

Januar 2001

## **Empfehlungen und Wertungen der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz**

In der Universitätsstadt Freiberg (Freistaat Sachsen) fand am 22. und 23. Januar 2001 ein Arbeitstreffen der Expertengruppe statt. Mit Vertretern des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, des Freistaates Sachsen, der Länder Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt sowie der gastgebenden Stadt, der Deutschen Stiftung Denkmalschutz und des Instituts für Regionalentwicklung und Strukturplanung – IRS erörterte sie Leitvorstellungen zur Gesamtstadt und befasste sich mit der Innenentwicklung und der Umsetzung des städtebaulichen Denkmalschutzes in Freiberg. Das geschah auch mit Blick auf neue Herausforderungen des wohnungswirtschaftlichen Strukturwandels in den neuen Ländern.

Charakteristik der historischen Entwicklung: Die bedeutendste Bergstadt in Sachsen war Freiberg und sie beherbergt seit 1765 die älteste montanwissenschaftliche Hochschule der Welt, die Bergakademie Freiberg, die seit 1993 den Status einer Technischen Universität besitzt. Viele bergbauliche Anlagen wie Halden, Pingen, Förderanlagen, Huthäuser und Kunstgräben bestimmen die in Jahrhunderten entstandene Kulturlandschaft bis heute und kennzeichnen zugleich den Wirtschaftsraum mit dem Silberbergbau, der den einstigen städtischen Reichtum hervorbrachte. Die weitgehend geschlossen erhaltene historische Altstadt von europäischem Rang erhält seit 1991 eine besondere Förderung durch das Bundes-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz. Insbesondere in zwei Siedlungsbereiche gliedert, die Unterstadt, ältestes Siedlungsgebiet mit unregelmäßigem Grundriss als Suburbium (1171-1175) einer markgräflichen Burg angelegt (1186 Stadtrecht, 1195 Reichsstadt), und die nach 1210 als Gründung unter Markgraf Dietrich in regelmäßiger Rasterstruktur errichtete Oberstadt, umfasst das 1994 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet von 46,86 Hektar, erweitert auf 70,70 Hektar um Ringanlagen und wichtige Bereiche außerhalb der Altstadt mit besonderem Bezug zu ihr, und das Erhaltungssatzungsgebiet mit dem kreisförmigen Verlauf der Stadtmauer und den vorgelagerten Grünflächen 67 Hektar. Prägend sind der bewahrte mittelalterliche Stadtgrundriss mit der von Burgstraße und Erbschen Straße gebildeten Hauptachse, die drei großen Sakralbauten Dom St. Marien mit „Goldener Pforte“, Nikolaikirche und Petrikerche, das Schloss Freudenstein und das Rathaus sowie die historischen Ringanlagen mit Stadtmauer und Donatsturm. In der Altstadt befinden sich mehr als 520 Einzeldenkmale, vorwiegend Bürgerhäuser aus Gotik und Renaissance.

Zur aktuellen Situation: Verknüpft mit einem gegenwärtig in Fortschreibung befindlichen gesamtstädtischen Entwicklungskonzept, das sich zum Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung bekennt und die Perspektiven eines Mittelzentrums mit oberzentralen Funktionen in einem Raum am Nordrand des Erzgebirges an der Silberstraße in der Mitte zwischen der Landeshauptstadt Dresden und dem Oberzentrum Chemnitz deutlich bestimmt, verfolgt die Stadt mit 46.027 Einwohnern (31.12.1999) seit 1990 die Strategie, den städtebaulichen Verfall zu stoppen und vorrangig die Erhaltung und Revitalisierung der wertvollen Altstadt anzugehen. Getragen von der Leitidee „Sanierung Altstadt Freiberg“, hat die Stadt gemeinsam mit dem städtischen Sanierungsträger ein differenziertes System baurechtlicher Instrumentarien (Rahmenplanung, Bebauungsplanentwürfe, Textbebauungsplan seit 1992 zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Blockkonzepte) und

einfacher Verwaltungsverfahren mit entsprechender Außen- und Öffentlichkeitswirkung entwickelt. Hilfreich war der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom Februar 1993, klare politische Wegzeichen mit „10 Geboten der Stadtsanierung“ zu geben. Folgende Empfehlungen und Wertungen wurden erarbeitet:

1. Der erreichte Entwicklungsstand zeigt eine sehr vitale und von historischer Identität geprägte Stadt, in der Handel, Gewerbe, Dienstleistungen, insbesondere auch Hotellerie und vielfältige gastronomische Einrichtungen, ebenso wie Kultur- und Bildungsstätten zur Aufwertung der Altstadt beitragen. Sie bildet ein attraktives Stadtzentrum, das dank des großen Engagements vieler privater Bauherren bei der Sanierung bereits eine bemerkenswerte Stabilisierung im Wohnbereich aufweist. Nach einem Rückgang der Einwohnerzahl von etwa 3.200 im Jahr 1991 auf 2.800 konnte im Jahr 1997 wieder die ursprüngliche Einwohnerzahl erreicht werden. Weiterhin gelang durch den Bau eines neuen Einkaufszentrums mit Parkdeck auf dem Gelände einer alten Brauerei (am Rande der Altstadt) die Verlagerung eines provisorischen, nicht integrierten Handelsstandortes hinein in die Innenstadt, verkehrsgünstig gelegen an der Ringstraße unmittelbar am mittelalterlichen Stadtkern.

Durch die funktionell vitalisierten unterschiedlichen historischen Quartiere und Gebäudeformen entsteht eine vielgestaltige Nutzungsmischung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“, in der durch die behutsame Erneuerung der öffentlichen Räume auch die Aufenthalts- und Erlebnisqualität weiter verbessert wird. Eine neu etablierte Wegeorientierung dient einer nutzerfreundlichen Erschließung, wobei diese Wegeleitung vom und zum Bahnhof allerdings noch fehlt.

2. Von den Leistungen bei der Umsetzung des Programmbereichs Städtebaulicher Denkmalschutz und Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zeigte sich die Expertengruppe außerordentlich beeindruckt. Dank einer stetigen partnerschaftlichen Zusammenarbeit vieler an der Stadtsanierung und Wiederbelebung Beteiligter – vor allem Stadtrat, Baudezernat mit Planungsamt und Unterer Bauaufsichtsbehörde, Sanierungsträger, Untere Denkmalschutzbehörde und Landesamt für Denkmalpflege, besonders aber die Bauherren wie Gewerbetreibende, mittelständische Unternehmen, ansässige Banken und Hauseigentümer – gelang es bisher, mehr als die Hälfte der etwa 600 Gebäude in der Altstadt zu sanieren. Zu ihnen gehören beispielsweise das Theater, das Stadt- und Bergbaumuseum, die Silbermannschule und die drei Rathäuser am Obermarkt, am Petriplatz und an der Heubnerstraße, der als Kunsthandwerkerhof dienende „Goldene Adler“, der für Wohnen, Gewerbe, Handel und Gastronomie genutzte Schönbergsche Hof oder der Albert-Park als Teilbereich der historischen Ringanlagen. Beachtenswert sind die Anstoßeffekte der Städtebauförderung. So vermochte 1 DM öffentlicher Finanzhilfe etwa 4 bis 8 DM im privaten Bereich zu mobilisieren. Dies führte u. a. zur Sicherung von Arbeitsplätzen innerhalb der Stadtregion vorwiegend im Baugewerbe, im Handwerk sowie in Ingenieur- und Planungsbüros.

Auf Anregung der Städtischen Wohnungsgesellschaft konnte in den Jahren 1997 und 1998 auf Grund der damaligen Rechtslage mit der Schaffung von zwei Altstadtsanierungsfonds ein effektiver Lösungsansatz zur Stadtsanierung gefunden werden, um 76 Gebäude in der Altstadt und ihrem Umfeld nahezu ohne Finanzmittel der

Städtebauförderung zu sanieren (geschlossener Immobilienleasing-Fonds 1 ca. 37 Mio. DM, Fonds 2 ca. 59 Mio. DM). Bis Ende 1999 wurden auf diese Weise 493 Wohnungen und 40 Gewerbeeinheiten fertiggestellt. Besonders ist auf verschiedene Wohnformen für ältere Bürger sowie auf verstärktes Studentenwohnen in der Altstadt hinzuweisen.

3. Mit Blick auf die bisher erreichte Qualität handwerklicher und baulich-gestalterischer Art bei Sanierungsmaßnahmen (Türen, Fenster, Gaupen, Baudetails) empfehlen die Experten, entschiedener die fachliche Qualifizierung für denkmalpflegerische Arbeiten schon bei der Auftragsvergabe einzufordern. Inzwischen stehen gut ausgestattete Weiterbildungsstätten gerade auch für Spezialhandwerke zur Verfügung, um das erforderliche Niveau sicherzustellen.

