

Denkmalpflege in schrumpfenden Städten

**Die Auswirkungen von Stadtschrumpfung, Stadtumbau Ost und
Gesetzesänderungen im Denkmalrecht des Landes Sachsen-Anhalt von
2001-2004 auf Denkmalschutz und städtebauliche Denkmalpflege am
Beispiel der Stadt Quedlinburg**

Masterarbeit im Aufbaustudiengang Denkmalpflege

Master Thesis in Studies of Science in Heritage Management

an der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg und der

Hochschule Anhalt (FH), Dessau

vorgelegt von:

Dipl. Ing. (FH) Katrin Kanus

betreut von:

Hochschule Anhalt (FH) Prof. Dr. Rudolf Lückmann
Martin-Luther-Universität Prof. Dr. Wolfgang Schenkluhn

07.08.2006

Inhalt

Inhalt	1
1. Denkmalpflege in schrumpfenden Städten	4
1.1. Einleitung	4
1.2. Arbeitsgrundlage	6
1.3. Begriffsbestimmungen	6
2. Stadtschrumpfung in Sachsen-Anhalt	8
2.1. Die Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt	8
2.2. Prognose und Ursachen für die Bevölkerungsentwicklung	9
2.3. Die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft und den Leerstand	11
2.3.1. Die Situation in Sachsen Anhalt	12
2.4. Förderprogramm Stadtumbau Ost und IBA 2010 in Sachsen-Anhalt	13
2.4.1. IBA Stadtumbau 2010 – Die anderen Städte	16
2.5. Probleme und Potentiale für den Denkmalschutz	17
3. Denkmalschutz, Bürokratie, Investitionen und Wirtschaftswachstum	19
3.1. 11 Landkreise in Sachsen-Anhalt, ein Vergleich von Denkmaldichte und Wirtschaftswachstum	19
3.2. Investitionserleichterung und Bürokratieabbau in Bau- und Denkmalrecht, sowie in der Verwaltung in Sachsen-Anhalt	21
3.2.1. Das Erste Investitionserleichterungsgesetz	21
3.2.2. Das Zweite Investitionserleichterungsgesetz	23
3.2.3. Das Gesetz zur Neuordnung der Landesverwaltung	24
3.2.4. Das Erste Funktionalreformgesetz	25
3.2.5. Das Dritte Investitionserleichterungsgesetz	26
3.3. Die Auswirkungen auf den Bausektor	27
3.4. Denkmalpflege als Wirtschaftsfaktor	29

4.	Stadtentwicklung und Denkmalschutz in Quedlinburg	31
4.1.	Entstehung und Entwicklung der Stadt Quedlinburg bis 1949	31
4.1.1.	Besiedlungsgeschichte und historischer Kontext der Stadtgründung	31
4.1.2.	Die Stadtentwicklung im Mittelalter	32
4.1.3.	Die Stadtentwicklung in der Neuzeit	34
4.1.4.	Die Stadterweiterungen im 19. und der ersten Hälfte des 20. Jh.	35
4.2.	Stadtentwicklung und Denkmalschutz von 1949 – 1990	38
4.2.1.	Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbau auf neuen Siedlungsflächen	38
4.2.2.	Denkmalpflegerische Bemühungen und Neubauten in der Altstadt	39
4.3.	Stadtsanierung: Analysen, Planung und Satzungsbeschlüsse, Förderprogramme und Welterbestatus 1990-2001	42
4.3.1.	Die politischen und planerischen Grundlagen	42
4.3.2.	Die Verbesserung des Erscheinungsbildes der Stadt	47
4.4.	Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaft und Neubaufächen	48
4.4.1.	Bevölkerungsentwicklung und Prognose	48
4.4.2.	Neubaufächen für Gewerbe und Wohnen, Zersiedlung des Umlands	49
4.4.3.	Wirtschaftliche Entwicklung von Stadt und Kreis Quedlinburg	51
4.5.	Wettbewerb Stadtumbau Ost und Ziele der Stadtentwicklung	52
4.5.1.	Analyse und Prognose zu Bevölkerung und Wirtschaft	52
4.5.2.	Wohnungsmarkt: Häuserbestand und Bedarfsprognose	52
4.5.3.	Ziele der Stadtentwicklung und Schwerpunkte für den Stadtumbau	53
4.6.	Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes 2005/06	54
4.7.	Analyse des Welterbegebietes Quedlinburg 2006	56
4.7.1.	Das Stadtbild: Sanierungsstand, Brachen und Neubauten seit 1990	57
4.7.2.	Leerstand und Nutzungsstruktur	58
4.7.3.	Differenzierung der Zielgruppen und Empfehlungen zur Rahmenplanung	60
4.8.	Die Vorhaben der IBA 2010	60
5.	Denkmalpflege in der schrumpfenden Stadt Quedlinburg	62
5.1.	Folgen des Schrumpfungsprozesses im Welterbegebiet	62
5.2.	Wirkung der Gesetzesänderungen	63
5.3.	Wirkung des Förderprogramms Stadtumbau Ost	64

5.4.	Potentiale, Entwicklungsziele und Prioritäten für Denkmalpflege und Denkmalschutz in Quedlinburg und anderen schrumpfenden Städten	66
5.4.1.	Bedingungen zum Erhalt der historischen Städte	68
5.5.	Maßnahmen zur Erhaltung des Welterbes	69
5.5.1.	Konzeptskizze einer Landesstiftung "Stadtbaudenkmal Quedlinburg"	70
5.6.	Schlusswort	72
6.	Literatur	74
6.1.	Stadtgeschichte Quedlinburg	74
6.2.	Stadtentwicklung und Denkmalpflege in Quedlinburg	74
6.3.	Stadtschrumpfung, Stadtumbau und IBA 2010	75
6.4.	Denkmalpflege, Denkmalschutz, Denkmalrecht	76
6.5.	Sonstiges	76
6.6.	Internet	77
	Abkürzungsverzeichnis	78
	Abbildungsverzeichnis	79
	Tabellenverzeichnis	80
	Anhang	81
1.	Kartierungen des Welterbegebietes	81
2.	Ausführliche Tabellen	87
	Eigenständigkeitserklärung	99
	Danksagungen	100

1. Denkmalpflege in schrumpfenden Städten

1.1. Einleitung

Am 29. und 30. August 2005 fand in Quedlinburg der 13. Kongress Städtebaulicher Denkmalschutz statt. Unter dem Motto "Historische Städte im Gegenwind?" fanden unter anderem Vertreter der Programmstädte "Städtebaulicher Denkmalschutz", Sanierungsträger, Mitarbeiter von wissenschaftlichen Einrichtungen und Denkmalschutzbehörden, Architekten und Stadtplaner zusammen und diskutierten Auswirkungen und Chancen von Stadtumbauprozessen in den Programmstädten. Damit fand der Konflikt von Stadtschrumpfung und Denkmalpflege zum wiederholten Male den Weg in die Themenliste der Diskussionen und Arbeitsgruppen dieses jährlichen Kongresses.

In Leipzig stehen 500 denkmalgeschützte Gründerzeitbauten leer, für die Anfang November 2005 ein erster "Prioritätenkatalog" aufgestellt wurde, um sie vor dem Abriss im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen (Leitbild Perforierte Stadt) zu schützen. Was anfangs als Chance zum Gesundschrumpfen durch Abriss sozialistischer Großblockbauweise gefördert wurde, kehrt sich nun gegen die historischen Bebauungsstrukturen. Die Gefahr wurde in Leipzig erkannt.

In den Kreis der Teilnehmerstädte zur Internationalen Bauausstellung 2010, die sich ebenfalls mit Schrumpfungsprozessen auseinandersetzt wurde am 19.11.2005 die Welterbestadt Quedlinburg mit dem Thema "Perspektive Weltkulturerbe" aufgenommen.

Am 09.12.2005 wurde das dritte Investitionserleichterungsgesetz im sachsen-anhaltischen Landtag verabschiedet. Dieses Gesetz beinhaltet nicht nur die Erarbeitung einer neuen Bauordnung, sondern auch Änderungen im Denkmalschutzgesetz des Landes.

Die Verwaltungsvereinbarung 2005 der "Stadtumbau- Ost" Förderung beinhaltet für die Zukunft eine Stärkung von Erhaltung und Aufwertung, gegenüber dem Abriss.

Diese Masterthese im Aufbaustudiengang Denkmalpflege Dessau und Halle stellt die folgenden Fragen:

- Welche Publikationen gibt es zum Thema?
- Wie ist die aktuelle Gesetzeslage im Land Sachsen-Anhalt?
- Welche Gefahren bergen die Änderungen von Bauordnung und Denkmalrecht?
- Wie wirken sich geförderte Stadtumbaumaßnahmen aus?
- Gibt es Richtlinien zum Umgang?

Und erörtert das Beispiel der Stadt Quedlinburg in folgenden Punkten:

- Wie viele denkmalgeschützte Gebäude sind leer stehend und vom Abriss bedroht und wie viele sind saniert?
- Was ist für die Stadt als Entscheidungsträger in diesem Kontext maßgebend?
- Kann man Prioritäten setzen und spezifische Richtlinien erarbeiten?
- Was hat die IBA vor und welche Chancen entstehen daraus?

Für viele Altstädte in Ostdeutschland, wie auch Quedlinburg, kam die politische Wende 1989 als Retter in höchster Gefahr. Jahrzehntelange Vernachlässigung zu DDR Zeiten hatten zu einem flächenhaften Verfall der Altstadtquartiere geführt. Mit Hilfe des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz und anderen Förderprogrammen gelang in den letzten 15 Jahren ein gewaltiger Kraftakt. Trotzdem sind noch längst nicht alle denkmalgeschützten Gebäude saniert und vom Verfall bewahrt.

Die hohe Arbeitslosigkeit in den neuen Bundesländern ist einer der Hauptauslöser für die Abwanderung von Einwohnern im erwerbsfähigen Alter. Diese Migration führt zu einer Beschleunigung des demographischen Wandels, da der Bevölkerungsanteil der über 60-jährigen nicht auf Arbeitsplätze angewiesen ist. Das belastet zusätzlich die öffentlichen Kassen und setzt eine gefährliche Abwärtsspirale in Gang. Weniger junge Menschen – weniger Kinder – weniger junge Menschen... Als Folge schrumpfen die Städte und Gemeinden und das Überangebot von Wohnraum steht leer. Zusätzlich wirken sich niedrige Einkommen auf Grund einer schwachen Wirtschaft auf die Vorlieben der Mieter aus. Preiswerte, kompakte Plattenbauwohnungen werden beispielsweise wieder bevorzugt vor großzügigen Wohnungen in Gründerzeithäusern. Wie ist die Situation in Quedlinburg?

Der Bund hat den Planungs- und Förderbedarf wahrgenommen, den die Problematik Stadtschrumpfung auslöst und das Programm Stadtumbau Ost ins Leben gerufen. Gefördert werden sowohl Rückbau als auch Aufwertung städtischer Problemzonen. Stellt die Förderung des Rückbaus eine Gefahr für die Altstadt von Quedlinburg dar? Kann die Förderung der Aufwertung zusammen mit dem städtebaulichen Denkmalschutz zur Erhaltung beitragen?

Die Landespolitik Sachsen-Anhalts hat Gesetzesänderungen und Verwaltungsreformen auf den Weg gebracht, um die Wirtschaft anzukurbeln und Investoren ins Land zu locken, Arbeitsplätze zu schaffen und somit den Bevölkerungsrückgang zu verlangsamen. Auch das Denkmalrecht wurde modifiziert, um Bürokratie abzubauen und Investitionen zu erleichtern. Sind Denkmalschutz und Denkmalpflege in Quedlinburg ein Investitionsverhinderer? Tragen die Änderungen des

Denkmalgesetzes zum Wirtschaftswachstum bei? Welche negativen Auswirkungen sind absehbar?

Im Jahr 2010 soll in Sachsen-Anhalt eine Internationale Bauausstellung an 18 Städten beispielhaft zeigen, wie die Potentiale des Stadtumbaus intelligent genutzt werden können. Kann die Stadt Quedlinburg, als größtes städtisches Flächendenkmal Deutschlands und Weltkulturerbe, im Zuge der IBA – Teilnahme im Umgang mit diesen Schwierigkeiten eine Modelrolle für andere historische Städte einnehmen?

1.2. Arbeitsgrundlage

Neben den im Literaturverzeichnis benannten Schriften bilden die Erhebungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt die Grundlage für die Analysen und Erläuterungen in dieser Arbeit. Auskünfte der Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz, des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege, des Landesverwaltungsamtes und des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt, der Stadtplanungsämter Halle, Halberstadt und Wernigerode, des Kreises Quedlinburg, der Stadtverwaltung Quedlinburg, der WoWi GmbH Quedlinburg und des Sanierungsträgers der Stadt Quedlinburg haben die Zusammenfassung der Informationen in dieser Studie ermöglicht. Wichtige Impulse sind außerdem vom Besuch der Jahrestagung des Arbeitskreises Hausforschung in Quedlinburg und den Veranstaltungen "Frischer Wind in alten Mauern" im Bildungshaus Carl Ritter in Quedlinburg, sowie den Seminaren "Das Baugenehmigungsverfahren nach der Landesbauordnung Sachsen-Anhalt" und "Denkmalschutz in Sachsen-Anhalt – Aktuelle Fragen" des VHW (Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V.) in Magdeburg ausgegangen. Die Analyse zum Welterbegebiet Quedlinburg 2006 wurden auf Basis von eigenen Stadtbegehungen erstellt.

1.3. Begriffsbestimmungen

Die folgenden Definitionen sind die Kriterien zur Formulierung des Textes dieser Arbeit und nicht von anderen Autoren übernommen worden. Sie dienen vor allem der Klassifizierung und Beschreibung der Bausubstanz im Welterbegebiet der Stadt Quedlinburg in dieser Studie.

Im Begriff **Neubauten** sind in der Analyse des heutigen Erscheinungsbildes Quedlinburgs Gebäude umschrieben, die nach 1949 errichtet wurden. Der **Anteil der Neubauten** an der Gesamthäuserzahl meint immer den Prozentsatz der Anzahl Gebäude, die nach 1949 errichtet wurden an allen straßenbegleitenden Gebäuden.

Die Beurteilung des Sanierungsgrades erfolgte im Stadtrundgang in drei Kategorien, die für sich und nicht nach Qualität der Maßnahme bestimmt wurden.

Ein **sanierteres Gebäude** wurde soweit zu beurteilen insgesamt hergerichtet, vom Dach bis in den Keller. Äußere Anzeichen hierfür sind ein neu gedecktes oder repariertes Dach, ein sanierter Schornsteinkopf, keine die Dachhaut störenden Antennen, intakte Dachentwässerung, sanierte Fassade, aufgearbeitete oder neue Fenster und ein sanierter Sockel. **Teilsanierte Gebäude** sind in mindestens zwei der oben aufgeführten Maßnahmen hergerichtet worden. **Nicht sanierte Gebäude** haben zwei oder weniger der oben aufgeführten Maßnahmen erfahren.

Die Qualität ist ein weiteres Kriterium, welches gesondert behandelt wurde. Die vier Stufen von sehr gut bis mangelhaft definieren sich wie folgt:

Sehr gute Sanierung oder Teilsanierung:

Der historische Charakter des Gebäudes wurde in allen Details bewahrt. Das alte Dach wurde repariert oder mit Altziegeln gedeckt, zur Reparatur von Außenwänden wurden alte Materialien verwendet, Fenster und Türen wurden aufgearbeitet oder sie wurden aus Holz oder einem anderen historischen Werkstoff originalgetreu nachgebaut.

Gute Sanierung:

Der historische Charakter des Gebäudes wurde in vielen Details bewahrt.

Befriedigende Qualität der Sanierung:

In drei oder mehr Details wurde das Gebäude maßgeblich überformt. Beispiele sind sprossenlose Einheitsfenster, Betondachsteine, atypischer Putz oder minderwertige Fassadenverkleidung.

Mangelhafte Sanierung:

Das Gebäude wurde seines historischen Charakters beraubt.

Leerstand wurde im Rahmen der Studie nach ersichtlich komplett leer stehenden Gebäuden erfasst und kartiert.

2. Stadtschrumpfung in Sachsen-Anhalt

2.1. Die Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt

Seit der Wiedervereinigung ist die Bevölkerung von Sachsen-Anhalt um 14,09%¹ geschrumpft. Im Detail betrachtet werden große regionale Unterschiede deutlich (siehe Abb.1). Die Regionen lassen sich grob in vier Kategorien der Schrumpfung zusammenfassen. Am stärksten betroffen sind die Großstädte und Landkreise mit stark industriellem Charakter vor 1990. Angeführt von Halle mit 23,6%, über Dessau mit 21,1%, Bitterfeld mit 19,1% und Magdeburg mit 18,9% Rückgang der Einwohnerzahlen, sind in diesen



Abb. 1 Schrumpfung zw. 1990 und 2005

Regionen vor allem Arbeitsmigration und Suburbanisierung die Ursachen für den negativen Trend. Der Zusammenbruch der industriellen Produktion hat eine Fluchtwelle vor der Arbeitslosigkeit ausgelöst; die Möglichkeit ein Eigenheim im Grünen zu errichten war für viele Großstädter verlockend. So zeichnen sich rings um die Großstädte auch die Landkreise mit geringstem Schwund, ja sogar erheblichen Zuwächsen ab. Allen voran der Saalkreis, mit einem Zuwachs von 22,8%, gefolgt vom Ohrekreis mit 5,4% mehr Bürgern. Auch das Jerichower Land hat von den Abwanderungen aus Magdeburg profitiert und ist nur um 4,3% seiner Bürger geschrumpft. Die Landkreise an der Landesgrenze zu Niedersachsen profitieren von Pendlern, die im Nachbarland arbeiten, aber immer noch in ihrer Heimat ansässig sind. Alle anderen Landkreise hatten mit einer starken Arbeitsmigration zu kämpfen, zu der sich im zunehmenden Maße der beschleunigte Geburtenrückgang bemerkbar macht. Der demographische Wandel verläuft in Regionen mit hoher Arbeitsmigration deutlich schneller, als durchschnittlich, da insbesondere die Bevölkerung im Erwerbstätigenalter abwandert, die Altersgruppe, die Familien gründet.

Nach den drastischen Änderungen der neunziger Jahre hat sich der Charakter der Schrumpfung in den einzelnen Regionen gewandelt.

¹ Siehe <http://www.stala.sachsen-anhalt.de>, Gebietsinformationen

Zwischen den Jahren 2000 und 2005 betrug der Bevölkerungsrückgang landesweit 5,04%², wobei nun in allen Kreisen und kreisfreien Städten die Einwohnerzahlen gesunken sind. Die niedrigste Schrumpfung in diesem Zeitraum ist mit 1,8% in der Landeshauptstadt Magdeburg zu verzeichnen. Halle ist mit 3,9% Bevölkerungsschwund an fünfter Stelle der Statistik. Die fünf westlichen Landkreise profitieren weiterhin von ihrer Lage und den Tagespendlern und sind alle um weniger als 5% geschrumpft. In den übrigen 14 Regionen konnte sich die Lage nicht im gleichen Maße stabilisieren, hier lag der Bevölkerungsschwund bei über 5%. Trotz einer Abschwächung in den letzten Jahren ist weiterhin mit Schrumpfung in allen Regionen zu rechnen.



Abb. 2 Schrumpfung zw. 2000 und 2005

2.2. Prognose und Ursachen für die Bevölkerungsentwicklung

Als Planungsgrundlage für alle Landesbehörden gelten, per Kabinettsbeschluss vom 02.03.2004, die Zahlen der 3. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt 2002-2020. Nach dieser Prognose wird die Einwohnerzahl Sachsens-Anhalts bis zum Jahr 2020 um 19,4% sinken, wobei das zu erwartende Geburtendefizit der größte Verursacher sein wird. Schon heute weicht diese prognostizierte Schrumpfung im nicht unerheblichen Maße (11,6%) von den realen Zahlen ab. War laut Voraussage für das Jahr 2004 ein Bevölkerungsstand von 2.487.343³ Menschen zu erwarten, so sind es, mit 2.494.437⁴, 7.094 Menschen mehr. Die Schrumpfung von 2002-2004 betrug nicht 61.568, also 2,42% sondern nur 54.474, entsprechend 2,14%. Die positive



Abb. 3 Schrumpfung zw. 2002 und 2020

² Siehe <http://www.stala.sachsen-anhalt.de>, Gebietsinformationen, Land

³ Siehe <http://www.stala.sachsen-anhalt.de/wahlen/prognose/>, Sachsen Anhalt, nach Prognosejahren

Verlangsamung gegenüber dem erwarteten Schrumpfungsprozess ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass Sachsen-Anhalt weiterhin in großen Zahlen Bevölkerung verlieren wird. Zum einen durch weitere Arbeitsmigration in andere Bundesländer und zum anderen durch das stetige Geburtendefizit. Der Anteil der über 65-jährigen wird laut Prognose 2020 27,1% an der Gesamtbevölkerung betragen und somit um 9,1% wachsen. Sowohl die Altersgruppe der Erwerbstätigen (20-65 Jahre) als auch die der unter 20-jährigen werden im Vergleich dazu kleiner. Die Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die Verluste durch Migration sinken werden. Von 1998 – 2004 lag der Anteil der Migrationsverluste am Gesamtrückgang der Bevölkerungszahl in Sachsen-Anhalt jedes Jahr bei mehr als 50%. Betrachtet man 1990 und 2004 in drei Zeitabschnitten, dann hat der Prozentsatz der Bevölkerungsverluste durch Migration deutlich zugenommen.⁵

Tabelle 1: Bevölkerungszahlen und Migrationsverluste von Sachsen-Anhalt

Datum	EW	Migration	Bevölkerungsverlust	Migration %
31.12.1990	2.873.957			
31.12.1991	2.823.324	- 31.889	67.150	47,49
31.12.1992	2.796.981	- 6.873	26.343	26,09
31.12.1993	2.777.935	1.182	19.046	- 6,21
31.12.1994	2.759.213	814	18.722	- 4,35
31.12.1995	2.738.928	- 1.334	20.285	6,58
31.12.1996	2.723.620	1.179	15.308	- 7,70
31.12.1997	2.701.690	- 8.232	21.930	37,54
31.12.1998	2.674.490	- 13.702	27.200	50,38
31.12.1999	2.648.737	- 13.870	25.753	53,86
31.12.2000	2.615.375	- 21.910	33.362	65,67
31.12.2001	2.580.626	- 23.201	34.749	66,77
31.12.2002	2.548.911	- 19.173	31.715	60,45
31.12.2003	2.522.941	- 13.227	25.970	50,93
31.12.2004	2.494.437	- 16.833	28.504	59,05
1990-1995	- 135.029	- 38.100	135.029	28,22
1995-2000	- 123.553	- 56.535	123.553	45,76
2000-2004	- 120.938	- 72.434	120.938	59,89
1990-2004	- 379.520	-167.069	379.520	44,02

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, siehe auch: Anhang 2 Tabelle 13

⁴ Siehe <http://www.stala.sachsen-anhalt.de>, Gebietsinformationen, Land

⁵ Siehe <http://www.stala.sachsen-anhalt.de>, Daten & Fakten, Wanderungsstatistik

Die Suburbanisierung wird, insbesondere nach Wegfall der Eigenheimzulageförderung seit Januar 2006, weiter zurückgehen. Die Landkreise im Speckgürtel der Großstädte werden in den kommenden Jahren zunehmend Bevölkerung verlieren.

Im Jahr 1991 gab es in Sachsen-Anhalt 1.281.300⁶ Erwerbstätige, 2004 waren es noch 1.005.900⁷, dies entspricht einem Rückgang um 21,5%. Zum Ende des Jahres 2005 waren im Land 258.525⁸ Menschen arbeitslos gemeldet, die Arbeitslosenquote lag bei 21,7%. Die andauernden schlechten Aussichten auf dem heimischen Arbeitsmarkt werden weiterhin viele Menschen, vor allem hoch qualifizierte, junge und mobile Leistungsträger, dazu bewegen Sachsen-Anhalt zu verlassen.

2.3. Die Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft und den Leerstand

Im November 2000 wurde der Bericht der Kommission "Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern" veröffentlicht. Die Kommission war im Februar des gleichen Jahres im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen konstituiert worden, um die Situation und Entwicklungstendenz des Wohnungsmarktes in den neuen Bundesländern zu analysieren und Empfehlungen für politische Maßnahmen zu geben. Der Bericht behandelt die Umwälzungen der zehn Nachwendejahre, in denen großzügige staatliche Subventionen einen Investitionsboom auslösten, der neben zahlreichen Altbausanierungen auch Neubauten entstehen ließ. Die Nachfrage nach Wohnraum wurde allerdings stark überschätzt, was zu sinkenden Mieten und letztlich ständig steigendem Wohnungsleerstand geführt hat. Trotz zunehmender Anzahl der Haushalte⁹ in den neuen Ländern wurde bereits für 2000 ein Leerstand von insgesamt ca. 1.000.000 Wohnungen geschätzt. Die Mängel im Wohnungsangebot wurden bis 2000 enorm verringert, konnten jedoch nicht vollständig behoben werden. So fehlten weiterhin großzügige Wohnungen und Eigenheime. Immer noch ca. 25% des Wohnungsbestandes¹⁰ waren unsaniert. Der Leerstand treibt Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und private Eigentümer an die Grenzen der finanziellen Belastbarkeit. Durch sinkende Mietpreise und Mietausfälle müssen sie Einnahmeeinbußen hinnehmen und für die aus Verbindlichkeiten aus Kauf und Sanierung anfallenden Kosten trotzdem aufkommen.

⁶ Siehe: <http://www.stala.sachsen-anhalt.de>, Daten & Fakten, Erwerbstätigkeit

⁷ Ebenda

⁸ Ebenda

⁹ In den neuen Ländern hatte sich der Bedarf soweit angestaut, dass bis ins Jahr 2000 immer noch deutlich mehr Haushalte gegründet wurden, als abgewandert oder verstorben sind. In den vergangenen Jahren sind die Zahlen allerdings zurückgegangen und die Anzahl der Haushalte nimmt stetig ab. Der Kommissionsbericht geht erst ab 2015 von einem Rückgang der Anzahl der Haushalte aus.

¹⁰ Vgl. Bericht der Kommission zum Wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel in den neuen Ländern, 11.2000

Weitere negative Folgen des Leerstandes sind:

- Zunehmende soziale Entmischung in schrumpfenden Stadtteilen
- Entwertung angrenzender Gebäude
- Aufgabe von Handel und Dienstleistung in betroffenen Gebieten
- Rückentwicklung sozialer Infrastruktur (Schulschließung etc.)
- geringe Auslastung der Verkehrsinfrastruktur.

Alle diese Effekte können zusammengefasst werden in dem Schlagwort: "Leerstand erzeugt weiteren Leerstand", denn die Attraktivität der schrumpfenden Stadtteile geht zunehmend verloren.

In den 90iger Jahren wurden in fast allen Städten und Gemeinden hoch subventionierte Gewerbegebiete außerhalb der Innenstädte geschaffen. Bei genauerer Betrachtung wäre die Bezeichnung Einzelhandels- und Dienstleistungsgebiete treffender, denn zum überwiegenden Teil finden sich diese Funktionen dort an, sehr selten jedoch produzierendes Gewerbe. Die Einkaufszentren auf der grünen Wiese sorgten für eine verheerende Nachfrageflaute in den Stadtkernen, die Suburbanisierung blieb nicht auf die Wohnfunktionen beschränkt. Einige Städte versuchten diesem Trend durch innerstädtische Shoppingcenter entgegen zu wirken und diese sind oft auch problematische Konzentrationen, welche die vorhandene Kaufkraft vollständig binden.

1998 betrug der Leerstand bei Geschosswohnungsbauten in den neuen Bundesländern bis Baujahr 1900 über 30%, Baujahr 1901-48 über 25% und Baujahr 1949-90 über 8%.¹¹ Diese Zahlen haben sich bis heute zu Gunsten der Altbauten verschoben. Weitere sanierte Altbauwohnungen wurden fertig gestellt, die Innenstädte und Gründerzeitviertel lebten auf und viele Plattenbausiedlungen sind zu sozialen Brennpunkten geworden. Allerdings sind modernisierte Bauten der industriellen Bauweise, die zudem in der Nähe einer Innenstadt liegen weiterhin beliebt, da sie eine preiswerte Alternative zum aufwendig sanierten und deshalb teuren Altbau darstellen.

2.3.1. Die Situation in Sachsen Anhalt

Die im Bericht benannte Lage des Wohnungsmarktes und die Suburbanisierung des Einzelhandels und des Dienstleistungsgewerbes haben auch in Sachsen-Anhalt eine schwierige Situation auf dem städtischen Immobilienmarkt erzeugt. 1998 standen in Sachsen-Anhalt 14,4% der Wohnungen leer.¹² Zwischen 1995 und 2005 sind die

¹¹ Vgl. Bericht der Kommission zum Wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel in den neuen Ländern, 11.2000, Seite 19

¹² Ebenda, Seite 18

Nettokaltnieten für sanierte Altbauwohnungen in Kleinstädten und Mittelstädten um über 20% gesunken.¹³ Rein statistisch errechnet sich für das Jahr 2004 ein Wohnungsüberschuss von 89.348 Wohnungen in Sachsen-Anhalt, das entspricht 6,92% der gezählten Wohnungen. Der tatsächliche Leerstand muss allerdings höher kalkuliert werden, da seit Jahrzehnten leer stehende und ungenutzte Gebäude aus der Zählung der Wohnungen herausfallen. Tabelle 2 macht jedoch den Trend deutlich.

Tabelle 2: Entwicklung von Wohnraum und Bevölkerungszahlen in Sachsen-Anhalt

Jahr	EW LSA	qm Wohnraum	Anzahl Wohnungen	Anzahl Haushalte	Wohnungsüberschuss
1995	2.738.928	87.272.000	1.220.215	1.200.600	19.615
2001	2.580.626	95.107.000	1.302.146	1.219.100	83.046
2004	2.494.437	95.539.000	1.290.748	1.201.400	89.348

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Bei sinkenden Einwohnerzahlen sind bis zum Jahr 2000 weiterhin mehr neue Haushalte gegründet worden, als Sachsen-Anhalt verlassen haben, oder aufgelöst wurden.¹⁴ Seit 2000 sind die Zahlen rückläufig, sodass für 2005 eine Zahl kleiner oder gleich der Anzahl der Haushalte von 1995 zu erwarten ist. Gleichzeitig wird sich der Wohnungsüberschuss ca. vervierfacht haben. Der Preisdruck auf die Mieten wird sich weiterhin erhöhen. Eigentumsbildung und Investition in Immobilien sind im zunehmenden Maße unrentabel und werden nur mit Hilfe großer staatlicher Subventionsleistungen stattfinden.¹⁵ Allerdings fördern die niedrigen Mieten Ansiedlungen von Unternehmen und Gewerbetreibenden. Dies kann zu Wachstumsimpulsen beitragen, die die Abwärtsspirale in den Städten bremsen.

2.4. Förderprogramm Stadtumbau Ost und IBA 2010 in Sachsen-Anhalt

Der Bericht der Kommission Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern im Jahr 2000 verdeutlichte die Agglomeration von Problemen durch falsche Förderpolitik, wirtschaftlichen und demographischen Wandel in ostdeutschen Städten. Als Reaktion wurde unter anderem ein Förderprogramm ins Leben gerufen, welches mit einem integrativen Ansatz die Regenerierung der Städte von 2002-2009 mit insgesamt 847,8 Millionen € vom Bund¹⁶ unterstützen soll, das Programm Stadtumbau

¹³ Privatauskunft eines Vermieters im LK QLB, Nettokaltmiete 1995 6€/qm; 2005 4,5€/qm

¹⁴ Siehe: <http://www.stala.sachsen-anhalt.de>, Daten & Fakten, Mikrozensus

¹⁵ Vgl. Bericht der Kommission zum Wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel in den neuen Ländern, 11.2000, Seite 20 und 21

¹⁶ Siehe: Statusbericht Stadtumbau Ost, Hrsg. BMVBS, Berlin, Januar 2006, Seite 12

Ost. Wichtige Grundlage für einen positiven Verlauf des Prozesses Stadtumbau ist hiernach die Zusammenarbeit zwischen allen Facetten der Stadtplanung und Stadtentwicklung auf der einen und der Wohnungswirtschaft auf der anderen Seite. So sollen durch Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen der Wohnungsmarkt entlastet und die Städte attraktiver werden. *"Ausgehend von den Empfehlungen der Kommission Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern ist es das Ziel des Programms Stadtumbau Ost, bis zum Jahr 2009 rund 350.000 der rund eine Millionen leerstehenden Wohnungen in Ostdeutschland abzureißen. Gleichzeitig werden städtebauliche Qualifizierungen durch Aufwertungsmaßnahmen gefördert."*¹⁷

Dem Programmstart ging ein Wettbewerb der Kommunen im Jahr 2002 voraus. Gemeinsam mit den Unternehmen der Wohnungswirtschaft haben die Kommunen, mit finanzieller Unterstützung aus dem Förderprogramm, städtebauliche Entwicklungskonzepte erarbeitet. Diese Konzepte beinhalten Analysen zur bisherigen und zukünftigen Entwicklung von:

- Bevölkerungszahlen, Anzahl der Haushalte
- Wirtschaft, Arbeitsmarkt und kommunale Finanzen
- Bauland, Wohnungsbestand und -bedarf
- Soziale und technische Infrastruktur.

