptable Aspekte des Entwurfs ist nicht zeitgemäß, zudem die geplante Anzahl der Plätze eher ein Placebo ist. Eine Parkieranlage kann diskret und umfangreicher im gegenüberliegenden Hang an der Spiegelgasse für alle Anwohner am Markt gebaut werden kann.
7. Als privater Eigentümer denkmalgeschützter Gebäude empfinde ich es als absurd, dass eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Altenburg Finanzierungsprobleme als Abriss-Argumente anführen kann, und gleichzeitig nach offensichtlich wirtschaftlich naiv handelnden möglichen Investoren für die zahlreichen denkmalgeschützten Gebäude in der Altstadt gesucht wird. Aufgabe der SWG sollte es sein, Angebote zu machen, die ein privater Investor nicht leisten kann: wertvolle Gebäude zu retten und innovative Nutzungen zu fördern, Impulse für Quartiere zu setzen, nicht aber mit öffentlichen Mitteln den Immobilienmarkt zu verzerren und privaten Vermietern die Mieter abzuwerben.
8. Die Argumentation der „knappen Zeitachse“ ist nicht nachzuvollziehen. Es handelt sich bei der SWG um einen „Investor“, der den Weisungen des Stadtrates folgen muss.

Noch eine sehr private Anmerkung zu den Vorgängen in den letzten Monaten und den Auswirkungen auf das -meiner Meinung nach- für die Stadt auch von Ihnen ja so gewünschte Engagement der Bürger für die Stadt:

Für besonders beklagenswert und für das Engagement von kulturell anspruchsvollen Bürgern in der Stadt wenig fördernd, halte ich die offensichtliche Überrumpelung des Stadtrats und der Bürger – auch in der gut gemeinten Bürgerinitiative pro Bebauung. „Lieber schlecht als gar nicht“ ist mit der SWG als Partner kein wirkliches Argument. Zu bedauern ist auch der verhärtete Umgang mit dem Stadtforum, in dem sich Menschen mit kulturellen Interessen, oft mit eigenen denkmalgeschützten Immobilien und viel Idealismus im Sinne der Stadtentwicklung einsetzen. Von diesen Bürgern Konzepte als Gegenentwürfe zu fordern, ist beschämend. Konzeptionelle Beratung, Vermittlung von hochkarätigen Fachleuten und uneigennütziges Engagement sollten ausreichen und begrüßt werden. Um gute Konzepte muss gerungen werden und das Niveau dieser Auseinandersetzung wird – hier bin ich ganz sicher – auch das Niveau des Resultats beeinflussen. Ich denke, dass wir um die beste Lösung zu finden, viele – und die besten - Stimmen hören müssen. Wer baut, baut nicht nur für sich. Denkmalgeschützte Immobilien können keine Renditeobjekte sein, wir bauen und erhalten für die Zukunft, auch die unserer Kinder. Aber das wollen Sie, sehr geehrter Herr Wolf, ja sicherlich auch.

Mit freundlichen Grüßen  
Christine Büring

CC: Stadtforum

**Prof.Dr. phil.habil. Thomas Topfstedt**  
**Kurt- Eisner-Straße 56**  
**04275 Leipzig**  
**Tel. : (0341) 960 2546**  
**Email: [Thomas.Topfstedt@online.de](mailto:Thomas.Topfstedt@online.de)**

Stadtverwaltung Altenburg/Thür.  
Bauamt  
Neustadt 7  
04600 Altenburg/Thür.

Leipzig, 08. August 2010

### **Stellungnahme zum Billigungs- und Auslegungsbeschuß der Stadt Altenburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan des Areals am Markt**

Altenburg besitzt nicht nur einen weitgehend intakten historischen Stadtkern, wie er glücklicherweise noch für die meisten alten Städte der Region charakteristisch ist, sondern einen besonderen, gewissermaßen amtlich festgestellten Schatz: es ist nach Erfurt das größte Flächendenkmal im Freistaat Thüringen, weil sich in seinem bereits im 12./13. Jahrhundert formierten räumlichen Gefüge sowie in seinem architektur- und kunstgeschichtlich überaus bedeutenden Baubestand die Entwicklung dieser Stadt vom hohen Mittelalter bis in die 1920er Jahre in seltener Komplexität veranschaulicht.

Unter den Denkmalbereichen Altenburgs nimmt der schon zur Zeit Kaiser Barbarossas in seiner heutigen Größe und Gestalt angelegte Marktplatz eine herausragende Stellung ein. Sein Bild wird geprägt durch das Rathaus, vor allem aber durch die größtenteils noch gut erhaltenen Bürgerhäuser aus dem 16. Jahrhundert bis zum Ende des 19. Jahrhunderts. Daher sind an das städtebauliche, architektonische und funktionelle Konzept des Areals am Markt, welches das Marktensemble nach Westen hin zur Brüderkirche arrondieren wird und mit dem in naher Zukunft die größte Abrißwunde im historischen Altstadtkern wieder geheilt werden soll, besonders hohe qualitative Ansprüche gestellt. Die hier umzusetzende bauliche Maßnahme geht weit über die üblichen Anforderungen einer bloßen Baulückenschließung hinaus und bedarf sorgfältigster planerischer Vorbereitungen.

