

# Landeshauptstadt Magdeburg

## Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

zum/zur

F0201/18 **Fraktion Magdeburger Gartenpartei SR Guderjahn**

Bezeichnung

Denkmalschutz und Erhalt von Gründerzeithäusern in der Landeshauptstadt Magdeburg

Verteiler

Tag

Der Oberbürgermeister

13.11.2018

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

auf meine Anfrage F0237/17 wurde seitens der Verwaltung mitgeteilt: seit dem 01.01.2008 wurden insgesamt 47 Kulturdenkmale aus dem Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg gelöscht. 32 Abbrüche von Kulturdenkmälern wurden getätigt, da die Erhaltung den Eigentümer vor unzumutbare Belastungen gestellt hätte oder von den Gebäuden Gefahren für die öffentliche Sicherheit ausgegangen seien und die einzige Möglichkeit der Gefahrenabwehr in der Beseitigung des Kulturdenkmals bestanden habe.

Für die nach Notabriss des Gründerzeithauses an der Sternstraße 2 entstandene Baulücke unmittelbar am Hasselbachplatz gab es zum Zeitpunkt der Stellungnahme der Verwaltung S0003/18 noch keine Pläne. Es heißt: Bei einer Schließung der Baulücke sind planungsrechtliche und denkmalrechtliche Vorgaben zu beachten, die sich aus dem städtebaulichen Erhaltungssatzungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ und aus dem Denkmalbereich „Südliches Stadtzentrum“ ergeben.

Man gewinnt, in Anbetracht der Tatsache, dass immer mehr Kulturdenkmale verschwinden und kaum historisches zurückkehrt, den Eindruck, der Landeshauptstadt Magdeburg ist nicht sehr am Erhalt seiner Kulturdenkmale gelegen, sie bezuschusse eher den Abriss eines Gebäudes, statt sich für den Erhalt des Kulturdenkmals einzusetzen, z.B. soll der Abriss des Haus der Talente mit 48.000,- Euro von der Landeshauptstadt Magdeburg bezuschusst werden. Die Gebäude an der Sternstraße 2 oder auch am Schleinufer 22 (auch wenn es nicht unter Denkmalschutz stand, gehört es dennoch zum Stadtbild) hätte man sicher bei gutem Willen und zeitig eingeleiteter Maßnahmen erhalten können.

Sowohl die Sicherungsmaßnahmen als auch der Abriss beider Häuser wurden als Ersatzvornahme durchgeführt, in der die Stadt als Auftraggeberin die entstandenen Kosten verauslagt. Inwieweit die Eigner der Immobilie der Zahlung der Auslagen nachkommen ist stets offen.

Die Bürger\*innen der Landeshauptstadt Magdeburg bemängeln jedoch immer wieder den Abriss von Gründerzeithäusern und hätten sich z.B. im Umfeld des Magdeburger Doms eine historisch angelehnte Bebauung gewünscht.

Ich richte mich mit in diesem Zusammenhang mit folgenden Fragen an Sie:

Zu der in der Sitzung des Stadtrates am 20.09.2018 gestellten Anfrage (F0201/18) nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

**1. Wie steht die Landeshauptstadt Magdeburg grundsätzlich dem Umgang mit historischer Bausubstanz bei Gründerzeithäusern und Veränderungen in der Umgebung von Denkmälern gegenüber?**

Der Begriff der Gründerzeit beschreibt einen Baustil, der sich im Zuge der Industrialisierung entwickelt hat und zeitlich in die 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts einzuordnen ist. Im kunsthistorischen Sinn wird für die Gründerzeit der Begriff des Historismus verwendet. Der Historismus verfügt über keine originäre eigene Formensprache, sondern greift auf Architekturstile vorangegangener Epochen, zurück. Die Neoromanik, Neogotik, Neobarock und der Neoklassizismus sind dem Historismus zuzuordnen.

Bedingt durch die Industrialisierung Magdeburgs und ein starkes Wachstum der Stadt ab Mitte des 19. Jahrhunderts verfügt Magdeburg über zahlreiche gründerzeitliche Wohnquartiere und Einzelbauten. Neben dem Südlichen Stadtzentrum, der Alten und Neuen Neustadt, Sudenburg, Stadtfeld Ost gibt es in den südöstlichen Stadtteilen, Buckau, Farmersleben und Salbke zahlreiche Wohnhäuser der Gründerzeit. Der Umgang mit der gründerzeitlichen Bebauung ist vorrangig eine Frage der Stadt- und Stadtteilplanung und Quartiersentwicklung. Aus der Sicht der Denkmalpflege ist nur ein Teil des Gesamtbestandes der gründerzeitlichen Bauten als denkmalwert zu betrachten und in das Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg aufgenommen worden. Das größte zusammenhängende Gebiet mit gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshäusern in Magdeburg befindet sich im Südlichen Stadtzentrum, das als Denkmalbereich über zahlreiche einzelne Baudenkmale verfügt. Um der städtebaulichen Bedeutung des Südlichen Stadtzentrums gerecht zu werden, wurde zusätzlich das Erhaltungssatzungsgebiet Domplatz/Südliches Stadtzentrum beschlossen.

