



## Arbeitstreffen Altenburg

<b>Anlass</b>	Arbeitstreffen der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz
<b>Datum</b>	15. – 16. November 2010
<b>Leitung</b>	Prof. Dr. Jörg Haspel, Vorsitzender der Expertengruppe Dipl.-Ing. Michael Bräuer, Vorsitzender der Expertengruppe



### Kurztext

Die Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz war am 15. und 16. November 2010 zu einem Arbeitstreffen in Altenburg (Freistaat Thüringen) zu Gast. Thema waren die Möglichkeiten und Wirkungen von Bürgerschaftlichem Engagement im Städtebaulichen Denkmalschutz.

Am 1. Tag haben sich die Experten über die Sanierungserfolge, die anstehenden Aufgaben und das bürgerschaftliche Engagement in der Stadt informiert. Dabei wurde auch das geplante Vorhaben am „Areal am Marktplatz“ mit Vertretern der Stadt und Bürgerinitiativen diskutiert.

Am 2. Tag wurden die vielfältigen Formen bürgerschaftlichen Engagements mit Gästen aus Thüringen und Sachsen erörtert sowie positive Wirkungen, aber auch die Grenzen der Einflussnahme analysiert.

Im Ergebnis des Arbeitstreffens formulierte die Expertengruppe Empfehlungen für die Umsetzung des Städtebaulichen Denkmalschutzes in Altenburg und äußerte sich darüber hinaus zu den Möglichkeiten, Bürgerschaftliches Engagement sinnvoll in Stadterneuerungsprozesse einzubinden.

**Bundestransferstelle  
Städtebaulicher  
Denkmalschutz**

**c/o complan  
Kommunalberatung GmbH**  
Voltaireweg 4  
14469 Potsdam  
+49 (0)331 20151-22 | fax -11  
info@complangmbh.de

## Teilnehmer

- Dr. Arnold Bartetzky, Universität Leipzig
- Michael Bräuer, Bräuer Architekten Rostock
- Prof. Ingrid Burgstaller, Georg-Simon-Ohm-Hochschule Nürnberg
- Dr. Marta Doehler-Behzadi, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- Hathumar Drost, Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz
- Kirsten Effenberger, Stadt Neustadt a. d. Orla
- Gerhard Eichhorn, Deutsche Stiftung Denkmalschutz
- Jürgen Fröhlich, Stadt Altenburg
- Dr. Markus Harzenetter, Westfälisches Amt für Denkmalpflege
- Prof. Dr. Jörg Haspel, Landesdenkmalamt Berlin
- Alexander Khorrani, Stadtforum Leipzig
- Kristin Knitt, Stadt Altenburg
- Annett Kügler, Bürgerinitiative „Pro Bebauung Areal am Markt“
- Jürgen Leindecker, Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt
- Jochen Lischke, Stadt Grimma
- Michael Mattern, Stadt Altenburg
- Anke Michaelis-Winter, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- Daniela Michalski, Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz
- Jens Niewiadomski, Stadt Altenburg
- Eva Ochmann, Städtische Wohnungsgesellschaft mbH
- Jutta Penndorf, Stadtforum Altenburg
- Prof. Dr. Rosemarie Pohlack, Landesamt für Denkmalpflege Sachsen
- Holger Reinhardt, Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
- Stefan Riechel, Bürgerinitiative „Pro Bebauung Areal am Markt“
- Michael Rüger, Städtische Wohnungsgesellschaft mbH
- Ricarda Ruland, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
- Johannes Schaefer, Stadtforum Altenburg
- Tino Scharschmidt, Stadt Altenburg
- Michael Sonntag, Stadt Erfurt
- Barbara Theunert, Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
- Rita Werneke, Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
- Michael Wolf, Oberbürgermeister der Stadt Altenburg

### **Das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz im Freistaat Thüringen**

Der Freistaat Thüringen ist vorwiegend ländlich strukturiert. 80 % der Thüringer Bevölkerung lebt in Mittel- und Kleinstädten, die vielfach über einen historischen Stadt- oder Ortskern verfügen. Zu den wichtigsten städtischen Verdichtungs- und Wirtschaftsräumen zählen Erfurt und Jena, Eisenach und Weimar sind zudem von besonderer touristischer Bedeutung.

