



# Bürger machen Stadt – Bürgerschaftliches Engagement im Städtebaulichen Denkmalschutz

Informationsdienste Städtebaulicher Denkmalschutz 36



Verkehr Mobilität Bauen Wohnen Stadt Land Verkehr Mobilität Bauen  
Wohnen Stadt Land [www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de) Verkehr Mobilität Bauen Wohnen  
Stadt Land Verkehr Mobilität Bauen Wohnen Stadt Land Verkehr Mobilität



# Bürger machen Stadt – Bürgerschaftliches Engagement im Städtebaulichen Denkmalschutz

Informationsdienste Städtebaulicher Denkmalschutz 36

Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz  
c/o complan Kommunalberatung GmbH  
im Auftrag des  
Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung

vertreten durch das  
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Berlin, September 2011

## Inhalt

### Vorwort

- 6 **Bürger machen Stadt – Bürgerschaftliches Engagement im Städtebaulichen Denkmalschutz**  
*Dr. Peter Ramsauer, Bundesminister*

### Zur Einstimmung

- 8 **Die Bedeutung historischer Innenstädte für Wirtschaft und Gesellschaft**  
*Dr. Albrecht Göschel, Architekt und Soziologe, Berlin*
- 16 **Was wäre gewesen wenn – Stadtentwicklung ohne den Städtebaulichen Denkmalschutz?**  
*Rolf Langhammer, Stadt Quedlinburg*

### Mit gutem Beispiel voran

- 22 **Köthen – Lichtinszenierung zur Mobilisierung von Anwohnern**  
*Ina Rauer, Stadt Köthen*
- 32 **Hauskarten für Fritzlar – Im Dialog mit den Menschen und ihrer Geschichte**  
*Christian Gerlach, Gerlach Architekten*
- 38 **Das Projekt Landliebe in Landau – Älter, weniger, bunter ...ärmer?**  
*Prof. Alexander Eichenlaub, Universität Kassel*

### Der Erfolg gibt Recht

- 44 **Denkmalschutz von unten – Bürgerinitiativen und Stadtforen als Impulsgeber**  
*Dr. Arnold Bartetzky, Uni Leipzig und Mitglied der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz*
- 51 **Hauserhalt durch Nutzung – Neue Perspektiven für bedrohte Häuser**  
*HausHalten e.V., Leipzig*
- 58 **Freundliche Übernahme – Alternative Pläne für das Bernhard-Nocht-Quartier in Hamburg**  
*Birgit Otte, Katja Struwe, Interessengemeinschaft NoBNQ*
- 64 **10 Jahre nach der Bauherrengemeinschaft – Der Aegidienhof in Lübeck**  
*Hans-Thomas Wolff, Dr. Christoph Härtel, Aegidienhof e.V.*

## Zwischenruf

- 71 **Zwischenruf: Bauhistorisches Erbe als zentraler Ausgangspunkt integrierter Innenstadtentwicklung**  
*Hathumar Drost, complan Kommunalberatung GmbH*

## Es gibt noch viel zu tun

- 78 **SEHEN LERNEN – Idee, Struktur und Ziel einer besonderen Kampagne**  
*Ulrike Rose, Andrea Lietz, StadtBauKultur NRW*
- 86 **Die Zeitschrift Monumente – 20 Jahre Werbung für den Denkmalschutz**  
*Deutsche Stiftung Denkmalschutz*
- 89 **„Bitte lächeln, alte Stadt.“ – Bundesweite Bürgeraktivierung mittels Fotowettbewerb**  
*Silke Robel, complan Kommunalberatung GmbH*
- 94 **Bedeutung und Rolle der Bürger  
Sanierung der historischen Innenstadt und von Stadtteilen in Esslingen am Neckar**  
*Dr. Peter Hövelborn mit einem Vorwort von Dr. Jürgen Zieger, Forum Stadt*

## Ausblick

- 105 **Zwischen Zukunft und Vision – Wie weiter mit historischen Altstädten?**  
*Dr. Jürgen Tietz, Freier Journalist Berlin*

## Informationen

- 116 **Neues zum Programm Städtebaulicher Denkmalschutz**  
*Dr. Marta Doehler-Behzadi, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung*
- 120 **Zusammenfassung 18. Kongress Städtebaulicher Denkmalschutz in Goslar**  
*Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz*
- 132 **Ansprechpartner**



# Vorwort



## Zur Würdigung bürgerschaftlichen Engagements im Verlaufe von 20 Jahren Städtebaulicher Denkmalschutz

Dr. Peter Ramsauer MdB  
Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Das Städtebauförderungsprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz wird in diesem Jahr 20 Jahre alt. Ein guter und willkommener Anlass, um das Erreichte zu reflektieren und die Verdienste zu ehren, denn das Programm war bislang überaus erfolgreich. 296 innerstädtische Quartiere von historischem, künstlerischem und städtebaulichem Wert wurden und werden mit seiner Unterstützung zu neuem Leben erweckt. Stück für Stück gewinnen die Altstädte ihre architektonische und städtebauliche Schönheit wieder und damit ihre Attraktivität und ihren identitätsstiftenden Charakter.

Der vorliegende Informationsdienst widmet sich dem bürgerschaftlichen Engagement im Städtebaulichen Denkmalschutz. Ein wichtiges Thema, denn der sichtbare und tagtäglich erlebbare Erfolg des Programms ist ohne die Vielzahl an Mitwirkenden undenkbar. Eine ganz besondere Rolle spielen dabei von Beginn an die Bürgerinnen und Bürger als Initiatoren und treibende Kräfte. Wegbereiter für das Städtebauförderungsprogramm waren mitunter Bürger, die bereits vor der Wiedervereinigung in den Städten der DDR, die bis 2008 im Fokus der Programmdurchführung standen, den Erhalt des städtebaulichen und architektonischen Erbes auf ihre Agenda setzten. Bis heute spielt das ehrenamtliche bürgerschaftliche Engagement für die Wertschätzung, Pflege und Entwicklung der historischen Städte eine zentrale Rolle.

Mehr als Dreiviertel aller Gebäude in den Programmstädten sind in privater Trägerschaft und bei fast der Hälfte der Altbausanierungen haben Eigentümer die Modernisierungsarbeiten ausschließlich privat finanziert. Erfolgreiche Sanie-

rungen sind Vorbilder, die Mut machen und aufzeigen, wie lebenswert und attraktiv die historische Stadt ist. Diese Vorbilder wirken und ermuntern zur Nachahmung. Die Stärkung der historischen Stadtquartiere wird also getragen von einem wohl ausbalancierten Zusammenwirken von Städtebauförderung und privater Initiative.

Dieser Infodienst würdigt dieses Engagement als Ausdruck der Glückwünsche und des Dankes an die Bürgerinnen und Bürger für ihre Verdienste um die historischen Stadtquartiere – aber auch als Appell für die Zukunft. Denn um die Herausforderungen bewältigen zu können, die der Klimaschutz, der demographische Wandel und die veränderten gesellschaftlichen Ansprüche an die historische Stadt stellen, ist das aktive bürgerschaftliche Mitwirken auch in Zukunft unverzichtbar. Das bisher im Städtebaulichen Denkmalschutz Erreichte ist dafür ein solides Fundament. Das Programm und seine Strukturen sind gleichsam ein tragfähiges Fachwerk. Um dieses mit Substanz und Leben zu füllen, werden weiterhin das Engagement und die Kreativität aller Bürgerinnen und Bürger gebraucht.

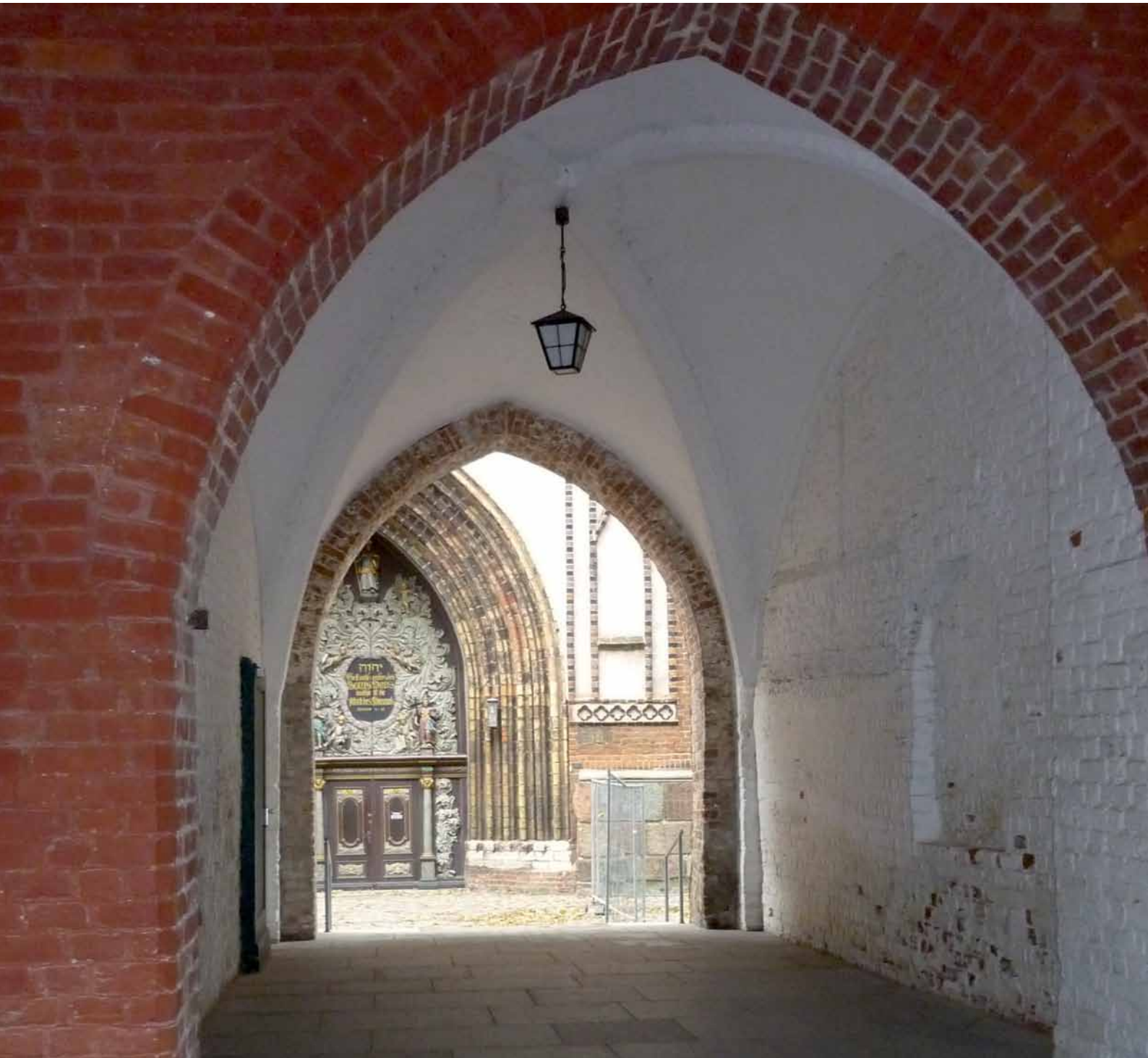


Dr. Peter Ramsauer MdB  
Bundesminister für  
Verkehr, Bau und  
Stadtentwicklung





## Zur Einstimmung





## Die Bedeutung historischer Innenstädte für Wirtschaft und Gesellschaft

Dr. Albrecht Göschel  
Architekt und Soziologe, Berlin

Vortrag zum 18. Kongress Städtebaulicher Denkmalschutz in Goslar, 03.09.2010.

Eine Aufwertung von Altbauten, ein wachsendes Interesse an historischer Bausubstanz, an Altbauquartieren oder alten Innenstädten scheint sich zurzeit allgemein durchzusetzen. Als Wohnstandorte erfreuen sich besonders Altbaubereiche wachsender Beliebtheit. Vor allem aber zeigt sich in zahlreichen Widerständen gegen Abrisse oder Umbauten eine neue Wertschätzung des Alten, wie sie z.B. dem so genannten Wiederaufbau Westdeutschlands in den 1950er und 1960er Jahren, aber auch der Baupolitik der DDR völlig fremd waren, auch wenn sie sich schon längere Zeit ankündigen.

Zwei konkurrierende Erklärungen werden aktuell angeführt, um diese Aufwertung von Historischem zu begründen. Zum einen wird behauptet, es handle sich um ein neu erwachendes Bewusstsein für kulturelle und historische Identität, sei es einer ganzen Nation, sei es einzelner Städte oder Regionen. Dem wird entgegen gehalten, dass sich ein exakt historisches Bewusstsein bei der Mehrheit derjenigen, die diese Aufwertung historischer Bausubstanz tragen, schwerlich nachweisen ließe. Es ginge eher um eine besondere Art der Fortschrittskritik, vielleicht sogar nur einer Fortschrittsreaktion, die sich in dieser Weise artikuliert.

Im Folgenden sollen zum einen drei Argumente für eine hohe symbolische Wertung des Alten, zum anderen drei Lebensstile mit potentieller Affinität zu alten, innenstadtnahen Stadtquartieren skizziert werden. Sowohl die Argumente einer symbolischen Aufwertung von Altem als auch die Perspektiven von Lebensstilen, die einer bestimmten Altbausubstanz zuneigen, zeigen, dass von der Entwicklung einer historischen Identität, die in diesem Zusammenhang häufig aber meist eher diffus als Erklä-

rung ins Feld geführt wird, gar nicht unbedingt ausgegangen werden muss. Eher sind es einerseits Fortschrittsreaktionen und andererseits sehr einleuchtende Nutzenerwägungen in bestimmten Lebenslagen, die eine Affinität zu Altem nahe legen.

Dennoch können Identitätsmomente eine Rolle spielen, wenn auch nicht in dem Maße oder in der Form, in der sie von der Politik begrüßt werden. Mit der Vorstellung von „kollektiven“, historisch tief verwurzelten Identitäten verbindet sich in der Politik häufig der Wunsch, eine Klammer, ein einigendes Band für die Vielfalt von Meinungen und Interessen zu finden, die das Regieren und Verwalten so entsetzlich schwer macht. Die Argumentation dieses Beitrages zielt aber eher darauf ab, dass eine Hinwendung zum Alten vermutlich in ähnlicher Weise von Interessen bestimmt ist, wie andere Wertungen auch und dass aus dieser Hochschätzung nicht unbedingt Erleichterungen für Politik und Verwaltung resultieren.

### 1. Gründe für eine Bindung an Altbausubstanz als Fortschrittsreaktion

Drei solche Gründe, in denen eine – symbolische – Bindung an Altbausubstanz mehr oder weniger deutlich als latente Fortschrittskritik, zumindest als Reaktion auf typische Fortschrittsfolgen verständlich wird, lassen sich unterscheiden und gelten in der Stadtforschung als relativ gut belegt.

#### 1.1. Das „Alte“ als Dokument von Zeitlosigkeit und Dauer<sup>1</sup>

Es lässt sich kaum bezweifeln, dass wir in einer Zeit extremen Wandels leben. Dieser führt zu einer stän-

digen Erneuerung z.B. von Arbeits- oder Kommunikationstechniken, von Geräten und Werkzeugen, vor allem aber von Wissen und kultureller Produktion wie sie in Kunst und Wissenschaft stattfindet. Dieser ständige und sich stets beschleunigende Wandel im Sinne einer umfassenden Erneuerung führt aber als unauflösbare Bedingung von Erneuerung auf der anderen Seite zu einer sich gleichfalls ständig beschleunigenden Entwertung aller Dinge, allen Wissens, aller Qualifikationen, die eben noch relevant und selbst vielleicht sogar neu waren. Und je „fortschrittlicher“ eine Sache heute ist, umso sicherer ist sie morgen überholt und veraltet.

Besonders für eine wachsende Gruppe von Menschen, die in wissensbasierten Dienstleistungen tätig sind, ist diese Dynamik bedrohlich, da sie mit der ständigen Forderung einhergeht, neue Qualifikationen zu erwerben, altes, mühsam angeeignetes Wissen aber fallen zu lassen, durch neues zu ersetzen. Die Entwertung, der das Wissen unterliegt, beginnt auf die Personen überzugreifen. Sie werden mit ihren „alten“ Qualifikationen, ihren Gewohnheiten und Arbeitsroutinen entwertet.

Um in diesem Prozess unablässiger Entwertung und Vernichtung von Ressourcen, von Wissen und Können nicht den Boden unter den Füßen zu verlieren, scheinen besonders Gruppen von Menschen, die in mittleren und gehobenen Dienstleistungsberufen arbeiten, einen Halt in solchen Dingen zu suchen, die keinem Verschleiß, keiner Entwertung mehr ausgesetzt sind, die „aus der Zeit gefallen“ zu sein scheinen, die nicht mehr altern und sich dabei selbst entwerten und überflüssig machen können. Dinge, die diesen Bedingungen entsprechen, bezeichnet man umgangssprachlich als „klassisch“, auch wenn sie nicht der Kunstepoche einer Klassik angehören.

Alte Bauwerke, besonders solche mit einem gewissen Kunstanpruch erfüllen diese Ansprüche der Zeitlosigkeit, der Stabilität und Dauerhaftigkeit im und gegen Wandel in geradezu exemplarischer Weise. Es spricht sehr viel dafür, dass hier ein entscheidender Grund für die wachsende Wertschätzung alter Bausubstanz, alter Innenstädte zu sehen ist. Nicht die historische Bedeutung eines

Bauwerkes oder Quartiers sondern allein sein Alter und die damit gegebene Zeitlosigkeit sowie eine gewisse architektonische und städtebauliche Qualität sichern diesem Alten seine Anerkennung und Wertschätzung.

## 1.2. Ort und Raum<sup>2</sup>

Das, was wir gängiger Weise die Moderne nennen, also im Wesentlichen die Zeit der Industrialisierung vom Beginn des 19. Jahrhunderts bis heute, ist durch Beschleunigung und instrumentelle Rationalität auch in der Stadt- und Raumplanung und durch eine Ausdehnung dieser Prinzipien auf den gesamten Raum – eines Landes, eines Kontinents oder der Erde – gekennzeichnet. Der gesamte Raum wird in Form von Verkehrsanlagen, von Rasterungen der Freiflächen oder Städte universell einsetzbaren Instrumenten der Effektivität und Rationalität unterworfen. Dabei gehen die Besonderheiten einzelner Punkte im Raum, es gehen die Orte als das Spezifische, Besondere, das Einmalige, als das Konkrete gegenüber der Abstraktion des Raumes und der Raumerschließung oder „Raumordnung“ verloren. Orte des Konkreten, von Gefühlen der Vertrautheit, der Behausung und des Lebens werden ersetzt durch „Un- oder Nicht-Orte“, die immer nur Durchgangsstationen darstellen, Flughäfen, Autobahnen und Straßen, Bahnlinien und Bahnhöfe etc. An diesen Un-Orten kann es von Menschen wimmeln, Tausende können sie durch-eilen, und dennoch finden keine Begegnungen statt, kein Vertrautwerden mit einem konkreten anderen Menschen.

Alte Stadtteile, vor allem alte Innenstädte mit ihren je besonderen Bauformen, mit einmaligen Bauwerken erscheinen demgegenüber als die konkreten Orte, die verloren zu gehen drohen. Ganze Landschaften werden zu Trägern von Infrastruktur und damit zu Nicht-Orten, zu vereinfachten, auf einen Zweck reduzierten und diesem einen, aber auch nur einen Zweck in höchstem Maße angepassten technischen Anlagen, in denen komplexes, konkretes, von vielfältigen Beziehungen geprägtes Leben nicht stattfinden kann. Alte Städte signalisieren genau das Gegenteil, sie stellen Orte dar, die

von Vielfalt, von unterschiedlichen sozialen Beziehungen, von komplexen Zwecken geprägt sind. Zu ihnen besteht eine emotionale Beziehung jenseits rationalen Kalküls der Effizienzsteigerung, z.B. der Beschleunigung von Verkehr.

Damit wirken alte Stadtteile, besonders alte Innenstädte, allein durch ihr Erscheinungsbild als Orte der Behausung. Sie stehen für Bindungen, für Gefühle, für Emotionalität und Empathie, für die Komplexität und damit für die Fülle des Lebens, die den technisch rationalisierten Anlagen des Raumes völlig fehlt. Die Un-Orte des Raumes signalisieren Einsamkeit, die Orte der alten Stadt Geborgenheit, Verlässlichkeit, Vertrautheit und Sicherheit der gewachsenen, von Zuneigung, nicht von Kalkül bestimmten sozialen Beziehungen.

Da in einem hoch industrialisierten Land wie Deutschland Landschaften und ein Großteil der Städte den Prinzipien des Raumes und der Un- oder Nicht-Orte unterworfen sind, wächst das Gefühl des Verlustes, eines zu hohen Preises, der mit der Beseitigung von Orten für die Effizienzsteigerungen und Beschleunigungen der Moderne gezahlt sein könnte. Es beginnt eine Rückwendung zum konkreten Ort, die sich in der steigenden Wertschätzung alter Stadtteile, vor allem alter Innenstädte ausdrücken kann.

Auch diese Sicht auf alte Stadtteile und Innenstädte als „Orte“ im emphatischen Sinne hat wenig mit der häufig beschworenen „Identität“ zu tun. Es geht vorrangig gar nicht um eine besondere, erkenn- und unterscheidbare „Persönlichkeit“, sei es die eines Einzelnen, sei es einer Gruppe, sondern um die Sicherheiten, die der Ort als Schutz, als Garantie von Beziehungen und verlässlicher Kommunikation verspricht.

### 1.3. Symbolische Ortsbezogenheit<sup>3</sup>

Das dritte Argument für eine besondere Beziehung zu alter Bausubstanz begründet diese aus der Erfahrung, dass Lebenszeit, die individuelle Biographie in der Zeit ohne Halt, ohne Markierungen verfließt, wenn sie nicht durch Orte, durch räumliche

Punkte, durch Merkzeichen und feste Gegenstände, die mit besonderen biographischen Ereignissen verbunden werden, fixiert wird. Die materiellen Gegenstände des Raumes, eher müsste man unter den Bedingungen des vorhergehenden Punktes wohl sagen, des Ortes, stehen für die Erlebnisse, die in ihrer Anschauung stattgefunden haben. Die Zeit ist unsichtbar und verstreicht unfühlbar, aber die Gegenstände des Raumes, und sei es der eigenen Wohnung, mehr aber noch des Wohnumfeldes oder der Teile der Stadt, in denen sich das alltägliche Leben abspielt, dokumentieren und bezeugen vor der Erinnerung, dass diese Ereignisse wirklich stattgefunden haben. Sie zu sehen, jeden Tag wieder zu sehen, evoziert in Gedanken das Leben, das mit ihnen verbracht wurde, dass ohne diese stummen Zeugen in der Zeit entschwinden würde. Daher rührt der Schmerz, den wir empfinden, wenn ein solches Merkzeichen des Lebens plötzlich zerstört wird. Das damit verbundene Leben wird gleichsam mit ausgelöscht.

Ohne dass man das als Konservatismus verunglimpfen dürfte, rührt daher die Abneigung vieler Menschen gegen gravierende Eingriffe in ihre räumliche Umgebung, ihr Hang zum Bewahren von dem was da ist und „schon immer“ da war. Und dieser Hang zum Bestehenden wird stärker, wenn sich das übrige Leben zunehmend in Abstraktionen verflüchtigt, wenn das Arbeitsleben keine greifbaren Dinge als Spuren des eigenen Lebens mehr zurücklässt. Einer solchen Abstraktion unterliegt eine wachsende Zahl von Menschen, alle diejenigen, die in abstrakten Dienstleistungssystemen ihre Arbeit und ihr Leben zubringen, in Banken, Versicherungen, in Verwaltungen aller Art, aber auch in hoch rationalisierten Großbetrieben, in denen gleichfalls kein Arbeitsprodukt einem Einzelnen als das seine, das von ihm produzierte, von seinen Fähigkeiten, seinem Können zeugende mehr zugeschrieben werden kann.

Alte Stadtteile und Innenstädte bieten sich nun in ihren Zeichensystemen geradezu als solche Merkzeichen an und werden daher als potentielle Träger von Lebenserinnerungen in wachsendem Maße geschätzt. Zwar ist die architektonische Qualität eines Gegenstandes nicht allzu entscheidend, um ihn

zum Erinnerungsträger werden zu lassen, aber Gegenstände mit besonderer Zeichenqualität eignen sich ohne Zweifel besser und werden bevorzugt zu Wahrzeichen persönlichen Erinnerens.

Diese drei Begründungen für wachsende Wertschätzung von alten Gebäuden, Stadtteilen oder einer alten, historischen Innenstadt scheinen auf den ersten Blick alle einer neuen Konservativität und Fortschrittsfeindlichkeit verpflichtet zu sein, und so werden sie von der Politik auch häufig wahrgenommen, wenn sich Abwehrhaltungen gegen Veränderungen artikulieren. Das wäre aber wohl doch ein Missverständnis. Äußerstenfalls entwickelt sich ein Widerstand gegen ein Fortschrittsmodell, dem jede andere Dimension des Lebens geopfert werden soll. So könnten die alten Innenstädte, wenn man sie denn angemessen behandelt, Symbole für ein Leben sein, das sich nicht nur an Effizienz- und Rationalitätskriterien orientiert, das auch noch andere Maßstäbe kennt, als die der Beschleunigung und instrumentellen Leistungssteigerung, das auch noch von Empathie, Vertrautheit und Kommunikationssicherheit getragen ist oder es zumindest sein will. Es sind eher diese Sehnsüchte und Wünsche als reaktionäre Fortschrittsablehnung, die sich in einer neuen Hinwendung zu Altbaubestand und historischen Innenstädten andeuten. Natürlich ist aber nicht ganz auszuschließen, dass auch regressive Momente einer kollektiven Identität im Historischen eine Rolle spielen, durch die moderne Fragmentierungen einer (Stadt-) Gesellschaft eliminiert oder zumindest unsichtbar gemacht werden sollen. Sowohl bei Einwohnern von Städten mit alten Innenstädten als auch bei Politikern finden sich auch diese Regungen.

## 2. Nutzungsvorteile von Innenstädten

Für eine ganze Reihe von Lebensstilen oder Milieus bieten die Innenstädte, gerade auch die alten, durchmischten und verdichteten alten Innenstädte durchaus potentielle Nutzungsvorteile gegenüber dem Wohnen am Stadtrand. Auf drei dieser Lebensstile bzw. Milieus, die zurzeit vorrangig in der Stadtforschung diskutiert werden, soll im zweiten Teil kurz eingegangen werden.

### 2.1. Familien mit Doppelverdienern und Kindern

Traditionell galt für Familien mit Kindern das Einfamilienhaus mit Garten, wie es nur am Stadtrand zu finden war, als die ideale, in jeder Hinsicht optimale Wohnform. Es sollte geräumig genug für eine mehrköpfige Familie sein, über einen relativ großen Garten für die Kinder und für die entspannende Feierabendbetätigung verfügen, durch Distanz zu Nachbarn diese nicht stören und auch nicht gestört werden und dabei durch niedrige Grundstückspreise am Stadtrand auch noch erschwinglich sein.

Unter zwei zunehmend unrealistischen Annahmen mag dieses Modell funktionieren. Zum einen basiert es auf der nicht berufstätigen Hausfrau, zum anderen auf der Annahme, dass die Kinder auch in fortgeschrittenem Alter als außerhäuslichen Ort nur die Schule aufsuchen, nach dem Schulbesuch aber Haus und Garten nicht mehr verlassen. Beide Annahmen erweisen sich aber zunehmend als Illusion. Wenn irgend möglich, streben Ehepaare, die sich ein Einfamilienhaus leisten können, die also zumindest zu den mittleren Einkommensgruppen zählen, Berufstätigkeit für beide Ehegatten an, verständlich genug, ist doch die Ausbildung und berufliche Qualifikation der jungen Frauen in der Regel mindestens so gut wie die der jungen Männer – wenn nicht sogar besser. Und Kinder haben heutzutage bereits von einem sehr frühen Alter an zahlreiche „Außentermine“ neben der Schule, sei es Musikunterricht, Training in einem oder sogar mehreren Sportvereinen, Treffen mit Freunden in deren Wohnungen oder in Schülercafés, bei etwas höherem Alter die obligatorischen Discobesuche etc. Alle Familienmitglieder sind also in der Regel den ganzen Tag an vielen verschiedenen Orten unterwegs. Nur wenn ein Elternteil auf Berufstätigkeit verzichtet und neben der Hausarbeit einen familiären Fahrdienst betreibt, ist das zu schaffen, nicht aber bei Doppelberufstätigkeit, zumindest nicht ohne teure Hilfskräfte.

Für diesen Familientyp, der sich zunehmend durchsetzt, ist der Wohnstandort in der Innenstadt oder zumindest in Innenstadtnähe eine weit vernünftiger Lösung, vorausgesetzt, er findet eine be-



zahlbare Wohnung in Innenstadtlage. Durch Deindustrialisierung, die innenstadtnahe Brachen entstehen lässt, kann ein wachsender Wohnungsbedarf in Innenstadtnähe befriedigt werden, wenn auch nicht in den historischen Zentren, aber doch zumindest an deren Rändern und nicht mehr wie bislang auf der „grünen Wiese“.

Wirklich relevant wird dieses Modell allerdings wohl nur in relativ großen Städten, in denen tatsächlich beträchtliche Entfernungen zwischen Stadtrand und innerstädtischer Verdichtung der relevanten Ziele einer modernen Familie bestehen. In Klein- und Mittelstädten sind die Entfernungen gering genug, um auch einer Doppelverdienerfamilie mit Kindern das Einfamilienhaus am Stadtrand zu ermöglichen. Da zudem die Wohnungspreise, gleichgültig ob bei Kauf oder bei Miete am Stadtrand immer noch deutlich niedriger liegen als in den Kernen, steht der Weg in die Innenstadt nur relativ gut verdienenden Gruppen offen, denn die Innenstadtwohnung soll ja doch ungefähr die gleichen Standards in Hinsicht auf Größe und Ausstattung aufweisen wie ein entsprechendes Einfamilienhaus, wenn schon auf den eigenen Garten verzichtet werden muss.

Es ist also deutlich zu sehen, dass der These, dem Einfamilienhaus ginge das Personal aus, doch auch sehr kritisch begegnet werden muss. Nur in Metropolen und nur unter der Annahme erreichbarer Doppelberufstätigkeit – in strukturschwachen Regionen eher Wunsch als Realität – könnte vom Zug in die Kernstädte die Rede sein. Für die Zukunft könnte diese Tendenz sich allerdings verstärken, nämlich dann, wenn sich tatsächlich die erwarteten Engpässe in der Energieversorgung einstellen, wenn also Treibstoff die Preishöhen erreicht, die inzwischen bereits für die Zeit um 2030 vermutet werden, in denen Benzin zum Luxusgut werden könnte. Dann allerdings wird Verdichtung der Stadt und das Wohnen in der Innenstadt, im Kern, in kurzer Entfernung zu allen relevanten Zielen, zum wertvollen Gut, möglicherweise zum Privileg.

### 3. Fühlungsvorteile der „kreativen Klasse“<sup>4</sup>

Die zweite Gruppe, für die eine Tendenz zum Wohnen in der Innenstadt prognostiziert wird, ist die so genannte „kreative Klasse“, also eine Gruppe, die in den Kreativberufen der Medien, der Mode, der technischen Innovation, von Kunst und Kultur beschäftigt ist. Dieser Gruppe wird nachgesagt, dass sie die Trennung von Arbeit und Freizeit, die die Bewohner des Einfamilienhauses praktizieren, nicht mehr vollzöge. Angehörige dieser Berufe sind ständig von hochaktuellen Nachrichten über neueste Trends, über Entwicklungen und Arbeitsmöglichkeiten in den Institutionen und Ateliers, den Museen und Theatern, Manufakturen und Büros abhängig, die ihre Berufsbilder prägen. Das erforderliche Wissen, die notwendigen Informationen stehen nicht in der Zeitung, d.h. wenn sie dort auftauchen, sind sie für diese Insider längst veraltet. Sie müssen an Informationen kommen, bevor sie in größerem Maße bekannt werden, bevor also Konkurrenten aus ihnen Gewinn schlagen. Sie sind demnach von einem Wissen abhängig, das an bestimmten Informanten „klebt“, über das diese als Personen mit Kontakten und Beziehungen verfügen und das daher auch als „tacit knowledge“ bezeichnet wird.

Vermittelt wird dieses Wissen nur in bestimmten Treffpunkten der diversen Szenen, in Restaurants, Bars, Cafés etc. die in der Regel alle in der Innenstadt liegen, und dies zu Tages- oder eben auch Nachtzeiten, die jedes Pendeln zwischen Arbeitsplatz und Wohnung am Stadtrand unmöglich machen. Angehörige dieser Gruppen müssen in unmittelbarer Nähe zu den Szenetreffpunkten, also in der Innenstadt wohnen und leben, um immer präsent, immer auf dem Sprung für neueste Informationen zu sein.

Wenn sie es sich leisten können – viele werden aber zeitlebens als „postindustrielles Kreativitätsprekariat“ über sehr geringe Einkünfte verfügen – strebt diese Gruppe zudem, um ihre Kreativität und Unkonventionalität zu demonstrieren, „unbürgerliche“ Wohnformen an, also z.B. das Loft in einer ehemaligen Fabrik- oder Büroetage oder ähnliches, und auch diese Gebäudeformen liegen eher innen-

stadtnah, zumindest nicht in den Einfamilienhausgebieten der Peripherie.

Während in den Metropolen, in den großen Großstädten, dieses neue Milieu kaum zu übersehen ist und tatsächlich zu einer Art neuer Belebung von Innenstädten beiträgt, spielt es für die Zentren der Klein- und Mittelstädte keine oder eine eher marginale Rolle, da es dort einfach nicht vorkommt. Allerdings nehmen in diesen Städten häufig Gruppen, die sich den Kreativen verbunden oder verwandt fühlen, deren Positionen ein und besetzen bislang vernachlässigte Altbaugebiete; Lehrer, Ärzte, Architekten und Ähnliche, vor allem aber natürlich Jüngere in der Ausbildung, so dass sich auch für Klein- und Mittelstädte eine vergleichbare Tendenz zur Innenstadt und zum Altbaubestand durchsetzen kann. Auch diese Gruppen schätzen häufig das Unkonventionelle, das Originelle, Einmalige, Besondere, das alte Innenstädte ausstrahlen und von dem oben die Rede war. Auch wenn das Einfamilienhaus immer noch die dominierende Wohnform mittlerer Schichten und Milieus sein dürfte, beginnt sein Image doch zu bröckeln und die Innenstadt beginnt sich als Alternative anzudeuten.

#### 4. Die alten Innenstädte als Wohnorte der Älteren

Die bisher genannten Milieus werden eher von Jüngeren, von ausgesprochen dynamischen, aktiven Teilgruppen gebildet. Es ist jedoch, besonders in Klein- und Mittelstädten eher die Gruppe der Älteren, die als Bewohnerschaft für alte Innenstädte in Frage kommt. Die Vorstellung, dass Ältere in der Ruhe und guten Luft einer extremen Randlage, in „freier Natur“ am besten aufgehoben seien, dass das ihrem Ruhebedürfnis und dem Ruhestand entspreche, hat sich in den letzten Jahren als fundamentaler Irrtum herausgestellt. Wenn man die Älteren nicht nur „zum Sterben“ abschieben, wenn man sie am Leben halten will, muss man sie im Leben halten. Die kleinteilige Vielfalt der historischen Innenstädte mit nahräumlicher, fußläufiger Versorgung ist für die Älteren selbst wie auch für ambulante Dienstleistungen ein weit besseres Umfeld, als der Stadtrand und die isolierte Institution des Heimes in der freien Natur.

Besondere Bedeutung gerade für Ältere gewinnen in diesem Zusammenhang neue Wohnformen wie z.B. das „gemeinschaftliche Wohnen“, in dem jede Partei, sei sie eine Einzelperson, ein Paar oder gar eine Familie, zwar über eine voll ausgestattete Wohnung verfügt, darüber hinaus aber auch Gemeinschaftseinrichtungen, Gemeinschaftsräume oder zumindest gemeinschaftliche Aktionen vorgesehen werden können. Die Verdichtung der Innenstadt ermöglicht und befördert intensivierte nachbarschaftliche Kooperationen, die das Kernstück des „gemeinschaftlichen Wohnens“ bilden. Der verdichtete aber nicht normierte, nicht auf Vereinzelung angelegte Wohnungsbestand der alten, historischen Innenstädte ist exzellent geeignet, diese Kooperationsbeziehungen, in denen sich die Älteren untereinander kleine oder größere Hilfsdienste erweisen, möglich zu machen. Gerade für kleinere und mittlere Städte ohne Wachstumsdruck, also mit einem einigermaßen entspannten Wohnungsmarkt, könnten hier Chancen einer Belebung und sozial verträglichen Nutzung von historischer, alter Bausubstanz liegen. Die Sorge, dass die Innenstädte auf diese Weise zu informellen Altenheimen werden könnten, ist nicht berechtigt. Der überproportionale Anstieg des Anteils Älterer an der Bevölkerung als Folge des demographischen Wandels wird in jedem Fall eintreten. Es wird diese vielen Älteren – und weniger Jüngeren – also in jedem Fall geben. Statt sie in inhumane Ghettos zu sperren und einer nicht mehr zu leistenden institutionellen Versorgung zu unterwerfen, wäre es weit klüger, sie in den Städten – auch in den Stadtkernen – zu halten und ihnen die Chance nicht nur auf Teilnahme am Leben, sondern auch auf Selbsthilfe zu geben, die in jedem Fall einer institutionellen Versorgung vorzuziehen ist.

Die Stadtforschung diskutiert diese Perspektive entweder noch gar nicht oder nur mit großer Zurückhaltung. Dabei sollte man eigentlich davon ausgehen, dass von den drei diskutierten Gruppen – junge Familien mit Kindern und Doppelberufstätigkeit der Eltern, neue Kreative mit spezifischem Informationsbedarf, Ältere in der nachfamiliären Phase ohne Kinder in der Nähe – gerade letztere die mit den größten Quantitäten und dem größten Bedarf an Wohnformen ist, die in der Innenstadt am

ehesten zu realisieren wären, allerdings nur, wenn die Immobilienpreise es zulassen. Aber in vielen kleineren oder mittleren Städten mit Schrumpfunggefährdungen sollte das schon jetzt, auf jeden Fall in absehbarer Zukunft der Fall sein. Die relativ entspannte, stressfreie Urbanität der alten Innenstädte in Regionen ohne Wachstumsdruck erscheint als das optimale Ambiente für diese neuen Älteren in entsprechenden Wohnformen, die sich nicht mehr „in die Natur“ abschieben lassen, sondern aktiv am Leben teilnehmen wollen.

In dieser knappen Skizze der Bedeutung alter Innenstädte wurden drei Argumente genannt, die die symbolische Qualität der historischen Innenstädte aufwerten. Dazu wurden drei Milieus beschrieben, für die das Wohnen und Leben in der Innenstadt erheblichen Nutzen versprechen könnte. Weder für die symbolische Dimension noch für die funktionalen Erwägungen sind „kollektive Identitäten“ als Erklärungsmuster einer Aufwertung des Historischen erforderlich. Angesichts der Problematik solcher „kollektiver Identität“ kann man das mit Befriedigung sehen.<sup>5</sup> Wollte man die hier als Alternativen zu Identitätsthese vorgetragene Erklärungen systematisch ausarbeiten, wären sowohl die ökonomischen und technischen Bedingungen des Wohnens in historischem Bestand zu überprüfen, als auch die symbolischen Präferenzen der genannten Milieus exakter und detaillierter auszuarbeiten. Beides ist an dieser Stelle nicht zu leisten. Aber besonders der zweite Aspekt, die Verknüpfung der symbolischen mit den funktionalen Aspekten der Innenstadt lässt sich leicht andeuten. Vor allem solche Bevölkerungsgruppen, denen die Gestaltqualität ihrer Umwelt mehr bedeutet als eine – auch symbolisch betonte – technische Perfektion, könnten eine Affinität zur historischen Innenstadt entwickeln, und alle drei genannten Milieus, auch wenn sie in unterschiedlichen Stadttypen in Erscheinung treten, tendieren zu dieser Bewertung der Symbolik ihrer Umgebung. Und es ist zu vermuten, dass die Bevölkerungsgruppen wachsen werden, die entsprechende Wertungen der Gestalt und Symbolik ihrer Wohnumwelt entwickeln. Es könnte sich also als sehr empfehlenswert erweisen, die Innenstädte nicht den Restsektoren des Einzelhandels auszuliefern, die sich nicht in

den peripheren Einkaufszentren ansiedeln wollen, die historischen Innenstädte aber auch nicht zu reinen Einkaufszentren zu degradieren, in denen der Altbaubestand als musealisierte Kulisse des Glücks Konsum steigernde Wirkungen entfalten soll.

<sup>1</sup> Hierzu vor allem die Arbeiten von Hermann Lübke, z.B. „Im Zug der Zeit. Verkürzter Aufenthalt in der Gegenwart“, Berlin 1994; „Fortschrittsreaktionen. Über konservative und destruktive Modernität“, Graz etc. 1997.

<sup>2</sup> Siehe hierzu vor allem die Arbeiten von Marc Augé, „Orte und Nicht-Orte“, Frankfurt/M. 1994.

<sup>3</sup> Vgl. Georg Simmel, „Soziologie; Kapitel: Der Raum und die räumliche Ordnung der Gesellschaft. Exkurs über soziale Begrenzung“, Berlin 1983; Heiner Treinen, „Symbolische Ortsbezogenheit. Eine soziologische Untersuchung zum Heimatproblem“, in: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Heft 17, 1965, S. 73-97 u. S. 254-297.

<sup>4</sup> Vgl. Richard Florida, „The Rise of the Creative Class. And how it's transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life“, New York 2002.

<sup>5</sup> Zur Kritik der Tendenz, „kollektive Identität“ als Grundlage oder Ziel politischen Handelns zu betonen vgl. z.B. Lutz Niethammer, „Kollektive Identität. Heimliche Quellen einer unheimlichen Konjunktur“, Reinbek b. Hmbg. 2000.

#### Dr. Albrecht Göschel

Geb. 1941; Studium der Architektur und Stadtplanung in Hannover und Berlin (Dipl.-Ing. Architektur); Studium der Soziologie/ Sozialpolitik in Essex, England; Promotion in Soziologie (Dr. rer. pol.) Universität Bremen; 1987 bis 2006 wissenschaftlicher Mitarbeiter/Projektleiter am Deutschen Institut für Urbanistik, Berlin; Arbeitsschwerpunkte: Kultur- und Sozialpolitik; Zukunft und Kultur der Stadt; Kultureller und Sozialer Wandel, Demographie, Generationsbeziehungen, Kultursociologie, Architekturtheorie; seit 2007 ehrenamtlicher Erster Vorsitzender des „Forums gemeinschaftliches Wohnen e.V.“; Dozententätigkeit am Institut für Städtebau, Berlin (Referendarsausbildung), Lehrbeauftragter an der Hochschule für Musik und Darstellende Kunst, Wien; Akademiepreisträger der Evangelischen Akademie Baden 2007; verheiratet, lebt in Berlin.



## Was wäre gewesen wenn – Stadtentwicklung ohne den Städtebaulichen Denkmalschutz?

Rolf Langhammer  
Stadt Quedlinburg

Städtebaulicher Denkmalschutz – Das Rettungsprogramm für die Altstadt

In Quedlinburg kann die mittelalterliche europäische Stadt mit seinen über 1.300 Fachwerkbauten aus sieben Jahrhunderten auf einer Fläche von über 80 ha erlebt werden. Doch war zur politischen Wende der Instandhaltungsrückstau in der Altstadt seit dem ersten Weltkrieg, d.h. von fast 80 Jahren, allgegenwärtig. Hunderte Objekte waren ruinös bzw. drohten es mittelfristig zu werden. Seit 1980 wurden in der Quedlinburger Altstadt bereits straßen-

weise Häuser abgerissen. In Anlehnung an die historische Straßenführung sollten Neubauten in der sogenannten „Halleschen Monolithbauweise Quedlinburg“ errichtet werden. Am 11. Januar 1990 verkündete der „Runde Tisch“ einvernehmlich den „Abrissstopp in der Altstadt“.

Mit der Entscheidung, für die neuen Bundesländer im Rahmen der Städtebauförderung das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufzulegen, wurde den Städten von Bund und Ländern erstmalig ein Handlungsrahmen gegeben, um



Abb. 1 | Schmale Straße 49-50 vor der Sanierung



Abb. 2 | Schmale Straße 49-50 nach der Sanierung



Abb. 3 | Schmale Straße 49-50 Rückseite vor der Sanierung



Abb. 4 | Schmale Straße 49-50 Rückseite nach der Sanierung



umfangreiche Sicherungsmaßnahmen an den ruinenösen Häusern durchführen zu können.

Um keine weiteren Verluste an Gebäuden in der Quedlinburger Altstadt zuzulassen, wurden straßenweise Schadenskartierungen mit einer groben Kostenschätzung für die Objekte durch zwei Architekturbüros erstellt – ungeachtet der Eigentumsverhältnisse. Daran anschließend wurden viele Objekte kurzfristig gesichert. Parallel zu diesem Prozess sollten Zeichen gesetzt werden, um die entleerte Altstadt wieder zu beleben.

Das riesige Potenzial der Altstadt für modernes Wohnen und Arbeiten musste den Einwohnern Quedlinburgs jedoch erst noch vermittelt werden. Verbreitet bei der Bevölkerung war der Spruch „In der Hölle, Pölle und Stieg, da wohnt der Quedlinburger nicht!“. Die Altstadt Quedlinburg als Wohnstandort mit besonderem Flair zu etablieren und

weiter zu entwickeln – trotz mancher Standortnachteile einer historischen Stadt – war für Quedlinburg somit der bedeutendste Schritt im Kampf gegen das weitere Fortschreiten des Leerstandes innerhalb der Altstadt. Dieser sehr früh eingeschlagene Kurs wurde in dem Stadt-sanierungsprozess all die Jahre konsequent umgesetzt.

In dieser Zeit hatte noch keiner in Sachsen-Anhalt an ein Schrumpfen von außen nach innen gedacht. Die Stadt Quedlinburg hingegen hat dies bereits seit Mitte der neunziger Jahre umgesetzt. So entstanden weder große Einkaufsmärkte an der Peripherie der Stadt, noch wurden im großen Stil Einfamilienhausgebiete geplant. Schon in der ersten Sanierungssatzung 1991 wurde als Ziel festgeschrieben: Förderung und Sicherung innerstädtischen Wohnens sowie Stärkung der Einzelhandelsstruktur und Attraktivierung des Fremdenverkehrs.



Abb. 5 | Schmale Straße 48 vor der Sanierung



Abb. 6 | Schmale Straße 48 nach der Sanierung



Abb. 7 | Wassertorstraße 5 vor der Sanierung



Abb. 8 | Wassertorstraße 5 nach der Sanierung

Das bedeutete ein grundsätzliches Gebot zur Ausweisung von Wohnraum im gesamten Sanierungsgebiet, im Hauptgeschäftsbereich ab dem ersten Obergeschoss.

