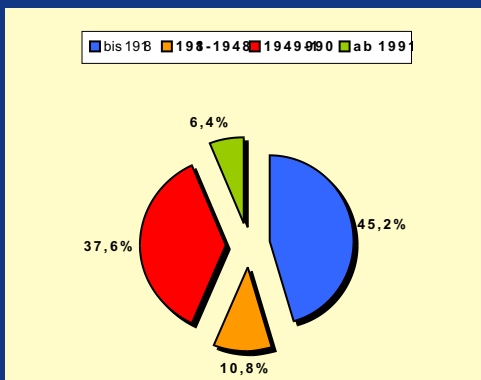


# Große Kreisstadt Görlitz

## Integriertes Stadtentwicklungskonzept **INSEK**



Stadt Görlitz

Demographie, Fachkonzepte Städtebau und Denkmalschutz,  
Wohnen

Fortschreibung 2009/ 2010

# Inhalt

2

	Vorwort	3
1	Demographische Entwicklung	4
1.1	Deutschland	4
1.2	Görlitz	4
1.3	Bevölkerungsprognose bis 2020	7
2	Städtebau und Denkmalschutz	9
2.1	Prägende Wohnungsbauformen	9
2.2	Kulturdenkmale	12
2.3	Gebiete der Städtebau- und EU-Förderung	12
2.4	Künftige Schwerpunktthemen und -gebiete	14
2.5	Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen	15
3	Wohnen	16
3.1	Struktur und Entwicklung des Wohnungsmarkts in Görlitz	16
3.2	Der Wohnungsleerstand	17
3.3	Entwicklung der Wohnkosten	18
3.4	Prognose des Wohnungs- und Rückbaubedarfs	19
3.5	Einschätzung künftiger Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	20
3.6	Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen	21

<b>IMPRESSUM</b>
<b>Herausgeber</b> Stadt Görlitz Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
<b>Auflage</b> 1.000
<b>Text und Grafik</b> Franz-Josef Keul
<b>Grafik/ Layout</b> Volker Steinigk
<b>Druck</b> AF-Kunstbasar & atelier2f, Görlitz
<b>Stand</b> Dezember 2009

# Vorwort

Vor dem Hintergrund sich abzeichnender demographischer Veränderungen und erforderlicher Stadtumbauaßnahmen wurde im Jahr 2001 durch die Stadtverwaltung ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) erstellt und durch den Stadtrat beschlossen. Allein wegen der hohen Dynamik der Bevölkerungsentwicklung hat sich mittlerweile ein Fortschreibungsbedarf ergeben. Daher befindet sich das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Görlitz in Überarbeitung.

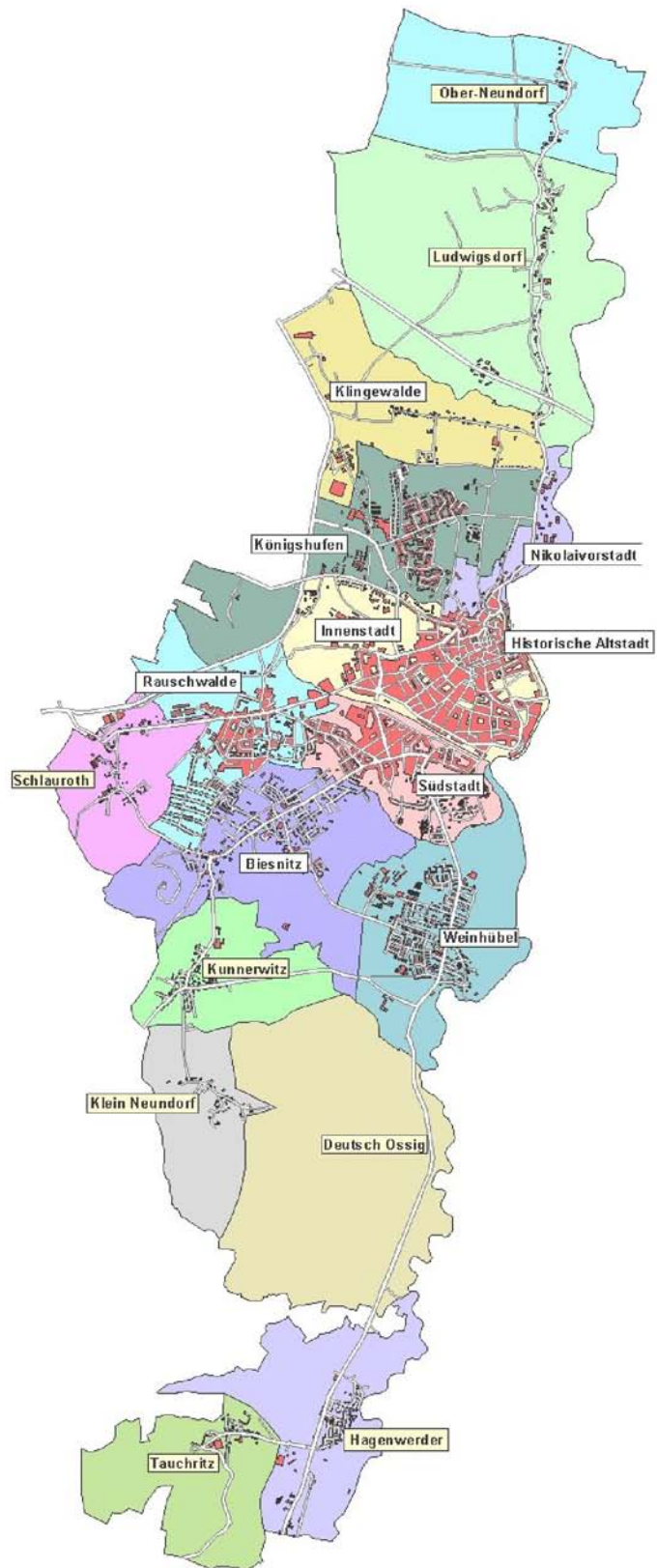
Basierend auf einer Vielzahl von fachbezogenen Datenmaterialien ist das vorrangige Ziel des INSEK die Darstellung einer fachübergreifenden Strategie für die Entwicklung der Stadt, auch um Fehlentwicklungen von vornherein besser zu vermeiden. Dabei sind die stadtentwicklungsrelevanten Informationen in ihrer Genauigkeit dem Maßstab der gesamtstädtischen Betrachtung anzupassen, um eine Gesamtschau zu gewährleisten. Dies erfordert auch eine Auseinandersetzung mit den Teilräumen der Stadt. Objektkonkrete Aussagen sind dagegen in der Regel nicht Bestandteil des INSEK.

Das Planungsinstrument des INSEK ist auf Ebene des Freistaates im Landesentwicklungsplan verankert, ebenso wie im Baugesetzbuch. Die Integrierten Stadtentwicklungskonzepte gelten darüber hinaus als wesentliche planerische Grundlage für die Gewährung von Städtebau-Fördermitteln.

Die vorliegende Broschüre gibt in der gebotenen Kürze und in Auszügen den gegenwärtigen Stand der Fortschreibung des INSEK der Stadt Görlitz wieder und dient damit auch der Bürgerinformation. Dargestellt sind das Kapitel „Demographische Entwicklung“ sowie die beiden Fachteile „Städtebau und Denkmalschutz“ und „Wohnen“. Hingewiesen sei darauf, dass das INSEK noch weitere Fachkonzepte (u.a. Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Verkehr und Infrastruktur, Umwelt etc.) sowie die Ableitung der fachübergreifenden Gesamtstrategie beinhaltet. Es ist vorgesehen, die Öffentlichkeit in Form einer Broschüre auch über diese Kapitel zu informieren.

Ansprechpartner:

Stadt Görlitz  
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt  
Franz-Josef Keul  
03581 / 671810  
E-Mail: fj.keul@goerlitz.de



# 1 Demographische Entwicklung

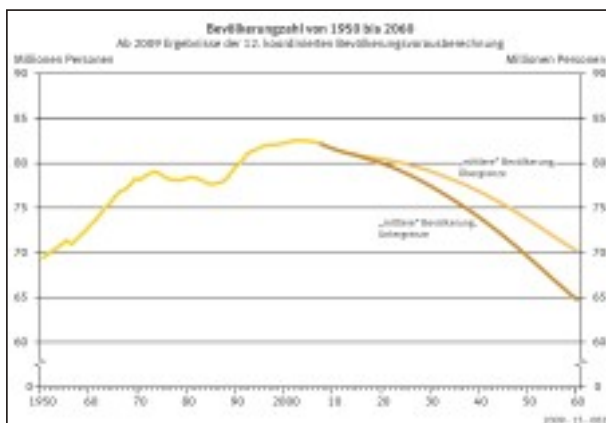
## 1.1 Deutschland

Abnehmende Bevölkerungszahlen kennzeichnen die demographische Entwicklung in Teilen von Deutschland, besonders auch im Osten des Landes, bereits seit einigen Jahren. Für die Zukunft wird damit gerechnet, dass nicht nur die Bevölkerungszahl einzelner Regionen, sondern von Deutschland insgesamt zurückgehen wird. Lebten Ende 2008 noch ca. 82 Mio. Menschen in Deutschland, so werden es nach der aktuellen Prognose des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2060, je nach dem Umfang der Zuwanderung aus dem Ausland, nur zwischen 65 und 70 Mio. sein.

Gleichzeitig wird die Bevölkerung weiter altern. Heute besteht die Bevölkerung zu 19 % aus Kindern und jungen Menschen unter 20 Jahren und zu 20 % aus 65-Jährigen und Älteren. Im Jahr 2060 wird - im Mittel der Prognosevarianten - bereits jeder Dritte (34 %) mindestens 65 Lebensjahre durchlebt haben, während der Anteil der unter 20-Jährigen auf 16 % sinkt.

Neben der tendenziell abnehmenden Bevölkerung bei wachsenden Zahlen älterer Menschen ist seit Jahrzehnten auch ein Wandel in den Einstellungen bei der Bevölkerung zu beobachten, der sich z. B. in sozialen Umbrüchen wie der Verkleinerung der Haushaltsstrukturen, abnehmender Eheneigung und verminderter Kinderzahlen bemerkbar macht.

Gerade die demographische Entwicklung verläuft nicht gleichmäßig über die Bundesrepublik verteilt. Es stehen sich auf geographisch unterschiedlichen Maßstabsebenen zum Teil gegenläufige Tendenzen gegenüber, was zur Herausbildung von Wachstums- und Schrumpungsregionen führt, ebenso wie es innerhalb der Städte Stadtteile und Wohnviertel mit Wachstum und Verjüngung der Bevölkerung geben kann, die sich klar abgrenzen lassen von demographisch schrumpfenden und alternden Stadtgebieten.



Quelle: Statistisches Bundesamt 2009

Es ist daher wichtig, sich anhand der verfügbaren Daten die besondere demographische Situation der Stadt Görlitz klar zu machen, ohne dass aus den Augen verloren werden sollte, dass auch andere Städte und Regionen von Bevölkerungsverlusten betroffen sind.

## 1.2 Görlitz

Die demographische Entwicklung ist allgemein ein wichtiger Einflussfaktor der Entwicklung von Städten und Regionen. Andererseits drückt sich in der Bevölkerungsentwicklung auch die Attraktivität von Stadtgebieten und Regionen aus.

Sieht man von historischen Sonderbedingungen wie z. B. Kriegen ab, so entscheidet sich, ob eine Stadt wächst - oder Einwohner verliert - zumeist am Entwicklungsstand in ökonomischer Hinsicht.

Wie Ostdeutschland insgesamt, so hatte auch die Stadt Görlitz nach der Wende 1989/90 starke Einwohnerverluste zu verzeichnen, wodurch sich für Görlitz der bereits zu DDR-Zeiten feststellbare Bevölkerungsrückgang noch beschleunigt hat.

Allerdings gibt es in den letzten Jahren Anzeichen für eine positivere Entwicklungsperspektive der Stadt in demographischer Hinsicht. Bevor auf diese aktuellen Tendenzen eingegangen wird, sollen hier zunächst die Jahre nach der Wende im Vordergrund stehen, d. h. der Zeitraum von 1990 bis 2005.

### Die Bevölkerungsentwicklung zwischen 1990 und 2005

Auch im Vergleich zum Freistaat Sachsen bzw. im Vergleich mit den 28 übrigen sächsischen Kreisen vor der Kreisreform (2008) waren die Bevölkerungsverluste der Stadt Görlitz besonders hoch (vgl. Abb. zur Bevölkerungsentwicklung in Sachsen). Görlitz hat im Zeitraum 1990 bis 2005 rd. ein Viertel seiner Einwohner verloren, trotz zwischenzeitlich erfolgter Eingemeindungen. Bei einer Nichtberücksichtigung der Eingemeindungen hätte Görlitz sogar fast ein Drittel seiner Bevölkerung verloren. In Sachsen hat nur die kreisfreie Stadt Hoyerswerda noch größere Verluste erlitten. In absoluten Zahlen nahm die Bevölkerung der Stadt Görlitz von rd. 76.000 in 1990 auf 57.000 im Jahr 2005 ab.

Ein weiterer wichtiger Aspekt des demographischen Wandels ist auch in Görlitz die zunehmende Alterung der Bevölkerung. Betrug das Durchschnittsalter der Görlitzer im Jahr 1995 noch 41,1 Jahre, so hatte es sich in den zehn Jahren bis 2005 auf 45,8 Jahre erhöht.

Abnahme und Alterung der Bevölkerung resultieren auch in Görlitz aus einem negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Überschuss der Sterbefälle gegenüber den Geburten) und aus einem Defizit bei den Wanderungen (Überschuss der Wegzüge gegenüber den Zuzügen). So sank die Geburtenhäufigkeit nach 1990 auf etwa die Hälfte des Niveaus von 1989 mit der Folge, dass im Zeitraum von 1990 - 2005 6.570 mehr Sterbefälle als Geburten gezählt wurden (vgl. Abbildung Bevölkerungsbewegung Görlitz 1990 - 2005).

