

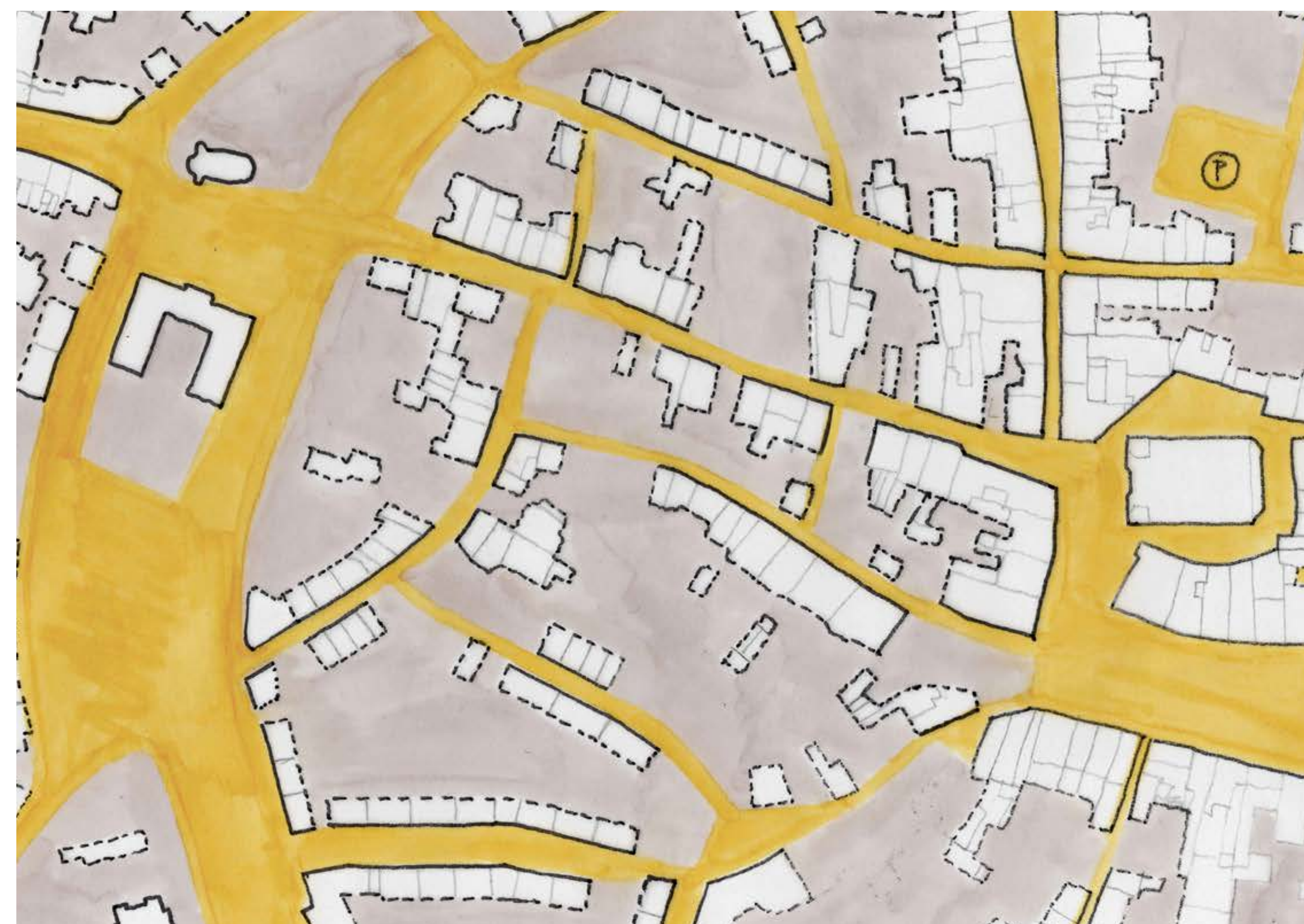
## Szenarienuntersuchung

Zur Erarbeitung eines **städtebaulich-räumlichen und funktionellen Gesamtkonzeptes** wurden drei Szenarien entwickelt. Diese berücksichtigen unterschiedliche Entwicklungsparameter und treffen dahingehend Aussagen, wie sich die Entwicklung steuern lässt bzw. **welche Auswirkungen verschiedene Strategien haben könnten** oder werden. Ziel war es Vor- und Nachteile einzelner Optionen aufzuzeigen und zwischen einzelnen Positionen der **strategischen Entwicklung** zu verhandeln. Eine plakative, wenn nicht sogar teils radikale Darstellung verdeutlicht dabei überspitzt die jeweilige Tendenz.

