

## **Wertungen und Empfehlungen der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz für die Lutherstadt Eisleben**

Am **22. März 2005** fand in der **Lutherstadt Eisleben** ein **Arbeitstreffen der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz** statt. An der Tagung nahmen weiterhin teil: Vertreter des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, des Beauftragten der Bundesregierung für Angelegenheiten der Kultur und der Medien, des Freistaates Sachsen, der Länder Berlin, Brandenburg und Sachsen-Anhalt, des Freistaates Thüringen sowie des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung und des forschungsbegleitenden Instituts für Regionalentwicklung und Strukturplanung – IRS / Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz. Zu den Teilnehmern der gastgebenden Stadt Eisleben gehörten Vertreter aus Politik, Verwaltung und Bürgerschaft, des Landesamts für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt und ihres Sanierungsträgers DSK. Erörtert wurden sowohl die gesamtstädtische Entwicklung und konzeptionelle Ansätze der Lutherstadt Eisleben als eingetragene Welterbestätte der UNESCO-Welterbeliste als auch die Umsetzung des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz. Die Experten erarbeiteten Wertungen mit Empfehlungen. Zu den positiven Aktivitäten der Stadt in jüngerer Zeit gehört die Teilnahme am Bundesweiten Wettbewerb „Leben in historischen Innenstädten und Ortskernen – Zukunft für urbane Zentren und Räume“ mit dem Beitrag „Umgestaltung des Katharinenstiftes zu einem Handwerker-, Kultur- und Kommunikationszentrum“. Über die Realisierung dieses Projektes konnte sich die Expertengruppe auf ihrer Tagung vor Ort einen Eindruck verschaffen.

Die Lutherstadt Eisleben mit derzeit ca. 22.000 Einwohnern, eingebettet in die Hügellandschaft der Mansfelder Mulde, liegt im östlichen Harzvorland. Die Stadt wurde 994 erstmals urkundlich erwähnt, erhielt im 12. Jahrhundert Stadtrecht und ist eine der ältesten Städte zwischen Harz und Elbe. Auf Grund ihrer Lage am Schnittpunkt zweier großer Handelsstraßen entwickelte sie sich im 15. und 16. Jahrhundert vor allem durch den Abbau und die Verhüttung von Kupferschiefer zu einer der bedeutendsten Städte in der einst mächtigen Grafschaft Mansfeld, deren Landschaft durch eine jahrhundertalte Bergbauvergangenheit geprägt ist.

Bedeutendster Bürger der Stadt Eisleben war Martin Luther, der hier am 10. November 1483 in der damaligen Langen Gasse (heute Lutherstraße) geboren wurde, in der benachbarten Kirche St. Petri-Pauli getauft wurde und - nachdem er seine letzten Lebenswochen wiederum in Eisleben verbrachte - auch dort am 18. Februar 1546 verstarb.

Die mit der Reformation eng verbundene wertvolle historische Stadt mit mehreren Siedlungskernen verdankt ihre kulturelle Bedeutung insbesondere den Luthergedenkstätten. Geburtshaus und Sterbehäuser in Eisleben stehen für die Eckdaten von Luthers Leben. Die beiden Häuser sind auch Denkmale bürgerlicher Lebensweise zur Zeit der Reformation und damit Zeugnisse für die soziale und geistige Basis der historischen Ereignisse. Die Bürger der Stadt pflegten sehr früh das Andenken an Martin Luther. Sein Geburtshaus beherbergte in dem sogenannten „Schönen Saal“ bereits 1693 eine Gedenkstätte und gilt damit als eines der ältesten Geschichtsmuseen im deutschsprachigen Raum.

Als authentische Orte der entscheidenden Ereignisse der Reformation wurden die **Luthergedenkstätten in Eisleben und in Wittenberg** gemeinsam im Dezember 1996 als Kulturerbe der Menschheit anerkannt und in die **Liste der UNESCO-Welterbestätten** aufgenommen.

1. Aus der Aufnahme in die UNESCO-Welterbeliste resultieren besondere Ansprüche an die **Bewahrung der Luthergedenkstätten und der sie umgebenden historischen Altstädte**.

