

X	X	X	X	G3	G3	G3	X	G3	G3	G3	G3	G3	X	X	X	G3	X	X	5	X	X	5	X	X	5	X	X	1	X	X	1	X	X	2		
X	X	X	G3	G3	G2	G2	X	G3	G2	G2	G2	G2	X	G3	G3	G2	X	5	4	X	3	4	X	5	4	X	1	2	X	1	2	X	1	2		
X	G2	G2	G2	G2	G1	G1	X	G2	G1	G1	G1	G1	X	G3	G2	G2	5	5	4	3	2	2	5	4	3	1	2	3	2	2	2	1	2	3		
X	G2	G2	G2	G1	G1	G1	G2	G1	G1	G1	G1	G1	G3	G2	G2	G1	4	4	3	2	2	2	4	4	3	2	3	3	3	2	2	2	2	3	3	
G2	G2	G2	G2	G1	G1	G1	G2	G1	G1	G1	G1	G1	G2	G2	G1	G1	4	3	2	2	2	1	4	3	3	2	3	3	3	2	2	2	2	3	3	
G2	G2	G2	G1	G1	G1	G1	G2	G1	G1	G1	G1	G1	G2	G1	G1	G1	3	2	1	2	1	1	4	3	2	3	3	4	3	3	3	3	3	3	4	4
G2	G2	G2	G1	G2	G1	G1	G1	2	1	1	1	1	1	3	2	2	3	3	4	3	3	3	3	3	3	4	4									
G2	G2	G1	G2	G1	G1	G1	2	1	1	1	1	1	3	2	1	3	3	4	4	3	3	3	4	4	4	4										
G2	G1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1															
G1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	4	5	5	4	4	3	5	5	5	5																
G1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5																	

Görlitzer Modell: Stadtumbau-Matrix

Bewertungssystem zur Weiterentwicklung innerstädtischer Bausubstanz
Erläuterungstext

Anlage 4 (Beschlussbestandteil zu
Punkt 2 des Beschlussantrages) zur
Vorlage II/61/21/16



Inhalt

1. Ausgangssituation
 - 1.1 Überprüfung der städtebaulichen Leitlinien der Stadt Görlitz
 - 1.2 Die Stadtumbau-Matrix als Lösungsansatz
2. Der Aufbau des Prüfverfahrens
 - 2.1 Der Eingriff in die Bausubstanz
 - 2.2 Das Gebäude in seiner Typologie
 - 2.3 Die Gebiete unterschiedlichen Konsolidierungsgrades innerhalb der Görlitzer Kernstadt
 - 2.4 Das Gebäude in seiner städtebaulichen Einbindung in die Umgebung
 - 2.5 Das Bauvorhaben in seiner Qualität/ Städtebauliche Wirkungsprognose
3. Die Ergebnisse des Prüfverfahrens
4. Ausblick

1. Ausgangssituation

1.1 Überprüfung der städtebaulichen Leitlinien der Stadt Görlitz

Seit 25 Jahren wird in Görlitz erfolgreich Stadtsanierung betrieben. Etwa drei Viertel der städtebaulich wertvollen und denkmalgeschützten Bausubstanz sind saniert. Die Stadt Görlitz erfährt dadurch Beachtung und Würdigung auf kommunaler Ebene, auf Landes- und auf Bundesebene. Touristische Bedeutung, die Zunahme von Zuzügen oder auch die neue Rolle von Görlitz als Filmstadt bauen auf dieser Leistung auf.

Der demographische und wirtschaftliche Wandel hat andererseits im selben Zeitraum zum Verlust von einem Viertel der Einwohner und erkennbaren Wohnungsleerständen geführt. Der seit knapp 15 Jahren betriebene Stadtumbau in den äußeren Stadtteilen ist dabei eine der möglichen Antworten auf diesen strukturellen Wandel. Es zeigt sich, dass sich die Fragen mit den klassischen planerischen Instrumenten nicht vollständig beantworten lassen. Bisher zu verzeichnende und weiterhin prognostizierte Zuzüge von Einwohnern sowie Neuansiedlungen und Expansionen von Gewerbebetrieben konnten und können die benannten Verluste gerade in den inneren Stadtteilen noch nicht kompensieren.

Der Grundsatz, die Kernstadt mit den Stadtteilen Historische Altstadt, Nikolaivorstadt und Innenstadt sowie die Südstadt in ihren heutigen Dimensionen zu erhalten, bleibt erklärtes Ziel der Stadtentwicklung. Die Leitlinien der städtebaulichen Entwicklung und des Umganges mit der bestehenden Bausubstanz bedürfen jedoch einer Überprüfung, um sie an die neuen Anforderungen anzupassen.

