

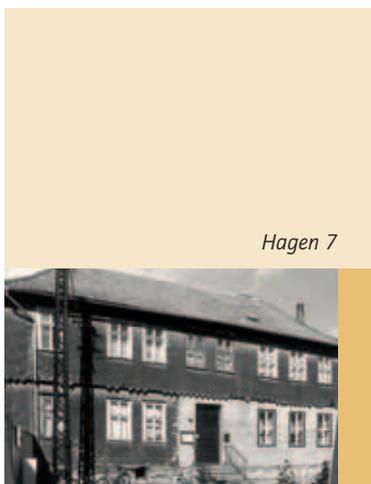
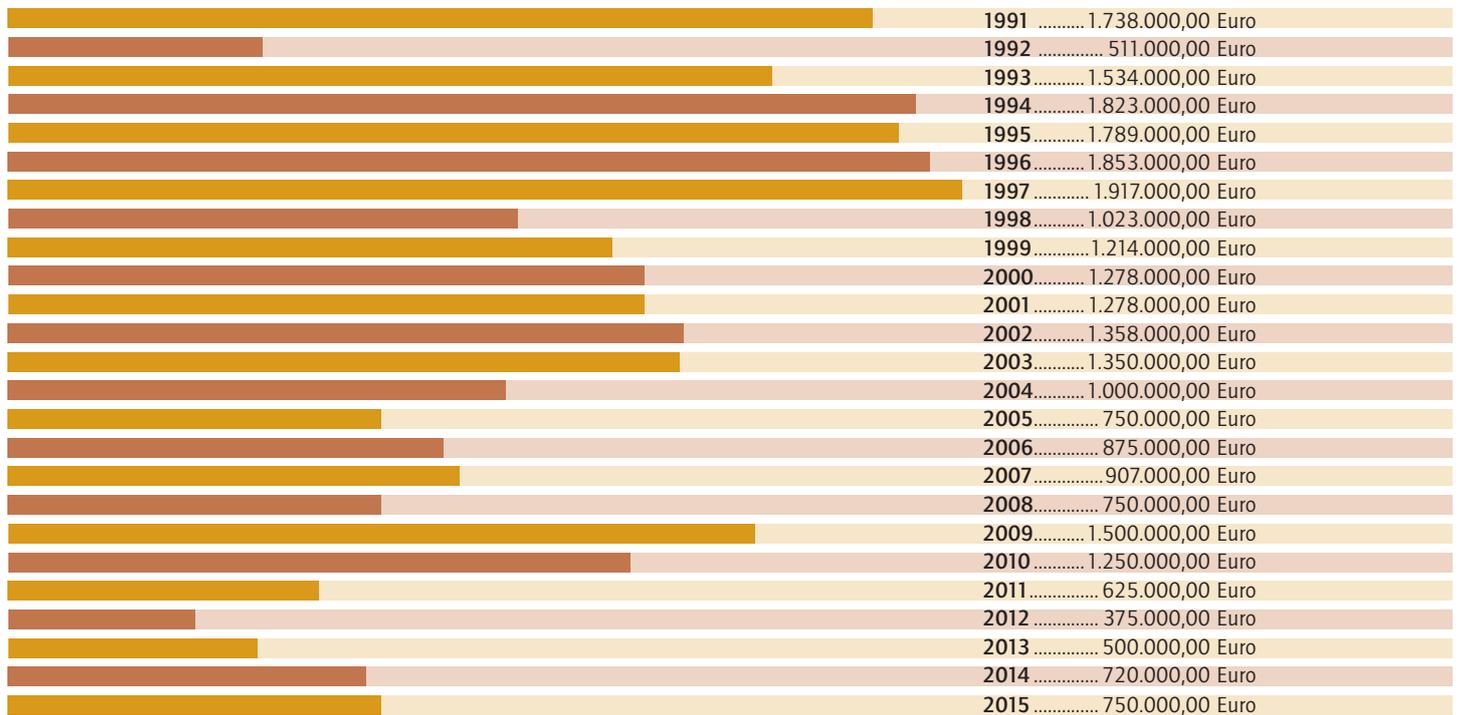
Osterwieck am Harz

25 Jahre Altstadtanierung



1991 – 2016
Eine Erfolgsgeschichte

Sanierung Osterwieck – Bewilligte Fördermittel



In dieser Broschüre ...



Im Gespräch	„Private Vorhaben werden vorrangig gefördert“	4
Im Gespräch	„Ein wichtiger Wirtschaftsfaktor“	5
Rückblick	25 Jahre in Zahlen	6
Im Gespräch	„Eine der schönsten Fachwerkstädte Deutschlands“	8
Modellprojekt	Die Welt baut mit im „Bunten Hof“	10
„Deutsches Haus“	Sieben auf einen Streich	12
Im Gespräch	„Viele Ideen sind umgesetzt worden“	14
Neuland Altstadtsanierung	„Ausgelacht, dass man Geld umsonst bekommt“	15
2012	Jeder zweite Euro für Altstadtsanierung	16
Maßnahmenplan	25 Jahre Sanierung auf einen Blick	18
2013	Spagat zwischen Alt und Modern	19
2014	Baustellen vis-à-vis in der Rössingstraße	20
2015	Pause im Straßenbau ist beendet	22
2016	„Sorgenkinder“ gerettet	24
Entdecken – Bewahren – Erleben	Ein Fachwerklehrpfad in Buchform	25
Fördermittel	Regel Nr. 1: Erst informieren, dann bauen	26
	Ihre Ansprechpartner/Impressum	27



„Private Vorhaben werden vorrangig gefördert“



Ingeborg Wagenführ
Bürgermeisterin der Stadt Osterwieck

Frau Wagenführ, seit 2010 sind Sie Bürgermeisterin, arbeiten aber schon seit 1991, also dem Beginn der Förderung, in der Osterwiecker Altstadt. Welche Veränderungen im Stadtbild haben Sie in dem Vierteljahrhundert besonders beeindruckt?

Besonders beeindruckend ist für mich, dass ein städtebauliches Gesamtkunstwerk der Altstadt entstanden ist. Osterwieck besitzt als herausragende Besonderheit ein geschlossenes En-

semble von Fachwerkbauten. Es ist einmalig schön. Dessen Ursprünglichkeit zu bewahren, haben wir in den 25 Jahren gemeinsam mit unserem Sanierungsträger BauBeCon als erfahrenen Partner erreicht. Das gelang vor allem durch das unerschütterliche private Engagement der vielen Bürger, die ihre Fachwerkhäuser liebevoll sanierten. Um das Gesamtkunstwerk zu unterstreichen: Auch die private Lückenbebauung in der Neukirchenstraße 6 bis 8 sehe ich dafür als echten Gewinn.

Wie sieht es mit dem Engagement der Kommune aus?

Unsere Wohnungsgesellschaft hat quasi alle ihre Gebäude in der Altstadt modernisiert. Ein gelungenes Beispiel ist dabei für mich die Kapellenstraße 26. Zugleich hat die Kommune den Großteil der öffentlichen Bereiche der Innenstadt neu gestaltet, zuletzt die Wallstraße einschließlich Schreiberhof. Zusammen mit den modernisierten Häusern ergibt das eine schöne Symbiose. Als kommunale große Vorhaben sind natürlich der „Bunte Hof“ als ein Modellprojekt zur energieeffizienten Modernisierung sowie die Sanierung des „Deutschen Hauses“ hervorzu-

heben. Sie verschönern das Stadtbild nochmal erheblich. Wobei die Devise nach wie vor gilt: Private Vorhaben werden gegenüber öffentlichen Vorhaben vorrangig gefördert.

Für den „Bunten Hof“ und das „Deutsche Haus“ haben Sie sich in ihrer Amtszeit als Bürgermeisterin eingesetzt. Was erhoffen Sie sich von diesen wieder zum Leben erweckten Objekten?

Mit dem „Deutschen Haus“ ist mitten im Ortskern ein desolates Gebäude vor dem Verfall gerettet worden. Es ist ein barrierefreies Rathaus für alle Bürger der Stadt mit ihren Ortsteilen entstanden. 30 Jahre hatte der „Bunte Hof“ geschlummert. Dass dieser alte Adelshof jetzt für junge Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung – und das unter dem Aspekt erhöhter denkmalpflegerischer Anforderungen – saniert werden konnte, ist eine Erfolgsgeschichte. Es war eine Mammutaufgabe für das Deutsche Fachwerkzentrum Quedlinburg, dessen Mitarbeitern ich dafür höchsten Respekt und größte Anerkennung zolle. Die besondere Herausforderung dieses Modellprojektes bestand ja darin, die erhalten geblie-

bene, besonders wertvolle historische Substanz und Ausstattung zu bewahren, zu restaurieren sowie in Teilbereichen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Das Nutzungskonzept orientiert sich dabei an den öffentlichen Belangen der gesamten Stadt und des 25-jährigen, erfolgreich integrativ arbeitenden Fallstein-Gymnasiums.

25 Jahre Altstadtsanierung liegen hinter Osterwieck, welche Ziele sollten noch erreicht werden?

Wir können stolz zurückblicken, dennoch ist am Gesamtkunstwerk der Osterwiecker Altstadt noch einiges zu tun. Das betrifft vor allem die bedeutendsten historischen Gebäude „Tanne“ (Rosmarinstraße 7-10) und „Alte Post“ (Nikolaistraße 2). Auch der Hagen 21/22, die Kapellenstraße 11 und 12 sowie die frühere Wäscherei (Hagen 8/9) sind wertvolle Denkmale und stehen im Fokus. Weiterhin besteht Bedarf an Straßen, Wegen und Plätzen, wie Wietholz/Wietholzgasse oder Mittelstraße, Tralle und nicht zu vergessen den Markt. Dies sind nur einzelne Schwerpunkte der nächsten Jahre.

„Wir können stolz zurückblicken.“

Auch außerhalb des Osterwiecker Sanierungsgebietes sowie in den anderen 13 Ortschaften gibt es großen Investitionsbedarf, aber nur ein knappes Budget in Form der Investitionszuschüsse des Landes. Warum sollte der Stadtrat auch weiterhin an der Altstadtsanierung festhalten?

Nur auf der Basis des Programms Städttebaulicher Denkmalschutz kann die Erfolgsgeschichte der Osterwiecker Altstadtsanierung abgeschlossen werden. Die Nachfrage, in der Altstadt zu wohnen, ist weiterhin hoch. In den Ortschaften greift dafür das Dorferneuerungsprogramm als Äquivalent, das gleichfalls seit einem Vierteljahrhundert rege genutzt wurde und wird.



Fachwerk in der Mittelstraße

„Ein wichtiger Wirtschaftsfaktor“



Martin Skiebe
Landrat des Landkreises Harz

Herr Skiebe, Sie sind von Hause aus Architekt. Wie schätzen Sie als Bau-Fachmann die Sanierungsleistungen der Osterwiecker im vergangenen Vierteljahrhundert ein?

In Osterwieck sind in den letzten Jahren herausragende Sanierungsleistungen erbracht worden. Besonders wertvoll war dabei die Zusammenarbeit fachkompetenter Planer mit privaten und öffentlichen Bauherren, die sinnvolle Konzepte für die Nutzung hochwertiger Bausubstanz entwickelt haben. Hohe Wertschätzung verdient die Arbeit des Deutschen Fachwerzentrums, u. a. bei der Revitalisierung des „Bunten Hofes“.