Zu den bedeutsamen baukulturellen Werten der historischen Altstadt von Eisleben zählen neben dem mittelalterlich geprägten Stadtkern um Marktplatz und Andreasviertel auch spätere Erweiterungen wie das Nikolaiviertel, das Petri- und Brückenviertel und eine um 1511 vom Grafen Albrecht IV. von Mansfeld gegründete Bergmannssiedlung, die 1514 als Neustadt-Eisleben Stadtrecht erhielt und 1808 mit der Altstadt vereinigt wurde.

Mit der Beschlussfassung über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen vom 27.09.1990 und der Aufnahme von Eisleben in das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz 1991 waren die formellen Voraussetzungen für eine umfassende Sanierung der historischen Kernstadt gegeben.

Für die Bewahrung der wertvollen historischen Innenstadt legte die Stadt ein **Erhaltungssatzungsgebiet** von inzwischen **96 ha** und mit ca. **4.000 Einwohnern** fest, das über mindestens **269 Einzeldenkmale** verfügt. Die beschlossenen Sanierungsziele vom 1.3.1994 waren Grundlage der Planung und Umsetzung.

Bei ihrem Besuch vor Ort gewannen die Experten den Eindruck, dass die Sanierung der Innenstadt im Bereich unmittelbar um den Marktplatz Fortschritte aufweist, bezogen auf die historische Innenstadt jedoch ein **Gesamtkonzept** vermissen lässt, das der **Bedeutung Eislebens als Lutherstadt** im erforderlichen Maße gerecht wird. Empfohlen wird daher eine stärkere Fokussierung auf die Erhaltung der typischen Stadtstruktur als Ganzes über die beiden Luthergedenkstätten hinaus.

Um dem Thema „Luther“ als Chance für die Stadtentwicklung gerecht zu werden und daraus auch Wirtschaftskraft zu entwickeln, regen die Experten den Zusammenschluss mit anderen Lutherstätten, wie z.B. Wittenberg, Erfurt und Eisenach an. Ziel sollte neben dem Erfahrungsaustausch die Erarbeitung gemeinsamer Vermarktungsstrategien sein, um dadurch Potenziale z.B. für den Kulturtourismus besser als bisher zu erschließen und neue Besuchergruppen zu aktivieren. Darüber hinaus wird die Nutzung weiterer Netzwerke, wie z. B. das der Welterbestätten in Deutschland, angeregt, um die kulturellen Werte der Stadt über die Landesgrenzen hinaus publik zu machen.

Ein schlüssiges Konzept für eine spezifische Entwicklung Eislebens als „**Lutherstadt**“ scheint noch nicht ausreichend entwickelt. Die Experten empfehlen daher die Erarbeitung konkreter geistig-konzeptioneller Grundlagen für eine komplexe, tragfähige und ausstrahlende Entwicklung der Luthergedenkstätten und der sie umgebenden Altstadt, unter Federführung der Landespolitik und Mitwirkung z. B. der Martin-Luther-Universität in Halle/Saale.

2. Für konkrete Sanierungsmaßnahmen in der Stadt wurden von 1991 bis 2004 insgesamt **30,5 Mio. Euro** Städtebaufördermittel bereitgestellt, davon ca. 10 Mio. Euro für private Maßnahmen, wodurch bisher ca. **290 private Objekte** wiederhergestellt werden konnten. Für die Realisierung der Gesamtmaßnahme wird ein Zeitraum bis 2020 veranschlagt.

Die bisher **erreichten Sanierungsleistungen** erfahren die Wertschätzung durch die Expertengruppe. Die positiven Ergebnisse bei der Sanierung von Einzelobjekten dürfen jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Aufgabe des Städtebaulichen Denkmalschutzes in der Erhaltung ganzheitlicher stadträumlicher Zusammenhänge liegt. Hier stellen die Experten mit Sorge eine wachsende **Gefährdung städtebaulicher Strukturen** in der historischen Innenstadt fest, die sich nachhaltig negativ auf die weitere Entwicklung der Stadt auswirken kann.

