

Schlossberg oder Altstadt?

Quedlinburg steht vor einer schwierigen Entscheidung



Auf den ersten Blick erscheint Quedlinburg wie eine heile Welt. Die Stadt, in der 922 der Hof des deutschen Königs Heinrich I. gegründet wurde und die deshalb als erste deutsche Hauptstadt betrachtet werden kann, beeindruckt mit einer überbordenden Fülle an Baudenkmalern. Der 90 Hektar umfassende Innenstadtbereich bietet mit 1322 Gebäuden den größten zusammenhängenden Bestand an Fachwerkhäusern in Deutschland. Die Fachwerkhäuser prägen die Gassen der Altstadt, die im 10. bis 12. Jahrhundert entstanden ist und bis heute ihre originale Struktur bewahren konnte. Rings um den Marktplatz breiten sich Straßenzüge aus Fachwerkhäusern aus, deren Entstehungszeit ins 14. Jahrhundert zurückreicht.

Nicht weniger fachwerkreich sind die Straßen der Neustadt aus dem 12. bis 14. Jahrhundert und der verschachtelte Stadtteil Münzenberg mit Bausubstanz aus dem 17. und 18. Jahrhundert. Bekrönt wird die Stadt von dem Schlossberg, auf dem einst der Königshof Heinrichs I. seinen Sitz hatte und auf dem sich heute die romanische Stiftskirche St. Servatii mit dem Grab Heinrichs I. und das Stiftschloss aus der Renaissancezeit erheben. Angesichts dieses Reichtums war es schon fast selbstverständlich, dass Quedlinburg 1994 in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen wurde. Auch in denkmalpflegerischer Hinsicht schien Quedlinburg lange Zeit eine heile Welt zu sein. Seit 1991 wurden rund 96 Millionen Euro an

Fördermitteln in die Stadterneuerung investiert. Dank der Mittel aus Bundesprogrammen wie „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ und Gelder der Deutschen Stiftung Denkmalschutz konnten 772 Fachwerkhäuser saniert werden. Quedlinburg schien auf dem Weg der Rettung. Heute zeigt sich, dass diese Erfolgsmeldungen verfrüht waren. Denn seit einiger Zeit wird sichtbar, dass die Stadt abermals bedroht ist. Die Altstadtsanierung ist in der letzten Zeit ins Stocken geraten, stattdessen mehren sich Abrisse; andere Baudenkmalere sind vom Einsturz und von Brandstiftungen bedroht. Ein tragischer Höhepunkt der Brandstiftungen war das

Jahresende 2004, als am Kornmarkt drei Gebäude in Flammen aufgingen. Betroffen waren ein Kaufmannshaus aus der Zeit um 1600, das Salfeldsche Palais von 1737 und ein weiteres Fachwerkhaus. Aber auch schon sanierte Häuser sind keineswegs dauerhaft gesichert. Viele von ihnen sind dem Leerstand und somit dem neuerlichen Niedergang ausgeliefert. Und die 2003 festgestellte Gefährdung des Schlossbergs bedarf einer aufwendigen Sanierung, die die schwindenden finanziellen Mittel zusätzlich belastet. Die Ursachen für die Krise sind vielfältig. Ein Teil des Problems hat mit der wirtschaftlichen und demographischen Situation zu tun. Über Jahrhunderte hatte die Stadt von der Landwirt-

Mit seinem Altstadt kern von fast 80 Hektar bildet Quedlinburg eines der größten Flächendenkmäler in Deutschland. Die Bebauung auf dem unverändert überkommenen mittelalterlichen Stadtgrundriss dokumentiert die Entwicklung des Fachwerkbbaus über sechs Jahrhunderte. Blick vom Schlossberg