Ein Problem unter vielen war 1990 die hohe Anzahl anspruchsbelasteter Grundstücke, die erst im Laufe der Jahre ihren rechtmäßigen Eigentümern zugeführt wurden. Damit konnten die Fördermittel nicht sofort bzw. überall an Bauwillige ausgeschüttet werden. Dies hatte zur Folge, dass flächendeckend in der Altstadt Modernisierungsvoruntersuchungen durchgeführt wurden um vorbereitet zu sein, sobald der Eigentümer in der Lage und willens wäre, sein Gebäude zu sanieren. Ein weiteres Problem war die Größe des Erhaltungsgebietes mit einer Fläche von 250 ha. Wie erreicht man gleichzeitig über das gesamte Gebiet verteilt die Eigentümer?

Es wurden Bauherren ausgewählt, die für die einzelnen Quartiere beispielhaft umfassende Sanierungen als Vorzeigeobjekte durchführten. Nur so gelang es in Quedlinburg, die nicht denkmalkonformen „Baumarktmaterialien“ (z.B. Kunststofffenster) aus der Altstadt und größtenteils aus dem Erhaltungsgebiet fern zu halten. Dabei wurde bewusst das in einer Kleinstadt vorherrschende nachbarschaftliche Wetteifern ausgenutzt: Es bestand eine hohe Motivation bei den Eigentümern, auch das eigene Haus denkmalgerecht zu modernisieren. Selbst Hardliner, die geäußert hatten: „Ich mache nichts an meinem Haus, es hält noch so lange durch, bis ich sterbe.“, kamen ins Sanierungsbüro und ließen sich in den Sanierungsprozess integrieren.

Sie beteiligten sich vorbildlich und aktiv an der Modernisierung ihrer Gebäude.

Seit den siebziger Jahren funktioniert das praktizierte Verfahren in den alten Bundesländern erfolgreich, mit Ordnungsmaßnahmen, wie der Sanierung von Straßen, Fußgängerbereichen und durch Neugestaltung von Plätzen sowie Modernisierung öffentlicher Bauten den weiteren Sanierungsprozess in Gang zu setzen. Danach ziehen automatisch die privaten Eigentümer in Eigeninitiative und durch steuerliche Anreize begünstigt mit. Diese Vorgehensweise war für Quedlinburg nicht umsetzbar. Quedlinburg musste aufgrund der fehlenden Wirtschaftskraft einen anderen Weg einschlagen, um das Stadtzentrum als Weltkulturerbe zu erhalten. Die höchste Priorität im Welterbegebiet war die Rettung der Fachwerkhäuser.

Auszug aus der Festrede von Werner Freiherr Droste zu Hülshoff am 19. März 1995:

*„Ich darf Ihnen nun die Welterbeurkunde der Unesco für das großartige städtebauliche Denkmal Quedlinburg mit seinem einmaligen Schatz an Fachwerkhäusern, dem markanten Schlossberg und der altherwürdigen Stiftskirche übergeben.“*

Das war Ausgangspunkt und Verpflichtung für die Stadtsanierung in Quedlinburg, sich mit Hilfe des Städtebaulichen Denkmalschutzes intensiv gerade auch um die kleinen und großen Fachwerkhäuser in Quedlinburg zu kümmern. Quedlinburg ist nach dem Kriterium IV der Unesco in die Welterbe-



Abb. 9 | Wassertorstraße 29 vor der Sanierung



Abb. 10 | Wassertorstraße 29 nach der Sanierung



liste aufgenommen, d.h. es handelt sich bei Quedlinburg um ein außergewöhnliches Beispiel einer europäischen Stadt mittelalterlichen Ursprungs, die einen großen Teil der Fachwerkbauten in ausgezeichneter Qualität bewahren konnte.

85 % aller Gebäude in der Altstadt befinden sich in privater Hand. Demnach musste die Altstadtsanierung vorwiegend zusammen mit den Quedlinburger Bürgern geschaffen werden. Diese Bürger brachten ihre geringen finanziellen Mittel in den Sanierungsprozess ein und mussten sich trotz der Bereitstellung von Fördermitteln hoch verschulden. Alle Sanierungsbetroffenen waren einerseits von der gebauten Wirklichkeit in Quedlinburg überzeugt, andererseits waren sie sich auch der Verantwortung gegenüber dem historischen Erbe der ottonischen Dynastie des 10. und 11. Jahrhunderts bewusst.

Zwischen dem Quedlinburger Stadtrat, der Verwaltung und dem treuhänderischen Sanierungsträger BauBeCon bestand Einmütigkeit, die finanziellen Mittel des Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zu über 80 % für die Privaten zur Verfügung zu stellen.

Damit war die Voraussetzung für die Auslösung umfangreicher Investitionen von den Privaten für die Modernisierung der Wohn- und Geschäftshäuser sowie für Investitionen im Hotel- und Gaststättengewerbe in der Altstadt geschaffen. Über zehn Jahre konnten dadurch durchschnittlich bis zu ca. 500 Arbeitsplätze des örtlichen bzw. regionalen Handwerks durch die Städtebauförderung gesichert werden. Eine globale Erhebung über die Verteilung der Eigentumsverhältnisse in der Altstadt hat ergeben, dass sich heute ca. 60 % der sanierten Gebäude im Eigentum von Quedlinburgern bzw. Bürgern aus der Region befinden.



Abb. 11 | Word 3 nach der Sanierung



Diese hohe Fördermittelbereitstellung für private Bauherren ist auch heute noch in Anbetracht der wirtschaftlichen Schwäche von Quedlinburg erforderlich. In der Wendezeit gingen über 6.000 Arbeitsplätze verloren. In den ausgewiesenen Gewerbegebieten erfolgten bis 1994 archäologische Grabungen, sodass sich alle ansiedlungswilligen Firmen zwischenzeitlich in den Nachbarkommunen ansiedelten.

Ab 2002 mussten jedoch verstärkt Fördermittel für die Sicherungsmaßnahmen an den Stützmauersystemen am Schlossberg sowie am Münzenberg bereitgestellt werden, durch das drastische Zurückfahren der Programmmittel in der klassischen Sanierung ab 2007 zudem noch für öffentliche Maßnahmen.

Über den gesamten zwanzigjährigen Sanierungszeitraum gesehen wurden ca. 63 % der finanziellen Mittel des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für private Objekte zur Verfügung gestellt. Eine in Sachsen durchgeführte Evaluierung des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ im Jahr 2006 ergab, dass hier nur 20 % der Fördermittel für private Dritte ausgereicht worden sind.

Die außerordentlichen Erfolge in der Quedlinburger Altstadt konnten nur durch die kontinuierliche, auf hohem Niveau erfolgte Bereitstellung an Fördermitteln durch Bund, Land, Stadt und der Deutschen Stiftung Denkmalschutz erreicht werden. Bis 2010 wurden kassenmäßig insgesamt 107 Mio. € (davon ca. 70 Mio. € aus dem Städtebaulichen Denkmalschutz) umgesetzt. Damit wurden unmittelbare Investitionen in Quedlinburg durch Private in einer Größenordnung von ca. 250 Mio. € ausgelöst.

An dieser Stelle muss ein außerordentlicher Dank an die Deutsche Stiftung Denkmalschutz ausgesprochen werden. Die Altstadt von Quedlinburg hat insgesamt ca. 23 Mio. € aus der Glücksspirale und von vielen Privat Spendern erhalten. Nur so war es überhaupt möglich, diese Fortschritte im Rahmen des Sanierungsprozesses zu erreichen.

#### Ausblick

Der Sanierungsstand bei den Gebäuden in Quedlinburg wird derzeit auf ca. 60 % geschätzt. Allein im Welterbegebiet bedeutet der verbleibende Rest von 40 % der Bausubstanz noch ca. 700 Gebäude.



Abb. 12 | Carl-Ritter-Straße nach der Sanierung



Schwerpunkt bilden dabei ca. 240 seit Jahrzehnten leer stehende Objekte, was ungefähr jedem 7. Haus im Welterbegebiet entspricht (darunter auch die sogenannten „dicken Brocken“) sowie ca. 100 sehr ruinöse Objekte. Die Revitalisierung dieser Objekte erfordert einen enormen Sanierungsaufwand und Fördermittel in einer Größenordnung von ca. 100 Mio. €, der aber durch die einzigartige städtebauliche Geschlossenheit der Altstadt als Ganzes durchaus gerechtfertigt erscheint.

Die zukünftigen Herausforderungen bei der nachhaltigen Modernisierung der Fachwerkbauten sind:

- die ökologische Bauweise,
- die Senkung des energetischen Verbrauchs,
- die Verbesserung des Schallschutzes und des Trittschalls sowie
- die Bereitstellung altersgerechten Wohnraums.



Abb. 13 | Münzenberg nach der Sanierung

Da der Einsatz der Fördermittel in Quedlinburg in den letzten zwanzig Jahren vorrangig in die aufstehende Gebäudesubstanz floss, hat Quedlinburg zudem noch einen enormen Nachholbedarf im infrastrukturellen Bereich (Straßen, Wege, Plätze, Anwohnerparken, Spielplätze, Grünbereiche etc.). Der öffentliche Bedarf an Fördermitteln für die noch anstehenden Sanierungsmaßnahmen wird auf ca. 150 Mio. Euro geschätzt, d.h. der Sanierungsprozess wird sich bei den stetig geringer werdenden Fördermitteln weit über das Jahr 2030 hinaus ausdehnen.

Ohne weitere Sanierung mit Hilfe des Städtebaulichen Denkmalschutzes ist auch die noch erhaltene Geschlossenheit der straßenseitigen Bebauung gefährdet. Gegenwärtig stehen über 30 Bauherren bzw. interessierte Käufer für leer stehende Objekte bereit, die jedoch ohne die Bereitstellung öffentlicher Fördermittel keine Finanzierungszusage von den Kreditinstituten erhalten.

Trotz der Enge in den typischen Altstadtgassen haben sich in den letzten zwanzig Jahren die Einwohnerzahlen in der Quedlinburger Altstadt bereits mehr als verdoppelt. In der Breiten Straße konnte eine Vervierfachung erreicht werden. Im historischen Stadtkern gibt es keinen Leerstand von sanierten Wohnungen. Die Wohnungen wurden und werden meist schon während der Modernisierungsphase wieder vermietet. Ohne das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ hätten sicherlich über 150 bis 200 Gebäude abgerissen werden müssen. Mit dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ist die Altstadt von Quedlinburg dem Schicksal vieler anderer Städte entgangen.

#### Bildnachweis

Abbildungen 1-13: Stadt Quedlinburg.

Rolf Langhammer  
Dipl.-Ing., Baudirektor

Seit 1992 Leiter Fachbereich Bauen in Quedlinburg; von 1986 bis 1992 Stadtbaumeister in Bayern, davor drei Jahre an der Ortsplanungsstelle der Regierung von Mittelfranken.

## Mit gutem Beispiel voran



## Köthen – Lichtinszenierung zur Mobilisierung von Anwohnern

Ina Rauer  
Stadt Köthen

Köthen (Anhalt) – Homöopathie als Entwicklungskraft

Köthen (Anhalt) ist eine Kreisstadt mit ca. 29.500 Einwohnern im Herzen Sachsen-Anhalts. Wie viele Klein- und Mittelstädte in Ostdeutschland kann sich die Stadtentwicklung seit der Wende nicht mehr am Leitbild einer stetig wachsenden Stadt orientieren. Ausgehend von ca. 35.000 Einwohnern im Jahr 1990 muss sich die Stadtentwicklung der Situation einer schrumpfenden Stadt stellen. Der arbeitsplatzbedingte Wegzug junger, gut ausgebildeter Bürger in andere Städte Westdeutschlands und die damit fehlende junge Generation führt nun, nach 20 Jahren, zu weiteren demografischen Veränderungen. Es ergibt sich für die Bevölkerung unserer Stadt, aber auch für das Land Sachsen-Anhalt generell, eine zunehmend ungünstige Altersstruktur (sehr hoch besetzte Jahrgänge älterer Menschen, sprunghaft gestiegene Lebenserwartung, sehr niedrige Geburtenzahlen), welche voraussichtlich auf Jahrzehnte einen Bevölkerungsrückgang nach sich ziehen wird. Die Städte müssen sich mittelfristig auf weiter sinkende Einwohnerzahlen und eine veränderte Generationenstruktur einstellen. Die Bevölkerungsprognosen für 2025 gehen für Köthen von knapp 23.000 Einwohnern aus. Die Abkehr vom städtebaulichen Entwicklungsziel „Wachstum“ erfordert ein Umdenken der Architekten und Stadtplaner, für das sie weder ausgebildet sind noch auf praktische Erfahrungen zurückgreifen können.

Der erste Schritt war deshalb die Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes, welches unter Beachtung der demografischen Randbedingungen der Schrumpfung die künftigen Entwicklungsziele Köthens definiert. Dies liegt seit 2004 vor und wurde vom Stadtrat beschlossen. Mit der Stadtentwicklungskonzeption wurde die Grundlage für ein integratives Herangehen geschaffen, denn der

rasante Bevölkerungsverlust und die Überalterung erfordern ein Konzept zur Attraktivierung der Innenstadt, die Ausweisung von zum Abbruch vorgesehenen Wohnbauflächen und Maßnahmen zum Rückbau der technischen und sozialen Infrastruktur. Zusammengefasst kann man die Strategie als „Innen vor Außen“ bezeichnen. Dies erfordert ein integriertes Herangehen und maximalen Konsens aller beteiligten Akteure. Die Stadtplanung erhält eine neue Dimension, denn Ziel eines solchen Umbaus muss es sein, das menschliche Zusammenleben in der Stadt trotz verringerter Nachfrage in allen Bereichen nachhaltig ökonomisch und technisch sicherzustellen und trotzdem eine lebenswerte Stadt zu schaffen.

Unsere Stadt wird geprägt von einer strukturell intakten, mittelalterlichen Altstadt. Diese wurde während der Jahrhunderte größtenteils überformt. Stadtbild prägend sind heute Gebäude aus dem Barock sowie dem Neoklassizismus und Historismus aus dem 19. und beginnenden 20. Jahrhundert. 1989 waren große Teile der Innenstadt desolat, der Gebäudebestand verschlissen, zum Abbruch freigegeben. Der Abbruch erfolgte bereits flächig im Bereich der nördlichen Ritterstraße, am südlichen Brauhausplatz und in der Kleinen Wallstraße. Es existierten Pläne für die „komplexe Erneuerung“ der Innenstadt durch flächigen Abriss des historischen Gebäudebestandes und Bebauung mit DDR-Neubauten. Dies konnte verhindert werden – der politische Umbruch kam gerade noch rechtzeitig. Seit 1992 ist die Altstadt ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet „Innenstadt Köthen“ und umfasst nach der letzten Erweiterung im Jahr 1999 eine Fläche von ca. 38 ha. Die Sanierung der historischen Bausubstanz, der öffentlichen Wege und Plätze mit dem Ziel, die Innenstadt als attraktiven Standort für Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe zu entwickeln ist das wichtigste städtebauliche Ziel.



Viele Gebäude sind denkmalgeschützt und wurden zwischenzeitlich liebevoll saniert. Die baulichen Maßnahmen in der Altstadt werden finanziell wesentlich gestützt durch drei Förderprogramme: Städtebaulicher Denkmalschutz, Städtebauliche Sanierung und Stadtumbau Ost, welche räumlich nahezu identisch das Sanierungsgebiet umfassen.



Abb. 1+2 | Fußgängerzone Schalaunische Straße

Heute kann man feststellen, dass die Köthener Altstadt wieder im alten Glanz erstrahlt. Viele Gebäude, Straßen und die leitungsgebundene Infrastruktur wurden erneuert, öffentliche Plätze neu geschaffen. Die Altstadt ist der einzige Stadtteil, der in den letzten Jahren trotz Schrumpfung der Ge-

samtstadt einen Zuwachs an Bewohnern verzeichnen kann. Hier war und ist Stadtentwicklung mit den herkömmlichen Instrumentarien der Stadtplaner steuerbar.



Abb. 3 | Marktplatz mit Rathaus



Abb. 4 | Altdeutscher Hof am Marktplatz

Insgesamt geht die Einwohnerzahl seit Beginn der 1990er Jahre kontinuierlich zurück. Weniger Einwohner führten zu Wohnraumleerständen in allen Stadtteilen. Im Neubaugebiet Rüsterbreite erreichte der Leerstand eine Größenordnung von ca. 15 % des Wohnungsbestandes. Diese Situation be-

drohte die beiden Wohnungsunternehmen unserer Stadt in ihrer wirtschaftlichen Existenz. Durch das Förderprogramm Stadtumbau Ost konnten die Wohnungsunternehmen unter bestimmten Voraussetzungen Fördermittel für den Rückbau von langfristig nicht benötigtem Wohnraum erhalten, verbunden mit einem Erlass der auf den Gebäuden lastenden Altschulden. In Köthen wurden im Zeitraum 2003 bis 2010 ca. 1.000 Wohnungen durch die zwei großen Wohnungsunternehmen durch Abriss vom Markt genommen. Der Rückbau erfolgte konzentriert im Bereich des Neubaugebietes Rüsternbreite und im Siedlungsbau der 1920er bis 1950er Jahre im Süden der Stadt. Gleichzeitig besteht aber das städtebauliche Ziel, den verbleibenden Teil des Neubaugebietes durch Aufwertungsmaßnahmen nachhaltig zu konsolidieren. Auch diese Maßnahmen des Stadtumbaus können in Köthen mit den bekannten und erprobten Methoden der Stadtplaner und Architekten gelöst werden, solange der erforderliche Rückbau durch geeignete Förderprogramme finanziell begleitet wird.

Andere Stadtteile benötigen individuellere Lösungen, um die mit dem demografischen Wandel einhergehenden Probleme zu lösen. Diese Thematik beschäftigt fast alle Städte Sachsen-Anhalts. Ist Schrumpfung immer mit einem negativen Vorzeichen als Risiko zu sehen, ist der Rückgang der Bevölkerung gleichbedeutend mit Verlust an städtebaulicher Qualität? Oder birgt die erforderliche Anpassung einer Stadt an die neue demografische Situation auch Chancen, die mit dem „Kleiner - Weniger - Interessanter“ einhergehen?

Dieser Frage hat sich das Land Sachsen-Anhalt gestellt und die „Internationale Bauausstellung Stadtumbau (IBA) 2010 Sachsen-Anhalt“ initiiert, die beispielhaft als „Versuchslabor“ für die Entwicklung von Konzepten zu verstehen ist, mit denen Städte auch bei anhaltender Schrumpfung nutzungsstrukturell funktionsfähig und vor allem auch städtebaulich attraktiv bleiben. Es ging bei dieser IBA erstmals nicht vordergründig darum, monumentale Bauwerke zu schaffen; vielmehr waren die teilnehmenden 19 Städte aufgerufen, auf der Grundlage ihrer Stadtentwicklungskonzepte individuelle Lösungen für den notwendigen Um-

bau ihrer Stadt und dies insbesondere vor dem Hintergrund verschiedenartiger Ausgangssituationen im Schrumpfungsprozess aufzuzeigen, die aber exemplarisch auf andere Städte und Regionen übertragbar sind.

Die Stadt Köthen hat in ihrer Stadtgeschichte mit dem Thema Homöopathie einen Anker gefunden, der sowohl als wirtschaftlicher und bildungspolitischer Motor fungiert, aber auch als Instrument der Stadtplanung eingesetzt wird. Um diesen exotisch anmutenden Zusammenhang zu verstehen, muss man sich zurückversetzen in die Stadtgeschichte des 19. Jahrhunderts. Die regierenden Fürsten und Herzöge Anhalts förderten über Jahrhunderte hinweg Künstler, Wissenschaftler und Reformatoren. Köthen erscheint immer wieder als kreativer Freiraum, in dem neue Ideen entstanden oder weiterentwickelt worden sind. Die Fruchtbringende Gesellschaft als erste Gesellschaft zur Pflege der deutschen Sprache wurde von Fürst Ludwig gegründet. Fürst Leopold holte Johann Sebastian Bach als Hofkapellmeister nach Köthen. Herzog Friedrich Ferdinand vertraute der neuen Heilkunde des Samuel Hahnemann, der sich 1821 nach über 20 Lebensstationen in Köthen niederließ und beschäftigte ihn als Hofarzt. Hahnemann begründete die Homöopathie und sah in ihr eine wirksame Alternative zur klassischen Medizin seiner Zeit. Er schrieb in Köthen das umfangreiche Werk „Die chronischen Krankheiten“, forschte, publizierte, praktizierte und hatte die Erlaubnis zur Herstellung eigener Arzneien. Sein Werk wurde von seinem Nachfolger Arthur Lutze zehn Jahre später sehr erfolgreich kommerziell mit der Eröffnung der damals weltweit größten homöopathischen Klinik in Köthen fortgesetzt. Erst im 20. Jahrhundert verlor die Homöopathie an Bedeutung; zu DDR-Zeiten spielte sie gar keine Rolle mehr. Erst nach der Wende kamen erste internationale Touristen und wandelten auf den Spuren Hahnemanns. Sie wollten das Wohnhaus Hahnemanns als Wirkungsstätte des von ihnen hochverehrten Arztes besuchen. Erst zu diesem Zeitpunkt wurden uns Köthenern die Bedeutung dieser Wurzeln und deren Potenziale für die Zukunft klar.



Dann kam ein Baustein zum anderen – die Homöopathiestiftung des Deutschen Zentralvereins homöopathischer Ärzte (DZVhÄ) wurde 2001 in Köthen gegründet; der Verein selbst hat seinen Sitz seit 2006 in Köthen, 2007 zog die Seminarbibliothek des DZVhÄ in ein Übergangsdmizil nach Köthen. Köthener Bürger gründeten den Hahnemann-Lutze-Verein, die Homöopathie- und Wissenschaftsservice GmbH wurde als Dienstleister für Veranstaltungen und Tagungsgeschäfte ins Leben gerufen. Das Haus in der Wallstraße, in dem Hahnemann fast 15 Jahre lebte, wurde auf Initiative homöopathischer Ärzte erworben, saniert und beherbergt heute eine Museum und eine homöopathische Arztpraxis. Zwischen den historischen Stätten der Homöopathie in der Innenstadt wurde ein Homöopathiefad angelegt. An sieben freistehenden Häusergiebeln wurden Zitate aus dem Werk Hahnemanns „Die chronischen Krankheiten“ an

gebracht, um Besuchern und Passanten mit seinen Lehrsätzen vertraut zu machen.

2003 bewarb sich die Stadt Köthen mit dem Thema „Homöopathie als Entwicklungskraft“ als Teilnehmerstadt der IBA Stadtumbau 2010 Sachsen-Anhalt. Das bauliche Kernprojekt unseres IBA-Themas war die Ansiedlung der Europäischen Bibliothek für Homöopathie in das benachbarte Gebäude des Hahnemannhauses in der Wallstraße 48. Dieses 1828 als Spitalgebäude des Klosters der Barmherzigen Brüder, eines katholischen Wiener Mönchsordens, erbaute klassizistische Gebäude stand seit langem leer und verfiel zusehends. Mit der geplanten nachhaltigen Nutzung als öffentliche Bibliothek wurde die Sanierung im Rahmen der IBA durchgeführt. Neben der Bibliothek sind in dem Gebäude Tagungs- und Seminarräume sowie Büros der homöopathischen Gremien untergebracht.



Abb. 5 | Wallstraße, Homöopathiefad





Abb. 7 + 8 | Spitalgebäude des Klosters der Barmherzigen Brüder vor und nach der Sanierung

Abb. 9 + 10 | Spitalgebäude Wallstraße 48, heute Europäische Bibliothek für Homöopathie

Die Bibliothek, welche vom Deutschen Zentralverein homöopathischer Ärzte betrieben wird, wurde am 9.10.2009 eröffnet. Der Buchbestand liegt bei ca. 5.000 Medien und wächst täglich durch nationale und internationale Schenkungen und Zustiftungen.

Die Projektarbeit während der IBA mit den homöopathischen Ärzten aus Berlin, Kassel und Hamburg, dem IBA-Büro Dessau und der Stadt Köthen war sehr kreativ und fruchtbar. In vielen Gesprächen wurde das Thema der schrumpfenden Städte

diskutiert, welches für die Stadtplaner wissenschaftliches Neuland ist. Die Homöopathen fragten sich und uns, ob sie mit dem üblichen Werkzeugkasten eines homöopathischen Arztes bei der Analyse und Bewältigung der mit der Schrumpfung einhergehenden städtebaulichen Erfordernisse helfen könnten. Ist eine schrumpfende Stadt auch gleichzeitig krank? Muss und kann sie geheilt werden? Ist sie dann als Patient zu betrachten? Und kann die methodische Herangehensweise der homöopathischen Ärzte diesen Prozess unterstützen?

Um dies zu überprüfen, hatte sich eine Projektgruppe aus Ärzten und Stadtplanern gegründet, die in konkreten Feldversuchen dieser Frage nachging. Konkret sollte eine Methode erarbeitet werden, die systemische Eigenregulation, d.h. die Selbstheilungskraft, zu aktivieren. Als Testfeld wurde die Ludwigstraße gewählt – eine Straße mit gründerzeitlicher, geschlossener dreigeschossiger Wohnbebauung. Das soziale Milieu gilt als problematisch, die Arbeitslosigkeit ist überdurchschnittlich hoch, die Wohngebäude weisen eine hohe Leerstandsquote auf. Eine Sanierung zu DDR-Zeiten führte zum Verlust der prägenden Stuckelemente der Fassaden. Die Straße ist trist, ohne Grün im öffentlichen Raum. Die städtische Wohnungsgesellschaft hat in dieser Straße viele Gebäude im Eigentum und beabsichtigte, aus wirtschaftlichen Gründen, weil eine Sanierung aufgrund fehlender Bewohner nicht nachhaltig tragfähig erschien, den Abbruch von 17 Wohngebäuden aus dem geschlossenen Gebäudebestand. Dies ist baurechtlich zulässig, städtebaulich jedoch eine Katastrophe. Die Vision dazu ist ein Gebiss mit vielen Zahnlücken. Die Gebäude der Ludwigstraße sind nicht von einem Sanierungs- oder Erhaltungssatzungsgebiet umfasst. Die Versuche des Eigentümers, die Wohnungsbestände zu vermieten oder zu verkaufen, waren mit den bekannten und üblichen Methoden der Vermarktung wie Inserate, Auktionen usw. nicht erfolgreich. Die Projektgruppe sollte sinnvolle Nachnutzungen anregen bzw. Alternativen zum Abbruch überdenken.

Der heute als „Coethener Methode“ veröffentlichten Planungstheorie liegt folgendes Vorgehen zugrunde: Der erste Schritt ist die Anamnese, die die



Abb. 11 + 12 | Ludwigstraße 2006

Planer selbst durchführen. Durch persönliche, ergebnisoffene Befragungen der Bewohner und Gäste der Straße soll das auffälligste Symptom ermittelt werden. Dabei interessieren sich die Homöopathen nicht nur für die objektiven Fakten, sondern beziehen das Empfinden in die Analyse ein. Sie verstehen den menschlichen Organismus als komplexes System, das sich kaum zielgerichtet durch Eingriffe von außen steuern lässt.

Die Ergebnisse der Befragungen werden in einem zweiten Schritt analysiert und im Anschluss Impulse entwickelt, um die Betroffenen vor Ort zu Reaktionen anzuregen. Dabei sind die Impulse im Sinne einer „Erstverschlimmerung“ häufig irritierend, provokant oder erhöhend. Ob ein Impuls geeignet und ausreichend ist, muss durch die Analyse der Reaktionen dokumentiert und überprüft werden.

In der Ludwigstraße wurden die ersten Impulse „niedrigschwellig“ angelegt. Es erfolgte eine temporäre Straßensperrung mit Umnutzung der gesperrten Fläche als Tischtennisplatz und Umleitung der Verkehrsströme, die sonst durch die Ludwigstraße fahren. Später folgten ein Planungspicknick und die Ankündigung des geplanten Gebäudeabbrisses an den betroffenen Häuserfassaden.

Eine künstlerische Intervention, die Anbringung eines Brecht-Zitats aus der „Dreigroschenoper“ an einer Fassade, verpuffte ebenfalls wirkungslos. Das Ziel, die Bewohner und Eigentümer zu aktivieren, wurde mit diesen Impulsen noch nicht erreicht. Es musste festgestellt werden, dass die gewählten Impulse keine Betroffenheit bei den Anliegern ausgelöst hatten.

In einer Krisensitzung wurde beraten, was im







Abb. 13 + 14 | Ludwigstraße zu Beginn der Projektarbeit

Sinne einer „Erstverschlimmerung“ getan werden könnte, um die Bewohner aufzurütteln und zu aktivem Handeln zu bewegen. Im Ergebnis wurde im Dezember 2006 in den Abendstunden die Straßenbeleuchtung ausgeschaltet. Wenig später wurden die zum Abbruch vorgesehenen Wohngebäude mit Scheinwerfern illuminiert und die Eigentümer am gleichen Abend zu einer Beratung eingeladen.

Entgegen dem Bedürfnis jedes Stadtplaners, durch Informationsinput Verständnis zu erzeugen, wur-



Abb. 15 + 16 | Licht-Aus-Aktion im Dezember 2006

den die Anlieger mit dem Problem konfrontiert, dass in der Ludwigstraße 17 Wohnhäuser abgebrochen werden und dieses Vorhaben baurechtlich zulässig ist. Zusätzlich erklärten die Stadtplaner, dass diese Situation der Schrumpfung auch für sie neu ist und sie deshalb keine befriedigende städtebauliche Lösung für dieses Problem vorweisen können. Die Anlieger wurden aufgefordert, den Prozess der Abbrüche bzw. Umnutzungen des vorhandenen Wohnraums aktiv mitzugestalten.

Diese Nachricht schlug ein, die Hauseigentümer waren entsetzt und beschimpften die Vertreter der Stadt der Unfähigkeit und des Missmanagements, weil sie keine Problemlösung präsentieren konnten. An diesem Abend wurde den meisten Eigentümern erstmalig deutlich vor Augen geführt, dass auch ihre Immobilie einem Werteverlust unterliegt, wenn in unmittelbarer Nachbarschaft reihenweise Häuser abgerissen werden – und derzeit kein Investor in Sicht ist, der die Lücken wieder mit Wohngebäuden füllt. Dann wurde die Sorge geäußert, dass die Nachbarhäuser beim Abriss geschä-



dig werden könnten, später wurde die unbefriedigende städtebauliche Raumsituation in der Straße nach dem Abbruch beklagt. Viel später – nach ca. zwei Stunden – kippte die Stimmung. Die Eigentümer überlegten, ob diese Abbrüche auch Vorteile für ihre eigenen Immobilien mit sich bringen könnten. Es wurde der Anbau giebelseitiger Balkone diskutiert, die Nutzung von Abbruchgrundstücken zur regenerativen Energiegewinnung erfragt sowie die barrierefreie Erschließung eigener Wohngebäude zum Zwecke des Generationenwohnens beraten.

In den folgenden Wochen und Monaten kam ein spannender Prozess in Gang. Es meldeten sich Kaufinteressenten bei der WGK, die über Presse und Fernsehen von den Vorgängen in der Ludwigstraße gehört hatten und die keinen Zugang zu den üblichen Medien wie Immobilienzeitschriften oder Grundstücksauktionen hatten, die also von den geplanten Verkäufen oder Abbrüchen nichts erfahren hätten. Im Ergebnis wurden leer stehende Gebäude an private Käufer zum Zweck der Sanierung veräußert. Es wurde privates Kapital für die Aufwertung mobilisiert, die Wohnungen wurden auf niedrigem Niveau saniert und zwischenzeitlich wieder vermietet. Andere Grundstücke wurden nach Abbruch verkauft; hier entstanden Stellplatzanlagen für Bewohner und Hotelgäste sowie neue Garten- und Hofflächen sowie barrierefreie Zugänge. Für das Areal von fünf zusammenhängenden Wohngebäuden hat die Stadt Köthen gemeinsam mit der WGK ein Gutachterverfahren für eine Neubebauung mit neuen Wohnformen in ansprechender architektonischer Qualität durchgeführt. Ebenfalls wurde in diesem Zusammenhang die Aufwertung des öffentlichen Raumes untersucht. Die Vorhaben wurden noch nicht realisiert, sind jedoch in der Diskussion für eine Umsetzung in den kommenden Jahren.

Trotz erster Erfolge wurden weitere Anamnesen durchgeführt, in deren Ergebnis mit der Fotoausstellung „Hinter die Fassaden geschaut – Schöne Menschen in der Ludwigstraße“ die Anwohner der Straße in den Fokus der Besucher gerückt wurden und das Zusammengehörigkeitsgefühl der Bewohner dieser Straße geweckt wurde



Abb. 17 | Fotoausstellung

Schüler einer Köthener Sekundarschule trugen umfangreiches Material zur Baugeschichte der Gebäude zusammen und befragten die alteingesessenen Bewohner zur Historie der Gebäude und ehemaligen Bewohnern.

Aktuell sind von den ehemals 17 Gebäuden, die aufgegeben werden sollten, nur noch drei Häuser übrig, für die zum jetzigen Zeitpunkt keine neue Perspektive gefunden wurde oder in Aussicht steht. Für den Betrachter wird die veränderte Situation insbesondere durch sanierte Fassaden und gestaltete Baulücken sichtbar. Besucher, die erstmals die Ludwigstraße betrachten, verstehen das ursprüngliche Problem nur noch bei Betrachtung der Fotos vom Straßenzug vor der Veränderung.

Abschließend ist festzustellen, dass die einzelnen Elemente der „Coethener Methode“ sicher nicht neu sind. Interventionen und Gebietsbeobachtungen sind aus anderen Gebieten wie der Kunst oder Soziologie bekannt. Prozessorientierte Entwicklungsstrategien sind in der Stadtplanung auch nicht unbekannt. Aber die konsequente Anwendung von absichtsloser Anamnese, Impulssetzung und Beobachtung der Reaktion und die eventuelle Wiederholung der Prozessschritte in einem lernenden, interdisziplinären Team und der unbefangene Umgang mit einem offenen Ziel sind Neuland für die Stadtplaner. Die homöopathischen Ärzte



Abb. 15 + 16 | Ludwigstraße 2010

haben mit Ideenreichtum und unermüdlichem Engagement den Prozess gesteuert und auch für ihre Profession aus der Etablierung dieses Planungsverfahrens wichtige Erkenntnisse gewonnen. Für die Erprobung dieser Planungsmethode im Rahmen der IBA konnte die Projektgruppe jederzeit auf die politische Akzeptanz im Stadtrat bauen – eine wichtige Voraussetzung für das Gelingen.

Die „Coethener Methode“ wird die klassische Stadtplanung zukünftig nicht ersetzen. Städtebauliche Planungen in Gebieten mit klar umrissenen Zielen, entsprechendem Nutzungsdruck oder politischer Erwartungshaltung werden auch künftig mit den bekannten und bewährten Instrumenten des Stadtplaners umgesetzt werden. Die Erfahrungen in Köthen zeigen aber, dass an Orten, wo klassische Planungsverfahren scheitern oder mangels Bedarf nicht durchgeführt werden, wo lokale Initiativen nicht mobilisiert werden können, um ihre Bedürfnisse zu artikulieren und planerische Prozesse voranzutreiben, in Quartieren ohne Nutzungsdruck, die vorgestellte Planungsmethode sehr erfolgreich sein kann – wenn es gelingt, bei den Bewohnern eine Betroffenheit auszulösen, die sie zu aktiven Prozessbeteiligten werden lässt. Die Herausforderung besteht darin, die geeignete Form und Dosis an Impuls/Provokation zu finden und bei den Betroffenen eine Reaktion hervorzurufen die geeignet ist, den Entwicklungsprozess im Sinne einer Eigenregulation voranzubringen.

#### Bildnachweis

Abbildungen 1-7: Stadt Köthen;

Abbildungen 8-9: Heiko Rebsch;

Abbildungen 10-19: Stadt Köthen.

#### Ina Rauer

Seit 2001 Baudezernentin der Stadt Köthen; 1990 - 2001

Leiterin Umweltamt Stadt Köthen; 1980 - 1985 Studium

Wasserwirtschaft an der Technischen Universität Dresden.

## Haukarten für Fritzlar – Im Dialog mit den Menschen und ihrer Geschichte

Christian Gerlach  
Gerlach Architekten



*Ich freue mich, dass eine Idee „vorstellungsreif“ geworden ist. Eine Idee, die in Fritzlar nicht aus einer gravierenden Not heraus entstanden ist, sondern aus dem Grundgedanken einer VORSORGEUNTERSUCHUNG.*

*Man kann noch gut laufen, es zwickt aber schon ein bisschen, aber man weiß um die kommende Entwicklung... (demografische Pyramide, Landflucht und vieles andere mehr)*

*Ich komme nicht umhin ein paar Gedanken voran zu stellen. Gedanken, die viele – so vermute ich – teilen werden.*

*Ein wenig Zynismus in diesen Gedanken ist nicht zufällig sondern er drängt sich einem auf, wenn man sich das Folgende vor Augen führt.*

***Alle** rufen nach Konzepten gegen das Schließen der kleinen Geschäfte in den Innenstädten/Dörfern... und fahren doch in das Einkaufszentrum an der Autobahn.*

***Viele** rufen nach dem Erhalt der alten schönen Häuser um dann doch etwas neues „energiesparenderes“ zu bauen, eine Schnäppchenjagd mit KfW... (Die Eigenheimzulage war eine **Abwrackprämie** für alte Häuser...!)*

***Nur Wenige** wenden sich dem Alten zu und stolpern*

*dann doch über die Gespenster der Kostenunsicherheit und der „bösen“ Überraschungen (Chance 50/50).*

***Denen, die darin leben**, im schönen Alten... ist es einerlei, das Haus bleibt, das Haus ist erarbeitet, ist bezahlt, man gehört nicht mehr zur ZIELGRUPPE der samstäglichen Werbung von Obi, Hornbach und Partner.*

***Im Alter** hat man sich arrangiert mit der geringen Raumhöhe, der steilen Treppe, der Nasszelle (die keine Wohlfühloase sein will!) und den Fenstern ohne Panoramaaussicht.*

***Die „Industrie“** von betreutem Wohnen fängt sie ja auf die Menschen... und den Lieblingssessel... Aber die Häuser, die bleiben stehen...*

***Junge Familien** sehen oft etwas anderes vor sich, wenn sie ans Leben denken...*

***Sie alle** sind in der Zielgruppe von Möbelgeschäften und Bauträgern, Anlageberatern und Lifestyle-Magazinen... Schöner Wohnen in alten Häusern ist real, wunderschön, aber häufig nur für 90 Minuten am Sonntagabend in „Rosamunde-Pilcher-Filmen“!*

*Diese Bauwerke müssen den Generationenwechsel überstehen, müssen Zukunft erfahren. Das ist und wird das aktuelle Thema!*





*Doch nun genug Zynismus und Pessimismus.*

*In Fritzlar simulieren und stimulieren wir diesen Generationenwechsel. Wir holen die Menschen sehr früh ab, sprechen mit Eltern, Großeltern und Kindern über das, was war, ist und sein wird bzw. sein kann. Der Dialog ist der Weg den wir gehen wollen. Und überlegen gemeinsam mögliche Lösungswege für Mensch und Gebäude.*

Das Thema des Beitrags ist „Hauskarten“ oder auch die sogenannte „Vitalisierung“. Sie wird am Beispiel der Stadt Fritzlar erläutert. Dort sind wir seit nunmehr drei Jahren tätig und können diesem Modellprojekt eine gute Akzeptanz und Wirkung bescheinigen. Das Fritzlarer Projekt ist entstanden und initiiert vom Landesamt für Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Zietz und der Stadt Fritzlar. Motivation und Antrieb war und ist es, eine Stadt und seine Ortsteile lebendig zu erhalten. Dabei reichen wir den Bewohnern und Eigentümern die Hand, gehen bewusst den ersten Schritt und suchen im Dialog nach individuellen Lösungen für Mensch und Haus.

Fritzlar, bekannt als „Dom- und Kaiserstadt“, hat ca. 15.000 Einwohner und zehn Stadtteile.

Rund um den historischen Stadtkern sind vielfältige Einrichtungen einer intakten Infrastruktur entstanden, wie Schulen (zwei Gymnasien, Berufsschule), Krankenhaus, Amtsgericht. Ein Kino, Freibad, Bowlingbahn und ein Brauhaus sind Anziehungspunkte weit über die Stadtgrenzen hinaus. Der mittlerweile größte hessische Bundeswehrstandort sorgt ebenfalls für ein stabiles wirtschaftliches Gesamtbild. Das historische Stadtbild mit zahlreichen Einzeldenkmälern, das geschlossene Gebäudeensemble des Marktplatzes und der Dom bilden eine intakte Kulisse inmitten der weitgehend erhaltenen Stadtmauern.

Doch uns interessiert vielmehr das, was dahinter passiert, hinter den Fachwerkbalken und Sprossenfenstern. Droht hier Leerstand, ist er bereits vorhanden und man merkt es nicht? Hier kann man gleich Entwarnung geben. In der Kernstadt ist die Leerstandsquote verschwindend gering, eine gute Stimmung!

In den Stadtteilen, soviel kann man schon sagen, ist die Lage nicht ganz so gut. Doch auch hier ist es eher der schleichende Prozess des Hofsterbens, der viele, oft landwirtschaftliche Nutzgebäude, leer stehen lässt. Die meist älteren Bewohner orientieren sich zunehmend in Richtung Kernstadt, wo sie eine Versorgung und bessere Infrastruktur vorfinden. Das Fazit für die Stadtteile ist also eher eine pessimistische Perspektive.

viduelle Handlungsempfehlung ausgesprochen wird.

Der persönliche Dialog mit den Menschen – das Zuhören und Aufnehmen von Informationen über Probleme oder Interessenlagen – bilde dabei das Kernstück. Die Vorschläge zur Verbesserung sollen dabei realistisch und finanzierbar sein, um eine Umsetzung zu ermöglichen. Auch kleine Schritte und Maßnahmen können zu einer Verbesserung beitragen.



Als Beispiel kann dieser landwirtschaftlich Hof (siehe Foto) angeführt werden: Baujahr ca. 1850, Wohnfläche 280 qm, zwei Bewohner über 70 Jahre; die Kinder wohnen in Kassel und Frankfurt. Die Wirtschaftsgebäude und Scheunen weisen eine Fläche von ca. 2400 qm auf und werden nur als Unterstellmöglichkeit für Wohnwagen genutzt. Das Gebäude muss komplett saniert werden. Im Ort ist kein Ladengeschäft. Welche Perspektive hat man hier?

Die Ziele der Vitalisierung sind ein aktives Leben und Arbeiten in den Kernbereichen. Es wird Wert auf eine denkmalgerechte und zukunftsfähige Sanierung gelegt. Aber auch der behindertengerechte Umbau für alte Menschen kann einen Baustein einer nachhaltigen Nutzungskonzeption darstellen. Durch die Nutzungskonzepte wird letztlich auch der Werterhalt der Gebäude gesichert.

Verschiedene Bausteine, bzw. Phasen werden beim Modellprojekt der Vitalisierung eingesetzt. In einem ersten Schritt wurden die Bürger bzw. Anwohner zu einer Informationsveranstaltung geladen. Die Kernstadt wurde dabei in verschiedene Quartiere aufgeteilt. Bei den Ortsteilen wurden ebenfalls verschiedene Termine zur Information angeboten. So wurde bereits am Anfang vermieden, dass der Einzelne in einer großen Menge „untergehen“ konnte. Wichtig war auch hier schon der persönliche Kontakt.



Was bedeutet „Vitalisierung“? Es geht um einen mehrstufigen Untersuchungsprozess, bei dem der Bewohner und sein Gebäude im Mittelpunkt stehen, und an dessen Ende eine konkrete und indi-

Anschließend wurden die Gebäude nach einem gemeinsam mit dem LFD und der Stadt Fritzlar festgelegten Auswertungsraster katalogisiert und wesentliche Merkmale aufgenommen. Zeitgleich mit der örtlichen Begehung hatten alle Anwohner die Möglichkeit, sich in einem Fragebogen zu äußern.

Zentraler Punkt war jedoch das für die Anwohner kostenlose Angebot, eine Vor-Ort-Beratung zu baulichen Fragestellungen in Anspruch zu nehmen. Hier konnte in einem freien Dialog das Zukunftspotential der Gebäude besprochen werden. Es zeigte sich, dass es oftmals sinnvoll ist generationenübergreifende Gespräche zu führen, um perspektivisch die Entwicklungspotentiale aufzuzeigen.

In der Handlungsempfehlung, die nach Vorlage jedem Hauseigentümer ausgehändigt wird, fließen folgende Kriterien ein:

- a) Gebäudenutzung und Gebäudezustand,
- b) Situation und Planungen der Nutzer bzw. Eigentümer und
- c) baurechtliche, denkmalpflegerische Rahmenbedingungen.



Mit der Auswertung der durch die vorgenannten Erhebungen gewonnenen Informationen konnten zum einen individuelle Hilfestellungen (Handlungsempfehlungen) und zum anderen allgemeine planerische Vorgaben für eine Stadtentwicklung gewonnen werden.

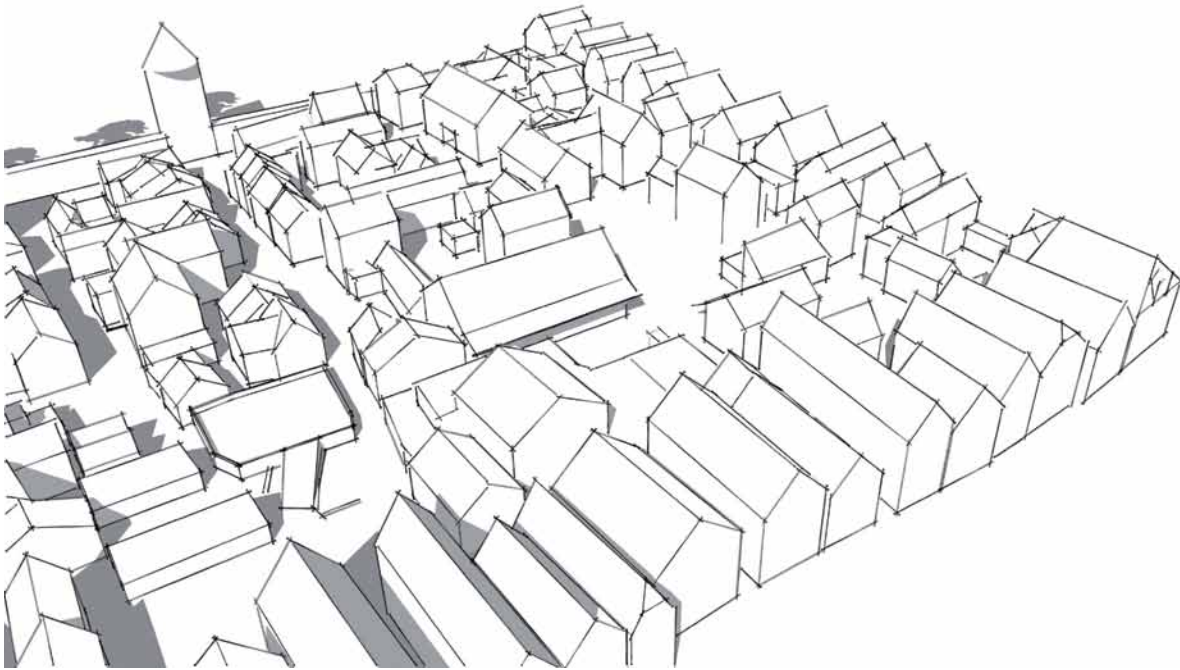


Es kann also von drei Bausteinen gesprochen werden:

- Baustein 1 – die Erstellung der Hauskarten mit Handlungsempfehlung.
- Baustein 2 – das persönliche Gespräch verbunden mit dem Ortstermin.
- Baustein 3 – der Fragebogen, der weitere Aspekte herausstellt.