Die Erhaltung und Stärkung der historischen Stadtkerne ist seit 1991 ein zentraler Bestandteil der Städtebauförderung im Freistaat Thüringen. Mit Hilfe des Bund-Länder-Programms Städtebaulicher Denkmalschutz wurde die städtebauliche Entwicklung und Erneuerung der Altstädte in 28 Programmstädten gefördert. Bis einschließlich 2009 kamen 294 Mio. Euro allein an Bundesfinanzhilfen zum Einsatz.

Neben dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz trägt auch das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau Ost zur Stärkung und Aufwertung der historischen Stadtkerne bei. Im Rahmen von Aufwertungsmaßnahmen werden ausschließlich Vorhaben in den Innenstädten durchgeführt. Dabei werden sowohl Sicherungsmaßnahmen für historische Bausubstanz finanziert als auch die Realisierung von Neubauten zur Baulückenschließung unterstützt.

### **Die Rolle der Denkmalpflege im Freistaat Thüringen**

26.500 Denkmale sind im Freistaat Thüringen erfasst, zusammen mit den sich im Verfahren der Unterschutzstellung befindlichen Objekten kann von ca. 30.000 Einzeldenkmalen ausgegangen werden. Hinzu kommen 28 Stadtensembles, die zugleich Programmstädte im Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz sind.

Die Wertschätzung des baukulturellen Erbes zeigt sich in Thüringen in einer beständigen Objektförderung für eingetragene Denkmale, die zusätzlich zu den Mitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes zum Einsatz kommt. Der Freistaat Thüringen hat in den Jahren zwischen 2003 und 2009 durchschnittlich 3,5 Mio. €, 2010 jedoch 6,236 Mio € Denkmalfördermittel aufgebracht. Für 2011 sind 4,836 Mio € geplant. Dennoch kommt es auch in Thüringen zu Abrissen von Denkmälern. Eine statistische Erfassung der tatsächlich vollzogenen Abgänge von Kulturdenkmalen bzw. Bestandteilen von Denkmalensembles liegt nicht vor. Die bei der Denkmalfachbehörde eingegangenen Anhörungen zu Abbrucharträgen von Kulturdenkmalen belaufen sich aber im Mittel der letzten 5 Jahre auf etwas unter 30, die der Ensemblebestandteile liegt ungleich höher bei etwa 130. Darunter befinden sich allerdings auch Gebäude ohne Denkmalrelevanz, deren Verlust aber vorhandene Strukturen beeinträchtigt. Häufig wird als Grund für einen Abriss von Denkmälern die wirtschaftliche Unzumutbarkeit für den Denkmaleigentümer angeführt. Dies ist nach dem Denkmalschutzgesetz Thüringen zulässig.

In den Programmstädten des Städtebaulichen Denkmalschutzes gelingt es zwar weitestgehend, die historische Bausubstanz zu retten, doch gefährden Leerstände zunehmend die Strukturen der Altstädte. Abnehmende Bevölkerungszahlen, aber auch schwer zu nutzende Großstrukturen (Schloss, Speicher, Marstall etc.), aktuelle Nutzungsbedingungen sowie ungeklärte Eigentumsverhältnisse sind Gründe für den Leerstand. Folgewirkungen stadträumlicher Fehlentwicklungen aus der Zeit der DDR (ausgedehnte Neubaugebiete) und der 1990er Jahre (Einfamilienhausgebiete am Stadtrand) verschärfen die Situation.