Der gegenwärtige Stand dieser planerischen Vorbereitungen, welche im Auftrag der Stadt Altenburg von dem Zwickauer Büro Kottusch-Architekten in Gestalt eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet worden sind, ist meines Erachtens nach völlig unzulänglich. Außerdem verstößt das Planungsprocedere gegen das Reglement komplexer städtebaulicher Planungsverfahren, da es die Stadt Altenburg noch immer nicht geschafft hat, einen verbindlichen Rahmenplan zu erstellen, der die unbedingt notwendige Grundlage für alle das Areal am Markt betreffenden funktionellen Überlegungen ist und ohne den eine optimale, die Struktur des historischen Umfeldes berücksichtigende Entscheidung über die verkehrsgerechte städtebauliche Einordnung und die standortgerechte Planung der hier unterzubringenden Funktionen überhaupt nicht

möglich ist. Der vorgezogene Bebauungsplan als Grundlage aller Baumaßnahmen ist in seiner jetzigen Fassung bloßes Stückwerk und wird im Falle der von der Stadt angestrebten unverzüglichen Realisation inkorrigele Schäden verursachen. Dies betrifft sowohl die quartierübergreifende Ordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs, die Einordnung und Anzahl der Parkplätze in das Bauareal einschließlich der Probleme der Zufahrt als auch die unzulängliche gestalterische Qualität der Neubauten und den geplanten Abriß zweier in die Altenburger Denkmalliste eingetragener Baudenkmale, von denen eines als Einzeldenkmal geführt wird.

Zum Denkmalwert des Einzeldenkmals An der Brüderkirche 9 wird von Kottusch-Architekten in der Begründung zum vorhabenbezogener B-Plan „Areal am Markt“ vom 31. Mai 2010 lediglich ausgeführt: (...) Die Erhaltung von Nr. 9 ist wirtschaftlich nicht zumutbar. Der Vorhabenträger hat eine entsprechende Nachweisführung erbracht. Somit ist die Erhaltung des Gebäudes für den Vorhabenträger nicht tragbar. (...) Die Erhaltung der Fassade erfolgt vor allem aus stadtgestalterischen Gründen. Sie ist denkmalpflegerisch nicht erforderlich, weil das Haus Nr. 9 abgerissen wird.“ Abgesehen davon, daß der „Investor“ die stadteigene Baugesellschaft ist, die aus höchst durchsichtigen Gründen den pragmatischsten Weg zur zügigen Abwicklung des Bauvorhabens, nämlich den totalen Flächenabriß, beschreiten will, beruft sich Kottusch-Architekten bei der Einstufung der Denkmalqualitäten beider Gebäude auf den inzwischen völlig obsoleten Eintrag in die zu DDR-Zeiten gültige Denkmalliste vom 5. Oktober 1988: „Barockhaus, Anfang 18. Jahrhundert, mit original erhaltener Putzgliederung; wichtige Blickbeziehung für den Marktbereich.“

Es wird damit der Eindruck erweckt, als ob an dem Gebäude sonst nicht weiter Schützenswertes wäre, damit man es abreißen und gewissermaßen gnadenhalber die Fassade erhalten könne. Unterdrückt wird, daß dem Gebäude durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege 1995 und mit Nachträgen von 2004 ein komplexer Denkmalcharakter bescheinigt worden ist, der es in die vordere Reihe der noch bestehenden Altenburger Barockwohnhäuser rückt! Es ist vom tonnengewölbten Keller bis zum originalen Dachstuhl ein sehr gut erhaltener Bau, dessen originale Substanz aus der 1. Hälfte des 18. Jahrhundert sich fast komplett erhalten hat. Er besitzt noch seine bauzeitliche Raumdisposition und ist eines der ganz wenigen, in einem derart guten und originalen Zustand befindlichen Altenburger Bürgerhäuser aus dieser Zeit. Besonders hervorzuheben, weil das einzige überkommene Beispiel für den barocken Typus des sogenannten „Altenburger Treppenhauses“, ist die zweifach gewendete Holzterasse mit offenem Treppenauge auf Stützen und einem aufwendig gearbeitetem Holzgeländer. Von besonderem Denkmalwert ist auch die völlig intakte alte Dachstuhlkonstruktion. Daher wird aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen dem Haus An der Brüderkirche 9 die volle Denkmaleigenschaft bestätigt. Es wäre ein nie wieder gut zu machendes kulturelles Verbrechen, diesen Bau sowie das an ihn grenzende Nachbargebäude An der Brüderkirche 5 / Ecke Klostersgasse ohne triftigen Grund abzureißen.

Die planerische Kalamität von Tiefgaragen und Einkaufsmarkt, denen im Konzept von Kottusch-Architekten die beiden Baudenkmäler geopfert werden sollen, könnte indes mit anderen strukturellen und architektonischen Lösungen behoben werden. Solche als

Ideenkonzept ausgearbeiteten Alternativen wurden von anderen Architektenbüros bereits ins Gespräch gebracht und als Anregungen vom Stadtforum Altenburg aufgegriffen. Danach sollte statt den von der Stadt favorisierten Tiefgaragen ein Quartiersparkhaus auf der südlich des Areals am Markt gelegenen Brache errichtet werden. Der am weitesten gehende und wohl optimale Lösungsansatz aber wäre die Verlagerung des geplanten Einkaufsmarkts auf diese südliche Brachfläche in unmittelbarer Verbindung mit dem Quartiersparkhaus. Abgesehen davon, daß die unter die Bebauung geschobenen Tiefgaragen in ihrer derzeit geplanten Kapazität (lächerliche 36 Stellplätze, aufgeteilt auf 18 für die 35 Wohnungen und 18 für die Kunden des Einkaufsmarktes) nicht einmal ausreicht, um die Bedürfnisse aller zukünftigen Bewohner des Areals am Markt abzudecken, würde wegen dieser Tiefgaragen und der jetzigen Einordnung des Einkaufszentrums der Abriß der gesamten alten Bausubstanz erfolgen. Dies ist der eigentliche Grund, weshalb die Baudenkmale aufgegeben werden sollen !

