

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	2
1.1	Einführung	2
1.2	Projektziel	3
1.3	Projektlauf	4
1.4	Akteure und Beteiligte	6
1.5	Grundlagen	8
1.5.1	Allgemeines.....	8
1.5.2	Nikolaivorstadt mit Beispielquartier Wallstraße.....	10
1.5.3	Historische Altstadt mit Beispielquartier Weberstraße.....	14
1.5.4	Innenstadt mit Beispielquartier Bahnhofstraße	18
1.5.5	Südstadt mit Beispielquartier Melanchthonstraße	22

1 Allgemeines

1.1 Einführung

Das gesamtstädtische integrierte Stadtentwicklungskonzept (im Folgenden INSEK benannt) der Stadt Görlitz formuliert als wesentliche Ziele neben anderen auch die klima- und ressourcenschonende städtebauliche Planung und Entwicklung, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, "Stadt der kurzen Wege", Energieeinsparung und effiziente Energienutzung sowie den Einsatz erneuerbarer Energien. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, für den Bereich der gründerzeitlich geprägten Görlitzer Kernstadt mit fast flächendeckendem Denkmalschutz ein integriertes und abgestimmtes **energetisches Gesamtkonzept** zu erarbeiten.

Die Erarbeitung des energetischen Gesamtkonzeptes basiert auf Fördermitteln aus dem Programm 432 „Energetische Stadtsanierung, Programmteil A“ der KfW.

Das ca. **386 ha große Plangebiet** umfasst dabei die Görlitzer Kernstadt mit wesentlichen Bereichen der **Stadtteile Historische Altstadt, Nikolaivorstadt, Innenstadt und Südstadt**. Diese Gebiete sind gekennzeichnet von einer dichten Bebauungsstruktur mit der kernstadttypischen geschlossenen Blockrandbebauung.

Während die Historische Altstadt und die Nikolaivorstadt von einer in mittelalterliche Epochen zurückreichenden Bebauung geprägt sind, herrscht im Gebiet der Innenstadt und Südstadt vier- bis fünfgeschossige Bebauung aus der Zeit des 19. und beginnenden 20. Jahrhunderts vor (sogenannte Gründerzeit). Es ist davon auszugehen, dass fast alle Einzelgebäude (i. d. R. Vorderhäuser) des Gebietes eingetragene Kulturdenkmale sind und somit der gesamte Bereich von hohem kulturhistorischen Wert ist. Aus dieser besonderen architektonischen Qualität resultiert auch die bereits in den 1990er Jahren erfolgte Festsetzung dieser Stadtteile als Erhaltungsgebiete nach § 172 BauGB. Das Erhaltungssatzungsgebiet entspricht dabei dem Untersuchungsgebiet.

Ausgehend von dieser kulturhistorisch besonders wertvollen Situation bewirbt sich die Stadt Görlitz derzeit im Rahmen des sächsischen Antragsverfahrens mit Teilen des Planungsgebietes als UNESCO-Welterbestätte.

Die Stadt Görlitz lenkt seit zwei Jahrzehnten alle verfügbaren Planungs- und Förderinstrumente auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Stadtteile. Im Vergleich zu den äußeren Stadtteilen waren hier die Ausgangssituationen in puncto Wohnungsleerstand, Sanierungsstand und städtische Funktionen weitaus ungünstiger.

Nach der aktuellen Wohnungs- und Leerstandserfassung (Oktober 2013) sind inzwischen knapp 75 % der Wohngebäude weitgehend saniert. Der Wohnungsleerstand in den Stadtteilen Nikolaivorstadt, Historische Altstadt, Innenstadt sowie Südstadt hat sich beispielsweise von über 40 % (2000) auf nunmehr knapp 30 % verringert. Daran zeigt sich das Potenzial der Kernstadt als Lebensort aber auch, dass hier weiterhin planerische und fördertechnische Unterstützung benötigt wird, um dauerhaft aus sich selbst heraus lebensfähig zu bleiben und in ihrer Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort Magnetwirkung zu entfalten.

1.2 Projektziel

Mit der Erarbeitung des energetischen Gesamtkonzeptes für die Stadt Görlitz sollen Grundlagen geschaffen werden, die sicherstellen, dass die Stadt auch künftig bezahlbaren Wohnraum besitzt und die Gebäude langfristig vermietet werden können. Mieter und Eigentümer stehen vor der Herausforderung, dass die Energiepreise und damit die Betriebskosten zukünftig weiter steigen werden. Mit dem energetischen Gesamtkonzept soll die Refinanzierbarkeit von Immobilien sichergestellt werden. Außerdem muss die soziale Verträglichkeit langfristig bewahrt werden.