Es werden **Gestaltungsvorschläge** anhand der gegebenen Aufgabenstellung und in Ableitung der Analyseergebnisse unterbreitet, die Aussagen zum öffentlichen und privaten (Frei-)Raum, Ansätze zum Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz sowie zu Flächen für Neuentwicklungen treffen. Die grundsätzliche Zielrichtung ist die Entwicklung des Quartiers zur Wohn- und Einkaufsstadt, sprich der Erhalt seiner Zentrumsfunktion. Der Umgang mit dem Thema der Schrumpfung sowie der Überalterung der Bevölkerung, also den demografischen Rahmenbedingungen, sind dabei

ausschlaggebenden Parameter für diese Entwicklung. Zukünftig werden weniger und ältere Menschen, das Quartier bewohnen, besuchen und beleben. Die **lokalen Antworten** auf diese Problemstellung sollten nicht reaktionär sein, sondern proaktiv. Daher gilt es einen Diskurs zu führen, der auch den Verlust als Bestandteil der Entwicklung zulässig macht. Wachstum und **Schrumpfung** sind beides Dimensionen der (natürlichen) Entwicklung. Es bedarf einer gesunden Mischung aus dem Schutz und dem Erhalt des Bestehenden sowie dem Mut zu etwas Neuem und dem Zulassen von Experimenten.

Die Frage hinter den drei Szenarien lautete: "Welcher Verlust ist (unter welchen Umständen) vertretbar?" Hierauf geben sie unterschiedliche Antworten und zeigen: "Was passiert, wenn..." Unumstritten liegt ein großes Handlungserfordernis vor, was sich am hohen Leerstand am deutlichsten zeigt. Ökonomisch ausgedrückt, wird das **Angebot nicht nachgefragt**. Aus der **Synthese** der drei Szenarien bzw. deren Weiterentwicklung wurde in einem nächsten Arbeitsschritt ein Gesamtkonzept als räumliche Zielstellung für die Entwicklung des Quartiers MitteWest formuliert und Vertiefungsräumen detaillierter bearbeitet.



### Szenario 1 - Lücken und Leere M 1:1.000

Der Titel des ersten Szenarios lautet: „Lücken und Leere“. Abgeleitet aus der Analyse wurden alle ruinösen, nicht sanierten und überwiegend leerstehenden Gebäude rückgebaut. Das daraus resultierende Bild zeigt einen **perforierten Stadtgrundriss** mit all seinen Vor- und Nachteilen. Es wird der selbstwirkende Prozess des Zerfalls der historischen und denkmalgeschützten Gebäudesubstanz deutlich, aufgrund einer restriktiven Handhabung des Denkmalschutzes bei einem Überangebot an Immobilien.