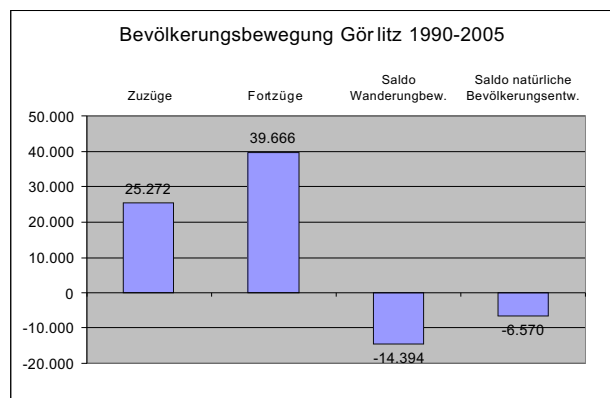
Hauptfaktor des Bevölkerungsrückgangs war allerdings das Wanderungsdefizit. Zwar zogen im genannten Zeitraum mehr als 25.000 Personen nach Görlitz. Die Abwanderung von vor allem jüngeren Görlitzern war jedoch mit fast 40.000 noch deutlich höher.

Mit den Wanderungsbewegungen verbunden ist somit auch ein beträchtlicher Austausch der ursprünglichen Görlitzer Bevölkerung durch Neubürger.

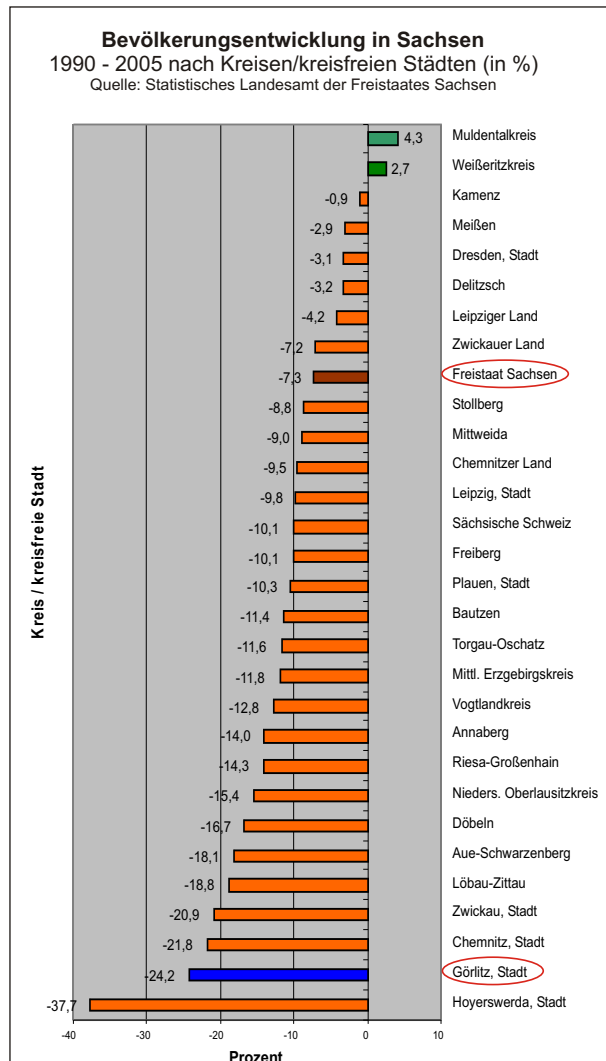
Verantwortlich für das gravierende Wanderungsdefizit der Stadt Görlitz waren in erster Linie die Arbeitsplatzverluste in Folge der politischen und wirtschaftlichen Wende. Im Zuge der „Deökonomisierung“, wie dieser Prozess auch genannt wurde, hat Görlitz, bezogen auf das Ausgangsniveau 1989/90, rund die Hälfte seiner Arbeitsplätze verloren (der Beschäftigtenstand sank von rund 40.000 auf ca. 20.000 zum Ende der 90er).

Selbst im Vergleich mit dem sächsischen Durchschnitt bzw. mit anderen sächsischen Kommunen waren die Arbeitsplatzverluste in Görlitz besonders hoch. Die Entwicklung der Erwerbstätigen verlief in Görlitz in der 1. Hälfte der 90er Jahre beispielsweise noch negativer als in Hoyerswerda.

Die Wanderungsverluste sind jedoch nicht nur arbeitsplatzbedingt. Besonders in der 2. Hälfte der 90er Jahre hat eine größere Zahl von Görlitzern ihren Wohnsitz in die ländlichen Umlandgemeinden verlagert und zumeist dort ein Eigenheim bezogen. Diesen Vorgang



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Darstellung



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Darstellung

bezeichnet man als (Wohn-)Suburbanisierung. In dem genannten Zeitraum zogen jedes Jahr etwa 1.000 Görlitzer in Gemeinden der ländlichen Umlandkreise. In den Jahren 1996 und 1997 trug dies mehr zu den Wanderungsverlusten bei als die arbeitsorientierte Fernwanderung. Die Verluste durch Suburbanisierung haben aber mittlerweile deutlich abgenommen.

Ein Rückgang der Bevölkerung in der für Görlitz gezeigten Größenordnung ist für die Entwicklung einer Stadt natürlich nicht folgenlos, etwa im Hinblick auf die Nachfrage nach Wohnungen (Anstieg des Wohnungsleerstands), den Einzelhandel oder den kommunalen Finanzhaushalt. Aufgrund der Wechselwirkungen der demographischen mit anderen Faktoren birgen starke Bevölkerungsverluste für Städte und Regionen grundsätzlich die Gefahr der Selbstverstärkung und des Eintritts in eine Abwärtsspirale.



# 1 Demographische Entwicklung

6

## Aktuelle Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Görlitz

Das Wanderungssaldo von Görlitz (Verhältnis Abwanderung zur Zuwanderung) ist in den zurückliegenden Jahren tendenziell günstiger geworden, d. h., das Wanderungsdefizit der Stadt hat sich seit etwa 2004/ 2005 beträchtlich verringert (vgl. Abb Entw. des Wanderungssaldos). Für das Jahr 2008 belegen die aktuellen Zahlen des Statistischen Landesamtes, dass erstmals sogar ein positives Wanderungssaldo, also mehr Zuzüge als Wegzüge, festgestellt werden.

Demgegenüber weist das negative Saldo der Stadt Görlitz bei der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Verhältnis Geburten zu Sterbefällen) in den letzten Jahren keine ausgeprägte Veränderungstendenz auf. Das Gesamtssaldo (natürliches Saldo + Wanderungssaldo) ist daher noch negativ, die Stadt Görlitz hat weiterhin Bevölkerungsverluste. Allerdings ist das Ausmaß des Bevölkerungsverlustes der Stadt somit deutlich geringer geworden. Im Jahr 2008 verlor die Stadt Görlitz nur 0,5 % ihrer Einwohner, die Bevölkerungszahl sank zwischen Dezember 2007 und Dezember 2008 von 56.724 auf 56.461 Personen.

Die Bevölkerungsentwicklung verläuft nicht über alle Stadtgebiete hinweg gleich, sondern sie kennzeichnet sich durch markante Unterschiede.

So zeigen die Wohnquartiere in Königshufen und Weinhübel überwiegend Verluste, während beispielsweise in der Altstadt und Innenstadt die Anzahl der Quartiere mit Bevölkerungsgewinnen diejenigen mit Bevölkerungsverlusten übersteigen.

Bezieht man die Bevölkerungsentwicklung auf die Stadtteile der Stadt Görlitz, so weisen im Jahr 2008 folgende Stadtteile Bevölkerungsgewinne auf:

Stadtteil	Bevölkerung Dezember 2008	Bevölkerung Dezember 2007	Veränderung 2008 zu 2007
Historische Altstadt	2.375	2.341	34
Nikolaivorstadt	1.506	1.472	34
Innenstadt	14.274	14.050	224
Südstadt	8.773	8.760	13

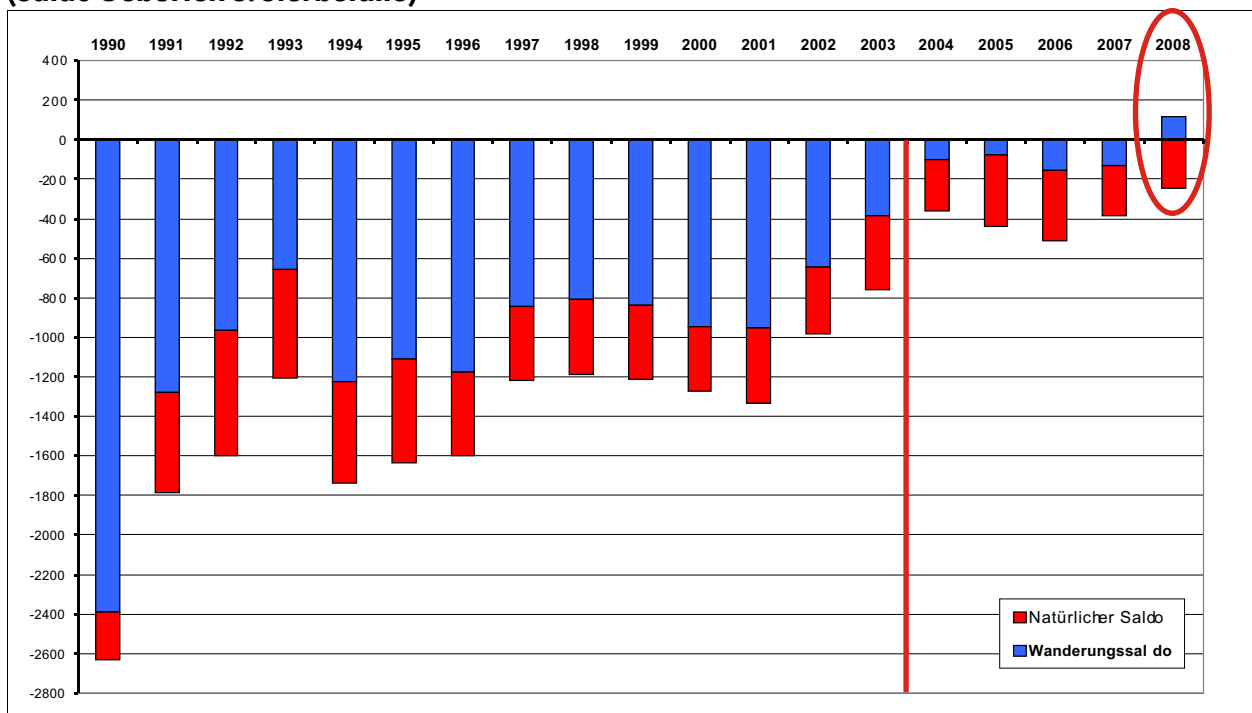
Quelle: Einwohnermeldeamt Görlitz, eigene Darstellung

Demzufolge resultieren die Bevölkerungsverluste der Stadt Görlitz vor allem aus den Verlusten in den Stadtteilen Königshufen, Weinhübel, Rauschwalde und Hagenwerder.

Stadtteil	Bevölkerung Dezember 2008	Bevölkerung Dezember 2007	Veränderung 2008 zu 2007
Königshufen	8.668	8.882	- 214
Weinhübel	5.867	6.127	- 260
Rauschwalde	6.259	6.338	- 79
Hagenwerder	928	940	- 12

Quelle: Einwohnermeldeamt Görlitz, eigene Darstellung

## Entwicklung des Wanderungssaldos (Saldo aus Zu- und Wegzügen) und des natürlichen Saldos (Saldo Geburten u. Sterbefälle)



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Berechnungen

In den Stadtteilen mit DDR-Neubaugemeinden nimmt nicht nur die Bevölkerung zahlenmäßig ab, sondern sie altert dort auch stark. So ist z. B. in Königshufen der Altersdurchschnitt von rd. 40 Jahren im Jahr 1996 auf heute über 52 Jahre gestiegen. Auch in den Stadtteilen Weinhübel und Rauschwalde liegt das Durchschnittsalter heute bei rd. 52 Jahren.

Obwohl die inneren Stadtteile mit Altbaubestand in den letzten Jahren verstärkt ältere Ruhesitzwanderer anziehen, führt dies nicht zu einer wesentlichen Anhebung des dortigen Altersdurchschnitts, da diese Stadtgebiete auch die Hauptzuzugsgebiete für jüngere Zuwanderer sind.

Daher ist der Altersdurchschnitt in der Innenstadt in den letzten Jahren kaum angestiegen und liegt hier bei rd. 40 Jahren. Im Falle der Altstadt nimmt das Durchschnittsalter sogar ab. Mit einem Alterdurchschnitt von ca. 36 Jahren ist die Altstadt heute der jüngste Görlitzer Stadtteil.

Erwähnenswert ist weiterhin, dass in den letzten Jahren auch die Zahl der Zuwanderer aus dem Ausland, wengleich von niedrigem Niveau ausgehend, zunimmt. Hierbei spielt in der Grenzstadt Görlitz natürlich vor allem der ansteigende Zuzug aus Polen eine Rolle.

Waren die Jahre nach 1990 gekennzeichnet von einem Überschuss der erwerbsfähigen Bevölkerung (Bevölkerung im Alter von 15 - 65 Jahren) zur Zahl der vorhandenen Arbeitsplätze, was zu hoher Arbeitslosigkeit und Abwanderung führte, so wird sich das Angebot an jüngeren und qualifizierten Arbeitskräften aufgrund der demographischen Entwicklung in den kommenden Jahren zusehends verringern.