Bei der Überprüfung der Leitlinien sind insbesondere folgende Wahrnehmungen von Belang:

1. Görlitz ist mit seinem Bestand von mehr als 3.000 Einzeldenkmalen im Bundesmaßstab eine der Städte mit der höchsten Denkmaldichte. Der Wohnungsleerstand ging seit 2001 im Stadtteil Historische Altstadt um insgesamt etwa 16 % und im Stadtteil Innenstadt um etwa 10 % zurück (Leerstandszählung der Stadt Görlitz). Diese Entwicklung hält tendenziell weiterhin an. Dennoch ist die weitere Verringerung des noch immer überdurchschnittlichen Wohnungsleerstandes in der Kernstadt (Historische Altstadt 30,8 %; Innenstadt 33,5 %; Stadtdurchschnitt 24,5 %) eine besondere Herausforderung.
2. Die Einwohnerzahl des Stadtteils Historische Altstadt hat sich stabilisiert. Im Stadtteil Innenstadt nimmt sie seit Jahren langsam, aber kontinuierlich zu. In Gebieten mit Anzeichen sozialer Segregation sind neue, hochwertige Nutzungen anzusiedeln, um nachteiligen Veränderungen der Sozialstruktur entgegenzuwirken. Jedoch lassen sich derartige Nutzungen bzw. solche mit speziellen Nutzeranforderungen (Handel, Dienstleistungen, Gewerbe) innerhalb bestehender Hausgrundrisse nicht oder nur mit erheblichen Eingriffen in die Bausubstanz realisieren. Hier sind zukunftsweisende Konzepte zum Umgang mit dieser Bausubstanz gefragt.

3. Besucher der Stadt äußern sich regelmäßig anerkennend über die Qualität und den flächenhaften Umfang der städtebaulichen Sanierung. Dennoch steht an vielen Gebäuden nach etwa 20 Jahren eine zweite Haussanierung bevor, die gegenwärtig von zahlreichen Hauseigentümern nicht zu bewältigen sein wird. Klassische Instrumente der Städtebauförderung sind hier nicht anwendbar. Es bedarf hier grundlegender Überlegungen, wie die zweite Sanierungswelle gesteuert und realisiert werden kann.
4. Die Zahl der Zuzüge nimmt seit Jahren stetig zu. Zuzügler lassen sich beinahe vollständig in konsolidierten Gebieten der Kernstadt nieder. Zur Aufwertung der Kernstadt bedarf es der fortschreitenden Aufwertung öffentlicher Straßen- und Freiräume und der Revitalisierung vorhandener Brachen (Bahnareale, Industriebrachen der westlichen Innenstadt).

Es muss deshalb nach neuen Wegen gesucht werden, um die offenen Fragen zu lösen und beispielsweise die Attraktivität des Wohnens in den inneren Stadtteilen zu steigern oder andererseits die Ansiedlung von neuen Nutzungen in bestehenden Gebietsstrukturen zu ermöglichen. Die Kernstadt muss dauerhaft als attraktiver Wohnstandort in der Wahrnehmung erhalten bleiben, um positive Zuzugstendenzen zu verstetigen. Dabei bedarf es einer sachgerechten Abwägung der unterschiedlichen Interessen und der Formulierung daraus abgeleiteter neuer Leitlinien für die Innenentwicklung der Stadt.

Deshalb beschloss am 23.04.2015 der Stadtrat, die Leitlinien der Innenentwicklung auf ihre Zukunftsfähigkeit hin zu überprüfen und Lösungsvorschläge für eine künftige strategische Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung zu formulieren. Diese Prüfung erfolgte im Rahmen der Bearbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKo) „Lebendige Mitte“ auf Basis der Inhalte des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK), der Bestandsanalyse des SEKo sowie mit Hilfe von Erfahrungen aus dem demographischen und wirtschaftlichen Wandel der Stadt.

