

Substanz in Not

Fachveranstaltung am 26. Januar 2017 in Alsfeld, Hessen

Dokumentation



Zusammenfassung

Neben Einzelgebäuden sind insbesondere stadtbildprägende Großobjekte wie Bahnhofsgebäude und Schulen durch Leerstand und fehlende Nutzungsperspektiven von Verfall und Abbruch bedroht. Die Fachveranstaltung machte programmübergreifend deutlich, dass die Akteure der Stadtentwicklung bei der temporären oder dauerhaften Sicherung und Nutzung historischer Bausubstanz eine zentrale Rolle einnehmen. Dafür sind neben Förder- und Beratungsmöglichkeiten für Eigentümer Instrumente zur Mobilisierung von Bürgern und Eigentümern erforderlich, die die Identifikation mit dem Stadtquartier und das persönliche Engagement langfristig stärken. Im Mittelpunkt der vorgestellten Praxisbeispiele und des problemorientierten Stadtrundgangs standen Instrumente und Strategien, die kurz- oder langfristig zum Erhalt der in Not befindlichen Substanz eingesetzt werden können. Aktuelle und künftige Herausforderungen des Substanzerhalts in historischen Stadtquartieren wurden unter Beteiligung der Referenten diskutiert.

Anlage: Programm, Teilnehmerliste

Prof. Holger Schmidt von der **TU Kaiserslautern/Wüstenrot Stiftung** zeigte anhand einer Bedarfs- und Begriffsbestimmung der Substanz in Not die Bandbreite der vom Verfall und Abbruch bedrohten Gebäudetypen in den historischen Stadtbereichen auf. Insbesondere historische Gebäude, die vor 1919 errichtet wurden, sind von den – in einzelnen Regionen teilweise erheblichen – Gebäudeleerständen betroffen. Besonderer Handlungsbedarf besteht bei leerstehenden Schlüsselprojekten oder „dicken Brocken“ wie Bahnhofs- oder Fabrikgebäuden. Sie haben meist eine herausragende Bedeutung für die bauliche Struktur und Identität der Stadtquartiere und finden häufig aufgrund ihres Formats keine unmittelbare Nachnutzung. Zur Rettung bedrohter, historischer Bausubstanz ist das Zusammenspiel der Akteure untereinander wichtig. Zudem ist die konsequente Anwendung und Nutzbarmachung von Steuerungsmöglichkeiten wie z.B. finanzielle und rechtliche Instrumente der Stadtentwicklung von zentraler Bedeutung. Deren Zusammenwirken ist letztlich ausschlaggebend für eine erfolgreiche Realisierung reaktivierender Maßnahmen. So können u.a. bürgerschaftliche Initiativen – wie das Wächterhausmodell – zur Bewahrung leergefallener Substanz beitragen. Die Ansprache der Eigentümer und die Unterstützung bürgerschaftlichen Engagements sollte daher Hauptbestandteil der kommunalen Praxis betroffener Städte und Gemeinden sein. Neben der direkten Ansprache der Eigentümer sind die hoheitliche Steuerung und Unterstützung der Maßnahmen z.B. durch das Stadtplanungsamt sowie die Stärkung der Quartiersidentität elementare Bestandteile der Eigentümermobilisierung.

Heinz Wionski, Landeskonservator und Leiter der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege im Landesamt für Denkmalpflege Hessen machte deutlich, dass zur Bestandssicherung und -erhaltung aus denkmalpflegerischer Sicht vor allem das Verständnis für die ursprüngliche Struktur historischer Gebäude gegeben sein muss. Eine substanzschonende Sanierung erfordert die Fähigkeit der Planer alte Strukturen zu lesen, an die Anforderungen des modernen Wohnens anzupassen und so den historischen Bestand zeitgemäß weiterzuentwickeln. Zeitintensive Vorbereitungs- und Planungsphasen ermöglichen ein Kennenlernen der Baugeschichte der Objekte auf deren Grundlage adäquate Modernisierungskonzepte entwickelt werden können – Beispiele hierfür finden sich in Hirschhorn am Neckar, Zwingenberg oder Groß Gerau. Zur Vermittlung von und Sensibilisierung für Denkmalwerte ist eine gute Kommunikation zwischen allen Beteiligten unabdingbar. Zudem spielt das Objekt-Eigentümer-Verhältnis bei Modernisierungs- und Erneuerungsvorhaben eine besondere Rolle: So ist die Sanierung historischer Gebäude kein klassisches Bauvorhaben. Es handelt sich stattdessen um „Liebhaberprojekte“, die Ausdauer und Geduld in der Umsetzung erfordern. Sie wären unter den marktüblichen Bedingungen ohne persönliches Engagement nicht wirtschaftlich zu realisieren.

