

Das Zittauer Aktionsprogramm

Partnerschaftliche Initialzündungen

Zittaus Brachflächen - Last oder Chance für eine geordnete Stadtentwicklung?

Holger Knüpfer

Undifferenziert betrachtet, wird diese Frage vor allem von Planern und Stadtentwicklern, aber auch von Projektmanagern eindeutig als historische Chance betrachtet, die kompakte Stadt zu erhalten und einer Peripherisierung der Stadt und damit letztendlich einer Abwertung unserer historischen Innenstadt entgegenzuwirken.

Kommunalpolitiker und Eigentümer großer Grundstück beantworten diese Frage eindeutig negativ. Vor allem mit dem Hinweis auf die ökonomischen Belastungen und deren Verursachung in aller Regel durch ökologische Lasten, hervorgerufen durch die Siedlungspolitik in Jahrhunderten, und die industrielle, nicht an heutigen ökologischen Grundsätzen orientierte Nutzung.

Die Extreme beider Positionen müssen unter ökologischen, räumlichen und planungsrechtlichen, aber auch baulichen und sozialstrukturellen Aspekten in einem sog. integrativen Handlungskonzept - in der Anlaufphase quartierbezogen und mit einer gewissen Reife in einem neuartigen Stadtentwicklungsconcept - zusammengeführt werden.

Die organisatorische Zusammenführung von Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung in der Stadtverwaltung Zittau stellt dabei eine wirkungsvolle Grundlage für das Agieren bei der Revitalisierung von Brachflächen dar, wie die Ergebnisse der Vergangenheit beweisen.

Als Beispiele hierfür seien genannt:

- die Umnutzung des ehemaligen Kohle-Verladebahnhofes Pethau in ein Gewerbegebiet,
- die Umnutzung des ehemaligen Textilwerkes in der Keimannstraße zu einem Verbrauchermarkt und das Betriebsgelände für Obst, Gemüse- und Speisekartoffeln an der Freudenhöhe, ebenfalls zu einem Verbrauchermarkt,
- die Umnutzung einer ehemaligen Stuhlfabrik zu einem Technologiezentrum mit europäischer Dimension,
- die teilweise Umnutzung des Kasernengeländes in einen Behördenpark,
- die Umnutzung des ehemaligen Tagebaues Olbergsdorf im Rahmen der Landesgartenschau 1999 zu einem Erlebnis- und Erholungsgebiet und last but not least
- die nunmehr auch finanziell gesicherte Umnutzung eines weiteren ehemaligen Textilbetriebes in einen Wohnpark mit vorwiegend Eigenheimcharakter.

Damit konnten bei weitem noch nicht alle Brachen und vor allem nicht die innenstadtrelevanten bearbeitet werden. Außerdem ist anzumerken, daß gerade mit den entstandenen Einkaufszentren in relativ innenstadtfernen Lagen Nutzungen häufig mit Synergiecharakter entstanden sind, die eine Konkurrenz zur Innenstadt darstellen und massiv Kaufkraft aus dem Kerngebiet abgezogen haben.

Der Zwang, der nach der politischen Wende von der Bevölkerung zu entsprechenden "Einkaufstempeln" ausging, hat zu diesen stadtentwicklerischen Fehlleistungen geführt, war aber unter historischem Aspekt betrachtet - infolge fehlender Konzepte und Voraussetzungen - kaum vermeidbar.

Vor allem mit der Entwicklung und kontinuierlichen Fortschreibung des Fachplanes "Wohnen" und den jetzt in der Erarbeitung befindlichen Nutzungskonzepten für große Industriebrachen sowie für bausubstanzlich schwer geschädigte Innenstadtquartiere wird versucht, konzeptionell weiteren stadtentwicklerischen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Lassen Sie uns noch einmal kurz auf Probleme im Zusammenhang mit der Revitalisierung innenstadtrelevanter Industriebrachen eingehen. Dabei sind wir zu folgenden Erkenntnissen gelangt:

1. Erkenntnis:

Es ist uns gelungen, den Übergang von einer angebotsorientierten zu einer umsetzungsorientierten Planung zu vollziehen. Ausgehend von einer Markt- und Bedarfsanalyse haben wir eine hochwertige Nutzung für den Textilstandort Weststraße konzipiert. Ergebnis war der Bebauungsplan "Wohnpark an der Mondau". Für die

angrenzende Industriebrache "Garnveredelung" haben wir als nicht störende Nutzung ein Forschungs- und Entwicklungszentrum für Schichttechnologien und - weil es in Zittau besonders naheliegt - für Bodensanierung entsprechend der Grundstrukturen der Zittauer Wirtschaftsförderung herausgearbeitet. Für die ehemalige Industriebrache "Körnitzer", ebenso zentrumsnah wie die Textilbrache "Ottokarplatz" und beide bereits beräumt, ist mit der Hochschule gemeinsam die Nutzung als künftiger Campus entwickelt worden.