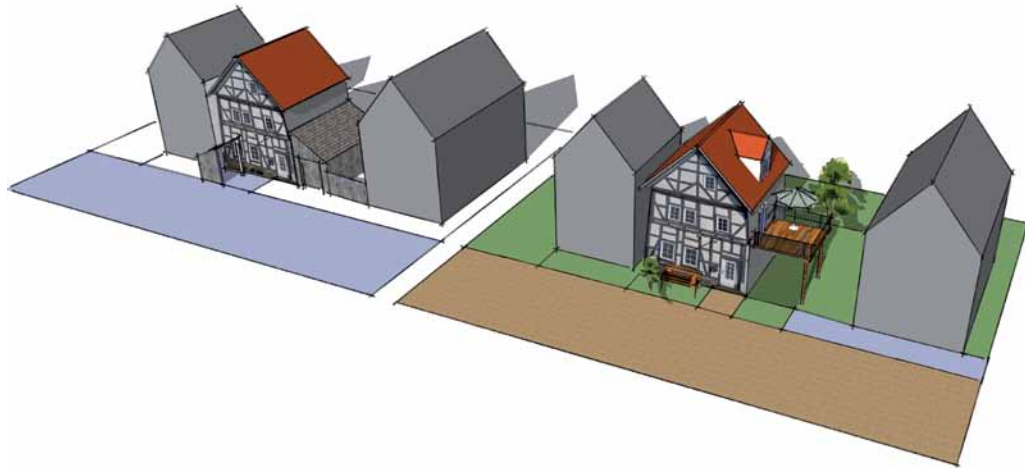


Die Empfehlung beinhaltet dann sowohl kurzfristige, pragmatische Schritte, als auch langfristige Konzepte zur Erhaltung bzw. Steigerung der Wohnqualität.

Begleitend zu den Handlungsempfehlungen wurden baurechtliche Rahmenbedingungen überprüft, angepasst und teilweise neu erstellt. So konnte sichergestellt werden, dass individuelle Lösungen in ein städtebauliches Gesamtkonzept eingebunden werden.

In gemeinsamer Abstimmung zwischen der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Genehmigungsbehörde), dem Landesamt für Denkmalpflege und der Stadt Fritzlar wurde in diesem Zusammenhang eine neue Gestaltungssatzung ausgearbeitet.

Als Beispiel sei hierbei die Änderung der notwendigen Abstandsflächen zur Errichtung von Balkonen im Rahmen der Gestaltungssatzung genannt. So konnte der vielfach geäußerte Wunsch eines Balkons, auch in Gebieten mit geschlossener



Bebauung in den Kernbereichen, baurechtlich legitimiert werden.

Auch die beste Idee kommt manchmal nicht ohne Förderprogramm aus. So wurde vom Landesamt für Denkmalpflege und der Stadt Fritzlar entschieden, eine Förderung von Maßnahmen auf der Grundlage der Gestaltungssatzung und eines zielgerichteten Maßnahmenkataloges aufzulegen. Es wird eine Förderung von 10% der bezuschussungsfähigen Kosten gewährt, höchstens jedoch 10.000 € für das Gesamtobjekt, welche bei bestimmten Zielgruppen (älteren Menschen ab dem vollendeten 60. Lebensjahr, Menschen ab einem Behinderungsgrad von 70 % oder Familien mit minderjährigen Kindern) nochmals aufgestockt werden kann.



Das Programm der Vitalisierung wurde in Fritzlar sehr gut angenommen. So wurden binnen eines Jahres ca. 700.000 € an Investitionen ausgelöst.

Kerngedanke dieses Modellprojektes ist es, dass man auf die Bewohner der Kernbereiche „zugeht“, ihnen „zuhört“ und so die Informationen sammelt, die eine realistische und nachhaltige Konzeption zum Erhalt ihrer Gebäude ermöglicht.

Die Eigentümer bekommen eine für sie kostenlose „Handlungsempfehlung“, die bereits mit der Bauaufsicht und der Denkmalpflege abgestimmt wurde. Das Ergebnis wird in der Hauskarte eingetragen. Diese Initiativberatung beseitigt so die erste „Hürde“ und baut Handlungsbarrieren gerade für ältere Menschen ab. Hierdurch stellt sich auch die Denkmalpflege in den konstruktiven Dialog und kann ihre Belange in den Kontext einer aktiven Lösungssuche für die Erhaltung von historischen Bauwerken einbringen.

Letztlich wird eine Stimmung geschaffen, die die bekannten Probleme aufzeigt, benennt und pragmatische Lösungen erarbeitet und den Menschen aufzeigt. Wir sollten dabei nicht vergessen, dass viele kleine Schritte besser sind, als eine große Lösung, die immer wieder verschoben wird.

#### Bildnachweis

Alle Abbildungen: Christian Gerlach, Fritzlar.

#### Christian Gerlach

Seit 2003 Inhaber des Architekturbüros Gerlach in Fritzlar, Studium der Sportwissenschaften und Wirtschaft in Freiburg/Breisgau und Göttingen, Studium der Architektur an der Fachhochschule Biberach-Bauakademie – Biberach/RiB, Mitarbeit in verschiedenen Planungsbüros sowie Assistenz an der Fachhochschule Biberach – Fachbereich Architektur und Städtebau bis zur eigenen Bürogründung.

## Das Projekt Landliebe in Landau – Älter, weniger, bunter ...ärmer?

Prof. Alexander Eichenlaub  
Universität Kassel



Abb. 1 | Landauer Rathausplatz mit Blick auf das „Alte Kaufhaus“ und die „Passage am Markt“

Geprägt durch unsere Erfahrungen in den 1970er und 1980er Jahren haben wir stets bürgerschaftliche Beteiligung als offenen Prozess und Planung als fachliche Umsetzung dessen verstanden, was Menschen vor Ort wollen.

Am Anfang steht ein Satz des Schriftstellers Max Frisch, der gern Architekt geworden wäre, ein Satz, der leicht verändert am Ende des Artikels noch einmal zitiert wird:

*„Die Stadt ist nicht die Angelegenheit der Städtebauer, sondern der Stadtbewohner.*

*Es ist nicht nur statthaft, sondern Zeitgenossenpflicht, dass sie sich zu Wort melden.“*

(Max Frisch)

Der Satz drückt das aus, was auf uns zukommen **muss**, wobei Stadt- und Landbewohner sich nicht nur zu Wort melden müssen, sondern **handlungsfähig** sein sollen, um in einem Land wie Deutschland und beispielsweise in einer ländlich geprägten Region wie Nordhessen für den Weiterbestand der Bevölkerung und der Kultur zu sorgen.

Man muss nicht auf globale Aspekte zurückgreifen, um Erklärungsmodelle für die strukturellen Veränderungen zu liefern, aber doch mit Deutschland als dem bevölkerungsreichsten Land der Europäischen Union beginnen. Einem Land, das nach dem 2. Weltkrieg von 68 Millionen auf mittlerweile 83 Millionen Einwohner gewachsen ist und immer noch eine der stärksten Industrienationen darstellt.



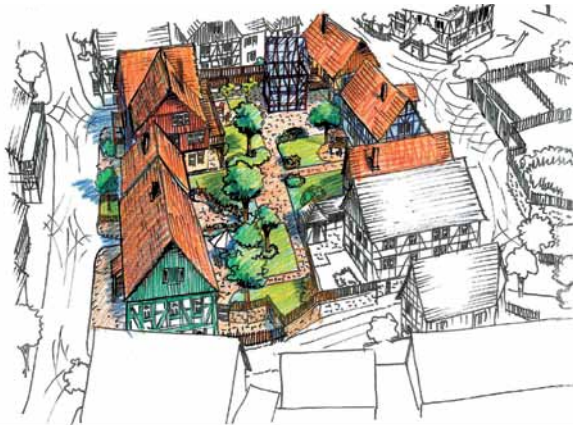


Abb. 2 | Entwurf für Hofgestaltung

Warum machen wir Deutschen uns eigentlich Gedanken um Schrumpfung und wo können im Schrumpfungsprozess etwa Qualitäten liegen?

Bei der Betrachtung Nordhessens, haben wir es – regional gesehen, aber auf viele Gebiete Deutschlands übertragbar – mit einer Fast-Großstadt, mit Kleinstädten, Dörfern und dem Umland, der Kulturlandschaft also zu tun.

Thematisch müssen wir uns bei einer Zukunftsbeurteilung mit der Vergangenheit und der Gegenwart auseinandersetzen und besonders einige Aspekte beleuchten:

- Den demografischen Wandel und die wirtschaftlichen Veränderungen, die auf alle Bereiche menschlichen Lebens einwirken:
- Auf die Versorgung, die Infrastruktur, Freizeit und Bildung, auf Kultur und Tourismus, auf das Arbeiten und Wohnen, um die für diese Betrachtung wichtigsten Bereiche zu nennen.

Die Veränderungen betreffen Alte, Kinder, Jugendliche, Singles und – so es sie noch gibt – Familien, wobei wir bei den einzelnen Gruppen demnächst noch stärker zwischen Frauen und Männern unterscheiden müssen (der Anteil der Frauen bei den über 80-jährigen wird mehr als doppelt so hoch wie der der Männer eingeschätzt).

Aus der Sicht der Planung (d.h. Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung, Regionalplanung, aber



Abb. 3 | Entwurfszeichnung

auch Fachpolitik und Rechtsprechung nebst Sozialwissenschaften, Ökonomie und Ökologie, Kultur und Bildung, Denkmalschutz und Kulturlandschaftspflege) betrachtet – also aus einer mehr gesamtheitlichen Sicht heraus – interessieren uns die Möglichkeiten der Beeinflussung, der daraus entstehenden Veränderungen und ihrer Vorhersehbarkeit. Wenn wir auf die Bedingungen der Zukunft Einfluss nehmen wollen, müssen wir uns darüber klar sein, dass es nicht reicht, einen Plan zu machen – etwa einen Bebauungsplan – um einen bestimmten Zustand zu erreichen. Wir müssen vielmehr den **Prozess** des Erreichens mitplanen ohne diese Arbeit erreichen wir Ergebnisse, die nicht taugen. Wir müssen den Prozess als Beteiligungsprozess verstehen und führen, um nicht in die Abhängigkeit von wirtschaftlich starken Mächten oder politischen Absprachen zu kommen.

Aus zweierlei Gründen ist dies notwendig:

1. Planung alleine setzt sich nicht von selbst durch – schon gar nicht gegen wirtschaftliche Interessen oder politische/parteiliche Bedenken.
2. Planung wird von Bürgern meist mit Misstrauen betrachtet: Angst vor Bevormundung durch Bauauflagen, vor schleichender Enteignung durch Vorschriften, die die Verfügungsgewalt über Grund, Boden und Gebäude einschränken und die Befürchtung, dass mangelnde Kontrolle das Ziel nicht erreichen lässt.

Wenn sich also eine Region entwickeln will und Städte, Dörfer und Umland gemeinsame Anstrengungen zum Weiterleben oder Überleben anstellen, entsteht auch ein Konkurrenzkampf zwischen ähnlichen Gemeinden, zwischen Stadt und Land, zwischen Stadtrand und City, zwischen Einkaufszentrum und Einzelhandel, Immobiliengesellschaften und Häuslebauern, Ladenketten und Inhabergeschäften usw.

Die Erkenntnis, dass Nichtplanen oder Schlechtplanen an vielen Stellen, die man vorher nicht bedacht hatte, böse Folgen haben kann, ebnet ein wenig den Weg zu Beteiligungsprozessen. Die Erfahrung aus vielen Projekten in der Vergangenheit hat gezeigt, dass Folgen abschätzbar gewesen wären, wenn rechtzeitig warnende Betroffene und andere Experten einbezogen worden wären. Dies ebnet den Weg zu offenen Beteiligungsprozessen. Aus dieser Kenntnis heraus und der Einsicht in eine notwendige Interdisziplinarität können Prozesse eingeleitet und Planungsziele benannt werden. Wie diese Prozesse mit fachlicher Begleitung gestaltet werden können, hängt vom Gegenstand oder Ziel ab und muss immer wieder neu konzipiert werden. Diesen Teil der Überlegungen, die das Miteinander, Voreinander und Füreinander der Beteiligten gestalten sollen, nennen wir **Prozessdesign**: Wir verstehen darunter die Suche nach den geeigneten Planungspartnern, nach Multiplikatoren, die Informationen verbreiten und neue Beteiligte gewinnen können, das Erfinden von Beteiligungsformen, die dem Sujet der Planung gerecht werden (Workshops, Zukunftswerkstatt, Arbeitsgruppen...).

Diese auf den jeweiligen Personenkreis zugeschnittenen Beteiligungsverfahren bilden die effektivste und erfolgreichste Suche nach Wünschen und Bedürfnissen von Beteiligten und Betroffenen, um diese in den Prozess einfließen zu lassen und um eine dauerhafte Verankerung in der Bürgerschaft zu erreichen.

Die Großstadt kennt runde Tische und Methoden der Beteiligung in den Ortsteilen, kennt Moderatoren und Anleiter. Im dörflichen Rahmen sind die Erfahrungen und die Strukturen anders. Hier zählt

die Person und die Persönlichkeit in ihrer direkten Erfahrbarkeit mehr als fachliche oder wissenschaftliche Kompetenz.

Aber auch Autoritätsgläubigkeit und Starrsinn ergeben eine besondere Form des Eigensinns, der die positiven Elemente des Bewahrens, Erhaltens und Pflagens, aber auch des Festhaltens an Vertrautem und zunächst die Ablehnung des Fremden in sich vereint.

Die Stadt hingegen verändert sich schneller. Bewohner wechseln, neue Bezüge entstehen ständig. Die Stadt steht mehr im Mittelpunkt bekannter politischer Bemühungen: „Shrinking cities“ schrumpfende Städte, „documenta urbana“, „Stadtumbau Ost und West“, „Soziale Stadt“, all dies sind staatliche Programme, die die „neuen Veränderungen“ (Petzer & Zeitler, 2004) in die Stadt bringen. **Dorfentwicklung** gibt es zwar auch, aber sie bewegt sich nicht auf solch zahlreichen und differenzierten Ebenen wie **Stadtentwicklung**, die der Ähnlichkeit städtischer Problemlagen in ganz Deutschland Rechnung trägt. Das Dorf braucht nachhaltigere und kleinräumlichere Entwicklungsstrategien, die eng an soziale, wirtschaftliche, kulturelle und räumliche Situationen angepasst werden müssen.

Ob eine Autobahn oder gar eine Zu- und Abfahrt in der Nähe eines Dorfes liegt, kann dessen Aussehen stärker bestimmen als sein landschaftlicher Charakter. Ebenso trifft für Kleinstädte in Nordhessen manches über das Dorf Gesagte auch zu. Darüber hinaus haben **Kleinstädte** aber Funktionen oder Bedeutungen, die die umliegenden Dörfer berühren.



Abb. 4 | Fachwerkhaus

Aufgrund der geringeren bäuerlichen Prägung ist die Geschichte der Kleinstadt anders.

Klerikale Einflüsse sind stärker ablesbar.

Mittelpunktfunktionen für einen bestimmbareren Raum werden übernommen. Straßen verknüpfen sich. Arbeitsplätze sind angesiedelt oder weggebrochen. Die Problemquantitäten sind größer.

Wenn über die Qualitäten der Schrumpfung gesprochen wird, schwingt die Hoffnung mit, dass kleinere, geschrumpfte Dimensionen mehr Qualität erzeugen, auch für den Preis geringeren Lebensstandards. Es findet eine zunächst noch nicht genau definierte Verschiebung innerhalb des Begriffs „Lebensqualität“ statt.

Beispielsweise wird dem **Außenraum** eine größere Bedeutung bei der Definition des „guten Wohnens“ beigemessen. Die Nachbarschaft bekommt mehr Gewicht, sie muss zum Teil soziale Leistungen übernehmen, die früher staatlich oder kommunal erbracht wurden, ohne dass deswegen der Staat oder die Kommune aus ihrer sozialen Verantwortung entlassen werden. Die Eignung des Lebensraums für das „Wohnen im Alter“ wird überprüft und die Umbaumöglichkeiten zur Wohnungsanpassung an Einschränkungen des Körpers und des Geistes gewinnen an Gewicht.

Die Erreichbarkeit wichtiger Stationen im täglichen Leben ohne Auto wird zum Problem.

Wenn also Schrumpfung Qualität erzeugen soll, wo kann diese entstehen und wie? Wann beginnt der Prozess der Schrumpfung? Stecken wir gar schon mittendrin?



Abb. 5 | Gartenansicht

Die demografischen Prognosen wählen Schnittjahre 2030, 2050, die – aus den heute bestehenden Verhältnissen heraus gedeutet – den Anteil der älteren, sehr alten und für die Zukunft eigentlich viel wichtigeren jüngeren Generation darstellen. Nur **die** Kinder, die bis heute bereits geboren sind, werden 2030 20 Jahre und älter sein und jenes erneuernde Potential bilden, das die Gesellschaft braucht, um wiederum neue Kinder zu bekommen. Der Wohnraum für sie ist schon vorhanden, auf dem Land wie in der Stadt. Bis 2030 werden sogar viele Eigenheime am Stadtrand ungenutzt umher stehen, inmitten zuwuchernder Gärten und schlecht gepflegter Straßen.

Der Umzug in den Citybereich der Städte ist für die meisten der älteren Menschen – überwiegend Frauen – **die** Chance, weiterhin ein selbst bestimmtes Leben in der eigenen Wohnung zu führen oder in einer der neuen oder umgebauten barrierefreien Wohnungen mit Service und Betreuung, die jetzt vermehrt in den Innenstädten entstehen. Hier wird gutes, **vollständiges** Wohnen mit einem ansprechenden Freiraum als Garten, Terrasse oder Balkon möglich sein.

Das Kümmern um das Haus, der Umbau des Badezimmers und vor allem die Pflege des Gartens und die beschwerlichen Wege in die Stadt zum Einkaufen und Besorgen entfallen.

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Baugenossenschaften haben erkannt, dass sie ihren Wohnungsbestand anpassen müssen, die



Abb. 6 | Platz in Landau





Abb. 7 | Studenten bei Ortsbegehung

Kommune erwirbt oft die schwer veräußerbaren Grundstücke und Gebäude und sorgt so für eine Neuordnung des Stadtrands, ein Vorhaben, das sich allerdings noch über Jahre hinziehen wird, da längst nicht mehr alle jungen Familien der Kinder wegen an den Stadtrand ziehen, sondern gezwungen sind, die Standorte der Schulen und der Kindergärten im Auge zu behalten.

Am Stadtrand und an vielen Stellen in den Landkreisen mussten Kindergärten und Schulen bereits schließen, da die Anzahl der Kinder zu gering und damit der Betrieb unwirtschaftlich war.

Gefragt sind innenstadtnahe Wohnungen mit guter Infrastruktur und benutzbaren Freiräumen in Wohnungsnähe.

Wenn dieses Szenario so eintreten sollte, müsste man statt von Schrumpfung von Gesundheit der Stadt sprechen, da das Bild von der abendländischen Stadt wiederhergestellt werden würde:

**gesund** schrumpfen, um die abendländische Gestalt und Funktion zu erhalten.

Landgemeinden haben zum Teil die gleichen Probleme. Fehlende Arbeitsplätze oder zu große Entfernung zum Arbeitsplatz erschweren den Zuzug der dringend benötigten jungen Familien. Leerstand und struktureller Wandel in der bäuerlichen Produktion tun ein Übriges, um eine Landgemeinde zum Abstellplatz für wenige Bewohner zu degradieren.

Treffpunkte wie Kneipen oder den Bäcker gibt es nicht mehr, Schule und Kindergarten sind zentralisiert. Die wenigen Kinder aus dem Umland werden sorgfältig morgens eingesammelt, in der Schule abgeliefert und am Spätnachmittag wieder ausgeliefert. „Mittelpunktschule“ heißt der Ort im bäuerlichen Niemandsland, der die Mitte einer sich leerenden Region bezeichnet.

Viele Gemeinden sind sich dieser drohenden Gefahr bewusst oder spüren sie bereits. Aber nur wenige reagieren gezielt. Es gibt immer noch Gemeindevertreter, die an die Neuansiedlung von jungen Familien in Neubaugebieten glauben. Die Ausweisung von immer weiter am Ortsrand liegendem Bauland oder die Ansiedlung von Einkaufszentren auf der grünen Wiese schafft für die Gemeinden meist nur neue Probleme und verringert das letzte Kapital: die landschaftliche Schönheit oder den sichtbaren Zusammenklang von Dorf und Umland – abgesehen von den Kosten für Vorfinanzierung oder Rückzahlung der Erschließungskosten an die Träger.

Einige Gemeinden haben allerdings erkannt, dass jetzt die ersten Schritte für die Zukunft getan werden müssen. Sie haben einen Schritt zur Planung getan und haben unser Fachgebiet um Unterstützung gebeten. Grund für ihre Wahl ist die Existenz der Universität, die Eingebundenheit des Fachbe-

reichs Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung in regionale Planung, das interdisziplinäre Vorgehen über die reinen Planungswissenschaften hinaus, unsere erfolgreichen Projekte seit den siebziger Jahren, Mittelknappheit in den kommunalen Kassen und sicher am wichtigsten: Offene Beteiligungsprozesse mit Planungsergebnissen, die eine fachliche Umsetzung dessen sind, was Menschen am Ort wollen, und die Unabhängigkeit von Parteien und kommunalen Anweisungen.

Verstärkte Kooperation zwischen der Region und der Universität ist somit auch ein Qualitätsprodukt der Schrumpfung, qualifizierte Ergebnisse der Untersuchungen und der Planung mit nachhaltiger Wirkung eine weitere Verbesserung und qualifizierte Beteiligungsprozesse, die die Einstellung der Bürger zur Kommune (und umgekehrt) verändern, sind ein Hoffnungsschimmer.

In der ersten Phase der Kooperation schließen wir mit den Kommunen eine Zielvereinbarung ab, in der das Ziel der Zusammenarbeit, die Form der Unterstützung durch unser Fachgebiet, die als Steuerungsgruppe fungierenden Personen, der Zeitraum der Bearbeitung und die einzelnen Arbeitsschritte festgelegt sind.

Unsere Arbeit zielt darauf ab, den Planungsprozess mit Beteiligung der Betroffenen in Gang zu setzen, konkrete Planungsziele zu definieren und mit allen Beteiligten zu diskutieren und festzulegen. Szenarien und später Maßnahmenempfehlungen gehen in der Regel als Ergebnisse aus den Diskussionen und Begehungen hervor, Planungsskizzen, Entwurfsstudien, Machbarkeitsstudien, Massenstudien im städtebaulichen Maßstab bilden die Schnittstelle zu praktizierenden Büros oder jungen Absolventen, die die Arbeit eigenständig als Projekt oder in einer Anstellung bei einer Behörde, die mit der Umsetzung betraut ist, weiterführen.

Die Schnittstelle soll sichern, dass die Universität nicht den freien Büros Arbeit wegnimmt, sondern im Gegenteil dafür sorgt, dass – allerdings qualifiziert – nachhaltige Planung und Umnutzung in der Region vermehrt vorangebracht wird.

Daher kooperieren wir je nach Projekt und Auf-

gabenstellung oder Zielvereinbarung mit Sozialwissenschaftlern, Gerontologen, Stadtplanern, Landschaftsarchitekten, aber auch Marketingspezialisten, Psychologen, Schallschutzexperten und anderen Fachleuten. Wir arbeiten mit Studierenden aller Jahrgänge aus Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung und den Sozialwissenschaften, bieten Seminare zum Thema Sozialverträglichkeit und Nachhaltigkeit für alle Studierenden an und betreuen die Arbeiten als Studienprojekte oder Diplom/Masterarbeiten. Gleichzeitig werten wir aus, verbessern Methoden, verfeinern das Prozessdesign und dokumentieren, um die Umsetzung der erarbeiteten Konzepte dann in die Hände von jungen tatkräftigen Büros zu geben und verhelfen dem Satz von Max Frisch zu neuer Bedeutung:

*„Stadt und Dorf sind nicht die Angelegenheit der Städtebauer, sondern der Bewohner. Es ist nicht nur statthaft, sondern Zeitgenossenpflicht, dass sie sich zu Wort melden.“*

#### Bildnachweis

Abbildung 1: Norman P. Krauß / Stadt Landau in der Pfalz;

Abbildungen 2-7: C. Christopher v. Werder.

Alexander G. Eichenlaub

Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Architekt HDK und Planer dwb

Leiter des Fachgebiets Entwerfen im Bestand / Denkmalpflege an der Universität Kassel, Deutschland. Seit 1973 als Architekt und Stadtplaner in Berlin, seit 1987 in Kassel. Beschäftigung mit Auswirkungen des Demografischen Wandels auf Planung und Architektur, Realisierung in Projekten und Beratung von Kommunen und Wohnungsbau-gesellschaften überwiegend in Hessen – Im Rahmen dieser Schwerpunkte wurden zahlreiche Projekte / Forschungsaufträge / Studien für hessische Gemeinden und Regionen bearbeitet. Mitglied des Fachbeirats „Wohnen im Alter“ beim Hessischen Sozialministerium, Mitglied der Expertenkommission „Besser wohnen im Alter“ der DA, Sachverständiger in der Enquete-Kommission „Demografischer Wandel“ des Hessischen Landtags, Vorstandsmitglied des Hessischen Landesdenkmalrats, Langjähriger Vorsitzender und Mitglied des Gestaltungsbeirats der Stadt Kassel, Partnerschaftsbeauftragter der Uni Kassel für Kuba.



## Der Erfolg gibt Recht



Berlin, Spandauer Vorstadt | complan Kommunalberatung GmbH



## Denkmalschutz von unten – Bürgerinitiativen und Stadtforen als Impulsgeber

Dr. Arnold Bartetzky

Uni Leipzig und Mitglied der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz

Bürgerschaftliches Engagement und, diesem meist vorausgehend, zivilgesellschaftliche Protestkultur, sind natürliche Verbündete des Denkmalschutzes. Denn deren Aktivitäten gelten vielfach dem Schutz der gebauten Umwelt, sie sensibilisieren die Öffentlichkeit, im Idealfall auch die Politik, für die Erhaltungswürdigkeit historisch gewachsener Stadträume und stärken damit auch den institutionalisierten Denkmalschutz. So war der Widerstand gegen die Kahlschlagsanierungen der 1960er und 1970er Jahre ein wichtiger Impuls für die Städtebauförderung und damit auch für das erst wesentlich später aus der Taufe gehobene Programm Städtebaulicher Denkmalschutz. Parallel zum Erstarren des staatlichen Denkmalschutzes wurden in der alten Bundesrepublik seit den 1970er Jahren durch die Häuserkampf- und Hausbesetzerzene sowie ein breites Spektrum lokaler Bürgerinitiativen unzählige Einzeldenkmale und Ensembles vor dem Abriss gerettet. Und in der späten DDR hatte die zunehmende Unzufriedenheit über den Verfall und die Zerstörung von Altstädten und historischen Wohnvierteln einen starken Anteil an der Wucht der Friedlichen Revolution, die für einen Großteil des ostdeutschen Altbaubestands die Rettung in letzter Minute brachte.

Die Protestaktivitäten in der untergehenden DDR mündeten später vielerorts ebenfalls in Bürgerinitiativen, die sich auf lokaler Ebene kontinuierlich für Denkmalerhalt einsetzen. In den vergangenen zwei Jahrzehnten lassen sich mehrere Phasen dieses bürgerschaftlichen Engagements ausmachen. Die Wendezeit und die frühen 1990er Jahre waren von Euphorie und Aufbruchstimmung geprägt. Aus der Rückschau erscheinen sie zum einen als eine beispiellose denkmalpflegerische Erfolgsgeschichte, war es doch binnen weniger Jahre gelungen, einen unerwartet großen Teil der Denkmallandschaften durch Sicherung und Restaurierung vor dem Untergang zu bewahren. Zugleich setzten damals aber

Fehlentwicklungen ein, die dem Denkmalbestand bis heute zusetzen: Arbeitsplatzabbau, Abwanderung, Geburtenrückgang, Suburbanisierung durch extensive Bautätigkeit in der Peripherie, Verödung vieler Innenstädte und Altbauviertel. Angesichts des Schocks über mehr als eine Million leerstehende Wohnungen in Ostdeutschland machten sich seit den späten 1990er Jahren Ratlosigkeit und Lethargie breit. Der unübersehbar gewordene Mangel an Nutzern für viele Baudenkmäler hemmte die Einsatzbereitschaft der Bürgerschaft, die Presse wurde zunehmend blind für die hinter bröckelnden Fassaden schlummernden Schätze und erkannte in ihnen nur noch „Schandflecken“, die möglichst rasch zu beseitigen seien. So war es eine Frage der Zeit, bis eine neue Konjunktur der Abrissbirne einsetzte.



Abb. 1 | Detailaufnahme Brauerei Gohlis

Abb. 2 | Detailaufnahme Friedrich-Ebert-Straße 81



Starken Auftrieb erhielt diese durch den grassierenden Missbrauch des Bund-Länder-Programms Stadtumbau-Ost, das in den ersten Jahren nach seiner Einführung 2002 nur allzu häufig ohne Rücksicht auf denkmalpflegerische und städtebauliche Belange als

reines Abrissprogramm eingesetzt wurde. Doch der Denkmalschwund wurde zugleich zum Ausgangspunkt für ein Wiederaufleben des bürgerschaftlichen Engagements, denn der Anblick planierter Architekturjuwelen und zerfledderter Straßenzüge hatte viele Stadtbewohner wachgerüttelt.



Abb. 3 | Abbruch und Protest Funkenberg

Abb. 4 | Abbruch Wurzener Straße 56



Auch in Westdeutschland ist eine Zunahme des Engagements von unten zu beobachten. Protestbereitschaft und Bürgerinitiativkultur scheinen wiederaufzuleben, diesmal aber nicht mehr in einem linksalternativen, sondern in betont bürgerlichem

Gewand. Im Osten hat das Engagement für den Denkmalerhalt wegen seiner Nähe zur einstigen Opposition gegen das kommunistische Regime ohnehin eine historisch bedingte, stark bürgerliche Prägung.

Ein Beispiel dafür bietet Leipzig, das nicht nur wegen seines besonderen Denkmalreichtums, sondern auch deshalb eine exemplarische Betrachtung verdient, weil es seit 1989 zumindest ostdeutschlandweit immer wieder – im Guten wie im Schlechten – eine Vorreiterfunktion für den Umgang mit dem Bauerbe einnahm. Im November 1989 sendete das DDR-Fernsehen den aufrüttelnden Film „Ist Leipzig noch zu retten?“, der der Öffentlichkeit in bis dahin ungewohnter Offenheit den dramatischen Zustand der historischen Bausubstanz in der zweitgrößten Stadt der DDR vor Augen führte. Im Januar

1990 läutete die berühmte Leipziger Volksbaukonferenz das Ende der zerstörerischen DDR-Baupolitik ein. Damit ging von Leipzig ein Signal für ganz Ostdeutschland aus. In den folgenden rund zehn Jahren gelang etwas, was selbst die kühnsten Optimisten nicht zu hoffen gewagt hätten: die Sanierung von zwei Dritteln bis drei Vierteln der zuvor scheinbar untergangsgeweihten Leipziger Gründerzeitbauten.

Um die Jahrtausendwende aber, nach dem Leerstandsschock, mutierte Leipzig zur Abrisshauptstadt Deutschlands. Dies traf leider nicht nur die sich unaufhaltsam entvölkernden Plattenbaugebiete am Stadtrand. Allein in den Jahren 2001-2004 wurden auch über 1300 Wohnungen im Gründerzeitbestand, wie es damals euphemistisch hieß, „vom Markt genommen“. In den urbanistischen Debatten machte seinerzeit das Schlagwort der „perforierten Stadt“ die Runde – und dies durchaus nicht nur als Schreckensvision, sondern auch, mehr oder weniger ausdrücklich, als neues Leitbild.



Abb. 5 | Abbruch Karl-Heine-Straße 30

Abb. 6 | Abbruch Schönfelder Straße 6



Vor allem dem wiederauflebenden bürgerschaftlichen Engagement und der Kritik in den Medien ist es zu verdanken, dass diese Politik nach einigen Jahren schrittweise korrigiert wurde und dass sich Leipzig in der Folgezeit allmählich zu

einer vielbeachteten Ideenwerkstatt für Denkmalerhalt entwickelte. Das für diese Kurskorrektur zentrale Ereignis war die im November 2004



erfolgte Gründung des „Stadtforums für behutsamen Stadtumbau“, eines Zusammenschlusses von Bürgern und Vereinen, die sich für Denkmalschutz und nachhaltige Stadtentwicklung einsetzen (<http://www.stadtforum-leipzig.de>). Das Stadtforum war zunächst vor allem eine Plattform, die Proteste gegen die grassierenden Abrisse von Baudenkmalern bündelte und durch Diskussionsver-

anstaltungen, Demonstrationen und beharrliche Pressearbeit systematisch in die Öffentlichkeit trug. Trotz mancher Rückschläge waren diese Aktivitäten so erfolgreich, dass unter dem maßgeblich vom Stadtforum aufgebauten öffentlichen Druck einige bereits beschlossene, vermeintlich unausweichliche Abrissvorhaben wieder zurückgezogen wurden.



Abb. 7 | Bürgerdemonstration Zerbster Straße



Abb. 8 | Sanierte Wohnanlage Zerbster Straße



Die Auseinandersetzungen zwischen Stadtforum und Stadtverwaltung waren anfangs rhetorisch mitunter sehr scharf. Mit der Zeit aber wurden aus den Gegnern kritische Partner der städtischen Baupolitik. Diese Entwicklung wurde durch günstige Voraussetzungen auf beiden Seiten befördert. Zum einen sind die Protagonisten des Stadtforums keine populistischen Polarisierer. Bei aller Streitlust in der Sache legen sie zivile Umgangsformen an den Tag. Wenn es denn einen typischen Vertreter des Stadtforums gibt, so ist es sicher kein aggressiver Agitator oder apodiktisch dozierender Ideologe, sondern eher ein bedächtig abwägender Rechtsanwalt oder ein pragmatischer Geschäftsmann. Ein hohes Maß an fachlicher Kompetenz verdankt das Stadtforum auch dem Engagement von Architekten und Bauträgern.

Zum anderen erkannte die Stadt bald das Potential des Stadtforums als Partner. Warum streiten? Besser einbinden. Auf dieses Rezept setzte vor allem Baubürgermeister Martin zur Nedden. Bald nach seinem Wechsel von Bochum nach Leipzig im Jahr 2006 ließ er sich von Vertretern des Stadtforums die Stadt zeigen und signalisierte damit Interesse an einer Zusammenarbeit. Dass die inzwischen selbstverständlich gewordene Gesprächskultur damals noch als Experiment galt, zeigt die zwischen zur Nedden und dem Stadtforum vereinbarte Einberufung des Co-Vorsitzenden der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz, Michael Bräuer, als Moderator für die ersten offiziellen Gespräche. Sie war ein Ausdruck der Unsicherheit, zugleich aber auch ein Zeichen der Ernsthaftigkeit des Gesprächsangebots.

Selbstredend gibt es nach wie vor Meinungsverschiedenheiten, zuweilen auch echte Konflikte zwischen Stadtverwaltung und Stadtforum. Es findet aber eine kontinuierliche Zusammenarbeit auf verschiedenen Ebenen statt, die dem Stadtforum Mitgestaltungsmöglichkeiten und der Stadt vielfach handfesten Nutzen bringt. So bringt das Stadtforum seine Kompetenz in verschiedenen Gremien ein, zum Beispiel im Gestaltungsforum der Stadt Leipzig oder in Werkstätten zu einzelnen Bauprojekten. Es wirkt auch bei der Erstellung und Aktualisierung der Häuserlisten für das Gebäudesicherungsprogramm mit, mit dem die Stadt mit Fördergeldern

und eigenen Mitteln die dringlichsten Sicherungsmaßnahmen an besonders gefährdeten Baudenkmalern vornimmt.



Abb. 9 | Sicherung Dieskaustraße 86

Abb.10 | Sicherung Käthe-Kollwitz-Straße 6



Auf diese Weise wurden bereits mehrere Dutzend stadt-bildprägende Bauten vor weiterem Verfall und Einsturz bewahrt, ein Teil von ihnen fand bald nach der Sicherung private Investoren, die für eine umfassende Sanierung sorgten. Auf Initiative des Stadtforums wurde zudem mit Unterstützung der Stadtverwaltung die Leipziger Denkmalstiftung gegründet, die sich für notleidende Baudenkmalere engagiert.

(<http://www.leipziger-denkmalstiftung.de>)

Zu ihren Aktivitäten gehört auch die Schaffung einer über das Internet zugänglichen Denkmal-datenbank, die Denkmalbesitzer mit potentiellen Nutzern oder Käufern zusammenbringen soll.

(<http://www.baudenkmale-mitteldeutschland.de>)

Auch auf anderen Wegen bemüht sich das Stadtforum um die Schaffung von Öffentlichkeit und damit um die Verbesserung der Erhaltungschancen für gefährdete Baudenkmalere.

Letztlich handelt es sich bei einem Großteil der Aktivitäten des Stadtforums um unentgeltliche Dienstleistungen für das Bauerbe. Angesichts des fortschreitenden Personal- und Mittelabbaus im institutionellen Denkmalschutz weiß die Stadt dieses

Engagement umso mehr zu schätzen. Das Stadtforum und andere ihm nahestehende Initiativen haben einen wesentlichen Anteil an der Entstehung eines produktiven Klimas, in dem Leipzig zu einem Labor für kreative Ideen im Umgang mit schwierigen Denkmälern wurde. Ein weiteres Beispiel dafür ist der von der Stadt unterstützte Verein „HausHalten“, der verfallende, unvermietbare Häuser als „Wächterhäuser“ in seine Obhut nimmt (<http://www.haushalten.org>). Als „Wächter“ fungieren kleine Vereine, Künstler und Gewerbetreibende, die nach einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Hausbesitzer die Räume kostenlos nutzen und für die Instandhaltung des Hauses sorgen.



Abb. 11 | Wächterhaus Engertstr. 23

Auf eine beeindruckende Erfolgsbilanz schaut inzwischen auch die von der Stadt getragene Initiative „Selbstnutzer.de“ zurück.

(<http://www.selbstnutzer.de>)

Sie bringt mit bisweilen enormem organisatorischem Aufwand Bauherren und Eigentümergemeinschaften für Altbauten zusammen, die auf dem Immobilienmarkt schwer einen Käufer finden und deshalb langfristig einsturzgefährdet sind. Zu nennen sind schließlich einige von der Stadt unterstützte partizipative Modellvorhaben für die Entwicklung von Wohnquartieren im Denkmalbestand, die unter schwacher Nachfrage leiden. Die Projekte zielen auf eine schrittweise Revitalisierung unter Mitwirkung der Bewohner und anderer lokaler Akteure anstelle der – mangels potenter Investoren ohnehin nicht zu bewerkstellenden – Vollsanierung.

(<http://www.bildhauerviertel.de>;

<http://www.brunnenviertel-leipzig.de>;

<http://www.bülowviertel.de>)

Einige der Leipziger Ideen haben inzwischen in anderen ostdeutschen Städten Schule gemacht. Dazu gehören etwa die Selbstnutzerinitiative und die Wächterhäuser. Allen voran hat sich das Stadtforum selbst als Exportschlager erwiesen: Inzwischen gibt es nach Leipziger Vorbild gegründete Stadtforen in Chemnitz, Altenburg, Freiberg, Görlitz und Zittau. Das bürgerschaftliche Engagement hat aber in den kleineren Städten teilweise einen wesentlich schwierigeren Stand. Es gibt weniger Engagierte, weniger Fachkompetenz und intellektuelle Substanz. Erschwerend sind vor allem die Defizite in der Gesprächskultur. Immer wieder fällt es den Beteiligten – auf beiden Seiten – schwer, zu einem kultivierten Umgang und gegenseitigen Respekt zu finden, wie er in Leipzig praktiziert wird. Besonders kontraproduktiv ist dabei die verbohrene Haltung einiger Stadtverwaltungen, die im bürgerschaftlichen Engagement für den Denkmalschutz eher ein Ärgernis sehen als einen Schatz, den es zu hegen und zu pflegen gilt.

Dennoch: Dass immer mehr Bürger Mitwirkung bei der Stadtentwicklung einfordern, scheint nicht nur ein kurzfristiger Trend, sondern eine anhaltende Tendenz zu sein. Auch wenn man das Beispiel Stuttgart 21 nicht überstrapazieren sollte, da es einen Sonderfall darstellt, so zeigt es doch, dass Belange des Verkehrs, der Stadtentwicklung und der Denkmalpflege wieder – und vielleicht mehr denn je – die Massen mobilisieren können. Das ist im Kern hocheffektiv. Grundsätzlich besteht aber angesichts dieser Entwicklung aus der Perspektive des Denkmalschutzes kein Grund zur Euphorie, vielleicht sogar auch ein Grund zur Skepsis. Denn man sollte sich nichts vormachen: Von der berechtigten Wut des Bürgertums, die sich hier gegen ein in vieler Hinsicht fragwürdiges Großprojekt und zugleich für Denkmalerhalt entlud, ist es nicht weit zum destruktiven Wutbürgertum. Und dieses kann sich an anderer Stelle auch gegen den Denkmalschutz wenden, allen voran entlang der vermeintlichen Frontlinie Denkmalerhalt versus Arbeitsplätze.

Der Denkmalschutz wird dann auf sein Selbstverständnis und seine gesetzliche Grundlage verweisen können, dass er bei aller Notwendigkeit von Öffentlichkeit und Bürgerbeteiligung keine basisdemokratische Angelegenheit, sondern Aufgabe von Fachleuten ist, die nach Expertise und nicht nach Stimmung entscheiden. Und dies zu Recht. Denn bei der Vorstellung, dass über das Überleben von Denkmälern plebiszitär entschieden werden könnte, kann einem Angst und Bange werden. Andererseits reicht aber die Berufung auf Expertise und Gesetz langfristig nicht aus. Denn damit allein können Denkmäler im Konfliktfall nicht auf Dauer verteidigt werden, wenn die Öffentlichkeit in ihrem Erhalt einen gravierenden Nachteil sieht. Die neue Protestkultur und die gestiegene Bereitschaft zum bürgerschaftlichen Engagement zeigen, dass künftig nicht nur Politiker und Investoren ihre Vorhaben besser kommunizieren und dabei auch mehr zuhören müssen, um die Bevölkerung für ihre Projekte zu gewinnen. Auch die Denkmalpfleger werden ihre Arbeit offensiver erklären müssen, wenn sie ihren wichtigsten Verbündeten – die aktive Bürgerschaft – nicht aufs Spiel setzen wollen.

### Bildnachweis

Abbildungen 1-4: Volker Eckert, Leipzig;

Abbildung 5: Siegfried Kuntzsch, Leipzig;

Abbildungen 7-13: Volker Eckert, Leipzig.

#### Dr. Arnold Bartetzky

Seit 1995 wissenschaftlicher Mitarbeiter am Geisteswissenschaftlichen Zentrum Geschichte und Kultur Ostmitteleuropas in Leipzig (anfangs in Berlin); Studium der Kunstgeschichte in Freiburg, Tübingen und Krakau; Lehraufträge an den Universitäten Leipzig und Jena; publizistische Tätigkeit für die „Frankfurter Allgemeine Zeitung“; Publikationen zur Architektur und politischen Ikonographie von der Renaissancezeit bis zur Gegenwart.



Abb. 12 | Sanierung Goldschmidtstr. 31



Abb. 13 | Abbruch Nürnberger Straße



## Hauserhalt durch Nutzung – Neue Perspektiven für bedrohte Häuser

### HausHalten e.V.

Bundesweit, insbesondere in strukturschwachen Regionen, haben Städte mit Leerstandsproblemen zu kämpfen. Gerade an unattraktiven Standorten wie Hauptverkehrsstraßen konzentrieren sich Leerstand und unsanierte denkmalgeschützte Bestände, für deren Erhalt unkonventionelle, anpassungsfähige und kostengünstige Lösungsansätze benötigt werden.

Leipzig wird wie kaum eine andere Stadt durch ihre gründerzeitliche Bebauung geprägt. Rund 80 % des Altbaubestandes wurde seit 1990 saniert, sodass der überwiegende Teil des baukulturellen Erbes als Markenzeichen der Stadt bewahrt werden konnte. Im selben Zeitraum verlor Leipzig je-

doch mehr als 100.000 Einwohner, davon 50.000 aufgrund von Suburbanisierungsprozessen, mit schwerwiegenden Folgen für die Stadtentwicklung. Trotz leichter Einwohnergewinne, die Leipzig seit 2001 wieder verzeichnet, stehen heute immer noch rund 45.000 Wohnungen und ca. 2500 unsanierte gründerzeitliche Gebäude vollständig oder überwiegend leer. Angesichts des rapide fortschreitenden Verfalls dieser Gebäude und der geringen Nachfrage nach Wohnungen mit Lage-mängeln ist eine neue Strategie für den Umgang mit ungenutzter Bausubstanz notwendig, um auch diesen städtebaulich wichtigen Teil des baukulturellen Erbes von Leipzig erhalten zu können.



Abb. 1 | Leerstand in Leipzig

Lösungsansätze entwickelt seit 2004 der Leipziger Verein HausHalten e.V. Ziel des aus bürgerlichem Engagement gegründeten Vereins HausHalten e.V. ist die Sicherung und Erhaltung städtebaulich und baukulturell bedeutsamer Gebäude, die aufgrund schwieriger Rahmenbedingungen keiner „klassischen“ Instandsetzung zugeführt werden können und mittelfristig vom Abbruch bedroht sind. Durch die Sicherung einzelner Gebäude mit Hilfe des Modells der „Wächterhäuser“ sollen Blockstrukturen in ihrer Geschlossenheit bestehen bleiben und für die lokale Identifikation bedeutsame Bauten gesichert werden. Auf diese Weise kann ein akzeptabler Bauzustand gewahrt werden, der in Abhängigkeit von der weiteren Marktentwicklung ggf. eine wirtschaftliche und dauerhafte Verwertung der Objekte mittelfristig zulässt. Um dieses Ziel zu erreichen, werden ratlose Eigentümer bei der Beantragung von Fördergeldern für die Sicherung des Gebäudes beraten und unterstützt sowie Nutzungen vermittelt. Mit der Umsetzung von bisher 15 Wächterhäusern ist ein wichtiger Beitrag zum Erhalt von Bausubstanz und damit von Stadtstruktur an mehreren städtebaulich wichtigen Standorten in Leipzig gelungen.



Abb. 2 | Fassade eines Wächterhauses mit Banner

### Das Wächterhaus

Das Grundmodell der Wächterhäuser ist denkbar einfach: Kreative Menschen nutzen für wenig Geld viel Fläche in erhaltenswürdigen Gebäuden, die bisher leer standen und dem Verfall ausgeliefert waren. In Leipzig besteht ein großes Interesse an unkonventionell nutzbaren Räumlichkeiten jenseits des üblichen Mietmarktes. Die Nachfrage betrifft zum Beispiel Räumlichkeiten zur Nutzung als Ausstellungsflächen, Atelierplätze, Büros für sozial oder kulturell tätige Vereine aber auch für Existenzgründungen. Für günstige Nutzungskonditionen werden Abstriche an der Qualität und Ausstattung der Räume in Kauf genommen.

