

'Modellprojekt Neustadt Glashütte'

Nachhaltiges, modernes und zukunftsfähiges
Leben im ländlichen Raum

Dokumentation zur Phase 2 des Projektes 'Zukunftsprojekt Neustadt Glashütte 2040'

Urbane Entwicklung in ländlichen Regionen am Beispiel Glashütte
– Innovationswettbewerb für eine zukunftsorientierte Neustadt

Projektlaufzeit gesamt: Juni 2020 – November 2023

Phase 2: Mai 2021 – November 2023

Stand vom 15.09.2023

Auftraggeber: STADT GLASHÜTTE HAUPTSTR. 42 01768 GLASHÜTTE BÜRGERMEISTER SVEN GLEIßBERG	Auftragnehmer: Projektsteuerung und Dokumentation KASPARETZ- KUHLMANN GMBH ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO SCHIRGISWALDER STR. 30 02681 SCHIRGISWALDE-KIRSCHAU
---	---

Juni 2020 - Mai 2023

Dieses Projekt wurde gefördert im Rahmen des simul+-Wettbewerb durch das sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung.



September 2021 - November 2023

Richtlinie zur Förderung von besonderen Initiativen zur zukunftsorientierten Entwicklung von Regionen, Städten und Dörfern, der Baukultur und des Innovativen Bauens im Freistaat Sachsen durch das Ministerium für Regionalentwicklung.

STAATSMINISTERIUM FÜR
REGIONALENTWICKLUNG



1	Einleitung	3
1.1	Ausgangssituation/Intension	3
1.2	Zielsetzung Phase II	4
1.3	Projektablauf/Zeitstrahl	6
2	PARTIZIPATION – IDEEN-GALERIE-NR. 1	8
2.1	Konzept Ideen-Galerie-Nr.1	8
2.2	Kuration.....	10
2.3	Fazit Partizipation.....	15
3	Phase II/Teil 1 – Grundlagenermittlung/Vorstudien.....	16
3.1	Potentialanalyse 'Glashütte 2040'	16
3.2	Lenkungsgruppe	17
3.3	'Standortstudie am Erbenhang'	20
4	Phase II/Teil 2 - Auslobung und Durchführung Wettbewerb	23
4.1	Wettbewerbsverfahren.....	23
4.2	Ergebnisse und Preisverleihung	27
5	Phase II/Teil 3 – Auswertung der Wettbewerbsunterlagen	32
5.1	Arbeit 1014 – "Neustadt Glashütte 2040"	33
5.2	Aspekte aus den weiteren prämierten Arbeiten.....	40
6	Rückschlüsse aus dem Gesamtprozess und Wettbewerb	42
6.1	Thesen für die Stadtquartiersentwicklung im Ländlichen Raum	42
	// Politisch.....	43
	// Soziales	45
	// Umwelt und Architektur	45
6.2	Reflexion für Glashütte.....	47
6.3	Flächenkonzept	48
7	Übertragbarkeit auf andere Regionen.....	52
7.1	"Harte Anforderung"	52
7.2	"Weiche Anforderungen"	53
8	Fortführung/weiterer Prozess	56
8.1	Rahmenplan	56
8.2	Impulsprojekte.....	57
8.3	Ausblick	59
9	Anhang	60

1 EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSSITUATION/INTENSION

Vision eines neuen Quartiers

Glashütte ist weltweit bekannt als Zentrum der hochwertigen Uhrenmanufaktur sowie Feinmechanik und weist mit knapp 2.000 einpendelnden Arbeitskräften (über 65 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort) ¹ einen sehr hohen Anteil bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf [4]. Im Juni 2020 begann die Stadt Glashütte auf Basis ihres ausgezeichneten Beitrages [1] zum simul⁺-Wettbewerb mit dem Modellprojekt, Möglichkeiten für einen Zuzug von 1.000 bis 1.500 Einwohnern*innen in die Stadt zu eruieren.

Mit dem Ansatz 'Neustadt-Glashütte 2040' für mehr als 1.000 Einwohner*innen zu entwickeln, zeigt die Stadt Glashütte den nötigen Mut, neue Wege zu gehen, um dem prognostizierten demografischen Wandel für die Stadt entgegenzutreten, den hohen Pendlerströmen entgegenzuwirken [4] und langfristig eine vitale, moderne Kleinstadt im ländlichen Raum zu werden.

Kooperativer Planungsansatz

Vor dem Hintergrund der Lage von Glashütte am Rande des Speckgürtels der Landeshauptstadt Dresden und der Intention, insbesondere junge Menschen in den Planungsprozess einzubinden wurden

- in der Phase I drei Kooperationen mit den Fakultäten Architektur und Umweltwissenschaften der TU Dresden gebildet, auf deren Basis erste Analysen und Standorteinschätzungen erfolgten und Visionen entwickelt und diskutiert wurden und
- in der Phase II ein studentischer städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt, der für den Standort der Neustadt breit gefächerte, städtebauliche wie architektonische, Ideen und Entwürfe lieferte.

Von Anbeginn des Prozesses war die Maxime, das gesamte Planungsgeschehen breit in der Stadt zu kommunizieren und mit den Menschen in einen Austausch zu kommen, bei dem sich jede und jeder mit Fragen, eigenen Ideen und auch Bedenken einbringen kann. Niedrigschwellige Zugänge zu allen Informationen via Homepage der Stadtverwaltung, wechselnde Ausstellungen mit Beteiligungs- und Kommentarangeboten, Postkarten-Informationen an alle Haushalte, regelmäßige Pressemitteilungen und feste, erreichbare Ansprechpartner*innen sind wichtige Säulen in dieser Prozesskommunikation.

Eine vitale und moderne Kleinstadt im ländlichen Raum anzustreben bedeutet mit den Bürger*innen gemeinsam die Zukunft zu gestalten, sie aktiv in alle Prozesse einzubeziehen und auf Basis von Kooperation und Konsens die Planungen fortzusetzen.

Die Ergebnisoffenheit sowie die Option, den Prozess bei spürbar fundiertem Widerstand der Menschen aus Glashütte zu beenden, waren und sind klare Grundsätze.

¹ Quelle: Auswertung Pendlerbefragung für das Osterzgebirge in 2018 durch den Interessensverband Metall- und Präzisionstechnik Osterzgebirge e.V., 01773 Altenberg/OT Bärenstein

Um dies fachlich zu betreuen und zu beurteilen wurde eine interdisziplinäre Lenkungsgruppe gegründet, die bis heute prozessbegleitend tätig ist.

1.2 ZIELSETZUNG PHASE II

Rückblick Phase I

Im Rahmen des simul+-Wettbewerbs "Ideen für den ländlichen Raum" hat sich die Stadt Glashütte von Juli 2020 bis April 2021 in der Phase I mit der Potentialanalyse [2] zu einer Stadterweiterung beschäftigt. Schwerpunkt der Untersuchungen war, wie nachhaltiges, modernes und zukunftsfähiges Leben im ländlichen Raum am Beispiel von Glashütte aussehen könnte.

Im Rahmen dieser Phase wurde sowohl die Lage der Neustadt auf den Erbenhang eingegrenzt, als auch ein Anforderungskatalog an eine moderne, zukunftsfähige Stadt Glashütte entwickelt. Eine Stadterweiterung am Erbenhang hat demnach u.a. die Grundsätze: **parallele Entwicklung der Kernstadt, nachhaltiges Bauen mit modernen Kubaturen und Grundrissen, funktionelle wie soziale Verbindung zwischen Kernstadt und neuem Quartier, kurze Wege und ein zukunftsfähiges Mobilitätsverständnis** (z.B. autonomer E-Bus, Bahn, Car-Sharing) **sowie die Diversität der Bewohner*innen.**

Im Ergebnis der Phase I ist festzuhalten, dass es für ländliche Kleinstädte am Rande des Großraums eines Oberzentrums nicht zielführend ist, monofunktionale Einfamilienhaus-Gebiete mit denselben Bewohner*innen-Zyklen an bestehende Ortsstrukturen anzudocken. Vielmehr ist es auch im ländlichen Kontext angebracht, in neuen Typologien und Dichtemaßstäben zu denken – angepasst an einen sich immer weiter verändernden Lebenszyklus und sich wandelnde individuelle Bedürfnisse einer digitalen, flexiblen Gesellschaft.

Durch die Beteiligung vor allem junger Menschen am "Ideenfindungs-Prozess" und die Einbeziehung von wissenschaftlichen, interdisziplinären Kompetenzen, konnten Rahmenbedingungen für eine Stadt der Zukunft im ländlichen Raum definiert werden, die eine Grundlage für die Auslobung des städtebaulichen Ideenwettbewerbes in Phase II darstellen.

Förderung von besonderen Initiativen zur zukunftsorientierten Entwicklung

Die Anforderungen und Zielstellungen für eine urbane Stadt im ländlichen Raum lagen mit der Phase I vor. Wie die zukunftsorientierte, innovative Entwicklung einer solchen Kleinstadt gelingen kann, soll am Beispiel der Stadt Glashütte im Osterzgebirge initiiert werden.

Über die Richtlinie des SMR für die Förderung von besonderen Initiativen zur zukunftsorientierten Entwicklung der Regionen, Städte und Dörfer, der Baukultur und des Innovativen Bauens im Freistaat Sachsen (Förderrichtlinie Besondere Regionale Initiativen – FRL RegIn/2021) vom 25.06.2021 konnte eine Förderung des Projektes „Urbane

Entwicklung in ländlichen Regionen am Beispiel Glashütte – Durchführung eines Innovationswettbewerbes für eine zukunftsorientierte Stadterweiterung „Neustadt Glashütte“ erreicht werden.

Mit dieser Förderung wurde es für die vergleichsweise kleine Stadt Glashütte möglich, sowohl einen professionellen Wettbewerb auszuloben, um die weitere städtebauliche Entwicklung am Erbenhang voranzubringen als auch mit einer Vielzahl an Entwürfen und Ideen

1. den Diskurs in Glashütte und der Region weiter zu befördern und
2. anderen Regionen und Kommunen innovative Impulse für ihre eigenen Entwicklungen zu bieten.



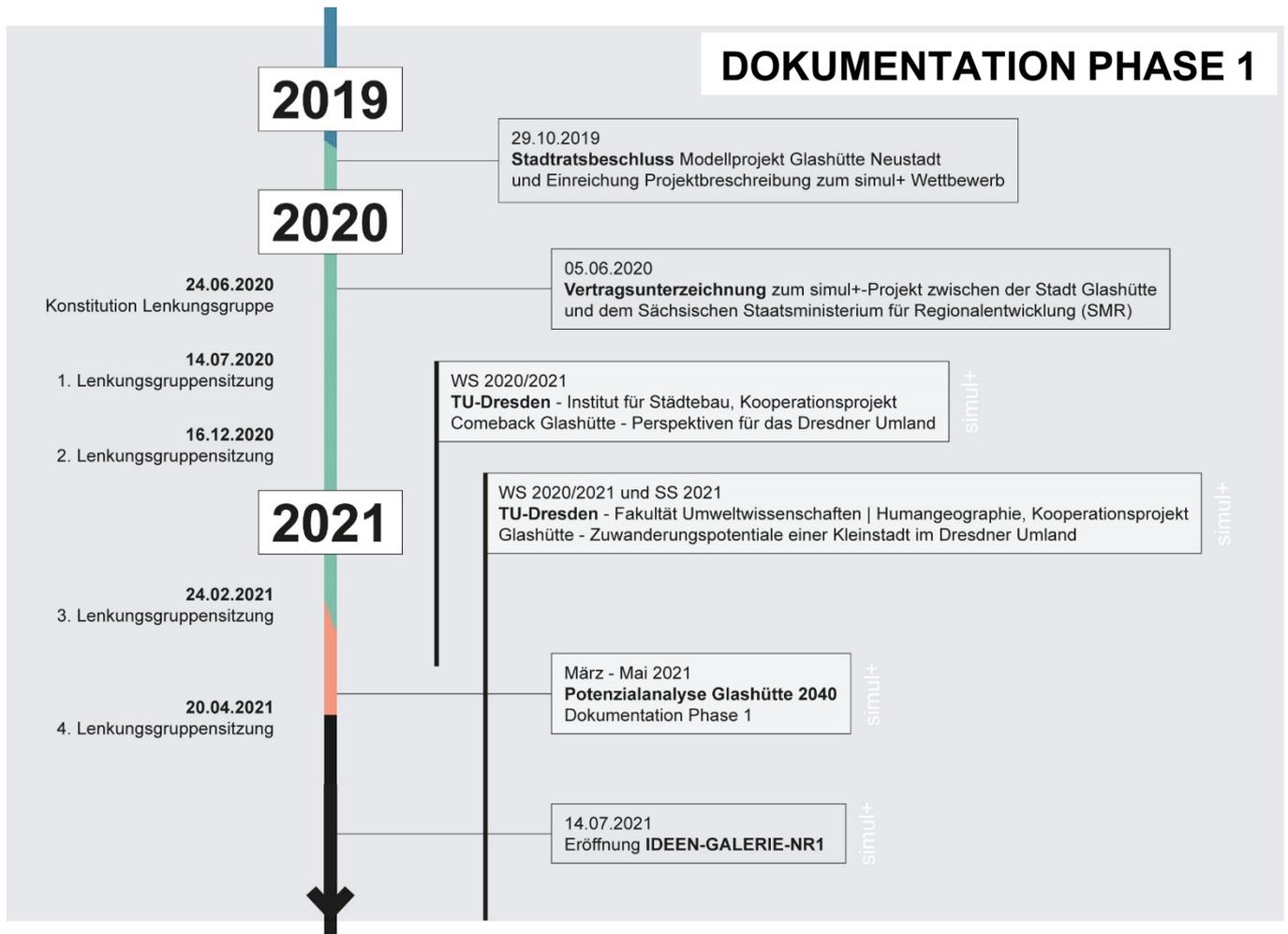
Abb. 1: Ideen-Galerie Nr. 1, Bürgermeister Sven Gleißberg erklärt Bürgerinnen die Lage der Neustadt, Juni 2023

1.3 PROJEKTABLAUF/ZEITSTRAHL

Im gesamten Projektablauf, beginnend mit dem Stadtratsbeschluss im Oktober 2019, waren unterschiedlichste Akteur*innen beteiligt, die in den einzelnen Stadien konstruktive Beiträge leisteten.

Zeitstrahl

Der nachfolgende Zeitstrahl fasst den gesamten Projektablauf zusammen:



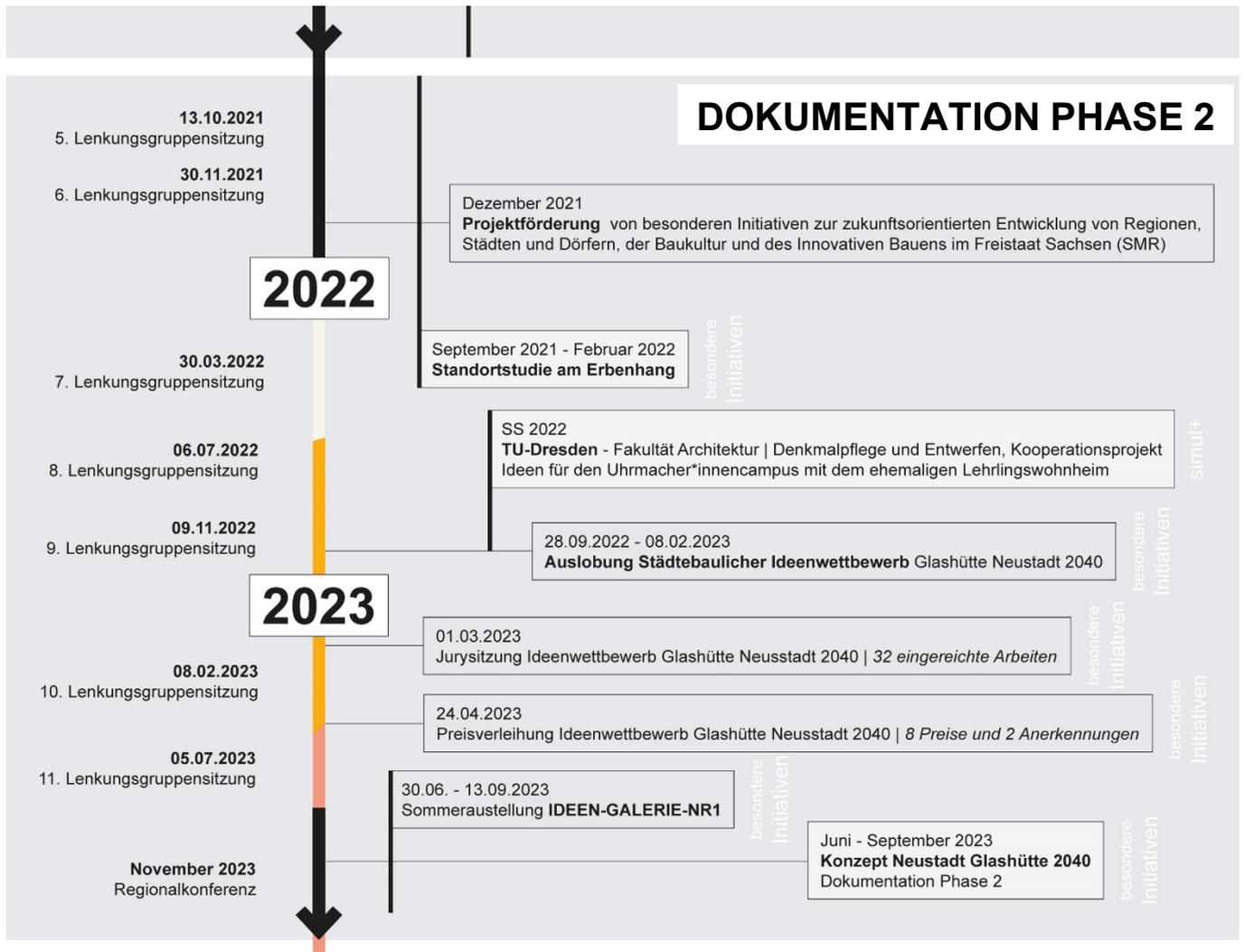


Abb. 2: Zeitstrahl des gesamten Projektlaufes



Abb. 3: Zeitstrahl zum Planungsprozess in der Ideen-Galerie Nr. 1, Juni 2023

2 PARTIZIPATION – IDEEN-GALERIE-NR. 1

2.1 KONZEPT IDEEN-GALERIE-NR.1



Abb. 4: Ideen-Galerie Nr. 1, Plakataktion Sommer 2023

Ansatz

Der in der ersten Phase des Gesamtprojektes begonnene offene Dialog in der Gesamtstadt sicherte eine frühzeitige Beteiligung der Menschen vor Ort. Mit der Einrichtung der Ideen-Galerie-Nr. 1, exponiert mitten im Zentrum der Kernstadt von Glashütte, ist eine Sichtbarkeit des Prozesses im öffentlichen Raum entstanden.

Mehrfach wechselnde Ausstellungen mit regelmäßigen Galerieöffnungstagen ermöglichten es niederschwellig für Jede und Jeden, am Gesamtprozess teilzuhaben und sich im Gespräch wie auch durch verschiedenen Mitmachangebote aktiv zu beteiligen.

Mit der Ideen-Galerie-Nr. 1 wurde ein Anlaufpunkt geschaffen, der neben prägnanten „Schaufensterausstellungen“ sowie als provokanter Blickfang auch fachlich komplexere Inhalte anschaulich präsentiert.

Die vielfarbige Gestaltung des bis dahin seit Jahren leerstehenden Objektes erzeugte und erzeugt große Aufmerksamkeit in der Stadt und die Besucherzahlen spiegeln dies anschaulich wider: z.B. zur Eröffnung der Sommerausstellung 2023 kamen am Eröffnungsnachmittag bereits über 50 Besucher*innen in die Galerie.