Es werden bautechnische und stadttechnikbezogene Aussagen zu effizienter Wärme- und Stromnutzung sowie Wärme- und Strombereitstellung unter Beachtung der besonderen bau- und stadtstrukturellen Gegebenheiten erwartet. Es soll eine möglichst ganzheitliche Betrachtung erfolgen, die auch über die rein technischen Themen hinausgeht. Potenziale, die sich beispielsweise aus der stadtklimatischen und der städtebaulichen Situation ergeben, sollen ebenfalls betrachtet werden. Die Mobilität in Görlitz soll verbessert werden, indem der Kfz-Verkehr reduziert wird und umweltschonende Verkehrsarten wie der ÖPNV und der Fußgänger- und Radverkehr verstärkt genutzt werden. Hierfür ist es notwendig, kompakte, urbane Strukturen zu fördern und die Attraktivität und Aufenthaltsqualität im Zentrum zu erhöhen. Gleichzeitig muss die Multifunktionalität der Innenstadt gestärkt werden.

Auch ist es im Rahmen der Planung zur Sicherung der Umsetzbarkeit der Ergebnisse unabdingbar, dass die Kompromissfelder in Hinsicht auf die für die Stadt Görlitz überaus wichtigen Themen Denkmalschutz und Stadtgestaltung ausgelotet werden.

In der Stadt Görlitz sind bereits zahlreiche sanierte Gebäude u. a. mit einem Vollwärmeschutz, mit Solarthermie oder auch Photovoltaikanlagen ausgestattet und beziehen teilweise Fernwärme über Blockheizkraftwerke.

Maßnahmen zur energetischen Optimierung in der Kernstadt erfolgten allerdings aufgrund der Rahmenbedingungen bisher nur punktuell. Energetische Konzepte existieren für die städtischen Bereiche Bahnhofstraße/Krölstraße/Löbauer Straße/Landeskronstraße. Mit einer Nahwärmeinsel auf der Salomonstraße sowie der Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Landratsamt erfolgten weitere punktuelle Maßnahmen zur energetischen Optimierung.

Die bestehende Blockrandbebauung besitzt in energetischer Hinsicht gegenüber der klassischen Einzelhausbebauung der äußeren Stadtteile einen wesentlichen Vorteil – die schon aus rein baulichen Gesichtspunkten geringeren Wärmeverluste wegen des "Fehlens" von jeweils zwei Gebäudefassaden. **Dennoch besteht großer Handlungsbedarf bei der Anpassung ganzer Stadtquartiere an die Ziele des Klimaschutzes und des sorgsamen Umganges mit Energie.** Bislang fehlt für die Kernstadt ein umfassendes und integriertes Konzept, das Potenziale, Möglichkeiten, Grenzen und Ziele der energetischen Stadtsanierung darstellt.

Daraus wird deutlich, dass es eines umfassenden Konzeptes bedarf, um in den Leitlinien zur Stadtsanierung künftig neben den Ansprüchen der baulichen Gebäudesanierung und des Denkmalschutzes vor allem auch die Ziele des Klimaschutzes, der Nutzung erneuerbarer Energien und der Energieeinsparung zu verankern.

1.3 Projektablauf

Die Erarbeitung des energetischen Gesamtkonzeptes für die Kernstadt der Stadt Görlitz erfolgt in Form einer Arbeitsgemeinschaft zwischen der STEG Stadtentwicklung GmbH Dresden, der GESA Dresden sowie der Firma Timo Leukefeld (im Folgenden ARGE genannt) auf der Grundlage der Zuarbeiten der Fachämter der Stadtverwaltung Görlitz.

Am 14.12.2012 fand hierzu eine erste Anlaufberatung statt, in der u. a. die weitere Struktur der Beteiligung sowie der Projektablaufplan definiert wurden.

Projektablaufplan



Abb. 1: Projektablaufplan ARGE

Die Erarbeitung des energetischen Gesamtkonzeptes wird als laufender Prozess gesehen, in dem aktuelle Entwicklungen ständig mit einfließen. Im Ergebnis entsteht ein Arbeitspapier, welches fortlaufend fortgeschrieben werden kann.

In einer ersten Phase werden relevante Daten erfasst und die Arbeitsgruppen gebildet. Die zweite Phase der Konzepterarbeitung hat die Auswertung der Daten sowie die Ergänzung der Grundlagendaten zum Inhalt. Gleichzeitig ist die Beteiligung der Akteure ein wesentlicher Bestandteil. In einer dritten Phase werden die Ergebnisse zusammengefasst, in den Arbeitsgruppen und Gremien diskutiert und schließlich für den Endbericht dokumentiert.

