



Zittauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Treuhänderischer Sanierungsträger

Eröffnungsrede zur Tagung der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz am 15. und 16. März 2016 in Zittau

Das Treffen der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz widmet sich dem diesjährigen Jahresthema „(Re)Aktionen bei Wachstum und Schrumpfung in der historischen Stadt“. Im Mittelpunkt der Betrachtung steht dabei die Stadt Zittau mit der strukturell und funktional aufgewerteten Altstadt. Die Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz hat eine beratende Funktion bezüglich der weiteren strategischen Ausrichtung des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz. Dieses Programm dient dem Schutz von historischen Stadtkernen als Flächendenkmalen und wird seit 1991 in Zittau angewandt.

Werte Damen und Herren,

herzlich Willkommen in unserer Stadt,

in der meine Mitarbeiter und ich seit mittlerweile 25 Jahren eine hohe Verantwortung für die Entwicklung, den Erhalt, den Prozess des Umbaus und die Umgestaltung – wie sagt man so schön – in eine nachhaltige Lebenswerte Zukunft tragen.

Zittau ist eine wunderschöne Stadt. Ich selbst lebe sehr gern hier und bin sehr stolz und glücklich in Zittau arbeiten und Verantwortung tragen zu dürfen – auch wenn die zu bewältigenden Aufgaben einen manchmal erdrücken und die Probleme einem manchmal die Freiheit des Denkens nehmen.

Stadtentwicklung besteht nicht nur in der Umsetzung der Ideen und Handlungskonzepte aus dem Bereich des Städtebaulichen Denkmalschutzes. Es gehört dazu Interessenskonflikte zu bewältigen und hat dabei manchmal das Gefühl, sich selbst im Wege zu stehen.

Der Vorteil der Aufgabenbewältigung von Stadtentwicklung und Denkmalpflege in ein und derselben Struktureinheit besteht darin, dass der Erhalt der historischen Stadtstruktur einen hohen Stellenwert einnimmt.

Ich als gebürtige Bauhausstädterin erlaube mir zum Einstieg ein Zitat von Walter Gropius, was unsere gegenwärtige Situation wohl trefflich schildert.

„Die Krankheit unserer heutigen Städte und Siedlungen ist das traurige Resultat unseres Versagens, menschliche Grundbedürfnisse über wirtschaftliche und industrielle Forderungen zu stellen.“

„(Re)Aktionen bei Wachstum und Schrumpfung in der historischen Stadt“ lautet der Titel unter dem das heutige Treffen stattfindet. Tagungsthema ist dabei Zittau mit der strukturellen und funktionalen Aufwertung der Altstadt vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung. Weiterhin stehen im Einladungspapier des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit Schlagwörter wie Schrumpfung und Bedeutungsverlust.

Ja das sind Schlagworte mit denen wir uns tagtäglich auseinandersetzen müssen. Nicht mit den Wörtern sondern deren Inhalten, Wirkungen und Konsequenzen.

Man verlangt einerseits von den Städten – bzw. wir müssen hier ja nicht anonym sprechen, von der Stadt Zittau und im übertragenen Sinn von der Stadtverwaltung Zittau – vieles:

- „Nehmt das bürgerlichen Engagements mit!“ ,
- „Macht mal die Stadt attraktiv!“ ,
- „Behaltet das baukulturelle Erbe!“ ,
- „Ermöglicht die Umsetzung eines integrativen Verkehrskonzeptes!“ ,
- „Rettet den inhabergeführten Einzelhandel und zeigt dem großflächigen Handel die Stirn ...!“ .
- seit jung, modern und altengerecht, haltet die Energieeinsparverordnung ein und beachtet Brandschutz, Denkmalschutz und Umweltschutz!

Die Bedeutungsverluste werden aber uns größtenteils von außen zu gefügt und bewusst in Kauf genommen. Das Zufügen von Bedeutungsverlusten fängt bei Einsparungen und Einschränkungen des Schienenverkehrs an, geht über den Abbau von Studiengängen an den Hochschulen und der Zentralisierung der Ämter in Görlitz weiter und hört mit dem Stopp von überregionalen Straßenbaumaßnahmen, der wirtschaftlichen Leuchtturmpolitik und der Deklaration des Ländlichen Raumes im Landesentwicklungsplan auf.