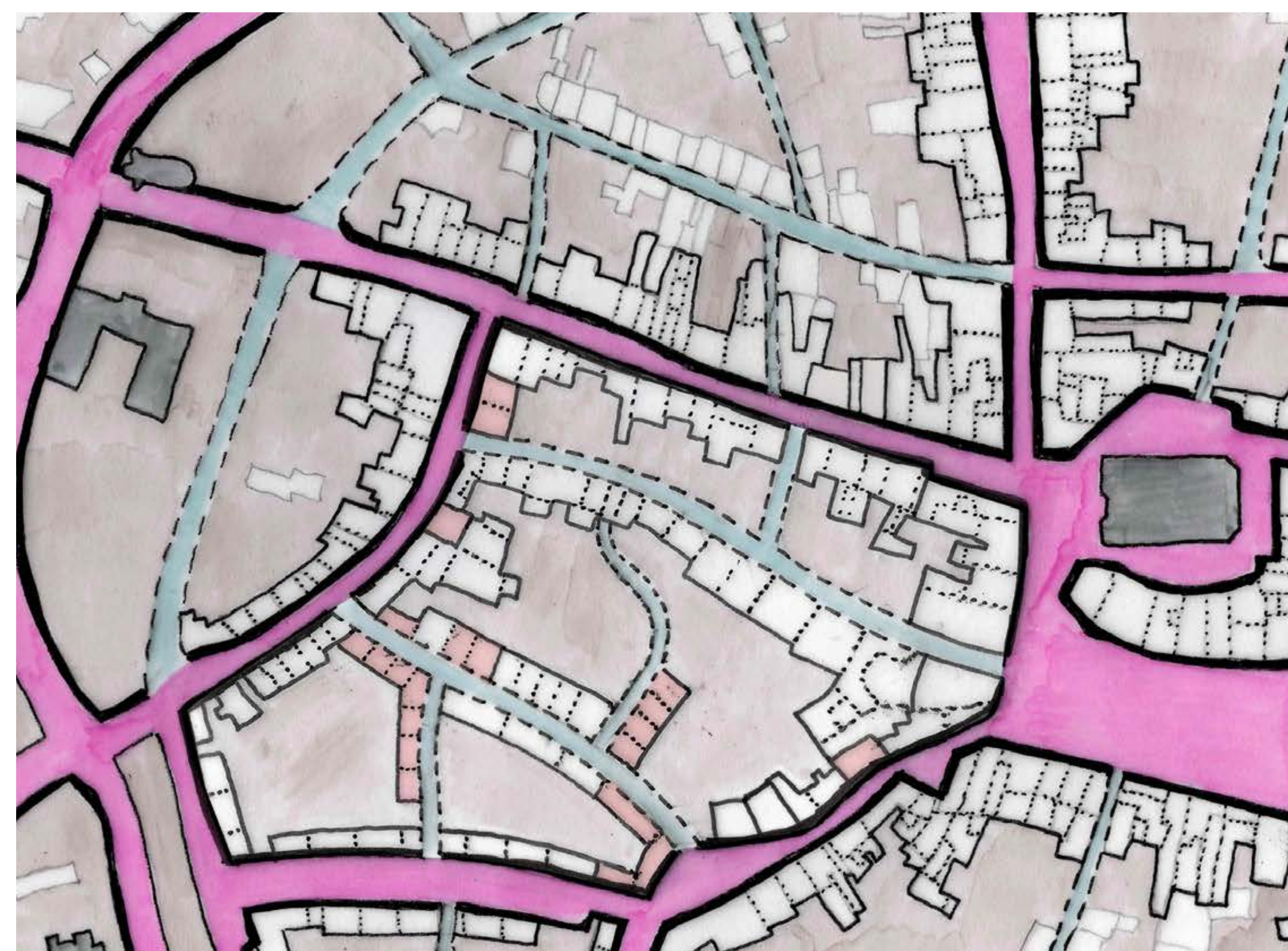
Auf der einen Seite entsteht **Raum für Neues**. Gebautes und Ungebautes finden nun, bezogen auf die Nutzungen, Platz in der Enge der mittelalterlichen Stadt. Im weitesten Sinne entstehen vielfältige Freiräume, die alternative, bisher nicht gedachte Funktionen aufnehmen können. So lassen sich die Lücken mit neuer Bausubstanz besetzen, die derzeit noch nicht verortet werden kann. Durch die Unabhängigkeit von den räumlichen Restriktionen historischer Gebäude sind Reihen- oder Einfamilienhäuser, neue Verwaltungsgebäude oder größere Einzelhändler möglich. Die Leere lässt sich aber auch mit gemeinschaftlichen Gärten, ausgedehnten Grünflächen, Freilichtbühnen oder auch mit vermeintlich fehlenden Parkplätzen bespielen.

Auf der anderen Seite ist die **stadtstrukturelle Auflösung** des Quartiers zu sehen. Das erste Szenario kann dahingehend als extrem marktkonform beschrieben werden: Alles, was nicht marktfähig ist, wird beseitigt. Historisch sowie kulturell bedeutsame und identitätsstiftende Elemente gehen dabei verloren. Es zeigt sich eine Situation in der nicht erhaltend eingegriffen wird bzw. werden kann, was mit dem Verlust einhergeht. „Die Intervention“ bedeutet in diesem Szenario „Rückbautätigkeit“, durch welche die Perforation vorangetrieben wird.

Dies entspricht einem städtebaulichen Leitbild, welches das hohe Risiko eingeht, keinen adäquaten Ersatz finden zu können. Die Chance neue Räume sinnstiftend zu nutzen, birgt einen immensen Druck auf handelnde Akteure. Sollte es nicht gelingen, ist mit einem weiteren Zerfall der Struktur zu rechnen. Dies betrifft nicht nur das räumliche Gerüst des Quartiers.

Auch stadt- und bautechnisch sowie sozioökonomisch ist mit Verfallserscheinungen durch die Mindernutzung zu rechnen. Deren Anpassung ist sowohl kostenintensiv als auch schwierig steuerbar. Vor diesem Hintergrund kann man auch von einem Schreckensszenario sprechen. Es wäre das Resultat, wenn keine Anstrengungen unternommen werden würden das Vorhandene zu erhalten und zu nutzen oder wenn die zu hohen Anforderungen an mögliche Nutzungen nicht umsetzbar sind.

