

Wertungen und Empfehlungen der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz für die Stadt Oschatz

Am **26. Oktober 2004** fand in der Stadt Oschatz ein **Arbeitstreffen der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz** statt. An ihm 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, des forschungsbegleitenden Instituts für Regionalentwicklung und Strukturplanung – IRS / Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz, der gastgebenden Stadt und ihres Sanierungsträgers STEG. Erörtert wurden sowohl die gesamtstädtische Entwicklung von Oschatz mit dem Konzept der Landesgartenschau als auch die Umsetzung des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz. Die Experten erarbeiteten Wertungen mit Empfehlungen. Positive Aktivitäten in jüngster Zeit waren die Teilnahme der Stadt am Bundesweiten Wettbewerb „Leben in historischen Innenstädten und Ortskernen – Zukunft für urbane Zentren und Räume“ mit dem Beitrag „Platzbereiche in der historischen Stadtmitte“ und am Landeswettbewerb „Ab in die Mitte“.

Mitten im Freistaat Sachsen, an der B6 zwischen Dresden und Leipzig, **liegt Oschatz** im fruchtbaren Übergang vom Mittelsächsischen Bergland zum Nordsächsischen Tiefland am Rand der Landschaftsschutzgebiete Dahleener Heide und Wermisdorfer Wald an der Döllnitz. In der Gegenwart ist diese **zweitgrößte Stadt im Landkreis Torgau-Oschatz Große Kreisstadt** und ein **Mittelzentrum** (Regierungsbezirk Leipzig) mit einem Einzugsbereich von etwa 35.000 Einwohnern. Sie zählte Ende 2003 16.676 Ew. Im Jahr 1990 waren es 18.909 Ew. und im Jahr 1939 16.438 Ew. Insbesondere durch Eingemeindungen von 15 Dörfern im 20. Jahrhundert erhielt Oschatz um die relativ **kompakte historische Stadt** eine **aufgelockerte Stadtstruktur mit individuell geprägten Dorfkernen**, mit kleinen Kirchen wie in den Ortsteilen Merkwitz, Schmorkau oder Zöschau, Bauernhöfen und Streuobstwiesen oder einem schönen Rokokoschloss im Ortsteil Leuben.

1. Neben der Siedlung Altoschatz, die zwischen Mulde und Elbe an einer Furt der Via Regia durch die Pöllnitz angelegt war, entstand im **12. Jh. die spätere Stadt**. Der Grundriss der um einen slawischen **Kern planmäßig gestalteten Siedlung ist annähernd oval**, der **Straßenmarkt (Altmarkt)** befindet sich am Nordrand des befestigten Kirchplatzes. Ein doppelter Mauerring (1156-1190) umschließt diese urbane Anlage. Seit dem 13. Jh. nahmen die Markgrafen von Meißen verstärkt Einfluss auf die Entwicklung von Oschatz. Dietrich der Bedrängte ließ 1210 den Markt erweitern und legte einen zweiten, nahezu quadratischen, am Osthang des Kirchhügels an – heute **Neumarkt**. 1228 erfolgte die Errichtung eines Franziskanerklosters. **1238** verlieh Markgraf Heinrich der Erlauchte das **Stadtrecht**. Im Hussitenkrieg wurde 1429 die Stadt zerstört. Fernhandel und Tuchweberei führten wieder zum Aufblühen. Es kam zur Erneuerung ihrer Befestigung, davon ein Teil der Stadtmauer mit zwei Rundtürmen an der Westseite der Altstadt erhalten, die vier Tore jedoch im 19. Jh. abgetragen. **Ein großer Brand vernichtete 1842 insgesamt 316 Gebäude**. 1834 zählte Oschatz 3.851 Ew., seit 1838 besitzt die Stadt Bahnverbindung nach Leipzig, Dresden und Riesa. Die industrielle Entwicklung ließ Wollwaren-, Filzwaren- und Wagenfabriken entstehen.