Welchen Beitrag leistet das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz zur Stärkung der Wirtschaft im Landkreis?

Das Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz unterstützt insbesondere Maßnahmen in historischen Stadtkernen und stellt in den neuen Bundesländern seit 1991 ein wichtiges Förderinstrument dar. Auch Städte und Gemeinden im Landkreis Harz konnten und können Mittel des Programms in Millionenhöhe in Anspruch nehmen, welche neben den positiven Effekten der Stadtentwicklung auch zu einem beachtlichen Teil der heimischen Bauwirtschaft zugute gekommen sind und weiterhin zugute kommen. In den vergangenen 25 Jahren sind insgesamt mehr als 55 Mil-



„ 80 Prozent der Aufträge gingen an Firmen im Landkreis Harz. “

lionen Euro an Investitionen auf den Weg gebracht worden. 80 Prozent der Aufträge gingen an Firmen im Landkreis Harz, das ist also ein wichtiger Wirtschaftsfaktor.

Quasi der ganze Landkreis ist voller Orte mit jahrhundertealter Fachwerkbaukunst. Welchen Stellenwert hat dabei aus Ihrer Sicht die Altstadt von Osterwieck?

Osterwieck besticht durch hohe architektonische Qualität und Vielfalt in der Ausführung.

Sie sind auch oberster Chef der Kommunalaufsicht, die die Finanzlage der Kommunen überwacht. Die Stadt Osterwieck hat große Schwierigkeiten, die Eigenmittel für den Städtebaulichen Denkmalschutz aufzubringen. Welche Lösung können Sie der Stadt anbieten, damit die Altstadtsanierung nicht ins Stocken kommt?

Es ist besonders lobenswert, dass die Stadt Osterwieck Anreize für die Ansiedlung – vor allem von jungen

Familien – schafft. Allerdings müssen im kommunalen Haushalt Prioritäten gesetzt werden, um die Leistungsfähigkeit zu erhalten. Durch den Einsatz von Privatkapital kann die Auslastung von Förderprogrammen weiter verbessert werden. Dass Osterwieck sich dabei auf einem guten Weg befindet, zeigen viele gemeinsame Aktionen mit Unternehmen und Vereinen, wie das Mittelstraßenfest, die Ausdruck der engen Verbundenheit mit der Stadt sind.



Bilanz nach 25 Jahren | Stand der Erhaltungsmaßnahme Osterwieck

Bruttokostenrahmen	27.586.776,09 Euro
abgerufene Bundes- & Landesmittel	22.129.753,28 Euro
Zweckgebundene Einnahmen	2.207.015,49 Euro
Überwiesene Mittel der Stadt	5.557.022,81 Euro
Zahlungsstand per 20. 10. 2016	28.818.390,70 Euro

Übersicht über den finanziellen Gesamtrahmen

Umfassende Modernisierungen

• eingesetzte Fördermittel	13.546.414,95 Euro
• gesamtes Auftragsvolumen	37.965.226,34 Euro

Teilmodernisierungen

• eingesetzte Fördermittel	3.465.477,50 Euro
• gesamtes Auftragsvolumen	9.812.035,62 Euro
Erschließungsmaßnahmen	7.345.340,83 Euro

Stand 20.10.2016

Übersicht der Maßnahmen

42	Modernisierungsuntersuchungen
77	Umfassende Modernisierungen
282	Teilmodernisierungen
34	Sicherungsmaßnahmen
12	Rückbaumaßnahmen
29	Erschließungsmaßnahmen
342	Abgerechnete Maßnahmen

25 Jahre in Zahlen



Nikolaistraße 9



15 Prozent der Wohnhäuser in der Altstadt waren 1990 nicht bewohnt.

20 Prozent des Geldes im Topf der Altstadtsanierung sind Eigenmittel der Stadt Osterwieck (seit 1995). Mit jeweils 40 Prozent beteiligen sich Bund und Land.

21 Städte aus Sachsen-Anhalt wurden 1991 in das speziell für die neuen Bundesländer ins Leben gerufene Aufbauprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen. Osterwieck gehörte dazu. Die offizielle Aufnahme erfolgte am 17. Juli 1991.



Hagen 24



25 Straßenbaumaßnahmen hat die Stadt im Zuge der Altstadtsanierung beauftragt. Erst ab 1996 durften über das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz auch Straßen, Wege und Plätze gefördert werden.

55 Millionen Euro haben Privatleute und öffentliche Hand in den 25 Jahren in Gebäude und Straßen der Altstadt investiert.

80 Prozent der Bauaufträge aus der Altstadtsanierung verbleiben im Landkreis Harz. Das Förderprogramm sichert also auch Arbeitsplätze im Handwerk.



Hagen



80 Prozent aller geförderten Baumaßnahmen haben Osterwiecker Bauherren. Nur 20 Prozent der Investoren kommen von außerhalb.

125 Millionen Mark betrug der im Jahr 1991 geschätzte Fördermittelbedarf für die komplette Sanierung der Altstadt. In den 25 Jahren ist knapp die Hälfte dieser Summe in Osterwieck investiert worden.

516 Gebäude, darunter 170 Denkmale, stehen im Sanierungsgebiet, das 1991 mit einer Fläche von 40 Hektar festgelegt wurde. 2005 wurde es im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße um einen halben Hektar erweitert.



Kapellenstraße 26



Ulrich Simons
Ortsbürgermeister



Hofseite
Kapellenstraße 40/41



Ich kann mich noch sehr gut erinnern, in welchem jämmerlichem Zustand sich 1990 die ganze Innenstadt befand. Die Straßen waren völlig verschlissen, die Pflastersteine lagen teilweise lose herum, fast alle Häuser waren in einem sehr schlechten Zustand. Ohne das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz würde die Altstadt wohl heute noch schrecklich aussehen. Denn die Mittel der Stadt hätten bei weitem nicht ausgereicht, so viel zu erreichen. Und das Geld der privaten Eigentümer für ihre Häuser sicher auch nicht.

Auch wenn wir als Stadt nur 20 Prozent Eigenmittel für das Förderprogramm aufbringen mussten, ist uns das teils sehr schwergefallen. In den 25 Jahren haben wir immerhin über fünf Millionen Euro städtisches Geld in den Fördertopf gegeben. Ich kann mich sehr gut erinnern, dass wir Mitte der 1990er Jahre finanziell so schlecht dastanden, dass mehrere Ratsmitglieder vorschlugen, aus dem Programm auszuscheiden. Aber die Altstadtsanierung hatte für uns letztendlich doch immer Priorität. Wir haben manchen Kredit aufgenommen, um die Eigenmittel aufbringen zu können. Dadurch mussten dann aber andere Investitionen warten.



Neukirchenstraße 28



Schulzenstraße 1



Ich hoffe, dass die Altstadtsanierung so lange wie möglich fortgesetzt werden kann. Denn wir haben immer noch rund 80 unbewohnte Häuser in der Altstadt. 100 Prozent Sanierung wird man sicher nie erreichen. Ich wäre froh, wenn wir 90 Prozent einschließlich „Tanne“ und „Alte Post“ schaffen.

„Eine der schönsten Fachwerkstädte Deutschlands“

Herr Grawenhoff, Osterwieck gehörte 1991 zu den 21 ersten Städten in Sachsen-Anhalt, die in das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen wurden. Was sehen die Landesverantwortlichen an der kleinen Stadt so besonderes?

Sie verfügt über ein in seiner Geschlossenheit einzigartiges Ensemble von über 400 Fachwerkhäusern aus verschiedenen Stilepochen. Das macht Osterwieck zu einer der schönsten Fachwerkstädte Deutschlands. Über die Aufnahme der Stadt in das Förderprogramm des Städtebaulichen Denkmalschutzes musste deshalb im Jahr 1991 nicht lange beraten werden. Osterwieck steht aber im Hinblick auf die demografische und wirtschaftliche Entwicklung vor großen Herausforderungen. Das stets mit dem Städtebaulichen Denkmalschutz verbundene Programmziel der Revitalisierung des

historischen Stadtkerns gestaltet sich in Osterwieck aufgrund dieser Herausforderungen sicher nicht ganz einfach.

Wie wurde nach Ihrer Einschätzung die Altstadtsanierung in Osterwieck umgesetzt?

Dazu muss man ja nur mit offenen Augen durch die Altstadt gehen. Sowohl beim historisch wertvollen Gebäudebestand, als auch bei der Sanierung der Straßen, Wege und Plätze wurde Hervorragendes geleistet. In den 25 Jahren sind rund 23,5 Millionen Euro Fördermittel aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz nach Osterwieck geflossen. Ergänzt mit Eigenmitteln der Stadt standen rund 30 Millionen Euro zur Verfügung. Die kultur- und bauhistorisch wertvolle Altstadt ist in ihrem Bestand weitgehend gesichert, der markante Stadtgrundriss glücklicherweise



Maik Grawenhoff

Referat für Städtebauförderung und Architektur im Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt

weitgehend intakt. Die Entwicklung des Fallstein-Gymnasiums mit seiner belebenden Wirkung auf die städtebauliche Entwicklung ist sehr positiv zu bewerten. Auch die erfolgreiche Sanierung des „Bunten Hofes“ hat neue Maßstäbe gesetzt.

Das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz war ursprünglich für 20 bis 25 Jahre angelegt. Aber es gibt heute noch Aufgaben für zwei Jahrzehnte. Wie lange können die Osterwiecker noch mit einer Förderung rechnen?

Das lässt sich weder mit einer konkreten Jahreszahl noch mit einem genauen Datum beantworten. Fest steht aber, dass das seit 1991 bestehende Programm Städtebaulicher Denkmalschutz zu den erfolgreichsten Bund-/Länderprogrammen in der Städtebauförderung gehört. Trotz dieser erfreulichen Tatsache ist absehbar, dass in den kommenden Jahren die Zuwendungen von Bund und Land aller Voraussicht nach zurückgehen werden. Städtebaulicher Denkmalschutz braucht wie die Denkmalpflege allgemein neben der öffentlichen Hand eine möglichst vielfältige private Unterstützung. Vereine, Stiftungen oder Privatinitiativen sind eminent wichtige Partner. Verbleibende Aufgaben müssen – wie bereits jetzt teilweise schon – zukünftig auch ohne ein staatliches Förderprogramm

„ Sie verfügt über ein in seiner Geschlossenheit einzigartiges Ensemble von über 400 Fachwerkhäusern aus verschiedenen Stilepochen. “

realisiert werden. Es darf auch nicht vergessen werden, dass der Städtebauliche Denkmalschutz ein Schwerpunktprogramm der Städtebauförderung ist und kein isoliertes Finanzierungsinstrument zur Lösung denkmalbezogener Einzelprobleme in der Stadtentwicklung.



Blick entlang der Mühlenilse zum Fachwerkhaus Stobenplatz 2



Fachwerkhäuser in der Kapellenstraße

Osterwieck ist wie viele andere Kommunen Sachsen-Anhalts in finanzieller Schieflage und hat große Schwierigkeiten, die Eigenmittel für den Fördertopf der Altstadtsanierung aufzubringen. Inwiefern kann das Land dabei helfen?