Die Prämisse eines denkmalgerechten Städtebaus zeigt zwei Bestandteile: die Gerechtigkeit und das Denkmal. Dieser Gedanke verdeutlicht, dass Restriktionen für die historische Bausubstanz am Einzelobjekt und im Einzelfall zu verhandeln sind. Den potenziellen und aktuellen Nutzern müssen Handlungsspielräume eingeräumt werden, sodass wirtschaftlich tragfähige Nutzungskonzepte umsetzbar werden. Ungenutzte aber hochwertig sanierte Gebäude machen keine Stadt, getreu dem russischen Sprichwort: Nicht die Wände machen das Haus, sondern die Piroggen. Das erste Szenario beschreibt also nicht nur eine Situation, in der der **Denkmalschutz keine Rolle** spielt, sondern auch eine, in der der **Denkmalschutz die Ultima Ratio** darstellt. Ausgehend davon kann nun diskutiert werden, wo Erhalt notwendig, wo Transformation möglich und wo Rückbau vertretbar ist.



### Szenario 2 - Stabilisieren und Priorisieren M 1:1.000

Das zweite Szenario „Stabilisieren und Priorisieren“ zeigt räumliche Gewichtungen. Die Frage dahinter lautet: Welche **stadtstrukturellen Charakteristika** sind zu erhalten?

Unter den gegebenen Umständen, bezogen auf die demografische, sozio- und mikroökonomische Situation, ist davon auszugehen, dass die Schrumpfung einen anhaltenden entwicklungsperspektivischen Parameter darstellt. In Verbindung mit einem weniger restriktiven städtebaulichen Denkmalschutz ergibt sich ein Szenario, welches sich **auf das Wichtigste fokussiert** und keinen transformativen Ansatz verfolgt. Durch die Fokussierung sollen Aktivitäten, Investitionen und Anstrengungen räumlich gebündelt werden, um wirksam(er) zu sein. Es entsteht eine **Hierarchisierung** der öffentlichen Räume und deren Bausubstanz.

Die Verkehrswege werden als gemeinschaftlicher und menschlicher Lebensraum gedacht und als prioritärer, öffentlicher Raum oder als die für Zittau charakteristische Gasse bzw. die Abkürzung kategorisiert. Der Erstere ist nutzbar für den Durchgangsverkehr aller Verkehrsmittel, zweitens lediglich für den Zielverkehr, also zur Erschließung für Anwohner, sowie für Fußgänger und Radfahrer. Es ergeben sich einerseits **städtebaulich dominante Kanten** und andererseits **Bausubstanz „in zweiter Reihe“**. So wird der Inneren Weberstraße, der Inneren Oybiner Straße, der Grünen Straße, dem Mandauer Berg und dem Markt eine höhere Bedeutung zugestanden, als der Brunnenstraße, der Lindenstraße und der Zeichenstraße. Dem Szenario entsprechend werden Anstrengungen in den zuerst genannten Straßen gebündelt. Aus der Kleinteiligkeit des Wegenetzes der

mittelalterlichen Stadt entstehen **größere Stadtbausteine**, die zwar äußerlich erhalten bleiben, im Inneren jedoch Raum für Neues zulassen, z.B. in Form von baulichen Ergänzungen sowie von Rückbau in Verbindung mit der Aufwertung privater und öffentlicher Grün- und Freiräume. Das gesamte Raumgerüst wird dadurch qualifiziert, wobei die Gasse bzw. die Abkürzung das Innere des Quartiers zwischen Innerer Weberstraße, Innerer Oybiner Straße, Grüner Straße, Mandauer Berg und dem Markt erschließt.

Im Bereich nördlich der Brunnenstraße wurde diese Strategie bereits angewandt und hat zu einer Qualifizierung der Substanz südlich der Inneren Weberstraße und südlich der Brunnenstraße geführt. Es entstanden Flächen für notwendige Nebennutzungen. Auf die Lindenstraße wird dieser Ansatz direkt übertragen, wobei positive Entwicklungen der nördlichen Inneren Weberstraße und nördlich der Lindenstraße angenommen werden. **Durch Auflockerung entsteht Aufwertung**.

