

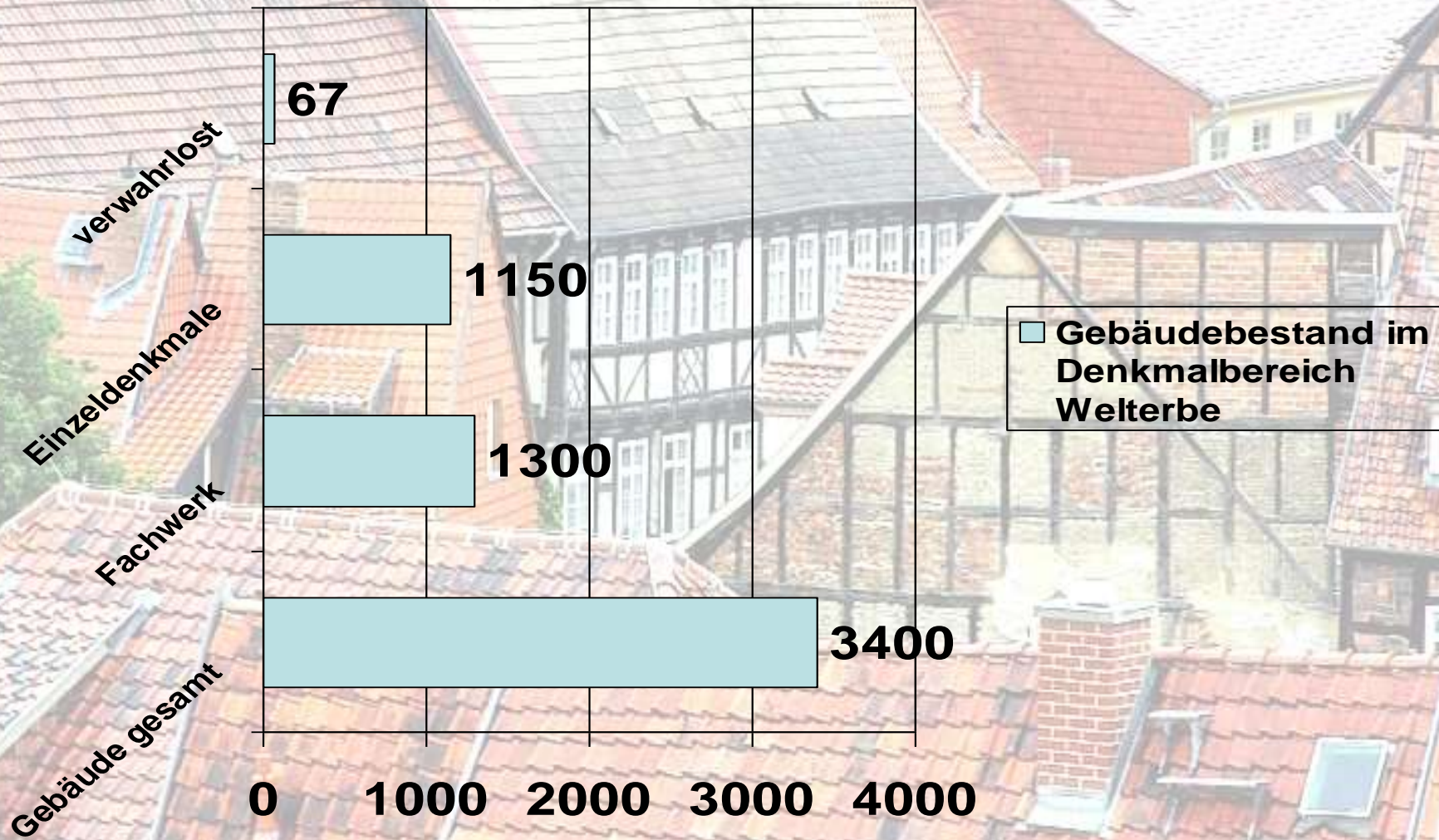
Bestandssicherung und Sanierung im Welterbe