schaft, dem Gartenbau und dem Handwerk gelebt. Später sorgten das Regelgerätekwerk „VEB Mertik“, das Küchengerätekwerk „VEB Union“, das Arzneimittelwerk „VEB Philopharm“, das Reichsbahnausbesserungswerk und viele andere Unternehmen für Beschäftigung. Doch nach 1990 brach diese wirtschaftliche Basis zusammen. Die Betriebe wurden abgewickelt, von den 7000 Arbeitsplätzen im verarbeitenden Gewerbe gingen 6800 verloren. Auch die Bemühungen der Quedlinburger um neue Unternehmensansiedlungen blieben nahezu erfolglos. Die Folge war ein Anstieg der Arbeitslosenquote, die offiziell bei 24 Prozent, nach Abrechnung diverser ABM- und Ein-Euro-Jobs aber bei 50 Prozent liegt. Gleichzeitig setzte eine Abwanderung in Richtung Westen, ein Rückgang der Einwohnerzahl von 29.000 auf derzeit 22.000 und ein Anstieg des Wohnungsleerstandes auf rund 22 Prozent ein. Unter diesen Bedingungen ist die Erhaltung einer Stadt generell ein Problem.

Der andere Teil des Problems besteht darin, dass gerade die Altstadt gegen Schrumpfungsprozesse besonders schlecht gewappnet ist. Dafür gibt es mehrere Gründe. Ein Grund sind die hohen Sanierungskosten für die alten Gebäude. Viele Fachwerkhäuser leiden unter Schwammbefall, morschen Deckenbalken und einsturzgefährdeten Kellern. Eine Sanierung dieser Gebäude erfordert Kosten von bis zu 4000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. In den Wohnblöcken aus der DDR-Zeit, die sich in den Wohngebieten Süderstadt und Kleers konzentrieren, betragen die Sanierungskosten hingegen nur rund 400 Euro pro Quadratmeter.

Die hohen Kosten für die Altbausanierung kann die wirtschaftsschwache Stadt kaum mehr tragen, und die Förderprogramme des Bundes können an dieser Misere nur wenig ändern. Denn sie alle müssen durch Gelder der Stadt kofinanziert werden, die Quedlinburg schwerlich aufbringen kann. Viele Jahre war die Deutsche Stiftung Denkmalschutz eingesprungen. Sie hatte der Stadt Jahr für Jahr 1,5 Millionen Euro zur Verfügung gestellt und auf diese Weise Fördermittel von Bund und Land gesichert. Doch im vergangenen Jahr beschloss die Stiftung, die Gelder auf 500.000 Euro pro Jahr zu reduzieren. Als Konsequenz dieser Sparmaßnahmen ist die Summe der Fördermittel für die Sanierung der Altstadt von

4,5 Millionen Euro auf gut 2,5 Millionen Euro gesunken.

Eine weitere Verschärfung der Situation brachten die unerwarteten Ausgaben für die Stabilisierung des Schlossberges. 2003 wurde festgestellt, dass die Felsformationen, die Stiftschloss und Stiftskirche tragen, einzustürzen drohten. Zwar gelang es zunächst, den Berg zu stabilisieren. Doch für eine endgültige Sicherung fällt ein Betrag von rund 15 Millionen Euro an, den die Stadt aus ihrem Etat für die Stadtsanierung entnehmen müsste. Die Konsequenz: Ohne zusätzliche Fördermittel erzwingt die Schlossbergsanierung einen Stopp der Altstadtsanierung.

Ebenso schwierig ist die Lage für die Quedlinburger, die sich privat für die Altstadtsanierung engagieren wollen. Sie scheitern regelmäßig an der spezifischen Struktur der deutschen Denkmalförderung. Denn diese fördert große Teile der Denkmalsanierungen über Steuerabschreibungen. Viele Bewohner aber sind arbeitslos, Geringverdiener oder Rentner und zahlen deshalb überhaupt keine Steuern. Von den Steuerabschreibungsmöglichkeiten können sie daher keinen Gebrauch machen. Von den Abschreibungsmöglichkeiten profitieren können allein Auswärtige mit hohen Einkommen. Doch diese haben oft wenig Ahnung von Quedlinburg und seinen spezifischen Marktbedingungen und treten auch nicht als Selbstnutzer auf. Die Folge ist eine Entfremdung zwischen den Quedlinburgern und ihrer Altstadt.