Bei gleichbleibendem Arbeitskräftebedarf der lokalen Wirtschaft führt dies tendenziell zu einem wachsenden Defizit an Arbeitskräften, welches zum Teil durch die Beschäftigung von Erwerbslosen und die Erhöhung der Erwerbsquoten, z. B. durch längere Lebensarbeitszeiten, ausgleichbar ist. Allerdings wird auch Görlitz künftig mehr noch als bisher auf den Zuzug von qualifizierten Arbeitskräften von außerhalb angewiesen sein. Das setzt die weitere Attraktivitätssteigerung und Verbesserung von Image und weichen Standortfaktoren der Stadt voraus.

### 1.3 Bevölkerungsprognose bis 2020

Ende 2008 hatte Görlitz eine Bevölkerung von 56.500. Das Statistische Landesamt hat 2007 eine Bevölkerungsprognose für Sachsen veröffentlicht („4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat

Sachsen bis 2020“), welche die 3. Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2003 ablöst.

Nach der aktualisierten Prognose des Statistischen Landesamtes nimmt die Bevölkerungszahl bis 2020 weniger stark ab als nach der älteren aus dem Jahr 2003 (vgl. Tabelle).

Da in den letzten Jahren die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung von Görlitz günstiger verläuft als selbst 2007 prognostiziert, wird die Abnahme der Bevölkerung bis 2020 voraussichtlich nur noch gering sein.

#### Ergebnisse der Bevölkerungsprognosen für das Jahr 2020

	günstige Variante (V 1)	ungünstige Variante (V 3)
4. Prognose (2007)	53.800	51.500
3. Prognose (2003)	46.400	44.800

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Darstellung

Dabei wird sich die künftige demographische Entwicklung von Görlitz aber nach Stadtteilen deutlich unterscheiden. Auf der Grundlage einer kleinräumigen Bevölkerungsprognose, die das Statistische Landesamt in Kooperation mit der Stadtverwaltung erstellt hat, wird eingeschätzt, dass die DDR-Neubaugemeinden, besonders Königshufen und Weinhübel, weiterhin Bevölkerung verlieren. Die inneren Stadtteile mit Altbaubestand werden Einwohner dazugewinnen (vgl. Tabelle).

#### Prognostizierte Bevölkerung 2020 nach Stadt-/ Ortsteilen (Variante 1)

	2005	2020	2005 - 2020 in %
Historische Altstadt	2.268	2.688	18,5
Biesnitz	4.016	4.508	12,3
Innenstadt	13.875	16.935	22,1
Klingewalde	675	558	-17,3
Königshufen	9.502	6.834	-28,1
Nikolaivorstadt	1.520	1.773	16,6
Rauschwalde	6.511	5.408	-16,9
Südstadt	8.737	8.664	-0,8
Weinhübel	6.244	4.484	-28,2
Hagenwerder	984	690	-29,9
Tauchritz	204	165	-19,1
Schlauroth	367	300	-18,3
Kunnerwitz	575	471	-18,1
Klein Neundorf	129	105	-18,6
Ludwigsdorf	844	687	-18,6
Ober-Neundorf	305	250	-18,0

Quelle: Einwohnermelderegister / Komm. Statistikstelle sowie Prognose StaLa/StaT

# 1 Demographische Entwicklung

8

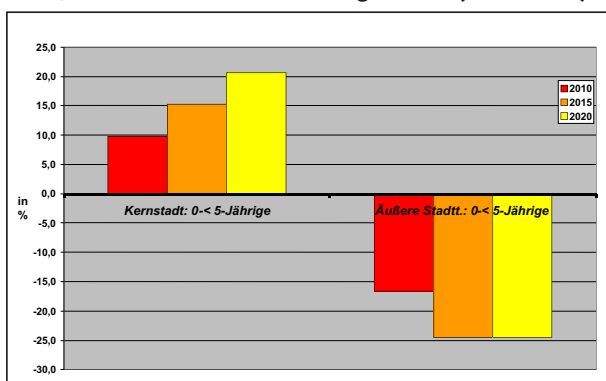
Bei der Entwicklung der Bevölkerung der einzelnen Stadtteile wirken die aktuellen Tendenzen weiter fort. Das heißt, dass die inneren Stadtteile Altstadt, Nikolaivorstadt und Innenstadt von einer ausgeglichenen bis positiven Bevölkerungsbilanz (etwas mehr Geburten- als Sterbefälle) sowie weiterhin durch positive Wanderungssalden gekennzeichnet werden. Bevölkerungsgewinne aus innerstädtischen Umzügen spielen bei den inneren Stadtteilen keine Rolle. Spiegelbildlich dazu zeichnen sich die äußeren Stadtteile in Plattenbauweise durch ein hohes Geburtendefizit sowie Wanderungsverluste aus, wobei allerdings zumindest für Königshufen künftig die Wanderungsverluste geringer werden. Dafür kann dieser Stadtteil im Gegensatz zu Weinhübel und Rauschwalde nicht von Gewinnen aus innerstädtischen Umzügen profitieren.

Für die dörflich geprägten Ortsteile wurde ebenfalls eine deutlich negative demographische Entwicklung vorausgerechnet. Es muss hierbei aber berücksichtigt werden, dass die Prognosen für die kleineren Stadt- und Ortsteile aus statistisch-methodischen Gründen mit größeren Unsicherheiten verbunden sind. Insbesondere was die südlichen Ortsteile anbelangt ist im übrigen auch davon auszugehen, dass die weitere Gestaltung des Berzdorfer Sees und seines Umfeldes nicht ohne Auswirkungen auf die Bevölkerung bleiben wird.

Auch die Entwicklung der Bevölkerung in den verschiedenen Altersgruppen verläuft nach Stadtteilen unterschiedlich (vgl. Abbildung).

So ist in der Kernstadt (= Stadtteile Innenstadt, Südstadt, Altstadt, Nikolaivorstadt) beispielsweise in der Altersgruppe der unter 5-Jährigen, also der Gruppe, von denen ein Bedarf an Kindertagesstätten ausgeht, von einem nicht unbeträchtlichen Anstieg der Kinderzahlen auszugehen, bis 2020 um 20,6 %.

## Prozentuale Veränderung der unter 5-Jährigen 2005 zu 2010, 2015 und 2020 nach Stadtgebieten (Variante 1)



Quelle: Kommunale Statistikstelle, eigene Darstellung



Foto: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Görlitz

In absoluten Zahlen nehmen die unter 5-Jährigen hier von 1.382 auf immerhin 1.667 zu.

In den äußeren Stadtteilen (= Weinhübel, Rauschwalde und Königshufen) nehmen die Kinder dieser Altersgruppe dagegen ab, bereits bis 2015 um 24,5 %. Die entsprechenden absoluten Kinderzahlen reduzieren sich dabei gemäß Prognose von 465 auf nur noch 351. Diese Entwicklung ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass die genannten äußeren Stadtteile noch Mitte der 90er Jahre mehr Einwohner hatten als zusammen die Stadtteile der Kernstadt.

Die prognostizierten Veränderungen bei der älteren Bevölkerung (65 Jahre und älter) sind insgesamt vergleichsweise moderat, zumindest bei relativer Betrachtung. In der Kernstadt gleicht dabei die Entwicklung bis 2020 einer Welle, d. h., zunächst nimmt die Bevölkerung dieser Altersgruppe zu, dann nimmt sie etwas stärker ab, um nach 2015 wieder zuzunehmen.

Die Entwicklung der Gruppe der 65-Jährigen und Älteren in den äußeren Stadtteilen folgt dagegen einem eher treppenartigen Verlauf. In Fortsetzung der letzten Jahre nimmt die Anzahl älterer Menschen zunächst noch relativ stark zu. Im nächsten Jahrzehnt machen sich dann aber zunehmend Tendenzen der Abnahme auch bei der älteren Bevölkerung bemerkbar, vor allem in Weinhübel. Dies steht in Zusammenhang damit, dass die jeweilige Einzugsgeneration (in Weinhübel z. B. vor allem 60er und 70er Jahre, in Königshufen 70er und 80er Jahre) zum Ende des Prognosezeitraums mehr und mehr ins Sterbealter kommt und ein Ersatz durch den Zuzug von jüngeren Altersgruppen in diese Stadtteile nur unzureichend geschieht.



# Städtebau und Denkmalschutz

## 2.1 Prägende Wohnungsbauformen

Es gehört zu den herausragenden Besonderheiten der Stadtstruktur von Görlitz, dass wesentliche, für Mitteleuropa typische Phasen der Siedlungsentwicklung, bis heute weitestgehend ohne Überformung erhalten und ablesbar sind. Neben der im Mittelalter angelegten Historischen Altstadt werden das Stadtbild und das „Image“ der Stadt dabei aufgrund ihrer flächenhaften Ausdehnung besonders von den gründerzeitlichen Stadtgebieten geprägt.

Im Einzelnen lassen sich in Görlitz als Abbild der historisch-genetischen Siedlungsentwicklung der Stadt

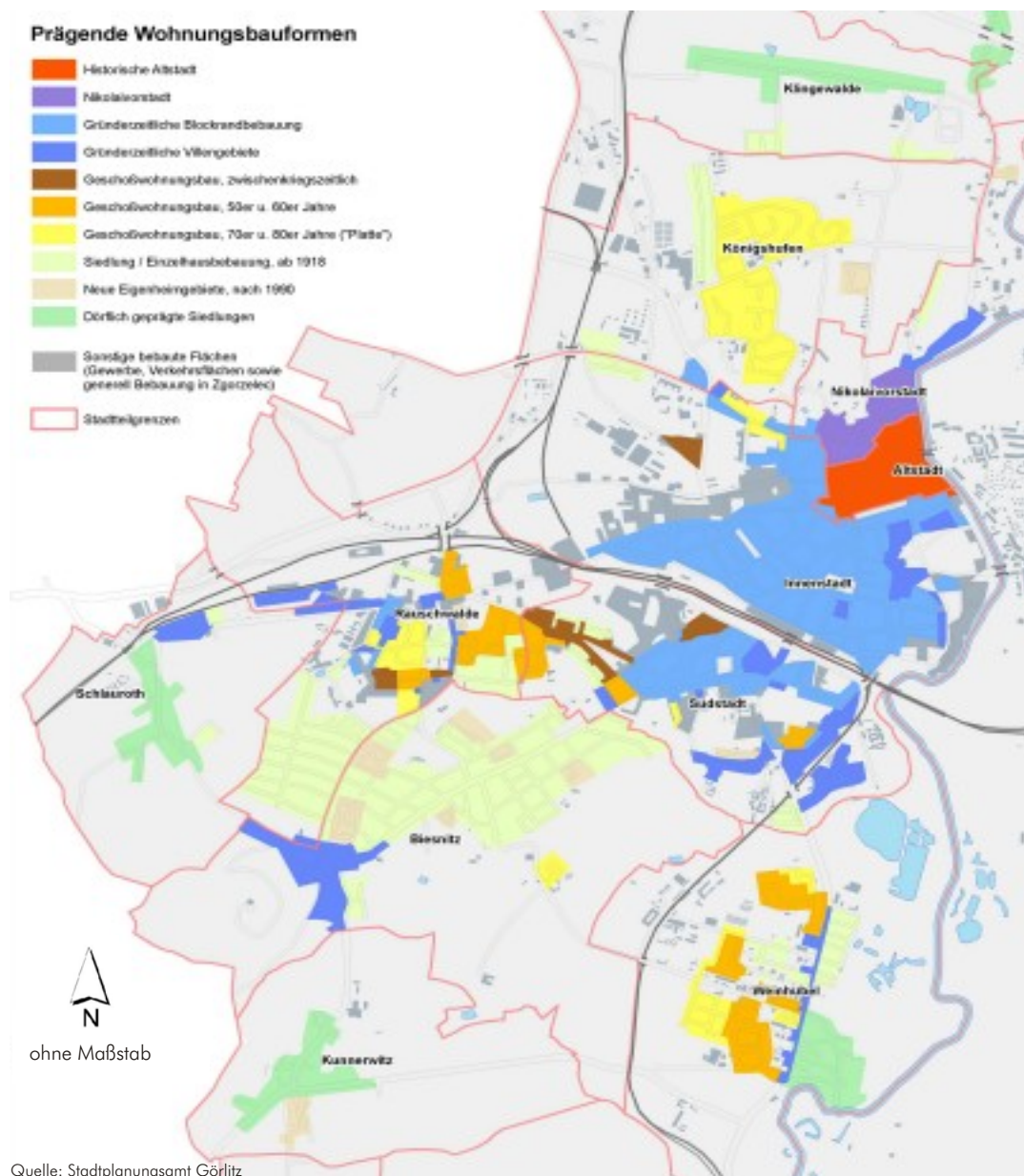
die folgenden strukturprägenden Wohnbautypen abgrenzen (vgl. Karte):

### Historische Altstadt

Über lange Strecken ihrer Siedlungsentwicklung seit dem 13. Jahrhundert war die Stadt weitestgehend mit der Historischen Altstadt identisch. Die Wohnbebauung ist überwiegend drei- und viergeschossig.

### Nikolaivorstadt

Auch das Gebiet der Nikolaivorstadt ist mittelalterlicher Entstehung und verkörpert heute eine besondere innerstädtische Wohnlage mit höherem Individualbesitz. Die zumeist zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäude enthalten meist nur eine oder zwei Wohnungen.



### Gründerzeitliche Blockrandbebauung

Städtebauliches Hauptmerkmal der flächenhaften Stadterweiterung des 19./ beginnenden 20. Jahrhunderts in den heutigen Stadtteilen Innenstadt und Südstadt ist die geschlossene Blockrandbebauung in meist viergeschossiger Bauweise als Mietshäuser.