Abb. 5: Ideen-Galerie-Nr. 1, Eröffnung Sommerausstellung 2023

Kommunikation

Die Neustadt Glashütte sollte und soll Stadtgespräch sein. Bereits in der Phase 1 richtete sich die kommunikative Ansprache an alle Bürger*innen, u.a. mit

- Einladungs- und Info-Postkarten an jeden Haushalt,
- der Einrichtung einer regelmäßig aktuell gehaltenen Prozessdokumentation auf der Homepage der Stadt Glashütte und
- dem Einbeziehen der regionalen Presse für die Berichterstattung zu Meilensteinen im Projektverlauf.

Das persönliche Gespräch und der Austausch zu konkreten Aspekten des Prozesses bekam den Vorzug vor schnellen Kurzinfos mit begrenztem Informationsgehalt in den sozialen Netzwerken. Auch war in dieser Phase des Prozess es personell nicht leistbar ,social-media'-Kanäle ausreichend interaktiv und mit dem eröffneten Anspruch bespielen zu können.

Im gesamten Prozess wurde deutlich gemacht, dass es um alle Befindlichkeiten geht – Zustimmung und Erwartungen wie auch Ängste und Bedenken. Sämtliche Kommentare aus den Mitmachkarten sind sowohl online als auch im Ausstellungsrahmen in der Galerie in den Schaufenstern veröffentlicht und in den Prozess einbezogen worden.

Eine einfache Sprache in der Informationsvermittlung zu wählen und komplexe Sachverhalte auf das Verständliche herunterzubrechen ist wichtige Voraussetzung für einen breiten Austausch. Die Erfahrung hat gezeigt, dass z.B. anschauliche Visualisierungen wie die „Bilderwand“ und das Stadtmodell in der Galerie gute Gesprächsgrundlagen bieten.

Die Neustadt über erste Visionen bis hin zum Städtebaulichen Ideen-Wettbewerb in einem ergebnisoffenen Prozess zu führen ist die Grundvoraussetzung tatsächlich

authentische Partizipation zu betreiben – d.h. auch den Prozessabbruch bei starkem Widerstand (räumlich wie menschlich) immer als Variante mit einzukalkulieren.

2.2 KURATION

Kuration Sommer- ausstellung 2023

Zur Präsentation der Ergebnisse des Städtebaulichen Ideen-Wettbewerbs wurde eine eigene Ausstellung in der Ideen-Galerie-Nr. 1 konzipiert.

Grundsatz hierzu war, dass über eine Kuration die Ergebnisse des Wettbewerbes im Gesamtprozess eingeordnet und verständlich aufbereitet werden.

12 Stationen in der Galerie ermöglichen den Besucher*innen einen umfassenden Einblick in das Projekt:

1. Zeitstrahl

Der gut fünf Meter lange Zeitstrahl stellt alle Projektschritte und die Arbeit der Lenkungsgruppe dar. Ergänzend werden alle Projektergebnisse dem Zeitstrahl zugeordnet und in vollem Umfang zur Einsicht ausgelegt. Eine vollkommene Transparenz war einer der Grundpfeiler des Zusammenarbeitens im gesamten Projekt.

2. FAQ (frequently asking questions)

Auf einer Wand in der Galerie werden zudem die am häufigsten gestellten Fragen (FAQ) bzw. geäußerten Bedenken im Kontrast zu den komplexen Plänen des Wettbewerbs in einfacher Sprache aufgearbeitet. Langfristig wäre es in solchen Prozessen sinnvoll, eine Begleitung mit spezieller Fachkompetenz zur Erstellung von Texten in einfacher Sprache mit einzubeziehen. Diese FAQs sind auch im weiteren Projektverlauf eine Grundlage für die Kommunikation.

Die FAQs sind im Anhang zu diesem Bericht nachzulesen.

3. Presseresonanz

Gegenüber dem Zeitstrahl wurde zur Ergänzung der fachlichen Ergebnisse eine Auswahl aus den sehr zahlreichen Presseartikeln des Projektes präsentiert. Neben Artikeln aus der Sächsischen Zeitung kam eine Auswahl der regelmäßigen Berichterstattung im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Glashütte zum Aushang. Mehrfach wurden Meilensteine des Projektes direkt auf dem Titelblatt oder in der Sächsischen Zeitung präsentiert, so dass auch hierdurch die Informationen zusätzlich plakativ in jeden Haushalt getragen wurde.

4. Wichtung der Kernstadt

Bereits im 1. Projektschritt zeigte sich, dass es der Bürgerschaft wie auch den Studierenden der TU-Dresden ein sehr wichtiges Anliegen war, dass die Kernstadt parallel zur Konzeption eines neuen Quartiers entwickelt und reaktiviert wird. Die Projektmöglichkeiten, vorhandene Planungen und erste Umsetzungsansätze zur Entwicklung der Kernstadt wurden in einer eigenen Station direkt im Eingangsbereich der Ausstellung

gegenüber des Stadtmodells präsentiert. Es wurde deutlich aufgezeigt, dass eine Innenentwicklung einer Außenentwicklung immer vorzuziehen ist. Die Situation in Glashütte aber die Chance birgt, eine Entwicklung anzustoßen, die eine vorteilhafte Symbiose schafft, die ohne ein neues Quartier nicht zu erreichen wären.

5. Prämierten Arbeiten

Sämtliche zehn prämierte Arbeiten wurden in der Galerie ausgestellt, jeweils mit den Beurteilungen des Preisgerichtes versehen. Zudem lag das Protokoll zur Sitzung des Preisgerichtes aus, so dass Interessierte den Ablauf und die Ergebnisse noch einmal nachlesen konnten.

Der als städtebauliche Grundlage für die weiteren planerischen Überlegungen zur Neustadt dienende Entwurf 1014 von Nico Fahsel wurde hierbei ausführlich dargestellt und mit zusätzlichen Erläuterungen versehen.

6. Die Gestaltungsbeispiele - Fotowand

Die Erfahrung zeigt, dass viele Menschen Schwierigkeiten haben, sich abstrakte Visualisierungen (wie sie im Entwurf 1014 angewandt wurden) und verbale Beschreibungen tatsächlich vorzustellen. Daher wurden auf einer großen Fotowand zu zahlreichen Planungsinhalten passende Bilder ausgestellt – sei es zu den mehrgeschossigen Holz-/Glasbauten, der möglichen Gestalt eines Schrägaufzuges wie auch der Ausgestaltung von Gemeinschafts- und öffentlichen Grünflächen im Quartier. Bei der Auswahl wurde strikt darauf geachtet, dass Inhalte und Proportionen zum Planungsprozess passen und mit vielfältigen Varianten der Austausch über gefällt mir/gefällt mir nicht angeregt wird.



Abb. 6: Die Gestaltungsbeispiele mittels Fotowand in der Sommerausstellung

7. Beteiligungsmöglichkeit- Mitmachkarte

- **Mitmachkarten** – durch die guten Erfahrungen während der ersten Ausstellung in der Galerie 2021 wurde für die Sommerausstellung 2023 eine neue Mitmachkarte (DINA5) entworfen. Bei der Erstellung der Karten wurde (wie in der Phase I) darauf geachtet, dass auch eine anonyme Beteiligung ermöglicht wird und die Karten im Einklang mit der DSGVO stehen. Die Karten wurden für die Ausstellungs kommentierung und die Mitteilung von Anregungen wie Bedenken in der Galerie ausgelegt. Nachstehende Abbildung zeigt die Kartenwand zum Eröffnungstag der Sommerausstellung 2023. Es gilt der Grundsatz, dass alle Äußerungen wichtig sind, und sofern die Verfasser*innen damit einverstanden sind, auch veröffentlicht werden.

Die Mitmachkarten zur Phase 1 des Projektes sind bereits aufgearbeitet auf der Homepage der Stadt Glashütte nachzulesen.

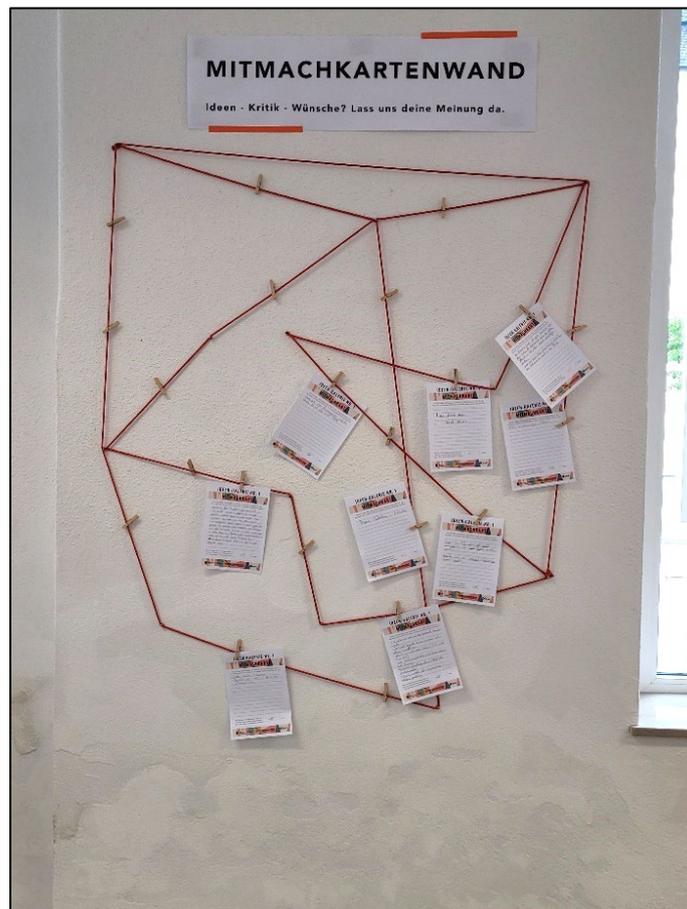


Abb. 7: Ideen-Galerie-Nr. 1: Mitmachkartenwand Eröffnungstag 06.06.2023

8. Beteiligungsmöglichkeit- Offene post-it Kommentierfunktion

Jeder Besucher und jede Besucherin hat die Möglichkeit durch ausliegende post-it-Klebezettel die gesamten Ausstellungsinhalte direkt vor Ort mittels anzuklebende Kommentierungen und Fragen zu bereichern und sich so aktiv in die Ausstellung einzubringen.

9. Beteiligungsmöglichkeit- Überzeugungsbarometer

Am Ende des Galeriebesuchs bieten drei „Stimmungskästen“, die Möglichkeit auf die Fragestellung "Kannst Du Dir so ein Quartier auf dem Erbenhang vorstellen?" zu antworten. Die Boxen sind beschriftet mit „ja“, „vielleicht“, „nein“. Für den/die Besucher*in besteht die Möglichkeit, den beim Eintritt entgegen genommenen Ball zur Äußerung der aktuellen, eigenen Stimmung in Bezug auf das vorgestellte Projekt in eine der Boxen zu werfen.

Tatsächlich wurde dieses Mitmachangebot am besten von den Besucher*innen angenommen. Die untenstehenden Abbildungen zeigen das Stimmungsbarometer und das Ergebnis nach der Galerieeröffnung im Juni 2023.

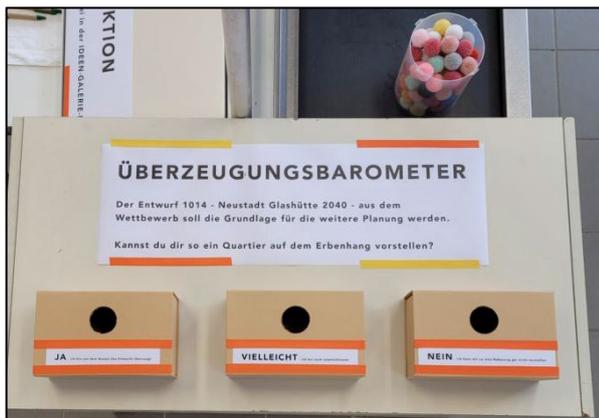


Abb. 8: Ideen-Galerie-Nr. 1: Überzeugungsbarometer, Juni 2023

10. Beteiligungsmöglichkeit - Klebetafel mit weiteren Beteiligungsformaten

Zur Frage „Auf welche Form der Beteiligung in dem Prozess hättest du Lust?“ konnten die Besucher*innen aus 6 Beteiligungsformen für den weiteren Prozess wählen:

- „Nur Information über weitere Fortschritte“
- „Rundgänge auf dem Erbenhang mit Erläuterung des Entwurfs“
- „Eine offene Stadtversammlung“
- „Interaktive Planungsworkshops in der Ideen-Galerie-Nr. 1“
- „Online-Präsentation des Entwurfs“
- „Weitere Ausstellungen in der Ideen-Galerie-Nr. 1“.

Die eigenen Wünsche konnten durch das Anbringen von Klebepunkten zur jeweiligen Beteiligungsform zum Ausdruck gebracht werden. Bis auf die Möglichkeiten „Nur

Information über weitere Fortschritte“ und „Eine offene Stadtversammlung“ erhielten alle Angebote Zuspruch von den Besucher*innen.

Darüber hinaus wurde der Wunsch nach einer Broschüre mit den wesentlichen Inhalten der Ausstellung geäußert.

11. Lego-Ecke

Die "Lego -Ecke" ist ein Bereich für die eigene Kreativität, die zum Verweilen einlädt. Sie ermöglicht auch, dass sich Menschen mit Kindern länger in der Galerie aufhalten können, da sich die Kinder dann gerne in der Lego-Ecke beschäftigen. Des Weiteren können gleichzeitig mit LEGO recht einfach und in kurzer Zeit Modelle für Grundrisse, Gebäude oder sogar ganze Quartiere entstehen. Dafür bräuchte es aber eine aktive Betreuung und Einführung. Dies war im Rahmen der Galerie leider noch nicht möglich und könnte in einer weiteren Phase aktiv als Tool entwickelt werden.

In der Sommerausstellung 2023 war das Interesse an den ausgestellten Projektinhalten und Beispielen bei den Besucher*innen so groß, dass sich kaum jemand noch Zeit für die Lego-Ecke nahm.

12. Stadtmodell

Wie die Fotowand, ist auch das Stadtmodell ein sehr gutes Instrument für die Veranschaulichung von Planungen. Im Falle der Neustadt am Erbenhang verdeutlicht das Stadtmodell u.a. die vorgeschlagene Lage des Schrägaufzuges sowie die Lage des neuen Quartiers. Beziehungen innerhalb des Stadtgefüges, Synergien wie auch Dimensionen können für die meisten Menschen am ehesten an einem Modell erfasst werden. Dies hat sich in dieser Ausstellung auch wieder ganz deutlich gezeigt.

Die Abbildung 1 zeigt die Arbeit mit dem Modell und Abbildung 5 die Platzierung des Stadtmodells im Eingangsbereich zur Sommerausstellung 2023.

2.3 FAZIT PARTIZIPATION

Alle Informationen in der Ideen-Galerie-Nr. 1

Durch die anschauliche Präsentation und die Anordnung korrespondierender Themen (z.B. Zeitstrahl und Presseresonanz, Kernstadt und Stadtmodell, Siegerentwurf 1014 und Bildergalerie) konnte bei den zahlreichen, angeregten Gesprächen immer wieder auf die Ausstellungsinhalte zurückgegriffen werden. Vorteilhaft war, dass zum einen Sachverhalte im Zusammenhang erläutert werden konnten und zum anderen erschlossen sich die Themen für die Besucher*innen durch die Inhalte und Anordnung der Exponate auch von selbst.

Die Verweildauer der Besucher*innen in der Sommerausstellung war hoch (zwischen 15 min. und 2 Stunden) und es wurde auch komplexere Stationen hohe Aufmerksamkeit geschenkt.

Resonanz

Im Ergebnis der Galeriearbeit ist festzuhalten, dass über die anschaulichen Präsentationen, die individuellen Gespräche und die Mitmachformate eine niedrigschwellige Möglichkeit zur Information und Meinungsbildung wie -äußerung geboten und dies durch die Glashütter*innen sehr gut angenommen wurde. Die Resonanz im Prozess zu den einzelnen Planungsschritten war überwiegend positiv und konstruktiv. Die Abbildung 8 zeigt als Beispiel das Überzeugungsbarometer zu Beginn der Sommerausstellung 2023: die überwiegende Zahl der Galeriebesucher*innen äußerte sich zustimmend. Deutlich wird hier auch, visuell sehr anschaulich, die zudem noch erhebliche Zahl der Unentschlossenen in der Meinungsbildung zum Projekt.

Mit diesen Erkenntnissen gilt es, die offene, intensive und niedrigschwellige Öffentlichkeitsarbeit im weiteren Projektverlauf beizubehalten. Über spannende Beteiligungsformate sind ehrliche Debatten anzustoßen und Ideen aufzuzeigen, welche vielleicht außerhalb der eigenen Vorstellungskraft liegen sowie Lösungsansätze für aktuelle Herausforderungen aufzuzeigen.

3 PHASE II/TEIL 1 – GRUNDLAGENERMITTLUNG/VORSTUDIEN

Die Stadt Glashütte wählte eine mehrstufige Vorgehensweise (vgl. Zeitstrahl):

- Ab Juni 2020 wurde auf Basis des Beitrages zum simul+-Wettbewerb der **Zuzug von 1.000 bis 1.500 Einwohner*innen in die Stadt zunehmend konkreter gedacht und geplant** [1].
- 2020 wurde eine interdisziplinäre Lenkungsgruppe ins Leben gerufen und eine externe Projektsteuerung beauftragt.
- 2020/21 wurde von der Universität Dresden, Institut für Städtebau und Regionalplanung, ein Vertiefungsseminar durchgeführt, das die städtebauliche Erweiterung von Glashütte zur Aufgabe hatte. Die Ergebnisse wurden in einem Bericht 'Comeback Glashütte' [6] zusammengestellt. In einer **"Städtebaulichen Potentialanalyse Glashütte 2040"** (6/2020-4/2021) wurde das Stadtgebiet genauer untersucht [2].
- 2022 erfolgte die ausführliche Machbarkeitsanalyse des favorisierten Erbenhangs in der **"Standortstudie Am Erbenhang"**, [3] welche die Raumwiderstände auf den ausgewählten Entwicklungsflächen aufzeigt und als wesentliche Grundlage für den städtebaulichen Ideen-Wettbewerb diente.

3.1 POTENTIALANALYSE 'GLASHÜTTE 2040'

Ansatz

In der 'Potentialanalyse 2040' [2] sollten neue Perspektiven für das Dresdener Umland entwickelt werden, speziell für die Stadt Glashütte und ihre Anforderungen an umfangreichen Wohnungsbau. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass eine Entwicklungsmöglichkeit in der Größenordnung von 1.000 bis 1.500 Bewohner*innen bei einer kleinräumlichen oder innenstadtbezogenen Variante in Glashütte nicht zu erreichen wäre. Auch Flächen im Nahbereich der Stadt sind bei erster Betrachtung zum Teil zu steil, bedingt verkehrlich zu erschließen, erschließungstechnisch unwirtschaftlich oder auch durch bestehende Restriktionen des Berg- und Naturschutzrechtes mit sehr hohen Auflagen versehen bzw. nicht verfügbar. Lediglich eine größere Fläche im Westen der Kernstadt böte laut Potentialanalyse die Möglichkeit zur Entwicklung eines neuen Quartiers, die dem geplanten Zuwachs der Stadt gerecht werden könnte.

Entwicklungsgebiete E1 bis E3 am Erbenhang

Im Ergebnis der 'Potentialanalyse 2040' [2] wurden drei Entwicklungsflächen am Erbenhang benannt, in denen eine stufenweise, städtebauliche Entwicklung möglich und sinnvoll erscheint (vgl. nachstehende Abbildung).