Oft zeichnen sich für leerstehende Denkmale erst nach 15-20 Jahren nachhaltige Nutzungen ab. Entsprechend rät die Landesdenkmalpflege in ihren Stellungnahmen zu Behutsamkeit bei Entwicklungskonzepten im historischen Bestand. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist angehal-

ten, der Landesdenkmalpflege fachlich zu folgen. Die Abwägung obliegt jedoch der Kommune. Um den weiteren leerstandsbedingten Verfall und somit den Verlust zahlreicher historisch wertvoller Gebäude aufzuhalten, erscheint die (Wieder-) Auflage von Notsicherungsprogrammen unbedingt erforderlich.

### **Städtebaulicher Denkmalschutz in Altenburg**

Die Stadt Altenburg geht auf die Errichtung einer Burganlage im 8. Jahrhundert zurück und verfügt heute über einen reichhaltigen Bestand an historischen Bauten. Mit 172 ha Fläche zählt die Altstadt von Altenburg zu den größten Programmgebieten im Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz. Geprägt ist das Gebiet sowohl von mittelalterlichen Gebäuden, als auch von Bauten der Renaissance, des Barock und der Gründerzeit. Die zahlreichen Einzeldenkmale und Denkmalensembles bestimmen den hohen Wert der Altstadt.

Trotz überzeugender Sanierungsergebnisse sind 30 % Leerstand im Programmgebiet der Altstadt zu verzeichnen. Dabei handelt es sich sowohl um Gewerbeleerstand als auch um leer stehende Wohnungen in meist unsanierten Altbauten. Vereinzelt zeugen Baulücken bereits von dem Verlust nicht zu haltender Gebäude.

Die Stadt Altenburg arbeitet an der Funktionsstärkung der Altstadt mit verschiedenen Strategien und Projekten. Die Roten Spitzen, ein Augustiner Chorherrenstift aus dem 12. Jahrhundert und Wahrzeichen der Stadt, werden derzeit instandgesetzt und mit umfangreichen Grabungen wissenschaftlich untersucht. Nach Abschluss der Grabungen und Sanierungsmaßnahmen kann das Stift als Ausstellungs- und Veranstaltungsort mit hoher Anziehungskraft dienen.

Als weiteres Projekt zur Funktionsstärkung der Altstadt plant die Stadt die Entwicklung des Blocks/Quartiers Brüdergasse-Klostergasse-Topfmarkt am westlichen Ende des Marktplatzes. Der Block ist zum Teil bereits brachgefallen, die noch verbliebenen historischen Gebäude stehen vollständig leer. Der Lage des Quartiers am Marktplatz entsprechend plant die Stadt die Ansiedlung eines innerstädtischen Supermarktes und weiterer Läden sowie den Bau von 35 Wohnungen einschließlich der dafür notwendigen Stellplätze.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens hat die städtische Wohnungsgesellschaft swg ein Konzept entwickelt. Dies sieht die Neubebauung des Quartiers einschließlich des dafür notwendigen Abrisses historischer Bebauung vor. Ein Erhalt der historischen Bausubstanz sei aus Sicht der swg wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit nicht möglich. Lediglich die Fassade eines denkmalgeschützten Bürgerhauses aus der Zeit des Barock könne in das neue Bebauungskonzept einbezogen werden. Zwar befindet sich das Barockgebäude wie auch die angrenzende Bebauung aus dem 19. Jahrhundert noch in einem guten baulichen Zustand, doch würden die zu erwartenden Sanierungskosten die Rentabilität des Vorhabens einschränken. Die Investition in eine Neubebauung würde sich dagegen selbst ohne Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln rechnen.

Zwei Bürgerinitiativen haben sich gegründet, die sich mit der Entwicklung des Areals am Marktplatz auseinandersetzen. Dabei setzt sich das Stadtforum Altenburg für den Erhalt der historischen Bausubstanz auf dem Grundstück ein. In mehreren Varianten hat das Stadtforum aufgezeigt, wie eine Nutzung des Blocks unter Einbeziehung der historischen Bebauung gelingen kann. Die Bürgerinitiative „Pro Bebauung Areal am Markt“ unterstützt die Pläne der swg und die zügige Nutzung des Blocks.