### Gründerzeitliche Villengebiete

In bevorzugten Lagen (am Stadtpark oder an der Landeskrone z. B.) ist es aber auch in Görlitz als simultaner städtebaulicher Prozess in der Gründerzeit zur Ausbildung einer Bebauung mit freistehenden Stadtvillen gekommen, wobei diese in jüngster Zeit vor allem in Nähe zum Stadtzentrum Büro- und Gemeinbedarfsnutzungen aufgenommen haben.

### Geschosswohnungsbau, zwischenkriegszeitlich

Die Bautätigkeit zwischen den beiden Weltkriegen beschränkte sich im Wesentlichen auf den sozialen bzw. genossenschaftlichen Wohnungsbau im Stadtteil Südstadt.

### Geschosswohnungsbau, 50er bis 80er Jahre

Die Eingemeindungen von Rauschwalde und Weinhübel bildeten nach dem Zweiten Weltkrieg die Voraussetzung für die neuen Stadtteile des komplexen Wohnungsbaus und dessen Vorläufer in den 50er Jahren (sog. Altneubauten).

In Weinhübel und Rauschwalde sowie vor allem im jüngsten Stadtteil Königshufen kam es dann in den 70er und 80er Jahren zur Anlage von Plattenbaugebieten mit den Wohnbautypen IW 64 und WBS 70 als zumeist Fünf- oder Sechsgeschossern.

### Siedlung/ Einzelhausbebauung, ab 1918

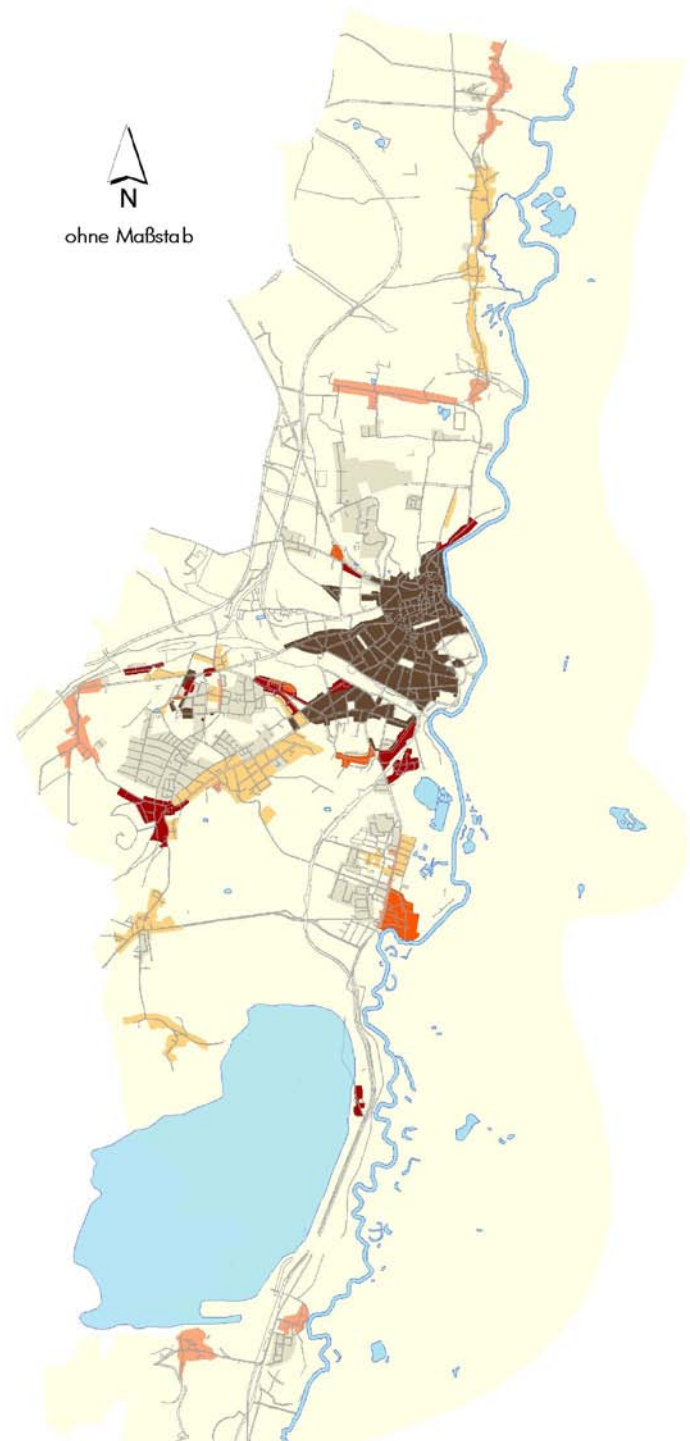
Nach dem Ersten Weltkrieg wurden in Rauschwalde und in Königshufen auch gartenstadtartige Siedlungen angelegt (Landskronsiedlung, Siedlung Königshufen). Vor allem im 1952 eingemeindeten Stadtteil Biesnitz finden sich des Weiteren größere Wohngebiete mit Einzelhausbebauung.

### Neue Eigenheimgebiete, nach 1990

Auf den Stadtteil Biesnitz entfällt auch ein Großteil der Neubebauung in Form von Eigenheimen nach 1990.

### Dörflich geprägte Siedlungen

Auch wenn heute die landwirtschaftliche Prägung nicht mehr dominiert, stellen die dörflich geprägten Siedlungen aufgrund ihrer Lage im Stadtgebiet und ihrer eigenständigen Siedlungsgenese (Ludwigsdorf z. B. ist ursprünglich ein Waldhufendorf, Alt-Weinhübel ein Angerdorf, etc.) einen eigenen Wohnbautyp dar.

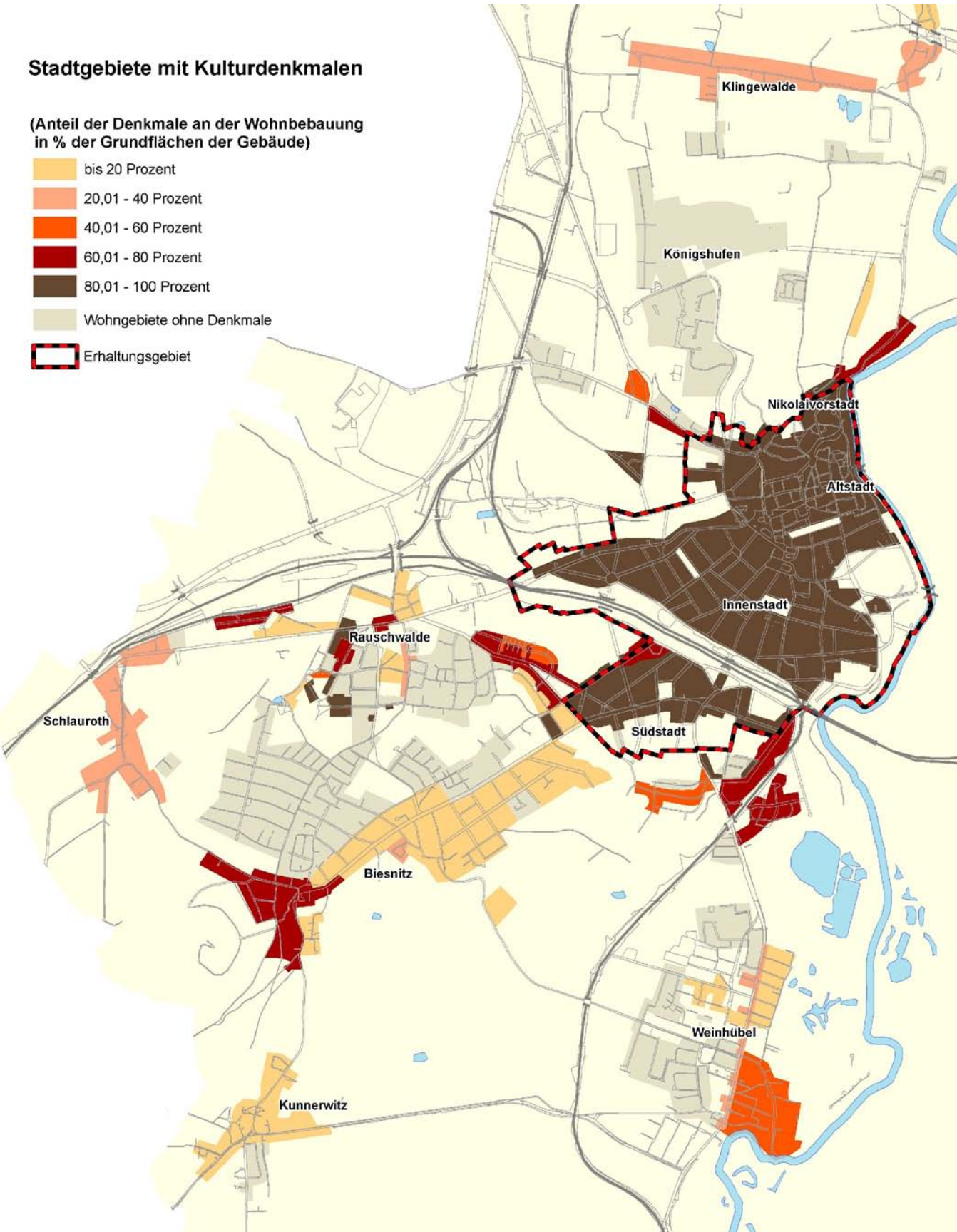


Quelle: Stadtplanungsamt Görlitz



### Stadtgebiete mit Kulturdenkmalen

(Anteil der Denkmale an der Wohnbebauung in % der Grundflächen der Gebäude)



## 2.2 Kulturdenkmale

Mit insgesamt ca. 4.000 Denkmalen gilt Görlitz als das größte „Flächendenkmal“ Deutschlands mit profanen und sakralen Bauten aus allen Stilepochen von der Spätgotik bis zum Jugendstil. Im Sinne des Denkmalrechts handelt es sich aber streng genommen nicht um ein zusammenhängendes Flächendenkmal oder Denkmalensemble, sondern um die flächenhafte Verbreitung von Einzeldenkmalen (vgl. Karte Stadtgebiete mit Kulturdenkmalen vorherige Seite).

Die Unterscheidung zwischen Einzeldenkmal und Flächendenkmal ist insofern von Bedeutung, als die Einzeldenkmale jeweils für sich unter Schutz stehen, was in der Regel eine höhere Schutzwürdigkeit von baulichen Details am und im Inneren der Gebäude begründet.

Andererseits kennt das Denkmalrecht keine Abstufung in der Bedeutung und Schutzwürdigkeit der gelisteten Einzeldenkmale, die als grundsätzlich gleichwertig gelten und zu erhalten sind.

Im Rahmen des Stadtumbaus können aus dem gleichmäßig hohen Schutzstatus der Einzeldenkmale Konflikte mit anderen Aspekten der Stadtentwicklung entstehen. In Görlitz lässt sich hier etwa der Fall der leerstehenden Bebauung an der verkehrsreichen Ecke Zeppelinstraße/ Heilige-Grab-Straße anführen, wo der Denkmalschutz den wohnungswirtschaftlichen Belangen untergeordnet wurde und letztlich Gebäude abgerissen wurden.

Die Stadtgebiete mit der höchsten Dichte an Kulturdenkmalen decken sich in Görlitz mit denen aus städtebaulicher Sicht wichtigen und erhaltenswerten städtischen Strukturen. Daher ist die komplette Kernstadt (Stadtteile Südstadt, Innenstadt, Altstadt, Nikolai-vorstadt) bereits seit Mitte der 90er Jahre durch die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB abgedeckt (vgl. Karte), die den *Erhalt der besonderen städtebaulichen Eigenart* zum Ziel hat. D. h., in diesem Gebiet wird die Bausubstanz sowohl durch den eher auf die Einzelgebäude bezogenen Denkmalstatus geschützt, als auch durch die stärker auf den städtebaulichen Gesamtcharakter bezogene Erhaltungssatzung.

Die gewissermaßen doppelte Unterschutzstellung der Kernstadt (durch den Denkmalschutz und die Erhaltungssatzung) bedeutet im Umkehrschluss nicht, dass die außerhalb des Erhaltungsgebiets vorhandenen Einzeldenkmale im Kontext der Stadtumbauplanung als verzichtbar anzusehen sind. Auch bei diesen Denkmalen

ist im Vorfeld eines eventuellen Abrisses neben dem Denkmalrecht die jeweilige städtebauliche Situation genau zu prüfen und zu berücksichtigen. Im Unterschied zum Erhaltungsgebiet der Kernstadt haben aber in der Abwägung andere Belange, z. B. wohnungswirtschaftliche, eine größere Gewichtung, ohne jedoch pauschal als höherrangig zu gelten.

Zielkonflikte zwischen dem Denkmalschutz und den Erfordernissen des Stadtumbaus waren in den letzten Jahren in der Stadt eine Ausnahme. Auch in Zukunft soll der Stadtumbau in Görlitz nicht in Opposition zum Denkmalschutz stehen. Im Gegenteil, der Erhalt der innerstädtischen Altbausubstanz ist ein Hauptziel der Stadtumbauplanung in Görlitz.

Die besondere historisch-architektonische Wertigkeit der Görlitzer Altbaugemeinde gilt es auch bei Entscheidungen zu Neubauvorhaben angemessen zu berücksichtigen. Im Sinne einer lokalen Baukultur, eines „Görlitzer Stils“ beim Umgang mit Neubauten im Kontext der bereits bebauten Stadt, besteht auch künftig der Anspruch einer eher zurückhaltenden Symbiose zwischen Alt und Neu, zwischen Leuchten und Einfügen sowie zwischen hoher Gestaltqualität und Funktion bzw. Wirtschaftlichkeit eines Neubaus.

