

## Empfehlungen und Wertungen der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz

In den Städten Weißenfels und Naumburg fand am 24. und 25. März 2003 ein Arbeitstreffen der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz statt. Sie erörterte mit Vertretern des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, des Beauftragten der Bundesregierung für Angelegenheiten der Kultur und Medien, des Landes Sachsen-Anhalt, des Landes Berlin, des Landes Brandenburg, des Landes Mecklenburg-Vorpommern, des Freistaates Sachsen und des Freistaates Thüringen sowie der gastgebenden Städte und des forschungsbegleitenden Instituts für Regionalentwicklung und Strukturplanung – IRS Perspektiven der gesamtstädtischen Entwicklung im Kontext mit dem Stadtumbauprozess, Schwerpunkte der Innenstadtentwicklungen und die Umsetzung des städtebaulichen Denkmalschutzes in Weißenfels und Naumburg. Im Ergebnis wurden folgende Wertungen mit Empfehlungen erarbeitet:

### Stadt Weißenfels

Am rechten Saaleübergang an der wichtigen mittelalterlichen Fernhandelsstraße, der Hohen Straße, und am Fuß einer Burg im 12. Jahrhundert als Marktort entstanden, wohl unter Otto Markgraf von Meißen um 1185 planmäßig angelegt, geprägt als Handwerker- und Ackerbürgerstadt, von 1656 bis 1746 Residenz des Herzogtums Sachsen-Weißenfels mit Neugestaltung der dominanten Stadtkrone Schloss Neu-Augustusburg und seit dem 19. Jahrhundert bis in die jüngste Zeit Stadt der Schuhindustrie, ist Weißenfels in der Gegenwart im Süden von Sachsen-Anhalt **ein Mittelzentrum und Verwaltungssitz** des gleichnamigen Kreises mit Einzugsbereich von ca. 80.000 Einwohnern. Zugleich bildet die Stadt in exponierter Lage ein Bindeglied zwischen der touristisch erschlossenen Kulturlandschaft Saale/Unstrut mit Weinanbau und dem östlich gelegenen Industriestandort Leuna-Merseburg im mitteldeutschen Wirtschaftsraum. Neben der barocken Schlossanlage umfasst die historische Innenstadt mit ca. 50 Hektar, die zugleich Stadtzentrum mit 1.700 Einwohnern ist, als Ensemble einzigartige historische, städtebauliche und kulturelle Werte. Sein mittelalterlicher Kernbereich, der Marktplatz mit fünf in Ost-West-Richtung zusammenführenden parallel verlaufenden Straßen Nicolaistraße, Klosterstraße, Marienstraße, Jüdenstraße und Große Kalandstraße - , die Gassen miteinander verbinden, blieb erhalten. Das barocke Rathaus mit Mittelturn und die Stadtkirche St. Marien (Ladegast-Orgel) mit ihrem reich gegliederten Chor von 1429 prägen silhouettenwirksam die Westseite des Marktes einer Altstadt, deren repräsentative Gebäude zumeist aus der Barockzeit stammen.

1. Stadt- wie Regionalentwicklung beeinflussen seit 1990 **tief greifende strukturelle Veränderungen**, darunter das Wegbrechen von Großbetrieben in der Braunkohle, chemischen Industrie und Schuhproduktion. In Weißenfels gelingt immerhin neben der Herausbildung einer neuartigen lokalen Ökonomie auch eine **Neuansiedlung von größeren wettbewerbsfähigen Unternehmen**, insbesondere im Lebensmittelsektor mit einem Schlachthof, einer Großbäckerei, einer Molkerei und der Mitteldeutschen Getränke GmbH. Allerdings weist die Statistik z. Z. noch eine Arbeitslosigkeit von 25 % und eine Kaufkraftkennziffer bundesweit unterdurchschnittlicher Art von 83,5 je Einwohner zu 100 je Einwohner aus.

Dominant ist ein sehr **starker Einwohnerrückgang**. Zählte man beispielsweise 1939: 42.465 Ew., 1980: 39.860 Ew. und 1995: 34.676 Ew., so waren es 2000 nur noch 31.946 Ew. Bei Fortsetzung dieses Trends wird nach einer regionalen Bevölkerungsprognose mit einem weiteren Bevölkerungsverlust im gesamten Landkreis von 13,5 % bis 2015 gerechnet. Weißenfels muss deshalb nach gegenwärtiger Analyse mit einem strukturellen Überhang von mehr als 4000 leer stehenden Wohnungen überwiegend im Geschosswohnungsbau umgehen und in der urbanen Entwicklung einen aktiven Stadtumbau gestalten.