Immerhin befindet sich die Stadt Osterwieck in dem Städtebauförderprogramm mit der besten Quotierung. Der kommunale Eigenanteil liegt im Städtebaulichen Denkmalschutz (Ost) bei gerade einmal 20 Prozent. Bund und Land steuern jeweils 40 Prozent hinzu. Dem Land ist bewusst, dass der kommunale Anteil häufig genug nur schwer aufzubringen ist. Umso mehr benötigt jedes einzelne Vorhaben ein durchdachtes Konzept und eine seriöse Finanzplanung. Die Stadt Osterwieck ist zudem aufgefordert, ihre strategischen Zielsetzungen in einem integrierten Entwicklungskonzept darzulegen. Das ist bereits seit 2012 eine zwingende Fördervoraussetzung. Mit Hilfe dieses Konzeptes soll eine fundierte Auseinandersetzung mit der

Einzigartigkeit des Ortes, vor allem aber auch die Nachhaltigkeit von Investitionsentscheidungen gewährleistet werden. Besonders bedeutsame, für die Stadtentwicklung nachhaltige

Projekte können vom Land zu einem Förderschwerpunkt gemacht werden, der dann mit besonderer Priorität finanzielle Unterstützung erhält.

Große, bedeutende Objekte wie die „Tanne“ oder „Alte Post“ stehen noch zur Sanierung. Der Finanzbedarf dafür wäre noch einmal riesig. Auch das Land hat ein großes Interesse daran, dass diese wertvollen Gebäude nicht auf der Strecke bleiben. Welche Lösung sehen Sie?

Bei diesen genannten Objekten wird in Förderkreisen von den sogenannten großen Brocken gesprochen. Groß im finanziellen Sanierungsaufwand, schwer in der Vermarktung und Realisierung. Das große Interesse des Landes an der Sanierung dieser großen Brocken begründet sich in der negativen Strahlkraft, die ein solches Gebäude im Stadtbild als städtebaulicher Missstand dauerhaft aussenden kann. Andere Investitionsvorhaben in der Nachbarschaft bzw. im Quartier werden hierdurch gehemmt. Die Bewahrung und Vitalisierung von ungenutzter kulturhistorisch wertvoller Bausubstanz ist im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz noch immer eine Kernaufgabe. Eine Paradelösung gibt es aber leider nicht. Es braucht in der Regel kluge Nutzungskonzepte, gute Planung und seriöse Partner am Bau – und am Ende sicherlich auch eine gehörige Portion Geduld, wenn sich die großen und schweren Maßnahmen in ihrer Umsetzung dann über einen längeren Zeitraum hinziehen.



Gästegruppe vor dem Haus Hagen 24, dessen Fachwerkinschrift von 1533 als weltweit erstes Bekenntnis dieser Art zur Reformation gilt

Die Welt baut mit im „Bunten Hof“

Die Welt traf sich schon vor Jahrhunderten im „Bunten Hof“. Bekanntester Gast war Zar Peter I. im Jahr 1697. Schon der Erbauer des einstigen Adelshofes, Ludolph von Rössing, war ein weitgereister Mann. Er stand als Rittmeister in den Diensten des spanischen Königs.

Nun knüpft der „Bunte Hof“ wieder an seine lange zurückliegenden, großen Zeiten an. Diesmal ist es die Welt gewesen, die das Fachwerkhaus zu neuem Leben erweckt hat. In einem Modellprojekt mit insgesamt 273 bildungshungrigen Teilnehmern aus aller Welt: Chinesen, Inder, Pakistani, Syrer, Südamerikaner, Europäer – Studenten, Jugendbauhütler, Praktikanten, Handwerker, Bauinteressierte, Schüler und Flüchtlinge. Sie lernten hier das

behutsame Sanieren mit ökologischen Materialien, ressourcenschonend und energieeffizient zugleich. Es wurde natürlich mit dem alten Baustoff Lehm gearbeitet, ebenso mit Wärmedämmplatten aus natürlichen Materialien wie Lehm, Holz, Kork und Kieselgur. Holz wurde nur ausgetauscht, wo es unbedingt notwendig war. Auch die Wandfarbe ist ein Naturmix. Alte Techniken wurden in den Seminaren vermittelt, zum Beispiel die Bierlasur, mit der auf glatten Oberflächen eine täuschend echt aussehende Holzmaserung gezaubert werden kann. Eine Besonderheit ist der Glasschaumschotter, der im Erdgeschoss zur Dämmung der Fußbodenebene verfüllt wurde. Hier erfolgt nun eine Langzeitmessung der Holzfeuchte, um die Haltbarkeit der



Über einen neu errichteten Turm mit Fahrstuhl und Treppe ist der „Bunte Hof“ erschlossen



Die Nordfassade zum Beginn der Gebäudesicherung 2008



Die Nordfassade, früher Eingangsbereich, nun die Hofseite

im Boden belassenen Fachwerkteile zu prüfen. Zusammengefasst: Restaurieren statt wegwerfen und neu bauen.

Der „Bunte Hof“ war von jeher ein herausragendes Fachwerkgebäude in Osterwieck. Auch wenn es die heute Lebenden nicht mehr als solches kannten. Denn der einst auch äußerlich „bunte“ Hof (obwohl der Name von Bundeshof stammt) ist in seiner Geschichte seit 1579 mehrere Male umgebaut worden. Am gravierendsten war der Abbruch des Westflügels 1952. Ursprünglich bestand der „Bunte Hof“ aus zwei rechtwinklig zueinander gestellten Gebäudeflügeln.

Seit 1980 stand das Haus leer, es drohte einzustürzen. Daher kaufte es die Stadt im Jahr 2007, um es bis 2009 zunächst zu sichern. Das Deutsche Fachwerkzentrum Quedlinburg begann parallel mit einer bauhistorischen Untersuchung, die in ein Nutzungskonzept mündete, das von 2011 an mit hoher Förderung umgesetzt wurde:

- vier Wohnungen für gehandicapte Schüler am benachbarten Fallstein-Gymnasium, die bisher weite Fahrwege zwischen ihrem Heimatort und der Schule zurücklegen,
- Leseräume für die Stadt- und Schulbibliothek, die sich bisher im Gymnasium befindet und dort dringend benötigten Platz freigibt
- sowie ein Saal im Obergeschoss.

Im alten Rittersaal ist auch eine Besonderheit des Gebäudes zu sehen, ein 21 Meter langer Balken, der keine Stütze benötigt. Das alte Tragwerk zu erhalten und dabei die Statik mit minimalem Aufwand für die neue Nutzung – vor allem für die Leseräume der Bücherei – zu ertüchtigen, war eine besondere Herausforderung bei diesem Projekt.

Die Sanierung des „Bunten Hofes“ ist angesichts von 2,56 Millionen Euro Baukosten und sich verschärfender kommunaler Finanzprobleme durchaus kontrovers diskutiert worden, so-

Finanzierung des „Bunten Hofes“

Bundesmittle für energetische Sanierung	616.331,00 Euro
Wohnungsbaufördermittel Land Sachsen-Anhalt	356.192,69 Euro
Lotto Toto	57.658,00 Euro
Deutsche Bundesstiftung Umwelt	62.475,24 Euro
Bund- und Landesanteil Städteb. Denkmalschutz	1.023.170,69 Euro
Stadtanteil Städtebaulicher Denkmalschutz	255.792,67 Euro
Eigenmittel Stadt Osterwieck	186.121,72 Euro

Gesamtkosten 2.557.742,01 Euro

wohl in der Bevölkerung als auch im Stadtrat. Die Förderung des Bauvorhabens selbst ist jedoch außergewöhnlich hoch. Alle Fördermittel, die über den Städtebaulichen Denkmalschutz und die Wohnungsbauförderung hinaus gehen, konnte das Deutsche Fachwerkzentrum akquirieren und so den Eigenanteil der Stadt weiter reduzieren. So beträgt der Eigenanteil nur 7 Prozent an den Baukosten zuzüglich jenem 20-prozentigen Anteil, mit dem die Stadt den Fördertopf der Altstadtsanierung füllt. Unterm Strich kommen 83 Prozent der Kosten von Förderern wie Bund, Land, Lotto-Toto und der Bundesstiftung Umwelt. Außerdem konnte das Fachwerkzentrum Mittel zum Beispiel von der G. und H. Murmann-Stiftung einwerben, um in Seminaren die traditionelle Handwerkstechnik der Bierlasur zu vermitteln. Die Commerzbank-Stiftung und die Deutsche Bundesstiftung Umwelt förderten ein Projekt des Fachwerkzentrums, um mit Flüchtlingen zu arbeiten, ihre handwerklichen Talente und Fähigkeiten zu ermitteln und letztendlich auch Unternehmern vorzustellen. Eine „bunte“, vielfältige Arbeit also im „Bunten Hof“.

Neben der baulichen wurde auch die finanzielle Herausforderung geschaffen: Der Kostenrahmen wurde insgesamt eingehalten.



Ressourcenschonendes Sanieren. Nur so viel altes Holz wie nötig wird ersetzt



Studenten aus China bauen eine Innenwand aus Lehmbausteinen auf

(Abb. rechts) Schüler aus dem Fallstein-Gymnasium stellen Lehmwickel her



Während der Bauzeit werden viele Führungen für die Bevölkerung angeboten

(Abb. unten) Lernen und Lehren. Wandernde Handwerksgelesen lernen am „Bunten Hof“ und geben ihr Wissen an Schüler weiter



Auszubildende bei Praxisseminaren zur Innenwanddämmung (links) und Bierlasur (rechts)



Handwerker verlegen den Fußboden im Rittersaal



Studenten legen Farbschichten von Türverkleidungen frei

Sieben auf einen Streich

Wenn viel Geld in ein Rathaus investiert wird, ist das wohl in jedem Ort mit größeren kontroversen Diskussionen verbunden. Vor allem wenn die Stadt nur über wenig Mittel zum Investieren verfügt.

In Osterwieck gab es diese Diskussionen ebenfalls, aber die Unterstützer hatten gute Argumente. Denn wie einst das „tapfere Schneiderlein“ im Märchen konnte die Stadt sozusagen sieben Fliegen „auf einen Streich“ schlagen.

1 Die Stadt hätte im alten Rathaus in den Brandschutz investieren müssen. So fehlte für die Büros im Dachgeschoss eine zweite Treppe als vorgeschriebener zusätzlicher Rettungsweg.

2 Das „Deutsche Haus“ war in der Häuserzeile zwischen Markt und Schützenstraße das einzige unsanierte Gebäude, seit über 20 Jahren leer stehend. Durch seine lange Fassade ist es stadtbildprägend und wäre sonst dem Verfall preisgegeben gewesen.

3 Die Stadtverwaltung erhält ein zusammenhängendes Gebäude. Zuvor gab es zwei getrennte Häuser.

4 Besucher des Rathauses können dieses erstmals barrierefrei erreichen. Bisher mussten sie zahlreiche Treppenstufen überwinden, um in ein Büro zu gelangen. Für Menschen im Rollstuhl oder mit Kinderwagen war das Haus unerschwingbar.