Dies schuf solide Voraussetzungen für die Ausweisung der Fördergebiete zum Stadtumbau und die Bestimmung der Maßnahmen im Rahmen des Programms. Von 2002-2004 wurden 297 Kommunen in das Förderprogramm aufgenommen.

Schon bevor im Januar 2006 der "Erste Statusbericht Stadtumbau Ost – Stand und Perspektiven", veröffentlicht wurde, waren Schwierigkeiten in der praktischen Umsetzung der Entwicklungsziele der Kommunen zu erkennen. Vor allem Widersprüche zwischen der streng marktwirtschaftlich und kurzfristig agierenden Wohnungswirtschaft und den stadtplanerischen Konzepten zu Rückbau und Aufwertung traten hervor. Verstärkt wurde der Konflikt durch die Art der Finanzierung im Programm. Während Rückbaumaßnahmen zu je 50% von Bund und Ländern getragen werden, müssen für die Aufwertungen ein Drittel der Mittel von den Kommunen erbracht werden.¹⁸ Für die finanziell strapazierten kommunalen Haushalte eine schwierige Aufgabe, die mancherorts gar nicht umgesetzt werden konnte.¹⁹ Die

¹⁷ Siehe: <http://www.stadtumbau-ost.info/>, Internetpräsenz der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost

¹⁸ Siehe: Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern zur Städtebauförderung

¹⁹ In der Broschüre von 2004 "Wieso wird denn abgerissen", entstanden im Rahmen von "Schrumpfende Städte", einem Initiativprojekt der Kulturstiftung des Bundes, werden die unterschiedlichen Vorstellungen von Kommune und Wohnungswirtschaft am Beispiel der Plattenbausiedlung Wolfen Nord erläutert. In der Abhandlung kommt man zu dem Schluss, dass die Insolvenzen der Wohnungswirtschaft durch das Programm lediglich hinausgezögert werden, jedoch nicht verhindert werden können.

Rückbaumaßnahmen überwiegen im Vergleich zu den Aufwertungen besonders in den Ländern Sachsen und Sachsen-Anhalt.²⁰ Diese beiden Länder haben seit 2003 von der Möglichkeit Gebrauch gemacht mehr als 50% der Bundesmittel für den Rückbau einzusetzen. In Sachsen-Anhalt betrug 2004 der Anteil der Fördergebiete in denen lediglich Rückbau durchgeführt wurde 93%.²¹ Insgesamt werden in über 60% der Fördergebiete ausschließlich Rückbaumaßnahmen gefördert.²² Diese Tatsachen führten zur öffentlichen Wahrnehmung des Stadtumbauprogramms als Abrissprogramm. Vorrangig wird im Programm der Abriss von, größtenteils mit Altschulden belasteten, Wohnbauten der industriellen Bauweise aus der DDR – Zeit subventioniert. Im Programmjahr 2004 sind 64,6 Millionen € Bundesmittel²³ für Rückbau in die Fördergebiete mit einer überwiegenden Bauzeit ab 1960 geflossen, das entspricht 46,8% der Gesamtbundesmittel dieses Jahres. 17% der Mittel wurden für Rückbau in Gebieten mit gemischter Bausubstanz verwendet und 3,8% in Altbaugebieten mit Substanz aus den Baujahren vor 1948. In knapp 10% der Fördergebiete wurden 2004 Rückbaumaßnahmen in der Substanz älter als 1918 bewilligt.²⁴ Sachsen-Anhalt und Sachsen gaben, verglichen mit den anderen Bundesländern, mehr Mittel in den Altbaugebieten für Abriss aus. In Sachsen-Anhalt fließt jedoch, neben Thüringen, der höchste Anteil der Gelder für Aufwertungsmaßnahmen in Altbauquartiere und gemischte Quartiere.

Durch die Verwaltungsvereinbarung 2005 wird bereits versucht den Schwerpunkt vom Rückbau zu verlagern. Sicherungsmaßnahmen für Altbaubestand sind seitdem ebenfalls ohne kommunalen Eigenanteil möglich und können aus Rückbau- oder Aufwertungsfinanzen bestritten werden. Im Kapitel 5 des Statusberichts zum Stadtumbau Ost wird zudem auf weitere Probleme diesbezüglich hingewiesen und es werden Vorschläge unterbreitet wie Abhilfe geschaffen werden kann.²⁵ Die Arbeit der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, die seit 2004 die Fördermaßnahmen wissenschaftlich begleitet, zielt darauf, den integrativen, nachhaltigen Ansatz des Programms umzusetzen.

Seit der Änderung des Baugesetzbuches 2004²⁶ ist der Stadtumbau Bestandteil des Städtebaurechts und damit über seine Definition als Förderprogramm hinausgewachsen. Auf Bundes- und Landesebene gibt es vielfältige Bemühungen den

²⁰ Siehe: Statusbericht Stadtumbau Ost, Hrsg. BMVBS, Berlin, Januar 2006, Seite 33

²¹ Ebenda

²² Ebenda, Seite 31

²³ Ebenda, Seite 40

²⁴ Ebenda

²⁵ Ebenda, ab Seite 68

²⁶ Siehe BauGB §§ 171a – 171d

Stadtumbauprozess zu unterstützen. Beispiele für weitere gesetzliche Grundlagen und Förderprogramme sind:

- Altschuldenhilfe für Wohnungsunternehmen nach AHG § 6a
- Einführung der Verwertungskündigung ab 05.2005 für die neuen Länder
- Investitionszulagen im Altbau bis 2004
- Förderung innerstädtischen Wohneigentums (einige Länder, darunter Sachsen-Anhalt)

Inzwischen sind in ganz Deutschland, auf Grund des demographischen Wandels, städtische Schrumpfungsprozesse als neue Herausforderung für die Stadtplanung begriffen worden. Die Städte Ostdeutschlands im Programm Stadtumbau Ost sind Vorreiter im Umgang mit den Prozessen.

2.4.1. IBA Stadtumbau 2010 – Die anderen Städte

Im Auftrag der Landesregierung wird für das Jahr 2010 gemeinsam von der Stiftung Bauhaus Dessau und der Sachsen-Anhaltischen Landesentwicklungsgesellschaft SALEG eine Internationale Bauausstellung organisiert, die IBA 2010. Themenschwerpunkt der IBA ist der Stadtumbau in Sachsen-Anhalt, wobei an 18 Teilnehmerstädten verschiedene Konzepte im Umgang mit dem Schrumpfungsprozess verfolgt werden. Grundlage für die Konzepte sind Analysen der regionalen Alleinstellungsmerkmale und Herausarbeitung eines Profils der jeweiligen Stadt.²⁷ Diese Identitätssuche findet auf unterschiedlichsten Ebenen statt, so werden topographische, wirtschaftliche, historische, ökologische, landschaftliche, soziale und städtebauliche Besonderheiten zu individuellen Leitthemen der Stadtentwicklung. Stadtumbau wird zum ganzheitlichen Ansatz weit über den Abriss hinaus und kommt seinem ursprünglichen Ziel, der Regenerierung der Städte sehr viel näher, denn die Profilierung des Stadtcharakters weckt neue Potentiale. So trägt sie beispielsweise zur Aktivierung der Bürger bei und verbessert das Image der Städte.

Die professionelle Begleitung durch Moderatoren aus dem IBA Büro eröffnet Chancen zu mehr Kooperation zwischen den Akteuren der Stadtentwicklung. Durch intensive Öffentlichkeitsarbeit können bisher ungehörte Stimmen in den Dialog einbezogen werden. Die regelmäßigen Publikationen fördern die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit dem Thema Schrumpfung und den Wissenstransfer in die betroffenen Kommunen.²⁸ Mit dem IBA Monitor wird ein Werkzeug zur Evaluierung der

²⁷ Siehe www.iba-stadtumbau.de

²⁸ Seit 2005 wurden bereits 3 Bände der IBA Stadtumbau 2010 veröffentlicht. Sie sind unter dem Titel "Die anderen Städte – IBA Stadtumbau 2010" beim jovis Verlag, Berlin in der Reihe Edition Bauhaus erschienen.

Maßnahmen entwickelt. Seit Ende April 2006 sind hier detaillierte Informationen zu den Teilnehmerstädten im Umbauprozess im Internet zugänglich.²⁹ Kongresse, Ausstellungen und Aktionen dienen dem Erfahrungsaustausch zwischen den Teilnehmern und einer breiten Öffentlichkeitswirkung. Erfolgreiche IBA Projekte und das IBA Entwicklungsmanagement können Vorbilder für andere Städte, auch im internationalen Vergleich, im Umgang mit Strukturwandel und Überalterung werden.

2.5. Probleme und Potentiale für den Denkmalschutz

Der extreme Leerstand in den Altstädten Ostdeutschlands zur Wiedervereinigung konnte zwar gemildert werden, die jüngsten Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt wirken sich jedoch auch negativ auf die Mietobjekte in Altstadtkernen und auf Denkmale aus. Vor allem minderwertig sanierte und unsanierte Häuser sind zunehmend von Leerstand betroffen. Fehlentwicklungen beim Stadtumbau Ost und mangelhaftes Leerstandsmanagement sowie kurzsichtige, einseitige Politik der Wohnungsunternehmen gefährden innerstädtische Gebäude und haben bereits zu staatlich geförderten Abrissen von denkmalgeschützten Häusern geführt.

Von der öffentlichen Hand können immer weniger Fördermittel zur Erhaltung des Erbes aufgebracht werden. Insbesondere die Kommunen stehen vor großen finanziellen Problemen und können Investitionen nicht mehr unterstützen.

Unzureichende Öffentlichkeitsarbeit und negative Medienberichte über mangelnde Kooperation und fehlende Kompromissbereitschaft haben dem baulichen Denkmalschutz und der baulichen Denkmalpflege vielerorts ein negatives Image gegeben. Dieses schlechte Ansehen schadet den schützenswerten Häusern weit mehr, als die sinkenden staatlichen Fördermittel, denn tatsächlich wirkt es abschreckend vor allem auf kleinere Geldgeber, die in Immobilien investieren wollen.

Ebenso wie für andere Immobilien stellt das allgemein gesunkene Investoreninteresse für Denkmalobjekte ein Problem dar. Waren in den ersten Jahren der Stadtsanierungsprogramme überwiegend die weniger aufwendig zu sanierenden Denkmale Ziel der Geldgeber, so sind die komplizierten und über die Jahre noch desolater gewordenen Fälle mehr geworden. Die Chance dieser Objekte auf eine neue, substanzerhaltende Nutzung schwindet mit der verstreichenden Zeit.

Die Stadtschrumpfung birgt jedoch auch Potentiale, vor allem für die Denkmalpflege in den Stadtzentren, denn sorgfältig begleitete Schrumpfung erfolgt von außen nach innen. Die Suburbanisierung soll zum Teil rückgängig gemacht werden

²⁹ Siehe: http://www.iba-stadtumbau.de/index.php?iba_monitor

und die Innenstädte sollen gestärkt werden. Voraussetzung hierfür ist eine starke kommunale Politik und die gezielte Förderung von Projekten mit Impulswirkung.

Progressive Öffentlichkeitsarbeit im Denkmalschutz und der Denkmalpflege kann nicht nur das Image des Erbes verbessern, sondern aktiv an der Stadtentwicklung mitarbeiten. Perspektiven für die Erhaltung der Denkmale zu entwickeln ist mindestens genauso wichtig, wie sie wissenschaftlich zu erforschen, denn sonst wird den kommenden Generationen nur mehr die Literatur von der Vergangenheit berichten können. Je mehr sich Denkmalpfleger produktiv in Stadtentwicklung und Stadtumbau einbringen, umso besser kann die wertvolle Substanz für die Zukunft erhalten werden.

Gerade in Zeiten des Bevölkerungsrückganges müssen sich die Städte auf ihre Stärken besinnen. Nicht zu unterschätzen ist die mobilisierende Wirkung einer gemeinsamen Identität, die natürlich auch in der Geschichte und im baulichen Erbe gefunden werden kann. Sie bindet die Bürger nicht nur an ihre Heimat, sondern fördert auch öffentliche Reaktionen bei Fehlentwicklungen in der Stadtplanung und somit Unterstützung der denkmalpflegerischen Ziele.

3. Denkmalschutz, Bürokratie, Investitionen und Wirtschaftswachstum

3.1. 11 Landkreise in Sachsen-Anhalt, ein Vergleich von Denkmaldichte und Wirtschaftswachstum

Die folgende Analyse hat zum Ziel etwaige Zusammenhänge zwischen geringem wirtschaftlichem Wachstum in einer Region und der Tätigkeit des Denkmalschutzes beziehungsweise der Denkmalpflege in dieser Region zu erörtern. Als Grundlage dienen die Erhebungen des statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt³⁰ und die Angaben zu den Denkmalverzeichnissen³¹ des Landesamtes für Archäologie und Denkmalpflege. Da die Denkmalschutzbehörden und das Landesamt lediglich auf denkmalrelevante



Abb. 4 Landkreise im Vergleich

Verfahren Einfluss nehmen, stellen die Denkmalverzeichnisse hierfür die Arbeitsgrundlage dar.³² Der in Tabelle 3 errechnete Wert der Denkmaldichte (Anzahl der Kulturdenkmale je eintausend Einwohner, Stand Juni 2005) schafft eine Vergleichbarkeit unabhängig von der absoluten Bevölkerungszahl des jeweiligen Landkreises. Der durchschnittliche Wert der Denkmaldichte in den Landkreisen im Vergleich beträgt 16,97 Denkmale pro eintausend Einwohner. Die Kalkulation dieser Zahl ist im Anhang 2, Tabelle 15 erläutert. Zur graphischen Eingängigkeit der Tabelle wurden Werte höher als der Durchschnitt hellrot hinterlegt und die Werte unter dem Durchschnitt hellgrün gekennzeichnet. Für die Beurteilung der wirtschaftlichen Entwicklung der Landkreise werden drei Parameter betrachtet: die Entwicklung der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe, die Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes je Einwohner und die Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen (Erwerbstätige mit Arbeitsort in Sachsen-Anhalt). Die Werte der einzelnen Landkreise werden mit den Zahlen der Gesamtstatistik für Sachsen-Anhalt verglichen und farblich gekennzeichnet. Hellrot sind die Werte schlechter als der Landesdurchschnitt, hellgrün besser.

³⁰ Siehe <http://www.stala.sachsen-anhalt.de>

³¹ Siehe § 18 (1) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, da sich die Studie auf städtisches Umfeld konzentriert, werden die Listen der beweglichen Kulturdenkmale, archäologischen Kulturdenkmale und Grabungsschutzgebiete vernachlässigt.

³² Ebenda, da die Denkmalerfassung seitens der Baudenkmalpflege weit fortgeschritten ist, wird der letzte Satz des § 18 (1) vernachlässigt.

Die jeweiligen Höchstwerte sind farbig hervorgehoben.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Analyse Landkreise im Vergleich

Landkreis	Kulturdenkmale pro 1000 Einw.	BWS Bau - Differenz 97-03 %	BIP pro Einwohner Differenz 91-97 %	BIP pro Einwohner Differenz 97-03 %	Erwerbstätige Differenz 95-03%
Quedlinburg	31,81	-58,28	177,11	10,85	-9,24
Halberstadt	23,60	-40,30	143,27	6,65	-5,52
Wernigerode	32,45	-42,42	121,10	17,54	-0,81
Sangerhausen	17,42	-60,59	135,32	24,10	-6,77
Mansfelder Land	13,98	-56,02	86,81	20,73	-18,11
Aschersleben- Staßfurt	15,68	-51,27	127,39	37,53	-11,97
Bördekreis	16,44	-51,80	142,42	28,35	1,95
Schönebeck	14,21	-53,33	124,27	34,92	-9,43
Bernburg	22,88	-51,28	138,31	16,48	-9,09
Köthen	9,95	-61,98	168,50	10,12	-14,52
Anhalt- Zerbst	14,38	-48,61	108,61	14,32	-3,66
Durchschnitt bzw. LSA	Ø 16,97	-54,65	110,77	20,16	-11,25

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Internetseite April 2006, siehe auch Anhang 2 Tabellen 15 u. 16

Die Tabelle zeigt, dass sich allein Bauwirtschaft, pro Kopf Bruttoinlandsprodukt und Zahl der Erwerbstätigen in den einzelnen Landkreisen für sich unterschiedlich entwickelt haben. Im gesamten Land Sachsen-Anhalt hat die Baubranche in den letzten Jahren unter Auftragsrückgang zu leiden. Dies spiegelt sich in der Halbierung der Zahlen der Bruttowertschöpfung durch die Bauwirtschaft zwischen 1997 und 2003 wider. Obwohl in sechs Landkreisen Denkmaldichte und Entwicklung der Bauwirtschaft im Landesvergleich farbliche Verwandtschaft aufzeigen, liegen die Extremwerte neben der jeweils anderen Farbe. Im Falle Köthen, dem Landkreis mit der geringsten Denkmaldichte, treffen sogar die beiden Gegensätze aufeinander, da hier die Bauwirtschaft am stärksten geschrumpft ist. Es lässt sich aus dem Vergleich kein Zusammenhang zwischen Denkmaldichte und Entwicklung der Bauwirtschaft herstellen.

In den Jahren 1991- 1997 ist die Gesamtwirtschaft in Sachsen-Anhalt sehr stark gewachsen. Vier Landkreise hatten bei niedriger Denkmaldichte ein Wirtschaftswachstum über Landesdurchschnitt, allerdings die fünf Landkreise mit hoher Denkmaldichte in diesem Zeitraum auch. Bei insgesamt sieben Landkreisen ist die Farbigkeit konträr, darunter sind drei von vier Höchstwerten. Betrachtet man allein diesen Zeitraum, so ist hier ein Hinweis darauf, dass der Denkmalreichtum in einem Landkreis zum Wirtschaftswachstum beiträgt. Bezieht man die folgende Spalte, die

Wirtschaftsentwicklung zwischen 1997 und 2003, in die Betrachtung ein, lässt sich die Vermutung nicht bestätigen. Hier ist bei acht Landkreisen eine Farbkongruenz ablesbar, darunter drei von vier Extremwerten. Die Widersprüchlichkeit in diesen beiden Zeitabschnitten zeigt abermals, dass kein eindeutiger wirtschaftlicher Einfluss von der Denkmaldichte ausgeht. Bei sieben Landkreisen deutet sich ein positiver Einfluss der Denkmaldichte auf die Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen zwischen 1995 und 2003 an. Abermals befinden sich drei von vier Höchstwerten im Spektrum.

Der angestellte Vergleich ist eine Suche nach Hinweisen, die in den einbezogenen elf Landkreisen nicht zu finden sind. Eine genaue Analyse des gesamten Landes ist erst nach Fertigstellung aller Denkmalverzeichnisse möglich und empfehlenswert. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass ein etwaiger negativer Einfluss der Denkmalpflege auf die wirtschaftliche Entwicklung bei den verglichenen Landkreisen nicht festzustellen ist. Es sind andere Faktoren, die hier den Ausschlag geben. Bei den lokalen Mediendarstellungen des Denkmalschutzes als Investitionsbremse handelt es sich um Einzelfälle, die im gesamtwirtschaftlichen Kontext keine deutliche Verschiebung verursachen.

3.2 Investitionserleichterung und Bürokratieabbau in Bau- und Denkmalrecht, sowie in der Verwaltung in Sachsen-Anhalt

Zu den erklärten Hauptzielen der Landesregierung in Sachsen-Anhalt gehören Gesetzesvereinfachungen und Verwaltungsreformen, die eine klare Rechtsgrundlage, eine schlanke und effektive Behördenstruktur und straff organisierte Verwaltungsvorgänge schaffen sollen. Mit diesen Maßnahmen wollte die zwischen 2002 und 2006 CDU/FDP geführte Regierung ein besseres Klima für potentielle Investoren erzeugen. Im Rahmen von fünf Gesetzen, die hierfür verabschiedet wurden, wurde auch das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt geändert.

3.2.1. Das Erste Investitionserleichterungsgesetz

Am 13.08.2002 wurde das Erste Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Entbürokratisierung von Verwaltungsverfahren (1. Investitionserleichterungsgesetz) im Landtag von Sachsen-Anhalt verabschiedet. Unter Artikel 2 des Gesetzes werden die §§ 5, 6, 8 bis 10, 14, 16 und 18 des Denkmalschutzgesetzes geändert.³³ Der Einfluss des Denkmalfachamtes auf Entscheidungen zu Änderung, Eingriff, Wegnahme und weiteren Prozessen an einem Kulturdenkmal wurde eingeschränkt. Die unteren

³³ Siehe GVBl. LSA vom 16.08.2002, Seite 358

Denkmalbehörden sind nach dem Austausch des Wortes Einvernehmen in Benehmen in § 8 (1) und § 14 (5) nicht mehr dazu verpflichtet den Empfehlungen des Denkmalfachamtes zu folgen. Eine vorher klare Entscheidungshierarchie ist durch diese Änderung undeutlicher und unsicherer. Konnte der Bauherr zuvor damit rechnen, dass die Stellungnahme des Landesamtes bindend ist, so kann nun auf lokaler Ebene noch anders entschieden werden.

Die Erweiterung des § 9 (2) schränkt die Verpflichtung des Eigentümers zu Erhaltung, Pflege, Instandsetzung und Gefahrenschutz seines Kulturdenkmals auf den Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ein. Es fehlt eine Festlegung wer sich anstelle des Eigentümers dann um das Kulturdenkmal kümmern soll. Eingriffe in Kulturdenkmale müssen mit der Umformulierung von § 10 (2) bei Erfüllung von Punkt 1, 2 oder 3 genehmigt werden, vorher war dies nicht zwingend. Das schafft, laut Text, eine bessere Aussicht auf Genehmigung für den Antragsteller.

In § 14 (2) wird die untere Denkmalbehörde verpflichtet innerhalb der verkürzten Frist von zwei Wochen auf eine Anzeige von Erd- und Bauarbeiten zu reagieren, oder die Genehmigung dieser erfolgt automatisch. Im gleichen § 14 (4) wird eine neue Regelung für die Behandlung von Vorhaben in Denkmalbereichen dargelegt. Der Satz 2 fordert von den Behörden eine differenzierte Betrachtung der Wertigkeiten in Denkmalbereichen. Grundlage einer Rechtssicherheit hierin wäre eine umfangreiche Kategorisierung der baulichen Anlagen. In der Praxis entscheiden Denkmalschutz und Denkmalpflege von Fall zu Fall in Abhängigkeit der Qualität eines Bauwerks. Zudem sind viele Auflagen und Bedingungen in Denkmalbereichen vom Gesamtbild des Bereiches und nicht dem Wert des einzelnen Gebäudes abhängig.

Die Erweiterung von § 18 (2) gibt dem Eigentümer die Möglichkeit, auf Antrag die Denkmaleigenschaft seines Besitzes feststellen zu lassen. Bei Unsicherheiten diesbezüglich stellt die Ergänzung eine sinnvolle Möglichkeit für den Eigentümer dar, Klarheit zu erlangen. Die weiteren Änderungen durch dieses Gesetz sind Umformulierungen, die, vergleichbar einer Bereinigung, die Verfahrensweise der Arbeit in den Behörden nicht betreffen.

Trotz einer eindringlichen Warnung des Denkmalbeirates des Landes Sachsen-Anhalt wurden die Änderungen sehr schnell nach Regierungsantritt der CDU/FDP Koalition eingeführt. Die Änderung des nachrichtlichen in ein konstitutionelles Denkmalerfassungssystem wurde auf Anraten des Beirates nicht umgesetzt.

3.2.2. Das Zweite Investitionserleichterungsgesetz

Schon am 16.07.2003, weniger als ein Jahr nach der letzten Veränderung des Denkmalschutzgesetzes, verabschiedete der Landtag von Sachsen-Anhalt ein weiteres Gesetz zur Erleichterung von Investitionen. Die §§ 2, 4, 8, 11, 12 und 14 wurden durch den Artikel 8 dieses Gesetzes modifiziert.³⁴

Im § 2 (2) wurde das Weltkulturerbe als mögliche Definition für einen Denkmalsbereich hinzugefügt. Dies trägt der Besonderheit des Welterbestatus Rechnung. Ebenso ist dem § 4 (4) durch Hinzufügen der Kulturstiftungen des Landes als mögliches unteres Denkmalschutzorgan, eine sinnvolle Erweiterung zugekommen.

Der § 8 (2) Satz 3 *"Die Gemeinden beschließen den Denkmalpflegeplan als Satzung im übertragenen Wirkungskreis; die Satzung bedarf der Genehmigung der oberen Denkmalschutzbehörde."*³⁵ wurde gestrichen. Dieser Satz war erst im Gesetz vom 09.02.2001, Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen-Anhalt, dem Paragraphen zur Erstellung von Denkmalpflegeplänen im Rahmen einer Neuformulierung hinzugefügt worden. Satzungen bestimmen detailliert den Handlungsrahmen der Behörden, Ausnahmen müssen durch die Gemeinde genehmigt werden. Planer sind meist gut vertraut mit diesen Bestimmungen und haben somit die Möglichkeit einen Investor entsprechend einer Satzung zu beraten, ohne detaillierte Gespräche mit den örtlichen Behörden führen zu müssen. Der Satzungscharakter eines Denkmalpflegeplans wäre demnach der Planungs- und Rechtssicherheit eines Vorhabens zu Gute gekommen. In der Praxis sind Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungssatzung die Instrumente der Behörden, die sich durchgesetzt haben. Für das Dessau-Wörlitzer Gartenreich wird derzeit ein Denkmalrahmenplan erarbeitet, der zum Leitbild für Behörden und Institutionen werden soll.³⁶

Nach der Umformulierung von § 8 (3) sind die Denkmalfachämter, nicht mehr die obere Denkmalschutzbehörde, zur Stellungnahme zu Gemeinde-, Gebiets-, Verkehrs- und anderen Planungen, die Kulturdenkmale berühren, beauftragt. Da bei den Denkmalfachämtern die größte Fachkompetenz liegt, ist diese Formulierung sinnfällig und vereinfacht einen verwaltungsinternen Vorgang.

Die Erweiterung des Vorkaufsrechtes in § 11 (1) zur Beseitigung erheblicher Schäden, stellt eine große Chance zur Rettung vieler stark bedrohter Denkmale dar. Inwieweit die finanziell gebeutelten Kommunen hiervon Gebrauch machen können ist

³⁴ Siehe GVBl. LSA vom 21.07.2003; Seiten 162, 163

³⁵ Siehe GVBl. LSA vom 15.02.2001; Seite 87

³⁶ Vgl. Jahresbericht 2005, Hrsg. Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt; Seite 69

allerdings fraglich. Die Änderung in § 12 (1) führt einen möglichen Finderlohn für archäologische Funde ein.

Ein weiterer Paragraph wird in dieser Neuerung des Denkmalrechts um die Zumutbarkeitsklausel ergänzt. Es ist die in § 14 (9) geregelte Dokumentationspflicht bei Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern. Das eindeutige Verursacherprinzip in der alten Fassung wurde durch eine "kann" Formulierung undeutlicher gemacht. Die darauf folgende "Übernahme der Dokumentationskosten im Rahmen des Zumutbaren" ist ebenfalls eine mögliche Verpflichtung. Diese Änderung schafft Unsicherheiten für mögliche Investoren. Für einen Investor ist, bis zu einem gewissen Punkt, sichere Kostenkalkulation wichtiger als die Kostengröße selbst. Ein eindeutiges Gesetz wurde zu Gunsten einer Rechtsunsicherheit modifiziert, die Entscheidungen liegen nunmehr im Ermessen der Behörden. Der frühere §14 (9) um eine Zumutbarkeitsklausel, so diese tatsächlich Investitionen fördert, erweitert hätte diese investorenfeindliche Unbestimmtheit verhindert. Es bleibt allerdings die Frage, wer für die Dokumentationskosten im Rahmen des Unzumutbaren aufkommt. Streitigkeiten hierüber können wiederum zu Verzögerungen bei Investitionsvorhaben führen und diese unter Umständen sogar zum Scheitern bringen. Mit der Änderung von § 14 (11) wird den Denkmalschutzbehörden eine Möglichkeit gegeben, negative Bescheide zu vermeiden.

3.2.3. Das Gesetz zur Neuordnung der Landesverwaltung

Im Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2003 wird festgelegt, dass die Regierungspräsidien zu einem zentralen Landesverwaltungsamt zusammengeführt werden.³⁷ Hiernach ist die obere Denkmalschutzbehörde beim Landesverwaltungsamt in der Abteilung 2: Bau und Ordnung, mit Sitz in Magdeburg, das Referat Denkmalschutz, UNESCO-Weltkulturerbe. Die Zuständigkeiten der einzelnen Regierungspräsidien gehen auf das zentrale Landesverwaltungsamt über.

Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2003 bestimmt die Umstrukturierung und Zusammenlegung vom Landesamt für Archäologie und Landesamt für Denkmalpflege. Dabei wurden die Anzahl der Abteilungen von acht auf fünf reduziert und achtzehn Referate eingespart. Bis zum Jahr 2006 sollen 16 Stellen abgebaut werden.³⁸ Diese Einsparungen betreffen laut Bericht die Doppelzuständigkeiten. Seit Januar 2004 haben die Abteilungen Bau- und Kunstdenkmalpflege, Bodendenkmalpflege und

³⁷ Siehe GVBl. LSA vom 23.12.2003; Seite 352

³⁸ Vgl. Sachstandsbericht der Landesregierung zu den Vorhaben der Verwaltungs- und Funktionalreform, Stand: 24.09.2004, Hrsg. Ministerium des Innern Sachsen-Anhalt, Seite 27

Landesmuseum eine gemeinsame Verwaltung und eine Abteilung für übergreifende Fachdienste.³⁹ Im Rahmen der Umstrukturierung wurden in der Abteilung 2, Bau- und Kunstdenkmalpflege, die Zuständigkeiten neu geordnet. In Anlehnung an die Struktur in der Abteilung 4, Bodendenkmalpflege, werden die Aufgaben der Erfassung und der praktischen Begleitung von Maßnahmen an Denkmälern nun in regionalen Zuständigkeiten erfüllt. Dies erleichtert für Außenstehende die Kommunikation, da in den meisten Fällen nur ein Ansprechpartner für den Landkreis verantwortlich Auskunft gibt. Schwierigkeiten gibt es auf Grund der Tatsache, dass den Kollegen mit theoretischem, meist einseitig kunsthistorischem Hintergrund, Erfahrung in praktischen Entscheidungen zur Sanierung, Umnutzung und Gestaltung von Denkmälern fehlt, die für die Beteiligten an einer Maßnahme enorm wichtig sind. Das führt gegebenenfalls zu Verzögerungen bei Maßnahmen, wird jedoch mit der wachsenden praktischen Erfahrung der Mitarbeiter abnehmen.

3.2.4. Das Erste Funktionalreformgesetz

Der Neustrukturierung der Landesverwaltung folgte am 22.12.2004 das Erste Funktionalreformgesetz, welches die Kompetenzen zwischen Land und Kommunen umverteilt.⁴⁰ Ziel dieses Gesetzes ist die *"... vertikale Aufgabenverlagerung ... Delegation von Aufgaben auf den nachgeordneten Bereich, also insbesondere die Verlagerung administrativer Aufgaben aus den Ministerien auf die mittlere Verwaltungsebene und von Aufgaben der Mittelinstanz auf die Kommunen ..."*⁴¹ Wesentliche Änderungen im Denkmalschutzgesetz hierzu verschieben Kompetenzen von der oberen zur unteren Denkmalschutzbehörde.⁴²

Die im § 8 (4) festgelegte Zuständigkeit der oberen Denkmalschutzbehörde bei Maßnahmen, die öffentliche Stellen betreffen, wird durch Streichung des Paragraphen zu den Kommunen delegiert, welche nunmehr über ihre eigenen Vorhaben frei befinden können. Die Änderung des § 9 (5) bewirkt, dass jetzt auch die unteren Behörden Grabungsschutzgebiete ausweisen dürfen. Ebenso darf die Beschränkung der wirtschaftlichen Nutzung eines Grundstückes nach § 16 (5) seit diesem Gesetz von den unteren Denkmalschutzbehörden angeordnet werden. Die Fach- und Verwaltungskompetenz ist in diesen Fällen von den Entscheidungen ausgeschlossen.