Als Weiterführung und Erweiterung der Entwicklungsstrategie - Bewahrung des baukulturellen Erbes/ Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung - kann der beabsichtigte und aus fachlicher Sicht gewiss gerechtfertigte Antrag der Stadt Görlitz zur Aufnahme auf die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes angesehen werden.

## 2.3 Gebiete der Städtebau- und EU-Förderung

Aufgrund des kritischen Zustands der Bausubstanz und der Existenz eines schützenswerten Altstadt-kerns hatte Görlitz in den Jahren 1990 - 1994 zusammen mit zehn weiteren Städten in Ostdeutschland den Status einer Modellstadt der Stadtsanierung. Im Anschluss daran wurden dann in Görlitz nach und nach die Fördergebiete der Stadterneuerung und -sanierung eingerichtet, die im Wesentlichen noch heute bestehen.

Hauptziel der Ausweisung der Fördergebiete, die sich teilweise räumlich überdecken, ist die Erhaltung, Revitalisierung und Weiterentwicklung der inner- bzw. kernstädtischen Altbaugemeinde (vgl. Karte hintere Umschlagseite).

## Sanierungsgebiete

In Görlitz gibt es fünf Sanierungsgebiete (SEP-Gebiete, für Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen).

Das SEP-Gebiet **Innenstadt Nord** ist das erste Sanierungsgebiet der Stadt Görlitz und wurde 1991 förmlich festgelegt. Das Fördergebiet kann als weitgehend saniert gelten. Derzeit wird seitens der Stadt der Abschluss des Sanierungsverfahrens für dieses Fördergebiet ins Auge gefasst.

Das Sanierungsgebiet **Historische Altstadt** wurde 1994 beschlossen und entwickelt sich trotz ursprünglich großen Handlungsbedarfs ebenfalls kontinuierlich positiv. Kennzeichnend hierfür ist einerseits die seit 1997 zunehmende Einwohnerzahl, die heute in Verbindung mit dem geringsten Altersdurchschnitt im Vergleich aller Görlitzer Stadtteile steht, sowie andererseits die wachsende touristische Gästezahl in der Stadt, die mit der entstandenen Attraktivität der Historischen Altstadt verknüpft ist. Gleichwohl beinhaltet das Sanierungsgebiet noch städtebaulich markante und strukturell komplexe Fälle, wie z. B. die Hallenhäuser, so dass eine klare Voraussage über den Abschluss des Sanierungsverfahrens heute noch nicht möglich ist.

Sanierungsgebiet **Nikolaivorstadt**: Das Fördergebiet wurde ebenfalls 1994 festgelegt. Der Abschluss des Sanierungsverfahrens kommt derzeit noch nicht in Betracht, unter anderem deshalb, weil in das Fördergebiet eine prägende Gewerbebrache eingelagert ist, die noch nicht revitalisiert werden konnte. Trotzdem kann festgehalten werden, dass es in wesentlichen Bereichen bereits gelungen ist, die Nikolaivorstadt vom industriell geprägten Stadtteil zum beliebten und gefragten innerstädtischen Wohngebiet zu entwickeln. Neben der Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz ist hierfür die Ergänzung mit Neubauten, die sich maßvoll in die städtebauliche Struktur einfügen, ursächlich.

Sanierungsgebiet **Gründerzeitviertel Innenstadt-West**: 1997 wurde der westliche, von Gewerbebrachen geprägte Rand der gründerzeitlichen Innenstadt in die Förderkulisse aufgenommen, da er starke Anzeichen der Abwertung zeigte, nicht nur in baulicher Hinsicht, sondern auch in demographischer und sozialer. Innerhalb des westlichen Gründerzeitareals setzen vor allem zahlreiche sanierte Gebäudezüge und Straßen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen mittlerweile positive Zeichen für das Sanierungsverfahren. Für die Weiterführung und Festigung dieser Entwicklung im

Gebiet sind dennoch Geduld und Beharrlichkeit über längere Zeiträume unabdingbare Voraussetzungen.

Als neues Sanierungsgebiet geplant ist das SEP-Gebiet **Innenstadt Ost/ Brückenpark**. Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen bestätigt den bestehenden Sanierungs- und Entwicklungsbedarf in Schwerpunktbereichen der zentralen Innenstadt ebenso wie entlang der Neiße als Bindeglied zur polnischen Nachbar- und Partnerstadt Zgorzelec. Gegenwärtig wird die städtebauliche Neuordnungskonzeption für dieses SEP-Gebiet vorbereitet, die als Grundlage für die Festsetzung einer Sanierungssatzung und für die daran anschließenden Sanierungsaktivitäten dienen wird.

## Fördergebiete Städtebaulicher Denkmalschutz

Ergänzend zu der Festlegung von SEP-Gebieten wurde 1995 die Historische Altstadt gemeinsam mit der Nikolaivorstadt auch als Fördergebiet des städtebaulichen Denkmalschutzes (sog. SD-Gebiet) festgelegt, in denen speziell die Erhaltung und Nachnutzung der Denkmale Fördergegenstand ist. Zuletzt (2006) wurde dieser Förderstatus auch auf den östlichen Teil der gründerzeitlichen Innenstadt gelegt (SD-Gebiet Gründerzeit-Brückenpark).

Vom Umfang der eingesetzten finanziellen Fördermitteln ist das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz nach den Fördermitteln aus dem SE-Programm die zweitwichtigste Förderart in Görlitz.

## Stadtumbau

Die notwendige Anpassung städtebaulicher Strukturen an die demographische Entwicklung ist das Ziel des Bund-Länder-Förderprogramms „Stadtumbau Ost“, das sich in den Teil Rückbau und den Teil Aufwertung gliedert. In Görlitz wurde im Jahr 2003 als Rückbaugesamtgebiet das gesamte Stadtgebiet festgelegt. Dies geschah aus der Überlegung heraus, dass ein Rückbau in allen Stadtgebieten, z. B. auch in der Innenstadt, in bestimmten Fällen wie dem Abriss von Hinterhofgebäuden zur Wohnumfeldverbesserung, förderfähig sein sollte, auch wenn das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als Schwerpunktgebiete des Rückbaus die Stadtteile Königshufen, Weinhübel und Rauschwalde ausweist.

Nachdem die Förderrichtlinien des Bund-Länder Programms geändert wurden, soll nun auch in Görlitz die Gebietskulisse im Programmteil Aufwertung geändert und entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung auf die Kernstadt beschränkt werden.



Im Falle der Kernstadt kommt im Übrigen dem Mitte der 90er Jahre beschlossenen Erhaltungsgebiet (nach § 172 BauGB zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart) fördertechnisch auch die Funktion eines Stadtbau-Aufwertungsgebiets zu, was natürlich weiter gilt.

### EU-Fördergebiete

14

Diese Fördermöglichkeiten der Stadtentwicklung entstammen dem Europäischen Fond für regionale Entwicklung (daher auch die Bezeichnung als „EFRE-Gebiete“) und beinhalten neben städtebaulichen Maßnahmen auch soziale und wirtschaftliche Förderprojekte, wie z. B. das Quartiersmanagement und die Förderung kleiner und mittlerer Unternehmen (sog. KMU-Förderung). In Görlitz wurde 2001 hierfür ein Großteil der Innenstadt abgegrenzt (EFRE-Gebiet Gründerzeit-Stadtmitte) und im Jahr 2004 im Stadtteil Südstadt um das Fördergebiet Gründerzeit-Süd erweitert. Die Förderperiode dieser beiden EFRE-Gebiete ist mittlerweile ausgelaufen.

Entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung wurde 2009 für die aktuelle Förderperiode bis 2013 das EFRE-Fördergebiet Görlitz Stadtzentrum/ Weißerfluß beschlossen, das sich räumlich teilweise auch mit dem geplanten neuen Sanierungsgebiet Innenstadt Ost/ Brückenpark überdeckt.

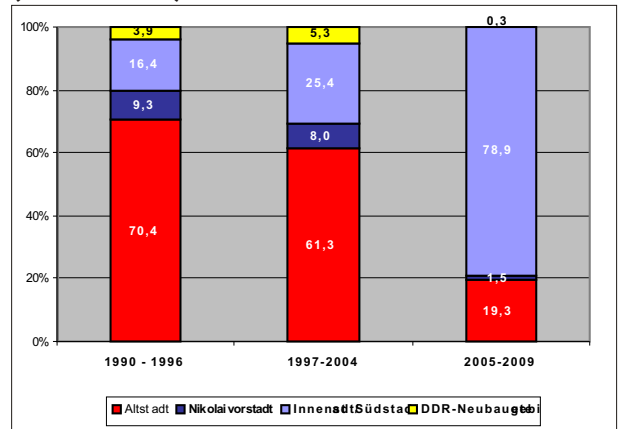
## 2.4 Künftige Schwerpunktthemen und -gebiete

Insgesamt wurden im Zeitraum 1990 bis 2004 in Görlitz rd. 122,4 Mio. Euro Finanzmittel zur Städtebauförderung eingesetzt, wodurch ein Mehrfaches an privaten Investitionen flankiert wurden. Für den Zeitraum 2005 - 2009 wurde gemäß Haushaltsplanung der Stadt ein Förderrahmen in Höhe von 50,9 Mio. Euro vorgesehen.

Betrachtet man den Einsatz der Städtebaufördermittel nach Stadtteilen (ohne Unterscheidung nach Programm und Fördergebiet), so zeigt sich eine Schwerpunktverlagerung innerhalb der Kernstadt (vgl. Abbildung). Entfielen im Zeitraum 1990 - 1996 noch 70,4 % der Fördermittel auf die Altstadt, sind dies in der gegenwärtigen Förderperiode nur noch 19,3 % der Mittel. Demgegenüber kann das größere Gebiet der Gründerzeit (Stadtteile Innenstadt und Südstadt) mittlerweile 78,9 % der Fördermittel auf sich vereinen.

Die Bevorzugung der Altstadt in den vergangenen Jahren war dabei nicht nur Folge des besonders

### Aufteilung der Städtebaufördermittel nach Stadtteilen (ohne Rückbau) in %



Quelle: Stadt Görlitz, eigene Darstellung

schlechten Bauzustands zu Beginn der 90er Jahre. Sie ist auch Ausdruck der Strategie, die Stadtstruktur konsequent von innen heraus zu erneuern. Im Ergebnis verfügt Görlitz heute, bei allem noch vorhandenen Handlungsbedarf, über einen baulich und funktional weitgehend intakten historischen Stadtkern, was letztlich auch als grundlegend für die angestrebte Bewahrung des baukulturellen Erbes der Stadt angesehen werden kann.

Die durch den Einsatz von öffentlichen Fördermitteln unterstützte Entwicklung der Kernstadt hatte in den ersten Jahren nach 1990 die Sanierung der degradierten, z. T. bereits abgängigen Bausubstanz zum Hauptinhalt. Hierfür war besonders die Förderung baulicher Maßnahmen im Rahmen der festgelegten Sanierungsgebiete geeignet.

Nachdem mittlerweile etwa 70 % der Wohngebäude in der Kernstadt saniert sind, steht heutzutage und künftig noch stärker die Aufwertung des Wohnumfelds der Gebäude (Quartierinnenhöfe wie das „Molkerei-Quartier“ z. B.), die Gestaltung des öffentlichen Raumes (Plätze, Berliner Straße, etc.) und die Ansiedlung bzw. der Ausbau von Gemeinbedarfs- und zentralen Einrichtungen (Kita Mittelstr., Stadtbibliothek sind bereits abgeschlossen; aktuell z. B. der Ausbau des künftigen Kreissitzes am Standort Berliner Str. und die Ansiedlung der Polizeidirektion auf der innerstädtischen Brache des ehemaligen Waggonbaugeländes, Sanierung von Museumsgebäuden für die Landesausstellung 2011) im Vordergrund.

Eine inhaltliche Schwerpunktverlagerung kommt andererseits auch darin zum Ausdruck, dass die vorhandenen Förderprogramme und Fördergebiete nicht mehr so ausschließlich für die Beseitigung

städtebaulicher Missstände eingesetzt werden, sondern (z. B. im Rahmen der EFRE-Stadtentwicklungsgebiete) auf vorhandene soziale Problemlagen der Gebietsbevölkerung und die Förderung des Kleingewerbes ausgerichtet sind. Selbst in den Sanierungsgebieten steht heute nicht mehr so sehr die Summe der Einzelgebäude im Blickwinkel, sondern vielmehr die Förderung von Leuchtturmprojekten mit hoher Umfeldwirkung und mit Beispielcharakter. Hierfür sind unter anderem auch die tendenziell knapper werdenden öffentlichen Förder- bzw. Eigenmittel der Stadt verantwortlich, die eine Beschränkung auf ausgesuchte Projekte notwendig machen.

Die durchgängige Sanierung aller Gebäude steht jedoch auch deshalb nicht mehr im Vordergrund, weil die Investitionsbereitschaft von privater Seite, wie in vielen ostdeutschen Städten, gegenüber den 90er Jahren stark abgenommen hat. Daher erhält in den kommenden Jahren als Fördergegenstand die Sicherung von unsanierten und vom Bauzustand her kritischen Gebäuden ein größeres Gewicht im Rahmen der gesamten Städtebauförderung, zumindest so lange, bis durch die weitere Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der Görlitzer Innenstadt in Verbindung mit

einer wieder ansteigenden privaten Investitionstätigkeit auch diese Gebäude der Sanierung zugeführt werden können. Immerhin gibt es in jüngster Zeit Anzeichen dafür, dass die Investitionsbereitschaft in Görlitz wieder zunimmt.

## 2.5 Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Die Entwicklung der Stadtstruktur soll sich in Görlitz nach dem städtebaulichen Leitbild der europäischen Stadt vollziehen (siehe auch Tabelle). Im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wird ein starkes Stadtzentrum favorisiert, auf das der ÖPNV ausgerichtet ist und das der bevorzugte Standort sozialer, kultureller und Versorgungseinrichtungen ist.

