

4.1 Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege

Inhaltsverzeichnis

1 Bestandsanalyse

- 1.1 Prägende Wohnbauformen
- 1.2 Bebauungsplangebiete
- 1.3 Gebiete der Städtebau- und EU-Förderung
- 1.4 Kulturdenkmale
- 1.5 Fazit
- 1.6 Prognose

2 Konzeption

- 2.1 Die maßgeblich am Fachkonzept Mitwirkenden
- 2.2 Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen
- 2.3 Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete
- 2.4 Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Anlagen

Karte: Wohnbautypen

Karte: Bebauungsplan- und Satzungsgebiete – Teil Nord

Karte: Bebauungsplan- und Satzungsgebiete – Teil Süd

Karte: Übersicht über die Fördergebiete der städtebaulichen Erneuerung

Karte: Stadtgebiete mit Kulturdenkmälern

Datenblatt: Wohnen – Auslastung von Bebauungsplangebieten (Muster 4.1.01)

Datenblatt: Gewerbe – Auslastung von Bebauungsplangebieten (Muster 4.1.02)

Datenblatt: Auslastung Baugebiete mit verschiedenen Ausweisungen (Muster 4.1.03)

Datenblatt: Einsatz von EU- und Städtebaufördermitteln (Muster 4.1.11)

1. BESTANDSANALYSE

1.1 Prägende Wohnbauformen

Das Wohnen entwickelte sich auch in Görlitz historisch gesehen aus den Innenstadtbereichen nach außen. Es gehört zu den herausragenden Besonderheiten der Stadtstruktur von Görlitz, dass alle für Mitteleuropa typischen Phasen der Siedlungsentwicklung bis heute weitestgehend ohne Überformung erhalten und ablesbar sind (vgl. Kap.2.3). Neben der Historischen Altstadt wird das Stadtbild und das „Image“ der Stadt aufgrund ihrer flächenhaften Ausdehnung dabei besonders von den gründerzeitlichen Stadtgebieten geprägt.

Die Abgrenzung gebietsprägender Wohnbautypen im Stadtgebiet (*Karten Wohnbautypen im Anhang zu diesem Kapitel*) erfolgte in Orientierung an den entsprechenden Vorschlag der „Arbeitshilfe INSEK“, allerdings in etwas modifizierter Klassifikation. Beispielsweise ist entgegen der Vorgabe der Arbeitshilfe die Altstadt in Görlitz nicht mit dem funktionalen Stadtzentrum identisch, so dass die Ausweisung der Altstadt als „Ortsmitte / Stadtkern“ nicht korrekt wäre.

Historische Altstadt

Über lange Strecken ihrer Siedlungsentwicklung seit dem 13. Jahrhundert war die Stadt Görlitz weitestgehend mit der Historischen Altstadt identisch. Die Wohnbebauung ist überwiegend 3- und 4-geschossig.

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 mit typischer viergeschossiger Bauweise als Mietshäuser.

Gründerzeitliche Villengebiete

In bevorzugten Lagen (z.B. am Stadtpark oder an der Landeskronen) 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.

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).

Geschosswohnungsbau, 70er und 80er Jahre

In Weinhübel und Rauschwalde sowie vor allem im neuen 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 Sechsgeschosser.

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 desweiteren 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 (z.B. Ludwigsdorf ist ursprünglich ein Waldhufendorf, Alt-Weinhübel ein Angerdorf, etc.) einen eigen Wohnbautyp dar.

1.2 Bebauungsplangebiete und Satzungsgebiete

Die Datenblätter (Musterblätter 4.1.01, 4.1.02, 4.1.03) und Karten im Anhang zu diesem Kapitel geben einen Überblick über die derzeit vorhandenen Neubaupotenziale und Flächenreserven in Bebauungsplangebieten und Satzungsgebieten nach § 34 Abs. 4 BauGB (Ergänzungssatzungen).

Vom Verfahrensstand her sind das Plangebiete, die entweder bereits abgeschlossen / genehmigt, aber noch nicht vollständig aufgesiedelt sind. Zum zweiten sind die Plangebiete aufgeführt, die zwar noch nicht über Baurecht verfügen, die aber aus heutiger Sicht die Möglichkeit und das Potenzial für Baulandentwicklungen in den kommenden Jahren darstellen.

Nicht aufgezählt und in den Karten dargestellt sind die bereits genehmigten Bebauungspläne, die vollständig belegt sind. Auch nicht dargestellt sind die Plangebiete, die in den vergangenen Jahren förmlich aufgehoben wurden oder deren Verfahren z. Zt. ruhen und voraussichtlich auch nicht weitergeführt werden.

Auf der Grundlage der aufgeführten Plangebiete besteht in Görlitz für den Wohnneubau ein Flächenpotenzial (netto) von ca. 12,5 ha, was etwa 344 Wohneinheiten entspricht.

Die für Ansiedlungen freien industriell-gewerblichen Flächenreserven sind erheblich größer und betragen etwa 93 ha Nettobaufläche. Zusätzlich gibt es derzeit (März 2009) etwa 37 ha Nettobaufläche, die bereits durch industriell gewerbliche Betriebe belegt sind.

Allerdings ist die tatsächliche Inanspruchnahme der noch freien Gewerbeflächen aus verschiedenen Gründen nicht immer möglich, so dass sich die aktuell verfügbare Flächenreserve der Stadt Görlitz für industriell- gewerbliche Nutzungen beträchtlich verringert . (vgl. hierzu Kap. 4.3).

Die Tabelle (im Anhang) der B-Plangebiete mit sonstigen Nutzungen fasst die aktuellen Vorhaben in Sondergebieten, gemischten Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen zusammen. Diese Plangebiete haben eine Flächengröße von nur 11,7 ha und enthalten praktisch auch keinen Wohnungsneubau.

1.3 Gebiete der Städtebau- und EU-Förderung

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP)

Diese Art der Förderung dient der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zum weiteren Abbau von städtebaulichen Missständen und Entwicklungsdefiziten in den Städten und Gemeinden sowie der Anpassung der Städte an die demografische Entwicklung.

Innenstadt Nord (SEP)

1991	vorbereitende Untersuchungen
1992	Neuordnungskonzept
16.07.1992	Satzungsbeschluss Sanierungsgebiet
1996	Erhaltungssatzung
2003	Neuordnungskonzept (überarbeitet)
1992 – 2013	Laufzeit

Die „Innenstadt Nord“ liegt in direkter Nachbarschaft zur historischen Altstadt und zum Nikolaiviertel. Auf der Grundlage vorbereitender Untersuchungen 1991 und eines darin formulierten Maßnahmen- und Entwicklungskonzeptes wurde 1992 der Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes mit der Bezeichnung „Innenstadt Nord“ gefasst. Das Sanierungsgebiet umfasst eine relativ geringe Fläche (siehe Anhang - Übersicht über alle Gebiete der städtebaulichen Erneuerung Stand 2012) mit wertvollen baulichen Anlagen, welche die Identität der Stadt Görlitz maßgeblich mitbestimmen.



Abb. 1: Gebietsabgrenzung „Innenstadt Nord“

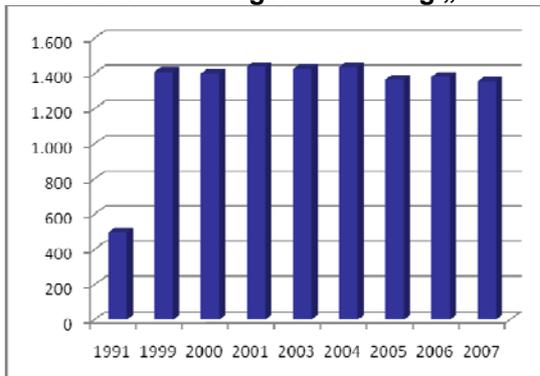
Das Gebiet weist in sich eine städtebaulich inhomogene Siedlungsstruktur auf. Zum einen bilden räumlich geschlossene Baustrukturen eine Weiterführung dichter Bebauungsformen aus der Altstadt und dem Gründerzeitgebiet, zum anderen stehen diesem locker bebaute, offene Strukturen gegenüber. Man erlebt, wie sich die Stadterweiterung in einst ländliche Zonen hinein entwickelt hat, ohne diese jemals abschließend zu überformen. Die für die umgebenden Stadtteile so typische städtische Dichte der Bebauung ist hier eher in der Auflösung dieser engen städtischen Strukturen zu sehen. Entsprechend deutlich existiert noch die Orientierung auf den offenen Raum, der an vielen nichtbebauten Stellen in den Bereich der Straße vordringt.



Die vorbereitenden Untersuchungen zeigten erhebliche Defizite hinsichtlich Gebäudezustand, Wohnungsausstattungen sowie Beschaffenheit der Infrastruktur. Nur noch 496 Einwohner bewohnten 1991 das Gebiet von über 20 ha, das entspricht ca. 24 EW/ha. Das wichtigste Sanierungsziel bestand darin, die noch vorhandenen Strukturen und Gebäude vor dem weiteren Verfall zu retten. Der Grundgedanke des Stadtteilerhaltes in seiner gesamten Komplexität stand im Vordergrund. Bedingt durch die Entwicklung im gesamten Sanierungsgebiet, änderten sich auch einige der Sanierungsziele. Zusammen mit der ersten Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes 1997 erfolgte die Anpassung an den veränderten Sanierungsumfang und -zeitraum. Bis zum Jahr 2000 konnten ca. 74% der Gebäude zum Teil bzw. vollständig saniert werden. Im gleichen Jahr lebten im Gebiet wieder 1.400 Einwohner, 900 mehr als zu Beginn der Sanierung (siehe Abb. 1). Damit sind jedoch nicht alle Sanierungsziele erreicht worden. Zum Ende der neunziger Jahre waren es noch hochbaulich bestimmte Maßnahmen, mit denen man im Gebiet eine städtebaulich-räumliche Entwicklung anstrebte. Heute sind vielmehr die Maßnahmen der Gestaltung des Freiraumes und der Entwicklung des Wohnumfeldes von Bedeutung.

Nach nunmehr 20 Jahren intensiver Sanierungstätigkeit und Einsatz von Fördermitteln mit einem Gesamtvolumen von 12,8 Mio. € wurde ein relativ hoher Sanierungsstand erreicht. Diese eingeflossenen Fördermittel lösten ein um ein vielfach höher liegendes Gesamtinvestitionsvolumen aus. Ergänzt wurden die privaten Finanzierungsmittel weiterhin durch Stiftungsmittel sowie Landesdenkmalmittel und zinsverbilligte Darlehen der SAB sowie der KfW-Bank. Ca. 80% der Gebäude sind saniert und konnten wieder einer Nutzung zugeführt werden. Der Zuwachs von 950 Einwohnern im Gebiet (siehe Abb. 1), das sind fast 300%, bestätigte die richtige Förderstrategie.

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung „Innenstadt Nord“



Quelle: Stat. Jahrb. d. Stadt Görlitz, Erhebung des SG Stadterneuerung, eigene Darstellung

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes wurden mehrere Grünbereiche gestaltet bzw. zum Teil durch die Stadt neu geschaffen. Die Erschließungsanlagen sind bis auf kleine Restbereiche zu ca. 90% fertiggestellt. Hier erfolgten grundlegende Straßenbaumaßnahmen einschließlich der Erneuerung der technischen Infrastruktur sowie die Neuerrichtung eines Parkplatzes. Zwei Industriebrachen konnten abgerissen und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund großer Anstrengungen im Bereich der Sozialplanung erfolgte keine Verdrängung der vorhandenen Mieter. Dazu trug auch die hohe Anzahl der Modernisierungsvereinbarungen in den ersten Jahren bei, in denen mit den jeweiligen Gebäudeeigentümern eine Miet- und Belegungsbindung vereinbart wurde. Man kann heute von einer ausgewogenen Sozialstruktur im Gebiet sprechen. Die Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungen wirkte sich ebenfalls positiv auf den Einwohnerzuwachs aus. Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich das Gebiet „Innenstadt Nord“ als attraktiver Wohnstandort mit kleinteiligem Gewerbe und großzügigen Grünbereichen, wie z.B. dem Pontegarten, entwickelt hat.

Tab. 1: Daten „Innenstadt Nord“

Fläche	Bevölkerung	Bevölkerung/ha
20,8 ha	1.307 (Dez 2010)	62,8

Quelle: Stat. Jahrb. d. Stadt Görlitz, Erhebung des SG Stadterneuerung, eigene Darstellung

Tab. 2: Ziele und besondere Projekte

Ziele	Einwohnerzuwachs
	ausgewogene Bevölkerungsstruktur
	Erhalt/Sanierung/Neugestaltung vorhandener Gebäude
	Baulückenschließung/prägende Blockstrukturen erhalten/Raumkanten sichern
	Erhalt/Nachnutzung der Denkmäler
	Erhalt/Sanierung/Neugestaltung vorhandener Strukturen
	Fassung/Gestaltung/Zonierung des Straßenraumes
	Verbesserung Parkplatzsituation
	Verbesserung/Erweiterung des Wohnraumangebotes
	Wohnumfeldverbesserung
	Schaffung von Wohneigentum im Bestand
	Verbesserung der Infrastruktur
	Sportstätten mit gesamtstädtischer Bedeutung
	Nutzungsmischung mit gebietsversorgender Funktion
	bessere touristische Erschließung
	Aufwertung der Quartiersinnenbereiche
	Freiraumgestaltung/Begrünung
	gewerbliche Brachflächen beseitigen
	energiebewusste Sanierung
besondere Projekte	Kreuzung Hohe Str., Heilige-Grab-Str. und Friedhofstr.
	„Pontepark“ (große innerstädtische Grünfläche)
	bauliche Fassung des Hildegard-Burjan-Platz

Besondere Projekte haben einen wichtigen Stellenwert im Sanierungsgebiet, sie dienen der Hervorhebung spezieller städtebaulicher Funktionen, als Impuls für die künftige Entwicklung oder als Leuchtturmprojekte.

Kosten- und Finanzierungsübersicht (bis einschließlich 2011):

In der folgenden Tabelle werden die bisher (von Programmbeginn bis einschließlich 2011) eingesetzten finanziellen Mittel aufgezeigt. Dabei sind die *Einnahmen* Mittel, welche die Stadt Görlitz z.B. aus Grundstücksverkäufen erhält. Die *Ausgaben* beinhalten sämtliche für das Sanierungsgebiet eingesetzte finanzielle Mittel in den Bereichen Vorbereitung, Grunderwerb, Ordnungs-, Bau-, Sicherungs- und sonstige Maßnahmen. Der *Förderrahmen* ist die Differenz von Ausgaben und Einnahmen und entspricht den tatsächlichen förderfähigen Ausgaben. Die *Finanzhilfe* ist der durch Bund, Länder o.a. geförderte Anteil am Förderrahmen.

Einnahmen
Einnahmeart

Gesamteinnahmen

Grundstückserlöse	415.000,- €
Ausgleichs- und Ablöseverträge	19.000,- €
Sonstige Einnahmen	236.000,- €
gesamte Einnahmen	670.000,- €

Ausgaben

Vorbereitung	308.000,- €
Bebauungspläne	34.000,- €
Öffentlichkeitsarbeit	14.000,- €
sonstiges	77.000,- €
vorgezogene Ordnungsmaßnahmen	183.000,- €
Grunderwerb	711.419,68 €
Erschließung	173.000,- €
Gemeinbedarf	137.000,- €
privatwirtschaftlich nutzbare Gebäude	401.000,- €
Ordnungsmaßnahmen	4.688.000,- €
Umzug von Bewohnern	25.000,- €
Umzug von Betrieben	23.000,- €
Freilegung von Grundstücken	1.660.000,- €
Erschließungsanlagen	1.066.000,- €
öffentliche Parkierung	203.000,- €
Grünbereiche	963.000,- €
sonstige Ordnungsmaßnahmen	748.000,- €
Baumaßnahmen	4.330.000,- €
private Gebäude	4.225.000,- €
privatwirtschaftlich nutzbare Gebäude	105.000,- €
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	0,- €
Sicherungsmaßnahmen	103.000,- €
private Gebäude	103.000,- €
sonstige Maßnahmen	1.465.000,- €
Verlagerung von Betrieben	146.000,- €
Vorfinanzierte Maßnahmen anderer Träger	245.000,- €
Vergütung für Sanierungsträger/-beauftragte	1.074.000,- €
gesamte Ausgaben	11.605.000,- €

Gegenüberstellung

Summe der Einnahmen	670.000,- €
Summe der Ausgaben	11.605.000,- €
Förderrahmen (Ausgaben - Einnahmen)	10.935.000,- €
Finanzhilfe	7.290.000,- €

Nikolaivorstadt (SEP)

1991-1994	Modellstadtprogramm
1992	vorbereitende Untersuchungen
1994	Neuordnungskonzept
16.06.1994	Satzungsbeschluss Sanierungsgebiet
1996	Erhaltungssatzung
2002	Neuordnungskonzept (überarbeitet)
1994 – 2016	Laufzeit

Die Nikolaivorstadt ist neben der Historischen Altstadt der stadthistorisch und städtebaulich wertvollste sowie älteste Siedlungsbereich der Stadt Görlitz, sie war einst Handwerkervorstadt. Der Stadtteil liegt in einem Tal und umfasst eine relativ kleine Fläche (siehe Anhang - Übersicht über alle Gebiete der städtebaulichen Erneuerung Stand 2012). Kurvige Straßen und eine kleinteilige Bebauungsstruktur prägen das Bild der Nikolaivorstadt.

Am 16.06.1994 wurde die Satzung zum Sanierungsgebiet „Nikolaivorstadt“ beschlossen und 1996 kam die Erhaltungssatzung hinzu. Dem Verfall der Bausubstanz konnte durch die schnelle Einleitung von Sicherungsmaßnahmen entgegen gewirkt werden.



Abb. 3: Gebietsabgrenzung „Nikolaivorstadt“



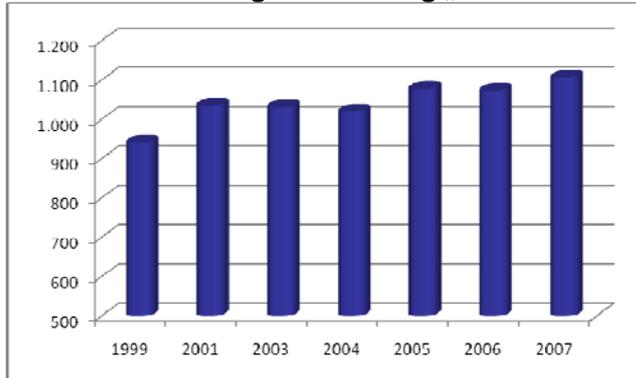
Obersteinweg

Lunitz

Große Wallstraße

In den ersten fünf Jahren waren diese Sicherungsmaßnahmen Sanierungsschwerpunkt. Mit Hilfe der städtebaulichen Sanierung konnten im Laufe der Jahre erstaunliche Erfolge verzeichnet werden. Bis zum Jahr 2000 konnten in der Nikolaivorstadt 44% der Gebäude vollständig saniert werden. In den folgenden Jahren wurden neue Schwerpunkte gesetzt, um Investoren einen neuen Anreiz zu geben. Diese Schwerpunkte lagen in der Verbesserung der Infrastruktur sowie in der Schaffung von Grünanlagen und anderen Ordnungsmaßnahmen. Die Altersstruktur der Bevölkerung im Fördergebiet entwickelte sich positiv, das Durchschnittsalter liegt heute bei rund 36 Jahren. Zu Beginn der Sanierung zählte der Stadtteil 778 Einwohner (siehe Abb. 4). Trotz des generellen Einwohnerschwundes in Görlitz ist in der Nikolaivorstadt ein positives Saldo zu verzeichnen. Im Jahr 2009 wohnten hier 1.142 Einwohner, was einen Zuwachs von 42,75% bedeutet.

