



Gebäudesicherung in der historischen Altstadt der Lutherstadt Eisleben

Transferveranstaltung
Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost
Erfahrungen und Handlungsbedarf

27.05.2013





1. Räumliche Lage u. SUO-Prozess

- Stadtumbauprozess im Umbaugebiet Altstadt von SEK bis KSUPmiD
- SEK, Stadtumbaumaßnahmen- Abriss/Rückbau, Aufwertung
- Wertungen u. Empfehlungen der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz
- Strategie: Konzeptioneller Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege

2. Kriterien für die Gewährung von Sicherungsmitteln

3. Beispiele von Gebäudesicherungsmaßnahmen

- Lutherstr. 15 a (Herdlager)
- Markt 33
- Markt 26
- Plan 13
- Markt 29/30
- Sangerhäuser Str. 41
- Andreaskirchplatz 12
- Glockenstr. 11

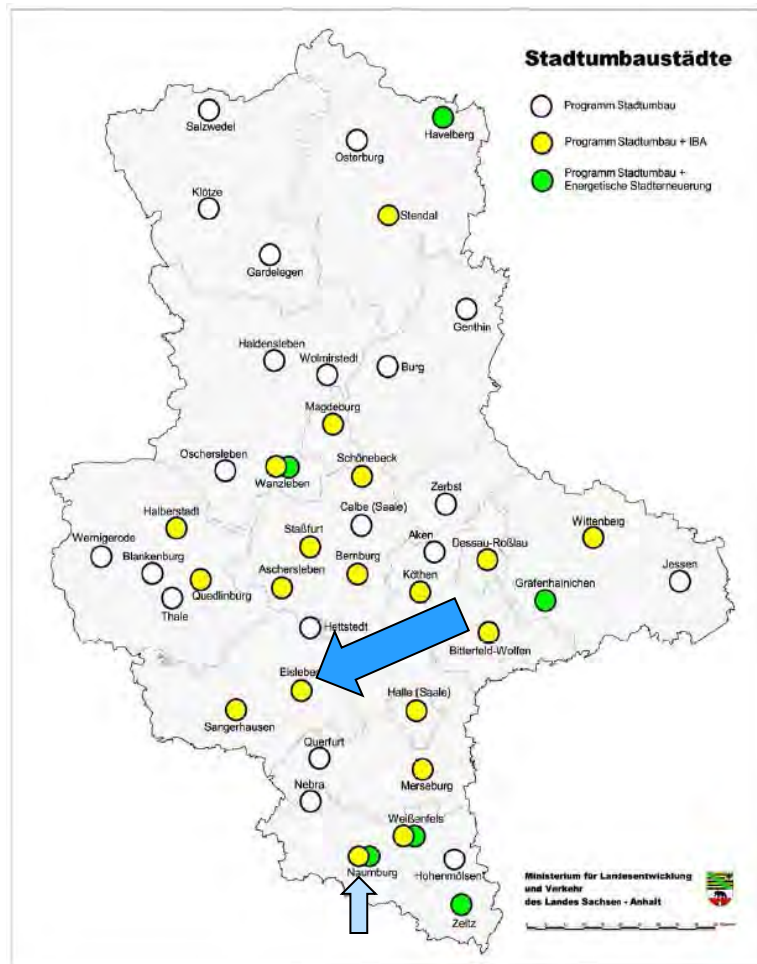
4. Sicherungsmittel - derzeit alternativlose Hilfe für Stadtentwicklung u. Erhaltung stadträumlicher Zusammenhänge