³⁹ Vgl. Sachstandsbericht, Stand: 24.09.2004, Hrsg. MI LSA, Seite 9, *"Das Ziel der horizontalen Aufgabenverlagerung ist ... die Zusammenfassung bislang an verschiedenen Stellen einer Behörde bzw. in verschiedenen Behörden oder Ressorts wahrgenommener Aufgaben an einer Stelle."*

⁴⁰ Siehe GVBl. LSA vom 29.12.2004

⁴¹ Vgl. Sachstandsbericht, Stand: 24.09.2004, Hrsg. MI LSA, Seite 9

⁴² Siehe GVBl. LSA vom 29.12.2004; Seiten 853, 854

3.2.5. Das Dritte Investitionserleichterungsgesetz

Eine eindringliche Stellungnahme seitens des Landesdenkmalrates ging der Gesetzgebung vom 20.12.2005 voraus. Das Dritte Investitionserleichterungsgesetz enthält die Streichung von § 10 (7).⁴³ Auch die Kommunen und das Land sollen sich jetzt auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit berufen dürfen, um einen, die Denkmalqualität erheblich beeinträchtigenden Eingriff, seit dem 1. Funktionalreformgesetz auf kommunaler Ebene, zu genehmigen. Mit der Streichung wird ebenfalls die Genehmigung solcher Eingriffe für den Bund sowie für Anstalten und Stiftungen eine Aufgabe der unteren Denkmalschutzbehörde, vormals war hierfür das Ministerium verantwortlich. Die Zerstörung eines Denkmals bedarf weiterhin der Genehmigung durch die obere Denkmalschutzbehörde gemäß § 14 (10), aber auch hierfür sollen sich Kommune und Land in Zukunft auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit berufen können. *"Eine Änderung im Denkmalschutzrecht soll bewirken, dass auch bei Denkmälern im Eigentum der öffentlichen Hand Wirtschaftlichkeitsüberlegungen für den Umfang von Erhaltungspflichten eine Rolle spielen können."*⁴⁴ Dies sendet für den Erhalt unseres kulturellen Erbes ein trauriges Signal, denn gerade Kommunen und Land sollten vorbildhaft und verantwortungsbewusst damit umgehen und nicht der Verbesserung der Wirtschaftlichkeit wertvolle Zeugen der Vergangenheit und damit Kulturgut opfern. Hierzu eine Stellungnahme der Oberen Denkmalschutzbehörde:

"Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit als Grenze der Sozialbindung i.S.v. Art. 14 GG bezieht sich ausschließlich auf privates Eigentum. Öffentliches Eigentum wird vom GG nicht erfasst. Die Aufnahme des Ausschlusskriteriums für öffentliche Eigentümer, wie im ursprünglichen Gesetzestext des Denkmalschutzgesetzes, war daher lediglich eine Klarstellung, kein im rechtlichen Sinne Ausschluss eines Kreises von potentiellen Antragstellern. Als Klarstellung war der Absatz 7 bei der Bereinigung des DenkmSchG LSA im 3. InvErlG mithin überflüssig und wurde daher gestrichen. Dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass öffentliche Eigentümer auf Grund ihrer höheren sozialen Verantwortung für das Allgemeingut eben nicht die wirtschaftliche Unzumutbarkeit an der Erhaltung von Kulturdenkmälern geltend machen können."

Die Pressemitteilung des Landesministeriums zur Gesetzesänderung und die Ansicht der für die Genehmigung zuständigen Behörde widersprechen sich hier sehr deutlich. Solche Missstände sind irreführend für die Öffentlichkeit.

⁴³ Siehe GVBl. LSA vom 27.12.2005; Seite 801

⁴⁴ Vgl. Pressemitteilung 115/05, Ministerium für Bau und Verkehr, 09.12.2005

Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2005 beinhaltet eine Novellierung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt, die ebenfalls, laut Gesetzgeber, der Erleichterung von Investitionen dienen soll und am 15.03.2006 in Kraft getreten ist.⁴⁵

Eine bedeutende Änderung im Landesbaurecht ist die Genehmigungsfreiheit der Beseitigung von Anlagen nach § 60. Zwar müssen verfahrensfreie Baumaßnahmen nach § 60 (5) den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften entsprechen, dazu gehören unter anderem Denkmalrecht und Erhaltungssatzungen, aber für weitreichende Ausnahmen besteht keine Anzeigepflicht. Die Behörden erfahren so erst vom Abriss, wenn es vielleicht schon zu spät ist. Eine potentielle Gefahr besteht auch für die anzeigepflichtigen Anlagen, ohne Kenntnis des Denkmalschutzes abgebrochen zu werden, denn die untere Bauaufsicht ist nicht verpflichtet diese Belange zu prüfen, da es sich nicht um einen Genehmigungsvorgang handelt.

Über eine weitere gewünschte Wirkung der neuen Bauordnung sagte Bauminister Daehre in der Pressemitteilung 115/05 vom 09.12.2005: *"In Zukunft werden an ein Bauvorhaben in Sachsen-Anhalt überall gleiche Anforderungen gestellt. Unnötige gestalterische Vorgaben haben Investitionen erschwert und vielfach verteuert. In der Landesbauordnung, die der Sicherheit beim Bauen dienen soll, werden diese gestalterischen Regelungen zurückgenommen werden, um Freiräume für Bauherren zu schaffen."* Hier beschrieben wird der § 85 BauO LSA 2006 zu den örtlichen Bauvorschriften, die von Gemeinden erlassen werden können und nach einer neuen Überprüfungsregel in § 85 (5) alle fünf Jahre evaluiert werden müssen. Für bestehende Satzungen, nach § 90 BauO LSA 2001 oder früher, bedeutet dies, dass sie ab März 2010 neu beschlossen werden können, so sie den Bedingungen von § 85 (1) entsprechen. Gestaltungssatzungen für Denkmalbereiche und historische Innenstädte entsprechen gemeinhin den Anforderungen des § 85 (1) BauO LSA 2006 und müssen, damit sie weiter gültig bleiben, zwischen März 2010 und Februar 2011 als weiterhin geltend bestimmt werden.

3.3. Die Auswirkungen auf den Bausektor

Wenn die Gesetzesänderungen seit dem "Ersten Investitionserleichterungsgesetz" ihren Sinn erfüllen, so müsste sich dies in der Entwicklung der Bauwirtschaft im Land Sachsen-Anhalt niederschlagen. Der Wertindex der Auftragseingänge, der Indikator für das Auftragsvolumen der Baufirmen, im Hochbau hat sich von 2000 bis 2004 fast

⁴⁵ Siehe GVBl. LSA vom 27.12.2005; Seite 769- 801

halbiert⁴⁶. Von 2002 bis 2004 ist er um 10%⁴⁷ gesunken. Die Bauwirtschaft hat also weiterhin mit deutlichen Auftragsrückgängen zu kämpfen. Waren im Juni 2002 noch 42.520 Personen im Bauhauptgewerbe tätig, so sind es im Juni 2005 noch 31.766, das entspricht einem Rückgang von 25,3% in drei Jahren. Im gleichen Zeitraum ist der Gesamtumsatz im Bauhauptgewerbe um 8,4%⁴⁸ zurückgegangen. Die Gesetzesänderungen haben, diesen statistischen Daten nach, bisher keine Verbesserung der Lage der Bauwirtschaft bewirkt. Den Zahlen nach gab es zwischen 2002 und 2005 keinen Investitionszuwachs, der für eine regere Bautätigkeit gesorgt hat.

Die Investitionserleichterungen und Verwaltungsreformen sind ebenfalls dazu gedacht Genehmigungsverfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen. Erzielen sie hier ihre Wirkung, könnte sich das in der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen widerspiegeln, denn bei schnellerer Bearbeitung können mehr Projekte in kürzerer Zeit genehmigt werden. Im Jahr 2002 wurden 7.361 Baugenehmigungen von den Behörden erteilt, 2005 waren es nur noch 5.759⁴⁹. Auch hier ist also ein Rückgang der Zahlen zu beobachten. Im Vergleich zum Jahr 2002 wurden im Jahr 2005 21,8% weniger Baugenehmigungen erteilt. Die Zahl der Baugenehmigungen abzüglich der Neubauten ist um 13,9% gesunken. Die Modernisierung der behördlichen Strukturen und Organisation hat bisher keine zusätzlichen Investoren zu Bautätigkeit animiert.

Die sinkende Bautätigkeit auf Grund einer Sättigung des Immobilienmarktes ist durch Änderungen von Gesetzen und Vorschriften dieser Art nicht zu beeinflussen.⁵⁰ Die statistischen Tatsachen rechtfertigen nicht die Bedeutung, die den Änderungen für die Ankurbelung der Wirtschaft beigemessen werden, wo das Denkmalrecht und die Bauordnung als entscheidende Faktoren dargestellt werden.⁵¹ Der Abriss eines denkmalgeschützten Gebäudes allein auf Grund des Nachweises der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung, ist keine Investition, sondern eine irreversible Vernichtung von Kulturgut. Mit den neuen gesetzlichen Möglichkeiten steigt die Verantwortung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Aufgabenbereich der öffentlichen Verwaltung und insbesondere des Denkmalschutzes durch frühest mögliche positive Einflussnahme unnötige Zerstörungen zu verhindern.

⁴⁶ Siehe Statistisches Jahrbuch Sachsen-Anhalt 2005, Teil 1, S. 234

⁴⁷ Ebenda

⁴⁸ Siehe <http://www.stala.sachsen-anhalt.de>, Daten und Fakten, Totalerhebung im Bauhauptgewerbe

⁴⁹ Vgl. <http://www.stala.sachsen-anhalt.de>, Daten und Fakten, Baugenehmigungen im Wohn- und Nichtwohnbau in Sachsen-Anhalt nach Jahren

⁵⁰ Vgl. Bericht der Kommission zum Wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel in den neuen Ländern, 11.2000, Seite 32: "Das Überangebot hat die Mieten soweit vermindert, dass für längere Zeit nur eine geringe Investitionstätigkeit zu erwarten ist"

⁵¹ Vgl. Sachstandsbericht der Landesregierung zu den Vorhaben der Verwaltungs- und Funktionalreform, Stand: 24.09.2004, Hrsg. Ministerium des Innern Sachsen-Anhalt, Seite 10ff

3.4. Denkmalpflege als Wirtschaftsfaktor

Im Jahr 2005 des Förderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz lag der Gesamtetat der Förderung von Bund, Land und Gemeinden für Sachsen-Anhalt bei 39.882.500 €⁵². Diese Förderung wird als Mehraufwandszuschuss gewährt, was bedeutet, dass dies nur ca. 35%⁵³ der geförderten Investitionen ausmacht. Hiernach liegt die Gesamtsumme der geförderten Investitionen bei 113.950.000 €. Der baugewerbliche Umsatz im Bauhauptgewerbe, welches Hoch- und Tiefbau beinhaltet, betrug im Jahr 2004 2.983.762.000 €⁵⁴. Im Vergleich beträgt allein der Förderetat nur aus dem Städtebaulichen Denkmalschutz 1,3% des baugewerblichen Umsatzes des Bauhauptgewerbes in Sachsen-Anhalt. Geschätzt auf die geförderten Investitionen in bauliches Erbe liegt der Anteil am baugewerblichen Umsatz des Bauhauptgewerbes bei ca. 3,8%. Die Fördermittel aus dem Städtebaulichen Denkmalschutz werden ausschließlich bei geprüft denkmalgerechter Sanierungsweise vergeben, wenn sich der Investor sich an die genauen Vorgaben der Denkmalpflege hält. Eine hohe Qualität der Maßnahmen ist so gesichert. Für die Städtebauliche Sanierung und Entwicklung standen von Bund, Land und Kommunen 2005 insgesamt 50.184.000 €⁵⁵ zur Verfügung. Zuzüglich der Folgeinvestitionen ergeben sich ca. 143.383.000 €, die in die Sanierungsgebiete der Gemeinden in Sachsen-Anhalt geflossen sind. Gemeinsam mit den geförderten Investitionen aus dem Städtebaulichen Denkmalschutz ergibt sich ein Anteil von mindestens 8,6% am Umsatz aller baugewerblichen Tätigkeiten. Investitionen an Denkmalen, die nicht aus den beiden Programmen gefördert wurden müssen hier noch hinzugerechnet werden. Man kann sicherlich davon ausgehen, dass sich der Anteil aller denkmalpflegerischen und städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen am baugewerblichen Umsatz auf mindestens 10% beläuft. Dieser Anteil wird sich in den kommenden Jahren auf Grund der weiter sinkenden Neubauaktivität und der Konzentration auf die Stadtzentren noch erhöhen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Wirtschaftskraft der Denkmalpflege, ist die im Vergleich zum Neubau um ein vielfaches höhere Arbeitsintensität der traditionellen Handwerkstechniken. Dies führt zu einer höheren Bindung der qualifizierten Arbeitskräfte in den denkmalreichen Regionen und zu steuerlichen Einnahmen aus Lohnsteuern, sowie Einnahmen der Sozialkassen.

⁵² Siehe Merkblatt über die Finanzhilfen des Bundes, Programme der Städtebauförderung, April 2005, Seite 8; angegebene Zahl ist eine Hochrechnung aus den anteiligen Mitteln des Bundes

⁵³ Nach Angabe des Sanierungsträgers in der Stadt Quedlinburg folgen auf rd. 7Mill.€ Fördermittel ca. 20Mill.€ Gesamtinvestitionen

⁵⁴ Vgl. Statistisches Jahrbuch Sachsen-Anhalt 2005, Teil 1, S. 233

⁵⁵ Siehe Merkblatt über die Finanzhilfen des Bundes, Programme der Städtebauförderung, April 2005, Seite 5; angegebene Zahl ist eine Hochrechnung aus den anteiligen Mitteln des Bundes

Die Denkmalpflege ist in den denkmalreichen Regionen einer der wichtigsten Auftraggeber für das ansässige, spezialisierte Handwerk. Die besonderen Qualifikationen, die einen Handwerksbetrieb ausweisen, der mit kulturellem Erbe umgeht, werden enorm durch die Denkmalpflege gefördert und an zukünftige Generationen weiter gegeben. Die Expertise der lokalen Fachkräfte und die Erfahrungen aller, die mit der Besonderheit des Kulturerbes arbeiten, ist ein außergewöhnlicher Wissensschatz, der gleichzeitig ein wirtschaftliches Potential ist.

Allerdings wurde in den letzten Jahren (seit 2004) vom Land Sachsen-Anhalt nicht mehr die volle Fördersumme der vom Bund bereitgestellten Mittel für den Städtebaulichen Denkmalschutz abgerufen. Im Förderjahr 2006 sollen sogar nur noch 50% der Bundesmittel gegenfinanziert werden und somit den Kommunen zur Verfügung stehen. Diese Förderpolitik des Landes ist nicht zu begrüßen, denn sie wird den historischen Innenstädten weniger Möglichkeiten zum Erhalt der Bausubstanz geben und Arbeitsplätze im Handwerk gefährden.

Historische Gebäude und archäologische Fundstätten stellen nicht nur für Kulturtouristen eine Attraktion dar. Die Besonderheit der überdurchschnittlich vielen erhaltenen geschichtlichen Strukturen und Einzelgebäude stellt einen Reiz für viele Menschen dar, die Stätten der Vergangenheit in Sachsen-Anhalt zu besichtigen. Das Interesse beruht auf dem ursprünglichen und unverfälschten Charakter des Erbes. Wird dieses Alleinstellungsmerkmal zerstört durch mangelnde Sensibilität im Umgang mit der alten Substanz und den gewachsenen Strukturen, so zerstört dies sukzessive die Besonderheit und somit das Interesse von Touristen. Ein schwaches Denkmalrecht leistet minderwertigem Erneuerungswillen Vorschub, der nicht nur Qualitäten zerstört, sondern dem es meist auch an Nachhaltigkeit fehlt.

Bauwirtschaft, Tourismuswirtschaft, Handel und Bildungsbetriebe sind nur einige, die vom umsichtigen Erhalt und der Pflege des kulturellen Erbes profitieren. Geschlossene Stadtbilder und Stadtsilhouetten, sowie historische Kulturlandschaften sind Identitätsstifter und sorgen für Heimatverbundenheit. Sie spielen als weiche Standortfaktoren eine große Rolle für regional ungebundener Investoren, die sich unter Umständen hier ansiedeln.

4. Stadtentwicklung und Denkmalschutz in Quedlinburg

4.1. Entstehung und Entwicklung der Stadt Quedlinburg bis 1949

4.1.1. Besiedlungsgeschichte und historischer Kontext der Stadtgründung

Für den heutigen Landkreis Quedlinburg kann eine Besiedlungsgeschichte bis in das Neolithikum nachgewiesen werden. Die Bevorzugung des Gebietes begründet sich in seinen geographischen Eigenschaften, der Lage in der fruchtbaren Bodeaue, im Regenschatten des Harzes. Schwerpunkte menschlicher Ansiedlungen waren das ehemalige Dorf Großorden, der heutige Schlossberg und der Münzenberg.

Im 5. Jh. n. Chr. kam das thüringische Adelsgeschlecht der Quitilinge nach Quedlinburg und siedelte westlich unterhalb des Schlossberges. Von ihnen hat die Stadt ihren mittelalterlichen Namen Quitilingaburg. Zwischen den Jahren 600 und 800 kolonisieren die Sachsen den Nordharz, gegen Ende des 8. Jh. werden sie von Karl dem Großen unterworfen und zum christlichen Glauben bekehrt. Quitilinga wird unter Herzog Otto dem Erlauchten Anfang des 10. Jahrhunderts, zum Adelshof der Luidolfinger, einem der bedeutendsten Geschlechter des sächsischen Hochadels.⁵⁶ Dieser Adelshof wird auf dem Gelände des Wipertistiftes vermutet, denn Otto stand als Laienabt zwischen 901 und 912 dem Kloster Hersfeld vor, welches über Reliquien des Heiligen Wigbert verfügte.⁵⁷

Nach dem Tode des letzten fränkischen Königs, wird 919 der Luidolfinger Heinrich I. von der Fürstenversammlung zum neuen König gewählt, da man nur ihm zutraut die aus Osten nach Mitteleuropa drängenden Hunnen zu besiegen. Die inzwischen von Heinrich I. befestigte Quitilingaburg, erstmalig in einer Urkunde von 922 erwähnt, wird zu einer Pfalz ausgebaut, die in den nächsten Jahrhunderten Schauplatz von zahlreichen königlichen und kaiserlichen Hoftagen, Reichstagen und anderer Festlichkeiten wird.⁵⁸

Im Jahre 936 stirbt Heinrich I. und zu seinen Ehren richten sein Sohn Otto I. und seine Witwe Mathilde ein freies weltliches Reichsstift für Töchter aus dem Hochadel ein. Die Schutzvogtei übernahm der Kaiser selbst und in religiösen Dingen unterstand es direkt dem Papst. Das Stiftsgebiet war immun. Mit den vom Kaiser 994 verliehen Rechten (Markt-, Münz-, Zollrecht) und den vielen Schenkungen von Ländereien aus Kreisen des Hochadels brachte es das Stift in seiner Blütezeit im 13.

⁵⁶ Vgl. Dr. Hermann Lorenz, Das 1000 jährige Quedlinburg, Quedlinburg 1925, S.13-16

⁵⁷ Vgl. IStG, Deutscher Historischer Städteatlas, Nr.1 Quedlinburg, Münster, 2006, S. 3

⁵⁸ Ebenda

Jh. zu Besitzungen zwischen Rhein und Havel, von der Altmark bis ins Vogtland. Die Äbtissinnen waren zu diesen Zeiten mächtige Reichsfürstinnen. Es kam sogar dazu, dass die Äbtissin Mathilde ihren Neffen, den Kaiser Otto III. vertrat, als er 997/998 einen Feldzug nach Italien führte. Das Stift blieb bis ins 18. Jh. politischer, ökonomischer und kultureller Mittelpunkt der Region.

Der von der Äbtissin 994 eingerichtete Markt zog viele Kaufleute an, denn es gab reichlich wohlhabende Kundschaft (Stiftsdamen, adlige Besucher des Stifts). 1038 verlieh Kaiser Konrad II. den Kaufleuten von Quedlinburg ein Privileg, das außer ihnen nur die Magdeburger und Goslarer besaßen. Sie durften unter seinem Schutz ungehindert und frei im ganzen deutschen Reich Handel treiben, mussten keine Zölle zahlen und waren nur ihren eigenen Gerichten unterstellt. Bis zum Jahre 1477 erkaufen die Bürger immer mehr Rechte durch Ablöse von der Äbtissin. Zuletzt war es eine Stadt mit allen Rechten und Pflichten - eine freie Reichsstadt.⁵⁹

4.1.2. Die Stadtentwicklung im Mittelalter

Das heutige Gebiet des Weltkulturerbes Quedlinburg umschließt die mittelalterlichen Siedlungskerne der Stadt, bestehend aus:

- Wipertikloster im 9. Jh. gegründet mit dem *Cortis Quitilinga*⁶⁰ seit spätestens 1000 kaiserliche Pfalz,
- *Quitilingaburg*, 922 erstmals erwähnt, seit 936 freies weltliches Reichsstift, mit dem Westendorf,
- Münzenberg seit 986 Benediktinerinnenkloster St. Marien,
- Altstadt ab 994⁶¹ mit Gröpernvorstadt, Neuweiger Vorstadt und Vorstadt vor dem Hohen Tore
- Neustadt, 1221 als *Nova Civitas* erstmals erwähnt.

Die aktuellste Interpretation der archäologischen und historischen Erkenntnisse durch das Institut für vergleichende Städtegeschichte Münster sieht im nördlichen Westendorf das urkundlich erwähnte Suburbium der *Quitilingaburg*, welches sich mit dem Machtzuwachs der Luidolfinger ab ca. 900 entwickelte.⁶² Somit sind Wipertihof, nördliches Westendorf und Stiftsberg sowie Münzenberg nachweislich die ältesten Siedlungskerne aus der Zeit vor dem Jahr 1000. Die vermuteten Siedlungen um St.

⁵⁹ weitere Quellen zur Stadtgeschichte siehe Literaturverzeichnis "Stadtgeschichte Quedlinburg"

⁶⁰ Der Adelshof am Wipertistift ist dem Namen *Quitilingen* oder *Quitilinga* entsprungen, der patronymischen Bezeichnung des Ortes der Leute des *Quitilio*. Daher *Cortis Quitilinga* das Zentrum von *Quitilinga*, macht wahrscheinlich, dass es sich hierbei um die überlieferte Siedlung *Quitilingen* handelt. Vgl. IStG, Deutscher Historischer Städteatlas, Nr.1 Quedlinburg, Münster, 2006, S. 3

⁶¹ 994 wurde dem Reichsstift von Otto III. das Markt-, Münz und Zollrecht verliehen. Die Anlage einer Marktsiedlung im Bereich des heutigen Marktplatzes erfolgte daraufhin.

⁶² Vgl. IStG, Deutscher Historischer Städteatlas, Nr.1 Quedlinburg, Münster, 2006, Tafel 4.1

Aegidii und St. Blasii sowie im Neuendorf sind bisher weder historisch noch archäologisch nachgewiesen. So ist bis heute nicht geklärt ob und in welcher Form erste Siedlungsbereiche auf dem Gebiet der heutigen Altstadt vor dem Jahre 900 existierten. Auch die Lage des Marktplatzes nach der Verleihung der neuen Rechte 994 ist nicht befundet oder durch schriftliche Quellen belegt. Jüngste wie ältere Forschung sehen die Marktsiedlung im Bereich des heutigen Altstadtmarktes, parallel zum frühen Verlauf der Hohen und Schmalen Straße um das Jahr 1000.⁶³

Mit der ersten Erwähnung der *Murus Forensis* 1179 und der Aegidiikirche außerhalb dieser beginnen die urkundlichen Quellen zur Entwicklung Quedlinburgs zu sprechen. Bürger der Stadt finden 1184 erstmals Erwähnung.⁶⁴ Es bilden sich vier Quartiere in der Entwicklung der Altstadt, das Aegidiiviertel, das Benedikti- oder Marktviertel, das Blasiiviertel und das Pöllenviertel, die sich bis in die Neuzeit in den Hut⁶⁵ manifestieren. Die drei erstgenannten sind bis 1150 entstanden, die Pöllenhut ist eine erste Stadterweiterung in die Feuchtgebiete der Bodeaue um 1200. Die Vergrößerung der Altstadt ist der erste Schritt von umfangreichen Baumaßnahmen, die das Auengebiet östlich der Altstadt gegen Ende des 12. Jh. bebaubar machen. Steinernes Zeugnis ist die noch heute in Kellern der angrenzenden Gebäude erhaltene Steinbrücke. 1229 wird die *Pons Lapideus* erstmals erwähnt, die Pölle *Pulna* 1233. Auch die erste Vorstadt, die Töpfersiedlung Gröpern nördlich der Altstadt wurde bereits 1233 urkundlich festgehalten, ebenso das St. Spiritus Hospital südlich des Pöllenviertels, jenseits des Mühlengrabens.

Um 1200 wird bereits die große Stadterweiterung im Osten der Altstadt planmäßig angelegt. Bereits 1221 findet sich die *Nova Civitas*, die Neustadt, in den alten Urkunden.⁶⁶ Das Wachstum der Einwohnerzahl erklärt sich aus der Wüstwerdung vieler Dörfer im Umkreis Quedlinburgs. So war von ursprünglich 16 Stiftsdörfern bereits im 13. Jh. nur noch Dittfurt geblieben.⁶⁷

1355 findet die Neuweger Vorstadt südlich des St. Spiritus Hospitals erstmalig Erwähnung. Der Neue Weg führt von der Steinbrücke zur Stumpfsburg und weiter nach Gernrode und in die anderen Harzstädte. Auch das Westendorf wuchs in die Bodeauen hinein. Südlich des Mühlgrabens ist die Probsteimühle gelegen, die 1444 in Urkunden

⁶³ Vgl. IStG, Deutscher Historischer Städteatlas, Nr.1 Quedlinburg, Münster, 2006, S. 4; Schauer, Hans-Hartmut: Quedlinburg, Das städtebauliche Denkmal und seine Fachwerkbauten, Verlag für Bauwesen, Berlin 1990, S. 16

⁶⁴ Vgl. Schauer, Hans-Hartmut: Quedlinburg, Das städtebauliche Denkmal und seine Fachwerkbauten, Verlag für Bauwesen, Berlin 1990, S. 15-16

⁶⁵ Der Begriff *Hut* stammt hierin von der Funktion des Quartiers als Viehhütgemeinschaft. Ein gemeinsamer Hirte betreute die Tiere des Viertels in der Feldflur. Hieraus entstehen später die Worte *Hovelüte* im Sinne der Quartiermeister, Hauptleute.

⁶⁶ Vgl. IStG, Deutscher Historischer Städteatlas, Nr.1 Quedlinburg, Münster, 2006, Tafel 4.1

⁶⁷ Vgl. Schauer, 1990, S. 17

erscheint und von weiterer Bebauung umgeben ist. Eine neue Töpfersiedlung wird 1468 erwähnt, sie ist am südwestlichen Ausgang der Altstadt zu finden, als Vorstadt vor dem Hohen Tor.

Gegen Ende des Mittelalters ist Quedlinburg eine ca. 6000 Einwohner zählende blühende Stadt, die zwar 1477 in ihren Rechten, während des Konfliktes mit Äbtissin Hedwig aus dem Haus der Wettiner, beschnitten wurde, aber dennoch wirtschaftlich stark ist. Die Einnahmequellen lagen im lokalen Handel und hauptsächlich in der Landwirtschaft.⁶⁸ Auch wenn sich aus dem Mittelalter wenige Gebäude erhalten haben, ist die Stadtstruktur in ihrer ursprünglichen Form zu großen Teilen bewahrt.

4.1.3. Die Stadtentwicklung in der Neuzeit

In der ersten Hälfte des 16. Jh. setzt sich auch in Quedlinburg die Reformation durch und es kommt zu Klosterplünderungen im Rahmen der Bauernaufstände. 1523 verlassen die gegenüber der Reformation aufgeschlossenen Augustinermönche ohne äußere Gewalteinwirkung ihr Kloster in der Neustadt. Das Marienkloster der Benediktinerinnen auf dem Münzenberg und das Franziskanerkloster in der Altstadt werden 1525 aufgegeben. Die Prämonstratenser verlassen das Wipertikloster 1540. Im gleichen Jahr wird das Reichstift reformiert und besteht von nun an als protestantisches Damenstift fort.⁶⁹

Vom Ende des 15. Jh. bis zum Jahr 1772 steigt die Einwohnerzahl auf 8.382 ohne und 9.072 mit militärischer Bevölkerung.⁷⁰ In rund 200 Jahren wächst die Einwohnerschaft also gerade einmal um 40% bzw. 51%. Der Wachstumsdruck auf die Stadt ist in dieser Epoche klein. Viele Gebäude innerhalb der mittelalterlichen Stadtgrenzen werden neu errichtet, so stammt der Großteil der heutigen Fachwerkssubstanz aus dem 17. und 18. Jahrhundert. Neue Siedlungsgebiete wurden nicht erschlossen, sieht man vom Münzenberg ab, dessen Klosterruine seit 1575 von ärmeren Schichten besiedelt wurde. Diese Siedlung wird im 17. Jahrhundert sieben Mal von Bränden heimgesucht. 1676 brennen die Neuweger Vorstadt, das St. Spiritus Hospital und der Bereich rings um die Steinbrücke. Der Wiederaufbau erfolgt auf dem alten Stadtgrundriss, ebenso wie nach dem Brand 1797 des Blocks Augustinern, Reichenstraße, Steinweg in der Neustadt.⁷¹ In Quedlinburg beschränkt sich der barocke Zeitgeist auf die Gestaltung von Häuserfassaden und Gartenanlagen.

⁶⁸ Vgl. Schauer, Hans-Hartmut: Quedlinburg, Das städtebauliche Denkmal und seine Fachwerkbauten, Verlag für Bauwesen, Berlin 1990, S. 20

⁶⁹ Siehe: Lorenz, Herrmann, Quedlinburgische Geschichte, Band 1, Kapitel 31: Die Einführung der Reformation

⁷⁰ Siehe: Kleemann, Selmar, Quedlinburgische Geschichte, Band 2, S. 45

⁷¹ Vgl. Schauer, 1990, Karte S. 41

So zeigt der Stadtgrundriss von C.C. Voigt aus dem Jahre 1782 Quedlinburg in seinem mittelalterlichen Zustand, umschlossen von den intakten Wehranlagen aus der 2. Hälfte des 14. Jahrhunderts.⁷²

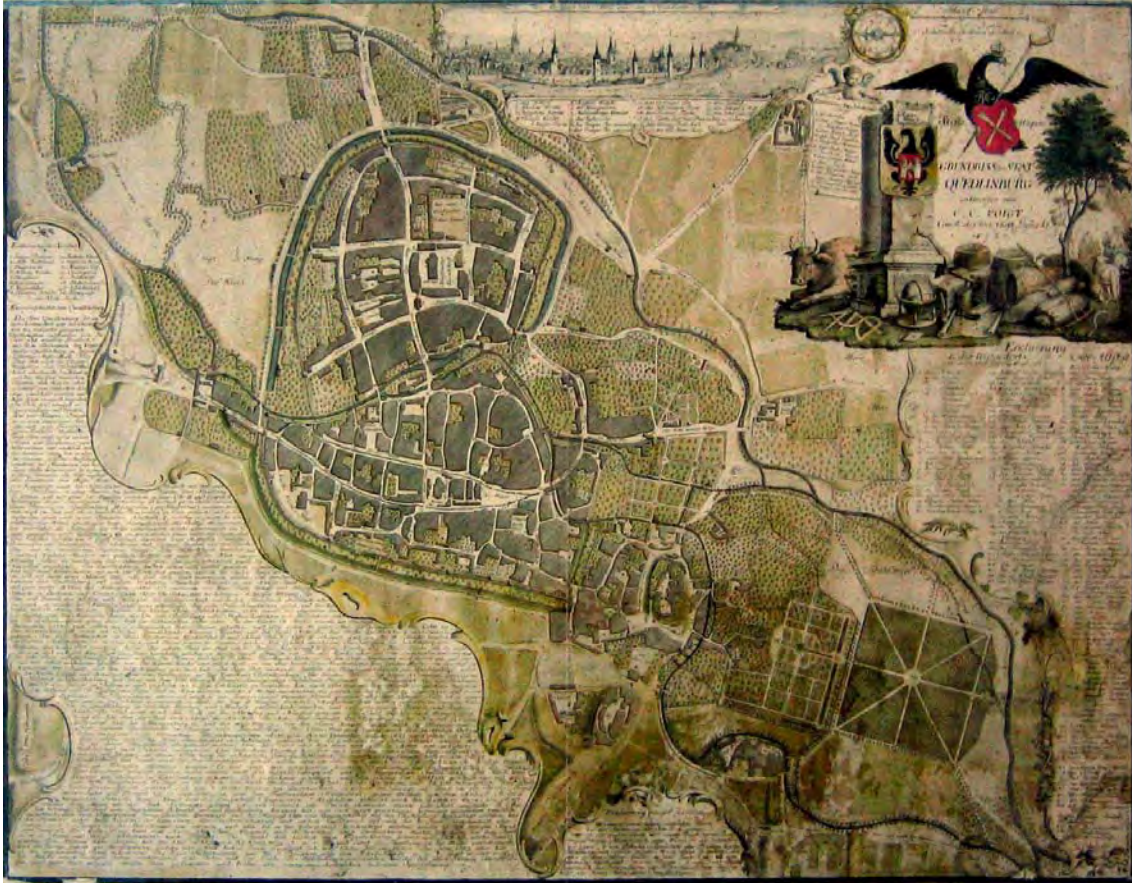


Abb. 5 Grundriss der Stadt Quedlinburg, 1782, C.C. Voigt (Norden ist links)

Ende des 18. Jahrhunderts ändert sich die wirtschaftliche Grundlage der Stadt zunehmend. Manufakturen und erste Saatzuchtbetriebe werden gegründet. Die Industrialisierung beginnt und verarmte Landbevölkerung strömt in die Stadt, die bald den zunehmenden Wohnungsbedarf nicht mehr innerhalb der mittelalterlichen Mauern realisieren kann.