Die Expertengruppe begrüßt deshalb vor diesem Hintergrund nachdrücklich die Erarbeitung eines **Integrierten Stadtentwicklungskonzepts**, um dem sich vollziehenden Nutzungsschwund und seinen Folgen für Wohnungsmarkt, städtische Wohnqualitäten und den Betrieb der gesamtstädtischen Infrastruktur möglichst offensiv begegnen zu können. Die Grundaussagen dieses vom Stadtrat bestätigten Konzepts (13.12.2001) wurden als Wettbewerbsbeitrag „Stadtumbau-Ost“ aufbereitet, fortgeschrieben mit Bezug auf 16 Stadtteile und für den Bereich Neustadt/Nord präzisiert. Inzwischen ist der Entwurf zum Stadtteilkonzept für das erste Stadtumbaugebiet bestätigt (20.06.2002).

Für die **Gesamtstadt** gibt es Bausteine für eine zukunftsgerichtete **Entwicklungsstrategie** im Sinne der Nachhaltigkeit unter dem Leitgedanken „**Grüne Stadt an der Saale**“ mit dem Ziel einer Anpassung der städtischen Bau- und Raumstrukturen und im Bestreben, ca. 30.000 Ew. in Weißenfels zu halten. Bausteine sind

- räumliche Ausdehnung und Dichte zu verändern u.a. mit Reduzierung bebauter Flächen,
- die unterschiedlichen Stadtteile und Wohnumilieus/Wohnformen zu qualifizieren mit drei Schwerpunktbereichen:
  - die historische Stadt einschließlich ihrer direkten Erweiterungen mit urbaner Dichte und neuen landschaftlich geprägten Wohnqualitäten beidseitig der Saale,
  - die verschiedenen Siedlungen des 20. Jahrhunderts mit ihren besonderen Freiraumstrukturen und integrierten öffentlichen Räumen,
  - die baulich kleinteiligen und zur Eigentumbildung nutzbaren Strukturen mit kleinen Häusern „als neues Entwicklungsprofil“ für städtisches Wohnen an verschiedenen Standorten.

Das gesamtstädtische Konzept definiert **vier umzustrukturierende Gebiete mit vorrangiger Priorität:**

- die historische Altstadt mit der Konzentration an wertvollen Baudenkmalen,
- die gründerzeitlich geprägte Neustadt mit zahlreichen altindustriellen Standorten nördlich der Saale sowie den Wohnstandorten der 1960er bis 1980er Jahre in Nord,
- der Stadtteil Süd mit Plattenbauten und einem Wohngebietszentrum der 1980er Jahre,
- das Wohngebiet Kugelberg, das als Plattenbaugebiet in ein kleinteiliges Wohnareal eingebettet ist.

2. Seit Beginn des Bund-Länder-Programms **Städtebaulicher Denkmalschutz** im Jahr 1991 erhält die denkmalwerte Altstadt eine **besondere Förderung**, seit 1993 auch für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Wohl verfügte der historische Stadtkern noch über eine bewohnte städtebaulich bedeutende Struktur, aber die **Ausgangslage** nach jahrzehntelanger Vernachlässigung zeigte eine äußerst gefährdete Bausubstanz mit **extrem**

**hohem Leerstand** in Gebäuden und Wohnbereichen. Daneben existierten **große Brachflächen** in Quartieren der Marienstraße und der Leipziger Straße/Klingerplatz, die aus Abrissmaßnahmen der 1970er und 1980er Jahre resultierten. Insgesamt bestanden unzeitgemäße Wohn- und Lebensverhältnisse. Im Unterschied zu vielen anderen historischen Städten kamen besondere **städtebauliche Missstände und ökologische Belastungen** hinzu, verursacht durch das **sehr hohe Verkehrsaufkommen** mit dem innerstädtischen Durchgangsverkehr über mehrere Bundesstraßen und durch ungenügende Parkplatzangebote.

Konsequenter Weise erfolgten zunächst **vorrangig Maßnahmen zur Sicherung** – inzwischen sind sie an 95 Gebäuden und etwa 10 Stützmauern und Hängen realisiert – und **zur Lösung der akuten Verkehrsprobleme**, so dass z.B. im Oktober 1997 die Umgehungsstraße B 91 und im Juni 2001 der Kreisverkehr mit allen Einmündungen am Schwedenstein fertiggestellt wurden.