1. Räumliche Lage

Im Bundesland Sachsen-Anhalt



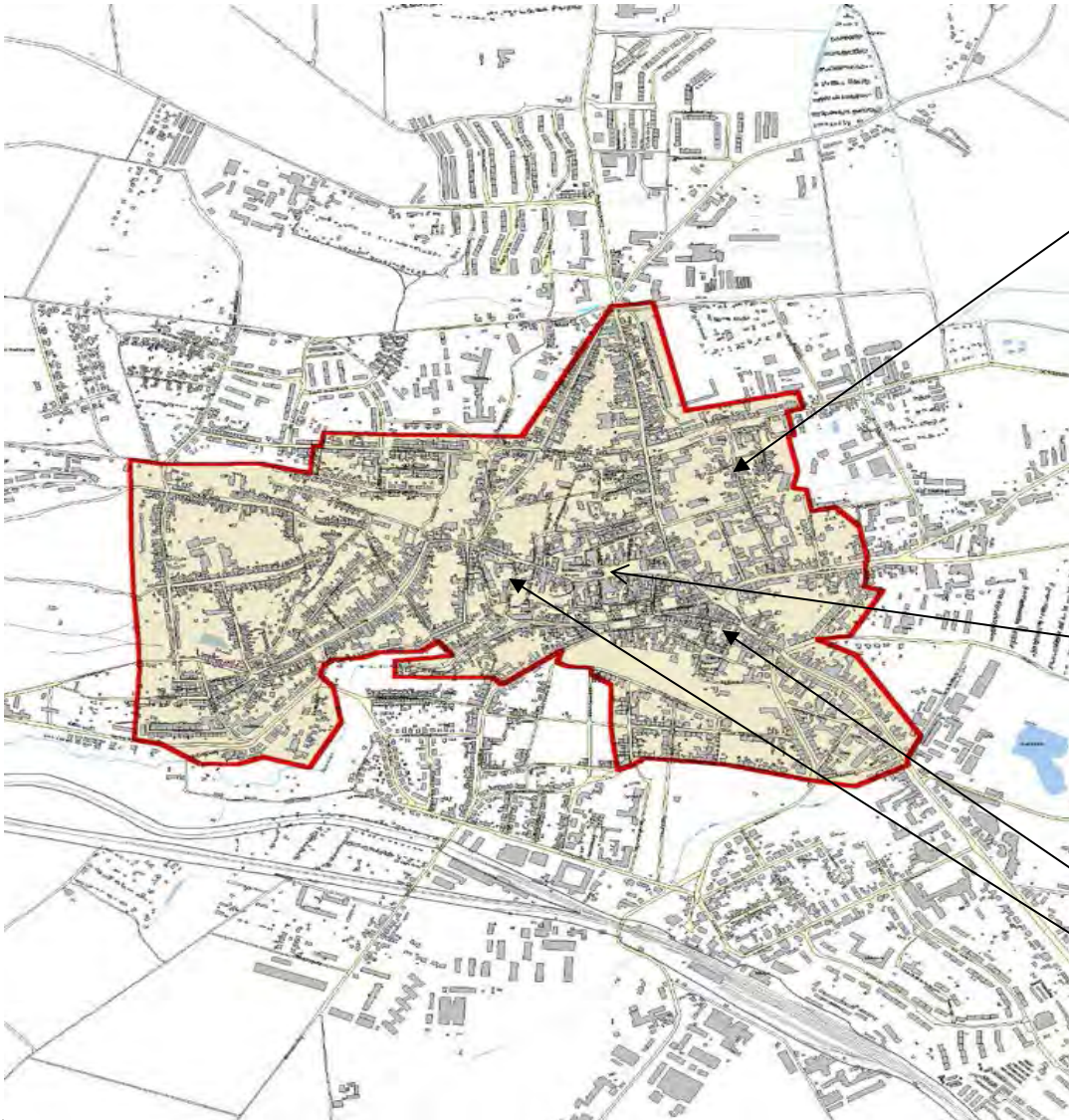
1. Juli 2013



Stadtumbaugebiet Altstadt



1. Juli 2013



Umbaugebiet Altstadt

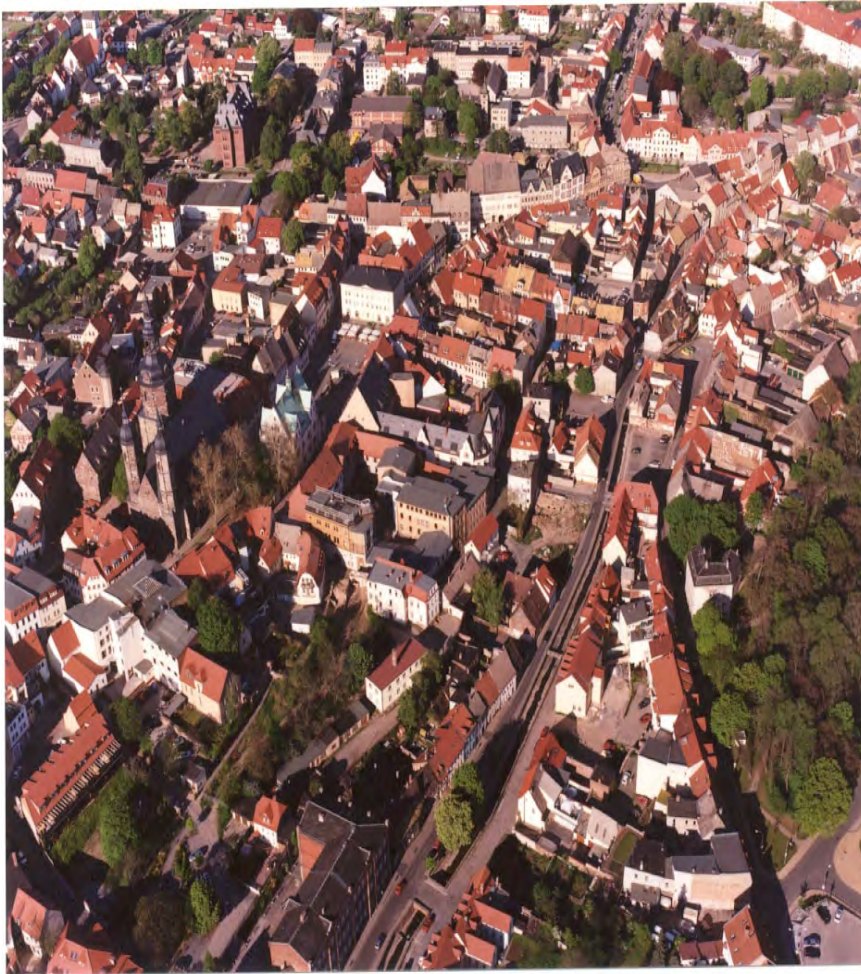
Fläche: 137,1 ha

Einwohner
im Gebiet: 6.337

Altstadt (994 urkundlich
erwähnt)

Markt

UNESCO-Welterbestätten:
Luthers Geburtshaus
Luthers Sterbehaus



Stadtentwicklungskonzept

- Interdisziplinäre Arbeitsgruppe erarbeitet und Stadtrat beschließt SEK im Jahr 2001
- stadtteilbezogenen Empfehlungen u. a. für die Altstadt:
 - Qualifizierung kleinteiliger Wohnformen
 - Besondere Wohnprojekte
 - Entwicklung integrierter Gewerbe- u. Gemeinbedarfsstandorte
 - Qualifizierung öffentlicher Räume und Landschaftselemente



Wertungen:

- ...u. a. **Abriss u. Rückbau** haben zunehmend stärkeren Einfluss auf Stadtentwicklungsprozesse
- **Förderung** pauschal **bis zu 40 %** der **Sanierungskosten der Gebäudehülle** erscheint zu **gering**

Empfehlungen:

- **Verweis auf Gebäudesicherung ohne kommunalen Eigenanteil**
- **Stärkere Anreizeffekte für Sanierungswillige** geben



— Veranlassung des Konzeptionellen Stadtumbauplanes mit integrierter Denkmalpflege (KSUPmiD)