Termin	Akteure/Medium	Themen
14.12.2012	Stadtverwaltung/ARGE	Anlaufberatung
20.02.2013	Arbeitsgruppe (große Runde)	Auftaktveranstaltung
20.03.2013	Arbeitsgruppe (kleine Runde)	Abstimmung, Thema Denkmalschutz
20.03.2013	Technischer Ausschuss	Vorstellung Zielstellung/Ergebnisse im Gremium
25.03.2013	Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH (WBG)	Beratung zu immobilienwirtschaftlichen Zielstellungen und Ansätzen
25.03.2013	Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Görlitz eG (GWG)	Beratung zu immobilienwirtschaftlichen Zielstellungen und Ansätzen
10.04.2013	Arbeitsgruppe (große Runde)	Abstimmung, u. a. Festlegung Beispielquartiere
22.05.2013	Arbeitsgruppe (große Runde)	Abstimmung, u. a. Festlegung Referenzobjekte
16.06.2013	Tag der offenen Sanierungstür	Information zur energetischen Stadtsanierung sowie Fragebogenaktion
10.07.2013	Arbeitsgruppe (kleine Runde)	Abstimmung
27.08.2013	Amtsblatt	Information zur energetischen Stadtsanierung sowie Fragebogenaktion
28.08.2013	Arbeitsgruppe (große Runde)	Abstimmung, Thema Stadtentwicklung
11.09.2013	Technischer Ausschuss	Vorstellung Zielstellung/Ergebnisse im Gremium
17.09.2013	Bürgerversammlung	Vorstellung Ergebnisse
17.10.2013	Arbeitsgruppe (kleine Runde)	Abstimmung
ab 45. KW	Umfrage Beispielquartiere	Fragebogenaktion
13.11.2013	Arbeitsgruppe (kleine Runde)	redaktioneller Abschluss/Broschürendoku./Vorbereitung Veranstaltungen
26.11.2013	Arbeitsgruppe (große Runde) mit Fraktionen	Kurzvorstellung/künftige Öffentlichkeitsarbeit
05.12.2013		Abschluss Konzept, Ämtervorlage
13.01.2014	Beratender Ausschuss Umwelt/Ordnung	Vorstellung/Beschluss
22.01.2014	Technischer Ausschuss	Vorstellung/Beschluss
30.01.2014	Stadtrat	Vorstellung/Beschluss

Abb. 2: Projektterminübersicht ARGE

1.4 Akteure und Beteiligte

Die Einbeziehung der Wohnungswirtschaft, der Fachbehörden, der Politik sowie der Öffentlichkeit sind Teil des laufenden Erarbeitungsprozesses. Der Projektablauf sieht daher Arbeitsgruppengespräche in der Stadtverwaltung, Abstimmungsrunden mit den Akteuren, die Vorstellung von Ergebnissen/Zielstellungen in den Gremien sowie die Information der Öffentlichkeit vor.

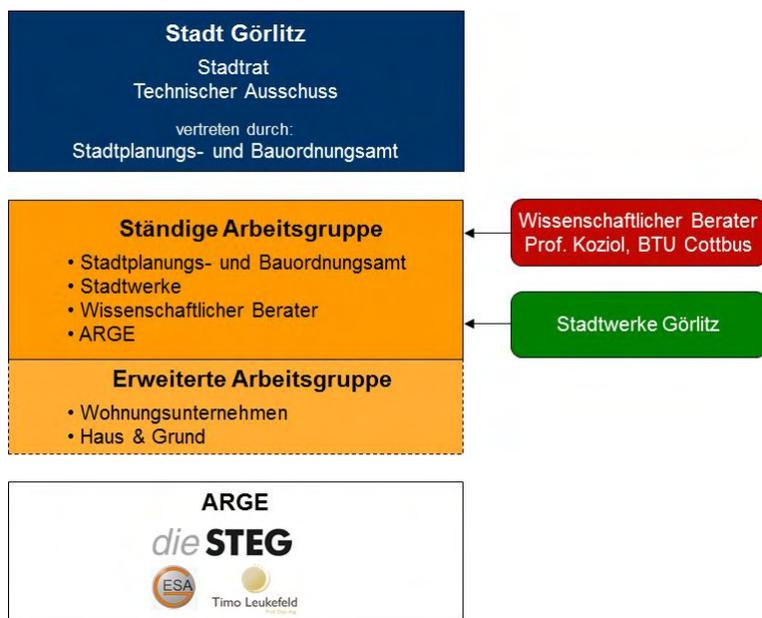


Abb. 3: Organigramm Akteure

Die folgende Tabelle zeigt die wesentlichen Akteure im Rahmen der Erarbeitung des energetischen Gesamtkonzeptes sowie weitere Ansprechpartner.

Ansprechpartner	Sachgebiet/Thematik	Telefon	E-Mail
Stadtverwaltung Görlitz			
Herr Wilke	Leiter Stadtplanungs- und Bauordnungsamt	03581-672100	h.wilke@goerlitz.de
Frau Liß	Leiterin SG Bauleitplanung	03581-672103	h.liss@goerlitz.de
Herr Berndt	Leiter SG Stadterneuerung/ Städte- und Wohnungsbauförderung	03581-672128	u.berndt@goerlitz.de
Herr Mitsching	Leiter SG Untere Denkmalschutzbehörde	03581/67-2624	p.mitsching@goerlitz.de
Frau Garbe	SB Umweltplanung und Klimaschutz, u. a. eea, Klimaschutzkonzept, CO ₂ -Bilanz	03581/67-1721	m.garbe@goerlitz.de
Frau Brand	SB Stadtentwicklung/Förderung	03581/67-2117	k.brand@goerlitz.de
Herr Menzel	SB Sanierungsplanung/ Stadtbildpflege, u. a. Neuordnungskonzepte	03581/67-2633	w.menzel@goerlitz.de
Frau Zimmermann	INSEK	03581/67-1815	al.zimmermann@goerlitz.de
Herr Kunstmann	Gesamtverkehrskonzept	03581/67-1802	j.kunstmann@goerlitz.de
Frau David	Leerstandserfassung seit 2000	03581/67-2248	m.david@goerlitz.de
Frau Seifert	Stadtkartenwerk	03581/67-2107	kr.seifert@goerlitz.de