5 Die Bürger erhalten einen zentralen Anlaufpunkt für alle ihre Anliegen im Rathaus. Das entspricht einer mo-



Schützenstraße 13 im Jahr 2010 (Abb. links) und nach seiner Sanierung (Abb. oben)



Das Nebengebäude wurde abgebrochen

dernen und angesichts knapper Kassen effizient arbeitenden Verwaltung.

6 Die Bauhülle wurde zu 100 Prozent aus dem Topf der Altstadtsanierung gefördert.

7 Der siebente Vorteil kommt erst zum Tragen, wenn sich die Stadtväter

dazu entscheiden, den früheren Hotel-Saal zur Aula bzw. Bewegungsraum für Grundschule und Hort (die sich nur wenige Meter entfernt befinden) auszubauen. Denkbar ist aber auch eine Nutzung als Stadtarchiv.

Finanzierungsplan „Deutsches Haus“

1. BA Gebäudehülle Haupthaus (Förderung 100%)	542.500,00 Euro
2. BA Haupthaus (Förderung 276.325,59 Euro)	618.593,00 Euro
BA Nebengebäude (Förderung 100%)	110.000,00 Euro

Gesamtkosten	1.271.093,00 Euro
Förderung	928.825,59 Euro
Zusätzliche Eigenmittel der Stadt	342.267,41 Euro

Der Kauf des „Deutschen Hauses“ vom Privateigentümer ist bereits Ende 2010 erfolgt. Die Ausführung ist von vornherein in mehreren Abschnitten geplant. Wobei 2013 zunächst die alten Hofgebäude abgerissen werden. Denn über den gemeinsamen Hof soll der barrierefreie Zugang entstehen. Parallel beginnen die Arbeiten an der Bauhülle mit Dach, Fassade und insgesamt 44 neuen Fenstern. Beteiligt sind überwiegend Handwerker aus dem Harzkreis. Die Farbgebung mit ziegelroten Gefachen und grauen Balken wird im Kontrast zum benachbarten Rathaus gewählt, abgestimmt mit der Landesdenkmalschutzbehörde.

Beim Innenausbau, der sich nach einer mehrmonatigen Pause 2015 anschließt, ist keine grundlegende Veränderung der Raumstruktur aus Hotelzeiten notwendig. So entsteht im früheren Gastraum das zentrale Informationsbüro. Die Hotelzimmer werden in ihren alten Grundrissen zu Büros umgebaut.

Größte Herausforderung ist die Verbindung der beiden Nachbargebäude, der in Form einer „Tunnelbohrung“ geschaffen wird. Da die Geschossebenen nicht auf einer Ebene liegen, gleichen fünf Treppenstufen die etwa 70 Zentimeter Differenz aus. An dieser Stelle zweigt zugleich ein neues Treppenhaus ab, das auch die Funktion als zusätzlicher Rettungsweg im Brandfall erhält.

Im Ergebnis kommt es zu einer veränderten Raumzuteilung der Fachbereiche. Nur das Bürgermeisterzimmer und das Hauptamt bleiben an alter Stelle. Das Rathaus-Nebengebäude Am Markt 12 wird verkauft. Dessen



(Abb. oben) Bauberatung im einstigen Gastraum, der jetzt Informationsbüro ist
(Abb. unten links) Hinter dem Rathaus wird eine Rotbuche gepflanzt



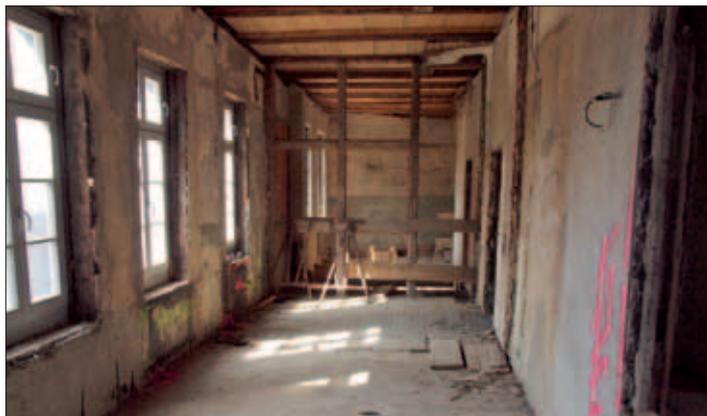
Ökologisches Bauen mit Holzweichfaserplatten zur Innenwanddämmung



Baugeschehen auf der Hofseite

Erlös trägt zur Finanzierung des Bauvorhabens bei. Ebenfalls der Sanierungsträger der Stadt, die BauBeCon, hat nun ihr Büro im „Deutschen Haus“.

Noch nicht entschieden ist die Zukunft des einstigen Saales. Die Gestaltung des Rathaus-Innenhofes lässt unterdessen alle Optionen offen.



(Abb. oben) Die Hofseite mit Parkplätzen und barrierefreiem Eingang
(Abb.links) Entkernter Raum

„Viele Ideen sind umgesetzt worden“

Herr Urbisch, wie haben Sie Osterwieck so kurz nach der Grenzöffnung in Erinnerung?

Die Stadt war grau. Rauchschwaden aus Kohleheizung und Nebel zogen durch die Straßen. Das war mein erster Eindruck am 6. Januar 1990, als ich bei Stadtbaumeister Frank Witschel war. Aber man konnte sehr genau die wertvolle Bausubstanz in einem fast noch komplett erhaltenen Stadtbild erkennen. Hier gab es Potenzial.

Wie ging es weiter in Osterwieck?

Unser Büro erhielt den Auftrag, Vorbereitende Untersuchungen für die Aufnahme in mögliche Förderprogramme durchzuführen. In einem Bereich, der mehr als doppelt so groß wie das spätere Sanierungsgebiet war. Er umfasste noch die Goslarer Straße und die östliche Ortslage bis zum Sommerbad. Wir haben dann ab Herbst 1990 jedes einzelne Haus fotografiert, Karteikarten über Zustand, Eigentümer und Bewohner angelegt, ebenso Straßen und öffentliche Einrichtungen beurteilt.

Das Sanierungsgebiet umfasst die gesamte Altstadt. War das damals so normal wie es sich heute anhört?

Es war ein relativ mutiger Schritt, die gesamte Altstadt als Sanierungsgebiet vorzuschlagen. Es bestand ja die Gefahr, dass das Ministerium, das über die Aufnahme in die Förderung entscheidet, das Provinzstädtchen für Größenwahnsinnig halten würde. Zumal wir einen recht hoch erscheinenden Fördermittelbedarf von 125 Millionen Mark – jährlich 6,25 Millionen Mark auf 20 Jahre – ermittelt hatten. Dieser war aber durch fundierte Erhebungen detailliert belegt.

Im Zuge des Rahmenplans haben Sie und ihre Kollegen Ende 1991 einen Idealplan für die zukünftige Altstadt gezeichnet. Entsprang der Ihrer Fantasie?

Das waren keine Luftschlösser, es hatte alles Hand und Fuß. Grundsätzlich soll das Leitbild für Osterwieck so verstanden werden, die Stadt in ihrer Gesamtheit und im Einzelnen sorgfältig zu gestalten. Im Rahmenplan

haben wir aufgezeigt, wie die zuvor während der Untersuchung nachgewiesenen Schwächen behoben werden können. Insgesamt ist ja auch viel umgesetzt worden. Aber einiges auch leider nicht. Dazu zähle ich vor allem die Bebauung des Stobenplatzes. Es gab ja ein Konzept, nach dem die Sparkasse dort ein Gebäude bekommen sollte. Letztendlich ist das an Eigentumsproblemen auf dem Areal gescheitert.

In dem gezeichneten Idealplan von 1991 ist schon der erst Ende 1994 eingeweihte Neubau des Fallstein-Gymnasiums, ja sogar ein Baum auf dem Schreiberhof, der erst 2015 im Zuge der Sanierung gepflanzt wurde, zu sehen. Welche Ihrer Vorschläge sind denn zum Beispiel noch umgesetzt worden?

Der Voigteiplatz mit der Bebauung der Südseite, eine Rathausenerweiterung hatten wir damals schon für notwendig erachtet, ebenso eine Wegeverbindung an der Mühlenilse zum Busbahnhof, oder den „Bunten Hof“ durch die Schule zu nutzen.

Im Idealplan sind auch zahlreiche Parkplätze auf Innenhöfen verzeichnet. Was ist daraus geworden?

Es war vorauszusehen, dass das Parken in der Altstadt ein zunehmendes Problem wird, je mehr Wohnungen modernisiert sind. Man stelle sich nur

mal vor, der Stobenplatz wird bebaut. Schon wären 40 Parkplätze weg. Gemeinsame Innenhof-Parkplätze in der Mitte eines Wohnquartiers wären längst notwendig. Das ist aber mit Aufwand und sicher auch Ärger verbunden, weil Grundstücksgrenzen und mehr neu zu regeln wären.

Ein Planer kann natürlich nur vorschlagen, entscheiden müssen die Stadtväter. Wie schätzen Sie deren Arbeit ein?

Osterwieck hat dank klar denkender Stadträte und einer agierenden Verwaltung seine Chancen genutzt. Dazu zählen auch Urban 21 und andere Förderprogramme. Wenngleich es für die Stadt mitunter ein Kraftakt war. Osterwieck ist auf dem richtigen Weg. Es ist aber an den Zahlen von 1991 auch zu erkennen, dass der Bedarf an Fördermitteln weiterhin besteht und die für Osterwieck damals angenommenen 20 Jahre zu optimistisch waren. Es sind ja auch keine umgerechnet drei Millionen Euro jährlich geflossen. Und der denkmalpflegerische Mehraufwand ist ungeachtet dessen weiterhin da.

Ganz persönlich wohnen auch Sie inzwischen seit vielen Jahren in Osterwieck. Was hat Sie hergezogen?

Osterwieck verkörpert für mich das Idealbild einer Stadt. Sie ist landschaftlich schön gelegen, das Stadtbild passt,



Helmut Urbisch

gehörte zu den Braunschweiger Architekten, die 1990 eine Bestandsaufnahme der Osterwiecker Altstadt und darauf aufbauend bis 1992 einen Rahmenplan mit den langfristigen Sanierungszielen erarbeitet haben

die Infrastruktur ist gegeben, die Größe überschaubar, man kennt sich. In Italien gibt es eine kleine Stadt namens Todi, die von einer US-Zeitschrift zur lebenswertesten Stadt der Welt gekürt worden war. Mit Freunden war ich selbst einmal dort und spreche seitdem – sicherlich von meinen Freunden belächelt – bei Osterwieck vom Todi des Nordens.



Die Bebauung des Stobenplatzes bleibt eine Aufgabe für die Zukunft

„Ausgelacht, dass man Geld umsonst bekommt“

Von außen wirkt es eher unscheinbar, das Haus Bahnhofstraße 1 von Elke und Jens Langhof an der alten Stadtmauer. Doch geschichtlich ist es aus zweierlei Gründen bedeutsam.

Zum einen saßen hier vor Jahrhunderten der Schreiber und der Zöllner des vorgelagerten Stadttores, des Kapellentores. Das alte Torwärterhaus wurde 1888 abgerissen und dafür ein Wohnhaus mit Stall erbaut. Das ist übrigens erst jetzt im Projekt „Entdecken – Bewahren – Erleben“ recherchiert worden.