Machen wir einen kleinen Ausflug zum Bahnhof – zur Mandaukaserne, ein gutes Beispiel für die Umstände, die bei der Bewahrung erhaltenswerter Baukörper uns begleiten, wollen wir ja auf unserem Rundgang auch noch sprechen – der zwar nicht im Bereich „Städtebaulicher Denkmalschutz“ liegt aber über eine gutes Beispiel darstellt.

Also der Bahnhof eine Bahnanlagen-Investitionsplanung der Deutschen Bahn.

Ausbau des Streckennetzes, die damit verbundene und erwünschte Geschwindigkeitserhöhung hat natürlich erhebliche Auswirkungen auf den Anlagenbestand, wie Bahnsteige, Zugänge und so weiter.

In mühevollen Diskussionen streiten wir uns um den Erhalt von Bahnsteigen mit Überdachungen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten und den Erhalt von Stellwerterhäuschen, ja die haben einen Wert, die haben großen Charme ...

Das Problem an der Sache ist aber nicht das Aufgeben von Denkmalwerten an Bahngeländen.

Das Problem für Zittau ist: die Züge rauschen dann durch Zittau durch, die halten hier gar nicht mehr...

Falls Sie heute mit dem Zug gekommen sind, sind sie aus dem Bahnhof kommend direkt auf die ehemaligen ROBUR Werke zugelaufen. Kann man drüber streiten aber denkmalpflegerisch,

städtebaulich, stadthistorisch und stadtentwicklerisch ebenbürtig mit der Mandaukaserne? Retten oder Aufgeben?

O.k. wir waren bei strukturellen Veränderungen...

1000 Studenten haben wir durch strukturelle Veränderungen der Hochschule an Görlitz verloren. Und auch noch vorrangig junge Frauen.

Doch diese strukturellen Veränderungen werden mit den Kommunen nicht besprochen. Die können wir maximal zur Kenntnis nehmen und dann drüber nachdenken, wie wir die negativen Auswirkungen wieder kompensieren.

Das sind Beispiele von vielen die ich nennen könnte, aus denen Bedeutungsverluste resultieren.

Sie entstehen ja nicht ausschließlich aus einer Reduzierung der Einwohnerzahlen und deren Altersstruktur. Und der Feststellung das Zittau plötzlich ländlicher Raum ist.

Was hat das Ganze nun mit unserem Fördergebiet des Städtebaulichen Denkmalschutzes zu tun?

Der historische Stadtkern von Zittau, Erhaltungssatzungsgebiet, Fördergebiet für das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz seit über 20 Jahren hat alles zu bieten was man sich denken kann.

524 Einzeldenkmale, 1 Theater, 1 Stadtbad, 1 Sporthalle,

5 große Schulgebäude davon eins als Königlich Sächsische Bauschule gebaut ein anderes als Höhere Webschule. Für die höhere Webschule konnte sich das SIB (Sächsisches Bau- und Immobilienmanagement) durchringen dieses als Rektoratsgebäude für das Campusgelände zu nutzen.

Die Königlich Sächsische Bauschule von Carl August Schramm jedoch steht seit geraumer Zeit leer, als Folge eines typischen Funktionsverlustes.

Jetzt stellt sich die Frage, wer könnte denn mal ein Schulgebäude gebrauchen, in dem es Probleme mit den Fluchtwegen, dem Brandschutz und erheblichen Einschränkungen bei Umbauabsichten gibt?

Erkunden wir weiter unsere Stadt, da wären das Salzhaus,

4 Kirchen, das Rathaus, die Schauburg, eine Klosteranlage als Museum genutzt,

inclusive einer Klosterkirche, die auch Funktionsverluste hinnehmen müsste, da sie als Kirche für die Gemeindeglieder theoretisch nicht mehr benötigt wird, die Hauptkirche der Kirchgemeinde ist/ sollte die Johanniskirche sein.

Aber die ist natürlich sehr groß und für den „normalen..“ Gottesdienst dann irgendwie ungemütlich.

Also die Verknüpfung der Klosterkirche mit dem Museum und das Etablieren einer musealen Nutzung, eine einseitig sehr gute Idee.

