

## **Empfehlungen und Wertungen der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz für die Stadt Osterwieck**

Unmittelbar vor dem 13. Kongress Städtebaulicher Denkmalschutz fand am **29. August 2005** in der **Stadt Osterwieck** ein **Arbeitstreffen der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz** statt. Sie erörterte mit Vertretern des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, des Beauftragten der Bundesregierung für Angelegenheiten der Kultur und der Medien, der Länder Sachsen-Anhalt und Berlin, des Freistaates Sachsen und des Freistaates Thüringen sowie des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, des forschungsbegleitenden Instituts für Regionalentwicklung und Strukturplanung – IRS/Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz, der gastgebenden Stadt und ihres Sanierungsträgers BauBeCon die Innenstadtentwicklung von Osterwieck mit der Umsetzung der Sanierungsziele und des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz. Die Experten erhielten vor Ort Kenntnis über die Realisierungsschritte der Projekte des Bundesweiten Wettbewerbs „Leben in historischen Innenstädten und Ortskernen – Zukunft für urbane Zentren und Räume“ und erarbeiteten Wertungen mit Empfehlungen.

Die **Stadt Osterwieck** liegt im **Südwesten des Landes Sachsen-Anhalt** in einer reizvollen Landschaft **nördlich des Harzes am Großen Fallstein im Tal der Ilse. Innerhalb des nordwestlichen Landkreises Halberstadt** bildet sie einen **Zentralort mit Versorgungsfunktion für das Umland** und hat im regionalen Siedlungsgebiet eines Dreiecks der Städte Halberstadt, Goslar und des Verdichtungsraums Braunschweig-Wolfenbüttel-Salzgitter langfristige Entwicklungspotenziale. Ihre Einwohnerzahl scheint sich bei etwa 4.000 Ew. (3.995 Ew. im Jahr 2004) zu stabilisieren, während 1939 noch 4.907 Ew. und 1990 4.546 Ew. gezählt wurden.

1. In **günstiger Lage** bildete sich an der alten Handelsstraße von Halberstadt nach Braunschweig und Hildesheim eine **erste Kaufmannssiedlung** heraus. Nach umstrittener chronikalischer Überlieferung gründete hier wohl um 780 Kaiser Karl der Große ein **Missionsbistum** unter der **Bezeichnung Seligenstadt** (vermutlich Osterwieck), das aber bald nach Halberstadt verlegt wurde. 974 erhielt **der Ort das Münz- und Zollrecht durch Kaiser Otto II., das Marktrecht** folgte. 1073 wurde der Name Osterwieck erstmals urkundlich erwähnt. Seit Anfang des 13. Jahrhunderts galt **Halberstädter Stadtrecht**. 1488 kam es mit der neustädtischen Ansiedlung bei der Nikolaikirche zur Vereinigung. **1589 hatte Osterwieck 4.000 Ew.** Hochwasserschäden (1495) und Stadtbrände (1511, 1884) sowie wiederholte Besatzung im Dreißigjährigen Krieg musste die Stadt hinnehmen, doch neben Handel und Ackerbau sicherten ihr Handwerk und Gewerbe (Leineweber, Gewandschneider und Tuchmacher, Waffenproduktion, Schmiede und Bierbauer) eine gute Entwicklung und Wohlstand über viele Jahrhunderte.

Das **überaus wertvolle Ensemble der Altstadt** zeigt sich mit erhaltenem historischem Grundriss, wirkungsvoller Silhouette und weitestgehend geschlossener Bebauung durch zumeist **hochkarätige traufständige Fachwerkhäuser** vor allem des 16. Jh. als **ein einzigartiges Gesamtkunstwerk**. Es steht ebenso unter Denkmalschutz wie 193 Einzellob-

jekte, darunter 162 Fachwerkhäuser, die hinsichtlich Qualität und Quantität ein repräsentatives Bild des niedersächsischen Fachwerkbaus vermitteln.