4.1.4. Die Stadterweiterungen im 19. und der ersten Hälfte des 20. Jh.

Wie überall in Europa ist dies auch in Quedlinburg die Zeit eines enormen Entwicklungsschubes. Von 1772 bis 1871 ist die Gesamtbevölkerung (inklusive Militär) um 7.728 auf 16.800 Einwohner gestiegen, das entspricht einem Wachstum um 85% in rund 100 Jahren. Bis 1919 steigt die Einwohnerzahl nochmals erheblich auf 28.190.⁷³

⁷² Vgl. Rienäcker, Christa: Die mittelalterlichen Wehranlagen Quedlinburgs, H.- G. Lüders, Halberstadt, S. 4

⁷³ Siehe: Kleemann, Selmar, Quedlinburgische Geschichte, Band 2, S. 45

Das entsprach in knapp 50 Jahren nochmals einem Zuwachs von 68%, seit 1772 einer Verdreifachung. Diese Entwicklung geschieht im Zuge der europaweiten Industrialisierung und ihr gehen historische Ereignisse voraus. Im Jahr 1803⁷⁴ wird das evangelische freiweltliche Damenstift aufgelöst. Die Ländereien werden veräußert, zum großen Teil an Gartenbau- und Saatzuchtbetriebe.⁷⁵ 1810 werden Westendorf, Münzenberg und die Vorstädte eingemeindet⁷⁶ und 1815 wird in Quedlinburg die preußische Städteverordnung mit Stadtverordnetenversammlung und Magistrat eingeführt.⁷⁷ Quedlinburg wurde ständige Garnisonstadt.

Die Quedlinburger Samenzüchterei übernimmt im 19. Jahrhundert eine deutschlandweite Führungsrolle mit der zunehmend wissenschaftlichen Systematisierung der Selektion und Vermehrung von Sämereien. 1898 gab es mehr als 50 Saatzucht-Hauptbetriebe, die größten unter ihnen mit bis zu 2.000 Mitarbeitern (Fa. Dippe), aber auch Maschinen- und Metallgussindustrie entwickelten sich.

In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts begrenzten sich die Stadtumbaumaßnahmen auf den Abriss von Stadttoren. Aus der Kartierung von Th. Sommer aus dem Jahr 1850 wird dies ersichtlich.⁷⁸ Ab 1820 wurden die Grabenanlagen vor den Altstadt- und Neustadtmauern verkauft und hiernach bebaut. Für die Entwicklung über die Bode südlich der Stadtgrenze waren die Bahnanbindung der Stadt 1862 und die Errichtung der städtischen Gasanstalt 1863 die entscheidenden Voraussetzungen, denn sie boten der industriellen Entwicklung neue Chancen auf freiem Gelände mit moderner Infrastruktur ihre Fertigungsanlagen zu errichten. Die Süderstadt entsteht, als Gründerzeitviertel mit gemischter Nutzung. Ab 1857 (Weberstraße) werden Mauerdurchbrüche in Alt- und Neustadt vorgenommen, neue Straßen und Fernstraßen an die mittelalterliche Stadt angebunden. Rings um die mittelalterliche Stadt entstehen die zeittypischen Blockrandbebauungen und Villenviertel. 1903 wird für die Kaiser-Otto-Str. im südlichen Westendorf eine Schneise geschlagen und 1906 wird der Straßenring im Norden der Stadt mit einem Durchbruch durch die Gröpervorstadt geschlossen. Aber auch innerhalb der alten Stadtmauern kam es neben schon genannten Wehranlagenumbauten zu Abbrüchen und Neugestaltungen.

⁷⁴ Siehe: Gäde, Helmut, Quedlinburg Metropolis der Saatzucht im Wandel der Zeiten, Sächsischer Digitaldruck Dresden, 2001, S. 30

⁷⁵ Beispielsweise geht der Probsteigarten an die Firma Grasshoff, der Dekaneigarten an Mette und der Abteigarten an Firma Ziemann. Alle drei Firmen wurden vor 1800 gegründet. Vgl. IStG, Deutscher Historischer Städteatlas, Nr.1 Quedlinburg, Münster, 2006, Tafel 4.1 und Gäde, 2001, S. 37

⁷⁶ Neustadt und Altstadt sind bereits seit 1330 zusammen geschlossen.

⁷⁷ Vgl. Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt, Band 7.1, Stadt Quedlinburg, Fliegenkopf Verlag, Halle, 1998, S. 22-23

⁷⁸ Ebenda, Abbildung S. 25

Dem Erneuerungswillen jener Zeit fallen sämtliche Stadttore und einige Teile der Stadtmauer (vor allem im westlichen Bereich) zum Opfer. In der nördlichen Altstadt wird mit dem Abbruch eines Straßenzuges der Dippeplatz um 1850 angelegt. Das Franziskanerkloster, seit 1540 Lateinschule, wird bis auf eine Kapelle abgebrochen. Der Neubau der Bosseschule 1892 an seiner Stelle eingeweiht. 1890 wird die westliche Hälfte des südlichen Klink abgebrochen. Am südlichen Ende der Schmalen Str. werden 1893 mehrere Grundstücke beräumt. 1898 und 1900 werden für den Anbau an das alte Rathaus die Häuser nördlich dessen abgerissen. Auf dem Markt wird für mehrere Neubauten Platz geschaffen, wobei der Abbruch des Gildehauses der Schmiede und des Gasthauses Stadt Frankfurt den südlichen Ausgang des Platzes verbreitert. Die Geschäftsstraße Steinbrücke und ein Bereich nördlich bis zur Pölle werden 1849 flächenhaft beräumt. 1903 erfolgt die Neugestaltung der Heiligegeiststraße nach Abriss der Spitalsgebäude und des an die Steinbrücke grenzenden Bereiches. Nach dem Mauerdurchbruch in das Mummental 1867-77 wird an der Straßenmündung zur Pölle durch Gebäudeabbriss ein Platz geformt, im gleichen Zeitraum wird der Kaiserhof, die große Stadthalle, nördlich dieses Platzes auf einem vormals bebauten Grundstück errichtet. Die Neustadt wird im Vergleich zur Altstadt kaum verändert. Erwähnenswert ist lediglich der Abbruch des alten Neustädter Rathauses 1890, an seiner Stellen ist heute der Mathildenbrunnen zu sehen. 1822 gab es in der Weberstraße einen Brand, der jedoch zu keiner Veränderung der Straßenführung führte.⁷⁹

Am 15. Januar 1909 wird vom Magistrat das *"Ortsstatut gegen die Verunstaltung der Straßen und Plätze der Stadt Quedlinburg"* beschlossen. Damit sind erstmalig in Quedlinburg bestimmte Straßenzüge und einzelne Baudenkmale und ihre Umgebung geschützt. Neubauten und Umgestaltungen in diesen Bereichen werden nicht genehmigt: *"wenn durch die Ausführung die Eigenart des Orts- oder Straßenbildes beeinträchtigt werden würde"*. 1923 beschreibt Adolf Brinkmann in der *"Darstellung der älteren Bau- und Kunstdenkmäler"* im Anhang bereits 588 Fachwerkhäuser in der Stadt.⁸⁰

Trotz einer geplanten Änderung der Baufluchten, werden in den 20iger – 40iger Jahren auch auf Grund wirtschaftlicher Schwäche keine Veränderungen mehr vorgenommen. Neubaugebiete für Einfamilienhäuser werden außerhalb der mittelalterlichen Stadt erschlossen. Quedlinburg bleibt von Kriegsschäden verschont.

⁷⁹ Vgl. Schauer, 1990, S. 41, Karte der Stadtbrände und Abbrüche stadtbildprägender Bauten bis 1965

⁸⁰ Vgl. Schauer, Hans-Hartmut, Quedlinburg Fachwerkstadt Weltkulturerbe, Verlag Bauwesen, Berlin 1999, S. 85

4.2. Stadtentwicklung und Denkmalschutz von 1949 – 1990

4.2.1. Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbau auf neuen Siedlungsflächen

Nach Ende des 2. Weltkrieges war das nicht zerstörte Quedlinburg Zufluchtsort für Ausgebombte und Flüchtlinge. Die Stadt war 1950 mit 35.426 Einwohnern überfüllt und hat in den vorangegangenen rund 20 Jahren 20% Bevölkerungswachstum verkraften müssen. An der Bahnlinie stadtauswärts werden darum recht schnell Behelfsheime errichtet. Eine Studie der Deutschen Bauakademie aus dem Jahr 1955 beschreibt die sehr mangelhaften, weil extrem beengten und schlecht ausgestatteten Wohnverhältnisse in Alt- und Neustadt.⁸¹ Schon in der zusammenfassenden Denkschrift dieser Studie wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Gebäude zunehmend durch Vernachlässigung verfallen und deshalb immer mehr Wohnungen gesperrt werden.

Die unzumutbare Überbelegung der Wohnungen in der Innenstadt sollte behoben werden. Dafür mussten zügig neue Wohnbauten errichtet werden und dies ging am schnellsten auf neu erschlossenen Flächen. Von 1957 bis 1977 entstand so die Erweiterung des Wohngebietes Süderstadt. Zunächst wurden die Gebäude in Blockbauweise errichtet, später wurden die industriell vorgefertigten Großplatten verbaut. So entstanden hier 1.100 neue Wohnungen. Von 1980 bis 1985 wurde das Plattenbaugebiet Kleers nordöstlich der mittelalterlichen Neustadt errichtet. Mit zwei Schulen, Jugendklub, Kindergarten und -krippe, Altenpflegeheim, Dienstleistungsbetrieben, Einkaufseinrichtungen und einem eigenen Heizkraftwerk eine eigene Stadt mit 2.180 Wohnungen, die zudem fußläufig zum historischen Stadtzentrum gelegen ist.⁸² Ein- und Zweifamilienhäuser wurden nur selten errichtet und waren von Seiten der Politik auch nicht erwünscht, denn man strebte die kollektive Einheitsunterbringung des sozialistischen Bürgers an. Dementsprechend war die Wohnungsbaupolitik bis in die späten 70iger Jahre einseitig auf Neubau ausgerichtet. Unter anderem wegen mangelnder Ersatzwohnungen wurden bis dahin keine flächigen Abrisse in der Altstadt vorgenommen.

Wirtschaftliche Grundlage der Stadt waren durch die gesamte DDR Periode hindurch die Nachfolgebetriebe der enteigneten Privatbetriebe und Fabriken (z. B. VVB Saat- und Pflanzgut, VEB Mertik, VEB Philopharm, VEB Union). Leider konnten die Betriebe nicht die Qualität und Entwicklung der Vorkriegszeit kontinuierlich fortsetzen.

⁸¹ Vgl. Schauer, 1999, S. 86: 25% der Ein-, Zweiraumw. mit durchschn. 6 Personen belegt, 87% keine sanitäre Einrichtung in der Wohnung, 531 WE nur 25m² groß, 550 WE lichte Zimmerhöhe zw. 1,65m und 2m

⁸² Quelle: Stadtplanungsamt Quedlinburg

Es entstand ein immer größerer Abstand im Grad der Modernisierung und Rationalisierung zu gleichen Wirtschaftszweigen in den westlichen Industrienationen.

Die Einwohnerzahl der Stadt war bis 1985 schon auf unter 30.000 gesunken und pegelte sich in den darauf folgenden vier Jahren bei einem Wert um die 29.000 ein, um ab 1989 weiter stetig zu sinken. Zur Wiedervereinigung am 03.10.1990 hatte Quedlinburg mit 27.967 bereits weniger Bevölkerung als 1919 mit 28.190. Es herrschte jedoch noch immer Wohnungsmangel, denn eine sehr große Zahl der Wohnungen in den Altbauten war inzwischen unbewohnbar geworden und stand leer.

4.2.2. Denkmalpflegerische Bemühungen und Neubauten in der Altstadt

Von 1957 bis 1969 wurden vom Institut für Denkmalpflege in Halle Gelder bereitgestellt, damit Architekturstudenten aus Weimar im Rahmen von Praktika in Quedlinburg die Altstadthäuser aufmessen konnten. Die Unterlagen sollten helfen ein Konzept zur Erhaltung der Altbausubstanz zu erarbeiten. 1961 findet sich Quedlinburg als Denkmal der Stadtbaukunst im Anhang zur "Verordnung über die Pflege und den Schutz der Denkmale" des Ministeriums für Kultur in der DDR. 1979 ist die Stadt in der "Bekanntmachung der zentralen Denkmalliste der DDR" als Denkmal des Städtebaus und der Architektur aufgelistet.⁸³

Trotz dieses Wissens und der schriftlichen Anerkennung des Wertes der Denkmalsubstanz widerstrebte die Erhaltung historischer Bauten der Städtebaupolitik des SED Staates. Die radikale Umgestaltung der Städte sollte der neuen Gesellschaftsform Ausdruck verleihen und die Fortschrittlichkeit unter Beweis stellen. Für Denkmalpflege war im politischen Programm der DDR Regierung kaum Platz, sie entsprach aber ebenso wenig dem modernen Zeitgeist, der in Ost wie West in den 60iger und 70iger Jahren mit den überkommenen Werten aufräumen wollte und allem Alten eher kritisch gegenüber stand. Diese Überzeugungen fanden und finden in der Bevölkerung großen Anklang, denn sie werden bis heute durch das Argument der "Unbequemlichkeit und Unwirtschaftlichkeit" der Altbausubstanz gestützt, gepflegt und weiter getragen. So ist es zwar erschreckend, aber nicht weiter verwunderlich, dass die Verantwortlichen bei der Stadt und im Kreis Quedlinburg die radikalste der drei, vom Entwurfsbüro für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung des Rates des Bezirks Halle erstellten, städtebaulichen Planungsvarianten von 1962 bevorzugten.⁸⁴ Letztlich wurde keiner der drei "Vorschläge zur Sanierung Quedlinburgs", die eher einem Kahlschlag

⁸³ Vgl. Schauer, 1999, S. 88

⁸⁴ Ebenda, S.89-91

gleichgekommen wären, umgesetzt. Dennoch lassen diese Überlegungen Tendenzen erkennen, die auch heute noch in der Stadtplanung eine Rolle spielen und schon damals als wichtige Kriterien erachtet wurden. Allen voran der *"Einsatz moderner Technik"* und die *"Berücksichtigung ökonomischer Verhältnisse und Möglichkeiten"*.⁸⁵ Übersetzt in die heutige Fachsprache wären da die "High Tech Baustoffe" und die "wirtschaftliche Zumutbarkeit", denen ein Baudenkmal oftmals wenig entgegen zu setzen hat und die regelmäßig zur Zerstörung von Altbauten führen und ästhetisch wenig anspruchsvolle Neubauten entstehen lassen.

Bis 1965 wurden nur begrenzte Umbaumaßnahmen im Stadtkern durchgeführt.⁸⁶ In diesem Jahr gab es noch 1.808 das Straßenbild bestimmende Gebäude im Denkmalbereich von Quedlinburg.⁸⁷ Bereits 1952 wurde die Bebauung des östliche Teils der Word abgebrochen. 1958 ein Durchbruch zu Steinbrücke im Osten und Hoher Straße im Westen geschaffen um den Carl Ritter Platz anzulegen. Der Platz dient fortan als Parkplatz für Besucher und Aufmarschplatz für politische Demonstrationen wie zum 1. Mai. In der historischen Innenstadt wurden ebenfalls die Gebäude: Neuendorf 27, Schulstr. 4, Hohe Str. 35, Neuer Weg 34-36 (Ersatzneubau Anfang der 60iger) und Stobenstr. 2 abgebrochen. Zwischen 1973 und 75 werden die Gebäude Pölkenstr. 13/14, Schmale Str. 25/26 und Stieg 24/25 abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Weitere Lückenschließungen wurden in den 80iger Jahren im Stieg durchgeführt. 1971 und 72 wurden Bockstr. und Steinbrücke zu Fußgängerzonen erklärt und umgestaltet. 1975 wurde der Marktplatz zeitgemäß hergerichtet.

Mit einem Generalbebauungsplan vom Jahre 1974⁸⁸ wird nach langem, zähem Ringen von der Denkmalpflege ein Teilerfolg erzielt und die Erhaltung von mindestens 680 Gebäuden im Gebiet des heutigen Welterbebereichs festgeschrieben. Wie auch die städtebaulich denkmalpflegerischen Zielstellungen von 1978⁸⁹ können die Planungen nicht den fortschreitenden Verfall stoppen und bleiben weit hinter den Zielen zurück. Systematisch wurden die nördliche Altstadt und Neustadt vernachlässigt und sukzessive leer gezogen. Ende der 80iger Jahre erfolgten dann die flächigen Abrisse entlang der Heidfeldstraße, Schmalen Str., der Dovestraße, der Kramerstraße und Goldstraße, dem Neuendorf, dem Marschlinger Hof und der Grabengasse. Bis 1989 gingen hier 113 Vorderhäuser zuzüglich der Hofbebauungen und Teile der Stadtmauer zwischen Alt- und Neustadt für immer verloren. Die Abbruchkampagne

⁸⁵ Vgl. Schauer, 1999, S. 91, Zitat der Gruppe Stadtplanung beim Rat der Stadt Quedlinburg von 1964

⁸⁶ Ebenda, S. 99, Kartierung der Abbrüche bis 1965

⁸⁷ Ebenda, S. 99

⁸⁸ Ebenda, S. 93, Abb.138

⁸⁹ Ebenda, S. 94, Abb.139

stellt die größte flächige Zerstörung in der Geschichte der Stadt Quedlinburg dar. Die Narben sind bis heute nicht verheilt und in Form von 28 teils zusammenhängenden Baulücken in der nördlichen Altstadt zu sehen. Insgesamt verlor die Stadt zwischen 1965 und 1989 252 straßenbegleitende Gebäude im heutigen Welterbebereich. Von den 1965 gezählten 1.808 Häusern waren 1990 nur noch 1.556 übrig. Dieser Verlust von knapp 14% in 25 Jahren entspricht einer Quote von ca. 10 Häusern pro Jahr.⁹⁰

Die Bauakademie der DDR bestand 1974 weiterhin darauf, dass im Fall des Neubaues in Altstädten, auch in Quedlinburg, die typisierten Plattenbauten verwendet werden sollen und keine Sonderlösungen zu entwickeln seien. 1977 gelang es für Quedlinburg eine Sonderlösung durchzusetzen, die Hallesche Monolithbauweise Quedlinburg. Ein System mit raumgroßen Schaltafeln zum Einsatz von Ortbeton. Die Entwürfe wurden vom Projektierungsbüro des Kreisbaubetriebes Quedlinburg erstellt und die Ausführung durch das Wohnungsbaukombinat vorgenommen. Es entstanden in der Schmalen Str. und im Neuendorf 118 Wohnungen, im Lazarettgarten 1986-89 397 Wohnungen und zuletzt entlang der Grabengasse 1990-92 80 Wohnungen.

In den Bereichen, die für den flächigen Abriss vorgesehen waren, wurden keine Reparaturmaßnahmen mehr vorgenommen und Privatbesitzern der Erhalt schwer gemacht durch Materialknappheit und Verweigerung von Firmentätigkeit staatlicher Baubetriebe. Trotzdem haben vor allem Eigennutzer einen großen Beitrag zur Erhaltung von Gebäuden geleistet. Teilweise wurden für diese Erhaltungsmaßnahmen auch geringe finanzielle Hilfen des Instituts für Denkmalpflege zur Verfügung gestellt. Ab 1975 gab es Mittel vom Zentralen Denkmalpflegefond für die Stadt, in Form von polnischen Denkmalpflege Facharbeitern, die als Teil des Ausgleichs eines Außenhandelsüberschusses, in Quedlinburg eingesetzt wurden. 1978 wurde der VEB Denkmalpflege für den Bezirk Halle gegründet und erhielt seinen Hauptsitz in Quedlinburg. Durch die polnischen Denkmalpfleger⁹¹ und den neu gegründeten Betrieb wurden bis 1989 34 Gebäude umfassend instand gesetzt. Mangelnde Erfahrung und die schwierige baupolitische und versorgungstechnische Lage führten hier in einigen Fällen zum Verlust der eigentlichen Denkmalsubstanz. Für das Stadtbild waren die rekonstruierten Häuser jedoch ein Impuls, denn erstmals seit Gründung der DDR wurden Bemühungen um die Erhaltung der Altbauten sichtbar.

Für die Substanz der mittelalterlichen Stadt waren die Jahre von 1949-1990 ein Fluch, für die Struktur bedingt ein Segen. Die systematische Vernachlässigung führte

⁹⁰ Quellen sind die Kartierungen von Dr. Hans- Hartmut Schauer und eigene Erhebungen im Bereich der nördlichen Altstadt. Es ist durchaus möglich, dass die tatsächliche Zahl noch höher liegt.

⁹¹ Nach Schauer, 1999, S. 107 Fachleute im Bereich des Massivbaus aber unerfahren im Umgang mit Fachwerk.

einerseits zu Schäden in der empfindlichen Fachwerksubstanz, die nicht mehr sanierungsfähig waren und sind. Ihre Sanierung entspricht einer Rekonstruktion, die aus rein wissenschaftlicher Sicht als denkmalzerstörend charakterisiert wird.⁹² Andererseits blieb durch die Mangelwirtschaft in der DDR der Modernisierungsdruck auf die Stadt gering und das Schicksal vieler westdeutscher Altstädte, die in den 60iger und 70iger Jahren mit Parkhäusern, Kaufhäusern und breiteren Straßen "aufgewertet" wurden, blieb Quedlinburg erspart. Das Erbe einer einzigartigen, aber 41 Jahre lang vernachlässigten mittelalterlichen Fachwerkstadt, hat 1990 eine neue Zukunftschance bekommen, die für die Erbegemeinschaft vor allem eine enorme Anstrengung in der Erhaltung bedeutet.

4.3. Stadtsanierung: Analysen, Planung und Satzungsbeschlüsse, Förderprogramme und Weiterbestatus 1990-2001

4.3.1. Die politischen und planerischen Grundlagen

Der Abriss in der Altstadt wurde schon im Januar 1990 gestoppt und Quedlinburg bekam, wie auch andere Städte, ab Februar mit der "Niedersachsenhilfe"⁹³ erste Unterstützung zur Notsicherung besonders gefährdeter Gebäude, die von einem Kuratorium von Bürgern verwaltet wurde. Im selben Jahr hat die "Arbeitsgemeinschaft historischer Fachwerkstädte" Quedlinburg aufgenommen. Die Deutsche BauBeCon AG (vormals Neue Heimat Niedersachsen) wurde im Sommer gemeinsam mit der Architektengruppe Lepère aus Bremen mit den vorbereitenden Untersuchungen zum Stadtsanierungsverfahren beauftragt. Am 18. Februar 1991 wurde die Sanierungssatzung durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die seit dem 20. August 1991 rechtsverbindlich gültig ist. Damit gelten seither die Bestimmungen des Besonderen Städtebaurechts nach §§ 136 ff des Baugesetzbuches. Um stadtweite Standards zur Art der Maßnahmen zu setzen, wird am 27. März 1991 von der Stadtverordnetenversammlung die erste Gestaltungssatzung verabschiedet, die am 04. April 1991 in Kraft getreten ist. Mit der Deutschen BauBeCon AG wird ein Sanierungsträgervertrag geschlossen und ein Büro mit Sitz in der Stadt eingerichtet.

Der Bund beschließt das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz und Quedlinburg ist von Beginn an auf der Liste der geförderten Städte. In der Neuruppiner Erklärung zum Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz vom 28. Mai 1991

⁹² In der praktischen Denkmalpflege, gerade von Fachwerkhäusern, lässt es sich nicht vermeiden Verluste, die bisweilen bis zu 75% der originalen Substanz betreffen, hinnehmen zu müssen. Beispielsweise ist das der Fall, wenn Schädlinge das Holz befallen haben, und deshalb Hölzer freigelegt und ausgewechselt werden müssen. Viele Gebäude können nur so für das Stadtbild gerettet werden.

⁹³ Vgl. Schauer, 1999, S. 119, 120

heißt es: *"Die Städte und Regionen in den neuen Bundesländern haben deutsche Geschichte und Kultur über Jahrhunderte mitgeprägt. Die baukünstlerische Substanz und die bauliche Geschlossenheit der Städte sind trotz Verfallserscheinungen noch deutlich sichtbar. Allein 30 Städte haben geschlossene mittelalterliche Stadtkerne von internationalem Rang, etwa 200 weitere haben zumindest städtebauliche Teilbereiche mit nationalem Denkmalwert. Dieses einmalige Kulturgut vor dem völligen Verfall zu retten, schrittweise zu erneuern und gleichzeitig eine moderne Infrastruktur zu entwickeln, ist eine nationale Aufgabe von hohem Rang."* Der erste Kongress "Städtebaulicher Denkmalschutz in den Neuen Ländern" findet in Quedlinburg statt. Ebenfalls 1991 wurden die Städtebauförderrichtlinien des Landes Sachsen-Anhalt aufgestellt. Damit wurde der Handlungsrahmen für die Verwaltung zur Vergabe von Mitteln aus Städtebauförderung, Städtebaulicher Denkmalschutz und Dorferneuerung bestimmt. Erstgenannte kommen in Quedlinburg über den Sanierungsträger zur Auszahlung an die Bauherren.

Am 18. Juni 1992 wird von den Stadtverordneten eine Erhaltungssatzung beschlossen, die ein noch größeres Gebiet als das der Stadtsanierung umfasst. Für das 250ha große Erhaltungsgebiet gelten seit dem 17. September 1992 rechtsverbindlich die Regelungen von §§ 172 ff BauGB und ermöglichen eine erweiterte Kontrolle über Abbruch- und Umnutzungsvorhaben. Zusätzlich zu den Landesrichtlinien werden städtische Richtlinien für die Bezuschussung privater Gebäudemodernisierungen verabschiedet.

Im Jahr der Feierlichkeiten zum 1000-jährigen Jubiläum des Markt-, Münz- und Zollrechtes in Quedlinburg 1994, wird der mittelalterliche Stadtkern Quedlinburgs in die "Liste des Weltnatur- und Weltkulturerbes der Menschheit" der UNESCO aufgenommen. Quedlinburg ist damit die erste Welterbestätte in Sachsen-Anhalt.

Vom Landesamt für Denkmalpflege wurden 1995 folgende Ziele formuliert, um den Schutz und die Pflege des Welterbes zu garantieren:

- Erhaltung des originalen Bestandes unter Bewahrung der Gebäudegrundrisse und historischen Konstruktionen und Materialien
- Erhaltung der Stadtstruktur und Schutz der Stadtsilhouette, Erhalt von Nebengebäuden, Vermeidung rückwärtiger Neubauten, Erhalt der Stadtbefestigung, Freihaltung des Wall- und Grabenbereichs
- Behutsame Reparatur und Nutzungsänderung mit intensiven Voruntersuchungen

- zeitgemäße Ergänzung der historischen Stadtstruktur durch Neubauten im Maßstab der umgebenden Bebauung
- Vermeidung von Abbrüchen
- Sorgsame Prüfung von Vorhaben in der "Pufferzone"⁹⁴

Von 1993-1996 wird die städtebauliche Rahmenplanung vom Büro Lepère in Planungsrunden beraten und letztlich vom Stadtrat als Handlungskonzept verabschiedet.⁹⁵ Im Rahmen der §§ 144/145 BauGB kann sie zur Begründung der Ablehnung nicht konformer Baumaßnahmen herangezogen werden. Folgende allgemeine Zielsetzungen wurden im Rahmenplan festgeschrieben:

- Erhaltung und Erneuerung der historischen Gebäude
- Bewahrung des hist. Stadtgrundrisses
- Schließen von Baulücken, Zusammenlegung ungeordneter Bereiche
- kein Bauen in zweiter Reihe
- Freihalten der Dachgeschosse von intensiver Nutzung
- Erhaltung, Rekonstruktion oder Rückbau hist. Wegebeziehungen
- Flächendeckender Einsatz hist. Materialien und Gestaltungsformen, Beibehaltung überlieferter Straßengestaltung
- Sparsame Begrünung im mittelalterlichen Stadtkern, üppige Begrünung außerhalb
- Erhaltung und Sichtbarmachung der Stadtmauer
- Erhalt und Pflege der Wasserläufe, sowie öffentlicher Frei- und Grünflächen⁹⁶

Außer einer guten Abstimmung mit den Zielvorstellungen der Denkmalpflege sind im Konzept kaum innovative Impulse für die Stadt zu finden. Zur Spezifizierung der Maßnahmen erstellte das gleiche Büro 13 Blockkonzepte, einen Bebauungsplan für das Areal Dovestraße, Schmale Straße, Kramerstraße, Essiggasse, Breite Straße und vier Vorhaben- und Erschließungspläne für Projekte im Randbereich des Erhaltungsgebietes.

Die Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1991 erwies sich als lückenhaft und wurde deshalb intensiv überarbeitet. Hierfür finanzierte die Deutsche Stiftung Denkmalschutz umfangreiche Untersuchungen durch die ARGE Stadtgestalt Quedlinburg (Dr. Schirmacher, Merkel, Ebel). Am 01.11.1999 trat die neue Gestaltungssatzung in Kraft. Sie wurde im Jahr 2000 in Form einer Gestaltungsfibel publiziert, diese enthält auch Begründungen und Erläuterungen der Vorschriften.

⁹⁴ Vgl. Schauer, 1999, S. 131-144

⁹⁵ Vgl. Schauer, 1999, S.120

⁹⁶ Vgl. Stadt Quedlinburg (Hrsg.), 10 Jahre Stadtsanierung, Quedlinburg DRUCK GmbH, 2001, S. 22

Im Jahr 2000 wurde begonnen einen Denkmalpflegeplan für Quedlinburg zu erarbeiten. Diese umfangreiche Analyse der städtischen Struktur (Bauaufnahme einzelner Gebäude und Straßenzüge) zu Geschichte, erhaltenswerter Substanz, Veränderbarkeiten, Flexibilität und neuen Nutzungsmöglichkeiten sollte den Behörden als Grundlage für planungsrechtliche Entscheidungen und den Bauherren als sichere Information zu den Bedingungen dienen. Als das Land 2002 die Kofinanzierung einstellte musste die Stadt die Arbeiten beenden. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege wird eine Wiederaufnahme der Arbeiten angestrebt.

Ab dem Programmjahr 1997 übernahm die Deutsche Stiftung Denkmalschutz den kommunalen Anteil für die Förderprogramme Städtebaulicher Denkmalschutz und Städtebauförderung. 1998 und 1999 gewährte das Land zur Entlastung der Kommune zusätzliche Fördermittel, die den Eigenanteil der Stadt im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz auf 10% reduzierten. Danach stieg der Eigenmittelanteil wieder auf 20% und wird weiterhin von der Deutschen Stiftung Denkmalschutz getragen. Im März 2006 gab es neue Überlegungen vom Bauminister den Eigenanteil demnächst wieder auf 10% zu senken. Dauerhaft muss für die zwangsverwaltete Kommune hier eine andere Lösung gefunden werden, denn die DSD ist als Bundesstiftung natürlich deutschlandweit der Denkmalerhaltung verpflichtet.