Durch Auslagerung der Tiefgarage aus dem Areal am Markt in ein Quartiersparkhaus auf der südlichen Brache im Bereich Topfmarkt/Spiegelgasse, wo ohnehin ein wilder Parkplatz besteht, wäre die Erhaltung der beiden historischen Gebäude und ihre Einbindung in ein neues Nutzungskonzept möglich. Außerdem käme ein solches Parkhaus weitaus kostengünstiger als der Bau von Tiefgaragen unter den Häusern des Areals am Markt. Das Quartiersparkhaus könnte nach dem split level system mit einer Kapazität von ca. 200 Stellplätzen teilweise in den Hang hineingebaut werden. Auf zwei Ebenen – eine für Dauerparker (Anwohner), eine für Touristen und für die Kunden des Einkaufsmarktes - wäre es auf diese Weise möglich, das Problem des ruhenden Verkehrs in diesem Bereich der Altenburger Innenstadt nachhaltig zu bewältigen. Durch den Bau einer Parkhausanlage könnte man überdies auch auf die lästigen, derzeit das Gesamtbild des Quartiers beeinträchtigenden Parkflächen im Bereich der Brüderkirche verzichten.

Aus dieser durch einen suboptimalen Planungsstand gekennzeichneten Situation sind meines Erachtens folgende Vorschläge und Forderungen abzuleiten:

1. Ausarbeitung eines alle Prämissen der Stadtentwicklung und des Status der Altenburger Altstadt als Flächendenkmal umfassend berücksichtigenden Rahmenplanes, der ein unverzichtbares Planungsinstrument für alle noch anstehenden Bauvorhaben ist.
2. Sollte dieser Rahmenplan in absehbarer Zeit nicht erstellt werden können, so ist unbedingt vor der endgültigen Planbestätigung des Bauvorhabens Areal am Markt ein begrenzter städtebaulicher Ideenwettbewerb oder zumindest, wie bei ähnlich anspruchsvollen Aufgaben in vielen anderen Städten mit Erfolg praktiziert, ein Planungsworkshop (kooperatives Gutachterverfahren) mit eingeladenen Architekten durchzuführen, um zu einer architektonisch, städtebaulich, wirtschaftlich und funktionell optimalen Lösung zu gelangen
3. Eine wesentlich Prämisse für die die noch zu leistende Planungsarbeit ist der vollständige Erhalt der Häuser Bei der Brüderkirche 9 und des Eckgebäudes Bei der Brüderkirche 5 / Klostergasse und ihre denkmalgerechte Nutzung.

4. Optimierung des Nutzungskonzeptes für das „Areal am Markt. Einer der Leitgedanken sollte die Herausnahme der geplanten Tiefgaragen aus dem Baugeviert sein, ein anderer die durchaus mögliche Verlagerung des Einkaufszentrums. Beide Funktionen – Einkauf im Supermarkt und Parken - könnten dank dieser baulichen Lösung umfassend und bequem auf der Brache südlich des Areals am Markt bedient werden.

5. Die Stadt Altenburg sollte endlich die im Rahmen der laufenden städtebaulichen Förderprogramme zur Verfügung stehenden Fördermittel für das Projekt Areal am Markt beanspruchen. Es ist Außenstehenden nicht nachvollziehbar, daß die Stadt diese anspruchsvollen Entwurfsauftrag an ein einziges Entwurfsbüro (das mittlerweile schon den fünften überarbeiteten Entwurf vorlegt, ohne zu einer wirklich befriedigenden Lösung gelangt zu sein !) vergeben hat, statt einen Wettbewerb durchzuführen und auf diese Weise zu einem größtmöglichen Spektrum alternativer Lösungsansätze zu gelangen. Da die derzeitige Planung gewissermaßen in ihrem eigenen Saft schmort, können nicht die sonst zur Verfügung stehenden Fördermittel beansprucht werden. Diese seltsame Unterlassungsstrategie, die übrigens zu dem noch immer fehlenden Rahmenplan nahtlos paßt, verstärkt das gegenwärtige Dilemma. Praktisch hat sich viele Jahre im Bereich des Areals am Markt nichts getan, außer daß einige völlig unausgereifte Projekte mit Müh und Not verhindert worden sind. Wenngleich es sicher zu spät ist, die Rahmenplanung noch vor dem Baubeschluß fertig zu stellen, so muß unbedingt das jetzt laufende Beschlußverfahren zum vorgezogenen Bebauungsplan des Areals am Markt ausgesetzt werden, um ein nachhaltiges, wirklich taugliches Konzept zu erarbeiten.

Stadtentwicklung und Bauen im historischen Bestand ist in Altenburg nicht allein eine wirtschaftliche, sondern auch eine baukulturelle Aufgabenstellung, zu der es keine Alternative gibt, wenn die Stadt ihre bauliche Individualität nicht Schritt für Schritt preisgeben will. Welches Konzept beim Areal am Markt schließlich realisiert werden wird – es wird, wie kein anderes bisheriges städtebauliches Neubauvorhaben in Altenburg, der politische und kulturelle Prüfstein für den Umgang der Stadt mit ihrem baulichen Erbe sein und damit im positiven oder im negativen Sinn folgenreiche Maßstäbe für die Zukunft setzen.

