

## **Zur Erneuerung historischer Stadtbereiche**

Frühjahr 1990

### **Problembeschreibung und Eingrenzung**

Zu den wichtigen Zielen des Städtebaus gehört die Bewahrung der charakteristischen Eigenart historischer Stadtbereiche. Dieses erfordert als Planungs- und Entscheidungsgrundlage u. a. die Erfassung und Bewertung ihrer archäologischen, geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Qualitäten, des technischen Zustandes historischer Konstruktionen und in vielen Fällen die Suche nach Nutzungsmöglichkeiten, die mit den archäologischen Denkmälern und dem historischen Baubestand verträglich sind.

Die Beurteilung archäologischer und historischer Bau- bzw. Denkmal-Bereiche wird dadurch erschwert, daß sie durch zahlreiche Eingriffe, Veränderungen und Umbauten verschiedenen Bedürfnissen angepaßt wurden: je älter Stadtquartiere oder Bauwerke sind, desto komplizierter ist ihre Geschichte. Hinter unscheinbaren Fassaden können Befunde verborgen sein, die Geschichte begreifbar machen und das Stadtbild bereichern. Im Inneren von Gebäuden können sich, durch spätere Veränderungen verdeckt, erhaltenswerte Bauteile, Malereien u. a. m. befinden. Im Boden haben sich häufig die Spuren menschlicher Tätigkeit erhalten, die über die Entwicklung der Stadt, die Geschichte bestehender Bauten sowie über die Lebensbedingungen der Vergangenheit Auskunft geben können. Sie stellen damit Geschichtsquellen dar, die durch keine andere geschichtliche Überlieferungsform ersetzt werden können. All diese Informationen kommen erst bei der Durchführung von Sanierungs- und Änderungsmaßnahmen zutage und damit zu einem Zeitpunkt, zu dem die Wahrung denkmalpflegerischer Belange nicht mehr hinreichend gewährleistet ist.

Nicht nur das Sanierungskonzept, sondern auch die Bauplanung werden deshalb in vielen Fällen aus unzureichenden Vorgaben entwickelt. Das hat zur Folge, daß der Instandsetzungsbedarf falsch eingeschätzt wird. Vorgesehene Nutzungen vertragen sich nicht mit dem Bestand und sind nur mit weitgehenden Änderungen zu verwirklichen. Das verursacht entweder umfangreiche Planungsänderungen, Verzögerungen in der Durchführung und Kostensteigerungen – oder aber die Vernichtung historischer Denkmalsubstanz, die bei rechtzeitiger Berücksichtigung hätte erhalten werden können.

Besonders problematisch ist der Umgang mit archäologischen Befunden und Funden, denn bei diesen Geschichtszeugnissen stellt sich allein die Alternative von Erhaltung oder Zerstörung. Auch die wissenschaftliche Ausgrabung, die Baumaßnahmen vorausgeht, bedeutet letztlich die Zerstörung der Geschichtsquelle.

### **Die Erhaltungsbelange im Städtebau**

Das Städtebaurecht umfaßt neben dem Schutz der Denkmale und der nach Landesrecht geschützten Mehrheiten von baulichen Anlagen auch die Erhaltung und Entwicklung von Ortsteilen, Straßen und Plätzen und des Orts- und Landschaftsbildes aus städtebaulichen Gründen. Das Städtebaurecht geht damit in der Definition des Erhaltenswerten und in den Regelungsmöglichkeiten über die Denkmalschutzgesetze hinaus. Voraussetzung für Entscheidungen über den historischen Bestand ist, daß in der Bestandsaufnahme als Vorbereitung der Planung nicht nur die Denkmale oder

die nach Landesrecht geschützten Mehrheiten baulicher Anlagen nachrichtlich übernommen werden, sondern daß ausgehend von § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB alle Bereiche erfaßt und bewertet werden, die erhaltenswert sind. Das geeignete Mittel dazu sind archäologische und historische Stadtanalysen, die in differenzierte Erhaltungsempfehlungen münden sollten. Die Städte und Gemeinden sind verpflichtet, sich an diesen Analysen zu beteiligen. Es liegt in ihrer alleinigen Verantwortung als Planungsträger, historische Stadtanalysen in den Fällen selbst durchzuführen, in denen der erhaltenswerte Bestand nicht zugleich auch denkmalschutzrechtlichen Regelungen unterliegt.