Im Ergebnis dieser Prüfung haben sich die oben beschriebenen vier Wahrnehmungen bestätigt. Sie lassen sich auf ein Kernproblem zurückführen: den Rückgang des Wohnungsbedarfsdruckes bzw. im Umkehrschluss das Überangebot sanierten Wohnraumes. Seit einigen Jahren ist eine Tendenz zum Umzug innerhalb sanierten Wohnraumes zu beobachten. Das heißt, Mieter aus „Erstsanierungen“ vom Anfang der 1990er Jahre ziehen um in neu sanierte Wohnungen. Die zurückgelassenen Wohnungen sind in Grundriss und Ausstattung vielfach schwer vermietbar geworden; sie bedürfen dadurch bereits einer erneuten Sanierung oder zumindest einer Aufwertung, die aus Veränderungen des Grundrisses oder Verbesserung der Ausstattung (Balkonanbau, Aufzugeinbau, Wiederherstellung großzügigerer Raumstrukturen) bestehen kann. Diese Veränderungen sind vielfach aufgrund noch bestehender Kapitalverpflichtungen der Eigentümer aus den Erstsanierungen nicht leistbar bzw. wegen des aktuell niedrigen Mietniveaus nicht refinanzierbar. Dies führt wiederum dazu, dass diese Wohnungen - wenn überhaupt - nur an sozial benachteiligte Klientel vermietet werden können, mit der Folge zunehmender sozialer Entmischung bestimmter Quartiere. Das Image wenig nachgefragter Wohngegenden verschlechtert sich weiter. Um zu verhindern, dass sich die geschilderte Tendenz zu einem Trend verfestigt, bedarf es aktiver Gegensteuerung. Es muss gelingen, einen neuen Nutzungs- und Wohnungsbedarf zu entwickeln, der zielgerichtet in benachteiligte Gebiete gelenkt wird, Investitionen in Gebäude initiiert sowie Image und Sozialstruktur dieser Gebiete anhebt. Es bedarf eines zugkräftigen „ersten Schrittes“.

1.2 Die Stadtumbau-Matrix als Lösungsansatz

Eine Möglichkeit, einen solchen ersten Schritt zu vollziehen, wird aktuell darin gesehen, einen verlässlichen planerischen und förderrechtlichen Rahmen zu schaffen. Dieser Rahmen soll durch neue Investitionen besonders Bestandsgebäude des innerstädtischen Blockrandes wieder attraktiv und wirtschaftlich tragfähig machen. Er soll die Grundlage bilden für planerische Überlegungen der Bauherren sowie bauordnungsrechtliche und denkmalrechtliche Entscheidungen der zuständigen Behörden. Im Ergebnis soll der Rahmen die Möglichkeit eröffnen, den vorhandenen Wohnungs- und Gebäudebestand im Einklang mit der Denkmaleigenschaft weiterzuentwickeln und zu optimieren.

Modernisierte Gebäude im historischen Ambiente, zeitgemäße Wohnungsgrundrisse für neue Wohnformen oder gewerbliche Nutzungen sollen neben anderen Instrumentarien der Stadtentwicklung Menschen ansprechen, sich in bislang benachteiligten Gebieten niederzulassen und als Initialzündung zu einer verbesserten Sozialstruktur der Gebiete beizutragen. Es soll gelingen, neue Nutzungen von außerhalb anzuziehen und gezielt in die Innenstadt zu lenken, um funktionale Defizite der betreffenden Stadtquartiere zu heilen. Insofern wird die Benachteiligung bestimmter Quartiere als Chance gesehen, gerade hier mit neuen Wegen städtebaulicher und planerischer Überlegungen eine zeitgemäße Stadt zu entwickeln. Auch die Kernstadt von Görlitz soll und wird weiter ihren Beitrag zum Stadtumbau leisten. Allerdings ist hier der Begriff des Stadtumbaus nicht von Rückbau oder Abbruch von Wohnraum bestimmt. Gemäß dem Anliegen der Aufwertungskomponente des Stadtumbaus soll der Begriff des Stadtumbaus in der Kernstadt positiv besetzt sein. „Umbau“ soll dem Wortsinn entsprechend als Weiterentwicklung von Strukturen im Bestand gedacht und umgesetzt werden.

Das setzt voraus, in anderer Weise als bislang über Veränderungen und Eingriffe in die vorhandene Gebäudesubstanz nachzudenken. Im gemeinsamen kontinuierlichen Gespräch von Bauherrschaft und den Verantwortlichen der Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Städtebauförderung sollen künftig individuellere Lösungen für Sanierungen oder Umbauten von Blockrandgebäuden gefunden und unterstützt werden.

All das soll dem Ziel dienen, die (Kern-)Stadt Görlitz in ihrer bisherigen Größe und Struktur zu erhalten und mit neuem Leben zu erfüllen. Zugleich wird auf die Erfolge der bisherigen Stadtsanierung und der Denkmalpflege in Görlitz aufgebaut und dieser hohe Maßstab weiter zur Handlungsgrundlage gemacht, um andernorts diskutierter und mitunter auch für Görlitz eingeforderter Rückbauplanungen zu begegnen.