Ansprechpartner	Sachgebiet/Thematik	Telefon	E-Mail
Frau Müller	Fördermittelkartierung	03581/67-2116	o.mueller@goerlitz.de
Frau Zahn	Landschaftsplan, Stadtklimagutachten	03581/67-2113	h.zahn@goerlitz.de
Herr Schaaf	Flächennutzungsplan	03581/67-1533	a.schaaf@goerlitz.de
Frau Krause	Demografie/Sozialdaten, Kommunale Statistikstelle	03581/67-1513	a.krause@goerlitz.de
Sonstige Ansprechpartner			
Herr Prof. Dr.-Ing. Koziol	BTU Cottbus, Wissenschaftlicher Berater für die Stadt Görlitz	0355/693906	koziol@tu-cottbus.de
Herr Petermann	Stadtwerke Görlitz AG, Leiter Energie	03581/339100	hartmut.petermann@ stadtwerke-goerlitz.de
Herr Bohl	Stadtwerke Görlitz AG, Leiter Strom	03581/339105	matthias.bohl@stadtwerke- goerlitz.de
Herr Wirth	Stadtwerke Görlitz AG, Leiter Sondervertragskunden	03581/335410	peter.wirth@ stadtwerke-goerlitz.de
Herr Myckert	Geschäftsführer Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH (WBG)	03581/461231	a.myckert@wbg-goerlitz.de
Herr Wobus	Geschäftsführender Vorstand Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Görlitz eG (GWG)	03581/406796	j.p.wobus@gwg-goerlitz-eg.de
Herr Pfitzner	Haus & Grund Görlitz und Umgebung e. V.	03581/402143	Hausverwaltung.pfitzner@gma il.com
Arbeitsgemeinschaft			
Herr Worbs	die STEG Stadtentwicklung GmbH Dresden, Bereichsleiter	0351/25518-25	andreas.worbs@steg.de
Herr Menzel	die STEG Stadtentwicklung GmbH Dresden, Projektleiter	0351/25518-23	thomas.menzel@steg.de
Frau Klenner	GESA, Projektbearbeiterin	0351/3121738	susann.klenner@gesa- ingenieure.de
Herr Prof. Leukefeld	Inhaber Fa. Timo Leukefeld	03731/4193860	post@timo-leukefeld.de

Abb. 4: Akteursübersicht

Zur Information über das energetische Gesamtkonzept erfolgen während des Projektablaufs Veröffentlichungen über die Lokalpresse, das Amtsblatt und die Homepage der Stadt Görlitz, um die Betroffenen und Eigentümer zu informieren. Die Einbindung der Akteure erfolgt über erweiterte Arbeitsgruppen, Einzelgespräche und eine Eigentümer- und Betroffenenversammlung.

1.5 Grundlagen

1.5.1 Allgemeines

Das Untersuchungsgebiet „Kernstadt“ besitzt eine Flächengröße von 386 ha mit etwa 23.215 Einwohnern (Stand 31.12.2012). Damit ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 6.014 Einwohnern pro km². Im Untersuchungsgebiet existieren rund 18.960 Wohneinheiten, von denen rund 6.415 Wohneinheiten leer stehen. Dies ergibt eine Leerstandsquote von 33,8 % (Basis Erfassung 2011).

Im Rahmen der Erfassung und späteren Auswertung sowie Ergebnisdarstellung werden **verschiedene Betrachtungsebenen** verwendet. Neben der Untersuchung wesentlicher städtebaulicher Indikatoren für das gesamte Gebiet erfolgte eine Differenzierung in die Bereiche der Stadtteile, die von unterschiedlichen Siedlungsstrukturtypen geprägt sind. Beispielhaft wird in jedem Stadtteil ein Quartier detaillierter untersucht.