Nach jahrelanger Arbeit wird 1998 das Denkmalverzeichnis der Stadt Quedlinburg vom Landesamt für Denkmalpflege publiziert. Mit einer Kurzbeschreibung jeden Einzeldenkmals und der Denkmalbereiche ist mit Erscheinen des Buches die Inventarisierung in Form einer Schnellerfassung abgeschlossen.⁹⁷ Der Flächennutzungsplan für die Stadt wird ebenfalls 1998 vom Stadtrat beschlossen. Im Jahr 2001 begann die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Quedlinburg im Rahmen des Bundeswettbewerbes Stadtumbau Ost. Kurze Zeit darauf wurde der Wettbewerb "Leben in historischen Innenstädten und Ortskernen"⁹⁸ vom BMVBW ausgeschrieben, an dem sich Quedlinburg, als Stadt im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz ebenfalls beteiligte. Die Stadt bearbeitete bis 2002 diese zwei Wettbewerbe. Die eingereichten Unterlagen haben einen deutlichen Qualitätsunterschied. Während der Stadtumbauwettbewerb tiefgründige Analysen und Schlussfolgerungen beinhaltet, ist dies beim Wettbewerb Städtebaulicher Denkmalschutz zu vermissen. Eine Evaluierung des bisher geschafften findet nur in

⁹⁷ Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt, Band 7.1, Stadt Quedlinburg, Fliegenkopf Verlag, Halle, 1998

⁹⁸ Vollständiger Titel: "Leben in historischen Innenstädten und Ortskernen – Zukunft für urbane Zentren und Räume. Erhaltende Stadterneuerung, städtebaulicher Denkmalschutz und Stadtgestaltung"

Ansätzen statt, die eingereichten Beispiele sind zwar gute Beispiele, aber nicht genügend aufgearbeitet. Im Kommentar zu Quedlinburg im Werkbericht des Wettbewerbs heißt es: *"Das Leben in der historischen Innenstadt sollte wieder eine der städtebaulichen und stadtbaugeschichtlichen Bedeutung Quedlinburgs entsprechende Qualität erhalten und dabei allen wirtschaftlichen wie funktionalen Ansprüchen gerecht werden. Diese schwierige Aufgabe ist nur zu lösen, wenn sich alle Beteiligten ... auf realistische Wege einigen und zusammenarbeiten."*⁹⁹ Die Inhalte beider Beiträge wurden offensichtlich wenig miteinander abgestimmt, der Bearbeitungsschwerpunkt lag beim Stadtumbau.¹⁰⁰ Wie in vielen anderen Kommunen auch ist es in Quedlinburg nicht dauerhaft gelungen in Stadtplanungsfragen eine kontinuierliche Kooperation der Beteiligten zu bewirken. So kam es in den letzten Jahren zunehmend zu Konflikten zwischen städtischen Wirtschaftsinteressen und denkmalpflegerischen Zielsetzungen, die sich Mangels Abstimmung zwischen Planern, Denkmalschutz und Stadtplanung in der Öffentlichkeit entluden. Hiernach litten, neben der städtischen Verwaltung und der Wirtschaftsentwicklung, fast immer die Denkmalpflege und der Denkmalschutz unter Imageverlust in einer einseitig negativen und teilweise sogar fehlerhaft berichtenden lokalen Presse. Hierzu in der Broschüre "10 Jahre Stadtsanierung" von 2001 der Gebietskonservator Dr.- Ing. Hans- Hartmut Schauer: *"Es ist bedauerlich, dass seitens der Bürger und der Lokalpresse die Bemühungen der Denkmalschutzbehörde und des Fachamtes in Quedlinburg nicht anerkannt werden. Denkmalpflege wird in Quedlinburg nur registriert, wenn es Probleme gibt. Die ungleich viel größere Zahl von Vorhaben, bei denen die Denkmalpflege unproblematisch und helfend tätig ist, wird nicht vermerkt."*¹⁰¹ Zwar wurden mit einer gewissen Regelmäßigkeit Broschüren zur Stadtsanierung veröffentlicht, seitens des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gab es jedoch wenig aktive Öffentlichkeitsarbeit. Die Publikationen von Dr. Schauer aus den Jahren 1990 und 1999 setzten hier immer noch den Standard, sind jedoch für eine breite Leserschaft zu umfangreich. Ein kontinuierliches Monitoring fehlt ebenfalls, trotz der Bemühungen des Sanierungsträgers den Stand der Sanierung festzuhalten. So ist es nicht verwunderlich, dass es der Kommune schwer fällt, das bereits geleistete nach außen zu vermitteln und der Eindruck entsteht, die Stadtentwicklung würde

⁹⁹ Vgl. BMVBW (Hrsg.): Werkbericht zum Bundesweiten Wettbewerb "Leben in historischen Städten", Druckhaus Köthen, Berlin und Erkner, 2002, S. 306- 307

¹⁰⁰ Obwohl beide Wettbewerbe nach integrativen Lösungsansätzen zu forschen suchen, ist in Quedlinburg eine deutliche Trennung der Bereiche Denkmalschutz und Stadtplanung erkennbar. Die Verantwortlichkeit für die Altbausubstanz sieht man beim Sanierungsträger, für Neubauten und Gebiete außerhalb des Sanierungsgebietes fühlt sich das Stadtplanungsamt in der Pflicht. Die städtebauliche Rahmenplanung bezieht sich ausschließlich auf das Sanierungsgebiet, und stellt utopische Forderungen zur Reduzierung der Wohnungen in übrigen Stadtgebieten.

¹⁰¹ Vgl. Stadt Quedlinburg (Hrsg.), 10 Jahre Stadtsanierung, Quedlinburg DRUCK GmbH, 2001, S. 67

stagnieren. An den Grad des Verfalls im Jahr 1989 kann sich die Bürgerschaft nicht erinnern und die Abrissplanungen zu DDR-Zeiten liegen auch schon weit in der Vergangenheit.

4.3.2. Die Verbesserung des Erscheinungsbildes der Stadt

Von 1991 bis 2001 wurden innerhalb des Quedlinburger Welterbegebietes 462¹⁰² straßenseitige Gebäude saniert und teilsaniert. Dies entspricht einem Anteil von 30% der straßenbegleitenden Bebauung und mehr als 46 Häusern pro Jahr. Der Sanierungsträger hält auf Grund der Erfahrungen der letzten Jahre 30 Maßnahmen pro Jahr für ein realistisches Maximum, um die Qualität der Vorhaben zu gewährleisten. In Quedlinburg ist, wie in anderen ostdeutschen Städten auch, dank der umfangreichen Fördermittel und steuerlichen Vergünstigungen, nach der Wiedervereinigung ein Bauboom ausgebrochen. Zunächst überwogen die einfachen Sicherungsmaßnahmen, die von der Stadt gesondert gefördert wurden. Erste größere private Maßnahmen folgten. Mit dem Aufbau der Stadtverwaltung, den Behörden des Landkreises und der neuen Landesverwaltung sowie mit Inkrafttreten der gesetzlichen Bestimmungen, nahm die Qualität der Sanierungen sichtbar zu. Nach Wegfall verschiedener Fördermöglichkeiten entschleunigte sich der Sanierungsprozess in der Innenstadt, kam aber bis heute nicht zum Stillstand.

29¹⁰³ Neubauten, oft kontrovers diskutiert und einige auch nach Fertigstellung streitbar, wurden in das Stadtbild gefügt. Damit lag der Neubauanteil im Welterbegebiet 2001 bei 4,19%. 1996 fand ein Wettbewerb zur Neubebauung von sechs Innerstädtischen Baulücken statt. Zwei Projekte wurden inzwischen realisiert.

Zahlreiche Straßen und Plätze wurden umgestaltet und tragen zum schöneren Gesamteindruck der Stadt bei. Die Priorität der Sanierungsmaßnahmen lag bei der baulichen Sicherung und Erhaltung der Gebäudesubstanz, weshalb in der Bevölkerung teilweise auf Unverständnis zu treffen ist. Auch in diesem Fall fehlte es an Öffentlichkeitsarbeit der Politik und der entsprechenden Ämter, um in der Bevölkerung die Sensibilität für die Wichtigkeit der verschiedenen Aufgaben zu wecken.

¹⁰² Die Zahl ist aus der Kartierung in: "10 Jahre Stadtsanierung" S.32-33, durch Auszählen der farbigen Kennzeichnungen entnommen. Dementsprechend können Ungenauigkeiten nicht ausgeschlossen werden. Zur Definition der Begriffe Sanierung und Teilsanierung siehe 1.3. Begriffsbestimmungen

¹⁰³ Die HMBQ Bauten in der Grabengasse und am Dippeplatz sind zwar erst nach der Wiedervereinigung fertig gestellt worden, gehören aber gestalterisch noch in die letzte Phase der DDR – Zeit. Deshalb werden sie hier nicht mitgezählt, sondern fallen in den Zeitraum 1965- 1990.

4.4. Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaft und Neubauf Flächen

4.4.1. Bevölkerungsentwicklung und Prognose

Seit der Öffnung der innerdeutschen Grenzen im November 1989 hat sich die Einwohnerzahl Quedlinburgs drastisch verringert. Von rund 29.000 Einwohnern waren in knapp einem Jahr bereits über 1.000 an andere Orte gezogen. Damit hatte die Stadt zur Wiedervereinigung am 03.10.1990 mit einer Zahl von 27.967 bereits weniger Bevölkerung als 1919 mit 28.190. Bis 2001 hatte Quedlinburg 4066 Einwohner verloren, das entspricht einem Verlust von 14,54% der Bevölkerung zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung. Vergleicht man im Zeitraum von 1990 – 2005 in fünf Jahres Rhythmen, so verringerten sich die absoluten Verluste von 2.123 in den ersten fünf Jahren auf 1.730 in den mittleren fünf Jahren und 1.507 in den letzten fünf Jahren.

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Einwohner
um 1500	6.000
1772	9.072
1871	16.800
1900	23.400
1919	28.190
1950	35.426
1989	29.000
1990	27.967
1995	25.844
2000	24.114
2001	23.901
2002	23.620
2003	23.216
2004	22.824
2005	22.607

Der anteilige Verlust verringerte sich ebenfalls von 7,6% auf 6,7% und 6,3%. Die Zahlen sind zwar rückläufig, aber 1990 bis 2005 verlor die Stadt bereits insgesamt 5.360 Einwohner (19,17%). In einer Prognose aus dem Jahr 2004 wird für das Jahr 2030 im besten Fall mit 20.404 (12,11%) und im schlechtesten Fall mit 11.566 (50,18%) Einwohnern gerechnet. Diese große Differenz ist ein

Tabelle 5: Prognose

Jahr	Einwohner
2010	21.250
2015	20.028
2020	18.946

schwieriger Ausgangspunkt für zukünftige Planungen. Die 4. regionalisierte Bevölkerungsprognose rechnet von 2002 bis 2020 mit einem Rückgang der Bevölkerung des Landkreises Quedlinburg um 20,7%. Angenommen die Stadt würde im gleichen Maße schrumpfen, hätte Quedlinburg 2020 18.731 Bewohner. Die Werte in Tabelle 5 beruhen auf der Annahme, dass weiterhin der Prozentsatz der Schrumpfung sinkt. Für den fünf Jahres Rhythmus wird angenommen, dass die Schrumpfung von 2005-2010 6% betragen wird, von 2010-2015 5,75% und von 2015-2020 einen Wert von 5,4% haben wird. Alle Prognosen haben gemein, dass von einer weiteren Verkleinerung der Bevölkerungszahl auszugehen ist.

4.4.2. Neubauf Flächen für Gewerbe und Wohnen, Zersiedlung des Umlands

Das ausgewiesene Bauland in der Stadt Quedlinburg hat sich zwischen 1900 und 2000 vervierfacht.¹⁰⁴ Während die Einwohnerzahl nach 50 Jahren Anstieg und 50 Jahren Verkleinerung im Jahr 2000 fast wieder den Wert von 1900 erreichte.¹⁰⁵

Tabelle 6: Baulandentwicklung von 1990 - 2000

Jahr	1900	1950	2000
Einwohnerzahl	23.400	35.426	24.114
Bauland in ha	88,4	198,2	345,8

Quellen: Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost 2002, Quedlinburg Gesamtkonzept, S.22, u. Statistisches Landesamt

Im nicht unerheblichen Maße tragen die großen Gewerbegebiete im Randbereich der Stadt zu diesen Zahlen bei, die seit 1990 angelegt wurden. Die Erschließung des Gewerbegebietes am Bicklingsbach war sehr konfliktreich und langwierig, denn umfangreiche archäologische Funde aus der bekannten mittelalterlichen Siedlung Großorden¹⁰⁶ traten zu Tage. Die verkehrstechnisch günstige Lage des Gebietes am Stadtausgang in Richtung Magdeburg und Aschersleben und bereits vorhandenes Gewerbe (Möbelwerk) ließen den Standort aus stadtplanerischer Sicht optimal erscheinen. Lokale Stimmen, die vor dem kommenden warnten wurden überhört und das Denkmalamt für Archäologie begann erst zu arbeiten, als die Erschließung des Gebietes bereits begonnen hatte. Das archäologische Denkmal Großorden wurde zu mehr als der Hälfte zerstört. Der Zeitverlust war schwerwiegend für die städtische Entwicklung, denn Investoren zogen an benachbarte Standorte. Inzwischen ist auch durch die Ausgrabungen an der Trasse der B6n bekannt, dass rings um Quedlinburg sehr zahlreiche Bodendenkmale befindlich sind. Ein großflächiges Gewerbegebiet hätte an anderer Stelle also wahrscheinlich auch mehr Zeit für die Erschließung erfordert. Aus archäologischer Sicht unbedenkliche Areale sind kaum vorhanden und wenn, dann nur an weniger wichtigen Ausfahrtsstraßen.

Insgesamt wurden 52 Planungen von der Kommune aufgestellt, davon 28 Bebauungspläne und vorhabenbezogene Bebauungspläne und 24 Vorhaben- und Erschließungspläne. Von den 52 Planungen betreffen 16 die Neuschaffung von Gewerbeflächen, wovon fünf große Gebiete auf neu erschlossenem Gelände am Stadtrand angelegt sind und insgesamt neun bisher unbebautes Terrain betreffen.

¹⁰⁴ Siehe Tabelle 5

¹⁰⁵ Die Einwohnerzahlen im Wettbewerbsbeitrag sind nicht präzise, deshalb wurden sie in dieser Tabelle von der Autorin geändert.

¹⁰⁶ Vgl. Dr. Hermann Lorenz, Das 1000 jährige Quedlinburg, Quedlinburg 1925, Kartierung im vorderen Einband

Zehn der 16 Planungen sind rechtskräftig und für vier bestehen Satzungsbeschlüsse, zwei wurden aufgehoben. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Stadtumbau Ost wird eine Reduzierung der im Flächennutzungsplan vorgesehen gewerblichen Bauflächen von 113ha um 50% empfohlen. Es ist leider nur beispielhaft (ehemaliges Schlachthofgelände) gelungen die industriellen und landwirtschaftlichen Anlagen aus der Gründerzeit nachzunutzen. Die verbliebenen industriellen Anlagen in der Süderstadt und ungenutzten Gehöfte der ehemaligen Saatzzüchtereien sind große stadtbildprägende Baukomplexe. Sie stellen eine bisher ungelöste Herausforderung für die Stadt dar zukünftige Nachnutzungen zu entwickeln.



Abb. 6 Luftbild der Stadt – Welterbegebiet und spätere Siedlungsflächen

Zwei der 52 Planungen betreffen Verkehrsbauwerke. 22 städtebauliche Vorhaben sind Neuerschließungen und Erweiterungen von Wohngebieten, hierin 16 Gebiete für Eigenheimsiedlungen, wovon wiederum nur zwei der Ergänzung des innerstädtischen Bereichs dienen. Die übrigen sechs der 22 Wohngebiete sind für Mehrfamilienhäuser geplant. 13 der 22 Planungen sind rechtskräftig, sechs wurden aufgehoben, die restlichen befinden sich in der Phase von Aufstellungs- oder Satzungsbeschluss. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen 83,2ha Wohnbauflächen sollen laut Stadtentwicklungskonzept 2002 ebenfalls halbiert werden. Gegen die immer noch üppige Ausweisung von Neubauflächen stehen die großen Brachflächen in der

nördlichen Altstadt, die ursprünglich mit HMBQ Bauten beplant waren und bis heute überwiegend nicht bebaut sind. Zaghafte Versuche, Eigennutzer für die Grundstücke zu gewinnen, haben in der Schmalen Straße, der Kramerstraße und im Neuendorf erste Erfolge gezeigt, müssen aber noch intensiviert werden.

4.4.3. Wirtschaftliche Entwicklung von Stadt und Kreis Quedlinburg

Mit der politischen Wende im Jahr 1989 setzte eine verheerende Entwicklung für große Bereiche der lokal ansässigen Wirtschaft ein. Die staatlichen Betriebe wurden rückübertragen, privatisiert oder abgewickelt. Soweit sie die ersten Jahre in der freien Marktwirtschaft überlebten, war dies nur durch enorme Anpassungen der Betriebsstrukturen möglich. Als Ergebnis rollte, wie in ganz Ostdeutschland, eine Entlassungswelle durch die Stadt und den Kreis Quedlinburg. Von der traditionellen Wirtschaftsstruktur der Stadt, die durch die DDR erhalten geblieben war, blieb nun nicht viel übrig. Verarbeitendes und produzierendes Gewerbe, sowie die großen staatlichen Saatzuchtbetriebe brachen regelrecht zusammen. Im Jahr 2003 zählte der Kreis Quedlinburg 8.700¹⁰⁷ Erwerbstätige weniger als 1991, das entspricht einem Rückgang um 23,4%. Beim Vergleich der Entwicklung der Bruttowertschöpfung in den verschiedenen Wirtschaftsbereichen¹⁰⁸ im Landkreis Quedlinburg, fällt eine deutliche Rückentwicklung im Baugewerbe auf. Auch verarbeitendes und produzierendes Gewerbe sind tendenziell schrumpfende Wirtschaftszweige im Kreisgebiet. Für die Gesamtwirtschaft ist ein kleines Wachstum in den letzten Jahren zu verzeichnen. Die einzigen Wirtschaftsbereiche mit sich verlangsamenden, aber immer noch deutlichen, Wachstumstendenzen in den letzten Jahren sind Dienstleistungen, sowie Handel, Gastgewerbe und Verkehr.

Tabelle 7: Positive Wirtschaftsentwicklung im Landkreis

Bruttowertschöpfung im LK Quedlinburg in Mill. €							
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
BWS Dienstleistung	646	680	688	696	723	751	765
Veränderung zum Vorjahr	7,4	5,2	1,3	1,1	3,9	3,9	1,9
BWS Handel, Gäste, Verkehr	132	144	149	153	167	175	181
Veränderung zum Vorjahr	4,8	9,3	3,7	2,7	8,9	5,0	3,4

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, siehe auch Anhang 2 Tabellen 17 u. 18

¹⁰⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Internetseite April 2006

¹⁰⁸ Siehe Anhang 2 Tabelle 17

4.5. Wettbewerb Stadtumbau Ost und Ziele der Stadtentwicklung¹⁰⁹

4.5.1. Analyse und Prognose zu Bevölkerung und Wirtschaft

Das Gesamtkonzept der Stadt Quedlinburg zum Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost analysiert die Bevölkerungsentwicklung und Struktur der Haushalte und erstellt eine Prognose für das Jahr 2010. Hiernach wird es 22.250 Einwohner geben und die Anzahl der 1-2 Personen Haushalte wird auf 83% steigen und somit den Wohnungsmarkt dominieren. Quedlinburg leidet im Analysejahr unter hoher Arbeitslosigkeit, gestiegener Sozialhilfe- und Wohngeldempfängerzahl und einem Defizit in den Gewerbeanmeldungen seit drei Jahren. Die Anzahl der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe betrug 2000 nur noch 10,6% der Zahl von 1991. Die Prognose geht von einer Stabilisierung der Zahl auf diesem niedrigen Niveau aus. Eine weiterhin positive Entwicklung wurde für den touristischen Sektor vorausgesehen. Als wesentliche wirtschaftliche Entwicklungspotentiale werden die touristische Erschließung des Welterbes und die traditionelle Saatzucht und ihr zugehörige Forschungseinrichtungen gesehen. Neue Impulse hierfür sollen von der B6n, dem Neubau der Bundesanstalt für Züchtungsforschung und der Umnutzung des Güterbahnhofs ausgehen.

4.5.2. Wohnungsmarkt: Häuserbestand und Bedarfsprognose

Im Landesvergleich hatte Quedlinburg 2001 überdurchschnittlich viele Kleinwohnungen, hingegen waren besonders große Wohnungen unterrepräsentiert. Dem entgegenstehend fehlen laut Analyse 2-Raum Wohnungen und große innerstädtische Wohnungen stehen leer. Ein sehr hoher Anteil von 83,2% (Durchschnitt LSA 59,9%) aller Wohnungen waren in Mehrfamilienhäusern zu finden, wovon mehr als die Hälfte vor 1948 errichtet wurden. Nur 16,8% der Wohnungen befanden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dauerhaft ist mit einem Überangebot von Geschosswohnungen und weiterer Nachfrage nach Eigenheimen zu rechnen. Während 98,7% der Wohnungen in DDR Wohnungsbauten bereits bis 2001 Sanierungsmaßnahmen erfahren haben, sind im gleichen Zeitraum von der übrigen Bausubstanz nur knapp 40% saniert oder teilsaniert worden. Im Sanierungsgebiet wird der ruhende Verkehr zunehmend ein Problem. Der Wohnungsleerstand von 12,5% wurde überwiegend in Mehrfamilienhäusern von vor 1948 und Ein- und Zweifamilienhäusern in der

¹⁰⁹ Alle Zahlen sind dem Erläuterungsbericht zum Bundeswettbewerb 2002 Stadtumbau-Ost entnommen oder aus den dortigen Angaben ermittelt.

historischen Innenstadt festgestellt. 66% des gesamten Leerstandes betrafen Gebäude im Sanierungsgebiet.

Mit einer Wohnraumreduzierung von 800 Wohneinheiten durch Zusammenlegung, Umnutzung außerhalb des Sanierungsgebietes und Abbruch im Ortsteil Quarmbeck wurde für das Jahr 2010 eine Verringerung der Leerstandsquote auf 9,9% prognostiziert, was gleichbedeutend ist mit einem Überschuss von 680 Wohnungen. Für das Sanierungsgebiet wird eine einseitige Zunahme um 700 Wohneinheiten vorausgesagt. In den Plattenbaugebieten Kleers und Süderstadt sind keine Abbrüche wegen des hohen Sanierungsstandes und dem geringen Leerstand vorgesehen. Problematische Wohngegenden sind lärmexponierte, randstädtische Standorte und von Überalterung betroffene zentrumsferne Siedlungen. Kriterien für die Wohnung der Zukunft in Quedlinburg sind laut Konzept: innerstädtische Lage, altersgerechte Ausstattung, Freiflächen bzw. Balkone und Stellplatz in Hausnähe.

4.5.3. Ziele der Stadtentwicklung und Schwerpunkte für den Stadtumbau

Durch weitere intensive Förderung sollen im Sanierungsgebiet kontinuierlich städtebauliche Defizite abgebaut werden. Das Plattenbaugebiet Kleers wird als Stadtumbau Fördergebiet aufgewertet und belebt, so auch der Ortsteil Quarmbeck, der zusätzlich durch Neubauten gestärkt werden soll. Die Kaserne soll erhalten bleiben und durch Funktionsanreicherung zum Kern für die umliegenden Wohngebiete werden. Die Industriebrachen in der Süderstadt sollen eine Nachnutzung erfahren, in der Bausubstanz reduziert und durchgrünt werden.

In der Schwerpunktsetzung wird deutlich, dass die inhomogene Stadtstruktur Quedlinburgs eine Fokussierung schwer macht und deshalb nicht konsequent erfolgt. Es ist nicht gelungen Prioritäten zu setzen, sondern es wird versucht alle Stadtteile aufzuwerten. Angesichts der Schrumpfung der Stadt ein problembehaftetes Vorhaben, denn das Hauptaugenmerk sollte, insbesondere beim Welterbe Quedlinburg, auf der Stärkung des Stadtzentrums liegen und damit müssten das Plattenbaugebiet Kleers und der Vorort Quarmbeck weniger Priorität besitzen. Um einen Synergieeffekt zu erreichen, sollten Fördermaßnahmen mehreren Zwecken dienen. Die Innenstadtentwicklung fördert gleichzeitig touristische Attraktivität und somit die Wirtschaft. Ähnliche Potentiale stecken nicht in den geplanten Maßnahmen in Quarmbeck und auf dem Kleers. Trotz der umfangreichen und aussagekräftigen Analyse wurden nur ansatzweise die richtigen Schwerpunkte für die Stadtentwicklung in Quedlinburg definiert.

4.6. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes 2005/06

Die Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung 2005/06 für das Sanierungsgebiet der Stadt Quedlinburg soll, basierend auf der Planung von 1996, die geänderten Bedingungen der Stadtentwicklung auswerten und für die Innenstadt zu Leitlinien formulieren. Hierzu sollten Sanierungsfortschritt, Leerstand und Nutzungsstruktur sowie Störungen im Stadtbild analysiert werden. Von anderer Seite erarbeitete Gutachten zu Verkehrsentwicklung nach Anschluss an die B6n, Bevölkerungsentwicklung und Einzelhandelsstruktur flossen in die Analyse ein. Wie schon in der ersten Planung werden die Besonderheiten der Stadt auf Grund ihrer Geschichte zwar benannt, aber als Entwicklungsfaktoren und Potentiale nicht gesondert ausgewertet. Fehlerhafte Kartierungen von Leerstand und Nutzungsstruktur und eine fehlende Darstellung des Sanierungsfortschrittes sowie die jeglicher Grundlage entbehrende Darstellung eines Leerstandsszenariums¹¹⁰ für 2030 bei Fortbestehen des Wohnungsbestandes außerhalb der Altstadt, lassen die bisherigen Unterlagen unfertig und oberflächlich erscheinen. Lediglich die Zusammenfassung der Verkehrs-, Bevölkerungs- und Einzelhandelsstudien, auf die im erheblichen Maße Bezug genommen wurde, ist umfangreich dargestellt.

Die Fertigstellung der B6n wird für Quedlinburg eine große Entlastung vom Durchgangsverkehr bedeuten. In diesem Kontext kann weitere Verkehrsberuhigung in der Innenstadt stattfinden und die Fußgängerzonen können erweitert werden.

Ausgehend von der Bevölkerungsprognose wird eine verheerende Entwicklung des Wohnungsmarktes vorhergesagt und bereits erwähntes Leerstandsszenarium kartiert. Um dem entgegen zu wirken, sollen im Sanierungsgebiet folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- alternative Baulückenschließung
- Reglementierung neuer Wohneinheiten bei Sanierungen z.B. kein Dach- und Nebengebäudeausbau

Für die Bereiche außerhalb des Sanierungsgebietes wird umfangreicher Rückbau unter Beachtung städtebaulicher und sozialer Gesichtspunkte gefordert. Die Forderung wird ausschließlich aus der Bedeutsamkeit der historischen Innenstadt und ihrer Erhaltung definiert. Konkrete Vorschläge zur Umsetzung oder die Frage nach einer Überarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes hinsichtlich dieser Probleme fehlen.

¹¹⁰ Aus der Annahme, dass 40% der Gebäude im Sanierungsgebiet 2030 leer stehen werden, falls nicht außerhalb des Stadtkerns Wohnraum reduziert wird, wurden beliebig Häuser zum bestehenden Leerstand im Plan farbig markiert. Weder Verteilung noch Gebäudequalitäten waren die Grundlage. Selbst Gebäude auf derzeitigen Brachflächen (Schmale Str.), die vermutlich bald errichtet werden sollen sind als Leerstand markiert.

Im Jahr 2004 erstellte die Dr. Lademann und Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH die Studie "Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Quedlinburg" im Auftrag der Stadt. Obwohl die Verkaufsflächendichte pro 1000 Einwohner in Quedlinburg 46% über dem Bundesdurchschnitt liegt, sind nur rund ein Drittel dieser Flächen in der Innenstadt zu finden. Es wird deshalb trotz Bevölkerungsabnahme und stadtweitem Flächenüberangebot ein Expansionsrahmen von 3.000-5.000qm in der Innenstadt bis 2010 empfohlen. Ein Defizit an Verkaufsflächen mit einer Größe von 400qm oder mehr sollte nach Meinung der Experten durch diese Expansionen ausgeglichen werden.¹¹¹ Das ursprüngliche Konzept der Revitalisierung der so genannten "Quedlinburger Null" wird für unrealistisch gehalten und deshalb verworfen. Der vom Rahmenplaner im Nutzungsstrukturkonzept dargestellte Hauptgeschäftsbereich bezieht die Jüdengasse und den Weingarten mit ein. Beides sind keine Ladenstraße, sondern kleine Nebenstraßen, geprägt von Neben- und Wohngebäuden. Die Unternehmensberatung stellte außerdem einen zu geringen Filialisierungsgrad in der Innenstadt fest. Es ist fraglich, ob dieses tatsächlich ein Defizit darstellt, oder die kleinen unabhängigen Geschäfte mit teilweise außergewöhnlichen Angeboten nicht die interessantere Alternative in einer vom Tourismus geprägten Stadt darstellen.

Zu den Sanierungszielen aus dem Jahr 1996 erfolgt eine Schwerpunktsetzung in der Stadtsanierung für das Welterbegebiet. Vorhaben in diesem Bereich sollen zukünftig höhere Priorität besitzen, als im Sanierungsgebiet befindliche Projekte außerhalb des Welterbes. Es werden Ausnahmen für besondere Substanz, wie beispielsweise Einzeldenkmale formuliert. Weitere neue Sanierungsziele sollen sein:

- keine neuen Wohnungen im Blockinnenbereich (weder Sanierung noch Neubau)
- Förderung der Baulückenschließung
- temporäre Baulückenschließung durch Einfriedungen
- neue Baustrukturen in den Blockinnenbereichen beiderseits des Marktes (für 400qm Läden)¹¹².

¹¹¹ Direkt am Markt gab es ein Kaufhaus dieser Größenordnung, welches zunächst geteilt wurde und heute, nach weiterer Teilung sogar zu einem Restaurant umgenutzt wurde. Der andere Bereich dieses ehemaligen Kaufhauses wird nur zur Hälfte genutzt. Die Empfehlung ist also überaus kritisch zu sehen, wird aber trotzdem vom Rahmenplaner aufgenommen und sogar auf Blockinnenbereiche ausgedehnt, die in ihrer Struktur und Nutzung eigentlich erhalten bleiben sollten.

¹¹² Dieses Ziel ist sehr kritisch zu sehen, nicht nur weil der tatsächliche Bedarf an diesen Flächen anzuzweifeln ist, sondern auch weil die Blockinnenbereiche ebenfalls einen Denkmalwert haben, der durch großflächige Maßnahmen höchstwahrscheinlich zerstört wird. Der Block Marktstr., Weingarten, Hohe Str. ist zu dem stadtbaugeschichtlich äußerst sensibel, denn man geht davon aus, dass Hohe Str. und Schmale Str. einmal linear verbunden waren. Dies kann anhand der Grundstücksverläufe heute noch, besonders gut aber in historischen Karten (Bsp. Meyerscher Stadtplan Grundstücke und Gebäudestruktur) nachvollzogen werden. Durch eine Neuordnung würde diese historische Struktur zerstört werden. Des weiteren würden Tiefbau- und Gründungsarbeiten in diesem Bereich mit sehr großer Wahrscheinlichkeit wertvolle Bodendenkmale berühren.

4.7. Analyse des Welterbegebietes Quedlinburg 2006

Das Welterbegebiet der Stadt Quedlinburg umfasst die Altstadt, die Neustadt, das Westendorf, den Münzenberg, das Wipertikloster, die Gröpervorstadt, die Neuweger Vorstadt und die Altetopfvorstadt.¹¹³

Es ist mit 93ha eines der größten städtischen Flächendenkmale die dieser Titel schmückt. 938 Einzeldenkmale¹¹⁴ sind im Straßenraum dieses Gebietes ausgewiesen, welches zusätzlich als Denkmalbereich definiert ist.¹¹⁵

Der Umfang der Analyse wurde im Rahmen dieser Masterthese auf die stadtbildprägende, straßenseitige Bebauung begrenzt. Um die Situation einschätzen zu können, wurden im

Abb. 7 Erfassungsblatt zur Analyse

Dipl. Ing. (FH) Katrin Kanus "Denkmalpflege in schrumpfenden Städten"

Erfassungsblatt für Gebäude im Welterbegebiet Quedlinburg

Lage

Stadtteil	Straße	Nr.	Gebäudeteil

Gebäude

Bauzeit	Geschosse	Keller	Bauweise

Saniert/ Qualität	Zustand	Gefährdet

Nutzung

Leerstand	EG	OG's	DG

Sonstiges

Welterbegebiet (mit Ausnahme Wipertikloster) Begehungen durchgeführt. Die straßenbegleitende Bebauung wurde erfasst und beurteilt (siehe Abb. 7). In der Neustadt wurden bisher nur Sanierungszustand und Leerstand¹¹⁶ der Gebäude aufgenommen. Für die insgesamt 1.742 Gebäude ist eine Auswertung und Kartierung nach Sanierungszustand und Leerstand (nur ganze Gebäude) erfolgt. Dies ist die erste Untersuchung des Welterbegebietes Quedlinburgs in dieser Art und diesen Umfangs.