Denkmalrelevante Faktoren eines laufenden Stadtumbauprozesses

Dr. Oliver Schlegel,
Untere Denkmalschutzbehörde / Kreisarchäologie Harz



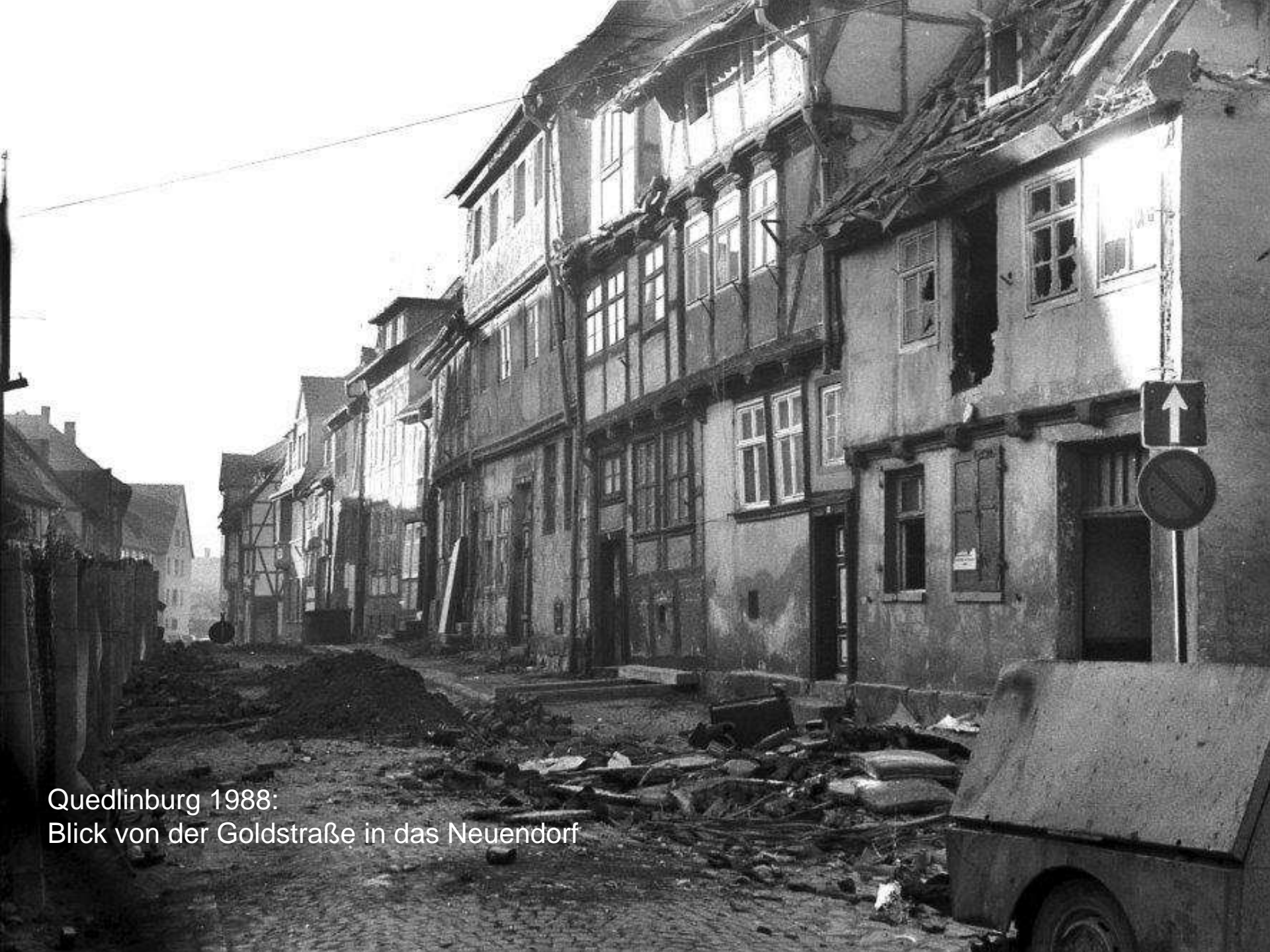
Gebäudebestand im Welterbegebiet der Stadt Quedlinburg