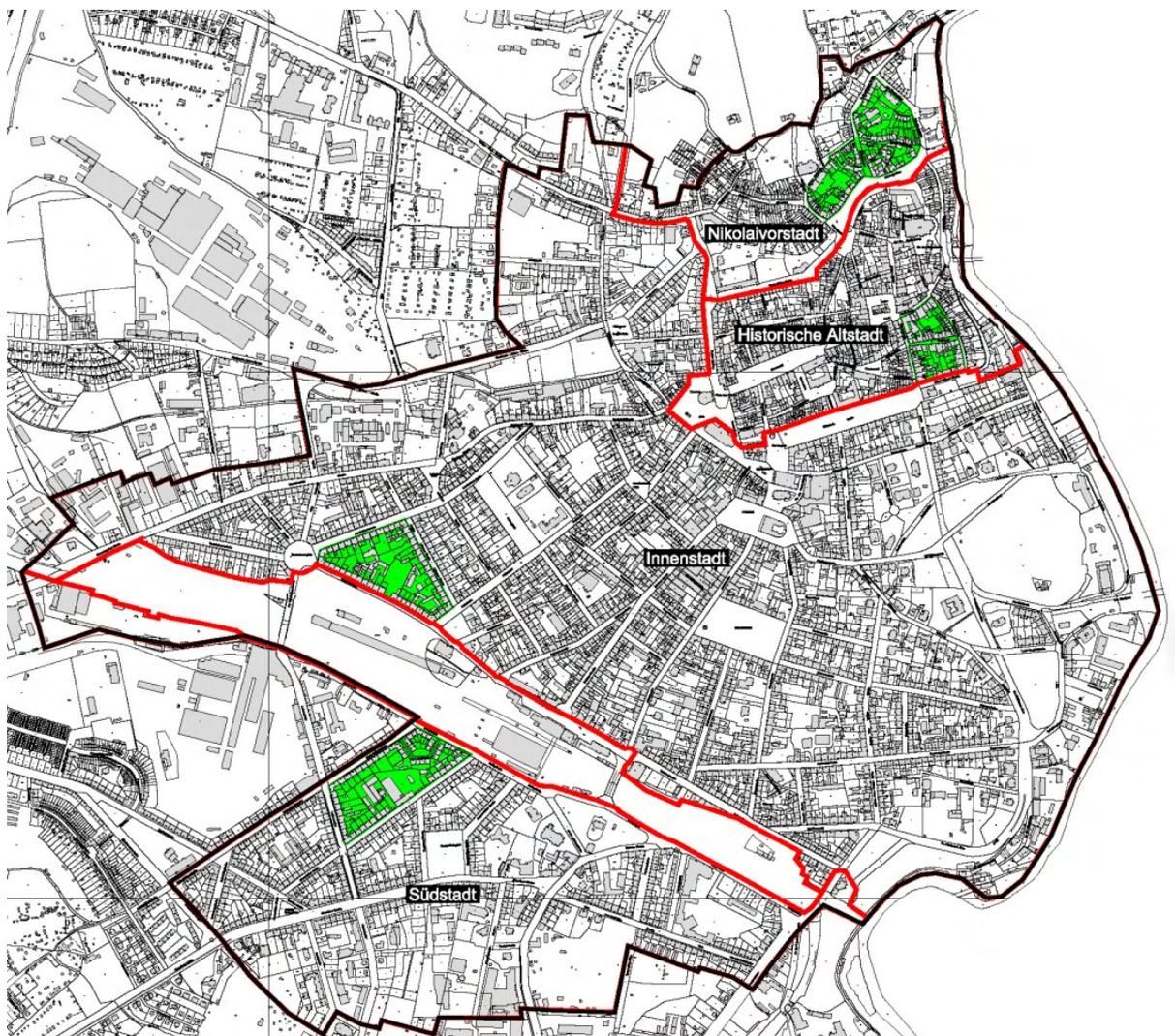


Abb. 5: Untersuchungsgebiet mit hervorgehobenem Beispielquartieren, Grundlage ALK Stadt Görlitz

Ergänzend dazu werden einzelne Referenzobjekte festgelegt. Anhand der unterschiedlichen Gebietstypen und Gebäudetypologien wird ein Handlungsleitfaden für das gesamte Untersuchungsgebiet entwickelt.

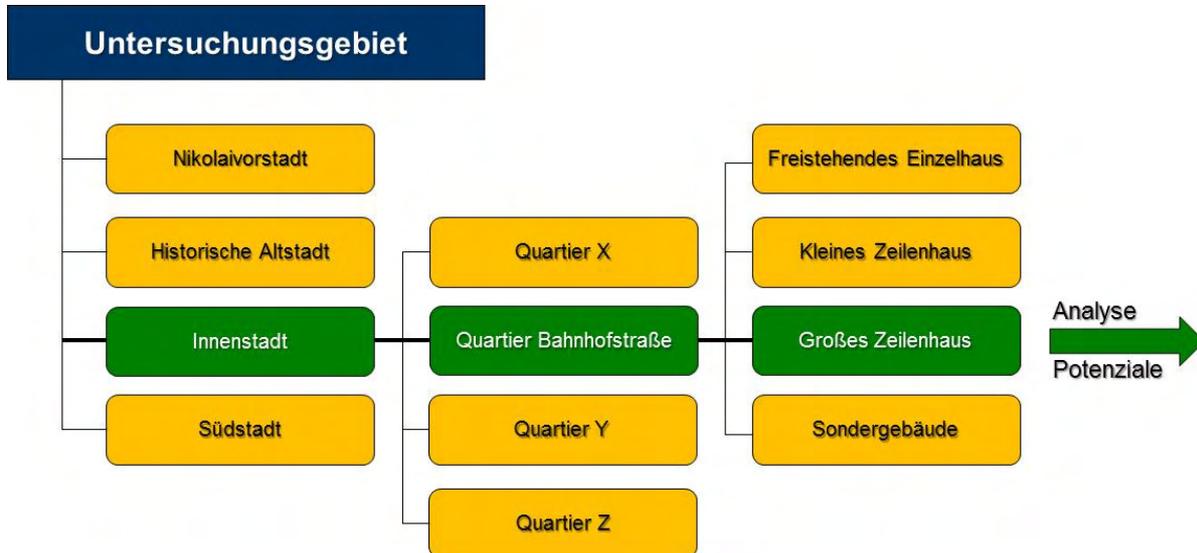


Abb. 6: Methodik Untersuchungsgebiet mit hervorgehobenem Beispiel (ARGE)

Basis der weiteren Berechnungen sowie der Darstellung in den Plänen ist eine Datenmatrix. Für das Untersuchungsgebiet liegen zum Teil umfangreiche Erhebungen vor. U. a. wird regelmäßig der Leerstand erfasst. Weitere Daten konnten zum Teil durch Akteure zugearbeitet werden oder wurden im Rahmen der Erarbeitung für Teilbereiche erfasst. Die im Text benannten statistischen Daten sind, wenn nicht anders benannt, aus der Datenmatrix für die Kernstadt abgeleitet. Angaben für die Stadtteile können somit abweichen, da nicht alle Stadtteile komplett Teil der Kernstadt sind.