### **Historische Stadtanalyse**

Archäologische Denkmalbereiche werden durch Auswertung historischer und aktueller Planunterlagen in einem archäologischen „Stadtkataster“ erfaßt, der darüber Auskunft gibt, wo archäologische Substanz zu erwarten ist und wo Eingriffe die Befunde bereits zerstört haben. Der darauf aufbauende archäologische Fachplan differenziert die generellen Aussagen des Stadtkatasters mit Hilfe der verfügbaren archäologischen, siedlungsgeschichtlichen und stadtgeschichtlichen Quellen und der archäologischen Literatur. Der Fachplan liefert die Grundlagen für die Abwägung darüber, ob

- die Bestandserhaltung unter Verzicht auf jegliche Bodeneingriffe Vorrang haben sollte, oder ob die archäologischen Belange durch Rettungsgrabungen gewahrt werden können und bezeichnet schließlich jene Bereiche, in denen Bodeneingriffe aus archäologischer Sicht unproblematisch erscheinen.

Die auf den historischen Baubestand ausgerichtete Stadtanalyse geht den naturräumlichen, wirtschaftlichen und verkehrlichen Voraussetzungen der Gründung und Entwicklung einer Stadt nach, untersucht welche Personen und Institutionen wann, was, wo, wie und warum gebaut haben und klärt kleinteilige Individualentwicklungen ebenso wie größere Flächeneingriffe. Die Ergebnisse der Analyse lassen sich in einen historischen Fachplan umsetzen. In ihm wird, der jeweiligen Dichte der historischen Überlieferung entsprechend, aufgezeigt, wo Bestandserhaltung Vorrang haben sollte und wo Freiräume für Veränderungen vorhanden sind. Wie der archäologische Fachplan bildet der historische Fachplan die Grundlage für die Abwägung des Erhaltungsbelangs mit allen übrigen Belangen.

### **Stadterneuerung**

Die geeignete Planungsebene für die Zuordnung archäologisch-historischer Stadtanalysen ist der städtebauliche Rahmenplan. Zur Vorbereitung von Stadterneuerungsmaßnahmen reichen die dort getroffenen Aussagen zusammen mit den gängigen Untersuchungen zur Beurteilung des Bauzustands, der Nutzungsmöglichkeiten und der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten in zahlreichen Fällen aus.

In Teilen historischer Stadtbereiche, vor allem auch in Altstädten mit einem dichten historischen Bestand, können weiterführende Bestandserhebungen und -untersuchungen erforderlich sein. Es handelt sich dabei insbesondere um:

- gezieltes Archivstudium, Auswertung archäologischer Altfunde, zielgerichtete prospektive Erhebungen durch Bohrungen, Probegrabungen, geophysikalische Messungen u. a.
- historische Bauforschung mit wissenschaftlichem Aufmaß, restauratorische Befunderhebungen, statische Gutachten und dendrochronologische Untersuchungen.

Diese Erhebungen, Bestandsaufnahmen und Bestandsdokumentationen können aus Sanierungsmitteln gefördert werden, soweit sie Grundlagen liefern zur Darstellung

der baulichen Mißstände und der Sanierungsbedürftigkeit, zur Entwicklung der Sanierungsziele und -konzepte, zur Erarbeitung eines überschlägigen Zeit- und Maßnahmeplans mit Kosten- und Finanzierungsübersicht und zur Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an erhaltenswürdigen historischen Gebäuden.

## **ARBEITSHILFEN**

Der nachfolgende Fragenkatalog soll es erleichtern, die geschichtliche Bedeutung von Stadtbereichen durch eine archäologische und historische Stadtanalyse zu ermitteln, um darauf qualifizierte Entscheidungen in städtebaulichen Planungen und bei der Vorbereitung und Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen gründen zu können. Ausgangspunkt der Erfassung, Beschreibung und Würdigung ist die Stadt in ihrer gegenwärtigen Gestalt. Diese Stadtanalyse, die den Spuren der Geschichte in der Stadt selbst, in ihrem historischen Untergrund, an den Gebäuden und im landschaftlichen Umfeld nachgeht, orientiert sich allein am bestehenden Zustand und nicht an bestimmten Sanierungskriterien oder Planungszielen. Die Entscheidung darüber, ob alles Erhaltenswerte auch ganz uneingeschränkt erhalten werden kann, erfolgt erst in einem weiteren Schritt, nämlich der Abwägung mit allem anderen, v. a. auch städtebaulichen Belangen. Als Arbeitshilfe für Bestandsaufnahme und -analyse wird auf die Publikation von Richard Strobel und Felicitas Buch, Ortsanalyse, Konrad Theiss Verlag, Stuttgart 1986, hingewiesen.