Ein unregelmäßiger Marktplatz mit Rathaus (15. und 16. Jh., heute Heimatmuseum) und nordwestlich davon die Kirche St. Stephani bilden zusammen jeweils den Endpunkt eines radförmigen Wegesystems. Seit Anfang des 13. Jh. schließt sich südöstlich des Markts eine eigenständige Siedlung mit der 1262 neu erbauten Kirche St. Nikolai an. 1488 erhielten beide Siedlungen eine gemeinsame Stadtmauer, deren Befestigung Anfang des 16. Jh. unter Kardinal Albrecht von Brandenburg mit 13 Türmen und drei Stadttoren nochmals verstärkt wurde. Von den drei Sakralbauten hat die **Stephanikirche eine besondere Bedeutung** als evangelische Hallenkirche des 16. Jh. (nach Stadtbrand von 1511 Chor 1516 vollendet, dreischiffiges Langhaus nach Einführung der Reformation 1562 vollendet) mit monumentalem doppeltürmigem Westbau (Mitte 12. Jh.). Er stammt von der romanischen Kirche des 1108 gegründeten Augustiner-Chorherren-Stifts, das bereits 1112 nach Hamersleben verlegt wurde. **Den reichen Bestand an Fachwerkarchitektur repräsentieren Profanbauten aus fünf Bauepochen** von der Gotik bis zum Klassizismus, wie z.B. das Wohnhaus Mittelstraße 12 (1521), die „Alte Vogtei“ mit kräftigen Fächerrosetten (1533), Schulzenstraße 3, das „Eulenspiegelhaus“ (1534) mit phantastischen figürlichen Schnitzereien, Schulzenstraße 8, das ehemalige Diakonat (1569), Hagen 45, und mehrere stattliche Ackerbürgerhäuser in der Mittelstraße und Kapellenstraße, darunter „**Schäfers Hof**“, ein nahezu unverändert erhaltener ehemaliger Ackerbürgerhof mit Hauptgebäude (1527), Wohnhaus, Stall, Schuppen, Werkstatt, Taubenturm und Brunnen, Kapellenstraße 27.

2. Auf dieses historische Stadtdenkmal, zugleich ein Erhaltungssatzungsgebiet von 40,5 Hektar mit ca. 450 Gebäuden, konzentriert sich **seit 1991** folgerichtig die **Städtebauförderung von Bund und Land** mit der besonderen Förderung aus dem **Programm Städtebaulicher Denkmalschutz**. Die Expertengruppe zollt insgesamt den Leistungen zur Sicherung und Erhaltung der Altstadt hohe Anerkennung. Angesichts des ererbten Kulturguts ist es ein anspruchsvolles Hauptziel Osterwiecks, die Stadt vor allem auch durch bauliche Maßnahmen zum „lebendigen sozialen, kulturellen und ökonomischen Herz der Region“ zu gestalten. Gegenwärtig sind **etwa 60 Prozent der Sanierungsziele erreicht** mit folgenden Ergebnissen:
  - 61 Modernisierungsmaßnahmen wurden als umfassende Bauleistungen mit Roh- und Ausbau realisiert. Etwa die Hälfte der Eigentümer nutzen diese erneuerten Gebäude selbst.
  - 180 Teilmodernisierungen wie Dach, Fassade, Fenster, Energie erfolgten. Förderungen, insbesondere als Finanzhilfen für den denkmalpflegerischen Mehraufwand gemäß örtlicher Bauvorschrift, standen zur Verfügung. In ca. 80 % der Fälle sind die Eigentümer Selbstnutzer ihrer Gebäude.  
Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen umfassen insgesamt 310 Wohn- und 32 Gewerbeeinheiten.
  - Auch 28 Sicherungsmaßnahmen mussten vorgenommen werden, um wertvolle bauliche Anlagen zunächst vor weiterem Verfall zu bewahren.
  - 12 Maßnahmen galten der Wiederherrichtung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, darunter zwei Haupterschließungsstraßen der Altstadt, die Kapellenstraße und die Neukirchenstraße. Durch die Neuanlage der „Ilse-Promenade“ entstand ein reizvoller neuartiger Erlebnisbereich.
  - 5 Gemeinbedarfseinrichtungen wurden saniert wie das Rathaus, Am Markt 11, und die Grundschule Sonnenklee.