Prof. Dr. Thomas Topfstedt

Prof. Dr. Ing. habil  
**Heinz Schwarzbach**  
Am Horn 29a  
99425 Weimar

Tel.:03643 495744  
[hug.schwarzbach@versanet.de](mailto:hug.schwarzbach@versanet.de)  
[http://de.wikipedia.org/wiki/Heinz\\_Schwarzbach](http://de.wikipedia.org/wiki/Heinz_Schwarzbach)

Herrn Oberbürgermeister Wolf  
Stadtverwaltung Altenburg  
Postfach 1163  
04581 Altenburg

Weimar, den 5.August 2010

**Betr.: Vorhabenbezogener B-Plan „Areal am Markt“ - Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan- Entwurf**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Wolf und Aufsichtsratsvorsitzender des städtischen Wohnungsunternehmens Altenburg,

Hanno Rautenberg beklagt in einem Online-Artikel der SPD-nahen **31 Zeit No.3**, vom 11.01.2007, **-Ein Land auf Abriss – die Republik verliert ihr kulturelles Erbe-**:  
*„ Es ist eine schleichende Amnesie, erstaunlich lautlos, fast unbemerkt, schwindet das kulturelle Erbe dahin. Zerstört werden meist kleine alltägliche Bauten, eine Brücke, eine Fabrik, ein Nachkriegswohnhaus. Ihr Abriss macht selten große Schlagzeilen. Turbulent wird es nur, wenn Renomierobjekte bedroht sind, wenn es gar um Weltkulturerbe geht, wie zuletzt in Dresden und Köln. Unscheinbares hingegen hat keine Lobby“.*

Ist es **Ignoranz oder/und Gewinnsucht**, die Teile unserer Altstädte dahinraffen. Bedenken Sie, dass gerade der Verfall und der Abriss unserer ostdeutschen Städte, der Verlust an kultureller Identität bis 1990 auch zur politischen Wende geführt hat und die, die Gesellschaft tragenden , engagierten Bürger auch heute , 20 Jahre danach, wieder gegen die gleiche Ignoranz der Investoren und Behörden Sturm laufen. Wir können den Erhalt unsere kulturellen Erbes nicht den NPD-Rechten überlassen, die zunehmend unter dem Motto „Heimatschutz“ (Aussage von Dr.Winghardt, ehem. Präsident des ThLA für Denkmalschutz) sich als die Retter unseres kulturellen Erbes positiv in das Gedächtnis der Bürger einzuschleichen versuchen. Die folgenschweren Versäumnisse der Weimarer Demokratie zwischen 1929 und 1933 sollten uns Warnung genug sein.

Ich schicke dies voraus, weil ich schon in den 80er Jahren einmal einen meiner Absolventen, der sich vehement für den Erhalt der Altstadt in Altenburg eingesetzt hatte, und von den damals politisch Verantwortlichen verfemt wurde, von mir „rausgehauen“ werde musste. Seltsame Duplizitäten der Macht, oder die gleiche Ignoranz und Nichtwissen?

Immerhin ist besonders durch das bürgerschaftliches Engagement **in Ostdeutschland 50% (!) der bundesrepublikanischen Denkmalsubstanz „originären“ erhalten** und konnte nach 1990 dann fachgerecht saniert werden, denn es war nicht alles abgerissen.

**Großes Lob verdient Ihr Bemühen, die Altstadt wieder als Wohnstandort mit Kaufeinrichtungen mittlerer Größe aufzuwerten.**

Ich bitte Sie also, die nachfolgenden **Bedenken und Anregungen** in das B-Plan-Entwurfsverfahren einfließen zu lassen.

Das betrifft im Besonderen:

- fehlender, bestätigter **Rahmenplan und Neuordnungskonzept** für das unter Denkmalschutz stehende Altstadtgebiet als Voraussetzung für B-Planung,
- keine eindeutigen bzw. sich überschneidende **Geltungsbereiche** in Plan und

- Festsetzungen
  - verkehrstechnisch **unmögliche Erschließungen und Anlieferung** mit unzureichende Zufahrten und Radien im Quergefälle, die selbst für mittelgroße LKWs mit erheblichen Umweltbelastigungen verbunden ist, unvermeidlicher Parksuchverkehr, Überschneidungen mit den Fußgängerbereichen , usw.
  - **zu hohe Verdichtungen mit GFZ > 1.0** mit unzureichender Wohnqualität und Freiraumangeboten im Innenbereich,
  - Beanspruchung von **Abstandsforderungen** von Nachbargrundstücken,
  - Nichtbeachtung des denkmalgeschützten **historischen Stadtgrundrisses** mit seiner **Parzellenstruktur** und vertikaler Fassadengliederung,
  - noch weiterer unnötiger **Abriss geschützter Bausubstanz** ( Brüderkirche 9),
  - beliebige, **miserable Gestaltung der Fassaden**, die weder modern ist, noch auf die altstädtische Tradition Rücksicht nimmt, verletzt die Gestaltsatzung,
  - Um die **Überbordenheit der Anforderungen an das Grundstück zu reduzieren**, bitte ich Sie, die **Verlagerung der Parkplätze auf das Nachbargrundstück zu prüfen**, um gleichzeitig einen respektablen Raumabschluss für den Platz zu erreichen.
2. Der **Abriss des Barockhauses Brüderkirche 9** als scheinbare Voraussetzung für die Bebauung des Quartiers zeugt nachgerade von der Unfähigkeit der Planverfasser und der Auftraggeber, sich überhaupt im Bestand der Altstadt bewegen zu können.  
**Das Barockhaus muss als Ganzes mit seinen Kellern, Höhlern und dem Gartengrundstück erhalten werden.**  
 Die „finanzielle Nichtzumutbarkeit“ könnte als Maßstab dann auch für die gesamte Altstadt herhalten und ist einfach nicht zu akzeptieren und öffnet auch nichtstädtischen Investoren Tür und Tor. Völlig unakzeptable ist die bloße Erhaltung der Fassade und dies auch noch ohne die barocktypische Dachform.
3. Der Stadtrat und die fachlich zuständige Stadtplanung sollte das **B-Plan-Verfahren als für den Standort unzureichend qualifiziert zurückweisen** und den „Industriebauarchitekten“ einen **sensiblen Stadtarchitekten und Denkmalpfleger** zur Seite stellen, um die einmalige Chance, am Standort eine Aufwertung des Altstadtquartiers in bester Qualität zu erreichen.  
 Empfehlenswert wäre ein **kooperatives Planungsverfahren aller Beteiligten in Workshops mit einem erfahrenen Moderator**, um die vorherrschende Beeinflussung der Investoren der städtischen Wohnungsbauunternehmen, der Entwurfsverfasser, Träger öffentlicher Belange und betroffenen und engagierten Bürger auszuschalten. Die **sofortige Einbeziehung des ThLA für Denkmalpflege** und des **Thüringer Landesverwaltungsamtes, Abt.Städtebau** als Genehmigungsbehörden dringend geboten. Damit könnte ein weiterer Verzug der Planungsarbeit und de Baubeginns verhindert werden.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Wolf,  
 auch in Ihrer einmaligen Doppelfunktion als Genehmigungsbehörde und Investor, setzen sie sich **gemeinsam mit den Bürgern** der Stadt, dem Stadtforum Altenburg, dem Denkmalbeirat für einem **sensiblen gestalteten Altstadt-Projekt** , das nicht weiter abreißt, **die Brüderkirche 9** erhält, ein **positives Denkmal**. Die wunderschöne Altstadt von Altenburg verdient das!