Abb. 9: Übersicht der Entwicklungsflächen am Erbenhang aus der 'Potentialanalyse 2040' [2]

3.2 LENKUNGSGRUPPE

Die Lenkungsgruppe begleitete von Beginn an die Ergebnisse der externen Studienarbeiten und diskutierte interdisziplinär über die Entwicklungsszenarien. Sie ist interdisziplinär zusammengesetzt, ihre Mitglieder sind:

Uwe Ahrendt	<i>Geschäftsführer Fa. NOMOS und stellv. Bürgermeister Stadt Glashütte</i>
Steffen Barthel	<i>Ortsvorsteher Johnsbach und Stadtrat</i>
Bianca Braun	<i>Stadtverwaltung Glashütte</i>
Robert Eichinger	<i>Referent für Arbeitsmarktpolitik, Sachsenmetall - Unternehmensverband der Metall- und Elektroindustrie Sachsen e.V.</i>
Thomas Flasche	<i>OR Reinhardtsgrμμα, Stadtrat, 2. Stellv. Bürgermeister</i>
Sven Gleißberg	<i>Bürgermeister Stadt Glashütte</i>
Prof. Melanie Humann	<i>TU-Dresden, Institut für Städtebau und Regionalplanung</i>
Maik Lehmann	<i>Ortsvorsteher Glashütte und Stadtrat</i>
Prof. Judith Miggelbrink	<i>TU-Dresden, Institut für Geographie, Professur Humangeographie</i>
Claudia Muntschick	<i>Kreatives Sachsen, Landesverband der Kultur- und Kreativwirtschaft Sachsen e.V.</i>
Jörg Paulusch	<i>Ortsvorsteher Hirschbach, Stadtrat</i>
Jörg Prasser	<i>Ortschaftsrat Glashütte und Stadtrat</i>
Dr. Heidemarie Russig	<i>Regionaler Planungsverband OE/OE, Leiterin Verbandsgeschäftsstell)</i>
Heiko Weigel	<i>Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Beigeordneter für Bau und Umwelt (bis Oktober 2022)</i>

Als ein Ergebnis der Beratungen wurde die Notwendigkeit zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie für das Gebiet am Erbenhang formuliert. Auch diese wurde von den Mitgliedern der Lenkungsgruppe kritisch erörtert und vorgebracht. Als gemeinsame Willensbekundung wurde zur 'Standortstudie am Erbenhang' [3] ein Vorwort beraten und verabschiedet, das als deutliches Zeichen für den Konsens im Prozess zu werten ist:

**Prozess-Vorwort
aus
'Standortstudie
Am Erbenhang' [3]**

*Zitat: "Bei dem Projekt 'Neustadt Glashütte' geht es nicht um die Entwicklung einer beliebigen Ortschaft im ländlichen Raum, die in ihren Ortsteilen kleine Baufelder für den örtlichen Bedarf anbieten will. Es geht vielmehr um die modellhafte Erweiterung einer seit Beginn des 20. Jahrhunderts wirtschaftlich prosperierende Kleinstadt, die bis heute erfolgreich unverwechselbare Weltmarken beherbergt und hervorbringt. Der **Name 'Glashütte'** steht in der Uhrenmanufaktur und Feinmechanik weltweit für Qualität und Innovation. Die handwerkliche Tradition wurde in den letzten 175 Jahren stetig fortgesetzt und in das 21. Jahrtausend überführt, die Produktionsbetriebe wurden modernisiert und die Unternehmensstandorte weiterentwickelt. Die **modernen Firmensitze der Uhren- und Feinmechanik** zeugen von dieser Entwicklung und zeigen die enge Verknüpfung zur Stadt bereits im Namen. Nach Glashütte (mit rund 7.000 Einwohnern, davon rund 1.650 Einwohnern in der Kernstadt) pendeln täglich bis zu 2.000 Mitarbeiter ein!*

***Die Stadt Glashütte ist das Zentrum der deutschen Uhrenindustrie.** Die Stadt als Lebens- und Wohnort ist durch ihre topografische Einengung auf die Bachtäler und umfangreiche Schutzgebietsausweisungen im Umfeld der vorhandenen Bebauung in ihrer städtebaulichen Entwicklung stark eingeschränkt. Die vorhandene Bausubstanz ist teilweise marode bzw. sanierungsbedürftig, die Bevölkerung ist überaltert und Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind weggebrochen.*

Der ungebrochene Fachkräftebedarf der Unternehmen und das beschränkte Entwicklungspotential für Wohnungsbau in der Altstadt begründen den mutigen Schritt, eine "Neustadt Glashütte" zu entwickeln. Als Modellquartier bietet die Neustadt ein differenziertes und nachhaltiges Wohnraumangebot, das die Bedarfe neuer Zielgruppen bedient und damit u.a. auch den Pendlerverkehr zugunsten einer Ansiedlung von Arbeitskräften vor Ort zu reduzieren. Ziel des Projekts „Neustadt-Glashütte“ ist es, die Stadt im Zuge eines organischen Miteinanders von konzentriertem Neubau und Entwicklung im Bestand insgesamt attraktiver zu machen und sie als einen bedeutenden Entwicklungskern im ländlichen Raum zu etablieren.

*Die mit universitärer Unterstützung 2020/21 im Vorfeld dieser Standortstudie durchgeführte **'Städtebauliche Potentialanalyse Glashütte'** [2] zeigte, dass mit dem Erbenhang zentrumsnah ein Standort für eine städtebauliche Entwicklung existiert, der zugleich auch eine enge Verknüpfung der Neustadt mit der Kernstadt von Glashütte in funktionalen Bereichen wie auch in verkehrstechnischen Fragen ermöglicht und damit die Entwicklung der Stadt insgesamt ganz wesentlich befördern kann.*

Die vorliegende **'Standortstudie Erbenhang'** zeigt auf, welche Flächen auf dem Erbenhang für eine bauliche Entwicklung nicht in Frage kommen. Sie benennt Hemmnisse und Potentiale dieses besonderen Landschaftsraumes sowie die erforderlichen ökologischen und städtebaulichen Untersuchungen, deren Ergebnisse eine wichtige Voraussetzung für den weiteren Fortgang der Planungen darstellen

Ein **'Städtebaulicher Wettbewerb'** soll als nächster Schritt erfolgen. Er hat die Schlüsselaufgabe, eine Neustadt als Ergänzung zur Kernstadt zu entwerfen, die u.a. der vorhandenen Landschaft gerecht wird und die angrenzenden Schutzgebiete wie auch den Artenschutz berücksichtigt. Im Ergebnis soll der Wettbewerb in konkreter funktionaler Verflechtung mit der Altstadt von Glashütte ein urbanes Quartiersleben formulieren. Unabhängig davon ist die Altstadt oder auch Kernstadt von Glashütte mit einer gezielten Innenentwicklung weiter aufzuwerten und zu beleben, so dass sie als attraktives Zentrum und Wohnstandort, künftig gestärkt durch eine enge Verflechtung mit der Neustadt, für die übrigen Ortsteile von Glashütte das urbane Zentrum der Gemeinde bildet.

Der Anspruch an Art und Gestalt der städtebaulichen Ideen besteht u.a. in einer kompakten und flächensparenden Erschließung und Besiedelung, einer klimaangepassten und klimaneutralen Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen sowie neuen Wohnangeboten für den ländlichen Raum. Das Projekt "Neustadt Glashütte" zeigt somit eine Alternative zu herkömmlichen Einfamilienhausstrukturen auf. Abgestufte Geschosshöhen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie ökologische Bauweisen, gepaart mit landschaftstypischen Materialien vermitteln zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum. **Ziel ist es, den Standort optimal zu nutzen und die Neustadt nicht als Fremdkörper in der Landschaft entstehen zu lassen.**

Die technischen Erfordernisse, z.B. hinsichtlich des Reliefs oder der Regenwasserbewirtschaftung und einer für das Osterzgebirge neu gedachten Mobilität, sind als Chance für **die Konzeption einer zukunftsweisenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung** zu verstehen und zu nutzen. Nur unter Berücksichtigung der daraus formulierten Gestaltungs- und Entwicklungsleitlinien rechtfertigt sich diese Siedlungserweiterung und wird erfolgreich **mit der Kernstadt zusammen auch im Jahr 2040 ein vitales 'Glashütte' ergeben, in dem sich gut wohnen, leben und arbeiten lässt.**"

Lenkungsgruppe 'Glashütte-Neustadt', Mitglieder August 2022 [3]

3.3 'STANDORTSTUDIE AM ERBENHANG' [3]

Aufgabenstellung 'Standortstudie Am Erbenhang'

Die favorisierten Entwicklungsflächen E1 bis E3² werden in der Standortstudie [3] hinsichtlich der verschiedenen räumlichen Belange detailliert betrachtet und die Konflikte und Potentiale aufgezeigt. Ziele der Standortstudie sind die übergreifende Untersuchung, ob das Gebiet am Erbenhang für eine Wohngebietsentwicklung geeignet ist und welche Entwicklungshindernisse zu anderen raumbezogenen Belangen bestehen.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Standortstudie analysiert,

- welche Flächen sich für die Neuansiedlung von Wohngebäuden eignen
- wie mit einer gezielten Gesamtentwicklung Synergien und Verflechtungen mit der Kernstadt genutzt werden können
- wie eine Entwicklung – auch zeitlich gestaffelt – möglich ist
- welche nächsten, weiterführenden Schritte in der Gebietsentwicklung erforderlich sind.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Standortstudie [3]:

Belange

Eignungs- und Konfliktpotential

Räumliche Lage

- Zu Mittel- und Oberzentren auch mit dem eigenen Fahrzeug mind. 15 bis 30 Minuten
- ÖPNV Verbindung nach Dresden mind. 45 Minuten Fahrtzeit
- Autobahn erst in 15 km zu erreichen

Örtliche Einbindung

- zentrale Lage zu den funktionalen Schwerpunkten der Kernstadt
- mittige Lage auf dem Erbenhang kann innerörtliche Verbindungen befördern
- Gewichtung der Kernstadt kann durch bauliche Verdichtung gestärkt werden
- herkömmliche verkehrliche Erschließung des Erbenhangs problematisch

Fauna-Flora- Habitat-Gebiet

- Gebietskorrekturen nötig, FFH-Vorprüfung erforderlich
- dann geringes Konfliktpotential bei Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen bzgl. der bestehenden FFH-Gebiete

Vogelschutzgebiet

- Gebietskorrekturen nötig, Vorprüfung im Zuge der FFH-Prüfung
- dann geringes Konfliktpotential bei Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen bzgl. des bestehenden SPA-Gebietes

Landschafts- schutzgebiet

- hohes Konfliktpotential: für alle Flächen sind Ausgliederungen (und Kompensationsmaßnahmen) erforderlich

Vorrang-/ Vorbehaltsgebiete Arten- und Biotopschutz³

- Konflikte in Teilgebieten der Entwicklungsflächen (insb. E2)
- Gebietskorrekturen nötig

Vorranggebiet Kulturlandschaft³

- Konflikte in allen Entwicklungsflächen
- Erhalt der Steinrücken-Heckenlandschaft erforderlich

² Flächengrößen E1: ca. 4,9 ha, E2: 2,5 ha, E3: 7,0 ha

³ laut Regionalplanung

Besonders Geschützte Biotope	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Steinrücken, Mähwiesen und Feldgehölze von Beseitigung bedroht ▪ Gebietskorrekturen nötig
Relief/ Ebenheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe Reliefenergie auf allen Entwicklungsflächen ▪ hohe Anforderungen an bauliche Maßnahmen bzw. städtebauliche Gestaltung
Klimatische Bedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bei Beachtung lokalklimatischer Gestaltungsgrundsätze sind negative Auswirkungen in der Kernstadt nicht zu erwarten
Denkmalschutz/ Archäologie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bei Beachtung der gesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Baumaßnahmen sind keine Konflikte zu erwarten
Gewässerschutz, Entwässerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Hochwassergefährdung ▪ hohes Konfliktpotential durch hohe Reliefenergie und geringe natürliche Versickerungseigenschaften des Bodens ▪ umfangreiche bauliche Maßnahmen zur Regenwasserspeicherung und Rückhaltung erforderlich ▪ Konzepte und Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung erforderlich
Geologie, Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konflikte wegen umfangreicher Bodenversiegelung ▪ Unterirdische Hohlräume zu beachten ▪ geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit, hohe Erodierbarkeit ▪ keine Altlasten ▪ Kompensationsflächen/-maßnahmen erforderlich
Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erschließungsmaßnahmen des Gesamtareals aufgrund des Reliefs aufwändig ▪ Neue Haupteerschließung ins Gebiet zusätzlich erforderlich
Schutz von Wohnsiedlungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bei Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen sind keine Konflikte erkennbar
Ausschlussflächen, Flächen- reduzierung	<p>Im Ergebnis werden Ausschlussflächen bestimmt, in denen aufgrund erhöhter und/oder mehrfacher Restriktionen durch Belange von u.a. FFH- bzw. SPA-Gebieten, Arten- und Biotop- oder Kulturlandschaftsschutz eine Bebauung nicht zu realisieren ist. Dadurch verringern sich die Potentialflächen gegenüber der Vorstudie von 14,4 auf 12,2 ha.</p>

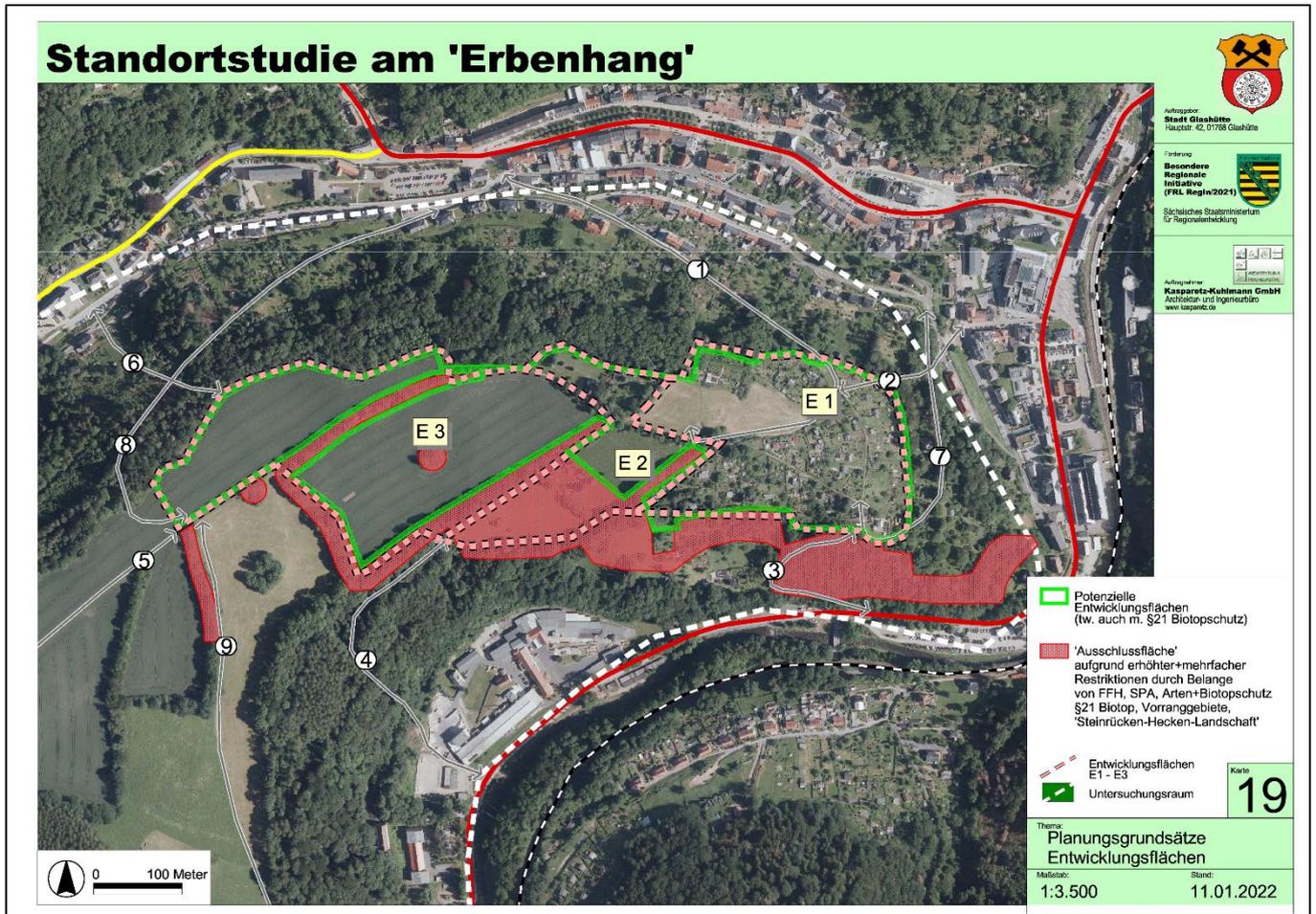


Abb. 10: Planungsgrundsätze Entwicklungsflächen aus der 'Standortstudie Am Erbenhang' [3]

Ergebnis der Standortstudie

Die Standortstudie kommt zum Ergebnis, dass die Entwicklung eines umfangreichen, neuen Stadtteils am Erbenhang **sowohl mit zahlreichen positiven Potentialen** als auch mit **deutlichen negativen Auswirkungen** auf Natur u. Landschaft verbunden ist.

Der konzipierte Wohnstandort mit seinen drei Entwicklungsflächen birgt u.a. hinsichtlich Lage, Einbindung, Bedeutung für die Kernstadt und Ziel der unternehmerischen Entwicklungen vor allem **siedlungsstrukturell große Potentiale**, da im Umfeld der Kernstadt Glashütte keine derartigen vorhanden sind. Auch zeigt die gesamtgemeindliche Betrachtung, dass in weiten Bereichen der Kommune ähnliche naturschutzrechtliche und regionalplanerische Restriktionen bestehen, ohne dass annähernd die o.g. Standortvorteile bestehen.

Unbestritten bestehen Konflikte hinsichtlich des **Natur- und Landschaftsschutzes**, insbesondere die Festlegung eines Landschaftsschutzgebietes. Nachweise zur FFH/SPA-Verträglichkeit sind obligatorisch zu erbringen. Probleme sind bei der **Behandlung des Niederschlagswassers** und in der **verkehrlichen Erschließung** zu erwarten.

Empfehlungen

Die Standortstudie zeigt auf, welche Flächen auf dem Erbenhang für eine bauliche Entwicklung ausgeschlossen werden müssen. Sie benennt die Restriktionen und Potentiale des Landschaftsraumes sowie die erforderlichen ökologischen und städtebaulichen Untersuchungen. Es wird auf die erforderlichen ökologischen und siedlungsstrukturellen Untersuchungen hingewiesen. Die Erfordernisse einer bauleitplanerischen Anpassung des Flächennutzungsplanes sowie die Erstellung eines Bebauungsplanes mit Umweltbericht nach geltendem Recht werden benannt.

4 PHASE II/TEIL 2 - AUSLOBUNG UND DURCHFÜHRUNG WETTBEWERB

Zur Sammlung konkreter Ideen und Vorschläge bezüglich der Entwicklung der Potentialflächen am Erbenhang wurde durch die Lenkungsgruppe ein Wettbewerb ins Leben gerufen, welcher auf den bisherigen Prozess und den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie aufbaut.