Zum anderen war dieses Fachwerkhaus 1993 als allererstes, das über das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz gefördert wurde, fertiggestellt worden.

„Einige Osterwiecker haben uns ausgelacht, dass man Geld umsonst bekommt“, erinnert sich Elke Langhof. Solch ein Förderprogramm war seinerzeit etwas völlig Neues. Im Juli 1992, ein Jahr nachdem die Stadt ins Programm aufgenommen wurde, hatten sie die Baugenehmigung erhalten. Dass es bei ihnen so schnell ging, hatte seine Gründe.

1986 waren Langhofs Eigentümer der Bahnhofstraße 1 geworden. Sie waren auf Wohnungssuche gewesen. Der Zustand des Hauses war traurig. „Es drohte zusammenzubrechen“, blickt Jens Langhof zurück. „In großen Räumen standen deshalb schon Stützbalken.“ Zur Wende besaßen Langhofs eine Abrissgenehmigung, um an der Stelle etwas Neues zu bauen. Zumal das Haus auch mitten auf dem Gehweg stand, nur der Bordstein ragte



Elke und Jens Langhof auf der Hofseite ihres Fachwerkhauses

noch über die Wand hinaus. „Viele sind an der Hausecke hängen geblieben“, berichtet Elke Langhof.

Mit dem Denkmalschutz und dem neuen Förderprogramm war ein Abriss freilich nicht mehr zu machen. Das Fachwerk wurde total entkernt, das meiste Holz musste erneuert werden. „Der Holzwurm hatte ganze Arbeit geleistet“, sagt Jens Langhof. Ein Dreivierteljahr wurde gebaut, es gab manche Verhandlungen mit den Denkmalschützern, erinnert sich der Bauherr. So musste die alte Verbretterung der Straßenfassade wieder

angebracht werden, blieben die alten Maße der Fensteröffnungen – mit der Konsequenz sehr schmaler Oberlichter.

Das Bauvorhaben lief im Rückblick der Bauherren ohne große Probleme. Die beteiligten Firmen, alle aus dem Umland, arbeiteten in guter Qualität. Was sich darin ausdrückt, dass seit der Fertigstellung keine großen Reparaturen notwendig waren. Die Holzfassade ist inzwischen einmal gestrichen worden.

„Das Haus ist sicherlich nicht mehr auf dem Stand, wie man es heute sanieren würde“, schätzt Jens Langhof ein. In 25 Jahren hat sich da viel getan. Die dicken historischen Mauern, auf denen das Gebäude praktisch aufliegt, sorgen bei extremen Außentemperaturen aber nach wie vor für ein angenehmes Raumklima. Die Eigentümer schätzen die zentrale Lage ihres Hauses. Nur an der im Jahr 2000 ausgebauten Straße mit dem groben Pflaster scheiden sich die Geister, dadurch ist der Verkehr doch recht laut. Wenige Jahre danach verwendete die Stadt nur noch das ruhigere Kleinpflaster. Immerhin ist der Fußweg am Haus etwas breiter geworden.



Bahnhofstraße 1 fast ein Vierteljahrhundert nach erfolgreicher Sanierung



Jeder zweite Euro für Altstadtsanierung

2012

Fertig gestellte modernisierte Gebäude (Auswahl)

Teilmodernisierung
Mittelstraße 9
Schreiberhof 2



Pflasterer auf dem Markt



Hinter dem Haus Sonnenklee 36 steht noch ein kurzer Abschnitt der alten Stadtmauer, der restauriert wird. Dazu gehört auch ein Wehrturm

Nach einer Sicherung in den Jahren 2008 und 2009 sowie nachfolgenden gründlichen Untersuchungen der Bausubstanz läuft 2012 die Restaurierung des „Bunten Hofes“ an. Es ist ein Modellprojekt der Stadt, das die Zukunft des Sanierens zeigen soll.

Für das Haus Kapellenstraße 9 lag schon eine Abrissgenehmigung vor. An der aus Massivbausteinen gemauerten Straßenfassade war das nicht zu erkennen, aber die Situation der Hofseite stellte sich dramatisch dar. Auch für die unmittelbaren Grundstücksnach-

barn. Doch ein Abriss hätte eine Lücke in dieser Hauptstraße bedeutet. Um das zu verhindern, ging die Stadt einen neuen Weg. Sie kaufte das lange leer stehende Gebäude für einen symbolischen Euro vom Privateigentümer ab und vermittelte es an einen Bauwilli-

gen. Es ist in gewisser Weise auch ein Modellprojekt – für weitere Problemgebäude, um sie vor dem Abriss zu bewahren. Zum Jahresende läuft in der Kapellenstraße 9 die umfassende Modernisierung sichtbar an.

Hinter dem 2011 modernisierten Fachwerkhause Sonnenklee 36 verläuft ein Stück der alten Stadtmauer. Das zerfallene Gemäuer lässt die Stadt nun restaurieren, einschließlich eines alten Wehrturms in diesem Abschnitt.

Ende 2011 waren in der Stadtmitte die Schulzenstraße und der westliche Teil des Stephanikirchhofs gepflastert worden. Da der Marktplatz erst zum Abschluss der Altstadtsanierung neu gestaltet werden soll, entschließt sich die Stadt zu einem Lückenschluss für den Gehweg vor dem Polizeigebäude zwischen Schulzenstraße und Heimatmuseum.

Im Investitionsplan der Stadt Osterwieck ist die Altstadtsanierung der Schwerpunkt. Mehr als die Hälfte des Budgets ist dafür vorgesehen. Kein leichter Entschluss für die Stadträte, da die Investitionsmittel durch die Bildung der Einheitsgemeinde für 20 Orte reichen müssen und auch anderenorts großer Bedarf besteht.



Osterwieck feiert das erste Reformationsfest. Handwerker zimmern auf dem Markt ein Stadttor und stellen es mit Bürgern auf

Landesbauminister Thomas Webel besucht Osterwieck und will sich dafür einsetzen, dass die geförderte Altstadt-sanierung fortgesetzt werden kann. Zumal die Stadtverantwortlichen noch Investitionsbedarf für weitere 20 Jahre sehen.

Es ist dann aber doch eine Hiobsbot-schaft, die die Stadt Osterwieck in der zweiten Jahreshälfte erreicht. Denn für den Fördertopf der Altstadtsanierung werden im Programmjahr 2012 nur 375.000 Euro bewilligt. Das Rekord-tief seit 1991. Beantragt wurde – wie jedes Jahr – das Vierfache. Eine erste Konsequenz ist die Verschiebung der eigentlich für 2013 vorgesehenen Sanierung der Wallstraße.



Osterwieck feiert ein erstes Reformationsfest. Handwerker, die auch in der Altstadtsanierung tätig sind, stehen dabei im Mittelpunkt. Es sind die Inschriften an 41 Fachwerkgebäuden, die darauf hinweisen, wie frühzeitig sich die Osterwiecker Bürger ab 1530 Luthers Reformation der Kirche zugewandt haben. Viele dieser Häuser wie Hagen 24 oder Schulzenstraße 8 (Eulenspiegelhaus) konnten in den vergangenen Jahren bereits saniert werden und stehen nun umso mehr im Mittelpunkt von Stadtführungen, aber auch Fachleuten.

Landesbauminister Thomas Webel (rechts im Bild) auf Stadtrundfahrt per Rad in der Mittelstraße

Schreiberhof 2



Tony Millyard und Debbie Mason
Eigentümer

Im Sommer 2006 kamen wir zum ersten Mal nach Osterwieck, um die Geigenbauerin Renate Fink zu besuchen. Sie hatte zuvor 14 Jahre bei uns in England gelebt. Wir haben uns sofort in die herrliche Landschaft und die Fachwerkhäuser der Stadt verliebt und ziemlich bald nach einem passenden Sanierungsobjekt gesucht. Das kleine Haus Schreiberhof 2 hatte es uns sofort angetan, wenngleich viele Jahre Leerstand dem etwa 450 Jahre alten Gebäude mächtig zugesetzt hatten. Die rückseitige Fassade, die meisten Innenwände, die Fußböden, Decken, Fenster und Türen mussten renoviert oder komplett erneuert werden. Wir ließen uns aber nicht entmutigen und entschlossen uns für den Kauf und die Komplett-Sanierung. In den folgenden sechs Jahren kamen wir insgesamt 34 Mal für jeweils einige Arbeitswochen nach Osterwieck.

Handwerksfirmen aus der Region leisteten hervorragende Arbeit. Wir fühlten uns von Anfang an sehr willkommen in der Stadt und bekamen viel Hilfe bei unserem Projekt. So hatte im Jahr 2008 die Interessengemeinschaft Bauernhaus einen Stampf-Lehm-Kursus auf unserer Baustelle organisiert. Ein Fernsehteam hatte das Seminar begleitet und berichtet, wie mit der extrem gut dämmenden Leichtlehm-Mischung wohngesunde Wände entstehen. Eine extrem sparsame Wandheizung hält das Haus mit seinen natürlichen Materialien auch gut trocken. Wir haben aber auch viel selbst gemacht: Entkernung und Ausmauern der Innenwände, Fußböden und Decken, einige Innentüren und Zargen, Anstriche drinnen und draußen sowie einen Fachwerk-Schuppen im Garten. Für



den Bau haben wir Fördermittel erhalten. Partner für uns war hier die BauBeCon. Nach Einreichen der bezahlten Rechnungen wurde der entsprechende Förderanteil zügig ausgezahlt, sodass wieder weitergebaut werden konnte. Unsere zahlreichen Aufenthalte in Osterwieck waren zu-

gleich immer Urlaub der besonderen Art: Unternehmungen mit unseren Freunden, Fahrten, Wanderungen, gemeinsames Musizieren und Feiern, aber auch schon insgesamt elf Konzerte mit unserer Renaissance-Band „Piva“ in Osterwieck, Wernigerode und Halberstadt. *(Klaus Baier)*

25 Jahre Sanierung auf einen Blick



- abgeschlossene Modernisierungsmaßnahmen
- Modernisierungsmaßnahmen im Bau
- abgeschlossene Erschließungsmaßnahmen (Sanierung von Straßen und Wegen)
- Sicherungsmaßnahmen
- Ordnungsmaßnahmen
- Straßen

Spagat zwischen Alt und Modern

2013

Fertig gestellte modernisierte Gebäude (Auswahl)

Teilmodernisierung
Hagen 2
Wallstraße 33a



Machen die Altstadt bunter:
Auftakt zur Pflanzaktion von
historischen Rosen

Hagen 2



Das Sanieren von Fachwerkhäusern unter Verwendung natürlicher Materialien gab es in der Osterwiecker Altstadt auch schon vor dem „Bunten Hof“. Das Modellprojekt für ökologisches, energieeffizientes und ressourcenschonendes Sanieren hat dieses Konzept aber noch mehr in den Fokus der Öffentlichkeit gestellt. Zumal sich an anderen Gebäuden mit den Jahren zeigt, dass das verbreitete „moderne“ Sanieren für die alte Bausubstanz nicht immer die beste Lösung gewesen ist.