Andreas Bittner aus dem **Bereich Planung/Stadtsanierung der Stadt Helmstedt** stellte mit der Eigentümerstandortgemeinschaft Kybitzstraße/Schuhstraße und dem Verein Campus Helmstedt e.V. einen Handlungsansatz vor, der in Helmstedt durch eine intensive Beteiligung von Bürgern und Eigentümern zur Revitalisierung leergefallener historischer Bausubstanz führte. Nachdem bereits 2007 ein Fachwerkhaus mithilfe der Bauherrengesellschaft Kybitzstraße 23 erfolgreich erhalten und saniert werden konnte, wurde der Ansatz, gemeinsam mit Bürgern und Eigentümern Konzepte zum Erhalt der historischen Substanz zu entwickeln, im Rahmen der Eigentümerstandortgemeinschaft Kybitzstraße/Schuhstraße weiterverfolgt. Ziel der im Rahmen des ExWoSt-Projekts „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtbau“ von 2009 bis 2011 geförderten Gemeinschaft war die langfristige Entwicklung des Quartiers mithilfe der Aktivierung und Beteiligung der Einzeleigentümer. Im Rahmen des Prozesses, der durch einen Moderator und einen Vertreter der Stadtverwaltung gesteuert und begleitet wurde, wurden aufbauend auf einer Bestandsanalyse ein Nutzungskonzept und Vermarktungsperspektiven erarbeitet. Besondere Erfolge erreichte die Eigentümerstandortgemeinschaft – heute Campus Helmstedt e.V. – durch die Einbindung der Öffentlichkeit: Beginnend mit einem Hoffest, stärkten insbesondere die öffentlichen Campus-Gespräche zur Wiederbelebung der Helmstedter Innenstadt und die Reihe „Kunst und Kultur in Ruinen“ die öffentliche Wahrnehmung über das Quartier hinaus. Trotz einer erfolgreichen Projektphase und positiver Resonanz blieb ein unmittelbarer Erfolg aus. Dass einzelne Gebäude inzwischen dennoch für eine Sanierung vorgesehen sind, ist vor allem auf die dauerhafte Aufrechterhaltung des bürgerschaftlichen Engagements zurückzuführen. Die Erfahrungen in Helmstedt zeigen, dass hierfür neben der Nutzung von persönlichen Verknüpfungspunkten zwischen

Akteuren und handlungsbedürftigen Objekten, auch eine kritische Auseinandersetzung mit dem Denkmalschutz zu ermöglichen ist.

Susanne Engels von **NH Projektstadt** veranschaulichte anknüpfend an die Aufgaben der NH Projektstadt als treuhänderischer Sanierungsträger in Diemelstadt, dass Kontinuität in der Betreuung, das Setzen von Impulsen als auch die Vernetzung und Kooperation mit Bürgern, Eigentümern und öffentliche Akteuren wesentliche Aspekte für einen langfristigen Substanzerhalt und Anstoß für private und öffentliche Maßnahmen sind. Insbesondere der Wettbewerb zur Gestaltung von „Schlossplatz/Burggraben“ oder die in Kooperation mit der Universität Kassel und der Unteren Denkmalbehörde entwickelten Konzepte für historische Gebäude im Ortskern sind beispielhafte Impulsgeber für die weitere Entwicklung der handlungsbedürftigen Substanz gewesen. Mithilfe von Bürgerveranstaltungen und einer breitgefächerten Öffentlichkeitsarbeit kann die öffentliche Wahrnehmung für die Objekte geschärft und insbesondere in Politik und öffentlichen Gremien präsent gehalten werden – das über lange Zeit leerstehende Schloss Rhoden konnten auf diese Weise wieder dauerhaft in Nutzung gebracht werden. Neben der Bewerbung leerstehender Objekte ermöglichen Bürgerveranstaltungen, Stadtfeste und Rundgänge zudem die Vermittlung von Fördermöglichkeiten und guter Beispiele: Begleitet durch die wiederholte Einbindung des örtlichen Vereins „Historisches Ortsbild“ und dem intensiven Austausch mit Stadtverwaltungen, Fördermittelgebern oder Denkmalbehörden konnten auf diese Weise auch mehrere Privatgebäude saniert werden – teils mit großem Erfolg, wie das mit dem Denkmalpreis Waldeck Frankenberg ausgezeichnete Fachwerkgebäude Rießen 7. Für derartige Erfolge sind vor allem im ländlichen Raum neben der Detailliebe der Eigentümer ein langer Atem, u.a. aufgrund der finanziellen Ausstattung der Eigentümer, und die kontinuierliche Betreuung der Akteure unerlässlich.