- 9 bauliche Anlagen wurden zur Beseitigung städtebaulicher Missstände abgebrochen.

**Vielfalt und Vielzahl privater Sanierungsmaßnahmen** sind besonders hervorzuheben und zeugen zugleich vom großen Bürgerengagement auch für das Baudenkmal wie das Hotel „Brauner Hirsch“ am Vogteiplatz, die Wohn- und Geschäftshäuser Kapellenstraße 31 und 32 eines Bauunternehmers oder das Fachwerkhaus Kapellenstraße 37, 1919 das Geburtshaus der Bauherrin. Inzwischen finden bereits Bauherren aus anderen Regionen eine neue Heimat in der Fachwerkstatt, so in der Neukirchenstraße 21 ein Musikerehepaar aus Braunschweig oder in der Mittelstraße 7 Bauherren aus Süddeutschland. Auch die Wohnungsgesellschaft Osterwieck investiert in ihren Altstadtbestand, wo es in den sanierten Wohnungen keinen Leerstand gibt. Zu den bedeutenden Sanierungsleistungen der Stadt gehören die Erhaltung von „Schäfers Hof“ mit idyllischer Gartenanlage und seine schrittweise Revitalisierung als kulturelles Zentrum und Vereinshaus. Einen wichtigen neuen Entwicklungspfad eröffnet das aktuelle Bauprojekt „Altengerechtes Wohnen in der Kapellenstraße 11 und 12“ mit dem Ziel, zwei denkmalgeschützte Fachwerkbauten mit den Hinterhäusern als Gesamtheit so zu sanieren, dass die Gebäude für ein Mehrgenerations-Wohnen nutzbar sind.

3. Mit Blick auf **Verluste von Hofgebäuden**, zuletzt Kapellenstraße 29, und damit von Werten der Stadtstruktur bedarf es künftig einer konsequenteren Erhaltungsstrategie. Dem Vorschlag des Sanierungsträgers folgend, wird **empfohlen**, für jede **gefährdete baulich wertvolle Nebenanlage** mit dem Eigentümer in Abstimmung mit der Denkmalbehörde – unter minimalem Einsatz von Förderungsmitteln – ein **Sicherungskonzept** zu erarbeiten mit dem Ziel, eine Substanzsicherung zunächst für etwa zwei Jahrzehnte zu gewährleisten. Repräsentatives Vorderhaus und Hofareal bilden eine baukulturelle und geschichtliche Einheit, was keinesfalls eine Prioritäten setzende schrittweise Sanierung von Haupt- und Nebengebäuden ausschließt oder behindert.
4. Hier wie andernorts bereiten **relativ große Gebäudekomplexe und Bürgerhäuser** besondere **Finanzierungsprobleme** bei geringem Eigenkapital, um als Bauherr und Eigentümer sanieren zu können, z.B. in Osterwieck die denkmalgeschützte und von Leerstand betroffene Gebäudegruppe „Die Tanne“, Rosmarienstraße 7-10. Bisher scheuen sich Banken, erforderliche Kredite auszureichen, obwohl ein angemessenes Nutzungs- und Finanzierungskonzept besteht. Die Expertengruppe **empfiehlt**, einen **Lösungsweg mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau** zu suchen.
5. Während sich die Kapellenstraße nach der umfangreichen Sanierung als erneuerte Geschäftsstraße gut bewährt, zeigt die **Mittelstraße**, einstiger stark frequentierter Einkaufs- und Fußgängerbereich, einen sehr großen **Laden-Leerstand**. Tiefgreifende Veränderungen beim Handel und nicht zuletzt neue Einkaufszentren am Stadtrand führten zur Abwanderung von Geschäften aus der Altstadt bzw. zur Schließung von Kleinstunternehmen. Eine Patent- und Sofortlösung für die Mittelstraße wird es nicht geben. Experten raten der Stadt, mit Bauherren, Eigentümern, Nutzern, Bürgern, Architekten und Planern ein langfristiges **Entwicklungskonzept** zu erarbeiten und vielleicht auch ein Management, durchaus als Ehrenamt, zu etablieren. Weiterhin sollten die Läden und Schaufenster für sinnvolle **Zwischennutzungen** zur Verfügung stehen, z.B. für Ausstellungen und Künstleraktionen **als Vitalisierungszeichen**.  
Vielleicht lässt sich in diesem Zusammenhang und für die Stadtentwicklung **ein Potenzial** mehr als bisher nutzen: **innovatives Ideengut der Jugend**, insbesondere des **Fallstein-Gymnasiums** mit seinen ca. 600 Schülern, das aktuell bundesweit im Ranking zu den Top Ten zählt. Darauf kann die Stadt mit Recht stolz sein.