Ein von der Größe mit dem „Bunten Hof“ nicht vergleichbares Objekt ist das Haus Sonnenklee 8, dessen Restaurierung 2013 beginnt. Hier wagt der Eigentümer ohne die vielfach verbreitete Entkernung, aber mit Erhalt so vieler Balken wie möglich und un-



„Morbider Charme“ der Altstadt zieht Hollywood-Größen für Dreharbeiten nach Osterwieck: George Clooney und John Goodman (von links) im Hagen

ter Verwendung des Baustoffes Lehm den Spagat zwischen dem Wohnen in einem alten Gebäude und heutigen Ansprüchen der Mieter.

Der „Bunte Hof“ ist ein städtisches Bauvorhaben. In der Altstadt beginnt in der zweiten Jahreshälfte ein weiteres Großprojekt der Kommune – die Sanie-

rung des früheren Hotels „Deutsches Haus“ in der Schützenstraße. Dieses Nachbargebäude des Rathauses soll Teile der Stadtverwaltung aufnehmen. Vor dem Ausbau muss aber zunächst ein Hofgebäude weichen. Von der Hofseite aus soll die Stadtverwaltung künftig erstmals in ihrer Geschichte barrierefrei zu erreichen sein.

Ist es nun eine Auszeichnung für Osterwieck, dass sich Filmcrews für den „morbiden“ Teil der Altstadt als Kulisse interessieren? Den überwiegend weiblichen Fans von George Clooney ist das egal, als der Hollywood-Star im Mai in der Altstadt Szenen für seinen Streifen „The Monuments Men“ dreht. Und die Osterwiecker Szenen sind im Kinofilm später auch zu sehen.



Prof. Manfred Gerner (ganz rechts) ist der Erfinder der Deutschen Fachwerkstraße und besucht mit Tourismusexperten Osterwieck. Die Stadt ist seit 1997 Mitglied dieser Arbeitsgemeinschaft. „Osterwieck ist außerordentlich reich an Schmuck und Symbolik“, weiß der Professor aus Fulda



Auf dem Grundstück Hagen 25 wird ein Hintergebäude abgerissen. Eines der Problemhäuser, für die es keine andere Lösung gibt. Die Stadt fand einen neuen Eigentümer, der das Vorderhaus vor dem gleichen Schicksal rettet

Baustellen vis-à-vis in der Rössingstraße

2014

Fertig gestellte modernisierte Gebäude (Auswahl)

Umfassende Modernisierung:
Kapellenstraße 9
Rössingstraße 3

Teilmodernisierung:
Kapellenstraße 15
Nikolaikirchgasse 1
Nikolaistraße 28
Sonnenklee 26/27



Das Mittelstraßenfest erweist sich auch bei seiner vierten Auflage als Publikumsmagnet. Hier befand sich früher eine beliebte Einkaufsmeile. Ziel ist die weitere Belebung der Altstadt



Der Heilige Bartholomäus ist nach 60 Jahren zurück über der Eingangstür im Hagen 3. Jahrhundertelang war das heutige Wohngebäude ein Altenheim, das Bartholomäus-Hospital

Das „Deutsche Haus“ zeigt sich äußerlich schon im neuen Gewand. In einem ersten Bauabschnitt ist aber nur die Gebäudehülle saniert worden. Bezogen werden kann es erst nach einer zweiten Bauphase, die den Innenausbau vorsieht.

Im „Bunten Hof“ geht die Restaurierung weiter. Im Mittelpunkt stehen dabei weitere Bildungsveranstaltungen mit in- und ausländischen Teilnehmern. Wie wichtig den Osterwiecker Kommunalpolitikern der „Bunte Hof“ ist, dokumentiert der Ortschaftsrat. Bei seiner letzten Zusammenkunft vor den Kommunalwahlen besichtigt er den Fortschritt auf der Baustelle.



Der Ortschaftsrat vor dem „Bunten Hof“ in der Rössingstraße

Auch gegenüber vom „Bunten Hof“ hat sich etwas getan. Das Fachwerkhaus Rössingstraße 3 ist durch seine neuen Eigentümer umfassend modernisiert worden.

Bauffällig war es bereits lange, das Haus Hagen 10, ein Teil auf der Hofseite sogar schon eingestürzt. Nun muss es abgerissen werden. Eine Erinnerung aber bleibt dank Hollywood. Dieses Haus war Filmkulisse in George Clooneys „The Monuments Men“.

Zum Tag des offenen Denkmals präsentiert sich Osterwieck als großes Fachwerkmuseum. Zahlreiche Gebäude, die über das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz saniert werden

konnten, zeigen sich den Besuchern. Darunter die Kapellenstraße 9, deren rettende Sanierung in den allerletzten Zügen liegt.

Um weitere Fördermittel für die Altstadt erhalten zu können, beschließt der Osterwiecker Stadtrat ein Entwicklungskonzept. Es wird dem Förderantrag für das Programmjahr 2014 beigelegt. Erarbeitet wurde das Konzept vom Sanierungsträger der Stadt, der BauBeCon Sanierungsträger GmbH. Mit Erfolg, der neue Bewilligungsbescheid weist 720.000 Euro für weitere Vorhaben aus.



Beim Tag des offenen Denkmals wird auf dem Schafers Hof das noch unsanierte Hauptgebäude gezeigt. Hier befinden sich bauzeitliche, etwa 400 Jahre alte Wandmalereien



Im Vorjahr noch Filmkulisse, muss nun das Gebäude Hagen 10 abgerissen werden. Ein Teil der Hofseite war vor einiger Zeit bereits eingestürzt

Rössingstraße 3



Malte Theuerkauf und Ina Linke
Eigentümer

Malte Theuerkauf: 2012 stand für uns die Frage, wo wir uns für die Zukunft niederlassen. Infrage kamen aus beruflichen Gründen Braunschweig, wo wir aber hätten tief in die Tasche greifen müssen, oder Osterwieck. Wir haben uns schnell für Osterwieck entschieden, dafür sprach auch unser Freundeskreis hier. Der frühere Denkmalpfleger Michael Räuscher hat uns daraufhin auf einer Stadtführung Ge-

bäude gezeigt, die noch zur Sanierung standen. So haben wir das Grundstück Rössingstraße 3 gekauft. Meine Eltern in Dedeleben hatten schon mal einen Resthof saniert. Sie sprachen uns Mut zu und haben uns auch später bei den Bauarbeiten unterstützt. Im März 2013 war Baubeginn, zwölf Monate später sind wir eingezogen. Wir haben alles mit regionalen Handwerkern ausgeführt, das war uns wichtig.

Ina Linke: Das Haus war 20 Jahre nicht mehr bewohnt gewesen, es hatte reingeregnet, eine Innendecke war schon eingefallen. Ein Architekt hat die Kalkulation vorgenommen und den Bauantrag erarbeitet. Die Bewilligung der Fördermittel erfolgte sehr schnell. Uns war klar, dass bei einer Sanierung immer mal Unvorhergesehenes, das Mehraufwand erfordern kann, möglich ist. Hier gab es nur eine Überraschung: Das Holz im Dachstuhl war morsch.

Das führte letztendlich aber nicht zu Mehrkosten, weil so die Dämmung auf eine andere, günstigere Weise eingebaut werden konnte. Als junge Leute wollten wir eine bisher für Osterwieck ungewohnte Stahl-Glas-Konstruktion für unseren Balkon. Nach Diskussionen mit den Denkmalschützern wurde uns das genehmigt.



Kapellenstr. 9



Catalina und Karl Huros
Eigentümer



Nachdem wir 2000 in unser saniertes Fachwerkhauseingezogen waren, wollten wir nochmal ein kleines Haus

zum Vermieten ausbauen. Wir sind Architekturliebhaber und haben seinerzeit beobachtet, wie das Haus Mit-

telstraße 18 verfiel und eine Baulücke hinterließ. So etwas ist schlimm.

Eine Baulücke drohte auch in der Kapellenstraße 9 zu entstehen, eine Abrissgenehmigung lag schon vor. Wir wussten also, was uns erwartet. Die Planung hat funktioniert, es gab keine Überraschungen. Die Fassade konnte erhalten werden, ebenso der kleine Gewölbekeller. Schon bevor das Haus 2014 nach eineinhalbjähriger Bauzeit fertig wurde, war es – über Mundpropaganda – komplett vermietet. So wie wir es uns auch erhofft hatten. Wir haben uns alle Mühe gegeben, dass sich die Mieter wohlfühlen können. Alle vier Wohnungen haben sogar Holzöfen erhalten. Letztendlich ging auch unser finanzielles Konzept auf. Dazu trägt die Steuergesetzgebung bei, dass bei Denkmälern 100 Prozent der Wiederherstellungskosten binnen zwölf Jahren abgeschrieben werden können.



Pause im Straßenbau ist beendet

2015

Fertig gestellte modernisierte Gebäude (Auswahl)

Umfassende Modernisierung:
Sonnenklee 8

Teilmodernisierung:
Gartenstraße 5
Hagen 11

Sanierte Straßen:
Wallstraße (1. Abschnitt),
Schreiberhof



Nach fünf Jahren Pause ist wieder eine Straße saniert worden. Es handelt sich um den westlichen Abschnitt der Wallstraße einschließlich der Neugestaltung des Schreiberhofs. Damit einher ging wie bei früheren Maßnahmen die Erneuerung der unterirdischen Kanäle und Leitungen. Der Schreiberhof hat ein Rondell mit Baum und Sitzbank zum Ausruhen erhalten. Er wird von Fußgängern zwischen Altstadt sowie Kindergarten, Arztpraxis und Altenpflegeheim stark frequentiert. Der zweite Abschnitt zur Vollendung der Wallstraße soll 2017 ausgebaut werden.



Freigabe des Bauvorhabens Wallstraße/Schreiberhof durch Kinder aus der städtischen Tagesstätte

Bei den Gebäudesanierungen stehen auch 2015 der „Bunte Hof“ und das „Deutsche Haus“ im Mittelpunkt. Im „Bunten Hof“ sind seit dem Baubeginn bereits rund 200 Personen aus dem In- und Ausland in Seminaren zur Fachwerksanierung geschult worden. Im „Deutschen Haus“ beginnt nun der Innenausbau. Parallel wird die Gebäudehülle des Saalanbaus gesichert.

Ein Problemgebäude kann in der Mittelstraße saniert werden. Viele Jahre hatte sich die Stadt um eine Lösung für die Mittelstraße 8, die sich zwischen zwei bereits sanierten Objekten befindet, bemüht. Es gelang ihr, das nach drei Jahrzehnten Leerstand marode Haus vom Eigentümer für einen symbolischen Euro zu erwerben und zugleich eine Investorin zu gewinnen.

Das Vorgehen bei der Sanierung ist bei den Osterwieckern aber nicht unumstritten. Das Haus wird völlig abgetragen und mit teils neuer Gestaltung wieder aufgebaut. Bauherrin und Handwerker geben den Einwohnern beim Mittelstraßenfest im September bereitwillig Auskunft. 430 Jahre altes Holz war von Lebewesen und Pilzen zerstört gewesen und konnte für den Wiederaufbau nicht wieder verwendet werden. Die neue Fassade ist keine Fiktion, sondern historisch belegt.

