



Abb. 35: Luftbild der westlichen Innenstadt von Görlitz. Die geschlossene Blockrandbebauung des Gründerzeitgebietes im Umfeld der Lutherkirche ist weitgehend erhalten. Am unteren Bildrand sind der Bahnhof und die Bahntrasse zu erkennen. Oben sind Teile der DDR-Großwohnsiedlung Königshufen abgebildet. Original in Farbe. Quelle: Stadt Görlitz, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt.

raten sowie Verwahrlosung des öffentlichen Raums. Aus diesem Grund muss der Stadtteil Innenstadt, trotz leichter Einwohnergewinne insgesamt, in einzelnen Blöcken Einwohnerverluste hinnehmen (Abb. 31).⁴⁶

Eine Studie am Kompetenzzentrum (2006/2007) zeigte, dass das Image und die Wohnqualität im Stadtteil Innenstadt deutlich schlechter bewertet werden als im Stadtteil Historische Altstadt oder in den Großwohnsiedlungen am Stadtrand.⁴⁷ Allerdings beurteilten die Bewohner des Stadtteils Innenstadt selbst die Wohnqualität in ihrem Quartier deutlich positiver als die Bewohner der anderen Stadtteile – deren Akzeptanz des Stadtteils als Wohnort war gering. Die hier genannten Kriterien einer negativen Bewertung der innerstädtischen Wohnqualität sind in der Fachwelt bekannt: häufige Kritikpunkte sind ungünstige Wohnungszuschnitte und Raumhöhen, hohe Betriebskosten, fehlende Parkplätze und Haltemöglichkeiten vor der Haustür sowie eine geringe Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld.⁴⁸

⁴⁶ Gesamter Absatz: Pfeil 2009, S. 10.

⁴⁷ Sulzer 2007b.

⁴⁸ Gesamter Absatz bis auf abweichende Angaben: Pfeil 2009, S. 12.



Abb. 36: Fotomotive auf den Karten der sogenannten „Postkartenaktion“ der Stadt Görlitz (2007). Links: Erstes verteiltes Postkartenmotiv. Rechts: Das sechste Postkartenmotiv, das aufgrund des Abbruchs der Aktion nicht mehr in der Stadt verteilt wurde. Bildrechte: Stadt Görlitz.

Im Jahr 2007 versuchte die Stadtverwaltung Görlitz mit einer durch EU-Mittel geförderten Aktion das negative Image der Gründerzeitgebiete zu verbessern. Im Rahmen der sogenannten „Postkartenaktion“ wurden Ansichtskarten mit sechs verschiedenen Fotomotiven aus den Gründerzeitgebieten als Postwurfsendung in Großwohnsiedlungen verteilt und in Geschäften der Innenstadt ausgelegt (Abb. 36). Die Aktion sollte den Bürgern vor Augen führen, dass aufgrund der erfolgten Aufwertungsmaßnahmen viele der verbreiteten Vorurteile gegenüber der Wohnqualität in Gründerzeitgebieten nicht (mehr) zuträfen. Zu Beginn der Aktion kam es – gefördert durch eine einseitige Berichterstattung der lokalen Presse – zu starken Protesten der Wohnungseigentümer und Mieter in den Großwohnsiedlungen.⁴⁹ Diese führten schließlich zum vorzeitigen Abbruch der Aktion. Das Ziel einer Imageaufwertung der Innenstadt als Wohnort konnte nicht erreicht werden.⁵⁰

Resümee

Die Stadt Görlitz sieht sich aufgrund der demografischen, sozio-ökonomischen und wirtschaftlichen Entwicklung mit vielschichtigen Problemen konfrontiert. Hierzu gehört neben sinkenden Bevölkerungszahlen, einer hohen Arbeitslosenquote und einer begrenzten Wirtschaftskraft, auch ein hoher struktureller Wohnungsleerstand. Der Wohnungsleerstand konzentriert sich trotz der erfolgten Rückbaumaßnahmen in den Großsiedlungen am Stadtrand nach wie vor in den Innenstadtgebieten. Ähnliche Probleme sind in vielen ostdeutschen Städten anzutreffen, wenn auch jeweils in einer spezifischen lokalen Ausprägung. Dies gilt in Görlitz in besonderem Maße für die einfachen Gründerzeitgebiete im Stadtteil Innenstadt. Trotz der erfolgten Stadterneuerungsmaßnahmen sind hier nach wie vor städtebauliche Missstände und ein Sanierungsbedarf anzutreffen (vgl. Kap. 5.3.1). Unsaniertere wie sanierte Wohnungen sind hier von einem überdurchschnittlichen Leerstand betroffen. Zudem besitzt der Stadtteil ein schlechtes Image als Wohnort, gleichwohl die Bewohner des Stadtteils mit der Wohnqualität zufrieden sind. Insofern ist die Stadt Görlitz repräsentativ für die besonderen Probleme in ostdeutschen Innenstädten.