Die Nutzung eines Gebäudes verhindert Vandalismus und grenzt Witterungsschäden ein, da sie von den Nutzern schnell entdeckt und behoben werden. Die Eigentümer werden von laufenden Kosten entlastet, ebenso von der generellen Sorge um das Haus. Ihre Aufgabe ist es, die meist getrennten Hausanschlüsse von Elektrik und Wasser wieder zu aktivieren und das Gebäude soweit instand zu setzen, dass eine Nutzung möglich wird. Als Bestandteil dieser Maßnahme kann in Einzelfällen durch Kooperation mit der Stadt Leipzig und dem Amt für Denkmalschutz die Sicherung des Daches und der Fassade umgesetzt werden. Die Schornsteine und historischen Öfen werden wieder in einen nutzbaren Zustand gebracht. Die Nutzer werden zu „Wächtern“ im Haus. Sie richten sich die Räumlichkeiten nach ihren Vorstellungen unter Beachtung denkmalgeschützerischer Belange her. Die Übernah-

me der laufenden Betriebskosten für das Haus, die handwerkliche Eigenarbeit in den eigenen Räumen und die Aufmerksamkeit für das restliche Gebäude sind ihre Leistungen an den Eigentümer.

Der rechtliche Rahmen der Wächterhäuser ist eine „Gestattungsvereinbarung Haus“ zwischen Eigentümer und dem HausHalten e.V., in der die Übertragung der Nutzungsrechte auf den Verein für mindestens fünf Jahre festgelegt wird. Die Eigentumsrechte und Grundpflichten werden dabei nicht berührt; einem Verkauf oder einer anderweitigen Nutzung mit gleichzeitiger Sanierung während der Vertragszeit werden durch die Gestattungsvereinbarung keine Steine in den Weg gelegt. Gestattungsvereinbarungen zwischen HausHalten e.V. und Nutzern regeln die Rechte und Pflichten der Nutzer, welche neben den Betriebskosten an den Eigentümer auch eine Fördermitgliedschaft an den Verein zahlen. Die Sorge und Pflege der denkmalgeschützten Details in den Innenräumen



Abb. 3 | Treppenhaus in der Demmeringstraße 21

der Gebäude spielen eine wichtige Rolle. Nicht nur ein weiterer Verfall der Gebäudedetails wird dadurch verhindert, sondern auch die punktuelle Wiederherstellung denkmalgeschützter Elemente durch die Nutzer geleistet. Die Wiederbelebung mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungskonzepten und persönlichem Engagement der Nutzer wirkt sich positiv auf die Ausstrahlung und Wahrnehmung des Gebäudes im Stadtbild aus.

#### Verstetigung der temporären Nutzung – Entlassung der Wächterhäuser

Das Konzept der Wächterhäuser hat sich mittlerweile zu einem erfolgreichen Modellprojekt der Stadtentwicklung entwickelt und ist ein fester Bestandteil Leipziger Stadterneuerung. Die Interimsnutzung unsanierter Gebäude begreift sich dabei als Start eines sukzessiven Modernisierungsprozesses. Spätestens nach Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit, teilweise aber auch früher, soll das Gebäude in die Selbstständigkeit entlassen werden. Das bedeutet, dass Eigentümer und Nutzer zu einer gemeinsamen vertraglichen Grundlage ohne die Beteiligung von HausHalten e.V. kommen. Möglich ist die Übernahme der „Gestattungsvereinbarung Haus“ durch die Nutzer, die Umwandlung der Nutzungsverträge in Mietverträge oder auch der Kauf des Hauses durch Nutzer. Mittlerweile sind drei Leipziger Wächterhäuser in die Selbstständigkeit entlassen worden, zwei weitere Entlassungen werden derzeit vorbereitet.

Am Beispiel der Demmeringstraße 21 in Leipzig Lindenau lässt sich der Entwicklungsprozess beispielhaft aufzeigen. Das denkmalgeschützte Gründerzeitgebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Lindenauer Markt im Westen Leipzigs, direkt gegenüber dem Theaterhaus der Jungen Welt. Die schwierige Lage des Gebäudes an einem Verkehrsknotenpunkt von Straßenbahn und Autoverkehr, führte langfristig zum Auszug der Altmietler. Nach einem Leerstand von nahezu acht Jahren und einer nicht absehbaren Sanierung wurde der in Brasilien lebende Eigentümer des auf der Gebäudesicherungsliste der Stadt Leipzig stehenden Hauses über das Modell Wächterhaus informiert. Nach

intensiven Informationsgesprächen konnte eine „Gestattungsvereinbarung Haus“ mit dem Eigentümer abgeschlossen werden. Nachdem die Instandsetzungsarbeiten im Bereich Heizung, Wasser und Sanitär beendet waren, konnte das Objekt im März 2006 von den ersten Nutzern bezogen werden. Im April 2006 eröffnete die Werkstatt des Buchkinder e.V., in der nun etwa 40 Kinder das Fertigen der eigenen Bücher lernen können, mit einem großen Fest. Die Räume eines ehemaligen Friseurgeschäftes wurden durch die Mitglieder des Kunstvereins D21 schrittweise saniert und als Ausstellungsfläche genutzt. Das denkmalgeschützte Treppenhaus wurde unter fachmännischer Anleitung mit Unterstützung junger Auszubildender im Rahmen des europäischen Leonardo da Vinci Programms aufgearbeitet.

Bereits ein Jahr vor Ablauf der Gestattungsvereinbarung verständigten sich Nutzer und Hauseigentümer – moderiert durch HausHalten e.V. – einvernehmlich auf die zukünftigen Nutzungskonditionen und schlossen klassische Mietverträge ab. Die Fördermitgliedschaft an HausHalten e.V. wurde in einen Investitionszuschuss für Instandsetzungsarbeiten an dem Gebäude durch die Mieter an den Eigentümer umgewandelt. Der Eigentümer verpflichtete sich im Gegenzug zu weiteren gebäudebezogenen Arbeiten, so dass die gezahlten Mietbeiträge als schrittweise Teilmodernisierung des Hauses reinvestiert werden. 2010 konnte die Fassade dieses markanten Eckgebäudes mit hohem baukulturellem und städtebaulichem Wert mit Hilfe einer Förderung der Stadt Leipzig saniert werden und strahlt seitdem positiv auf die Umgebung aus.



Abb. 4 | Demmeringstraße 21 als Wächterhaus





Abb. 5 | Demmeringstraße 21 nach der Fassadensanierung (2010)

### Übertragung auf andere Städte

Zahlreiche Städte in Ostdeutschland, in zunehmendem Maße aber auch Kommunen in den alten Bundesländern, sind vor die Herausforderung gestellt, Konzepte zum Erhalt historischer Gebäude in innerstädtischen Bereichen und im Umgang mit leer stehenden Wohn- und Gewerberäumen zu entwickeln. Anfragen aus Städten in ganz Deutschland zeigen, dass großes Interesse an unkonventionellen Formen der Erhaltung und Nutzung leer stehender historischer Gebäude besteht.

In den Jahren 2008 und 2009 wurde das Projektvorhaben „Bildungs- und Kompetenzzentrum HausHalten“ im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) gefördert. Der Fokus lag auf der Bündelung bisheriger Erfahrungen, der Erweiterung um neue Ideen

und der Übertragung des Wächterhausmodelles auf Städte, die von einem ähnlichen Nachfragepotenzial ausgehen können.

Die positiven Erfahrungen müssen nicht nur auf Leipzig beschränkt sein, wie die gelungene Übertragung des Wächterhausmodells in andere Städte wie Halle/Saale, Chemnitz, Erfurt und Görlitz, zeigt. Die Wächterhäuser in den genannten Städten werden von Initiativen und Vereinen vor Ort organisiert. Die jeweiligen Initiativen sind auch die lokalen Ansprechpartner für Interessierte. Eine Umsetzung des Modells Wächterhäuser in angepasster Form ist in fast allen Städten denkbar. Aus diesem Grund bietet HausHalten e.V. verschiedene Möglichkeiten, das Modell Wächterhäuser näher kennen zu lernen und bei Interesse gemeinsam neue Formen für den Erhalt historischer Bausubstanz in der jeweiligen Stadt zu entwickeln.



Abb. 6 | Bildungs- und Kompetenzzentrum HausHalten e.V.

### Wächterläden und Hausgruppen

Über die Initiierung von Wächterhäusern hinaus berät HausHalten e.V. Hauseigentümer sowie Gruppen und Einzelpersonen, die ein individuelles Hausprojekt umsetzen wollen. Bei der Suche und Vermittlung von geeigneten Objekten sowie bei der Konzeptentwicklung und der Inbetriebnahme von Häusern kann HausHalten e.V. unterstützen und Erfahrungen und Wissen einbringen. Die Intensität dieser Kontakte reicht von Beratungen zu Finanzierung und Rechtsformen der Eigentümergemeinschaften bis hin zu kontinuierlichen Gesprächen und Besichtigungen. Die Gruppen – meist als Verein organisiert – übernehmen die Häuser in Erbbaupacht oder kaufen diese, um sie gemeinschaftlich zu nutzen. Dieser Nutzungsansatz trägt unmittelbar zum langfristigen Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude bei.

Angelehnt an das Modell der Wächterhäuser setzt der HausHalten e.V. seit 2010 gemeinsam mit der Stadt Leipzig das Projekt „Wächterläden“ zur Aktivierung leerstehender Ladenlokale an Leipzigs Magistralen um. Die Nutzungsmöglichkeiten von Läden reichen von der Vermittlung günstiger Miete mit hoher Eigenbeteiligung des Nutzers über das Modell der Zwischennutzung bis zur reinen Schaufensterbelebung als Aufwertung des Straßenbildes. Die positive Ausstrahlung wieder genutzter Ladenlokale und die damit erfolgende Belebung der Magistralen haben letztendlich zum Ziel, auch momentan „schwierige“ Läden langfristig wieder einer normalen Vermietung zuzuführen.





Abb. 7 | Übergabe eines Ladenlokales zur kulturellen Nutzung (Das Fundbuero)

### Zwischennutzung als Instrument nachhaltiger Nutzung

Denkmalgeschützte Bausubstanz und historische Stadtbilder sind Standortvorteile und die europäische kompakte Stadtstruktur wird zunehmend als nachhaltige Struktur der Stadt entdeckt. Mit der Rückbesinnung auf das Leben in der Stadtmittte und auch der Förderung von Investitionen in den Altbaubestand verbessern sich schrittweise die Bedingungen für den Erhalt wertvoller Bausubstanz und identitätsstiftender Stadtstrukturen.

Das Modell der Wächterhäuser leistet dafür Beiträge auf drei Ebenen. Zum einen macht der Ansatz aufmerksam auf unkonventionelle Methoden des Erhalts und der Belebung leerstehender, historischer Bausubstanz. Es wird dafür geworben, ungewöhnliche Wege der Sanierung und Nutzung auszuprobieren. Zum anderen werden einzelne Häuser gezielt erhalten und vor Abriss bewahrt. Diese stellen

mit ihren in der Regel kreativen Nutzungen Kristallisationspunkte der Quartiersentwicklung dar. Schließlich werden durch diese Form der Zwischennutzung ganz unterschiedliche Zielgruppen angesprochen. Auf diese Weise werden Menschen für Themen der Stadtentwicklung interessiert, die in ganz unterschiedliche professionelle Kontexte eingebunden sind. Damit werden nicht nur das Verständnis für das baukulturelle Erbe und die Stadtstruktur in eine breitere Öffentlichkeit getragen, sondern auch neue Akteure für die Stadtentwicklung gewonnen. Dass einfache, unbürokratische und situationsgerechte Lösungen in der Stadtentwicklung auf großes Interesse stoßen, zeigt die deutschlandweite Resonanz der Wächterhausidee.

Die Umsetzung von Zwischennutzung ist somit als eine integrierte Maßnahme zu verstehen, die



sowohl städtebauliche und denkmalpflegerische, als auch soziale und kulturelle sowie letztlich wohnungs- und beschäftigungswirtschaftliche positive Effekte zeitigt. Wächterhäuser als temporäre Form der Nutzung stellen keinen flächendeckenden Ansatz der Stadtentwicklung dar. Sie sind aber ein sinnvoller Ansatz zur punktuellen Initiierung von Entwicklung.

Weitere Informationen zum Modell Wächterhaus und zur Arbeit des Vereins finden Sie unter:

<http://www.haushalten.org>



Abb. 8 | Logo des HausHalten e.V.

#### Bildnachweis

Alle Abbildungen: HausHalten e.V., Leipzig.

#### HausHalten e.V.

Seit 2004 eröffnet HausHalten e.V. neue Perspektiven für bedrohte, denkmalgeschützte Häuser in schwierigen Lagen. Acht ehrenamtlich arbeitende Vereinsmitglieder, hauptberuflich tätig als Stadtplaner, Architekten, Bauingenieure und Wissenschaftler sowie zwei fest angestellte Mitarbeiter für Büroführung, Nutzerbetreuung sowie Öffentlichkeitsarbeit setzen gemeinsam den „Hauserhalt durch Nutzung“ um.

## Freundliche Übernahme

Birgitt Otte  
 Katja Struwe  
 Interessengemeinschaft No BNQ



Abb. 1 | Washingtonbar

St. Pauli...

Der kleine Bereich zwischen Reeperbahn und Hafenrand, zwischen Silbersack und Davidstraße ist das letzte Teilstück in St. Pauli-Süd, in dem die Geschichtlichkeit der Straßenzüge noch erfahrbar wird. Kriegseinwirkungen und allen flächendeckenden Planungsabsichten zum Trotz sind hier jene städtebaulich bedeutsamen Elemente erhalten geblieben, die den Charakter dieses Ortes seit fast 200 Jahren prägen und das Quartier einzigartig machen: der Stadtgrundriss, die Parzellenstruktur und die Gebäudetypen der vergangenen Epochen. Das gewachsene, vielfältige und lebendige Stadtbild sowie Nebeneinander von niedrigen und höheren Gebäuden verleihen diesem Quartier bis heute seine Originalität und Identität. Mit seiner unverwechselbaren Stadtgestalt und seinem einmaligen Milieu dokumentiert sich hier ein wichtiges Stück Hamburger Stadtgeschichte, welches seit 2008 eigentlich auch durch eine *Städtebauliche Erhaltungsverordnung* geschützt sein sollte. Das Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg Mitte erklärt in seiner „Kurzinformation über die städtebauliche Erhal-

tungsverordnung“ ausdrücklich, dass das Quartier St. Pauli-Süd städtebaulich so besonders sei und die Befürchtung bestehe, diese Eigenart würde durch Abriss oder Veränderung von Gebäuden beeinträchtigt. Eingehend wird auf die für die damalige Zeit typischen kleinen, meist zweigeschossigen Häuser hingewiesen, die ohne Vorgärten direkt an der Straße liegen, von deren Eingängen kleine Treppen direkt auf die Gehsteige reichen und die sich durch voneinander abgesetzten Erd- und Obergeschossen mit fast quadratischen Fenstern auszeichnen. Genau diese besondere städtebauliche Qualität zu bewahren, wolle die Erhaltungsverordnung gewährleisten. Stattdessen erteilte die Bauprüfteilung des Bezirksamtes kürzlich die Abrissgenehmigung eines als denkmalwürdig eingestuftes, um 1815 erbauten Hauses in der Erichstraße. Grundlage hierfür ist die angebliche Bauauffälligkeit des Objektes, das seit einem Jahr ohne Dacheindeckung, lediglich durch behelfsmäßig angebrachte Planen bedeckt, der Witterung ausgesetzt ist.



Abb. 2 | Park Fiction

Vor gut zehn Jahren noch das ärmste Viertel Westdeutschlands, ist St. Pauli heute bei Neuvermietungen schon teurer als der Rest der Stadt. Durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, neue Investorenarchitektur und die Mietenpolitik der SAGA (Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg) findet eine unübersehbare Verdrängung statt. Das Viertel prägende Betriebe wie die Brauerei, Gemüseläden und kleinere Handwerksbetriebe sind verschwunden, die Bücherhalle ist geschlossen.

Zwischen Hafenrand und Reeperbahn, in St. Pauli-Süd, lebten bisher viele Menschen mit wenig Geld. Leuten, die nicht ins Raster passen, bietet der Stadtteil mit dem Schmutzimage bis heute günstigen Raum, Treffpunkte, billige Kneipen, soziale Einrichtungen, kleine Jobs und kulturellen Anschluss. Doch nicht mehr lange, denn: Wer hier seine Wohnung verliert, ist neuerdings gezwungen, den

Stadtteil zu verlassen. So werden Menschen aus ihrem sozialen Gefüge gerissen, aus Lebenszusammenhängen, die ihnen ein Zuhause und Einkommen bieten, ganz gleich, wie rau manchem der Kiezalltag auch erscheinen mag. St. Pauli ist für diese Menschen der letzte verbliebene innerstädtische Raum. In jüngster Zeit sind auf sämtlichen Brachflächen in St. Pauli Luxuswohnungen entstanden. Die Mieten wachsen wie die Kupfertürme. So werden die Möglichkeitsräume für Experimente und Erfindungen kleiner, wird die Stadt jeden Tag ein Stück enger, gleicher und langweiliger.

Widerstand kann funktionieren

Zufällig wurde im Mai 2009 aus einem Protokoll, das ein Treffen von Partei- und Behördenvertretern mit den Investoren dokumentiert, bekannt, was die

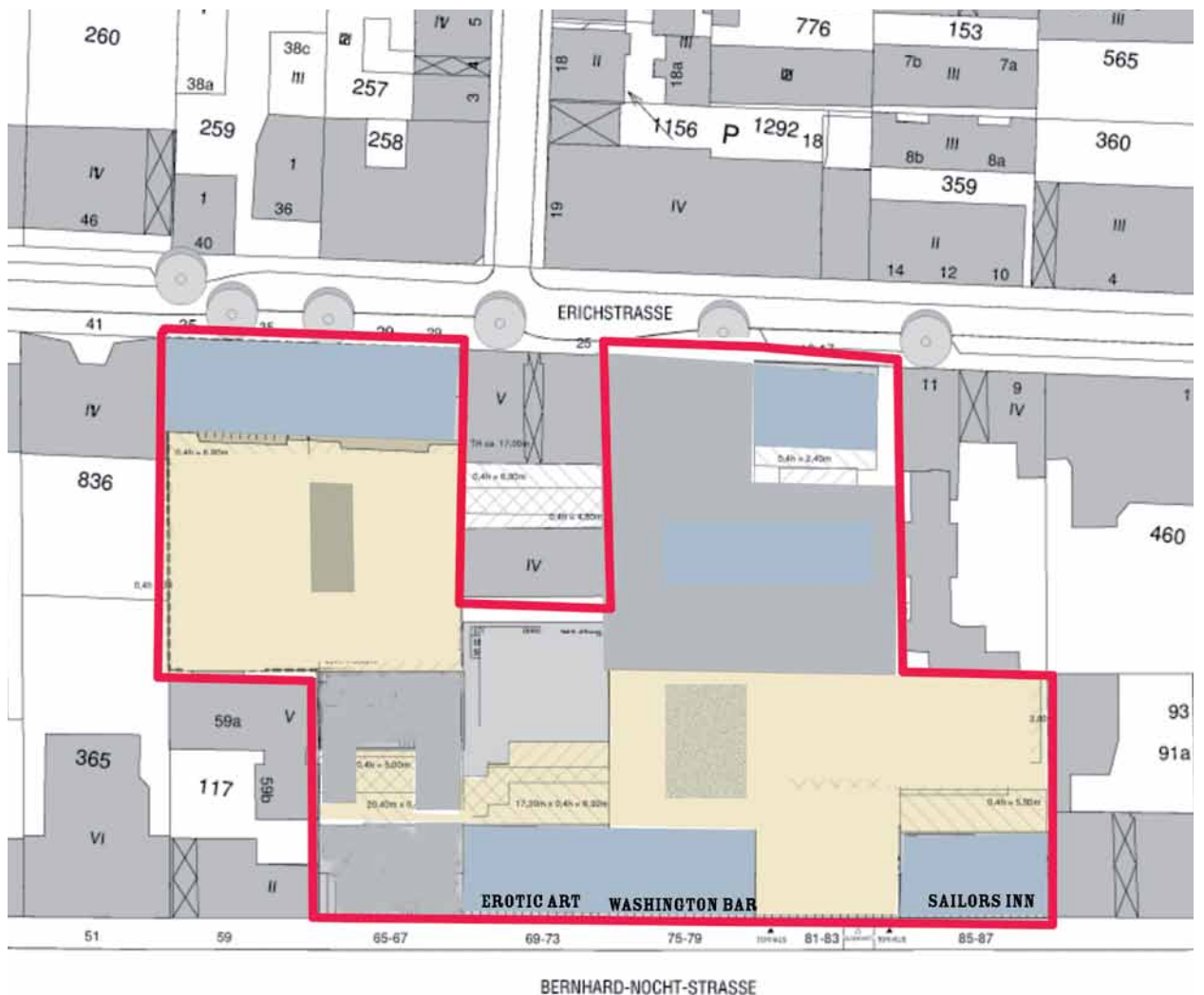


Abb. 3 | BNQ-Plan



Investoren Köhler & von Bargen und die Behörden vorhatten: Das Viertel zwischen Bernhard-Nocht-Straße und Erichstraße, 15 zusammenhängende Grundstücke, soll zum „BNQ“ werden – zum so genannten *Bernhard-Nocht-Quartier*. Sie planten hier radikale Modernisierungen, Abrisse und den Neubau von Luxuswohnungen in Eigentum oder zur Miete. Die Innenhöfe sollten stark verdichtet werden.

Nachbar\_innen luden zu einem ersten Treffen ein, die Kneipe war voll, die Wut war groß, es gründete sich die Interessengemeinschaft No BNQ. In kürzester Zeit brachten wir eine widerständige Vielfalt in Gang: Gelbe „No BNQ“-Wimpel flattern an vielen Wohnungen im Block und weit darüber hinaus; Arbeitsgruppen recherchieren und produzieren, treffen sich in Wohnungen, Straßencafés und Hinterzimmern, stellen Webseiten, Buttons und T-Shirts her. Rechtsberatungen für die Mieter\_innen wurden organisiert, wöchentlich finden offene Treffen für alle Interessierten statt.

Auf unseren Druck hin, durch Öffentlichkeits- und Pressearbeit, nach einem von mehr als zweitausend Menschen besuchten politischen Stadtteilstadt, der Bezirksversammlung, machten die Investoren im September 2009 in einer Infoveranstaltung gemeinsam mit dem Bezirksamtsleiter von Hamburg-Mitte ihre Pläne öffentlich. Entgegen ihren ersten Plänen ruderten sie zurück: Es sollen im BNQ weniger Eigentums- oder hochpreisige Mietwohnungen gebaut werden (statt 86 noch 78) und auch öffentlich geförderte Wohnungen entstehen (dafür soll aber immer noch ein Wohnhaus samt Hinterhäusern mit Substandardwohnungen verschwinden). Die bestehenden Mietwohnungen sollen mit öffentlichen Mitteln in Stand gesetzt und modernisiert werden, womit eine zehnjährige Mietpreisbindung einhergeht, sich mit den Neuvermietungen die Nettokaltmiete im Haus auf 6,50 €/qm einpendelt und für mindestens zehn Jahre eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ausgeschlossen ist. Auf 800 qm ist eine kulturelle Nutzung mit günstigen Mieten angedacht.

#### Die Kröte...

bleibt der Neubau der nun noch 67 (Stand Januar 2010) Eigentums- oder frei finanzierten Mietwohnungen, der Abriss dreier Häuser sowie die Verdichtung durch Bebauung der Freifläche an der Bernhard-Nocht-Straße und im Innenbereich. Der Aufwertungs- und Verdrängungsprozess wird weiter getrieben: Denn der Dominoeffekt für den gesamten Stadtteil wird durch die Frist von zehn Jahren nicht aufgehoben, höchstens aufgeschoben.

Deshalb reichen uns die Zugeständnisse der Investoren nicht. Wir wollen mehr! Wir sagen nicht bloß „Nein“ zum Bernhard-Nocht-Quartier. Am Ende unserer Straße ist aus kollektiver Wunschproduktion Park Fiction entstanden. Das können wir auch mit Häusern!

#### Heile machen, bauen, neu definieren

No BNQ hat ein eigenes Konzept zur Nutzung der Fläche entwickelt, inklusive eines soliden Finanzierungsmodells, frei von Spekulationsinteressen. Kernpunkt ist die Aneignung und Nutzung des Wohnumfeldes. Unser Projekt denkt Wohnen, lokale Ökonomie und Bildung auf neuartige und soziale Weise zusammen. Uns geht es darum, dieses Gelände dauerhaft dem Spekulationsmarkt zu entziehen, eine mieter\_innenfreundliche Instandsetzung durchzuführen, alte Bausubstanz zu bewahren und zu beleben – ökologisch und umweltfreundlich. Wo gewünscht zu modernisieren und dauerhaft günstiges Wohnen zu sichern. Dies können wir leisten, weil wir keine Gewinne erwirtschaften wollen. Die Mieten dienen vollständig zur Rückzahlung der Kredite und der Instandhaltung der Häuser.

Unser Projekt sieht vor, eine Genossenschaft oder zusammen mit dem Mietshäusersyndikat eine GmbH zu gründen, die von den Bewohner\_innen und dem inzwischen gegründeten Verein Freundliche Übernahme/ No BNQ e.V. getragen wird. Unter diesem Dach können die Bewohner\_innen eine ihnen entsprechende Selbstorganisation entwickeln und sich an der Verwaltung der Häuser beteiligen.

Die im Projekt vorhandenen Häuser bieten Raum für vielfältige Wohnformen. Zurzeit gibt es im Schnitt einen Leerstand von 30-40 %. Zusätzlich wird neuer, günstiger Wohnraum durch Wohnprojekte entstehen.

Im Zusammenspiel von bestehendem Wohnraum, neuen Wohnprojekten, neuen Angeboten, die im Stadtteil gebraucht werden, und sozial eingebettetem Gewerbe entsteht eine nachhaltige Vernetzung mit dem Viertel und seinen Bewohner\_innen, mit Schule und sozialen Einrichtungen.

Sich gegenseitig schlauer machen

Zentral für die Wirkung des Projekts ist also auch die Konzeption der Gewerberäume.

Ziel ist die Stärkung und Diversifizierung der lokalen Ökonomie. In den Gewerbeflächen werden sich innovative Unternehmensgründungen und Kleinbetriebe ansiedeln, die miteinander kooperieren und zugleich Ressourcen für den Stadtteil bilden. Dadurch werden Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten sowie neue Perspektiven geschaffen. Das Projekt nutzt neueste Hightech-Entwicklungen und macht sie dem Stadtteil zugänglich – eine schlaue Verknüpfung von verschiedenen Produktionsstätten und gemeinsamer Nutzung von Maschinen, Arbeitsplätzen und Wissen. Zum Beispiel ist Hamburgs erstes Fab Lab in Aussicht. Fab Labs sind Stadtwerkstätten für digitale Produktion. Sie bringen die Produktion zurück in die Stadt. Sie sind Orte, an denen sich jede\_r Hightech aneignen und mit Geräten wie 3D-Druckern oder Lasercuttern arbeiten kann. Erdacht wurde dieses Konzept Anfang des Jahrtausends am MIT (Massachusetts Institute of Technology), um die kommende Welle technischer Innovationen sozial zu nutzen und Erfindungsreichtum auszubauen. *Fabulous St. Pauli* ist ausdrücklich als Plattform des Austauschs konzipiert, garantiert mehrere Tage in der Woche offen und kann von den Mieter\_innen wie von Besucher\_innen kostenlos genutzt werden. Eine Plattenpresse will ihre wachsende Produktion nach St. Pauli verlagern. Denn hier sind die Clubs und kleinen Labels – dieses Werk passt gut in die Nachbarschaft. Eine Tischlerei und ein innovatives Lastfahrrad-designkonzept werden mit einsteigen. Unternehmen



Abb. 4 | Öffentliches Planungsbüro

und One-WoMan-Betriebe, die bei uns einziehen, wollen als Ressource für den Stadtteil wirken. So hat etwa eine Software-Kreations- und Entwicklungsfirma Interesse daran, sich über Schulworkshops im Stadtteil zu verankern, mit Jugendlichen Platinen zu löten oder Games zu entwickeln. Andere Firmen wollen ausbilden oder Praktikumsplätze anbieten. Gewerbe und Wohnen greifen ineinander und schaffen Schnittstellen, an denen Bildung ermöglicht wird. Diese Treffpunkte lassen das Projekt als Plattform des Austauschs funktionieren.

Die Initiative zielt darauf ab, der Bewohner\_innenschaft des Viertels Möglichkeiten der Beteiligung, der Bildung und Entwicklung zu eröffnen. Das integrierte Konzept nutzt die kommunikativen und kooperativen Fähigkeiten und den Erfindungsreichtum der auf St. Pauli beheimateten Subkulturen und dehnt diese auf neue technologische und soziale Felder aus. Es organisiert den Austausch von Menschen mit flexiblen Lebensläufen und Jugendlichen aus dem Stadtteil, die bisher von diesen Netzwerken ausgeschlossen sind.

Wie kann es gehen?

Das Konzept ist gut – und nicht billig. Den Preis haben nicht wir in die Höhe getrieben, sondern eine jahrzehntelange spekulative Verwahrlosung der

Häuser – und eine Senatspolitik, die die Chancen zum stadtpolitischen Eingreifen verstreichen ließ, als diese noch preisgünstig zu haben waren. Nach einem leider gescheiterten Versuch, das nötige Kreditvolumen mithilfe eines privaten Geldgebers aufzubringen, haben wir verstärkt Kontakt zu Politik und Verwaltung aufgenommen.

Zwar sind uns öffentliche Fördergelder für den Bereich Wohnen seitens der Behörde Stadtentwicklung und Umwelt in Aussicht gestellt worden, zudem könnten sich Fördergelder für ein Sondervorhaben im *Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung* akquirieren lassen, dennoch bleibt es schwierig. Um trotz der durch ungehemmte Spekulation überhöhten Grundstückspreise Wohnraum zu schaffen, der sich an den finanziellen Möglichkeiten der bislang hier lebenden Menschen orientiert, werden Kredite oder Zuschüsse benötigt, deren Konditionen weit über das Übliche hinausgehen.

Es geht um mehr: Die entscheidende Frage ist, ob die Stadt, ihre Regierung und Verwaltung, die Resonanzfähigkeit besitzt, um die Impulse, die das lokale Wissen ihr zuspült, aufzugreifen oder ob durch die Investorenpläne ein bundesweit einzigartiges Viertel im Begriff ist, schockartig und auf nicht wieder gut zu machende Weise verändert zu werden – zum Schaden Hamburgs, denn damit droht das erfinderische Potential dieser Gegend auf Nimmerwiedersehen verloren zu gehen.

#### Wir erfinden die Stadt neu

Wir sehen es als unsere Aufgabe, diesen besonderen Stadtteil zu schützen, günstigen Wohnraum auf St. Pauli zu erhalten, vielleicht neu zu schaffen und alte Bausubstanz mit neuen Ideen zu beleben. Genau an dieser Stelle besteht die Chance, ein Modell zu schaffen, wie eine neue, sozial gerechte und erfinderische Stadtplanung aussehen könnte. An vielen Orten, und ganz konkret in der Bernhard-Nocht-Straße, steht die Frage auf der Tagesordnung, ob eine Demokratisierung von Stadtplanungsprozessen möglich ist – als Kernthematik, die den Beginn eines neuen Zyklus sozialer Auseinandersetzung markiert. Die vielen Reaktionen, Rückmeldungen und Anfragen von Gruppen und

Institutionen, Hochschulen, überregionaler Presse und Fernsehen bestätigen die Dringlichkeit dieser Fragestellung.



Abb. 5 | Recht auf Stadt – Bürgerdemonstration

Die Anwohner\_inneninitiative No BNQ versteht sich als Teil einer urbanen Bewegung, die überall in Hamburg – ob in Altona gegen IKEA, im Gängeviertel, den Esso Häusern oder in Wilhelmsburg – ein Recht auf Stadt einfordert. Aus allen Stadtteilen weht eine steife Brise gegen eine Stadtentwicklungspolitik, die allein die wirtschaftlichen Verwertungsinteressen im Blick hat und die Stadt als Standort ansieht, welcher möglichst profitträchtig am Markt positioniert werden muss. Das macht Orte nicht lebenswerter, sondern eindimensionaler. Wir sind viele und wir sind nicht einfach immer nur „dagegen“. Sondern wir, die Bewohner\_innen dieser Stadt, haben großartige und realisierbare Ideen, wie wir in Hamburg wohnen, arbeiten, feiern, uns erholen, kurz gesagt: leben wollen.

Aktuelles, mehr zum Konzept und weitere Infos unter: [www.no-bnq.org](http://www.no-bnq.org), Kontakt: [info@no-bnq.org](mailto:info@no-bnq.org)

#### Interessengemeinschaft No BNQ

P.S.: In der FAZ vom 27. Februar 2011 war zu lesen, dass es nach nunmehr zwei Jahren des Protestes der Initiative No BNQ mit Straßenfesten, Aktionstagen und Diskussionsveranstaltungen zum Umdenken bei Investoren und dem zuständigen Bezirk Hamburg-Mitte gekommen sei. Bezirksamtsleiter Markus Schreiber habe angekündigt, anstelle der geplanten 80 Eigentumswohnungen würden ausschließlich Mietwohnungen entstehen.



## Bildnachweis

Alle Abbildungen: No BNQ.

### Initiative No BNQ

Die Initiative gründete sich im Frühjahr 2009 aus Anwohner\_innen, Mieter\_innen und anderen Interessierten, zwischen 20 und 60 aktive Personen, wöchentlich öffentliche Treffen.

### Birgit Otte

Seit Beginn aktiv in der Interessengemeinschaft No BNQ und im Netzwerk Recht auf Stadt in Hamburg, ansonsten Mitarbeit in einem Mieterverein.

### Katja Struwe

Seit 2010 bei No BNQ, u.a. in der Finanzgruppe. Seit 1993 auf St. Pauli, arbeitete in einem Buchladenkollektiv, auf einem historischen Dampfschwimmkran, als Tischlerin in div. Wohnprojekten und der eigenen Werkstatt Tisch&Bein, studiert Holztechnik.

## 10 Jahre nach der Bauherrengemeinschaft - Der Aegidienhof in Lübeck

Dr. Christoph Härtel  
Hans-Thomas Wolff  
Aegidienhof e.V.



Abb. 1 | Bundespräsident Köhler

Der Aegidienhof, auch als „Dorf inmitten der Stadt“ bezeichnet, feiert in diesem Jahr seinen 12. Geburtstag als nachbarschaftliches Wohnprojekt.

Als „Dorfbewohner im Herzen Lübecks“ braucht man sich keineswegs vor den Lübecker Stadtmenschen zu schämen, wird doch das Lübecker Autokennzeichen „HL“ häufig als „Hamburg-Land“ interpretiert, was die ganze Dorf-Stadt-Diskussion erheblich relativiert.

Der große Innenhof ist architektonisch eingebettet in das faszinierende Ensemble kleinerer und größerer Ziegelhäuser, das 700 Jahre Bau- und Sozialgeschichte repräsentiert.

Das lockt Touristen an, die sich anhand ihres Mutes, den Aegidienhof zu betreten, in vier Kategorien einteilen lassen:

Kategorie 1 bleibt vor dem Eingang stehen, Kategorie 2 geht bis zur Sandkiste und tut so, als wür-

de man sich für Backförmchen und kleine Schau-felbagger interessieren, Kategorie 3 hat den Mut, einmal durch den ganzen Aegidienhof zu spazieren, und die 4. Kategorie der Touristen wagt es sogar, einen Bewohner anzusprechen.

Dabei ist der Aegidienhof jederzeit für Besucher offen und glaubt man einer Umfrage unter den Aegidianer/innen, so sind 60 % der Befragten nach wie vor der Ansicht, dass wir auf zwei abschließbare Hoftore verzichten können.

Im Aegidienhof lebten seit dem Ende des 13. Jahrhunderts klosterähnliche Frauengemeinschaften, später wurden Alte und Kranke hier gepflegt, Arme und Waisenkinder fanden ihr Zuhause und in der letzten Hälfte des 20. Jahrhunderts erledigte schließlich das Sozialamt der Hansestadt Lübeck im Aegidienhof seine Aufgaben. Dieses städtebauliche Kleinod sollte erhalten bleiben und wieder erlebbar werden.

Das Konzept, auf historisch gewachsenem Boden ein soziales Wohnprojekt zu gründen, die bedarfsgerechte Planung von individuellen Wohn- und Betriebseinheiten, die Bauphase, die Ausgestaltung des Innenhofes und gemeinschaftlicher Nutzräume – all dies sei daran gemessen, dass wir in einer Zeit leben, in der die ökonomischen Zwänge das gesellschaftliche Stimmungsbild prägen.

Man kann sich von überregionalen skandinavischen Möbelherstellern in einprägsamen Lettern die Frage beantworten lassen, wie man (in Zukunft) leben will, oder man kann nach Alternativen suchen.

Der Aegidienhof ist eine Alternative, bei der Eigenverantwortung im Vordergrund steht. Bürgerinnen und Bürger aus Lübeck und Umgebung haben sich vor zwölf Jahren zusammengetan, um mit viel Engagement, etwas Risikobereitschaft und ohne Großinvestor den Aegidienhof behutsam und nachhaltig zu sanieren und zu modernisieren – alles im Rahmen eines eigens ins Leben gerufenen Gemeinschaftsprojektes.

Im Jahre 2011, elf Jahre nach Einzug in das größte Wohnprojekt Schleswig-Holsteins, haben sich die

meisten Aegidianer/innen von Last und Belastung der Bauphase erholt.

Außer den Wohneinheiten haben sich Stadtteil-café, Ateliers, Praxen und Büros im Bereich der Gesundheitsberufe und Dienstleistung sowie kleinere kunsthandwerkliche Betriebe längst im Aegidienhof integriert und sorgen nicht zuletzt für eine positive Außenwirkung des Gemeinschaftsprojektes.

Anlässlich des 12. Geburtstages des Wohnprojektes ist es Zeit, eine Zwischenbilanz zu ziehen. Es stellt sich die Frage, ob es uns gelingt, Formen des gemeinschaftlichen Miteinanders von Alt und Jung, von Menschen mit und ohne Behinderungen, von Alleinstehenden und Familien mit unseren modernen Bedürfnissen nach individueller Freiheit und Selbstbestimmung zu kombinieren.

Eine pauschale Beantwortung dieser Frage ist nicht möglich. Es sind die kleinen Geschichten, die unser nachbarschaftliches Zusammenleben bestimmen.

Sinnbildlich für ein nachbarschaftliches „Netzwerk“ steht die voll behängte, südeuropäisch anmutende Wäscheleine, die zwei gegenüberliegende Häuser im Aegidienhof verbindet und wechselseitig eingerollt wird. Oder die Tatsache, dass man sich für das Abendessen Kräuter aus dem Vorgarten der Nachbarin holen darf, ohne am Folgetag ein unangenehmes Rendezvous mit dem Anwalt ebenderselben zu haben. Der Verzicht auf Maschendrahtzäune ist in diesem Zusammenhang ebenso von unschätzbarem Vorteil.



Abb. 2 | Runde im Hof



Ein respektvoller Umgang miteinander und mit der Natur: beides steht für das Aegidienhofprojekt. Denn Nachhaltigkeit und generationenübergreifende Verantwortung werden hier großgeschrieben.

Gemeinschaftliches Nutzen von Handwerksgeräten, Waschmaschine, Wäschetrockner und das Autoteilen sind nur Einzelbeispiele. Ein modernes, ökologisch ausgerichtetes Blockheizkraftwerk (BHKW) arbeitet zentral für die ganze Anlage und sorgt in Kombination mit dem erhöhten Wärmedämmstandard der Wohnungen für die optimale Ausnutzung der eingesetzten Energie bzw. eine möglichst geringe CO<sub>2</sub>-Emission. Vor vier Jahren hat die Eigentümergemeinschaft eine Einspar-Arbeitsgemeinschaft eingesetzt. Der „Klimafond zur Förderung von Energieeffizienz und erneuerbarer Energien im Aegidienhof“ wurde gegründet. Nach einer umfassenden Analyse wurde in die Technik des BHKW investiert. Die Aegidianer/innen dürfen bereits in diesem Jahr mit einer deutlichen Senkung des Strom- und Gasverbrauchs rechnen. Eine Regenwasser-Sammelanlage mit Brauchwassernutzung senkt zudem den Trinkwasserverbrauch.

Der Innenhof ist mittlerweile begrünt und bleibt autofrei. Als effektives Vehikel hat sich stattdessen das Lastenfahrrad herauskristallisiert, das sich bereits zwei Aegidianerfamilien angeschafft haben. Per Lastenrad werden nun Sammeltransporte zum Kindergarten organisiert, Großeinkäufe bearbeitet sowie Weihnachtsbäume und Katzenstreu transportiert.

Mittlerweile gelingt es auch einer Vielzahl von Aegidianer/innen, das Lastenfahrrad ohne missliche Umstände durch die anspruchsvollen Lübecker Kreisverkehre zu manövrieren. Da die Radwege mitunter zu schmal sind und die Kopfsteinpflaster für kindliche Schleudertraumata sorgen würden, darf man mit dem Lastenrad sogar langsam auf den Bürgersteigen fahren, ohne unmittelbar einen hanseatischen Spazierstock in den Radspeichen zu haben.

Zu wenig Zeit und Aufmerksamkeit für Kinder, zu viele Gefahren der technisierten Welt ... Kinder gar



Abb. 3 | Pause

als Störfaktoren? Bezeichnend ist in diesem Zusammenhang, dass der Anteil an deutschen Wohnobjekten, deren Vermieter Kinderfreiheit garantieren, ein beträchtliches Ausmaß angenommen hat. Wie kann es gelingen, dieser Entwicklung entgegenzusteuern? Eine schöne Kindheit kann man wohl nicht organisieren, sie kann nur spontan als solche empfunden werden. Erinnern sich die älteren Aegidianer/innen an ihre Kindheit, so war es der natürliche Freiraum, der die Kindheit unvergessen macht.

Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt braucht beides: einen Schutzraum für Kindern, in dem sie hemmungslos spielen können und gleichzeitig ein Gespür für die Bedürfnisse der Mitbewohner. Dazu gehört der Maßstab, wonach die Freiheit da enden muss, wo sie die Freiheit anderer einschränkt.

In einer Umfrage unter den Aegidianer/innen empfanden zwei Drittel der Befragten den Aegidienhof als Kinderparadies.

Insbesondere für kleine Kinder sind durch gemeinschaftliche Initiative eine Reihe von Spielmöglichkeiten entstanden, u. a. Sandkiste, Schaukel, Hängebmatte und ein Baumhaus. Und die vielen anderen Spielmöglichkeiten – die kleinen Winkel, Höhlen und Gänge, in denen man Elfen, Feen, Gnome und Zwerge suchen kann – sind für die Erwachsenen sowieso nicht sichtbar ... und das ist auch gut so.



Abb. 4 | Ilhan und Mira

In einem kinderfreundlichen Wohnprojekt geht es uns in erster Linie darum, mit den Kindern vernünftig zu leben und die Pädagogik der heutigen Elterngeneration zu akzeptieren.

Das „Anecken“ bei manchen Mitmenschen, ob als Kind oder Erwachsener, gehört zum Leben dazu. Daher bemüht sich der Aegidienhof seit seiner Entstehung um offene Kommunikationsforen, die zum Ausdruck bringen sollen, was als störend empfunden wird, damit auch Rücksicht genommen werden kann.

Zeitgleich gelingt es in hohem Maße, unseren Kindern die traditionelle Lebensweise (mehrere Generationen unter dem Dach) als schöne Lebensalternative vorzuleben. Dies liegt insbesondere am hohen Engagement der älteren Aegidianer/innen, die nicht nur auf die Jüngsten zeitweise aufpassen, sondern auch deren Fahrräder reparieren oder ihnen 100 Vorlesestunden schenken.

Unvergessliche Erlebnisse sind für viele Kinder die Gesangsabende im Mai und im Advent, die Besuche des Kasperletheaters und der Zauberkünstler, die spontanen Grillaktionen – in erster Linie, um länger aufzubleiben – und das jährliche Laternenfest.

Der Grundgedanke, dass sich Interessen und Möglichkeiten der Generationen ergänzen, wird im Aegidienhof mit Leben gefüllt. Dieser Anspruch

kann immer wieder neu bekräftigt werden, wenn Geburtstage, Taufen oder andere individuelle Feste gemeinsam im Aegidienhof gefeiert werden. Nicht deshalb, weil man sich dazu verpflichtet fühlt, sondern weil man Lust darauf hat, gemeinsam zu feiern.

Zum 12. Geburtstag des Aegidienhofes können wir mit gewissem Stolz über eine erfolgreiche, unkomplizierte Nachbarschaftshilfe berichten. Auch machen wir uns Gedanken, wie in Zukunft der zunehmende Pflegebedarf insbesondere unserer Älteren organisiert werden kann. Schriftliche Grundlage für das hilfreiche Miteinander ist das von einer Arbeitsgemeinschaft entwickelte „Grüne Netzwerkbüchlein“. Darin findet man alle Hofbewohner/innen mit ihrer Adresse und Telefonnummer, wer im Notfall verständigt werden soll, ihre Hilfsangebote und ihren Hilfebedarf.

Die Aegidianer/innen sind alle nach ihren Möglichkeiten in der einen oder anderen Form ehrenamtlich für die Gemeinschaft aktiv, was sich insbesondere in Initiativgruppen zur Gestaltung des Innenhofes, zur Telefongemeinschaft und zur Verkehrsberuhigung der Lübecker Altstadt widerspiegelt.

Außerdem sind viele an weiterführenden Projekten zum Erhalt der historischen Badeanstalt „Krähenteich“ in unmittelbarer Nähe zum Aegidienhof sowie zur notwendigen Restaurierung des Kirchengebäudes St. Aegidien beteiligt.

Bei „Blattgold“, einer Buchbinderei im Aegidienhof, treffen mehrmals im Jahr Kunst und Handwerk zu sehr ansprechenden Ausstellungen aufeinander. Der gemeinnützige Verein Aegidienhof e. V. koordiniert mit hohem Einsatz das kulturelle Leben im Aegidienhof und ebenso die Öffentlichkeitsarbeit.

Eine Reihe von öffentlichen Einladungsvorträgen findet in unserem Gemeinschaftsraum statt, die allein schon deshalb gut besucht waren, weil die Aegidianer/innen bestrebt sind, nicht nur über das Leben im Aegidienhof zu diskutieren. Kunst- und Literaturabende wechseln sich ab mit Konzerten, u. a. ein jährliches Jazzfrühstück – ein vielfältiges Programm, das weiter ausgebaut werden soll.

Zweimal im Jahr finden ein großer Flohmarkt oder



Handwerkermarkt im Aegidienhof statt, die auch die Begegnung und den Austausch mit den Nachbarn der umliegenden Straßen fördern. Für Kinder gibt es Sonderpreise, mit einem Aufschlag müssen gewiefte Antiquitätenjäger rechnen.