### **1. Materialsammlung**

- Beschaffung und Auswertung der vorhandenen Literatur (Kunstdenkmälerinventare, Denkmaltopographien, archäologische Publikationen, Stadtchroniken, Kreisbeschreibungen, Zeitschriftenaufsätze; Hinweise dazu in den landeskundlichen Bibliographien der einzelnen Bundesländer).
- Beschaffung und Auswertung historischer Karten und Pläne.
- Beschaffung und Auswertung historischer Stadtansichten und alter Fotografien.
- Feststellung der denkmalwerten Bestandteile der Stadtstruktur (archäologische Denkmalsbereiche, Bau- und Kunstdenkmale, Ensembles [Denkmalsbereiche, Gesamtanlagen u. a.] im Untersuchungsgebiet durch Auswertung von Denkmalliste, Denkmalsbuch, Denkmalverzeichnis und sonstigen Inventaren sowie des archäologischen Stadtkatasters.

### **2. Bestandsaufnahme und Analyse**

#### *a) Topographie, Naturraum*

- Welche topographischen Faktoren (Untergrund, Oberflächenrelief, Gewässer) haben Gründung und Entwicklung der Stadt begünstigt und den Stadtgrundriß und die Stadtgestalt geprägt (gegebenenfalls: Wie formte die Stadt die Landschaft um)?
- Welches sind die prägenden Ansichten und Silhouetten der Stadt?
- Wird das Stadtbild durch Baumaterialien aus Rohstoffen des umgebenden Naturraums besonders geprägt?

#### *b) Stadtgeschichte*

- Welche Fakten der vorstädtischen Geschichte und der Stadtgeschichte, die in den Bereichen Politik, Kirche, Wirtschaft und Verkehr bestimmend waren, hinterließen Spuren, die das Stadtimagen und die Stadtgestalt formten?

- Welche einschneidenden Ereignisse wie Brand, Krieg, Überschwemmung usw., wirkten sich unmittelbar auf die Stadtgestalt aus?
- Wie stark haben Wirtschaft und Verkehr vom Mittelalter bis zum 20. Jahrhundert die Veränderungen der Altstadt und die Neugestaltung von Erweiterungsgebieten wirksam beeinflusst?

#### c) *Stadtbauentwicklung*

Dargestellt anhand des Vergleichs historischer Karten und (Bau-) Pläne; nach Verfügbarkeit der Unterlagen sind möglichst die Zustände bei Erstvermessung (Anfang 19. Jahrhundert), vor dem 1. Weltkrieg und um 1945/50 zu dokumentieren und mit dem heutigen Zustand zu vergleichen.

- In welchen Zonen ist aufgrund tiefergehender Bodeneingriffe (Unterkellerungen, Leitungen und Kanalisation) kein archäologischer Befund mehr zu erwarten?
- Wo sind Freiflächen oder ebenerdig überbaute Bereiche vorhanden, deren archäologischer Bestand erhalten geblieben ist?
- Wie und aus welchen Grundlagen entwickelten sich die Altstadt, Vorstädte und jüngere Erweiterungen in Grundriß, Straßenführung, Anlage von Plätzen, Gewässernetz und Parzellenstruktur?
- Wo ist die Grenze zwischen dem historischen Stadtkern und umgebendem Naturraum erhalten geblieben?
- Wie entwickelte sich die Baustruktur z. B. durch Verdichtung, Änderung von Gebäudestellung und Gebäudehöhe, Änderung von Haustypen?