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung „Nikolaivorstadt“



Quelle: Stat. Jahrb. d. Stadt Görlitz, Erhebung des SG Stadterneuerung, eigene Darstellung

Ein wichtiges Augenmerk gilt heute städtebaulich bzw. denkmalpflegerisch unverzichtbaren Objekten, deren Bestand ohne eingreifendes Handeln akut gefährdet ist. Unter anderem erfordern komplizierte Eigentumsverhältnisse eine längere Vorbereitungszeit, um die Objekte einer Sanierung oder zumindest einer baulichen Sicherung zuzuführen. Parallel befinden sich private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Vorbereitung. Im Jahr 2012 betrifft dies die weiterführende Revitalisierung der 20er Jahre Bebauung sowie Objekt Sanierungen in der zu über 90% sanierten Lunitz.

Eine mittelfristig angelegte, strategische Maßnahmeplanung privater Bau- und Ordnungsmaßnahmen sichert hierbei eine hohe Umsetzungsquote. Es wird versucht die Finanzierungsproblematik privater Eigentümer durch maßgeschneiderte Finanzierungskonzepte und Bündelung verschiedenster Finanzierungselemente zu entschärfen. Die technische und soziale Infrastruktur ist zu großen Teilen instandgesetzt oder modernisiert.

Aufgrund der degressiven Ausstattung des Programms und seiner mittelfristigen Beendigung wurde nochmals die Sanierungskonzeption auf den Prüfstand gestellt. Die Überlagerung des Gebietes mit dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz ermöglicht es, noch dringend notwendige Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele einer anderen Finanzierung zuzuführen. Bereits 2010 wurde festgelegt, keine weitere Aufstockung zu beantragen sondern die bereits bewilligten Finanzhilfen abzurufen. Damit und mit Hilfe der in den nächsten Jahren einzunehmenden Ausgleichsbeträge sollen kleinteilige Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie die für einen Abschluss der Sanierungsmaßnahme notwendigen Aufwendungen im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit finanziert werden. Das Thema Ausgleichsbeträge wird somit oberste Priorität im Handeln der nächsten Jahre haben. Mit dem Abschluss der Sanierung des SEP Nikolaivorstadt wird im Jahr 2016 gerechnet.

Tab. 3: Daten „Nikolaivorstadt“

Fläche	Bevölkerung	Bevölkerung/ha
18,6 ha	1.095 (2011)	58,8

Quelle: Stat. Jahrb. d. Stadt Görlitz, Erhebung des SG Stadterneuerung, eigene Darstellung

Tab. 4: Ziele und besondere Projekte

Ziele	Einwohnerzuwachs
	Erhalt/Sanierung/Neugestaltung vorhandener Gebäude
	Baulückenschließung/prägende Blockstrukturen erhalten/Raumkanten sichern
	Erhalt/Nachnutzung der Denkmäler
	Erhalt/Sanierung/Neugestaltung vorhandener Strukturen
	Platzgestaltung
	Fassung/Gestaltung/Zonierung des Straßenraumes
	Verbesserung Parkplatzsituation
	Reduzierung der Verkehrsbelastung

	Verbesserung/Erweiterung des Wohnraumangebotes
	Wohnumfeldverbesserung
	Schaffung von Wohneigentum im Bestand
	Integration des traditionellen Handwerks/Sicherung vorhandener verträglicher Gewerbenutzungen
	Nutzungsmischung mit gebietsversorgender Funktion
	Entwicklung stadtteilvernetzender Funktionen und Strukturen
	Aufwertung der Quartiersinnenbereiche
	Aufwertung des öffentlichen Raumes
	Revitalisierung von Brachen
besondere Projekte	modellhaftes Neubauvorhaben „eigengenutztes Stadthaus“

Kosten- und Finanzierungsübersicht (bis einschließlich 2011):

Einnahmen

Einnahmeart	Gesamteinnahmen
Grundstückserlöse	101.000,- €
Ausgleichs- und Ablöseverträge	14.000,- €
gesamte Einnahmen	115.000,- €

Ausgaben

Vorbereitung	285.000,- €
vorbereitende Untersuchungen	110.000,- €
weitere Vorbereitung	175.000,- €
Grunderwerb	412.000,- €
Erschließung	40.000,- €
privatwirtschaftlich nutzbar	372.000,- €
Ordnungsmaßnahmen	5.256.000,- €
Bodenordnung	3.000,- €
Umzug von Betroffenen	12.000,- €
Freilegung von Grundstücken	175.000,- €
Rückbau privater baulicher Anlagen	1.090.000,- €
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	1.242.000,- €
sonstige Ordnungsmaßnahmen	2.734.000,- €
Baumaßnahmen	3.936.000,- €
Erneuerung von Gebäuden	3.283.000,- €
Gebäude privater Dritter	3.267.000,- €
gemeindeeigene Gebäude	16.000,- €
Gemeindebedarfs-/Folgeeinrichtungen	653.000,- €
Schulen	152.000,- €
Kinderbetreuungseinrichtungen	491.000,- €
soziokulturelle Einrichtungen	10.000,- €
sonstige Maßnahmen	956.000,- €
Vergütung für Sanierungsträger	956.000,- €
gesamte Ausgaben	10.845.000,- €

Gegenüberstellung

Summe der Einnahmen	115.000,- €
Summe der Ausgaben	10.845.000,- €
Förderrahmen (Ausgaben - Einnahmen)	10.730.000,- €
Finanzhilfe	7.153.000,- €

Historische Altstadt (SEP)

1991-1994	Modellstadtprogramm
02.06.1994	Satzungsbeschluss Sanierungsgebiet
1996	Erhaltungssatzung
2002	Neuordnungskonzept
1994 – 2017	Laufzeit

Die historische Altstadt von Görlitz ist ein Synonym erfolgreicher Rettung des baulichen Erbes und tiefgreifender Stadtsanierung während der vergangenen Jahre. Die historische Altstadt gilt, neben der Nikolaivorstadt in vielerlei Hinsicht als ein besonders wertvoller Bereich in der Stadt. Die Altstadt sowie die Nikolaivorstadt sind die ältesten Görlitzer Siedlungsbereiche. Beide Stadtteile haben die durchschnittlich jüngste Bevölkerung der gesamten Stadt. Die städtebauliche Struktur der historischen Altstadt ist durch meist geradlinig verlaufende Straßen und Gassen geprägt.



Abb. 5: Gebietsabgrenzung „Historische Altstadt“



Altstadtbrücke und Frauenkirche

Marienplatz

Ochsenzwinger

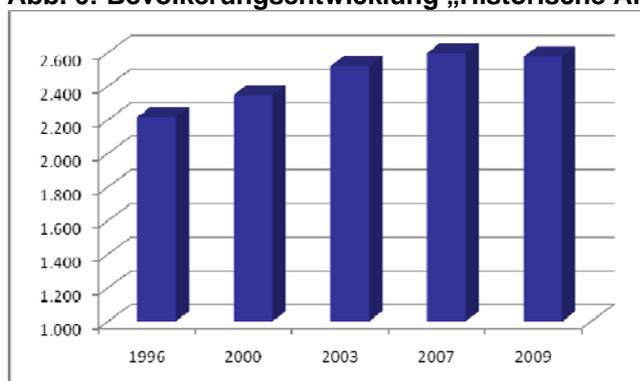
Im Jahr 1991 begann im Rahmen des Modellstadtprogrammes auch in der Altstadt die städtebauliche Sanierung. Das Ziel dieses Programmes bestand darin, durch schnelle Einleitung des städtebaulichen Sanierungsprozesses den drohenden Verfall der Altstädte in der DDR zu stoppen. Diese Etappe der Altstadtsanierung endete mit dem Auslaufen des Modellstadtprogrammes im Jahr 1994. Die Voraussetzungen für eine planmäßige Stadterneuerung waren geschaffen worden. Am 02.06.1994 wurde die Satzung zu dem Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ beschlossen, 1996 die Erhaltungssatzung. Durch die sofortige Einleitung von Sicherungsmaßnahmen an den gefährdetsten Gebäuden konnte der Verfall der Altstadt gestoppt werden. Die Sicherung dieser gefährdeten Bausubstanz war Schwerpunkt in den ersten fünf Jahren des Sanierungsverfahrens. Um den privaten Investoren im Sanierungsgebiet einen neuen Anreiz zu geben, lenkte die Stadt die Schwerpunkte auf die Verbesserung der Infrastruktur, d.h. Umgestaltung und Erneuerung von Straßen und Plätzen, Neugestaltung und Schaffung von Grünanlagen und andere Ordnungsmaßnahmen.

In den zurückliegenden Jahren der städtebaulichen Sanierung konnten beachtliche Erfolge erzielt werden. Bis zum Jahr 2000 konnten in der „Historischen Altstadt“ ca. 39% der Gebäude vollständig saniert werden. Die Altersstruktur entwickelte sich positiv, das Durchschnittsalter der Einwohner der „Historischen Altstadt“ liegt heute bei rund 36 Jahren. Im Jahr 1991 zählte die „Historische Altstadt“ ca. 2.100 Einwohner. Trotz des allgemeinen Einwohnerrückgangs in Görlitz ist in diesem Gebiet ein positives Saldo zu verzeichnen (siehe Abb. 3). Im Jahr 2009 wohnten in der „Historischen Altstadt“ 2.576 Einwohner, was einem Zuwachs von 22,7% bedeutet. Die Nachfrage nach saniertem Wohnraum nimmt in diesem Gebiet stetig zu. In den Höfen der Grundstücke wurden im zeitlichen Zusammenhang mit der Instandsetzung und der Modernisierung der Gebäude in zunehmenden Maße auch wohnumfeldverbessernde Maßnahmen, wie mieterfreundliche Hofgestaltung und Begrünung durchgeführt.

Bereits im Jahr 2010 wurde für das Programm SEP ein Abschlusszenario aufgestellt. Diese Festlegung wurde mit der Ausschreibung zur Förderperiode 2011 nochmals bekräftigt. Es wird keine weitere Aufstockung im SEP beantragt, sondern die zur Verfügung stehenden Altbewilligungen abgerufen und eingesetzt. Die in den früheren Jahren vorgesehenen Bau- und Ordnungsmaßnahmen werden über das Programm SDP realisiert. Im SEP werden in den nächsten Jahren noch verschiedene Maßnahmen in der Öffentlichkeitsarbeit bei städtebaulichen Planungen und ggf. auch kleinere Bau- und Ordnungsmaßnahmen realisiert. Ab 2012 sollen alle Ausgaben über Einnahmen, besonders aus den Ausgleichsbeträgen, finanziert werden.

Der Durchführungszeitraum war ursprünglich bis 2020 geplant, jedoch ist mit einem Abschluss der Maßnahmen bis 2017 zu rechnen.

Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung „Historische Altstadt“



Quelle: Stat. Jahrb. d. Stadt Görlitz, Erhebung des SG Stadterneuerung, eigene Darstellung

Tab. 5: Daten „Historische Altstadt“

Fläche	Bevölkerung	Bevölkerung/ha
34,2 ha	2.425 (Dez 2011)	70,9

Quelle: Stat. Jahrb. d. Stadt Görlitz, Erhebung des SG Stadterneuerung, eigene Darstellung

Tab. 6: Ziele und besondere Projekte

Ziele	Einwohnerzuwachs
	alten-/behindertengerechte Stadt
	ausgewogene Bevölkerungsstruktur
	Erhalt/Sanierung/Neugestaltung vorhandener Gebäude
	Baulückenschließung/prägende Blockstrukturen erhalten/Raumkanten sichern
	Erhalt/Nachnutzung der Denkmäler
	Erhalt/Sanierung/Neugestaltung vorhandener Strukturen
	Stärkung/Revitalisierung der Hauptgeschäftsachse (Berliner Str)
	Stadt der kurzen Wege

	Platzgestaltung
	Fassung/Gestaltung/Zonierung des Straßenraumes
	Verbesserung Parkplatzsituation
	Reduzierung der Verkehrsbelastung
	Ausbau/Verbesserung/Erweiterung des ÖPNV
	Verbesserung/Erweiterung des Wohnraumangebotes
	Verbesserung der Infrastruktur
	Nutzungsmischung mit gebietsversorgender Funktion
	Revitalisierung städtischer Hauptkommunikationsbereiche
	bessere touristische Erschließung
	Entwicklung/Gestaltung des Neißeufer
	Aufwertung der Quartiersinnenbereiche
	Aufwertung des öffentlichen Raumes
	Freiraumgestaltung/Begrünung
	Immissionsminderung
	Revitalisierung von Brachen
	Verknüpfung mit Zgorzelec
	Entwicklung eines integrierten Energiekonzeptes
besondere Projekte	Neugestaltung Marienplatz
	Altstadtbrücke
	Bebauungsplan Uferstraße
	Gestaltung Obermarkt

Kosten- und Finanzierungsübersicht (bis einschließlich 2011):

Einnahmen

Einnahmeart	Gesamteinnahmen
Grundstückserlöse	-121.000,- €
Bewirtschaftungsüberschüsse aus Grundstücken	-31.000,- €
Ausgleichs- und Ablöseverträge	-33.000,- €
sonstige Einnahmen	-20.000,- €
gesamte Einnahmen	-205.000,- €

Ausgaben

Vorbereitung	1.567.000,- €
vorbereitende Untersuchungen	445.000,- €
weitere Vorbereitung	1.122.000,- €
Grunderwerb	989.000,- €
Gemeinbedarf	536.000,- €
privatwirtschaftlich nutzbar	453.000,- €
Ordnungsmaßnahmen	14.615.000,- €
Bodenordnung	4.000,- €
Umzug von Betroffenen	54.000,- €
Freilegung von Grundstücken	131.000,- €
Rückbau privater baulicher Anlagen	940.000,- €
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	3.796.000,- €
sonstige Ordnungsmaßnahmen	9.690.000,- €
Baumaßnahmen	13.497.000,- €
Erneuerung von Gebäuden	12.767.000,- €
Gebäude privater Dritter	4.583.000,- €
gemeindeeigene Gebäude	8.184.000,- €
Gemeindebedarfs-/Folgeeinrichtungen	730.000,- €
Schulen	3.000,- €
Verwaltungsgebäude	555.000,- €
Kultureinrichtungen	172.000,- €

Sicherungsmaßnahmen	1.878.000,- €
private Gebäude	1.076.000,- €
gemeindeeigene Gebäude	802.000,- €
sonstige Maßnahmen	1.934.000,- €
Vergütung für Sanierungsträger/-beauftragte	1.911.000,- €
Wettbewerbe und Gutachten	18.000,- €
Evaluation	5.000,- €
gesamte Ausgaben	34.480.000,- €

Gegenüberstellung

Summe der Einnahmen	-205.000,- €
Summe der Ausgaben	34.480.000,- €
Förderrahmen (Ausgaben - Einnahmen)	34.275.000,- €
Finanzhilfe	28.015.000,- €

Gründerzeitviertel (SEP)

1994	vorbereitende Untersuchungen
24.04.1997	Satzungsbeschluss Sanierungsgebiet
2004	Neuordnungskonzept
1997 – 2016	Laufzeit



Abb. 7: Gebietsabgrenzung „Gründerzeitviertel“

Das Sanierungsgebiet „Gründerzeitviertel“ erlangte am 24.04.1997 durch den Stadtrat seine förmliche Festlegung. Es ist eines der größten Sanierungsgebiete der Stadt Görlitz (siehe Anhang - Übersicht über alle Gebiete der städtebaulichen Erneuerung Stand 2012). Es umfasst die wesentlichen Teile der westlichen Innenstadt. Die direkte Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe, typisch für die Gründerzeit, bringt auch Probleme mit sich. Vorhandene und zukünftige Gewerbebrachen machten eine Neuordnung notwendig, was auch Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung hatte. Der schlechte Bauzustand der Gebäude, die zunehmende Verkehrsbelastung und das fehlende Freiflächenangebot, stellten weitere Problembereiche dar, die eine Sanierung und damit verbunden die Erarbeitung eines Neuordnungskonzeptes notwendig machten.

Das Bearbeitungsgebiet steht mit insgesamt 318 Einzelgebäuden und baulichen Ensembles bis hin zu gewerblichen Bauten und Fabrikanlagen fast vollständig und flächendeckend unter Denkmalschutz. Hinzu kommt, dass die Stadt Görlitz für die gesamte Innenstadt eine Erhaltungssatzung beschloss. Entwicklungsgrundsatz ist die Bewahrung und behutsame Erneuerung.

In der Gründerzeit nahm die Wirtschaft einen spürbaren Aufschwung, woraufhin die Bevölkerungszahl anstieg. Infolgedessen wuchs die Stadt weit über ihre bisherigen Grenzen hinaus.



Brautwiesenplatz

Landeskronstraße

Rauschwalder Straße

Die Bedingungen änderten sich. Einige Produktionsbetriebe zogen in bauliche Anlagen weiter, welche den aktuellen Anforderungen besser entsprachen. Andere Einrichtungen wurden stillgelegt, weil ihre Produkte nicht mehr benötigt wurden oder nicht mehr konkurrenzfähig waren. Ferner verband sich mit der spürbaren innere Ruhe des Gebietes eine bis dato wohl unterbewertete Chance: der Wohnwert stieg. Künftig soll der Begriff Gründerzeitviertel in Görlitz für großzügige Wohnungen und innovative Gewerbeflächen, luftige Höfe und begrünte Straßenzüge sowie stadtnahe Erholungsbereiche und kurze Wege ins Stadtzentrum stehen.

Nach der bisherigen Durchführungszeit ist zu konstatieren, dass eine flächenhafte Revitalisierung unter den gegebenen Rahmenbedingungen kurz- bzw. mittelfristig nicht umzusetzen ist. Die einzelnen Quartiers-/Straßenbereiche haben sich differenziert entwickelt. Bereichen mit hohem Anteil unsanierter Bausubstanz bzw. hohem Leerstand stehen Bereiche gegenüber, die als sich konsolidierend zu betrachten sind. Darauf wird in verstärktem Maße als bisher stadtplanerisch sowie konzeptionell bezüglich des Fördermitteleinsatzes zu reagieren sein. Die Erfahrung zeigt, dass ein konzentrierter Fördermitteleinsatz und kleinteiligere (max. quartiersbezogene) Handlungsansätze am ehesten den gewünschten Sanierungsfortschritt sicherstellen können. Dabei ist die Bestätigung des Behördenstandortes Görlitz ein wichtiges Zeichen.