Strukturelle Entwicklung und demografische Entwicklungen hinterlassen in vielen ostdeutschen Städten ihre Spuren, die damit einhergehenden Funktionsverluste zeichnen sich in Eisleben derzeit mit besonderer Schärfe ab, die vor allem durch den Kontrast zwischen Marktplatzensemble und umliegenden Gebieten der Innenstadt deutlich in Erscheinung tritt. Vor dem Hintergrund des laufenden Stadtumbauprozesses **vermissen die Experten ein schlüssiges Ge-**

**samtkonzept für die Entwicklung der Innenstadt**, das ihr die nötige Priorität entgegenbringt und eine eindeutige Positionierung im Stadtumbauprozess zugunsten der historischen Altstadt erkennen lässt. Die Fortschreibung und Aktualisierung des Stadtumbaukonzeptes scheint dringend dahingehend geboten, auf der Grundlage einer gesamtstädtischen Abwägung Entscheidungen über verzichtbare und zu entwickelnde Stadtgebiete herbeizuführen.

3. Das Erscheinungsbild der historischen Innenstadt von Eisleben lässt vermuten, dass **Abriss und Rückbau** einen zunehmend **stärkeren Einfluss auf Stadtentwicklungsprozesse** haben. Der Abbruch bestehender Bausubstanz ist offensichtlich die alternative Lösung für Objekte, für die es derzeit keine Nutzer, Interessenten und Konzeptionen gibt. In dem momentanen - schon fast fragmentarischen - Zustand sehen die Experten eine Gefährdung der authentischen Stadt. Hier geht es nach ihrer Meinung künftig vorrangig darum, Konzepte zu entwickeln, die weiteren Verlusten vorbeugen und den signifikanten Verfalls- und Abbruchprozess historischer Bausubstanz stoppen, denn für Bewohner und insbesondere Besucher sind nicht die Luthergedenkstätten allein der Magnet der Stadt.

An dieser Stelle verweisen die Experten explizit auf die Möglichkeiten einer **Gebäudesicherung ohne kommunalen Eigenanteil im Rahmen des Stadtumbau-Ost-Programms**, die mit der diesjährigen Verwaltungsvereinbarung eröffnet werden. Gebäudesubstanz, für die es derzeit keine Nutzer bzw. Konzepte gibt, die aber stadträumlich bedeutsam sind, können ohne kommunalen Eigenanteil gesichert und für die Zukunft vorgehalten werden.

4. Kritisch bewerten die Experten den **Abbruch von Denkmalsubstanz**, wie er aus dem Plan der Einzeldenkmale in der Stadt Eisleben hervorgeht (z.B. Lutherstraße 7). Angesichts des drohenden Verlustes wertvollen baukulturellen Erbes fordern sie die Erarbeitung eines Status für Denkmale wie auch für städtebaulich bedeutsame und unverzichtbare Bausubstanz, die den Abbruch auch im Rahmen des Stadtumbauprogramms ausschließt.

Beispiele von Bestandsobjekten mit städtebaulich großer Bedeutung und Dominanz in der Stadtstruktur, die augenscheinlich vom Verfall bedroht sind und potenzielle Abbruchobjekte darstellen, sind z. B. Plan 13 (ehemaliges Cafe) und Markt 33. Bei beiden wird dringend gefordert, trotz komplizierter Eigentumsverhältnisse alle verfügbaren Instrumente der Baugesetzgebung zu nutzen, um den Erhalt dieser für die Stadtstruktur bedeutsamen Elemente zu sichern. (z.B. Ersatzvornahmen, Sicherungsmaßnahmen für ein „Einmotten“ der Gebäude auf Zeit)

5. Ein diffuses Straßenbild und viele Baulücken, die - als Parkplätze genutzt - das Stadtbild der Lutherstadt Eisleben dominieren, erfordern eine offensive Zuwendung zum **Thema „Kultur der Lücke“**: Angesichts der besonders problematischen Situation in Eisleben appelliert die Expertengruppe, sich der Frage nach dem Umgang mit der Lücke programmatisch zuzuwenden. Neben den bereits angemahnten Konzepten zur Vermeidung weiterer Verluste wird der gezielte und konzeptionelle Einsatz städtebaulicher Elemente vorgeschlagen, wie z. B. geschosshoher Mauern, Baumreihen, oder aber der Erhalt der EG-Zonen bei Abbruchobjekten (z. B. Petrigasse), um städtische Räume zu schließen und das Straßenbild zu fassen. Im Interesse stadträumlicher Wirkung sind geschlossene EG-Zonen derzeit das kleinere Übel als endlose Parkplätze. Darüber hinaus wurde die Möglichkeit temporärer Begrünungsprogramme für Lücken und Brachflächen empfohlen, um ein Netz grüner Inseln in der Stadt zu entwickeln. Zur Realisierung und Finanzierung solcher auch als temporäre Gärten der Selbstversorgung genutzten Grünflächen schlagen die Experten die Zuordnung von Ausgleichsflächen vor.