Um eine genauere Aussage zum allgemeinen Erhaltungsstand der Bausubstanz im Welterbegebiet zu erlangen, sollte in naher Zukunft auch die nicht unerhebliche Zahl der rückwärtigen Bebauungen im Welterbegebiet erfasst und beurteilt werden. Da sich umfangreiche Sanierungsmaßnahmen meist vorrangig auf Vorderhäuser konzentrieren, ist eine deutliche Verschiebung der anteiligen Zahlen zu erwarten. In den Quedlinburger Hinterhöfen sind wertvolle Denkmale zu finden. Bei Veranstaltungen wie "Tag des Denkmals" oder "Advent in den Höfen" treten einige der bereits sanierten oder teilsanierten Kleinode zu Tage und verdeutlichen, dass der hohe gestalterische Wert der Ensembles in den Blockinnenbereichen durchaus auch von wirtschaftlichem Nutzen ist. Auch deshalb kann die Bedeutung der Bebauung jenseits der Straßenzüge nicht hoch genug eingeschätzt werden.

¹¹³ Vgl. Anhang 1 Kartierung Welterbegebiet, Denkmale und Denkmalbereich Quedlinburg

¹¹⁴ Quelle: Kartierung und Zählung der Angaben in "Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt" Band 7.1, Stadt Quedlinburg

¹¹⁵ Ebenda

¹¹⁶ Vgl. Leerstand Begriffsbestimmung

4.7.1. Das Stadtbild: Sanierungsstand, Brachen und Neubauten seit 1990

Bei einem Spaziergang durch Quedlinburg im Jahre 1990 präsentierte sich die Stadt in einem verheerenden Zustand. In den morbiden Häuserzeilen fielen nur sporadisch sanierte oder zumindest gepflegte Gebäude auf. Nach denkmalpflegerischen Kriterien hergerichtet waren lediglich jene 34 Objekte, die von den polnischen Restauratoren wiederhergestellt waren.

Dieses Bild gehört der Vergangenheit an und die Stadt zeigt sich heute beinahe im umgekehrten Verhältnis. In den sanierten, teilsanierten und gepflegten Häuserzeilen finden sich nur selten vernachlässigte, desolate Gebäude. Von 1.742 Gebäuden sind 974 in der äußeren Erscheinung umfassend saniert, das entspricht mit 55,9% mehr als der Hälfte der straßenbegleitenden Gebäude. Weitere 352 können als teilsaniert bezeichnet werden. Sie haben wichtige Maßnahmen zur Erhaltung erfahren. Die teilsanierten Gebäude machen einen Anteil von 20,2% an der analysierten Häuserzahl aus. Somit sind 76,1% der straßenbegleitenden Gebäude im Welterbegebiet in einem guten Erhaltungszustand.

Der Zustand der übrigen 318 Altbauten ist allerdings umso schlechter. Ungepflegt, teils leerstehend und über Jahre vernachlässigt werden manche dieser Objekte in nächster Zeit mehr als ästhetische Problemfälle sein. 112 dieser Häuser, also immer noch 6,4% des Bestandes, müssen als akut gefährdet eingestuft werden. Besonders treten hier Häuserzeilen am Aegidiikirchhof am Marschlinger Hof und im Klink, sowie der Fleischhof als einmaliges Ensemble hervor. In der Neustadt sind gefährdete Häusergruppen im Damm und Konvent zu finden, die Problemzone des Westendorfes liegt an der Kaiser-Otto-Straße, wo auf Grund der starken Verkehrsbelastung schwierige Bedingungen herrschen. Die Aegidiikirche ist zwar äußerlich gesichert, aber das Fehlen einer adäquaten Nutzung setzt dem Gebäude stark zu. Bekanntermaßen ist der gesamte Schlossberg Quedlinburgs vom Abrutschen des Sandsteinfelsens bedroht und wird deshalb auch als akut gefährdet eingestuft.

98 Gebäude im Welterbegebiet (5,6%) wurden nach 1949 errichtet und deshalb nicht nach den gleichen Kriterien wie die Altbauten beurteilt. Teilweise haben auch diese Objekte schon umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erfahren. Ein Beispiel hierfür ist der Stieg 23-24. Nach den Umbauten ist das Gebäude heute ein Haus mit Ferienwohnungen. Seit 1991 wurden 59 Gebäude zur Schließung bereits vorhandener Lücken oder als Ersatz für Substanz, die nicht mehr zu erhalten war, neu errichtet.

Im gesamten Stadtgebiet gibt es Baulücken. Neben vereinzelten Brachgrundstücken sind vor allem in der Altstadt auch zusammenhängende größere

Brachflächen zu finden. Knapp die Hälfte (49) der innerstädtischen Brachen liegen in der nördlichen Altstadt. Diese gehen noch auf den Flächenabriss der späten 80iger Jahre zurück.¹¹⁷ Insgesamt 108 Grundstücke an den Blockrändern des Welterbegebietes sind derzeitig unbebaut. Bei einer Gesamtzahl von 1.850 Grundstücken im Welterbegebiet macht dies 5,8% aus.

Tabelle 8: Stadtbild im Welterbegebiet 2006

	Gesamtzahl	Anteil an Grundstückszahl %
Grundstücke	1.850	100,0
Brachflächen	108	5,8
Gebäude	1.742	94,2
nach 1949 erbaut	98	5,3
vor 1949 erbaut	1.644	88,9
sanierte Gebäude	974	52,6
teilsanierte Gebäude	352	19,0
unsanierte Gebäude	318	17,3
ungepflegte Gebäude	206	11,1
akut gefährdete Gebäude	112	6,1
Leerstand	202	10,9

Quelle: eigene Analyse

4.7.2. Leerstand und Nutzungsstruktur

Bei den Stadtbegehungen wurden 202 Gebäude gezählt, die derzeitig nicht genutzt werden und komplett leer stehen.¹¹⁸ Das sind 11,6% der Gebäude im Welterbegebiet. Gemeinsam mit den Brachflächen ergibt sich, dass 310 bebaute und unbebaute Grundstücke ungenutzt sind, mehr als 1/6 aller Grundstücke. Diese hohen Zahlen sind jedoch zu relativieren, wenn man bedenkt, dass im Jahr 1991 der Leerstand in der Altstadt auf über 40% geschätzt wurde und somit in den letzten 15 Jahren um fast 75% des Ausgangswertes gesenkt werden konnte. Es kann von einer deutlichen Revitalisierung des Stadtzentrums gesprochen werden, die noch weitere Potentiale für die Zukunft enthält. Der Wohnungsleerstand wird derzeitig in einer stadtweiten Studie analysiert. Es ist zu erwarten, dass sich hier die Gesamtzahlen auch für die Innenstadt negativ entwickelt haben. Bereits von 1995 zu 2001 war in ganz Quedlinburg eine Steigerung des Wohnungsleerstands von 8,8% auf 12,5% zu verzeichnen, wobei im

¹¹⁷ Vgl. im Anhang 2 Tabelle 20

¹¹⁸ Vgl. im Anhang 1 Kartierung Leerstand im Welterbegebiet

Sanierungsgebiet bis dahin immer noch stetig eine Verringerung des Leerstandes zu beobachten gewesen ist.¹¹⁹ Auf Grund von Nutzungsänderungen, beispielsweise von Wohnungen zu Ferienwohnungen und Pensionen oder Hotels, wurde die Zahl der Wohnungen in der Innenstadt bereits verringert.

Tabelle 9: Wachstum der Tourismusbranche in der Stadt Quedlinburg

Entwicklung der Beherbergungsbetriebe* in der Stadt Quedlinburg				
*Betriebe mit 9 und mehr Betten				
		1995	2000	2005
Anzahl der Betriebe insgesamt	im Dezember des Jahres	10	20	31
darunter geöffnet		10	20	30
Anzahl der Betten insgesamt		381	983	1.394
darunter angeboten		350	980	1.316
Anzahl der Übernachtungen	im Jahr	57.620	102.224	148.544

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, siehe auch Anhang 2 Tabelle 19

Dies ist eine von vielen Möglichkeiten den schwindenden Wohnungsbedarf aufzufangen. Ein Beispiel für die Attraktivität solcher Umnutzungen ist der Schuhhof. Stadtbewohner würden die Wohnlage wegen ihrer touristischen Anziehungskraft und der schwierigen Erreichbarkeit eher meiden, für Besucher ist der Charme der engen Gasse reizvoll. Es sollte auch denkbar sein große Wohnungen im Stadtzentrum zu Ateliers oder Büroflächen umzunutzen, da bestimmte Wohnlagen für Familien mit Kindern wegen fehlender Freiflächen nicht interessant sind. Beispiele hierfür wären die südliche Breite Straße, Bockstraße und Heilige-Geist-Straße.

Vorrangig in der südlichen Altstadt¹²⁰ und im Westendorf, aber auch am Mathildenbrunnen entwickeln sich Gastronomie, besucherorientierter Einzelhandel, touristische Dienstleistungen, Kunst und Kunstgewerbe. Einzelhandel und Dienstleistungen, die den Bedarf der Stadtbewohner decken, konzentrieren sich in Steinbrücke und Heilige-Geist Straße, südliche Pölkenstraße, Steinweg, Bockstraße und südliche Breite Straße. Hochwertige Angebote sind wenig zu finden, was mit der geringen Kaufkraft der Stadtbewohner begründbar ist. Die so genannte "Quedlinburger Null" ist nicht geschlossen, da eine Überbrückung der Heilige-Geist-Straße von Landratsamt bis Schützenhaus fehlt. Laut Einzelhandelsstudie wird das Konzept des Rundgangs nicht aufrecht zu halten sein.

¹¹⁹ Die Zahlen sind dem Erläuterungsbericht zum Bundeswettbewerb 2002 Stadtumbau-Ost entnommen oder aus den dortigen Angaben ermittelt.

¹²⁰ Der Bereich erstreckt sich vom Kornmarkt bis zur Carl-Ritter Str., westlich durch die Hohe Straße begrenzt, östlich bis zur Hölle.

4.7.3. Differenzierung der Zielgruppen und Empfehlungen zur Rahmenplanung

Sinnvolle Impulse für die Stadtentwicklung können immer nur von ganzheitlichen Betrachtungen ausgehen. Die Analyse des Welterbegebietes Quedlinburg lässt tendenziell eine Spezialisierung verschiedener Quartiere in Abhängigkeit der Frequentierung durch Touristen erkennen. Zwischen den Parkmöglichkeiten und den touristischen Highlights der Stadt sollte das touristische Potential weiter gefördert werden. Es empfiehlt sich hier speziell auf die Konsumbedürfnisse der Touristen einzugehen und zusätzlich die Struktur mit integrativen Nutzungen aufzufüllen:

- Kunst und Kunstgewerbe, Galerien, Gastronomie und
- Verwaltung, Dienstleistung, Beratung, Kleingewerbe

brauchen eher kleine Ladenflächen, Büros und Ateliers, um ein vielfältiges Angebot gewährleisten zu können. Von der Marktstraße über den Markt, Blasiistraße und Hohe Straße, Lange Gasse und Finkenherd zum Schlossplatz hat sich dieser Charakter bereits entwickelt. Die angrenzenden Bereiche des Marktes und der Weg zum Münzenberg über den Kürassierhof und die Wipertstraße sind Entwicklungspotentiale.

Die weniger touristisch geprägten Bereiche im Stadtzentrum bedienen überwiegend die Konsumbedürfnisse der Stadtbewohner für:

- täglichen Bedarf (zunehmend wg. Altersstruktur), Einzelhandel
- Dienstleistung und Kleingewerbe.

Sie reihen sich entlang der "Quedlinburger Null". Wenn Interesse von Investoren besteht, größere Einzelhandelsflächen für Filialisten bereit zu stellen, so sollte dies zur Stärkung dieses Bereiches geschehen und von einer Nutzungsintensivierung der Blockinnenbereiche am Marktplatz abgesehen werden. Als Standort käme beispielsweise der Durchgang von der Heilige-Geist-Straße zum Rosengarten in Frage.

4.8. Die Vorhaben der IBA 2010

Mit einem eintägigen Workshop am 29.09.2005 wurde der Prozess zur Bewerbung für die Teilnahme der Stadt Quedlinburg an der IBA 2010 erneut aufgenommen. Die zwangsverwaltete Kommune hatte sich, aus finanziellen Beweggründen, vormals dazu entschlossen nicht an der IBA teilzunehmen. Auf Drängen der Landesregierung und mit Zustimmung der Kommunalaufsicht wurde die IBA Bewerbung wieder ins Leben gerufen. Vertreter von Verwaltung, Wirtschaft und Denkmalpflege, Planer und Mitarbeiter des IBA Büros erarbeiteten unter Moderation an diesem Tag ein erstes IBA-Konzept für die Teilnahme Quedlinburgs. Am 16.11.2005 entschied der Lenkungsbeirat der IBA die Aufnahme der Stadt als 18. Teilnehmer. Im Vorfeld war die Bewerbung von

den kommunalen Gremien und durch den Stadtrat bestätigt worden. Seit Ende September ist eine Mitarbeiterin des Stadtplanungsamtes zur Betreuung der IBA Projekte bestimmt. Die Bewerbung der Stadt beinhaltet eine Kurzbeschreibung der Stadt. Die Problemlage wird in Fragen und Potentialen formuliert und Impulsprojekte zu den folgenden Themen vorgeschlagen:

- Leben im und mit dem Denkmal
- Tourismus und Kultur
- Bildung und Forschung
- Kooperationen, Bewahrung des Gemeinwesens

Die Impulsprojekte setzen sich aus der Erarbeitung von PR-, Image- und Marketingstrategien, Fortschreibungen von städtebaulichen Analysen und Planungen, zum Teil bereits vorher umgesetzten Infrastrukturmaßnahmen und bereits geplanten Baumaßnahmen zusammen. Die Unterstützung erfolgreicher lokaler Initiativen im Bereich Kultur, Bildung und Tourismus sowie Öffentlichkeitsarbeit zur Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung sollen das Programm abrunden. Unter dem Leitbild "Perspektive Weltkulturerbe" will die IBA bis 2010 folgendes erreichen: *"Das Image der Stadt ist sowohl nach innen als auch nach außen aufgewertet. Wirtschaft und Tourismus sind gewachsen. Denkmalpflegerische Expertisen sind in die ganze Welt exportiert und ziehen Wissenschaftler und Lehrer zu einem regen Austausch und zu praktischen Experimenten nach Quedlinburg. Nach einem intensiven Diskurs mit Bürgern und Experten ist die Anpassung der historischen Bausubstanz an ein Leben im 21. Jahrhundert gelungen. Der Umgang mit der Weltkulturerbestadt Quedlinburg wird für die UNESCO ein Vorbild für vergleichbare Situationen sein."*¹²¹

Es ist zu erwarten, dass der Anfang September 2006 stattfindende IBA Kongress "Stadt und Erbe – Geschichte als Zukunft der Stadt" in dessen Rahmen ein Workshop in Quedlinburg stattfinden wird, zur Formulierung von Strategien für die Umsetzung des Zieles führen wird.

¹²¹ Vgl.: IBA Stadtumbau 2010 (Hrsg.): Aus der Reihe Edition Bauhaus, "Die anderen Städte – IBA Stadtumbau 2010", Band 3: Resonanzen, S. 92, jovis Verlag, Berlin, 2005

5. Denkmalpflege in der schrumpfenden Stadt Quedlinburg

5.1. Folgen des Schrumpfungsprozesses im Welterbegebiet

Eine Eigenregulierung des gesättigten Immobilienmarktes war in den letzten Jahren in Quedlinburg zu erkennen. Größere Investitionen fanden nicht mehr im Bereich Wohnungsbau statt und der "Investitionsdruck" auf die Altbausubstanz hat nachgelassen. Eine weitere Reduzierung des Leerstandes im Stadtzentrum und somit die Fortführung der nachhaltigen Revitalisierung findet unter erschwerten Bedingungen statt, im Inhalt der Aufgabe hat sich für die Quedlinburger Altstadt, wie auch für andere Stadtkerne nichts geändert.¹²² Die Schrumpfung bietet sogar die Chance aus stadtweiten Konzepten Prioritäten für die Altbausubstanz zu definieren.

Auf Grund des geringen Investitionsinteresses besteht für die desolate Substanz im Welterbegebiet eine erhöhte Gefahr des Verlustes. In mehreren Fällen handelt es sich bei den Gebäuden um Spekulationsobjekte, Rückübertragungen oder Erbschaften, die den Besitzern heute im Verkauf nicht mehr den gewünschten Ertrag erbringen können, und deshalb brach liegen. So verkommen die Häuser weiterhin, ohne dass von öffentlicher Seite eingegriffen werden könnte. Für die 112 gefährdeten Objekte muss Initiative ergriffen und aus denkmalpflegerischer, politischer wie planerischer Sicht eine Perspektive entwickelt werden.

Laut Stadtplanungsamt hat das Interesse an Flächen für Eigenheimbau trotz sinkender Bevölkerungszahlen nicht abgenommen. Da bisher nur ein geringer Teil der Interessenten für Eigenheime in der Altstadt zu gewinnen waren, geht von dieser Tendenz eine Gefahr der anhaltenden Zersiedlung des Stadtgebietes aus. Impulse wie die Projekte an der Schmalen Straße sind positive Ansätze und können hoffentlich zu einer Trendwende beitragen und einige der 108 Baulücken neu beleben. Das Unterstützen der Erhaltung des Stadtgrundrisses muss von allen Seiten auch als denkmalpflegerische Aufgabe begriffen werden.

Der Einzelhandel leidet unter der sinkenden Bevölkerungszahl und den Angeboten außerhalb der Innenstadt. Positive Entwicklungen können hier nur ausgelöst werden, wenn eine Weiterentwicklung der touristischen und anderen wirtschaftlichen Grundlagen gelingt.

¹²² Vgl.: Schriftenreihe Stadtentwicklung und Denkmalpflege Band 1, *Jürg Sulzer und Anne Pfeil: "Stadtentwicklung- Revitalisierung und behutsamer Stadtbau"*, S.34, In dem Artikel wird deutlich gemacht, dass Revitalisierung kein abgeschlossener oder abzuschließender Prozess, sondern eine stetige Weiterentwicklung einmal erarbeiteter Ansätze der nachhaltigen Stadtentwicklung ist. Der Stadtbau bietet lediglich eine neue Rahmenformulierung für bekannte Aufgaben und "darf nicht... zum alleinigen Anliegen der Wohnungswirtschaft... werden."

5.2. Wirkung der Gesetzesänderungen

Zunächst soll betrachtet werden, ob und wie sich die Gesetzesänderungen auf die Totalverluste durch Abriss ausgewirkt haben. Hierfür wurde eine Analyse der Abrisszahlen straßenseitiger Bebauung im Welterbegebiet Quedlinburg seit 1991 vorgenommen, darin enthalten und nicht unterschieden sind Einzeldenkmale wie auch Gebäude im Denkmalsbereich. Die Zahlen und Abrissbegründungen wurden auf Hinweise zu einem Zusammenhang mit den in Kapitel 3 erläuterten Änderungen der Landesgesetze untersucht. Seit 1991 wurden im Welterbegebiet 65 straßenseitige Gebäude abgebrochen. Von 1991 bis zum Jahr 2001 wurden im Jahresdurchschnitt für 5,3 Häuser Abrissgenehmigungen erteilt. Diese Anzahl hat sich verringert, seither sind es nur noch 2,4 Gebäude pro Jahr. Durch die Änderungen im Gesetz können im Welterbegebiet Quedlinburgs zahlenmäßig keine Tendenzen zu erhöhten Denkmalverlusten festgestellt

Tabelle 10: Abrisse nach Jahren

Abrisse seit 1991	
Jahr	Anzahl
1991-1994	5
1995	11
1996	8
1997	5
1998	9
1999	5
2000	8
2001	2
2002	3
2003	2
2004	2
2005	3
2006	2

Quelle: Bauordnungsamt Quedlinburg

werden. Die Zahl der Verluste ist offenbar mit anderen Faktoren, wie dem Investitionsdruck¹²³, der seit der Jahrtausendwende deutlich abgenommen hat, stärker verknüpft. Die Beschränkung der Pflicht des Eigentümers zu Erhaltung, Pflege und Instandsetzung eines Denkmals auf die wirtschaftliche Zumutbarkeit, wird sich

sicherlich erst in den kommenden Jahren in den Zahlen der gefahrenbedingten Abrisse niederschlagen. Mit 51 von 65 Gebäuden ist die vom desolaten Zustand des Gebäudes ausgehende Gefahr der hauptsächliche Grund für Abrissmaßnahmen im Welterbe in den vergangenen 15 Jahren gewesen. Bei 10

Tabelle 11: Abrisse nach Begründung

Abrisse seit 1991	
Begründung	Anzahl
sonstige Gründe	1
Abrissverfügung	10
Gefahr, Ersatzbau od. Reko	41
Wirtschaftlichkeit	13

Quelle: Bauordnungsamt Quedlinburg

¹²³Ein hoher Investitionsdruck zeichnet sich aus durch: hohes immobilienwirtschaftliches Interesse an der Entwicklung des Standortes und daraus resultierender starker bis sehr starker Bautätigkeit, wie sie, gefördert durch eine Vielzahl von staatlichen Unterstützungen, in den 90iger Jahren in den neuen Bundesländern zu beobachten war. Es ist schade, dass das Investoreninteresse in dieser Zeit nur vereinzelt zur Schließung der Baulücken im Welterbe herangezogen wurde.

dieser Objekte musste sogar der Abbruch seitens des Bauordnungsamtes angeordnet werden, um die öffentliche Sicherheit nicht zu gefährden. Aus Gründen der Rentabilität wurden nur insgesamt 13 Abbruchgenehmigungen erteilt, drei davon nach 2001. Auch hier ist keine Steigerung der Verlustzahlen durch die veränderte juristische Lage zu erkennen.

Im Stadtbild ist kein Qualitätsunterschied der Sanierungen vor und nach den Gesetzesänderungen zu bemerken. Einer der Gründe liegt sicherlich in der Finanzierung des städtischen Eigenanteils durch die Deutsche Stiftung Denkmalschutz. Sie stellt an jede Fördermaßnahme die Bedingung, dass sie im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt erfolgt. So wird über einen Umweg die gesetzliche Regelung des §8 (1) und §14 (5) vor August 2002 wieder wirksam. Dies gilt allerdings nur für geförderte Projekte in der Stadt Quedlinburg und ist somit eine Ausnahmesituation.

5.3. Wirkung des Förderprogramms Stadtumbau Ost

In Quedlinburg herrscht eine schwierige Situation auf dem Wohnungsmarkt, die aus den Bauphasen der Stadtteile und der Politik der Wohnungsunternehmen begründet ist. Als so genannte Doppelstadt, mit einem alten Zentrum und mehreren Wohngebieten industrieller Bauweise aus den 80iger Jahren, sollte hier die Abrisspriorität deutlich bei den DDR Bauten liegen. Jedoch sind in den Plattenbaugebieten immer noch niedrige Leerstandsdaten zu verzeichnen und die Zufriedenheit der Bewohner ist hoch. Zurückzuführen ist dies auf den hohen Modernisierungsgrad der Wohnungen. Wie bereits erwähnt waren 2001 bereits 98,7% des DDR Wohnungsbestandes teil- oder vollsaniert. In den Mehrfamilienhäusern industrieller Bauweise gab es von 3.877 Wohnungen nur noch 30, die keine Maßnahmen erfahren hatten, das entspricht sogar 99,2%. Im Fall der ehemaligen russischen Kaserne in Quarmbeck sind sehr aufwendige Sanierungen betrieben worden. Hieraus wird verständlich, dass seitens der Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften kein Interesse an geförderten Abrissen in diesen Gebieten besteht. Im Gegenteil, im Stadtentwicklungskonzept zum Stadtumbau Ost wird sogar für zwei Plattenbaugebiete höchste Förderpriorität für Aufwertungsmaßnahmen beschrieben. Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg (im folgenden: WoWi GmbH) hat in den vergangenen 10 Jahren einen andauernden Rückzug aus dem Altbaubestand betrieben und sich auf die Plattenbauviertel konzentriert. Leider wird selbst nach der Erkenntnis, dass eine ganzheitliche Stadtentwicklung für die Zukunft der Stadt entscheidend ist, noch weiter in Randbereichen der Plattenbausiedlungen saniert.

Im März und November 2005 wurde von der Oberen Denkmalschutzbehörde den Abrissanträgen zum Rückbau der Kasernengebäude in Quedlinburg stattgegeben. Noch 2002 war eine Studie im Rahmen des Wettbewerbs Stadtumbau Ost angefertigt worden, die eine Entwicklung des Geländes am nordwestlichen Stadtausgang zu einem Konferenzzentrum vorschlug. Der Ansatz der Planer lag unter anderem in der verkehrsgünstigen Lage zur Auffahrt auf die B6n. Der Entwurf war jedoch in seiner Größenordnung überdimensioniert und hätte eine enorme Investition erfordert. 2004 wurde dann der erste Abrissantrag eingereicht. Für den Abbruch werden Fördermittel aus dem Stadtumbau Ost zur Verfügung gestellt. Die Kaserne liegt im Erhaltungsgebiet der Stadt Quedlinburg und ist als Denkmalbereich im Denkmalverzeichnis aufgeführt. Derzeitiger Eigentümer ist mit der WoWi GmbH eine einhundertprozentige Tochter der Stadt Quedlinburg. Der Zustand der Gebäude ist schlecht, eine umfangreiche Sanierung hatte nicht stattgefunden, allerdings sind einige Wohnungen teilmodernisiert worden. Der Abbruch der Wohngebäude soll zur Reduzierung des Wohnungsangebotes in Quedlinburg beitragen und wird deshalb unterstützt. Gäbe es das Förderprogramm Stadtumbau Ost nicht, würde das Denkmalensemble in seinem jetzigen Zustand bleiben.

Aus diesen Beispielen geht hervor, dass selbst eine städtische Wohnungsbaugesellschaft nicht im Sinne einer ganzheitlichen Stadtentwicklung handelt. Man kann die Fehler der Vergangenheit nicht ungeschehen machen, sollte aber im Sinne der Stadtentwicklung deutlich mehr auf die Geschäftsführung eines solchen Unternehmens einwirken. Es ist wichtig, dass nicht kurzsichtige ökonomische Aspekte der Wohnungswirtschaft die Parameter für den Stadtumbau setzen, sondern langfristige Standortentwicklung betrieben wird. Die positiven Inhalte des Förderprogramms Stadtumbau Ost konnten in Quedlinburg bisher nicht einmal ansatzweise zur Geltung kommen. Stadtplanung, Politik, Denkmalpflege und Denkmalschutzbehörden müssen an dieser Stelle aktiv in den Gestaltungsprozess eingreifen, damit nicht noch weitere Denkmalsubstanz zur "Erfüllung des Wohnungsreduzierungsbedarfs" erhalten muss.

Im vergangenen Jahr wurde die Förderung der Sicherung von Gebäuden ohne kommunalen Eigenanteil in der Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern ermöglicht. Diese Möglichkeit der Förderung wurde bisher in Quedlinburg noch nicht genutzt. Zwischen dem Sanierungsträger und dem Stadtplanungsamt hat in dieser Frage noch zu wenig Abstimmung stattgefunden.

5.4. Potentiale, Entwicklungsziele und Prioritäten für Denkmalpflege und Denkmalschutz in Quedlinburg und anderen schrumpfenden Städten

Die hervorragenden Ergebnisse, die in den Jahren seit 1990, in der Stadtsanierung und der Erhaltung erreicht wurden, wären ohne das finanzielle Engagement der kleinen und großen Investoren nicht möglich gewesen. Alle Erhaltungsbestrebungen, Denkmalpflege und städtebauliche Rahmenpläne können nicht ohne die Besitzer der Gebäude umgesetzt werden. Das ist die Basis der so genannten städtebaulichen Denkmalpflege und von ihr hängen Erhalt oder Verfall einer Altstadt ab. Deshalb muss oberstes Bestreben der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes immer der positive Gedankenaustausch mit den Besitzern eines Denkmals oder Gebäudes im Denkmalsbereich sein. Es reicht nicht, sich auf gesetzliche Bestimmungen zu berufen und doktrinär Forderungen zu stellen, die Ziele müssen vermittelt werden, die Forderungen begründet und erläutert und damit für den Eigentümer nachvollziehbar werden. Ausgehend von einer Identifizierung mit den Denkmalwerten und guten Erfahrungen mit Denkmalschutz und Denkmalpflege haben nur die Hauseigentümer das Potential andere Interessenten für eine Sanierung zu gewinnen und so die nachhaltige Regenerierung der Städte zu gewährleisten. Im besten Fall werden Denkmalschutz und Denkmalpflege zu begehrten Beratern, deren Kompetenz hoch geschätzt wird und verlieren das Image vom "ewig gestrigen Verhinderer".

Neben der persönlichen Vermittlung der Ziele in der praktischen Tätigkeit birgt eine breit angelegte Öffentlichkeitsarbeit auf Landesebene die Möglichkeit, die Bevölkerung und somit Wählerschaft für denkmalpflegerische Aspekte der Landesentwicklung zu sensibilisieren, um entsprechenden Rückhalt für Empfehlungen zu politischen Entscheidungen zu erlangen. Auch die bauliche Denkmalpflege sollte sich nicht scheuen die Fortschritte beim Erhalt wertvoller Substanz medienwirksam zu publizieren und Forschungsergebnisse der Allgemeinheit zu vermitteln.

Entwicklungsziele können nur nach eingehender Analyse der aktuellen, standortspezifischen Situation formuliert werden. Deshalb ist es außerordentlich wichtig, dass die Denkmalbehörden zum einen stets über Veränderungen an Denkmalen und in Denkmalsbereichen informiert sind. Zum anderen sollten die Denkmalbehörden immer einen Überblick über den Stand der Entwicklung haben und diesen regelmäßig festhalten in Form einer aktuellen Datenbank und Kartierung, die sie gemeinsam mit den Stadtplanungsämtern führen. Daraus werden Tendenzen ersichtlich und Prioritäten können abgeleitet werden. Politische Forderungen können spezifisch begründet und Fördermittel gezielt eingesetzt werden. Beispielhaft für die

Kooperation zwischen Stadtplanung, Stadtsanierung und Denkmalpflege ist hier das Baulandkataster der Stadt Halle. Beginnend mit einer Evaluierung des Sanierungsstandes der Altstadt 2003-04, zur Bestätigung beziehungsweise Neubestimmung der Prioritäten für die Sanierung, wird eine Datenbank aufgebaut und gepflegt, die inzwischen auf Baulücken und ehemalige industrielle Standorte erweitert wurde. Alle Mitarbeiter der Stadt können bereits auf diese Daten zugreifen und eine öffentliche Nutzung ist die Zielstellung für die Zukunft.

Selbstverständlich gilt für alle baulichen Denkmale ein Gleichbehandlungsprinzip. Unter den Bedingungen der Schrumpfung wird es jedoch vielerorts nötig sein Kategorien und unterschiedliche Kriterien im Umgang mit den verschiedenen Gebäuden zu erarbeiten. Im Sinne der Erhaltung eines Ensembles und Nutzung alter Substanz ist die Flexibilität der Denkmalschützer und Denkmalpfleger gefragt, die Ansprüche den Objekten gemäß anzupassen. Das schlechte Image der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes beruht nicht zuletzt auf dem Gefühl der Hausbesitzer einer behördlichen Willkür und Geschmacksdoktrin ausgesetzt zu sein. Definierte Kategorien und Kriterien können helfen dieses Vorurteil abzubauen. Auch kann hier Öffentlichkeitsarbeit, beispielsweise zum Thema Farbgebung bei Denkmälern, nur förderlich sein. Der Denkmalschützer, der auf eine erläuternde Publikation mit wissenschaftlich fundierten Kenntnissen zurückgreifen kann, wird seine Vorstellungen besser kommunizieren können.

Hier sollte intensive Zusammenarbeit mit Hochschulen und wissenschaftlichen Instituten und Zentren betrieben werden. Themen für Abschlussarbeiten von Bachelor- und Masterstudiengängen sowie Dissertationen sollten vom Landesamt für Denkmalpflege angeregt und betreut werden. Die Stadt Quedlinburg pflegt basierend auf privater Initiative bereits einen Austausch mit Studenten des Masterstudienganges World Heritage Studies der BTU Cottbus. Unterstützt vom Stadtplanungsamt Quedlinburg wurde im Rahmen dieser Zusammenarbeit im Sommer 2004 das Studienprojekt "Urban Conservation and Tourism Management in Quedlinburg" begonnen. Leider liegen zwar beim Stadtplanungsamt derzeit noch keine Ergebnisse zu der Studie vor, es handelt sich trotzdem um einen lohnenswerten Ansatz neue Ideen in die Stadt zu bringen.