Mit freundlichen Grüßen!

Heinz Schwarzbach



DEUTSCHE STIFTUNG  
DENKMALSCHUTZ

25  
JAHRE

Ortskuratorium Leipzig      Dipl.-Ing. Niels Gormsen, Ortskurator   Otto-Schill-Str.1 04109 Leipzig  
Tel. 0341 – 14 99 553, Fax 0341 – 14 99 524, Funk 0171-53 13 156 , eMail: niels.gormsen@t-online.de

An die  
Stadtverwaltung Altenburg  
Postfach 1163

04581 Altenburg

Leipzig, 2. August 2010

**Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Areal am Markt"  
Anregungen und Bedenken zum B-Plan-Entwurf**

Das Ortskuratorium Leipzig der Deutschen Stiftung Denkmalschutz hat sich eingehend mit den Planungen für das Areal am Markt, für das nun der Vorhabenbezogene B-Plan entworfen wurde, befasst. Es ist ihm bekannt, dass die besondere Lage in der historischen Altstadt mit ihren Problemen und Qualitäten positive und negative Aspekte enthält:

relativ schlechte Bausubstanz  
geringe Nutzung mit viel Leerstand  
aber wichtige städtebauliche und stadtbildprägende Bebauung,  
vor allem das Baudenkmal Bei der Brüderkirche 9

Es wird anerkannt, dass mit der geplanten Bebauung (nach verschiedenen vergeblichen Anläufen) eine bauliche Lösung gesucht wird, die die Baulücken schließt und die großenteils schlechte Bausubstanz durch Neubauten ersetzt mit dem Ziel einer Aufwertung des historischen Stadtkerns.

Dass dabei die historischen Baukanten aufgegriffen und übernommen werden, wird positiv bewertet.

**Hier folgen unsere Bedenken und Anregungen:**

**1.)**

**Dass die gesamte vorhandene Bebauung abgebrochen werden soll, ist sehr bedenklich.**

**2.)**

**Das betrifft in besonderem Maße das Baudenkmal Bei der Brüderkirche 9**, ein Barockhaus aus dem frühen 18. Jahrhundert, das in seiner Baustruktur und -substanz bis heute fast völlig erhalten ist. Es ist zwar auf den ersten Blick etwas heruntergekommen, wie viele Gebäude, die seit langer Zeit nicht unterhalten wurden, ist aber keineswegs baufällig. Die Kosten für eine denkmalgerechte Sanierung dürften im Rahmen des üblichen liegen. Eine Nutzung als Wohngebäude ist jederzeit möglich (was ja den Planungszielen entspricht).

Es ist anzunehmen, dass die Kosten für Sanierung durch staatliche Zuschüsse reduziert werden können, jedenfalls können sie steuerlich geltend gemacht werden.

**Der Abbruch dieses Gebäudes widerspricht in mehrfacher Hinsicht den Planungszielen, die dem B-Plan zugrunde liegen** (Ortsbild erhalten, historischen Stadtkern aufwerten), und solchen, die von der Stadt Altenburg in verschiedenen Satzungen erlassen wurden, wie Sanierungsgebiet, Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung, Denkmalensemble Kernstadt Altenburg

Dem Abriss liegen folgende Begründungen zu Grunde:

- a.) Die höheren Baukosten, die durch den Erhalt des Baudenkmals entstehen würden, was dem Vorhabenträger wirtschaftlich nicht zumutbar sei.
- b.) als wesentlicher Grund für den totalen Abriss aller vorhandenen Gebäude einschließlich des Baudenkmals wird angeführt, dass der Supermarkt für Konsum mit 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 800 m<sup>2</sup> Bruttofläche angeblich nicht anders in dem Areal unterzubringen sei.

### **3.) Unsere Bedenken hierzu:**

**Zu a.) wurde oben bereits ausgeführt, dass kaum mit wirklich überhöhten Baukosten bei einer Sanierung zu rechnen ist.** Laut Begründung hat der Vorhabenträger aber "eine entsprechende Nachweisführung erbracht", dass "die Erhaltung . . . wirtschaftlich nicht zumutbar ist".