Maßgeblich waren die Bewohner/innen des Aegidienhofes im vergangenen Jahr schon zum 2. Male an der Organisation und Durchführung des sommerlichen Stadtteilfestes im „Aegidienviertel“ beteiligt. Das kulturelle und soziale Leben braucht Diskussion um individuelle und gemeinschaftliche Interessen.

Für die meisten Fragen, auch Konflikte, wird in Anlehnung an eine repräsentative Umfrage ein Zeitraum von mehreren Monaten veranschlagt, um eine mehrheitsfähige Entscheidung zu treffen. Nicht immer kann ein Konsens gefunden werden, und das ist auch nicht zwingend erforderlich. Dort, wo viel Initiative und persönliches Engagement aufeinandertreffen, geht es um eine respektvolle und sachliche Kommunikation.



Abb. 5 | Urwaldidyll im Hof

Dazu findet sich ganz aktuell seit diesem Jahr monatlich eine interessierte Gruppe unter dem Namen „Hoftreff“ am so genannten Senatorentisch, einem Hofrelikt aus alten lübschen Zeiten. Dabei sollen grundsätzlich alle auftauchenden Probleme zur Sprache kommen. Grundlage hierfür müssen sein: Geduld und Respekt. Die ersten Themen waren die frei herumlaufenden Hasen der Kinder, die Sauberkeit am Müllplatz, das Fußballspiel der immer kräftiger werdenden Kinder, die besitzerlosen Fahrräder, der Schnitt des alten Walnussbaumes.

Und wenn die Diskussionen aufwändig und zehrend sind, so bietet sich immer die Möglichkeit, an einem der von Aegidianer/innen organisierten Vortrags- oder Singeabende im Gemeinschaftsraum teilzunehmen oder sich gar der Wandergruppe anzuschließen, um die persönliche Balance wiederzufinden.

Auch aegidienhofeigene Talente werden gefördert. Ein Aegidianer, der seinen Kellerraum kaum nutzt, ließ diesen mit schalldichter Isolierung ausstatten,



Abb. 6 | I'm walking Oma Severin



damit ein junger ambitionierter Schlagzeuger dort üben kann.

Die Freude am gemeinschaftlichen Zusammenleben im Aegidienhof und an persönlicher Initiative ist spürbar. Dieser Grundgedanke soll über den Aegidienhof in das Aegidienviertel und weiter in die ganze Altstadt hinauswachsen.

Es gibt kein schöneres Kompliment als jenes, das eine dreiköpfige Familie vor ein paar Jahren gemacht hat. Aus Platzgründen zog die Familie aus der Ein-Zimmer-Wohnung im Aegidienhof aus. Nur vier Wochen später stand der Umzugswagen wieder vor der Tür. Die Familie zog in die ursprüngliche Wohnung zurück, und begründete den spontanen Sinneswandel mit den Worten: „Wir haben euch so vermisst!“.

Unser Bemühen um ein nachbarschaftliches Miteinander von Jung und Alt, von Alleinstehenden und Familien, von Menschen mit und ohne Behinderung, eingebunden in das Häuserensemble mit

seiner 700-jährigen Sozialgeschichte, interessiert immer wieder Menschen in ganz Deutschland. Sie rufen beim Aegidienhofverein an, möchten wissen „Wie fängt man so etwas an?“, „Welche Probleme tauchen auf?“, „Gibt es freie Wohnungen zu kaufen oder zu mieten?“. Viele kommen von weit her, lassen sich durch den Hof führen, hören zu und stellen Fragen, übernachten im „Bed & breakfast-2 Sterne-Zimmer“ und stärken sich vor der Abreise im Marli-Café/Restaurant.

Der Höhepunkt unseres Hoflebens war zweifelsohne der Besuch des Bundespräsidenten Horst Köhler am 24. März 2010. Zusammen mit seiner Frau besuchte er soziale Projekte in Schleswig-Holstein. Auch er war neugierig von uns zu erfahren, ob es ein Rezept für nachbarschaftliches Miteinander gibt, ob wir denn keine Probleme haben. Wir Hofbewohner standen jedenfalls gerne Rede und Antwort, weil wir spürten, dass unser tägliches Bemühen um ein respektvolles Miteinander bisher erfolgreich war.



Abb. 7 | Alt und Jung im Hof



Abb. 8 | Alt und Jung im Hof

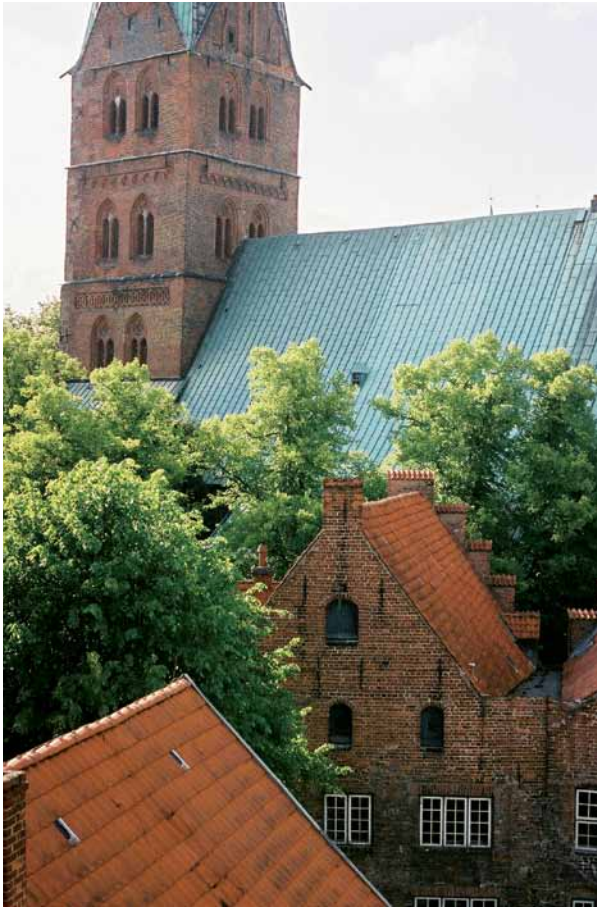


Abb. 9 | Plakathintergrund

### Bildnachweis

Abbildung 1: Lenara Sanders;

Abbildungen 2-9: Sebastian Büttner.

#### **Aegidienhofverein (gemeinnütziger e.V.)**

Gründung 1999 mit aktuell 69 Mitgliedern. Das Projekt umfasst 64 Einheiten, davon 54 Wohnungen und acht Betriebe, aktuell 82 Bewohner/innen und 34 Arbeitsplätze in den Betrieben.

## Zwischenruf





## Zwischenruf: Bauhistorisches Erbe als zentraler Ausgangspunkt integrierter Innenstadtentwicklung

Hathumar Drost  
complan Kommunalberatung GmbH

### Spagat vor Ort

Bauhistorisches Erbe und integrierte Stadtentwicklung befinden sich in einem Spannungsverhältnis, das Stadtbaugeschichte, soziologische Zusammenhänge, wirtschaftliche, politische und administrative Rahmenbedingungen gleichermaßen umfasst. Daher lassen sich sehr unterschiedliche Zugänge zu diesem breiten Themenfeld finden. In diesem kurzen Beitrag kann keine umfassende Betrachtung erfolgen, daher an dieser Stelle eine eher schlaglichtartige Betrachtung aus der kommunalen Perspektive.

Die Innenstädte sind zumeist die ältesten Stadtbereiche; auch wenn sich dies nicht zwingend im gegebenen Bestand an Baulichkeiten und Freiräumen widerspiegelt. Da dürfte es eigentlich unstrittig sein, dass integrierte Stadtentwicklung ohne Berücksichtigung des bauhistorischen Erbes gar nicht möglich ist. Aber die Komplexität der integrierten Stadtentwicklung im städtischen Alltag fordert von verantwortlichen Planern und den Entscheidungsträgern den demografischen Wandel, den Standortwettbewerb der Städte, den Klimawandel, die zunehmende Mobilität, die sich ändernden Wohn- und Lebensansprüche, die Einbindung von Bürgern, Sozial- und Wirtschaftspartnern, die neuen Formen von Verwaltungshandeln und anderes mehr in der gebotenen fachlichen Tiefe und möglichst ausgewogen zu berücksichtigen. In der kommunalen Handlungspraxis rückt daher die Befassung mit dem Bestand und der Genese des Ortes vielfach in den Hintergrund. Sie wird zu einem Randthema, das den Denkmalbehörden und Heimatforschern überlassen wird.

Andererseits ist die „integrierte Stadtentwicklung“ ebenso in aller Munde wie die „Baukultur“ – die Hinwendung zum Schönen, das Einfordern von

Qualität und der stete Verweis auf den erforderlichen ästhetischen Anspruch beim Planen und Bauen. Was sich in Wissenschaft und Forschung, in Landes- und Bundesverwaltungen, in Fachrichtungen, Interessenschwerpunkten, Ressorts und Zuständigkeiten voneinander abgrenzen lässt, wird für kommunale Verantwortungsträger häufig zu einem Spagat, der zu Einbußen bei der Glaubwürdigkeit führen kann.

Wir folgen daher im Weiteren den Gedankengängen eines für die Stadtentwicklung und Planung verantwortlichen Mitarbeiters einer deutschen Stadt mittlerer Größe – des fiktiven Baudezernenten M. aus A.: Sein Arbeitsalltag ist von vielfältigen Anforderungen geprägt: Gilt es morgens Kameralistik und Doppik zu verknüpfen, im Laufe des Vormittags Ansiedlungsvoraussetzungen auf der grünen Wiese zu klären und am Nachmittag vor Vertretern der lokalen Wirtschaft zu einer Straßenneubauplanung Position zu beziehen, stehen am frühen Abend Abstimmungen mit Einzelhändlern auf dem Terminkalender und am späten Abend lädt die örtliche Architektenschaft zum Themenfeld Baukultur zum Kamingespräch.

Unserem fiktiven Baudezernenten M. hatte der Schwiegervater, ein emeritierter Geschichtsprofessor, am Wochenende empfohlen, die thematische Vielfalt seines beruflichen Alltags in den Griff zu bekommen, indem er das bauhistorische Erbe konsequent als inhaltlichen Ausgangspunkt wählen solle und alle im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung zu berücksichtigenden sektoralen Themen und Ziele künftig von hier aus der weiteren Betrachtung und Entscheidungsfindung unterziehen solle.

### Wer schätzt das baukulturelle Erbe, und warum?

Als Wahlbeamter hält M. es für notwendig, zunächst einmal die Erwartungshaltung der Bürger seiner Stadt zu klären. Was möchten sie tatsächlich? Worauf legt die Stadtgesellschaft Wert?

Sein Schwiegervater hatte am Wochenende im Familienkreise doziert, dass bekanntermaßen um 1800 die alten Meisterwerke europaweit in Bewegung gerieten. Und damit sei eine breite Diskussion aufgekommen, wie mit den Kunstschätzen umzugehen sei. Durften sie bei privaten Sammlern enden, die das Erstandene „in ihren Villen vergraben“ oder sollten sie öffentlich zugänglich sein, wie etwa im Louvre, der seit 1803 den Namen „Museum Napoleon“ trug? 1789 brachte Goethe einen neuen Aspekt in die Diskussion. Er schrieb als in Paris Kunstwerke aus Rom mit einem Triumphzug begrüßt wurden:

*„Für die Bildung des Künstlers, für den Genuß des Kunstfreundes, war es von jeher von Bedeutung, an welchem Orte sich Kunstwerke befanden; es war eine Zeit, in der sie geringere Dislokationen abgerechnet, meistens an Ort und Stelle verblieben; nun aber hat sich eine große Veränderung zugetragen, welche für die Kunst im Ganzen, sowohl, als im Besonderen wichtige Folgen haben wird. Man hat vielleicht jetzt mehr Ursache als jemals. Italien als Kunstkörper zu betrachten, wie er vor kurzem noch bestand. Ist es möglich, davon eine Übersicht zu geben, so wird sich alsdann erst zeigen, was die Welt in diesem Augenblicke verliert, da so viele Teile von diesem großen und alten Ganzen abgerissen wurden.“* (Johann Wolfgang von Goethe: Einleitung, in: Propyläen, 1. Bd., 1. Stück (1798))

Goethe konstatierte damit am Beispiel Roms den unwiederbringlichen Verlust von baulich-räumlichen Zusammenhängen. War vielleicht Goethe der geistige Vater eines auf die umfassende Wahrung des bauhistorischen Erbes ausgerichteten Umgangs mit der Stadt? Nun gut, er setzte sich auch massiv ein, das Zusammengetragene möglichst als neuen Kunstkörper in Museen zusammenzuführen und in der Tat legten die großen Universal Museen aus dieser Zeit in London, Paris und Berlin die Grundlagen für den heutigen Kulturtourismus.

Soweit die Ausführungen des Schwiegervaters vom Wochenende – aber Baudezernent M. war auch auf Arthur Sarnitz (45) gestoßen. Er ist Architekt und plant vorzugsweise Shoppingzentren. Sein Büro befindet sich in Kaliningrad – Königsberg. Dort wurde die Innenstadt im Krieg total zerstört. Der russische Architekt Sarnitz möchte sie heute exakt so aufbauen, wie sie vor den englischen Bomben ausgesehen hat. Dankwart Guratzsch hatte in Der WELT über die ehrgeizige und sich professionell konkretisierende Zielstellung berichtet und Sarnitz folgendermaßen zitiert:

*„Schon heute gibt es keinen Politiker mehr, der sagt, man darf so was nicht machen. Aber wenn sie erst den Film sehen, werden sie sagen: Das ist ja weit interessanter, als die Innenstadt mit großen Kästen vollzustellen.“* (WELT vom 20.10.2010)

Mehr als 200 Jahre liegen zwischen Goethe und Sarnitz und nicht nur Baudezernent M. steht mit seinem Streben nach Identität, Integrität, und Authentizität der Stadt dazwischen. Er hat eine Vermutung: Für die sogenannten Bildungsbürger stehen bauhistorisch geprägte Stadtquartiere für Zeitlosigkeit in einem Prozess der permanenten Entwertung und des ungezügelten Ressourcenverbrauchs, ganz im Sinne der Manufaktur-Philosophie: „Es gibt sie noch, die guten Dinge“. Ein Großteil der Bevölkerung findet entsprechende städtische Strukturen und Baulichkeiten aber unabhängig von der gestalterischen Qualität im Detail einfach schön – sie stehen für Prinzessinnen-Träume wie z.B. das Schloss in Berlin-Steglitz oder Braunschweig bzw. für die Harry Potter- und Herr der Ringe-Welten wie z.B. Goslar mit der Kaiserpfalz. Der tatsächliche geschichtliche Hintergrund ist Nebensache, das Gefühl von Beständigkeit und das Widerspiegeln von Fantasiebildern trägt die Akzeptanz entsprechender Planungen und Projekte.

Albrecht Göschel hat zudem auf dem Kongress zum Städtebaulichen Denkmalschutz 2010 hervorragend ausgeführt, dass unsere Wertschätzung von alten Gebäuden, Stadtteilen oder einer historischen Innenstadt mit der Abneigung vieler Menschen gegen gravierende Eingriffe in ihrer räumlichen Umgebung zu tun hat. Er wehrte sich aber

dagegen dies als Konservatismus zu verunglimpfen: „Es sind eher Sehnsüchte und Wünsche als reaktionäre Fortschrittsablehnung, die sich in einer neuen Hinwendung zu Altbaubestand und historischen Innenstädten andeuten. Natürlich ist aber nicht ganz auszuschließen, dass auch regressive Momente einer kollektiven Identität im Historischen eine Rolle spielen, durch die moderne Fragmentierungen einer Gesellschaft eliminiert oder zumindest unsichtbar gemacht werden sollen“. Hier hatte er vermutlich auch die aktuellen Auseinandersetzungen um die künftige Entwicklung der historischen Mitte Berlins im weiteren Umfeld des Alexanderplatzes im Hinterkopf.

Weitreichende Stadtentwicklungsaufgaben dieser Dimension hat Baudezernent M. in A. nicht zu bewältigen, aber die fachliche Auseinandersetzung um die Qualitäten der „europäischen Stadt“ findet auch sein Interesse. Seine Gedanken wandern weiter:

Wie geht man mit der „europäischen Stadt“ um?

Der Begriff „Europäische Stadt“ findet sich zunehmend in den Fachmedien und entwickelt sich bereits zu einer positiv besetzten Marke. Mit Erstaunen haben in den vergangenen 20 Jahren zunächst die Fachleute aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung und Denkmalpflege wahrgenommen, was im Osten Deutschlands und im Osten Europas – wenn auch in einem überwiegend erbärmlichen Zustand – erhalten geblieben war. Nach den ersten Investitionen in erhaltenswerte historische Bausubstanz stieg das Interesse bei Besuchern und Touristen – noch sind die Zuwachsraten im Städte- und Kulturtourismus ungebrochen. Dabei ist es insbesondere das städtische Kulturerbe zwischen Mittelalter und frühem Jugendstil, also zwischen dem zwölften und dem neunzehnten Jahrhundert, das die Menschen fasziniert. Die alte Stadt lebt bis heute – im Kern – vom differenzierten Gefüge aus öffentlichen und privaten Räumen, das sich über Jahrhunderte erhalten hat.

Bestimmend für den aktuellen Umgang ist nach wie vor die Theorie des Soziologen Max Weber. Er benennt die Eigenschaften der gesellschaftlichen

Organisation in der europäischen Stadt: Autonomie auf politischer und rechtlicher Ebene, Selbstverwaltung und gemeinschaftliche Regierung der Stadt durch die Bürger. Weber sieht diese drei Charakteristika als richtungweisend für die Dynamik der mittelalterlichen europäischen Stadt, von der die Entwicklung der Marktwirtschaft und die Entwicklung der modernen Demokratie ausgingen. Dem Baudezernenten M. wird deutlich, welcher tiefgehenden Bruch die Machtergreifung der Nazis auch für die Entwicklung der Stadt A. in der er arbeitet, bedeutet hat. Es war der Verlust von Autonomie, Selbstverwaltung und Bürgersinn. Neben den kriegsbedingten Zerstörungen war es die Zerschlagung des städtischen Bürgertums, insbesondere durch den Holocaust, die den europäischen Lebensgeist der Städte nahezu vollständig erstickt hat.

In den folgenden Wochen schaut sich Baudezernent M. in Europa um, um herauszufinden, ob und in welcher Form andere EU-Staaten den Umgang mit dem baulichen Erbe der europäischen Stadt aktiv nutzen, um eine zukunftsfähige Stadtentwicklung zu betreiben. Er telefoniert mit ehemaligen Kommilitonen und recherchiert im Internet mit folgendem Ergebnis:

Insbesondere in großen Städten weist die aktuelle Handlungspraxis vielfältige Verknüpfungen der Themenfelder Denkmalschutz und Stadtentwicklung auf. Dies ist aber – bislang selten – Ergebnis oder Inhalt einer klaren auf das historische Erbe ausgerichteten Strategie. Es gibt Musterbeispiele wie Sibiu Hermannstadt in Rumänien, das im Zuge der Vorbereitung auf die Rolle der europäischen Kulturhauptstadt eine integrierte Strategie verfolgt hat. Es gibt weitere große Städte, wo die Verknüpfung, nicht zuletzt wegen der touristischen Nachfrage, auf der Hand liegt. Das Spektrum reicht hier von Bath in Südengland bis nach Piran in Slowenien.

Der breite Durchschnitt der europäischen Städte steht jedoch am Anfang von integrierten Stadtentwicklungsstrategien im Sinne der Charta von Leipzig. Das bauhistorische Erbe als Ausgangspunkt bzw. als wesentlichen Standortfaktor für



integrierte Stadtentwicklungsprozesse zu nutzen ist die Ausnahme. Oftmals fehlt es eben genau an den genannten Weber'schen Voraussetzungen: Autonomie auf politischer und rechtlicher Ebene, Selbstverwaltung und gemeinschaftliche Regierung der Stadt durch die Bürger. Wo zentralstaatliche Vorgaben und Einflüsse die Oberhand haben, Finanzmittel nach unklaren Prinzipien zugeteilt werden und Partizipation nicht ernst genommen wird, können entsprechende Ziele weder entwickelt noch umgesetzt werden.

Hinzu kommt die oftmals strikte Trennung der Verantwortlichkeiten und Strukturen von Stadtplanung und Stadtentwicklung auf der einen und Denkmalschutz und Denkmalpflege auf der anderen Seite. Da sind wir doch wesentlich weiter, denkt sich Baudezernent M. Er hat in A. eine funktionierende Denkmalbehörde, die ihm zudem unterstellt ist. Die baurechtlich erforderlichen Stellungnahmen werden jeweils zügig und fachkompetent erstellt, mit Denkmaleigentümern wird freundlich und gleichermaßen konsequent umgegangen und in Planverfahren wird auf eingetragene Denkmale Rücksicht genommen. In den neuen Ländern feiert 2011 das Städtebauförderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz sein 20-jähriges Jubiläum und seit dem Jahr 2009 steht das Programm für Städte in ganz Deutschland zur Verfügung. Das könnte vielleicht eine Möglichkeit sein, um bei der Verwendung von Mitteln der Städtebauförderung gerade in der Innenstadt von A. einen stärkeren Akzent auf die Bewahrung des bauhistorischen Erbes zu setzen. Er befasst sich daher etwas vertiefter mit diesem Handlungsansatz:

#### Städtebaulicher Denkmalschutz – Vom Osten lernen?

Mit dem Wiedererlangen der kommunalen Eigenständigkeit 1990 konnten die rasch bereitgestellten staatlichen Finanzierungshilfen wichtige Impulse geben, um das erhaltenswerte bauhistorische Erbe in den neuen Ländern aktiv zu nutzen. Im letzten DDR-Bauministerium trug Michael Bräuer, Architekt und Stadtplaner aus Rostock – bis heute Vorsitzender der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz – als Staatssekretär Verantwortung. Und

dort hatte man verstanden, dass es galt Zeichen zu setzen, dass der Ruf der Bürgerbewegung „Rettet die Altstädte“ aufzunehmen war. Baudezernent M. erinnert sich sogar noch an den sog. „Reise-mittelfond“ – Gelder aus dem Zwangsumtausch, die Anfang 1990 auch für Sicherungsmaßnahmen an Baudenkmalen eingesetzt wurden. Mittel aus dieser und anderen Quellen wurden auch für das erste Modellstadtprogramm genutzt. Die Hansestadt Stralsund, die alte Industriestadt Brandenburg an der Havel, die Kulturstadt Weimar, die Domstadt Halberstadt und die Bischofsstadt Meißen sollten zunächst beispielhaft den Auftakt für eine umfassende Stadterneuerung machen. Diese und sechs weitere Städte wurden ab Anfang 1991 aus dem Bundesförderprogramm „Modellvorhaben der Stadterneuerung“ gefördert. Aber das Institut für Denkmalpflege der DDR hatte kurz vor seiner Auflösung systematisch aufbereitet, dass es über 200 Städte mit erhaltenen Stadtkernen von nationaler und internationaler Bedeutung gab. Die Aufgabe alle diese Stadtkerne zu sichern, schien kaum zu bewältigen. Wenn überhaupt wurde sie auch von Fachleuten als Mehrgenerationenaufgabe eingeschätzt. Doch es gab Unterstützung: Durch gute Vorbereitung konnten die Städte frühzeitig erhebliche Beträge aus der Städtebauförderung für erste Maßnahmen einsetzen. Um die besonderen Herausforderungen zu bewältigen, formierte sich der Städtebauliche Denkmalschutz – zunächst als Bund-Länder-Sonderförderprogramm. Im Juni 1991 wurde das Programm in der Stadt Neuruppin von der damaligen Bundesbauministerin verkündet und durch die „Neuruppiner Erklärung“ untersetzt. Die zunächst nur 92 Städte der neuen Länder im Programm sind auf heute 178 Städte angestiegen.

Wieder führt Baudezernent M. eine Reihe von Telefonaten. Kollegen aus einigen Städten der neuen Länder schicken ihm interessante Publikationen und Materialien. Ganz offensichtlich ist der Städtebauliche Denkmalschutz ein ausgesprochen erfolgreiches Programm. So wurden nicht nur wertvolle Einzeldenkmale erhalten; vielmehr konnte der stadtbildprägende Bestand weitgehend erhalten werden. In den historischen Stadtkernen konzentrierten sich angesichts des maroden Gebäudebestandes zu DDR-Zeiten vielfach Menschen

mit sozialen Problemen, die damit das Image dieser Quartiere als Wohnstandorte ohne Zukunft prägen. Diese Perspektivlosigkeit konnte vollständig aufgelöst werden; selbst in Städten, die vom wirtschaftlichen Strukturwandel besonders betroffen sind, haben die historischen Stadtkerne eine positive Entwicklung genommen. Die Kollegen betonten aber auch, dass weitere Aufgaben in Zukunft zu bewältigen wären – nach wie vor sei ein Großteil des Gebäudebestandes nicht saniert, die Entwicklungen im Einzelhandel bereiten vielfach Probleme und der Leerstand sei nach wie vor eine zentrale Herausforderung.

Städtebauliche Vorgaben werden weitgehend aus der gegebenen Stadtstruktur abgeleitet. Denkmalschutz wird dabei ausdrücklich nicht auf den abschließlichen Erhalt von Baudenkmalen reduziert; vielmehr soll das Stadtgefüge als Ganzes in seinem aus der historischen Substanz resultierenden Gepräge die Grundlage für jedwede Planung und Investition bilden. In den historischen Stadtquartieren sind der historische Stadtgrundriss, die Parzellenstruktur, das Verhältnis von öffentlichem, halb-öffentlichem und privatem Freiraum, die Geschlossenheit der Bebauung und deren Maßstäblichkeit sowie die Aufteilung der öffentlichen Räume maßgeblich. Stadtentwickler und Denkmalpfleger sind sich einig, dass eine hohe gestalterische Qualität als Maxime die Durchführung aller baulichen Investitionen bestimmen sollte. Offensichtlich wurden funktionierende kooperative Abläufe etabliert, die einen permanenten Abgleich von Belangen des Denkmalschutzes mit den Herausforderungen der Innenstadtentwicklung ermöglichen.

Die Mitwirkung der Stadtbürger am Erneuerungsprozess hat wesentlich zum erreichten Stand beigetragen. Dies spiegelt sich in konkreten Investitionen, aber auch in einem breiten bürgerchaftlichen Engagement wider, das auf die Erhaltung von Einzeldenkmalen, auf die Erforschung und Vermittlung von geschichtlichem Hintergrund aber auch auf die „Bespielung“ der historischen Stadtbereiche ausgerichtet ist. Gleichwohl wird deutlich, dass insbesondere in den Klein- und Mittelstädten in den strukturschwachen Regionen die erreichten Ergebnisse gefährdet sind, wenn

nicht mit ungebrochener Initiative die Programmziele umgesetzt werden. Ganz offensichtlich erfordert Stadtentwicklung – auch wenn das bauhistorische Erbe den Ausgangspunkt bildet – abhängig von der wirtschaftlichen Funktion der Stadt und ihrer demografischen Entwicklungsperspektive unterschiedliche Schwerpunktsetzungen.

#### Fünf überzeugende Argumente für den Mehrwert

Im Ergebnis der vertieften Betrachtung der Erfahrungen aus den neuen Ländern sucht Baudezernent M. den fachlichen Austausch mit dem Leiter der Denkmalbehörde und rasch stellen beide fest, dass sich ihre Gedanken und Einschätzungen in vielerlei Hinsicht ergänzen. Gemeinsam entscheiden Sie zunächst zu prüfen, welcher Mehrwert sich ergibt, wenn auch in der Stadt A. das bauhistorische Erbe konsequent als Ausgangspunkt für alle Prozesse und Entscheidungen der integrierten Innenstadtentwicklung gewählt wird.

#### **Mehrwert I – Lebendige Zentren durch Bündelung von Funktionen**

Für die Stadt bedeutsamen Funktionen sollen in der historischen Innenstadt und im Idealfall unter Nutzung von historischer Bausubstanz untergebracht werden. Das ist nicht immer einfach, weil die Flächen- und Nutzungsanforderungen sich nicht unproblematisch mit der historischen Stadtstruktur in Übereinstimmung bringen lassen. Im Ergebnis einer fachlichen Auseinandersetzung lassen sich jedoch tragfähige Lösungen umsetzen. Das Spektrum reicht hier von der Integration eines ALDI-Marktes im Kern eines Landstädtchens bis hin zum Neubau von Einkaufszentren im Ergebnis von Wettbewerbsverfahren. Aber auch öffentliche Funktionen wie Museen, Bibliotheken, Hochschulen lassen sich im historischen Kontext integrieren. Damit gewinnt die historische Innenstadt an Bedeutung und Besucherfrequenz.

#### **Mehrwert II – Hohe touristische Attraktivität**

Das bauhistorische Erbe ist für Besucher interessant, wenn angenehme räumliche Zusammenhänge entstehen, wenn der Stadtraum zum verbindenden Element wird und der Wert von Stadtbildprägenden und denkmalwerten Einzelbauten dadurch

herausgestellt wird. Das ist in homogenen und gut erhaltenen historischen Stadtkernen einfach und dort, wo die Stadtzerstörungen des zweiten Weltkriegs und des Städtebaus der nachfolgenden Jahrzehnte bestehende Strukturen aufgelöst haben, ausgesprochen komplex. Nicht immer liegt in der Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses die zukunftsfähige Lösung. Viel bedeutsamer sind die Nutzungsqualität und der gestalterische Anspruch.

### **Mehrwert III – Investitionsbereitschaft privater Maßnahmenträger**

Wo die öffentliche Hand klare Ziele der Stadtentwicklung verfolgt, wo das bauhistorische Erbe nicht zum Verhinderungsargument für jedwede Veränderung missbraucht wird und wo mit hohem Anspruch Straßen, Parks und Plätze sowie öffentliche Gebäude erneuert und errichtet werden, zieht die Immobilienwirtschaft nach. Wo die Ziele unklar bleiben und minderwertige Nutzungen im historischen Bestand Platz finden, wird durchaus investiert – doch mit vollkommen anderen Qualitätsansprüchen und Renditeerwartungen.

### **Mehrwert IV – Impulse für den Einzelhandel**

Die Stadtkerne und Innenstädte werden absehbar die zentrale Funktion, die sie über Jahrhunderte für den Handel hatten, nicht zurückgewinnen, aber sie beginnen sich langsam zu erholen. In Städten, in denen insbesondere großflächige Einzelhandelsansiedlungen geschickt gesteuert werden und die Kerne unter Nutzung des bauhistorischen Erbes gezielt in Wert gesetzt werden, tut sich im Einzelhandel eine Menge. Hattingen zieht mit hochwertigem Einzelhandel Besucher aus dem gesamten Ruhrgebiet zum Schlendern und Shopping in den Stadtkern; Lübeck wird von Hamburgern gerne besucht und viele der Brandenburger Städte mit historischem Stadtkern haben ein vielfältiges, kleinteiliges Angebot.

### **Mehrwert V – Positive politisch-öffentliche Wahrnehmung – Identitätsstiftung**

Die Bewertung der Attraktivität von Städten erfolgt zunehmend über die Städtische Erlebnisqualität. Eine Stadtstruktur, die das Historische herausstellt und vor allem miteinander verknüpft wird positiv

wahrgenommen. Eine Stadtverwaltung, die sich nachvollziehbar um die zeitgemäße Nutzung und Interpretation des bauhistorischen Erbes bemüht, genießt hohe Anerkennung.

Baudezernent M. und der Leiter der Denkmalbehörde stellen fest, dass zunächst gebietsindividuelle Ziele, Handlungsansätze und Strategien für das historische Zentrum der Stadt A. zu entwickeln sind. Sie sind die Basis für künftige Erfolge im Sinne der beschriebenen Mehrwertfaktoren. Anders als in den Städten der neuen Ländern geht es in A. weniger um eine dringend notwendige Rettung historischer Bausubstanz als vielmehr um deren Nutzbarmachung für eine integrierte Innenstadtentwicklung. Neben der geeigneten Verortung von Funktionen und Nutzungen geht es um gestalterische Qualitäten, insbesondere im Freiraum und damit um baukulturelle Qualitätsansprüche.

Die Beiden sind sich einig: Für die Zukunft benötigen wir in unserer Stadt eine noch viel breitere Fachdiskussion zum zukunftsweisenden Umgang mit dem bauhistorischen Erbe, die aufbauend auf dem erfolgreichen Dialog von Stadtentwicklung und Denkmalpflege auch Architekten einbindet, für die das Neue im Alten eine echte Herausforderung ist und Ingenieure beteiligt, die zeitgemäße Standards mit der Bewahrung von wertvoller Stadtgestalt verbinden sowie Tourismusexperten, Marketingleute und nicht zuletzt Kulturschaffende einbezieht.

Hathumar Drost

Seit 1991 geschäftsführender Gesellschafter von complan Kommunalberatung GmbH mit Sitz in Potsdam. Diplom-Pädagoge / TU Berlin sowie Studium und praktische Tätigkeiten in den Bereichen Sozialarbeit sowie Stadt- und Regionalplanung. Seit 2008 Leiter der Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz. Seit 2003 Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen“ des Landes Brandenburg und seit 2007 Mitglied im Kuratorium Kulturland Brandenburg. Zusätzliche Mitgliedschaft in DASL, BDB, SRL und Deutscher Werkbund.



## Es gibt noch viel zu tun



Hansestadt Stralsund, Mecklenburg-Vorpommern | complan Kommunalberatung GmbH

## SEHEN LERNEN – Idee, Struktur und Ziel einer besonderen Kampagne

Ulrike Rose  
Andrea Lietz  
StadtBauKultur NRW

Zitat aus den Hörcollagen in der SEHSTATION:

*„Stadtqualität ist sinnlicher Natur. Städte, die man riechen, hören, spüren und sehen kann, sind qualitätsvolle, weil unterscheidbare, identifikatorische Städte. Stadtqualität, die man erst „erkennen“, also geistig durchdringen muss, ist keine.“*

Gerhard Matzig, Leitender Redakteur der Süddeutschen Zeitung

Die Anfang des 21. Jahrhunderts initiierte nordrhein-westfälische Initiative für Baukultur StadtBauKultur NRW hat sich zum Ziel gesetzt, die Gesellschaft für Baukultur zu begeistern. Denn die Bedeutung der Baukultur für die Lebensqualität eines Einzelnen ist in unserer Gesellschaft noch nicht ausreichend bekannt: Die Straßen und Brücken, Plätze und Bauten unserer Städte werden meist als gegeben angesehen; die Auswirkungen vorhandener bzw. nicht vorhandener Qualitäten nur unbewusst wahrgenommen, die Debatten über die Qualität der gebauten Umwelt werden im Wesentlichen von Fachleuten in Konferenzräumen geführt.

Vor diesem Hintergrund entstand in der Geschäftsstelle der Landesinitiative StadtBauKultur NRW die Idee, eine landesweite Baukulturkampagne zu entwickeln, die die Bewohner der nordrhein-westfälischen Städte anspricht, den Dialog zwischen Laien und Fachleuten fördert und Baukultur als wichtigen Faktor für die Lebensqualität jedes Einzelnen vermittelt.

Im Jahr 2007 wurde die Kampagne SEHEN LERNEN ins Leben gerufen und im Austausch mit Beratern der Disziplinen Architektur, Kunst, Stadtplanung und Stadtwahrnehmung in ein mehrjähriges Konzept (2008-2010) mit unterschiedlichen Bausteinen überführt.

Die Kampagne SEHEN LERNEN setzte sich aus mehreren Bausteinen zusammen:

- eine temporäre Architektur, die SEH-STATION des Architekten Andy Brauneis aus Augsburg, die durch einen Ideenwettbewerb unter Architekten, Ingenieuren und Designern gefunden wurde,
- zehn überdimensionale, farbige FENSTER, mit Sitzflächen versehen und in Laufnähe zur SEHSTATION, verwiesen auf sehr unterschiedliche Qualitäten und Atmosphären,
- ein intensives Begleitprogramm der jeweiligen städtischen Akteure aus Führungen, Vorträgen, Kinderaktionen u. v. m., welches die Möglichkeit eröffnete, zahlreiche Akteursgruppen aus den Städten einzubinden und ihren Austausch untereinander zu fördern,
- auf die jeweilige Stadt zugeschnittene Hörcollagen (Nicolette Baumeister, München) ließen in der SEHSTATION Bürger und Fachleute aus der Stadt mit ihrer Sicht auf den Ort zu Wort kommen (Zitate von Planern, Kulturwissenschaftlern, Stadtsoziologen und Philosophen generell zur Baukultur und zur Qualität öffentlicher Räume wurden eingespielt, um den Besuchern Anregungen für den eigenen „Blickwinkel“ zu geben),
- kostenlose Broschüren in hoher Auflage, die alle Standorte der SEHSTATION und der FENSTER in der jeweiligen Stadt bebildert vorstellten, von ortskundigen Journalisten niedrigschwellig aufbereitet,

- einer eigenen, fortlaufend gepflegten Internetseite [www.sehenlernen.nrw.de](http://www.sehenlernen.nrw.de) und
- dem dreisprachigen BAUKULTUR ABC (englisch, türkisch, deutsch) [www.baukultur-abc.de](http://www.baukultur-abc.de).



Abb. 1 | SEHEN LERNEN 2009, SEHSTATION bei Nacht auf dem Friedensplatz, Oberhausen



### Die Kampagne SEHEN LERNEN

war eine landesweite Kampagne in Nordrhein-Westfalen, welche die Öffentlichkeit für ihre gebaute Umwelt sensibilisiert, einen gedanklichen Austausch angeregt und für Baukultur geworben hat. Mit SEHEN LERNEN war keinesfalls nur visuelle Geschmacksbildung gemeint. Auch sollte nicht einfach der Finger auf vermeintlich Schönes oder Hässliches gerichtet werden. Zu einem gelungenen Gebäude oder Stadtraum gehört weit mehr als nur seine Gestalt. Beispielsweise ist neben der Gesamtgestaltung eines Platzes seine „richtige“ Nutzung mindestens genauso wichtig; dies ist sehr einfach an den Orten unserer Wochenmärkte nachzuspüren. Auch die einen Platz umgebenden Gebäude, mit dekorativen Vorderseiten oder abweisenden Rückseiten, deren Nutzung, ob Café, Bank oder Universität, sowie der Umgang mit dem Verkehr auf den Straßen spielen neben einladendem Stadtmobiliar an den richtigen Stellen aus ansprechendem Material eine große Rolle, ob und wann ein städtischer Platz von den Bürgern angenommen wird. Man sieht seine Stadt nicht nur mit den Augen, sondern erspürt sie mit allen Sinnen.

### BAUKULTUR ABC

Das BAUKULTUR ABC ([www.baukultur-abc.de](http://www.baukultur-abc.de)) war der erste Schritt im Rahmen der Kampagne SEHEN LERNEN zur Sensibilisierung der Öffentlichkeit für die gebaute Umwelt. Das Ziel der bildorientierten, dreisprachigen Internet-Plattform war ein mögliches „Aha-Erlebnis“, was alles von Menschen für Menschen in der unmittelbaren und alltäglichen Umwelt gestaltet wird. Der Blick des Besuchers wird auf die Vielzahl der gestalteten Stadträume, Gebäude, Plätze und Parklandschaften in unseren Städten gerichtet. Baukultur ist eben nicht nur Architektur, sondern auch Freiraum- und Landschaftsplanung oder Ingenieurbaukunst.

Das BAUKULTUR ABC visualisiert wie ein thematischer Bilderbogen, ohne qualitative Wertung, die komplexe gebaute Umwelt und stellt in erster Linie für den Laien all die gebauten Alltäglichkeiten unserer Städte zusammen. Angefangen vom graffiti-

tibesprühten Trafohäuschen, städtische Parks und Plätze über Bauten zum Lernen bis zu den beeindruckenden Zeugnissen der Industriekultur. Von der Pflasterung unserer Straßen über die Architektur und die technische Infrastruktur bis hin zum kleinen Detail wie dem Stadtmobiliar. Ein Park besteht nur vordergründig aus gestaltetem Grün, Rasenflächen und Beeten, aber auch die vielen Parkbänke, Kinderspielplätze, Papierkörbe, Wegeleitsysteme oder die Beleuchtungselemente prägen seine Gestalt und seine Nutzungsmöglichkeiten maßgeblich. Sie entscheiden mit, ob man sich dort gern aufhält oder nicht.

Das BAUKULTUR ABC ist insbesondere für Kinder und Jugendliche weiterentwickelt worden. Drei interaktive Spiele mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden, ein Puzzle, eine Art Memoryspiel und ein Suchspiel sind erste Ansätze zur baukulturellen Bildung.

### Die SEHSTATION

Die SEHSTATION war der populärste Baustein der Kampagne SEHEN LERNEN. In den Jahren 2008-2010 war sie in dreizehn Innenstädten Nordrhein-Westfalens für jeweils drei bis vier Wochen in den Sommermonaten stationiert: Münster, Duisburg, Essen, Aachen, Oberhausen, Siegen, Lemgo, Bonn, Düsseldorf, Rheda-Wiedenbrück, Dortmund, Bielefeld und Köln.

Die SEHSTATION, selbst ein Beispiel guter temporärer Architektur (Licht, Stimmung, Material, Farbe, Nachhaltigkeit etc.), fungierte in diesem Zusammenhang als „Menschenfänger“ und gab Anlass zur Auseinandersetzung mit ihrer Architektur sowie ihrem unmittelbaren Umfeld. Licht- und luftdurchlässig umgab die große, begehbare Installation aus Holz mit ihrer Lamellenstruktur den Besucher, lenkte den Blick auf den umgebenden Stadtraum.

Den Stadtbewohnern wurde über ein breites wie tiefer gehendes Begleitprogramm am Beispiel ihrer (eigenen) Stadt Facetten und Qualitäten von Baukultur aufgezeigt. Das Interesse und Engagement

vieler freiwilliger Akteure aus Verwaltung, Politik, Gestaltungsbeirat, Kulturinstitutionen, Bund Deutscher Architekten, Hochschule, freier Wirtschaft war in allen dreizehn Städten beeindruckend. Somit standen vor Ort viele Akteure als Vermittler im Sinne der Baukultur bereit. Daraus ergaben sich zahlreiche Anlässe, die lokalen Bedingungen für die Qualität von Projekten, den Umgang mit historischen Bauten oder die stadträumlichen Situationen an sich untereinander und mit Laien offen zu diskutieren. Nicht die eine oder andere Meinung, sondern das Zwiegespräch, die Diskussion oder gar der Streit über eine konkrete räumliche Situation, ein „brennendes“ baukulturelles Thema in der eigenen Stadt eigneten sich bestens, um Baukultur und Qualitäten „sehen zu lernen“.

Oft hieß es auch, Überzeugungsarbeit in der Kommune zu leisten, zu motivieren, um bestehende Interessenskonflikte und Befindlichkeiten zurückzustellen oder im Sinne der Baukultur diese offen zu führen. So fiel die Beteiligung der Bau-, Planungs-,

Kultur- und Schulämter von Stadt zu Stadt sehr unterschiedlich aus. Interessenskonflikte traten insbesondere dann hervor, wenn zwischen Planungsamt, Gestaltungsbeirat, Bund Deutscher Architekten, Architekten- oder Bürgerschaft etc. kontrovers diskutierte Planungs- oder Bauprojekte im Rahmen von SEHEN LERNEN in den Fokus rückten.

#### Akteurstreffen

Die mobile SEHSTATION ist zusammen mit zehn überdimensionalen FENSTERN der Baustein, der „an Ort und Stelle“ eine Auseinandersetzung mit der gebauten Umgebung fordert und fördert. Besonders erfolgreich waren die sogenannten „Akteurstreffen“, die einige Wochen vor Aufbau der SEHSTATION in den Tourstädten veranstaltet wurden. Durch die lebendigen Diskussionen mit zwischen 30 bis 60 Personen aus Zivilgesellschaft, Stadtplanung, Architektur, Bildung und Kultur entstanden die unterschiedlichsten Ideen für das



Abb. 2 | SEHEN LERNEN 2009, Stadtführung mit Prof. Dr. Roland Günter, Oberhausen

begleitende Programm der SEHSTATION. Die Stadtspaziergänge, Führungen, Vorträge, Workshops etc. wurden von den Akteuren eigenständig durchgeführt. Sie haben ihre Veranstaltungen – neben der Pressearbeit der Landesinitiative StadtBauKultur NRW und der Partnerkommune – eigenständig über ihre Netzwerke und bestehenden Kanäle vor Ort beworben, um möglichst viele und unterschiedliche Personengruppen für die Teilnahme zu gewinnen. Je besser die Partner in der Stadt vernetzt sind, umso größer war die Resonanz auf die Programmangebote.

Zitat aus den Hörcollagen in der SEHSTATION:

*„Stadtqualität erkennt man daran, dass der gebaute Raum eine positive Atmosphäre verbreitet. Das Zusammenwirken von Architektur, Raumproportion und Aktivität im Stadtraum bestimmt die Qualität der Stadt.“*

Prof. Christa Reicher, Architektin und Stadtplanerin, TU Dortmund

## Kommunikation

Die Information der Stadtbewohner erfolgte über die Verteilung von Broschüren und Flyern in der Stadt und Berichte in der lokalen Presse. Die Broschüren waren für Laien verständlich geschrieben sowie anschaulich bebildert. Sie enthielten stadtgeschichtliche, informative Hintergründe zu den elf Standorten der SEHSTATION und FENSTER, eine kurze Einführung in die Ansätze der Kampagne und eine Zeitübersicht für das Begleitprogramm. Zudem führten die Broschüren im Zeitungsformat in die Standorte ein; Architekturjournalisten mit Ortskenntnissen beschrieben dazu die Orte und ließen Informationen zur Architektur- und Stadtgeschichte einfließen. Die Texte richteten den Blick der Öffentlichkeit auf Materialität, Proportion, Funktion und Nutzung der ausgewählten Orte.

Insbesondere die Aktionen der Volkshochschulen sowie die der Museumspädagogen waren hilfreich bei der bürgernahen Vermittlung von baukultu-



Abb. 3 | SEHEN LERNEN 2008, FENSTER Limbecker Platz, Essen



rellen Inhalten. Unabhängig vom persönlichen Kontakt über das Programm konnte sich jeder Interessierte von früh bis spät in der SEHSTATION

mittels der Hörcollage und anhand der dort ausliegenden Broschüren über Baukultur-Themen informieren.



Abb. 4 | SEHEN LERNEN 2008, FENSTER Baldeney See, Essen

Zu beobachten war, dass schon der Aufbau der Objekte SEHSTATION und FENSTER mit Sattelschlepper und Baukran Interesse bei vielen weckte und bei dieser Gelegenheit die Broschüren zur Kampagne SEHEN LERNEN an die Umstehenden verteilt werden konnten. Ebenso förderte der eindrucksvolle Aufbau der SEHSTATION immer wieder die Aufmerksamkeit und Berichte der Presse.

Eine weitere Ebene der Kommunikation bildete die Website [www.sehenlernen.nrw.de](http://www.sehenlernen.nrw.de). Dort sind bis heute Informationen zu Hintergründen von SEHEN LERNEN und zu jeder Stadt der SEHSTATION-Tour zu finden. Die Beschreibungen der insgesamt dreizehn Standorte wurden während der Aktion fortlaufend durch Fotos ergänzt; neben den Bildern der beauftragten Fotografen sind hier auch Fotos von Bürgern wieder zu finden, die diese dem EHSK zugesendet haben. Hörcollagen und Broschüren sind ebenfalls digital eingestellt und abrufbar.