Rückbau von Blockrandgebäuden wird ausgehend von Erfahrungen anderer Städte wie Chemnitz und Leipzig nicht als Lösung der eingangs aufgezeigten Probleme gesehen. Eine Beseitigung unwirtschaftlichen Wohnraumes und Zwischennutzungen von Abbruchgrundstücken führt eher zur Perforierung der Stadt und zur Auflösung urbaner Strukturen, als dass damit angrenzende Wohngrundstücke aufgewertet und neuen Nutzungen zugeführt werden. Unvermittelt perforierte Straßenzüge würden das Stadtdenkmal Görlitz mit städtebaulich wertvollen Baustrukturen in Frage stellen und die Erfolge der Städtebauförderung aus 25 Jahren Stadtsanierung mittelfristig in das Gegenteil verkehren. Wenngleich durch Rückbau rein zahlenmäßig Wohnungen „vom Markt genommen“ und das Wohnungsüberangebot reduziert würde, geht doch dem Wohnungsmarkt Entwicklungspotenzial und der gesamten Versorgungsstruktur der Stadt (Handel,

Nahverkehr, Stadttechnik...) Einwohnerpotenzial verloren. Während ungesteuerter Rückbau von Wohnungen eine Reaktion auf zurückgegangenen Wohnraumbedarf darstellt, wird das Weiterentwickeln der Wohnungs- und Nutzungsstrukturen eine Aktion hin zu zusätzlichem Wohnungsbedarf sein.

Eine Fortschreibung der Neuordnungskonzepte für die Sanierungsgebiete mit objektgenauer Darstellung der Sanierungsziele ist für diese Aufgabe nicht praktikabel und auch nicht ausreichend. Zum einen sind im Regelfall die Absichten der jeweiligen Grundstückseigentümer nicht bekannt und mit vertretbarem Aufwand auch nicht ermittelbar. Zum anderen ist bei einem Sanierungsgrad von weit über 70 % der eigentliche Stadtsanierungsprozess beinahe am Ziel angekommen. Und schließlich lässt sich aufgrund des gebietsbezogenen Neuordnungsbedarfs in funktionaler Hinsicht keine Planung als Grundlage von Bauherrngesprächen und Förderentscheidungen erarbeiten, die gebäudegenau und flexibel zugleich ist. Das macht deutlich, dass künftig weniger von Stadtsanierung, als stärker von Stadtentwicklung und Stadtumbau gesprochen werden wird. Diese abstrakteren Überbegriffe bedürfen deshalb in der planerischen Vorbereitung anderer Instrumentarien, um Ziele der Stadtentwicklung im Allgemeinen mit der Förderung von Baumaßnahmen treffsicher abzugleichen.

Als Grundlage für die dazu erforderlichen Gespräche und Planungsprozesse ist die Stadtumbau-Matrix als Görlitzer Modell entwickelt worden. Die Matrix soll als Steuerungsinstrument „auf kurzem Wege“, also mithilfe eines komprimierten Prüfverfahrens sichtbar machen, welche Entwicklungsmöglichkeiten die neuen städtebaulichen Leitlinien der Stadt für das jeweilige Gebäude eröffnen. Sie gibt der Bauherrschaft bzw. dem Planer eine erste Antwort auf die Frage, in welche Richtung er planerisch denken kann, ob beispielsweise neue Nutzungen möglich sind und wie weit ein Eingriff in die Bausubstanz des Gebäudes machbar erscheint. Die Matrix liefert für jedes Blockrandgebäude der Kernstadt ein objektgenaues Ergebnis, das durch die zugrunde gelegten Prüfkriterien bzw. Prüfdimensionen objektiv und verallgemeinerbar ist, jedoch in jedem Fall durch Formulieren eines Handlungsrahmens Variabilität ermöglicht.

Dabei nimmt das Prüfergebnis weder bauplanungsrechtliche noch bauordnungsrechtliche oder denkmalschutzrechtliche Entscheidungen vorweg und besitzt demzufolge auch keine Rechtsverbindlichkeit. Die Matrix greift nicht in den Rahmen des rechtlich Zulässigen und nicht in das Eigentum ein. Dennoch darf sie als orientierungssicher betrachtet werden, da der Gleichbehandlungsgrundsatz gewahrt bleibt und das Ergebnis nachprüfbar und vergleichbar ist. Die bereits erwähnte Flexibilität des Ergebnisses macht die Matrix zu einem handhabbaren Stadtumbau-Werkzeug und liefert damit die benötigte verlässliche Gesprächsgrundlage sowohl im städtebaulichen und stadträumlichen Maßstab als auch hinsichtlich der Einzelfallprüfung des Objektes.