Prägend bleibt die **Altstadtstruktur mit vier historischen Stadtteilen**: Brüderviertel und Kirchberg (ehemals Burgbergbezirk) und Klosterbereich als geistlicher und Verwaltungsmittelpunkt mit ältestem Siedlungsteil, südlich des Neumarktes das Altoschatzer-

Viertel oder Weberviertel als Bereich des Handels und Handwerks, im Nordosten das Strehlaer-Viertel und im Südosten das Hospitalviertel im Überschwemmungsbereich der Döllnitz mit Mühlen, Ackerflächen und Kleinhandwerk. Die **Stadtmitte** am Neumarkt **akzentuiert eine eindrucksvolle Baugruppe mit Stadtkirche und Rathaus**. Die evangelische Stadtkirche St. Algidien ist eine neugotische Hallenkirche mit 75 m hoher zweitürmiger Westfassade (1846-1849, Architekt Carl Aleyander von Heidehof), eine der bedeutendsten ihrer Zeit in Sachsen, einbezogen der spätgotische Vorgängerbau von 1443-1464. Das **Rathaus, im Kern ein Renaissancebau** von Bastian Krämer 1537, wurde nach dem Brand **1842 nach Plänen von Gottfried Semper wiederaufgebaut**, u.a. Hauptgiebel und obere Turmgeschosse. Weitere Baudenkmale sind z.B. die ehemalige **Franziskanerklosterkirche** Unserer Lieben Frauen, eine schlichte mittelalterliche Hallenkirche; das **Archidiakonats** mit Elisabethkapelle, 1394 als Hospital für Arme errichtet; die Superintendentur als Renaissancebau und ebenso das Pfarramt, die ehemalige Stadtschreiberwohnung mit Renaissanceportal von 1611. Neben weiteren Wohngebäuden des 16. Jh. dominieren vor allem Gebäude aus der Zeit nach dem Stadtbrand von 1842 wie am Neumarkt.

2. Zur **Bewahrung dieses wertvollen historischen Stadtkerns** (von 30,8 ha mit 141 Einzeldenkmalen) wurde 1992 eine **Erhaltungssatzung** beschlossen, aktualisiert am 14.02.2001, und nahezu räumlich deckungsgleich eine **Sanierungssatzung** ebenfalls 1992 beschlossen, Änderungsbeschluss 14.12.2000 für ein ca. 27 ha großes Gebiet. Zur Beseitigung der flächendeckend festgestellten städtebaulichen Missstände sind folgende **Sanierungsziele** fixiert:

- umfassende Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Geschäftsgebäuden,
- Erhaltung und Wiederbelebung von historischer Bausubstanz,
- Abstimmung der städtebaulichen Zielsetzungen mit den Erfordernissen des Denkmalschutzes im gesamten Altstadtbereich,
- Verbesserung und Stabilisierung der Versorgung des Gebiets mit Gemeinbedarfseinrichtungen,
- Verbesserung und Erneuerung der technischen Infrastruktur,
- Entwicklung eines räumlich-funktionalen historischen Ortskernbereichs, der seinen Schwerpunkt in zentraler Lage aufweist und für die Stadt wichtige Einrichtungen miteinander verknüpft,
- Stärkung, Sicherung und Ausbau der Funktionen Handel, Handwerk und Dienstleistungen,
- keine Ansiedlung von störenden oder gebietsuntypischem Gewerbe,
- Sozialverträglichkeit aller Maßnahmen mit besonderer Berücksichtigung von Mieterinteressen,
- verkehrsflankierende Maßnahmen durch Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche, vor allem beim Kirchberg und Altmarkt.