In der nachfolgenden Tabelle wurde bei den aufgeführten Maßnahmen keine Trennung zwischen den Zielkomplexen „Entwicklung der Kernstadt“ und „Bewahrung des baukulturellen Erbes“ vorgenommen, da diese zur Erfüllung beider Zielstellungen beitragen.



Foto: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Görlitz

Fachliche und fachübergreifende Ziele	Maßnahmen
<p>Stärkung und Weiterentwicklung der Kernstadt mit den Prämissen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kompaktheit und Geschlossenheit des Siedlungskörpers</li> <li>- Zentralität</li> <li>- Urbanität und Funktionsmischung</li> <li>- sozial und demografisch ausgewogene Wohnbevölkerung</li> <li>- Nachhaltigkeit, Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung</li> <li>- Stadt der kurzen Wege</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vorrangiger Einsatz der Förderprogramme und der investiven Mittel auf die Kernstadt</li> <li>- ausschließliche Ansiedlung von öffentlichen und privaten Einrichtungen mit gesamtstädtischer / regionaler Bedeutung im Stadtzentrum, weitere Profilierung als Dienstleistungs-, Handels- und kulturelles Zentrum</li> <li>- Sicherung ansässiger Gewerbebetriebe, Ansiedlung von neuen nichtstörenden Gewerbe- und Handelsbetrieben</li> <li>- Aufwertung, z.T. Neugestaltung des öffentlichen Raums zur Verbesserung des Standortimages und der Aufenthaltsqualität</li> <li>- Erhalt und Neuerschließung von öffentlichen Grün- und Erholungsbereichen</li> <li>- Revitalisierung von Brachen</li> <li>- Stärkung der Wohnfunktion durch weitere Sanierung der Bausubstanz, Modernisierung und qualitative Bedarfsanpassung (z.B. auch Angebote für integriertes Wohnen)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewahrung des baukulturellen Erbes, der Kulturdenkmale und der städtebaulichen Besonderheit der Kernstadt in ihren einzelnen Teilen</li> <li>- Aufnahme von Görlitz auf die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung des Wohnumfelds, u.a. auch durch Abriss von Hintergebäuden</li> <li>- Sicherung der Erreichbarkeit des Stadtzentrums, besonders durch den ÖPNV (Straßenbahn); in den durch die Wohnfunktion geprägten Teilen der Kernstadt auch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und der Schaffung von Parkmöglichkeiten</li> <li>- Neuerschließung von Bauflächen nur noch in geringem Umfang auf Bedarfsnachweis; Nachnutzung von Gewerbebrachen; kein Geschosswohnungsbau im Außenbereich</li> <li>- Erhalt der Geschlossenheit des bedeutenden städtebaulichen Ensembles der Kernstadt mit seinen Baudenkmalen und funktionale Integration in die Gesamtstadt</li> </ul>

### 3.1 Struktur und Entwicklung des Wohnungsmarkts in Görlitz

16

Auch in Görlitz ist es nach 1990 zu grundlegenden Wandlungen auf dem Wohnungsmarkt gekommen. Neben den Veränderungen der Eigentumsstrukturen ist es v.a. auch zu einem starken Anstieg der Neubautätigkeit gekommen, die sowohl die Errichtung von Eigenheimen als auch die Rekonstruktion/ Sanierung von Altbauten und von zu DDR-Zeiten errichteten Wohnblöcken beinhaltet. Dadurch ist es insgesamt zu einer gravierenden Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse gekommen. Wohnungsknappheit gibt es, zumindest in quantitativer Hinsicht, nicht mehr.

In den Jahren 1995 - 2005 beispielsweise sind in Görlitz 3.152 Wohnungen neugebaut worden. Der **Neubau** umfasst dabei sowohl den echten Neubau, als auch die **Rekonstruktion/ Sanierung** bereits vorhandener Bausubstanz. Der echte Neubau hat dabei ganz überwiegend im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser stattgefunden, mit insgesamt 1.570 neuen Wohnungen. Davon wurden fast allein ein Drittel der Wohneinheiten (487 WE) im Stadtteil Biesnitz gebaut. Der Neubau in Form der Sanierung von Mehrfamilienhäusern fand dagegen zum größten Teil in den inneren Stadtteilen statt.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen, u.a. beim ökonomischen Anreizsystem (Wegfall der Eigenheimzulage z. B.), und dem mittlerweile erfolgten Abbau von zu DDR-Zeiten angestauten Nachholbedarfen, hat sich das Niveau der Neubautätigkeit bei den Eigenheimen in den letzten Jahren auch in Görlitz abgesenkt, auf jahresdurchschnittlich etwa 50 Einheiten.

Die Sanierung von Altbauten hat nach dem Boom in den 90er Jahren zwischenzeitlich ebenfalls stark abgenommen. In jüngster Zeit nimmt die Sanierungstätigkeit aber wieder zu.

Der Sanierungsstand der Wohngebäude ist nach Stadtgebieten und Baualterklassen unterschiedlich. Bekanntlich war der Zustand der Bausubstanz zu Beginn der 90er Jahre in den Altbaugebieten der Kernstadt besonders schlecht, weshalb hier die Sanierungs- und anderen Städtebaufördergebiete eingerichtet wurden. An dieser Stelle hat sich seitdem der Sanierungsgrad deutlich verbessert. Etwa drei Viertel aller Wohngebäude sind heute saniert.

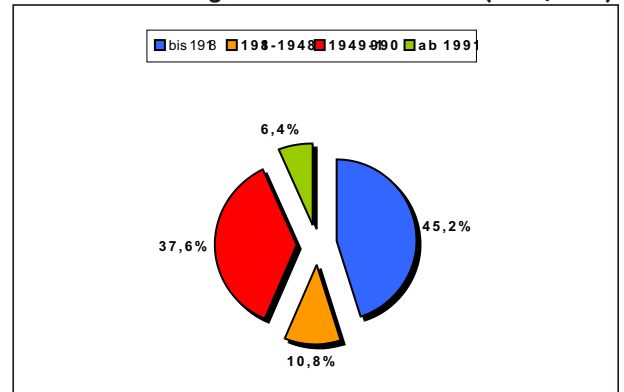
Bei den DDR-Neubausiedlungen ist der Sanierungsstand nach Stadtteilen unterschiedlich, (höher in Rauschwalde und Weinhübel, niedriger in Königshufen), wobei anzumerken ist, dass die Wohnblöcke, die nach 1990 nicht modernisiert wurden, hinsichtlich des Zustands der Bausubstanz und der Ausstattungsstandards nicht mit den unter heutigen Bedingungen kaum vermietbaren, unsanierten Altbauwohnungen verglichen werden können.

Die Entwicklung des Görlitzer Wohnungsmarkts ist weiterhin - u. a. im Zusammenhang mit den angesprochenen Sanierungs- und Neubaumaßnahmen - durch einen Anstieg der mittleren Wohnungsgrößen gekennzeichnet.

Mit dem insgesamt, trotz Zunahme von Single-Haushalten, ablesbaren Trend zu größeren Wohnungen geht eine Zunahme des individuellen Wohnflächenkonsums einher. Es lässt sich einschätzen, dass unter Berücksichtigung des Leerstands die tatsächliche Wohnfläche je Einwohner in den bewohnten WE von ca. 30 m<sup>2</sup> (1995) auf heute etwa 36 m<sup>2</sup> angestiegen ist.

Vom Baualter der Gebäude her, lässt sich Görlitz als „Doppelstadt“ bezeichnen. Einerseits verfügt sie über einen großen Altbaubestand, andererseits hat sie aber auch einen relativ hohen Anteil an zu DDR-Zeiten errichteten Geschosswohnbauten (vgl. Abbildung).

**Aktueller Wohnungsbestand nach Baualter (2007, in %)**



Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Die **Eigentumsstruktur** ist in Görlitz - trotz des Neubaus von Eigenheimen in den zurückliegenden Jahren - von einem nach wie vor hohen Mietwohnungsanteil geprägt. Der Anteil der Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand betrug im Jahr 1995 in Görlitz 91,7% und liegt heute bei ca. 85%.

Die Eigentümerstruktur des Mietwohnungsbestands wird von verschiedenen Wohnungsmarkt-Akteuren bestimmt. Neben den beiden Großvermietern WBG (Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH = kommunales Wohnungsunternehmen) und WGG (Wohnungsgenossenschaft Görlitz eG) gibt es das kleinere Wohnungsunternehmen GWG (Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Görlitz eG) sowie die Vielzahl der privaten Kleineigentümer.

Weitere Wohnungsbestände, insgesamt knapp 1.300 WE, werden in den Stadtteilen Königshufen und Weinhübel von zwei Immobilienfonds gehalten, welche die Wohnungen der ehem. AUBIS-Gruppe übernommen haben.

Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand der Stadt Görlitz 2005 (= 39.032 WE) haben aber private Kleineigentümer mit rd. 60 % den größten Anteil, gefolgt vom Wohnungsbestand der WBG (Anteil ca. 18 %) und dem der WGG (Anteil = 14 %).

Die Wohnungsbestände der WBG sind stärker über mehrere Stadtgebiete verteilt, als die der WGG. Dabei besitzt die WBG auch Wohnungen in der Innenstadt, die dort allerdings nur rd. 9 % des Bestands ausmachen.

Unterschiede zwischen den beiden großen Görlitzer Wohnungsunternehmen bestehen in der Marktstrategie, soweit dies die typgleichen Wohnungsbestände in den äußeren Stadtteilen angeht. Während die WGG versucht, in erster Linie vollsanierte Wohnblöcke am Markt zu platzieren und auch bereits den Großteil ihrer Wohnungen in Weinhübel und Rauschwalde saniert hat, operiert die WBG stärker auch mit un- bzw. teilsanierten Blöcken.

Die Nachfolgeunternehmen der AUBIS-Gruppe haben ihre Bestände überwiegend voll saniert, auch in Königshufen (Ausnahme: die Wohnblöcke Friedrich-Engels-Str. in Weinhübel).

Den privaten Kleineigentümern gehören etwa 80 % der Altbaubestände der inneren Stadtteile. Sie sind keine homogene Gruppe. Gemäß einer Befragung privater Kleineigentümer in insgesamt zehn ostdeutschen Städten, darunter auch Görlitz, durch das Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS 2007), gehören beispielsweise rd. 40 % des Wohnungsbestands Eigentümern aus den alten Bundesländern. Bei ca. 80 % der Altbauwohnungen erfolgte der Eigentumserwerb erst ab 1991 (überwiegend durch Kauf) und knapp 50 % der Eigentümer verfügten über nur ein Haus, 28 % über zwei bis drei Häuser und 23 % über vier Häuser und mehr.

Weitere Unterschiede bestehen z. B. bei der Höhe des Einkommens, das den Eigentümern zur Verfügung steht, bei der Bereitschaft zum Verkauf der Immobilie oder bzgl. der Investitionsbereitschaft. Im Durchschnitt sind die ortsansässigen Hauseigentümer ökonomisch schlechter gestellt. Sie erzielen meist auch nur unterdurchschnittliche Mieten und haben oftmals, trotz vorhandenem Investitionsbedarf, in geringem Maße Investitionspläne und befinden sich in einer abwartenden Position (vgl. IRS 2007).

### 3.2 Der Wohnungsleerstand

Da gleichzeitig zur Neubautätigkeit in den Jahren nach 1990 die Bevölkerung der Stadt Görlitz - und trotz der geringer werdenden Haushaltsgröße auch die Anzahl der Haushalte - abnahm, resultierte hieraus ein beträchtlicher Überhang an Wohnungen. Oder anders gesagt: der bereits zu DDR-Zeiten vorhandene Wohnungsleerstand (ca. 4.000 Wohnungen) hat sich bis zu Beginn dieses Jahrzehnts noch einmal annähernd verdoppelt (siehe Tabelle).

Auch Görlitz ist somit vor die Aufgabe gestellt, die weitere Entwicklung des Wohnmarkts nicht sich selbst zu überlassen, sondern durch eine an den Zielen der Stadtentwicklung orientierte Prioritätensetzung aktiv zu beeinflussen.

Zur Reduzierung der Wohnungsleerstände und der Wiederherstellung des Gleichgewichts auf dem Wohnungsmarkt ist in Görlitz im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ nach 2001 ein Rückbau von überzähligen Wohnungen angelaufen, der erste positive Wirkungen erkennen lässt, z. B. für die Konsolidierung der Wohnungsunternehmen. Bis dato sind etwa 2.000 Wohneinheiten (überwiegend in den Stadtteilen Weinhübel, Königshufen und Südstadt) durch Abriss vom Markt genommen worden. Das entspricht rd. 5 % des gesamten Wohnungsbestands der Stadt Görlitz.