Nach vorbereitenden Untersuchungen wurde vom Stadtrat eine Sanierungssatzung mit einem förmlich festgelegten 49 Hektar großen Sanierungsgebiet „Altstadt Weißenfels“ beschlossen (seit 18.02.1995 rechtsverbindlich). Ziele und Schwerpunktaufgaben sind in 12 Thesen formuliert, z.B. das eindeutige Bekenntnis zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Flächendenkmals „Altstadt mit Schloss“, das Sanierungsziel ist die „erhaltende Altstadterneuerung“ und die Sanierung hat Vorrang gegenüber dem Neubau, die Innenstadt muss auch in Zukunft dem Wohnen und Arbeiten dienen, „Kunst und Kultur in die Altstadt“. Aktuell stellt der fortgeschriebene städtebauliche Rahmenplan (Beschluss vom 23.03.2000) für die Altstadt einen Sanierungszielplan sowie eine Präzisierung der Sanierungsziele dar. Es werden Quartiersleitbilder für das gesamte Sanierungsgebiet fixiert, die einen Überblick zu den detaillierten Aussagen geben.

Das Ziel wird künftig vor allem in einer Verbesserung der Infrastruktur sowie einer Qualifizierung der öffentlichen Räume und des Wohnumfelds (Funktionsschwächenanierung) gesehen, die mit einer prozesshaften Arbeitsweise, einem gezielten Management der Aktivitäten und einem integrierten Stadtmarketing zu verknüpfen sind. Das schließt eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Bausubstanz und erschlossener Bauflächen ein und dient der Stärkung der lokalen und regionalen Wirtschaft im Sanierungsgebiet. Das Sanierungsziel wurde deshalb um drei Strategien erweitert:

- Erhaltung, Sanierung und Vitalisierung der historisch wertvollen, für das Stadtbild unverzichtbaren und milieuprägenden Bausubstanz,
- Qualifizierung und zukunftsfähige Gestaltung der öffentlichen Räume, Frei- und Grünflächen der Altstadt,
- Umbau und Umnutzung von Frei- und Brachflächen sowie nicht mehr wirtschaftlich entwicklungsfähiger Bausubstanz im Sinne der Stärkung der Wohnfunktion, der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der gezielten Ansiedlung von zukunftsfähigen Unternehmen, Freizeitnutzungen und bürgerschaftlichen Angeboten.

Zur Umsetzung dieser drei Strategien für eine Vitalisierung und Erneuerung der Altstadt werden Prioritäten gesetzt und Impulsprojekte mit Ausstrahlung auf das Umfeld entwickelt:

- Straßen und Infrastrukturprojekt Friedrichsstraße/Georgenberg,
- Ansiedlung Handels- und Verwaltungszentrum in der Marienstraße,
- städtebauliche „Öffnung“ der Altstadt zur Saale im Bereich Dammstraße und Schaffung einer durchgehenden attraktiven Wegeführung entlang der Saale,

- bauliche und landschaftsgestalterische Entwicklung des Schlossbergareals in einem Stufenkonzept,
- Neugestaltung des Marktplatzes nach einem begrenzt offenen städtebaulich-landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerb „Marktplatz Weißenfels“.

Im Sanierungsgebiet gibt es zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne: „Georgenberg“ und „Friedrichsstraße/Schwedenstein/Niemöllerplatz“.

- 2.1 Angesichts der dramatischen Ausgangslage 1990 und der bisher geleisteten Arbeit besonders bei der Vorbereitung, planerischen Fundierung und **Umsetzung des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz** und Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen brachte die Expertengruppe ihre hohe Wertschätzung zum Ausdruck. Anerkennung findet ebenfalls der entschiedene Weg von Rat und Verwaltung, weitere Förderungen für die Erhaltung und behutsame Weiterentwicklung der Altstadt und des Schlossensembles einzuwerben, darunter Finanzmittel aus der Wirtschaftsförderung, aus dem Investitionsförderungsgesetz, aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz, der Tourismusförderung und dem Landesprogramm URBAN 21, aber auch von kirchlichen Institutionen und von Stiftungen wie der Deutschen Stiftung Denkmalschutz (Projekt ehemaliges Fürstenhaus aus der Barockzeit). Aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz standen von 1991 bis 2002 insgesamt 20.205.613 EUR zur Verfügung.