- zu erhaltende Wohngebäude
von Baukapazitäten anderer
- ▨ Planträger zu erhalten
- ▩ komplex zu erhalten



Generalbebauungsplan 1974



Quedlinburg 1988:
Blick von der Goldstraße in das Neuendorf



Zustand nach Flächenabriss 1985



Quedlinburg, Breite Strasse, Sicherung 1986





Sanierungswirksamer Faktor:
Zurückhaltung bei Erschließung von Neubaufächen

Sanierungswirksamer Faktor:
Belastbare Fördermittelkulisse



HIER RETTEN WIR!



Förderkreis St. Aegidii-Kirche
www.aegidii-qlb.de

Umweltbundesamt
für Umwelt, Naturschutz
und Reaktorsicherheit

SACHSEN-ANHALT
Ministerium für
Landwirtschaft, Ernährung
und Verbraucherschutz

QUEDLINBURG
UNTERNEHMENSPARTNER

**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

Städtebauförderung
Programm: Städtebaulicher Denkmalschutz

**Diese Maßnahme wird gefördert durch
den Bund, das Land Sachsen-Anhalt und
die Stadt Quedlinburg.**

Unterstützt durch:

Stadt Quedlinburg
Fachbereich Bauen
Markt 1
06484 Quedlinburg
Tel.: 0 39 46 / 90 57 10

BaubeCon
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der BBA-Gruppe

BaubeCon Sanierungsträger GmbH
Geschäftsstelle Quedlinburg
Word 3
06484 Quedlinburg
Tel.: 0 39 46 / 77 93 60