⁴⁹ Es entstand der falsche Eindruck, dass die Postkartenaktion Rückbaumaßnahmen in den Großwohnsiedlungen am Stadtrand vorbereiten solle. Zudem empfanden einige Bürger die Aktion als Stigmatisierung der „Plattenbaubewohner“. Wohnungseigentümer, die ausschließlich Wohnungsbestände am Stadtrand besaßen, sahen sich der Gefahr einer Mieterabwanderung in die Innenstadtgebiete ausgesetzt.

⁵⁰ Gesamter Absatz: Pfeil 2009, S. 12.

In anderer Hinsicht unterscheidet sich die Stadt Görlitz grundlegend von anderen ostdeutschen Städten. So ergeben sich aus der Lage an der Staatsgrenze zu Polen und als Doppelstadt mit der polnischen Stadt Zgorzelec besondere Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung. Das historische Stadtensemble ist in seiner Geschlossenheit nahezu vollständig erhalten und hinsichtlich seiner baukulturellen Bedeutung und Größe in Deutschland einzigartig. In den letzten zwei Jahrzehnten ist es der Stadt dank der konsequent verfolgten Aufwertungsstrategie gelungen, in der Innenstadt nicht allein die Einzelgebäude zu erhalten, sondern auch das historische Stadtbild im erheblichen Umfang wieder herzustellen. Dies trifft auch für die wenig nachgefragten einfachen Gründerzeitgebiete zu, die somit gleichermaßen von einem intakten Stadtbild und von einem hohen Leerstand geprägt werden. Die erstmalige Umsetzung der Projektidee Probewohnen im Stadtteil Innenstadt stellt eine weitere Besonderheit in der Stadt Görlitz dar.

5.1.2 Das Projekt Probewohnen

Im Stadtteil Innenstadt ist das Spannungsfeld zwischen geringen Vermietungschancen bei gleichzeitigen großen städtebaulichen Entwicklungspotenzialen deutlich wahrnehmbar. Hier herrschen eine geringe Nachfrage und ein hoher Wohnungsleerstand. Die Innenstadt besitzt ein schlechtes Image als Wohnort und trotz der enormen Sanierungserfolge in den letzten zwei Jahrzehnten sind weiterhin städtebauliche Missstände vorhanden. Erschwerend kommen Schwierigkeiten bei der Abstimmung mit den unterschiedlichen Akteuren und Betroffenen hinzu. Eine Imagekampagne der Stadt führte 2007, entgegen ihrer Intention, zu einer weiteren Verschärfung der Konflikte zwischen Bewohnern und Eigentümern der Großwohnsiedlungen mit der Kommunalpolitik und -verwaltung, insbesondere dem Stadtplanungsamt. Vor diesem Hintergrund hat das Kompetenzzentrum die Projektidee Probewohnen entwickelt, um es interessierten Bürgern zu ermöglichen, das Wohnen in der Görlitzer Innenstadt für eine Woche unverbindlich auszuprobieren.

Zwischen März 2008 und Juni 2009 wurde die Projektidee erstmals als Modellvorhaben der Nationalen Stadtentwicklungspolitik unter dem Titel „Probewohnen – Zurück in die Gründerstadt“ (Modellvorhaben PW) umgesetzt. Die Umsetzung der Projektidee erfolgte gemeinsam mit den zwei Projektpartnern, die Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH (WBG Görlitz) und das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Görlitz (Stadtplanungsamt). Nach Auslauf der Förderung flossen die Erfahrungen in die nahtlose Fortsetzung in modifizierter Form als Projekt „Probewohnen Version 2“ (Projekt PW2) ein. Aus besagten Gründen wurde die Umsetzung von Anfang an von einer umfassenden Presse- und Öffentlichkeitsarbeit begleitet. Der Projekt-Slogan „Schau doch mal rein! Probewohnen“ wurde durch Flyer, Poster, kurze Videoclips und Veranstaltungen,