Im Sanierungsgebiet gibt es gegenüber dem Jahr 2000 (1.402 WE) eine Steigerung der sanierten Wohneinheiten um 23,6% (2011: 1.733 WE). Der Leerstand von Wohneinheiten konnte verringert werden. Im Jahr 2000 waren es noch 1.559 leer stehende Wohneinheiten, 2011 nur noch 1.160 leer stehende Wohneinheiten (-25,6%). Aufgrund der mittelfristigen Beendigung des Programmes wurde die Sanierungskonzeption auf den Prüfstand gestellt. Da dieses Gebiet nicht vom Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (SDP) überlagert wird, ist eine Übernahme von Maßnahmen nur im Programm Stadtbau Ost-Aufwertung möglich. Dazu wurden bereits 2010 Maßnahmen in dieses Programm eingeordnet. Im Jahr 2011 wurden auch noch verbleibende notwendige Erschließungsmaßnahmen zur anderweitigen Finanzierung vorgesehen. Im Programm SEP verbleiben nunmehr nur noch begonnene Maßnahmen, wie der 2. Bauabschnitt der Bautzener Straße sowie die umlaufenden Straßen des Leipziger Platzes. Zum Abschluss dieser wichtigen Sanierungsmaßnahme ist eine weitere Aufstockung in geringerem Umfang notwendig. Um auch im Bereich der privaten Baumaßnahmen noch für die Erreichung der Sanierungsziele dringend notwendige Investitionen begleiten zu können, wird das Hauptaugenmerk dieses und der Folgejahre auf dem Thema Ausgleichsbeträge liegen. Mit dem Abschluss der Sanierung des Gründerzeitviertels wird im Jahr 2016 gerechnet.

Tab. 7: Daten „Gründerzeitviertel“

Fläche	Bevölkerung	Bevölkerung/ha
39,4 ha	2.834 (2010)	71,9

Quelle: Stat. Jahrb. D. Stadt Görlitz, Erhebung des SG Stadterneuerung, eigene Darstellung

Tab. 8: Ziele und besondere Projekte

Ziele	
	ausgewogene Sozial- und Bevölkerungsstruktur
	Erhalt/Sanierung/Neugestaltung vorhandener Gebäude
	Baulückenschließung/prägende Blockstrukturen erhalten/Raumkanten sichern
	Erhalt/Nachnutzung der Denkmäler
	Stadt der kurzen Wege
	Platzgestaltung
	Fassung/Gestaltung/Zonierung des Straßenraumes
	Verbesserung Parkplatzsituation
	Reduzierung der Verkehrsbelastung
	Verbesserung/Erweiterung des Wohnraumangebotes

	Wohnumfeldverbesserung
	Nutzungsmischung mit gebietsversorgender Funktion
	Entwicklung stadtteilvernetzender Funktionen und Strukturen
	Aufwertung der Quartiersinnenbereiche
	Aufwertung des öffentlichen Raumes
	Freiraumgestaltung/Begrünung
	Revitalisierung von Brachen
besondere Projekte	Brautwiesenplatz
	Platzgestaltung Leipziger Platz
	Sanierung ehemaliges Waggonbaugelände

Kosten- und Finanzierungsübersicht (bis einschließlich 2011):

Einnahmen

Einnahmeart	Gesamteinnahmen
gesamte Einnahmen	0,- €

Ausgaben

Vorbereitung	369.000,- €
vorbereitende Untersuchungen	159.000,- €
weitere Vorbereitung	210.000,- €
Grunderwerb	103.000,- €
Erschließung	13.000,- €
Gemeinbedarf	90.000,- €
Ordnungsmaßnahmen	5.336.000,- €
Umzug von Betroffenen	15.000,- €
Freilegung von Grundstücken	128.000,- €
Rückbau privater baulicher Anlagen	2.129.000,- €
Herstellung/Änderung von Erschließungsanlagen	2.927.000,- €
sonstige Ordnungsmaßnahmen	137.000,- €
Baumaßnahmen	8.437.000,- €
Erneuerung von Gebäuden	5.468.000,- €
Gebäude privater Dritter	5.468.000,- €
Gemeindebedarfs-/Folgeeinrichtungen	2.969.000,- €
Kinderbetreuungseinrichtungen	903.000,- €
soziokulturelle Einrichtungen	2.066.000,- €
Sicherungsmaßnahmen	93.000,- €
private Gebäude	93.000,- €
sonstige Maßnahmen	1.212.000,- €
Vergütung für Sanierungsträger/-beauftragte	1.212.000,- €
gesamte Ausgaben	15.550.000,- €

Gegenüberstellung

Summe der Einnahmen	0,- €
Summe der Ausgaben	15.550.000,- €
Förderrahmen (Ausgaben – Einnahmen)	15.550.000,- €
Finanzhilfe	10.367.000,- €

Innenstadt Ost/Brückenspark (SEP)

2005	vorbereitende Untersuchungen
2010	Neuordnungskonzept
09.09.2010	Satzungsbeschluss Sanierungsgebiet
2010 – 2020	Laufzeit

Entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung werden bereits seit vielen Jahren die Instrumente städtebaulicher Entwicklung und Förderung auf die gesamte Innenstadt gelenkt. Dadurch haben sich Erfolge eingestellt, die beispielsweise in der zunehmenden Einwohnerzahl des Stadtteils sichtbar werden. Dennoch benötigt ihre Entwicklung weiterhin umfassende planerische und finanzielle Unterstützung. Das 2010 beschlossene Sanierungsgebiet „Innenstadt Ost/Brückenspark“ ist somit ein wichtiges Bekenntnis zur Innenstadt und ein wertvoller Beitrag, um sie in den nächsten Jahren strukturell und substantiell weiterzuentwickeln.



Abb. 8: Gebietsabgrenzung „Innenstadt Ost/Brückenspark“

2005 begannen die vorbereitenden Untersuchungen. Im Ergebnis wurden zahlreiche städtebauliche Missstände herausgearbeitet (Funktionsverluste, Leerstände, Sanierungsrückstand, Gewerbebrachen, Verkehrsbelastungen, fehlende Grünräume), auf deren Grundlage die Erarbeitung des Neuordnungskonzeptes im Jahr 2010 als städtebauliche Rahmenplanung erfolgte.



Stadtpark

Stadthalle

Blick auf die Synagoge

Das Sanierungsgebiet wurde am 09.09.2010 beschlossen. Es ist geprägt durch eine Vielzahl hochwertiger Wohn- und Gewerbebauten und verfügt über bedeutsame Einzelbauwerke (Stadthalle, Synagoge). Mit dem großflächigen Stadtpark und dem Uferbereich der Neiße sind gesamtstädtisch bedeutende Freiräume vorhanden, die es zu sichern und zu entwickeln gilt. Das im Gebiet begründete Projekt „Brückenspark“ war ein wesentlicher Eckpfeiler der Görlitzer Kulturhauptstadtbewerbung 2010. Es zeigt die Bedeutung des Gebietes als direkte Achse zur Verbindung der Innenstädte von Görlitz und Zgorzelec.

Die Verfahrensweise für die Innenstadt Ost unterscheidet sich von den anderen Sanierungsgebieten. Der Lösungsansatz soll für das jeweilige Einzelobjekt aus der

konkreten städtebaulichen Situation heraus entwickelt werden. In der Bewertung des städtebaulichen Raumes erfolgte eine Unterscheidung der betrachteten Stadtbereiche nach Prioritäten in ihrer Weiterentwicklung.

Der stetig voranschreitende Strukturwandel hat seit dem Ende des 20. Jahrhunderts zu einer funktionellen Entmischung geführt. Der Prozess der Entmischung wurde durch den gesellschaftlichen Wandel ab 1989, der damit verbundenen Marktöffnung sowie den anhaltenden demographischen Wandel verstärkt. Heute sind im gründerzeitlichen Stadtgebiet lediglich vereinzelt kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe in den Quartiersinnenbereichen anzutreffen und von den einst belebten Erdgeschosszonen der Blockränder weist nur noch die Hälfte eine Nutzung auf.

Diese veränderten Rahmenbedingungen stellen die Chance für die Weiterentwicklung der Gründerzeitgebiete dar. Für die dominierende Wohnnutzung können Ergänzungsfunktionen etabliert werden. Dies ist erforderlich, um auf dem Wohnungsmarkt im Wettbewerb mit den Stadtrandsiedlungen sinnvolle, alternative Angebote aufzuzeigen. Mit dem Verlust von Produktionsstandorten stehen auch kleinere und mittelgroße Gewerberäume zur Verfügung, in welche Dienstleistungsanbieter einziehen können. Die über mehrere Jahre vollzogene Nutzungsänderung von einem gemischten zu einem durch das Wohnen dominierten Gebiet verlangt nach Anpassung des privaten und öffentlichen Stadtraumes sowie nach einer angemessenen Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur.

Die Orientierung auf eine ausgewogene Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten hilft aufgrund kürzerer Wege und optimierter Infrastrukturnetze den straßenverkehrsbedingten Ausstoß von Luftschadstoffen zu verringern. Insbesondere im östlichen Teilgebiet vorhandene, großflächige städtische Grün- und Freiraumsysteme sind wichtige Ressourcen für ein gesundes Stadtklima. Für angrenzende Stadtgebiete mit weniger Freiraumpotential gelten sie zudem als wichtige Ausgleichsflächen.

Im vergangenen Jahr wurden drei Ordnungs- bzw. Baumaßnahmen abgeschlossen. Weitere Maßnahmen werden aufgrund nicht vorhandener Altbewilligungen und des generellen Auslaufens der SEP-Programme nicht in diesem Programm vorgesehen, sondern in andere Förderprogramme eingeordnet. Mit dem Satzungsbeschluss für das Sanierungsgebiet soll jedoch die Investitionsbereitschaft auch durch Möglichkeit der erhöhten Steuerabschreibung gestärkt werden.

Tab. 9: Daten „Innenstadt Ost/Brückenpark“

Fläche	Bevölkerung	Bevölkerung/ha
69,9 ha	3.735 (2010)	53,4

Quelle: Stat. Jahrb. D. Stadt Görlitz, Erhebung des SG Stadterneuerung, eigene Darstellung

Tab. 10: Ziele und besondere Projekte

Ziele	
	Einwohnerzuwachs
	Erhalt/Sanierung/Neugestaltung vorhandener Gebäude
	Baulückenschließung/prägende Blockstrukturen erhalten/Raumkanten sichern
	Erhalt/Nachnutzung der Denkmäler
	Erhalt/Sanierung/Neugestaltung vorhandener Strukturen
	Stärkung und Revitalisierung der Hauptgeschäftssachse (Berliner Str)
	Platzgestaltung
	Fassung/Gestaltung/Zonierung des Straßenraumes
	Verbesserung Parkplatzsituation
	Ausbau/Verbesserung/Erweiterung des ÖPNV
	Wohnumfeldverbesserung
	Revitalisierung städtischer Hauptkommunikationsbereiche
	Entwicklung/Gestaltung des Neißeufer
	Aufwertung der Quartiersinnenbereiche
	Aufwertung des öffentlichen Raumes
	Freiraumgestaltung/Begrünung
	Revitalisierung von Brachen

	Verknüpfung mit Zgorzelec
besondere Projekte	Revitalisierungskonzept Berliner Straße/Jakobstraße
	Verwaltungszentrum des Landkreises Görlitz
	Platzgestaltung Wilhelmsplatz
	Brückenpark
	ehemalige Kahlbaumklinik
	Stadthalle

Kosten- und Finanzierungsübersicht (bis einschließlich 2011):

Einnahmen

Einnahmeart	Gesamteinnahmen
gesamte Einnahmen	0,- €

Ausgaben

Vorbereitung	3.000,- €
sonstige Einnahmen	3.000,- €
Ordnungsmaßnahmen	41.000,- €
Rückbau privater baulicher Anlagen	41.000,- €
Baumaßnahmen	14.000,- €
Erneuerung von Gebäuden	14.000,- €
Gebäude privater Dritter	14.000,- €
sonstige Maßnahmen	10.000,- €
Vergütung für Sanierungsträger/-beauftragte	10.000,- €
gesamte Ausgaben	68.000,- €

Gegenüberstellung

Summe der Einnahmen	0,- €
Summe der Ausgaben	68.000,- €
Förderrahmen (Ausgaben – Einnahmen)	68.000,- €
Finanzhilfe	45.000,- €

Städtebaulicher Denkmalschutz (SDP)

Diese Art der Förderung dient der Sicherung und Erhaltung von historisch wertvollen Altstadtbereichen, welche in Struktur und Funktion bedroht sind. Schwerpunkt der Förderung sind mittelalterliche Stadtkerne sowie sonstige Siedlungsbereiche mit denkmalwerter Bausubstanz und besonderer stadtbaugeschichtlicher Bedeutung.

Historische Altstadt/Nikolaivorstadt (SDP)

1991	vorbereitende Untersuchungen
1994	Sanierungsgebiet
1995	Programmaufnahme
1996	Erhaltungssatzung
2002	Neuordnungskonzept
1995-2020	Laufzeit

Das Neuordnungskonzept von 2002 betrachtet und plant die Sanierungsgebiete „Historische Altstadt“ und „Nikolaivorstadt“ zusammen, obwohl das Verfahren der Sanierung in den beiden Gebieten nach wie vor getrennt durchgeführt wird. Im Laufe der Sanierung wurde deutlich, dass es keine Unterschiede in ihren städtebaulichen Wertigkeiten und bauhistorischen Bezügen gibt. Beide Gebiete sind im Rahmen der Sanierung ohnehin gleichwertig behandelt worden, wobei sicherlich die „kleinere“ und scheinbar nicht ganz so „hochwertige“ Nikolaivorstadt indirekt immer an zweite Stelle gesetzt worden ist.

Es ist Ziel der Stadt Görlitz, den bau- und kulturhistorisch wertvollen Stadtkern sowie die Straßen und Plätze in ihrer mittelalterlichen, baulichen und strukturellen Eigenart und Geschlossenheit zu erhalten und zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Die gesamte Altstadt als einmaliges gesamtstädtisches Ensemble soll in allen Bereichen gestärkt werden.

Die besondere Stärkung des innerstädtischen Wohnungsbestandes, wo fast jedes Gebäude ein Einzeldenkmal ist und das Alter der Gebäude im Regelfall mehrere Jahrhunderte beträgt, ist eine der vordringlichsten Zielstellungen der Gesamtmaßnahme „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

Ein weiteres Ziel ist die Ausrichtung auf die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Tourismus. Es ist ein erklärtes Ziel der Stadt, den touristischen Gewerbe- und Einzelhandel im Fördergebiet zu stärken bzw. zu unterstützen.

Die Altstadt ist dicht bebaut, weshalb – aus Gründen des Denkmalschutzes – in den historischen Gassen bzw. Plätzen größere Grünanlagen nicht möglich sind. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang die Hinterhöfe der einzelnen Objekte, bei denen sich die Bewohner mit vielen Ideen und Fleiß besonders durch Begrünung eine herausragende Lebensqualität geschaffen haben.

Der Rückbau von Objekten ist nur bei Hintergebäuden/Hofgebäuden im Ausnahmefall möglich und immer unter der Zielstellung, für die Anwohner der angrenzenden Vordergebäude durch Schaffung von Freiräumen eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität zu erreichen.

In Fördergebieten wie der „Historische Altstadt“ und der „Nikolaivorstadt“ ist eine Konzentration auf konkrete Einzelmaßnahmen nicht möglich. Deshalb wurden die Maßnahmen nach Prioritäten geordnet.

Zu Priorität 1 zählen die begonnenen Maßnahmen, insbesondere die Kulturbauten (Kaisertrutz), das Rathaus und die Förderung weiterer privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Weiterhin zählen hierzu verschiedene Erschließungsmaßnahmen. Die weitere Sanierung der Schulen wurde aus dem

Förderrahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes herausgenommen, da diese Maßnahmen über die Fachförderung laufen sollen.

Zu den Maßnahmen der zweiten Priorität zählen weitere wichtige Kulturbauten, bei denen die Sanierung noch nicht begonnen hat. Das sind insbesondere verschiedene Türme in der Altstadt, in denen zum Teil museale oder ähnliche Nutzungen untergebracht sind. Weiterhin ist hier die zwingend notwendige Errichtung von Parkierungsanlagen in der Altstadt sowie Erschließungsmaßnahmen eingeordnet.

Zur Priorität 3 wird das Altstadtparkdeck an der Jakob-Böhme-Straße eingeordnet, wobei die Wichtigkeit jedem Besucher der Altstadt bei der Parkplatzsuche vor Augen geführt wird. Weiterhin gibt es verschiedene kleine Jugendklubs und Treffpunkte von Bürgern verschiedenster Altersgruppen. Diese Objekte könnten als Gemeinbedarfseinrichtungen gefördert werden.

Eine frühzeitige Entlassung von Teilen des Fördergebietes wurde gründlich geprüft. Aufgrund der Homogenität des Gebietes und unter dem Blickwinkel der noch notwendigen Maßnahmen in den verschiedenen Teilen der historischen Altstadt und der Nikolaivorstadt ist diese Vorgehensweise derzeit nicht sinnvoll. Der Förderrahmen bzw. die einzelnen geplanten Maßnahmen wurden nochmals auf ihre Sinnhaftigkeit und Wichtigkeit überprüft und geändert.

Die herausragenden Erfolge bei der Sanierung der historischen Altstadt und der Nikolaivorstadt werden von der Bevölkerung positiv wahrgenommen. Görlitz ist für Sachsen ein äußerst positives „Aushängeschild“ geworden. Der verstorbene Prof. Dr. Kiesow, Begründer der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, bezeichnete Görlitz mehrfach als die schönste Stadt in Deutschland.

Tab. 11: Daten „Historische Altstadt/Nikolaivorstadt“

Fläche	Bevölkerung	Bevölkerung/ha
55,8 ha	3.718 (2009)	66,6

Quelle: Stat. Jahrb. D. Stadt Görlitz, Erhebung des SG Stadterneuerung, eigene Darstellung

Tab. 12: Ziele und besondere Projekte

Ziele	ausgewogene Sozial- und Bevölkerungsstruktur
	Erhalt/Sanierung/Neugestaltung vorhandener Gebäude
	Baulückenschließung/prägende Blockstrukturen erhalten/Raumkanten sichern
	Erhalt/Nachnutzung der Denkmäler
	Erhalt/Sanierung/Neugestaltung vorhandener Strukturen
	Stadt der kurzen Wege
	Platzgestaltung
	Fassung/Gestaltung/Zonierung des Straßenraumes
	Verbesserung Parkplatzsituation
	Reduzierung der Verkehrsbelastung
	Verbesserung/Erweiterung des Wohnraumangebotes
	Wohnumfeldverbesserung
	Verbesserung der Infrastruktur
	bessere touristische Erschließung
	Entwicklung/Gestaltung des Neißeuferes
	Aufwertung der Quartiersinnenbereiche
	Aufwertung des öffentlichen Raumes
	Freiraumgestaltung/Begrünung
	Immissionsminderung
	Verknüpfung mit Zgorzelec
	energiebewusste Sanierung
besondere Projekte	Obermarktgestaltung
	Kaisertrutz
	Rathaus

Kosten- und Finanzierungsübersicht Historische Altstadt incl. Nikolaivorstadt (bis einschließlich 2011):

Einnahmen

Einnahmeart	Gesamteinnahmen
Grundstückserlöse	-120.000,- €
gesamte Einnahmen	-120.000,- €

Ausgaben

Vorbereitung	154.000,- €
weitere Vorbereitung	154.000,- €
Ordnungsmaßnahmen	9.857.000,- €
Rückbau privater baulicher Anlagen	210.000,- €
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	9.647.000,- €
Baumaßnahmen	53.988.000,- €
Erneuerung von Gebäuden	17.375.000,- €
Gebäude privater Dritter	17.375.000,- €
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	36.613.000,- €
Schulen	3.392.000,- €
Verwaltungsgebäude	14.644.000,- €
Kultureinrichtungen	15.825.000,- €
soziokulturelle Einrichtungen	1.489.000,- €
Kirchen	1.263.000,- €
Sicherungsmaßnahmen	4.549.000,- €
private Gebäude	2.471.000,- €
gemeindeeigene Gebäude	2.078.000,- €
sonstige Maßnahmen	3.163.000,- €
Vergütung für Sanierungsträger/-beauftragte	2.933.000,- €
Wettbewerbe und Gutachten	173.000,- €
Evaluation	57.000,- €
gesamte Ausgaben	71.711.000,- €

Gegenüberstellung

Summe der Einnahmen	120.000,- €
Summe der Ausgaben	71.711.000,- €
Förderrahmen (Ausgaben – Einnahmen)	71.591.000,- €
Finanzhilfe	57.337.000,- €

Gründerzeit-Brückenpark (SDP)

1996 Erhaltungssatzung
2005 vorbereitende Untersuchung
Programmaufnahme
2005 – 2020 Laufzeit

Am 30.11.2005 wurde das Fördergebiet SDP „Gründerzeit-Brückenpark“ in das SDP Programm aufgenommen. Im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt Ost/Brückenpark“ wurde im Oktober 2010 das Neuordnungskonzept für das Fördergebiet SDP „Gründerzeit-Brückenpark“ beschlossen. Da im Programm SEP keine Altbewilligungen zur Verfügung stehen und durch das Auslaufen des Programms eine Aufstockung nicht realistisch scheint, wurden alle geplanten Vorhaben des SEP-Programms im SDP aufgenommen.