Das zweite Szenario ist im Sinne eines **moderaten städtebaulichen Denkmalschutzes** gedacht. Das zentrale Problem, dass moderne Nutzungen bzw. deren räumliche Ansprüche sich nicht im historischen Stadtgrundriss darstellen lassen, wird jedoch nicht gelöst. Den endlichen Ressourcen der relevanten Akteure wird zwar eine Richtung zu deren Verwendung aufgezeigt, jedoch zeigt der aktuelle Status Quo, dass dies, aufgrund der Schrumpfung, **nicht ausreichend** sein wird. So erschweren denkmalrechtliche Restriktionen die Nutzung bei dem gegebenen **geringen Nutzungsdruck**. Dieses Szenario ist städtebaulich eine denkbare Option, **es mangelt jedoch an der notwendigen strategischen Schärfe**.



### Szenario 3 - Transformation und Adaption M 1:1.000

Das dritte Szenario „Transformation und Adaption“ setzt bei den prioritären öffentlichen Räumen an und verbindet diese mit einer grundsätzlichen Offenheit für Veränderungen. Hierbei steht nicht der Schutz des einzelnen Bauwerks im Fokus, sondern der **Schutz der gesamten Stadtstruktur**. Zum Wohle des Ganzen werden obsoleete Bestandteile herausgenommen und ersetzt. Die **Gewährleistung der urbanen Funktionalität** ist der strategische Ansatz der Entwicklung.

Zum einen wird der Erhalt einzelner Bauwerk als unbedingt notwendig erachtet, zum anderen als wünschenswert eingestuft. Entlang des Marktes und der Bautzener Straße ist die Bausubstanz in jedem Falle zu schützen. Entlang z.B. der Inneren Weberstraße hingegen ist ein Abgang unter der Prämisse vertretbar, dass Lücken baulich gefüllt werden. Der Grundsatz dahinter lautet, Bausubstanz zu erhalten, wo es möglich ist, aber nicht um jeden Preis. Der Perforation des Stadtgrundrisses wird durch Neuentwicklungen, entsprechend aktueller Anforderungen, entgegenwirkt. **Erst wenn die Folgenutzung definiert ist, darf eingegriffen bzw. zurückgebaut werden**.

So entsteht Platz für größere Ansiedlungen wie z.B. großflächige Einzelhändler entlang der Inneren Weberstraße oder kleinteiligere Bebauung entlang der Brunnenstraße. Das Ziel sind **nachhaltige und wirtschaftlich selbsttragende Nutzungen**. Freistehende Bauwerke, in Form von Einfamilienhäusern oder Einzelhandelsstandorten, sind dabei nicht nur aus städtebaulicher Sicht zu verhindern. Geeignet sind Reihenhäuser, Townhouses oder städtebaulich integrierte Einzelhändler mit Verkaufsräumen im Erdgeschoss und Wohnraum in den Obergeschossen. Hierfür sind Grundstückszusammenlegungen und -neuordnungen notwendig.

Zugleich eröffnen sich Räume für Neubau, z.B. entlang des Grünen Rings und des Mandauer Bergs. Auch hier können Nutzungen implementiert werden, welche bisher keinen Ort gefunden haben. Derzeitige Lücken werden dadurch in Wert gesetzt.

Die Straße dient dabei nicht nur dem motorisierten Verkehr, als Transitraum, sondern auch dem Menschen zum Aufenthalt sowie der aktiven Nutzung. Eine Gleichwertigkeit beider Ansprüche an die **Funktionalität der öffentlichen Räume** wird angestrebt: Straßenbegrünung, Außenbereiche von Cafés, Restaurants, Bars finden genauso Platz wie Warenauslagen und vereinzelte Parktaschen. Dem Mangel an Grün, der steinernen Stadt werden begrünte Straßen und Hinterhöfe entgegengesetzt, sodass sich der Grüne Ring förmlich in die Freiräume der Innenstadt erstreckt. Die Gassen bzw. die Abkürzungen durchbrechen das übergeordnete Wegenetz und erschließen das Innere des Quartiers zwischen Innerer Weberstraße, Innerer Oybiner Straße, Grüner Straße, Mandauer Berg und dem Markt. Eine bauliche Verdichtung, oder auch eine Grünflächenqualifizierung sind hier vorstellbar.

Das Szenario diskutiert den Raum für Veränderungen und gibt Hinweise darauf, wo **Transformation möglich** und in **welchem Ausmaß** vertretbar ist. Die Stadt wird als Prozess verstanden, in der **Alt und Neu nebeneinander** existieren können. Durch eine stadtstrukturell sensible und adaptive Weiterentwicklung der Substanz wird den weitläufigen Problemstellungen des Quartiers entgegengewirkt. Aus dem Kompromiss sich aktuellen Herausforderungen zu stellen und der Begrenzung der Verhandlungsmasse, ergeben sich die **strategischen Prioritäten dieser Entwicklung**.