**Wurde dieser Nachweis durch einen unabhängigen Fachmann überprüft? Wenn nicht, muss das unbedingt erfolgen, bevor man auf dieser Basis den Abbruch eines wertvollen Baudenkmals akzeptiert.**

**Zu b.) lässt sich mit Sicherheit eine bauliche Lösung finden, bei der das Baudenkmal erhalten bleibt**, obwohl der Supermarkt und einige Stellplätze im Areal untergebracht werden. Eine solche Lösung hat Stadtrat Detlef Zschiegner in der OVZ veröffentlicht. *Diese Skizze wird hier beigefügt.*

Selbst auf der Grundlage des vorliegenden Planentwurfs des Büros Kottusch lässt sich eine Lösung finden, bei der das Baudenkmal erhalten bleiben kann - *siehe die 2. Skizze*: Hierbei müssten allenfalls ca. 2 x 6 Stellplätze entfallen, die geplante Nutzfläche des Konsum-Marktes würde aber nicht verändert, könnte also wie geplant bleiben.

**Wir regen an, dass diese Überlegungen in die Abwägung ausdrücklich einbezogen werden, sofern nicht weitere planerische Untersuchungen angestellt werden mit dem Ziel, das Baudenkmal auf jeden Fall zu erhalten und dennoch den Konsum-Markt unterzubringen;**

auch wenn dabei die Verkaufsfläche oder die Stellplatzzahl geringfügig verkleinert werden müssten. Denn dem Baudenkmal sollte im Sinn der Altenburger Planungsziele ein höherer Wert beigemessen werden, als den rein ökonomischen Zielen.

### **4.)**

**Das Ortskuratorium hat große Bedenken, lediglich die Fassade des Baudenkmal zu erhalten.** Denn das ist keine echte Alternative zur Erhaltung des gesamten Gebäudes. Denn für diese Maßnahme muss mit vergleichsweise erheblichen Kosten gerechnet werden für Sicherung, Abfangung der Fassade und ihre Wiedereinfügung in den Neubau - Kosten, die besser in die Sanierung des Baudenkmals gesteckt würden! Und für diese Maßnahme sind keinerlei Zuschüsse oder Steuerermäßigungen zu erwarten!

### **5.)**

**Aus stadtgestalterischen Gründen wäre die Erhaltung der vorhandenen Bebauung an der Klostersgasse, besonders Klostersgasse 5 mit der Ecke zu Bei der Brüderrkirche, erwünscht.** Soweit uns bekannt, wurde das Eckgebäude aus dem Ende des .

19. Jahrhunderts in den letzten Jahren saniert. Man kann also davon ausgehen, dass das Gebäude in einem baulich gutem Zustand , jedenfalls nicht baufällig ist.

Wir regen an zu untersuchen, ob und unter welchen Voraussetzungen sich die Fassade und wesentlichen Bauteile erhalten und in die Neubebauung einbezogen werden können, bevor man einen völligen Abriss dieser Hauszeile vorsieht.

6.)

**Das Ortskuratorium fragt aber auch, warum die Stadtverwaltung den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan ins Aufstellungsverfahren bringt, obwohl vom Stadtrat beschlossen wurde, den Städtebaulichen Rahmenplan bzw. den Quartiersplan zu überarbeiten**, was bisher noch nicht erfolgt ist. Diese beiden vorbereitenden Pläne müssten eigentlich vorliegen, bevor ein Bebauungsplan ins Verfahren kommt.

*Das Ortskuratorium Leipzig der Deutschen Stiftung Denkmalschutz kennt den hohen Wert des historischen Stadtkerns von Altenburg und möchte mit den hier aufgeführten Bedenken und Anregungen zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Markt-Areal dazu beitragen, dass dieser hohe städtebauliche, denkmalpflegerische und auch touristische Wert nicht durch unbedachte Baumaßnahmen beeinträchtigt wird.*

*Wir hoffen, dass unsere Bedenken und Anregungen in der Abwägung angemessen berücksichtigt werden*

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing.Niels Gormsen  
Architekt, Stadtbaurat i.R.  
Ortskurator