### **Einschätzung und Empfehlungen der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz zur Programmumsetzung in Altenburg**

Die Mitglieder der Expertengruppe zeigten sich beeindruckt vom baukulturellen Erbe der Stadt Altenburg. Die Sanierung der Roten Spitzen sowie die spätere Nutzung als Ausstellungs- und Veranstaltungsort wurden einstimmig begrüßt. Das Chorherrenstift kann einen einmaligen Einblick in die Baukunst des Mittelalters vermitteln und bislang unentdeckte Schätze an Wandmalereien und Grabungsfunden präsentieren.

Folgende Aspekte sollten bei der Umsetzung des Vorhabens Rote Spitzen berücksichtigen werden:

- Maßnahmen der Bodendenkmalpflege sind im Städtebaulichen Denkmalschutz grundsätzlich förderfähig.
- Beim Einsatz von Mitteln aus dem Städtebaulichen Denkmalschutz muss der Zusammenhang mit baulichen Investitionen gegeben sein. Eine reine Forschungsarchäologie kann nicht gefördert werden, Forschungsgrabungen können vielmehr zu neuen städtebaulichen Missständen führen und sind ohne anschließendes Nutzungskonzept eher zu vermeiden.

Die Bebauung des Areals am Markt wurde kontrovers mit der Stadt diskutiert. Konsens bestand über die angestrebte Nutzung des Blocks. Die Ansiedlung eines Supermarktes sowie die Ergänzung mit Wohnungen sind in besonderer Weise geeignet, den zentralen Standort aufzuwerten und die Altenburger Innenstadt erfolgreich zu beleben. Gleichzeitig wurde das Engagement der städtischen Wohnungsgesellschaft am innerstädtischen Standort gewürdigt. Der geplante Abriss der historischen Bausubstanz erscheint jedoch als nicht zwingend notwendig. Zudem entsprechen die Entwürfe für die Neubebauung in der Qualität nicht der Bedeutung des topographisch und stadträumlich einmaligen Standortes.

Die Mitglieder der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz gaben deshalb folgende Empfehlungen für die Entwicklung des Areals am Marktplatz:

- Der konzeptionelle Umgang mit dem Areal erfordert eine sensible Auseinandersetzung mit dem Genius loci. Vorschnelle Entscheidungen und zeitlicher Druck bergen die Gefahr des unwiederbringlichen Verlustes von wertvoller Bausubstanz und stadträumlichen Qualitäten in sich.
- Das teilräumliche Konzept für das Areal sollte unbedingt in eine Gesamtplanung der Stadt eingebunden werden, bei der die Ziele für die Altstadt klar definiert und die Potenziale angrenzender Grundstücke untersucht werden. Die geplanten Nutzungen erfordern eine stadträumlich weiter gefasste Betrachtung. So könnte beispielsweise eine Unterbringung der Stellplätze auf dem brachgefallenen Nachbargrundstück den Erhalt der historischen Bausubstanz ermöglichen.
- Zur Sicherung der baulichen Qualität wird die Auslobung eines Wettbewerbs empfohlen. Wettbewerbsgegenstand sollte sowohl die Integration und Sanierung der historischen Bausubstanz als auch die Neubebauung mit Auflagen zur Höhenentwicklung und zu Proportionen sein.
- Die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln für die Ausrichtung eines Wettbewerbs und die Finanzierung der unrentierlichen Kosten bei der Sanierung des historischen Bestandes wird empfohlen. Das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz ist in besonderer Weise dafür geeignet, Baukultur und Qualität sowohl im Bestand und für die Neubebauung sicher zu stellen.
- Die zentrale Lage des Grundstücks innerhalb der Altstadt begründen das besondere öffentliche Interesse an der künftigen Nutzung und Gestaltung des Areals. Deshalb sollte der intensive Dialog zwischen allen Beteiligten und Interessierten unbedingt auf Augenhöhe fort-

geführt werden.