2014. 6. 4

Sanierungswirksamer Faktor:
Priorisierung des Gebäudebestandes





Quelle: www.aktuelle-bauzinsen.info



Sanierungswirksamer Faktor:
Niedrige Bauzinsen

**Sanierungswirksamer Faktor:
histor. Altstadt als attraktiver Wohnort**



Das Kursbuch seit 2012

Grundlage

Richtschnur

Leitplanke

Selbstbindung



UNESCO-Welterbe Quedlinburg
Stiftskirche, Schloss und Altstadt

Welterbemanagementplan

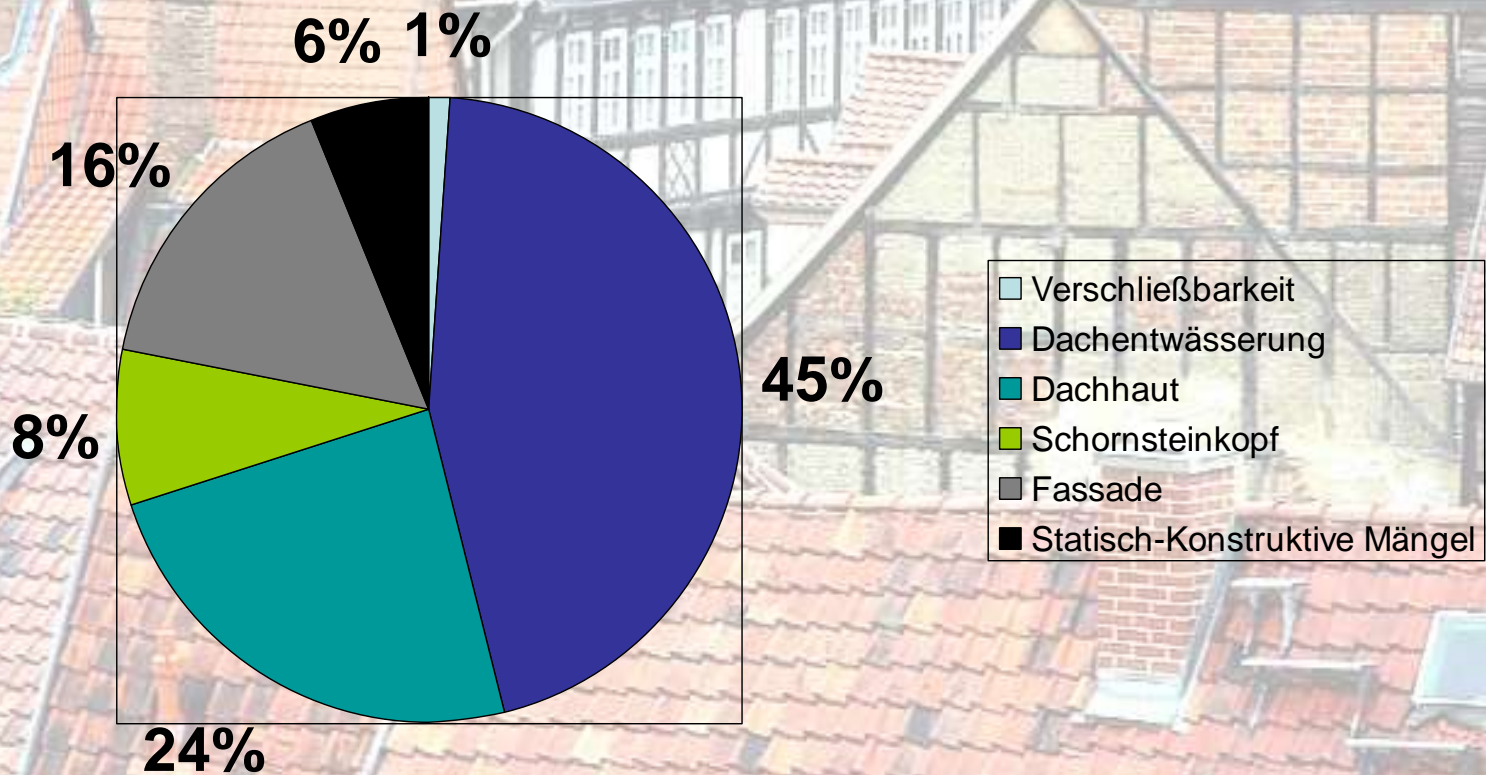


Verwahrlosung

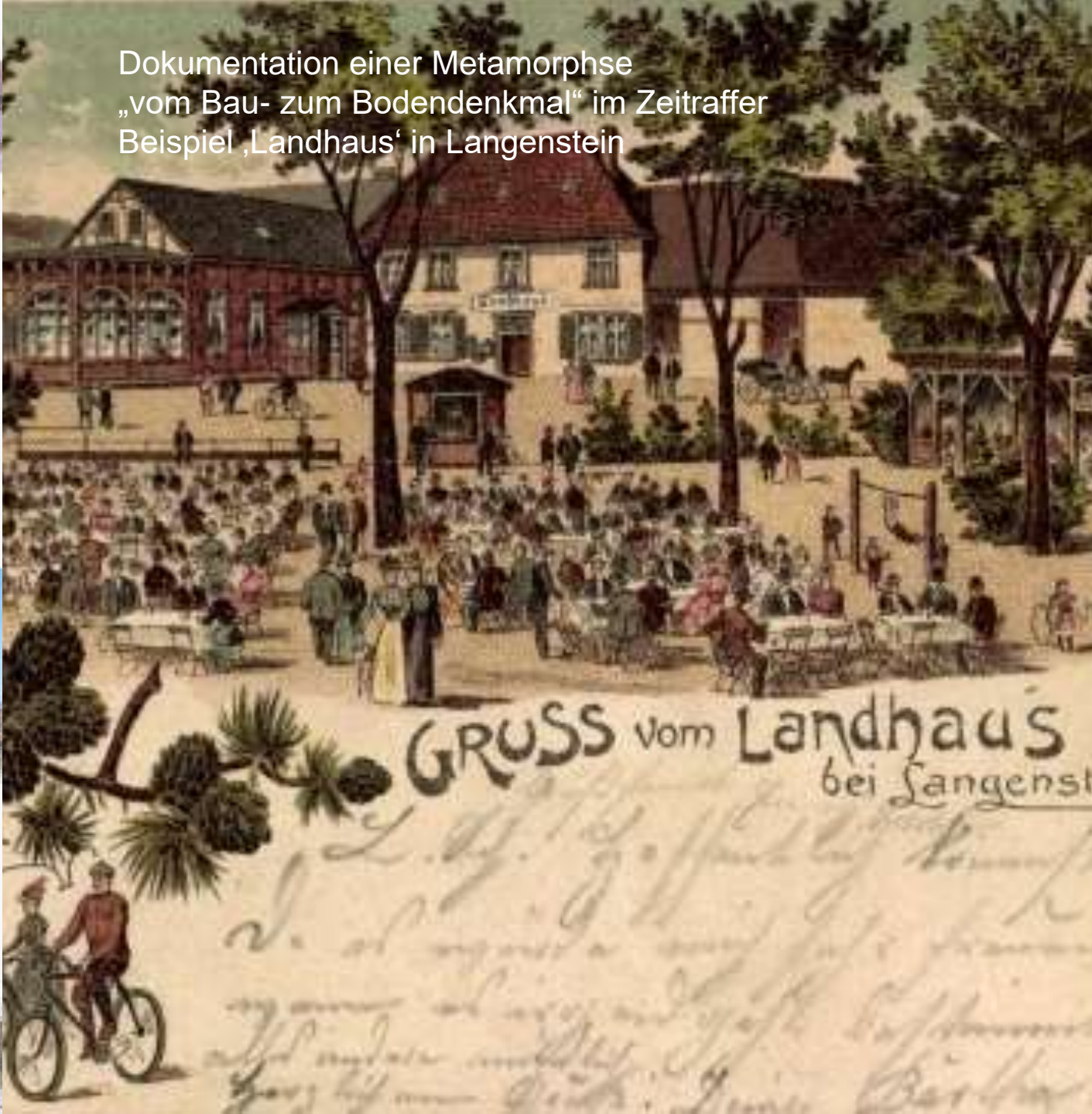
- Demographischer Wandel
 - Abzug agiler Bevölkerungsgruppen
 - Persistenz finanzschwacher Gruppen
 - Überalterung
- Intellektuelle Überforderung der Eigentümer
- Finanzielle Überforderung der Eigentümer
- Konzeptionsarme Stadtplanung
- Geringes Mietniveau
- Geringe Renditeerwartung/wenig Investitionsanreize
- Spekulation
- Ordnungsbehördliches Versagen



Häufigste Mängel an verwaehrlosten Immobilien im Welterbe (n= 67)
Stand: 2012



Dokumentation einer Metamorphose
„vom Bau- zum Bodendenkmal“ im Zeitraffer
Beispiel ‚Landhaus‘ in Langenstein

