



Empfehlung

Empfehlung der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz an die Stadt Freiberg zur Fortführung der Umsetzung der Ziele des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz

Datum	1. und 2. September 2008
Ort	Stadt Freiberg, Arbeitstreffen der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz

Problemaufriss

Die Stadt Freiberg verdankt ihre Entstehung ausschließlich dem Bergbau, dessen Blütezeit im 12./13. und im 16. Jahrhundert wesentlich zur Ausbildung der Freiburger Altstadt in der noch heute größtenteils erhaltenen städtebaulichen Fassung beitrug. 1168 wurden silberführende Erzgänge entdeckt, die zur raschen Entstehung der heutigen Stadt führten. 1210/14 unter Markgraf Dietrich erhielt die Altstadt ihre abschließende, noch heute überwiegend erhaltene städtebauliche Struktur. Von Kriegszerstörungen im Zweiten Weltkrieg blieb die Stadt weitestgehend verschont.

1765 wurde die Bergakademie Freiberg als erste montanwissenschaftliche Hochschule der Welt gegründet, die auch heute noch mit rund 5.000 Studierenden die bauliche und soziale Struktur der Stadt beeinflusst. In den Jahren 1952 bis 1965 entstanden das Hochschulviertel der Bergakademie sowie wissenschaftliche Forschungsinstitute als Campus im Norden der Stadt. Aktuell findet eine Verlagerung von Teilen der Universität in die Altstadt statt, für die Umnutzung eines Quartiers wurde ein nationaler Architektenwettbewerb ausgeschrieben.

Vor 1989 prägte die Hüttenindustrie die Wirtschaftsstruktur der Stadt. Nach der Wende wurden die TU Bergakademie Freiberg (rund 1.300 Beschäftigte) und Solartechnikunternehmen (rund 2.200 Beschäftigte) zu den wichtigsten Beschäftigungsgebern.

1995 wurde die Freiburger Altstadt (Bereich innerhalb der alten Stadtmauer) offiziell zum Sanierungsgebiet erklärt. 2001 wurde der Bereich auf die angrenzenden Straßen und Brachflächen, die Ringanlagen und das Konzert- und Ballhaus Tivoli erweitert. Derzeit befindet sich das Stadtentwicklungskonzept in Überarbeitung, ebenso der Rahmenplan Altstadt. Das Erhaltungsgebiet macht mit 64,3 ha rund 13 % des gesamten Stadtgebietes aus. Ca. 11% der Freiburger Einwohner (2007: 42.360) leben im Erhaltungsgebiet. Seit 1990 erfuhr die Stadt einen Einwohnerverlust von 16 %. Im Jahr 2007 standen von 23.855 WE in der Gesamtstadt rund 11% leer, im Erhaltungsgebiet von 3.210 WE rund 21% (Angaben aus 2006).

Rund ¼ des Bestandes der Freiburger Wohnungsgesellschaft mbH befindet sich in der Altstadt, ca. 50% des Bestandes ist denkmalgeschützt. Kennzeichnend für die Altstadt ist darüber hinaus eine sehr kleinteilige Eigentümerstruktur mit einem hohen Anteil an ungeklärten Eigentumsverhältnissen. 64 % der gesamten Gebäude im Erhaltungsgebiet (83% unter Berücksichtigung von Teilsanierungen) und 40 % des öffentlichen Raums sind saniert. Schwerpunkte der Sanierung waren das Schloss Freuden-

**Bundestransferstelle
Städtebaulicher
Denkmalschutz**

**c/o complan
Kommunalberatung**
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
+49 (0)331 20151-22 | fax -11
info@staedtebaulicher-
denkmalschutz.de

stein (2004 bis 2007), der Verwaltungskomplex TU Bergakademie, die drei Rathäuser, das Stadt- und Bergbaumuseum, die Nikolaikirche sowie die Sanierung und Erweiterung des Geschwister-Scholl-Gymnasiums.