Mit Rückblick auf die städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg in den letzten 25 Jahren wird festgestellt, dass die gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftsquartiere von der Bevölkerung grundsätzlich wieder geschätzt werden und, abhängig von der Lage im Stadtgebiet, zu einem großen Teil saniert wurden und genutzt werden. Unter Einsatz von erheblichen Fördermitteln, im Südlichen Stadtzentrum in besonderer Weise Mittel des städtebaulichen Denkmalschutzes, wurde das Quartier in seiner Gesamtheit, bestehend aus Gebäuden, Frei- und Verkehrsflächen, mittlerweile fast vollständig und unter Einhaltung der Anforderungen der Erhaltungssatzung und der Denkmalpflege saniert. Das Ergebnis verdeutlicht anschaulich die große Aufmerksamkeit und Bedeutung, die der gründerzeitlichen Stadterweiterung von der Landeshauptstadt Magdeburg zuerkannt wird. Die Ergänzung der gründerzeitlichen Blockstrukturen mit Neubauten, aktuell in Realisierung an der Danzstraße, am Breiten Weg und an der Kepler- und Leibnizstraße, erfolgt unter Berücksichtigung des historischen Straßenrasters in einer zeitgemäßen Architektur. Aus städtebaulicher Sicht wurde der Ergänzung des Südlichen Stadtzentrums mit Architekturformen der Gegenwart der Vorrang vor einer Rekonstruktion nach historischem Vorbild gegeben. Unter Einhaltung städtebaulicher Vorgaben wird sich die neue Bebauung mit erkennbar eigenen Akzenten in das Gesamtbild des Südlichen Stadtzentrums einfügen und zu einer zusätzlichen Verdichtung und Belebung des Stadtzentrums führen.

In den anderen vorgenannten Stadtteilen und Gründerzeitquartieren werden nach den Vorstellungen der Stadtplanung über einen längeren Zeitraum ähnliche Entwicklungen stattfinden. Das Ziel besteht in der Entwicklung lebendiger und vielfältiger Wohn- und Geschäftsquartiere unter weitgehender Erhaltung der gründerzeitlichen Bausubstanz und mit behutsamen baulichen Ergänzungen, die die Ablesbarkeit der baulichen Entwicklung des Stadtteils und des Quartiers unter Einbeziehung einer zeitgemäßen Architektur ausdrücklich zulassen.

**2. Aus welchen Gründen kann ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude so lange sich selbst überlassen werden bis nur noch die Option Gefahrenabwehr durch Abriss und Beseitigung des Kulturdenkmals besteht?**

In den Grundsätzen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) wurde bestimmt, dass ein Kulturdenkmal nach den Bestimmungen des Gesetzes zu

schützen, zu erhalten, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen ist. Nach § 9 Abs. 2 DenkmSchG LSA besteht für den Eigentümer eine Erhaltungspflicht im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit.

Die Erhaltung eines Kulturdenkmals im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit schützt den Eigentümer vor unangemessenen und unzumutbaren wirtschaftlichen Belastungen, die bei der Erhaltung eines ungenutzten Kulturdenkmals für diesen entstehen können. Aus diesem Grund wurde in den Grundsätzen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt festgelegt, dass das Land und die kommunalen Gebietskörperschaften sowie die Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen bei der Wahrnehmung der Aufgaben zusammenwirken. Konkret bedeutet dies, dass Denkmaleigentümer mit öffentlichen Fördermitteln bei der Erhaltung von Kulturdenkmalen unterstützt werden sollen.

Im Falle einer nachgewiesenen wirtschaftlichen Unzumutbarkeit bei gleichzeitig fehlender Fördermöglichkeit und Nutzungsperspektive kann für ein geschädigtes Kulturdenkmal eine Situation entstehen, die die Durchsetzung der Erhaltungspflicht auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes nicht mehr zulässt. Bei fortschreitendem Verfall bleibt in letzter Konsequenz nur der Abbruch nach erteilter denkmalrechtlicher Genehmigung durch die Obere Denkmalschutzbehörde oder im äußersten Fall nach einer Abbruchverfügung durch das Bauordnungsamt.

In Bezug auf die hier angefragte gründerzeitliche Bebauung wird festgestellt, dass die Nutzbarkeit der gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshäuser weniger vom Bautyp selbst sondern vielmehr von der Lage des Baudenkmals im Stadtgebiet abhängig ist. Aus diesem Grund ist die positive Entwicklung eines Stadtteils oder eines Quartiers die wesentliche Voraussetzung für die Nutzungsperspektive eines ungenutzten Baudenkmals.