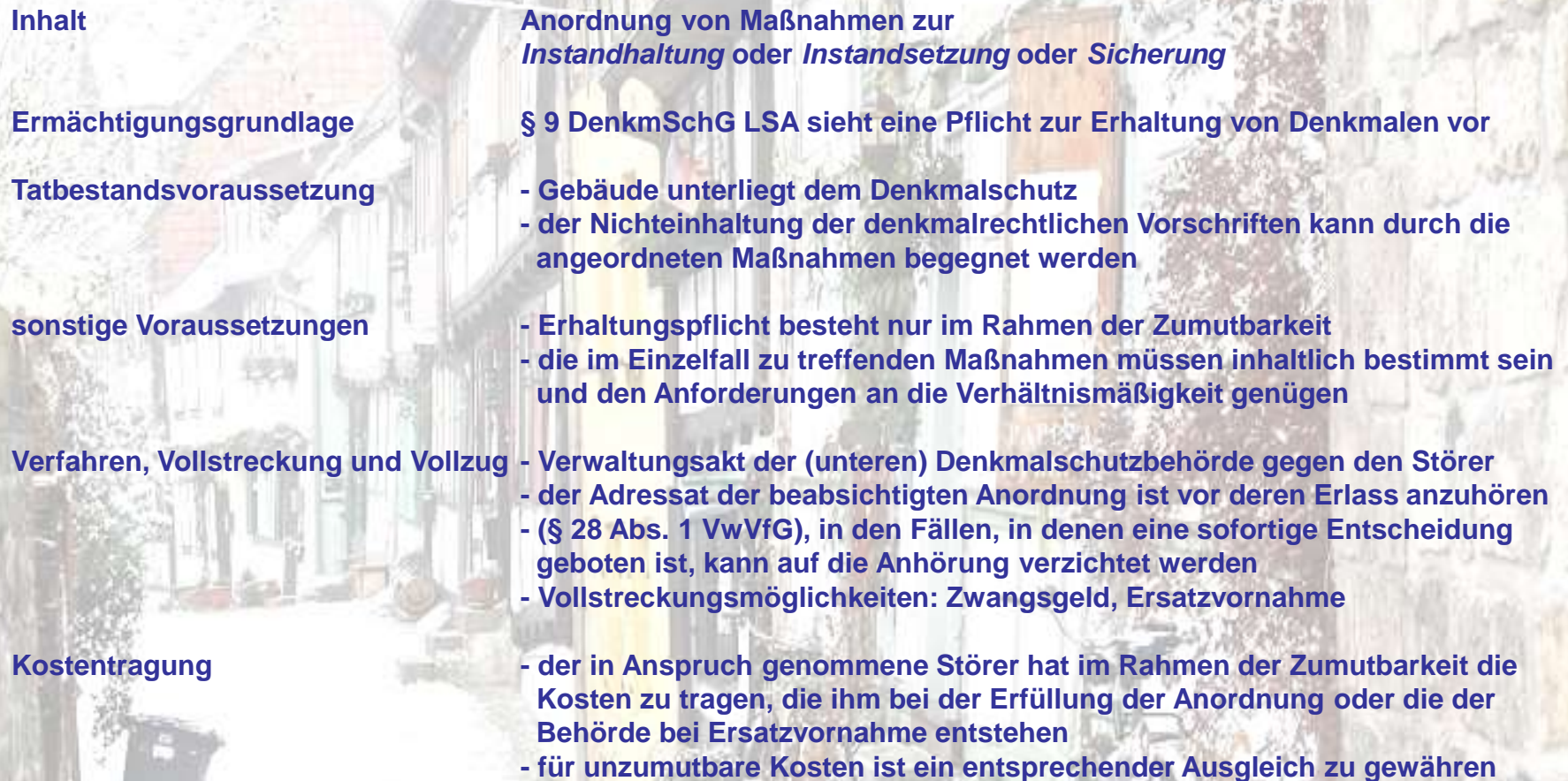


§ 9 DenkmSchG LSA (Erhaltungspflicht):

(Abs. 2) „Die Eigentümer, Besitzer und andere Verfügungsberechtigte von Kulturdenkmalen sind verpflichtet, diese *im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit* nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu pflegen, instand zu setzen und vor Gefahren zu schützen (...).“

(Abs. 6) „Kommen Eigentümer, Besitzer und andere Verfügungsberechtigte ihren Verpflichtungen nach diesem Gesetz nicht nach, können die unteren Denkmalschutzbehörden gefahrenabwehrende Maßnahmen anordnen oder selbst durchführen (...).“