#### Resumée

Das Projekt SEHEN LERNEN mit der SEHSTATION hat deutlich gezeigt, dass sich zur Baukulturvermittlung die „eigene Stadt“, eine konkrete Situation, ein bekannter Alltagsort bestens eignet. Menschen interessieren sich für Dinge, von denen sie persönlich betroffen sind; dies ist ein Aspekt der Vermittlung: Baukultur geht jeden etwas an. Sich bei Stadtpaziergängen über das Gesehene austauschen oder auf einem Platz vor Ort über das Stadtmobilien diskutieren sind funktionierende Formate für einen Austausch zwischen Stadtplanern, Architekten und Bewohnern.

Baukultur und deren Vermittlung gehört nicht zum Tagesgeschäft der Angestellten in den Stadtplanungs- und Bauämtern. Wichtige Partner in den Städten waren daher immer der Bund Deutscher Architekten, Museen, Hochschulen und Universitäten, die sich teilweise intensiv mit Themen wie Architektur und Städtebau, Raumplanung, Baukulturvermittlung und Raumwahrnehmung beschäftigen und in allen Städten jeweils zahlreiche Programmbausteine freiwillig und ehrenamtlich beigesteuert haben.

Besonders engagiert waren die kleineren Kommunen der bereisten SEHSTATION-Standorte, die beeindruckend aufzeigten, was es bedeutet, Baukultur zu „praktizieren“: In der Alten Hansestadt Lemgo und in Rheda-Wiedenbrück mit ihren historischen Innenstädten setzen sich Bürger und Stadtplanung seit Jahrzehnten aktiv für baukulturelle Belange ein, nicht immer ohne Streit, aber mit sichtbarem Erfolg. In diesen Städten ist Baukultur kein Lippenbekenntnis, sondern ein gemeinsames Anliegen der Politik, der Verwaltung und der Bürger, das sich auch an der Stadtgestalt deutlich ablesen lässt. Diese Haltung wünschen wir uns von allen Städten des Landes.

Das ILS Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH begleitete die Kampagne SEHEN LERNEN bereits seit 2007 als fachlicher Berater; im zweiten Projektjahr führte das ILS eine Befragung zur SEHSTATION in vier Städten durch. Abgefragt wurden Reaktionen und Einschätzungen der Besucher der SEHSTATION, ebenfalls ist eine Befragung aller beteiligten Akteure der Projektjahre 2008 und 2009 zu Nachwirkungen von SEHEN LERNEN beispielsweise auf die Vernetzung der Akteure untereinander durchgeführt worden. Die abschließenden Ergebnisse aus diesen Befragungen werden voraussichtlich im Frühjahr 2011 auf [www.ils-forschung.de](http://www.ils-forschung.de) veröffentlicht.

#### Bildnachweis

Abbildungen 1-2: Birgit Hupfeld;

Abbildung 3: Robert Hoernig;

Abbildung 4: Andrea Lietz;

Bildrechte: Europäisches Haus der Stadtkultur.

Ulrike Rose

Leitung Landesinitiative und Konzeption Kampagne SEHEN LERNEN

Andrea Lietz

Projektleitung SEHSTATION

StadtBauKultur NRW | Geschäftsstelle: Europäisches Haus der Stadtkultur e.V. | Leithestr. 33 | 45886 Gelsenkirchen | Telefon: 0209/ 319 81-21 | Email: [andrea.lietz@stadtbaukultur.nrw.de](mailto:andrea.lietz@stadtbaukultur.nrw.de)



## Die Zeitschrift Monumente – 20 Jahre Werbung für den Denkmalschutz

### Deutsche Stiftung Denkmalschutz

Das Förderer-Magazin MONUMENTE feiert 2011 einen runden Geburtstag

Das Förderer-Magazin MONUMENTE existiert im Dezember 2011 seit 20 Jahren. Die Zeitschrift war ein Geniestreich des langjährigen Geschäftsführers der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, Friedrich Ludwig Müller. Er wollte mit dem Magazin eine „Brücke“ zu den Förderern der privaten Stiftung schlagen, um mit ihnen in Verbindung zu bleiben, sie über die Tätigkeit der Stiftung zu informieren und sie gleichzeitig kulturell zu unterhalten. Von Müllers „Geist und seiner unerschöpflichen Kreativität hat die Deutsche Stiftung Denkmalschutz viele Jahre profitiert“, stellte Professor Gottfried Kiesow, der Initiator und langjährige Vorstandsvorsitzende der bundesweit operierenden Denkmalschutzorganisation, kürzlich dankbar fest. Ohne Monumente, so Kiesow, wäre „unsere Stiftung nie das geworden, was sie jetzt ist: die größte Bürgerinitiative für den Denkmalschutz in Deutschland.“

Sechsmal im Jahr unterhält die Zeitschrift mit Geschichten und Fördererfolgen. Mittlerweile haben weit über 100 Ausgaben das Anliegen des Denkmalschutzes werbend in weite Kreise der Bevölkerung getragen. Tatkräftig haben sich bislang rund 200.000 Förderer zu aktiver Mithilfe bewegen lassen, eine Obergrenze für weitere Mitstreiter ist ausdrücklich nicht definiert. Für alle Mitstreiter ist MONUMENTE zugleich ein Rechenschaftsbericht über die Tätigkeit der 1985 gegründeten, in Bonn sitzenden Stiftung, der sich angenehmer lesen lässt als der doch trockenere Geschäftsbericht.

Von ihrer Gründung im April 1985 an hatte die Stiftung das Glück, den jeweiligen Bundespräsidenten als ihren Schirmherrn hinter sich zu wissen. Diese jeweils auch von persönlichem Interesse getragene moralische Unterstützung war in den unterschied-



lichen Stellungnahmen Richard von Weizsäckers, Roman Herzogs oder Johannes Raus zu spüren. „Seit nunmehr 25 Jahren trägt die Deutsche Stiftung Denkmalschutz zur Bewahrung unseres kulturellen Erbes bei,“ schrieb Horst Köhler in der Jubiläumsschrift im vergangenen Jahr. „Sie tut dies nicht allein, indem sie Spendengelder einwirbt und sie an Projekte verteilt – sie wirkt vielmehr auch durch eine Vielzahl von Ehrenamtlichen, die sich in ihrer Freizeit für den Denkmalschutz engagieren. Dieses bürgerschaftliche Engagement, verbunden mit handwerklichem und wissenschaftlichem Fachwissen, ist ein unverzichtbarer Beitrag zum Erhalt historischer Zeugnisse. Wir alle profitieren von den Resultaten dieser Arbeit.“ Und Christian Wulff meinte bei der Eröffnung des Tags des offenen Denkmals 2010 in Lüneburg: „Wir sind froh, dass es heute – auch dank der Deutschen Stiftung Denkmalschutz – überall in unserem Land eine breite Bewegung für den Erhalt von Kulturgütern gibt. [...] Darum ist die Deutsche Stiftung Denkmalschutz so wichtig. Denn Stiftungen, Bürgerinitiativen, Einzelpersonen und öffentliche Hand können durch kluges gemeinsames Handeln erreichen, was allein kaum zu schaffen wäre.“

Dabei schien die Stiftung in den ersten Jahren nach der Gründung nicht so recht ins Laufen zu kommen. Das von 23 Industrieunternehmen aus der Taufe gehobene Kind hatte mit insgesamt 500.000 D-Mark Stiftungskapital zu wenig mit auf den Weg bekommen, um effektiv arbeiten zu können – und



zu viel, um gleich schon zu Grabe getragen zu werden. Dabei war man bei der Formulierung des Auftrags, den man der Neugründung mit auf den Weg gegeben hatte, gar nicht kleinlich gewesen: die Bewahrung bedrohter Kulturdenkmale auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland. Ohne eine unterstützende Öffentlichkeitsarbeit, das zeigte sich fast sofort, ging das nicht. Mit der spektakulären Rettung des Leuchtturms Roter Sand vor der Küste Bremerhavens auf offener See erlangte die Stiftung erstmals größere öffentliche Aufmerksamkeit für ihre effiziente und unbürokratische Arbeit. Sie übernahm das Seezeichen 1987 und sorgt seither für seinen Erhalt am altgedienten Standort in der Außenweser. Der zweite Satzungsauftrag, gleichzeitig für den Gedanken des Denkmalschutzes in breiten Teilen der Bevölkerung zu werben, schuf die notwendige Voraussetzung für die Aktivitäten der Stiftung in der Öffentlichkeitsarbeit. Er barg zugleich die Geburt der MONUMENTE.

Im Januar 1990 stürzte in Wismar der nördliche Querhausgiebel der kurz vor Kriegsende zur Ruine zerbombten St. Georgenkirche auf die gegenüberstehenden Häuser. Ein Kind wurde unter den Trümmern begraben, konnte jedoch schwerverletzt geborgen und zum Glück gerettet werden. Das Schicksal der einst bedeutendsten Backsteinkathedrale Norddeutschlands schien endgültig besiegelt, der Abbruch sicher. Da erlaubte eine Satzungsanpassung der Stiftung, helfend einzugreifen. Als erste Einrichtung konnte sie über die innerdeutsche Grenze hinweg denkmalschützend wirken und zur Einheit beitragen, die staatlich erst im Oktober darauf erfolgte.

Die deutsche Einheit 1990 war für die Deutsche Stiftung Denkmalschutz ein außergewöhnlich erfreuliches Ereignis. Nicht nur, weil in den mitteldeutschen Landschaften der damals neuen Bundesländer Thüringen, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern die Kernlande deutscher Geschichte lagen und sich in Baudenkmalen manifestierten. Das Engagement der in der Folge des Krieges im Westen heimisch gewordenen, ehemals aber aus den ostdeutschen Bundesländern stammenden Bürger war eine aufbauende Kraft, die auch dem Denkmalschutz zu-

gute kam. Jahrelang stieg das Spendenaufkommen der Bonner Stiftung ebenso kontinuierlich wie steil. Eine Hauptaufgabe bestand neben der effizienten Rettung und Unterstützung bedeutender Denkmale und Kleinodien der deutschen Kulturlandschaft darin, diese einmalige beispielhafte Hilfsbereitschaft und Solidarität in die Zukunft hinein zu binden.

Alle zwei Monate ermöglichte die Herausgabe des MONUMENTE-Magazins neben der engen Bindung einer Lesergemeinde, die sich zugleich als Denkmalfamilie der Stiftung zugehörig fühlte, die Arbeit des Denkmalschutzes einem breiten Publikum optisch eindringlich vor Augen zu führen. Damit erzielte sie Verständnis für die mit der konkreten Arbeit verbundenen Belange und konnte die Freude am Schönen und am Erhalt von Schö-nem unmittelbar vermitteln. Ohne vorrangig um Spenden anzuklopfen – auch wenn jeder Ausgabe ein Überweisungsträger beiliegt und Denkmäler in Not deutlich um Hilfe bitten – ist die Zeitschrift bis heute ein Angebot zum Mitmachen bei der Bewahrung unseres Kulturlandes.

3.800 Denkmale verzeichnet die Fördertätigkeit der Deutschen Stiftung Denkmalschutz zum Ausklang der ersten 25 Jahre ihres Bestehens. Unzählige Dorfkirchen, Schlösser, Bürgerhäuser und Stadtmauern konnte sie bewahren helfen. Lag ihr Förderschwerpunkt nach Grenzöffnung vorwiegend in den östlichen Bundesländern, so wirkt sie heute in allen 16 gleichermaßen. Dass die Bonner Stiftung zur Rettung zahlreicher, unsere Städte und Landschaften prägenden Denkmale beitragen konnte, verdankt sie neben ihren privaten Förderern auch der Lotterie GlücksSpirale, der Rentenlotterie von Lotto, deren Destinatär sie seit 1991 ist. So kamen bislang fast eine halbe Milliarde Euro zusammen, die der Rettung unseres bedrohten Kulturerbes zur Verfügung standen.

Immer wieder bewahrheitet sich: Nur wer um die Notwendigkeit und Probleme des Denkmalschutzes weiß, kann für eine aktive Mitarbeit gewonnen werden. So ergänzen die Benefizkonzertreihe „Grundton D“ des Deutschlandfunks, Ausstellungen und Vorträge, das Fortbildungszen-

trum für Handwerker und Architekten in Görlitz, die DenkmalAkademie in Romrod und das vom Bundespräsidenten gelobte weite Netz ehrenamtlicher Ortskuratorien oder der „Tag des offenen Denkmals“ die Aufgaben der MONUMENTE. Insbesondere junge Menschen werden durch die Schulaktion „denkmal aktiv – Kulturerbe macht Schule“ und die Jugendbauhütten erreicht. Die Schulaktion hilft Lehrern, das Themenspektrum Kulturerbe und Denkmalschutz in den Schulunterricht zu integrieren, die Jugendbauhütten helfen jungen Menschen während eines „Freiwilliges Jahres in der Denkmalpflege“, die eigenen Fähigkeiten zu erkennen und einen möglichen Berufswunsch zu artikulieren.

Oftmals sind es erst die privaten Mittel der Stiftung, die den Zugang zu öffentlichen Fördermitteln ermöglichen. Die finanziellen Beiträge der Stiftung ergänzen somit die staatliche Förderung, sollen und wollen sie aber keinesfalls ersetzen. Die Aufgabe, unsere Kulturlandschaften zu erhalten, bleibt auch künftig eine große Herausforderung. Der Zeitschrift MONUMENTE wird der Stoff also nicht ausgehen. Wenn Klosterkirchen verfallen, Schlösser und Bauernhöfe verwahrlosen oder ganze Städte ihr Gesicht verlieren, ist das Engagement Vieler gefragt. In der Dorfkirche St. Philippus von Kleinwerther bei Nordhausen (Thüringen) steht ein steinerner, die Kanzel tragender Moses. Er selbst musste während der Renovierungsarbeiten in den vergangenen Jahren gestützt werden. Die Mosesgestalt veranschaulicht augenfällig das Anliegen der Deutschen Stiftung Denkmalschutz: „Machen Sie es dem Alten leichter!“

*„Ein Ort, an dem Kulturdenkmale verfallen, ist wie ein Mensch, der sein Gedächtnis verliert.“*

**Helfen Sie mit! Der Baukunst zuliebe.**

Koblenzer Straße 75 - 53177 Bonn  
 Tel.: 0228/95738-0 - Fax : 0228/95738-23  
 E-Mail: [info@denkmalschutz.de](mailto:info@denkmalschutz.de)  
[www.denkmalschutz.de](http://www.denkmalschutz.de)

Spendenkonto:  
 Commerzbank Bonn BLZ: 380 400 07  
 Konto: 30 55555 00



*„Für mich bedeutet Denkmalpflege nicht allein, Vergangenes zu erhalten, sondern es für Gegenwart und Zukunft lebendig zu machen. Mit einem alten Baumaterial, einem besonderen Dachstuhl oder einer Wandmalerei konservieren wir nicht nur die handwerklichen und technischen Fähigkeiten unserer Vorfahren und ihre künstlerische Vorstellungswelt. Wir können auch vergleichen, was heute oder damals besser gelöst wurde. Wir erleben die Beständigkeit so mancher Dinge. Und das ist – gerade in Zeiten der Beschleunigung, in denen Neues oft sehr rasch veraltet – sehr wichtig.“*  
 Bundespräsident Christan Wulff, Schirmherr der Deutschen Stiftung Denkmalschutz

**Bildnachweis**

Abbildungen 1-2: R. Rossner / ML Preiss;  
 Abbildung 3: Deutsche Stiftung Denkmalschutz.

Dr. Ursula Schirmer

Seit 1991 tätig bei der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, Bonn, als Leiterin der Abt. „Kommunikation und Bewusstseinsbildung“ zuständig für die Öffentlichkeitsarbeit sowie die Projekte der Bewusstseinsbildung: Pressearbeit, Ausstellungen, Publikationen, Vorträge, Spenderreisen, Schul- und Jugendprojekte, Tag des offenen Denkmals, Initiativen der Fort- und Weiterbildung sowie der Denkmalvermittlung und der Aufbau eines Netzes von Ehrenamtlichen. Studium der Kunstgeschichte, Klassischen Archäologie sowie Städtebau und Denkmalpflege an den Universitäten Bonn und Freiburg, Promotion zum Dr. phil mit dem Thema: „Die Plastik von 1520-1620 innerhalb der alten Grenzen des Erzbistums Köln“ bei Prof. Dr. Hans Peter Hilger, 1986 halbjährige Tätigkeit im Auswärtigen Amt, 1986 - 1990 tätig im ipse-Institut, Bonn.

## „Bitte lächeln, alte Stadt.“ – Bundesweite Bürgeraktivierung mittels Fotowettbewerb

Silke Robel  
complan Kommunalberatung GmbH



Abb. 1 | Fassade in Brandenburg „Kunst am Bau“ von Uwe Gehring / 1. Platz in der Kategorie „Profi-Fotografen“

Das Auge wandert die kunstvoll bemalten, zugemauerten Fenster im 1. Stock des verfallenen Hauses entlang: eine verschlungene Katze, Fabelwesen, die sich provokativ auf das Fensterbrett lehnen. Im Erdgeschoss ein fiktiver Durchblick auf die möglicherweise dahinter liegende Stadt. Was mag mit dem alten Haus geschehen sein? Warum ist es unbewohnt? Warum die Fenster verschlossen? Wie sieht die Stadt um das Haus aus?

Fragen, die der 1. Preis in der Kategorie „Profi-Fotografen“ des im Jahr 2010 ausgelobten Bundeswettbewerbes „Bitte lächeln, alte Stadt.“ aufwirft. Der Fotograf hat sich ein wichtiges Spannungsfeld im Städtebaulichen Denkmalschutz zum Thema gesetzt und wurde für diese Sicht am Neustädter Markt der Stadt Brandenburg an der Havel von der neunköpfigen Jury am 13. September 2010 ausgezeichnet. Auch wenn bereits ein großer Teil der



historischen Bausubstanz in den ostdeutschen Innenstädten nach dem Fall der Mauer gerettet und erneuert werden konnte, bleiben Denkmalschutz und Sanierung auch zukünftig wichtige Aufgaben. Darüber hinaus auch in den alten Bundesländern, wo aktuell innerstädtische Erneuerungsaufgaben wieder in den Fokus rücken.

Andere Fotografen auf den ersten vier vergebenen Plätzen zeigen stimmungsvolle Aspekte des historischen Stadtkerns, prunkvolle Bauten oder weisen auf das hohe Alter ihrer porträtierten Städte hin. Mit einem Augenzwinkern verweist der Fotograf des 4. Platzes auf die Wohnträume von Bewohnern eines erneuerungsbedürftigen Fachwerkhauses der Göttinger Innenstadt: Ein kleines gemaltes Haus im Fenster lädt zum Schmunzeln ein.

Doch nicht nur Profis waren aufgerufen, sich mit den historischen Altstädten Deutschlands foto-

grafisch auseinander zu setzen. Der Wettbewerb richtete sich ebenso an Laien und an Schulen. Die Teilnahme der Schulen lag den Auslobern des Wettbewerbs, das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und die Deutsche Stiftung Denkmalschutz, besonders am Herzen. Interesse und Engagement für den Städtebaulichen Denkmalschutz bei Kindern und Jugendlichen zu wecken und den Blick für das kulturelle Erbe zu schulen, ist eine wichtige Aufgabe, um auch zukünftig Denkmale zu erhalten. Schülerinnen und Schüler waren aufgefordert sich gemeinschaftlich mit dem Thema auseinanderzusetzen und einen Gemeinschaftsbeitrag einzureichen.

128 Schulen folgten dem Aufruf mit rund 2.000 eingesendeten Bildern, die im Rahmen von Gruppenarbeiten, Projektwochen oder Exkursionen entstanden sind. Die Einsendungen waren witzig und kreativ und überraschten darüber hinaus die Jury



Abb. 2 | „Traumhaus“ von Burkhard Wollenweber / 4. Platz in der Kategorie „Profi-Fotografen“



Abb. 3 | „Steintor Wittenberge“ von Eileen Huhn / 1. Platz in der Kategorie „Hobby-Fotografen“

mit ihren teilweise professionellen Blicken sowie einem außergewöhnlichen Gespür für den städtischen Raum. Vier Beiträge erhielten für ihre hervorragenden Arbeiten einen ersten Preis: Das Rudolstädter Gymnasium Fridericianum beispielsweise vermischte Fiktion und Realität, indem die sieben Schülerinnen und Schüler Spielzeugobjekte in den historischen Stadtzusammenhang integrierten und aus deren Perspektive fotografierten. Die beiden Mädchen der Förderschule „Albert Schweizer“ aus Bad Freienwalde (Oder) zeigten ihre Stadt im wörtliche Sinn durch die „Brille“.

Bei den Hobby-Fotografen stach insbesondere ein Beitrag aus den rund 14.000 Einsendungen hervor, der das Thema des Fotowettbewerbs in einer gelungenen Synthese verband: Ein Blick durch eine Kamera zeigt eine Alltagssituation in der Altstadt von Wittenberge. Aber auch der 2. Preis begeisterte durch eine ungewöhnliche Perspektive auf das Kölner Wahrzeichen und UNESCO-Welterbe, den Dom. Gemeinsam zeigten alle prämierten Bilder: Städtebaulicher Denkmalschutz schafft Möglichkeiten und bereichert die Lebensqualität im Alltag jedes und jeder Einzelnen.

Die Schauplätze der per Post oder online eingereichten Fotos streifen durch West und Ost, große Metropolen und kleine Stadtkerne, zeigen Harmonisches, Eindrucksvolles, Seltenes und Skurriles quer durch die Republik. Genau dies wollte der Fotowettbewerb erreichen: Ein Aufruf an alle Amateure der Fotografie, einen liebevollen oder kritischen Blick auf die Schönheit und die Fehler der historischen Stadtquartiere, Straßenzüge, Plätze und Gärten zu werfen. Dabei sollte ein Augenmerk auf die Menschen gerichtet werden, die in den Städten zu Hause sind, in ihnen arbeiten oder sie als Touristen besuchen. Denn eine historische Stadt ohne Leben bleibt eine Kulisse, hat keine Seele.

Rund 17.000 Beiträge wurden in der Zeit von Januar bis August 2010 eingereicht. Etwa 250 Städte waren Schauplätze der Aufnahmen. Eine Vielzahl von Partnern aus dem Bereich Denkmalschutz sowie rund 1.000 Städte bewarben den Wettbewerb mit Plakaten, Faltblätter und Postkarten, machten auf ihren Internetseiten ihre Bürgerinnen und Bürger darauf aufmerksam und riefen dazu auf, sich auf eine fotografische Reise durch die Stadt zu begeben. Einige Städte organisierten Foto-



Abb. 4 | „Schaafes Köln“ von Solveig Böhl / 2. Platz in der Kategorie „Hobby-Fotografen“

safaris, thematische Stadtführungen oder Fototage. Insgesamt 230 Artikel in Zeitungen und Zeitschriften weckten Aufmerksamkeit.

Die Erwartung der Auslobenden, über Fachexperten hinaus eine breite Aufmerksamkeit für den Städtebaulichen Denkmalschutz zu wecken, wurde mehr als erfüllt. Im Rahmen der Preisverleihung am 4. Oktober 2010 in der neuen Geschäftsstelle der Deutschen Stiftung Denkmalschutz in Bonn resümierten Bauminister Dr. Peter Ramsauer und der Vorsitzende der Deutschen Stiftung Denkmalschutz Prof. Dr. Gottfried Kiesow den Erfolg des Wettbewerbes.

Erfolgreich war der Fotowettbewerb in vielerlei Hinsicht. Er hat gezeigt, dass historische Stadtquartiere und Gebäude, Gärten und Plätze viele Liebhaberinnen und Liebhaber haben und dass das Bewusstsein für die historische Stadt groß ist. Er hat auch verdeutlicht, dass der Städtebaulicher Denkmalschutz ein langfristige Aufgabe ist. Eine Aufgabe, an der auch in Zeiten schwieriger kommunaler Haushaltslagen gemeinschaftlich festgehalten werden muss – Bund, Länder, Kommunen, Stifter, Eigentümerinnen und Eigentümer, Bürger und Bürgerinnen und alle, die sich mit Leidenschaft für das kulturelle Erbe einsetzen.



Abb. 5 | Postkarte zum Wettbewerb „Bitte Lächeln, alte Stadt.“



## Bildnachweis

Abbildung 1: Uwe Gehring;

Abbildung 2: Burkhard Wollenweber;

Abbildung 3: Eileen Huhn;

Abbildung 4: Solveig Bohl;

Abbildung 5: BMVBS.

### Silke Robel

geb. 1974; Studium der Stadt- und Regionalplanung in Kaiserslautern, Wien und Berlin; seit 2001 bei complan Kommunalberatung GmbH in Potsdam tätig; Arbeitsschwerpunkte Städtebauförderung, Regionalentwicklung, Netzwerkbetreuung, Fördermittelmanagement, Ausstellungsorganisation; u.a. für die Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen“ des Landes Brandenburg und die Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz; aktuell Projektleitung für das Programm Aktive Zentren Berlin.

## Bedeutung und Rolle der Bürger Sanierung der historischen Innenstadt und von Stadtteilen in Esslingen am Neckar

Dr. Peter Hövelborn  
mit einem Vorwort von Dr. Jürgen Zieger  
Forum Stadt

Der gemeinnützige Verein Forum Stadt – Netzwerk historischer Städte e.V. (vormals Arbeitsgemeinschaft Die alte Stadt e.V.) ist ein Zusammenschluss von deutschsprachigen Städten mit historischer Bausubstanz. Er widmet sich seit über 50 Jahren der interdisziplinären Stadtforschung, vor allem Stadtgeschichte, Stadtsoziologie, Denkmalpflege und Stadtentwicklung. Das Ziel ist die Erhaltung und Weiterentwicklung städtischer Lebensformen und deren städtebaulicher Grundlagen. Jährlich organisiert Forum Stadt für seine Mitglieder und die interessierte Öffentlichkeit an wechselnden Orten im deutschsprachigen Raum zwei Tagungen zu aktuellen Themen der Innenstadtentwicklung. Mit diesen Themen befasst sich auch die gleichnamige wissenschaftliche Zeitschrift, die seit 2011 ebenfalls unter dem Titel „Forum Stadt“ (ehemals „Die Alte Stadt“) erscheint.

Seit der Gründung des Vereins ist dessen Wirken dadurch geprägt, dass Bürgern einer Stadt Einflussnahme auf die Innenstadtentwicklung zuzugestehen ist. Heute sprechen wir davon, den Bürger in den Prozess der Entwicklung von Leitzielen für die Innenstadtentwicklung mit einzubeziehen. Dieses Vorgehen spiegelt sich auch in der Geschichte der Stadt Esslingen am Neckar wider, die seit Bestehen des Vereins Sitz der Geschäftsstelle ist.

Der Autor des nachfolgenden Textes, Herr Dr. Peter Hövelborn, war von 1986 bis zu seinem Eintritt in den Ruhestand 2006 Leiter der Abteilung „Sanierung und Stadterneuerung“ im Stadtplanungsamt Esslingen und hat in dieser Zeit maßgeblich zur erhaltenden Erneuerung des Stadtbildes beigetragen. Seinen Grundsatz, teils diametral scheinende öffentliche und private Interessen am besten durch direkte Gespräche zu vereinen, hat er in seiner Tätigkeit täglich umgesetzt. Der folgende von ihm verfasste Artikel unterstreicht diesen Grundsatz

und zeigt am Beispiel einer Stadt das breite Spektrum von Möglichkeiten erfolgreicher Bürgerbeteiligung bei der Stadtsanierung auf.

Dr. Peter Hövelborn

Der Beteiligung der Bürger am Planungsprozess wird in der ehemaligen Freien Reichstadt Esslingen am Neckar immer ein hoher Stellenwert beigegeben. Dementsprechend weist diese Beteiligung eine hohe Qualität auf.

Im Rückblick auf das städtebauliche Planungsgeschehen wird deutlich, wie sich diese Beteiligung entsprechend der jeweiligen Aufgabenstellung modifiziert und weiterentwickelt.

Spätestens mit den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts wird eine durchaus reichstädtischer Tradition verpflichtete Mitbestimmung der Bürger wieder aufgenommen und an den Fragen der kommenden Stadtentwicklung erprobt. Mit dieser Diskussion wandelt sich eine in den Jahren davor einseitig auferlegte Kommunikation zu einem Dialog von Stadt und Verwaltung mit den Bürgern und den Bürgerausschüssen.

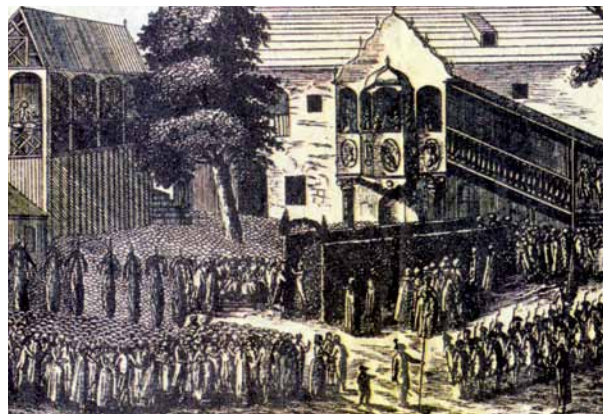


Abb. 1 | Historischer Esslinger Schwörtag bis Ende des 18. Jahrhunderts mit jährlichem Schwur auf die Verfassung der Reichstadt

Nach einer ersten Wohnbauwelle widmet sich die Planung der Erweiterung des Verkehrswesens mit dem Bau neuer Brücken und der Ringstraße um die historische Innenstadt. Im Zuge der allgemeinen Kritik an solchen für diese Zeit typischen, die Städte jedoch erheblich verändernden Eingriffen, die manifest geworden ist in A. Mitscherlichs Pamphlet über „Die Unwirtlichkeit unserer Städte“<sup>1</sup> und in dem 1971 erschienenen Themenheft des Spiegel „Sind die Städte noch zu retten?“<sup>2</sup>, welches die Ergebnisse einer Tagung des deutschen Städtetags einer breiten Öffentlichkeit präsentierte, reagiert auch die Esslinger Bevölkerung. Noch während der Vollendung der Ringstraße, durch die zahlreiche Gebäude abgerissen wurden, werden Forderungen erhoben zur Erhaltung der historischen Innenstadt, ihrer baulichen und historischen Qualität, dem Nutzungsgemisch aus Wohnen, Arbeiten und Versorgungs- sowie Kultureinrichtungen. Besonderer Wert wird aber gerade zu diesem Zeitpunkt der vom Kriege unzerstörten und einmaligen historischen Innenstadt und deren Bausubstanz beige-messen.

Es ist das besondere Verdienst der Bürger, darauf hingewiesen zu haben zu einem Zeitpunkt, zu dem Planer und Gemeinderat sich intensiv mit Veränderungen der Stadt auseinander zu setzen hatten. Der wirtschaftliche Aufschwung und der zunehmende Individualverkehr wurde mit Eingriffen zu Lasten des Bestandes bewältigt.

1975 markiert ein entscheidendes Jahr für die Sanierung der Esslinger Innenstadt. Die förmliche Festlegung eines ersten Sanierungsgebietes „Im Heppächer“ wird von der Ausschreibung eines Fassadenwettbewerbs von 1977 als Aktion der 1200 Jahr-Feier der Stadt begleitet. Die Ergebnisse dieses Wettbewerbs förderten, obwohl nur Äußerlichkeiten angesprochen waren, erheblich die Mitwirkungsbereitschaft der Bürger an der Sanierung.

Gerade über die farbliche Neufassung zahlreicher Fassaden, von der Stadt mit kleinen Zuschüssen unterstützt, entwickelte sich eine Beteiligung. Vertreter der Stadt fanden als sogenannte Farbberater mit Handwerkern und Eigentümern der Gebäude gleichberechtigt im Gespräch um die Gestaltung



Abb. 2 | Historische Innenstadt Esslingen am Neckar, Ansicht von Süden



zusammen und erreichten schnell akzeptable und für die Öffentlichkeit erkennbare Ergebnisse. Das Interesse der Bürger an der Beteiligung am ersten Sanierungsgebiet war somit geweckt und der Maßnahme ein guter Start bereitet.

Im Vordergrund dieser Sanierung stand das Ziel der „Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zusammen mit der Vermeidung unzumutbarer „Härten oder Gewinne“ aus der Sanierung, die zu verhindern und mit sozialen Maßnahmen aufzufangen waren.

Weiter beschäftigte zu diesem Zeitpunkt die Beteiligten vor allem die Frage nach den Kosten der Gebäudesanierung und die entsprechende Zumutbarkeit bzw. die Förderung und deren Ermittlung. Um einen repräsentativen Überblick zu finden, wurde 1978 mit der Sanierung eines Baublocks, dem Block H, ein richtungsweisendes Zeichen gesetzt. An diesem Objekt konnten individuelle, gemeinschaftliche und auch städtebauliche Erkenntnisse gewonnen werden.

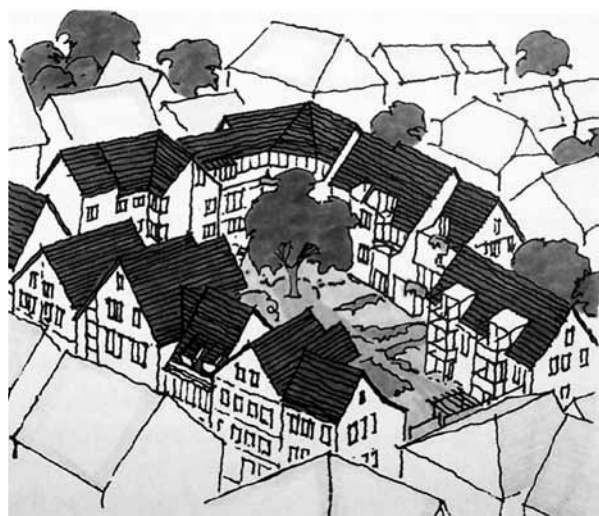


Abb. 3+4 | Block H, Zustand heute und Projekt-Skizze

Mit Vorarbeiten zum Projekt und der Erarbeitung von Grundlagen wurden den Bürgern und Bewohnern der Innenstadt, die weitgehend diese Zielsetzungen und damit die Sanierung unterstützten, wichtige Informationen an die Hand gegeben. Dennoch blieb die Kommunikation mit der Bürgerschaft, den damaligen „Betroffenen“, nicht ohne Probleme.

Der Ausbau der Ringstraße um und durch Quartiere der historischen Innenstadt hatte mit zahlreichen Gebäudeabrissen zu erheblichen räumlichen und gestalterischen Veränderungen geführt. Dadurch war eine emotional geprägte Situation entstanden, welche die Bürger kritisch einstimmte, insbesondere gegenüber den mit der Sanierung zu erwartenden Veränderungen.

Ein sich zunehmend widersprüchlich entwickelndes Verhältnis zwischen dem rationalen und rechtlich orientierten Handeln der Verwaltung und einer emotionalen Einschätzung der Bevölkerung musste mit Gesprächen zum Ausgleich kommen. Hierbei spielten eine objektive, die Interessen beider Parteien berücksichtigende Presse ebenso eine positive Rolle, wie die Mitglieder des Gemeinderats, welche der Sanierung einheitlich positiv gegenüber standen. Über die gesamte Laufzeit der Sanierung hielt der Gemeinderat an diesem Grundsatz fest, ein Umstand, der sich nur mit der Einmaligkeit und der hohen Wertschätzung der historischen Innenstadt erklären lässt.



Das Podium für diese Gespräche war ein von der Stadt eingerichtetes Sanierungsbüro, aber in weit intensiverem Maße ein Gesprächsforum, das sogenannte „Altstadt-Viertele“. Der Name war abgeleitet von einem charakteristischen schwäbischen Weinmaß als eventueller Hinweis, bei den Gesprächen das Maß als Ausdruck eines demokratischen Umgangs zu pflegen.

Das Altstadt-Viertele entwickelte sich zu einer Plattform, bei dem Probleme der Sanierung der historischen Innenstadt zur Sprache kamen und mit Bürgern, Vertretern der Verwaltung und den Planern intensiv besprochen wurden. Die Ergebnisse dienten den Bürgern und der Verwaltung als Grundlage für das weitere Vorgehen. In diesem Forum wurden auch gefühlsmäßige Einstellungen der Bürger mit dem rationalen Handeln der Verwaltung vermittelt. Wenn auch nicht einfach oder problemlos, so kam dieser Ausgleich in zahlreichen Besprechungen und Vorstellungen über die Zeit hinweg zustande. Mit dieser Kommunikation zwischen Öffentlichkeit und Verwaltung fand der

Fortgang der Sanierung eine positive Grundlage. Eine wichtige Rolle spielte hierbei der Umstand, dass das Altstadt-Viertele letztlich ein Gremium der Bürger war. Die Ergebnisse waren in diesem Sinne Ausdruck einer direkten öffentlichen Auseinandersetzung. Dieser Prozess lässt sich sicherlich auch nur aus der Geschichtlichkeit der Stadt und einer von der Öffentlichkeit getragenen Einschätzung des historischen Erbes erklären.

Nach dem Zusammenfinden der Beteiligten beflügelten weitere Erkenntnisse mit großer Tragweite das Sanierungsgeschehen in Esslingen. 1981 konnte mit Hilfe der Dendrochronologie ermittelt werden, dass die Gebäude der historischen Innenstadt weitgehend zum ältesten Bestand der Republik gezählt werden konnten. Hierzu gehört auch das bislang älteste gefundene Fachwerkgebäude aus den Jahren 1267/68 in der Esslinger Webergasse.

Diese Erkenntnisse prägten das Bild der Bürger von ihrer historischen Stadt in besonderer Weise und bestätigten die positive emotionale Beziehung

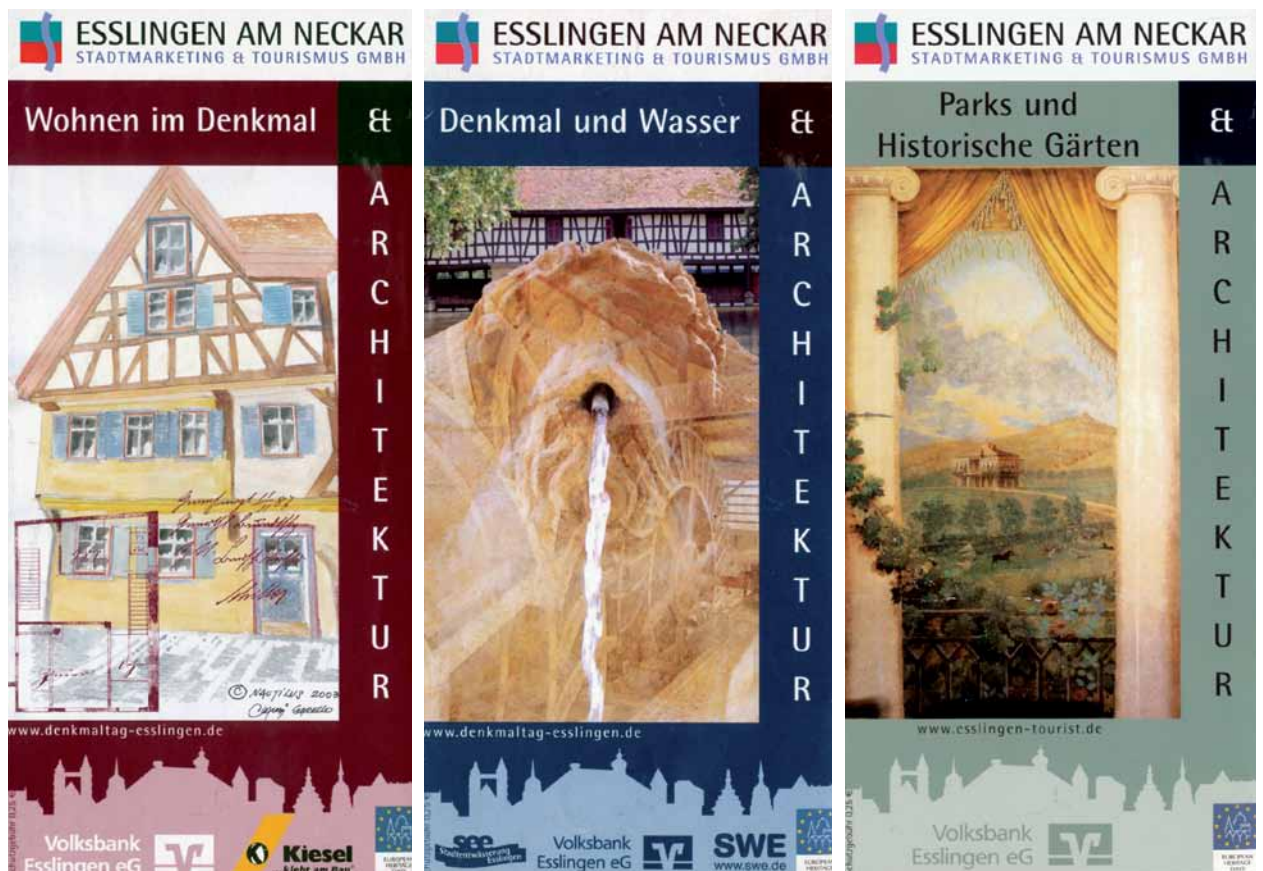


Abb. 5 | Flyer zu verschiedenen Tagen des offenen Denkmals



gegenüber diesen Besonderheiten. Neben berechtigten Einzelinteressen der Bewohner, der Einzelhändler und anderer Berufsgruppen, standen nun als ein verbindendes, übergeordnetes Element die neu entdeckten historischen Qualitäten dieser, ihrer Stadt.

Hiermit gewann Esslingen als „Alte Stadt“ eine Aufwertung gegenüber der benachbarten Landeshauptstadt Stuttgart, die ja im späten Mittelalter Esslingen aus dieser Stellung herausgedrängt hatte. Für die Sanierung und die Einstellung der Bürger erbrachte dies große Vorteile. Die Sanierung hatte nun etwas Besonderes, was andere Städte nicht nachweisen konnten. Insbesondere positionierte sich Esslingen mit einer fortwährenden Sanierung hoch bedeutender historischer Bürgerhäuser.

Esslingen erwarb sich so innerhalb des Stuttgarter Großraums und darüber hinaus den Ruf einer besonderen historischen Stadt, mit den Eigenschaften einer ehemaligen Kapitale.

Heute trägt dies Früchte mit dem bekannten historischen Weihnachtsmarkt, vielfach angebotenen sowie nachgefragten und von Fachleuten geführten Stadtrundgängen und dem jährlich neu thematisierten Tag des offenen Denkmals, der sich seit Jahren eines gesteigerten Interesses der Bürger des gesamten Großraums erfreut und zusammen mit den Bürgern veranstaltet wird. Diese Aktivitäten fördern auch den Esslinger Handel. Sie tragen mittelbar zur Stärkung des Esslinger Gewerbe- und Wohnstandorts bei.



Abb. 6 | Sanierung Hafemarkt 8/10 von 1330/31



Die Sanierung der besonderen historischen Esslinger Bausubstanz erbrachte Erkenntnisse zur Erneuerung, die dem gesamten Land dienlich gemacht werden konnten. Für diesen Vorgang steht die Publikation zur Erneuerung des Gebäudekomplexes „Am Hafenmarkt 8 und 10“, die in hervorragender Weise von Architekt Dipl.-Ing. Jörg Könekamp<sup>3</sup> publiziert wurde.

Parallel zur Sanierung hochkarätiger Bausubstanz intensivierte die Stadt die Sanierung der öffentlichen Räume mit dem Umbau von Straßen und Plätzen sowie den Zugängen zur historischen Innenstadt. Hatte sich die Öffentlichkeit bisher mit der Sanierung einzelner Gebäude auseinanderzusetzen, so bestimmte nun das Interesse von Straßengemeinschaften den Inhalt der Gespräche.

Mit der Sanierung öffentlicher Räume war zu Beginn vor allem die Frage nach der Erreichbarkeit der Wohnungen und anderer Einrichtungen betroffen. Es erwies sich nun als positiv, dass die Stadt mit der Anlage der Ringstraße eine öffentlich nutzbare Tiefgarage angelegt hatte. Mit einem Förderprogramm konnten nun auch in privaten Tiefgaragen Stellplätze geschaffen werden. Begleitend zur Neugestaltung von öffentlichen Räumen entwickelten die Verkehrsplaner mit dem Ordnungsamt ein Verkehrskonzept für die Innenstadt. Dieses wurde umfangreich mit den Bewohnern und

Nutzern der Innenstadt besprochen. Die Akzeptanz dieses Konzeptes ermöglichte es, sich nun gemeinsam Fragen der Gestaltung zuzuwenden.

Mit der Neugestaltung von Straßen und Plätzen erfuhr die historische Bausubstanz und damit die Erscheinung von Esslingen als „alte Stadt“ im Großraum eine weitere Steigerung. Nun zeigten sich die früher als einzelne Objekte wirkenden Gebäude im Ensemble. Aus der Menge der Gebäude schälte sich so ein historisch geprägtes Stadtbild mit passenden Nutzungen heraus, das fortan für die Esslinger Innenstadt charakteristisch blieb.

Die Umgestaltung der Bahnhofstraße<sup>4</sup> kann als Höhepunkt dieser Maßnahmen und den damit beginnenden Aktionen von Strassengemeinschaften gelten, die an die Stelle des „Altstadt-Viertels“ traten. In der Mitte des 19. Jahrhunderts war diese Straße als Boulevard im Bereich der aufgelassenen westlichen Stadtmauer angelegt worden. Die Straße entwickelte sich zu einer modernen Stadtstraße mit Gastronomie, Wohnen und zahlreichen Einzelhandelsgeschäften. Neben der Esslinger Pliensaustraße zählte die Bahnhofstraße zu den zentralen Bereichen der Stadt. Insbesondere die Verkehrsentwicklung der Nachkriegszeit hatte jedoch zum Niedergang der Straße beigetragen, da zunehmend der Raum für die Besucher durch den motorisierten Verkehr beansprucht wurde. Die Attraktivität der



Abb. 7+8 | Bahnhofstraße Vision und Realisierung 2000/2002

Straße ging derart zurück, dass seit 1995 mit einer Umgestaltung Abhilfe geschaffen werden sollte.

Nach anfänglichen Überlegungen der Stadt plädierten die Anlieger für die Entwicklung einer Vision der zukünftigen Gestaltung der Straße. In einer weiteren Veranstaltung konnte diese Vision aus einer Reihe anderer Vorstellungen ausgewählt und zur weiteren Überarbeitung von den Anliegern empfohlen werden. Auf der Grundlage dieser Planung erfolgte bis 2002 im permanenten Dialog die Umgestaltung der Straße. Das Engagement der Anlieger ging soweit, dass sie sich bereit fanden, freiwillig erneut Anliegerbeiträge zu entrichten. Dadurch sah sich der Gemeinderat der Stadt veranlasst, weitere Mittel aufzubringen. Die Umgestaltung der Straße zu einer Fußgängerzone erfolgte auch im Benehmen mit den Anliegern, nachdem der Individualverkehr der Realisierung der Vision im Wege stand.

Seit der Umgestaltung wird die Straße von Anliegern in regelmäßigen Besprechungen und mit Hilfe eines Streetworkers mit Vertretern der Stadt betreut. Als Ergebnis gehört heute die Esslinger Bahnhofstraße zu den zentralen Einkaufsbereichen des Stuttgarter Großraums. Viele Besucher betrachten sie als die schönste Einkaufsstrasse der Region.