Indikator	Indikator
Stadtteil	Gebäudenutzung (sofern vorhanden, Erfassung zu vervollständigen)
Strukturtyp (Stadtstruktur)	Geschossigkeit (aus ALK)
Straße/Hausnummer	Wärmeversorgung (Versorgungsunternehmen)
Baualter (differenziert in bis zu 12 Klassen)	Energieverbrauch 2010/2012 (ausgewählte Objekte)
Denkmalschutz (Basis Denkmalschutzliste)	Gebäudeflächen (aus ALK)
Sanierungszustand (Basis Erhebung Stadt)	Wärme-/Stromverbrauch (ausgewählte Objekte)
Wohnungsbestand und –leerstand (Basis Erhebung Stadt)	Energieverbrauch
Gewerbebestand (sofern vorhanden, Erfassung zu vervollständigen)	Bevölkerung (Straßenzüge zusammengefasst)
Gebäudetypologie (differenziert in bis zu 15 Klassen)	Anmerkungen

Abb. 7: Indikatorenübersicht Datenmatrix (ARGE)

Die Stadtteilbereiche sowie die Beispielquartiere werden auf den Folgeseiten näher charakterisiert. Insbesondere die Beispielquartiere sind Basis der weiteren Potenzialberechnungen.

1.5.2 Nikolaivorstadt mit Beispielquartier Wallstraße

Kenndaten	Stadtteil Nikolaivorstadt	Untersuchungsquartier Wallstraße
Flächengröße	237.412,8 m ²	41.733,2 m ²
Anzahl Grundstücke	k. A.	107 (inkl. anteilig Rothenburger Straße)
Summe überbaute Bereiche	k. A.	16.546,7 m ²
Summe Flächenpotenziale (Baulücken/Brachflächen/Neuordnung)	11	1
Anzahl Hauptgebäude	254	73
Gebäudenutzung		
Wohnen	195	63
Wohnen/Gewerbe	16	14
Gewerbe	8	4
öffentlich	8	4
Anzahl Wohnungen	821	239
Anzahl Leerstand (in WE)	211	31
Leerstandsquote	25,7 %	13,0 %
Aufgliederung Bauzustandsstufen:		
energetisch optimiert	10	10
Neubau oder vollst. saniert	198	68
Altbau mit teilweisen Mängeln	19	10
Altbau mit substanz. Mängeln	22	5
Anzahl Gebäude unter Denkmalschutz	212	66
Bevölkerung (zum 31.12.2012)	1.213	412

Charakteristik der Baustruktur

Der bauliche Ursprung der Nikolaivorstadt gehört zu den ältesten Siedlungsteilen der Stadt und wurde im späten Mittelalter angelegt. Die zwei- bis dreigeschossigen Bauten stehen teils in Zeilen, teils als dicht bebaute Einzelbauten. Ähnlich wie in der Altstadt ergeben sich aus dem Straßennetz enge Quartiere mit geringen Freiflächenanteilen.