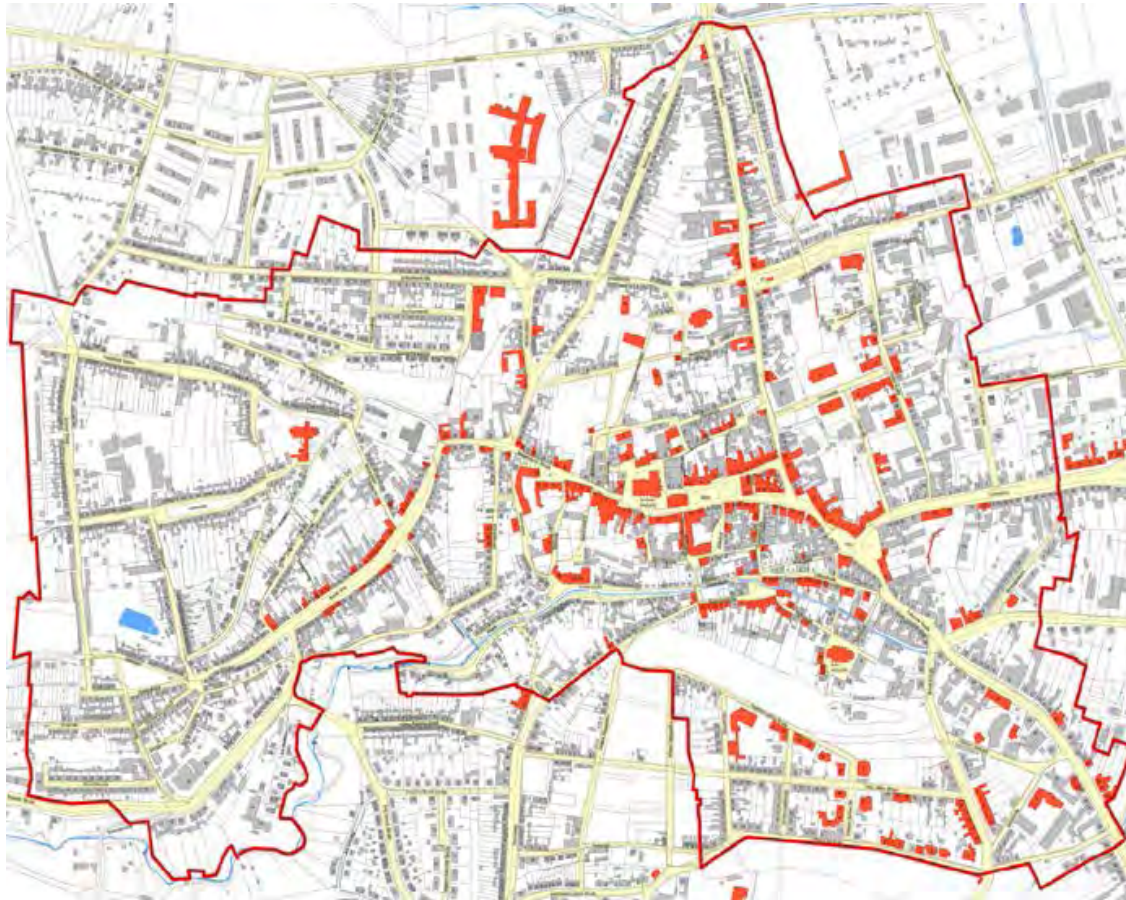
Städtebauliche Prinzipien des KSUPmiD:

- **Sicherung von markanten stadtbildprägenden Objekten und Ensembles**
- Konturen im Stadtraum unter Berücksichtigung der Substanz und mit städtebaulicher Qualität
- Freiräume – Schaffung von stadtverträglichen Angeboten
- Erneuerung und Umbau von chancenreichen Adressen mit Denkmalbestand

2. Kriterien für Gewährung von Sicherungsmitteln

1. Juli 2013

Baudenkmal (Einzeldenkmal)



- Gebäude vor 1949 errichtet
- Schäden an der Bausubstanz
- Leerstand
- Keine Nutzer bzw. Konzepte
- Missstände, Mängel

