

## STÄDTEBAU

## Rettungsanker Shopping | Zittau streitet über ein neues Einkaufszentrum

Matthias Grünzig

**Irgendwann scheint es jede strukturschwache Stadt zu erwischen: die Diskussion über den Bau eines Shoppingcenters in der Innenstadt. Segen oder Fluch? Darüber gibt es in der ostsächsischen Kleinstadt Zittau gerade eine heftige Kontroverse.**

Es geht um das „Fachmarktzentrum Neustadt“, das die AVW Immobilien AG aus Buxtehude mitten in der Zittauer Altstadt errichten will: 10.000 Quadratmeter Verkaufsfläche und ein Parkhaus mit 310 Stellplätzen. Die Planung stammt vom Büro nhp-partnership aus Seevetal. 2014 soll das Center eröffnen. Der Stadtrat hatte im September 2011 beschlossen, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen.

Die Auseinandersetzung um das Zittauer Center spielt sich vor folgendem Hintergrund ab: Einerseits verfügt die 27.000-Einwohner-Stadt über einen baukulturellen Reichtum, wie ihn nur wenige Städte dieser Größe vorweisen können. In der Altstadt reihen sich Häuser aus der Renaissance und dem Barock aneinander, deren Pracht von der Blütezeit der Stadt im 17. und 18. Jahrhundert kündet. Mit über 1500 Einzeldenkmälern gehört Zittau zu den Städten mit der höchsten Denkmaldichte in Deutschland. Andererseits befindet sich Zittau seit 1990 in einer bislang unbremsten Abwärtsspirale. 1989 lebten 38.000 Menschen in der Stadt; wenn man die zwischenzeitlich erfolgten Eingemeindungen abrechnet, sind es derzeit noch rund 21.000.

Für den wertvollen Gebäudebestand in Zittau ist dieser Aderlass eine Katastrophe. In der Altstadt stieg der Wohnungsleerstand auf über 35 Prozent. Und wo der Leerstand um sich griff, da fehlte das



Grundriss OG mit Verteilung der Mietflächen



Camouflage-Übungen auf der Ostseite des Einkaufszentrums: Oben der Entwurf vom März 2012, darunter die neue Variante vom Dezember. Im August hatte die Deutsche Stiftung Denkmalschutz u.a. die „Phantasielosigkeit“ der Fassaden kritisiert  
Ansichten und Grundriss: nhp-partnership

Geld für Instandhaltung und Sanierung. Einige Eigentümer hatten ihre Gebäude für viel Geld saniert und mussten wegen fehlender Einnahmen Insolvenz anmelden. Andere überließen ihre Baudenkmäler solange dem Verfall, bis sich das Problem durch Einsturz erledigte. Und noch andere entschlossen sich gleich zum Abriss ihrer unrentablen Immobilien. Seit der Wende sind allein in der Altstadt mehr als 60 Baudenkmäler verloren gegangen. Die Stadtverwaltung hat zwar versucht, möglichst viele davon zu retten, doch ihre Bemühungen wurden und werden durch den Bevölkerungsrückgang konterkariert, der, so die Prognosen, auch so bald nicht abreißen wird.

### Böse Shoppingcenter – gute Shoppingcenter?

Für die Stadtverwaltung ist die AVW Immobilien AG vor allem der lange erhoffte Investor – der immerhin 200 Arbeitsplätze verspricht. In einer Stadt, in der Investoren nicht eben Schlange stehen, erscheint dieses Projekt als seltene Chance. Die Projektgegner, die sich im Juni 2012 in der Bürgerinitiative „Bessere Mitte für Zittau“ organisiert haben, verweisen dagegen auf die möglichen Negativfolgen. Zum Beispiel: Die ohnehin schwierige Lage der Händler in der Altstadt würde sich weiter verschärfen – bereits jetzt stehen dort über 90 Läden leer; das neue Center würde viele Händler in die Insolvenz treiben und den Ladenleerstand vergrößern. Für die Baudenkmäler der Stadt wäre das katastrophal, oft sind die Ladenmieten die wichtigste Einnahmequelle der Hauseigentümer.