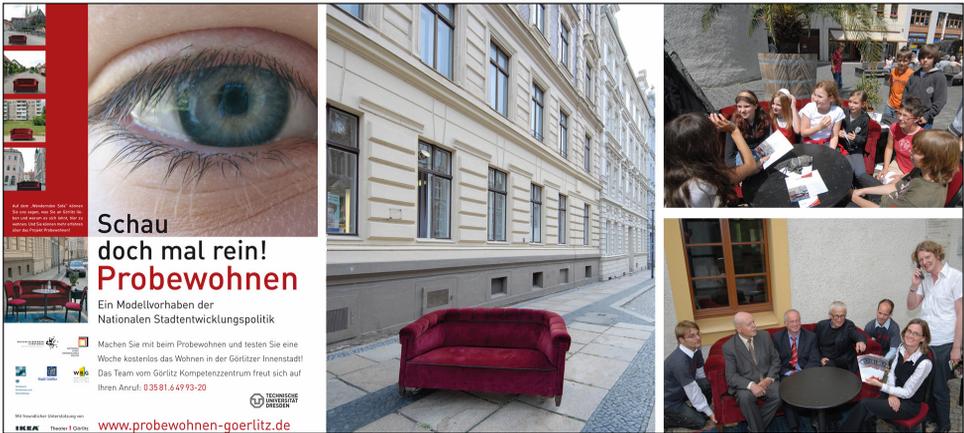


Abb. 37: Projektauftritt Modellvorhaben PW. In der sechswöchigen Auftaktphase im Sommer 2008 wurden die Görlitzer Bürger mit dem mobilen Infostand „Wanderndes Wohnzimmer“ in ihrem Stadtteil über das Projekt informiert. Links: Plakat des Modellvorhabens PW. Mitte: Das rote Sofa, auf dem sich interessierte Bürger über das Modellvorhaben PW informieren konnten. Quelle Links und Mitte: Görlitz Kompetenzzentrum Revitalisierender Städtebau, TU Dresden. Rechts oben: Schüler informieren sich auf dem roten Sofa über das Projekt. Eigenes Foto. Rechts unten: Die Projektpartner auf der ersten Pressekonferenz zum Modellvorhaben PW im Frühjahr 2008. Foto: Görlitz Kompetenzzentrum Revitalisierender Städtebau, TU Dresden.

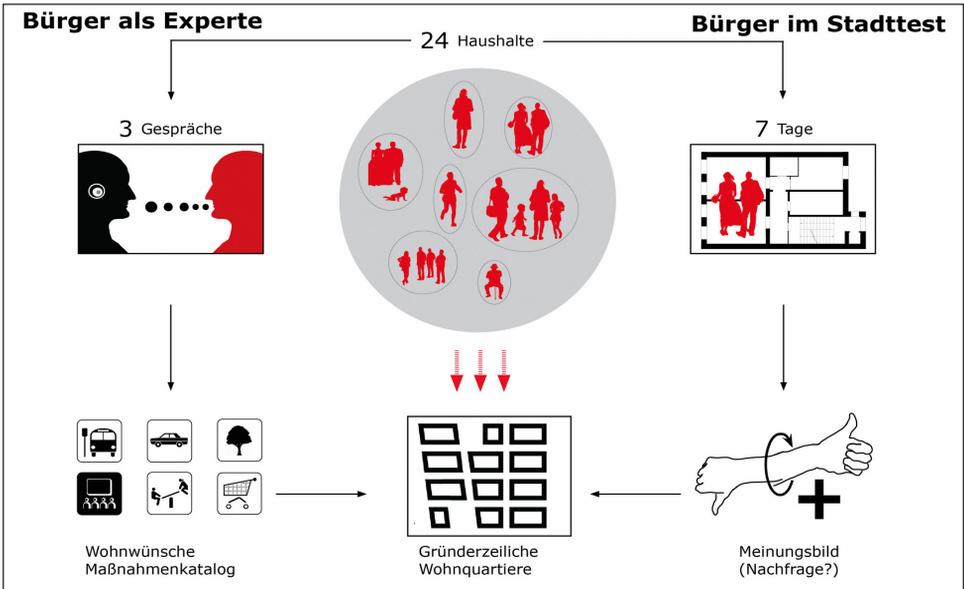


Abb. 38: Projektidee Probewohnen. Haushalte aus anderen Stadtteilen und dem Görlitzer Umland „testen“ die Innenstadt als Wohnort und werden zu der Wohnqualität vor Ort und ihren Erfahrungen während der Teilnahme befragt. Die Ergebnisse zeigen, ob sich das Meinungsbild durch die Projektteilnahme ändert und wie man die Wohnqualität in dem untersuchten einfachen Gründerzeitgebiet verbessern könnte. Am Modellvorhaben PW konnten 24 Haushalte teilnehmen. Quelle: Eigene Darstellung.

