

## Stadtsanierung

Als öffentliches Steuerungsinstrument zur Beherrschung der Vielfalt und Dynamik gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Prozesse innerhalb des städtischen Raums steht die Stadtplanung zur Verfügung. Das Baugesetzbuch regelt deren Aufgaben und Verfahren. Dazu gehört u. a. die Erstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen (vgl. S. 106 – 107). Zur Behebung städtebaulicher Missstände muss die Stadtplanungsbehörde laut Städtebauförderungsgesetz Sanierungsmaßnahmen durchführen.

Sanierungsbedarf wird für ein genau festzulegendes Stadtviertel ermittelt. Typische Sanierungsgebiete sind zentral gelegene Altstadtbereiche oder innenstadtnahe gründerzeitliche Mietshausquartiere, zumeist Stadtviertel mit historischer Bausubstanz. Im Verhältnis zur gesamtstädtischen Entwicklung weisen sanierungsbedürftige Stadtviertel städtebauliche, soziale und ökologische Defizite auf, die man durch Sanierung beheben will. Ausbleibende Investitionen in Modernisierung oder Instandhaltung innerstädtischer Wohngebiete, verbunden mit sozialen Verfallserscheinungen, stellen einen typischen Sanierungsanlass dar. Sie sind häufig Folgeerscheinung einer im Zusammenhang mit der *Suburbanisierung* auftretenden *Segregation*.

In den ostdeutschen Bundesländern wird die Situation dadurch verstärkt, dass zur Zeit der DDR aus ideologischen Gründen komplette Innenstädte verfielen; aber auch die damals aus eben diesen Gründen bevorzugten *Großwohnsiedlungen* weisen heute Sanierungsbedarf auf.

Auch in den Alten Bundesländern wird erst seit den 1980er Jahren nach dem Prinzip der „Behutsamen Stadterneuerung“ saniert, nachdem flächenhafter Abriss und Neubebauung die vorangegangene Phase bestimmten (Flächensanierung). Die „Behutsame Stadterneuerung“ geht vom einzelnen Bauobjekt einschließlich der betroffenen Bewohner aus (Objektsanierung, Bürgerbeteiligung). Ihre Zielsetzungen bündeln ökonomische, soziale, ökologische und kulturelle Aspekte.

**M 4.32** *Städtebauliche und soziale Missstände in der „Historischen Altstadt“ von Görlitz* →  
Ebenda, nach STEG: *Vorbereitende Untersuchung 1994*

## Fallbeispiel Görlitz – Sanierung „Historische Altstadt“

### M 4.31 Sanierungsziele

- „Gebäudesubstanz: Erhalt Aufriss, dabei Priorität von Erhalt vor Rekonstruktion und Sicherung vor Neubau; Anwendung auch historischer Baukunst
- Raumbildung in der Altstadt: Freiraum-, Platz-, Grüngestaltung nach historischen Stadtstrukturen und Architektur, dabei Berücksichtigung stadtökologischer Belange, besonders am Neißeufer; Veränderungen am Stadtgrundriss unterbleiben
- Verkehr: Sperrung für Durchgangsverkehr; Heranführung des ÖPNVs an Neißeufer; Beschränkung der Einrichtung von Parkraum auf verträgliches Maß
- Funktionalität: Sicherung und Entwicklung der historischen Nutzungsstruktur unter Priorität Wohnen; Förderung ausgewogener Sozialstruktur, deshalb alten- und behindertengerechte Bauweise, Spielbereiche für Kinder, Aufenthaltsraum für alle Bewohner; preisgünstiger Wohnraum
- Stabilisierung der Hauptachse „Obermarkt – Brüderstraße – Neißestraße“ u. a. durch Aufhebung der Sackgassensituation mittels Wiedererrichtung der alten Neißebrücke, damit erhaltene auch Zgorzelec sein altes Stadtzentrum zurück; Entwicklung zeitgemäßer Nutzungsgemeinschaften mit arbeitsplatzintensiven, wenig emittierenden Betrieben mit Versorgungsfunktion in zentraler Lage“

Nach Paul Lindner: *Stadtsanierung in den neuen Bundesländern am Beispiel Görlitz „Historische Altstadt“*. In *Geographie und Schule*, 20. Jg., H. 115, (10/1998). Köln: Aulis 1998, S. 40–44

