

Empfehlungen und Wertungen der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz

In den Städten Weißenfels und Naumburg fand am 24. und 25. März 2003 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 Medien, des Landes Sachsen-Anhalt, des Landes Berlin, des Landes Brandenburg, des Landes Mecklenburg-Vorpommern, des Freistaates Sachsen und des Freistaates Thüringen sowie der gastgebenden Städte und des forschungsbegleitenden Instituts für Regionalentwicklung und Strukturplanung – IRS Perspektiven der gesamtstädtischen Entwicklung im Kontext mit dem Stadtumbauprozess, Schwerpunkte der Innenstadtentwicklungen und die Umsetzung des städtebaulichen Denkmalschutzes in Weißenfels und Naumburg. Im Ergebnis wurden folgende Wertungen mit Empfehlungen erarbeitet:

Stadt Naumburg

In der Gegenwart ist Naumburg ein **Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums (30.399 Einwohner im Jahr 2000) und Kreisstadt des Burgenlandkreises** mit einem Einzugsbereich von ca. 65.000 Einwohnern im südlichen Sachsen-Anhalt. Seine nahezu 1000jährige Geschichte beginnt mit dem Jahr 1028, als Bischof Hildeward seinen Sitz von Zeitz in den Schutz der um 1000 errichteten „Nuwenburg“ verlegte. Im 12. Jahrhundert entstand neben der Bischofsresidenz, der späteren Domstadt, aus einer kleinen Marktsiedlung an der via regia die selbständige Rats- oder Bürgerstadt als planmäßige Anlage auf einer Bergterrasse in landschaftlich reizvoller Umgebung an der mittleren Saale gegenüber der Unstrutmündung über annähernd quadratischem Grundriss um dem Marktplatz, geprägt durch Rathaus mit 72 Meter hohem Turm, Stadtkirche St. Wenzel (1411-1523, Hildebrandt-Organ) und stattliche Gebäude des 16. bis 18. Jahrhunderts. Am Bischofsbezirk dominiert der Dom St. Peter und Paul, eine viertürmige Gewölbebasilika mit den berühmten Stifterfiguren im Westchor. Beide urbane Anlagen waren befestigt, Teile wie das mittelalterliche Marientor blieben erhalten. Ihre **große Blüte** erlebte Naumburg **als Handels- und Messestadt** im 15. und 16. Jahrhundert. 1815 fiel es an Preußen und wurde Stadtkreis, bekam 1816 das Oberlandesgericht, 1832 wurde die Domfreiheit in die Stadt eingemeindet. Seit Ende des 19. Jahrhunderts festigte sich die Bedeutung als Garnison-, Beamten- und Pensionärsstadt mit ausgedehnten Villenvierteln und Parkanlagen im südlichen Stadtgebiet. Etwa gleichzeitig erlangte der Weinanbau an Saale und Unstrut einen neuen Aufschwung.

Im April 1945 wurde nur ein Teil der südlichen Altstadt zerstört, so dass die Altstadt mit ihren bedeutenden historischen und städtebaukulturellen Werten 1978 in die Zentrale Denkmalliste Aufnahme fand. Erforderliche Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen bis hin zur technischen Infrastruktur unterblieben jedoch weitgehend bis 1990.

Mit dem gesellschaftlichen Neubeginn wurde Naumburg 1991 in die besondere **Modellstadt-Programm-Förderung** aufgenommen und nach vorbereitenden Untersuchungen das **Sanie-**

rungsgebiet „Altstadt“ 1994 mit einer Fläche von ca. 42 Hektar förmlich festgelegt. In ihm leben heute 2.200 Einwohner.