Wohnungsausstattung	Wohnumfeld
Grundriss (Größe, Zimmeranzahl, Grundrisszuschnitt)	Einkaufsangebot (täglich und periodischer Bedarf)
Besonnung (Ausrichtung Nord/Süd, Ost/West)	Soziale Infrastruktur (Schulstandorte, Kindertagesstätten, etc.)
Ausstattung (Bad, Böden, Fahrstuhl...)	Leerstandsquote (Haus, Straße, Quartier)
Lage im Gebäude (keine Erdgeschoss- oder Dachwohnungen)	Anbindung an den ÖPNV (möglichst fußläufig)
Freiraumangebot (Balkon/Terrasse/ begrünter Hof/ Vorgarten/ Mietergarten)	Verkehrsaufkommen (Straße, Quartier, Durchgangsverkehr/ Verkehrsberuhigte Zone)
Gemeinschaftsflächen (Hof, Dachboden)	Naherholungsangebot (Grünflächen, Spiel- und Sportplätze, Plätze...)
Parkplatzangebot (private Stellflächen im Innenhof etc.)	Parkplatzangebot (Straßenraum)

Tab. 6: Kriterienkatalog Wohnungsauswahl für das Projekt Probewohnen. Quelle: Pfeil 2009, S. 26.

die speziell auf das Modellvorhaben PW zugeschnitten waren, kommuniziert (Abb. 37).⁵¹ Im weiteren Projektverlauf wurde das Fachpublikum durch Fachartikel und Vorträge informiert.⁵²

Die Wohnungen wurden von der WBG Görlitz für die Projektlaufzeit bereitgestellt. Es handelte sich um typische Gründerzeitwohnungen mittleren Standards im Stadtteil Innenstadt, die seit einigen Jahren leer standen. Sie wurden unter Beteiligung verschiedener Sponsoren eigens für das Projekt eingerichtet.

Mit der Projektbeteiligung – so die Ausgangshypothese – stellt sich ein Erkenntnisgewinn sowohl für die teilnehmenden Bürger als auch für die Projektpartner ein. Dieser ist Gegenstand der wissenschaftlichen Untersuchung. Die Projektteilnehmer konnten innerhalb von zwei sechswöchigen Zeiträumen jeweils eine Woche lang ihren Wohnalltag im Stadtteil Innenstadt erproben. So wurde ihr Wissen über Gründerzeitwohnungen um unmittelbare persönliche Erfahrungen ergänzt. Dieses Vorwissen und die Erfahrungen wurden über die Befragung der Projektteilnehmer erfasst (s. Kap. 2.2). Gleichzeitig wurde die aus der Sicht der Projektteilnehmer vorhandene Wohnqualität in der Wohnung und im Wohngebiet sowie die generelle Lebensqualität im Stadtteil Innenstadt ermittelt. Der Bewertung des Wohnquartiers durch die Projektteilnehmer wurden die Ergebnisse der städtebaulichen Quartiersanalyse gegenübergestellt.

⁵¹ Neben dem kurzen Werbeclip für den Internetauftritt des Projektes entstand ein 4-minütiger Filmclip für die Projektdarstellung auf der Internetseite der Initiative der Nationalen Stadtentwicklungspolitik im Auftrag von BBSR und BMVBS. Die unterschiedlichen Sichtweisen der Projektteilnehmer und die fachlichen Hintergrundinformationen der Projektpartner wurden in einem 40-minütigen Dokumentarfilm festgehalten. Zum Abschluss des Modellvorhabens PW wurde dieser für fünf Tage in einem Görlitzer Programmokino gezeigt. Pfeil 2009, S. 42-43.

⁵² Pfeil 2009, S. 42, 124-128.