### M 4.32 a) Ausstattung der Wohnungen

Kriterienbereich	Anzahl	Anteil (%)	Anzahl	Anteil (%)
Innere Substanz	gut/ausreichend		schlecht/ohne	
– Decken, Wände, Böden	402	23,3	1 327	76,7
– Fenster	64	3,7	1 653	96,3
Ausstattung	gut/ausreichend		schlecht/ohne	
Bad/Dusche	237	13,7	1 492	86,3
– Toilette	784	56,8	596	43,2
– Zentralheizung	165	9,6	1 557	90,4
Grundriss	gut/ausreichend		schlecht/ohne	
– Zuschnitt	466	35,6	852	64,6
Äußere Einflüsse	beeinträchtigt		nicht beeinträchtigt	
Belichtung	691	65,5	42	4,0
Staub			54	5,1
			Lärm	239
Geruch				62

Medium	Anschluss vorhanden		Voll funktionsfähig		Funktion eingeschränkt		Funktion stark eingeschränkt		Haushaltsgröße (Personen)	Anzahl Haushalte	Anteil (%)	Durchschnittsalter der Haushaltsmitglieder
	Anzahl	Anteil (%)	Anzahl	Anteil (%)	Anzahl	Anteil (%)	Anzahl	Anteil (%)				
Strom	6	0,4	789	45,7	519	30,3	414	24,0	1	4444	42,7	59,6
Gas	170	9,9	819	47,8	390	22,8	335	19,5	2	308	29,6	51,5
Wasser	28	1,6	816	47,3	498	28,8	385	22,3	3	149	14,3	29,0
Abwasser	30	1,7	855	50,0	467	27,0	375	21,7	4	110	10,6	22,0
									5	21	2,0	19,2
									6	6	0,6	20,4
									7	3	0,3	17,9

**M 4.32 b) Technische Erschließung der Wohnungen**

**M 4.33 Touristen statt Einwohner?**

„1989 hatte Görlitz knapp 75 000 Einwohner, heute sind es noch 62 000 ... Von 38 000 Wohnungen stehen 8 000 leer. Seit Jahren bemüht sich die Stadtverwaltung, die Görlitzer zum Umzug aus den Plattenbauten zurück in die Altstadt zu bewegen. Ein schwieriges Unterfangen ... Die Mieten in der Altstadt und in den Plattenbauten haben sich weitestgehend angeglichen. Junge Görlitzer und Auswärtige ziehen meist die Altstadt vor. Aber Denkmalschutz und kommerzielle Nutzung sind nur schwer zu vereinbaren: ‚Für die Händler im Mittelalter hatte es einen Sinn, riesige Hallenhäuser zu bauen, ... ein Unternehmer heute zahlt so aber Unsummen für Quadratmeter, die er gar nicht nutzen kann, aber aus Denkmalschutzgründen auch nicht umbauen darf.‘ ... [Man] hofft, dass die Görlitzer Innenstadt nach der EU-Osterweiterung auch für polnische Unternehmer, Freiberufler und Besserverdienende attraktiv werden könnte.“

*Stuttgarter Zeitung vom 16. 01. 2001. Stuttgart*

Anteil kinderlose Haushalte: 75%

**M 4.32 c) Struktur der Haushalte**

**4.31** Erläutern Sie den Sanierungsbedarf für die „Historische Altstadt Görlitz“, indem Sie städtebauliche Missstände für diesen Stadtteil aufzeigen (M 4.32 sowie ergänzend die Karte „Historische Altstadt“ in der Internet-Begleitung dieses Schülerbuches).

**4.32** Erläutern Sie den Einfluss der besonderen städtebaulichen Entwicklung der DDR auf die historische städtische Bausubstanz (s. a. S. 48–49).

**4.33** Begründen Sie mithilfe der Sanierungsziele für Görlitz das Verfahren der „Behutsamen Stadterneuerung“.

**4.34** Diskutieren Sie in Ihrem Kurs die Absicht, die „Historische Altstadt“ zum Wohnstandort für Besserverdienende (Gentrification) zu entwickeln.