



# Empfehlung

## **Empfehlung der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz an die Stadt Zeitz zur Fortführung der Umsetzung der Ziele des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz**

**Datum** | 29. Mai 2008  
**Ort** | Stadt Zeitz, Arbeitstreffen der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz

### **Problemaufriss**

Die Stadt Zeitz steht im Jahr 2008 vor großen Herausforderungen. Seit der Wende ist ein erheblicher Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Insgesamt wird für den Zeitraum von 1989 bis 2020 ein Bevölkerungsverlust von rund 20.000 Einwohnern prognostiziert. Treten diese Prognosen ein, wird die Stadt 50% ihrer ursprünglichen Bevölkerungszahl verlieren. 2008 ist eine Einwohnerzahl von rund 27.330 Einwohnern zu verzeichnen. Darüber hinaus konnten die ehemals ansässigen Industriekombinate größtenteils nicht in die freie Wirtschaft überführt werden, was zu einem signifikanten Wegbrechen der Beschäftigungsgeber und Einbrechen des Arbeitsmarktes in Zeitz führte. Heute verzeichnet die Stadt vorwiegend klein- und mittelständische Unternehmen. Die Stadt ist über die Bundesstraßen B180, B91 und B2 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B180 führt unmittelbar durch den Altstadtkern und führt zu erheblichen Verkehrsbelastungen. Eine Verlagerung wird derzeit geprüft. Zeitz ist Mittelzentrum im Burgenlandkreis.

Im Jahr 1992 wurde Zeitz in das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen. Die Fläche des Gebietes unter Erhaltungssatzung beträgt 42,65 ha, das sind rund 1,73% an der Fläche der Gesamtstadt. 2008 leben 1.588 Einwohner in der Altstadt (Erhaltungsgebiet), was einen Anteil an 5,8% gegenüber der Gesamteinwohnerzahl ausmacht. Das Erhaltungsgebiet weist einen Leerstand von rund 40% der Wohneinheiten auf (Gesamtstadt: rund 24%). 2004 war die Stadt Zeitz Schauplatz der Landesgartenschau Sachsen-Anhalt.

Derzeit wird das Stadtentwicklungskonzept den aktuellen Erfordernissen angepasst. Eine Überarbeitung des Flächennutzungsplans ist vorgesehen. Ziel ist eine Sicherung von Wohnraum und Infrastruktur sowie die Entwicklung als Dienstleistungsstandort. Neben dem Erhaltungsgebiet/ Sanierungsgebiet liegen die Schwerpunkte der Stadtentwicklung auf dem „Fördergebiet 1“, einem Entwicklungsgebiet, das überwiegend durch Gründerzeitbestand geprägt ist und an das Sanierungsgebiet anschließt, sowie auf dem „Fördergebiet 2“, einer Großsiedlung in standardisierter Bauweise in innen-

**Bundestransferstelle  
Städtebaulicher  
Denkmalschutz**

**c/o complan  
Kommunalberatung**  
Voltaireweg 4  
14469 Potsdam  
+49 (0)331 20151-22 | fax -11  
info@complangmbh.de

stadtferner Lage. Beide Gebiete sind Teil des Programms „Stadtumbau-Ost“. Derzeit findet ein Rückbau von rund 190 Wohnungen/Jahr statt.

Im Erhaltungsgebiet liegen zukünftig die Schwerpunkte auf einer Verkehrsberuhigung (Aufhebung des Einbahnstraßensystems) sowie auf der Instandsetzung und Modernisierung von Denkmälern, insbesondere leer stehender Denkmäler und Denkmäler an den derzeit vom Verkehr noch stark belasteten Straßen. Zudem ist eine Umgestaltung des Altmarktes vorgesehen.

### **Empfehlung**

Der konzentrierte Stadterneuerungsprozess hat in der Stadt Zeitz in den vergangenen 16 Jahren dazu beigetragen, eine große Anzahl der Gebäude vor dem Verfall zu bewahren. Die Expertengruppe würdigt ausdrücklich die erreichten Ergebnisse. Seit dem letzten Besuch vor 10 Jahren wurden überzeugende Erfolge erzielt. Insbesondere durch die Einbeziehung der Landesgartenschau 2004 konnten komplexe Bereiche/Objekte erfolgreich saniert und entwickelt werden. Die erfolgreichen Beispiele bieten aus Sicht der Expertengruppe gute Ansatzpunkte zur Fortführung des Sanierungsprozesses.