Zentrale Voraussetzung für die Umsetzung des Projektes Probewohnen war das Bereitstellen von geeigneten, für die einfachen Görlitzer Gründerzeitgebiete repräsentativen Wohnungen. Bei der Wohnungsauswahl waren Wohnungszuschnitt und -ausstattungen ebenso zu berücksichtigen wie das Wohnumfeld (Tab. 6). Eine wesentliche Wohnqualität stellt hier die schnelle, zumeist fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten („Stadt der kurzen Wege“) dar. Dieser Standortvorteil sollte auch für die Probewohnungen zutreffen. Zugleich sollten besondere städtebauliche Missstände nicht geballt im unmittelbaren Umfeld der Wohnungen auftreten.⁵³ Vor diesem Hintergrund wurde ein Quartier im westlichen Teil des Stadtteils Innenstadt ausgewählt (Abb. 30, Abb. 35). Es liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Berliner Straße sowie zu Post- und Demianiplatz, die Haupteinkaufsorte der Innenstadt. Die westliche Innenstadt hat sich in den letzten anderthalb Jahrzehnten vom ehemaligen gewerbegeprägten Quartier zum Wohnquartier entwickelt. Der Strukturwandel hat zur Folge, dass die Wohnungen vergleichsweise günstige Mieten aufweisen. Gleichzeitig kennzeichnen das Quartier, wie den gesamten Stadtteil Innenstadt, ein überdurchschnittlich hoher Leerstand und ein hoher Anteil an unsanierten Wohnungen.⁵⁴

Es wurden zwei einfache Drei-Zimmer-Wohnungen ausgewählt.⁵⁵ Beide waren repräsentativ für die im Stadtteil Innenstadt auf dem Wohnungsmarkt verfügbaren, unvermieteten sanierten Wohnungen. Als eine Qualität der Gründerzeitwohnungen gilt, dass die Aufteilung und Größe der Räume flexible Nutzungen und Möblierungen ermöglichen. Dies traf auch für die ausgewählten Wohnungen in der Löbauer Straße (Abb. 39) und der Hartmannstraße (Abb. 40) zu. Im weiteren Projektverlauf wurde im Projekt PW2 eine dritte, in der Krölstraße gelegene Wohnung integriert. So gelang es, unterschiedliche zentral gelegene Wohnstandorte in der Innenstadt ins öffentliche Bewusstsein zu rücken.⁵⁶ Für die Grundmöblierung der ersten zwei Wohnungen wurden bundesweit vertretene und lokale Unternehmen als Sponsoren gewonnen.⁵⁷ Die dritte Wohnungseinrichtung wurde von der WBG Görlitz finanziert.

⁵³ Gemeint sind hier bspw. eine hohe Verkehrsbelastung oder eine ruinöse Bausubstanz ganzer Straßenabschnitte.

⁵⁴ Gesamter Absatz: Pfeil 2009, S. 26-27.

⁵⁵ Es erwies sich weder als sinnvoll, Wohnungen mit besonders exklusiver Ausstattung, Lage oder Größe anzubieten, noch erwiesen sich unsanierte Wohnungen mit großen Mängeln oder nachteiliger Lage, wie bspw. an einer stark frequentierten Durchgangsstraße, als geeignet. Derartige Wohnungen sind weder den (bekannten) Bedürfnissen – bspw. der Zielgruppe Einwohner von Großwohnsiedlungen – angepasst, noch sind sie repräsentativ für den in Görlitz derzeit verfügbaren (längerfristig) leer stehenden Wohnraum in sanierten Gebäuden aus der Gründerzeit. Pfeil 2009, S. 26.

⁵⁶ Pfeil 2009, S. 27.

⁵⁷ Pfeil 2009, S. 21. Der weitaus größte Teil der Möbel für Wohn- und Schlafzimmer und Teile der Küchenausstattung wurden von der Deutschland-Zentrale eines internationalen Möbelkonzerns zur Verfügung gestellt. Für den zusätzlichen Haushaltsbedarf gelang es, verschiedene ortsansässige Geschäfte und Firmen zu gewinnen.

Löbauer Straße 6

Eine 3-Zimmer-Wohnung mit 76,43 qm, im 1. OG und mit Balkon. Die momentane Kaltmiete beläuft sich auf 363,- Euro. Die Wohnung hat einen außergewöhnlichen Schnitt mit zwei ineinander übergehenden Flurbereichen. Sie liegt sehr ruhig und verfügt über einen Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität.