1. Der gegenwärtige Entwicklungsstand zeigt eine **sehr lebendige historische Stadt**, die mit den baulichen Sanierungsfortschritten auch dank hohem Engagements privater Unternehmen, darunter vieler ortsansässiger, Einzelhandel, Handwerk und Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie und Hotellerie als wesentliche zentrumsbildende Standortfaktoren u. a. neben Wohnen, Verwaltung, Bildung und Kultur stabilisieren und stärken konnte (Kaufkraftkennziffer 86,5 je Ew. zu 100 je Ew. im Bundesdurchschnitt). Handel und Wandel wie Kulturtourismus befördern spürbar die Attraktivität und kräftigen durch Synergieeffekte die wirtschaftliche Entwicklung. Aus Nah und Fern können Gäste zu den jährlich wiederkehrenden Veranstaltungen, darunter beispielsweise zu den bundesweit bekannten Taubenmärkten, zum Country- und Truckerfest, zu den Mittelaltertagen an Saale und Unstrut und den internationalen Sporttagen, zum Hussiten-Kirschfest, zu den „Neun Naumburger Nächten“ im Juli und August, zum Orgelsommer, zum Weinfest und Töpfermarkt oder zum Weihnachtsmarkt kommen.
2. Mit Sicht auf neue Herausforderungen und Rahmenbedingungen für die gesamtstädtische Entwicklung hat die Stadt zunächst zögerlich reagiert, obwohl u. a. das Wegbrechen von ca. 15.000 Arbeitsplätzen in Naumburg und im Auspendlerbereich sowie ein Bevölkerungsrückgang vor allem bis 1995 konstatiert werden mussten. Angestoßen durch das auf Qualitäten der Nachhaltigkeit orientierte Projekt der Landesinitiative URBAN 21 – Fördergebiet mit Bürgeraltstadt, Domfreiheit und Bahnhofsvorstadt mit insgesamt 155 Hektar Fläche und über 40 Maßnahmen, im Februar 2000 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und im August 2001 vom Land bestätigt – und durch die Bundesinitiative zur Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten auch mit einem Bundeswettbewerb, hat Naumburg im Jahr 2001 ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** geschaffen und im Gemeinderat einstimmig beschlossen.

Die Expertengruppe begrüßt nachdrücklich die Erarbeitung dieses Konzepts mit seinen Zielen und Schwerpunktmaßnahmen. Die Kernstadt ohne Ortsteile wurde, dem Baucharakter entsprechend, in 40 Quartiere gegliedert, in denen jeweils Gebäude, Wohnungsanzahl, Gebäudesanierungsstand, Nutzung, Eigentumsverhältnisse und Wohnungsbestand ebenso ermittelt und analysiert wurden wie die Einwohner- und Haushaltsentwicklung, die Belegungsdichten und Wohnbauflächenpotenziale. Die Erhebungsauswertung führte zur Definition von Quartieren mit drei „Bedarfsstufen“: mit vordringlichem Bedarf der Umstrukturierung, Umstrukturierungsbedarf ohne Vordringlichkeit und vermutlicher Selbststabilisierung. Die mit vorrangiger Priorität umzugestaltenden Quartiere und in **sechs Stadtumbau-Fördergebiete** zusammengefassten Schwerpunkte sind die gesamte Altstadt (33 % Leerstand), das Siedlungsviertel (10 % Leerstand), die Bahnhofsvorstadt (32 % Leerstand), das Wohngebiet „Am Holländer“ (14 % Leerstand) mit dem Wohngebiet „Flemminger Weg“. Im Jahr 2000 betrug der Leerstand in der Stadt ca. 17,5 %. Bis zum Jahr 2010 soll das Wohnungsangebot von 15.191 WE auf 14.030 WE sinken. Bezogen auf das Szenario 1 (Stabilisierung der Einwohnerzahl, sinkende Belegungsdichte) kann sich eine annähernd ausgeglichene Wohnungsbilanz ergeben. Die **Wohnungsreduzierung ermöglicht einen nachhaltigen und ökologischen Stadtumbau** mit folgenden Zielen:

- Sichtbarwerden der Landschaft und Topografie im Stadtraum,

- Herausarbeiten der unterschiedlichen Bauepochen und ehemaligen Stadtgrenzen,
- Erhalt des vielfältigen Wohnungsangebots und des eigenständigen Charakters der verschiedenartigen Quartiere.

Folgende **Maßnahmen sind für die einzelnen Stadtquartiere** geplant:

- Stärkung der Altstadt mit ihren über 400 Baudenkmalen und Intensivierung der Stadtsanierung,
- Schrumpfung der Bebauung in den Stadtrandbereichen und den Gemengelagen,
- Rücknahme des Geschosswohnungsbaus, insbesondere der Plattenbauten,
- Stärkung der innerstädtischen Ein- und Zweifamilienhausbebauung,
- Verzicht auf Ausweisung neuer Wohnquartierstandorte.