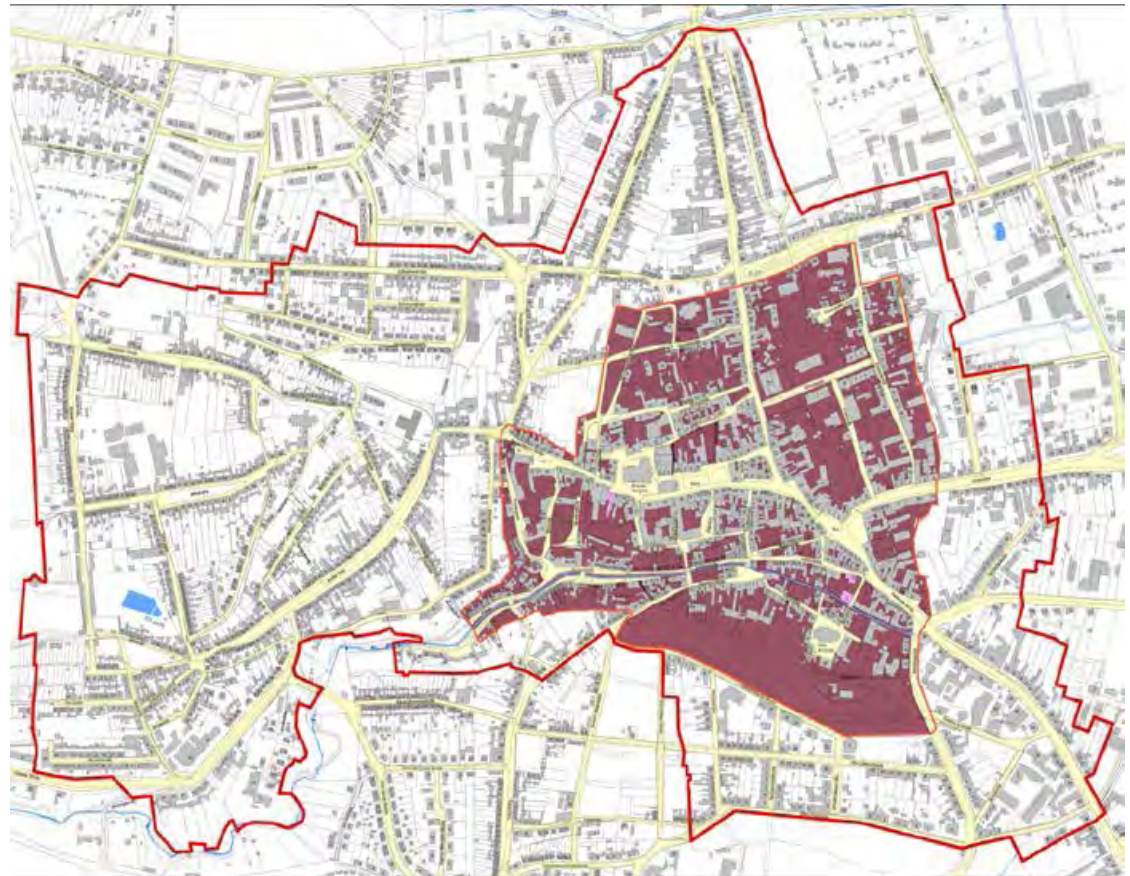
Kriterien für Gewährung von Sicherungsmitteln



1. Juli 2013

- Lage des Objektes im SU-Gebiet Altstadt bzw. in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes
- Denkmalwertigkeit (mehr als 340 Baudenkmale im SU-Gebiet) und Auflagen der Denkmalschutzbehörde
- Empfehlung der Sanierungsrunde (SV L. Eisl., LfDenk.u. Archäol, UDSchB, San.-Träger) der Lutherstadt Eisleben