Wohnung

Anzahl der Zimmer: 3 Zi.
 Größe: 76,43 m²
 Geschoss: 1. OG; rechts
 Miete: 4,75 €/m² KM bei Neuvermietung (bereits abgesenkte Miete; keine Kostenmiete)
 Ausstattung: Balkon, Bad gefliest, Innen-WC, Dusche, Küche gefliest; unmöbliert, Korridor, Keller, Warmwasser, Zentralheizung, Kabelanschl., Türöffner/Wechselsprechanlage

Wohngebäude

Stadtteil: Innenstadt
 Baujahr: 1894
 Wohneinheiten: 10 Wohnungen
 leer stehende WE ges.: 3 (seit 2006/2007)
 Besonderheiten: Innenhof, Hinterhaus

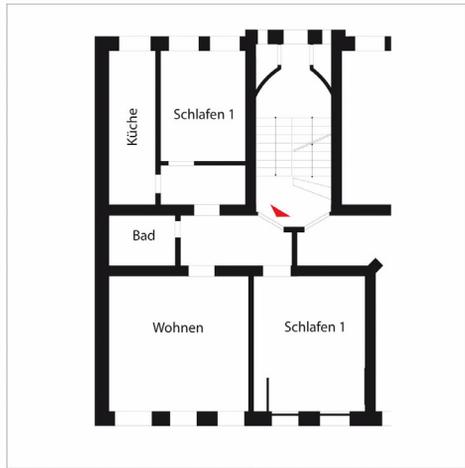


Abb. 39: Probewohnung in der Löbauer Straße. Kurzbeschreibung, Lageplan, Grundriss und Ansichten. Quelle: Pfeil 2009, S. 32 (Darstellung auf der Grundlage der Angaben und Planunterlagen der WBG Görlitz und der Stadt Görlitz).

Hartmannstraße 1a

Eine 3-Zimmer-Wohnung mit 76,2 qm im 2. OG, Bad mit Badewanne. Die momentane Kaltmiete beläuft sich auf 312,- Euro. Die Wohnung liegt in einer sehr schönen und ruhigen Gründerzeitstraße dabei aber in unmittelbarer Nähe zur Berlinerstraße.

Wohnung

Anzahl der Zimmer: 3 Zi.
 Größe: 76,2 m²
 Geschoss: 2. OG; links
 Miete: 4,20 €/m² KM bei Neuvermietung (bereits abgesenkte Miete; keine Kostenmiete)
 Ausstattung: Bad gefliest, Innen-WC, Wanne, Küche gefliest; unmöbliert, Korridor, Keller, Warmwasser, Zentralheizung, Kabelanschl., Türöffner/Wechselsprechanlage

Wohngebäude

Stadtteil: Innenstadt
 Baujahr: 1895
 Wohneinheiten: 5 Wohnungen
 leer stehende WE ges.: 2 (seit 2006/2007)
 Besonderheiten: kleiner Innenhof (Eckgrundstück)

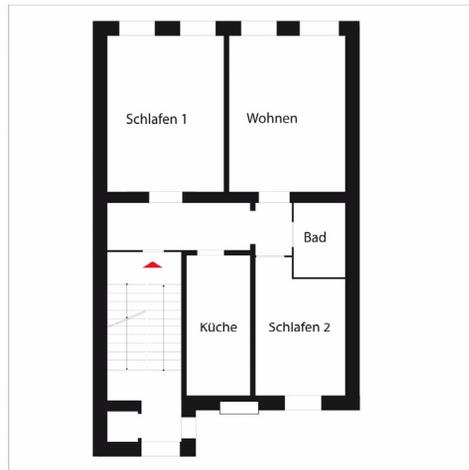
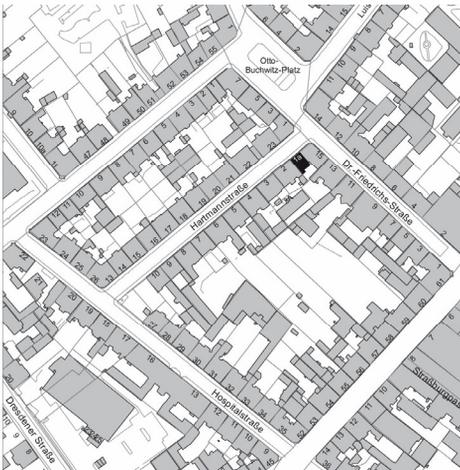


Abb. 40: Probewohnung in der Hartmannstraße. Kurzbeschreibung, Lageplan, Grundriss und Ansichten. Quelle: Pfeil 2009, S. 34 (Darstellung auf der Grundlage der Angaben und Planunterlagen der WBG Görlitz und der Stadt Görlitz).