Allerdings gibt es noch einen zweiten Grund, der die Zukunft der Altstadt bedroht. Denn nach der Sanierung der Fachwerkhäuser fallen Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten an, die deutlich höher sind als bei neueren Gebäuden. Der dauerhafte Erhalt erfordert deshalb höhere Mieten und Nebenkosten. Doch dafür fehlt es in der Stadt an Kaufkraft. Zudem bieten viele Fachwerkhäuser niedrige Raumhöhen, verwinkelte Grundrisse und verschattete Räume; Balkone fehlen ebenso wie Pkw-Stellplätze und Grünflächen. Viele Quedlinburger sind nicht bereit, für diese Wohnbedingungen hohe Mieten zu zahlen.

Das Resultat all dieser Besonderheiten ist ein überdurchschnittlicher Leerstand in der Altstadt. Rund 200 Fachwerkhäuser stehen komplett leer, in anderen Gebäuden ist ein Teil der Wohnungen unbewohnt. Im Wohngebiet Süder-

stadt dagegen beträgt die Leerstandsquote lediglich rund sieben Prozent, im Wohngebiet Kleers liegt sie bei rund zehn Prozent. Aus der Perspektive der Wohnungswirtschaft lautet das Fazit: Die Altstadtbestände erwirtschaften Verluste, während die DDR-Siedlungen Gewinne bringen.

Dennoch führt Quedlinburg einen fast schon heroischen Kampf um die Rettung seiner Altstadt. In diesem und im letzten Jahr hat die Stadt mit Mühe und Not 50.000 Euro aufgebracht, um wenigstens einen Teil der Fördermittel kofinanzieren zu können. Auch bemüht sich die Stadtverwaltung, leere Altsadthäuser durch die Ansiedlung von Behörden und Einrichtungen, wie das Deutsche Fachwerkzentrum, das Fachwerkmuseum und das Sanierungsbüro, zu beleben. Ebenso engagiert ist die kommunale Wohnungswirtschaftsgesellschaft, die nach wie vor Altsadthäuser saniert, obwohl schon jetzt viele sanierte Wohnungen leer stehen. Kontinuierlich nutzt sie ihre Gewinne aus den DDR-Siedlungen, um Fachwerkhäuser zu sanieren und zu unterhalten. Ein Beispiel ist ein 1780 errichtetes Fachwerkhaus in der Langen Gasse 7, das zwischen 2004 und 2006 aufwendig saniert wurde. Derzeit in Arbeit ist das Grünhagenhaus am Markt von 1701, das noch in diesem Jahr fertig gestellt werden soll.

Gleichzeitig versucht die Stadt, das Überangebot auf dem Wohnungsmarkt durch Abrisse in den Gründerzeitquartieren mit einfachem Wohnstandard zu reduzieren. Ein Beispiel hierfür sind die Mietshäuser an der Halberstädter Straße, die 1909 nach Entwürfen des Hallenser Büros Knoch und Kallmeyer errichtet wurden und heute komplett leer stehen. Diese Gebäude stehen zwar ebenfalls unter Denkmalschutz, gehören aber nicht zum Welterbebereich und erscheinen den Verantwortlichen daher verzichtbar – noch in diesem Jahr soll der Abriss der 183 Wohnungen beginnen. Ebenfalls zur Disposition stehen 109 Wohnungen aus der Zeit zwischen 1850 und 1900 an der Stresemannstraße, die zurzeit einen Leerstand von 89 Prozent aufweisen. Weitere Abrisse sind am Rambergweg geplant.

Doch auch diese Strategie hat ihre Grenzen. Größere Abrisse in den DDR-Siedlungen sind beispielsweise ausgeschlossen. Einerseits erwirtschaften diese Gebiete jene Gewinne, die für die Altstadtsanierung dringend gebraucht