3. Hauptaugenmerk richtete die Expertengruppe auf die **Entwicklung der Gesamaltstadt** und befürwortet besonders, dass die nunmehr auch planerisch als **konzeptionelle Einheit von Bürgerstadt, Domstadt und Ratsvorstadt** ebenso wie als zukunftsfähige Stadtmitte definiert wird, nachdem bereits ab 1996 schon das Fördergebiet für das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz um die Ratsvorstadt und Teile der Domstadt erweitert wurde. Im März 2003 erfolgte die förmliche Erweiterung des Sanierungsgebiets von 42,46 ha auf 57,83 ha.

Von 1991 bis 2002 standen insgesamt 62.760.000 EUR Städtebauförderungsmittel zur Verfügung, davon seit 1996 allein Finanzhilfen für den städtebaulichen Denkmalschutz 9.685,315 EUR.

- 3.1 Die **Expertengruppe zollt der bisherigen Sanierungsarbeit insgesamt hohe Wertschätzung**. Die **Stadträume um den Marktplatz und in den Hauptstraßen**, in vielen Nebenstraßen und auch die restaurierte Stadtmauer mit ihren Graben- und Wallbereichen zeigen die Erfolge der Altstadtsanierung seit 1990, mit guter Vorbereitung durch Aufmasse, Bestandsdokumentationen, denkmalpflegerischen Untersuchungen und Zielstellungen, Beteiligung der Bürger und Sanierungsberatung. Dies zeigt ebenfalls der Wohnbereich. In den letzten drei Jahren gelang eine **Stabilisierung der Einwohnerzahlen** bei leicht **ansteigender Zahl der Haushalte**. Altersstruktur und Sozialstruktur entsprechen etwa dem durchschnittlichen Aufbau der Stadt. Obwohl die Altstadtquartiere von 1995 bis 2000 einen Bevölkerungsverlust von 7,9 % erlitten (354 Einwohner), war er weitaus geringer als in den übrigen Altbaugebieten mit einer Bebauung zwischen 1870 und 1924, die Verluste zwischen 10,2 % bis 17 % aufweisen. Eine überzeugende Leistung ist auch, dass inzwischen ca. **75 % des historischen Baubestandes** in allen drei Bereichen **der Gesamaltstadt saniert oder teilsaniert** werden konnten. Das sind 826 der 1155 Gebäude. Der Leerstand befindet sich zu 85 % im unsanierten oder nicht bewohnbaren Bestand, zumeist schon ein Zustand vor 1990. Hinsichtlich der **Eigentumsformen** sind 75,8 % der Wohnungen in Privateigentum, 12,6 % im Eigentum der kommunalen Wohnungsgenossenschaft und 11,6 % restitutionsbehaftet oder sonstigen Besitzern zugehörig.
- 3.2 Die künftige Stadtentwicklung von Naumburg bewegt sich sowohl im **Spannungsfeld zwischen Gesamaltstadt und den anderen urbanen Gebieten** als auch innerhalb der drei Altstadtgebiete mit dem **Ziel, die gesamte historische Innenstadt zu erhalten** und als die lebendige Stadtmitte zu stärken **bei Reduzierung des Wohnungsangebots und des Wohnungsleerstands**. Nach dem **Konzept für die Gesamaltstadt** wird die Vernetzung

mit den gesamtstädtischen Gefüge und dem Landschaftsraum als eine wesentliche Voraussetzung gesehen. Der Grüngürtel um die Altstadt soll ausgebaut und erweitert werden und die einzelnen Quartiere verbinden, auch unter Einbeziehung der Hangbereiche der Domstadt. Eine Aufwertung bezieht sich auf das Wohnumfeld mit durchgrünter Höfen, Spiel- und Freiflächen sowie Anwohnerparken. Der Erhalt bzw. die Wiederherstellung des geschlossenen Stadtgrundrisses gilt nach wie vor als Ziel. Die Erarbeitung eines **städtebaulichen Leitbildes der Gesamtaltstadt** berücksichtigt die Anforderungen des Stadtumbaus u. a. mit folgenden Maßnahmen:

- erhaltende Sanierung des baulichen Erbes,
- Umnutzung von Wohnflächen für Handel, Dienstleistungen, Gewerbe, Kultur und Bildung,
- Zusammenlegung von Wohnflächen und kleinen Parzellen,
- kein Dachausbau, keine Nachverdichtung im Blockinnenbereich,
- weitgehende Einschränkung von Wohnungsteilungen,
- Zwischennutzungen von Baulücken in Nebenstraßen zur Wohnumfeldverbesserung,
- einzelne Abrisse, auch von Nebengebäuden, abgestimmt auf das Seitengebäudekataster,
- breites Angebot an organisatorischer und finanzieller Förderung zur Eigentumsbildung.