Neben den Sicherungsmaßnahmen und vorbereitenden Analysen gelang die **Modernisierung und Instandsetzung von ca. 140 Gebäuden**, davon 6 kommunale Gebäude wie das repräsentative Rathaus, 124 Gebäude privater Eigentümer mit kleinteiliger Förderung, 10 Gebäude privater Eigentümer mit Förderung der vollständigen Modernisierung und Instandsetzung, die Sanierung und Instandsetzung des Daches und der Fassade sowie des Kirchturms der Marienkirche in mehreren Bauabschnitten, der Beginn der Dach- und Fassadensanierung am Schloss Neu-Augustusburg. Hinzu kommt die Erhaltung und Erneuerung von 10 historischen Straßen und Platzräumen, darunter die Schlossgasse und die Alte Leipziger Straße oder die Gestaltung der Judenstraße (November 1999 bis September 2000) zur Attraktivitätssteigerung, um die vorhandene Funktionsmischung mit Wohnen zu erhalten und um günstige Bedingungen zur Ansiedlung von Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen und für den Aufenthalt von Kunden und Stadtbesuchern zu schaffen.

- 2.2 Anerkennung verdient die überzeugend begonnene **Neuprofilierung der Altstadt** durch die **Inwertsetzung des genius loci europäischer Kultur- und Musikgeschichte**. Ihr dienen die 1997 erfolgte Eröffnung des Gustav-Adolf-Museums im vollständig restaurierten Geleitshaus, die umfangreiche Sanierung des Heinrich-Schütz-Hauses 1998 und die Sanierung des Wohn- und Sterbehauses Friedrich von Hardenbergs mit der erweiterten Novalis-Gedenkstätte im Jahr 2001. Dazu gehört auch der mutige Schritt der Stadt, das Schloss 1993 zu übernehmen, um es als Wirkungsstätte u. a. von Händel, Krieger und der Neuberin, mit seinen historischen Räumen und der Schlosskapelle schrittweise zu sanieren und als Museum und Kulturstätte sowie mit bundesweiter Unterstützung als Gemeinde- und Begegnungszentrum der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde zu vitalisieren. Wirksam wird zunehmend ein touristisches Gesamtkonzept. So sind fünf Besucher-/Touristenrouten in der thematischen Verknüpfung von „Mensch, Kultur, Handel“ gestaltet und erschließen die vielfältigen Werte der Stadt.
- 2.3 Obwohl der noch vorhandene hohe Leerstand in der Altstadt mit etwa 45 % der Bausubstanz (mehr als 150 Gebäude mit 820 Wohnungen) Betroffenheit auszulösen vermag, gilt

es, entsprechend der stimmigen Sanierungsziele und erfolgreicher Maßnahmen, die **prioritäre Akzentuierung der Erhaltung und behutsamen Erneuerung der wertvollen Altstadt** im Spannungsverhältnis zu den anderen urbanen Entwicklungsgebieten auch mit der Aufnahme „Weißenfels Altstadt“ in das Programm Stadtumbau-Ost noch zu verstärken. Ihre weitere Aufwertung schließt weitgehend Abrisse im historischen Bestand aus. Sinnvolle Zwischennutzungen bei Brachen und auch die Umsetzung des Realisierungswettbewerbs Marktplatz können nächste positive Wegzeichen sein. „Rettet die Altstadt“ für Zukunftsentwicklung bleibt angesichts neuer Herausforderungen hoch aktuell. Ohne Zweifel brauchen Rat, Bürger und Verwaltung, Vereine und Verbände mehr als andernorts einen langen Atem in diesem Prozess hoher Verantwortung zur Bewahrung des städtebaukulturellen Erbes und europäischen Kulturguts. Doch in ihrem Engagement stehen sie nicht allein.

3. Besonders begrüßt die Expertengruppe deshalb die Aufnahme der Stadt Weißenfels in das Programm der Landesinitiative „URBAN 21“ und unterbreitet dem Land Sachsen-Anhalt den Vorschlag, die einzigartigen Burgen und Schlossanlagen in ein Netzwerk der Tourismusförderung und des überregionalen Kulturtourismus zusammen zu führen, vergleichbar der erfolgreichen „Straße der Romanik“. Zugleich gibt sie nachdrücklich die **Empfehlung, die besondere Bund-Länder-Förderung Städtebaulicher Denkmalschutz auf hohem Niveau sowie weitere Förderungsprogramme in Weißenfels fortzusetzen**. Bereits ausgebildete Potenziale der geschichtsträchtigen Kulturlandschaft im Weißenfelser Umland wie Burgwerben, die Gustav-Adolf-Gedenkstätte in Lützen, das Diorama der Roßbacher Schlacht in Reichardtswerben oder Schloss Goseck eröffnen im Zusammenhang mit dem Weinanbau und touristischen Attraktionen weiter **zu vertiefende Marketingchancen** und nicht zuletzt wirtschaftliche Verflechtungsbeziehungen mit dem Kulturraum Fluss aufwärts an Saale und Unstrut.