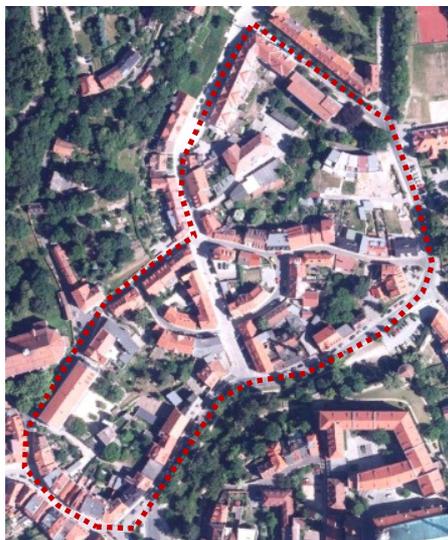


Abb. 8: Luftbild Wallstraße

Quelle: http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html

„Kernstadt“

Allgemeines



Große Wallstraße, Platzsituation



Am Hirschwinkel 5a-e, Reihenhäuser Neubau



Am Hirschwinkel 8/Rothenburger Straße 50a



Am Hirschwinkel 6



Rothenburger Straße



Rothenburger Straße/Große Wallstraße, Hofbereiche





Rothenburger Straße 54



Rothenburger Straße 57



Große Wallstraße 5



Große Wallstraße 8



Große Wallstraße 9



Große Wallstraße 14a

„Kernstadt“

Allgemeines



Große Wallstraße



Bogstraße, Hofbereiche



Kleine Wallstraße 7



Kleine Wallstraße 16



Nikolaigraben 4



Nikolaigraben 6



Nikolaigraben 16 bis 18



1.5.3 Historische Altstadt mit Beispielquartier Weberstraße

Kenndaten	Stadtteil Historische Altstadt	Untersuchungsquartier Weberstraße
Flächengröße	299.082,9 m ²	20.358,6 m ²
Anzahl Grundstücke	k. A.	56
Summe überbaute Bereiche	k. A.	11.859,4 m ²
Summe Flächenpotenziale (Baulücken/Brachflächen/Neuordnung)	3	1
Anzahl Hauptgebäude	539	52
Gebäudenutzung		
Wohnen	391	24
Wohnen/Gewerbe	34	21
Gewerbe	8	1
öffentlich	39	6
Anzahl Wohnungen	2.104	198
Anzahl Leerstand (in WE)	683	56
Leerstandsquote	32,5 %	28,3 %
Aufgliederung Bauzustandsstufen:		
energetisch optimiert	1	1
Neubau oder vollst. saniert	327	41
Altbau mit teilweisen Mängeln	50	4
Altbau mit substanz. Mängeln	61	8
Anzahl Gebäude unter Denkmalschutz	489	49
Bevölkerung (zum 31.12.2012)	2.353	264

Charakteristik der Baustruktur

Das städtebauliche Grundgerüst der Altstadt stammt aus dem 13. Jahrhundert und wird durch die gotische Stadtbaukultur und die topografischen Gegebenheiten an der Neiße bestimmt. Enge Straßen, Plätze und einige Sonderbauten unterbrechen die dichte Blockbebauung aus zumeist 3- bis 4-geschossigen Bauten. Das enge Straßennetz definiert kleine Blöcke mit schmalen Quartiersinnenbereichen. Bebauungsdichte und Versiegelungsgrade sind entsprechend hoch.



Abb. 9: Luftbild Weberstraße

Quelle: http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html



Ecke Weberstraße/Neißstraße



Weberstraße 2



Weberstraße 3



Weberstraße 7



Weberstraße 9



Weberstraße





Jakob-Böhme-Straße 2-4



Jakob-Böhme-Straße 6

Jakob-Böhme-Straße 7



Jakob-Böhme-Straße 8

Kränzelstraße 10



Kränzelstraße



Handwerk 13



Handwerk14/15/16



Handwerk 17



Handwerk 22



Neißstraße 24



Neißstraße 29

1.5.4 Innenstadt mit Beispielquartier Bahnhofstraße

Kenndaten	Stadtteil Innenstadt	Untersuchungsquartier Bahnhofstraße
Flächengröße	2.257.711,5 m ²	40.307,9 m ²
Anzahl Grundstücke	k. A.	53
Summe überbaute Bereiche	k. A.	17.220,9 m ²
Summe Flächenpotenziale (Baulücken/Brachflächen/Neuordnung)	58	1
Anzahl Hauptgebäude	1.666	51
Gebäudenutzung		
Wohnen	1.167	31
Wohnen/Gewerbe	102	17
Gewerbe	69	1
öffentlich	70	
Anzahl Wohnungen	12.045	539
Anzahl Leerstand (in WE)	4.435	214
Leerstandsquote	36,8 %	39,7 %
Aufgliederung Bauzustandsstufen:		
energetisch optimiert		
Neubau oder vollst. saniert	954	28
Altbau mit teilweisen Mängeln	123	10
Altbau mit substanz. Mängeln	353	13
Anzahl Gebäude unter Denkmalschutz	1.420	47
Bevölkerung (zum 31.12.2012)	14.406	542

Charakteristik der Baustruktur

Der wirtschaftliche Aufschwung der Gründerjahre führte zu einer sprunghaften Entwicklung, die ihren Ausdruck in flächenhaften Siedlungserweiterungen fand. Die Innenstadt wurde gegen Ende des 19. Jahrhunderts erschlossen und planmäßig bebaut. Ein gegenüber den älteren Siedlungsteilen großzügiges Straßennetz umschließt weitläufige Quartiere, die mit bis zu viergeschossigen Mietshäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern bebaut wurden. In den großflächigen Innenbereichen befinden sich Hinter- und Nebengebäude. Vielfach wurden gewerbliche Bauten errichtet. Die Bauten entstanden innerhalb einer relativ kurzen Zeitspanne. Hieraus resultiert eine hohe Homogenität der Baustruktur. Die Blockbebauung wird durch großvolumige Sonderbauten, die als Solitäre z. T. in großzügige Freiflächen eingebettet sind, unterbrochen.