4.1 WETTBEWERBSVERFAHREN

Entwicklung Aufgabenstellung und Auslobung

Im ersten Schritt wurde in einem mehrstufigen sowie interdisziplinären Verfahren eine umfangreiche Aufgabenstellung entwickelt, welche in der 8. Lenkungsgruppensitzung am 06.07.2022 schließlich im Konsens beschlossen und zur Auslobung bestimmt wurde. Die Aufgabenstellung umfasst folgende inhaltliche Anforderungen:

- Der Wettbewerb soll nicht nur den **Fachbereich Städtebau** sondern auch die **Fachrichtung Architektur** aufgreifen, um eine höhere, sich im Idealfall ergänzende, Vielfalt an Ideen zu erzeugen.
- Formal soll es ein **anonymer, einstufiger Ideenwettbewerb für Studierende und Absolvent*innen** (bis 40 Jahre) der Fachrichtungen Stadtplanung, Raumplanung, Urbanistik, Architektur oder Landschaftsarchitektur sowie vergleichbarer Studiengänge werden. Die Jury soll interdisziplinär zusammengesetzt sein und Mitglieder aus dem Stadtrat sind einzubeziehen.
- Es stehen die **Ansätze und Ideen** im Vordergrund. Die formalen Aspekte des Wettbewerbs sollen nur weich gewertet werden. Inhaltliche Details, z.B. die Flächenkulisse, sind als Empfehlungen zu verstehen.
- Auf Grundlage der Standortstudie [3] soll eine Einteilung des Erbenhanges in **drei Teilflächen** erfolgen. Dafür wurden drei Gebietscharakteristika erarbeitet, um der notwendigen Dichte und dem Einfügen in die Landschaft Beachtung zu schenken. Sowohl die Einhaltung der Entwicklungsflächengrenzen als auch die vorgeschlagenen Geschosshöhen sind nicht formal bindend, Abweichungen sollten jedoch nachvollziehbar begründet sein. Die Teilflächen sind:

- **Teilfläche 1** - „Urbanes Quartier“ (durchmischt mehrgeschossige Bebauung, bis ca. 200-250 EW/ha, bis fünf Vollgeschosse)
- **Teilfläche 2** - „Übergangsquartier“ (ca. 120-200 EW/ha, bis drei Vollgeschosse + Staffelgeschoss, Integration Steinrücken-Heckenlandschaft)
- **Teilfläche 3** - „Ländliche Autonomie“ (freistehende, produzierende Hofstrukturen, Integration Steinrücken-Heckenlandschaft, Mehrfamilienhäuser mit ca. 25-50 EW/ha, bis zwei Vollgeschosse).

Nachstehende Abbildung verdeutlicht das Wettbewerbsgebiet



Abb. 11: Gesamtfläche und Teilflächen für das Wettbewerbsverfahren.

- Flurstücke und Eigentumsverhältnisse müssen im Rahmen des Wettbewerbes nicht berücksichtigt werden. Die **Entwicklung der Kernstadt** soll nicht Teil des Wettbewerbes sein, aber in der Auslobung wird darauf hingewiesen, dass eine vielfältige Vernetzung und Interaktion mit der bestehenden Stadtstruktur und ihren Funktionen einen bedeutenden Schwerpunkt darstellt.
- Restriktionen aus dem Umweltkontext werden insofern mit einbezogen, als dass u.a. die Teilflächen bereits den Waldabstand von mindestens 30 m sowie FFH-Flächen formell berücksichtigen. Zudem wird im Wettbewerb gefordert, die Steinrücken-Heckenlandschaft in das Gesamtkonzept zu integrieren und als Identitätsfaktor zu verstehen.

Wettbewerbsverfahren

Aus diesen, zwischen Lenkungsgruppe, Wettbewerbsbüro und Projektsteuerung gemeinsam entwickelten Anforderungen wurden die weiteren Unterlagen für die formale Auslobung des Wettbewerbes erstellt. Zur Begleitung des Wettbewerbsverfahrens bis zur Preisverleihung wurde das Büro RiegerArchitektur aus Dresden hinzugezogen.

Folgender Zeitplan wurde für den Wettbewerb in der Lenkungsgruppe erarbeitet:

- *Bekanntmachung bis 28.09.2022*
- *Rückfragen zur Auslobung bis 31.10.2022*
- *Anmeldung zum Wettbewerb bis 16.12.2022*
- *Einreichung Wettbewerbsbeiträge 08.02.2023*
- *Preisgerichtssitzung 01.03.2023*
- *Preisverleihung 25.04.2023*

Der Wettbewerb wurde im gesamten deutschsprachigen Raum ausgelobt und besonders an Universitäten beworben.

Zusammensetzung Jury

Ebenso wurde im Rahmen der Lenkungsgruppe die Zusammensetzung der Jury beraten und bestimmt. Maßgebliche Punkte waren eine interdisziplinäre Mischung, die Unterteilung in Fach- und Sachpreisrichter*innen sowie die Einbeziehung des Stadtrates.

Zur Bewertung und Prämierung der eingereichten Arbeiten wurde folgende Jury zusammengestellt:

Fachpreisrichter*innen (mit Stimmrecht)

1. **Prof. Melanie Humann**,
Professur für Urbanismus und Entwerfen/Architektin, TU Dresden
2. **Ulrich Krüger**, *Landschaftsarchitekt, Dresden*
3. **Jan Meier**, *Architekt, Leipzig*
4. **Sebastian Thaut**, *Architekt BDA, Leipzig*
5. **Prof. Andreas Quednau**, *Professur für Städtebauliches Entwerfen/Architekt, Leibniz Universität Hannover*

Stellvertretende Fachpreisrichter*innen (nur Stimmrecht bei Vertretung)

1. **Martin Lessing**, *Stadtplaner, Hamburg.*
2. **Franziska Schieferdecker**, *Landschaftsarchitektin, Dresden*
(keine Teilnahme, da entschuldigt)

Sachpreisrichter*innen (mit Stimmrecht)

1. **Uwe Ahrendt**, *Geschäftsführer NOMOS, stv. Bürgermeister Stadt Glashütte*
2. **Sven Gleißberg**, *Bürgermeister Stadt Glashütte*
3. **Dr. Heidemarie Russig**, *Leiterin Verbandsgeschäftsstelle
Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal/Ostertagebirge*

Stellvertretende Sachpreisrichter*innen (nur Stimmrecht bei Vertretung)

1. **Steffen Barthel**, Ortschaftsrats-Vorsitzender Johnsbach, Stadtrat
2. **Jörg Prasser**, Ortsrat Glashütte, Stadtrat

Sachverständige Berater*innen (ohne Stimmrecht)

1. **Robert Eichinger**, Vereinigung der sächs. Wirtschaft e.V.,
Referent für Arbeitsmarktpolitik, Dresden
(keine Teilnahme, da entschuldigt)
2. **Prof. Dr. Judith Miggelbrink**, Professur für Humangeografie, TU Dresden
3. **Martina Kasparetz-Kuhlmann**, Landschaftsarchitektin, Projektentwicklerin,
Kasparetz-Kuhlmann GmbH, Schirgiswalde-Kirschau
4. **Uwe Kuhlmann**, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner,
Geschäftsführer Kasparetz-Kuhlmann GmbH, Schirgiswalde-Kirschau

Beurteilungskriterien

Folgende Beurteilungskriterien für die Wettbewerbsunterlagen wurden erarbeitet. Die unten genannte Reihenfolge stellt dabei keine Wichtung dar.

Städtebauliche Vertiefung

- Qualität der Leitidee des vorgeschlagenen städtebaulichen Rahmenplanes sowie des vorgeschlagenen Siedlungsmodelles
- Städtebauliche und naturräumliche Verflechtung; Einbindung in den Landschaftsraum; Berücksichtigung der Kulturlandschaft; Bezug von Alt- und Neustadt
- Grün- und Freiraumqualitäten
- Qualität des Erschließungs- und Verkehrskonzeptes
- topographische Einbettung
- Etappierung

Architektonische Vertiefung/Wohnungsbau

- Innovation und Nachhaltigkeit der vorgeschlagenen Wohnkonzepte
- Qualität der Leitidee des vorgeschlagenen städtebaulichen Konzeptes sowie des vorgeschlagenen Siedlungsmodelles
- Wohnqualität und Qualität des Wohnumfeldes
- Anpassbarkeit der Grundrisse

Insgesamt standen der Jury 25.000 € für Preise und Anerkennungen zur Verfügung, je 12.500 € auf die zwei Vertiefungen „Städtebau“ und „Architektur“.

4.2 ERGEBNISSE UND PREISVERLEIHUNG

Der Wettbewerb wurde mit 32 eingereichten Arbeiten aus mehreren Bundesländern und zahlreichen interdisziplinären Teams sehr gut angenommen. Die Jury nahm sich darauf eingehend am 01.03.2023, aufbauend auf einer umfangreichen Vorprüfung, einen vollen Tag zur Bewertung und Prämierung der Arbeiten Zeit [5].

Es wurden durch das Preisgericht drei erste Preise, drei zweite Preise, zwei dritte Preise und zwei Anerkennungen ausgesprochen:

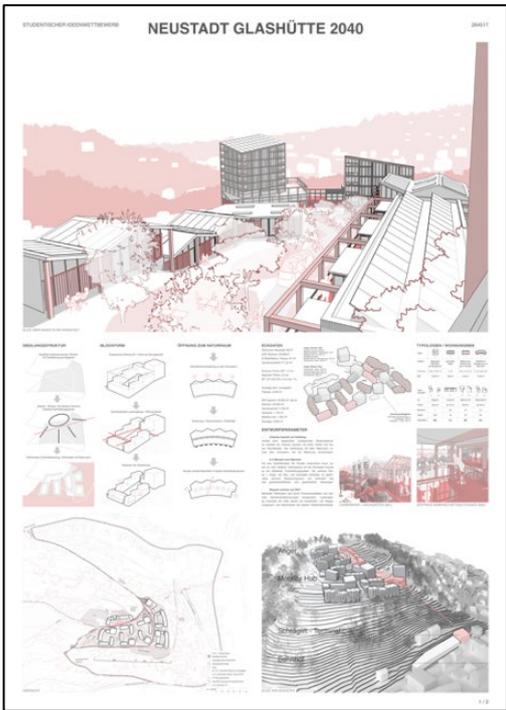
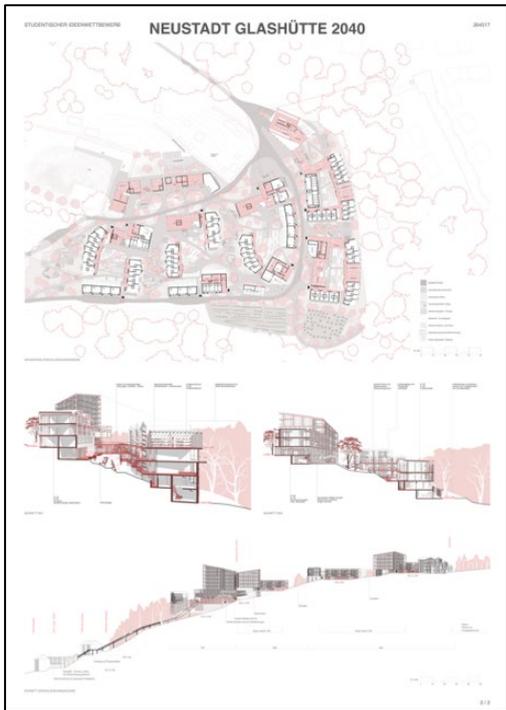
Prämierung	Kennzahl/Titel der Arbeit	Verfasser*innen
<p>1. Preis</p>	<p>Nr. 1014 (Städtebau) „Neustadt Glashütte 2040“</p> 	<p>Nico Fahsel, Hochschule Anhalt</p> 



Abb. 12: Präsentation des Wettbewerbsbeitrages durch Nico Fahsel im Deutschen Uhrenmuseum

1. Preis

Nr. 1004 (Städtebau)
 „for+rest“

Jonah Adib, Mauro Culaciati,
 Vincent Egbert, Arne Titze,
 Berliner Hochschule für Technik

The presentation for 'for+rest' features a 3D rendering of a lush park area with tall trees and modern buildings. It includes a site plan showing building footprints and green spaces, a conceptual diagram with the text 'for+rest' and a silhouette of a person, and a landscape section showing a path through a wooded area.

1. Preis

Nr. 3008 (Architektur)
 „Tannenhäuser“

Elisa Kühne,
 Lehrstuhl für Wohnbauten TU Dresden

The presentation for 'Tannenhäuser' includes a site plan showing a winding path through a forest, a 3D rendering of a pagoda-like structure with multiple tiers, and various architectural drawings such as floor plans, sections, and elevations. The drawings are labeled with 'NEUSTADT GLASHÜTTE 2040 - TANNENHÄUSER' and 'Seite 1' and 'Seite 2'.

Die Wettbewerbsbeiträge sind verkleinert im Anhang beigefügt.

<u>2. Preis</u>	Nr. 1002 (Städtebau)	Marlen Felbrich, Veronika Felbrich, Auf den Punkt Architekten Dresden
<u>2. Preis</u>	Nr. 1009 (Städtebau)	Julia Gräning, Anna-Louisa Reuß, Laura-Tabea Lusansky, Berliner Hochschule für Technik
<u>2. Preis</u>	Nr. 1010 (Städtebau)	Gabriel Wolz, Lotta Bozic, Siri Lindell, Friederike Wieczorek, Berliner Hochschule für Technik
<u>3. Preis</u>	Nr. 1003 (Städtebau)	Ludwig Schwarz, Henny Krätzschar, TU Dresden
<u>3. Preis</u>	Nr. 3005 (Architektur)	Paul Reier, Annabelle Kuhnt, TU Dresden
<u>Anerkennung</u>	Nr. 1005 (Städtebau)	Louisa Schaaf, Paula Görler, Linn Heinicke, Melanie Schmidt, Berliner Hochschule für Technik
<u>Anerkennung</u>	Nr. 2005 (Städtebau + Architektur)	Oskar Elia Iber, Vic Schmitz, Adrian Alexander Gahn, o.A.

Im Anhang findet sich das Protokoll zur Preisgerichtssitzung mit allen Anlagen [5] sowie die Wettbewerbsbeiträge verkleinert.

Preisverleihung

Die Preisverleihung fand am 25.04.2023 im Deutschen Uhrenmuseum von Glashütte unter Anwesenheit des Staatsministers für Regionalentwicklung Thomas Schmidt statt. Im Zuge dessen wurden die prämierten Arbeiten noch einmal von den Verfasser*innen präsentiert und diskutiert.



Abb. 13: Ausstellung zur Preisverleihung, Deutsches Uhrenmuseum 25.04.2023



Abb. 14: Ausstellung aller Wettbewerbsbeiträge im [Deutschen Uhrenmuseum](#) 25.04-01.05.2023



Abb. 15: Grußwort des Staatsministers für Regionalentwicklung Thomas Schmidt



Abb. 16: Gruppenfoto mit allen Preisträger*innen des Wettbewerbes, Staatsminister Schmidt und Bürgermeister Gleißberg vor dem Deutschen Uhrenmuseum Glashütte

Der Austausch während der Preisverleihung zwischen allen Akteur*innen zeigt, wie unterschiedlich die Vorstellungen von einem Leben im ländlichen Raum ausfallen können. Auch verdeutlichte der Wettbewerb, dass durchaus junge Planende und Studierende aus verschiedenen deutschen Städten Interesse an der Thematik 'Wohnen auf dem Land' haben.

5 PHASE II/TEIL 3 – AUSWERTUNG DER WETTBEWERBSUNTERLAGEN

Große Bandbreite an Wettbewerbsideen

Die 32 eingereichten Wettbewerbsarbeiten weisen eine große Spannweite an Ideen für zukünftiges Leben im ländlichen Raum auf. Eine ebenso große Bandbreite war auch bei Qualität und Fokus der Arbeiten erkennbar. Das kann als Stärke und Schwäche des Verfahrens gleichermaßen bewertet werden. Die Bewertung und Vergleichbarkeit waren in Teilen herausfordernd, aber dennoch war es wertvoll diese große Anzahl von Ideen visuell vorliegen zu haben. Es handelte sich um einen offenen Wettbewerb für junge Absolvent*innen und Studierende. Anhand dieser Ausgangssituation musste auch eine Einordnung und Wertung erfolgen. Die weiterführende Übersetzungsleistung lag dann aber bei den Betreuenden und Auslober*innen des Wettbewerbs.



Abb. 17: Preisgericht in der ganztägigen Beratung im Erbgericht Reinhardtsgrμμα, 01.03.2023

Städtebaulicher Schwerpunkt versus Architektonische Idee

Auch durch die Zweigleisigkeit mit einem städtebaulichen und einem architektonischen Schwerpunkt in der Auslobung entstand für die Jury eine Situation, in der die Arbeiten ganz unterschiedlich betrachtet und prämiert werden mussten. Deutlich wurde, dass im Vergleich der experimentellen Arbeiten „for+rest“ (1004) und „Tannenhäuser“ (3008) zu dem Entwurf (1014) "Neustadt Glashütte 2040". Die ersten beiden Arbeiten eröffnen einen gänzlich anderen Blickwinkel, können aber nicht als städtebaulicher Entwurf betrachtet werden, welcher stadtplanerisch insgesamt weiterverfolgt werden könnte.

So wurde im Rahmen der 10. Lenkungsgruppensitzung der Beschluss gefasst, dass der Entwurf 1014 – "Neustadt Glashütte 2040" als Grundlage für die weitere Planung genutzt werden soll.

Der offene zweigleisige Wettbewerb als Methode, um für eine folgende Planung eine Vielfalt an Ideen zu generieren, wird an dieser Stelle als erfolgreich eingeschätzt. Sowohl die hohe Beteiligung als auch das umfangreiche Engagement zeigen die Bedeutung des Themas 'Leben im ländlichen Raum'. Mit dem Entwurf 1014 – "Neustadt Glashütte 2040" von Nico Fahsel wurden die Erwartungen an einen Studierenden-Wettbewerb deutlich übertroffen. Im Folgenden soll die Arbeit daher detailliert ausgeführt werden.

5.1 ARBEIT 1014 – "NEUSTADT GLASHÜTTE 2040"

Die Arbeit von Nico Fashel überzeugt durch differenzierte räumliche Qualitäten, einen geringen Flächenverbrauch bei gleichzeitiger Erbringung der gestellten Anforderungen z.B. an Wohnungszahl sowie einer durchdachten Etappierung. Dadurch ergibt sich das Potential, den Entwurf weiterzuentwickeln.

Städtebauliches Konzept

Auf nur einem Drittel der ausgewiesenen Fläche wird ein dichtes mischgenutztes Quartier, bestehend aus **fünf Hofgruppen** und einem **Sonderbaustein als Anger** vorgeschlagen. Die Abweichungen von den formulierten Anforderungen aus dem Wettbewerb werden nachvollziehbar dargelegt und sind als Stärke des Entwurfs zu bewerten. Der konzeptionelle Ansatz überzeugt durch die **hohe Bebauungsdichte mit einem geringeren Flächenverbrauch** und gleichzeitig einer angedeuteten **leichten Architektur**, die ein offenes Raumgefühl erzeugt und nicht erdrückend wirkt.

Private, halböffentliche und öffentliche Räume wechseln sich spannungsvoll ab und bieten eine hohe Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten. Die offenen Höfe werden durch vier bis fünf Gebäude aus drei unterschiedlichen modularen Gebäudetypologien gebildet. Der damit verbundene Wohnungsmix bietet in den Hofgemeinschaften Raum für unterschiedliche Lebensmodelle.

Räumlich profitieren die Wohnungen durch die **Staffelung der Gebäude am Hang** von der Aussicht ins Tal. Dies erzeugt trotz herausfordernder Topographie und Flächenknappheit einen Effekt der Dazugehörigkeit des Neubaugebietes (als neues Quartier von Glashütte), und nicht als segregierter Stadtteil.



Abb. 18: Lageplan zum Entwurf 1014 (Ausschnitt)

Erschließung und Mobilität

Unterstützt wird diese Verknüpfung über einen Schräglift, welcher das neue Quartier an die Kernstadt von Glashütte anbindet. Dadurch entsteht eine Achse vom Bahnhof über den Schräglift hin zum Anger welcher im Kontext der fußläufigen Stadt eine der Kernpunkte neuer Stadtentwicklung darstellt. Innerhalb von 5-10 Minuten können die Bewohner*innen den Bahnhof barrierefrei erreichen.

