

Dokumentation des Vor-Ort-Monitorings am 10. und 11. Mai 2022 in Flöha, Sachsen

1. Zusammenfassung

Am 10. und 11. Mai 2022 fand in Flöha das Vor-Ort-Monitoring der Expertengruppe Lebendige Zentren zum Thema Nutzungsvielfalt in Innenstädten sowie Stadt- und Ortskernen statt. Diskutiert wurden aktuelle Aufgaben und Herausforderungen der Stadtentwicklung vor Ort, Fragen zur Nachnutzung leerstehender Flächen und die Erhöhung von Nutzungsvielfalt.

Teilnehmerinnen und Teilnehmer am Arbeitstreffen waren neben den Mitgliedern der Expertengruppe Lebendige Zentren auch ein Vertreter der Städtebauförderung Sachsen, eine Vertreterin des Landesamts für Denkmalpflege Sachsen, ein Mitarbeiter der Stadtverwaltung Flöha, die Vortragenden aus den sächsischen Kommunen, sowie Vertreterinnen und Vertreter aus dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumplanung (BBSR) und der Bundestransferstelle Lebendige Zentren.

Die gastgebende Stadt Flöha ist eine Kleinstadt in der Nähe von Chemnitz in Sachsen. Wesentliches Ziel der Innenstadtentwicklung von Flöha ist seit Beginn der 2000er Jahre, auf dem Gelände einer ehemaligen Baumwollspinnerei ein neues, funktionsgemischtes Stadtzentrum zu entwickeln.

Neben der gastgebenden Stadt Flöha teilten die vier sächsischen Kommunen Zwickau, Görlitz, Freiberg und Wurzen ihre Erfahrungen und Strategien in der Innenstadtentwicklung und reflektierten diesen gemeinsam mit der Expertengruppe.

2. Tagungsinhalte

Die Vorsitzende der Expertengruppe Lebendige Zentren Frau **Dr. Ulrike Wendland** begrüßte alle Teilnehmenden des Vor-Ort-Monitorings, das im Programm Lebendige Zentren zum ersten Mal stattfand. Im Anschluss begrüßte auch Frau **Gabriele Kautz**, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) alle Teilnehmenden. In ihrer Einführung ging sie auf die Aktivitäten des BMWSB zur Stärkung der Innenstädte und Zentren, darunter das Städtebauförderungsprogramm Lebendige Zentren, die Innenstadtstrategie des Beirats Innenstadt, das Bundesprogramm Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren sowie das Forschungscluster Innenstadt beim BBSR ein. Auch der Bürgermeister der Stadt Flöha **Volker Holuscha** hieß die Experten willkommen. Er freute sich über den Besuch des Gremiums und erhoffte sich neue Anregungen zur Weiterentwicklung der Stadt Flöha, die insbesondere durch die Revitalisierung der Alten Baumwolle geprägt ist.

Herr **Jost Bachmann, Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR)**, erläuterte in seinem Vortrag die Herausforderungen der Kommunen im Freistaat und den gezielten Einsatz von Fördermitteln. Das dichte Städtennetz in Sachsen mit vielen Kleinstädten wird auch zukünftig vom demographischen Wandel und Bevölkerungsrückgang geprägt sein. Der Freistaat profitierte seit 1990 in hohem Maß von der Städtebauförderung. Dabei war in Sachsen die Förderquote mit 1.400 Euro/Kopf in Kleinstädten doppelt so hoch wie in Großstädten. In Zukunft wird sich die Höhe der Fördermittel verringern, weshalb weniger Kommunen gefördert werden können. Damit weiterhin möglichst viele Kommunen in Sachsen von der Städtebauförderung profitieren, wird das Instrument der Interkommunalen Kooperation verstärkt ausgeweitet. Bachmann regte ein Monitoring auch für die weiteren Städtebauförderprogramme an.