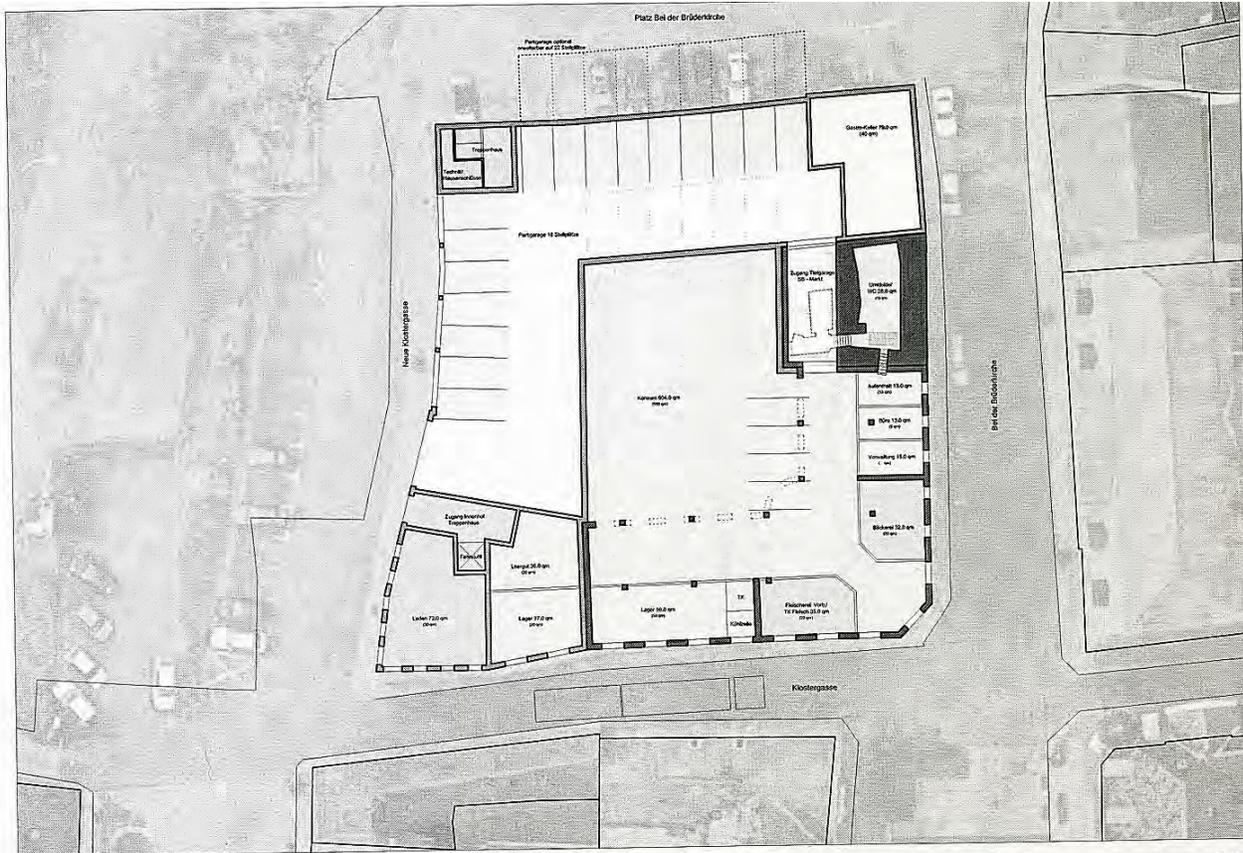
## **Zusammenfassung der Bedenken und Anregungen des Ortskuratoriums Leipzig der Deutschen Stiftung Denkmalschutz zum vorhabenbezogenen B-Plan "Areal am Markt" Altenburg**

- 1.) Dass die gesamte vorhandene Bausubstanz abgebrochen werden soll, ist sehr bedenklich.  
Wir regen an, diese Entscheidung aufzuheben.
- 2.) Das Baudenkmal Bei der Brüderkirche 9 darf auf keinen Fall abgebrochen werden
- 3.a) Wir sind sicher, dass durch den Erhalt des Gebäudes keine erheblichen Mehrkosten entstehen. Der Vorhabenträger hat laut Begründung "eine Nachweisführung erbracht, dass die Erhaltung . . . wirtschaftlich nicht zumutbar ist".  
Wir fordern eine Offenlegung dieses Nachweises und seine Überprüfung durch einen unabhängigen Baufachmann.
- 3.b) Wir legen zwei zeichnerische Nachweise bei (Skizze 1 und 2), die zeigen, dass das Baudenkmal erhalten werden kann, ohne die Verkaufs- und Nebenflächen des Konsum-Marktes zu beeinträchtigen, und dass auch die meisten Stellplätze im Gebäude unterzubringen sind.  
Wir regen an, diese Nachweise in die Abwägung einzubeziehen, sofern nicht weitere planerische Untersuchungen angestellt werden mit dem Ziel, das Baudenkmal zu erhalten.
- 4.) Wir haben große Bedenken, nur die Fassade des Baudenkmals zu erhalten.
- 5.) Wir regen an, nochmals gründlich zu untersuchen, ob nicht zumindest die Fassade und die wesentliche Baustruktur von Klostergasse 5 erhalten und in das Baukonzept einbezogen werden kann.
- 6.) Wir fragen die Stadtverwaltung, warum nicht dem Stadtratsbeschluss gefolgt und die Überarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans bzw. des Quartiersplans erfolgte, bevor das B-Plan-Verfahren eingeleitet wurde.  
Wir regen an, diese vorbereitenden Pläne zu erarbeiten, bevor das B-Plan-Verfahren abgeschlossen wird.

Die Anregungen und Bedenken wurden im obigen Schreiben ausführlich begründet.