**3. Bei welchen unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden oder Gründerzeithäusern droht in den nächsten 5 Jahren ebenfalls der Abriss und was gedenkt die Stadtverwaltung für den Erhalt der Gebäude zu unternehmen?**

Zur Bestandserfassung geschädigter und gefährdeter Kulturdenkmale in Magdeburg wurde im Jahr 2015 von der unteren Denkmalschutzbehörde ein Denkmalschutzkonzept (I0273/15) erarbeitet, das halbjährlich aktualisiert und im gleichen Rhythmus im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr vorgestellt wird. Die Einteilung der gefährdeten Kulturdenkmale erfolgt nach drei unterschiedlichen Schädigungsgraden (leicht, mittel, schwer). Die Anzahl der schwer geschädigten gründerzeitlichen Gebäude ist, abgesehen von schwer nutzbaren Industriedenkmalen, vergleichsweise gering. Im Südlichen Stadtzentrum, in der Alten und Neuen Neustadt, in Sudenburg und in Buckau sind aktuell ca. 10 gründerzeitliche Wohnhäuser als schwer geschädigt und in ihrer langfristigen Erhaltung als gefährdet anzusehen. Bei einer Mehrzahl dieser Gebäude wurden Sofortsicherungsmaßnahmen durchgeführt, die den weiteren Verfall des betroffenen Baudenkmals für einen Zeitraum von zwei bis maximal fünf Jahren aufhalten. Sollte es innerhalb der kommenden Jahre nicht gelingen, diese gefährdeten Baudenkmale einer neuen Nutzung und Sanierung zuzuführen, stellt sich die Frage nach den verbleibenden Möglichkeiten ihrer langfristigen Erhaltung. Aus diesem Grund sieht es die untere Denkmalschutzbehörde als ihre Aufgabe an, in Zusammenarbeit mit allen beteiligten Akteuren die Möglichkeiten der Planung und Förderung zu untersuchen und einzusetzen, die die Nutzungs- und Erhaltungsoptionen für das jeweils betroffene Baudenkmal verbessern.

**4. Gibt es Förderprogramme für den Erhalt von Kulturdenkmalen, Gründerzeithäusern oder den Erhalt oder die Wiederherstellung von ehemaligen Stadtbildern, wenn ja werden diese vollumfänglich von der Landeshauptstadt genutzt?**

Unter Berücksichtigung des Zusammenhangs zwischen einer positiven Stadtteil- und Quartiersentwicklung und den Nutzungsaussichten für ein ungenutztes Kulturdenkmal haben Programme aus dem Bereich der Städtebauförderung für die Erhaltung von Kulturdenkmalen eine ebenso wichtige Funktion wie Förderprogramme aus dem Bereich der Denkmalpflege. Die

Denkmalpflegeförderung wird, wie in Sanierungsgebieten, um die Möglichkeit der Steuererleichterung ergänzt.

Das wichtigste Förderprogramm aus dem Bereich der Städtebauförderung des Bundes und der Länder für den Erhalt von Kulturdenkmalen, Gründerzeithäusern oder den Erhalt oder die Wiederherstellung von ehemaligen Stadtbildern ist das Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz". Für das Programmjahr 2018 wurden letztmalig Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz für das Fördergebiet Erhaltungssatzungsgebiet „Domplatz / Südliches Stadtzentrum“ beantragt.

Ab dem Programmjahr 2019 können in der Gebietskulisse Altstadt und anderen Stadtteilen Mittel aus dem Städtebauförderprogramm „Stadtumbau Ost – Aufwertung“ beantragt werden. Nach Zusammenstellen aller Anträge in allen Fördergebietskulissen des "Stadtumbau Ost - Aufwertung" in Listenform werden diese dem Oberbürgermeister z. K. gegeben (Ende April / Anfang Mai desselben Jahres). Unter Berücksichtigung der Maßgaben des Oberbürgermeisters werden aus diesen Listen die Drucksache zur Beschlussfassung durch den Stadtrat erstellt. Angestrebt wird die Beschlussfassung durch den Stadtrat für Oktober desselben Jahres. Unter Berücksichtigung der Maßgaben des Stadtratsbeschlusses werden die Förderanträge zum 30.11. desselben Jahres beim Landesverwaltungsamt eingereicht.

Weitere Städtebauförderprogramme wie „Die Soziale Stadt“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ kommen in der Alten und Neuen Neustadt zum Einsatz und ermöglichen beispielsweise die Durchführung von Sicherungsmaßnahmen an einem geschädigten Baudenkmal (z.B. Wohnhaus Gröperstraße 2).