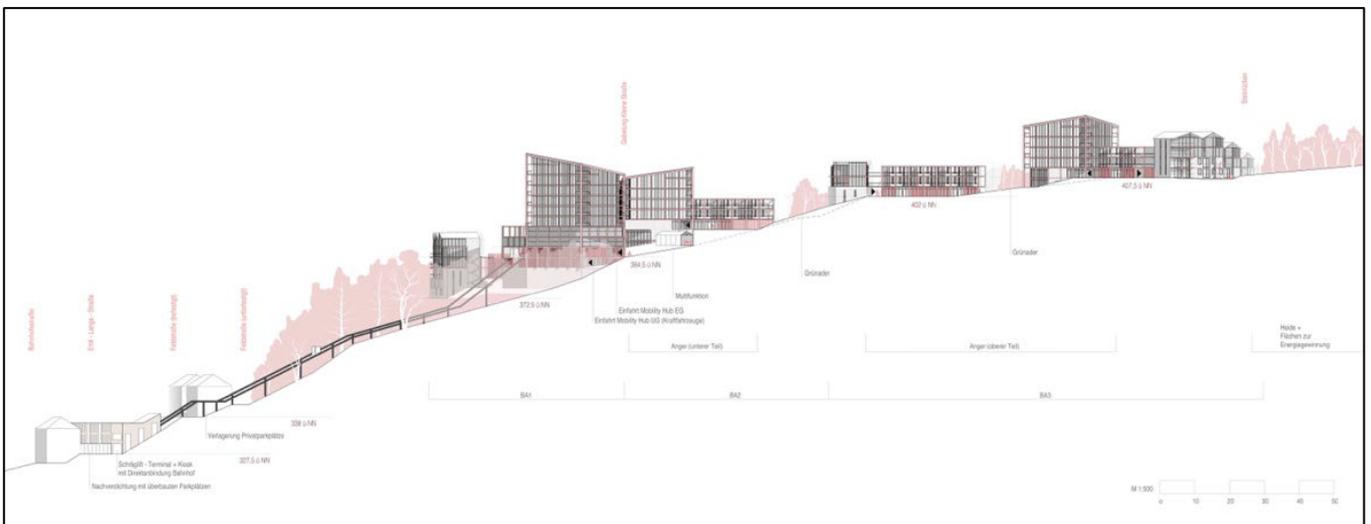


Abb. 19: Geländeschnitt zum Entwurf 1014

**Mobilitäts-
Schnittstelle**

Die weitere Erschließung orientiert sich an den vorhandenen Wegestrukturen. Der motorisierte Individual-Verkehr soll so weit wie möglich reduziert werden und durch einen **eng getakteten, autonomen öffentlichen Nahverkehr** sowie **Sharing-Angebote** ausgeglichen werden. Als Park-/Haltstellen und Ausweichflächen dienen die Straßenausbuchtungen. Im öffentlichen Raum sind keine Parkplätze vorgesehen. Lediglich ein Besucher*innenparkplatz nördlich des Angers wird vorgeschlagen. Der **Mobility-Hub** fungiert mit seiner Höhe nicht nur als Landmarke und Eingangs-/Auftaktsituation für das neue Quartier, sondern auch als **Mobilitätsschnittstelle für alle Verkehrsarten**, inklusive Car-Sharing-Optionen, E-Lademöglichkeiten und Logistikhauptpunkt (zur Lösung des 'Last-Mile-Problems'). Das könnte übersetzt in der Praxis auch bedeuten, dass Paketlieferungen für den Privatgebrauch zentral in eine Verteilerstation im Mobility-Hub gebracht werden und von dort durch die Bewohner*innen eigenständig zu Fuß abzuholen sind.

ÖPNV

Für den **ÖPNV ist ein 'Kreiselsystem'** vorgesehen, der über die Route Bahnhof – Uhrenmuseum – Moritz-Großmann-Platz – Mobility-Hub – Oberer Anger – Altenbergerstraße – Bahnhof verlaufen könnte. Dies entspricht einer Länge von ca. 2,5 km und wäre durch einen autonomen Kleinbus im 10-15 Minuten Takt (inklusive Haltezeiten) vorbildlich erschlossen.

Die innere Erschließung des Quartiers ist minimal gehalten und auf Effizienz bedacht. Die Flächenversiegelung soll dabei so gering wie möglich gehalten werden.

**Architektur,
Wohnraum und
Sondernutzungen
Bauweise**

Das prägende **Grundmotiv sind Blockstrukturen**. Diese Blöcke erzeugen eine klare städtebauliche Kante und vermeiden ein Auslaufen in die Kulturlandschaft. Die Blockbebauung ermöglicht die erforderliche Dichte und schafft eine klare Zonierung. Die in den Visualisierungen angedeutete **Leichtigkeit** entspringt dem Ansatz eines **massiven Sockelbaus** zur Aufnahme der Höhendifferenzen aufgrund der anspruchsvollen Topographie. Sie ermöglicht im Weiteren einen **aufgestellten Skelettbau**, der durchaus in **konstruktiver Holzbauweise** möglich wäre. Durchgehende Laubengänge verbinden die Blöcke miteinander und überwinden ebenso Höhendifferenzen. Dadurch entsteht automatisch eine 'Abstufung in der Privatheit'. Die Faltung und Wölbung eines Teils der Kubaturen schafft eine Oberflächenvergrößerung hin zu den Grünadern sowie in den Hanglagen oder Waldrandlagen. Ein modularer Holzskelettbau und eine klare Zonierung schaffen eine Grundlage für flexible Grundrisse.

**Wohnungsgröße
Ø 27 m²/Person**

Der Entwurf schlägt vor, beim Innenausbau die Bewohner*innen mit einzubeziehen. Mit dem Austausch von Wissen zur Konstruktion und zum Bau der eigenen Wohnung bildet sich Identität und Gemeinschaft in dem neuen Quartier. Zudem entstehen neue finanzielle Spielräume. Allgemein sollen die **Wohnungen** klein gehalten werden, im

Durchschnitt 27 m² pro Bewohner. Single und Clusterwohnungen sollen knapp 40% des neuen Quartieres ausmachen. Die geringen Wohnungsgrößen werden durch **Gemeinschaftsangebote** kompensiert und sind aufgrund der hohen Nutzer*innendichte dennoch flächeneffizient. Insgesamt sollen **circa 490 Wohneinheiten** mit einem diversen Angebot entstehen.

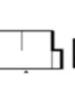
Wohnungstyp	Z 1Zi	S 1Zi	Z CI	S CI	P CI	Z 2Zi	Z 3Zi	P 2Zi	P 3Zi	Z M a	Z M b	S M	
Art	Single		WG / Cluster			Mehrraumwohng.				Maisonette			GESAMT
Grundrisschema (maßstabslos)													
Anzahl	77	174	5	7	7	28	13	60	55	42	15	8	490
Fläche in m ²	33	28	100	110	110	50	80	60	80	100	100	100	
Personen	1	1	4	6	6	2	3	2	3	3,5	3,5	4	
Σ Personen	77	174	20	42	42	57	39	120	165	145	54	31	965
Σ Fläche in m ²	2527	4860	500	770	770	1422	1050	3600	4400	4157	1531	775	26362
Fl. / Pers. in m ²	33	28	25	18	18	25	27	30	27	29	29	25	27
Anteil Personen	8%	18%	2%	4%	4%	6%	4%	12%	17%	15%	6%	3%	

Abb. 20: Wohnungsmix aufgeschlüsselt nach Wohnungstyp (Entwurf 1014)

Erschließung

Die Erschließung der Wohnungen soll ausschließlich von außen über die Innenhöfe erfolgen und damit Begegnungsräume schaffen.



Abb. 21: Außenliegende Erschließung über Innenhöfe (Entwurf 1014)

Durch die außenliegende Erschließung und Kleinteiligkeit der Kubaturen werden die einzelnen Wohneinheiten vom Raumgefühl dem Einfamilienhaus angenähert. Im Vergleich zu einem Einzelhaus werden aber pro Bewohner z.B. wesentlich weniger Fläche verbaut, deutlich weniger Baustoffe verbraucht und eine effektivere Energiebilanz erzielt.

Zusätzlich soll eine Vielfalt an Gemeinschaftsnutzungen wie Werkstätten, 'Flex-Räume' (= temporär getrennte Nutzung), Versammlungs- und Schulungsräume, Arbeitsräume, Lagerräume entstehen.

Umweltaspekte

Neben den sozial-räumlichen Qualitäten des Entwurfs finden zeitgemäße Ansätze von Nachhaltigkeit ebenso eine gewichtete Beachtung. Das überschüssige Regenwasser der kombinierten **Grün-Photovoltaikdächer** soll in **“vertical-farms“ genutzt werden**. Es soll in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser genutzt werden. Für überschüssiges Niederschlagswasser sowie bei Starkregenereignissen sind in den Innenhöfen und angrenzenden Grünflächen naturbelassene Versickerungsmulden vorgesehen.

Innenhöfe, Laubengänge, Dachgeschosse und Freiflächen des Quartiers sollen anteilig mit dem Ziel der Selbstversorgung gemeinschaftlich bewirtschaftet werden.

Energie

Die Energiegewinnung soll lokal und dezentral stattfinden. Neben den **Photovoltaikanlagen auf Dächern** werden **Windkraftanlagen** auf den westlichen Teilflächen vorgeschlagen.

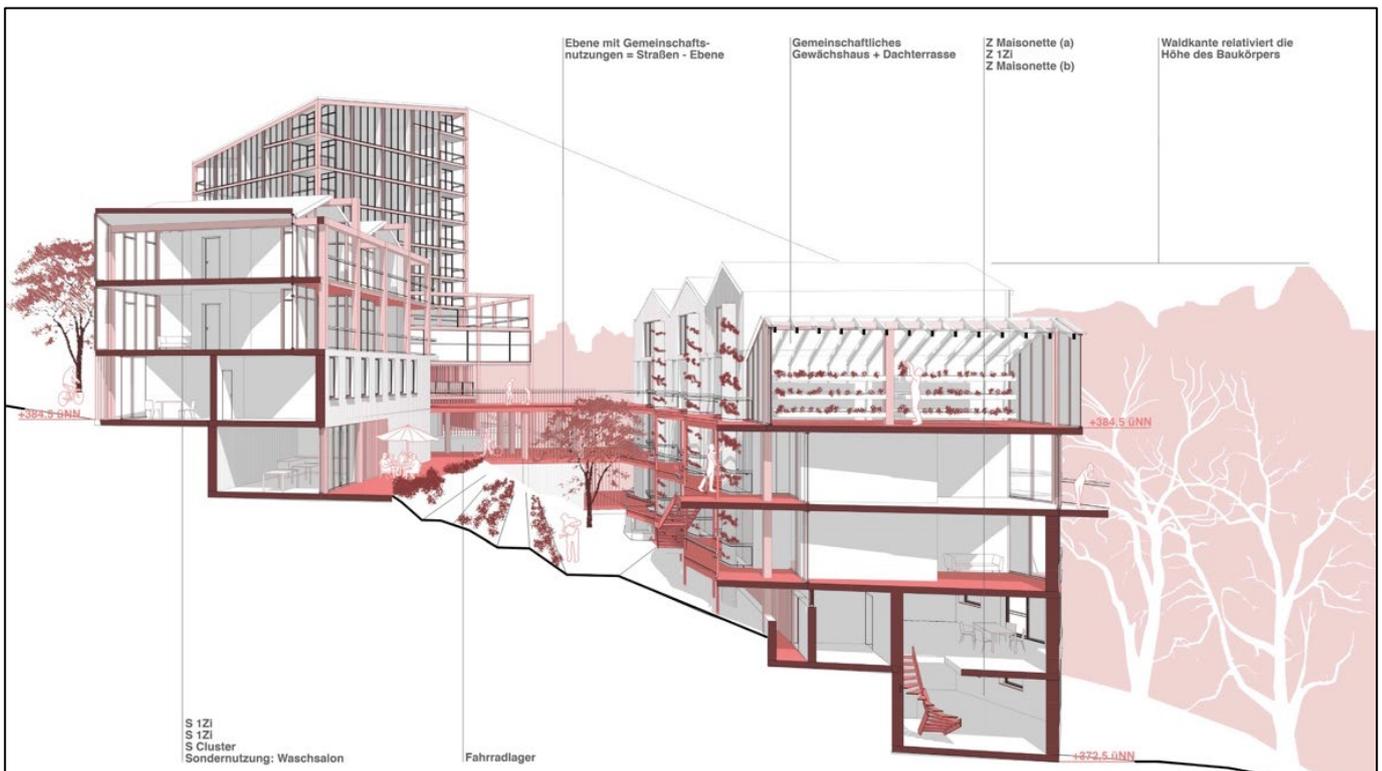


Abb. 22: Bewirtschaftung Innenhöfe/'vertical farms' (Entwurf 1014)

Nachhaltigkeits- ansatz

Der grundsätzliche Ansatz des Holzbaus, konstruktiv wie im Ausbau, ist ein weiterer Nachhaltigkeitsbaustein im Sinne der 'Bauwende'. Diese schließt alle Maßnahmen ein, welche sowohl die Errichtung als auch die Nutzung von Gebäuden ressourcenschonender gestalten und damit Umweltschutz- und Klimaschutz-Aspekte fest zu integriert. Der Entwurf 1014 punktet auch damit, dass eine geringe Flächenversiegelung vorgesehen und möglich ist, im Verhältnis von Einwohner*innen pro ha. Als Maßgabe des Wettbewerbes war ausgeführt worden, dass bei Realisierung solch nachhaltiger Bauformen auf die Entwicklung anderer, lokaler Einfamilienhausgebiete zu verzichten ist.

**Etappierung
und Bestand**

Des Weiteren zeichnet sich der Entwurf mit einer durchdachten Etappierung aus. Insgesamt werden vier Phasen vorgeschlagen. Dabei wird auch die **Entwicklung der Kernstadt** parallel zum neuen Quartier sowie die bisherige Nutzung der Flächen thematisiert. Es wird vorgeschlagen, die vorhandenen **Kleingärten schrittweise umzusiedeln** und aktive Angebote unter Einbeziehung der Akteur*innen und Betroffenen zu unterbreiten. Durch Fluktuation von Bewohnern aus der Kernstadt, welche durch die **Schaffung neuer, barrierefreier Wohnungen** in der Neustadt befördert werden soll, entstehen in der Kernstadt neue Spielräume für umfangreichere Sanierungen und Aufwertungen. Durch das vorgeschlagene schrittweise Vorgehen entstehen Möglichkeiten zum Ausprobieren und Reagieren auf Veränderungen.

Fazit

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Entwurf 1014 für einen Ideenwettbewerb bereits ein erhebliches Maß an Tiefe aufweist, mit seinem Ansatz überzeugt und verdient die Prämierung für den Städtebau erhalten hat.

Einzelne Aspekte sind im weiteren Planungsverlauf anzupassen, gerade im Hinblick auf die Erschließung, die Geschosshöhen oder die konkreten Baufelder. Ebenso soll der vorliegende Entwurf von Nico Fahsel dabei selbstverständlich ergänzt werden durch innovative Aspekte anderer Wettbewerbsbeiträge, auf welche im Folgenden kurz eingegangen wird.

5.2 ASPEKTE AUS DEN WEITEREN PRÄMIERTEN ARBEITEN

Die Arbeit „for+rest“ besteht durch den sanften Umgang mit der vorgefundenen Landschaft und einer einzigartigen Atmosphäre.



Abb. 23: Narrativ von Mensch und Natur (Ausschnitt aus Entwurf 1004)

„for+rest“

Der Zusammenschluss verschiedener Module zu kleineren Gebäuden schafft 'Habitate' aus kleineren Gemeinschaften. In der Ausarbeitung bleiben bei diesem Projekt allerdings wesentliche Fragen der Versorgung, der Erschließung oder des Waldbestandes unbeantwortet. Dennoch wurde im Rahmen der 10. Lenkungsgruppensitzung die Idee aufgegriffen und zu dem Wunsch entwickelt, auf den Flächen des neuen Quartieres Raum für experimentelles Wohnen und Arbeiten, dauerhaft oder temporär/saisonal zu lassen. Die Stärke von städtebaulichen Prozessen wird dabei auch ganz deutlich im temporären Ausprobieren gesehen. Die atmosphärische Stimmung die das Projekt transportiert und das Narrativ der Gemeinschaft aus Mensch, Flora und Fauna zeichnen dieses Projekt als zukunftsfähig und nachhaltig aus.

Weitere Aspekte einzelner Arbeiten

Weitere Aspekte aus anderen Wettbewerbsbeiträgen waren unter anderem:

- Die regionale Produktion von Lebensmitteln zur Selbstversorgung und eine damit einhergehende ökologische Verantwortung.
- Die Zusammenführung der Erschließungsstraßen in einen Kreisverkehr.
- Die aufgelockerte Bebauung mit Hofstrukturen in westlicher Richtung.
- Die Erweiterung der Steinrücken-Heckenlandschaft als besonderer Identitätsfaktor.
- Die Errichtung eines Schrägliftes oder eines Aufzuges zur Höhenüberwindung.
- Die Errichtung identitätsstiftender, zentraler Stadträume mit öffentlicher Nutzung.
- Die Ausrichtung von Wohnungen und Terrassen in Richtung südöstlichem Tal bzw. Richtung Kernstadt ist ein beliebtes Motiv. Insbesondere Ausblicke auf die Stadt und ins umgebende Grün werden favorisiert.
- Die Grundrisstypologien sind sehr variabel: vom Familienwohnen, Co-Working-Spaces, Stadiowohnen bis zu öffentlichen und halböffentlichen Bereichen.
- Im Kontext der Erschließung wurde eine Zuwegung sowohl für die Bauphase als auch langfristig für Schwerlastverkehr von Johnsbach aus vorgeschlagen um die Zuwegung über den Erbenhang zu entlasten und weitestgehend dem ÖPNV sowie Fußverkehr vorzubehalten.

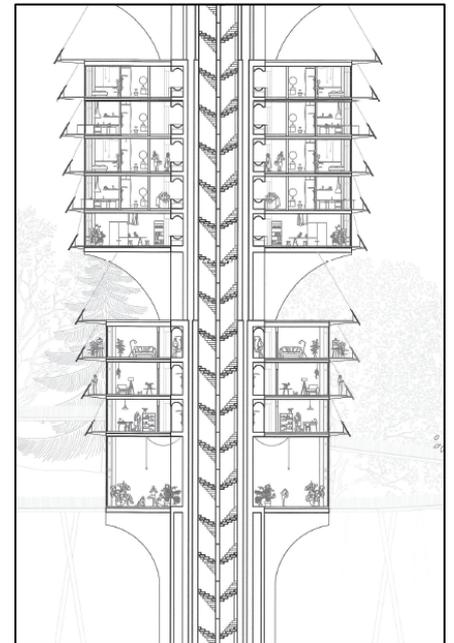


Abb. 24: Arbeit 3008 "Tannenhäuser": unverkrampfte, atmosphärisch-einladende Leichtigkeit, variable Grundrisstypologien, minimale Versiegelung, gläserne Fassaden mit Energiespeicher

6 RÜCKSCHLÜSSE AUS DEM GESAMTPROZESS UND WETTBEWERB

Übertragbarkeit

Die Arbeit 1014 zusammen mit den ausgeführten Aspekten der anderen Arbeiten bieten planerisch eine beispielhafte Grundlage für die Erarbeitung eines Rahmenplanes für ein neues Quartier nächsten Prozessschritt.

Neben der Ideenfindung für Glashütte im Konkreten sollte der Gesamtprozess auch universelle Ansätze und Rückschlüsse entwickeln, welche als Grundlage auf andere Regionen übertragbar sind. Dieser Aspekt des Projektes soll im folgenden Abschnitt dargestellt werden.