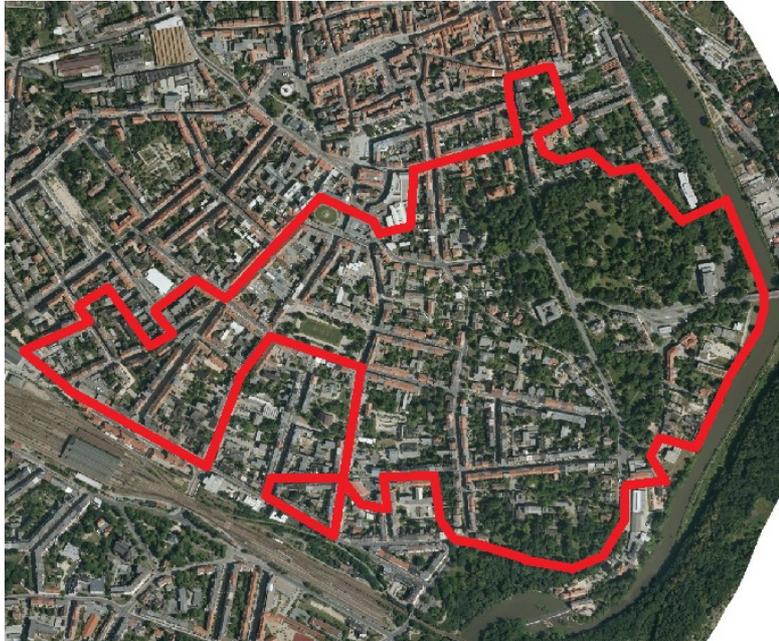


Abb. 9: Gebietsabgrenzung „Gründerzeit-Brückenpark“

Im Jahr 2010 wurden für die Gebietsentwicklung wichtige Bauvorhaben, wie der Bau des neuen Landratsamtes und die Sanierung der Berliner Straße begonnen. Beim 1. Bauabschnitt Berliner Straße kam es zu unvorhersehbaren Bauverzögerungen, wodurch sich die Fertigstellung auf das erste Quartal 2011 verschob. Zu dieser Zeit begann die Ausschreibung für den oberen 3. Bauabschnitt und von zwei Bauabschnitten der parallel verlaufenden Jakobstraße. Die Ausführung soll jeweils im Jahr 2012 abgeschlossen werden. Die Brandschutzertüchtigung der Grundschule 1 ist abgeschlossen. Zur weiteren Sanierung des Gymnasiums 1 wurde noch keine endgültige Entscheidung getroffen. 2010 wurde mit einer Vielzahl privater Bau- und Ordnungsmaßnahmen begonnen, die 2011 abgeschlossen werden konnten. Durch die Fördergebietsausweisung ist ein Investitionsanreiz für private Hauseigentümer geschaffen worden, was sich nicht zuletzt anhand der Vielzahl gestellter Förderanträge bemessen lässt.

Für Neumaßnahmen liegen Anträge und Planungsvorbereitungen vor. Die ursprünglich zur EFRE-Kofinanzierung im SDP geplante Stadthallensanierung wurde aus Gründen der Verfügbarkeit von Fördermitteln in das Programm Stadtumbau Ost-Aufwertung aufgenommen.

Aufgrund der Gebietsgröße (siehe Anhang – Übersicht über alle Gebiete der städtebaulichen Erneuerung Stand 2012) und des vorgesehenen Abschlusses der Maßnahme im Jahr 2020 ist es notwendig, sich künftig auf Schwerpunktbereiche zu konzentrieren.

Tab. 13: Daten „Gründerzeit-Brückenpark“

Fläche	Bevölkerung	Bevölkerung/ha
90,6 ha	4.381 (2009)	47,2

Quelle: Stat. Jahrb. D. Stadt Görlitz, Erhebung des SG Stadterneuerung, eigene Darstellung

Tab. 14: Ziele und besondere Projekte

Ziele	Erhalt/Sanierung/Neugestaltung vorhandener Gebäude
	Erhalt/Nachnutzung der Denkmäler
	Erhalt/Sanierung/Neugestaltung vorhandener Strukturen
	Stärkung/Revitalisierung der Hauptgeschäftsachse (Berliner Str)
	Fassung/Gestaltung/Zonierung des Straßenraumes
	Verbesserung Parkplatzsituation
	Reduzierung der Verkehrsbelastung
	Verbesserung/Erweiterung des Wohnraumangebotes
	bessere touristische Erschließung
	Entwicklung/Gestaltung des Neißeuferes
	Aufwertung des öffentlichen Raumes
	Revitalisierung von Brachen
besondere Projekte	neues Landratsamt
	Berliner Straße
	Wilhelmsplatz
	Postplatz

Kosten- und Finanzierungsübersicht (bis einschließlich 2011):

Einnahmen

Einnahmeart

Gesamteinnahmen

gesamte Einnahmen	0,- €
--------------------------	--------------

Ausgaben

Vorbereitung	96.000,- €
vorbereitende Untersuchungen	36.000,- €
weitere Vorbereitung	60.000,- €
Ordnungsmaßnahmen	1.446.000,- €
Rückbau privater baulicher Anlagen	276.000,- €
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	1.170.000,- €
Baumaßnahmen	10.748.000,- €
Erneuerung von Gebäuden	1.368.000,- €
Gebäude privater Dritter	1.368.000,- €
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	9.380.000,- €
Schulen	1.354.000,- €
Kinderbetreuungseinrichtungen	1.569.000,- €
soziokulturelle Einrichtungen	259.000,- €
Einrichtungen in Trägerschaft der Landkreise	6.198.000,- €
Sicherungsmaßnahmen	197.000,- €
private Gebäude	197.000,- €
sonstige Maßnahmen	159.000,- €
Vergütung für Sanierungsträger/-beauftragte	159.000,- €
gesamte Ausgaben	12.646.000,- €

Gegenüberstellung

Summe der Einnahmen	0,- €
Summe der Ausgaben	12.646.000,- €
Förderrahmen (Ausgaben – Einnahmen)	12.646.000,- €
Finanzhilfe	10.117.000,- €

Stadtumbau Ost

Das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ wurde 2002 als Teil der Städtebauförderung eingeführt. Der Auftakt des Programms wurde flankiert durch den Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost (2003). Dieser Wettbewerb diente dazu, die ostdeutschen Städte zur Entwicklung integrierter Stadtentwicklungskonzepte (INSEK) anzuregen. Die Stadt Görlitz beschloss bereits im Dezember 2001 das INSEK. Die Mittel des Programms Stadtumbau Ost werden auf Grundlage dieser Stadtentwicklungskonzepte eingesetzt.

Der Stadtumbau wird in den Teil „Aufwertung“ und den Teil „Rückbau“ untergliedert, weshalb die Stadtumbaugebiete ebenfalls in Aufwertungs- und Rückbauggebiete unterteilt sind (siehe Anhang – Übersicht über alle Gebiete der städtebaulichen Erneuerung Stand 2012). Die Stadt Görlitz hat, basierend auf dem INSEK (2001) am 27.06.2002 erstmals die Festlegung von Stadtumbaugebieten beschlossen. In den Jahren 2003 und 2004 wurden die Stadtumbaugebiete modifiziert bzw. neu festgesetzt. Daraufhin stellte sich die Gebietskulisse wie folgt dar: Das Aufwertungsgebiet umfasste, neben den alt- und innerstädtischen Erhaltungsgebieten, auch die Großwohnsiedlung in Rauschwalde, Weinhübel und Königshufen. Das Rückbauggebiet beinhaltete ebenfalls neben den DDR-Neubauansiedlungen auch die innerstädtischen Erhaltungsgebiete. Mit der Fortschreibung des INSEKS und dem Hinweis, dass eine räumliche Überlagerung von Rückbaugebieten mit Erhaltungsgebieten mit den Intentionen des BauGB nicht vereinbar sind, wurde eine erneute Anpassung der Fördergebietskulisse erforderlich. 2010 wurde die aktuelle Fördergebietskulisse beschlossen. Das Aufwertungsgebiet überlagert jetzt das Erhaltungsgebiet, während sich die Rückbauggebiete auf Weinhübel, Rauschwalde und Königshufen konzentrieren (vgl. Anhang - Übersicht über alle Gebiete der städtebaulichen Erneuerung Stand 2012).

Stadtumbau Ost-Aufwertung

1991	Erhaltungsgebiet
1996	Neubeschluss
18.12.2003	Stadtumbaugebiet
2003 – 2019	Laufzeit

Das „Aufwertungsgebiet“ umfasst die Innenstadt, Südstadt, die Historische Altstadt und das Nikolaiviertel im Ganzen oder teilweise. Das Gebiet wird durch das Programm Stadtumbau Ost in den Programmteilen „Aufwertung, Sicherungsmaßnahmen (ohne kommunalen Eigenanteil)“ und „Aufwertung“ gefördert. 1991 wurde das Erhaltungsgebiet beschlossen und am 18.12.2003 das räumlich abgegrenzte Stadtumbaugebiet.

Wie schon im Vorfeld erläutert, gilt es die Gebiete Innenstadt, Historische Altstadt und die Nikolaivorstadt zu erhalten und aufzuwerten.

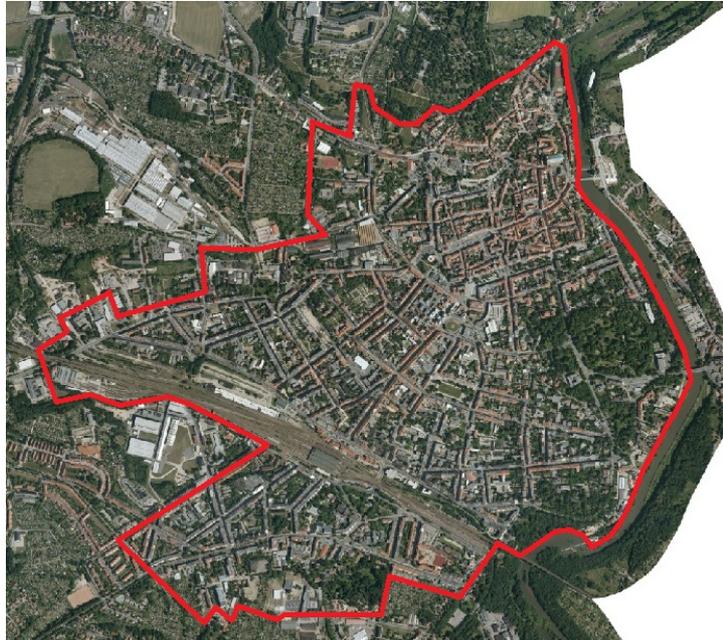


Abb. 10: Gebietsabgrenzung „Stadtumbau Ost - Aufwertung“

Die einzelnen Objekte dieser kernstädtischen Erhaltungsgebiete benötigten aus denkmalschutzrechtlicher Sicht dringend eine Sicherung, da die originale Bausubstanz der Kulturdenkmale erheblich gefährdet war. Sie haben alle eine stadtbaugeschichtliche Bedeutung, da sie von einer wichtigen stadtbaugeschichtlichen Phase zeugen. Sie weisen alle Merkmale der damals zeitgemäßen Architektur mit ihren typischen Gestaltungsmöglichkeiten auf, sind aufwendig und abgestimmt gegliedert. Die Bauten der Gründerzeit sind Bestandteil geschlossener Blockrandbebauung und der gründerzeitlichen Stadterweiterung, die in Görlitz bis heute in unvergleichlicher Geschlossenheit besteht.

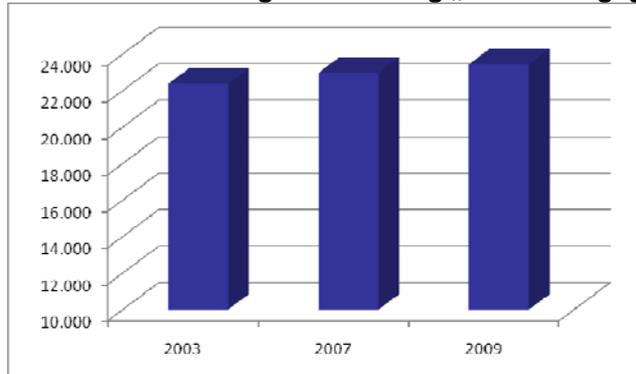
Eine andere Kategorie von Gebäuden findet sich in der Historischen Altstadt bzw. Nikolaivorstadt. Sie entstanden im Mittelalter und weisen Bauelemente aus den verschiedensten Bauepochen auf, von der Gotik und Renaissance über Barock bis zur Überformung im 19. Jahrhundert. Somit haben einige der Gebäude einen außerordentlich hohen Denkmalwert.

Durch den hohen Sanierungsstand der umgebenden Quartiere, die tendenziell steigenden Einwohnerzahlen in innerstädtischen Wohngebieten sowie die zunehmende Nachfrage nach hochwertig saniertem Wohnraum werden Rahmenbedingungen entstehen, die in naher Zukunft auch die Sanierung der jetzt gesicherten Objekte rentierlich erscheinen lässt.

Gebäude in der Historischen Altstadt/Nikolaivorstadt besitzen ferner wegen zunehmender touristischer und kultureller Nutzungen ein großes Entwicklungspotenzial für die Nutzung als kleinere Beherbergungsstätten oder gastronomische Einrichtungen. Zusätzlich besitzen viele Gebäude als Teil der Blockrandbebauung auch passive Aufwertungsfunktionen für die gesamten Quartiere. Allein durch ihren Bestand bewahren sie die Quartiersinnenhöfe mit vor Verlärmung. Im Bereich der Historischen Altstadt erfüllen die Gebäude auch statische Funktionen. Wegen oftmals fehlender selbstständiger Brandwände stützen sich viele Gebäude gegenseitig. Ein Abbruch hat in der Regel fatale Folgen für die Standsicherheit der Nachbargebäude.

2003 lebten im kernstädtischen Erhaltungsgebiet 22.356 Menschen, im Jahr 2009 waren es bereits 23.441 Menschen (siehe Abb. 4). Die Zahl der Wohneinheiten im Fördergebiet ist leicht zurück gegangen, von 19.711 WE im Jahr 2003 auf 19.167 WE (2009), wobei der Wohnungsleerstand von 41,3% (8.135 WE, 2003) auf 35,7% (6.852 WE, 2009) reduziert werden konnte. Auch die Anzahl der unsanierten Gebäude konnte von 1.029 im Jahr 2003 auf 736 Gebäude im Jahr 2009 gemindert werden.

Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung „Aufwertungsgebiet“



Quelle: Stat. Jahrb. D. Stadt Görlitz, Erhebung des SG Stadterneuerung, eigene Darstellung

In Zukunft ist ein sehr hoher Anteil an privaten Maßnahmen geplant. Aufgrund des Auslaufens des SEP-Programms werden Maßnahmen aus dem „Gründerzeitviertel“ in das Erhaltungsgebiet übernommen. Dies sind insbesondere private Baumaßnahmen. Der Schwerpunkt liegt auf dem Quartier Bahnhof-/Landeskron-/Löbauer-/Krölstraße. Die Sanierung der Jakobuskathedrale wurde in den Maßnahmeplan aufgenommen. Die Sanierung der Stadthalle wurde zur Kofinanzierung in das EFRE-Programm aufgenommen. Weitere Schwerpunkte werden zukünftig private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Innenstadt sowie Straßenbaumaßnahmen sein.

2009 wurde der Verein Eigentümerstandortgemeinschaft Quartier Bahnhof-/Landeskron-/Löbauer Straße gegründet. Ein Bürgerforum für Görlitz mit dem Schwerpunkt der Revitalisierung der Innenstadt wurde initiiert. Ein Beauftragter für Gründerzeitquartiere wirkt mit an dem Bundesforschungsprojekt „Eigentümerstandortgemeinschaften“. Aufgrund fehlender Mitwirkung der Eigentümer bildet das Molkerei-Quartier momentan keinen Schwerpunkt mehr. Die Maßnahme wird vorerst in die Folgejahre verschoben. Der Parkierungsstandort Waggonbau wurde in das EFRE-Programm verschoben.