werden. Andererseits gibt es das Problem, dass die DDR-Wohngebiete andere Wohnbedingungen als die altstädtischen Fachwerkbauten anbieten und daher auch ganz andere Zielgruppen ansprechen. So erscheint es fraglich, dass sich die Bewohner einfach umsetzen lassen. Die Erfahrungen anderer Städte mit derartigen Versuchen sind jedenfalls ernüchternd. Beispielsweise hat Görlitz versucht, den Leerstand in der Altstadt durch Abrisse im Plattenbauquartier Königshufen zu bekämpfen. Doch am Ende zog nur gut ein Prozent der Abrissmieter in die Altstadt. Dagegen besteht die Gefahr, dass die Bürger den Abriss ihrer Häuser zum Anlass nehmen, ihre Stadt ganz zu verlassen. Für die Entwicklung der Finanzzuweisungen für Quedlinburg, die an die Einwohnerzahl gekoppelt sind, und der Pro-Kopf-Verschuldung wäre diese Entwicklung eine Katastrophe. Zudem gibt es noch weitere finanzielle Risiken derartiger Umsiedlungskonzepte. Denn eine Umsiedlung von Bürgern aus den Nachkriegsiedlungen in die Altstadt würde nicht nur höhere Wohnkosten für die Bürger, sondern auch höhere öffentliche Ausgaben für Wohngeld, Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe nach sich ziehen. Der Verzicht auf den DDR-Wohnungsbestand wäre also der sichere Weg in den städtischen Bankrott. Aus diesen Gründen gab es bisher keinerlei Abrisse in den DDR-Siedlungen Süderstadt und Kleers. Stattdessen wird hier die Sanierung auch in Zukunft fortgeführt.

Trotz aller Bemühungen ist es nicht gelungen, die Schrumpfung aus der Altstadt fern zu halten. Bereits erfolgt sind Abrisse in der Wassertorstraße, in der Schmalen Straße, in der Pölle, in der Wipertistraße, in der Wordgasse, auf dem Münzenberg und in der Langen Gasse, und weitere Abrisse zeichnen sich ab – nicht zuletzt, weil eine schrumpfende Stadt einfach machtlos ist gegenüber Forderungen von umworbenen Investoren. Ein besonders skandalöses Beispiel ist das Schicksal eines ehemaligen Logengebäudes von 1830 an der Heiligengeiststraße. Aufgrund der wachsenden Zahl an Pflegebedürftigen beschloss das Deutsche Rote Kreuz, in Quedlinburg ein Altenpflegeheim einzurichten. Die Stadtverwaltung bemühte sich intensiv, den Investor für leer stehende Gebäude in der Altstadt zu interessieren. Doch das DRK war nicht bereit, die höheren Bau- und Bewirtschaftungskosten

Nahezu die Hälfte der insgesamt rund 1200 Fachwerkhäuser im Stadtkern ist inzwischen restauriert. Mehr noch als die notwendigen finanziellen Mittel wird aber die Entwicklung der Einwohnerzahlen und die wirtschaftliche Perspektive der Stadt über die Zukunft von Quedlinburg entscheiden. Partie an der Steinbrücke



für einen sanierten Altbau zu tragen, und favorisierte einen Neubau auf dem Standort des Logengebäudes. Für die Stadtverwaltung entstand eine schwierige Situation. Sollte sie sich für den Erhalt des Baudenkmals oder für ein dringend benötigtes Altenpflegeheim entscheiden, das zudem noch Arbeitsplätze versprach? Die Entscheidung fiel erwartungsgemäß für das Altenpflegeheim und somit auch für den Abriss des Logengebäudes. Auch an anderen Altstadtstandorten stehen Gebäude zur Disposition. Eine Erhaltung der geschlossenen Bebauung halten Quedlinburger Stadtplaner mittlerweile für unrealistisch. Stattdessen erwarten sie, dass auch die Altstadt zunehmend von Baulücken geprägt sein wird.

Die Denkmalpfleger können in dieser Lage wenig helfen. Zwar fordern sie den Erhalt der Baudenkmäler, wissen aber auch keine Antwort auf die Frage, wie Quedlinburg der Schrumpfungsfalle entkommen könnte, und begnügen sich mit Kritik an der Stadtverwaltung, obwohl diese für den Bevölkerungsrückgang am wenigsten kann. Die sachsen-anhaltinische Landeskonservatorin Ulrike Wendland bezeichnete Quedlinburg in einem Leserbrief gar als „beratungsresistente Stadt“, die „überaus fahrlässig“ mit ihrer historischen Substanz umgehen würde. Die Folge ist eine wachsende Zerrütung im Verhältnis zwischen den Vertretern der Stadt und den Denkmalbehörden, die die Stadterhaltung nicht gerade begünstigt.