Finanzielle Unterstützung kommt von Bund und Land und auch die Landeskirche trägt die erforderlichen Eigenanteile, die Stadt Zittau übernimmt die Kirche in ihr Eigentum und die klaffende Lücke zwischen Anzahl der Gemeindeglieder und Nutzungspotential der anderen Kirchen ist verringert.

Da haben wir aber die Menschen vergessen. Die Gemeindeglieder, die den Gottesdienst und das Frauencafé und den Kindernachmittag seit ewigen Zeiten in der Klosterkirche durchgeführt haben

die wollen dies doch nicht aufgeben. Es wird also noch lange dauern bis die wunderbar und umfänglich sanierte Johanniskirche die Aufgabe der Hauptkirche ausfüllen kann und die Klosterkirche in eine museale Zukunft startet. Die finanziellen Auswirkungen dieser emotionalen Probleme trägt mehr oder weniger die Stadt.

Auch für die Weberkirche hat die Stadt Zittau Verantwortung übernommen und hat diese im Rahmen des EFRE in einen für die offene Jugendarbeit nutzbaren Zustand versetzt. Sowohl in die Kreuzkirche mit dem großen Zittauer Fastentuch, als auch in die Johanniskirche und auch in die Klosterkirche sind erhebliche Mittel aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz eingeflossen.

Es gibt aber auch noch: Heffterbau, Postgebäude, Fleischerbastei, kleine Bastei und Schauburg.

Also Sakralbauten, Profanbauten, Villen, Bürgerhäuser, kleine Häuser, normale Häuser, Brunnen, Konstitutionssäulen, Inschriften und Denkmale, so mit Sockel und Büste und natürlich der Grüne Ring als Landschaftsdenkmal.

Markt, Rathausplatz und Neustadt, Gassen, Straßen und Plätze.

Wenn man sich die Zahlen noch einmal durch den Kopf gehen lässt, 232 Einzelmaßnahmen in 25 Jahren, das sind durchschnittlich bis zu 10 Maßnahmen pro Jahr. 79,5 Mio. € aus dem Programm. Das sind durchschnittlich über 3,0 Mio. € nur Förderung aus SDP. Macht jährlich ein Bauvolumen von durchschnittlich 4,6 Mio. € für die doch größtenteils regionale Bauwirtschaft.

Dieses Tempo können wir aber nicht aufrecht halten, da die Nutzungen fehlen.

Da die Kompromissbereitschaft potentieller Nutzer fehlt, sich den besonderen Anforderungen zu stellen.

Dort wo Kapazitätsmangel, Platzmangel, Preisdruck vorhanden ist, kann ich als Stadt Pokern und Forderungen stellen,

du bekommst die Fläche, das Haus, den Laden nur, wenn ... Wenn es aber kompromissfreie Alternativen in einem akzeptablen Umkreis gibt sucht sich, ich bezeichne den potentiellen Nutzer jetzt mal als „Investor“

sucht sich der Investor den für ihn bestmöglichen und günstigsten Standort.

Und dieser Standort wird in unserer Stadt nicht durch die Eigenschaften eines hochwertigen barocken Bürgerhauses geprägt sein, sondern durch seine Eigenschaft quadratisch, praktisch, gut.

Selbstöffnende Türen, barrierefreier Zugang über die gesamte Breite, Balkon,

Treppen in das Geschäft oder innerhalb des Geschäftes „geht gar nicht“, Geschäfte in den Obergeschossen geht gar nicht, und, und, und... der Traum die alten Handelshäuser wieder zu aktivieren.... Sagen sie mir eine Handelskette, die sich dieser Aufgabe in Zittau stellt... kick, mc geiz, oder ...preisbombe... mit aufwendiger hochwertiger altstadtdäquater Schaufenstergestaltung und natürlich Werbung im feinsten historischen, kunsthandwerklichen Auslegerdesign. Auch die

Vorstellung die Erdgeschosse von mehreren Häusern zusammenzulegen um einen großen Laden gestalten zu können. Ja kann funktionieren ist aber nicht das Allheilmittel und ist an den Gebäuden Innere Weberstraße 16, 18, 20 bautechnisch nicht möglich und das wird bautechnisch auch nicht möglich auch wenn man meint man müsse diesen Vorschlag gebetsmühlenartig immer wieder und immer wieder in die Diskussion bringen.