Tab. 15: Daten „Aufwertungsgebiet“

Fläche	Bevölkerung	Bevölkerung/ha
390 ha	23.441 (2009)	60,1

Quelle: Stat. Jahrb. D. Stadt Görlitz, Erhebung des SG Stadterneuerung, eigene Darstellung

Tab. 16: Ziele und besondere Projekte

Ziele	Einwohnerzuwachs
	ausgewogene Sozial- und Bevölkerungsstruktur
	Erhalt/Sanierung/Neugestaltung vorhandener Gebäude
	Baulückenschließung/prägende Blockstrukturen erhalten/Raumkanten sichern
	Erhalt/Nachnutzung der Denkmäler
	Erhalt/Sanierung/Neugestaltung vorhandener Strukturen
	Stärkung/Revitalisierung der Hauptgeschäftsachse (Berliner Str)
	Platzgestaltung
	Fassung/Gestaltung/Zonierung des Straßenraumes
	Verbesserung/Erweiterung des Wohnraumangebotes
	Schaffung von quartiersbezogenen Versorgungs-/Dienstleistungs-/Kommunikationseinrichtungen
	Nutzungsmischung mit gebietsversorgender Funktion
	Aufwertung des öffentlichen Raumes
besondere Projekte	Jakobuskathedrale
	Stadthalle
	Verein „Eigentümerstandortgemeinschaften“

Kosten- und Finanzierungsübersicht (bis einschließlich 2011) Programmteil – Aufwertung, Sicherungsmaßnahmen (ohne kommunalen Eigenanteil):

Einnahmen

Einnahmeart	Gesamteinnahmen
gesamte Einnahmen	0,- €

Ausgaben

Sicherungsmaßnahmen	2.737.000,- €
private Gebäude	2.640.000,- €
davon ohne kommunalen Eigenanteil	2.640.000,- €
Kirchen	97.000,- €
davon ohne kommunalen Eigenanteil	97.000,- €
gemeindeeigene Gebäude	0,- €
davon ohne kommunalen Eigenanteil	0,- €
gesamte Ausgaben	2.737.000,- €

Gegenüberstellung

Summe der Einnahmen	0,- €
Summe der Ausgaben	2.737.000,- €
Förderrahmen (Ausgaben – Einnahmen)	2.737.000,- €
Finanzhilfe	2.737.000,- €

Kosten- und Finanzierungsübersicht (bis einschließlich 2011) Programmteil – Aufwertung:

Einnahmen

Einnahmeart	Gesamteinnahmen
gesamte Einnahmen	0,- €

Ausgaben

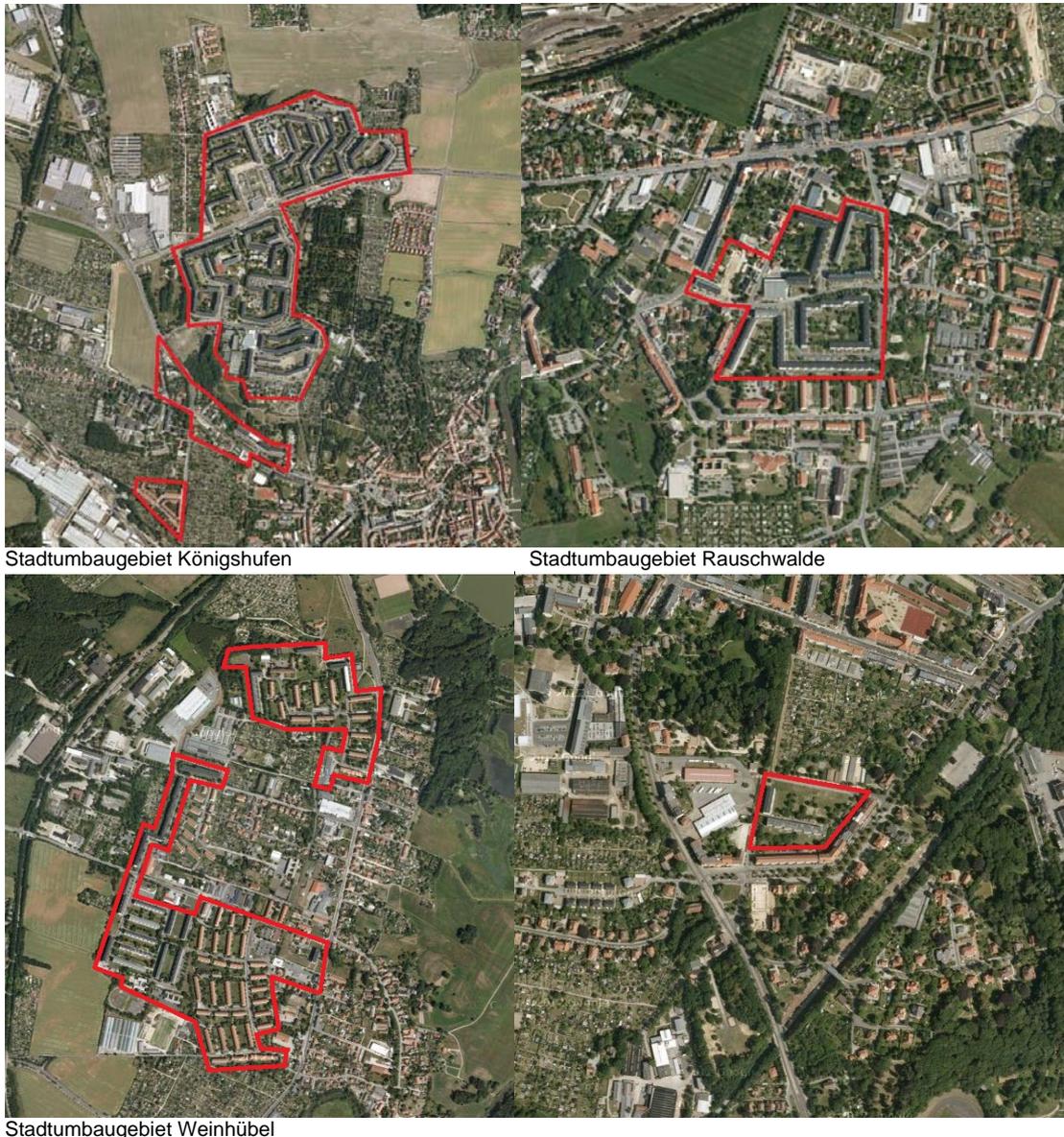
Ordnungsmaßnahmen	843.000,- €
Rückbau privater baulicher Anlagen	618.000,- €
Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen	225.000,- €
Baumaßnahmen	2.004.000,- €
Erneuerung von Gebäuden	1.790.000,- €
Gebäude privater Dritter	1.790.000,- €
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	214.000,- €
Kinderbetreuungseinrichtungen	214.000,- €
Kirchen	0,- €
sonstige Maßnahmen	171.000,- €
Vergütung für Sanierungsträger/-beauftragte	69.000,- €
Stadtumbaumanagement	49.000,- €
INSEK/Stadtumbau-/Handlungskonzept	53.000,- €
gesamte Ausgaben	3.018.000,- €

Gegenüberstellung

Summe der Einnahmen	0,- €
Summe der Ausgaben	3.018.000,- €
Förderrahmen (Ausgaben – Einnahmen)	3.018.000,- €
Finanzhilfe	2.012.000,- €

Rückbaugebiet Stadt Görlitz

21.12.2005 Stadtumbaugebiete
2005 – 2019 Laufzeit



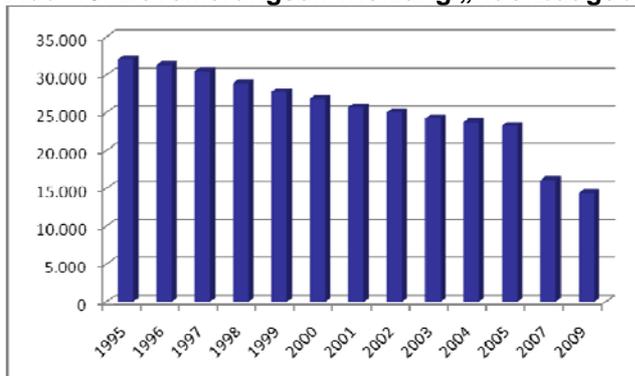
Stadtumbaugebiet Weinhübel

Abb. 12: Gebietsabgrenzung „Rückbaugebiet Stadt Görlitz“

2001 beschloss der Stadtrat als Grundlage für die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Aus dem INSEK gehen die Stadtgebiete hervor, in denen schwerpunktmäßig ein Rückbau von überzähligen Wohnungen erfolgen soll. Hierzu zählen seit 2005 die durch DDR-Geschosswohnbauten geprägten Wohngebiete Weinhübel, Rauschwalde und Königshufen (siehe Anhang – Übersicht über alle Gebiete der städtebaulichen Erneuerung Stand 2012). Am 21.12.2005 beschloss die Stadt Görlitz das Satzungsgebiet zur Sicherung der Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen im Sinne des § 171d im Fördergebiet (im Sinne des § 171b) „Rückbaugebiet Stadt Görlitz“, welches in den Programmteilen „Rückbau Wohngebäude“ und „SUO-Rückführung städtischer Infrastruktur“ gefördert wird. Die Gebietskulisse umfasste ursprünglich eine Fläche von insgesamt 821 ha. Mittlerweile wurde die Fläche nach dem aktuellen INSEK auf 127 ha, also die relevanten Bereiche der äußeren Stadtteile Weinhübel, Rauschwalde und Königshufen reduziert.

Die Bevölkerung reduzierte sich von 17.756 Einwohner (2003) auf 14.359 Einwohner (2009) (siehe Abb. 5). Bis einschließlich 2011 wurden insgesamt 1.805 Wohneinheiten in den drei Gebieten zurückgebaut, zum größten Teil in Königshufen. Insgesamt gilt es gemäß INSEK noch ca. 3.500 Wohneinheiten zurückzubauen. Der Wohnungsleerstand konnte reduziert werden. 2003 standen 2.189 Wohnungen leer, das entspricht 18,9 %. Im Jahr 2009 waren es nur noch 1.838 Wohnungen (17,4%). Ebenfalls konnte eine Verringerung der unsanierten Bausubstanz erreicht werden. Während im Jahr 2003 noch 697 Gebäude (67%) unsaniert waren, sind es im Jahr 2009 nur noch 529 Gebäude (55,9%).

Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung „Rückbaugebiet Stadt Görlitz“



Quelle: Stat. Jahrb. D. Stadt Görlitz, Erhebung des SG Stadterneuerung, eigene Darstellung

Der Rückbau in den äußeren Stadtteilen erfolgte zeitweise schleppend, die Wohnungsunternehmen gaben u.a. Probleme bei der Bereitstellung von äquivalentem Ersatzwohnraum an. Vorrangig wird daher nur noch abgezont, was das Umzugsmanagement erleichtert. Die erste Maßnahme wurde 2010 erfolgreich an den Wohnblöcken Nordring 82-100 praktiziert. Die Mehrkosten durch Abzoning statt Komplettabriss übersteigen die Rückbaupauschale allerdings deutlich. Der flächenhafte Rückbau gestaltet sich schwieriger. Aufgrund der geänderten Strategie zum Geschossrückbau verringert sich der Bedarf am Rückbau der technischen Infrastruktur. In der Arbeitsgruppe Stadttumbau werden die Probleme mit den Wohnungsunternehmen und den Stadtwerken beraten.

Tab. 17: Daten „Rückbaugebiet Stadt Görlitz“

Fläche	Bevölkerung	Bevölkerung/ha
127 ha	14.359 (2009)	113

Quelle: Stat. Jahrb. D. Stadt Görlitz, Erhebung des SG Stadterneuerung, eigene Darstellung

Tab. 18: Ziele und besondere Projekte

Ziele	Rückbau von Gebäuden oder Geschossen
	Verbesserung/Erweiterung des Wohnraumangebotes
	Wohnumfeldverbesserung
	Rückbau Infrastruktur
	Revitalisierung von Brachen

Finanzielle Mittel Programmteil „Rückführung städtischer Infrastruktur:

Einnahmen

Einnahmeart

Gesamteinnahmen

gesamte Einnahmen	0,- €
--------------------------	--------------

Ausgaben

Baumaßnahmen	319.000,- €
Stadtumbaumaßnahmen	319.000,- €
Rückbau technischer Infrastruktur	54.000,- €
Rückbau soziale Infrastruktur	265.000,- €
gesamte Ausgaben	292.000,- €

Gegenüberstellung

Summe der Einnahmen	0,- €
Summe der Ausgaben	319.000,- €
Förderrahmen (Ausgaben – Einnahmen)	319.000,- €
Finanzhilfe	292.500,- €

Finanzielle Mittel Programmteil „Rückbau Wohngebäude“:

Einnahmen

Einnahmeart

Gesamteinnahmen

gesamte Einnahmen	0,- €
--------------------------	--------------

Ausgaben

Baumaßnahmen	6.896.000,- €
Stadtumbaumaßnahmen	6.896.000,- €
Rückbau Wohngebäude	6.896.000,- €
gesamte Ausgaben	6.896.000,- €

Gegenüberstellung

Summe der Einnahmen	0,- €
Summe der Ausgaben	6.896.000,- €
Förderrahmen (Ausgaben – Einnahmen)	6.896.000,- €
Finanzhilfe	6.896.000,- €

EU-Fördergebiete

Diese Fördermöglichkeit der Stadtentwicklung entstammt dem Europäischen Fond für regionale Entwicklung (EFRE) und beinhaltet neben städtebaulichen Maßnahmen auch soziale und wirtschaftliche Förderprojekte. In Görlitz wurde 2001 hierfür ein Großteil der Innenstadt abgegrenzt (EFRE-Gebiet „Gründerzeit-Stadtmitte“) und im Jahr 2004 um das Fördergebiet „Gründerzeit-Süd“ erweitert.

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

EFRE Görlitz Stadtzentrum/Neißeufer

2007-2013 Laufzeit

Das EFRE-Fördergebiet beinhaltet wesentliche Teile der gründerzeitlichen Innenstadt, einschließlich der Übergangszone zur Neiße sowie eine separate Fläche von Industrie- und Gewerbebrachen (siehe Anhang – Übersicht über alle Gebiete der städtebaulichen Erneuerung Stand 2012). Angrenzend an die Innenstadt befinden sich einzelne, bereits tragfähig konsolidierte Quartiere im Übergangsbereich zur historischen Altstadt sowie das innerstädtische Sanierungsgebiet „Gründerzeitviertel“.

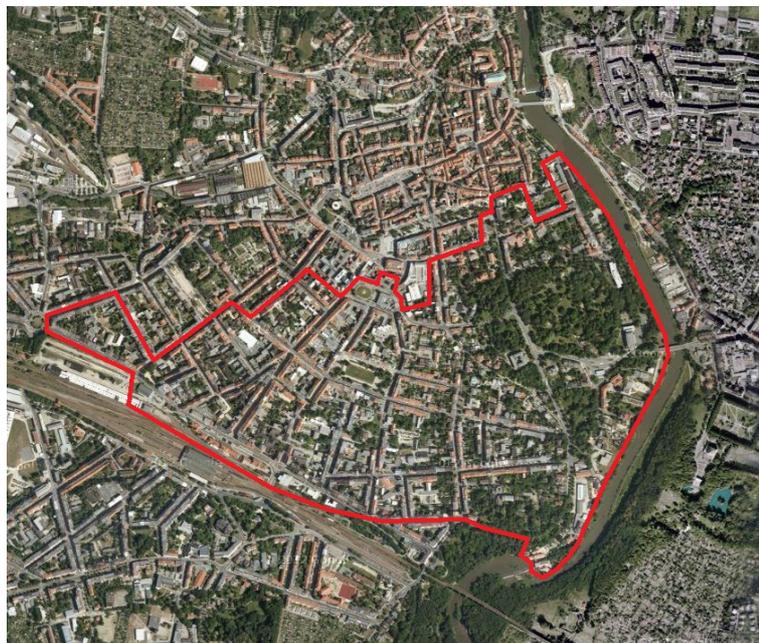


Abb. 14: Gebietsabgrenzung EFRE Görlitz Stadtzentrum/Neißeufer

Das Förderprogramm verfolgt das Ziel, benachteiligte Stadtgebiete durch die Umsetzung verschiedenster Strategien zu entwickeln. Dazu bedarf es eines komplexen Handlungskonzeptes und Maßnahmenplanes. Anliegen der Stadt ist es, die Innenstadt durch –die Realisierung nachhaltiger Projekte in den vorgegebenen Handlungsfeldern wieder zu einem pulsierenden Stadtzentrum und bevorzugtem Wohngebiet zu machen. Das Handlungskonzept von 2010 umfasst die Handlungsfelder „Infrastruktur/städtebauliche Situation“, „Bürgergesellschaft“, „Qualifizierte Freizeitgestaltung“, „Wirtschaft“ und „Programmbegleitung/Öffentlichkeitsarbeit“.

Das vorrangige Ziel der Stadtentwicklung ist unter räumlich-stadtstrukturellen Aspekten die Innenstadtentwicklung, besonders der Erhalt und die weitere Aufwertung als attraktiver Wohn- und Arbeitsort für alle Bewohner. Ein großer Teil der Innenstadt wurde deshalb bereits 2001 als EFRE – Fördergebiet „Gründerzeit-Stadtmitte“ ausgewiesen. Diese erste Förderperiode wurde im Jahr 2006 beendet. Für das aktuelle EFRE-Fördergebiet „Görlitz Stadtzentrum/Neißeufer“ wurde ein Fördergebiet festgelegt, welches zu großen Teilen über das erste hinausgeht. In der ersten Förderperiode konnten wesentliche Bausteine für die Aufwertung und Konsolidierung geschaffen werden. Heute verfügt die Stadt Görlitz, trotz noch vorhandenem Handlungsbedarf, über einen baulich und funktional weitgehend intakten Stadtkern, welcher als Voraussetzung für die angestrebte Bewahrung des baukulturellen Erbes gilt. Allerdings ist der Stadtteil im Ganzen noch nicht aus sich selbst heraus als

tragfähig konsolidiert anzusehen. Nach wie vor ist eine zielgerichtete Schwerpunktförderung notwendig.

Da die Investitionsbereitschaft im privaten Bereich rückläufig ist, bedarf es einer Förderung von „Leuchtturmprojekten“ mit einer hohen Umfeldwirkung und Beispielcharakter. Ein anderer Grund für die Beschränkung auf ausgewählte Projekte sind die tendenziell knapper werdenden öffentlichen Förder- bzw. Eigenmittel der Stadt. Aus diesem Grund wurde das neue EFRE-Fördergebiet auf den Großteil der Innenstadt ausgedehnt. Es umfasst unterschiedlichste problematische Lagen (z.B. obere Berliner Straße, Landeskronstraße, James-von-Moltke-Straße) sowie deren Randbereiche und Übergangszonen zu den konsolidierten Lagen. Mit Hilfe dieser Flächigkeit lässt sich ein Netz aus Einzelprojekten flechten, welche in Wechselwirkung zueinander stehen und zusammen genommen strukturell wirksam sind und somit die Konsolidierung vorantreiben.

Etwa 26% des gesamten Denkmalbestandes der Stadt liegen im Fördergebiet. Darunter befinden sich etwa 60 in ihrer Substanz hochgradig gefährdete Objekte. Hier wird deutlich, dass es ohne strukturelle Aufwertungen des Gesamtgebietes keine Sanierung der Einzelgebäude geben wird. Deutliche Defizite zeigen vor allem die Randzonen, darunter verkehrsbelastete Straßen in Bahnhofsnähe oder von Umstrukturierung des Einzelhandels betroffene Lagen in der westlichen Innenstadt. Als eben solche Randzone gilt auch der Ufergürtel entlang der Neiße, welcher trotz seiner bevorzugten Lage am Wasser einige zusammenhängende Brachflächen aufweist. Diese Brachflächen verhindern das Zusammenwachsen der vorhandenen „Funktionsinseln“. Handlungsbedarf besteht hier vor allem durch die Lage an der deutsch-polnischen Grenze und die daraus resultierenden notwendigen Verflechtungen.

Die Situation beim Wohnungsleerstand konnte verbessert werden. Nach deutlicher Zunahme in den 1990er Jahren (2005: Wohnungsüberangebot 17,1%), nimmt der Leerstand in den letzten Jahren im gesamtstädtischen Maßstab wieder ab (2007: Wohnungsüberangebot 15,5%). Jedoch liegt immer noch die Hälfte des gesamten Leerstandes in der Innenstadt und somit auch zu großen Teilen im Fördergebiet, wobei die Tendenz hier ebenfalls fallend ist. Ein Indiz dafür, dass die Innenstadt an Attraktivität gewinnt, sind die Zuzüge von außerhalb, welche meist in die inneren Stadtteile erfolgen. Aufgrund der deutlichen Verlagerung des Leerstandes auf den unsanierten Gebäudebestand verstärkt sich der Handlungsbedarf zum Erhalt dieser Gebäude und somit der städtebaulichen Geschlossenheit des Gebietes. „Inseln“ aus jeweils mehreren unsanierten und i.d.R. leerstehenden Gebäuden in unmittelbarer Nachbarschaft sind über das gesamte Fördergebiet verteilt und strahlen negativ auf ihre Umgebung aus (z.B. obere Berliner Straße).