Für die Brache am Ottokarplatz ist vorgesehen, eine Sporthalle von regionaler Bedeutung zu realisieren sowie Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen für Nutzer der Sporthalle und für 3.500 Studenten der angrenzenden Hochschule zu etablieren.

Wenn es nach dem Willen der Stadtentwickler ginge, käme als neuer Standort für das Zittauer Arbeitsamt nur die Industriebrache Robur am Bahnhof in Betracht.

2. Erkenntnis:

Verstärkt ist die vorhandene Bausubstanz, sofern bausubstanzlich verwertbar, in die Nutzungsüberlegungen einzubeziehen. Deshalb ist ein Rahmen des InnoRegio-Projektes "Neiße", Teil InnoCasa, der Akzent auf Revitalisierung des Bestandes und vor allem die nutzungsbezogene Entkontaminierung von Boden und Bauten nach neuesten wissenschaftlichen Verfahren, bearbeitet worden. Leere Kassen, verbunden mit dem Zwang, innovative Modelle für vorhandene und künftig neu entstehende Brachen zu entwickeln, müssen in Einheit von Verwaltung, Eigentümern und Hochschulpotentialen zu Aussagen führen, die in einem standortbezogenen Revitalisierungspaß Eigentümern wie künftigen Nutzern die Chancen, aber auch die Risiken der brachgefallenen Standorte aufzeigen.

3. Erkenntnis:

Es ist hohe Zeit, das stringente Ressortdenken und -handeln auf allen Ebenen zu überwinden und unter einem von der Stadt Zittau als Planungsträger vorgegebenen integrativen Handlungsansatzes Erkenntnisse und Ressourcen zu bündeln.

Ohne eine tatkräftige Unterstützung z.B. durch das SMI und insbesondere des Staatssekretärs Dr. Buttolo wäre ein "Wohnpark an der Mandau" Illusion oder auch Vision von Stadtentwicklern und Planern geblieben.

Zum ressortübergreifenden Handeln gehört auch die Etablierung eines Projektmanagements, dem Vertreter des Eigentümers, der Stadtverwaltung, des Umweltamtes und der Fördermittelgeber angehören sollten, um die Ermessungsspielräume, die z.B. die Umweltgesetzgebung oder auch die jeweiligen Förderrahmen durchaus zulassen, voll auszuschöpfen.

Da gerade - wie das Beispiel Zittau beweist - die Situation im Brachflächenrecycling häufig nicht vergleichbar ist, sind flexible Modelle für die Umsetzung gefragt, die kaum mit starren Verwaltungsrichtlinien faßbar sind. Zittau hat nun einmal an fast jedem Altstandort Bauschuttverkipplungen vergangener Siedlungsperioden mit gleichzeitigem Verbringen von Schlacke aus dem Hausbrand zu verzeichnen, die häufig zu jetzt festgestellten Belastungen im Schutzgut Boden geführt haben. Diese Situation darf nicht dazu führen, überall für grüne Lungen oder betonierte Verkehrsflächen zu plädieren, denn dann hätten wir die nicht mehr lebenswerte dezentrale Stadt Zittau, die lediglich im Ausufern durch die Grenze zu Polen oder Tschechien begrenzt wird.

Nur wenn es gelingt, Brachflächen wettbewerbsfähig im Verhältnis zur "Grünen Wiese" mit all den Vorzügen einer revitalisierten historischen Stadt anzubieten, kann die Stadtentwicklung effizient gesteuert, Nutzungsvorstellungen unter ökologischen Aspekten umgesetzt und sozial durchmischte Strukturen erhalten bzw. wieder hergestellt werden.

Zusammenfassung

Mit dem weiter voranschreitenden Umbruch in der Wirtschaft in Richtung der Schaffung einer Wissen- und Dienstleistungsgesellschaft werden weitere Brachen zu den bestehenden hinzukommen, so daß sich die Brachenrevitalisierung als kommunale Aufgabe verstetigen wird und zu einer höheren Priorität im Verwaltungshandeln führen muß.

Diese Entwicklung berechtigt mich, alle Anwesenden dazu aufzufordern, den heute begonnenen Dialog über Brachflächen und ihre Entwicklung in aperiodisch stattfindenden Workshops zu vertiefen. Themen könnten neben anderen Problemen sein: Nutzung von Brachflächen und Innenstadtentwicklung, der Revitalisierungspaß von Industriebrachen, Strategien der Entwicklung und Vermarktung nichtbetriebsnotwendiger Flächen aus Unternehmersicht, ökonomisches und ökologisches Flächenrecycling aus kommunaler Sicht, Finanzierungsmodelle für schwer vermarktbares Flächen etc. Ich bin mir dabei der Unterstützung der Staatsregierung ebenso sicher wie die

der TLG, der Deutschen Bank, der Unternehmer, der Konrad-Adenauer-Stiftung und nicht zuletzt meiner Fachkollegen.

Meinen herzlichen Dank allen Beteiligten, die an der Vorbereitung und Durchführung dieser Veranstaltung beteiligt waren.