Insgesamt finden die **bisher erreichten Sanierungsleistungen – begleitet von einer guten Planungskultur – eine hohe Wertschätzung durch die Expertengruppe**. 134 Gebäude konnten saniert werden, davon 126 private Wohn- und Geschäftsgebäude wie das historische Gasthaus „Zum Schwan“ am Neumarkt, das Haus Neumarkt 4 oder das Gebäude Promenade 14e. In der Hospitalstraße erfolgte eine Lückenschließung. Rathaus und St. Aegidienkirche erfuhren ebenso wie das Stadt- und Wagenmuseum eine umfassende Sanierung. Der im Jahr 1996 ausgelobte **Wettbewerb zur Neugestaltung von drei die Altstadt prägenden öffentlichen Räumen** – Neumarkt, Altmarkt und Sporerstraße – führte mit seinen Ergebnissen zur Attraktivierung der Stadtmitte und zur Dif-

ferenzierung der Bedeutungsgehalte urbaner Aufenthaltsqualität für solche Nutzungen wie Märkte (zweimal wöchentlich), Jugendkulturtage, Autofrühling, Openair Klassikkonzert, Vereinsmarkt, Bauernmarkt, Modemarkt, Karnevaleröffnung, Lichterfest, Laternenumzüge, Weihnachtsmarkt und Staffellauf. Im Sanierungsgebiet gelang es, seit 2000 einen Einwohnerzuwachs von 6 % zu erreichen. Ein wichtiges Vorhaben zur weiteren Vitalisierung der Altstadt ist der Bau der Stadthalle auf dem Gelände des ehemaligen Thomas-Müntzer-Hauses.

3. Kritisch äußerten sich die Experten zu den **Abrissmaßnahmen** (Quartier Ritterstraße) und –vorhaben **im Bestand** angesichts der **Gefahren**, dass ein „Flickenteppich“ entsteht und historische Raumkanten wegbrechen. Behutsamkeit ist ebenso angeraten wie der **Mut zu erneuten Sicherungsmaßnahmen**. Wie schwer Lückenschließungen sind, zeigt sich in der Altstadt, wo für 17 abgerissene Vordergebäude erst 11 durch Neubau ersetzt wurden.
4. Nachdrücklich empfiehlt die Expertengruppe die **Rettung des ehemaligen Siegelhauses der Tuchmacher** (Kirchplatz 1), das bis **1478 Rathaus** war und sich in direkter Nachbarschaft zur mit hohem Aufwand und großem Bürgerengagement sanierten Stadtkirche befindet. Stadtgeschichtliche und städtebauliche Bedeutung ebenso wie Denkmalwert begründen entschieden öffentliches Erhaltungsinteresse, dem das Förderungsprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz dient.
5. Im Interesse der Wohnqualität mit ungestörten und ruhigen Quartierenbereichen **raten die Experten dringend davon ab, Durchwegungen und Passagen in den Altstadtquartieren** zu schaffen. Zugleich können diese durch das Aufbrechen der historischen Stadtstruktur **neue Gefährdungen** bringen. Die Nutzung eines Industriegebäudes für Lofts sollte hinsichtlich des Bedarfs sehr genau geprüft werden.
6. Für die Expertengruppe beeindruckend war die Darstellung der **gesamtstädtischen Entwicklung mit Zukunftsperspektiven der Stadt Oschatz**, aber auch mit Blick auf die Ausgangssituation 1989/1990: verfallene Bausubstanz, marode Betriebe, mangelhafte Infrastruktur, hohe Umweltbelastungen, Wohnungsnot mit 1.100 wohnungssuchenden Familien, niedriges Niveau von Handel, Dienstleistungen und Handwerk, drei Militärliegenschaften. Seitdem wird ein ehrgeiziges Stadtsanierungsprogramm umgesetzt und im Wohnungsbau entstanden mehr als 1.000 neue WE, darunter über 300 Eigenheime. Wie vielerorts in Ostdeutschland schälten sich jedoch mit der Deindustrialisierung und den sozialökonomischen Umbrüchen gravierende Probleme des Bevölkerungsrückgangs und Wohnungsleerstands (1.500 WE) heraus, auf die seit Ende der 1990er Jahre der Stadtumbauprozess aktiv zu reagieren versucht. Nach Abriss der ehemaligen GUS-Kaserne an der Dresdener Straße (Potenzial für 200 WE) als Sofortmaßnahme schuf die Stadt 2001/2002 **ein integriertes Entwicklungskonzept mit Festlegung des strategischen Vorgehens:**
 - Rückbau „nicht mehr verwertbarer Altbausubstanz“ 2003-2005,
 - Entwicklung und Aufwertung von Schmorlhof,
 - Rückbau des Geschosswohnungsbaus in Oschatz-West ab 2005/2006 mit Aufwertungsmaßnahmen,
 - Fortsetzung der Sanierung des historischen Stadtkerns,
 - Eigenheimbau bei Bedarf (Blumenberg, Nordstraße, Fliegerhorst).