Andre Stefan, Stadt Flöha, betonte in seinem Vortrag die Bedeutung der Alten Baumwolle seit ihrer Entstehung Anfang des 19. Jahrhunderts für die Stadt. Bedingt durch die Industrialisierung infolge der

Ansiedlung der Textilindustrie und die verkehrliche Erschließung durch Eisenbahnlinien und Straßen erfolgte eine bauliche Verdichtung Flöhas, jedoch ohne die Entwicklung einer typischen Ortsmitte mit Marktplatz, Rathaus und Kirche. So wurde die Stadt Flöha erst 1933 durch die Vereinigung von vier benachbarten Dörfern gegründet. Mit der Schließung großer Produktionsstandorte in Flöha in den 1990er Jahre entstand die Idee, auf der Fläche der zentral gelegenen ehemaligen Baumwollspinnerei ein neues Stadtzentrum zu entwickeln. Die Stadt erwarb das Areal und begann auf Basis verschiedener Konzepte mit der Entwicklung des Areals. Der Erfolg der Strategie zeigte sich bereits mit der Eröffnung einer Kita, eines Einkaufszentrums sowie eines Verwaltungsbaus mit integrierter sozialer Infrastruktur, alle in historischen Gebäuden. In einem Rundgang zeigte Herr Stefan die bereits umgesetzten Maßnahmen sowie die anstehenden Herausforderungen zur Revitalisierung der Alten Baumwolle. Derzeit werden die sogenannten „Altbauten“ – ehemalige Wohn- und Geschäftshäuser – saniert. Auch der „Oederaner Bau“ soll saniert und für gastronomische Zwecke genutzt werden. An diesen anschließend wird ein Marktplatz angelegt und auch der anliegende denkmalgeschützte Baumwoll-Park soll stärker in das Areal der Alten Baumwolle einbezogen werden. Darüber hinaus werden gemeinsam mit privaten Investoren ergänzende Neubauten auf dem Gelände entwickelt. Bis 2030 soll so ein modernes Stadtzentrum mit hoher Aufenthaltsqualität, lebenswerter Umgebung und überregionaler Ausstrahlungskraft entstehen.

Weitere Stationen des Rundgangs waren unter anderem der an die Alte Baumwolle angrenzende Baumwollpark, die ehemalige Buntpapierfabrik, in der nach 2021 auch im Jahr 2022 das Festival für urbane Kunst stattfinden wird, sowie der Bahnhof mit dem Park+Ride-Parkplatz und der Bahnunterführung für Fußgänger.

Der zweite Veranstaltungstag begann zunächst mit der Vorstellung der Empfehlungen der Expertengruppe Lebendige Zentren. Gelobt wurden insbesondere die kontinuierliche Vorgehensweise der Gemeinde bei der Entwicklung der Alten Baumwolle. Die Empfehlungen bezogen sich vor allem auf die weitere Entwicklung des Areals sowie die Verknüpfung mit den benachbarten Ortsteilen von Flöha.

Im Anschluss daran erläuterten **Martin Seltmann und Nicole Schimpke, Stadt Freiberg**, mit welchen Instrumenten und Maßnahmen die Altstadt von Freiberg saniert und belebt wurde. Bislang konnten 671 Maßnahmen umgesetzt werden, bei der Mehrzahl handelt es sich um private Maßnahmen. Das Ziel ist, die Altstadt als Wohn- und Geschäftsstadt zu erhalten, weiterzuentwickeln und zu beleben. Hierzu wurden bereits 1991/92 eine Erhaltungssatzung, ein städtebaulicher Rahmenplan und eine Gestaltungssatzung beschlossen. Fast 80 % der Gebäude in der Altstadt mussten saniert werden. Anhand der Einzelprojekte Herderhaus und Kornhaus erläuterte Herr Seltmann, wie historische Gebäude mit erheblichen Denkmalwert saniert und nachgenutzt wurden. Im Herderhaus befinden sich heute die Verwaltungsräume einer Krankenkasse sowie eine Bibliothek und im Kornhaus das Stadtarchiv, das Bauaktenarchiv sowie das Museumsdepot. Einen wesentlichen Beitrag zur Belebung der Altstadt gelang durch Schaffung von Aufenthaltsqualitäten in den öffentlichen Räumen. Beispielhaft vorgestellt wurden die Sanierung der Burgstraße sowie des Schlossplatzes, der auf Basis eines Realisierungswettbewerbs umgestaltet wurde. Hier wurden hochwertig gestaltete Verweilzonen und Anziehungspunkte geschaffen, die zu Gewerbeansiedlungen, Investitionen in den privaten Gebäudebestand und zu einer Belebung insgesamt führten. Herr Seltmann zufolge waren Erfolgsschlüssel in Freiberg vor allem eine langfristig angelegte Perspektive ohne überstürzte Maßnahmen und der Einsatz eines Citymanagements. Im Anschluss an die Ausführungen von Herr Seltmann stellt die Citymanagerin Frau Nicole Schimpke anschaulich dar, wie gezielt auf Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Gewerbetreibende zugegangen und vermittelt wird. Sichtbarer Erfolg des Citymanagements ist die kontinuierliche Neueröffnungen von inhabergeführten Geschäften in der Altstadt. Jedoch erläuterte Frau