Überzeugend wirkt mit Sicht auf unterschiedliche städtebauliche Strukturen und Nutzungspotenziale die erforderliche differenzierte und vertiefte Herangehensweise. So wird die **Bürgerstadt** durch blocküberspannende Handelshöfe am Markt und den Hauptstraßen sowie durch kleinteilige Bebauung in den Gassenbereichen geprägt. Darauf bezogen, wurde wiederum ein städtebauliches Leitbild mit ersten Umnutzungsmaßnahmen erarbeitet, das sich auf planerische Grundlagen wie Rahmenplanung, Seitenflügelerschließung, Kellerkataster und Sicherungskarte zu stützen vermag. Mit Hilfe der **Sicherungskarte** erfolgte inzwischen eine städtebauliche Bewertung über den kurz- bis mittelfristigen Umgang mit gefährdeten Gebäuden. Etwa noch 90 Gebäude, darunter 17 der Renaissance und 52 des Barock, befinden sich in einem überaus schlechten Zustand. Daraus abgeleitet, wurden drei Kategorien bestimmt, darunter die erste mit Gebäuden an städtebaulich wichtigen Plätzen und Standorten, die unbedingt gesichert werden müssen, um klare Aussagen über Prioritäten zur städtebaulichen Entwicklung der Bürgerstadt zu treffen, z. B. auch über den Umgang mit Lücken, Angeboten für Zwischennutzungen und Lösungsansätzen für den ruhenden Verkehr.

Angesichts stark gefährdeter historisch wertvoller Bausubstanz (u.a. Topfmarkt, Wenzels-gasse) kann nur die eindeutige Antwort der Bewertungskommission des Bundesweiten Wettbewerbs 2001-2002 wiederholt werden: Prioritäten setzend, müssen Rat, Verwaltung, Bürgerschaft und Land in konzertierter Aktion die **dringendst gebotenen Sofortmaßnahmen konzipieren und umsetzen. Das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz bietet** für Sicherungsmaßnahmen ausdrücklich **Förderungsmöglichkeiten**, auch bei ungeklärten Eigentumsverhältnissen. Weiterhin empfiehlt die Expertengruppe mit Sicht auf das hochkarätige Ensemble der Gesamtaltstadt, die Erarbeitung eines Denkmalpflegeplans zu prüfen.

- 3.3 Ein weiteres **städtebauliches Leitbild** bezieht sich auf die **durchgrünte Domstadt**. In ihr soll als Frühphase der Umsetzung modellartig das vorhandene und konzipierte Instrumentarium des Stadtumbaus auf seine Wirksamkeit getestet werden. Das Gebiet gliedert sich in zwei unterschiedliche Bereiche:

- das Areal der Domstiftung mit dem Domkomplex, repräsentativen Barockgebäuden und den Domgärten. Die Zahl unsanierter Gebäude mit Leerstand ist überdurchschnittlich hoch;
- der Wohnbereich mit kleinteiliger Bebauung des 17. bis 19. Jahrhunderts und mit einer Parzellierung, die deutlich auf älterer Struktur aufbaut und sich überwiegend in Privatbesitz befindet. Die Mehrzahl der Eigentümer ist Selbstnutzer mit empirisch belegter hoher Wohnzufriedenheit, der Leerstand relativ niedrig. Möglichkeiten zur Wohnumfeldverbesserung und für Anwohnerparkplätze bestehen.

Konzept und Maßnahmen orientieren auf das Wiedererleben und Sichtbarmachen wesentlicher historischer Elemente des Stadtgrundrisses und der Domsilhouette durch

- Grünvernetzung der Grünbereiche um den Domberg mit dem Landschaftsraum,
- Herausarbeitung der Grenzen und Mauerreste der inneren und äußeren Domfreiheit,
- Ablesbarkeit der Kulturschichten der Stadtgeschichte, insbesondere in den Domgärten und Gebäuden des Domstifts.