Erfreulich ist, dass die **Stadtumbaukonzepte auch mit planerischen Vorstellungen** unteretzt werden. Weiterhin orientiert das Stadtentwicklungskonzept u.a. auf den zu verbessernden Bereich des Handels, die Infrastruktur mit dem Straßenbau – 42 Straßen wurden grundlegend saniert – und die Entwicklung von Wirtschaft, Gewerbe und Industrie. In ei-

ner strukturschwachen Region Sachsens hat Oschatz erste Förderpriorität. Für ansiedlungswillige Unternehmen stehen fünf erschlossene Gewerbegebiete zur Verfügung, darunter das zum Großteil ausgelastete Gewerbegebiet West B. Das bereits reichhaltig und breit gefächerte Kultur- und Freizeitangebot unterstützen die Aktivitäten der etwa 80 Kultur-, Heimat- und Sportvereine auf wirksame Weise.

7. Mit Recht stolz sein kann die Stadt, Ausrichter der **4. Sächsischen Landesgartenschau im Jahr 2006** zu sein. Ziel ist, einen Naherholungs-, Freizeit- und Erlebnisbereich für die Bürger der Stadt und ihres Umlandes zu schaffen, der auch in Zukunft viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und der Entspannung im Grünen bildet, zugleich ein Imagezugewinn für die Große Kreisstadt. Das 20 ha große Gartenschaugelände schließt im Süden des historischen Stadtkerns unmittelbar an, sodass die Innenstadtstruktur und der vorhandene Stadtpark durch die Vernetzung eine dauerhafte Aufwertung erfahren können. Die **Experten geben die Anregung**, größere Lücken und brachliegende Flächen in der Altstadt möglichst noch in die gärtnerische und Grüngestaltung der Landesgartenschau einzubeziehen, um sie als Entwicklungselemente in der Verbindung Altstadt und neuer Parklandschaft erlebbar zu aktivieren. Für die **Landschaftsarchitektur fand ein Ideen- und Realisierungswettbewerb** statt und das siegreiche Planungsbüro Jürgen Weidinger Landschaftsarchitekten Berlin ist nun mit der Umsetzung beauftragt. Hervorzuheben verdient das **Wirken des Fördervereins Sächsische Landesgartenschau Oschatz 2006 e.V.**, im April 2001 gegründet, sammelt und koordiniert er Ideen und Aktivitäten der Bürger und bezieht sie so in die Entwicklung und Förderung dieses bedeutenden Ereignisses ein.
8. Mit Blick auf den erreichten Sanierungsstand und die begonnene Aufwertung des historischen Stadtkerns gibt die Expertengruppe dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Freistaat Sachsen die Empfehlung, die Stadt Oschatz 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 17.063.135 Euro und ein kommunaler Eigenanteil von 4.339.010 Euro zur Verfügung. Sie dienten mit anderen Förderungsmitteln z.B. der Erhaltung/Umgestaltung von Straßen und Plätzen (8,4 Mio. Euro), der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im privaten Bereich (5,8 Mio. Euro) und im städtischen Bereich (7,8 Mio. Euro) sowie den Sicherungsmaßnahmen privat (567.971 Euro) und kommunal (379.576 Euro).

Der Stadt, die sich ausdrücklich zur stetigen Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts bekennt, wird **empfohlen**, einen **unabhängigen Beirat mit externen Experten zu berufen**. Vielerorts bewährt, kann er für Stadtentwicklung und Stadtumbau, bei städtebaulichen, baukulturellen und denkmalpflegerischen Fragen und Vorhaben sehr hilfreich sein.