6. Eine **kritische Situation** vermittelt die **Stephanikirche**, das Wahrzeichen von Osterwieck, das alljährlich 20.000 Besucher hat. Die Standfestigkeit der romanischen Türme ist nicht gewährleistet, so dass das Glockengeläut verstummen musste, und dem Hauptschiff droht weiterer Verfall. Angesichts des akuten Handlungsbedarfs und der **Bedeutung dieses Sakralbaus** als einer der ältesten protestantischen Kirchen Deutschlands mit reicher Ausstattung und als dominanter Bestandteil des einzigartigen urbanen Gesamtkunstwerks einer Fachwerkstadt **empfiehlt die Expertengruppe**, über das zuständige Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt den Antrag zu stellen zur **Bundesförderung als national wertvolles Kulturdenkmal**. Kirchengemeinde und Kirchbauverein werden sich mit ihren Möglichkeiten und Mitteln nach wie vor sehr engagieren.
7. Überzeugend wirkt in Osterwieck die enge und kontinuierliche **Zusammenarbeit** von Stadtpolitik, Verwaltung, Sanierungsträger, freien Architekten und Planern sowie Denkmalpflegern **mit Bauherren und Bürgern**. Neben rührigen Vereinen und Arbeitsgemeinschaften, darunter eine Ortschronistengruppe, besteht seit 1990 eine aktive Interessengemeinschaft des Osterwiecker Handels, Handwerks und Gewerbes.
8. Mit Sicht auf die noch erforderlichen Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, aber auch Sicherungsarbeiten empfiehlt die Expertengruppe dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Land Sachsen-Anhalt die **Stadt Osterwieck weiterhin** besonders durch das **Programm Städtebaulicher Denkmalschutz auf hohem Niveau zu fördern**. Insgesamt standen seit 1991 16.503.000 Euro Förderungsmittel zur Verfügung, davon z.B. 3.373.000 Euro zur Sanierung historischer Straßen, Wege und Plätze sowie 10.135.000 Euro für Modernisierungsmaßnahmen im privaten Bereich. Das gesamte geförderte bauliche Investitionsvolumen im privaten Modernisierungsbereich betrug bisher 34.330.000 Euro, davon entfällt die Hälfte auf reine Lohnkosten, was 850 bezahlte Jahresarbeitslohnleistungen sind. Hinzu kommen ca. 300 Jahresarbeitslohnleistungen, die in den Materialkosten stecken. Somit wird erneut belegt, wie Städtebauförderung zugleich als Wirtschaftsförderung wirkt und Arbeitsplätze in der regionalen Bauwirtschaft und in begleitenden Dienstleistungen sichert. Für die Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind nach derzeitigem Stand noch ca. 15 Mio. Euro bis etwa 2015/2020 vorgesehen.
9. Angesichts des demographischen Wandels, des Leerstands und Kapitalmangels nimmt die Expertengruppe dankbar die Idee des Sanierungsträgers in ihren Diskurs auf, eine **zentrale Datenbank** zur sinnvollen Vermarktung von ungenutzten historisch wertvollen Gebäuden und Baudenkmalen zu schaffen. Es gilt, Bauherren im In- und Ausland zu finden, die über zu gewährende Zuschüsse hinaus notwendiges Eigenkapital einsetzen können, Interesse an erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten und Bereitschaft zum Bauherrenrisiko haben. Chancen zur Ansiedlung von Neubürgern können sich dadurch eröffnen.