Da haben wir das leidige Thema, wie kommt der Kunde in mein Geschäft, wo stellt er denn sein Auto ab noch gar nicht besprochen.

Und jetzt können sie als schrumpfende mit Funktionsverlusten behaftete Stadt überlegen, wie lange sie diesen Leidensdruck aushalten und wann sie „klein“ begeben.

Welche Substanz sichern und erhalten wir mit allen Mitteln. An welchen Stellen verzichten wir auf den Baukörper, wie geht man mit den entstanden Freiflächen/Brachflächen um.

Eine in der Bevölkerung sehr akzeptable Idee zum Umgang mit Brachflächen sind PKW Stellplätze. Da ist die Schmerzgrenze der „Retter“ ganz weit unten. Also so ein Autostellplatz ist historisch schon sehr wertvoll.

Die neue modernere Lösung heißt dann temporäre Zwischennutzung oder Belegungsrechte für Flüchtlinge?

Ja klar ..fast in allen barocken Gebäuden erfüllen die Strukturen und die Grundrisse die Anforderungen an einen angemessenen Wohnraum für Leistungsberechtigte nach SGB II.

Ja auch wenn der Freistaat jetzt sagt, seht das doch nicht so eng, da kann man Austauschwohnraum anbieten und das geht doch alles irgendwie,

spätestens wenn das Landratsamt, oder deren Beauftragter die Kosten der Unterbringung übernehmen soll, scheitert das Vorhaben weil sowie die Betriebskostenpauschale als auch der Mietzins weit unter den tatsächlichen Kosten liegt.

Wenn wir als Stadtentwicklungsgesellschaft öffentlich klar formulieren dass wir weitere Verluste in der Bausubstanz hinnehmen werden müssen, an ganz prägenden prägnanten Standorten , dass wir weiteren Leerstand im Gewerbebereich durch das altersbedingte Aufgeben der Inhaber hinnehmen müssen, da es keine Nachfolger gibt schauen uns alle an als kommen wir von einem anderen Stern.

Die aufgebrachte Bürgerschaft drückt ihr Entsetzen aus,

über die Medien wird der Fakt dann verbreitet. Außenstehende vermeintliche Retter, Politiker ganz kluge Menschen meinen dann sich einmischen zu müssen und es kommen die klugen Ratschläge da kann man doch, da muss man doch, da sollte man aber,

wer immer auch „man“ ist.

Sie können vergewissert sein, dass wir uns schmerzhaft Entscheidungen nicht leicht machen, dazu lieben wir unsere Stadt viel zu sehr.

Intensiv arbeiten wir mit dem Potential möglicher Partner bzw. Akteure vor Ort, z. B. den Hochschulen zusammen und holen uns dort Rat und Hilfe.

Intensiv arbeiten wir mit den polnischen und tschechischen Nachbarstädten zusammen um das Potential des Dreiländerecks positiv ausnutzen zu können. Hier gibt es gemeinsame Entwicklungspläne und gemeinsame Entwicklungsszenarien.

Als LEADER-Region Naturpark Zittauer Gebirge entwickeln wir unsere Region gemeinsam und Zittau fungiert als starkes Mittelzentrum mit den Aufgaben Gymnasium, Berufsschule, Handel und Dienstleistungen, Theater, Bibliothek und natürlich nicht zu vergessen, dem Hauptanteil an Arbeitsplätzen.

Trotzdem werden wir es auf keinen Fall schaffen, im Rahmen der Programmlaufzeiten bis 2020 und auch unter Anwendung aller Förderinstrumentarien alle Maßnahmen umsetzen zu können um zu sagen, die historische Innenstadt ist gerettet.

Schwerpunkt ist die vorhandenen Nutzungen zu halten, zu stabilisieren und zu erweitern.