Aktuell stehen die Errichtung eines Shopping-Centers in der Petersstraße, die Errichtung der Passage Obermarkt 4 (Edeka) / Korngasse 5, die Klärung der Stellplatzproblematik durch Errichtung von Tiefgaragen (Obermarkt, Schlossplatz), die Platzflächengestaltung Obermarkt / Schlossplatz sowie die Wiederbebauung des Nikolaiviertels im Vordergrund der Stadtentwicklung in der Altstadt. Mit dem Konzept zur Errichtung einer „Erlebnigarage“ unter dem Schlossplatz konnte 2008 der 1. Preis im Wettbewerb „Ab in die Mitte“ des Freistaates Sachsen erzielt werden.

Künftige Schwerpunkte der Stadtentwicklung in der Altstadt sind die Errichtung des Hörsaalkomplexes zwischen Schlossplatz und Prüferstraße (Umsetzung Wettbewerb Schlossplatzquartier), die Ordnung und Sanierung des Bereiches zwischen Kornhaus, Stadtmauer und Fischerstraße 21, die Wiederbebauung von Brachen an der Wasserturmstraße, die Umgestaltung der Wallstraße/ Kreuzungsbereiche nach Bau der Umgehungsstraße sowie die Sanierung der verbleibenden unsanierten Altbausubstanz.

Aus gesamtstädtischer Perspektive sollen zukünftig die Entwicklung und Stärkung der Altstadt als Zentrum mit höchster Priorität angegangen werden sowie die Verknüpfung der Altstadt mit dem Universitätscampus, die Verknüpfung der Altstadt mit der Bahnhofsvorstadt, die weitere Aufwertung der Bahnhofsvorstadt, die Beseitigung innerstädtischer Brachflächen, die Entwicklung bedarfsgerechter Wohnungsbaustandorte zur Stabilisierung der demografischen Entwicklung, die Neuausweisung von Industrie- und Gewerbestandorten, die Neuorganisation des ruhenden Verkehrs sowie Vorbereitung der Antragstellung für die Landesgartenschau 2015 im Mittelpunkt stehen.

Empfehlung

Die Stadt Freiberg verfügt aus Sicht der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz auch heute noch über einen beeindruckenden Baubestand an Denkmälern und ein außerordentlich geschlossenes Altstadtensemble. Die Erfolge der Stadt zum Erhalt dieses Potenzials werden von den Experten ausdrücklich gewürdigt.

Der Umgang mit , d.h. die Sicherung, Sanierung und Nutzung von leer stehenden Gebäuden, Brachflächen und Baulücken stellen vor dem Hintergrund der Bewahrung der geschlossenen Ensemblestruktur der Altstadt für die Stadt Freiberg eine wichtige zukünftige Aufgabe dar. Dazu sollte aus Sicht der Experten eine gezielte Strategie entwickelt werden, die durch unterschiedliche Instrumente gestützt wird. Wichtig vor diesem Hintergrund sind die Überprüfung bisheriger Planungsziele und eine bedarfs- und zukunftsorientierte Ziellanpassung. Die derzeitige Überarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes und des Rahmenplans Altstadt bieten gute Ansatzpunkte. Einbezogen werden sollten künftig auch Ziele für die Einzelhandelsentwicklung und den Umgang mit dem ruhenden Verkehr. Ferner sollte ein Abgleich mit den Zielen des Stadtumbaus vorgenommen werden. Strittige Einzelvorhaben sollten zugunsten der Gesamtumsetzung geprüft werden. Dabei sollten gemeinsam mit bürgerschaftlichen Vertretern Strategien zur Vermeidung von Abrissvorhaben von stadtbildprägender Bausubstanz erarbeitet werden.

