



Ein Leerbeispiel

Ostdeutschland.

Was tun, wenn alle weg wollen? Zeitz ist eine Stadt mit vielen leeren Häusern – aber auch viel Potenzial.

DIRK ENGELHARDT

Der Altmarkt mit dem imposanten Rathaus aus dem Jahr 1505 und der historischen Mohren-Apotheke könnte ein toller Stadtplatz sein. Wenn da nicht der Parkplatz wäre, der die größte Fläche des Altstadtplatzes einnimmt. Ein schmuckes Hotel, „Drei Schwäne“, aus dem Jahr 1925 gibt es auch, es ist aber leider geschlossen. Nicht einmal ein Café gibt es auf dem zentralen Platz der 28.000 Einwohner starken Stadt in Sachsen-Anhalt. Vor wenigen Jahren waren es noch 5000 mehr, doch Zeitz schrumpft und die Leerstandsquote ist hoch. Zeitz ist ein typischer „Wendeverlierer“: Rund 20.000 Arbeitsplätze gingen verloren, so viel wie in kaum einer anderen Stadt Sachsen-Anhalts. Junge Menschen zogen massenweise weg.

Die Stadt erhielt im Zweiten Weltkrieg kaum Bombentreffer. Doch zwischen 1968 und 1990 wurde das Stadtbild nachhaltig verändert und geschädigt, Abrisse von Altbauten waren auf der Tagesordnung. Riesige Baulücken zwischen Häusern künden heute noch davon. Auf Historie nahmen die Realsozialisten der DDR wenig Rücksicht: Dem Abrissbagger zum Opfer fielen etwa der barocke Gasthof „Zum Goldenen Palmbaum“, das Hotel Linke, das früher „Kronprinz“ hieß, das Haus des Scharfrichters Wasserberg, im Volksmund „Schinderhaus“ genannt, die Hofbäckerei und viele andere.

Zu DDR-Zeiten war Zeitz ein industrielles Schwergewicht. Neben der Kinderwagenfabrik und der Zuckerfabrik gab es den Volkseigenen Betrieb (VEB) Pianomechanik, im Jahr 1956 gegründet. Produziert wurde in den Werkshallen des enteigneten Phönix-Werkes. In den 80er-Jahren stellte der Betrieb pro Jahr rund 27.000 der namensgebenden Pianomechaniken her, die fast alle exportiert wurden. 1991, nach der Wende, wurde der Betrieb abgewickelt und fünf Jahre später machten Planierdraußen das histo-

risch wertvolle, in den 20er-Jahren erbaute Fabrikgebäude dem Erdboden gleich.

Eine angekündigte Einkaufspassage an dieser Stelle entstand im realen Kapitalismus nie; heute bildet die Fläche eine der vielen Baulücken in Zeitz.

DDR-weit bekannt waren die „Zitza“ – Kosmetikprodukte, die die Helden der Arbeit in Zeitz innerhalb des VEB Kosmetik-Kombinats Berlin fertigten. Dazu gehörten Shampoo, Seife, Lackfestiger und Haartönung. Der Betrieb wurde nach dem Mauerfall privatisiert, 1996 dann stillgelegt. Seither verfallen auch hier die Fabrikanlagen. „Von den rund 21.000 Wohnungen in Zeitz stehen zurzeit 4800 leer, davon sind theoretisch 2600 vermietbar“, analysiert Bastian Schwotzer von der Sparkasse Burgenlandkreis, die in Zeitz Immobilien vermittelt. Dabei weist er auf eine Besonderheit hin: „Der Leerstand betrifft in Zeitz vor allem die historische Stadtmitte. In den Randbezirken ist er geringer.“ Dort gibt es vor allem Wohnungen, die nach dem Zweiten Weltkrieg gebaut wurden, ebenso wie Plattenbauten aus DDR-Zeiten.

In der DDR waren diese neueren Wohnungen begehrter als die verfallenden Altbauten im historischen Zentrum, und das ist auch heute noch zu spüren. Wer die Rahnestraße hinauf zum Rathaus fährt, sieht rechts und links praktisch nur verlassene, aber einst prächtige Häuser. Auch die Geschäfte sind verwaist, von den Türen blättert die Farbe ab. Schwotzer setzt vor allem auf die Nähe zu Leipzig, wo Immobilien in jüngster Zeit einen Preisanstieg erlebten. Von Zeitz bis Leipzig sind es nur 40 Minuten; für Pendler kann dies also durchaus eine Alternative darstellen.

Die Preise bei Neuvermietungen für modernisierten oder neu gebauten Wohnraum liegen in Zeitz zwischen 5,50 Euro und sieben

Euro pro Quadratmeter – davon können Mieter im Westen oder in österreichischen Kleinstädten oft nur träumen.