Abb. 10: Luftbild Bahnhofstraße - Quelle: http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html

„Kernstadt“

Allgemeines



Brautwiesenplatz



Bahnhofstraße



Bahnhofstraße 4



Bahnhofstraße 5-7



Bahnhofstraße 14 bis 18



Bahnhofstraße 8, Hof



Bahnhofstraße, Hofbereiche

„Kernstadt“

Allgemeines



Quartier: Hofbereiche mit Gründerzeitquartierzentrum



Bahnhofstraße/Krölstraße

„Kernstadt“

Allgemeines



Krölstraße 34



Krölstraße/Bahnhofstraße, Hofbereiche



Löbauer Straße 5



Löbauer Straße 7



Löbauer Straße



Landeskronstraße 9



Landeskronstraße 14

1.5.5 Südstadt mit Beispielquartier Melanchthonstraße

Kenndaten	Stadtteil Südstadt	Untersuchungsquartier Melanchthonstraße
Flächengröße	747.124,2 m ²	43.071,3 m ²
Anzahl Grundstücke	k. A.	55
Summe überbaute Bereiche	k. A.	16.861,2 m ²
Summe Flächenpotenziale (Baulücken/Brachflächen/Neuordnung)	15	1
Anzahl Hauptgebäude	447	55
Gebäudenutzung		
Wohnen	341	48
Wohnen/Gewerbe	2	1
Gewerbe	22	1
öffentlich	15	
Anzahl Wohnungen	3.990	501
Anzahl Leerstand (in WE)	1.086	195
Leerstandsquote	27,2 %	38,9%
Aufgliederung Bauzustandsstufen:		
energetisch optimiert	6	6
Neubau oder vollst. saniert	322	38
Altbau mit teilweisen Mängeln	25	13
Altbau mit substanz. Mängeln	50	2
Anzahl Gebäude unter Denkmalschutz	364	49
Bevölkerung (zum 31.12.2012)	5.243	509

Charakteristik der Baustruktur

Die Südstadt weist sowohl siedlungsgeschichtlich als auch siedlungsstrukturell Ähnlichkeiten mit der Innenstadt auf. Die drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung stammt ebenfalls aus der Gründerzeit und wurde bis in die 1930er Jahre ergänzt.

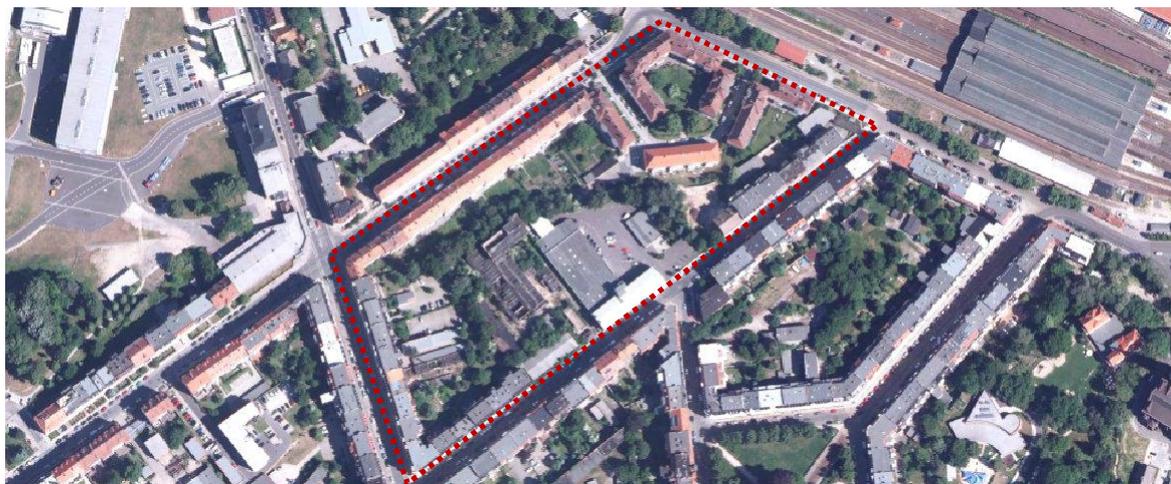


Abb. 11: Luftbild Melanchthonstraße - Quelle: http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html

„Kernstadt“

Allgemeines



Sattigstraße 28



Sattigstraße 31



Im Bogen



Im Bogen/Melanchthonstraße



„Kernstadt“

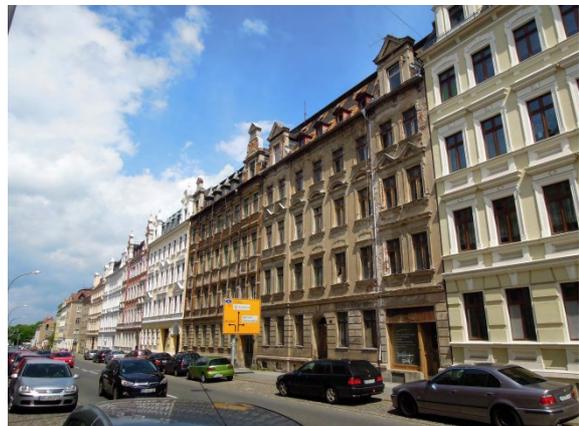
Allgemeines



Melanchthonstraße



Lutherstraße 20/21



Lutherstraße 24/25



Ecke Lutherstraße/Jauernicker Straße



„Kernstadt“

Allgemeines



Jauernicker Straße 53/54



Jauernicker Straße 58



Jauernicker Straße/Im Bogen, Hofbereiche



Jauernicker Straße, Brache



Ecke Jauernicker Straße/Sattigstraße