Schimpke anhand des Beispiels Petersstraße auch, dass die Sanierung einer Straße allein nicht zur Belebung ausreichend ist. Weitere Ansätze des Citymanagements zur Belebung der Innenstadt sind die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern, die Durchführung eines Gründerwettbewerbs sowie von Events und Stadtführungen.

André Kämmer, Stadt Zwickau, stellte in seinem Vortrag die Herausforderungen und Handlungsansätze in der Innenstadt von Zwickau vor. Während die Altstadt durch einen historischen Stadtgrundriss und einen hohen Bestand an denkmalgeschützter Bausubstanz und kleinteilige Nutzungen geprägt ist, dient die östlich angrenzende, während der DDR-Zeit errichtete Großwohnsiedlung in Plattenbauweise ausschließlich dem Wohnen. Die langfristigen Ziele der Stadt Zwickau sind, die Funktionsmischung zu stärken und eine stärkere Verknüpfung zur historischen Altstadt herzustellen. Mit der Teilnahme am europäischen Architekturwettbewerb European 14 wurden vielfältige Ideenvorschläge entwickelt, die jedoch auf starke Kritik der Bürgerschaft stießen. Eines der aktuell zentralen Vorhaben der Innenstadtentwicklung in Zwickau ist die Revitalisierung des historischen Schocken-Kaufhauses durch einen privaten Investor bis zum Jahr 2024 für Handel, Büro und Hotellerie. Zur Erarbeitung und Abstimmung der Planungen wurde ein Gestaltungsbeirat, der sich u.a. aus Akteuren der Denkmalpflege, der Stadtentwicklung, externen Experten sowie dem Investor zusammensetzt – eingerichtet. Um das Projekt realisieren zu können soll die benachbarte Bestandsbebauung zurückgebaut werden. Zudem wurde ein leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus, in der Hauptstraße durch die städtische Wohnungsgesellschaft barrierefrei saniert. Aufgrund von gravierenden statischen Mängeln konnte von dem Kulturdenkmal lediglich die Fassade erhalten bleiben. Abschließend ging Herr Kämmer noch auf den Verfügungsfonds ein, der in Zwickau erfolgreich zur Belebung der Innenstadt eingesetzt werden konnte. Umgesetzte Projekte waren u.a. Büchertelefonzellen, ein Klavier für jedermann, eine Studie zu vitalen Innenstädten oder Fahrradbügel.

Uwe Berndt, Stadt Görlitz, machte in seinem Vortrag anschaulich, in welchem Spannungsfeld eine Stadt mit vielen Denkmälern und hohem Leerstand agiert. Die großflächige Innenstadt von Görlitz verfügt über circa 2.500 Einzeldenkmale. Dieser große historische Bestand ist einzigartig in Deutschland und stellt die Stadt vor eine große Sanierungsaufgabe. Zwar ist Görlitz seit 2010 nicht mehr geschrumpft, hat aber mit 19,3 % (2020) eine nach wie vor hohe Leerstandsquote insbesondere in den gründerzeitlich geprägten Quartieren. Hierbei sind ganze Gebäude bzw. Straßen und Quartiere von Leerstand betroffen. In einem so strukturierten Mietermarkt würden sich Investitionen wegen geringer Erträge und hoher Finanzierungsrisiken für Immobilieneigentümer kaum lohnen. Herr Berndt teilte daher anhand verschiedener Beispiele seine Erfahrung, dass Rückbaumaßnahmen nicht nur zur Marktberäumung notwendig sind, sondern auch eine Chance für neue städtebauliche Qualitäten bieten können. Weiterhin ist Görlitz teilnehmende Kommune im Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“, in welchem gezielt die Wohneigentumsbildung in Gründerzeitvierteln statt im Außenbereich unterstützt wird. Ebenso wurden durch die Sanierung kommunaler Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen auch Eigentümer zu Investitionen animiert. Neue Herausforderungen für Görlitz sind die coronabedingten Schließungen von Ladengeschäften und die klimagerechte Stadtanpassung. Herr Berndt regte an, die Bündelung von Fördermitteln, auch mit europaweiten Programmen und die Förderung durch Dritte, auszubauen. Auch die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten sollten erhalten bleiben und auf Projekte der energetischen Stadterneuerung erweitert werden.