Für das Fördergebiet wurde eine deutliche Zunahme der Zahl der Einwohner und Haushalte prognostiziert, weshalb auch nahezu kein stadumbaubedingter Rückbaubedarf in der Innenstadt besteht. Der anhaltende Zuzug muss durch bessere Wohn- und Lebensbedingungen gefördert werden.

Die demografische Situation hat sich im Vergleich zur dramatischen Entwicklung in den Jahren zwischen 1990 und 2000 verbessert. Das zeigt sich darin, dass die prognostizierten Einwohnerzahlen bis 2020 in den letzten Jahren immer wieder nach oben korrigiert werden konnten. Die positiven Tendenzen der Innenstadt sind einem positiven Außenwanderungssaldo zuzurechnen: Von den insgesamt 2.153 Menschen, die z.B. im Jahr 2005 nach Görlitz zogen, wählten 80% einen der inneren Stadtteile als Wohnstandort. Der Altersdurchschnitt hat sich zwischen 1995 bis 2006 nur leicht erhöht, von 37,9 auf 39,4 Jahre (Vgl.: Königshufen von 39,7 auf 51,1 Jahre). Somit liegt das Fördergebiet heute deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 44,6 Jahren.

Ein Großteil der Straßenräume benötigen ebenfalls eine Aufwertung. Hier wird über die Stellplatzproblematik, straßenbegleitendes Grün, die Verkehrsführung sowie den Ausbau des Fahrradwegenetzes diskutiert.

Die Belange der Bewohner sollen durch den Verein Stadtforum Görlitz e.V. vertreten werden. Der gebietsfördernde Zusammenhalt im sozialen Bereich wird über das Projekt „Bürgergesellschaft“ gefördert.

Tab. 19: Daten „EFRE Görlitz Stadtzentrum/Neißeufer“

Fläche	Bevölkerung	Bevölkerung/ha
136,4 ha	7.408 (2009)	54,3

Quelle: Stat. Jahrb. D. Stadt Görlitz, Erhebung des SG Stadterneuerung, eigene Darstellung

Tab. 20: Ziele und besondere Projekte

Ziele	Erhalt/Sanierung/Neugestaltung vorhandener Gebäude
	Erhalt/Nachnutzung der Denkmäler
	Erhalt/Sanierung/Neugestaltung vorhandener Strukturen
	Stärkung/Revitalisierung der Hauptgeschäftsachse (Berliner Str.)
	Stadt der kurzen Wege
	Fassung/Gestaltung/Zonierung des Straßenraumes
	Verbesserung Parkplatzsituation
	Reduzierung der Verkehrsbelastung
	Verbesserung/Erweiterung des Wohnraumangebotes
	Wohnumfeldverbesserung
	Nutzungsmischung mit gebietsversorgender Funktion
	Entwicklung/Gestaltung Neißeufer
	Aufwertung der Quartiersinnenbereiche
	Aufwertung des öffentlichen Raumes
besondere Projekte	modellhafte Quartiersgestaltungen
	Stadthalle
	Parkierungsstandort Waggonbau

Kosten- und Finanzierungsübersicht (bis einschließlich 2011):

Einnahmen

Einnahmeart	Gesamteinnahmen
gesamte Einnahmen	0,- €

Ausgaben

1. Infrastruktur / städtebauliche Situation	1.518.989,51 €
2. Bürgergesellschaft	14.049,77 €
3. qualifizierte Freizeitgestaltung	10.686,95 €
4. Wirtschaft	166.770,71 €
5. Programmbegleitung	79.547,63 €
6. Öffentlichkeitsarbeit	44.991,88 €
gesamte Ausgaben	1.835.036,45 €

Gegenüberstellung

Summe der Einnahmen	0,- €
Summe der Ausgaben	1.835.036,45 €
Förderrahmen (Ausgaben - Einnahmen)	1.835.036,45 €
Finanzhilfe	1.376.277,33 €

EFRE Brachen

Auf dem so genannten Werk I befand sich der älteste Betriebsteil des Unternehmens Bombardier Transportation. In Folge eines Optimierungsprozesses führte das Unternehmen alle Funktionen an einem Betriebsteil zusammen und das „alte“ Werk verlor seine Funktion als Verwaltungs- und Produktionsort von Eisenbahnwaggonen. In Folge dessen stand der Gebäudekomplex leer. Die Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH erwarb das Gesamtgrundstück mit der Absicht der Errichtung eines größeren Verwaltungsstandortes. Eine industrielle Nachnutzung war auf Grund der wirtschaftlichen, städtebaulichen und bautechnischen Rahmenbedingungen in der innerstädtischen Lage auch zukünftig eher auszuschließen. Während die umliegende Bebauung nachgenutzt werden sollte, wurden die zwei Montagehallen im Innenbereich abgebrochen und die Fläche revitalisiert. Die angedachte städtebauliche Entwicklung im Innenbereich übernahm die Stadt Görlitz als künftige Eigentümerin der Teilfläche. Nach dem Abbruch entstanden auf der Fläche ein Parkplatz für PKW und Reisebusse sowie eine Verbindungsachse zwischen der Innenstadt und der westlichen bzw. nördlichen Gründerzeit für Fußgänger und Fahrradfahrer.

Die Stadt Görlitz stellte 2009 Anträge auf Förderung der Maßnahme aus dem EFRE „Revitalisierung von Industriebrachen und Konversionsflächen“ sowie aus dem Landesprogramm. Ende 2010 wurde der Stadt eine Zuwendung von 1.804.048,90 € bewilligt.

Tab. 21: Finanzierung

	Bewilligung (10.12.2010) = Abrechnung in €	
	gesamt	zuwendungsfähig
Grunderwerb	220.000,00	200.449,88
Abbruch	1.075.784,79	1.075.784,79
Gestaltung der Fläche	530.369,99	530.369,99
Baunebenkosten	197.894,13	197.894,13
Gesamt	2.024.048,91	2.004.498,79
Zuwendung EFRE		1.503.374,09
Zuwendung Land		300.674,81

Landesprogramm „Brachflächenrevitalisierung“

Mit Hilfe dieser Landesförderung konnte die Beräumung der ehemaligen Tuchfabrik am Neißeufer finanziert werden. Der Förderrahmen betrug 149.044,61 €, die Maßnahme kostete insgesamt 165.605,12 €.

Tab. 22: Finanzierung

	Abrechnung in €	
	gesamt	zuwendungsfähig
Entfernung Aufwuchs und Vegetation	9.736,72	9.736,72
Entsiegelung und Beräumung	98.260,51	98.260,51
Landschaftsbau	44.342,21	44.342,21
Baunebenkosten	13.265,68	13.265,68
Gesamt	165.605,12	165.605,12
zuwendungsfähige Kosten	165.605,12	165.605,12

EFRE Gründerzeit/Stadtmitte/Gründerzeit Süd

Das EFRE-Gebiet „Gründerzeit/Stadtmitte/Gründerzeit Süd“ wurde von 2000 bis 2006 gefördert. Insgesamt konnten rund 16 Mio. € Fördermittel abgerufen werden. Die Gebiete umfassen eine Gesamtfläche von 231 ha, hier leben heute 11.184 Einwohner. Zu den wichtigsten Projekten dieser Förderperiode zählen die Erweiterung der Stadtbibliothek, die Gestaltung des Lutherplatzes und des Sechsstädteplatzes sowie der Neubau des Neißebades.

1.4 Kulturdenkmale

Mit insgesamt ca. 3.600 Denkmalen gilt Görlitz als das größte „Flächendenkmal“ Deutschlands mit profanen und sakralen Bauten aus allen Stilepochen von der Spätgotik bis zum Jugendstil (vgl. Übersichtskarte „Stadtgebiete mit Kulturdenkmalen“ im Anhang). Im Sinne des Denkmalrechts handelt es sich aber streng genommen nicht um ein zusammenhängendes Flächendenkmal oder Denkmalensemble, sondern um die flächenhafte Verbreitung von Einzeldenkmalen

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. Eine zusätzliche Berücksichtigung von stadtmorphologischen Kriterien z.B. gibt es nicht.

Im Rahmen des Stadtumbaus können aus dem gleichmäßig hohen Schutzstatus der Einzeldenkmale Konflikte mit anderen Aspekten der Stadtentwicklung entstehen. So besteht beispielsweise *eine* Zielstellung des Stadtumbaus in der angemessenen Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Belange, was unter anderem auch den Abriss von leerstehenden Häusern in ungünstiger Wohnlage beinhalten kann, obwohl es sich bei den betreffenden Gebäuden um Einzeldenkmale handeln mag. In Görlitz lässt sich hier etwa der Fall der leerstehenden Bebauung an der verkehrsreichen Ecke Zeppelinstraße / Heilig-Grab-Straße anführen, wo der Denkmalschutz den wohnungswirtschaftlichen Belangen untergeordnet wurde und letztlich die Gebäude abgerissen wurden.

Gleichwohl, derartige Zielkonflikte zwischen dem Denkmalschutz und den Erfordernissen des Stadtumbaus waren in Görlitz in den vergangenen Jahren auf wenige Einzelfälle beschränkt. Auch für den Stadtumbau in der Zukunft ergibt sich aus dem INSEK keine grundsätzliche Opposition zum Denkmalschutz. Vielmehr ist der Erhalt der innerstädtischen Altbausubstanz ein Hauptziel auch der Stadtumbauplanung.

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, Nikolaivorstadt) 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 zu sehen 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.

Die besondere historisch-architektonische Wertigkeit der Görlitzer Altbaugelände 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 Basisstrategie - Bewahrung des baukulturellen Erbes / Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung - kann die beabsichtigte und aus fachlicher Sicht gewiss gerechtfertigte, derzeit aber zeitlich noch nicht näher zu definierende Aufnahme der Stadt Görlitz auf die Liste des UNESCO-Weltkulturerbe angesehen werden.

1.5 Fazit

Als sog. Doppelstadt ist die Stadtstruktur von Görlitz gekennzeichnet durch gemischte Alt- bzw. Neubauanteile (bis / vor 1949 errichtet). Die Altbaubestände befinden sich überwiegend in den inneren Stadtteilen (Kernstadt) und sind gleichzeitig zum größten Teil denkmalgeschützt. Aufgrund der baukulturellen Wertigkeit und dem langfristig höheren Entwicklungspotenzial liegt der Schwerpunkt der öffentlichen Förderung von städtebaulichen Planungen, Maßnahmen und Projekten eindeutig auf den inneren Stadtteilen. Die Konzentration von öffentlichen und privaten Investitionen auf die Kernstadt und die Sanierung / Modernisierung eines Großteils der dortigen Bausubstanz hat bereits wesentliche Entwicklungsimpulse für die Stadt Görlitz generiert, wie sie beispielsweise in den gegenüber früheren Jahren besseren demographischen Tendenzen und dem Anstieg touristischer Übernachtungen (siehe Kapitel 4.3) zum Ausdruck kommen.

1.6 Prognose

Die Fortführung der Revitalisierung der innerstädtischen Altbaubestände muss auch künftig als notwendige Voraussetzung für die weitere Verbesserung von weichen Standort- und Imagefaktoren der Stadt Görlitz angesehen werden. Ganz allgemein lassen sich die Auswirkungen der Städtebauförderung nicht unmittelbar auf die Fördergebiete beschränken, sondern sind von gesamtstädtischer (und regionaler) Relevanz.

Trotz dieser grundlegenden Bedeutung für die Stadtentwicklung kann allerdings aus gegenwärtiger Sicht keine verbindliche Auskunft oder gesicherte Einschätzung über die längerfristige Entwicklung wesentlicher Rahmenbedingungen abgegeben werden. Hier nur angedeutet werden kann beispielsweise die Frage der finanziellen Ausstattung der Städtebauförderprogramme im kommenden Jahrzehnt auf Bundes- und Länderebene.

Als offen muss in diesem Zusammenhang auch das zukünftige Ausmaß der privaten städtebaulichen Investitionstätigkeit gelten, nachdem diese in den letzten Jahren fast überall in Ostdeutschland, im Gegensatz zu den 90er Jahren, eher auf niedrigem Niveau stagniert (vgl. Kap. 4.2). Jedenfalls lässt sich derzeit nicht erkennen, dass auf dem privaten Immobiliensektor ein neuer Investitionszyklus bevorsteht, zumal eine starke Wechselwirkung mit der künftigen Ausgestaltung des finanziellen Anreizsystems durch die öffentliche Hand besteht.

Käme die Aufwertung der inneren Stadtteile künftig zum Erliegen, könnte sich - unter anderem durch das negative Ausstrahlen der noch vorhandenen Leerstände und baufälligen Gebäude - der bislang erfolgreiche Prozess der Neubewertung von innerstädtischen Quartieren durch die Bewohner ins Gegenteil verkehren. Dadurch würden die bislang investierten privaten und öffentlichen Mittel als „sunk costs“ verpuffen, und die Innenstadt gegenüber suburbanen und zwischenstädtischen Siedlungsstrukturen verlieren, diesmal vermutlich dauerhaft. Dies aber hätte letztlich nicht nur ökologische, gesellschaftliche und kulturelle, sondern „unter dem Strich“ auch regional- und volkswirtschaftlich nachteilige Folgen.

2 KONZEPTION

2.1 Die maßgeblich am Fachkonzept Mitwirkenden

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Sachgebiet Stadtplanung (Projektleitung INSEK).
Zuarbeiten durch die Sachgebiete Stadterneuerung u. Wohnungsbauförderung sowie Untere
Denkmalschutzbehörde

2.2 Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Tabelle 1: Konzeptionelle Aussagen Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege

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

Die Entwicklung der Stadtstruktur soll sich gemäß dem Leitbild der europäischen Stadt vollziehen. Im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wird ein starkes Stadtzentrum favorisiert, auf das der ÖPNV ausgerichtet und der bevorzugte Standort sozialer, kultureller und Versorgungseinrichtungen ist.

In der 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.

2.3 Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete

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. Der räumliche Schwerpunkt lag dabei in der Historischen Altstadt.

Nachdem mittlerweile etwa 70 % der Wohngebäude in der Kernstadt saniert sind, steht heute und künftig noch stärker die Aufwertung des Wohnumfeldes der Gebäude (Quartierinnenhöfe wie z.B. das „Molkereiquartier“), 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 wird z.B. der Ausbau des künftigen Kreissitzes am Standort Berliner Straße und die Ansiedlung der Polizeidirektion auf der innerstädtischen Brache des Waggonbaugeländes vorbereitet) im Vordergrund. Ein weiterer Fokus wird künftig auch der Neißeuferbereich darstellen.

Eine inhaltliche Schwerpunktverlagerung kommt auch darin zum Ausdruck, dass die vorhandenen Förderprogramme und Fördergebiete nicht mehr so vorrangig für die Beseitigung städtebaulicher Missstände eingesetzt, sondern auch auf vorhandene soziale Problemlagen der Gebietsbevölkerung und die Förderung des Kleingewerbes ausgerichtet werden. Daher befindet sich auch wieder ein EFRE-Stadtentwicklungsgebiet in Vorbereitung. Aber auch in den Sanierungsgebieten steht heute nicht mehr so sehr die Summe der Einzelgebäude im Blickwinkel, sondern die Förderung von Leuchtturmprojekten mit hoher Umfeldwirkung und 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 ist aber auch deshalb nicht mehr so im Vordergrund stehend, 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 im Verein mit einer wieder ansteigenden privaten Investitionstätigkeit auch diese Gebäude der Sanierung zugeführt werden können.

Die genannten inhaltlichen Schwerpunktänderungen gehen einher mit einer räumlichen Umgewichtung der Entwicklungsprioritäten, weniger was das Verhältnis der Kernstadt zu den äußeren Stadtteilen betrifft, sondern in Bezug auf die inneren Stadtteile selbst. Stand in den letzten beiden Jahrzehnten vor allem die Altstadt im Vordergrund der investiven und planerischen Bemühungen, so werden in den kommenden Jahren Gründerzeitquartiere der Innenstadt im Fokus des Interesses stehen.