Was passieren kann, wenn ein Fachwerkhäuser vor sich hin rottet, zeigt sich im August in erschreckender Weise in der Stephanikirchgasse. Plötzlich stürzt das Haus Nr. 8 ein, Dachziegel und Fassadenteile fallen auf die Straße, auf der in dem Moment zum Glück kein Passant unterwegs ist. Das Haus muss ganz abgerissen werden, es entsteht eine Baulücke.

Das bleibt dem Gebäude Tralle 6 erstmal erspart. Dort fallen Balkenteile und Steine der Fassade auf die vielbefahrene Straße. Das Haus kann durch eine Notsicherung erhalten werden. 2008 war schon einmal das Dach vor herabfallenden Ziegeln gesichert worden.

Eine größere Baulücke besteht schon seit 1985 in der Neukirchenstraße 6 bis 8. Jetzt ist ein Bauherr interessiert. 2015 werden für die Wiederbebauung die planerischen und genehmigungsrechtlichen Weichen gestellt.

Mit der Mittelstraße 27 beginnt die Modernisierung eines stadtbildprägenden Gebäudes, das sich an der Ecke zum Marktplatz befindet. Hier sollen drei Wohnungen und ein Gewerberaum entstehen.



Stephanikirchgasse 8 ist plötzlich eingestürzt und muss abgerissen werden



Von Passanten nicht zu sehen ist ein Vorhaben an der Stadtmauer. Ein bröckelnder Abschnitt zwischen zwei Gärten in Hagen und Denkmalplatz kann, 2014 beginnend, saniert werden. Als Vorteil erweist sich hier einmal mehr die Flexibilität des Förderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz, wodurch diese Maßnahme kurzfristig umgesetzt werden kann.

Osterwieck präsentiert seine Sanierungserfolge beim ersten bundesweiten Tag der Städtebauförderung. Zu Gast sind vor allem Blankenburger, die eine Führung durch die Altstadt erhalten. Anschließend fahren Osterwiecker mit in die Blütenstadt und besichtigen dort die ebenfalls über das Programm

Städtebaulicher Denkmalschutz sanierte Altstadt.

Der Stadtrat aktualisiert nach 15 Jahren per Beschluss die Örtliche Bauvorschrift und die Gestaltungssatzung für die Altstadt. Grundsätzliches wird nicht verändert. Die Abgeordneten halten auch daran fest, dass Solaranlagen auf den Dächern nicht gestattet werden.



Sonnenklee 8

Axel Petrick
Eigentümer



nenklee 8 habe ich viel selbst gemacht, auch wenn es letztendlich vermietet wird. Es sollte so werden, dass ich mich selbst darin wohlfühlen würde. Zweieinhalb Jahre dauerte das Bauen, eine relativ lange Zeit. Es gab immer mal wieder spontane Veränderungen, dazu gehörte auch der Anbau eines Balkons. Das Haus wurde nicht entkernt, wie es heute nahezu üblich ist. Das Wohnen im alten Gebäude sollte erlebbar bleiben. Zu Hause in Osterode am eigenen Pfarrhof arbeite ich sogar schon seit 20 Jahren. Diese Erfahrungen konnte ich im Sonnenklee mit einbringen. Mit dem Ergebnis bin ich auf jeden Fall zufrieden.

Ich mag das Wort Sanierung nicht, spreche lieber vom Restaurieren. Auch in meiner praktischen Arbeit als Holzgestalter. Mir ist die Wohngesundheit durch ökologisches Bauen mit Lehm und Holz sehr wichtig. Im Haus Son-

„Sorgenkinder“ gerettet

2016

Fertig gestellte modernisierte Gebäude (Auswahl)

Mittelstraße 8
Rössingstraße 5
Schützenstraße 13



Lückenschluss Neukirchenstraße 6–8

2016 können drei große Bauvorhaben in der Altstadt fertiggestellt werden. Allen voran der „Bunte Hof“ und das „Deutsche Haus“, beides kommunale Maßnahmen. Die Mittelstraße 8 wird im Frühjahr als Wohn- und Geschäftshaus bezogen. Damit ist ein weiterer Mosaikstein zur Wiederbelebung dieser früheren Einkaufsstraße gesetzt worden.

Der Bedarf an Gebäudemodernisierungen ist nach wie vor vorhanden. Um gerade die privaten Bauherren mit Fördermitteln bedienen zu können, wird der eigentlich für 2016 ins Auge gefasste zweite Abschnitt der Wallstraße auf 2017 verschoben.

Freude herrscht darüber, dass es gelungen ist, eine Baulücke zu schließen. 1985 wurden die Fachwerkhäuser Neukirchenstraße 6 bis 8 abgerissen

und sollten eigentlich im Folgejahr wieder aufgebaut werden. Dass selbst nach der Wende noch ein Vierteljahrhundert vergehen musste, hängt mit der lange fehlenden Fördermöglichkeit für Ersatzneubauten zusammen. Schließlich fand sich ein Bauherr für diesen Lückenschluss, der im Zuge einer vom Land vorgenommenen Einzelfallförderung einen Zuschuss für den denkmalpflegerischen Mehraufwand erhält. 2016 läuft das Bauvorhaben an.

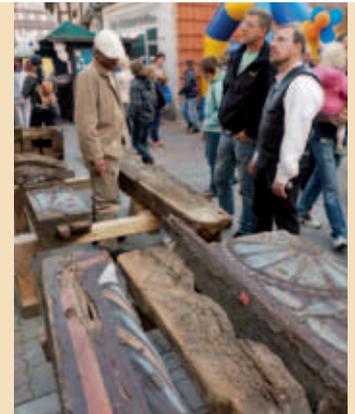
Im Stadtrat wird derweil über die Regularien der Osterwiecker Altstadt-sanierung diskutiert. Sie haben sich in den 25 Jahren bewährt, es soll aber an Stellschrauben gedreht werden, vor allem um die Vergabe der Fördermittel gegenüber den Abgeordneten transparenter zu machen.

Hinter den Kulissen ringen Stadt und Eigentümer um die Sanierung der „Tanne“ in der Rosmarinstraße, wegen seiner Bedeutung auch das „Filetstück der Altstadt“ genannt. Das Problem ist die Finanzierung des riesigen Objektes Rosmarinstraße 7 bis 10. Eine Lösung könnte die Aufteilung in mehrere Bauabschnitte sein. Auf der anderen Seite drängt die Zeit, das Haus steht schon seit 1977 leer und zeigt massive Schäden.

Um diese zu verhindern, hat das Bauordnungsamt des Landkreises die Notbremse gezogen und im Hagen 21/22 eine Sicherung des einsturzgefährdeten Daches vornehmen lassen. Es sind nur zwei der immer noch vielen „Sorgenkinder“ in der Altstadt, die nicht nur die Stadtväter beschäftigen.

Mittelstraße 8

Volker Baesler
Zimmermeister



Die Mittelstraße 8 hat einmal mehr gezeigt: Die Sanierung eines Denkmals ist immer ein Kompromiss. Der Bauherr hat seine ganz persönlichen Vorstellungen. Es existiert die Sichtweise der Denkmalschützer und Fördermittelgeber, damit die Gestaltung ins große Stadtbild passt. Nicht zuletzt gibt es Behörden, die auf ein zeitgenössisches Bauen achten, damit die Sicherheitsaspekte berücksichtigt werden.

Bei der Mittelstraße 8 hatte die Planung zunächst wieder ein gründerzeitliches Erdgeschoss mit eckigen Bauöffnungen vorgesehen, wie man das Haus also kannte. Beim fachmännischen Rückbau der Fassade wurde aber eine dahinter verborgene, rundbogige Toreinfahrt entdeckt. Beim Rückbau zeigte sich zudem, dass Pilze und Insekten fast den gesamten Teil des Fassadenholzes zerstört hatten.

Die Entscheidung beim Wiederaufbau fiel für den älteren Befund mit der rundbogigen Gestaltung der Türen und Fenster. Die neuen Balken mit ihren Ornamenten wurden in unserer Werkstatt – quasi als Kopie – hergestellt. Mit einigen Verbesserungen im Detail. Damit zum Beispiel die Brüstungstafeln fortan wind- und wasserdicht sind, der ganze Bau also nachhaltiger wird.

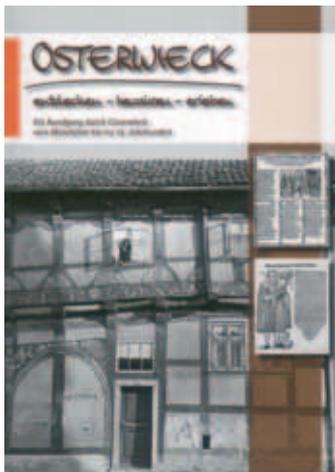
Im Innern wurden Geschossdecken so aufgebaut, dass die Deckenbalken aus Holz auch den zeitgenössischen Anspruch an den Brandschutz erfüllen. Es hat also während der Bauphase eine intensive Diskussion über Veränderungen gegeben. Als Auftragnehmer für die Zimmerarbeiten habe ich dabei eine schnelle, kompetente Entscheidungsfindung von Behörden und Bauherrn erfahren.

Ein Fachwerklehrpfad in Buchform

Das Eulenspiegelhaus, Schulzenstraße 8, ist sicher eines der bedeutendsten Fachwerkhäuser Osterwiecks. Doch mit dem berühmten Narren Till Eulenspiegel hat dieser Bau nichts zu tun. Das haben die Altvorderen zwar auch schon vermutet. Doch was die Figuren im 1534 hergestellten Schnitzwerk tatsächlich bedeuten, welches Vorbild sie haben, das wurde erst jetzt im Rahmen des Bauforschungsprojektes „Osterwieck Entdecken – Bewahren – Erleben“ recherchiert.

Er ist sinnbildlich zu verstehen, der Fachwerklehrpfad, der im Ergebnis dieses geförderten Projektes entstanden ist. Es handelt sich um ein Buch, 344 Seiten stark, das zu einem Rundgang durch die Altstadt einlädt. Zu Fachwerkgebäuden der verschiedenen Epochen – vom späten Mittelalter, der Renaissance, des Barocks bis zum Historismus, in Jahreszahlen ausgedrückt von etwa 1530 bis 1910. Von 2011 bis 2015 lief das Projekt unter Federführung des Deutschen Fachwerkkentrums Quedlinburg.

Das Projekt beschäftigte sich nicht nur mit der Bauforschung, sondern unter dessen Hut liefen auch zahlreiche Praxisseminare im „Bunten Hof“ – für ein Sanieren mit ökologischen Baustoffen in Verbindung mit traditionellen Handwerkstechniken. Und dabei mit dem Ziel, so viel historische Bausubstanz wie möglich zu erhalten. Studenten aus aller Welt, Handwerker, Architekten und sonstige Fachwerkinteressierte beteiligten sich an den Veranstaltungen.