Auf Widerspruch stößt auch der Standort des großmaßstäblichen Komplexes in der kleinteiligen Altstadt. Zum Teil soll er zwar auf einer seit Jahren brach liegenden Fläche errichtet werden, doch darüber hinaus muss dafür Altbau-Substanz abgeris-

sen werden. Von zehn Altbauten ist die Rede, darunter fünf Baudenkmäler. Bedroht sind Kaufmannshäuser aus der Zeit um 1700, die noch heute über wertvolle Innenräume mit Kreuzgratgewölben, barocken Stuckdecken und Türgewänden verfügen, ein klassizistisches Bürgerhaus aus der Zeit um 1850 und ein Neorenaissancehaus von 1899. Zwei weitere Denkmäler sollen in das Center einbezogen werden, womit sie aber ihre ursprüngliche Struktur verlieren. Nicht zuletzt droht eine gravierende Veränderung des Stadtgefüges: Die Albertstraße soll mit Stegen überbaut werden, die das zu beiden Seiten der Straße gelegene Center verbinden, und würde sich damit in eine überdachte Mall verwandelt.

Während die Stadtverwaltung betont, es entstände in Zittau eben keines der üblichen, nach innen gerichteten Einkaufszentren, da sich alle Ladeneingänge und Schaufenster zu den Straßen orientieren würden, wächst die Zahl der Kritiker. Die erwähnte Bürgerinitiative macht mit Infoflyern und Veranstaltungen mobil. Unterstützung erhält sie vom Landesamt für Denkmalpflege. Dieses hat in einer Stellungnahme vom Mai letzten Jahres massive Bedenken angemeldet und einige der vorgesehenen Abrisse verweigert. Im Sommer hat sich auch die Deutsche Stiftung Denkmalschutz, die in Zittau mehrere Projekte finanziert, in einem offenen Brief zu Wort gemeldet und ihren Unmut bekundet.

Die Stadtverwaltung hält an der Planung fest. Sie macht zwar einige kleinere Zugeständnisse wie den Erhalt weiterer denkmalgeschützter Fassaden und eine kleinteilige Gestaltung der Fassade des Centers selbst. Doch grundsätzlich will sie das Projekt nicht in Frage stellen. Die Gegner wiederum haben juristische Schritte angekündigt. Außerdem fordern sie einen Bürgerentscheid. Ausgang offen.



Loeffler-/Ecke Fischstraße, Greifswald 1986  
Foto: Robert Conrad

### AUSSTELLUNG

## Festgehalten | Greifswald in den 80er Jahren

Greifswald liegt vor Stralsund, wenn man von Berlin aus ans Meer fährt. Die Route führt dicht am Stadtzentrum vorbei. Am Hafen fällt der Blick kurz in von Plattenbauten gesäumte Straßen, aber auch auf die Spitzen alter Kirchtürme.

Greifswald hatte kapituliert, im April 1945, und entging so der Zerstörung. Doch die Fachwerkbauten der alten Hanse- und Universitätsstadt verfielen, bis sie in den 80er Jahren in ganzen Straßenzügen abgerissen wurden. Der Fotograf Robert Conrad, Jahrgang 62, aufgewachsen in der Stadt, hat diesen Abriss abgelichtet. Seine dokumentierenden Arbeiten sind derzeit im Pommerschen Landesmuseum Greifswald zu sehen. Der Titel ist mit „Heimatkunde“ gut gewählt – Conrads Bilder werden in die geschichtlichen Zusammenhänge gesetzt, die das Geschehen erklären, aber es keinesfalls rechtfertigen.