#### d) *Viertelstrukturen, Gebäudetypen und gestalterische Eigenarten*

- Lassen sich in der Altstadt und in den historischen Stadterweiterungsgebieten übereinstimmende Bauformen feststellen, die auf bestimmte Auftraggebergruppen (Klerus, Patrizier, Kaufleute, Handwerker) schließen lassen?
- Was ist jenen Bauformen gemeinsam, worin unterscheiden sie sich voneinander, durch welche Faktoren wurde der jeweilige Bautyp geprägt (Nutzung, Baumaterial, Bauweise, Konstruktion, Gebäudestellung, Erschließung)?
- Sind Viertelstrukturen oder ihre Reste noch erkennbar, z. B. Verwaltungs- oder geistliche Bezirke, Gewerbe- und Handwerkerviertel (Gerber-, Färberviertel/ gasse), landwirtschaftlich geprägte Bereiche (Ackerbürger)?
- Gibt es charakteristische Gebäude(gruppen) und Bereiche in den Stadterweiterungen des 19. und 20. Jahrhunderts, die ältere Sozialstrukturen und/oder Standortwahl bzw. Zwänge des Bauträgers widerspiegeln (Arbeitersiedlung und Wohnkolonie, Speicherviertel, Gewerbeviertel, Industriean-siedlungen)?
- Welche Sonderbauten gibt es (Rathaus, Zunfthäuser, Badehäuser, Gasthäuser u. a.)?

#### e) *Baualter*

- Welches war der Baubestand bei Erstvermessung bzw. Fortschreibung der Katasterkarten und welche Bauten haben sich davon bis heute – unter Umständen äußerlich verformt – erhalten?
- Welche Bauten sind im Inventar, Denkmallbuch, in der Denkmaltopographie, Denkmalliste datiert?

- Welche Datierungshilfen zur Altersbestimmung gibt es an den Gebäuden in den historischen Stadtbereichen (Inschriften, Ornamente, zeittypische Baudetails, zeittypische Materialien und Konstruktionsweisen)?
- Welche sonstigen Datierungshilfen sind aus Archivalien, Büchern (Heimatliteratur), Bauakten, historischen Fotos zu erhalten?
- Liegen einzelne Gebäudedatierungen als Ergebnis historischer Bauuntersuchungen vor?

f) *Freiräume*

- Welche Form und Gestaltung zeigen öffentliche Freiräume und welche Faktoren prägen ihr Erscheinungsbild (Sichtbezüge, Raumbegrenzungen, Bodenbeläge, Treppen, Stützmauern, Abgrenzungen, öffentliche Kleinbauten wie Brunnen, Denkmäler u. a., Bepflanzung, Wasserflächen)?
- Wodurch zeichnen sich private Freiräume (Vorgärten, Hofeinfahrten, Einfriedungen, Treppen, Bepflanzung) aus?

### **3. Zusammenfassende Bewertung**

Die Ergebnisse der historisch ausgerichteten, und als solche auch die archäologischen Fragestellungen einbeziehenden Stadtanalyse sollen nach folgenden Gesichtspunkten zusammengestellt und für alle Beteiligten und Betroffenen anschaulich dargestellt werden:

Die Stadt in ihrer Gesamtheit:

- Welche archäologischen und baulichen Bestandteile der Stadt mit zugehörigen Landschaftsbestandteilen sind als beachtenswert bzw. schützenswert einzustufen, weil sie Dokumente der Stadtgeschichte darstellen und als historische Elemente für das Verständnis der Stadt-, Siedlungs- und Baugeschichte wesentlich und für die heutige Stadtgestalt von Bedeutung sind?

Bauliche und gestalterische Eigenarten der Stadt:

- Welche baulichen Anlagen und stadtgestaltprägenden Elemente sind beachtenswert bzw. schützenswert, weil sie für die Stadtbaugeschichte wesentlich und für das Verständnis der heutigen Hauslandschaft der Stadt von Bedeutung sind?

### **4. Empfehlungen für die Planung**

Die zusammenfassende Bewertung der Stadt und ihrer Elemente mündet in Empfehlungen, wie die zukünftige Stadtentwicklung an den historischen Bestand unter Wahrung seiner Eigenart und unverwechselbaren Identität anknüpfen kann. Dies ist in alternativen Lösungen darzustellen. Ziel soll dabei sein, daß die historische Entwicklung der Stadt als eine der wichtigen Grundlagen für zukünftige Entwicklung in städtebaulichen Planungen wirksam und in einer Weise erneuernd fortgeschrieben wird, die ihrer geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung entspricht.

Diese Stellungnahme wurde erarbeitet von der Arbeitsgruppe Städtebauliche Denkmalpflege der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger und der Kommission Stadtarchäologie des Verbandes der Landesarchäologen in der Bundesrepublik Deutschland im Frühjahr 1990.