6. Eine grundlegende Voraussetzung für die Entwicklung der historischen Innenstadt sehen die Experten in der **Neuordnung der verkehrlichen Situation** vor Ort. Augenscheinlich ist das Problem des Parkens, dass sich flächig auf vielen punktuellen Parkplätzen über die gesamte Innenstadt erstreckt. Sowohl bezüglich des ruhenden aber insbesondere bezüglich des fließen-

den Verkehrs hat die Stadt Bedarfe nach einer strukturierenden Neuordnung mit einem Verkehrskonzept, das dem baukulturellen und historischen Wert der „Lutherstadt Eisleben“ gerecht wird. Trotz Verlegung des starken Durchgangsverkehrs der B180 aus der Innenstadt gestaltet sich die derzeitige Einbahnstraßenregelung als Dauerbelastung der Innenstadt.

Dringend notwendig ist ein Gesamtkonzept für die Verkehre in der Innenstadt nach dem Prinzip stärkerer Konzentration und Bündelung. Es wird daher empfohlen, alle zur Verfügung stehenden Möglichkeiten und Optionen für eine rasche intelligente und effiziente Umsetzung des vorhandenen Konzepts mit der Aufhebung der Einbahnstraßenregelung und der Neuordnung des Innenstadtverkehrs zu eruieren und seine Realisierung in Gang zu setzen.

7. Zur Förderung **privater Sanierungsmaßnahmen** empfehlen die Experten der Stadt den Austausch mit anderen Programmstädten im Städtebaulichen Denkmalschutz über dortige Förderverfahren und -volumina. Die derzeitige Förderung in Form eines Sanierungszuschusses und Sanierungsdarlehens pauschal für bis zu 40 Prozent der förderfähigen Sanierungskosten für die Gebäudehülle erscheint im Vergleich eher gering. Stadtentwicklung wird in Zukunft immer stärker von bürgerschaftlichem Engagement und privater Investition leben, weshalb die Motivation privater Initiativen schon jetzt von besonderer Bedeutung ist. Durch stärkere Anreizeffekte für Sanierungswillige könnten sich der Stadt zusätzliche Potenziale erschließen, die nicht zu unterschätzen sind. Dass schließlich auch öffentliche Bauten von privater Initiative profitieren können, zeigt das vorgestellte Beispiel der St.-Nicolai-Kirche, deren Sanierung von einem privaten Handwerksmeister unterstützt wurde.

Über die Förderbedingungen hinaus bekräftigten die Experten den Bedarf von städtebaulichen Konzeptionen, aus denen für bau- und Investitionswillige die Priorität der Innenstadt in der Stadtentwicklungspolitik hervorgeht. Ziel aller beteiligten Akteure muss ein sorgsamer Umgang mit dem Bestand sein, um die Innenstadt attraktiv und bewohnbar zu machen. Um entstandene Lücken nicht dauerhaft zu verfestigen, sollten statt Neubauten in der „zweiten Reihe“ bevorzugt **Beispielobjekte für Sanierungen** der vielen noch vorhandenen kleineren Objekte initiiert werden, die den innerstädtischen Wohnwert und Möglichkeiten der Eigentumsbildung im Bestand demonstrieren und zur Nachahmung ermutigen.