Eulenspiegelhaus Schulzenstraße 8

18 Fachwerkhäuser in der Osterwiecker Altstadt wurden ab 2011 untersucht. Am Anfang waren es vor allem leer stehende Gebäude. Im Mittelpunkt stand besonders die Fachwerkkonstruktion und wie sie in den Jahrhunderten verändert wurde. Parallel dazu wurde tief in die Stadtgeschichte geschaut. Dabei hatten die Forscher des Fachwerkkentrums das Glück auf ihrer Seite. Ein im Magdeburger Landeshauptarchiv vorgefundener großer Osterwiecker Stadtplan von 1886 mit den alten Hausnummern konnte neu bewertet werden. Das ermöglichte, Bauakten aus dem 19. Jahrhundert, die im hiesigen Stadtarchiv lagern, den heutigen Häusern zuzuordnen.

Im Ergebnis konnten mit Hilfe dieser alten Akten Bauherren vom Fachwerkkentrum baubegleitend unterstützt werden, zum Beispiel in den Gebäuden Am Markt 3, Hagen 45, Hagen 25 oder Mittelstraße 8. An der Kapellenstraße 12 hat es eine Notsicherung gegeben.

Das 1534 erbaute Eulenspiegelhaus unterdessen ist schon seit einigen Jahren saniert und wieder bewohnt. Inschrift und Schnitzereien sind ein mutiges Bekenntnis zur Reformation und

eine Kritik an der katholischen Kirche. Die aus dem Lateinischen übersetzte Hausinschrift „Das Wort des Herrn bleibt in Ewigkeit“, von der Titelseite der ebenfalls 1534 erschienenen Ausgabe der Lutherbibel, ließ das schon errahnen. Denn die Reformation wurde in Osterwieck erst ein Jahr später eingeführt.

Ein Flugblatt aus dem 16. Jahrhundert lieferte den Forschern des Fachwerkkentrums den Schlüssel, die

Interpretation der Figurenschnitzereien neu vorzunehmen. Die gedruckte Vorlage, auf der seinerzeit eine kritische Geschichte – das Verhältnis eines katholischen Priesters und einer jungen Frau – verbreitet wurde, fanden sie in der Staatsbibliothek Berlin. In dem Buch „Osterwieck Entdecken – Bewahren – Erleben“, erhältlich für 10 Euro in der Tourist- und Stadtinformation sowie im Heimatmuseum, ist das ausführlich beschrieben.



Hofanlage Kapellenstraße 1 mit achteckigem Toilettenhäuschen und zwei Wirtschaftsbauten als Seitenflügel aus dem 17./18. Jahrhundert

Regel Nr. 1: Erst informieren, dann bauen

Ein Haus denkmalgerecht bzw. nach den Anforderungen der Örtlichen Bauvorschrift zu sanieren, erfordert einen finanziellen Mehraufwand. Dafür werden Bauherren mit Fördermitteln, die nicht zurückgezahlt werden müssen, unterstützt.

Aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz werden die teilweise oder umfassende Modernisierung, Sicherungs-, Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen gefördert. Den Fördertopf füllen Bund und Land zu jeweils 40 Prozent sowie die Stadt mit 20 Prozent Eigenmitteln.

Die **umfassende Modernisierung** eines Gebäudes erfordert den größten Aufwand, um das Sanierungsziel, die Wiederherstellung und uneingeschränkte Nutzung, zu erreichen. Die Förderquote ist von den Einnahmen der künftigen Nutzung (Gewerbe oder Wohnen) abhängig und wird für jedes Haus individuell errechnet. Der Bauherr wird als Vermieter einer Wohnung für sechs Jahre an einen festen Mietpreis (2016: 4,50 Euro/qm) gebunden. Sollten die Investitionskosten mehr als 2.300 Euro/qm Nutzfläche betragen, ist ein spezielles Kostenanerkennungsverfahren notwendig. Eine Förderung ist nur einmal möglich.



Bei der **Teilmodernisierung** ist das Sanierungsziel mit geringerem Aufwand erreicht. Die Förderquote kann bis zu 30 Prozent für die gewerbliche Nutzung sowie bis zu 40 Prozent für Wohnnutzung betragen. Dabei sind Gewerke sowohl an der Gebäudehülle als auch im Innern des Hauses förderbar. Die Investition darf nicht teurer als 400 Euro/qm vermietbare Fläche sein. Eine Förderung ist nur einmal möglich.

Für den **denkmalpflegerischen Mehraufwand**, der durch die Auflagen der Örtlichen Bauvorschrift verursacht wird, können pauschal 25 Prozent der Gesamtkosten gefördert werden. Das betrifft nur Arbeiten an der Gebäudehülle. Bauherren haben die Option, auch einen zweiten Bauabschnitt bezuschusst zu bekommen.

Sicherungsmaßnahmen werden bei Gebäudeteilen, von denen eine Gefahr für die Öffentlichkeit oder das Gebäude selbst ausgeht, vorgenommen und gefördert. Die Förderung ist bis zu 100 Prozent möglich.

Ordnungsmaßnahmen sind in der Regel Gebäudeabbrüche, die städtebauliche sowie bauliche Missstände auf Grundstücken beseitigen. Die Förderung ist bis zu 100 Prozent möglich.

Erschließungsmaßnahmen betreffen die Sanierung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen. In der Regel handelt es sich dabei um Vorhaben der Stadt. Diese werden zu 100 Prozent gefördert, Grundstückseigentümer müssen also keine Straßenausbau- oder Erschließungsbeiträge bezahlen. Im Gegenzug werden zum Ende der Programmjahre von den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet Ausgleichsbeiträge erhoben. Diese berücksichtigen die Wertsteigerung der Grundstücke durch die Altstadtsanierung.

Egal wie groß das Vorhaben ist, Bauwillige sollten sich als ersten Schritt an das Osterwiecker Sanierungsbüro der BauBeCon Sanierungsträger GmbH oder das Bauamt der Stadtverwaltung Osterwieck wenden. Hier bekommen sie Auskünfte über Fördermöglichkeiten, und es kann eine individuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgen.

Vor der Modernisierung eines Gebäudes prüft der Sanierungsträger, ob auch andere Förderprogramme für das Bauvorhaben genutzt werden können, bzw. müssen. Der Bauherr sollte mindestens 15 Prozent der Gesamtkosten als Eigenkapital aufbringen. Dies ist eine Grundlage bei der Fördermittelberechnung.

Die wichtigste Regel aber ist, dass **vor Beginn der Arbeiten** für eine umfassende Modernisierung oder Teilmodernisierung, für eine Sicherungs- oder Ordnungsmaßnahme neben den erforderlichen Genehmigungen ein entsprechender **Vertrag** mit der Stadt abgeschlossen werden muss. Für bereits begonnene Maßnahmen können keine Fördermittel mehr bewilligt werden!

Mittelstraße 27



Gerrit Achilles
Eigentümer

Die Stadt Osterwieck hat aus meiner Sicht großes Entwicklungspotenzial, was sich ja auch durch den ständig steigenden Tourismus zeigt. Ich habe dadurch in Osterwieck gezielt nach einem besonderen Sanierungsobjekt in der Altstadt gesucht und dabei auch erfahren, welche Probleme die Altstadt

mit leer stehenden Objekten hat.

Das Fachwerkhaus Mittelstraße 27 ist mit seinen Holzschnitzereien an der Außenfassade aus dem 15. Jahrhundert ein Einzeldenkmal mit wunderschönem Alleinstellungscharakter im historischen Stadtzentrum. Ich habe es im Jahr 2014 erwerben können und saniere es seitdem denkmalgerecht, ohne mir dabei zeitliche Vorgaben zu geben. Eine Fertigstellung könnte eventuell 2017/18 erfolgen, so dass dann alle drei Wohnungen sowie ein Malatelier im Erdgeschoss bezugsfertig sind.

Wichtig ist mir bei der Sanierung immer, dass das Gefühl, in einem Fachwerkbau zu wohnen, erhalten bleibt. Alte Lehmwände bleiben deshalb größtenteils stehen. Holzbalken werden bewusst herausgearbeitet und hervorgehoben, da Alter und Größe der Balken und Hölzer für mich immer wieder sehr beeindruckend sind und somit den



Zeitgeist des Hauses für die Bewohner täglich real widerspiegeln. Gleichzeitig muss aber natürlich auch eine moderne Innengestaltung erfolgen, damit eine gehobene Wohnqualität – gerade auch für wieder jüngere Einwohner – in der historischen Altstadt von Osterwieck erreicht wird.

Zwei Wohnungen sind bereits fertiggestellt. Mit der weiteren Vermietung gibt es bei mir zurzeit auch keinerlei Probleme, zumal die städtische Wohnungsgesellschaft mit ihrer Hausverwaltung immer ein sehr zuverlässiger Partner für mich ist.

Ihre Ansprechpartner/Impressum

Stadtverwaltung Osterwieck
Fachbereich Bauen und Ordnung
Am Markt 11
38835 Osterwieck
Telefon: (03 94 21) 793 - 406
Fax: (03 94 21) 793 - 466
E-Mail: k.loehr@stadt-osterwieck.de

Sprechzeiten

Mo. 9.00 - 12.00 Uhr
Di. 9.00 - 12.00 und 13 - 18 Uhr
Do. 9.00 - 12.00 Uhr
und 13 - 15.30 Uhr
Fr. 9.00 - 11.00 Uhr

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Osterwieck
Am Markt 11
38835 Osterwieck
Telefon: (03 94 21) 7 23 17
Sprechzeiten nach Vereinbarung

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen
Telefon: (04 21) 3 29 01 - 44
Fax: (04 21) 3 29 01 - 22
E-Mail: mgunnemann@
baubeconstadtsanierung.de

Landkreis Harz | Dezernat II | Bauordnungsamt
Friedrich-Ebert-Straße 42 | Haus V
38820 Halberstadt
Telefon: (03 94 1) 59 70 - 55 28 | Fax: (03 94 1) 59 70 - 55 49
E-Mail: bauordnungsamt@kreis-hz.de

Zuständige Sachbearbeiterin für Osterwieck ist **Andrea Unger**, sie ist erreichbar unter:

Landkreis Harz | Dezernat II/Bauordnungsamt | Untere Denkmalschutzbehörde
Friedrich-Ebert-Straße 42 | Haus V | Zimmer 109 | 38820 Halberstadt
Telefon: (03 94 1) 59 70 - 57 39 | Fax: (03 94 1) 59 70 - 55 49
E-Mail: andrea.unger@kreis-hz.de

Sprechzeiten

Mo 8.30 - 12.30 Uhr, Di 8.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr,
Do 8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr, Fr 8.30 - 12.00 Uhr



Impressum

Herausgeber: Stadt Osterwieck mit freundlicher Unterstützung des Bundes und des Landes Sachsen-Anhalt
Konzept, Texte: Journalistenbüro Mario Heinicke, Osterwieck
Redaktionelle Mitarbeit: Katrin Löhr, Stadtverwaltung Osterwieck | Matthias Gunnemann, BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Fotos: Mario Heinicke, Klaus Baier, Foto-Studio Bettina Bote, Landkreis Harz/Pressestelle, diverse Fotos aus dem Besitz von Architekten und Bauherren sowie aus der Objektkartei 1990/91
Gestaltung: Dipl. Des. Petra Kamerowski
Druck: Harzdruckerei GmbH, Wernigerode
Redaktionsschluss: 1. Oktober 2016
Rücktitel: Stephanikirchgasse 1-2 (links), Kapellenstraße 31/32 (rechts)

Osterwieck am Harz

25 Jahre Altstadtsanierung