Über Jahre hinweg wurden diese Vorgänge von einer interessierten Bürgerschaft begleitet. Gegen Ende der Sanierungsaktivitäten wurden die verschiedenen Grundsätze der Sanierung, insbesondere Gestaltungsfragen, in qualifiziertes Baurecht übernommen. So sollte das mit dem Ende der Sanierung ausfallende Baurecht erhalten bleiben. Neben einer Baufibelf<sup>5</sup> mit Hinweisen zur Gestaltung der Gebäudesubstanz wurden verschiedene Leitplanungen erstellt. Diese betreffen die Beleuchtung der Stadt<sup>6</sup> und die Leitplanung zur zukünftigen Gestaltung von Straßen und Plätzen mit den Stadteingängen zur historischen Innenstadt<sup>7</sup>.

Die Baufibelf als integrierter Teil der Bebauungspläne der Innenstadt konkretisiert das öffentliche Interesse gegenüber Gestaltungsfragen. Zur Klärung „unbestimmbarer Rechtsbegriffe“ bedarf es einer Interpretation durch Fachleute aus der Praxis und



Abb. 9 | Baufibelf der Esslinger Altstadt

der Verwaltung, in diesem Falle der Architekten, Stadtplaner und Stadtgestalter. Zudem ist die Baufibelf so angelegt, dass die Vorstellungen der Öffentlichkeit mit den privaten Vorstellungen zum Ausgleich gebracht werden. Im zukünftigen Gestalten der historischen Innenstadt sind damit die partizipatorischen Grundsätze der Sanierung enthalten und fortgeschrieben.

Die Gestaltung eines solchen Bereiches ist so komplex, dass sie von einer interessierten Bürgerschaft permanent mitgetragen werden muss. Verwaltungshandeln allein kann hier nicht zum Erfolg beitragen. Die Öffnung, welche die Sanierung mit der Beteiligung der Bürger in das Planungsrecht eingeführt hat, wird in diesen historischen Bereichen auch nach der Sanierung beibehalten und gepflegt.

Der Umgang mit den genannten Leitplanungen ist dagegen weit offener. Hierbei müssen einmal erarbeitete Grundsätze beibehalten werden, wegen Details, durchaus im Benehmen mit der Auffassung der Bürger, sich ändern können, vielleicht sogar müssen. Die Leitplanungen dienen dazu, ein

gemeinsames Bild zu schaffen und zu erhalten. Das Gesamtbild an sich soll bestehen, wenn es sich auch im Sinne einer lebendigen Stadt ändert.

Mit der anschließenden Sanierung der Stadtteile in der Weststadt, Mettingen und der Pliensau-Vorstadt fanden sich neue Wege auch auf Grund gewandelter Bedingungen. Die Sanierung der Esslinger Weststadt widmete sich der Erneuerung des ersten württembergischen Gewerbegebiets aus der Gründerzeit. Wohnnutzungen lagen verstreut neben ehemaligen Gewerbeeinrichtungen und zahlreichen Umnutzungen ehemaliger Arbeitsstätten. Zudem stand die Aufgabe der Umwidmung eines größeren Gewerbebetriebs in ein Kultur- und Freizeitzentrum an.

Zum ersten Mal beauftragte die Stadt ein Büro zur Betreuung der Beteiligung der Bürger. Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurde so die Vorstellung der Bürger zur kommenden Sanierung ermittelt. Hierbei spielten auch Fragen des energiebewussten Bauens und Sanierens eine bedeutende Rolle.

Mit dem Beginn der Sanierung wurden diese Gespräche allerdings nicht fortgeführt, da sich hierfür zu diesem Zeitpunkt für die Bewohner und Nutzer des Gebiets kein Anlass bot. Dies änderte sich jedoch mit der Fertigstellung des ehemaligen Gewerbebetriebs „Dick“ in das genannte Freizeitzentrum. Lärmbelästigungen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, die von den Planern nicht vorhergesehen werden konnten, brachten die Bewohner auf.

Diese Probleme wurden in umfassenden Gesprächen gemeinsam mit den Betreibern und der Nachbarschaft unter Begleitung der Stadt diskutiert. Das Ergebnis führte zu erheblichen Einschränkungen des Betriebs, zu denen sich der Betreiber verpflichtete, sowie zur Umgestaltung benachbarter öffentlicher Räume. Mittels dieser intensiven Kommunikation war es möglich geworden, eine an sich sehr problematische Nutzung in der Gemengelage der Weststadt unterzubringen. Das Beispiel zeigt, dass die Sanierung einen ganz anderen Verlauf genommen hatte, als in den Vorbesprechungen erwartet. Dies bedeutet, dass die

Beteiligung der Bürger über die gesamte Laufzeit einer Sanierung gewährleistet werden sollte, um jeweils aktiv auf entstehende Fragen reagieren zu können.

Wieder andere Situationen ergaben sich aus der Sanierung eines problematischen Stadtteils in der Esslinger Tallage<sup>8</sup>. Der Stadtteil Mettingen, ein ehemaliges Weingärtnerdorf mit Wohnbereichen von Arbeitern der beginnenden Esslinger Industrien, stand zur Sanierung an. Problematisch zeigte sich zunehmend die Versorgung des Stadtteils, die Vernachlässigung gestalterischer Qualitäten und negative Beeinflussungen durch benachbarte Industrieanlagen.

Diese Probleme führten zu einer erheblichen Minderung der Wohnsituation, die behoben werden musste.

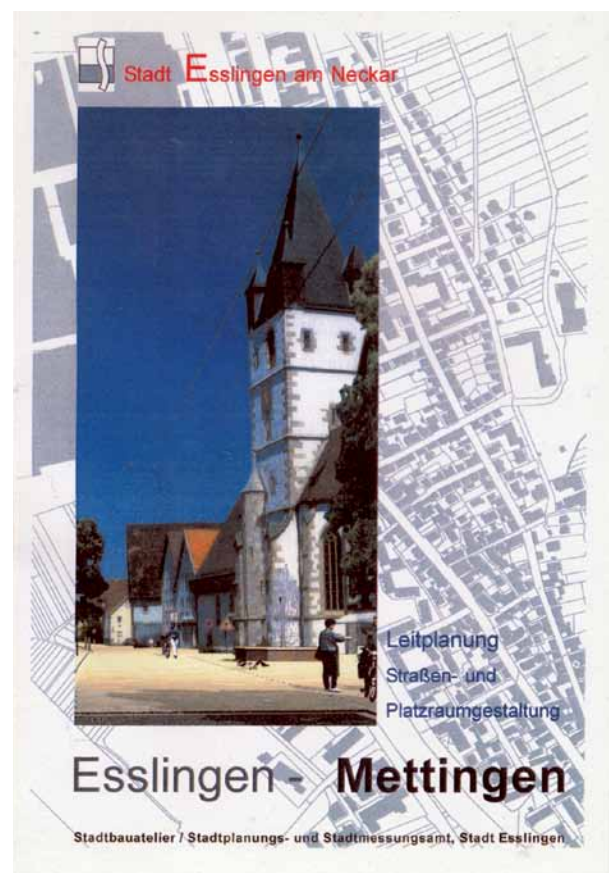






Abb. 10 | Leitplanung Straßen und Plätze Mettingen

Abb. 11 | Kirchplatz in Mettingen nach der Umgestaltung

Im Verlaufe dieser Sanierung stellte sich heraus, dass die intensiven Gespräche mit dem Mettinger Bürgerausschuss sich als das richtige und effektive Mittel der Bürgerbeteiligung erwiesen. In den jährlichen Bürgerversammlungen konnten die Ergebnisse dieser Besprechungen den Bürgern vorgestellt werden.

In Mettingen zeigte sich im Zusammenwirken mit dem Bürgerausschuss erneut, dass eine Sanierung und Vernetzung bestimmter öffentlicher Räume das Bild des Stadtteils wesentlich verbessern und damit die Qualität und Besonderheit dieses Stadtteils erneuert werden konnten.

Eine neue Qualität der Bürgerbeteiligung wurde im Erneuerungsgebiet „Soziale Stadt“ in der Esslinger Pliensau-Vorstadt erstrebt<sup>9</sup>. Die sozialen Probleme dieses Stadtteils waren in erster Linie im

Zusammenwirken mit der Bürgerschaft zu beraten und zu beheben. Bald stellte sich heraus, dass bauliche Aufgaben neben sozial zu erreichenden Lösungen erforderlich waren. Die sozialen Aufgaben, wie die Verbesserung der Kommunikation einzelner Gruppen, konnten mit Fachleuten aus dem Bereich der Soziologie gelöst werden. Bei den Gesprächen entwickelten sich weitere Aufgaben, wie die Verbesserung der Kommunikation unter und mit Migranten oder Mitbürgern anderer Kulturkreise, daneben Probleme der Schulbetreuung oder der Arbeitsplatzsuche für Lehrlinge. So entfaltete sich eine Fülle von Lösungen, die zu Beginn der Maßnahmen noch nicht absehbar war.

Im baulichen Bereich erwies sich die Kommunikation mit den Bürgern und vor allem den Jugendlichen bei der Planung von Spielflächen und eines Jugendhauses als äußerst produktiv, was zu phantasievollen und den Vorstellungen der Bürger gemäßen Lösungen führte. Dieser erste direkte Kontakt der Freiflächenplaner mit Bürgern förderte



auch die Tätigkeit dieses Verwaltungsbereichs.

Abb. 12 | Beteiligte Jugendliche am Entwurf des Spielplatzprojekts in der Pliensau-Vorstadt

Etwas anders war die Beteiligung der Bürger an baulichen Maßnahmen des Hochbaus und der Gestaltung von Straßen und Plätzen. Hier konnte nicht darauf verzichtet werden, die Vorstellungen der Öffentlichkeit mit Hilfe der Planer darzustellen und umzusetzen. Hierbei gewannen diese Vorstellungen ein erforderliches Maß an räumlichen Qualitäten, die ohne Überarbeitung durch Fachleute nicht hätten erreicht werden können. Auch in die-

sem Falle erkannten die Bürger ihre Vorstellungen in den abgeschlossenen Maßnahmen wieder.

Die angeführten Beispiele zeigen die Vielfalt des Esslinger Sanierungsgeschehens. Deutlich wird auch, wie eine besondere Offenheit von Verwaltung und Bürgerschaft gegenüber der Beteiligung am Planungs- und Sanierungsprozess zu vielfältigen und nicht unbedingt vorhersehbaren Lösungen führt. Weiter kann erkannt werden, wie die Akzeptanz realisierter Maßnahmen mit einer entsprechenden Beteiligung der Bürger zunimmt.

Zu Beginn der Sanierung stand ein generelles Interesse der Öffentlichkeit an allgemeinen Fragen. Die Öffentlichkeit wollte das Funktionieren der Sanierung erfahren, um damit in ihrem Interesse wirksam zu werden. Mit dem Fortgang und der Umgestaltung von Stadträumen trat ein lokales Interesse von Straßengemeinschaften in den Vordergrund, oft thematisiert von Vorstellungen der Einzelhändler. Beim gegenwärtigen Sanierungsgeschehen geht es um die Frage nach den Formen des Zusammenlebens verschiedener Gruppen und um Angebote der Teilnahme an städtischer Kultur und Leben.

Folgerichtig begann nun auch der soziale Bereich der städtischen Verwaltung in der Sanierung aktiv zu werden. Damit wurde nach Oberbürgermeister Dr. Jürgen Zieger<sup>1</sup> der Anspruch des Programms „Soziale Stadt“ eingelöst, sowohl auf der sozialen und kulturellen wie auf der baulich-investiven Ebene gemeinsam mit den Bürgern tätig zu werden. Von großer Bedeutung ist der direkte Bezug der Bürger bestimmter Gebiete, Straßen oder Plätzen zu planerischen Maßnahmen. In der Diskussion, die rechtzeitig zu führen ist, gewinnen diese Maßnahmen meistens an Gehalt. Ebenso findet die Planung den effektiven Bezug zu Fragen des Alltags wie Nutzungen, Erreichbarkeit oder Gestaltung.

Die Beteiligung der Bürger trägt gerade in Esslingen entschieden zur Pflege des urbanen Milieus bei. Wegen der beengten Gemarkungsgrenzen vollzieht sich die Stadtentwicklung zunehmend im Bestand. Hierbei ergibt sich auch die Frage nach der Beteiligung. Fast einzigartig wirken so die Bürger an der erneuernden Entwicklung der Stadt in

ihrer urbanen Vielfalt mit. Die Beteiligung der Bürger setzt daher seit geraumer Zeit vermehrt schon bei der Stadtentwicklung an.

In dieser Form finden Planung und Öffentlichkeit zu Ergebnissen, mit denen vielfältige Vorstellungen verwirklicht werden können. Bürgerbeteiligung als Mitwirkung an Konzepten und Maßnahmen von Planern und Verwaltung finden in einer an Lösungen interessierten Beteiligungsform eine neue und zeitgemäße Qualität. Gerade in Esslingen wird daher auch zukünftig die Öffentlichkeit an der Stadtentwicklung mitwirken und so zur Gestaltung einer „bürgernahen“ Stadt finden.

Dr. Peter Hövelborn



Esslingen, im Januar 2011

Abb. 13 | Logo Forum Stadt

<sup>1</sup> Mitscherlich, Alexander  
Die Unwirtlichkeit unserer Städte.  
Anstiftung zum Unfrieden.  
Frankfurt a.M. 1969.

<sup>2</sup> Der Spiegel  
Themenheft: Sind die Städte noch zu retten?  
Nr. 24 25. Jhrg. 7. Juni 1971.

<sup>3</sup> Ewald, Rainer; Köhle-Hezinger, Christel;  
Könekamp, Jörg (Hrsg.)  
Stadthaus Architektur in Esslingen seit dem 14. Jh.  
Hafenmarkt 8 und 10.  
Weissenhorn 1992.

<sup>4</sup> Stadt Esslingen a.N. (Hrsg.)  
Stadtplanungs- u. Stadtmessungsamt  
Stadtbauatelier Stuttgart  
Zu Fuss über die Bahnhofstrasse.  
Damals, Gestern, Vision, Heute, neue Chancen.

Esslingen 2002.

- <sup>5</sup> Stadt Esslingen a.N. (Hrsg.)  
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt  
Baufibel für die Esslinger Altstadt.  
Esslingen 2000.
- <sup>6</sup> Stadt Esslingen a.N. (Hrsg.)  
Markelin, Antero; Stadtbauatelier Stuttgart;  
Stadtplanungs- u. Stadtmessungsamt Stadt Esslingen a.N.  
Lichtleitplanung für die Innenstadt.  
Esslingen 2002.
- <sup>7</sup> Stadt Esslingen a.N. (Hrsg.)  
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt; Stadtbauatelier  
Stuttgart  
Leitplanung Straßen und Plätze.  
Esslingen 2005. Unveröff. Manuskript.
- <sup>9</sup> Stadt Esslingen a.N. (Hrsg.)  
Stadtbauatelier Stuttgart; Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt  
Esslingen Mettingen. Leitplanung Straßen- und Platzgestaltung.  
Esslingen 2001. Unveröff. Manuskript.
- <sup>10</sup> Stadt Esslingen a. N.;  
Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt (Hrsg.)  
Soziale Stadt Pliensau-Vorstadt.  
Esslingen 2009.
- <sup>11</sup> Zieger, Jürgen;  
in: Soziale Stadt Pliensau-Vorstadt. ( Lit. 10), S. 7.

#### Bildnachweis

Abbildungen 1, 3-5, 7-10, 12: Stadt Esslingen am Neckar;  
Abbildungen 2, 11: Verfasser Peter Hövelborn;  
Abbildung 6: R. Ewald, Chr. Köhle-Hetzinger, J. Könekamp –  
Stadthaus-Architektur und Alltag in Esslingen, Weissenhorn 1992.

Dr. Peter Hövelborn

Lehrbeauftragter an der HfT – Stuttgart WS 2009 und SS 2010 Themenfeld Denkmalpflege, Sanierung und Vorlesung zur Baugeschichte. 1986 bis 2006 am Stadtplanungs- und Stadtmessungsamt der Stadt Esslingen am Neckar verantwortlich für: Sanierung, Stadtgestaltung, Denkmalschutz der historischen Innenstadt. Freiberufliche Tätigkeit im Rahmen der Stadtsanierung und Stadtgestaltung 1981 bis 1986. Promotion an der Universität Stuttgart mit der Themenstellung der Geschichtlichkeit des öffentlichen Raumes 1983. Wissenschaftlicher Assistent und Angestellter am Städtebaulichen Institut der Universität Stuttgart 1973 bis 1980.



# Ausblick



## Zwischen Zukunft und Vision – Wie weiter mit historischen Altstädten?

Dr. Jürgen Tietz  
Freier Journalist Berlin



Abb. 1 | Dr. Jürgen Tietz auf dem 18. Kongress Städtebaulicher Denkmalschutz

Die zentralen Fragestellungen der Zukunft von historischen Stadtensembles, die im Rahmen des 18. Kongresses Städtebaulicher Denkmalschutz diskutiert wurden, zeigen einerseits, wie schwierig es ist, die notwendige öffentliche und nicht zuletzt die unverzichtbare politische Aufmerksamkeit für Denkmale in all ihren unterschiedlichen Erscheinungsformen zu erzielen. Doch andererseits sollte nicht in Vergessenheit geraten, dass in den vergangenen Jahren in Deutschland bereits sehr viel für die historischen Städte und ihre Denkmale erreicht worden ist, und damit für die Heimat zahlreicher Menschen.

Um einen Eindruck davon zu gewinnen, wie einige historische Städte künftig aussehen könnten, lade ich Sie zu einem gemeinsamen Ausflug in das Jahr 2020 ein. Und zwar in die aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisierte schöne Stadt X, einer vor allem auch bei ausländischen Touristen beliebten deutschen Destination. Am 24. April 2020 ist Sayokato Kobe aus Tokio zu ihrem ersten Deutschlandaufenthalt in Frankfurt am Main gelandet. Von dort erfolgte der Transfer mit der individuell betreuten Reisegruppe nach X. Dort wohnt sie in einem im typischen regionalen Stil



Diese und folgende Abbildungen illustrieren die Idee des City-Scan

gehaltenen Hotel, das einen malerischen Blick auf die Altstadt und die umgebende Bergkulisse bietet. Anstelle einer der heute üblichen Zimmerkarten erhält Sayokato Kobe ein Armband mit einem historischen Motiv aus X ausgehändigt. Sie wird gebeten, dieses Armband in den kommenden zwei Tagen ihres Aufenthaltes stets zu tragen. Denn das Armband gewährt ihr nicht nur Zugang zu ihrem Hotelzimmer, zu Sauna, Wellnessbereich und Fitnessarealen des Hotels, sondern auch in die Altstadt von X.

In einem Pilotprojekt war X 2015 als erste historische Altstadt Deutschlands mit dem von Siemens entwickelten City-Scan-System ausgestattet worden. Nach anfänglichen Schwierigkeiten (die Scanner konnten die Armbanddaten nicht immer fehlerfrei lesen, wenn diese in der kalten Jahreszeit unter einem Jacken- oder Pulloverärmel versteckt waren), erwies sich City-Scan als Volltreffer.

Aber wie funktioniert City-Scan?

In Sayokato Kobes Armband befindet sich ein Onlinechip. Mit ihm wird der Zugang in die Altstadt



durch ein System von – nennen wir es der Einfachheit halber Mautstationen – gesteuert. Sayokato Kobe ist zudem stolze Besitzerin einer Platinum-Scan-Card, die ihr bereits bei Buchung und Einchecken weltweit in allen dem City-Scan-System angeschlossenen Städten Vergünstigungen und Upgrades gewährleistet. Die meisten dieser Städte

sind übrigens auf der Welterbeliste eingetragen. In Tokio hat sie das etwas kostspieligere Premium-Package für ihre Deutschlandreise gebucht. Daher wird ihr nicht jeder Besuch der komplett autofreien Altstadt gesondert durch City-Scan abgerechnet, sondern sie besitzt den Vorteil, für die Dauer ihres Aufenthaltes die Altstadt frei betreten zu dürfen.





Mit eingeschlossen ist dabei eine Fotogenehmigung, die sonst pro Bild 50 Cent beträgt und ebenfalls direkt über City-Scan erfasst und abgerechnet wird. Lediglich für den Besuch besonderer Sehenswürdigkeiten, denen die Stadt ihren Eintrag auf der Welterbeliste verdankt, fallen zusätzliche Gebühren an. Das gilt etwa für einen Besuch der Marktkirche aber auch für die Inszenierung historischer Ereignisse aus der Geschichte von X. Aber auch die Museumseintritte werden von City-Scan digital erfasst und online weitergeleitet.

Besonders erfolgreich ist City-Scan jedoch, weil der innerstädtische Einzelhandel mit dem City-Scan-System vernetzt ist und die Bezahlung über City-Scan läuft. So halten die Geschäfte ein auf den jeweiligen Touristen und sein spezifisches Nutzerprofil ausgerichtetes Angebot bereit. Das ermöglicht ein bequemes und erfolgsorientiertes bargeldloses Shopping-Erlebnis – Smart-Shopping in anheimelnder Atmosphäre, mit dem sich Kundenzufriedenheit und Umsätze des Einzelhandels und der innerstädtischen Outlets gleichermaßen erhöhen.

Natürlich ist auch die innerstädtische Gastronomie an das City-Scan-System angeschlossen. Dank der kombinierten Mikrotechnologie, die in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege nahezu zerstörungsfrei in die energieeffiziente Dämmung der historischen Bauten eingefügt werden konnte, sorgt die Videoüberwachung der Innenstadt zudem dafür, dass es nahezu keine Kriminalität gibt. Selbst alkoholisierte Touristen können dank dieses Systems zielgenau und zeitnah durch den City-Scan Security-Service aus der Altstadt entfernt werden.



Doch man muss nicht wie Sayokato Kobe zwangsläufig ein Premium-Package buchen. Gerade bei Tagungen und Konferenzen sind die kleineren Innenstadt-Einheiten beliebt. Sie erlauben Altstadtbesuche für die Dauer von 2,5, 5 oder 7,5 Stunden – je nach Buchung. Upgrades sind jederzeit möglich. Nach Ablauf der Besuchszeit wird der Tourist durch angenehme, leichte Stromstöße und einen Anruf auf seinem Mobiltelefon darauf aufmerksam gemacht, dass seine Besuchszeit in der Altstadt abgelaufen ist. Er hat nun die Möglichkeit, innerhalb der nächsten 15 Minuten bei einem der City-Scanner eine Besuchsverlängerung zu erwerben, oder er sollte den Innenstadtbereich verlassen. Denn ein unerlaubter Aufenthalt wird teuer: er wird mit vierfachen Gebühren in Rechnung gestellt.

Zwar galt das City-Scan-System in den Anschaffungskosten als recht kostenintensiv – und lohnt sich daher auf den ersten Blick nur für wirkliche Toppdestinationen. Doch dank seines Innovationspotentials rechnet es sich inzwischen auch für kleinere alte Städte mit etwas geringerer Touristendichte. Ab einem Tourifaktor von 2,5 (2,5 Besucher pro Quadratmeter Altstadtfläche pro Minute) übernimmt Siemens heute Installations- und Betriebskosten des Systems.

Die Denkmal- und Hausbesitzer in X partizipieren übrigens durch dieses optimierte Stadtmanagementsystem durch höhere Mieten und eine optimale Auslastungsquote in Restaurants, Geschäften und Hotels. Es ist also eine win-win-Situation für alle Beteiligten, da zudem der Zugang zu der zuvor teilweise völlig von Touristen überlaufenen Stadt



nunmehr deutlich besser reguliert werden kann. Natürlich kann das City-Scan-System nicht in allen Städten im Jahr 2020 funktionieren. Denn neben jenen historischen Städten, in denen der Tourismus boomt, gibt es leider auch strukturschwache Gebiete mit historischen Altstädten. Viele von ihnen sind einem massiven Schrumpfungsprozess ausgesetzt, der sich aufgrund von Deindustrialisierung und demographischer Entwicklung weiter beschleunigt. Aufgrund der dramatischen Staatsverschuldung in Deutschland und der daher fehlenden Finanzmittel musste gegengesteuert werden. So war es nicht mehr möglich, die bis zur Jahrtausendwende noch gewohnte Infrastruktur in Stadt und Land aufrecht zu erhalten. Das betrifft das Vorhalten des Straßen- und Bahnnetzes ebenso, wie die Versorgung von Kranken aber auch von Senioren. Als Konsequenz aus diesem massiven Schrumpfungsprozess wurde im Nachgang zur „Internationalen Bauausstellung Perspektive Schrumpfung 2015“ ein Drei-Stufenmodell entwickelt, das die schrumpfenden Städte je nach Schrumpfungsintensität gliedert:

In Städten mit dem Schrumpfungsgrad A (also bis Minus 10 Prozent der Bevölkerung pro zehn Jahre) werden die städtebaulichen Förderungsinstrumente von EU, Bund und Ländern gebündelt. Infrastrukturmaßnahmen, Wirtschaftsförderung aber auch Wohnumfeldverbesserungen sollen hier eine langfristige Erhaltung der historischen Stadtkerne gewährleisten, da sie als positiv besetzte Standortfaktoren gelten.

Städte mit dem Schrumpfungsgrad B (also bis Minus 10-15 Prozent der Bevölkerung pro zehn Jahre)



werden in Watchlists durch ein Shrinking-Monitoring beobachtet.

In diesen Städten werden gezielte Schrumpfungsmaßnahmen im Stadtumfeld durchgeführt und aus dem „Europäischen-Schrumpfungs-Fonds“ finanziert: Dazu gehört der vom „Mobilitäts- und Infrastrukturministerium“ ausgelobte Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner schrumpfen“ aber auch konkrete Maßnahmen wie der systematische Rückbau von einstigen Eigenheimsiedlungen, den so genannten „Wildschweinsiedlungen“, sowie von Stadterweiterungen der Nachkriegszeit. Ebenso werden ehemalige Gewerbegebiete renaturalisiert. Darunter auch solche, die in den Jahren nach 2010 noch mit Fördermitteln überhaupt erst im Rahmen eines kommunalen Wettstreits ausgewiesen worden waren. Gelingt durch diese Maßnahmen ein Gegensteuern und eine Konzentration auf die Innenstadt, können die Städte in die Kategorie mit Schrumpfungsgrad A aufsteigen.

Gelingt dies nicht, dann gehören sie zu den Städten mit Schrumpfungsgrad C (über 15 Prozent pro zehn Jahre). In diesen alten Städten, deren baukulturelles Erbe häufig bereits seit Jahrzehnten einem Leerstands- und Verfallsprozess ausgesetzt ist, erfolgt eine mehrstufige Strukturreform: Dazu gehört der Umzug der verbliebenen Bewohner in Städte mit geringerem Schrumpfungsgrad und die endgültige Aufgabe der Städte. Zuvor werden sie durch das DDZ, das „Denkmaldokumentationszentrum“ dokumentiert. Historische Bauwerke, die als besonders wertvoll erachtet werden, werden durch das „Denkmal Transferierungsprogramm“ des „Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz“ in andere, möglichst räumlich nahe lie-



gende Städte überführt, um die dort vorhandenen Baulücken in den Stadtensembles aufzufüllen. Oder sie ersetzen die abgebrochenen Bauten der Nachkriegsmoderne, die im Nachgang zur 2. Denkmalnovele 2017 aus allen bundesdeutschen Denkmallisten gestrichen worden waren.

Da nicht alle Denkmale in eine andere Stadt transferiert werden können, werden etliche historische Altstadtensembles in das Ausland vermietet oder verkauft, vornehmlich in die BRIC Staaten, also Brasilien, Russland, Indien und China. Auch in Korea und Japan herrscht großes Interesse an den europäischen Altstadtensembles. Interesse herrschte übrigens auch in den USA. Doch angesichts der dramatischen Abwertung des US-Dollars infolge des Staatsbankrotts in Barack Obamas zweiter Amtszeit sind die USA leider nicht zahlungskräftig genug, diese Ensembles aus „good old Europe“ auch zu erwerben. Für den deutschen Haushalt bieten die Gelder aus dem „Denkmal Distributions Fonds“ (DDF), der von einem prominenten Entwickler von Einkaufszentren gemanagt wird, eine doppelte Chance: so fallen für die ins Ausland verkauften bzw. vermieteten Städte keine Infrastrukturkosten in Deutschland mehr an. Zugleich werden die so erzielten Einnahmen komplett in den Aufbau von Anlagen erneuerbarer Energien investiert, die auf den ehemaligen Stadtgrundrissen entstanden sind. Damit hat sich Deutschland als ökonomisch führende Nation bei Wind-, Wasser- und Solarenergie etabliert und eine doppelte Gewinnsituation geschaffen. Dank einer ausgeklügelten Vertragsgestaltung durch das Bundesjustizministerium ist es übrigens gelungen, die denkmalgerechte Instand-

haltung der alten deutschen Städte im Ausland bis zum Jahr 2100 vertraglich zu gewährleisten, einschließlich eines Rückkaufsrechtes.

Meine beiden Zukunftsszenarien bieten zwei unterschiedliche Perspektiven, die bei näherer Betrachtung jedoch ihren utopisch klingenden Charakter schnell verlieren.

- [Der Abriss von Siedlungen der 1960er Jahre in Ost und West ist längst Realität.](#)
- [Und gelegentlich wird auch eine Kirche Huckepack genommen und umgesetzt, wenn sie im Wege steht.](#)

Wie lange können wir notwendige Infrastrukturen flächendeckend vorhalten? Werden wir dann in Zukunft die Aufgabe ganzer historischer Altstädte wirklich vermeiden können? Andererseits ist die touristische Übernutzung historischer Altstädte zwischen Heidelberg, Rothenburg und Regensburg längst Alltag. Doch böte unser City-Scan-System tatsächlich eine wünschenswerte Lösung?

Die Basis für beide Szenarien ist bereits angelegt – egal wie die Ausformung im Detail in 10, 15 oder 20 Jahren aussehen wird. Es gilt, den sich daraus ergebenden Umwandlungsprozess erfolgreich zu steuern. Das ist eine große Herausforderung und wird nur gelingen, wenn die Visionen für die Bewahrung von Denkmälern und die historischen Altstadtensembles auch als gemeinsames Ziel tief in der Gesellschaft verankert werden. Dazu muss es gelingen:





- denkmalgefährdende Entwürfe für Denkmalschutzgesetze zu kippen, ehe sie in anderen Bundesländern Schule machen und
- die ökonomischen und kulturellen Wachstumsqualitäten von Denkmalen aufzuzeigen, anstatt dass von politischer Seite behauptet wird, dass Denkmalpflege und Landesplanung „nicht länger über die Instrumente verfügen dürfen, mit denen sie bisher oft Investitionen blockiert hätten.“

Architektur und Städtebau und damit auch der städtebauliche Denkmalschutz sind einem andauernden Prozess unterworfen. Schließlich wandelt sich der Anspruch der Bewohner und Nutzer an ihre Städte, genauso wie der Anspruch an das Leben mit und im Denkmal. Daher muss eine substanzbasierte Bildwissenschaft Denkmalpflege offen und unvoreingenommen Zukunftsvisionen für alle historischen Städte entwickeln. Es gilt in engem Austausch mit allen beteiligten Akteuren und der Öffentlichkeit zu überprüfen, welche Potentiale jeweils vorhanden sind – und welche Defizite. Beides ist vorurteilsfrei zu benennen und zu bearbeiten. Denn eines ist klar: Das entscheidende Pfund mit dem historische Altstädte, ja mit dem jede Stadt

wuchern kann, das sind in erster Linie sie selbst – gemeinsam mit ihren Bürgern!

Ich widme mich daher im Folgenden einigen Zukunftsperspektiven etwas ausführlicher.

### Zukunftsperspektive Einzelhandel

Hier sind die Verschiebungen in den letzten 35 Jahren nicht anders als dramatisch zu bezeichnen: Der regionale Einzelhandel ist nahezu flächendeckend gegen Filialisten ausgetauscht worden. Zwar tragen innerstädtische Einkaufszentren zu einer Wiederbelebung der Innenstädte bei. Doch aufgrund ihrer Flächenausdehnung von über 15.000 bis 20.000 qm Verkaufsfläche aufwärts, erweisen sie sich oft auch als Bedrohung für Denkmale und die Stadt insgesamt – sofern man noch mehr von Stadt verlangt als shoppen und coffee to go. Nur dort, wo eine gut organisierte Stadtplanung Hand in Hand mit den politisch Verantwortlichen, dem städtischen Einzelhandel, der Denkmalpflege und der Bürgerschaft auftritt und klare Konzepte für die Stadtentwicklung besitzt – noch bevor die großen Centerentwickler anklopfen – kann diese Entwicklung kanalisiert, gelenkt werden.

An den anderen Standorten, an denen es heute überdimensionierte innerstädtische Malls gibt, sollte man sich mit Blick auf die geschlossenen



Kaufhäuser der Gegenwart bereits heute über die zukünftigen Nachnutzungskonzepte dieser städtebaulichen Aliens Gedanken machen.

**Zukunftsperspektive Tourismus**

„Quedlinburg, Stolberg, ein Deutschland der Ansichtskarten. Irgendjemand wird es neu anstreichen, und dann können die Autobusse kommen, einige Ortschaften wurden schon vor Jahrhunderten für den Tourismus gebaut – Fachwerkhäuser, Wappen in den Mauern, fressgierige Kassen. Wer in solchen Städten wohnt, muss irreversible Macken davon tragen, er gehört zur Ausstattung, wird ein Statist, seine verkaufte Seele geistert durch tausende anonymer Fotos in Alben in Tokio, Saint Louis, Düsseldorf, die Bevölkerung lebt von der Nostalgie der anderen: So stellt man sich Geschichte vor, so hat sich Vergangenheit zu benehmen. Ich fahre hinein und hinaus, davon angetan und verärgert, das Pittoreske der anderen, das Museale lebender Menschen – unerträglich.“ So notierte der niederländische Schriftsteller Cees Noteboom in seinen „Berliner Aufzeichnungen“ am 12. Mai 1990 (S. 216). Die Balance zwischen den Bewohnern historischer Stadtkerne und der touristischen Nutzung und Bespielung dieser Städte ist ein mühsames Unterfangen. Und wird es bleiben. Kann ein

Venedig-Effekt für Heidelberg und Co noch verhindert werden? Oder tragen nicht gerade denkmalpflegerische „Premiummarken“ wie der Welterbestatus dazu bei, noch mehr Tourismusindustrie zu generieren, die wiederum zur Ab-, Um- und Entwertung der Stadt Denkmale beitragen und damit zu deren Entwertung und letztendlichem Verlust? Nur ein äußerst strenges Regelkorsett beugt dem touristischen Overkill vor. Es muss den Wohnanteil in der Altstadt ebenso im Blick haben wie die Einzelhandelsstruktur, das Bürgerangebot von der Bücherei bis zum Spielplatz, die Verkehrslenkung aber auch die Veranstaltungs- und damit Lärmbeschränkung.

**Dem steht die Zukunftsperspektive Schrumpfung gegenüber:**

Die IBA Stadtumbau 2010 Sachsen-Anhalt hat versucht, in den letzten Jahren Antworten zum Umgang mit Schrumpfung zu liefern. Nicht alle überzeugen. Am schlüssigsten ist der Ansatz, gemeinsam mit den Bürgern zu arbeiten, partizipatorisch vorzugehen, um dadurch das zu stiften, was am ehesten überdauern kann: Identifikation. Aber kann das in allen Landstrichen mit ihren perforierten Denkmallandschaften ausreichen, wenn es nicht nur darum geht, Jahrhunderte alte Stadt-



strukturen und Denkmale zu bewahren, sondern auch die notwendigen Infrastrukturen? Wenn es gerade für ältere Menschen schon zum Sicherheitsrisiko wird, weiter in ihrer schrumpfenden historischen Stadt zu leben, weil der Weg zum Arzt oder gar ins nächste Krankenhaus im Falle einer Krankheit oder eines Unfalls schon lebensgefährlich weit wird? Schrumpfung bietet die Chance zur Klärung und zur Konzentration in der Stadt. Schrumpfung birgt Gefahren, gerade für historische Städte – so reich ihr Erbe, so spannend ihre Geschichte, so schön ihre Denkmale auch sein mögen...

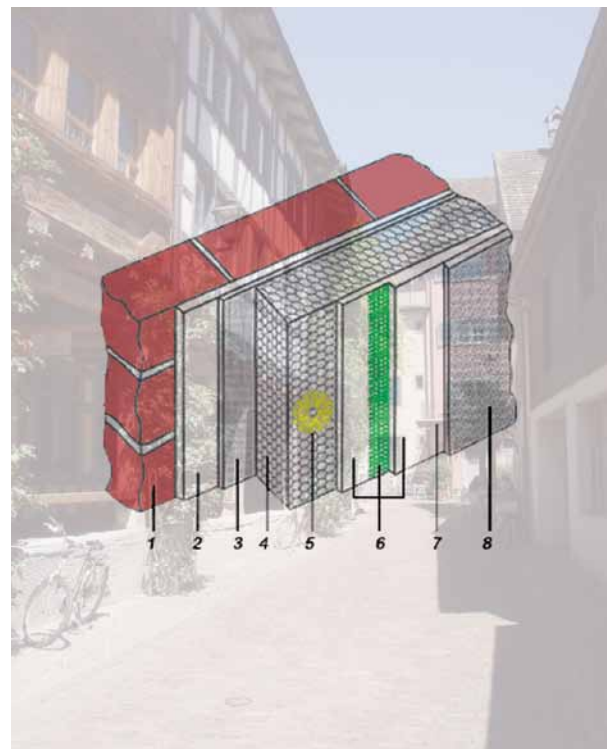
### Zukunftsperspektive Wohnen

Das Thema Wohnen ist mitentscheidend für die künftige Lebens- und Gestaltungsqualität in den (historischen) Stadtzentren. In einer alternden Gesellschaft muss es vielfältige Antworten für das Wohnen in den Innenstädten geben. Es muss das Wohnen für Familien mit Kindern (einschließlich des Rahmenangebotes der wohnortnahen Kita und Schule, der Bibliothek und des Spielplatzes) bis zum seniorengerechten Wohnen in der Stadt reichen, mit allen daran angebundnen Versorgungseinrichtungen.



### Zukunftsperspektive Energie

An das Thema Wohnen knüpft das Thema der energetischen Optimierung des Denkmalbestandes an. Denn wenn mit dem Ölpreis die Heizkosten steigen, dann fragt sich ein jeder Denkmalebewohner, wie er das künftig bezahlen soll. Hier gilt es mit klugen Konzepten weiterhin passgenaue Lösungen zu formulieren. Manche Beispiele gibt es bereits, sehr viel mehr gilt es zu entwickeln und zu erforschen. Manchmal gehört es aber auch dazu, im Sinn eines Denkmals unser Anspruchsdenken zu hinterfragen und stattdessen einfach eine zweite dicke Jacke an kalten Tagen überzuziehen, statt die Heizung hoch zu drehen. Was sicher nicht funktioniert, ist eine energetische Optimierung von Denkmälern nach Schema F. Vielmehr müssen maßgeschneiderte Lösungen verwirklicht werden. Das bedeutet, dass auch die grundsätzliche Frage nach der Nachhaltigkeit von Denkmälern gestellt wird. Auch die historische Dimension eines Denkmals, sein emotionaler und sein Geschichtswert sind Teil der Ressource Denkmal. Daher gilt es, Denkmale in eine gesamtstädtische Energiebilanzrechnung einzubeziehen.





Man sollte an vielen Orten in der Welt Inspiration für seine Stadt sammeln und zu sich mit nach Hause nehmen – doch am Ende des Tages gilt: Jede Stadt ist immer sie selbst. Nur von dieser Basis aus wird es möglich, angemessene Zukunftsperspektiven für eine bestimmte Stadt zu entwickeln.

**Daher plädiere ich für die Zukunftsperspektive Qualitätskontrolle**

Es ist für die Akteure vor Ort wichtig, sich stets aufs Neue zu vergewissern, was Stadt für einen selbst bedeutet, was sie für wen zu bieten hat, was sie leisten kann und wie dies vorausschauend umzusetzen ist. Am besten funktionieren würde dies vermutlich mit einer Art ständiger Qualitätskontrolle, die die Entwicklung des Stadtbildes, allfällige Baumaßnahmen, aber auch den Einzelhandel und die Denkmale im Blick hat. Denkbar wäre, dass kooperierende Denkmal- und Gestaltungsbeiräte als externe Gutachter ein Teil dieser Qualitätskontrolle wahrnehmen.

Daran schließt sich für mich die **Zukunftsperspektive Vernetzung** an, die neben einer Optimierung von Forschung und Strukturen eine Dialogkultur des Austausches unter allen Beteiligten schafft. Gelingen kann dies aber nur, wenn die **Zukunftsperspektive Mitwirkung** gestärkt wird. Zur Qualitätskontrolle gehört ein prozesshafter Stadtdiskurs, der gemeinsam mit den Bürgern und Bewohnern der Stadt geführt, gestaltet und gesteuert werden muss und als Teil eines generationenübergreifenden Bildungs- und Vermittlungsauftrags vor Ort begriffen wird – jenseits jeder kurzfristigen touristischen oder ökonomischen Erfolgsausbeute.

Städte waren von jeher eine bürgerschaftliche Aufgabe. Ohne bürgerschaftliches Engagement, ohne das Bewusstsein für einen Ort und seine Qualitäten, ohne das Bewusstsein für Heimat wird es kaum eine dauerhafte positive Entwicklung historischer Städte jenseits von mainstreamigen Einkaufsveranstaltungen oder kurzfristiger Stadtinszenierungen geben. Die Bürger sind die Stadt. Und damit können die Städte auch zu Prüffällen für unsere Demokratie werden. Denn in den Städten Heimat zu schaffen bedeutet nicht nur, die Orte und ihre Denkmale zu bewundern, die man vorfindet. Heimat bedeutet auch, diesen Ort aktiv zu bewahren und für die Zukunft zu gestalten. Heimat ist mehr als Folklore. Sie bedeutet die aktive Aneignung des Vorhandenen – und dessen angemessene Weiterentwicklung. Um dies umsetzen zu können und vorhandenes Engagement nicht ins Leere laufen zu lassen, müssen auch die notwendigen Instrumentarien vorhanden sein. Dazu gehört neben der verstärkten Mitwirkung in der Stadtplanung auch, gegen denkmalfeindliche Entscheidungen ggf. juristisch vorgehen zu können – ganz im Sinne etwa des Heimatschutzes in der Schweiz, der die Möglichkeit des Rekurses besitzt. In Deutschland gilt es daher die Frage des Verbandsklagerechtes in Bezug auf den Denkmalschutz ernsthaft zu diskutieren – so schwer dies politisch auch durchzusetzen sein wird.

„Zwischen Zukunft und Vision – wie weiter mit historischen Altstädten“ habe ich meinen Vortrag genannt. Aber warum: Zwischen Zukunft und Vision? Die Zukunft kommt ganz von alleine, da brauchen wir gar nichts zu machen. Doch damit sie uns mit ihren Entwicklungen nicht überrollt benötigen wir



Visionen. Für diese Visionen aber sind Menschen zuständig:

Denkmalpfleger, Publizisten, Architekten, Verwaltungsmitarbeiter und Politiker, und nicht zuletzt wir alle als Bürger. Alle gemeinsam müssen die komplexen Herausforderungen annehmen und sie in ein positives Diskursklima und Entwicklungsklima rund um die historischen Städte münden lassen, um so zukunftsfähige Visionen für die uns als Erbe übergebenen historischen Altstädte zu entwickeln.

#### Bildnachweis

Abbildung 1: Rosi Radecke, Hannover;

alle anderen Abbildungen: Dr. Jürgen Tietz, Berlin.

#### Dr. Jürgen Tietz

Studium der Kunstgeschichte in Berlin. Arbeitet als freiberuflicher Autor und Kurator zu den Themen Architektur und Denkmalpflege. Regelmäßige Veröffentlichungen u.a. in der Neuen Zürcher Zeitung, sowie in zahlreichen Fachzeitschriften. Lehrtätigkeit in Berlin und Dresden. Zuletzt erschienen die Bücher „Botschaften in Berlin“ (2003), „Was ist gute Architektur? 21 Antworten“ (2006), „Das neue Kunstmuseum in Halle“ (2008).

## Informationen



Potsdam, Brandenburg | complan Kommunalberatung GmbH



## Neues zum Programm Städtebaulicher Denkmalschutz

Dr. Marta Doehler-Behzadi

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Seit der Einführung des Bund-Länder-Förderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz in den alten Ländern im Jahr 2009 ist zu festzustellen, dass die Gebiete und die in ihnen anstehenden Aufgaben vielfältiger geworden sind. Standen seit 1991 in den neuen Ländern die historischen Stadtkerne von Klein- und Mittelstädten im Vordergrund, treten nun – übrigens auch in den neuen Ländern – das bauliche Erbe des 19. und 20. Jahrhunderts, denkmalwerte Industrieensemble in ihren jeweiligen städtebaulichen Zusammenhängen oder auch der Städtebauliche Denkmalschutz im ländlichen Raum verstärkt auf die Tagesordnung. Aus dieser vielgestaltigen Realität bezieht auch die Programmbegleitung, etwa durch die Bundestransferstelle und die Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz, ihre Schwerpunktthemen. Welche sind es?

Da sind zunächst einmal die „Dauerbrenner“ demografischer Wandel und wirtschaftlicher Strukturwandel. Beides stellt den historischen Baubestand, ja ganze historische Stadtquartiere in ein verändertes Koordinatensystem von Funktionswandel oder gar Leerstand. In Ergänzung zu den bisherigen urbanen Handlungsschwerpunkten hat das Bundesverkehrsministerium die Initiative „Ländliche Infrastruktur“ ins Leben gerufen. Hier stehen die Lebensqualität und die Zukunftsperspektiven für Menschen in diesen Räumen im Mittelpunkt. Zum einen bieten ländliche Regionen Menschen attraktive Orte zum Wohnen, Leben, Arbeiten und Erholen. Zum anderen stellen aber gerade in den ländlich-peripheren Regionen Bevölkerungsrückgang und Abwanderung besonders große Herausforderungen dar.

Aus der Perspektive des Städtebaulichen Denkmalschutzes muss man die Siedlungen im ländlichen Raum als Teile einer historisch gewachsenen Kul-

turlandschaft betrachten; mit ihnen verbinden sich unterschiedliche regionale Baukulturen, die es zu bewahren und – durchaus zeitgemäß und innovativ – weiter zu entwickeln gilt. Aber gerade im ländlichen Raum treten auch die Widersprüche einer reichhaltigen Bautradition mit einer wahrnehmbaren wertvollen historischer Bausubstanz und der Banalität des Bauens und Gestaltens neuer Wohn- und Gewerbebauten besonders deutlich hervor. Der Städtebauliche Denkmalschutz als Teil der Städtebauförderung gestattet es, Identitäts- und Qualitätsfragen für die städtebauliche Entwicklung der städtischen Zentren im ländlichen Raum in besonderer Weise anzusprechen.