Konstanze Neudert, Stadt Wurzen, stellte die kreativwirtschaftliche Aktivierung des Areals der Leuchtenmanufaktur vor. Durch einen Eigentümerwechsel 2016/17 ergab sich die Möglichkeit, ein Kooperationsprojekt zwischen der Stadt und den neuen Grundstückseigentümern zu realisieren. Die

Sanierung des teilweise denkmalgeschützten Ensembles erfolgt in verschiedenen Bauabschnitten, sodass auch kurzfristige Nutzungen möglich sind. Die Leuchtenmanufaktur soll in ein lebendiges Manufaktur- und Kreativquartier umgebaut werden. Weitere aktuelle Entwicklungen sind der Spielplatzneubau „Stadthafen“, die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am Ringelnatzhaus und -Park sowie am Domplatz. Ein Citymanagement war von 2018 bis Ende 2020 aktiv. Aufgrund der guten Erfahrungen mit diesem Instrument, soll die Stelle zeitnah neu besetzt werden. Frau Neudert berichtete auf Nachfrage von den Aktivitäten der Gemeinde beim Thema Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel. Die Stadt Wurzen verfügt über ein Klimaschutzkonzept, jedoch bestehen in Teilen Schwierigkeiten, das Konzept mit den Anforderungen der Gestaltungssatzung in der Altstadt in Einklang zu bringen. Frau Neudert zufolge wird hier die Wichtigkeit der Abstimmung von Konzepten sowie die Integrität dieser deutlich. Einen Ausblick in die künftige Entwicklung der Stadt Wurzen gab sie mit der Ausarbeitung eines neuen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

3. Resümee

Das erste Vor-Ort-Monitoring der Expertengruppe Lebendige Zentren wurde von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern in der abschließenden Diskussion als gut gewertet. Mit Blick auf die organisatorische Umsetzung des Vor-Ort-Monitorings in Flöha wurde die Programmplanung mit Schwerpunkt auf die Gastgeber-Kommune am ersten Tag und den Beispielen aus dem Bundesland am zweiten Tag gelobt. Auch die Anzahl sowie die Auswahl der Praxisbeispiele wurde als insgesamt gut bewertet. Auch wenn die Vorgehensweise in den Beispielgemeinden von den Mitgliedern der Expertengruppe teils stark kritisiert wurde (betrifft insbesondere Zwickau und Görlitz), bieten diese einen realistischen Blick auf die Vorgehensweise in den Gemeinden vor Ort.

Angemerkt wurde die Vorbereitung der Vortragenden hinsichtlich der thematischen Zielstellung des Vortrags. In den Vorträgen sollte eine inhaltliche Fokussierung erfolgen und nicht die grundlegenden Probleme der Kommune aufbereitet werden. Hierzu regten Mitglieder der Expertengruppe an, Informationen zu den Rahmenbedingungen in den Beispielgemeinden sowie zu den hier vorhandenen Konzepten beispielsweise in der Tagungsmappe zum Vor-Ort-Monitoring aufzubereiten.

Mit Blick auf die Erkenntnisse hinsichtlich der Umsetzung des Programms Lebendige Zentren wurde deutlich, dass eine Diskrepanz zwischen Konzeption des Förderprogramms und Umsetzung in den Kommunen besteht. Angeregt wurde hier eine kritische Prüfung für den Einsatz von Fördermitteln. Die Experten betonten, dass die mit Städtebaufördermitteln geförderten Maßnahmen auch den Ansprüchen an eine hohe Qualität genügen sollten. Ebenso wurde die Bedeutung der Beteiligung und intensiven Einbindung der Bürgerschaft sowie weiterer Akteure in Prozesse der Stadtentwicklung deutlich. Im Rahmen der Programmdurchführung kann dies beispielsweise auch durch gezielt eingesetzte Moderations- und Partizipationsprozesse oder den Einsatz eines Zentren- oder Innenstadtmanagements unterstützt werden. Im Rahmen der Programmumsetzung sollten zudem weitere Akzente bei den Themen Klimaschutz- und Anpassung sowie regionale Zusammenarbeit und interkommunale Kooperation gelegt werden.