**Entwicklung der Einwohner, der Haushalte, des Wohnungsbestands und des Leerstands 1995 - 2005**

	Einheit	1995	2000	2005
Einwohnerzahl	Ew	68.175	63.696	59.993
Einwohner pro Haushalt	Ew / Haushalt	2,23	2,10	1,95
Anzahl der Haushalte	Haushalte	30.555	30.261	30.804
Fluktuationsreserve (ca. 5 %)	WE	1.529	1.517	1.538
<b>Wohnungsbedarf</b>	WE	<b>32.084</b>	<b>31.778</b>	<b>32.342</b>
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	WE	<b>37.465</b>	<b>39.619</b>	<b>39.032</b>
<b>Wohnungsüberangebot</b>	WE	<b>5.381</b>	<b>7.841</b>	<b>6.690</b>

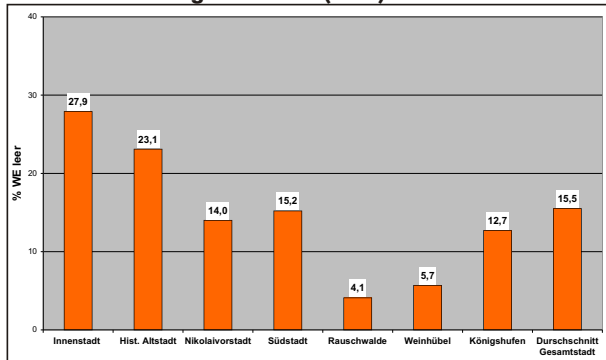
Quelle: Statistisches Landesamt, Komm. Statistikstelle, eigene Berechnungen

Unter Berücksichtigung der Fluktuationsreserve standen 2005 rd. 17 % aller Wohnungen leer. Bis 2009 hat sich der Leerstand auf ca. 5.660 WE verringert, was einer Leerstandsquote von 14,8 % entspricht.

Bereits als Folge des Wegzugs der Bevölkerung zu DDR-Zeiten von den inneren in die neu errichteten Wohngebiete Königshufen, Weinhübel und Rauschwalde war der Leerstand in der Innen- und Altstadt 1990 sehr hoch. Daher ist hier auch heute noch der Leerstand überdurchschnittlich (vgl. Grafik). Er nimmt in der Kernstadt aber seit einigen Jahren kontinuierlich ab und beträgt als effektiver Leerstand für den Stadtteil Innenstadt z. B. 27,9 % (2007).

Die äußeren Stadtteile in Plattenbauweise wiesen noch Mitte der 90er Jahre praktisch keinen Wohnungsleerstand auf. Aufgrund der rückläufigen Bevölkerungszahlen hat sich aber auch hier, besonders in Königshufen, zwischenzeitlich ein merklicher Wohnungsleerstand aufgebaut. Allein der mittlerweile durchgeführte Stadtumbau in Form von Rückbau verhindert derzeit, dass der Leerstand nicht noch weiter anwächst.

**Wohnungsüberangebot in den Stadtteilen mit Geschosswohnungsbau 2007 (in %)**



Quelle: Leerstandserfassung Stadtverwaltung, eigene Berechnungen

Von grundlegender Bedeutung für die Beurteilung vor allem der innerstädtischen Wohnungsleerstände ist der Sanierungsstand der Häuser. Zurzeit sind rd. drei Viertel aller Wohnungen der Kernstadt saniert, wobei man feststellen kann, dass sich der Leerstand tendenziell auf die unsanierten Wohnungsbestände verlagert, auch wenn die Anzahl der unsanierten Wohnungen weniger wird.

Unter Berücksichtigung der Fluktuationsreserve liegt der effektive Leerstand bei sanierten Wohngebäuden der Innenstadt bei etwa 10 %, in der Altstadt sogar nur bei 3 %. Umgekehrt beträgt der Wohnungsleerstand in den inneren Stadtteilen im unsanierten Bestand ca. 70 %.

**Fluktuationsreserve:** Aufgrund von Umzügen oder Renovierungen stehen ein Teil der Wohnungen am Wohnungsmarkt zeitweise leer; diese Leerstände als sog. Fluktuationsreserve oder Mobilitätsreserve sind vom insgesamt erfassten Leerstand abzuziehen, da sie ein „normaler“ Bestandteil eines funktionierenden Wohnungsmarktes sind.

Gemeinhin werden Werte zwischen 1 und 6 % des Wohnungsbestands als angemessen erachtet.

Görlitz: 5 %

### 3.3 Entwicklung der Wohnkosten

Die Betriebskosten für das Wohnen sind in den letzten Jahren auch in Görlitz gestiegen. Dies gilt insbesondere für die warmen Nebenkosten. Vor allem als Folge der Preisentwicklung auf den Energiemärkten ist bei den Wohnkosten eine weiter steigende Tendenz zu erwarten.

Aufgrund der Wohnungsleerstände ist allerdings derzeit das Niveau der Mietkosten in Görlitz, dies zeigen auch entsprechende bundesweite Erhebungen, als vergleichsweise niedrig anzusehen. Auch bestehen hinsichtlich der Quadratmeterpreise für das Wohnen kaum Unterschiede zwischen den äußeren Stadtteilen in Plattenbauweise und den innerstädtischen sanierten Altbauwohnungen. Unterschiede resultieren eher aus der Tatsache, dass die Wohnungen in der Kernstadt bei gleicher Raumzahl oftmals größer sind als in den äußeren Stadtteilen und demzufolge die absoluten Mietkostenbelastungen höher sind.

Bei Neuvermietungen beträgt die durchschnittliche monatliche Kaltmiete für eine sanierte Dreiraumwohnung in der Innenstadt ca. 4 Euro/ m<sup>2</sup>. In der Nikolaivorstadt und der Südstadt beträgt der Quadratmeterpreis 4 - 4,50 Euro/ m<sup>2</sup>, in der Altstadt durchschnittlich 4,50 Euro/ m<sup>2</sup>.

In der Kernstadt von Görlitz sind die Preisspannen für Mietwohnungen generell eher gering. So gibt es hier kaum Wohnungen, deren Quadratmeterpreis über 5 Euro/ m<sup>2</sup> liegt (vgl. IRS-Kleineigentümergebefragung 2007).

Aus sozialer bzw. Bewohnersicht positiv zu werten, ist die Tatsache, dass die Wohnungsmieten in Görlitz nicht nur vom absoluten Niveau her, sondern auch in Relation zu den verfügbaren Einkommen noch als günstig zu bezeichnen sind. So lag gem. Sächsischem Sozialbericht 2006 in Görlitz die relative Einkommensbelastung der



Bevölkerung durch Wohnungsmieten 14 % unter dem Durchschnitt des Freistaats.

Es gibt bis jetzt keine eindeutigen Hinweise darauf, dass es speziell bei ALG II-Empfängern aufgrund der Normierungen bei den Kosten der Unterkunft zu vermehrten Haushaltsspaltungen, häufigeren Umzügen und Wohnungsgrößenreduzierungen kommt. Da die Hartz IV-Gesetzgebung noch relativ jung ist, sollte man aber dieses für Görlitz nicht unerhebliche Wohnungsmarktsegment weiter beobachten.

### 3.4 Prognose des Wohnungs- und Rückbaubedarfs

Eine wesentliche Aufgabe des Fachteils Wohnen ist die Ableitung der künftigen Wohnbedarfsentwicklung und die Bestimmung des erforderlichen Rückbauvolumens. Im Grundprinzip resultiert die Entwicklung des Wohnungsleerstands aus dem Abgleich der Veränderung des Wohnungsbestands mit derjenigen der Nachfrage der Haushalte nach Wohnungen. Ausgangsjahr der Wohnungsbedarfsprognose ist das Jahr 2005, das Zieljahr ist 2020. Auf methodische Details kann hier nicht näher eingegangen werden.

Vor allem als Folge des altersstrukturellen Wandels nimmt die Anzahl der Personen pro Haushalt auch in Görlitz im Prognosezeitraum bis 2020 weiter ab. Der Durchschnittswert der Personen/ Haushalt sinkt demnach von 1,95 in 2005 auf voraussichtlich 1,90 in 2010, auf 1,85 in 2015 und auf 1,81 in 2020.

Aus der Verringerung der Haushaltsgrößen resultiert für die Stadt Görlitz insgesamt, trotz der noch abnehmenden Bevölkerung, bis 2020 eine leichte Zunahme des Bedarfs an Wohnungen.

Bei zunehmender Bevölkerung und gleichzeitig geringer werdender durchschnittlicher Haushaltsgröße wird der Bedarf an Wohnungen besonders in den inneren Stadtteilen ansteigen.

Im Falle der Stadtteile Königshufen, Weinhübel und Rauschwalde ist der Bevölkerungsrückgang allerdings so stark, dass der Effekt der Haushaltsverkleinerung nicht zum Tragen kommt und die Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte bis 2020 weiter abnehmen und der Leerstand ohne Rückbau wieder zunehmen wird.

Bestandteil der Ableitung des erforderlichen Rückbauvolumens ist die Festlegung des anzustrebenden Wohnungsleerstands, der im Jahr 2020 noch vorhanden sein soll. Durch die Einfügung eines Zielwertes für den Wohnungsleerstand ist die Berücksichtigung von Rahmenbedingungen des Rückbaus und weiteren Besonderheiten, z. B. der Stadtstruktur, in der Ableitung möglich.

Grundsätzlich wird angestrebt, bis 2020 in etwa ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Görlitzer Wohnungsmarkt zu erreichen. Das bedeutet, dass der Brutto-Wohnungsleerstand im Jahr 2020 nicht wesentlich über der marktüblichen Fluktuationsreserve von 5 % und deutlich niedriger als im Ausgangsjahr der Prognose (21,2 % Leerstand brutto) liegen soll. Als Zielwert wird ein Leerstand (brutto) von 7,5 % angesetzt.

Im Ergebnis der Ableitung ergibt sich unter Einbezug des Zielwertes des Wohnungsleerstands, dass in Görlitz bis zum Jahr 2020 5.100 Wohnungen abzureißen sind, bezogen auf das Jahr 2005. Da seit 2005 ja bereits Abrisse erfolgt sind, reduziert sich die bis 2020 noch rückzubauende Anzahl an Wohnungen entsprechend. Das aktuell noch rechnerisch erforderliche **Rückbauvolumen** beträgt daher etwa **4.200 Wohnungen**.

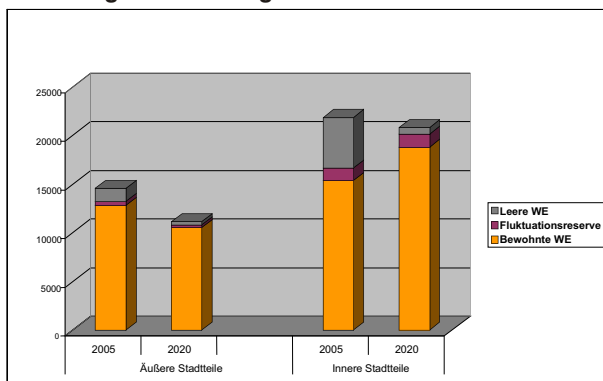
Zum Vergleich: In der ersten Fassung des INSEK aus dem Jahr 2001 betrug das berechnete Abrisspotenzial noch rd. 8.500 Wohneinheiten. Die Verringerung des aktuellen Abrissvolumens gegenüber der alten Fassung des INSEK ist einerseits auf die zwischenzeitlich bereits durchgeführten Abrisse (insgesamt rd. 2.000 WE) zurückzuführen. Andererseits spiegelt sich darin auch die in den letzten Jahren günstigere Bevölkerungsentwicklung der Stadt Görlitz, die prognostisch in die Zukunft verlängert, ein rechnerisch geringeres Rückbauvolumen bewirkt.

Der Rückbaubedarf ist nach Stadtgebieten unterschiedlich dimensioniert in Abhängigkeit von der prognostizierten Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung sowie gemäß den Zielen der städtebaulichen Entwicklung (vgl. Kapitel 1 und 2 der Broschüre).

Etwa drei Viertel der „Rückbaulast“ entfällt auf die äußeren Stadtteile in Plattenbauweise. Besonders in den Stadtteilen Königshufen und Weinhübel werden perspektivisch bis zu 25 % ihres Wohnungsbestands zu reduzieren sein. In den denkmalgeschützten Altbaugebieten wird ein Abriss von Wohngebäuden nur in Ausnahmefällen in Frage kommen (z. B. Hinterhofhäuser).

Bei Realisierung des genannten Rückbauvolumens reduziert sich bis 2020 der Wohnungsleerstand in den inneren (Altstadt, Nikolaivorstadt, Südstadt und Innenstadt) und in den äußeren Stadtteilen (Königshufen, Weinhübel, Rauschwalde; vgl. folgende Grafik). Als Folge der unterschiedlichen Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung wird sich gleichzeitig das Gewicht der äußeren Stadtteile beim Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern absolut und in Relation zu den inneren Stadtteilen verringern.

**Aufteilung des Wohnungsbestands 2005 und 2020**



Quelle: Stadtverwaltung Görlitz, eigene Darstellung

### 3.5 Einschätzung künftiger Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Bereits heute liegt der Anteil der Kleinhaushalte (Ein- und Zweipersonenhaushalte) in Görlitz mit 76,9 % über dem Bundesdurchschnitt von 72 %.

Der Großteil der Kleinhaushalte wird von älteren Personen (über 60 Jahre) gebildet, die ca. 40 % aller Haushalte stellen. Der Anteil dieses Haushaltstyps wächst bis 2020 noch weiter an. Die Nachfragegruppe für das altengerechte Wohnen (75 Jahre und mehr) wird in Görlitz weiter zunehmen, mit einem Anstieg bis 2020 um rd. ein Drittel ist zu rechnen.

Etwas zunehmen wird ebenfalls die Zahl der Kleinhaushalte mit Personen mittleren Alters (30 - 60 Jahre), so dass auch der Anteil dieses Haushaltstyps ansteigt.

Absolut und relativ abnehmen werden dagegen die Kleinhaushalte mit jüngeren Personen (bis 30 Jahre) sowie allgemein die Familienhaushalte (= Haushalte mit drei und mehr Personen).

Aus dem Anstieg der Kleinhaushalte (Ein- und Zweipersonenhaushalte) und dem Rückgang der Mehrpersonenhaushalte ist nicht automatisch ein Bedarfsanstieg bei den kleineren Wohnungen und ein Nachfragerückgang bei größeren Wohnungen herzuleiten. Verantwortlich hierfür ist ganz wesentlich der sog. Remanenzeffekt, der dazu führt, dass ältere Haushalte, bei denen die Kinder bereits den Haushalt verlassen haben oder der Lebenspartner verstorben ist, trotz der Haushaltsverkleinerung typischerweise in der Familienwohnung verbleiben.