Die Vergabe von Fördermitteln des Landes Sachsen-Anhalt für Denkmalpflege erfolgt nach einer Prioritätenliste, die vom Landesverwaltungsamt nach Anhörung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie und der jeweils zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde erarbeitet und vom Kulturminister entschieden wird. Die kommunale Denkmalpflegeförderung ermöglicht es, ca. 10 Eigentümer von Kulturdenkmalen pro Jahr mit einer maximalen Fördersumme von 10.000,- € pro Vorhaben zu unterstützen.

Neben den Instrumenten und Maßnahmen der Stadterneuerung und der Denkmalpflege zur Erhaltung von historischer Bausubstanz verfügt die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Magdeburg über eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe zur Erhaltung stark sanierungsbedürftiger und historisch bedeutsamer Wohnimmobilien. Dieser Gebäudebestand besteht fast ausschließlich aus gründerzeitlichen Wohnhäusern.

Zu der Auswahl an Handlungsstrategien zur Erhaltung dieses zumeist ungenutzten Gebäudebestandes gehören das Angebot von Informationen und Hilfestellungen an die Eigentümer bei der Beantragung von Fördermitteln (wie in den vorangegangenen Absätzen beschrieben) oder den Verfahren zur Inanspruchnahme von steuerlichen Sonderabschreibungen gemäß der §§ 7h und 7i des Einkommensteuergesetzes (EStG). Während § 7 h EStG die optimierte Abschreibung der Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in förmlich festgesetzten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen ermöglicht, finden Eigentümer denkmalgeschützter Gebäude des gesamten Stadtgebietes in § 7 i EStG in ähnlicher Weise Unterstützung. Auf der Grundlage einer Kooperationsvereinbarung bietet der Haus & Grund e. V. sanierungswilligen Immobilieneigentümern Beratungsleistungen zum Sanierungsablauf und zu den Fördermöglichkeiten auf Landes- und Bundesebene an.

Gleichzeitig gibt die Arbeitsgruppe zur Erhaltung stark sanierungsbedürftige Wohnimmobilien oder das Wirtschaftsdezernat Hilfestellungen bei der Herstellung des Kontaktes zu Kaufinteressenten von brachliegenden beziehungsweise leerstehenden Wohn- und Gewerbeimmobilien an. Die Zusammenarbeit innerhalb der Arbeitsgruppe, die aus Mitgliedern des Dezernates für Kommunales, Umwelt und allgemeine Verwaltung, des Dezernates für Finanzen und Vermögen

sowie des Dezernates für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr besteht, ermöglicht eine vielfältige Kontaktaufnahme im Rahmen der verschiedenen öffentlichen Rechtsgrundlagen.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit, auch im Umgang mit kommunalen Haushaltsmitteln, wird zunächst die Kooperation mit jedem Eigentümer einer Problemimmobilie sowie die Sicherung der Gebäudesubstanz angestrebt. Von der Möglichkeit der Anordnung eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebotes gemäß § 177

Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde bisher Abstand genommen. Dem Einsatz des zunächst stark wirkenden Rechtsmittels steht der Kostenerstattungsanspruch des Eigentümers gegen die Landeshauptstadt Magdeburg aus § 177 Absatz 4 BauGB gegenüber. Die Kosten der Modernisierung oder Instandsetzung trägt der Eigentümer soweit sie zumutbar sind und er sie durch eigenes oder fremdes Kapital decken kann. Darüber hinaus besteht ein Kostenerstattungsanspruch, der sich in der städtischen Haushaltsplanung derzeit nicht abbilden lässt.

Unter besonderer Berücksichtigung der gründerzeitlichen Bebauung in der Landeshauptstadt Magdeburg wird die Aussage getroffen, dass eine wesentliche Aufgabe der Stadtplanung, Stadterneuerung und Denkmalpflege darin besteht, unter Einsatz unterschiedlicher Förderinstrumente Maßnahmen in historischen Stadtteilen und Quartieren mit einem hohen Anteil an gründerzeitlicher Bebauung zu fördern und umzusetzen. Das verbindende Ziel dieser Maßnahmen besteht in der Nutzung und langfristigen Erhaltung der jeweils stadtteilprägenden gründerzeitlichen Bebauung.

#### **Welche Art der Bebauung ist am Prämonstratenserberg geplant?**

Für die Bebauung des Prämonstratenserbergs wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, der am 18. Oktober 2018 in einer Preisgerichtssitzung entschieden wurde. Die Wettbewerbsarbeiten können vom 09. November 2018 bis zum 03. März 2019 im IBA-Shop, Regierungsstraße 37, Öffnungszeiten Dienstag bis Sonntag, 11:00-17:00 Uhr, besichtigt werden.

Dr. Scheidemann  
Beigeordneter für Stadtentwicklung,  
Bau und Verkehr