In Überlegung zur künftigen Stadtentwicklung sollte auch das Potenzial besonderer

Zielgruppen für die Altstadt einbezogen werden. Sowohl Studierende der Technischen Universität als auch Lehrkräfte könnten mit geeigneten Wohnungsangeboten zur Standortverlagerung in Altstadtgebäude und für die Wahl ihres festen Wohnsitzes in Freiberg einen Anreiz erfahren. Erforderlich ist hier die Entwicklung eines passgenauen Wohnungsangebotes sowie von geeigneten Freizeitangeboten.

Auch die Kooperation der Stadt Freiberg mit der Technischen Universität hinsichtlich der Verlagerung von Universitätsgebäuden in die Altstadt wird von der Expertengruppe ausdrücklich begrüßt. Der zum Schlossplatzquartier durchgeführte Wettbewerb bietet gute Entscheidungsgrundlagen für die zukünftige Entwicklung des Bereiches. Sowohl der 1. als auch der 2. vergebene Preis sind grundsätzlich umsetzungsfähig. Die zu erwartenden Impulse aus der Wettbewerbsumsetzung sollten für die Entwicklung der umliegenden Quartiere genutzt werden. Die Expertengruppe empfiehlt, die gemeinsame Kooperation und die Verlagerung der Universität in die Altstadt fortzusetzen und als Motor für die Stadtentwicklung zu nutzen.

Darüber hinaus wird empfohlen, eine gezielte Eigentümeransprache zur Mobilisierung von Sanierungsobjekten vorzunehmen. Für wichtige Entwicklungsvorhaben könnte eine Erweiterung des Erhaltungsgebietes in Bereiche des Baubestandes aus dem 19. und 20. Jahrhundert geprüft werden. Für die Nutzung von leer stehenden sanierungsbedürftigen Bauten können gute Beispiele aus den Programmkommunen als Impuls genutzt werden, z.B. das Modell „Wächterhäuser“ in Leipzig. Auch könnte die Stadt den Erwerb und die Sanierung von Gebäuden in Vorleistung zur Weitervermietung übernehmen. So ließen sich besonders alternative Wohnformen gezielt für den Markt vorbereiten. Die Schließung von Baulücken durch Neubauten sollte durch einen intensiven Diskurs begleitet werden und eine Qualitätssicherung in den Mittelpunkt gestellt werden.

Als wichtigen zukünftigen Handlungsschwerpunkt sieht die Expertengruppe auch den Umgang mit dem ruhenden Verkehr in Freiberg, insbesondere auf dem Ober- und dem Untermarkt. Die Errichtung einer Tiefgarage unter dem Obermarkt ist aus Sicht der Experten zu prüfen, da ein bedeutender Verlust an bodenarchäologischen Zeugnissen befürchtet wird. Die Experten weisen darauf hin, dass mit der Anlage einer Tiefgarage möglicherweise irreversible Eingriffe in die Stadtstruktur vorgenommen werden, die die zukünftige Stadtentwicklung deutlich beeinflussen und die Flexibilität für zukünftige Entscheidungen reduzieren. Anstelle der Realisierung unter dem Obermarkt sollten alternative Standorte am Altstadtrand bzw. in der Bahnhofsvorstadt geprüft werden. Die derzeitige ungestaltete Nutzung von Baulücken durch Parkieranlagen, insbesondere im Bereich Stadtmauer/Klostergebäude, ist zu prüfen.

In der Stadt Freiberg ist aus Sicht der Expertengruppe ein außerordentliches bürgerschaftliches Engagement vorhanden, das wesentliche Beiträge zu wichtigen stadtentwicklungspolitischen Entscheidungen leistet. Dieses sollte gestärkt werden und in die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes und der Rahmenplanung aktiv eingebunden werden. Stärker als bisher sollten dabei städtische Entscheidungsprozesse transparent nach außen vermittelt werden.

Weitere Potenziale bietet aus Sicht der Expertengruppe eine gemeinsame regionale Bewerbung Freibergs als Welterbestätte Montanindustriellandschaft. Hier sollten die Möglichkeiten und zu erwartenden Impulse intensiv durch die Stadt geprüft werden.