Im Hinblick auf die nach **Danny Sutor**, dem **Bürgermeister der Stadt Grebenstein**, Daueraufgabe Stadtsanierung wurde bereits 2009 in Grebenstein die Erarbeitung eines integrierten Handlungskonzepts für die Altstadt angestoßen. Mit dem Ziel den öffentlichen Raum in der historischen Innenstadt aufzuwerten und diese als Wohnstandort zu stärken, wurde der Erarbeitungsprozess durch eine intensive Einbindung der Bürger eingeleitet: In mehr als 100 „Küchengesprächen“ wurden die städtischen Standorteigenschaften analysiert und die Bürger zugleich angeregt, sich mit der weiteren Entwicklung der Stadt zu beschäftigen. Das daraus entstandene Konzept vernetzt verschiedene Instrumente des Stadtumbaus, u.a. ein kommunales Anreizfinanzierungsprogramm und die Bauakademie Grebenstein gGmbH – Gesellschaft und Verein für denkmalgerechtes und ökologisches Bauen – als Pilotstandort Nationale Stadtentwicklungspolitik – beiden haben mit ihrem Ansatz „Nutzung statt Leerstand“ bisher zum Erhalt und zur Reaktivierung leergefallener historischer Gebäudesubstanz in der Innenstadt geführt. Die Bauakademie bietet vor allem Hilfe zur Selbsthilfe: Nach dem Kauf einer Immobilie berät sie zur baulichen Fragen, zu Möglichkeiten der Förderung und zu handwerklichen Arbeiten, die der Eigentümer in Eigenleistung erbringen möchte. Besonderheiten des Ansatzes der kommunalen Anreizfinanzierung sind die Anerkennung von Eigenleistungen beim Umbau sowie eine kostenfreie Architekturberatung, die oftmals Voraussetzung für die Sanierung historischer Bau-substanz ist. Insbesondere die Anreizfinanzierung hat bisher begleitet durch die direkte Ansprache der Eigentümer zu sichtbaren Erfolgen und einer funktionalen Stärkung der Altstadt geführt.

In der **moderierten Diskussionsrunde** wurde deutlich, dass der Erhalt von bedrohter Gebäudesubstanz von den Akteuren, deren Engagement, Initiative und Weitblick abhängt sowie von einer konsequenten Umsetzungsstrategie, die den Menschen und Gebäuden gleichermaßen gerecht wird. Die Projekte in Diemelstadt, Helmstedt und Grebenstein zur Mobilisierung der Eigentümer und Bürger benötigen vor allem einen langen Atem sowohl bei den kommunalen Vertretern als auch bei den privaten Eigentümern. Neben anhaltendem Engagement in der Vorbereitung und Umsetzung der Maßnahmen, sind die Beteiligungsformate und -ansätze auch nach deren Abschluss erforderlich, um das Bürgerinteresse sowie den Umsetzungsstand weiterhin aufrechtzuerhalten. Hemmnis ist aus Sicht von Heinz Wionski oftmals ein mangelndes Investitionsvermögen – insbesondere Liebhaberobjekte werden vorwiegend über Eigenleistungen realisiert. Neben der Städtebauförderung, die mit einem hohen Finanzierungsvolumen und der Möglichkeit einer steuerlichen Abschreibung einen bewährten Förderansatz bietet, wies Bürgermeister Danny Sutor auf die Vorteile

einer Stadtparkasse hin, die sich in Grebenstein aufgrund der Möglichkeit, Bauvorhaben individuell zu beurteilen, bewährt hat. Weiterer Schwerpunkt im Umgang mit Substanz in Not ist die Vermittlung von denkmalpflegerischen Werten, der Wertigkeit von erhaltenswerter Bausubstanz sowie der gegenseitige Austausch, sowohl auf kommunaler Ebene als auch zwischen den Eigentümern.