Für besondere Denkmalensembles, wie beispielsweise Welterbegebiete, bietet sich die umfangreichere Erarbeitung eines Denkmalpflegeplanes an. Dieser sollte zu den baulichen Informationen auch wirtschaftliche, soziale und demographische Aspekte erfassen und daraus Entwicklungsziele herleiten. In Quedlinburg muss die

Priorität Weltkulturerbe klar definiert werden. Dem Erhalt der wertvollen mittelalterlichen Struktur und Bausubstanz müssen konsequent alle anderen Planungen untergeordnet werden, denn sie stellt mit ihrer touristischen Anziehungskraft derzeit das größte wirtschaftliche Potential für die Stadt dar.

5.4.1. Bedingungen zum Erhalt der historischen Städte

Die Berechnungen zur wirtschaftsfördernden Wirkung unter Punkt 3.4. und Tabelle 8 zeigen deutlich, dass mit den umfangreichen Fördermitteln, die nach Sachsen-Anhalt und Quedlinburg geflossen sind in den vergangenen 15 Jahren bereits viel erreicht werden konnte. Die Programme Stadtsanierung und Städtebaulicher Denkmalschutz haben eine sehr positive und nachhaltige Entwicklung im Stadtzentrum Quedlinburgs und anderen Städten ermöglicht. Trotz der zunehmenden Probleme der Kommunen die Mittel abzurufen ist es unverständlich, dass das Land die Bundesmittel für den Städtebaulichen Denkmalschutz nicht mehr im vollen Umfang gegenfinanziert und diese sinnvolle Förderung abbaut. Es sollten vielmehr Möglichkeiten erörtert werden, die Kommunen von ihrem Eigenanteil zu entlasten, um die vom Bund bereitgestellten Gelder in die Sanierungsgebiete fließen zu lassen.

Hier wird bereits deutlich, dass die politische Lobby für Denkmalpflege und Stadtsanierung in Sachsen-Anhalt klein ist. Zu Ereignissen wie dem Weltkulturerbetag im Juni 2006 in Dessau schmückt sich die Landesregierung zwar gerne mit den wertvollen Kulturdenkmalen des Landes und betont deren Bedeutung als so genannte weiche Standortfaktoren für Investoren, aber die gezielte Förderung der Erhaltung und die gesetzlichen Rahmenbedingungen werden mit den Begründungen knapper Kassen und angeblicher Investorenfreundlichkeit beschnitten.

Nur durch einen starken Rückhalt in der Bevölkerung ist dies zu ändern. Es muss ein Wandel **von der verwaltenden zur gestaltenden Denkmalpflege** vollzogen werden. Dies beinhaltet ein Umdenken in der täglichen Arbeitsweise der Denkmalschutzbehörden und des Landesamtes zu positiven Anregungen statt Problematisierung, Entscheidungshilfe statt Verhinderung und die konsequente ausführliche Begründung von jedem Verwaltungsakt, zu der die Denkmalschützer zwar gesetzlich verpflichtet sind, die aber bei weitem nicht den Regelfall ausmacht.

In den Städten selbst muss das Traditionsbewusstsein gefördert werden, damit es zu einer höheren **Wertschätzung der Stadtgeschichte durch die Bewohner** kommt. Die Denkmalpfleger, als zuständige Experten für die gebaute Stadtgeschichte, sollten ihr umfangreiches Wissen an die Bevölkerung vermitteln und versuchen, mehr

Interesse für ihre Arbeit zu erwecken. Die europäische Stadt ist traditionell ein Ort der Innovation, der Entwicklung und des Wandels. Bei allen Bemühungen um die Erhaltung der Altstädte muss es immer auch eine **Möglichkeit des Um- und Weitergestaltens** für die kommenden Generationen geben.

5.5. Maßnahmen zur Erhaltung des Welterbes

Seit dem Beginn der Stadtsanierung in Quedlinburg wurden zahlreiche Analysen angefertigt, Planungen und Konzepte erarbeitet, wie das Welterbe und die Stadt zu entwickeln sei. Unter Punkt 4.3.-4.6. dieser Arbeit sind sie aufgelistet und beschrieben. Bisher gibt es jedoch keine konkrete Entwicklungsstrategie, die die Erkenntnisse aus den vorgenannten Studien zusammenfasst. Selbst das Stadtentwicklungskonzept von 2002, welches einen Anspruch auf Ganzheitlichkeit haben sollte, wird diesem nur ansatzweise gerecht. Auf Basis der aktuellen Analyse und den Zielstellungen, die in der IBA Bewerbung der Stadt Quedlinburg formuliert sind, besteht die Möglichkeit eine ganzheitliche Planung für die Stadt Quedlinburg abzufassen, die sich nicht ausschließlich auf das Welterbe bezieht, sondern alle Entwicklungsfaktoren einschließt. Für die Erhaltung des Welterbes ist eine funktionierende Stadt Quedlinburg essentiell. Für die positive Entwicklung der Gesamtstadt wiederum stellt der Erhalt des Flächendenkmals ein außerordentliches Potential dar. Diese Planung kann als Weiterführung des Stadtentwicklungskonzeptes, Vertiefung der städtebaulichen Rahmenplanung, IBA Konzept oder Heritage Management Plan bezeichnet werden, wichtig sind die Inhalte:

- Zusammenfassung der Analysen aller Stadtteile auf Defizite und Potentiale (Grün, Bausubstanz¹²⁴, Verkehr)
- Evaluierung des Flächenmanagements der Stadtplanung
- Strategien zur Entwicklung von Wirtschaft, Handel, Handwerk, Dienstleistungen und Tourismus
- Konzept zur Integration der Standortpotentiale Bildung, Kunst und Kultur
- Evaluierung des Managements von Stadtverwaltung und Marketing

Die Integration der lokalen Akteure, muss gewährleistet sein, damit von allen Seiten eine Identifizierung mit den Entwicklungszielen erreicht werden kann und Verwaltung, Bevölkerung und Gewerbetreibende ihre Erfahrungen, Vorschläge und Zukunftsvisionen für Quedlinburg einbringen können.

¹²⁴ Die Bausubstanz sollte im Umfang mindestens nach den Kriterien auf dem in dieser Arbeit verwendeten Erfassungsblatt beurteilt werden.

5.5.1. Konzeptskizze einer Landesstiftung "Stadtbaudenkmal Quedlinburg"

Trotzdem mit einem wie vor beschriebenen Stadtentwicklungsplan ein Grundstein seitens der Stadt und ihrer Bewohner für die Erhaltung des Flächendenkmals gelegt werden kann, wird ob der Größe des Welterbes Quedlinburg dauerhaft professionelle und finanzielle Unterstützung der Kommune notwendig sein. Die Kleinstadt besitzt die Denkmalzahl und Flächendenkmalgröße einer Großstadt. Zum Vergleich hat das Sanierungsgebiet Altstadt in Halle an der Saale ca. 80ha Größe und 980 straßenseitige Bauten¹²⁵. Das Welterbegebiet Quedlinburg hat 93ha Größe und 1.742 straßenbegleitende Häuser. Auch die Gegenüberstellung mit den benachbarten Kreisstädten Wernigerode und Halberstadt unterstreicht die Besonderheit Quedlinburgs und relativiert die bisherige finanzielle Unterstützung.

Tabelle 12: Stadtsanierung in den Kreisstädten des zukünftigen Harzkreises

Stadt	Größe des Sanierungsgebietes	Größe des Welterbegebietes	Fördermittel Städtebau in Euro von 1991 - 2006	Stand der Sanierung in % der Gebäude	Schätzung nötige Mittel 1991 Umrechnung in Euro	1991- 2006 Mittel in % von Schätzung
Quedlinburg	180ha	93ha	96.000.000	45	306.774.000	31,29
Halberstadt	76ha	0ha	73.000.000	65-70	213.207.930	34,24
Wernigerode	110ha	0ha	45.000.000	60-70	92.032.200	48,90

Quelle: Sanierungsträger und Stadtplanungsämter der Städte Quedlinburg, Halberstadt und Wernigerode

Das große Engagement der Deutschen Stiftung Denkmalschutz und die Impulse, die davon ausgehend Quedlinburg unterstützen (Jugendbauhütte und Deutsches Fachwerkzentrum) dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass die DSD als Bundesstiftung sich nur begrenzt der Stadt Quedlinburg widmen kann. Das Flächendenkmal Quedlinburg braucht eine beständige eigene Grundlage, die das Management des Welterbes wahrnimmt.

Von den vier Welterbestätten in Sachsen-Anhalt ist Quedlinburg die einzige, die als Kommune Erhalt, Entwicklung und Marketing organisieren muss. Für die anderen drei Stätten stellen die Landesstiftungen Bauhaus Dessau, Luthergedenkstätten und Kulturstiftung Dessau Wörlitzer Gartenreich den Rahmen für die Arbeit am und mit dem Welterbe. Neben der Erhaltung des Kulturerbes tragen die Stiftung im erheblichen Maße zur Nutzung und Erweiterung der Potentiale des Welterbestatus bei, sind kulturelle Zentren in ihrer Region und beleben die historischen Ideale der Stätten. Aktivitäten, die verhindern, dass Welterbe einen rein musealen Charakter trägt sind beispielsweise die Musikveranstaltungen im Gartenreich oder Bildung und Forschung

¹²⁵ Quelle: Auskunft Stadtplanungsamt Halle

im Bauhaus. Die Stiftungen arbeiten untereinander zusammen und bilden so ein sich ergänzendes Netzwerk. Zusätzlich strahlen ihre Aktivitäten auf die Hochschulen und Universitäten des Landes aus. Das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe", ebenfalls mit dem Titel des UNESCO Welterbes ausgezeichnet, hat eine eigene Verwaltung, die beim Landesverwaltungsamt angesiedelt ist.

Für die Stadt Quedlinburg wird die Erhaltung der gefährdeten Substanz immer schwieriger, denn viele Objekte, die noch keine Sanierungsmaßnahmen erfahren haben, sind in einem sehr desolaten Zustand und erfordern hohe finanzielle Aufwendungen zur Bewahrung. Aber auch städtische Gebäude wie beispielsweise der Kaisersaal, der ein gern genutzter Veranstaltungs- und Tagungsort ist, können mit kommunalen Mitteln nicht weiter instand gesetzt und professionell bespielt werden. Um der Kommune die Möglichkeit zu geben, sich wieder mehr ihren Kernkompetenzen zu widmen und die Verpflichtungen, die der Status Welterbe beinhaltet strategisch angehen zu können, sollte eine Landesstiftung nach Vorbild der drei anderen Welterbestiftungen ins Leben gerufen werden. Die Hauptaufgabe dieser Stiftung ist das Bewahren des Flächendenkmals Quedlinburg durch:

- Monitoring des Welterbes
- Sicherung gefährdeter Substanz
- Akquisition von Spendengeldern zum Erhalt des Welterbes
- Moderation der ganzheitlichen Stadtentwicklungsplanung
- Koordination der Arbeit von DSD, Fachwerkzentrum, Jugendbauhütte, Stadt, städtischen Museen, Wirtschaft und Bürgerinitiativen (Kunst, Kultur, Kongresse)
- Eventmanagement, PR und Marketing "Welterbe Quedlinburg"
- Standortentwicklung (Tourismus, Bildung, Wirtschaft)

Die Stiftung nimmt sich der gefährdeten Substanz im Welterbe an und entwickelt ganzheitliche Konzepte zur Nutzung der Objekte. Mit professioneller Unterstützung des Deutschen Fachwerkzentrums, der Jugendbauhütte und den Hochschulen und Universitäten des Landes werden Bauforschung und Sanierung am Gebäude durchgeführt und die Ergebnisse dokumentiert. Facility Management und Vermarktung werden wiederum von der Stiftung getragen. In enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und den Denkmalbehörden erarbeitet, führt und pflegt die Stiftung eine umfangreiche Datenbank zum Zweck des Monitorings des Welterbes. Auf Kongressen der Stiftung und in einer angegliederten Denkmalakademie (unter Umständen mit Meisterschule) findet internationaler fachlicher Austausch zu den Themen der Entwicklung und Nutzung von alter Bausubstanz, historischen

Stadtkernen und Kulturlandschaften statt. Die Stiftung fördert den akademischen Nachwuchs des Landes Sachsen-Anhalt. Jungen Berufstätigen, Studenten und Auszubildenden wird in der Stiftung die Möglichkeit gegeben durch Praktika ihre fachspezifischen Kenntnisse zu vertiefen. Lokale Initiativen im Bereich Kunst und Kultur werden von der Stiftung gefördert. Mit einem einheitlichen Marketing findet die Öffentlichkeitsarbeit der Stiftung bei einem breiten Publikum Anklang und erhöht den nationalen und internationalen Bekanntheitsgrad des Stadtbaudenkmals Quedlinburg. Gemeinsam mit der Stadt, den Gewerbetreibenden und der Bevölkerung werden die erfolgreichen jährlichen Veranstaltungen weiterentwickelt und verbessert. Da die Erhaltung eines Welterbes im Interesse von Bund und Land Sachsen-Anhalt liegen, statten sie die Stiftung mit einer den Aufgaben angemessenen finanziellen Grundlage aus. Von der Stadt Quedlinburg werden Immobilien (beispielsweise der Kaiserhof) an die Stiftung übertragen. Sobald die Arbeit der Stiftung begonnen hat werden die Mittel durch gezielte Spendenakquisition, Entwicklung stadtspezifischer, hochwertiger Souvenirartikel, Verkauf von Publikationen und Bewirtschaftung der Immobilien im Stiftungsvermögen vermehrt. Der Stiftungsvorstand wird aus dem gerade ins Leben gerufenen Kuratorium Welterbe Quedlinburg und lokalen Akteuren bestehen.

5.6. Schlusswort

Der Anspruch der rein wissenschaftlichen Denkmalpflege liegt in der Erhaltung des überkommenen Zustandes. Vergleichbar mit einem Gemälde, dass nicht mehr original wäre, wenn ein Teil der Leinwand ausgetauscht und neu bemalt würde, ist das Auswechseln eines Gefaches gleichbedeutend mit dem Verlust eines Teils des Denkmals Fachwerkhaus. Ist das Gebäude stark beschädigt und müssen für seine Standsicherheit und andere, neue oder funktionale Standards große Teile der Holzkonstruktion und der Gefache ausgetauscht, Balken gewechselt, und Raumabfolgen geändert werden, so geht streng genommen das kulturhistorische Denkmal verloren. Die Umnutzungen und die Sanierung desolater Häuser sind demzufolge, aus der heutigen Sicht vieler Denkmalwissenschaftler, Denkmalverluste. Denkmalgeschützte Gebäude und Gebäude in Denkmalbereichen bleiben aber immer auch Häuser, die neben ihrem kulturhistorischen Wert einen praktischen Zweck und Nutzen erfüllen müssen. Bauliche und städtebauliche Denkmale unterliegen also einer besonderen Problematik, die sich aus dem Konflikt zwischen Denkmalerhaltung einerseits und Reparatur sowie moderner Nutzung andererseits ergibt. So ist die Erhaltung des Denkmals wissenschaftlich betrachtet nur im Kontext einer musealen

Nutzung im Sinne einer Selbstaussstellung möglich. Was offensichtlich nur für wenige Ausnahmegebäude funktioniert wird beim städtebaulichen Denkmal zum Absurdum, denn eine gesamte Stadt kann und sollte nicht zum Museum erklärt werden, von der fraglichen Authentizität ganz abgesehen. Es muss seitens der Denkmalpfleger ermöglicht werden den vorhandenen Zeitschichten eines Denkmals in Nutzung neue hinzuzufügen, dieses Tabu muss zum Wohl unserer Einzel- und Flächendenkmale fallen, denn die heutige Generation hat genauso wie die vorangegangenen Generationen ein Recht darauf ihre Umwelt zu gestalten.

Im deutschen Baugesetzbuch wird bestimmt, dass in einem im Zusammenhang bebauten Ortskern ein Neubauvorhaben zulässig ist, *"wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der umgebenden Bebauung einpasst"*¹²⁶. Dieser Paragraph beschränkt also das Bebauen von Lücken in Innenstädten auf Vorhaben, die sich in Größe, Nutzung und Erscheinungsbild in das Stadtbild einfügen. Für andere Vorhaben muss ein gesondertes Baurecht (Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan...) geschaffen werden, welches in höherem Maße geprüft wird. Für die besonders sensiblen Denkmalbereiche gilt wiederum das Denkmalschutzgesetz, welches einen hohen Anspruch an geplante Veränderungen formuliert und die Prüfung der Vorhaben durch die Denkmalschutzbehörde voraussetzt. Schon aus diesen Bedingungen dürften in den Altstädten eigentlich keine "Bausünden" entstehen, vorausgesetzt die Behörden treffen qualifizierte und verantwortungsbewusste Entscheidungen, die den Architekten und Planern die Ziele der Stadtgestaltung verdeutlichen und den Investoren die Grenzen der von der Stadt gewünschten Veränderungen aufzeigen.

Stadtumbau und Stadtentwicklung in einer schrumpfenden Stadt verlangen nach integrativer Planung. Unabhängig davon muss für das zukünftige Stadtbild eine klare Zielstellung formuliert sein, die von allen akzeptiert sein muss. Die Priorität "Schrumpfen von außen nach innen" und somit die Stärkung der Altstädte muss kompromisslos verfolgt werden. Die Kommunen müssen lernen ihre individuellen städtischen Potentiale noch besser wirtschaftlich zu nutzen. Hier helfen eine mutige Politik und die ehrliche Darstellung der Verhältnisse. Selbstverständlich sollte Verwaltungspersonal aus der beruflichen Verantwortung heraus das Bestreben haben, sich zu qualifizieren und auf dem neuesten Stand von Wissenschaft und Technik zu sein. In der heutigen Zeit ist dies eine Grundvoraussetzung für Standortvorteile.

¹²⁶ Siehe BauGB § 34 (1)

6. Literatur

6.1. Stadtgeschichte Quedlinburg

Böhle, Karl-Heinz; Steinmann, Hans-Jürgen: Quedlinburg, F.A. Brockhaus Verlag, Leipzig, 2. Auflage, 1990

Gäde, Helmut: Quedlinburg, Metropolis der Saatzucht im Wandel der Zeiten, Sächsisches Digitaldruckzentrum, Dresden, 2001

Kleemann, Selmar: Quedlinburgische Geschichte, Band 2, Kulturgeschichtliche Bilder aus Quedlinburgs Vergangenheit, Selbstverlag der Stadt, 1922

Lorenz, Herrmann: Quedlinburgische Geschichte, Band 1, Werdegang von Stift und Stadt, Selbstverlag der Stadt, 1922

Lorenz, Herrmann: Das 1000 jährige Quedlinburg, Verlag Schwanecke, Quedlinburg 1925

Müller, Heinz; Dreier, Hermann: Ein Quedlinburgbuch, Gang durch die Jahrhunderte, Museumsbücherei Quedlinburg, Band 6, Volksdruckerei Osthaz, Quedlinburg, 1960

Stadt Quedlinburg (Hrsg.): Markt & Kultur, Jubiläumsmagazin, Quedlinburg, 1000 Jahre Markt- Münz- und Zollrecht, Markt & Kultur Verlag, Oyten, 1994

Quedlinburg Information (Hrsg.): Quedlinburg in Geschichte und Gegenwart, Diagrammdruck Quedlinburg, 1989

6.2. Stadtentwicklung und Denkmalpflege in Quedlinburg

Adamiak, Josef; Beyer, Klaus: Der Schlossberg zu Quedlinburg, VEB E. A. Seemann Verlag, Leipzig, 1971

Hoffmann, Wolfgang: Die Kirchen in Quedlinburg, Schmidt Buch Verlag, Wernigerode, 1994

Institut für vergleichende Städtegeschichte: Deutscher Historischer Städteatlas, Nr.1 Quedlinburg, Ardey- Verlag, Münster, 2006

Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt, Band 7.1, Stadt Quedlinburg, Fliegenkopf Verlag, Halle, 1998

Schauer, Hans-Hartmut: Quedlinburg, Das städtebauliche Denkmal und seine Fachwerkbauten, Verlag für Bauwesen, Berlin 1990

Schauer, Hans-Hartmut: Quedlinburg, Fachwerkstadt Weltkulturerbe, Verlag für Bauwesen, Berlin 1999

Speer, Elisabeth: Quedlinburg und seine Kirchen, Evangelische Verlagsanstalt, Berlin, 2. Auflage, 1971

Stadt Quedlinburg (Hrsg.): Stadtsanierung Quedlinburg, Weltkulturerbe, Dokumentation des Festaktes am 24. März 1995, Januar 1996

Stadt Quedlinburg (Hrsg.): Quedlinburg, 10 Jahre Stadtsanierung, Juli 2001

Stadt Quedlinburg (Hrsg.): Quedlinburg, 10 Jahre UNESCO Welterbe, Archäologie und Bauforschung, August 2004

Stadt Quedlinburg (Hrsg.): Gestaltungsfibel Quedlinburg, Mai 2005

Stadtverwaltung Quedlinburg (Hrsg.): Stadtsanierung Quedlinburg, Stadtbuchverlag W+I, 1995

Rienäcker, Christa: Die mittelalterlichen Wehranlagen Quedlinburgs, H.- G. Lüders, Halberstadt

6.3. Stadtschrumpfung, Stadtumbau und IBA 2010

Bericht der Kommission zum Wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel in den neuen Ländern, 11.2000

Statusbericht Stadtumbau Ost, Hrsg. BMVBS, Berlin, Januar 2006

Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern zur Städtebauförderung

Broschüre von 2004 "Wieso wird denn abgerissen", entstanden im Rahmen von "Schrumpfende Städte", einem Initiativprojekt der Kulturstiftung des Bundes

IBA Stadtumbau 2010 (Hrsg.): Aus der Reihe Edition Bauhaus, "Die anderen Städte – IBA Stadtumbau 2010", Band 1, Experiment; Band 2, Zivile Kultur; Band 3, Resonanzen, jovis Verlag, Berlin, 2005

Sachstandsbericht der Landesregierung zu den Vorhaben der Verwaltungs- und Funktionalreform, Stand: 24.09.2004, Hrsg. Ministerium des Innern Sachsen-Anhalt

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch Sachsen-Anhalt, Teil 1 und 2, Halle (Saale), Oktober 2005

Bericht der Kommission zum Wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel in den neuen Ländern, 11.2000

Hannemann, Christine: Marginalisierte Städte, Probleme, Differenzierungen und Chancen ostdeutscher Städte im Schrumpfungsprozess, Berliner Wissenschaftsverlag, Berlin, 2004

Phillip Oswalt (Hrsg.): Schrumpfende Städte, Band 1, Internationale Untersuchung, Hatje Cantz Verlag, Ostfildern-Ruit, 2004

Bauverlag (Hrsg.): Bauwelt 21/06, Weltkulturerbestätten, Bauverlag, Berlin, Mai 2006

6.4. Denkmalpflege, Denkmalschutz, Denkmalrecht

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Informationsdienste Städtebaulicher Denkmalschutz Nr. 29, Dokumentation des 11. Kongress im September 2003, Berlin und Bonn 2004

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Informationsdienste Städtebaulicher Denkmalschutz Nr. 30, Dokumentation des 12. Kongress im August 2004, Berlin und Bonn 2005

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Informationsdienste Städtebaulicher Denkmalschutz Nr. 31, Dokumentation des 13. Kongress Städtebaulicher Denkmalschutz, Manuskript

Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hrsg.): Schriftenreihe des DNKDS Band 54, Denkmalschutzgesetze, Konkordia Druck, Bühl/ Baden, 4. Auflage, August 2005

Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hrsg.): Schriftenreihe des DNKDS Band 68, Gemeinsam Stadt entwickeln – Qualität durch Moderation, Konkordia Druck, Bühl/ Baden, Mai 2003

Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hrsg.): Schriftenreihe des DNKDS Band 69, Investition Denkmal, Konkordia Druck, Bühl/ Baden, 1. Auflage, 2005

Deutsche Stiftung Denkmalschutz (Hrsg.): 20 Jahre Projektarbeit, Oktober 2005

Görlitz Kompetenzzentrum Revitalisierender Städtebau und Masterstudiengang Denkmalpflege und Stadtentwicklung der TU Dresden (Hrsg.): Schriftenreihe Stadtentwicklung und Denkmalpflege Band 1, Denkmale in der Stadt- die Stadt als Denkmal/ Probleme und Chancen für den Stadtumbau, Verlag der Wissenschaften GmbH, Dresden 2006

Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt, Band 7.1, Stadt Quedlinburg, Fliegenkopf Verlag, Halle, 1998

Baugesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland, 38. Auflage, Deutscher Taschenbuch Verlag, München, Juli 2005

Alexander Thom: Die neue Bauordnung in Sachsen-Anhalt, Textausgabe mit Erläuterungen und Synopse, Saxonia Verlag für Recht, Wirtschaft und Kultur, Dresden, 2006

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

Gesetzverordnungsblätter des Landes Sachsen-Anhalt

6.5. Sonstiges

Aring, Jürgen; Altena, Olaf u. Pfeiffer, Ulrich: Chancen für Nutzungsmischung aus Sicht von Investoren, Selbstverlag der BFA für Landeskunde und Raumordnung, Bonn, 1997

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Hrsg.): Sonderheft 169, Der Beitrag ausländischer Investoren zum Aufbau wettbewerbsfähiger Wirtschaftsstrukturen in den neuen Ländern, Buchdruckerei Union GmbH, Berlin, 2000

Pressemitteilung 115/05, Ministerium für Bau und Verkehr, 09.12.2005

Merkblatt über die Finanzhilfen des Bundes, Programme der Städtebauförderung, April 2005

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Jahresbericht 2005

6.6. Internet

www.sachsen-anhalt.de

www.stala.sachsen-anhalt.de

www.stadtumbau-ost.info

www.staedtebaulicher-denkmalschutz.de

www.denkmalschutz.de

www.icomos.org

www.iba-stadtumbau.de

www.difu.de

www.is-argebau.de

www.schrumpfende-stadt.de

www.shrinkingcities.com

<http://home.arcor.de/kczrcz/index.htm>

Land Sachsen-Anhalt

Statistisches Landesamt Sachsen Anhalt

Bundestransferstelle Stadtumbau Ost

Bundestransferstelle Städtebaulicher

Denkmalschutz

Deutsche Stiftung Denkmalschutz

International Council on Monuments and Sites

Internationale Bauausstellung Sachsen-Anhalt Stadtumbau 2010

Deutsches Institut für Urbanistik

Bauministerkonferenz

Arbeitsgruppe Schrumpfende Stadt

Initiativprojekt Schrumpfende Städte

Häuserverzeichnis Quedlinburg

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
AHG	Altschuldenhilfegesetz
ARGE	Arbeitsgemeinschaft
BauGB	Baugesetzbuch
BauO	Bauordnung
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BMVBW	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnen
BWS	Bruttowertschöpfung
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DSD	Deutsche Stiftung Denkmalschutz
EW	Einwohner
Fa.	Firma
GG	Grundgesetz
GVBl	Gesetz und Verordnungsblatt
HMBQ	Hallesche Monolithbauweise Quedlinburg
IBA	Internationale Bauausstellung
IStG	Institut für vergleichende Städtegeschichte
Jh.	Jahrhundert
LSA	Land Sachsen-Anhalt
MI	Ministerium des Inneren
n. Chr.	nach Christus
PR	Public Relations
SALEG	Sachsen-Anhaltische Landesentwicklungsgesellschaft
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organisation
VEB	Volkseigener Betrieb
VVB	Vereinigung Volkseigener Betriebe

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Schrumpfung zw. 1990 und 2005	8
Abb. 2 Schrumpfung zw. 2000 und 2005	9
Abb. 3 Schrumpfung zw. 2002 und 2020	9
Abb. 4 Landkreise im Vergleich	19
Abb. 5 Grundriss der Stadt Quedlinburg, 1782, C.C. Voigt (Norden ist links)	35
Abb. 6 Luftbild der Stadt – Welterbegebiet und spätere Siedlungsflächen	50
Abb. 7 Erfassungsblatt zur Analyse	56
Abb. 8 Stadtentwicklung der Stadt Quedlinburg	82
Abb. 9 Einzeldenkmale und Denkmalbereiche im Welterbegebiet	83
Abb. 10 Zustand der Gebäude im Welterbegebiet	84
Abb. 11 Bauten seit 1949 im Welterbegebiet	85
Abb. 12 Leerstand im Welterbegebiet	86

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungszahlen und Migrationsverluste von Sachsen-Anhalt	10
Tabelle 2: Entwicklung von Wohnraum und Bevölkerungszahlen in Sachsen-Anhalt	13
Tabelle 3: Zusammenfassung der Analyse Landkreise im Vergleich	20
Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung	48
Tabelle 5: Prognose	48
Tabelle 6: Baulandentwicklung von 1990 - 2000	49
Tabelle 7: Positive Wirtschaftsentwicklung im Landkreis	51
Tabelle 8: Stadtbild im Welterbegebiet 2006	58
Tabelle 9: Wachstum der Tourismusbranche in der Stadt Quedlinburg	59
Tabelle 10: Abrisse nach Jahren	63
Tabelle 11: Abrisse nach Begründung	63
Tabelle 12: Stadtsanierung in den Kreisstädten des zukünftigen Harzkreises	70
Tabelle 13: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Sachsen-Anhalt nach Landkreisen	88
Tabelle 14: Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Sachsen-Anhalt	89
Tabelle 15: Ermittlung der Denkmaldichte in 11 Landkreisen	90
Tabelle 16: Wirtschaftsentwicklung und Denkmaldichte in 11 Landkreisen	91
Tabelle 17: Wirtschaftsentwicklung im Landkreis Quedlinburg	93
Tabelle 18: Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen im Landkreis Quedlinburg	94
Tabelle 19: Entwicklung der Beherbergungsbetriebe der Stadt Quedlinburg	94
Tabelle 20: Branchen im Welterbegebiet	95
Tabelle 21: Gebäudeabbrüche im Welterbegebiet seit 1991	96