Pufferzone für die Objekte des UNESCO-Welterbes



3. Beispiele von Gebäudesicherungsmaßnahmen



1. Juli 2013



- Lutherstr. 15 a (Herdlager) Sicherung u. Teilinstandsetzung der Gebäudehülle, Nutzung im Rahmen der IBA 2010 zu zentraler Ausstellung

Beispiele von Gebäudesicherungsmaßnahmen



1. Juli 2013



Markt 33- nach Sicherung erfolgte komplexe Inst./Mod. u. vollständige Gewerbe- u. Wohnnutzung

Beispiele von Gebäudesicherungsmaßnahmen



1. Juli 2013



Markt 26- jahrelanger Leerstand, Zwangsversteigerung, Zwischenerwerber verkauft an Sanierungswilligen, anschließend bauabschnittsweise Sicherung und Inst./ Mod., Wohn- u. Gewerbenutzung

Beispiele von Gebäudesicherungsmaßnahmen



1. Juli 2013



Plan 13- platzbestimmendes Baudenkmal (1870), 13 Jahre Leerstand, Zwangsversteigerung, 1 Jahr Verhandlungen mit Erwerber, bisher Sicherung u. Teilinstandsetzung; komplexe Inst./Mod. u. Neunutzung geplant

Beispiele von Gebäudesicherungsmaßnahmen



1. Juli 2013



Markt 29/30- Baudenkmal (18 Jh.), jahrelanger Leerstand, bisher Sicherung u. Teilinstandsetzung; komplexe Inst./Mod. u. Neunutzung geplant

Beispiele von Gebäudesicherungsmaßnahmen



1. Juli 2013



Andreaskirchplatz 12-Baudenkmal (18.Jh.) -Sicherung u. Inst./Mod., Nutzung: Kindergarten

Beispiele von Gebäudesichersicherungsmaßnahmen



1. Juli 2013



Sangerhäuser Str. 41-Baudenkmal (18 Jh.), Sicherung/Inst. Dach, Kaufinteressent plant Inst./Mod. u. Wohnnutzung sowie temporäre Gewerbenutzung im EG

Beispiele von Gebäudesichersicherungsmaßnahmen



1. Juli 2013



Glockenstr. 11-Sicherung Dach, IBA-Projekt: Fassadengestaltung am Lutherweg - „Luther u. die Medienrevolution“

4. Sicherungsmittel- derzeit alternativlose Hilfe für Stadtentwicklung u. Erhaltung stadträumlicher Zusammenhänge



1. Juli 2013

- strukturelle u. demografische Entwicklung hinterlassen ihre Spuren
- Funktionsverluste zeichnen sich in Lutherstadt Eisleben deutlich ab
- Verringerung der Städtebaufördermittel (Denkmalschutz)
- Wegfall Programm Städtebauliche Sanierungs- u. Entwicklungsmaßnahmen
- Kürzung der Investitionshilfe des Landes an die Stadt (im Vergleich zu 2011) u. somit des verfügbaren kommunalen Eigenanteils
- Motivation der Eigentümer u. privater Initiativen zur Sanierung/Sicherung von Problemobjekten nur mit Hilfe der Gewährung großer Fördermittelvolumina möglich
- zögerliche oder ausbleibende Kreditzusagen von Banken u. Sparkassen behindern Gesamtfinanzierung geplanter privater Instandsetzungs- u. Modernisierungsmaßnahmen

Ohne Sicherungsmittel besteht in der Lutherstadt Eisleben wenig Aussicht auf den Erhalt aller Baudenkmale, Problemobjekte von städtebaulicher Bedeutung und ganzheitlicher stadträumlicher Zusammenhänge.

Ansprechpartner



1. Juli 2013

DSK Regionalbüro Halle

Holger Graf

Kleine Klausstraße 2

06108 Halle

Tel. +49.0345.2255924

holger.graf@dsk-gmbh.de

Stadtverwaltung Lutherstadt Eisleben

Gisela Kirchner

Markt 1

06295 Lutherstadt Eisleben

Tel. 03475/655751

gisela.kirchner@lutherstadt-eisleben.de