Zielstellung des simul+ Prozesses ist es, beispielhafte Projekte und Prozesse im ländlichen Raum zu befördern. Die Förderung des städtebaulichen Ideenwettbewerbes über die Richtlinie des SMR zu besonderen Initiativen zur zukunftsorientierten Entwicklung von Regionen, Städten und Dörfern, der Baukultur und des Innovativen Bauens besitzt unter anderem den Ansatz, Aspekte herauszuarbeiten, **welche für ähnliche Planungsansätze im ländlichen Raum übertragbar sind**. Damit soll nicht nur ein spezifischer Ansatz für Glashütte unterstützt werden, sondern auch ein planerischer Mehrwert für andere ländliche Räume entstehen.

6.1 THESEN FÜR DIE STADTQUARTIERSENTWICKLUNG IM LÄNDLICHEN RAUM

Im Folgenden sind neun Thesen unterteilt in drei Deutungskategorien erarbeitet worden, die Faktoren zusammentragen um zukunftsfähige Entwicklungen im ländlichen Raum anzustoßen. Allgemein obliegt den Thesen, die Region – entgegen dem demographischen Wandel – zu beleben und aktive, zielorientierte Stadtentwicklung im ländlichen Raum zu betreiben. Konkret bedeutet dies, erheblichen Zuzug in relevanter Größe zu generieren und damit eine langfristige Bedeutung im Kontext von Subzentren sicherzustellen.

Dabei ist aber immer zu beachten, dass keine Planung, kein Prozess per se übertragbar ist. Jeder Raum, jeder Mensch ist individuell und das sollte auch immer als Stärke identifiziert und verstanden werden. Die Thesen bieten daher nur Anhaltspunkte und ein Ausprobieren von zeitgemäßen Planungsansätzen um Problemstellungen und Herausforderungen der Vergangenheit entgegenzuarbeiten und deren Reproduktion zumindest infrage zu stellen.

// Politisch

01

**"vorgreifende,
ergebnisoffene
Partizipation"****Eine ergebnisoffene Öffentlichkeitsarbeit als Schlüsselement des Prozesses**

Entgegen dem klassischen Planungsansatz der HOAI⁴ ist die Schaffung von Transparenz und Akzeptanz durch Partizipation vor dem eigentlichen Planungsprozess erforderlich, also quasi eine erweiterte 'Leistungsphase 0' geboten. In Glashütte erfolgte die Beteiligung mittels der Ideen-Galerie-Nr.1 schon vor der üblichen gesetzlichen Bürgerbeteiligung. Das Mitnehmen der Menschen, die Sichtbarkeit des Prozesses im öffentlichen Raum und die Erzeugung vorgreifender Akzeptanz in der Bevölkerung ist prozessentscheidend.



Abb. 25: Partizipation in der Ideen-Galerie-Nr. 1: Stellwand mit FAQ zur Neustadt

02

**"Selbst-
verwirklichung
im gemein-
schaftlichen
Wohnen
statt
Einfamilienhaus"****Auch im ländlichen Raum kann jenseits des Einfamilienhauses dem Wunsch von attraktivem privatem Wohnraum zur Selbstverwirklichung entsprochen werden.**

In allen Wettbewerbsentwürfen stehen attraktive Gemeinschaftsflächen mindestens gleichauf mit privatem Wohnraum, ein Indiz, dass es im ländlichen Raum nicht immer ausschließlich abgeschlossenes Wohneigentum oder 'die eigene Scholle' sein muss. Die Szenarien zeigen, dass einerseits private Sicherheit, Selbstverwirklichung und

⁴ HOAI: Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

genügend privater Gestaltungsspielraum geschaffen werden können, andererseits aber auch Flexibilität in den Grundrissen, attraktive Gemeinschaftsflächen und moderne, zukunftsfähige Wohnformen entstehen können.

03

**"Mehr städtische
Steuerungsmöglichkeiten,
höhere Innovationen,
moderne Entwicklung
in kompakten Quartieren"**

Mit der Entwicklung zusammenhängender Quartiere besitzt die öffentliche Verwaltung mehr Gestaltungsspielraum und Steuerungsmöglichkeiten.

Der aktive Gestaltungsspielraum der Kommune ist bei der Entwicklung eines zusammenhängenden, neuen Quartieres sehr hoch. Vom intensivem Meinungsbildungsprozess aller Akteur*innen bis hin zur planungsrechtlichen Umsetzung besteht eine höhere Einflussnahme für die Stadtverwaltung. Zeitgemäße Anforderungen an Architektur, Nachhaltigkeit oder Umwelt sowie aktuelle Innovationen und Dynamiken (z.B. Holz-/Leichtbauweisen, Grün-/PV-Dächer, Wasserbewirtschaftung, modulares Bauen) lassen sich in kompakten Quartieren besser verwirklichen. Statt nur Festlegungen für Baufelder in einem Bebauungsplan, kann z.B. durch städtische Investitionen, städtebauliche Verträge oder Gestaltungssatzungen eine bessere Lenkung erfolgen. Stockende, lokale Herausforderungen können durch konzentrierte Entwicklungen neue Dynamiken erhalten: z.B. könnte der fehlende Parkraum in Glashütte durch neue Mobility Hubs, Shared Mobility und ÖPNV-Verbesserungen den problematischen Status Quo entspannen. Oder der Umbau/die Sanierung der Kernstadt kann durch Wohnraumfluktuation mithilfe der Neustadt dynamischer und effektiver gestaltet werden.

04

"Lokales Engagement von Bürgern und Unternehmen prägen den Prozess"

Sowohl die lokale Wirtschaft als auch das Engagement der Zivilgesellschaft prägen maßgeblich den Handlungsspielraum zur Stadtentwicklung.

Neben dem planerischen Verwaltungshandeln spielt das Interesse der ansässigen Unternehmen und der Bevölkerung bzw. Vereine zur Entwicklung und Teilhabe an der Stadtgestaltung eine entscheidende Rolle. In Glashütte besteht mit der Uhrenindustrie und der Bekanntheit des Ortes eine hohe Dynamik. Der Mut zur Veränderung wird durch den Stadtrat mitgetragen.

// Soziales

05

"Chance auf eine soziale Durchmischung und selbstbestimmtes Dasein"

Eine ganzheitliche, barrierefreie, mehrgeschossige Quartiersplanung kann Instrumente zur Schaffung von sozialer Gerechtigkeit einführen.

Nicht ein Investmentprojekt legt die städterbauliche Entwicklung fest, sondern durch die Kommune werden Chancen für ein durchmisches Sozialgefüge und geförderte Wohnprojekte geschaffen. Zum Beispiel kann die Art der Nutzung des Wohnraumes als freivermietbare Wohnung, Eigentumswohnung sowie geförderten Mietwohnungen (etwa im Drittmix) durch städtebauliche Verträge gesteuert werden. Der Neubau ermöglicht barrierefreie Wohnraumangebote, die in der Kernstadt/im Altbau nur bedingt herstellbar sind und auch als altersgerechte Vorsorge dauerhaft interessant bleiben.

06

"Kulturlandschaften schaffen Identifikationspotential"

Lokale spezifische Kulturlandschaften können bei angemessenem bauplanungsrechtlichem Einbezug ein besonderes Identifikationspotential entfalten.

Neue Quartiere bieten unter Beachtung prägender Landschafts- und Kulturelemente die Chance zur Identitätsbildung, zur Entwicklung eines lokalen Selbstbewusstseins. Am Beispiel des potentiellen Quartiers am Erbenhang in Glashütte könnte eine bewusste Einbeziehung und Gestaltung der Steinrücken-Heckenlandschaft ein solcher Identifikationsfaktor werden.

// Umwelt und Architektur

07

"Spür- und messbarer Umweltschutz"

Konzentrierte mehrgeschossige Quartiersentwicklungen ermöglichen einen spür- und messbaren Umweltschutz.

Mit einer konzentrierten Quartiersentwicklung sind effektivere, umfangreichere und relevantere Kompensationsprojekte im Natur- und Landschaftsschutz möglich, als wenn einzelne und kleinere Grünmaßnahmen umgesetzt werden. Auch werden effektivere und nachhaltige Effekte gegenüber dem Einfamilienhausbau erzielt: z.B. sinkt die Flächenversiegelung pro Bewohner*in und Hektar im Vergleich zum freistehenden oder kleinmaßstäblichen Reihenhaus oder individuellen Einzelhaus.

08

"Mobilitätswende durch hohen Bedarf eher möglich"

Die Mobilitätswende kann auch im ländlichen Raum ermöglicht werden.

Mit dem Vorteil des fußläufig erreichbaren Bahnanschlusses im Rücken können bei der geplanten Quartiersdimension auch im ländlichen Raum Alternativen im ÖPNV entwickelt werden (PKW-Reduzierung mittels überzeugender Angebote wie einen Schräglift, autonomer Busverkehr, enge ÖPNV-Taktung). Kernpunkt ist dabei die Erreichbarkeit und Niedrigschwelligkeit des Angebotes, dies kann z.B. durch autonome Kleinbusse als Zubringer erfolgen (24/7 Mobilität). Die Mobilität wird dabei generationsübergreifend

organisiert, selbstbestimmte und sichere Fortbewegung kann auch jüngeren und älteren Generationen ermöglicht werden.

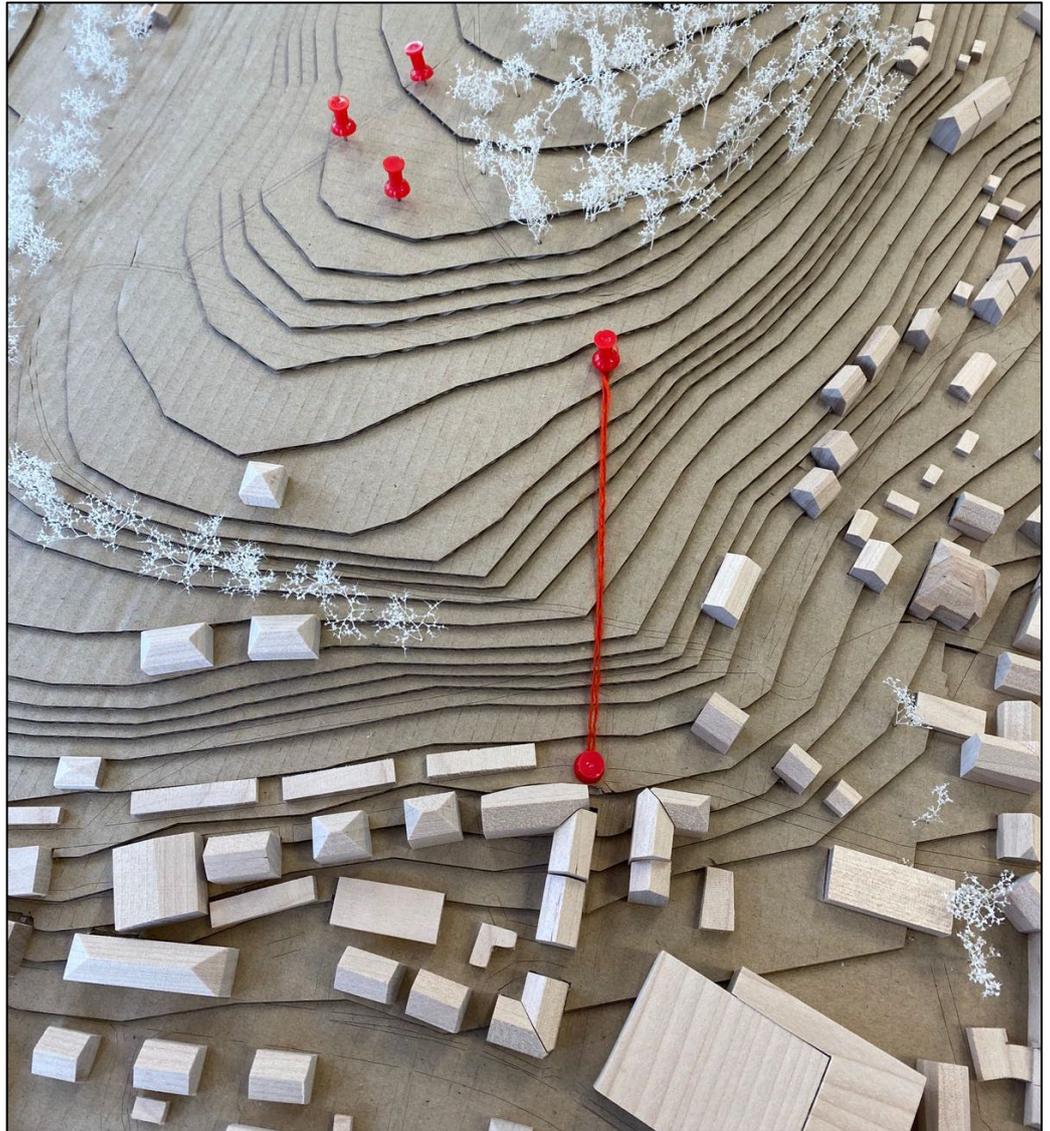


Abb. 26: Studie zum Verlauf eines Schrägaufzuges anhand des Stadtmodells

09

**"Chance zur
Modernisierung
der
regionaltypischen
Bauweise,
klimapositiv,
nachhaltig"**

Konzentrierte mehrgeschossige Quartiersentwicklungen besitzen höhere wirtschaftliche Handlungs- und Gestaltungsspielräume, auch zur Umsetzung von Nachhaltigkeitsansätzen oder klimapositiver Holzbauweise.

Bereits die Planungsansätze ermöglichen eine Implementierung praktischer Kreislaufwirtschaft und der damit verbundenen Synergien. Leichter umsetzbar sind z.B. Gestaltungs- oder Nachhaltigkeitsleitfäden, Mobilitäts- und Energiekonzepte oder eine Nahwärmeversorgung.

Neue Architekturqualitäten im ländlichen Raum können entwickelt werden. Dabei können regionaltypische Bauweisen angepasst und in eine zeitgemäße Form übersetzt werden. Gute Architekturqualitäten eröffnen auch einen Akzeptanzspielraum jenseits des Einfamilienhauses bei jungen und mittleren Generationen.

6.2 REFLEXION FÜR GLASHÜTTE

Die oben genannten Thesen stellen quasi das 'Grundgerüst' für den bisherigen Planungsprozess in Glashütte dar. Alle Aspekte wurden unter den Beteiligten diskutiert und immer wieder eingebracht. Dabei war auch die stetige Erinnerung an unbequeme oder aufwändige Aspekte (z.B. Partizipationsaufwand, Mobilitätsveränderung) von großer Bedeutung, um für Glashütte eine tragbare und nachhaltige Vision entwickeln zu können.

Im Ergebnis des Prozesses lässt sich (stark vereinfacht) für Glashütte daraus der Code, bzw. die Gleichung für einen erfolgreichen Entwicklungsgang zur Schaffung eines neuen Quartiers in Glashütte ableiten:

Der "Glashütte-Code":

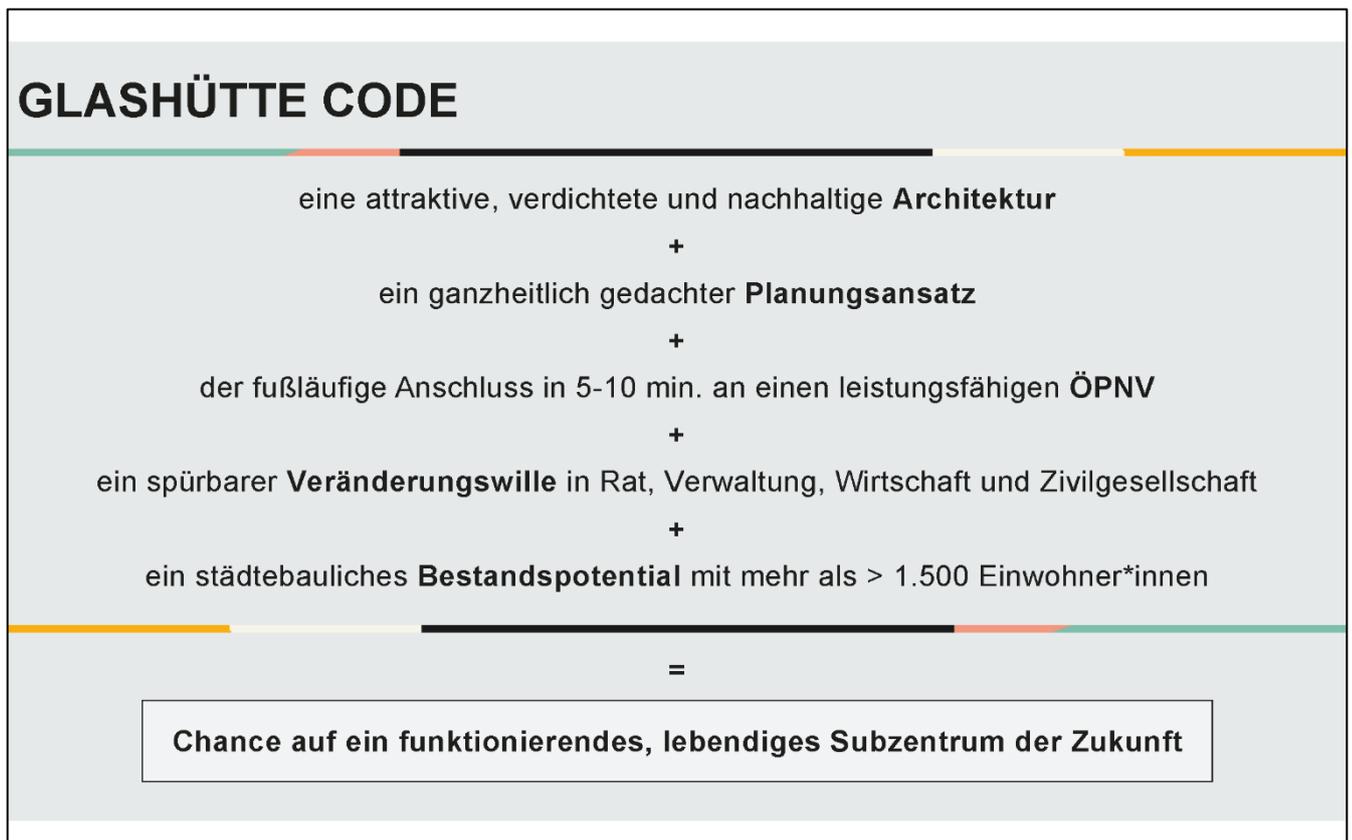


Abb. 27: Glashütte-Code

6.3 FLÄCHENKONZEPT

Das nachfolgende Flächenkonzept stellt die Grundlage für die weitere Planungsentwicklung des Erbenhages dar. Es vereint die Anforderungen, Restriktionen und Ergebnisse des Wettbewerbs, insbesondere des Wettbewerbsbeitrages 1014 "Neustadt Glashütte 2040", und wurde in der 10. Lenkungsgruppe im Konsens beraten.

Das Grundkonzept von Herrn Fahsel wurde ergänzt um Partizipationshinweise aus der Ideen-Galerie-Nr.1, um Beratungsaspekte der Lenkungsgruppe sowie um weitere Ideen der anderen Wettbewerbsarbeiten. Das Flächenkonzept stellt die Grundlage für einen folgenden Rahmenplan dar, mit einem ganzheitlichen Ansatz über die Wettbewerbsergebnisse hinaus.