Modellvorhaben Probewohnen – Zurück in die Gründerstadt

Das Modellvorhaben PW (2008/2009) wurde durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) gefördert und begleitet.⁵⁸ Für das Modellvorhaben PW übernahm das Kompetenzzentrum die Projektleitung und das Projektmanagement. Aufgrund der umfangreichen und vielfältigen Projektbausteine (Abb. 41) und der Beteiligung zahlreicher Akteure war ein professionelles Projektmanagement für die erfolgreiche Umsetzung erforderlich. Die Projektablaufplanung umfasste die detaillierte Überwachung der gesetzten Ziele und des Zeit- und Maßnahmenplans sowie die Ressourceneinsatzplanung der beteiligten Projektpartner. Das Projektmanagement koordinierte die Zusammenarbeit und den Abstimmungsprozess zwischen den Projektpartnern und weiteren Kooperationspartnern im laufenden Prozess.⁵⁹

Das Modellvorhaben PW richtete sich in erster Linie an Einwohner, die nicht in Gebäuden aus der Gründerzeit wohnten. Angesprochen wurden Bewohner von Einfamilienhäusern, insbesondere stadtnaher Siedlungsgebiete, wie auch Bewohner von Großwohnsiedlungen und Bewohner des ländlichen Raums (Region). Eine besondere Zielgruppe waren Bewohner, die bereits vor 1989 persönliche Erfahrungen mit dem Wohnen in einem Gründerzeitgebiet gemacht hatten. Auch an die jüngere Generation, die in Großwohnsiedlungen oder Einfamilienhäusern aufgewachsen war und die keine konkreten Vorstellungen vom Wohnen in der Innenstadt besaß, richtete sich das Modellvorhaben PW. Für Bürger der Stadt Zgorzelec war das Projekt ebenfalls offen. Bei der Auswahl der 24 teilnehmenden Haushalte wurden unterschiedliche Haushaltstypen berücksichtigt (Familien, Alleinerziehende mit Kindern, alleinstehende Berufstätige, Wohngemeinschaften, Senioren etc., s. Kap. 2.4).⁶⁰

Insgesamt entfaltete das Modellvorhaben PW eine unerwartet starke Eigendynamik. Die Einwohner von Görlitz nahmen die Projektidee mit großem Interesse auf. Positiv zu werten war auch die Tatsache, dass die Projektteilnahme in einigen Fällen konkrete Umzugsabsichten (ein Haushalt) und drei realisierte Umzüge in den Stadtteil Innenstadt zur Folge hatte. Ein Haushalt aus einem anderen Bundesland zog in dieselbe Straße, in der er zur Probe gewohnt hatte.⁶¹

Im Laufe der Projektumsetzung konnte auch das Fachpublikum erreicht werden, dem die Projektidee und Ergebnisse auf zahlreichen Veranstaltungen vorgestellt wurde. Dieses Vorgehen verfolgte auch das Ziel, weitere Partner in anderen Städten zu finden. Selbst in Japan stießen zwei Vorträge zu diesem Thema auf ein ernstzunehmendes Interesse. Ein besonderer Meilenstein war 2009 der Besuch des damaligen Bundespräsidenten Horst Köhler im Kompetenzzentrum, den er in das Programm seiner eintägigen Regionalreise zum Thema „demografischer Wandel“ nach Bautzen und Görlitz aufnahm. Im gleichen Jahr nahm das Kompetenzzentrum mit dem Modellvorhaben PW am Wettbewerb „Stadt bauen. Stadt leben.“ um den nationalen Preis für integrierte Stadtentwicklung und Baukultur teil, ausgelobt vom BMVBS.

⁵⁸ Angesiedelt im Forschungsprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt).

⁵⁹ Gesamter Absatz: Pfeil 2009, S. 24-25.

⁶⁰ Gesamter Absatz: Pfeil 2009, S. 16, 21.

⁶¹ Gesamter Absatz: Pfeil 2009, S. 45-46.