8. Das **Projekt „Adresse Weltkulturerbe - Luthergeburtshausensemble 2006“** richtet sich an die Erweiterung des Areals um das Luthergeburtshaus (Lutherstraße/Seminarstraße). Die aktuellen Planungen eines Funktionsneubaus als Eingangsbereich und Besucherzentrum, der zugleich die benachbarte ehemalige Armenschule mit dem Geburtshaus Martin Luthers verbinden soll, erscheinen angesichts enormer Flächenangebote auf brachgefallenen Grundstücken in unmittelbarer Nachbarschaft von Gedenkstätte und Museum als eine vergebene Chance, den Standort großräumig zu entwickeln, die Qualität des Umfelds aufzuwerten und zugleich städtebauliche Strukturen zu reparieren. Statt einer Verdichtung des Standortes, die einher geht mit der Zerstörung von Authentizität und Beeinträchtigung der spezifischen Eigenart des historischen Ortes, empfehlen die Experten, den Träger des Projekts zur Einbeziehung gegenüberliegender Baulücken in das Projekt anzuregen. Mit der Neubebauung der Grundstücke Seminarstraße/Hallesche Strasse in den historischen Fluchten sehen die Experten die Chance, städtebauliche Missstände zu beseitigen und zugleich fehlende Funktionen großzügig und in unmittelbarer Nähe zu integrieren.

Damit das Projekt den Interessen der Stadtentwicklung entgegen kommt, sollte die Stadt den Träger des Projektes, die Lutherstiftung, bei der Einbeziehung der betreffenden Grundstücke und Immobilien initiativ unterstützen und für eine rasche Lösung der verkehrlichen Situation, die den Standort zur Zeit sehr belastet, sorgen.

9. Besonders eindrucksvoll stellt sich den Experten das Projekt im Quartier des ehemaligen **Katharinenstiftes** (Sangerhäuser Straße, Steinweg, Bäckergrasse) dar. Hier konnte durch Um-

bau, Modernisierung und Instandhaltung ein ganzes Quartier so umgestaltet werden, dass sich die Standortqualität des westlichen Altstadt-kerns generell verbessert. Der geschichtsträchtige Ort am westlichen Rand der Kernstadt mit teilweise herausragenden Einzeldenkmalen des ehemaligen Katharinenhospitals (Sangerhäuser Straße 12 und 13) wurde 1229 bereits erstmals erwähnt. Er erfährt durch die Umnutzung zum Handwerker- und Gewerbehof die ihm gebührende Aufwertung. Initiiert als so genannter „Jugend-Starter-Hof“ entstand in Zusammenarbeit mit der Agentur für Arbeit eine Einrichtung für Jugendliche, die nach der Berufsausbildung keine Arbeitsstelle erhalten haben. Die Maßnahme erwies sich damit auch arbeitsmarktpolitisch als sehr wirksam, indem schon 57 Jugendliche auf dem ersten Arbeitsmarkt vermittelt werden konnten.

Die Experten sind sich einig in der positiven Bewertung der neuen Nutzung für die Innenstadt. Sie bedauern den Verlust von Chancen einer der Bedeutung des Standortes entsprechenden architektonisch-gestalterisch Umsetzung des Projektes. Kritisch gesehen wird die Qualität der baulichen Umsetzung, die dem hervorragenden Nutzungskonzept in Detailfragen nicht immer gerecht wird.

10. Mit Blick auf den erreichten Sanierungsstand und zukünftige Aufgaben bei der Aufwertung des historischen Stadtkerns gibt die Expertengruppe dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Land Sachsen-Anhalt die Empfehlung, die Lutherstadt Eisleben weiterhin insbesondere aus dem **Programm Städtebaulicher Denkmalschutz auf hohem Niveau zu fördern**.

Allein aus diesem Programm standen seit 1991 Finanzmittel von Bund und Land in Höhe von 16,2 Mio. Euro und ein kommunaler Eigenanteil von 4,2 Mio. Euro zur Verfügung. Sie dienen mit anderen Förderungsmitteln z. B. der Erhaltung/Umgestaltung von Straßen und Plätzen (5,8 Mio. Euro), der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im privaten Bereich (9,2 Mio. Euro) und im städtischen Bereich (5,4 Mio. Euro) sowie den Sicherungsmaßnahmen im privaten Bereich (9,2 Mio. Euro).

Die Stadt Eisleben sollte sich ihrerseits bemühen, trotz der gegenwärtig komplizierten Haushaltssituation die erforderlichen kommunalen Eigenmittel für diesen Programmbereich im Haushalt auch in Zukunft zur Verfügung zu stellen.