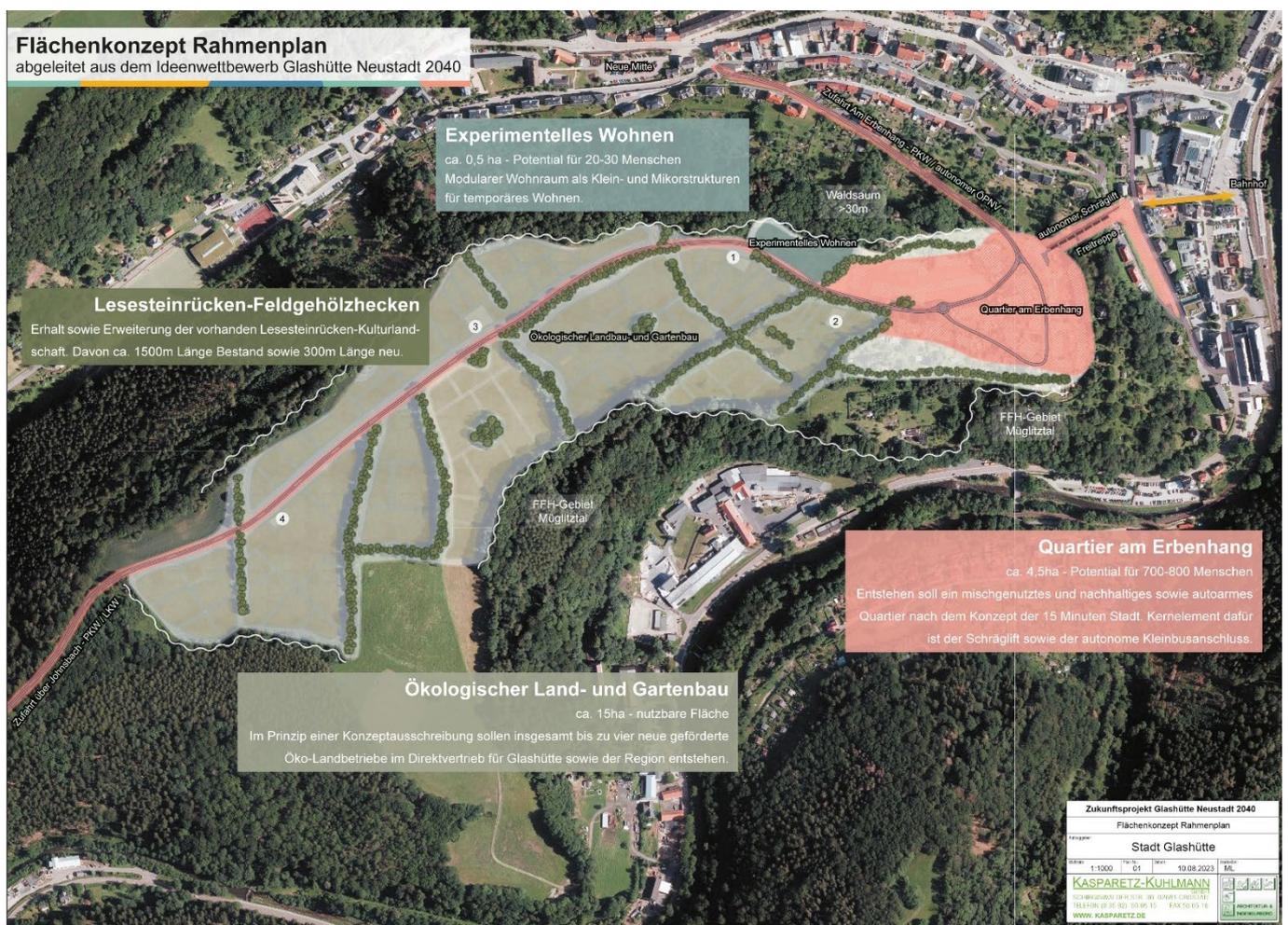


Abb. 28: Flächenkonzept im Ergebnis Wettbewerb und Prozess (Original im Anhang)

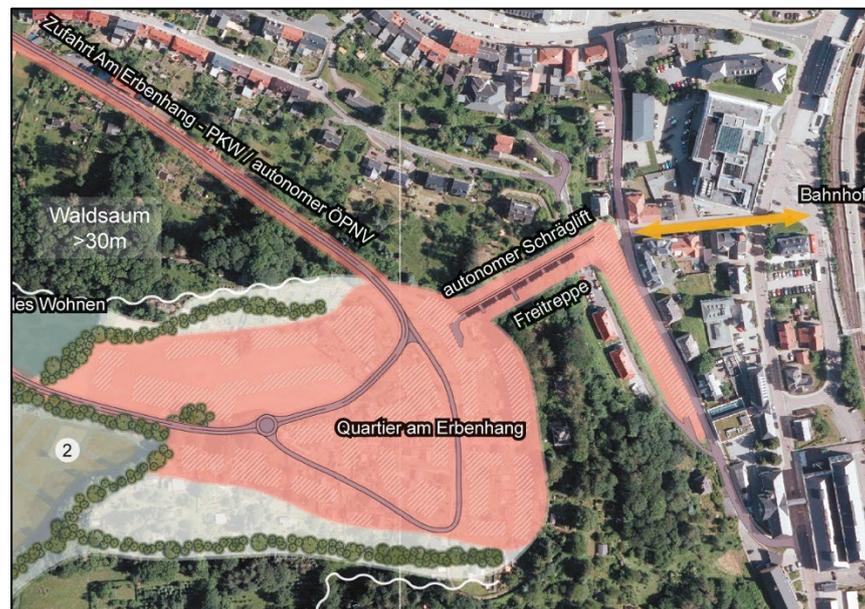
Kernfläche der Bebauung (Baustein 1)

Das oben dargestellte Flächenkonzept stellt die angestrebte Bebauungsfläche im östlichen Bereich des Erbenhages in Rot dar. Die angrenzenden, hellen Nebenflächen am Hang fungieren als Abstandsflächen und können zum Beispiel als Gartenterrassen ausgebildet werden. Damit wird der Abstand der Baukörper zum Wald / FFH-Gebiet erhöht und die Topografie kann besser berücksichtigt werden. Intensiver als im Beitrag 1014 vorgesehen, wird die westliche Plateau-Fläche für das neue Quartier am Erbenhang (1. Baustein) vorgesehen. Die Geschossigkeit der Gebäude aus dem Wettbewerbsbeitrag

1014 wurde teilweise reduziert, so dass Wohnraum für 700-800 Menschen realistisch geschaffen werden kann. Das Flächenkonzept beinhaltet bereits Waldabstandsflächen sowie den Abstand zum FFH Gebiet Müglitztal.

Schräglift, Mobility-Hub an der Emil-Lange-Straße

Weiterhin wird der autonome Schräglift in Richtung Bahnhofstraße als **das** Schlüsselement der weiteren Planung in Kombination mit einer Freitreppe betrachtet. So wird eine direkte Verbindung zum Busbahnhof und zur Haltestelle der Müglitztalbahn sichergestellt. Der unmittelbare Anschlusspunkt, die Bahnstation von Glashütte, wird noch einmal in dieser Verbindung und ihrer Bedeutung hervorgehoben. Damit einher geht eine Bebauung an der Emil-Lange-Straße mit einer Talstation des Schrägliftes in Kombination mit einem Mobility-Hub für die Kernstadt.



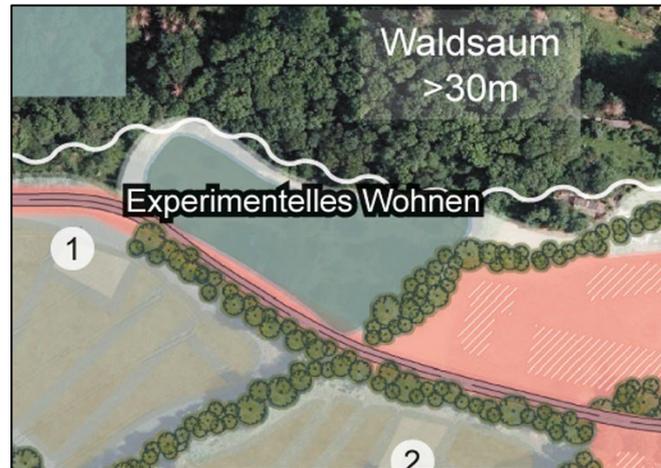
Die sonstige Erschließung erfolgt über die Zufahrt 'Am Erbenhang', sowohl für den autonomen ÖPNV als auch eingeschränkt für PKWs. Für die Versorgungs- als auch die Bauinfrastruktur (LKW/Schwerlast) wird eine topographisch handhabbare Verbindung erforderlich. Diese könnte über Johnsbach führen, sie unterstützt zudem die Zugänglichkeit zu den östlich vorgesehenen Hofstrukturen des Ökoland- und Gartenbaus als auch zu den potentiellen Standorten der regenerativen Energie.

Neben der nördlichen und westlichen Erschließungsstraße über den Erbenhang und von Johnsbach aus wird eine Schleife für das neue Quartier sowie ein Kreisverkehr als minimalinvasivste und effizienteste Verkehrsführung vorgeschlagen.

temporäres und experimentelles Wohnen

(Baustein 2)

Westlich des Quartieres am Erbenhang wird, als Aspekt aus dem Wettbewerbsverfahren, eine Fläche am Waldrand von circa 5.000 m² für temporäres und experimentelles Wohnen ausgewiesen (2. Baustein). Dies erfolgt in Anlehnung an die im städtebaulichen Ideen-Wettbewerb prämierte Arbeit „for+rest“



Der abstrakte Begriff ‚experimentellen Wohnens‘ ist zu unterscheiden in sozial-experimentell und bauphysisch-experimentell. Diese beiden Aspekte können sich selbstverständlich auch überschneiden.

Ersteres beschreibt die Lebensverhältnisse abseits der traditionellen Kleinfamilie und ihren Bedürfnissen. Denkbar wäre kollektives Wohnen, funktionales Wohnen, Senioren-/Generations WGs, „Wohnen für Hilfe“ (alte Menschen oder Menschen mit Einschränkungen + z.B. Studierende oder Auszubildende), Großfamilien-Wohnen, Cohousing (Klassenübergreifendes Wohnen), „Minimax Wohnen“ (minimale private Räume und viel Gemeinschaftsflächen wie Küchen, Arbeitszimmer usw.) oder Wohnen auf Zeit etc. Die vorgenannten Lebensmodelle und Lebensverhältnisse sind an unterschiedliche Raumverständnisse und -bedürfnisse gebunden, die grundlegend bei der weiteren Ausgestaltung der Neustadt nicht nur im Bereich des experimentellen Wohnens ihren Niederschlag finden sollen.

Mit dem bauphysisch-experimentellen Wohnen werden hier für diese Fläche Baukörper umschrieben, die abseits der geplanten mehrgeschossigen und geschlossenen Bauweisen konzipiert werden. Im Sinne des Wettbewerbsbeitrages 1004 for+rest wären dies modulare Baukörper, die eine maximale Naturnähe und Naturverbundenheit bei minimaler Flächenversiegelung und Naturraumzerstörung bedeuten. Denkbar wären auch Experimentierflächen für lebende Häuser (z.B. microbiological housing oder fungal-housing).

Differenzierte Betrachtungen und weitere Ideen- / Architektur-Wettbewerbe oder Konzept-Ausschreibungen für die Ausgestaltung dieses Experimentell-Bereiches sind erforderlich, um für die Architektur- und Lebensraumverständnisse der Zukunft passende Projekte zum Standort Glashütte-Erbenhang zu finden und gezielt umzusetzen.

Hofstellen des Ökoland- und Gartenbaus (Baustein 3)

Große Teile der östlichen Flächen sollen nach dem konzeptionellen Ansatzes des kleinteiligen Ökoland- und Gartenbaus entwickelt werden. Insgesamt sind Standorte für vier Hofstrukturen vorgeschlagen (Baustein 3). Die nutzbare Fläche auf dem Erbenhang beträgt rund 15 ha. Im Sinne einer Konzeptausschreibung können insgesamt bis zu vier neue Öko-Landbetriebe im Direktvertrieb für die Stadt Glashütte sowie für die Region entstehen. Erschlossen werden diese u.a. durch die Verbindungsstraße nach Johnsbach oder über einen landwirtschaftlichen Weg zur Altenberger Straße.



Steinrücken- Heckenlandschaft (Baustein 4)

Gegliedert werden die westlichen Anbauflächen durch die bereits vorhandenen, landschaftlich wertvollen Steinrücken-Hecken. Diese sollen zudem um ca. 300 m Länge erweitert werden und langfristig Identifikationsfaktor für das gesamte Quartier und ökologischer Lebensraum gleichermaßen sein. Zudem unterstützen sie die klaren Raumkanten des städtebaulichen Entwurfs und können in der späteren Nutzung als natürliche Barriere zu den Wald- als auch Ökolandflächen dienen (4. Baustein).

Das vorgelegte Flächenkonzept kann als inhaltliche Grundlage für einen nachfolgend erforderlichen Städtebaulichen Rahmenplan dienen. Es bildet eine Flächenkulisse ab, die zum jetzigen Zeitpunkt aber weder katasterscharf noch endgültig ist. Der Fokus liegt auf den vier Zukunftsbausteinen und deren Berücksichtigung sowie der Weiterentwicklung in kommenden Planungsschritten mit den jeweils zugehörigen konkreten Fachplanungen.

7 ÜBERTRAGBARKEIT AUF ANDERE REGIONEN

Keine Allgemein- Formel

Wie bereits dargelegt, unterliegt jeder Raum einem anderen Genius Loci. Identität lässt sich nicht kopieren und Planung kann nur ortsspezifisch erfolgreich sein. Die vorab genannten 'glashüttespezifischen' Aspekte lassen sich nicht allgemeingültig auf andere Orte übertragen.

Im Ergebnis des über dreijährigen Planungsprozesses lassen sich aber sowohl "harte" wie "weiche" übertragbare Anforderungen benennen:

7.1 "HARTE ANFORDERUNG"

Was im Folgenden als 'Harte Anforderungen' bezeichnet wird, sind zweifellos keine Ausschlussfaktoren. Der Planungsprozess hat allerdings gezeigt, dass die genannten Aspekte von grundlegender Bedeutung sind, um eine zeitgemäße und nachhaltige Stadtentwicklung im vorgenannten Sinn zu erreichen.

Ausreichende ÖPNV-Anbindung

Eine gute **ÖPNV-Anbindung** ist für einen nachhaltigen Entwicklungsprozess von entscheidender Wichtigkeit. Sie sollte in maximal 5-10 min fußläufig zu erreichen sein und eine enge Taktung aufweisen. Die verkehrliche Anbindung sollte dauerhaft und verlässlich sein. Unter Umständen können zukünftig autonome Zubringersysteme die allzu enge Auslegung dieser Anforderung verbessern.

Hohe Anziehungskraft

Der Ort muss eine **Anziehungskraft** besitzen, ein positives Image oder eine attraktive Identität aufweisen. Um einen diversen Zuzug in gewünschter Größenordnung zu erlangen, sollten mehrere Sogpunkte vorhanden sein oder entwickelt werden. Diese dürfen jedoch nicht nur z.B. auf ein spezielles Unternehmen oder eine Nische bezogen sein. Ein Wiedererkennungseffekt oder eine zielgruppenspezifische Positionierung sind hilfreich. Eine familien- und generationsgerechte sowie unvoreingenommene Willkommenskultur stellt die Basis einer anhaltenden Sogwirkung dar.

städtebauliche Grundstruktur

Städtebauliche Grundstrukturen sollten mindestens in Ansätzen vorhanden sein. Ein kleines Stadtzentrum mit Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, mit Bildungseinrichtungen und einer ärztlichen Grundversorgung mindestens in Reichweite (ohne Auto) verfügbar sein. In der Regel gehen diese städtebaulichen Strukturen mit leicht verdichteter Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen einher.

**Urbane
Großstadt
in Reichweite**

Eine ca. 30-45 min – **Verbindung zu einer urbanen Großstadt** (Oberzentrum) bedeutet eine gute Voraussetzung. Dabei ist die leichte Überwindbarkeit der Distanz und die subjektive Durchgängigkeit der Verbindung wichtig. Wartezeiten von 10-20 Minuten sind als akzeptabel zu bewerten, da es den Menschen ermöglicht ohne eine konkrete oder aufwendige Vorausplanung mobil sein zu können. Dies kann zu einem Paradigmenwechsel bezüglich der Haltung zum ÖPNV im ländlichen Raum enorm beitragen.. Damit wären ÖPNV Taktungen im maximal 20 Minuten Takt eines der maßgeblichen zukünftigen Ziele. Von großer Bedeutung ist auch das oft subjektive Empfinden zu Fahrlängen oder Gehminuten. Beeinflussbar ist dies z.B. durch freies WLAN in allen öffentlichen Verkehrsmitteln oder die Durchgängigkeit von Verkehrsverbindungen.

**Aktive
Partner**

Für eine solche Quartiersentwicklung bzw. Stadtentwicklungspolitik sind mittragende Partner*innen aus einem breiten Spektrum der Zivilgesellschaft in Zusammenarbeit mit der Politik sowie der Verwaltung unerlässlich. Diese **prozessmittragende Partner** mit Veränderungswillen sind unverzichtbar. Dies können lokale Unternehmen oder Vereine sein. Die Beteiligten sollten lokal verankert und offen für Ideen und Veränderungen sein. Eine stetige 'Pflege' der Partnerschaften sowie eine offene und transparente Kommunikation versteht sich dabei von selbst. Die Akteur*innen dienen zugleich als Multiplikatoren und sind für die Öffentlichkeitsarbeit unverzichtbar.

7.2 "WEICHE ANFORDERUNGEN"

Der Gesamtprozess erforderte bis dato eine Reihe von weniger handfesten Aspekten, die für eine erfolgreiche Entwicklungsplanung noch einmal hervor zu heben sind:

Lenkungsgruppe

Eine interdisziplinäre **Lenkungsgruppe** für den Blick von außen als stetiges Gremium unterschiedlicher Fachrichtungen, ergänzt durch Ratsvertreter*innen und Verwaltung, ist unerlässlich. Zum einen tragen die Mitglieder zur Vernetzung mit anderen Fachrichtungen oder Initiativen bei, zum anderen dienen sie als Multiplikatoren. Sie pflegen Kontakte und bereichern auch bei 'nichtstadtplanerischer' Vorbildung die Sichtweise auf den Prozess. Eine gewisse Stetigkeit und Formalismus sind bei einer Lenkungsgruppe erforderlich: Protokolle, Einladungen, Sitzungsvorbereitungen usw. sind zwingend.

Die stetige personelle Veränderung einer Lenkungsgruppe über mehrere Jahre erfordert ein Nachsteuern, um die interdisziplinäre Zusammensetzung aufrecht zu erhalten. Wobei ein angenehmes Miteinander, die Professionalität der Rahmenbedingungen sowie ein guter fachlicher Austausch eine Fluktuation in der Gruppe deutlich mindern kann.

**Kommunikations-
fähigkeit**

Kommunikationsfähigkeit und **Diskussionswille** bei Planer*innen und Beteiligten sind Grundvoraussetzung. Der Austauschprozess lebt von der Begeisterung, der Lebhaftigkeit und der Spannung zwischen den Beteiligten, ohne die eine innovative Entwicklung nur schwerlich möglich ist. Ein grundlegendes Ziel besteht auch darin, über die Kommunikation zum Stadtgespräch zu werden. Dazu gehören Engagement und Beharrlichkeit, eine einfache, barrierefreie Sprache und eine positive Ausdruckskraft. Der oft unvermeidbare 'Shitstorm' kann nur durch offenen Dialog und beharrliche Information sowie proaktive Transparenz gemildert werden.

**Universitäre
Unterstützung**

Der Kontakt und die Unterstützung durch **universitäre Einrichtungen** stellen ein großes Plus dar. Mithilfe der verschiedenen Studiengänge sind Seminare und Kurse, Masterarbeiten oder Exkursionen zu organisieren. Nur über diesen Weg lässt sich externer Input generieren, der zugleich als Multiplikator wirkt. Die ernsthafte und wertgeschätzte Beteiligung von Studierenden schürt weiteres Interesse bei einer jungen Bevölkerung.