Anhang

1. Kartierungen des Welterbegebietes

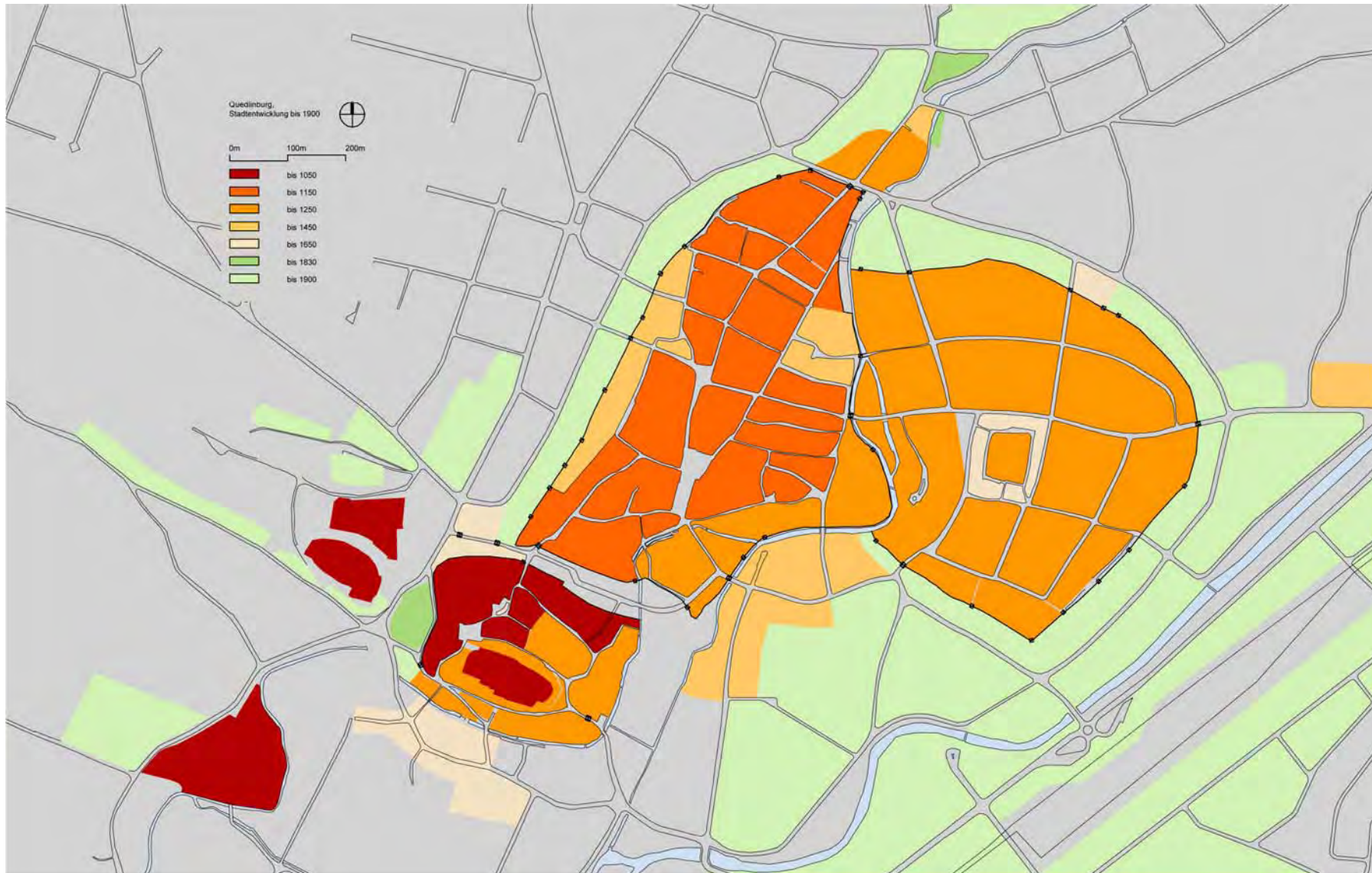


Abb. 8 Stadtentwicklung der Stadt Quedlinburg

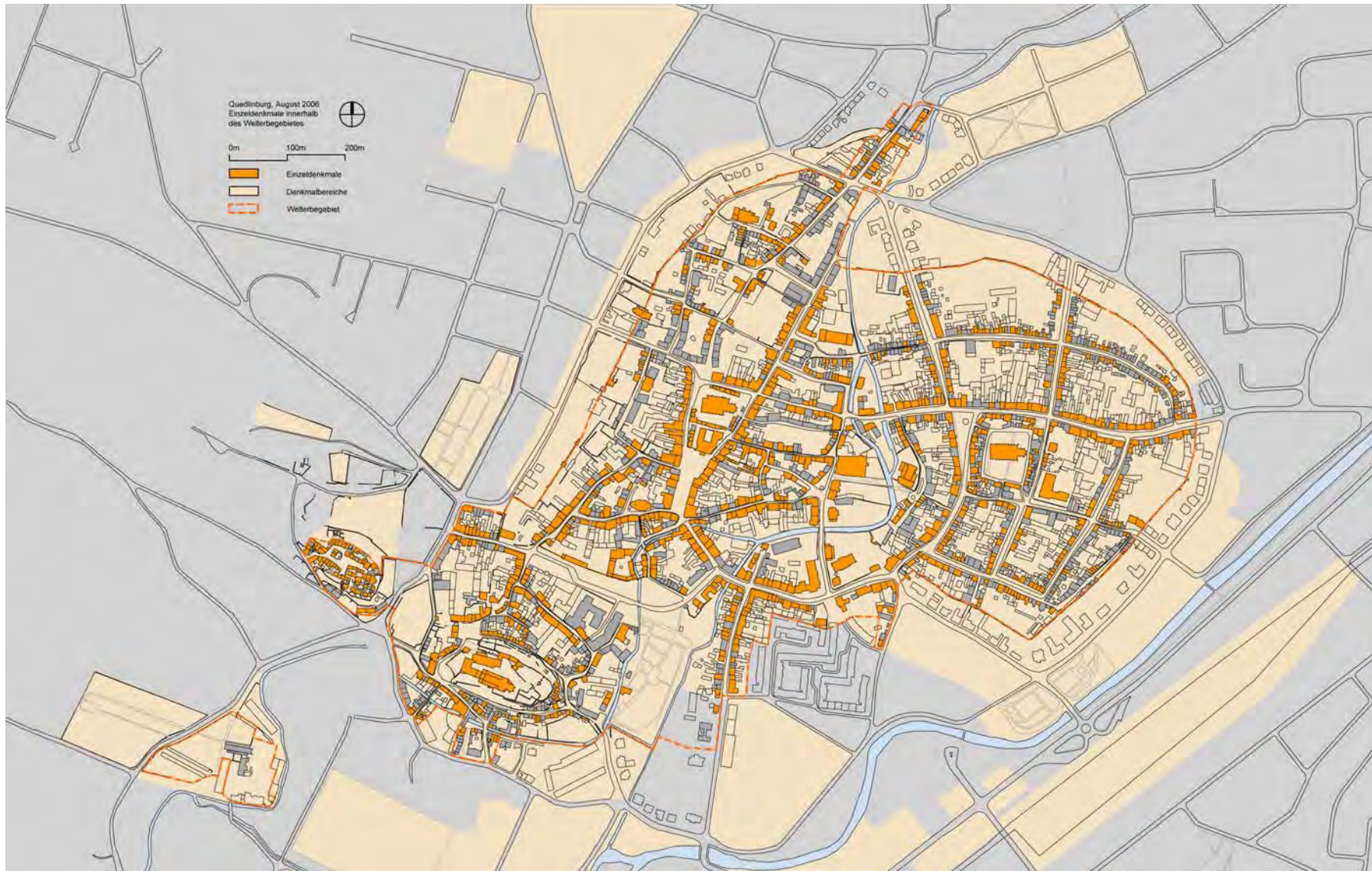


Abb. 9 Einzeldenkmale und Denkmalbereiche im Welterbegebiet

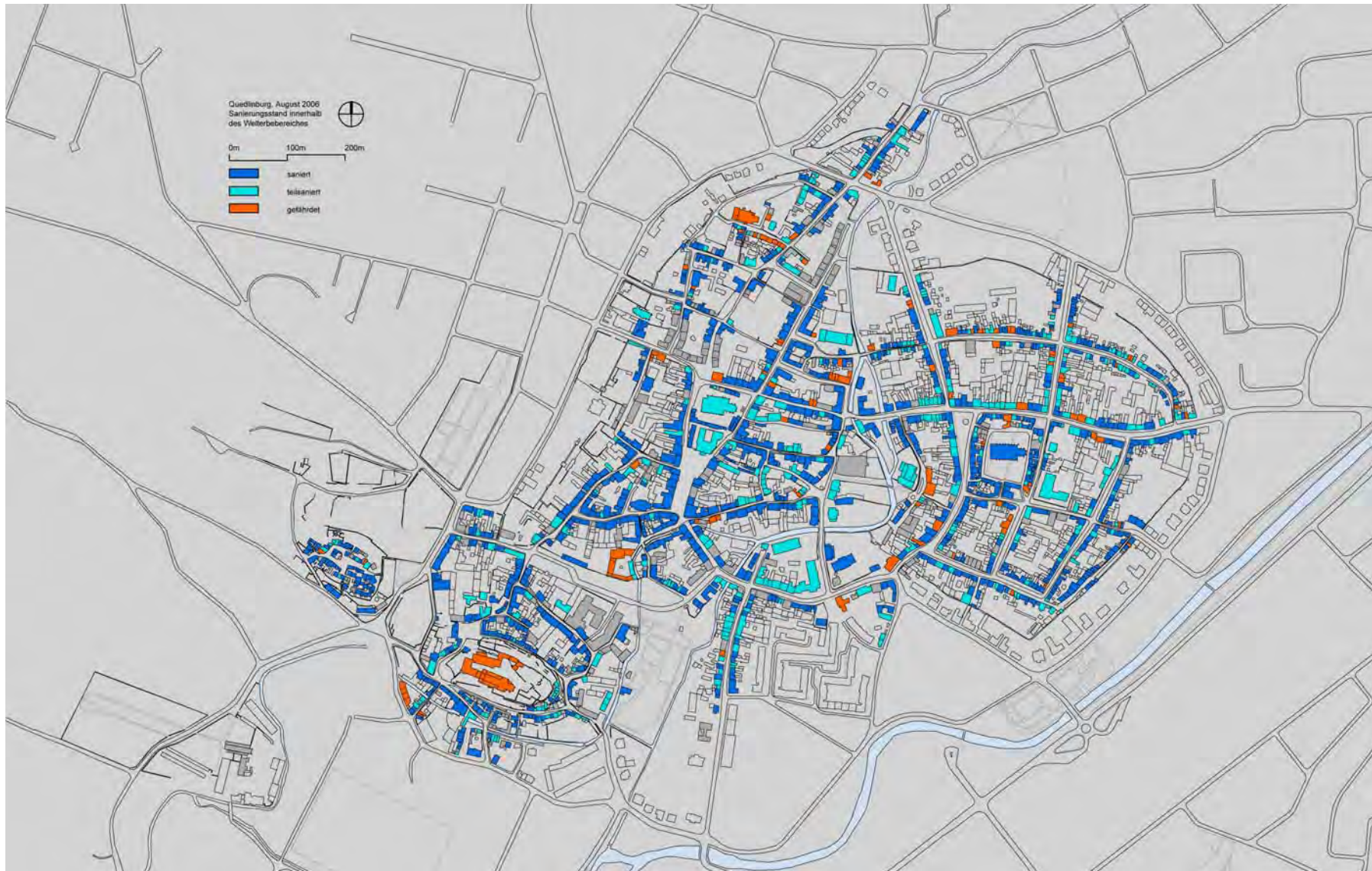


Abb. 10 Zustand der Gebäude im Welterbegebiet



Abb. 11 Bauten seit 1949 im Welterbegebiet



Abb. 12 Leerstand im Welterbegebiet

2. Ausführliche Tabellen

Tabelle 13: Entwicklung der Einwohnerzahlen in Sachsen-Anhalt nach Landkreisen

Landkreis	EW 1990	EW 2000	EW 06.2005	Differenz 90-05 in %	Differenz 00-05 in %
Quedlinburg	88.971	78.836	73.880	-16,96	-6,29
Halberstadt	86.425	79.518	76.262	-11,76	-4,09
Wernigerode	102.792	95.655	92.452	-10,06	-3,35
Sangerhausen	76.860	68.263	63.963	-16,78	-6,30
Mansfelder Land	122.130	108.067	101.006	-17,30	-6,53
Aschersleben- Staßfurt	116.704	103.687	96.190	-17,58	-7,23
Bördekreis	83.131	79.531	75.934	-8,66	-4,52
Schönebeck	85.897	77.477	72.788	-15,26	-6,05
Bernburg	78.793	70.317	65.859	-16,42	-6,34
Köthen	76.514	70.218	66.030	-13,70	-5,96
Anhalt- Zerbst	78.782	73.884	69.548	-11,72	-5,87
Dessau	100.099	85.326	78.953	-21,13	-7,47
Halle	311.396	247.736	238.014	-23,57	-3,92
Magdeburg	281.629	232.694	228.515	-18,86	-1,80
Altmarkkreis Salzwedel	105.330	101.134	96.497	-8,39	-4,59
Bitterfeld	124.332	109.685	100.608	-19,08	-8,28
Burgenlandkreis	159.809	143.340	134.863	-15,61	-5,91
Jerichower Land	102.084	102.707	97.665	-4,33	-4,91
Merseburg- Querfurt	147.259	138.773	132.205	-10,22	-4,73
Ohrekreis	109.360	118.132	115.275	5,41	-2,42
Saalkreis	62.483	78.714	76.708	22,77	-2,55
Stendal	157.743	140.604	132.317	-16,12	-5,89
Weißenfels	86.137	78.922	74.517	-13,49	-5,58
Wittenberg	145.814	132.155	123.489	-15,31	-6,56
Land Sachsen-Anhalt	2.890.747	2.615.375	2.483.538	-14,09	-5,04

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Tabelle 14: Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Sachsen-Anhalt

Datum	EW	Änderung zum Vorjahr	Änderung Deutsche	Änderung Ausländer	Verlust ges.	Anteil Wanderung	Lebendgeburten	Gestorbene	Geburtendefizit
31.12.1990	2.873.957	- 84.170			91.014	92,48	31.837	38.711	- 6.874
31.12.1991	2.823.324	- 31.889	- 33.937	2.048	50.633	62,98	19.459	38.203	- 18.744
31.12.1992	2.796.981	- 6.873	- 17.412	10.539	26.343	26,09	16.284	35.754	- 19.470
31.12.1993	2.777.935	1.182	- 5.005	6.187	19.046	- 6,21	14.610	34.838	- 20.228
31.12.1994	2.759.213	814	- 2.936	3.750	18.722	- 4,35	14.280	33.816	- 19.536
31.12.1995	2.738.928	1.334	- 4.906	3.572	20.285	6,58	14.568	33.519	- 18.951
31.12.1996	2.723.620	1.179	- 2.301	3.480	15.308	- 7,70	16.152	32.639	- 16.487
31.12.1997	2.701.690	- 8.232	- 6.927	- 1.305	21.930	37,54	17.194	30.892	- 13.698
31.12.1998	2.674.490	- 13.702	- 13.815	113	27.200	50,38	17.513	31.011	- 13.498
31.12.1999	2.648.737	- 13.870	- 16.308	2.438	25.753	53,86	18.176	30.059	- 11.883
31.12.2000	2.615.375	- 21.910	- 21.789	- 121	33.362	65,67	18.723	30.175	- 11.452
31.12.2001	2.580.626	- 23.201	- 25.656	2.455	34.749	66,77	18.073	29.621	- 11.548
31.12.2002	2.548.911	- 19.173	- 21.094	1.921	31.715	60,45	17.617	30.159	- 12.542
31.12.2003	2.522.941	- 13.227	- 14.951	1.724	25.970	50,93	16.889	29.632	- 12.743
31.12.2004	2.494.437	- 16.833	- 16.469	- 364	28.504	59,05	17.337	29.008	- 11.671
1990-1995	- 135.029	- 38.100			135.029	28,22	79.201	176.130	- 96.929
1995-2000	- 123.553	- 56.535			123.553	45,76	102.326	188.295	- 85.969
2000-2004	- 120.938	- 72.434			120.938	59,89	88.639	148.595	- 59.956
1990-2004	- 379.520	- 167.069			379.520	44,02	236.875	449.326	- 219.325

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Tabelle 15: Ermittlung der Denkmaldichte in 11 Landkreisen

Landkreis	EW 1990	EW 06.2005	Differenz %	km ²	Kulturdenkmale*	KD pro TEW	KD pro km ²
Quedlinburg	88.971	73.880	-16,96	540,38	2.350	31,81	4,35
Halberstadt	86.425	76.262	-11,76	664,90	1.800	23,60	2,71
Wernigerode	102.792	92.452	-10,06	795,72	2.952	31,93	3,71
Sangerhausen	76.860	63.963	-16,78	689,76	1.114	17,42	1,62
Mansfelder Land	122.130	101.006	-17,30	758,78	1.412	13,98	1,86
Aschersleben- Staßfurt	116.704	96.190	-17,58	654,74	1.508	15,68	2,30
Bördekreis	83.131	75.934	-8,66	872,44	1.248	16,44	1,43
Schönebeck	85.897	72.788	-15,26	460,43	1.034	14,21	2,25
Bernburg	78.793	65.859	-16,42	413,58	1.507	22,88	3,64
Köthen	76.514	66.030	-13,70	475,09	657	9,95	1,38
Anhalt- Zerbst	78.782	69.548	-11,72	1.131,75	1.000	14,38	0,88
Durchschnitt 11 LK		77.628			1.507	19,30	
Land Sachsen-Anhalt	2.890.747	2.483.538	-14,09				

Hochrechnung Denkmalzahl des Landes aus Durchschnitt der 11 LK x 24 LK	36.168	14,56
Hochrechnung Denkmalzahl des Landes aus Durchschnitt der Denkmaldichte	47.932	19,30
Durchschnitt aus den vorhergehenden Denkmaldichten x Einwohner LSA	42.050	16,93

* Das markierte Feld enthält eine Schätzung.

Quellen: Einwohnerzahlen und Flächen - Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Anzahl der Kulturdenkmale (Denkmale+Denkmalbereiche) - Landesdenkmalamt

Tabelle 16: Gegenüberstellung von Wirtschaftsentwicklung und Denkmaldichte in 11 Landkreisen

Mill. €

Landkreis	KD pro TEW	BWS Bau 1997	BWS Bau 2003	Differenz 97-03 %	BIP pro EW 1991	BIP pro EW 1997	BIP pro EW 2003	Differenz 91-97 %
Quedlinburg	31,81	163	68	-58,28	4.648	12.880	14.277	177,11
Halberstadt	23,60	134	80	-40,30	5.616	13.662	14.571	143,27
Wernigerode	31,93	165	95	-42,42	6.630	14.659	17.230	121,10
Sangerhausen	17,42	170	67	-60,59	5.111	12.027	14.925	135,32
Mansfelder Land	13,98	191	84	-56,02	6.088	11.373	13.731	86,81
Aschersleben- Staßfurt	15,68	197	96	-51,27	5.454	12.402	17.057	127,39
Bördekreis	16,44	139	67	-51,80	5.017	12.162	15.610	142,42
Schönebeck	14,21	150	70	-53,33	5.269	11.817	15.944	124,27
Bernburg	22,88	117	57	-51,28	5.878	14.008	16.316	138,31
Köthen	9,95	121	46	-61,98	4.533	12.171	13.403	168,50
Anhalt- Zerbst	14,38	144	74	-48,61	6.178	12.888	14.733	108,61
Durchschnitt bzw. LSA	16,97	5.729	2.598	-54,65	6.998	14.750	17.723	110,77

Quellen: Tabelle 15; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Tabelle 16 Seite 2 : Gegenüberstellung von Wirtschaftsentwicklung und Denkmaldichte in 11 Landkreisen

BIP pro EW

Landkreis	KD pro TEW	Differenz 97-03 %	Erwerbstätige 91	Erwerbstätige 95	Erwerbstätige 03	Differenz 91-95 %	Differenz 95-03 %
Quedlinburg	31,81	10,85	37.200	31.400	28.500	-15,59	-9,24
Halberstadt	23,60	6,65	32.300	30.800	29.100	-4,64	-5,52
Wernigerode	31,93	17,54	42.800	37.200	36.900	-13,08	-0,81
Sangerhausen	17,42	24,10	32.000	25.100	23.400	-21,56	-6,77
Mansfelder Land	13,98	20,73	48.400	40.300	33.000	-16,74	-18,11
Aschersleben- Staufurt	15,68	37,53	49.700	40.100	35.300	-19,32	-11,97
Bördekreis	16,44	28,35	30.000	25.600	26.100	-14,67	1,95
Schönebeck	14,21	34,92	30.300	26.500	24.000	-12,54	-9,43
Bernburg	22,88	16,48	29.400	27.500	25.000	-6,46	-9,09
Köthen	9,95	10,12	26.000	24.100	20.600	-7,31	-14,52
Anhalt- Zerbst	14,38	14,32	33.400	27.300	26.300	-18,26	-3,66
Durchschnitt bzw. LSA	16,97	20,16	1.274.100	1.140.300	1.012.000	-10,50	-11,25

Quellen: Tabelle 15; Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Tabelle 17: Wirtschaftsentwicklung im Landkreis Quedlinburg

Entwicklung der Wirtschaft im Landkreis Quedlinburg (Bruttowertschöpfung verschiedener Wirtschaftsbereiche)													
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
BWS Bau						167	163	131	116	97	86	75	68
Veränderung zum Vorjahr							- 2,9	- 19,2	- 11,7	- 16,7	- 11,2	- 12,2	- 9,7
BWS Dienstleistung	259	402	502	543	581	601	646	680	688	696	723	751	765
Veränderung zum Vorjahr		55,4	24,8	8,2	7,0	3,5	7,4	5,2	1,3	1,1	3,9	3,9	1,9
BWS Finanz-, Vermietungs-, Unternehmensdienstl.						190	211	226	231	239	237	244	244
Veränderung zum Vorjahr							11,1	7,2	2,5	3,5	- 1,0	3,0	0,0
BWS Handel, Gastgew., Verkehr						126	132	144	149	153	167	175	181
Veränderung zum Vorjahr							4,8	9,3	3,7	2,7	8,9	5,0	3,4
BWS Land-, Forstwirts., Fischerei	9	13	16	23	21	23	24	25	26	25	26	22	23
Veränderung zum Vorjahr		37,0	26,3	42,0	- 9,0	9,8	4,8	3,9	4,8	- 4,2	3,9	- 14,1	0,6
BWS Öff., Priv. Dienstleister						286	303	310	307	303	319	332	340
Veränderung zum Vorjahr							6,2	2,1	- 0,8	- 1,4	5,3	3,9	2,4
BWS Prod. Gewerbe	115	184	234	269	292	304	322	301	274	247	233	234	225
Veränderung zum Vorjahr		59,9	26,8	15,2	8,6	4,1	5,9	- 6,6	- 9,0	- 9,9	- 5,7	0,5	- 3,9
BWS Verarb. Gewerbe						108	132	143	130	129	125	135	126
Veränderung zum Vorjahr							22,8	8,2	- 9,2	- 1,0	- 2,6	7,9	- 7,0
BWS Gesamt	383	599	752	835	894	928	992	1 006	988	968	982	1 007	1 013
Veränderung zum Vorjahr		56,3	25,4	11,1	7,1	3,8	6,9	1,3	- 1,7	- 2,1	1,4	2,6	0,5

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, BWS in Mill. €; Veränderung in %

Tabelle 18: Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen im Landkreis Quedlinburg

Erwerbstätigenzahlen im Landkreis Quedlinburg													
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Erwerbstätige in 1000	37,20	31,17	31,17	31,43	31,03	30,99	31,46	30,32	29,37	28,93	28,56	28,23	28,08

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Tabelle 19: Entwicklung der Beherbergungsbetriebe der Stadt Quedlinburg

Entwicklung der Beherbergungsbetriebe* in der Stadt Quedlinburg													
		1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Anzahl der Betriebe insgesamt	im Dezember des Jahres	8	10	13	19	18	18	20	23	26	28	31	31
darunter geöffnet		8	10	11	18	18	18	20	23	26	28	30	30
Anzahl der Betten insgesamt		335	381	440	936	956	948	983	1078	1226	1284	1399	1394
darunter angeboten		335	350	308	904	951	945	980	1069	1224	1269	1368	1316
Anzahl der Übernachtungen	im Jahr	43677	57620	47618	53477	92872	98054	102224	140184	129924	141167	153002	148544
Veränderung zum Vorjahr			24,20	-21,00	10,96	42,42	5,28	4,08	27,08	-7,90	7,96	7,74	-3,00

* für Betriebe mit 9 und mehr Betten, ab 2004 einschließlich Camping

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Tabelle 20: Brachen im Welterbegebiet

Straße Nummern	Grundstückszahl	Nutzung
Gröpern 33	1	
Heidfeldstraße 16-18	3	Parkplatz
Schmale Str. 8-11	4	Parkplatz
Schmale Str. 14	1	
Schmale Str. 15	1	Parkplatz
Schmale Str. 35	1	
Schmale Str. 43-45	3	
Schmale Str. 55-58	4	Parkplatz
Dovestr.	6	
Aegidiikirchhof	2	
Kramerstraße 1-4	4	Parkplatz
Goldstraße 3	1	
Goldstraße 16	1	Garten
Goldstraße 20-23	4	Parkplatz
Neuendorf 15-16	2	
Neuendorf 27	1	Parkplatz
Essiggasse	11	
Breite Str. 11	1	Parkplatz
Klink	3	
Jüdengasse	5	
Stieg 5	1	
Stieg 12-14	4	
Stieg 25-27	1	
Hölle	3	Parkplatz
Pölle 15-17	3	
Pölle 52	1	Parkplatz
Hohe Str. 35	1	Garten
Neuer Weg 31	1	
Langenbergstr. 3-4	2	
Münzenberg 9	1	Garten
Münzenberg 15	1	Klostergarten
Münzenberg 62	1	
Lange Gasse 6	1	
Wassertorstr. 24-25	2	
Mühlenstr. 15	1	
Reichenstr. 12	1	
Konvent 34-35	2	
Ballstr. 21	1	
Ballstr. 45	1	
Hinter der Mauer 10b	1	
Nikolaikirchhof 1-2	2	Parkplatz
Steinweg 37	1	
Steinweg 39	1	Parkplatz
Steinweg 62	1	
Weberstr. 41	1	
Stobenstr. 2	1	
Stobenstr. 4-5	2	
Stobenstr. 18-19	2	
Augustinern 58-59	2	
Augustinern 71-73	3	
Augustinern 82-83	2	
Augustinern 88	1	Spedition
Σ Brachen 2006	108	

Quelle: eigene Analyse

Tabelle 21: Gebäudeabbrüche im Welterbegebiet seit 1991

Objekte	Leer-stand 100%	VH	HH	Jahr	Abrißbegründung / Bemerkungen
Ballstasse 01	1	1		1999	Fassade erhalten, Baugenehmigung, Nebenräume für Kaiser 15
Σsonstige Gründe		1			
Schmale Str. 15	1	1		1995	Gefahr, akuter Hausschwamm, Abrissverfügung
Steinweg 62	1	1		1996	Gefahr, akuter Hausschwamm, Abrissverfügung
Münzenberg 21	1	1		1997	Gefahr, Abrissverfügung, Ersatzneubau
Kaiserstr. 31	1	1		1998	Gefahr, akuter Hausschwamm, Abrissverfügung
Kaiserstr. 32	1	1		1998	Gefahr, akuter Hausschwamm, Abrissverfügung
Ägidiikirchhof 09	1	1		1999	Gefahr, Abrissverfügung, Ersatzneubau
Gröpern 10	1	1		2001	Gefahr, Abrissverfügung, Ersatzneubau
Augustinern 58	1	1		2001	Gefahr, akuter Hausschwamm, Abrissverfügung
Neuendorf 15	1	1		2005	Gefahr, Abrissverfügung
Pölle 30	1	1		2006	Gefahr, Abrissverfügung
ΣAbrissverfügung		10			
Alte Topf- Str. 20/21	1	1		1991	Gefahr, Baugenehmigung Ersatzneubau
Goldstr. 15	1	1		1993	Gefahr, Baugenehmigung
Konvent 12	1	1		1994	Gefahr, Baugenehmigung
Reichenstr. 12	1	1		1995	Gefahr, akuter Hausschwamm, Baugenehmigung
Bornstr. 07	1	1		1995	Gefahr, akuter Hausschwamm, Baugenehmigung Rekonstruktion
Bornstr. 08	1	1		1995	Gefahr, akuter Hausschwamm, Baugenehmigung Rekonstruktion
Neuerweg 31	1	1		1995	Gefahr, Baugenehmigung
Neustädterkirchhof 02 / 03	1	1		1995	Gefahr, Baugenehmigung
Lange Gasse 01	1	1		1995	Gefahr, Baugenehmigung Ersatzneubau
Münzenberg 24	1	1		1995	Gefahr, Baugenehmigung Ersatzneubau
Wassertorstr. 31	1	1		1996	Gefahr, Baugenehmigung
Damm 10	1	1		1996	Gefahr, Baugenehmigung Rekonstruktion
Damm 11	1	1		1996	Gefahr, Baugenehmigung Rekonstruktion

Objekte	Leer-stand 100%	VH	HH	Jahr	Abrißbegründung / Bemerkungen
Münzenberg 23	1	1		1996	Gefahr, Baugenehmigung Rekonstruktion
Kaiserstr. 05a	1	1		1996	Gefahr, Baugenehmigung, Ruinenmodernisierung / Neubau
Kramerstr. 05	1	1		1997	Gefahr, akuter Hausschwamm, Baugenehmigung Ersatzneubau
Schmale Str. 31	1	1		1997	Gefahr, akuter Hausschwamm, Baugenehmigung Ersatzneubau
Konvent 38	1	1		1997	Gefahr, Baugenehmigung Ersatzneubau
Münzenberg 53	1	1		1997	Gefahr, Baugenehmigung Ersatzneubau
Augustinern 80	1	1		1998	Gefahr, akuter Hausschwamm, Baugenehmigung Ersatzneubau
Kramerstr. 13	1	1		1998	Gefahr, akuter Hausschwamm, Baugenehmigung Rekonstruktion
Kramerstr. 14	1	1		1998	Gefahr, akuter Hausschwamm, Baugenehmigung Rekonstruktion
Weberstr. 41	1	1		1998	Gefahr, Baugenehmigung
Kramerstr. 05	1	1		1998	Gefahr, Baugenehmigung Ersatzneubau
Weingarten 8	1	1		1999	Gefahr, akuter Hausschwamm, Baugenehmigung Ersatzneubau
Reichenstr. 16	1	1		1999	Gefahr, Baugenehmigung Ersatzneubau
Langenbergstr. 03	1	1		2000	Gefahr, akuter Hausschwamm, Baugenehmigung
Wipertistr. 02/03	1	3		2000	Gefahr, akuter Hausschwamm, Baugenehmigung (ehem. Altenheim)
Neuerweg 10	1	1		2000	Gefahr, akuter Hausschwamm, Baugenehmigung Rekonstruktion
Stobenstr. 17	1	1		2000	Gefahr, Baugenehmigung
Münzenberg 35	1	1		2000	Gefahr, Baugenehmigung Ersatzneubau
Münzenberg 15	1	1		2000	Gefahr, Baugenehmigung Klostergarten
Ägidiikirchhof 08b	1	1		2002	Gefahr, akuter Hausschwamm
Schloßberg 28	1	1		2003	Gefahr, akuter Hausschwamm, Baugenehmigung Ersatzneubau
Essiggasse 01	1	1		2003	Gefahr, Baugenehmigung (ehemaliger Bauhof)
Neuendorf 16	1	1	1	2004	Gefahr, Baugenehmigung
Wassertorstr. 05	1	1	1	2004	Gefahr, Baugenehmigung Ersatzneubau
Reichenstr. 14	1	1		2005	Gefahr, Baugenehmigung Ersatzneubau
Münzenberg 59	1	1		2006	Gefahr, Ersatzneubau
Σ Gefahr, Ersatzbau od. Reko		41			

Objekte	Leer-stand 100%	VH	HH	Jahr	Abbrissbegründung / Bemerkungen
Bornstr. 02	1	1		1994	Wirtschaftlichkeit, Baugenehmigung Ersatzneubau
Pölkenstr. 51	1	1		1994	Wirtschaftlichkeit, Baugenehmigung, Ersatzneubau
Damm 01	1	1		1995	Wirtschaftlichkeit, Baugenehmigung Ersatzneubau (Volksbank)
Lange Gasse 10	1	2	1	1995	Wirtschaftlichkeit, Baugenehmigung, Ersatzneubau (Malmö)
Heidfeldstr. 17	1	1		1996	Wirtschaftlichkeit, Baugenehmigung
Heidfeldstr. 18	1	1		1996	Wirtschaftlichkeit, Baugenehmigung
Münzenberg 01	1	1		1998	Wirtschaftlichkeit, Baugenehmigung
Steinweg 92	1	1		1998	Wirtschaftlichkeit, Baugenehmigung Ersatzneubau (Volksbank)
Alte Topf- Str. 09	1	1		1999	Wirtschaftlichkeit
Bockstr. 06	1	1		2002	Wirtschaftlichkeit, Baugenehmigung Ersatzneubau
Klink 11	1	1		2002	Wirtschaftlichkeit, Baugenehmigung, Ersatzneubau (Hotel)
Heiligegeiststr. 10	1	1		2005	Wirtschaftlichkeit, Baugenehmigung
ΣWirtschaftlichkeit		13			

Quellen: Auskünfte Sanierungsträger der Stadt, Untere Bauaufsichtsbehörde LK QLB, Obere Denkmalschutzbehörde LSA

Eigenständigkeitserklärung

Die Analysen und Inhalte dieser Masterthese sind von mir unter Verwendung der angegebenen Literatur und Quellen erarbeitet worden.

Dipl. Ing. (FH) Katrin Kanus
Dessau, 07. August 2006

Danksagungen

Für zahlreiche anregende, informative und helfende Gespräche und Unterstützung möchte ich mich stellvertretend bedanken bei:

- Dr. Ing. Hans- Hartmut Schauer (ehemaliger Gebietskonservator Quedlinburgs)
- Dr. Dagmar Tille (Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz)
- Dr. Ulrike Wendland (Landeskonservatorin Sachsen-Anhalt)
- Klaus- Dieter Plate (Sanierungsträger BauBeCon)
- Ministerialrat Rüdiger Haar (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt)
- Frau Schicke-Dietrich (Untere Bauaufsicht Quedlinburg)
- bei dem Stadtplanungsamt Quedlinburg und den Mitarbeitern der Unteren und Oberen Denkmalschutzbehörde
- Landesamt für Denkmalpflege hier insbesondere Dipl.- Phil. Falko Grubitzsch (Gebietsreferent für Quedlinburg),
- Dr. Thomas Weiss (Direktor der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz)
- Prof. Dr. Rudolf Lückmann und Prof. Dr. Wolfgang Schenkluhn.

Besonderer Dank gilt meinem Verlobten Ralf Sieber, der mich sehr unterstützt hat und meiner Familie sowie Freunden für intensive Gespräche und Durchsicht des Skriptes.