Dieser Effekt kommt natürlich in den von der Alterung der Bevölkerung stärker betroffenen, äußeren Stadtteilen besonders zum Tragen und führt dazu, dass dort v. a. die größeren Wohnungen „blockiert“ sind und die Leerstandsentwicklung trotz deutlicher Bevölkerungsabnahmen im Prognosezeitraum nur verzögert abläuft. Erst nachdem die Einzugsgeneration „ausgestorben“ ist (das wird im Wesentlichen erst nach 2020 der Fall sein), wird dann in den äußeren Stadtteilen der Leerstand relativ sprunghaft ansteigen.

Neben der quantitativen Veränderung der Zahl der Haushalte und des Wohnflächenkonsums wird die künftige Nachfrageentwicklung nach Wohnungen von sich wandelnden qualitativen Anforderungen bestimmt.

Ob eine Wohnung Mieter findet, hängt neben der Größe und dem Zuschnitt der Wohnung von zahlreichen weiteren Faktoren ab, die beispielsweise die Ausstattung der Wohnung, die Lage und das Umfeld betreffen.

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass aufgrund des relativ hohen Leerstands der Görlitzer Wohnungsmarkt ein Mietermarkt ist. Die prinzipiell vorhandenen Wahlmöglichkeiten und das niedrige Mietniveau bewirken hierbei, dass das Anspruchsniveau von Mietinteressenten in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen ist und in manchen Fällen selbst sanierte Wohnungen nicht den Anforderungen gerecht werden und deshalb leer stehen. Generell werden vormals eher standardisierte Ansprüche an den Wohnungsbestand durch individuellere Anforderungen ausdifferenziert. Dem muss auf der Angebotsseite eine feine Abstufung der Qualitäten des Wohnungsbestands entsprechen.

Die Ursachen für Leerstand werden dabei besonders durch die Lage und den Bauzustand der betroffenen Wohngebäude bestimmt. Hieraus ergibt sich eine kleinräumige Differenzierung bei der Leerstandsverteilung. Überdurchschnittliche Leerstände sind insbesondere in den vom Durchgangsverkehr belasteten Bereichen der Kernstadt und in einfachen Wohnlagen zu verzeichnen.

Auf der anderen Seite gibt es trotz der Wohnungsleerstände in bestimmten Angebotssegmenten durchaus Engpässe. In der Görlitzer Innenstadt etwa eine Drei- bis Vierzimmerwohnung im ersten Stock in zentraler, doch ruhiger Lage und mit Balkon (evtl. noch mit Fahrstuhl) zu finden, ist nicht leicht. Zum Anderen fehlen auch Kleinwohnungen. Immobilienmakler berichten darüber, dass die Nachfrage nach sanierten Wohnungen, und zwar in allen Größen, in der Innenstadt aktuell derart hoch ist, dass sie nicht ausreichend befriedigt werden kann.

In den letzten Jahren zeichnet sich, nach der Phase der „Stadtflucht“ durch Eigentumsbildung in den Umlandbereichen, eine Neubewertung von Innenstädten ab. Die Stadtbewohner bewerten die Qualität der Innenstadt, bestehend aus der Kombination Wohnen - gute Versorgung - Arbeiten - Leben in Verbindung mit Vorteilen bei den Energie- und Verkehrskosten, zunehmend positiver. Im Falle von Görlitz kommen noch die günstigen Mietkosten hinzu. Der Trend in die Städte ist jedoch kein Selbstläufer. Um die entsprechenden Räume und Qualitäten zu schaffen, sind weitere Anstrengungen nötig.

Gerade weil die Kernstadt nicht nur eine reine „Wohnstadt“ ist, sondern auch der beste Standort für Handel und viele andere tertiäre Funktionen, und gewiss auch ein Teil der Wohnattraktivität von dieser Multifunktionalität abhängt, erwachsen andererseits auch Nutzungskonflikte des Wohnens mit den verschiedenen Bedürfnissen und Anforderungen der anderen Stadtfunktionen.

Daher wird es mit der weiteren Aufwertung der Kernstadt künftig verstärkt auch um die vorausschauende Vermeidung von Nutzungskonflikten (bzw. die Entschärfung von bestehenden) und die im Interesse der Gesamtentwicklung sinnvollste Zuordnung der unterschiedlichen Ansprüche an den Stadtraum gehen. Vom Grundsatz her ist dabei nicht die gesamte Kernstadt als ein Mischgebiet zu verstehen, sondern in Teilen auch als schutzwürdiges Vorranggebiet für das Wohnen.

Die seit einigen Jahren zunehmenden Einwohnerzahlen belegen aber, dass Görlitz bei der Aufwertung der Innenstadt auf dem richtigen Weg ist.

### 3.6 Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Wesentlicher Gegenstand des Fachteils Wohnen ist die Anpassung des Wohnungsbestands an die demographische Entwicklung durch einen Stadtumbau, der sowohl die Aufwertung von Wohnquartieren als auch den Rückbau von überzähligen Wohnungen beinhaltet. Neben dem generellen Ziel der Verbesserung der Lebens- und speziell der Wohnqualität der Stadt Görlitz geht es dabei auch um die Erhaltung bzw. die Wiedergewinnung der Investitionsfähigkeit und Kreditwürdigkeit der privaten Kleineigentümer und der Wohnungsunternehmen in der Stadt Görlitz (vgl. Tabelle folgende Seite).

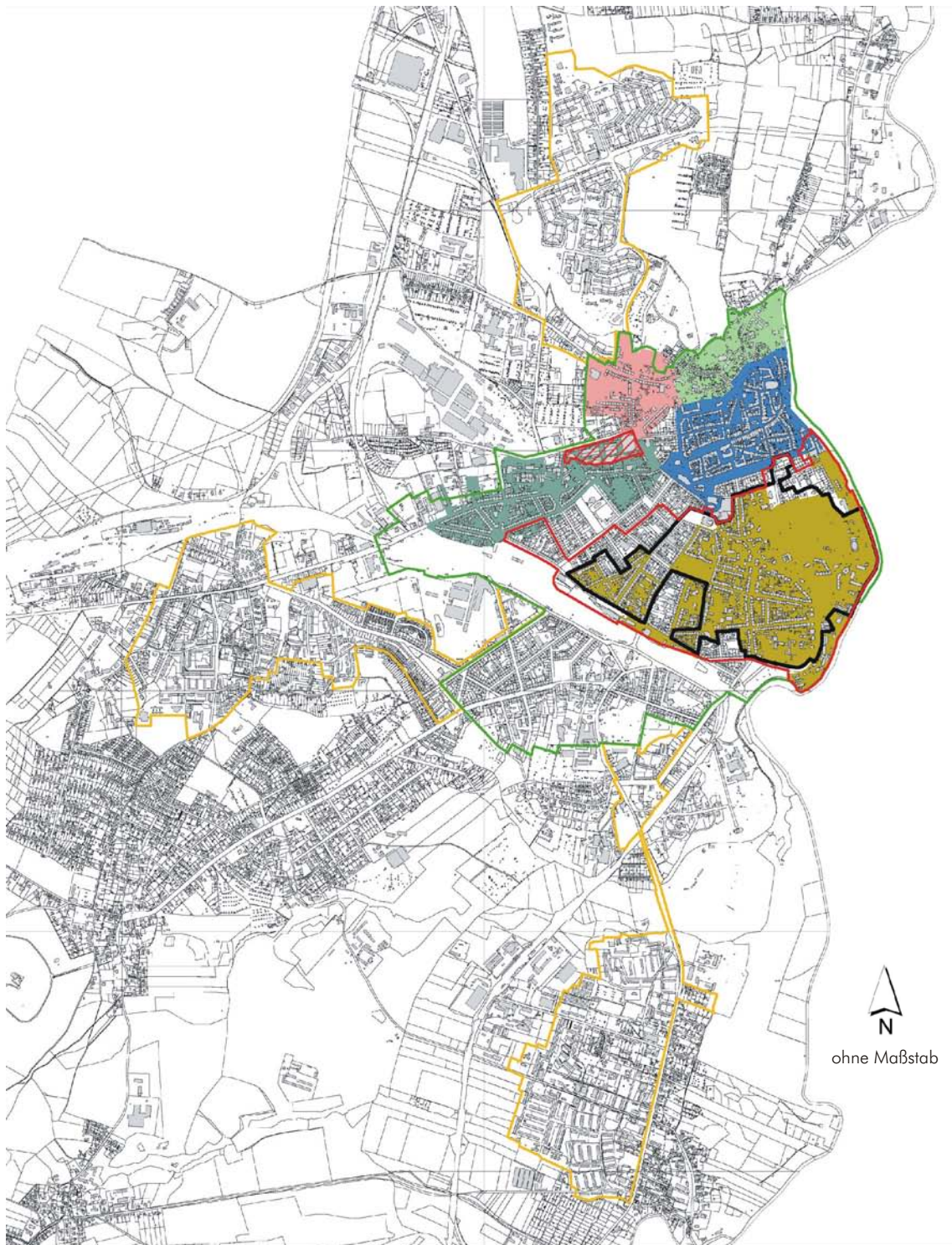


Foto: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Görlitz

**Konzeptionelle Aussagen des Fachkonzepts Wohnen**

Fachliche und fachübergreifende Ziele	Maßnahmen
<p>Anpassung des Wohnungsbestands an den demographischen Wandel</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt und weitere Aufwertung der inneren Stadtteile als attraktiver Wohnstandort für alle Altersgruppen</li> <li>- Rückbau von leerstehenden Wohnungen, gem. Bedarfsab- leitung in den Jahren bis 2020 insgesamt rd. 4.000 WE</li> <li>- aufgrund der demographischen Tendenzen liegt der Schwerpunkt des Rückbaus auf den äußeren Stadtteilen in Plattenbauweise; in den inneren Stadtteilen Rückbau nur ausnahmsweise/ punktuell</li> <li>- die praktische Durchführung des Rückbaus erfordert u. a. ein aktives Umzugsmanagement und das Vorhalten von Ersatzwohnungen in den jeweiligen Schwerpunktgebieten</li> <li>- Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur der vom Rückbau betroffenen äußeren Stadtteile; Abriss von max. ¼ des derzeitigen Wohnungsbestands; Reduzierung der Wohnungen sowohl durch Komplettabbruch von Wohnblocks als auch durch Abzonung möglich</li> <li>- Rückbau in den äußeren Stadtteilen sollte im Grundprinzip von außen nach innen erfolgen; flächenhafter Rückbau vorrangig in den Randbereichen</li> <li>- Nachnutzung von Abrissflächen vorrangig als Frei- und Grünräume; aus städtebaulichen Gründen und zur Vermeidung von Landschaftsverbrauch auch Ersatzneubebauung mit individuelleren Wohnformen</li> <li>- Beschränkung der Ausweisung und Neuerschließung von Wohnungsbauflächen am Stadtrand auf nachweisbaren Bedarf</li> <li>- keine Ansiedlung von innenstadtrelevanten, tertiären Nutzungen auf Abrissflächen</li> </ul>
<p>Qualitative und bedarfsgerechte Verbesserung des Wohnungs- angebots</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots für unterschiedliche Alters- und Lebensstilgruppen, darunter auch generationenübergreifendes Wohnen, altengerechtes und betreutes Wohnen, barrierefreies Wohnen</li> <li>- Angebotsdifferenzierung in verschiedenen Mietpreis- segmenten, Vermeidung von sozialen Problemquartieren/ -gebieten</li> <li>- Beschränkung der Aufwertungsinvestitionen der Wohnungs- unternehmen in den äußeren Stadtteilen auf die langfristig zu erhaltenen Teilbereiche</li> <li>- durch Fördermittel Unterstützung von privaten Investitionen zur weiteren Sanierung der Wohngebäude in den inneren Stadtteilen, aktive Vermarktung der Kernstadt zur Investitionsanregung</li> </ul>
<p>Verbesserung der Wohnum- feldqualitäten der Kernstadt</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt und z. T. auch Ausbau von Infrastruktureinrichtungen in der Kernstadt, insbesondere von kulturellen und sportlichen Angeboten sowie von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen</li> <li>- Erhalt und Neugestaltung von Grün- und Freiflächen mit Aufenthaltsqualität</li> <li>- Wohnumfeldverbesserung durch Abriss von Hintergebäuden</li> <li>- bedarfsgerechte Verbesserung der Parkierungsangebote für Bewohner</li> <li>- in überwiegend durch das Wohnen geprägten Quartieren mehr Verkehrsberuhigung</li> <li>- weitgehende Konzentration von kunden-/publikumsintensiven und die Wohnruhe störenden Funktionen und Veranstaltungen auf bestimmte Teilgebiete der Kernstadt (Altstadt, zentrale Innenstadt, Neißeuferbereich)</li> </ul>





### Übersicht über alle Gebiete der städtebaulichen Erneuerung

#### Sanierungsgebiete

- Nikolaivorstadt
- Innenstadt Nord
- Historische Altstadt
- Gründerzeitviertel
- SEP Innenstadt Ost / Brückenpark
- SDP Gründerzeit - Brückenpark

#### Stadtumbaugebiete

- Erhaltungsgebiete Innenstadt, HA, NV
- Aufwertungsgebiet Königshufen
- Aufwertungsgebiet Rauschwalde / Südstadt
- Aufwertungsgebiet Weinhübel / A.-Horstmann-Straße

#### EU - Fördergebiete

- EFRE GörlitzStadtzentrum/Neißeufer
- EFRE - Brachen

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt  
SG Stadterneuerung / Städte- und  
Wohnungsbauförderung  
05 / 2009 - nr



