

Städtebaulicher Entwurf



Städtebaulicher Entwurf M 1:500

Alle vorgeschlagenen Maßnahmen haben zum Ziel das städtische Leben für eine heterogene Bevölkerung aufzuwerten und den Standort Innenstadt als Nahversorgungszentrum mit den dazugehörigen Funktionen auszubauen und zu stärken. Durch den demografischen Wandel und den Rückgang der Bevölkerung lastet ein enormer Handlungsdruck auf dem Quartier, der (Innen)Stadt und nicht zuletzt der gesamten Region. Das bedeutet im Umkehrschluss auch, dass die Entwicklung der Innenstadt im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung gedacht werden muss: Die Innenentwicklung ist der Außenentwicklung vorzuziehen.

Die Studie ist weniger die Ausarbeitung eines idealen Sollzustandes, sondern ein Aufzeigen von Möglichkeiten. Sie hat es sich zur Aufgabe gemacht, Lösungsansätze zu erörtern und diese zunächst mithilfe dreier Szenarien zu diskutieren.

Für die Defizite im (großflächigen) Einzelhandel, die fehlende Durchgrünung, den restriktiven Denkmalschutz, den Umgang mit fließendem und ruhendem Verkehr, den vorhandenen Baulücken, Brachflächen und leerstehenden Gebäude sowie die teilweise ruinöse aber historisch bedeutsame Gebäudesubstanz wurden Antworten gefunden, die im städtebaulichen Entwurf ausdifferenziert wurden.

Dieser thematisierte eine Diversifizierung von Wohnformen, die Aufwertung von Freiräumen und ebenso die städtebaulichen Anpassungen zu Gunsten des (alternativen) Einzelhandels und anderen öffentlichen Nutzungen wie dem Sozialen, der Kultur oder der Gastronomie. Der Fokus lag dabei auf dem öffentlichen Raum und dessen gesellschaftlicher Bedeutung.

Die inkrementelle Herangehensweise und der Grundsatz weniger Planung, mehr Management machen das Ergebnis der Studie kommunizier- und handhabbar.

Dabei ist die vorgeschlagene Altbauaktivierungsstrategie mit einem Leerstands- und Brachflächenmanagement von zentraler Bedeutung, um z.B. leerstehende Gebäude zu aktivieren oder Brachflächen zu bespielen. Eine direkte und konstruktive Verbindung zu den jeweiligen Eigentümern ist hierfür unabdingbar.

Das Leerstands- und Brachflächenmanagement ist das Kontinuum aller Vorschläge und ermöglicht die Ausarbeitung der Verflechtungen und Bündelung von Informationen in einer komplexen Eigentümerstruktur. Die Schrumpfung muss gemanagt werden. Die Altbauaktivierung ist ein langwieriger und kleinteiliger Prozess. Zwischennutzungen sind als Instrument der mittelfristigen Inwertsetzung und -haltung daher zu fördern und zu unterstützen.

Der nächste Schritt in der Umsetzung ist die Mittelakquise. Wie aufgezeigt, ist das Feld in diesem Bereich vielfältig. Es gilt nun die Vorschläge zur Bewerbungsreife auszuarbeiten und potenzielle Partner, wie z.B. zivilgesellschaftliche Akteure, als Träger anzusprechen und dafür zu begeistern. Die notwendigen Anknüpfungspunkte derer es sich zu bedienen gilt (Stadtumbau, Soziale Stadt, integrierte Stadtentwicklung, Citymanagement, Stadtentwicklungsgesellschaft), wurden identifiziert und herausgearbeitet.

Neben der kommunalen Verwaltung sind es diese Instrumente und Akteure, die so schlagfertig auszustatten sind, dass sie den erhöhten Herausforderungen der Schrumpfung gerecht werden. In Zittau überlagern sich Problemstellungen. Einer Verschärfung der Situation ist entschieden entgegenzutreten, auch mit unkonventionellen Mitteln. Um sich für die Herausforderungen bezüglich demografischer Wandel, Schrumpfung, Klimawandel und Digitalisierung zu wappnen, braucht die Stadt **Handlungsspielräume** in denen sie die unterschiedlichen Anliegen räumlich und gesellschaftlich ausformulieren und umsetzen kann.