Ein Ende der Krise ist nicht in Sicht. Im Gegenteil: Laut einer Bevölkerungsprognose wird sich die Bevölkerung Quedlinburgs bis 2020 im ungünstigsten Fall auf 11.000 Einwohner verringern. Weitere Einschnitte wird die für 2007 geplante Kreisreform bringen. In deren Folge wird die Stadt nicht nur den Status als Kreisstadt, sondern auch bis zu 1000 Arbeitsplätze verlieren. Zu alledem wird die Stadt nicht nur kleiner, sondern auch älter und ärmer werden. Parallel zum Bevölkerungsrückgang wird sich der Anteil der über 60-Jährigen von derzeit 29 Prozent auf 40 Prozent im Jahr 2020 und 50 Prozent im Jahr 2030 erhöhen. Zugleich wird die Kaufkraft der künftigen Rentner niedriger sein als heute. Gegenwärtig leben in Quedlinburg noch viele Rentner, die dank eines langen Erwerbslebens über relativ hohe Renten verfügen. Die Rentner der Zukunft aber werden aufgrund von Arbeitslosigkeit, ABM-Stellen und Ein-Euro-Jobs nur über sehr niedrige



Nicht zum ersten Mal bereitet die Statik des Sandsteinmassivs des Schlossbergs Probleme: 1571 musste bei der Stiftskirche St. Servatius die Südwand des Querschiffes teilweise neu aufgerichtet werden, 1708 dann die Südwand des Langhauses.

Ursache ist die im Lauf der Jahrhunderte ständig größer gewordene Bebauung des Bergplateaus, außerdem fehlt eine Entwässerung. Blick von Süden

Fotos: Udo Meinel, Berlin

Renten verfügen. Der Quedlinburger Wohnungsmarkt der Zukunft wird deshalb vor allem durch einkommensschwache Senioren bestimmt werden. Die Konsequenz: Die Nachfrage nach kostenträchtigen Altstadtwohnungen wird weiter sinken. All diese Entwicklungen wirken wie eine Abwärtsspirale, die die Entleerung der Altstadt vorantreibt. Was diese Entwicklungen für den wertvollen Fachwerkbau bedeuten, ist kaum vorstellbar. Die Aussicht, dass die Altstadt immer mehr zu einer Geisterstadt verkommt, ist jedenfalls beängstigend wahrscheinlich.

Ist das Weltkulturerbe also dem Untergang geweiht? Ist Quedlinburg gar eine sterbende Stadt? Diese Fragen sind nicht zuletzt deshalb

so brisant, weil Quedlinburg kein Einzelfall ist. Die gleichen Fragen stellen sich auch in anderen ostdeutschen Welterbestätten wie in Stralsund, Wismar, Eisleben, Dessau und Wittenberg, aber auch in bauhistorischen Kostbarkeiten wie Weißenfels, Altenburg, Bernburg, Görlitz und Zittau. Hinter dem Schicksal von Quedlinburg steht ganz allgemein die Frage nach dem Umgang mit schrumpfenden Städten. Soll man die Schrumpfung achselzuckend als einen unvermeidlichen Anpassungsprozess betrachten und den Niedergang der Altstädte in Kauf nehmen? Oder entschließt man sich auf Bundesebene endlich zu einer Politik, die der Schrumpfung Paroli bietet und nochmals beträchtliche Summen in die Wirtschaftsför-

derung, in Bildungseinrichtungen und Forschungsstätten investiert statt in Infrastrukturvorhaben, damit Zuzügler für die ausblutenden Kleinode gewonnen werden können und auch die einheimische Bevölkerung eine Existenzgrundlage erhält? Diese Fragen sind unbequem, zumal in Zeiten knapper Kassen. Ihre Beantwortung aber wird über das Schicksal nicht nur Quedlinburgs entscheiden.