| | |
|---|--|
| Inhalt | Anordnung von Maßnahmen zur <i>Instandhaltung</i> oder <i>Instandsetzung</i> oder <i>Sicherung</i> |
| Ermächtigungsgrundlage | § 9 DenkmSchG LSA sieht eine Pflicht zur Erhaltung von Denkmalen vor |
| Tatbestandsvoraussetzung | - Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz - der Nichteinhaltung der denkmalrechtlichen Vorschriften kann durch die angeordneten Maßnahmen begegnet werden |
| sonstige Voraussetzungen | - Erhaltungspflicht besteht nur im Rahmen der Zumutbarkeit - die im Einzelfall zu treffenden Maßnahmen müssen inhaltlich bestimmt sein und den Anforderungen an die Verhältnismäßigkeit genügen |
| Verfahren, Vollstreckung und Vollzug | - Verwaltungsakt der (unteren) Denkmalschutzbehörde gegen den Störer - der Adressat der beabsichtigten Anordnung ist vor deren Erlass anzuhören - (§ 28 Abs. 1 VwVfG), in den Fällen, in denen eine sofortige Entscheidung geboten ist, kann auf die Anhörung verzichtet werden - Vollstreckungsmöglichkeiten: Zwangsgeld, Ersatzvornahme |
| Kostentragung | - der in Anspruch genommene Störer hat im Rahmen der Zumutbarkeit die Kosten zu tragen, die ihm bei der Erfüllung der Anordnung oder die der Behörde bei Ersatzvornahme entstehen - für unzumutbare Kosten ist ein entsprechender Ausgleich zu gewähren |

Mangel Dachhaut



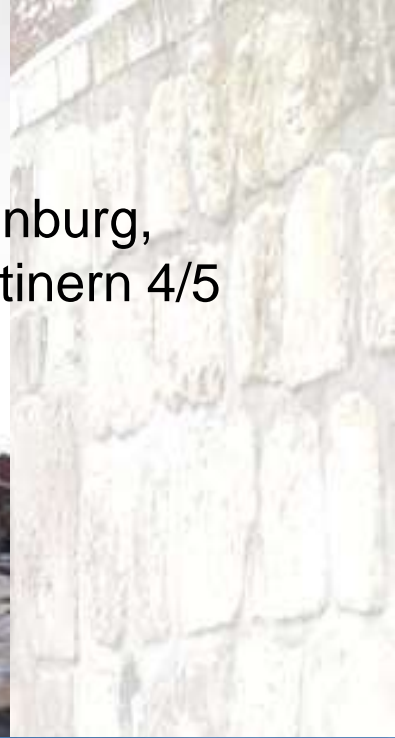
Mangel Verschlusssicherheit





2010

Quedlinburg,
Augustinern 4/5



2013



Jahrzehntelanger
Leerstand





Steinweg, Zustand 1980





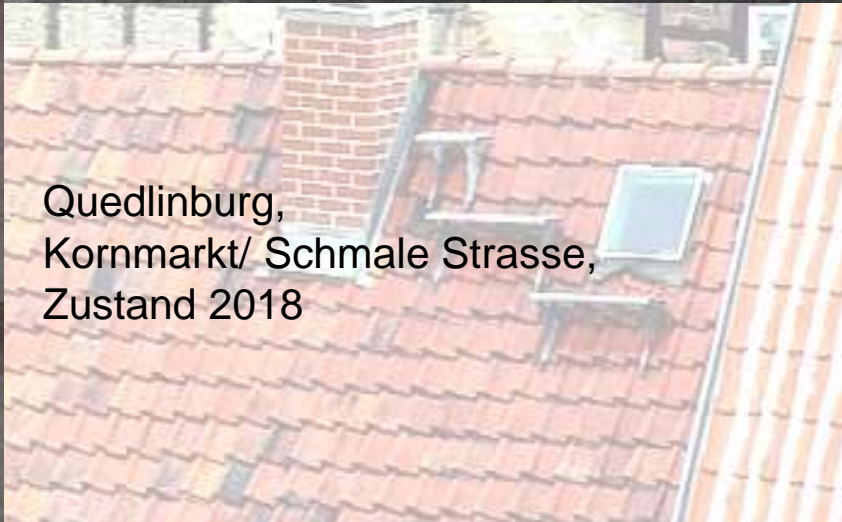
2018



Quedlinburg 1989:
Blick von der Goldstraße in das Neuendorf



Zustand nach Flächenabriss 1985



Quedlinburg,
Kornmarkt/ Schmale Strasse,
Zustand 2018

2018. 8. 29