Wann und wie welche Veränderung in Angriff genommen wird, muss vor Ort weiterhin diskutiert werden. Die **lokalen Antworten** sollten nicht reaktionär sein, sondern proaktiv. Daher gilt es einen Diskurs zu führen, der auch den Verlust als Bestandteil der Entwicklung zulässt. 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.

Der rege **Austausch mit der Zivilbevölkerung** wird die Transformation Zittaus weiter positiv beeinflussen. Das vorhandene gesellschaftliche Engagement ist in Zittau ausgeprägt und beruht auf beidseitigem Vertrauen. Die Größe Zittaus und die relativ geringen Lebenskosten sind v. ein fruchtbarer Boden für Menschen, die an ihrem Lebensumfeld aktiv teilhaben wollen. Zu diesem Lebensumfeld gehören auch Leerstand und Schrumpfung. Es sind hierfür Foren zu etablieren, in denen diese Themen unabhängig vom Ergebnis diskutiert und Handlungsräume eröffnet werden, um einen möglichst hohen Zuspruch für das weitere Vorgehen sicherzustellen und Partnerschaften zu festigen. Stadtentwicklung sollte künftig (noch) mehr diskutiert werden. Die Stadt ist als ein Prozess zu verstehen und die Kommunikation und Moderation der Entwicklung der Schlüssel zum Erfolg.

Stadtentwicklung ist Bodenpolitik. Es bedarf daher einer Eigentümerstruktur, die sich dem Lokalen verschreibt. Verantwortliche Träger sind mit Mitteln für den Zwischenerwerb auszustatten, sowie ggf. für die Beräumung oder den Rückbau. Grundsätzliche Prämisse dabei ist, dass erst ein **Rückbau erfolgt, wenn die (bauliche) Nachnutzung abschließend geklärt ist.** Eine Durch- und Umsetzung einer **Vorkaufssatzung** ist hierfür das geeignete Mittel.

Über Konzeptvergaben könnten dann soziale und kulturelle Nutzungsideen besonders gefördert unterstützt werden. **Die Zielstellung ist es langfristig tragfähige und nachhaltige Nutzungen zu etablieren.**

Trotz teilweise schwieriger Prognosen gibt es in Zittau eine Reihe von Faktoren, die optimistisch stimmen. Das Ergebnis auf die Bewerbung zur Kulturhauptstadt Europas steht aus. Jedoch bereits die Bewerbung führte zu einem Aufschwung des gesellschaftlichen Engagements, zu Optimismus und gesteigertem Selbstbewusstsein. Es bleibt zu hoffen, dass der Zuschlag nach Zittau geht.

Für die Stadt und die Region wäre es eine verdiente Aufmerksamkeit und würde die Diskussion auf die Entwicklungen und Herausforderungen kleinerer, von Schrumpfung betroffener Städte im ländlichen Raum lenken. Die Bewerbung als Drei-Länder-Region setzt dabei auf vereinte Kräfte anstelle von Einzelkampf und agiert über Landesgrenzen und Sprachbarrieren hinweg. Die Geschichte dieser Region ist ineinander verflochten und räumlicher Ausdruck der kulturellen Entwicklung Europas. Ein Ausdruck, der von internationaler Bedeutung ist.

Die Faktoren, die auf die Entwicklung Zittaus Einfluss nehmen sind vielfältig und deren Reichweite nicht abzusehen. Durch den demografischen Wandel, die Digitalisierung, den Klimawandel und den Strukturwandel generell ist eine grundlegende Neuordnung der Rahmenbedingungen in naher Zukunft möglich. Sicher ist, dass daran kein Weg vorbei führen wird. Sie werden das städtische Leben verändern und müssen daher dem stadtplanerischen Handeln und Denken immanent werden, wo sie es noch nicht sind. Die Studie gibt hierfür konkrete Lösungsansätze.