Darüber hinaus ist Zeitz als Standort für junge Familien interessant: Baugrundstücke gibt es schon unter 100 Euro pro Quadratmeter. Kindergartenplätze? Kein Problem. Verkehrsstaus? Unbekannt.

Neben der negativen demografischen Entwicklung hat Zeitz auch ein Arbeitsmarktproblem. „Es gibt Industrie hier, wie Südzucker, doch die ist meist nicht sehr beschäftigungsintensiv“, sagt Schwotzer. Ähnlich sieht es Jörg Meinecke, Sachgebietsleiter Gebäude- und Flächenmanagement der Stadt Zeitz. „Die Talsohle ist durchschritten, in den 90er-Jahren hatten wir hier mehr als 10.000 Arbeitslose.“ Das Hochwasser der Weißen Elster im Jahr 2013 hatte aber auch positive Auswirkungen: „Dadurch erhielten wir rund 35 Millionen Euro Hilfen zur Beseitigung von Hochwasserschäden.“ Einige Projekte sind derzeit noch im Gange – es sei gar nicht so einfach, Baufirmen zu finden, die Kapazitäten hätten, musste Meinecke erfahren.

Gerade werde der Bahnhof umfassend saniert; das Sportstadion werde für zehn Millionen Euro saniert und die alte Kinderwagenfabrik Zekiwa, ein markantes Backsteingebäude, soll ebenfalls demnächst in Angriff genommen werden – um das Stadtarchiv zu beherbergen und hippe Loftwohnungen zu schaffen. Der Dom ist bereits komplett saniert, ebenso das Stadttheater Capitol mit seinen 450 Plätzen im retro-schicken UFA-Stil. Und das ehemalige Franziskanerkloster kann als Ort für Veranstaltungen gemietet werden. Die „Hardware“ der Stadt ist also auf dem besten Wege.

Doch wohin kann es für Zeitz in der Zukunft gehen? Die CDU brachte Anfang des Jahres ein „Zukunftsinstitut“ ins Gespräch, um „das Leben

von morgen auf Basis neuer technologischer Werkzeuge neu zu denken“, wie es in einem Strategiepapier heißt. Will man Zeitz also ähnlich wie das Smart-City-Projekt Quayside in Toronto gestalten?

Laut CDU soll das Leben in Zeitz „auf Basis neuer technologischer Werkzeuge neu gedacht und entwickelt werden“ – so heißt es in einem anderen Papier. Dreh- und Angelpunkt ist der Kohleausstieg, der die Region Zeitz, Naumburg und Leipzig betrifft, die zur Modellregion für die digitale Welt werden soll. Wenn man durch die meist menschenleeren Straßen von Zeitz wandert und dauernd auf bröckelnde Fassaden, sozial schwache Familien und Rentner stößt, gehört viel Fantasie dazu, sich dieses digitale Leben der Zukunft vorzustellen.

Eine andere Möglichkeit, die Stadt aus dem Loch zu ziehen, könnte Kultur sein. Zaghafte Versuche, die ahnen lassen, wie Zeitz als Kulturstadt funktionieren könnte, kann man an der Rahnestraße beobachten. Die alte Stadtbibliothek, sie steht natürlich leer, hat das Projekt „Open Space Zeitz“ als ihren Sitz neu erschlossen. Die Stadtbibliothek wurde 1907 erbaut und war damals Restaurant, elegant mit halbrunden Fenstern im Parterre und Schmuckfriesen an den Außenwänden. Zehn Künstler nutzen jetzt die Räume hier als Atelier, unter ihnen Philipp Baumgarten, 33. Er ist dort als künstlerischer Leiter und Kurator tätig.

Ein anderer, der Unkonventionelles in Zeitz voranbringen möchte, ist Paul Maisel. Er möchte in Zeitz etwas aufbauen, das wie die alte Spinnerei in Leipzig Sogwirkung auf Kreative hat. Er hat dazu die ehemalige Nudelfabrik in der Paul-Roland-Straße ins Auge gefasst. Die Fabrik war in der Vergangenheit Teigwarenfabrik, Möbelhaus, Skaterbahn und Jugendclub. Nun steht sie leer, und vorn an der Straße kündigt ein Schild von dem anstehenden Umbau.

Zeitz ist heute ungefähr so, wie es Leipzig in den 90er-Jahren war. Es gibt viel Platz, viele Utopien. Doch ob Zeitz zur Boomstadt wird, ist momentan nicht abzusehen.



Bastian Schwotzer
Sparkasse Burgenlandkreis