- Frühzeitige Gebietsanalysen mit klaren Zielformulierungen und in enger Abstimmung zwischen Stadt und Landesdenkmalpflege sind gut geeignet, Konfliktsituationen bei der künftigen Entwicklung historischer Stadtquartiere zu vermeiden.

### **Verzahnung Städtebaulicher Denkmalschutz und Bürgerschaftliches Engagement**

Stadterneuerungsprozesse sind mit vielfältigen Formen des Bürgerschaftlichen Engagements verknüpft. Bürger identifizieren sich mit ihren Häusern, ihrem Wohnumfeld und dem Zentrum ihrer Städte. Insbesondere Altstädte stehen dabei im Fokus des Bürgerinteresses. Sie sind Orte der Identität und der Identifikation. Die Bürgerbewegungen 1989 in der ehemaligen DDR haben die Verbundenheit der Menschen mit ihren Städten, Stadtkernen und historischen Gebäudebeständen anschaulich demonstriert.

Die Anliegen und Wünsche der Bevölkerung werden auf unterschiedliche Art in Stadtentwicklungsprozesse eingebunden. Während im Rahmen von z. B. Bauleitplanverfahren die Beteiligung der Öffentlichkeit gesetzlich verankert ist, finden zu vielen kommunalpolitischen Themen freiwillige Bürgerbeteiligungen statt. Die Bandbreite reicht von der einfachen Bürgerversammlung über moderierte Veranstaltungen und Zukunftswerkstätten bis hin zu Bürgerbefragungen. Zusätzlich werden das Internet und publikumswirksame Ausstellungen genutzt, um die Öffentlichkeit zu erreichen.

Das Interesse der Bürger konzentriert sich in größeren Städten meist auf einzelne Stadtquartiere oder ausgewählte, konkrete Vorhaben und Themenfelder. Von besonderem Belang für die Bevölkerung sind erfahrungsgemäß die Themen:

- die Einbindung moderner Architektur in die historische Altstadt,
- die Auswirkungen hoher Nutzungsdichte, wie z.B. Innenhofüberbauung,
- Probleme durch Verkehrsführung,
- Parkierungsfragen,
- der Umgang mit Stadtgrün/ Bäume.

In kleineren und mittleren Städten richtet sich der Fokus sowohl auf einzelne Themen als auch auf die Entwicklung der Gesamtstadt. Dabei haben sich runde Tische und Ideenworkshops bewährt, um die Bürger konstruktiv in den Stadterneuerungsprozess einzubinden. Aber auch Beratungsgespräche und der enge Kontakt zu den jeweiligen Eigentümern spielen eine entscheidende Rolle, um die Bürger für ihre Stadt zu sensibilisieren und private Hauseigentümer für den Stadterneuerungsprozess zu gewinnen.

In Fällen wo es nicht gelingt, Akzeptanz in der Bevölkerung für geplante Entwicklungsprozesse zu erwirken oder die Bürger zu wenig Verwaltungsengagement für ein Themenfeld erkennen können, bilden sich gezielt Initiativen und Foren, um auf den weiteren Verlauf Einfluss zu nehmen. Durch Kontinuität und anspruchsvolles fachliches Engagement können sich daraus Einrichtungen etablieren, welche die Stadtentwicklung konstruktiv und im Dialog unterstützen. Mitunter konzentrieren sich die Initiativen aber auch nur auf räumlich begrenzte und inhaltlich ausgewählte Themen, so dass ein fachlich integrativer und gesamtstädtischer Ansatz nicht gegeben ist.