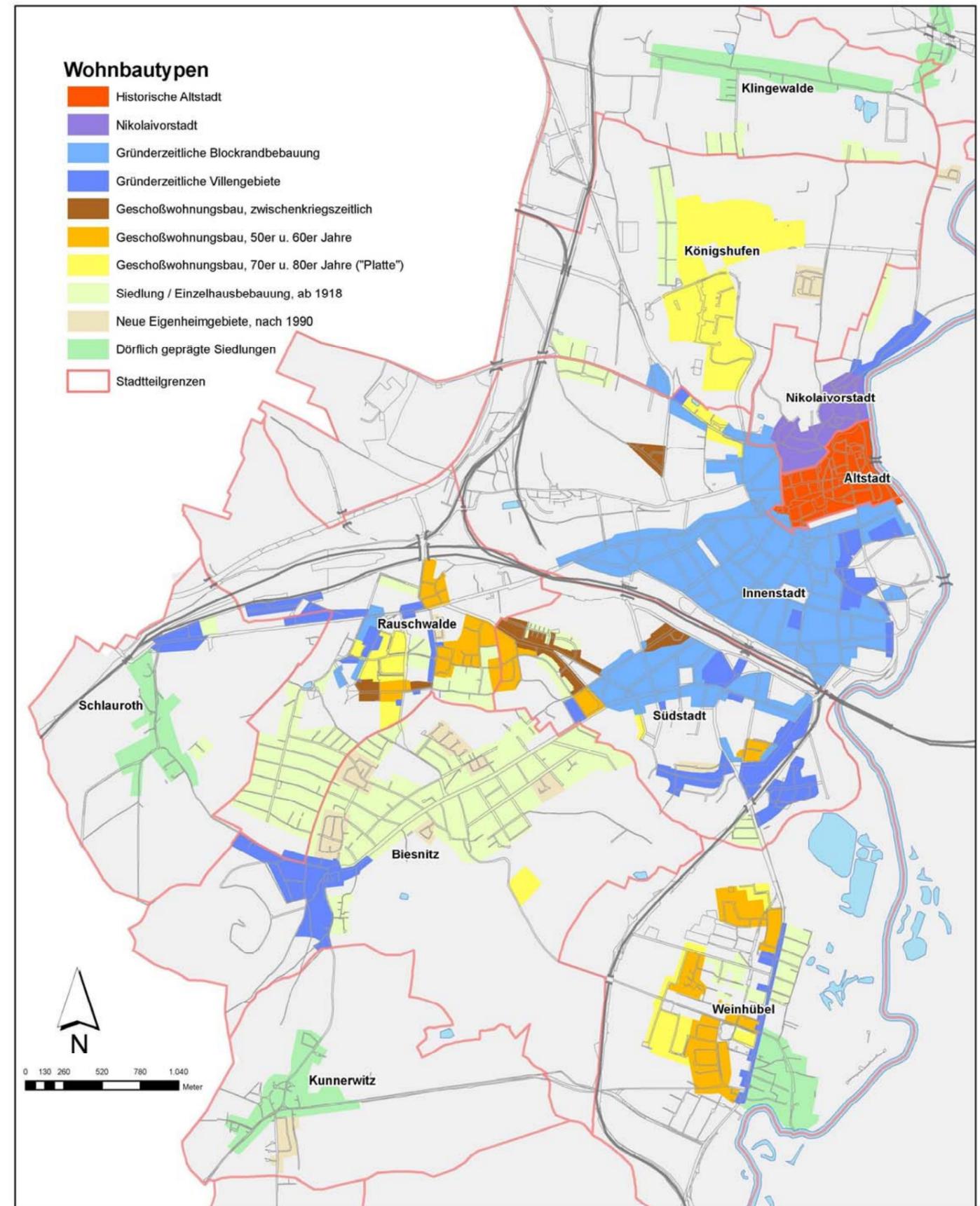
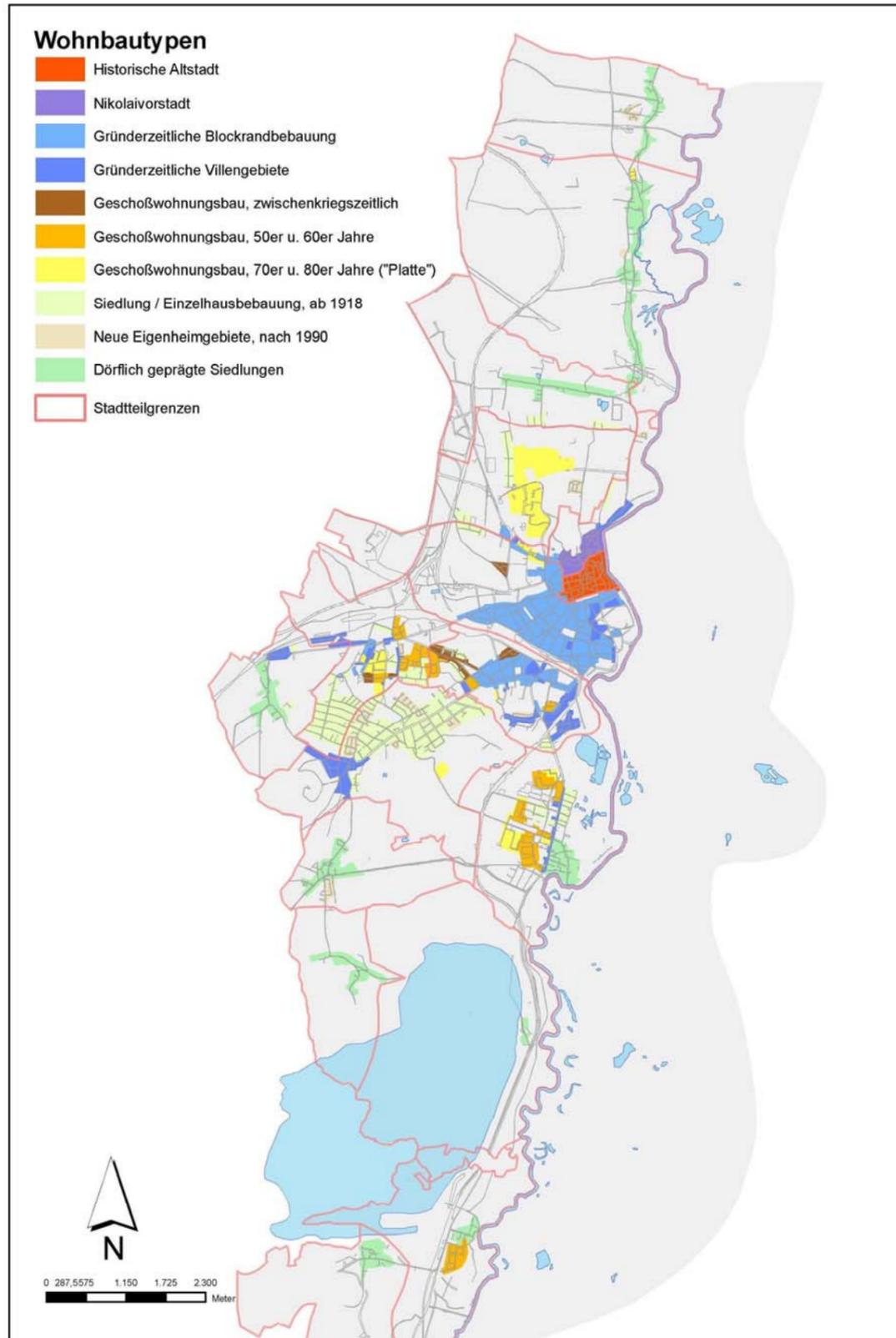
2.4 Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Tabelle 2: Kernaussagen und Auswirkungen auf Fachkonzepte (Muster Q)

Kernaussage	Folgen/Auswirkungen	betroffene Fachkonzepte
Stärkung und Weiterentwicklung der Kernstadt	<ul style="list-style-type: none"> - aufgrund prinzipiell beschränkter öffentlicher und privater Mittel und der unterschiedlichen demographischen Entwicklung der Stadtteile Konzentration von Förder- und Entwicklungsmaßnahmen auf die inneren Stadtteile - im wesentlichen keine Ansiedlung / Ausbau von Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen außerhalb der Kernstadt – Orientierung am Bedarfsprinzip 	<ul style="list-style-type: none"> - FK Wohnen - FK Bildung und Erziehung - FK Verkehr und technische Infrastruktur - FK Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus - FK Finanzen - FK Soziales
Kompaktheit und Geschlossenheit des Siedlungskörpers	<ul style="list-style-type: none"> - Rückbau in der Kernstadt nur in Ausnahmefällen, in der Regel nur in Quartiersinnenbereichen; kein Abriss / Perforation von Blockrandbebauungen 	<ul style="list-style-type: none"> - FK Wohnen
Zentralität, Urbanität und Funktionsmischung	<ul style="list-style-type: none"> - Ansiedlung von öffentlichen Verwaltungen u. privaten Dienstleistungs-Handelseinrichtungen, touristischen und Kulturangeboten im Stadtzentrum - konfligierende Nutzungsansprüche, kein genereller Vorrang der Wohnfunktion in der gesamten Kernstadt, vor allem im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich („City“) Dominanz der tertiären Nutzungen - Sicherstellung der Erreichbarkeit des Stadtzentrums durch ÖPNV (u.a. Straßenbahn) und MIV; öffentliche Stellplatzflächen; Verkehrsberuhigung in den Straßen, in denen das Wohnen vorherrscht 	<ul style="list-style-type: none"> - FK Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus - FK Verkehr und technische Infrastruktur - FK Wohnen - FK Bildung und Erziehung

Kernaussage	Folgen/Auswirkungen	betroffene Fachkonzepte
<p>sozial und demografisch ausgewogene Wohnbevölkerung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - altersmäßig und sozial gemischte Bevölkerungsstrukturen heben die inneren von den äußeren Stadtteilen ab und sind Ausdruck der Attraktivität für unterschiedliche Zielgruppen - neben positiven Auswirkungen auf die Wohnzufriedenheit birgt das Vorhandensein von sozialen Problemgruppen in der Kernstadt stellenweise auch Konfliktpotenzial und beeinträchtigt das Image der Innenstadt 	<ul style="list-style-type: none"> - FK Wohnen - FK Soziales
<p>Nachhaltigkeit, Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung, Stadt der kurzen Wege</p>	<ul style="list-style-type: none"> - vergleichsweise hohe Angebotsdichte und -vielfalt bei unterschiedlichen Versorgungseinrichtungen im Stadtzentrum, Verzicht auf Ausbau peripherer Standorte („grüne Wiese“) - Revitalisierung von Brachen, Neuerschließung von Wohngebieten nur in geringem Maße bei nachgewiesenem Bedarf, Nachnutzung von Rückbauflächen - Ausrichtung des ÖPNV auf das Stadtzentrum, Vermeidung von Tangentialverkehren 	<ul style="list-style-type: none"> - FK Wohnen - FK Verkehr und technische Infrastruktur - FK Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus - FK Finanzen
<p>Bewahrung des baukulturellen Erbes, der Kulturdenkmale und der städtebaulichen Besonderheit der Kernstadt in ihren einzelnen Teilen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - im wesentlichen kein Rückbau in der Kernstadt, sondern schwerpunktartig in den äußeren Stadtteilen - funktionale und wirtschaftliche Ansprüche an die Gestaltung der Gebäude sind an die Belange des Denkmalschutzes anzupassen - Erforderlichkeit eines generellen Bewusstseins darüber, dass die denkmalgeschützten Einzelgebäude nicht isoliert, sondern als Bestandteil einer Gesamtanlage zu sehen ist, welche die Wirkung und das Image der Kernstadt, auch z.B. in touristischer Hinsicht bestimmt 	<ul style="list-style-type: none"> - FK Wohnen - FK Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus

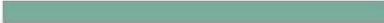
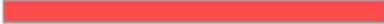
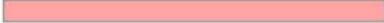
ANHANG

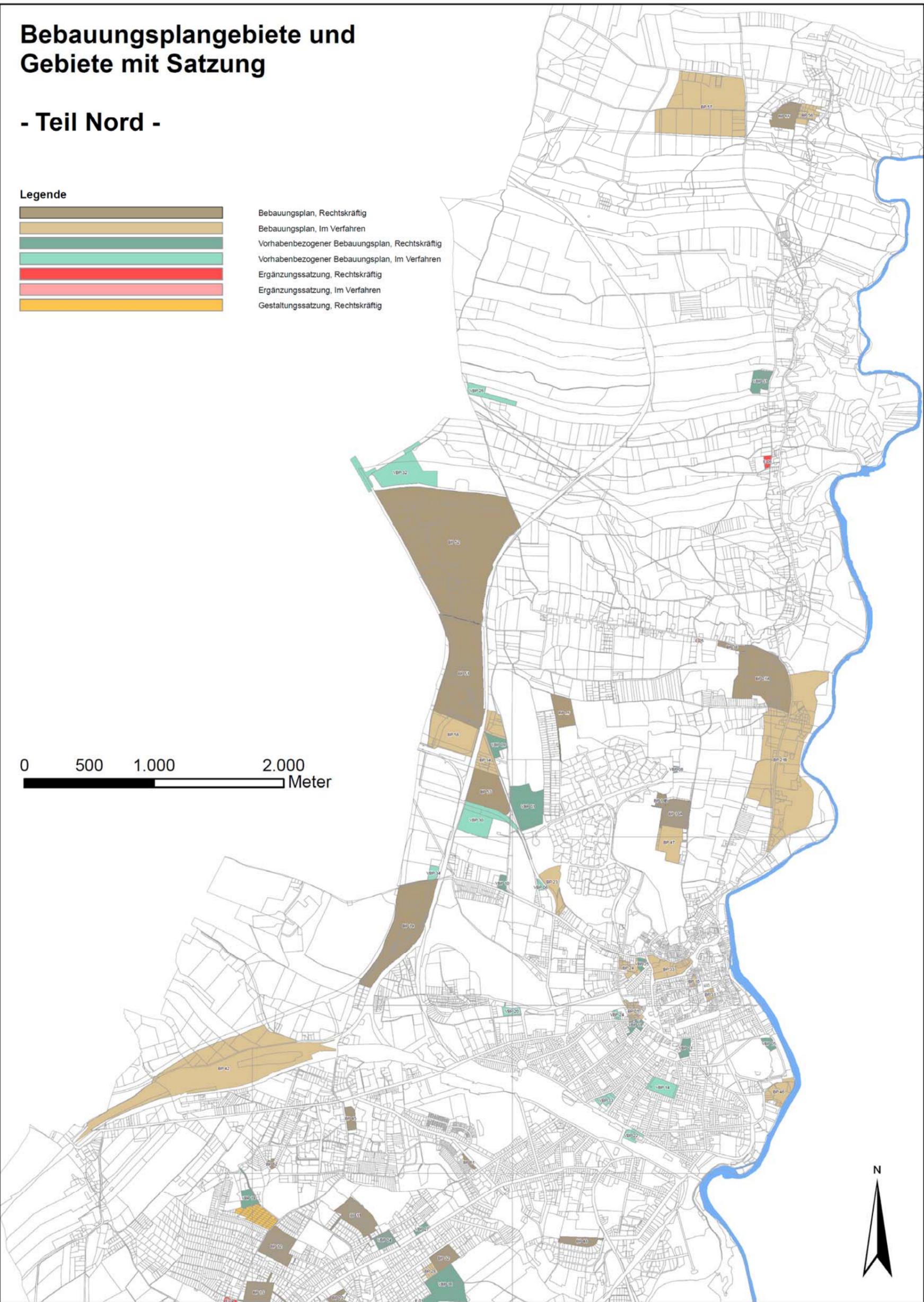
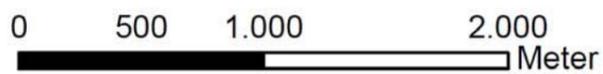


Bebauungsplangebiete und Gebiete mit Satzung

- Teil Nord -

Legende

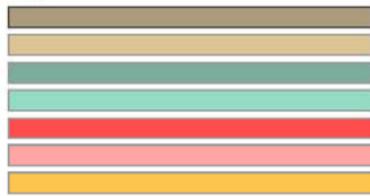
	Bebauungsplan, Rechtskräftig
	Bebauungsplan, Im Verfahren
	Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Rechtskräftig
	Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Im Verfahren
	Ergänzungssatzung, Rechtskräftig
	Ergänzungssatzung, Im Verfahren
	Gestaltungssatzung, Rechtskräftig



Bebauungsplangebiete und Gebiete mit Satzung

- Teil Süd -

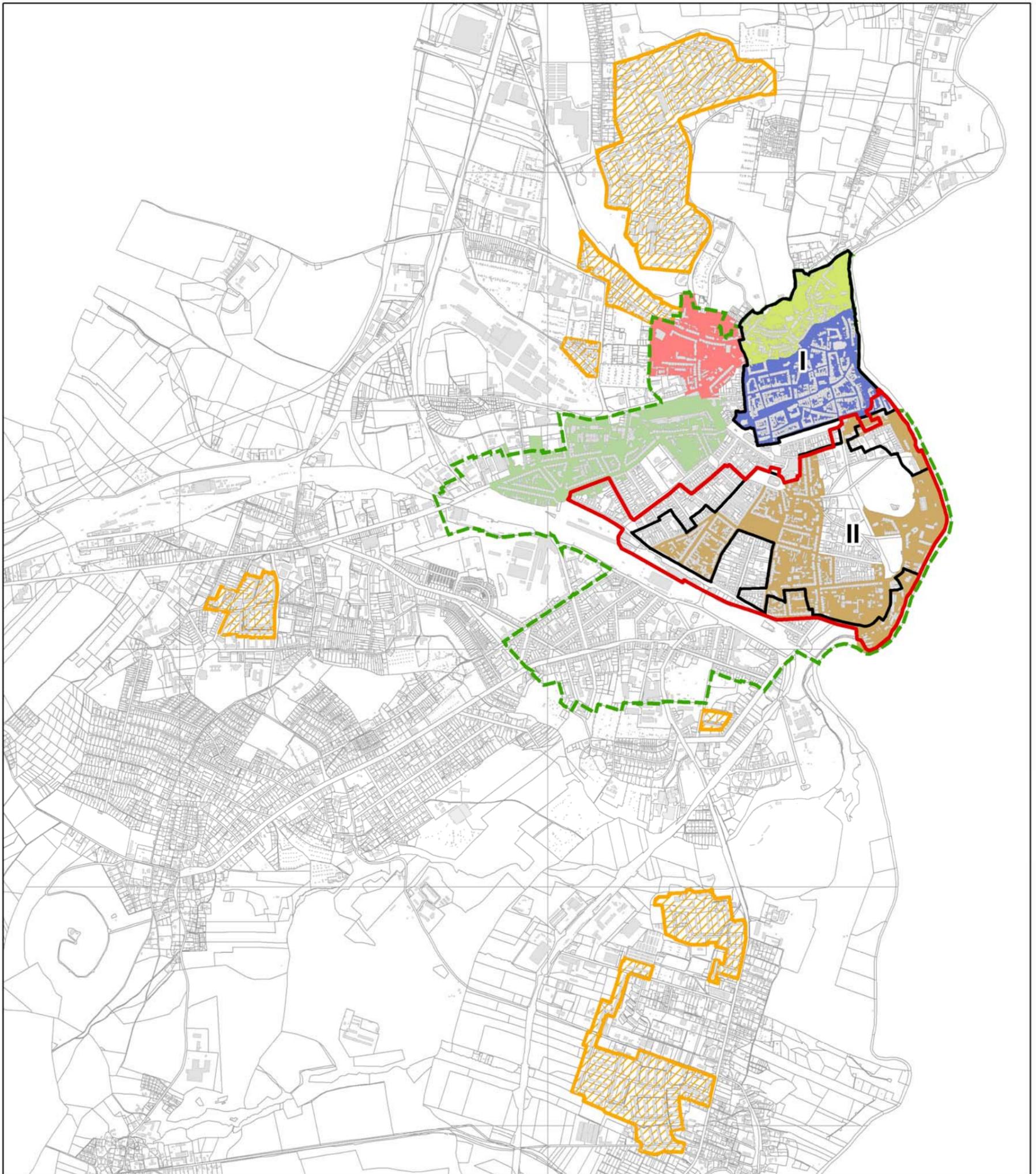
Legende



- Bebauungsplan, Rechtskräftig
- Bebauungsplan, Im Verfahren
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Rechtskräftig
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Im Verfahren
- Ergänzungssatzung, Rechtskräftig
- Ergänzungssatzung, Im Verfahren
- Gestaltungssatzung, Rechtskräftig