Diese neuen Qualitäten, deren Angemessenheit die Expertengruppe überzeugt, sollen besonders zur Gebietsstärkung mit Tourismusangeboten um den Dom beitragen, die prägende Stadtachse von den Domplätzen zum Marktplatz mit der Vielfalt öffentlicher Räume aufwerten und durch neue Nutzungen wie Umnutzungen beleben. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen: grüne Domoasen und Öffnung der von jüngeren Verunstaltungen zu befreienden Domgärten für Besucher, Wegeführung durch die Domgärten entlang der ehemaligen Mauer der inneren Domfreiheit, Einrichtung eines Dommuseums, Gastronomieangebote, Gebäudeumnutzungen am Domplatz für Handel, Dienstleistungen und Bildungsstätten.

Erfreulicherweise sind Verhandlungen mit dem Domstift aufgenommen, um in den Barockgebäuden Kultur- und Bildungseinrichtungen zu etablieren. Angestrebt werden Investitionen als public-privat-partnership.

An altstadtverträglichen Lösungen für den ruhenden öffentlichen Verkehr gilt es neben den Angeboten für privates Parken, weiter zu arbeiten. Ein sinnvoller zentrumsnaher Standort ist der geplante „Fest- und Parkplatz Vogelwiese“. Sehr **kritisch** äußerten sich jedoch die **Experten zum Projekt Touristenempfang „Unter dem Dom“**, ein Vorhaben der Landesinitiative URBAN 21 mit voraussichtlichen Gesamtkosten von ca. 2,6 Mio EUR. Nach Beseitigung der Industriebrache des ehemaligen Holzverarbeitungsbetriebes an der Freyburger Straße soll der Bau von ca. 8 Busparkplätzen für den Tourismus einschließlich Serviceeinrichtungen und eine direkte fußläufige Erschließung bis zum Domplatz erfolgen. Abgesehen von der kaum vorteilhaften Überwindung der Hanglage durch ältere, aber besonders zahlenmäßig große Nutzergruppen würden wesentliche Potenziale des Handels und Wandels, wie sie gerade das städtebauliche Leitbild an der schon attraktiven Erlebnis- und Kulturachse zwischen Dom und Markt anvisiert, völlig unzureichend auch hinsichtlich der Verweildauer ausgeschöpft. Eine Bushaltestation z. B. nahe der Schnittstelle Domstadt und Bürgerstadt könnte dies aber vorzüglich im Wegenetz leisten. Ein unspektakulärer zentraler Busstandort mit kleiner Servicestation in Altstadtnähe kann über digitale Netze die erforderliche Erreichbarkeit hinreichend gewährleisten. Auch die Vorschläge der Bürgerinitiative „plan B“ sollten sehr ernst genommen werden.

4. Angesichts des erfolgreichen Weges in den wenigen Jahren seit 1990, aber auch problemgeladener Aufgaben der erhaltenden Stadterneuerung und des Stadtbbaus empfiehlt die Expertengruppe dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Land Sachsen-Anhalt, **die Städtebauförderung, insbesondere das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz, auf hohem Niveau in Naumburg weiter zu ermöglichen.** Das inzwischen wirksame Management mit einer Lenkungsgruppe, geführt vom Oberbürgermeister, vermag den anspruchsvollen zukunftsgerichteten Prozess zielstrebig zu steuern. Ein Gestaltungs- und Entwicklungsbeirat mit Experten von Außen – so eine Empfehlung – könnte dabei wie andernorts zusätzlich hilfreich sein. Dem großen Engagement einschließlich kulturvoller Öffentlichkeitsarbeit – vor allem auch der Verwaltung mit ihren Planungs- und Sanierungspartnern – würde nach erforderlichen spannungsvollen Diskursen und Konsensfindung im Ringen um die bestmögliche Strategie mit Lösungsansätzen im bürgerschaftlichen Miteinander noch mehr Selbstbewusstsein für faszinierende urbane Erhaltungs- und Entwicklungsarbeiten in einer bedeutenden historischen Stadt und Kulturregion mit Zukunft nützen.