Dem entgegen wirken die Mechanismen der freien Marktwirtschaft, welche ebenfalls durch den Bund gefördert werden. Eine paradoxe Situation entsteht, die wir als kommunale Vertreter den Einwohnerinnen und Einwohnern erklären müssen, uns aber die Mittel dazu fehlen. So fordern Unternehmen, wie z. B. die Post, Drogeriemärkte und die Lebensmittel standardisierte Gebäude, welche mit dem PKW erreicht werden müssen. Nicht selten liegen dabei die Nutzungszeiten bei wenigen Jahren, es zielt also nicht auf Nachhaltigkeit ab. Diese Punkte stehen dem Ansinnen, eine historische Innenstadt nicht nur baulich zu erhalten, sondern sie – und das ist noch wichtiger – sie am Leben zu halten, entgegen.

Was wurde denn mit der gewaltigen Intervention gegenüber dem Bau eines Fachmarktzentrums erreicht?

Das Argument des Sterbens der Händler ist weiter gewandert, jetzt sind die Verkehrsberuhigung und die Umgestaltung des Marktplatzes daran schuld.

Und die historisch so wertvollen erhaltenswerten Gebäude auf der Alberstraße verschwinden in der Bedeutungslosigkeit bis sie eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit werden.

Sie brauchen jetzt nicht sofort die Argumente auszupacken, da gibt es doch Fördermittel, die muss man doch sichern, da kann man doch die Instrumente des BauGB anwenden.

Alles bekannt, es könnte alles so einfach sein, ist es aber nicht.

Und dann gibt es zwischen der Vielzahl von verwaltungstechnischen Begriffen, die sie irgendwann nicht mehr hören können zwei Schlüsselbegriffe, Haushalt und GWS.

Ich werde versuchen Ihnen diese stichpunktartigen Gedanken bei unserem Stadtrundgang an den baulichen Beispielen bildhaft zu verdeutlichen.

Die Zeit ist viel zu kurz um Zittau in seiner Gesamtheit präsentieren zu können. Vorrangig natürlich in seiner Schönheit.

Wir hier vor Ort können auch mit verschiedenen Funktionsverlusten leben, da gibt es viele Möglichkeiten gegensteuern zu können bzw. zu kompensieren.

Aber der Freiraum muss da sein. Lassen Sie- also Ministerien, SAB, Experten den Städten die Freiheit die Stadt bewusst umzustrukturieren.

Wenn jede bewusste Aufgabe eines Denkmals als Zerstörung der Stadtstruktur bewertet wird, die, die dieses Ansinnen aussprechen als Schwerverbrecher dargestellt werden, passiert genau das Gegenteil.

Wir retten Denkmale, auf die man zwar mit bitterem Beigeschmack, aber auf Grund der Tatsache, dass die Kraft und das Geld und das Nutzungspotential nicht für alles reicht städtebaulich verzichten könnte und **die Unverzichtbaren** die können wir dann nicht mehr retten. Weil die Kraft verschossen..

Die Stadtstruktur zerstört sich dann selbst. Weil die Zeit die wir brauchen reagieren zu können, viel zu lange dauert den Verfall an sehr wichtigen Gebäuden aufzuhalten. Ja das ist nach 25 Jahren noch so. Denken sie zurück durchschnittlich 10 Maßnahmen pro Jahr, Jetzt schaffen wir maximal zwei Maßnahmen pro Jahr. Macht bei 30 zu rettenden Gebäuden Noch 15 Jahre

Und wenn ich rekapituliere welche Anstrengungen es bedarf die Fördermittel zu akquirieren, wie oft nicht die Summe bewilligt wurde, die wir beantragt haben, dass eine zweckentsprechende Ausgabe innerhalb der Zweimonatsfrist bei Sicherung nicht möglich ist, wenn die Bewilligung am 12. Oktober kommt und am 15. November abgerufen werden muss,

da tut mir die Diskussion um die Mandaukaserne richtig weh. Natürlich wäre das ein Traum, man soll ja auf Arbeit auch manchmal träumen, ok der OB ist anwesend also nicht träumen sondern Visionen entwickeln

Ja wenn alle Rahmenbedingungen stimmen werden wir intensiv an der Umsetzung mitwirken

Aber der Optimismus dass das Geld für die Rettung überhaupt kein Problem ist, aber ein Antrag auf Sicherung eines Gebäudes am Mandauer Berg nur mit 2/3 der beantragten Summe bewilligt wurde, da frage ich mich immer, wer entscheidet denn über das Schicksal einer Stadt.

Birgit Kaiser
Geschäftsführerin
Zittauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