Leipzig, 2. August 2010

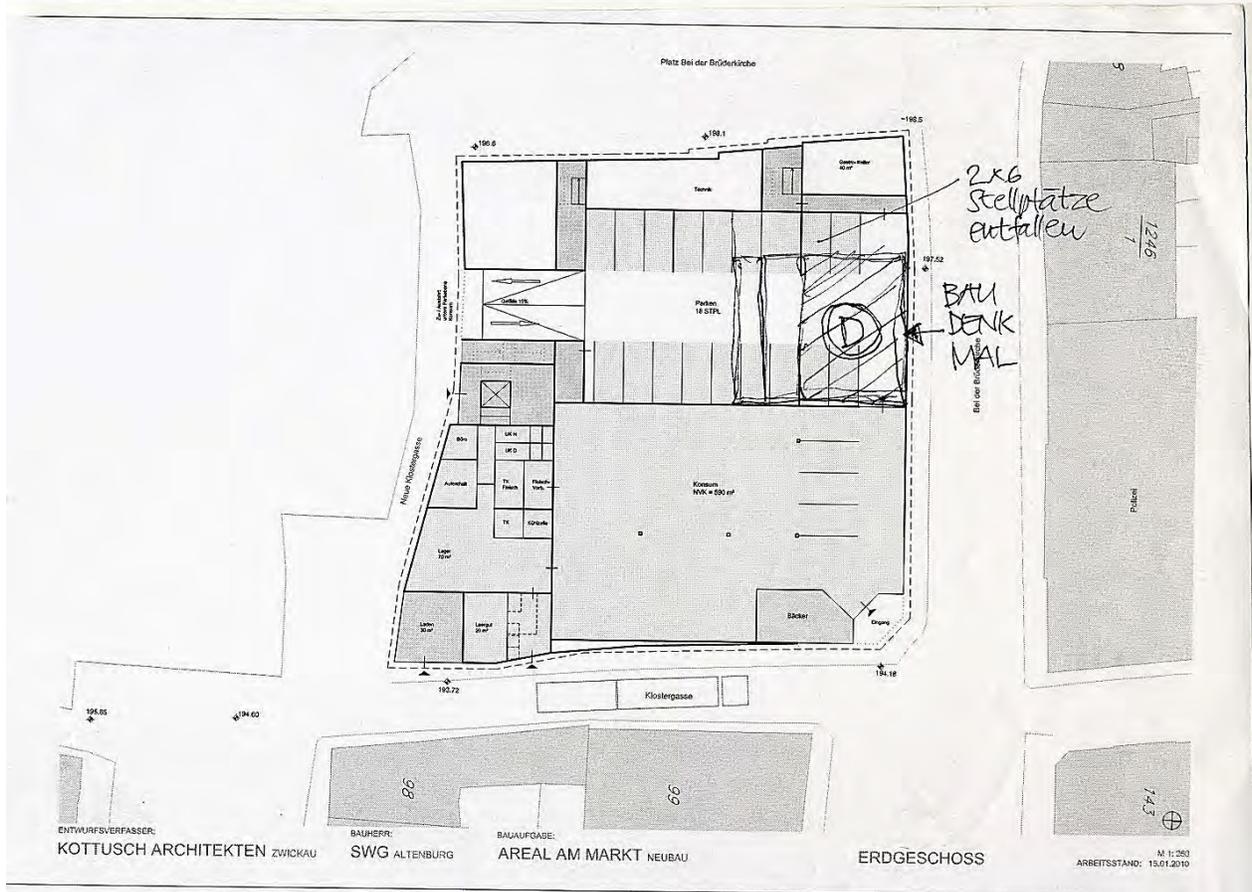
Niels Gormsen  
Ortskurator der Deutschen Stiftung Denkmalschutz



STADTFORUM ALTENBURG - Forum für Denkmalschutz und Stadtentwicklung

ERDGESCHOSS

M 1: 250  
ARBEITSSTAND: 01.03.2010



ENTWURFSVERFASSER:  
KOTTUSCH ARCHITEKTEN ZWICKAU

BAUHERR:  
SWG ALTENBURG

BAUAUFGABE:  
AREAL AM MARKT NEUBAU

ERDGESCHOSS

M 1: 250  
ARBEITSSTAND: 15.01.2010

Josef Brinkmann  
Palais Schardt gemeinnützige GmbH  
GF Waltraud Brinkmann  
Scherfgasse 3  
99423 Weimar

**Stadtverwaltung Altenburg  
Herrn Oberbürgermeister Wolf  
Markt 1, 04600 Altenburg**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Wolf,

vor ein paar Monaten waren wir erneut in der Stadt Altenburg. Im Rahmen einer sehr guten Stadtführung wurde uns mitgeteilt, dass die Stadt Altenburg den Abriss eines Kulturdenkmals am Markt plant.

Nachdem sich die Teilnehmer ungläubig anschauten und feststellen mussten, dass es sich um das barocke Gebäude Bei der Brüderkirche 9 handelt, wurde sich die Frage gestellt wieso die Stadt Altenburg den Abriss plant.

Vor wenigen Tagen wurde uns aus dem Bundesland Sachsen mitgeteilt, dass der Abriss des g. n. Kulturdenkmals wegen einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Areal am Markt" erfolgen soll. Erlauben Sie uns darauf hinzuweisen, dass der Abriss des Kulturdenkmals aufgrund des Bauzustandes nicht notwendig ist. Mit dem Bau eines großen Kaufhauses gehen erfahrungsgemäß mehr Arbeitsplätze verloren als neue geschaffen werden. Was soll denn Touristen bewegen die Stadt Altenburg zu besuchen oder mehre Tage zu verweilen, wenn die Stadt ihre gute Stube den Sehenswürdigkeiten beraubt und städtebaulich verschandelt.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Abriss eines geschützten und **erhaltenswerten Denkmals beinhaltet, erheben wir gegen den Bebauungsplan „Areal am Markt“ Einspruch. Für uns ist es nicht hinnehmbar, dass der Mehrheitseigentümer den Abriss des Kulturdenkmals anstrebt.**

Herr Oberbürgermeister wir bitten Sie, den Verkauf des Kulturdenkmals Bei der Brüderkirche 9 in Altenburg öffentlich auszuschreiben.

Sofern sich im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung kein Kaufinteressent findet, sind wir gerne bereit, dass erhaltenswerte Haus zu erwerben. Das Gebäude würden wir innerhalb einer angemessenen Zeit in einen ansehnlichen Zustand versetzen.

Die Palais Schardt gGmbH, die im Tourismus arbeitet und weltweit für ihr hochrangiges Denkmal mit dessen öffentlichen Nutzungen wirbt und die Brinkmann GmbH, ein Unternehmen im Denkmalschutz- und Denkmalpflegebereich ist mit der Vermarktung, Nutzung und Instandsetzung von Kulturdenkmalen vertraut. Im Anhang befindet sich das Faltblatt und der Lageplan vom Palais Schardt.

Teilen Sie uns bitte mit, ob Sie an der Erhaltung des g. n. Kulturdenkmals und einer denkmalverträglichen Lösung für das Gebäude interessiert sind.

Informieren Sie bitte kurzfristig den Stadtrat der Stadt Altenburg über unsere Mail.

Für Ihre Bemühungen recht herzlichen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Josef Brinkmann