**Kristallisations-
punkt**

Eine **Anlaufstelle** ist zu schaffen, die als **Kristallisationspunkt** fungiert. Sicherzustellen ist, dass eine Planung im öffentlichen Raum dauerhaft erkennbar wird und sichtbar bleibt. Der Ort sollte als 'Eyecatcher' gestaltet sein, mit einfacher und klarer Sprache informieren. Stetige Anpassungen und Veränderungen sind, wie bei einer Homepage, zwingend. Dieser geschützte Anlaufpunkt sollte regelmäßig (mind. 14tägig) geöffnet sein, alternativ ist ergänzend ein Tag der offenen Tür oder andere Formate möglich.



Abb. 29: Anlaufpunkt Ideen-Galerie-Nr. 1, Eingang und Schaufenster, Mai 2023

Feste Ansprechpartner*innen

Feste Ansprechpartner*innen, die in den Prozess involviert sind und kompetente Auskünfte erteilen können, sind für den Prozess unerlässlich. Sie müssen über ausreichende Kompetenzen zur Kommunikation und über eigenverantwortliche Handlungsbezugnis verfügen. Vorhandene Ortskenntnisse oder ein Bekanntheitsgrad im Ort sind sehr hilfreich. Sie sind öffentlich zu benennen und eine stetige (nicht ständige) Erreichbarkeit sollte gegeben sein.



Abb. 30: Stetige Ansprechpartnerin Bianca Braun (vom Tourismusbüro Glashütte) in der Ideen-Galerie-Nr. 1

Medienarbeit

Eine umfangreiche Medienarbeit mit verschiedenen Beteiligungsformen ist unentbehrlich. Zielgerichtete Ansprachen je nach Zielgruppe sind dabei notwendig, vom Flyer über Ausstellungsplakate bis zu Postkarten sollten verschiedene Formen eruiert und eingesetzt werden. Selbstverständlich ist der Einsatz 'sozialer Medien' wie Instagram oder Facebook in angemessener Weise nötig. Zudem sollten die jeweiligen Formate und ihre Erfolgswirkung auch kritisch evaluiert und je nach Effektivität weiterentwickelt oder auch zurückgestellt werden. Dies kann lokal höchst unterschiedlich ausfallen.

Aktive Projektsteuerung

Eine **aktive Projektsteuerung** darf bei einem längeren Prozess nicht fehlen. Sie muss in der Lage sein, den Prozess zu kanalisieren, zu filtern und voranzutreiben. Dazu ist ein hohes Maß an Kommunikationsfähigkeit und Engagement erforderlich. Ohne eine Leitung der Gruppe, einer Vor- und Nachbereitung der Termine oder eine verantwortliche Stelle zur Zusammenführung der Ergebnisse droht ein Prozess schnell unbedeutend oder unverbindlich zu werden.

8 FORTFÜHRUNG/WEITERER PROZESS

Wie in den Thesen (Kap. 6) dargestellt, erfordert es unterschiedliche Faktoren, um eine Umsetzung des neuen Quartieres sowie die ausgearbeiteten hohen Qualitäten zu erreichen. Dazu gehören Projektschritte, die bereits jetzt initiiert werden könnten, da deren Umsetzung einen großen Zeithorizont erfordern. Sie können maßgeblich für den Erfolg der Quartiersentwicklung mitverantwortlich sein.

Nebeneffekt dieser Entwicklungsschritte ist eine Symbolkraft, aus der Vertrauen und Engagement erwachsen kann. Zusätzlich wird die langfristige Entwicklung von Glashütte in einen ganzheitlichen Fokus gerückt.

8.1 RAHMENPLAN

Rahmenplan

Mit einem umfangreichen Städtebaulichen Rahmenplan kann die Standortentwicklung als ein ganzheitliches Konzept visualisiert und greifbar werden, so dass die Entwicklungsaussagen rahmengebend zu diversen Themen konkret formuliert werden, u.a. zu:

- Aufteilung/Gliederung der Kernfläche als konsensfähige Gesamtkonzeption
- äußere und innere Erschließung aller Abschnitte
- städtebauliche Gestalt, Bauformen- und höhen, Nutzungskonzepte
- Ein- und Durchgrünung des Quartiers
- Anbindung an die Kernstadt und Einbindung in deren Funktionen
- Entwicklung eines charakteristischen Landschaftsraumes
- anschauliche Visualisierung einer möglichen Bebauung/Entwicklung

Mit der Flächengliederung, -gestaltung und -erschließung der jeweiligen Bausteine sollen der Kommune wesentliche Grundlagen für die weiteren Fachplanungen – insbesondere zur verbindlichen Bauleitplanung – an die Hand gegeben werden. Darüber hinaus sollen Empfehlungen für begleitende Maßnahmen erarbeitet werden.

Die Rahmenplanung ist mit den kommunalen Gremien sowie den betroffenen Fachbehörden abzustimmen. Sie sollte vielfältig partizipativ begleitet und kommuniziert sowie in einer finalen Stadtversammlung präsentiert bzw. erläutert werden.

8.2 IMPULSPROJEKTE

Parallel zur Rahmenplanung sind begleitende Aspekte, die eine lange Anlauf- sowie Umsetzungszeitspanne aufweisen, bereits zum jetzigen Zeitpunkt mitzudenken und gegebenenfalls anzustoßen.

Flächensicherung

Bereits jetzt könnte die Stadt Glashütte z.B. eine Entwicklungsgesellschaft gründen und sie mit den nächsten Prozessschritten beauftragen. Diese Gesellschaft könnte aus der Stadt selbst, verschiedenen Uhrenmanufakturen, Gewerbeunternehmen und Einzelakteur*innen bestehen. Erste Aufgabe wäre zum Beispiel die Flächensicherung. Also sowohl die geplanten Quartiersflächen als auch die experimentell Wohnflächen zu erwerben, beziehungsweise deren Pachten auslaufen zu lassen. Auch die geplanten Ökoland- und Gartenbauflächen sind zu sichern, hier sind die derzeitigen Pächter*innen einzubeziehen. Dazu gehört eine offene und transparente Kommunikation (auch zu den Erwerbspreisen) und der Ansatz, dass mit dem neuen Quartier qualitativer, sozialverträglicher Wohnraum für die Region entsteht und keine Profitmaximierung eines einzelnen Investors oder einer Investorin betrieben wird.

Konzept Kleingarten- umsiedlung

Für die vorhandenen Kleingärten ist ein adäquates Konzept zur Umsiedlung mit einer Zeitachse und Alternativangeboten zu erarbeiten. Dies ist ebenso offen und transparent zu kommunizieren.

Vorbereitende Untersuchungen

Für eine spätere Genehmigungsplanung können erste Bodengutachten sowie Vermessungen und Artenschutzgutachten beauftragt werden.

Teststrecke Autonomer Bus

Ein Baustein der Mobilitätswende im ländlichen Raum werden in Zukunft regenerativ elektrisch angetriebene, autonome Kleinbusse sein. Durch eine "24/7 Verfügbarkeit" entstehen gänzlich neue Bewegungsfreiheiten und eine nachhaltige Flexibilität abseits des motorisierten Individualverkehrs. Solche Systeme sind zu testen, bevor sie etabliert werden und wachsen können.

Überall auf der Welt werden derzeit erste Strecken getestet und ihre Entwicklung ist rasant. Glashütte mit seinen besonderen topographischen Herausforderungen könnte bereits jetzt mit Hersteller*innen und Nahverkehrsbetrieben den Kontakt suchen und eine kurze Strecke zwischen 'Neuer Mitte' und Bahnhof entwickeln. Diese könnte dann sukzessive erweitert und deren Funktionalität sichergestellt werden. Gerade bei größeren Steigungen oder die Wintermonate stellen hier Herausforderungen dar. Zudem können die Bewohner*innen das Angebot kennenlernen und eigene Verbesserungsvorschläge einbringen (z.B. zu Route, Haltestellen, Gestaltung, Verfügbarkeit, App, Barrierefreiheit).

Konzept Ökohöfe

Im Rahmen der Partizipation und auch in einigen Wettbewerbsbeiträgen wurde das Thema von nachhaltiger lokaler Wirtschaft im Hinblick auf Selbstversorgung thematisiert. Der ländliche Raum wird zwar in der Wahrnehmung mit Selbstversorgung assoziiert, diese findet aber nur individualisiert und marginal statt. Der Großteil der Ackerflächen wird konventionell und in großem Maßstab genutzt. In der Nahversorgung gibt es nur wenige lokale Vertriebsstrukturen oder Marktangebote. Ein Ansatz der Veränderung des Ist-Zustandes könnte das EU-Aktionsprogramm zur Förderung von Bio-Landbau anstoßen. Kombiniert mit einem eigenen Veränderungswillen könnten Konzeptausschreibungen entwickelt werden, welche es Menschen ermöglichen, lokal und nachhaltig Lebensmittel zu produzieren und zu vertreiben. Dabei sollten auch energieautarke Produktionsstätten in Betracht gezogen werden.

Konkret könnten auf den westlichen Flächen zum neuen Quartier am Erbenhang bis zu vier neue Hofstrukturen entwickelt werden, die jeweils circa 3-4 ha kleinteilig als Lebensgrundlage bewirtschaften. Als Impuls könnten die Flächen seitens der Stadt in den ersten Jahren pachtfrei vergeben und versucht werden, Förderungen zum Aufbau der Hofstrukturen einzuwerben. Eine Etablierung muss aktiv unterstützt und kommuniziert werden. Ziel wäre es, die produzierten Lebensmittel direkt (regional und lokal) in Glashütte über Ladengeschäfte oder einen Wochenmarkt zu vertreiben.

**Autonome
Naturenergieräume**

Die Energie der Zukunft muss regenerativ, lokal und dezentral sein. Fossile Energieträger, verlustreiche Umwandlungsprozesse und Stromtrassen, sowie eine Marktabhängigkeit sind nicht mehr zeitgemäß. Gleichzeitig benötigt regenerative Energie große Flächen und steht oftmals in Konkurrenz zu anderen Nutzungen. In der Gemarkung Glashütte besteht Potential sowohl Standorte für Windenergieanlagen⁵ als auch für multicoidierte Photovoltaikanlagen zu entwickeln. Letztere sind transluzente Solartracker mit minimalinvasiver Bodenverankerung, die mit extensiven bis zu ruderalen Naturräumen kombiniert werden können. Diese Form soll wegführen von der monofunktionalen, eingezäunten, technischen 'Photovoltaik-Wiese' hin zu mehrfach genutzter Fläche mit Energieproduktion und ökologisch wertvollem Lebensraum. Ziel des Ansatzes ist es, auch die Akzeptanz zu verbessern.

Im ersten Schritt ist dabei ein Wechsel der Haltung zu dezentralen Energieerzeugungsanlagen und zum Eingriff in das Landschaftsbild erforderlich. Regenerative Energie vor der eigenen Haustür muss aus einem überzeugtem Umweltgedanken heraus positiv konnotiert sein und ein Bewusstsein für die Stärke der dadurch entstandenen Unabhängigkeit sowie Nachhaltigkeit entstehen. Auch bei der Energiegewinnung ist in lokalen Kreisläufen zu denken. Dabei entstehen sicher auch neue Landschaftsaspekte, die für uns heute noch ungewöhnlich aussehen, aber einmal selbstverständlich sein werden.

⁵ Laut Regionalplan 2020 bestehen abseits der ausgewiesenen Tabuzonen Eignungsflächen zur Entwicklung zur Windenergienutzung. Hinweis: Die durch den Regionalplan erfolgte Festlegungen von Vorrang- und Eignungsgebieten für die Windenergienutzung wurde vom Sächsischen Oberverwaltungsgericht 5/2023 wegen Verfahrensfehler in der Auslegung für ungültig erklärt.

8.3 AUSBLICK

Die umfassende Wettbewerbsarbeit zu einer möglichen 'Neustadt Glashütte 2040' hat gezeigt, dass sowohl die breitgefächerten Arbeiten der Wettbewerbsteilnehmer*innen als auch der interdisziplinär angelegte Austausch der Lenkungsgruppe das auf Innovation ausgelegte Projekt befruchtet und befördert hat.

Es bleibt weiterhin eine wichtige Aufgabe, die Bewohner*innen und Gremien der Stadt Glashütte stetig in den Prozess einzubinden und die Kommunikation regional im Großraum Dresden zu intensivieren.

Mit den zentral angebundenen Flächen am Erbenhang wurde eine ideale Erweiterungsmöglichkeit für die Stadt Glashütte gefunden. Über die Potentialanalysen wie auch durch die Kooperationen mit den Hochschulen und nicht zuletzt über die progressiven Impulse aus dem städtebaulichen Ideen-Wettbewerb wurde deutlich, dass diese Stadterweiterung von Glashütte ein Modellprojekt für eine zeitgemäße, innovative und nachhaltige Städtebauliche Lösung sein kann – und auch nur so den gewünschten Zuzug durch eine Sogwirkung entfalten kann.

Neben den Hochschulkontakten gilt es nun, auch Partner*innen für das zukunftsweisende Bauen, wie das Zentrum für Baukultur (ZfBK), das von der Stiftung Sächsischer Architekten getragen wird, in das Modellprojekt einzubeziehen. Der Austausch und die Zusammenarbeit mit dem Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR) sowie dem Sächsischen Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft (SMEKUL) bieten die Chance, zukunftsweisende Modellvorhaben im Quartier als Beispielprojekte für die Zukunftsfähigkeit im ländlichen Raum Sachsens mit überregionaler Wirkung zu realisieren.

Für das Gelingen des Projektes gilt es nun die nächsten Schritte zügig zu gehen und für alle vor Ort, z.B. mit der autonomen Testbusstrecke, die Zukunft der Stadt bereits spürbar und erlebbar zu machen. Die Entwicklung der Kernstadt voranzutreiben und die möglichen Synergien mit einem neuen Quartier am Erbenhang dabei immer mitzudenken, ist genauso wichtig wie das gezielte Erarbeiten eines Städtebaulichen Rahmenplanes, damit die Neustadt als Quartier am Erbenhang zunehmend konkreter wird.

9 ANHANG

Ordnerstruktur

1. **Abbildungsverzeichnis**
2. **Quellenverzeichnis**
3. **Standortstudie Am Erbenhang, Stand 06.02.2023**
4. **Prämierte Wettbewerbsbeiträge**
5. **Protokoll Preisgerichtssitzung 01.03.2023**
6. **Partizipations-Konzept FAQ in einfacher Sprache**
7. **Protokolle der 5.-11. Lenkungsgruppensitzung**
8. **Flächenkonzept**

1. **Abbildungsverzeichnis**

<i>Abb. 1: Ideen-Galerie Nr. 1, Bürgermeister Sven Gleißberg erklärt Bürgerinnen die Lage der Neustadt, Juni 2023</i>	5
<i>Abb. 2: Zeitstrahl des gesamten Projektablaufes</i>	7
<i>Abb. 3: Zeitstrahl zum Planungsprozess in der Ideen-Galerie Nr. 1, Juni 2023</i>	7
<i>Abb. 4: Ideen-Galerie Nr. 1, Plakataktion Sommer 2023</i>	8
<i>Abb. 5: Ideen-Galerie-Nr. 1, Eröffnung Sommerausstellung 2023</i>	9
<i>Abb. 6: Die Gestaltungsbeispiele mittels Fotowand in der Sommerausstellung</i>	11
<i>Abb. 7: Ideen-Galerie-Nr. 1: Mitmachkartenwand Eröffnungstag 06.06.2023</i>	12
<i>Abb. 8: Ideen-Galerie-Nr. 1: Überzeugungsbarometer, Juni 2023</i>	13
<i>Abb. 9: Übersicht der Entwicklungsflächen am Erbenhang aus der 'Potentialanalyse 2040' [2]</i>	17
<i>Abb. 10: Planungsgrundsätze Entwicklungsflächen aus der 'Standortstudie Am Erbenhang' [3]</i>	22
<i>Abb. 11: Gesamtfläche und Teilflächen für das Wettbewerbsverfahren.</i>	24
<i>Abb. 12: Präsentation des Wettbewerbsbeitrages durch Nico Fahsel im Deutschen Uhrenmuseum</i>	27
<i>Abb. 13: Ausstellung zur Preisverleihung, Deutsches Uhrenmuseum 25.04.2023</i>	30
<i>Abb. 14: Ausstellung aller Wettbewerbsbeiträge im Deutschen Uhrenmuseum 25.04-01.05.2023</i>	30
<i>Abb. 15: Grußwort des Staatsministers für Regionalentwicklung Thomas Schmidt</i>	31
<i>Abb. 16: Gruppenfoto mit allen Preisträger*innen des Wettbewerbes, Staatsminister und Bürgermeister</i>	31
<i>Abb. 17: Preisgericht in der ganztägigen Beratung im Erbgericht Reinhardtsgrμμα, 01.03.2023</i>	32
<i>Abb. 18: Lageplan zum Entwurf 1014 (Ausschnitt)</i>	34
<i>Abb. 19: Geländeschnitt zum Entwurf 1014</i>	34
<i>Abb. 20: Wohnungsmix aufgeschlüsselt nach Wohnungstyp (Entwurf 1014)</i>	36
<i>Abb. 21: Außenliegende Erschließung über Innenhöfe (Entwurf 1014)</i>	37
<i>Abb. 22: Bewirtschaftung Innenhöfe/'vertical farms' (Entwurf 1014)</i>	38
<i>Abb. 23: Narrativ von Mensch und Natur (Ausschnitt aus Entwurf 1004)</i>	40
<i>Abb. 24: Arbeit 3008 "Tannenhäuser"</i>	41
<i>Abb. 25: Partizipation in der Ideen-Galerie-Nr. 1: Stellwand mit FAQ zur Neustadt</i>	43
<i>Abb. 26: Studie zum Verlauf eines Schrägaufzuges anhand des Stadtmodells</i>	46
<i>Abb. 27: Glashütte-Code</i>	47
<i>Abb. 28: Flächenkonzept im Ergebnis Wettbewerb und Prozess (Original im Anhang)</i>	48
<i>Abb. 28: Anlaufpunkt Ideen-Galerie-Nr. 1, Eingang und Schaufenster, Mai 2023</i>	54
<i>Abb. 29: Stetige Ansprechpartnerin Bianca Braun (vom Tourismusbüro Glashütte) in der Ideen-Galerie-Nr. 1</i>	55

2. Quellenverzeichnis

- [1] Neustadt Glashütte – nachhaltiges, modernes und zukunftsfähiges Leben im ländlichen Raum. Projektbeschreibung zum simul+ Wettbewerb – Ideen für den ländlichen Raum. Hrsg. Stadt Glashütte, 02.10.2019
- [2] Potentialanalyse 'Neustadt Glashütte' - nachhaltiges, modernes und zukunftsfähiges Leben im ländlichen Raum. Dokumentation zur Phase 1 des Projektes Potentialanalyse Glashütte 2040. Hrsg.: Stadt Glashütte, 13.05.2021
- [3] 'Standortstudie Am Erbenhang'. Hrsg.: Stadt Glashütte 22.08.2022
- [4] Auswertung Pendlerbefragung für das Osterzgebirge in 2018 durch den Interessensverband Metall- und Präzisionstechnik Osterzgebirge e.V., 01773 Altenberg/OT Bärenstein. Hrsg.: Stadt Glashütte, 09.04.2019
- [5] Protokoll Preisgerichtssitzung "Studentischer Ideenwettbewerb NEUSTADT GLASHÜTTE 2040", RiegerArchitektur. Dresden, 01.03.2023.
- [6] 'Comeback Glashütte' – Schriftenreihe Urbanismus und Entwerfen. Hrsg.: TU Dresden, Professur für Urbanismus und Entwerfen, Prof. Melanie Humann, Dresden Mai 2021