## **Resümee der Expertengruppe**

Die Diskussionen im Rahmen des Arbeitstreffens mit Vertretern der Stadt Altenburg, weiteren Städten aus Thüringen und Sachsen sowie verschiedenen Bürgerinitiativen haben das breitgefächerte Spektrum von Bürgerlichem Engagement aufgezeigt und sowohl die positiven Wirkungen des Engagements, aber auch Grenzen der Mitwirkung und der konstruktiven Einflussnahme aufgezeigt. Bürgerschaftliches Engagement kann zu einer Gradwanderung zwischen konstruktivem Beitrag und zeitweiligem Aktionismus werden, der wenig Bezug zum städtebaulichen Gesamtkonzept aufweist.

Während die interessierte Bürgerschaft sich immer schon stark in Gestaltungs- und Entwicklungsprozesse der Stadt eingebracht hat, macht sich unternehmerisches Engagement in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung bislang sehr differenziert bemerkbar. Zunehmend agieren Unternehmen heute global, was dazu führt, dass sie oft losgelöst vom Standort und somit von lokalen und regionalen Besonderheiten wirtschaften. Für ein intensives unternehmerisches Engagement in Fragen der Stadterneuerung fehlt diesen Gewerbetreibenden häufig die Identifikation mit der historischen Stadt.

Damit ergeben sich aus Sicht der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz folgende Anforderungen an die Mobilisierung und Nutzung von bürgerschaftlichem wie unternehmerischem Engagement:

- Bürger und Bürgerinitiativen bringen sich mit hohem Problembewusstsein und Verantwortungsgefühl in Themen der Stadtentwicklung ein. Es bedarf einer offenen Verwaltung, die kontinuierlich eine kritische Begleitung durch den Bürger zulässt, damit Vorhaben und Projekte von einer breiten Öffentlichkeit getragen werden.
- Für eine aktive und verantwortungsvolle Stadtgesellschaft sind sowohl die Bürger als auch die ortsansässigen Unternehmen zu gewinnen. Es gilt, alle wichtigen Akteure von der Mitwirkung zur Mitleistung, vom Reden zum Handeln zu führen.
- Für bürgerschaftliches Engagement spielen historische Stadtkerne eine besondere Rolle, da sie das Zentrum der Stadt, die gesellschaftliche Mitte für die Bewohnerschaft und somit Orte von besonderer Identität und Identifikation darstellen. Eine rechtzeitige und umfassende Öffentlichkeitsarbeit zu relevanten Planungen ist hier unerlässlich.
- Auch für unternehmerisches Engagement eignen sich die historischen Stadtquartiere aufgrund ihrer Kleinteiligkeit in besonderer Weise. Häufig nutzen Eigentümer ihre Immobilie sowohl zum Arbeiten als auch zum Wohnen. Aber auch Gewerbetreibende zur Miete empfinden eine hohe Identifikation mit ihrer Adresse, die oft Aushängeschild und Werbung für das Unternehmen ist. Somit sollten Händler und Gewerbetreibende verstärkt für die Belange der Stadterneuerung gewonnen werden. Händlerinitiativen, Standortgemeinschaften, Vereine und Institutionen bedürfen der gezielten Unterstützung und Förderung im Städtebaulichen Denkmalschutz.
- Zur Qualitätssicherung sind dem bürgerschaftlichen und unternehmerischen Engagement bei der Umsetzung von Vorhaben jedoch Grenzen gesetzt. Konzeptionelle und gestalterische Entscheidungen müssen Fachleuten obliegen, die über Planungskompetenz und den umfassenden Blick auf ganzheitliche Zusammenhänge verfügen. Dabei sind die Kommunikation über die Planung und die Werbung um das Verständnis für die Ergebnisse der Planung unabdingbar. Sie sollten bei den Verantwortlichen Grundlage ihres Wirkens sein.
- Es bleibt Aufgabe der Stadt, im Rahmen von Stadtentwicklungsprozessen einen Konsens bei allen Beteiligten zu bewirken. Nur durch umfassende Beteiligungsverfahren können die verschiedenen Akteure zum verantwortungsbewussten Handeln und letztlich zu einem gemeinsam getragenen Ergebnis geführt werden.