Aus Sicht der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz ist für die zukünftige Entwicklung der Stadt Zeitz die Fortführung eines konsequenten Sanierungsprozesses mit Konzentration auf das Erhaltungs-/ Sanierungsgebiet von zentraler Bedeutung. Mit dem Stadtentwicklungskonzept sollte die Stadt klar und eindeutig die zukünftige Zielrichtung der weiteren Entwicklung definieren. Dies kann nicht losgelöst vom Bevölkerungsrückgang und den damit verbundenen Leerständen in der Altstadt und den Plattenbaugebieten erfolgen. Wohnungswirtschaftliche Betrachtungen, die vordergründig eine bessere Rentabilität von Investitionen in Objekte in Plattenbauweise ausweisen, sind zu hinterfragen. Langfristige wohnungswirtschaftliche Perspektiven finden sich in der Innenstadt. Erforderlichenfalls sollte die Stadt externe Beratung in Anspruch nehmen. Die Expertengruppe empfiehlt die enge Abstimmung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und den Wohnungsgenossenschaften. Insbesondere im Erhaltungsgebiet liegen aus Sicht der Expertengruppe wichtige Potenziale zur Verlagerung des Wohnungsbestandes aus dem „Fördergebiet 2“.

Dem signifikanten Leerstand im Erhaltungsgebiet ist auch künftig durch geeignete Maßnahmen der Stadt, ggf. unter Entwicklung alternativer/experimenteller Vorgehensweisen, entgegenzutreten. Insbesondere sollten Sanierungsmaßnahmen in zentralen Straßenzügen im Vordergrund stehen. Brachliegende Flächen sollten mit geeigneten Zwischennutzungen versehen werden. Zudem ist eine konzeptionelle Auseinandersetzung mit Gebieten erforderlich, die derzeit keine Entwicklungspotenziale aufweisen. Hier sind mögliche langfristige Perspektiven zu entwickeln. Innovative Entwicklungsmodelle stehen als Vorbild zur Verfügung. Die Expertengruppe begrüßt insbesondere das Vorgehen der Stadt zur nutzungsunabhängigen Sanierung wertvoller Einzeldenkmäler (Kloster).

Eine wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche Leerstandsbehebung stellt aus Sicht der Expertengruppe die Verlegung der Bundesstraße 180 aus dem Erhaltungsgebiet dar. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Instandsetzung des öffentlichen Raums. Hier sieht die Expertengruppe mittelfristigen Handlungsbedarf in der Umgestaltung des Altmarktes. Die Umgestaltung sollte jedoch nicht ohne eine fachlich fundierte

Abwägung von Nutzungsanforderungen im Hinblick auf das System des öffentlichen Raumes (insbesondere Neumarkt und Michaeliskirchplatz) vorgenommen werden. Auch sind für die Umgestaltung Varianten als Entscheidungsgrundlagen zu entwickeln. Die Expertengruppe sieht die Durchführung eines offenen Wettbewerbes als geeignete Entscheidungsvorbereitung. Das Land Sachsen-Anhalt hat Unterstützung für die Durchführung eines Wettbewerbes signalisiert.

Die Expertengruppe empfiehlt, ggf. über die Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Ausweitung von Handelsflächen außerhalb der Innenstadt weitgehend einzuschränken. Die Möglichkeiten zur Unterbringung von innenstadtverträglichem Handel im Bestand, z.B. im Gebäude der ehemaligen ZeKiwa-Fabrik, sollten geprüft werden.

Die Expertengruppe stellt abschließend fest, dass die Stadt Zeitz den begonnenen Sanierungsprozess mit „langem Atem“ auf Grundlage klarer Ziele, insbesondere der konsequenten Funktionsstärkung durch Wohnen und Handel fortsetzen soll.