Abb. 1 | Meiningen Modernisierung



Abb. 2 | Treuenbrietzen Modernisierung

In einem weiteren Schwerpunkt treten die Fragen der energetischen Sanierung von Altbauten und Denkmälern immer wahrnehmbarer auf die Tagesordnung. Wie beherrschen wir diese im Sinne des Klimaschutzes unverzichtbare Aufgabe, ohne die Stadtbild- und Denkmalpflege zu vernachlässigen? Beispiele, in denen die Anpassung des historischen Bestands an moderne Anforderungen der Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Reduzierung einen Mindeststandard baukulturelle Integrität vermissen lassen, sind inzwischen allseits bekannt. Über die Qualität der energetischen Sanierung ist eine öffentliche Debatte entbrannt; sie wird wesentlich von den Denkmalpflegern geführt.

Vor diesem Hintergrund gibt es seit dem Dezember 2010 einen intensiven und sehr offenen Austausch zwischen den Vertretern der Denkmalvereinigungen und -stiftungen mit dem BMVBS. Im Kern geht es dabei um zwei Fragen: Wie kann das KfW-Programm ‚Energieeffizient Sanieren‘ im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm des Bundes an die besonderen Ansprüche von Altbauten und Denkmälern besser angepasst werden? Und wie gelingt die Qualitätssicherung in der Beratung, Planung und Durchführung der Maßnahmen? Schließlich wird immer deutlicher, dass nicht alle Antworten auf die drängenden Aufgaben der energetischen Sanierung nur mit Blick auf das einzelne Gebäude gefunden werden können. So rückt der Quartiersbezug einer komplex verstandenen und integriert durchgeführten ‚Energetischen Stadtsanierung‘ auf die Tagesordnung.



Abb. 3 | Neuruppin Modernisierung

Was ist der Stand der Diskussion? Auch für Denkmale und die besonders erhaltenswerte Bausubstanz sollen neben den ohnehin förderfähigen Einzelmaßnahmen eine integrierte Gesamtbetrachtung des Gebäudes angeregt werden. Hier geht es um eine Gesamtenergiebilanz, nicht vor oder neben, sondern auf der Grundlage einer denkmalpflegerischen Analyse. Immer wieder zeigt sich die Wärmedämmung an der Fassade als eine Aufgabe, die besonderes Fingerspitzengefühl erfordert – zu oft treffen die Ziele aus energetischer Sicht auf Bedenken aus einer konservatorischen Perspektive. Die Förderung von Bundesseite sollte die energetische Gesamtbetrachtung fordern und fördern, ohne einen unangemessenen und mit den Fragen der Stadtbild- und Denkmalpflege unvereinbaren Druck auf die Maßnahmen an der Gebäudehülle, üblicherweise mit den Methoden der Fassaden-dämmung realisiert, auszuüben.

Eine zentrale Voraussetzung für das Gelingen der Maßnahmen am Denkmal und Altbau ist die Qualitätssicherung in der Beratung, Planung und Bau-durchführung. Hier werden versierte Energieberater gebraucht, die im Segment der Denkmal- und Altbausanierung erfahren sind.

In unseren Städten, insbesondere in den besonders identitätsstiftenden Innenstadtkernen, geht es aber nicht allein um die ausgewiesenen Denkmale. Maßnahmen am einzelnen Gebäude können nicht nur den Forderungen des Denkmalschutzes, sondern auch den weiter gefassten baukulturellen



Abb. 4 | Berlin Alt-Neu

Hier stehen die Kommunen in der Verantwortung. Sie sind gut beraten, gesamtstädtische Klimaziele durch integrierte, stadtteilbezogene Sanierungskonzepte mit energetischer Zielsetzung zu präzisieren. Die Gebiete der Städtebauförderung bieten dafür eine geeignete Kulisse; die Erfahrungen aus der integrierten Planung können dazu beitragen, auch die heute so dringlichen Fragen der energetischen Stadtsanierung in die Betrachtung aufzunehmen.

Dazu kann ein dickes Bündel denkbarer Maßnahmen ins Auge gefasst werden. Diese reichen von gemeinschaftlichen und quartiersbezogenen Lösungen der Wärmeversorgung, über Mobilitätskonzepte und die dezentrale Energieerzeugung und den Einsatz von erneuerbaren Energien bis hin zu Freiraumvernetzungen. Der quartiers- bzw. stadtteilbezogene Ansatz bietet vor allem die Chance, außerhalb des Gebäudebereiches weitere Energieverbrauchssektoren in die Gesamtbetrachtung einzubeziehen und insgesamt zu besseren Ergebnissen – sowohl in energetischer Hinsicht als auch für die Aspekte von integrierter Stadtentwicklung, Baukultur und städtebaulicher Denkmalpflege zu gelangen.

Der energetischen Erneuerung werden wir uns im Rahmen der Programmbegleitung Städtebaulicher Denkmalschutz auch weiterhin widmen, nicht zuletzt auf dem Bundeskongress in Quedlinburg 2011. Hier wird es darum gehen, gute Erfahren und vorbildliche Beispiele auszutauschen, aber auch den

weiteren Handlungsbedarf in Forschung und Praxis, in den Kommunen, den Ländern oder beim Bund zu erkennen. Gerade die Erfahrungen integrierter Vorgehensweisen im Rahmen der Städtebauförderung bei hohen baukulturellen Maßstäben, wie sie im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz angelegt werden, geben uns die Gewissheit, den großen Herausforderungen des Klimawandels in den historischen Stadtquartieren erfolgreich zu begegnen.

#### Bildnachweis

Alle Abbildungen: complan Kommunalberatung GmbH.

Dr. Marta Doehler-Behzadi

Seit November 2007 Leiterin des Referats Baukultur und Städtebaulicher Denkmalschutz im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Stadtplanungsstudium an der Hochschule für Architektur und Bauwesen (HAB) Weimar 1975 - 1980, anschließend bis 1984 Forschungsstudium. 1984 - 1990 Tätigkeit im Büro des Chefarchitekten der Stadt Leipzig. 1986 Promotion. Ab 1991 Tätigkeit als freiberufliche Stadtplanerin. 1991 - 2007 Büro für urbane Projekte Leipzig.



## Historische Stadtkerne vor neuen Herausforderungen – Qualitätssicherung und Baukultur durch Städtebaulichen Denkmalschutz

Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz



Abb. 1 | 18. Kongress Städtebaulicher Denkmalschutz in der Kaiserpfalz, Goslar (1. Tag)

Zusammenfassende Dokumentation zum 18. Kongress Städtebaulicher Denkmalschutz am 2. und 3. September 2010 in Goslar



Abb. 2 | Teilnehmer des 18. Kongresses Städtebaulicher Denkmalschutz im Kongresshotel Achtermann, Goslar (2. Tag)

*Am 1. und 2. September 2010 fand in Goslar der 18. Kongress Städtebaulicher Denkmalschutz unter dem Motto „Historische Stadtkerne vor neuen Herausforderungen – Qualitätssicherung und Baukultur durch Städtebaulichen Denkmalschutz“ statt. Wie in den Jahren zuvor diskutierten ca. 350 Teilnehmer über aktuelle Themen im Städtebaulichen Denkmalschutz. Erstmals wurde dabei ein neues Kongressformat erprobt: Da jedes Thema für sich von hoher Aktualität im Städtebaulichen Denkmalschutz ist, wurden die damit verbundenen Fragestellungen in aufeinander folgenden Themenblöcken für alle Teilnehmer angeboten. Impulsreferate und Podiumsdiskussionen ermöglichten eine spannende Auseinandersetzung mit den Themen Qualitätssicherung und Baukultur, Klimaschutz, Integration von Großstrukturen in historischen Stadtkernen und Leerstandsmanagement.*



Abb. 3 | Bundesminister Dr. Peter Ramsauer (3. von links) im Gespräch

### Grußworte

**Heiner Pott**, Staatssekretär im Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration, begrüßte die Teilnehmer des 18. Kongresses Städtebaulicher Denkmalschutz und betonte die Bedeutung der vielfältigen Kulturdenkmäler für das gesamte Bundesgebiet. Das historische Erbe verleiht den Städten eine einmalige Identität und Unverwechselbarkeit.

Zur Bewahrung des reichen baukulturellen Erbes, so Pott, sei eine langfristige, vorausschauende Planung erforderlich, welche die Interessen aller Beteiligten berücksichtige und in die künftige Stadtentwicklung mit einbeziehe. Ein wesentlicher Aspekt dabei sei die Berücksichtigung wirtschaftlicher Anliegen, die eng mit der Vielfalt und Attraktivität der Altstädte verknüpft seien. Nur durch eine enge Zusammenarbeit zwischen Denkmalschutz, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung könne es gelingen, die historischen Stadtkerne als Zentrum für Wohnen, Arbeiten und Handel zu stärken und nachhaltig zu beleben.



Abb. 4 | Heiner Pott, Staatssekretär im Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration

**Henning Binnewies**, Oberbürgermeister der Stadt Goslar, würdigte die Entscheidung, Goslar als Kongressstandort zu wählen, als Zeichen der Anerkennung für die zahlreichen denkmalpflegerischen Maßnahmen, die in Goslar umgesetzt wurden und werden. Mit 1.500 Gruppen- und Einzeldenkmälern zähle der Denkmalschutz in Goslar zu einer wesentlichen Aufgabe.



Ziel der Goslarer Stadtentwicklung sei es, die Altstadt mit seinen Fachwerkhäusern und Schieferdächern denkmalgerecht zu pflegen und als Zentrum nachhaltig zu beleben. Das Konzept zeige bereits positive Wirkung: das Interesse in der Bevölkerung am historischen Erbe nehme stetig zu. „Die Goslarer Altstadt ist der einzige Stadtteil mit Bevölkerungszuwachs.“, so Binnewies. Die Denkmale zeigten sich demnach nicht nur für die touristische Attraktivität der Stadt verantwortlich, sie vermittelten vor allem den Bewohnern ein starkes Heimatgefühl.



Abb. 5 | Henning Binnewies, Oberbürgermeister der Stadt Goslar

#### Auftakt

**Dr. Peter Ramsauer**, Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, betonte, vor welcher großen Herausforderung der Städtebauliche Denkmalschutz in der heutigen Zeit stehe. Gesellschaftliche Veränderungen, Klimawandel und eine angespannte Haushaltsslange verlangten neue und kreative Lösungen in der Stadterneuerung. Doch könne bei der Bewältigung aktueller Aufgaben auf zahlreiche Erkenntnisse vorangegangener Generationen sowie auf 40 Jahre erfolgreiche Städtebauförderung zurückgegriffen werden. Der Erfahrungsschatz garantiere auch für die Zukunft umsetzbare Lösungen. Ramsauer sagte weiter, dass gerade die Erfolgsgeschichte des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz bewiesen habe, dass Vieles erreicht werden kann: Die Rettung der historischen Stadtkerne in den neuen Ländern konnte trotz massivem baulichen Verfall gelingen. Entsprechend spiele der Städtebauliche Denkmalschutz in der Städtebauförderung des Bundes eine entscheidende Rolle.

Historische Städte vermögen in besonderem Maße Verbundenheit, Identität und Geborgenheit bei den Menschen hervorzurufen. Um die mittelalterlichen Stadtkerne ebenso wie Gründerzeitquartiere und Gartenstädte der 1920er Jahre auch künftig flächenhaft zu erhalten und weiter zu entwickeln, komme das Bund-Länder-Programm seit 2009 im gesamten Bundesgebiet zum Einsatz. Ramsauer fasste zusammen, dass mittlerweile 317 Städte durch das Programm eine Förderung erhielten. Zusammen mit den Mitteln aus dem Welterbeprogramm investiere der Bund somit umfangreich in das baukulturelle Erbe.

Bundesweit sei es das Ziel, die historischen Stadtkerne zu stärken und zukunftsfähig zu machen. Es gelte „Räume zu schaffen, in denen man lebt und sich nicht nur aufhält“. Denn Fördergeld „fließt nicht in die Musealisierung unserer Städte“, so Ramsauer weiter. Dabei spiele die Sicherung und Entwicklung von qualitativ hochwertiger Architektur eine entscheidende Rolle. Die in der Vergangenheit oftmals begangenen „Bausünden“ gelte es rückblickend nach Möglichkeit zu beheben und künftig zu vermeiden.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussionen um die Kürzung der Städtebauförderung betonte der Bundesminister ausdrücklich die Wichtigkeit und Notwendigkeit der Fördermittel. Nicht zuletzt aufgrund der privaten Folgeinvestitionen stelle die Städtebauförderung einen unverzichtbaren Wirtschaftsfaktor für die Städte dar. Es sei ein gemeinsames Anliegen von Politik und Verwaltung, die Städtebauförderung zu erhalten.



Abb. 6 | Dr. Peter Ramsauer, Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung



## Vortrag

## Neues Bauen im historischen Bestand

*Christian Jabornegg, Jabornegg & Pallfy, Wien*

Christian Jabornegg stellte im Rahmen seines Vortrags Neubauvorhaben im historischen Umfeld der Wiener Altstadt vor, welche er im Laufe seiner 15-jährigen Architektentätigkeit geplant bzw. realisiert hat. Die Planungskonzepte und Umsetzungsbeispiele konzentrierten sich auf die Vorhaben Generali Foundation, Museum Judenplatz und das Palais Rothschild/die Schoellerbank. Das gemeinsame Anliegen der jeweiligen Objekte sei nicht die Formulierung losgelöster moderner Architektur sondern das sinnvolle Einfügen, das Weiterbauen der bestehenden Bausubstanz.

Das 1995 eröffnete Gebäude der Generali Foundation befinde sich mit einer Gesamtfläche von rd. 2 000 m<sup>2</sup> auf dem Areal der ehemaligen Hutfabrik Habig im Zentrum von Wien. Inmitten des historischen Umfeldes sei ein moderner Bau entstanden, der sich mit der eigenen Formensprache im Hintergrund hält und somit harmonisch in das Stadtbild einfügt. Auch für die Nutzung als Museum würden auf diese Weise architektonisch die richtigen Impulse gesetzt.

Das im Jahr 2000 neu eröffnete Jüdische Museum am Judenplatz besteche ebenfalls durch schlichte, zurückhaltende Formen und Materialien, die sich auf die rückwärtige Fassade und das Innere des historischen Gebäudes konzentrieren, beschreibt Jabornegg weiter die realisierten Projekte. Im Untergeschoss wurden freigelegte Fundamente der mittelalterlichen Synagoge als Schauinstallation geschickt in die moderne Ausstellungsarchitektur integriert.

Zuletzt beschrieb Jabornegg das Verwaltungsgebäude des Palais Rothschild/der Schoellerbank. Der straßenseitige Baubestand wurde erhalten, während im Inneren des Grundstücks ein Teilabbruch erfolgte. Hier galt es, die erforderlichen Flächen für den neuen Bedarf zu schaffen. Insbesondere durch den gänzlich verglasten Innenhof sei ein spannendes und wechselvolles Zusammenspiel von Alt und Neu entstanden.



Abb. 7 | Christian Jabornegg, Jabornegg & Pallfy, Wien

### Themenblock 1: Umsetzung von Qualitätsansprüchen in der Praxis

*Moderation: Julius Mihm, Bürgermeister und Baudezernent der Stadt Schwäbisch Gmünd*

*Diskussion: Isabella Gifhorn, Stadt Göttingen, Dr. Michael Christian Müller, Stadtkuratoren Hannover; Hartmut Ritschel, Landesamt für Denkmalpflege Sachsen; Christine Schweiger, Bayerisches Staatsministerium des Innern; Ursel Grigutsch, Stadtplanungsamt Weimar; Heidrun Fleege, Fleege+Oeser, Brandenburg a. d. Havel*

Themenblock 1 widmete sich den Möglichkeiten und Instrumenten, die Kommunen zur Sicherung von Qualität und Baukultur in ihren historischen Stadtquartieren zur Verfügung stehen.

Städtebauliche Qualität wirke sich nicht nur direkt auf das Stadtbild aus, sondern sei ein entscheidender Standortfaktor. Sie beeinflusse die Wohnungsnachfrage, begünstige Investitionen und ziehe Touristen an. Deshalb sei es allen Akteuren der Stadtentwicklung ein Anliegen, ein hohes Maß an baukultureller Qualität zu erreichen. Sie sei im Wesentlichen abhängig von den Planungs- und Entscheidungsprozessen in der Stadt. Die integrierte Stadtentwicklungsplanung sei deshalb als Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung anzusehen. Nur sie könne eine zeitgemäße Nutzung von historischer Bausubstanz im Abgleich mit weiteren Belangen der Stadtentwicklung gewährleisten.

Die enge Abstimmung zwischen Denkmalpflege und Stadtentwicklung im Rahmen des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz sei beispielhaft und Grundlage für eine hohe baukulturelle Qualität im Quartier, im öffentlichen Raum und am Einzelobjekt. Zusätzlich zu klar strukturierten Arbeits- und Abstimmungsprozessen stünden verschiedene Planungsinstrumente zur Verfügung, die eine qualitätsvolle Umsetzung beförderten. Viele Städte hätten mit Denkmalpflegeplänen, Gestaltungsbeiräten, Gestaltungssatzungen und Gestaltungsempfehlungen gute Erfahrungen gemacht. Aber auch Wettbewerbs- und Beteiligungsverfahren könnten zur Sicherung der baukulturellen Qualität beitragen.

In einigen Bundesländern würden bereits Quartiersmanager für den Städtebaulichen Denkmalschutz gefördert. Diese Form der personellen Zuordnung von Verantwortung könne auch im Städtebaulichen Denkmalschutz ein entscheidender Vorteil für die Entwicklung im Quartier sein.

Ergebnisthesen

- Öffentliche Maßnahmen in den Stadt- und Ortszentren haben Vorbildcharakter. Sie verbessern das Stadtbild und die öffentliche Infrastruktur, schaffen ein positives Investitionsklima und bieten Anreize für private Baumaßnahmen. Städte und Gemeinden sollten daher bei ihren Investitionen einen Schwerpunkt in der Revitalisierung des historischen Erbes sehen und einen entsprechenden Qualitätsstandard setzen.
- Hoheitliche Instrumente, wie Gestaltungssatzungen sind wichtige Qualitätsbausteine. Mindestens genauso wichtig sind allerdings eine fachkundige Beratung privater Immobilieneigentümer und gezielte finanzielle Anreize (Förderung, steuerliche Anreize).
- Eine Stadtpersönlichkeit lebt nicht nur von der hohen Qualität ihrer städtebaulichen Weiterentwicklung. Die Menschen, die sie annehmen und beleben, zufrieden oder unzufrieden sind, prägen sie ganz entschei-

dend. Von daher ist es eine wichtige Aufgabe, die Bürger durch gute Beispiele zu überzeugen. Dafür sorgen u. a. der Tag des offenen Denkmals, Tag der offenen Gärten, Citymanagement und themenbezogene Publikationen.

- Öffentlich-private Kooperation ist ein Schlüssel zum Erfolg: Im Rahmen der bayerischen Initiative „Leben findet Innenstadt“ wird beispielsweise die Strategie verfolgt, die Quartierserneuerung im Dialog mit Immobilieneigentümern, der lokalen Wirtschaft sowie Bürgerinnen und Bürger durchzuführen. Sowohl im Weltkulturerbe Bamberg als auch in Klein- und Mittelstädten führt dies dazu, dass die private Mitwirkungsbereitschaft und gleichzeitig auch das Qualitätsbewusstsein steigen.



Abb. 8 | Themenblock 1: Moderation Julius Mihm



Abb. 9 | Impulsbeitrag Isabella Giffhorn, Stadt Göttingen, Dr. Michael Christian Müller, Stadtkuratoren Hannover

## Themenblock 2: Klimaschutz in historischen Stadtquartieren

*Moderation: Dr. Marta Doehler-Behzadi, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung*

*Diskussion: Markus Krauss, Transsolar Energietechnik GmbH; Dr. Ulrike Wendland, Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt; Lars Dormeyer, Deutsche Wohnen AG, Berlin; Dorothea Ludwig, Fachhochschule Osnabrück; Claudia Christina Henrich, Barbara Stöckicht, Deutsches Fachwerkzentrum, Quedlinburg*

Themenblock 2 beschäftigt sich mit den Fragen der energetischen Stadterneuerung, die in allen deutschen Städten eine wichtige Rolle spielt. Die Notwendigkeit energetischer Maßnahmen stellt besonders in den historischen Stadtquartieren mit ihren schützenswerten Strukturen, ihrer erhaltenswerten Bausubstanz – darunter auch zahlreichen Denkmälern – eine besondere Herausforderung dar.

Die spezifischen Rahmenbedingungen in diesen Quartieren machen durchdachte und an die jeweilige Situation angepasste Konzepte und Maßnahmen der Umsetzung erforderlich. Trotz des höheren Aufwandes sollten hier altstadt- und denkmalverträgliche Lösungsansätze immer oberste Priorität haben, damit die historischen Stadtquartiere in ihrer Erscheinung und Substanz erhalten werden und auch künftig wettbewerbsfähig sind.

Es gilt deshalb aufzuzeigen, in welchen Bereichen der Objektsanierung gute Kompromisse zwischen Denkmalschutz und Klimaschutz gefunden werden konnten (z.B. Dämmung der rückwärtigen Fassaden, Solaranlagen auf Ausgleichsgrundstücken etc.), oder aber energetische Maßnahmen aus Sicht der Denkmalpflege als nicht tragfähig erscheinen oder sogar zu Folgeschäden an der Bausubstanz führen können. Zudem sollten die Möglichkeiten quartiersbezogener Handlungsansätze nicht nur in historischen Stadtquartieren zu einem festen Bestandteil der Überlegungen werden. Die Gewinnung und Nutzung unterschiedlicher Energieträger wie Wind, Sonne, Biomasse und Erdwärme im Quartier, die quartiersbezogene Speicherung und Verteilung von Energie unter Berücksichtigung

der spezifischen Bedarfsanforderungen verschiedener Nutzergruppen sowie die Integration klimaneutraler bzw. energieerzeugender Neubauten in das historische Umfeld sind Ansätze, die Klimabilanz auch in historischen Bereichen zu optimieren. Aber auch eine qualifizierte Eigentümer- und Mieterberatung oder die Umsetzung von verkehrsberuhigenden Maßnahmen tragen zum Klimaschutz in den Städten bei.

### Ergebnisthesen

- Die Erhaltung und Nutzung vorhandener Bausubstanz leisten einen wichtigen Beitrag im Sinne einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Stadtentwicklung. Allein aufgrund der jahrhundertealten Baustoffe ist es umwelt- und ressourcenschonender, ein Gebäude zu erhalten als durch Neubau zu ersetzen.
- Für eine wirksame Umsetzung von Klimaschutzziele müssen verstärkt integrierte, quartiersbezogene Herangehensweisen zum Tragen kommen. Hierzu zählt z. B. die quartiersbezogene Gewinnung und Nutzung regenerativer Energien sowie die Ermittlung geeigneter Grundstücke im Quartier, um die entsprechenden Versorgungsbauten unterzubringen.
- Auch über eine quartiersbezogene Energieverteilung, die auf die spezifischen Bedarfsanforderungen der verschiedenen Nutzergruppen abgestimmt ist, lässt sich der städtische Energieverbrauch reduzieren.
- Sofern das Nachverdichtungspotenzial eines Quartiers Neubauten zulässt, sollten diese klimaneutral bzw. energieerzeugend sein.
- Jedes zu sanierende Denkmal erfordert individuelle Lösungen. Bei einer entsprechenden Objektsanierung bedarf es schon im Vorfeld der Planung einer umfassenden Eigentümerberatung. Die Durchführung von Maßnahmen setzt zudem Kompetenz und Fachwissen beim Maßnahmenträger voraus.



- Der Einsatz erneuerbarer Energien ist auch für Denkmäler möglich. Verschiedene Beispiele beweisen, dass sich Denkmalschutz und Klimaschutz in diesem Punkt nicht ausschließen. Je nach Dachneigung, Dachausrichtung und Verschattungssituation können bei Denkmälern z. B. die rückwärtigen Dachflächen für Solaranlagen genutzt werden.
- Nach wie vor gibt es zu wenige Praxisbeispiele. Mehr Forschungs- und Pilotprojekte sind erforderlich, damit Eigentümern mögliche Ansätze für eine energetische Sanierung aufgezeigt werden können.



Abb. 10 | Themenblock 2: Moderation Dr. Marta Doehler-Behzadi



Abb. 11 | Impulsbeitrag Markus Krauss, Transsolar Energietechnik GmbH

### Themenblock 3: Integration und Umnutzung von Großstrukturen in historischen Stadtquartieren

*Moderation: Prof. Dr. Jörg Haspel, Landesdenkmalamt Berlin*

*Diskussion: Dr. Thomas Kellmann, Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege; Hartwig Schultheiß, Stadtdirektor Stadt Münster; Boerries Butenop, Stadtplanungsamt Chemnitz; Georg Hartmann, Hattungen Marketing; Mario S. Mensing, CIMA, Beratung + Management GmbH, Lübeck*

Themenblock 3 beschäftigte sich mit Großstrukturen in historischen Stadtkernen, insbesondere mit großflächigen Vorhaben für den Einzelhandel.

Zahlreiche Neubauvorhaben für den Handel bestimmten die aktuelle Entwicklung der Innenstädte. Sie seien in der Regel nur schwer in die historischen Stadtquartiere integrierbar, missachteten sie doch vielfach sowohl im Volumen und in der Kubatur als auch in der architektonischen Ausgestaltung die kleinteilige Parzellierung der historischen Umgebung. Damit wirkten sie für das Quartier oft nicht klammerbildend, sondern die Dimension sprengend.

Verstärkt würde diese Tendenz durch den anhaltenden Trend, kleinteiligen Einzelhandel bzw. Filialen in Shoppingcentern zusammenzuschließen und in Innenstädten zu etablieren. Damit wird die Einzelhandelsfunktion historischer Zentren vielerorts geschwächt. Dazu trüge auch der Leerstand von Warenhäusern bei, der in der Regel nicht nur einen erheblichen städtebaulichen Missstand darstellt, sondern das gesamte Umfeld negativ beeinträchtigt und zur Verödung ganzer (Einkaufs-)Lagen führen könne. Für die betroffenen Städte gelte es deshalb, zeitnah Lösungen zu finden, mit denen die Multifunktionalität und die Vitalität ihrer Zentren wieder hergestellt werden könne.

Eine zügige Nachnutzung von leerstehenden Warenhäusern würde jedoch nicht nur angesichts der Wirtschafts- und Finanzkrise erschwert. Oft stellen diese Objekte mit ihrer Architektur und den vorhandenen Flächen eine große Herausforderung für eine zeitgemäße Nachnutzung dar. Es sei zu

beobachten, dass mittlerweile häufig Kombinationen aus Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen, öffentlichen Verwaltungs-, Kultur- und Bildungseinrichtungen angestrebt würden, um die erneute Abhängigkeit von nur einem Nutzer zu vermeiden. Findet sich keine Nachnutzung, stellen temporäre Einrichtungen oder Abriss und Neubau zu diskutierende Entwicklungsoptionen dar.

#### Ergebnisthesen

- Die historische Stadt wurde immer von einem Neben- und Ineinander von Groß- und Kleinstrukturen geprägt, der Hafen – die Kaufmannssiedlung, die Burg – die Handwerker-siedlung, die Fabrik – die Arbeitersiedlung. Unter modernen Großstrukturen sind großdimensionale bauliche Anlagen oder Flächen zu verstehen, die als Einheit durch private Bauträger geplant, gebaut und betrieben werden. Sie unterscheiden sich oft grundlegend von den gewachsenen und integrierten, historischen Großstrukturen öffentlicher Bauherren, indem sie die öffentlichen Räume nicht erweitern und differenzieren, sondern beschneiden.
- Die Option auf Errichtung einer Großstruktur setzt die Grundstückspreise eines historischen Stadtquartiers unter Druck. Innerhalb der oft mehrjährigen Planungs- und Entscheidungsphase werden Investitionen privater Bauherren in den historischen Stadtquartieren zurückgehalten oder umgeleitet. Jedoch ist die Förderung einer multifunktionalen Entwicklung durch private Bauherrengemeinschaften unerlässlich für eine nachhaltige Entwicklung und Zukunftssicherung historischer Stadtquartiere. Bürgerschaftliches Engagement braucht Anwohner.
- Funktionierende, historische Stadtquartiere sind überwiegend von kleinteiligen und multifunktionalen Strukturen geprägt. Sie zeichnen sich durch eine hohe Anpassungsfähigkeit aus. Hausstellen können den Wandel von Funktionen durch Trennung und Verbindung bis zu einem gewissen Grad ausgleichen. Eine Umnutzung von modernen Großstrukturen wie den Shoppingcentern ist jedoch kaum vorstellbar. Geschosshöhen von 6 Metern und eine vollflächige Überbauung der Baublöcke erschweren die Bedingungen für künftige Umnutzungen erheblich.
- Die Erwartungen der Denkmalpflege um 1980 in eine Stärkung historischer Stadtquartiere durch die Integration von Großstrukturen, wie dem Warenhaus, haben sich langfristig nicht erfüllt. Das Ende der Trading-Up-Phase für Shoppingcenter ist in Sicht. Nach der Stagnation folgt der Absturz. Schon jetzt werden Umsatzzuwächse nur durch Flächenzuwächse und einen Verdrängungswettbewerb im traditionellen, Inhabergeführten Facheinzelhandel erzielt. Innerhalb historischer Stadtquartiere geht diese Entwicklung zu Lasten des Denkmalbestandes, des Bodenarchivs und der Ensemblewirkung. Auch bergen Großstrukturen in kleinteiligen Stadtquartieren ein hohes Konfliktpotenzial (z.B. Belastung durch Bau-, Anliefer- oder Kundenverkehr).
- Die Neuansiedlung moderner Großstrukturen in historischen Stadtquartieren beruht auf keiner zwingenden Notwendigkeit. Für die damit verbundenen Eingriffe in historische Stadtquartiere und das Bodenarchiv liegen in der Regel immer Alternativen vor, die es mit Vorrang zu prüfen gilt.
- In direkter räumlicher Nähe und Konkurrenz zu modernen Großstrukturen laufen die historischen Stadtstrukturen Gefahr, zu Kulissen einer Vermarktungsstrategie und Eventkultur degradiert zu werden.
- Neue Großstrukturen in historischen Stadtquartieren müssen sich einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterziehen, die ergebnisoffen und transparent auch Alternativen bis zur Nullvariante untersucht. Nachweise zur Reversibilität, zur Umweltbilanz und für künftige Umnutzungspotenziale gehören dazu.

- Das Ziel ist die nachhaltig attraktive und wettbewerbsfähige Innenstadt. In der Summe müssen die positiven Effekte einer Großstruktur überwiegen, sonst sollten alternative Strategien verfolgt werden.
- Die Entscheidung über Großstrukturen in Innenstädten darf nicht auf Prozentpunkte von Verdrängungsquoten reduziert werden. Zu bewerten sind neben Dimensionierung, Lage, städtebaulicher Integration und Nutzungsstruktur auch Auswirkungen auf die Nahversorgung, Veränderung der Fußgängerfrequenzen, Veränderung der Lagequalitäten, Einbindung in ein vorhandenes oder ggf. zu erstellendes städtebauliches Gesamtkonzept (z.B. Masterplan Innenstadt), vergleichende Standortbewertung möglicher Alternativstandorte, Szenariobetrachtung mit und ohne Großstruktur, Szenariobetrachtung von Kumulationseffekten bei mehreren Planvorhaben.
- Das Einkaufszentrum muss sich nach außen hin öffnen und in seine Umgebung integriert werden. Hinsichtlich der Integration müssen u. a. die Öffnungen an den Wegebeziehungen, die Durchgangsmöglichkeiten auch außerhalb der Öffnungszeiten, die Anzahl an Schaufenstern und Ein-/Ausgängen, die visuellen Beziehungen und die architektonische Gestaltung beurteilt werden.
- Die Nutzungsstruktur eines Großvorhabens muss die vorhandene Angebotsstruktur ergänzen und/oder verbessern. Eine ausschließliche Wiederholung des vorhandenen Branchen- und Mietermixes fördert die gegenseitige Kannibalisierung. Auch muss die Relation zwischen Innenstadt und Großstruktur stimmen. Zu groß ist schlecht. Zu klein ist aber auch schlecht: Um überregional Bedeutung zu erlangen, kann je nach Konzeption eine gewisse kritische Masse („Untergrenze“ der Verkaufsfläche) nötig sein. Anderenfalls schlagen sich Umsatzverlagerungen überproportional in der näheren Umgebung nieder.

- Politik und Kommunalverwaltung sind aufgefordert, eigene Ziele zu entwickeln und nicht Projektentwicklern hinterherlaufen. Ein Wettbewerb der Konzepte ist anzustreben, bei dem kompetent und sachlich verhandelt wird. Politische Eitelkeiten dürfen nicht zur Entscheidungsgrundlage werden.



Abb. 12 | Diskussionsteilnehmer Themenblock 3, Moderation Prof. Dr. Jörg Haspel



Abb. 13 | Impulsbeitrag Dr. Thomas Kellmann



#### Themenblock 4: Leerstandsmanagement in historischen Stadtquartieren

*Moderation: Hathumar Drost, complan Kommunalberatung, Potsdam*

*Diskussion: Dr. Albrecht Göschel, Architekt und Soziologe, Berlin; Prof. Dr. Gerd Weiß, Landesamt für Denkmalpflege Hessen; Antje Schnacke-Fuerst, Stadt und Regionalentwicklung Dr. Donato Acocella, Lörrach; Dr. Uwe Ferber, Projektgruppe Stadt + Entwicklung, Leipzig; Wolfgang Jäger, Lemgo Marketing Veranstaltungen GmbH & Co. KG*

Themenblock 4 setzte sich mit der Notwendigkeit eines gezielten Leerstandsmanagements auseinander, welches vor dem Hintergrund des tiefgreifenden bevölkerungsstrukturellen Wandels und den damit verbundenen Schrumpfungprozessen unentbehrlich geworden ist.

Auf die historischen Stadtkerne kämen in diesem Zusammenhang komplexe Anforderungen zu. Als historische Mitte im Stadtgefüge sollten sie stabilisiert, funktional angereichert, strukturell gestärkt und gestalterisch aufgewertet werden. Da die gleichmäßige Schrumpfung des untergenutzten Stadtraumes von außen nach innen jedoch nicht immer ohne weiteres umzusetzen sei, seien auch historische Stadtkerne zunehmend von einem Überangebot an Wohn- und Gewerberaum und somit von Leerstand betroffen sowie von Abriss bedroht. Verstärkt werde die mangelnde Nachfrage oftmals noch durch die besonderen Ausstattungsmerkmale historischer Bausubstanz.

Fehlende Nutzungen gefährdeten jedoch nicht nur den Bestand einzelner Gebäude, sondern bedrohten in Bezug auf Funktion und Erscheinungsbild schnell die Qualität des gesamten Quartiers. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bildeten, wie Umbau- und Umnutzungskonzepte, wichtige Voraussetzungen für die erfolgreiche Vermarktung von Einzelobjekten und erleichterten die Suche nach potenziellen Nutzern. Oft reiche der objektbezogene Handlungsansatz jedoch nicht aus, um die fehlende Nachfrage auszugleichen.

Ein gezieltes, quartiersbezogenes Leerstandsmanagement könne helfen, wesentliche Einfluss-

faktoren für das Aufkommen von Leerständen zu verhindern, Auswirkungen zu minimieren und Impulse für die Revitalisierung von Standorten und Zentren zu geben. Die kommunalen Handlungsstrategien reichten dabei von der Wirtschaftsförderung über Marketingvereine, Händlerinitiativen und Veräußerung zu Sonderkonditionen bis hin zu öffentlichkeitswirksamen Inszenierungen, um auch die Bevölkerung in die Problematik und Lösungsfindung mit einzubeziehen.

#### Ergebnisthesen

- Demographischer Wandel führt insbesondere in den Schrumpfungsräumen zu Leerstandswellen – Der Schwerpunkt liegt nicht nur im Bereich „Handel“ sondern auch im Bereich „Wohnen“.
- Die Mittelstädte gehören zu den Städten mit der höchsten Lebensqualität, leiden aber unter wirtschaftlichen Problemen, da sie in der Regel nicht über Branchen mit Wachstumspotenzialen verfügen. Diese konzentrieren sich eher auf Metropolen. Somit verlieren Mittelstädte trotz ihrer Qualitäten nicht nur durch den demographischen Wandel, sondern auch durch Wanderungsbewegungen Einwohner.
- Grundvoraussetzung für ein Leerstandsmanagement sollte das Verfolgen eines Einzelhandelskonzeptes sowie der Verzicht auf die Ausweisung von Neubaugebieten sein. Solange z.B. Einzelhandel an Standorten außerhalb des Zentrums zulässig ist, wird die Leerstandsdauer in der Innenstadt (unnötig) verlängert. Erst wenn entsprechende Standorte ausgeschlossen sind, lohnt es sich, ergänzend ein Leerstandsmanagement in Angriff zu nehmen.
- Durch kreative Ideen und eine konsequente Umsetzung von Einzelhandelskonzepten haben auch historisch geprägte Ortskerne und Innenstädte eine Chance, als lebendige Handels- und Dienstleistungsstandorte zu

bestehen. Eine konsequent auf die Ortszentren bzw. Innenstädte ausgerichtete Einzelhandelshandelspolitik erzeugt Investitionsdruck, auch an städtebaulich schwierigen und relativ teuren Standorten. Durch die Zusammenlegung von Verkaufsflächen und die Entwicklung von Hinterhofbereichen können auch in kleinteiligen Strukturen Verkaufsflächen für betriebswirtschaftlich rentable, moderne Handelsgeschäfte geschaffen werden. (Praxisbeispiele Lörrach, Freiburg, Ravensburg, Winnenden, Reutlingen).

- Der demographische Wandel führt zu einem erheblich wachsenden Anteil Älterer, die nicht mehr vom Arbeitsmarkt abhängig sind und stattdessen von Transfereinkommen leben. Leerstände in den historischen Stadtkernen könnten daher u. a. von Älteren für neue Wohnformen genutzt werden, die wegen des demographischen Wandels ohnehin dringend erforderlich werden.
- Auch für bestimmte Gruppen Erwerbstätiger können historische Stadtkerne wachsende Bedeutung erlangen, da zunehmend Wohnsituationen mit unverwechselbarer lokaler Identität gesucht werden. Hier bleibt aber das Arbeitsplatzproblem vordringlich.
- Ein erfolgreiches Leerstandsmanagement lässt sich nur sehr eingeschränkt auf andere Städte übertragen, da die Ursachen für Leerstände und die Rahmenbedingungen in jeder Stadt anders sind. Übertragbar ist lediglich die Herangehensweise an die Leerstandsproblematik, die zunächst eine ausführliche Analyse der Leerstände und der städtischen bzw. regionalen Strukturen beinhalten muss. Auf der Basis einer solchen Analyse ergeben sich die verschiedenen Entwicklungsoptionen, die von der kurzfristigen Kaschierung von Leerständen bis hin zu langfristig angelegten Umstrukturierungsprozessen reichen können.
- Leerstandsmanagement kann nur auf kommunaler Ebene erfolgen und erfordert zusätzlich das bürgerschaftliche Engagement vor Ort.



Abb. 14 | Themenblock 4, Moderation Hathumar Drost



Abb. 15 | Impulsbeitrag Dr. Albrecht Göschel

### Vorträge

Die Vorträge „Die Bedeutung historischer Innenstädte für Wirtschaft und Gesellschaft“ von Dr. Albrecht Göschel, Architekt und Soziologe, Berlin und „Zwischen Zukunft und Vision – Wie weiter mit historischen Stadtkernen?“ von Dr. Jürgen Tietz, Freier Journalist Berlin sind in der vorliegenden Ausgabe auf den Seiten 8-15 und 105-115 dokumentiert.

### Resümee und Ausblick

**Dr. Marta Doehler-Behzadi**, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, dankte den zahlreichen Teilnehmern des Kongresses für ihre bereichernde Teilnahme. Besonderer Dank gelte dabei der Stadt Goslar, den Referenten, der Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz sowie den Mitarbeitern im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung für das

Gelingen des 18. Kongresses Städtebaulicher Denkmalschutz.

Die Diskussionen über die aktuellen Herausforderungen im Städtebaulichen Denkmalschutz hätten gezeigt, dass sich die Städtebauförderung im Bundesgebiet nicht am Ende sondern in vielen Themenfeldern vielmehr am Anfang der Diskussionen befindet. Der Kongress habe Strategien und Lösungsansätze für gegenwärtige Aufgaben aufgezeigt. Doch sei der Austausch aller Beteiligten beständig fortzusetzen, um auch in Zukunft Qualität und Baukultur in den Städten zu gewährleisten.

Wie groß das Interesse am Städtebaulichen Denkmalschutz nicht nur in der Fachwelt sondern auch in der Bevölkerung ist, habe der bundesweite Fotowettbewerb „Bitte lächeln, alte Stadt.“ gezeigt. Knapp 17.000 Fotos von historischen Stadtquartieren und denkmalgeschützten Ensembles wurden eingereicht. Die Preisträger wurden jeweils für die Kategorien Laien, Profifotografen und Schulen ermittelt.

Somit sei es gelungen, die verschiedensten Interessensgruppen für die Belange des Städtebaulichen Denkmalschutzes zu gewinnen – eine gute Ausgangsposition für mehr Qualität und Baukultur in unseren Städten.



Abb. 16 | Dr. Marta Doehler-Behzadi

#### Bildnachweis

Alle Abbildungen: Rosi Radecke, Hannover.



## Ansprechpartner

### **Bund**

#### **Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**

Referat Baukultur, Städtebaulicher Denkmalschutz  
– SW 24 –  
Krausenstraße 17-20  
10117 Berlin

*Ansprechpartnerin*  
Anke Michaelis-Winter  
Telefon: +49 (0)30-2008-6243

#### **Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raum- forschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung**

Abteilung I Raumordnung und Städtebau  
Ref. I 7 / Baukultur, Architektur, Städtebau  
Deichmanns Aue 31-37  
53179 Bonn

*Ansprechpartnerin*  
Ricarda Ruland  
Telefon: +49 (0)228-99-401-2301

#### **Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz**

c/o complan Kommunalberatung GmbH  
Voltaireweg 4  
14469 Potsdam

*Ansprechpartner*  
Hathumar Drost, Eckhard Hasler  
Telefon: +49 (0)331-20151-22

## Länder

### Land Baden-Württemberg

#### Wirtschaftsministerium des Landes Baden-Württemberg

Abteilung 5 Infrastruktur – Planen und Bauen  
Theodor-Heuss-Straße 4  
70174 Stuttgart

*Ansprechpartner*

Peter Schäfer  
Tel. +49 (0)711-123-0

### Freistaat Bayern

#### Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

Abteilung IIC Wohnungswesen und Städtebauförderung  
Franz-Josef-Strauß-Ring 4  
80539 München

*Ansprechpartner*

Armin Keller  
Tel. +49 (0)89-2192-02

### Land Berlin

#### Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Abteilung IV Wohnungswesen, Stadterneuerung, Soziale Stadt  
Referat C Stadterneuerung  
Württembergische Straße 6  
10707 Berlin

*Ansprechpartnerin*

Maria Berning  
Tel. +49 (0)30-90139-4900

### Land Brandenburg

#### Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Abteilung II Stadtentwicklung & Wohnungswesen  
Referat 21 Stadterneuerung und Wohnen  
– Integrierte Innenstadtentwicklung –  
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8  
14467 Potsdam

*Ansprechpartnerin*

Corinna Wilhelm  
Tel. +49 (0)331-866-8190

### Freie Hansestadt Bremen

#### Behörde des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa

Referat 72 Stadtumbau  
Contrescarpe 72  
28195 Bremen

*Ansprechpartnerin*

Annette Jüngst  
Tel. +49 (0)421-361-17380

### Freie und Hansestadt Hamburg

#### Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung  
Wexstraße 7  
20355 Hamburg

*Ansprechpartnerin*

Martina Garbers  
Tel. +49 (0)40-42840-8436

### **Land Hessen**

#### **Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung**

Abteilung VI Bauwesen, Städtebau, Wohnungswesen

Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden

*Ansprechpartnerin*

Helga Jäger

Tel. +49 (0)611-815-2960

### **Land Mecklenburg-Vorpommern**

#### **Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung**

Abteilung 3 Wohnungswesen und Städtebauförderung

Referat 330 Grundsatz- und Programmangelegenheiten der Städtebauförderung, Aufstellung und Durchführung der Städtebauförderungsprogramme

Schlossstraße 6-8  
19053 Schwerin

*Ansprechpartner*

Rudolf Schlömann-Vagedes

Tel. +49 (0)385-588-8331

### **Land Niedersachsen**

#### **Nds. Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit**

Abteilung 5 Bauen und Wohnen

Hinrich-Wilhelm-Kopf-Platz 2

30159 Hannover

*Ansprechpartnerin*

Dr. Frohmute Burgdorf

Tel. +49 (0)511-120-0

### **Land Nordrhein-Westfalen**

#### **Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr**

Gruppe IX A: Stadtentwicklung, Städtebauförderung und Denkmalpflege

Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf

*Ansprechpartner*

Karl Jasper

Tel. +49 (0)211-3843-5202

### **Land Rheinland-Pfalz**

#### **Ministerium des Innern und für Sport**

Abteilung 3 Kommunalabteilung

Schillerplatz 3-5  
55116 Mainz

*Ansprechpartner*

Walter Greuloch

Tel. +49 (0)6131-16-3419

### **Land Saarland**

#### **Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr des Saarlandes**

Abteilung C Landes- und Stadtentwicklung

Referat C/1 Stadtentwicklung, Bauleitplanung

Keplerstraße 18  
66117 Saarbrücken

*Ansprechpartner*

Hans-Joachim Schu

Tel. +49 (0)681-501-4620



### **Freistaat Sachsen**

#### **Sächsisches Staatsministerium des Innern**

Abteilung 5 Bau- und Wohnungswesen  
Referat 54 Städtebau- und EU-Förderung  
Wilhelm-Buck-Straße 2  
01097 Dresden

*Ansprechpartnerin*

Dana Stachura  
Tel. +49 (0)351-564-3580

### **Land Sachsen-Anhalt**

#### **Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr**

Abteilung 2 Landesentwicklung, Städtebau und Wohnungswesen  
Referat 24 Städtebauförderung, Architektur  
Turmschanzenstraße 30  
39114 Magdeburg

*Ansprechpartner*

Maik Grawenhoff  
Tel. +49 (0)391-567-7467

### **Land Schleswig-Holstein**

#### **Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein**

Abteilung Städtebau, Bau- und Wohnungswesen  
Düsternbrooker Weg 92  
24105 Kiel

*Ansprechpartnerin*

Sabine Kling  
Tel. +49 (0)431-988-3231

### **Freistaat Thüringen**

#### **Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Medien**

Abteilung 2 Städte- und Wohnungsbau, Raumordnung und Landesplanung  
Referat 23 Städtebau, Städtebauförderung  
Steigerstraße 24  
D-99096 Erfurt

*Ansprechpartnerin*

Simone Hold  
Tel. +49 (0)361-3791-230

**Herausgeber**

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)  
Krausenstraße 17-20  
10117 Berlin

**Bearbeitung**

Bundestransferstelle  
Städtebaulicher Denkmalschutz  
c/o complan Kommunalberatung GmbH  
Voltaireweg 4  
14469 Potsdam  
Telefon: +49 (0)331-20151-22

**Stand**

September 2011

**Druck**

Druckerei des BMVBS, Bonn

**Gestaltung**

Schneeundzucker®, Berlin

**Foto | Bildnachweis**

Abbildung auf dem Deckblatt: complan Kommunalberatung GmbH