Weiterhin wird geraten, den bei einigen sanierten Gebäuden eingeschlagenen Weg, die funktionelle Ausnutzung bis in die Dachzone hinein zu betreiben, aus bauphysikalischen Gründen und zum Vorteil der Langlebigkeit historischer Bausubstanz nicht weiter zu verfolgen. Beispiele für eine solche Vorgehensweise (Wasserturmstraße 34, Petersstraße 34, Obermarkt 17) sollten verallgemeinert werden.

Unter den bedeutenden stadtbildprägenden Gebäuden stellt die Sanierung des Kornspeichers von 1471 die Stadt vor eine besondere Herausforderung, die Geduld verlangt, um ein angemessenes und vielleicht bescheidenes Konzept mit einer möglichen Nutzung für Archiv- und Bibliothekszwecke zu entwickeln. Nicht zuletzt aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten sollte nach Meinung der Experten ein „Investorenprojekt“ ausgeschlossen sein. Wie mit derartigen Aufgaben behutsam und weitblickend umzugehen ist, zeigt die Stadt gegenwärtig selbst bei der denkmalgerechten Sanierung der mittelalterlichen Nikolaikirche (Baubeginn im Innenraum September 1998) und deren Vitalisierung als Stätte kultureller Kommunikation mit Konzerten, Tagungen, Vorträgen, Ausstellungen und künstlerischen Präsentationen. Hervorzuheben ist, dass der traditionelle Standort eines Gymnasiums in der Altstadt gesichert und nachhaltig aufgewertet werden soll, was ebenfalls der Belebung der Altstadt dient.

4. Eine sehr aktive Bürgerschaft, die sich bereits vor 1990 um das baukulturelle Erbe in einem eng begrenzten politischen Rahmen mühte, engagiert sich nunmehr sowohl in gesamtstädtischen Belangen, z. B. im Lokalen-Agenda-21-Prozess, als auch in Projekten der Denkmalpflege. So wird z. Z. vom Freiburger Altertumsverein e. V. und vom Geschwister-Scholl-Gymnasium in Kooperation mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesdenkmalamt Sachsen eine von der Robert-Bosch-Stiftung geförderte „Denkmaltopographie der Stadt Freiberg“ erarbeitet, die erstmalig im Freistaat Sachsen auch eine historische Altstadt aufnimmt.

Nach wie vor wesentlich für die erhaltende Stadterneuerung sind jedoch die vielen Leistungen der Bauherren. In Würdigung ihrer Arbeiten hat deshalb der Stadtrat 1999 beschlossen, jährlich die besonders gelungene Sanierung eines Gebäudes mit der Vergabe des Freiburger Sanierungspreises öffentlich anzuerkennen. Nicht nur auf die Fassade, sondern auf die komplexe Sanierung eines Gebäudes bezogen, gelten als Hauptbewertungskriterien: der Umfang der Bewahrung der Altbausubstanz sowie die Art und Weise des Umgangs mit ihr, die Qualität der architektonischen und

städtebaulichen Gestaltung sowie die Übereinstimmung zwischen Nutzung und Gebäudesubstanz. Der mit 3000 DM dotierte Sanierungspreis wird gemeinsam von der Deutschen Bank 24, Filiale Freiberg, und der Stadt ausgelobt. Eine solche Initiative kann anderenorts zur Nachahmung empfohlen werden.

5. Angesichts der weiterhin erforderlichen tief greifenden Sanierungsarbeit zur Vitalisierung der Innenstadt und der noch anspruchsvollen Aufgaben mit hochwertigen, aber stark vernachlässigten Baudenkmalen im Altstadtensemble empfiehlt die Expertengruppe dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Freistaat Sachsen, die Stadt Freiberg auch künftig auf hohem Niveau zu fördern. Zugleich kann sie auf diesem Weg gute Impulse innerhalb der „Arbeitsgemeinschaft historischer Städte in Sachsen“ geben, in der sich 1999 unter ihrem Vorsitz zwanzig Städte zusammengeschlossen haben, um als eine „Lobby für die Altstadt“ zu wirken.