0 500 1.000 2.000
Meter

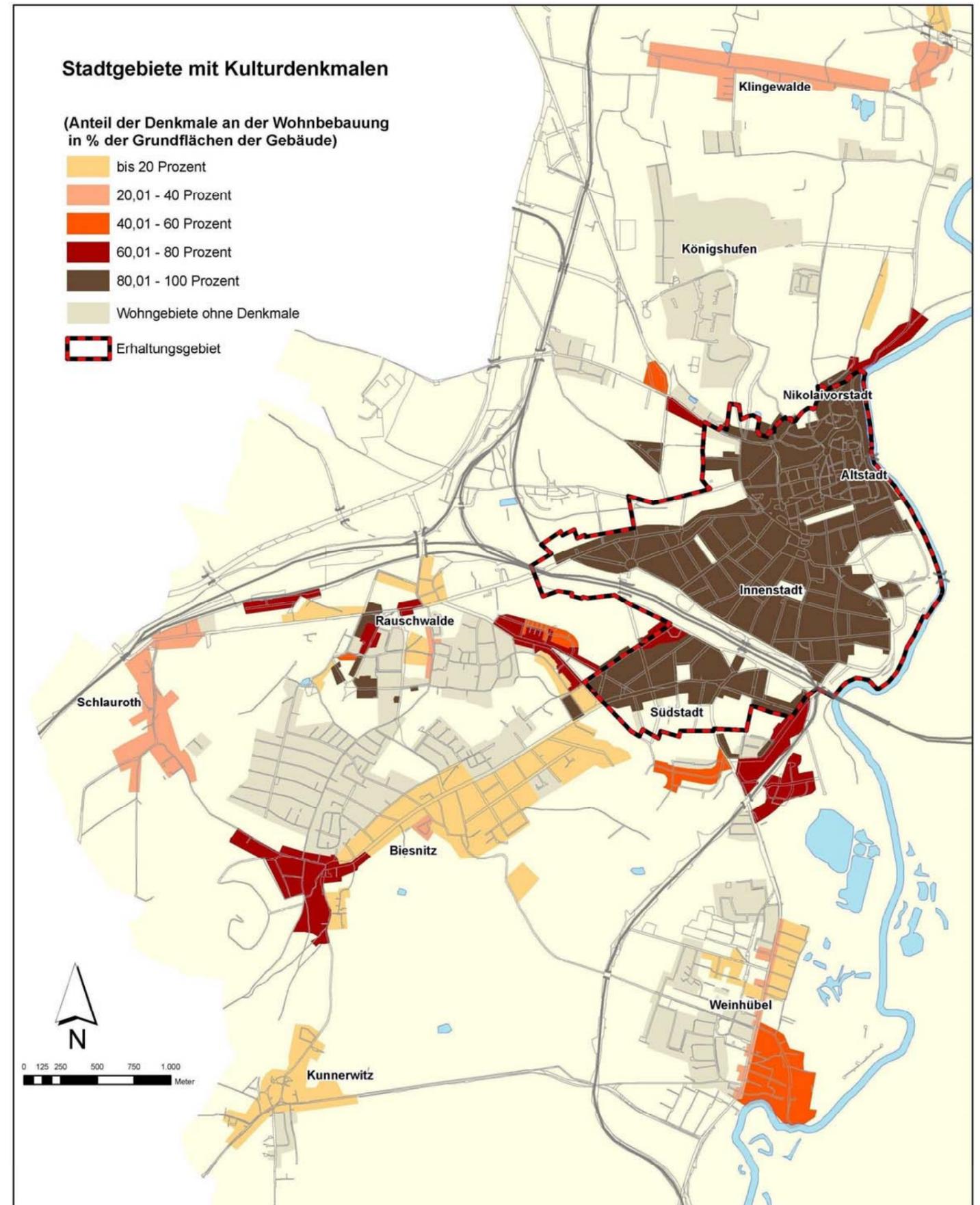
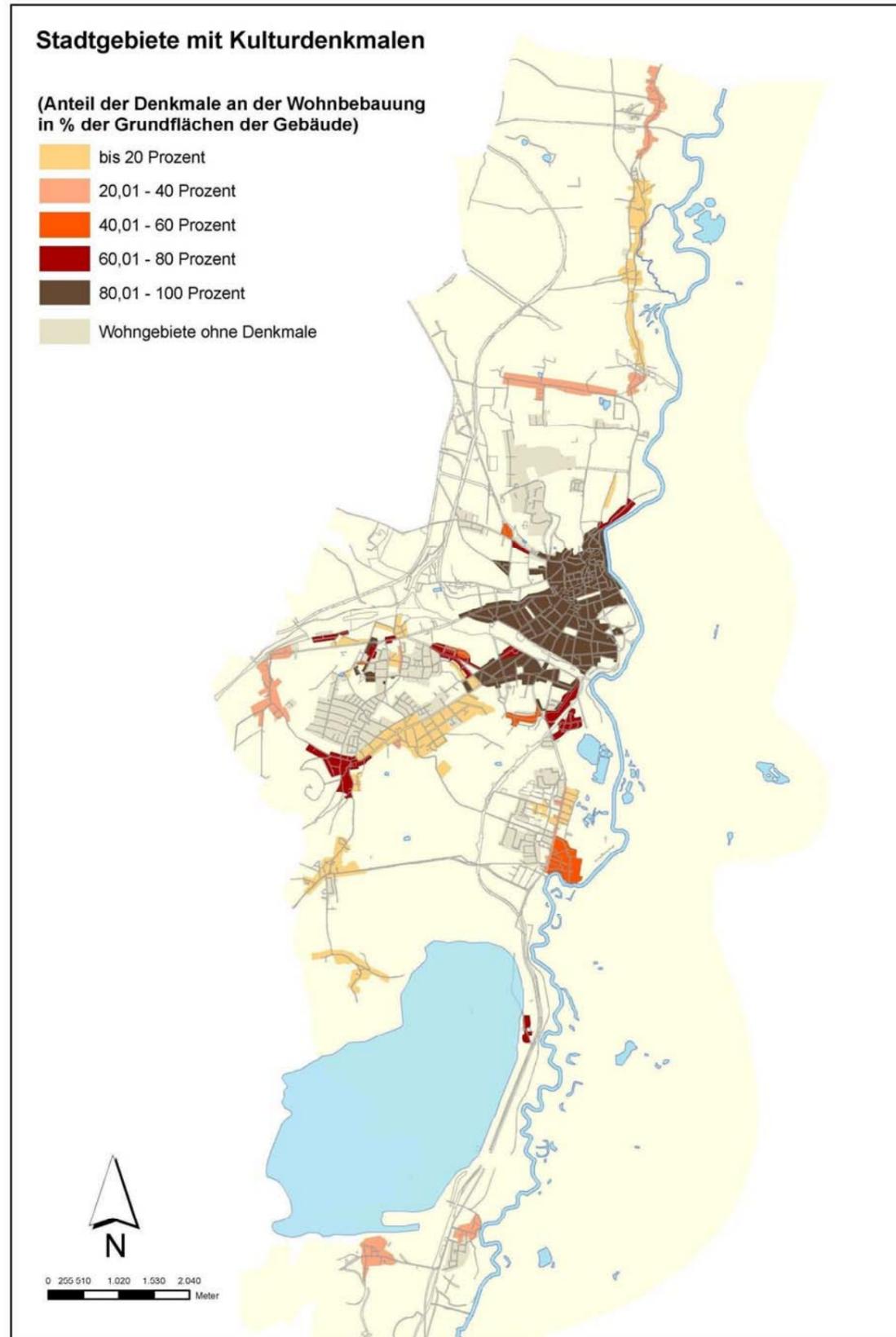




Übersicht über alle Gebiete der städtebaulichen Erneuerung Stand 2012

- | | | | |
|----------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Sanierungsgebiete | Städtebaulicher Denkmalschutz SDP | Stadtumbaugebiete | EU - Fördergebiet |
| Nikolaivorstadt | SDP Historische Altstadt I | Rückbaugesamt Stadt Görlitz | EFRE Görlitz Stadtzentrum / Neißeufer |
| Innenstadt Nord | SDP Gründerzeit - Brückenpark II | Erhaltungsgebiet = Aufwertungsgebiet | |
| Historische Altstadt | | | |
| Gründerzeitviertel | | | |
| SEP Innenstadt Ost / Brückenpark | | | |





Wohnen - Auslastung von Bebauungsplangebiet mit Neuausweisungen von Bauflächen

Gebietsbezug Gesamtstadt

BP-Nummer	BP 13	BP 18 B	BP 32	BP 38	BP 47	BP 48	BP 50	BP 55	BP 61	VBP 31	E 01	E 02	E 03	Summe
BP-Name	Grenzweg/ Schlaurother Straße	Wohngebiet westlich der Minna-Herzlieb- Straße	Südoststraße	Klingewalde- Ost	Ziegeleiweg - Am Förstergut	Jeschkenstraße	Kunnerwitz - Wohngebiet Süd	Am Windmühlen- berg I	Stadhäuser an der Büchtemann- straße	Ludwigsdorf, Auenblick	Ergänzungs- satzung "Hermann- Löns-Straße"	Ergänzungs- satzung "Friedersdorfer Straße."	Ergänzungs- satzung "Kunnerwitz- Süd"	
Gemarkung	Görlitz	Görlitz	Görlitz	Görlitz	Görlitz	Görlitz	Kunnerwitz	Ludwigsdorf	Görlitz	Ludwigsdorf	Görlitz	Görlitz	Kunnerwitz	
Gebietsart nach BauNVO (FNP)	W	W	W	W / M	W	W	W	W						
Aufstellungsbeschluss	23.08.1990	25.03.1993	24.02.1994	28.03.1996	24.06.1999	24.02.2000	15.12.1992	28.02.1991	27.09.2007	25.02.1993	28.04.2005	29.03.2007	30.08.2007	
Bearbeitung eingestellt					2001									
Satzungsbeschluss	15.12.1994		26.01.1995			29.03.2001	11.09.1997	21.08.1991		23.05.1995	31.05.2007			
Ortsübliche Bekanntmachung	02.01.- 31.01.1996					13.08.- 29.08.2002				07.07.- 04.08.1995	17.07.- 03.08.2007			
Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren														
Bearbeitung Aufhebung eingestellt														
Satzungsbeschluss Aufhebung														
Ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung														
Gesamtfläche in ha	6,5	0,5	2,3	0,9	4,5	1,8	3,0	3,4	0,4	2,6	0,2	0,8	0,6	27,5
davon neu ausgewiesene Nettobaufläche	4,6	0,3	1,6	0,6	3,5	1,3	2,1	2,4	0,4	1,8	0,14	0,6	0,5	19,8
davon in Anspruch genommen	1,4	0	1,4	0	0	1,2	0,2	1,7	0	1,4	0	0	0	7,3
Differenz	3,2	0,3	0,2	0,6	3,5	0,1	1,9	0,7	0,4	0,4	0,14	0,6	0,5	12,5
Auslastungsgrad nach Fläche	30%	0%	89%	0%	0%	92%	10%	71%	0%	78%	0%	0%	0%	36,9%
geplante Wohnungseinheiten	150	4	27	5	102	56	60	35	10	41	4	15	14	523
realisierte Wohnungseinheiten	45	0	24	0	0	50	4	25	0	31	0	0	0	179
Differenz	105	4	3	5	102	6	56	10	10	10	4	15	14	344
Auslastungsgrad nach Wohneinheiten	30%	0%	89%	0%	0%	90%	7%	71%	0%	76%	0%	0%	0%	34,2%
Erschließungsstand Bebauungsgebiet	erschlossen	teilerschlossen	erschlossen	erschlossen	teilerschlossen	erschlossen	teilerschlossen	teilerschlossen	erschlossen	teilerschlossen	teilerschlossen	teilerschlossen	teilerschlossen	

Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege**Gewerbe - Auslastung von Bebauungsplangebiet mit Neuausweisungen von Bauflächen**

Gebietsbezug Gesamtstadt

Stand: 25.02.2009

BP-Nummer	BP 19	BP 21 A	BP 42²	BP 44 A	BP 44 B	BP 51	BP 52	Summe
BP-Name	Gewerbegebiet Nord-West - Am Flugplatz	Gewerbegebiet Nord-Ost (ehem. Schweinemast Klingewalde)	GTZ Schlauroth	Nördliches VEAG-Gelände Hagenwerder	Südliches VEAG-Gelände Hagenwerder	Gewerbe-standort 1 - Industriegebiet	Gewerbegebiet "An der Autobahn"	
Gemarkung	Görlitz	Görlitz	Görlitz / Schlauroth	Hagenwerder	Hagenwerder	Görlitz	Görlitz	
Gebietsart nach BauNVO (FNP)	G (GE)	G (GE)	G (GE/GI)	G (GE/GI)	G (GI)	G (GI)	G (GE) u. SO	
Aufstellungsbeschluss	23.08.1990	23.04.1992	16.07.1998	25.06.1998	25.06.1998	17.09.1991	08.12.1992	
Bearbeitung eingestellt								
Satzungsbeschluss	25.02.1992	28.03.1996		24.04.2003	31.05.2006	31.03.1992	04.05.1993	
Ortsübliche Bekanntmachung	15.12.1993- 17.02.1994	12.08.1997- 10.09.1997		29.07.2003- 27.08.2003	18.07.2006- 02.08.2006	04.11.1992- 07.12.1992		
Einleitungsbeschluss Aufhebungsverfahren								
Bearbeitung Aufhebung eingestellt								
Satzungsbeschluss Aufhebung								
Ortsübliche Bekanntmachung Aufhebung								
Brutto-Gesamtfläche in ha¹	17,5	16,0	45,5	47,6	14,4	24,3	68,4	233,7
davon ausgewiesene Nettobaufläche	9,0	10,3	23,0	31,6	9,6	16,3	30,1	129,9
davon in Anspruch genommen	8,4	1,1	5,3	6,0	2,7	8,5	5,2	37,2
Differenz	0,6	9,2	17,7	25,6	6,9	7,8	24,9	92,7
Auslastungsgrad nach Fläche	93%	11%	23%	19%	28%	52%	17%	29%
Erschließungsstand Bebauungsgebiet	erschlossen	erschlossen	teilerschlossen	teilerschlossen	teilerschlossen	erschlossen	teilerschlossen	

¹ entspricht der Fläche des Geltungsbereiches des jeweiligen Bebauungsplanes² offene Planung, Angaben beziehen sich auf Machbarkeitsstudie zum European Logistics Center Görlitz-Schlauroth der ipg von 2007

Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege**Baugebiete mit verschiedenen Ausweisungen (Sondergebiete, gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen)**

Gebietsbezug Gesamtstadt

BP-Nummer	BP 53	BP 60	VBP 16	VBP 18	VBP 27	VBP 32	Summe
BP-Name	Hopfenfeld	Loensch's Gut	Reit- und Sportanlage Geschw.-Scholl-Str.	Altenpflegeheim Elsternweg	Nahversorger Promenaden- straße/Wiesen- weg	Autohof "An der Autobahn"	
Gemarkung	Görlitz	Görlitz	Görlitz	Görlitz	Görlitz	Klingewalde	
Gebietsart nach BauNVO (FNP)	Sondergeb. Großfl. Einzelhandel	Teil einer Gemischten Baufläche	Sondergeb. Reitsport	Gemeinbedarfs- fläche	Teil einer Wohnbaufläche	Sondergeb. Autohof	
Aufstellungsbeschluss	29.08.1991	30.08.2007	14.12.1995	25.09.1997	25.01.2007	27.04.2000	
Bearbeitung eingestellt							
Satzungsbeschluss	10.10.1991		22.08.1996	08.07.1999			
Ortsübliche Bekanntmachung	16.06.1992- 17.07.1992		05.11.1996 - 30.11.1996	21.12.1999- 19.01.2000			
Gesamtfläche in ha	7,4	4,2	7,5	1,0	0,7	9,9	30,7
davon neu ausgewiesene Nettobaufläche	5,9	2,9	3,0	0,8	0,5	6,9	20,0
davon in Anspruch genommen	5,3	0	2,4	0,6	0	0	8,3
Differenz	0,6	2,9	0,6	0,2	0,5	6,9	11,7
Auslastungsgrad nach Fläche	90%	0%	80%	75%	0%	0%	41,5%
Erschließungsstand Bebauungsgebiet	erschlossen	teilerschlossen	erschlossen	erschlossen	teilerschlossen	teilerschlossen	

Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege**Einsatz von EU- und Städtebaufördermitteln**

Ifd. Nr.	Bezeichnung Fördergebiet	Eingesetzter Förderrahmen in T€														Summe 1990-2004	Vorgesehener Förderrahmen in T€					
		1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003		2004	2005	2006	2007	2008	2009
1 SEP - Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Bund- Länder- Programm)																						
1.1	Innenstadt Nord	0	0	183	998	1.798	1.335	243	1.804	1.282	1.064	493	916	0	265	0	10.381	0	74	121	205	0
1.2	Hist. Altstadt	0	1.101	12.960	4.474	2.085	7.966	212	222	602	1.003	1.383	896	540	523	98	34.065	119	84	155	123	122
1.3	Nikolaivorstadt	0	0	0	68	1.756	1.815	1.179	821	422	1.101	1.039	981	688	277	90	10.237	144	75	90	187	138
1.4	Gründerzeitviert.	0	0	0	0	195	946	1.255	888	960	735	997	1.279	1.627	1.260	519	10.661	249	150	700	1.975	1.018
	Summe in T€	0	1.101	13.143	5.540	5.834	12.062	2.889	3.735	3.266	3.903	3.912	4.072	2.855	2.325	707	65.344	512	383	1.066	2.490	1.278
2 LSP - Landessanierungsprogramm																						
2.1	Innenstadt Nord			1.516	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.568					
2.2	Innenstadt Nord II		0	0	0	0	0	0	0	235	966	0	57	228	0	275	1.761					
2.3	Nikolaivorstadt		0	0	61	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115					
	Summe in T€		0	1.516	113	54	0	0	0	235	966	0	57	228	0	275	3.444					
3 SDP - Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes																						
3.1	Hist. Altstadt	0	0	0	0	0	2.449	5.289	2.716	5.894	5.995	5.184	5.930	4.948	3.183	2.044	43.632	2.669	0	2.062	1.495	1.378
3.2	Brückenspark	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.209	2.100	1.480
	Summe in T€	0	0	0	0	0	2.449	5.289	2.716	5.894	5.995	5.184	5.930	4.948	3.183	2.044	43.632	2.669	0	3.271	3.595	2.858
4 StWENG - Maßnahmen zur Weiterentwicklung großer Neubaugebiete (Bund- Länder- Programm und Landesprogramm)																						
4.1	Weinhübel				0	0	15	165	87	346	0	0	0	0	0	0	613	0	0	0	0	0
4.1	Rauschwalde				0	0	18	127	404	370	0	85	243	399	228	0	1.874	0	0	0	0	0
4.1	Königshufen				0	139	578	970	570	327	297	0	169	73	0	0	3.123	0	0	0	0	0
	Summe in T€				0	139	611	1.262	1.061	1.043	297	85	412	472	228	0	5.610	0	0	0	0	0
5 SSP - Maßnahmen in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf (Soziale Stadt)																						
5.1																						
	Summe in T€																					
6 Landesrückbauprogramm																						
6.1											0	293	331	519	0	1.143						
	Summe in T€										0	293	331	519	0	1.143						
7 Stadtumbau Ost - Programmteil Aufwertung																						
7.1	Weinhübel / A.-Horstmann-Straße																0	98	0	0	0	0
7.2	Erhaltungsgebiet Innenstadt																0	0	0	2.379	2.106	2.209
	Summe in T€																0	98	0	2.379	2.106	2.209
8 Stadtumbau Ost - Programmteil Rückbau																						
8.1	Rückbaugelände Stadt Görlitz																0	0	1.916	1.916	1.280	1.781
	Summe in T€																0	0	1.916	1.916	1.280	1.781
9 Programm "Städtische Entwicklung" nach VwV Stadtentwicklung																						
9.1	Gründerzeit-Stadtmitte / Gründerzeit-Süd											0	0	0	260	1.008	1.268	1.105	1.863	12.847	255	1.433
	Summe in T€											0	0	0	260	1.008	1.268	1.105	1.863	12.847	255	1.433
10 Programm "Revitalisierung von Brachflächen" nach VwV Stadtentwicklung																						
10.1																						
	Summe in T€																					
Gesamt in T€		0	1.101	14.659	5.653	6.027	15.122	9.440	7.512	10.438	11.161	9.181	10.764	8.834	6.515	5.950	122.357	5.664	4.027	20.935	10.446	9.778

alle Angaben in tausend EURO, jeweils auf volle Tausender gerundet

Der Förderrahmen bezeichnet die Summe aus den kommunalen Eigenanteilen bzw. von Dritten ersetzten Eigenanteile und den eingesetzten bzw. vorgesehenen Finanzhilfen.

Sächsisches Staatsministerium des Innern, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stand 12.08.2005