Greifswald wurde zum Experimentierfeld, in den späten 60er Jahren. Getestet werden sollte hier, wie auch in Gotha und Bernau, der industrielle Wohnungsbau in Altbauvierteln von Mittel- und Kleinstädten. Die über Jahre nicht gepflegte Bausubstanz galt als „verbraucht“, und zeitgleich mit dem Kernkraftwerk Lubmin entstand vor den Toren der Stadt auch ein neues Wohngebiet. Die Altstadt leerte sich. 8000 Menschen lebten kurz nach dem Krieg noch hier, 1984 waren es nur noch 2800. Dies alles lässt sich in historischen Dokumenten, Plänen Zeichnungen und Modellen lesen, bevor man den Aufnahmen gegenübersteht, die der damals gut 20-jährige Robert Conrad von seiner Nachbarschaft machte.

Das Haus seiner Eltern stand im Abrissgebiet der Altstadt, er selbst wohnte hier später in illegalen Wohnungen. Mit der Kamera wollte er festhalten, was da unterging, um es wenigstens zweidimensional zu bewahren und auch um zu sensibilisieren, für die Vergangenheit und die Individualität der Stadt. Beim Gang durch die Ausstellung taucht unweigerlich die Frage danach auf, was es bei den Greifswaldern bewirkte, hier zu leben. Die einen resignierten, wenige, besonders jüngere, rebellierten. Den Aufnahmen der verfallenden Häuser schließen sich Porträts aus Conrads Freundeskreis an. Und damit entsteht ein Bild der Stadt in dieser Zeit. Es zeigt die Zwänge, denen sich die einen in den selbstgegebenen Programmen aussetzten, und man spürt die Bedrängnis derer, die sich dem Geschehen widersetzen wollten.

Robert Conrad studierte erst nach 1990, Kunst und Architektur, mit dem Schwerpunkt Baugeschichte und Denkmalpflege. Seit 2000 arbeitet er als Architekturfotograf. Noch immer gehört zu seinen Themen, festzuhalten, was, aus welchen Zwängen auch immer, zu verschwinden droht. *wi*

**Heimatkunde – Greifswald in den 1980er Jahren. Fotografien von Robert Conrad** | Pommersches Landesmuseum, Rakower Straße 9, 17489 Greifswald | [www.pommersches-landesmuseum.de](http://www.pommersches-landesmuseum.de) | bis 31. Januar

**.de** Dazu auf [Bauwelt.de](http://Bauwelt.de) | Bildstrecke: Hunnenstraße, Fleischervorstadt, Baderstraße – Fotografien von Robert Conrad

### KASISKES FUNDSTÜCK

## Ludwig II. Oder reicht Ihnen Tod in Venedig? | Magnetbänder recyceln mit Waltraud Münzhuber

Ein Papierkorb, der aus dem Lieblingsfilm oder der bevorzugten Opernaufnahme angefertigt wird? Recycling treibt manchmal merkwürdige Blüten.

Um den Mehrwert reinen Materials freilich geht es Waltraud Münzhuber, wenn sie analoge Video- und Tonträger verwendet, die durch die neuen digitalen Aufzeichnungsmedien überflüssig geworden sind. Ohne weitere Aufbereitung webt Münzhuber die Magnetbänder, die eine gute Steifigkeit aufweisen, zu Schläuchen. Das charakteristische Webmuster entsteht durch Kettfäden aus schwarzem und weißem Zwirn, durch welche die Magnetbänder „geschossen“ werden. Eine Naht ist notwendig, um daraus einen Behälter zu machen, der sich stauchen, umkrepeln oder aufrichten lässt und für Papier geeignet ist.

Waltraud Münzhuber ist Handwebmeisterin. Nach der Ausbildung wandte sie sich der Kunst zu und entwickelte eigene Konzepte. Lange webte sie Taschen aus zerschnittenen Plastiktüten, bis sie in den Magnetbändern einen kongenialen Stoff mit Metalebene fand. Die Größe der Papierkörbe ist abhängig von der Länge der Filme oder Tonbänder, die die Besteller einschicken. Meiner ist groß ausgefallen, „Ludwig II.“ von Luchino Visconti dauert 247 Minuten.



Foto: [www.wally-huber-kunststoff.de](http://www.wally-huber-kunststoff.de)