2. Der Aufbau des Prüfverfahrens

Das Prüfverfahren der Stadtumbau-Matrix beinhaltet folgende fünf Dimensionen:

1. Die potenzielle Tiefe eines baulichen Eingriffs in die Gebäudesubstanz
2. Das Gebäude in seiner Typologie
3. Die Gebiete unterschiedlichen Konsolidierungsgrades innerhalb der Görlitzer Kernstadt
4. Das Gebäude in seiner städtebaulichen Einbindung in die Umgebung
5. Das Bauvorhaben in seiner Qualität/ Städtebauliche Wirkungsprognose

Bei der Auswahl dieser Dimensionen war von besonderer Bedeutung, die übergreifenden Themen der Stadtentwicklung und des Städtebaues auf Gebäudeebene abzubilden und sie in ein Verhältnis zum Einzelgebäude und seiner Bedeutung bzw. seinem Zustand zu setzen.

Das Prüfverfahren an sich ist dreistufig aufgebaut:

In einer ersten Stufe wird das Gebäude hinsichtlich seiner Gebäudetypologie untersucht.

Die zweite Prüfungsstufe untersucht die Eigenschaften und städtebaulichen Gegebenheiten des Einzelgebäudes.

Daraus abgeleitet werden in der dritten Stufe Anforderungen an das zu planende Vorhaben formuliert bzw. bereits vorliegende Planungen können entsprechend bewertet werden.

Den Beteiligten eröffnet sich somit eine klare und prägnante Diskussionsbasis.

2.1. Der Eingriff in die Bausubstanz

Die Dimension „Eingriff in die Bausubstanz“ basiert auf der Tatsache, dass im Regelfall die Tiefe eines Eingriffs in die Bausubstanz auch über den Grad der Veränderung des Gebäudes entscheidet. Als Eingriff in die Bausubstanz wird dabei der Grad der Erneuerung vorhandener Konstruktionen angesehen. Vorausgesetzt, der Eingriff führt nicht nur zu einer identischen Rekonstruktion erneuerter Substanz, sondern zu einer tatsächlichen Veränderung der betreffenden Bauteile in Gestalt und Materialität, dann ist die Dimension „Eingriff in die Bausubstanz“ der Gradmesser für das Entwicklungspotenzial, das ein Gebäude im Ergebnis des Prüfverfahrens der Matrix besitzt. Je höher die machbare Eingriffstiefe, also je stärker vorhandene Bausubstanz ersetzt und verändert werden kann, umso größer ist das Potenzial und auch die Chance, mit diesem Eingriff einen positiven Entwicklungsimpuls zu bewirken.

Zur Verifizierbarkeit der Eingriffstiefe sind deshalb 11 Stufen definiert worden. Diese Stufentabelle ist kumulativ aufgebaut, das heißt, die jeweils nächstfolgende Eingriffsstufe beinhaltet alle vorherigen mit:

1. Partielle Grundriss- oder Nutzungsänderung
d.h. untergeordnete Veränderung einzelner Raumstrukturen
z.B. Einbau von Aufzügen, Umbau von Bädern, Teilung oder Zusammenlegung von einzelnen Räumen, Nutzungsänderung einzelner Wohnungen
2. Veränderung Hoffassade
d.h. Eingriffe in die Substanz der Hoffassade
z.B. größere Fensterflächen, Anbau von Balkonen, Terrassen oder Loggien, Materialwechsel
3. Tiefgreifende Grundriss- oder Nutzungsänderung
d.h. Nutzungsänderung eines gesamten Gebäudes oder wesentlicher Teile davon und/oder umfassende Veränderung der Raumstrukturen eines Gebäudes in der bestehenden Gebäudehülle
z.B. Umbau eines Mietshauses zum Hotel oder für eine andere gewerbliche Nutzung, tiefgreifende Änderung von Wohnungsgrundrissen wie das Schaffen sogenannter „fließender“ Räume, Umbau zu Maisonette- oder Loftwohnungen, Familienwohnungen
4. Veränderung der Straßenfassade
d.h. Veränderung des straßenseitigen Erscheinungsbildes des Hauses unter Erhalt der Substanz der Fassade
z.B. Veränderung von Fenstergrößen oder –anordnungen; Einfügen kontrastierender moderner Architekturelemente, Umbau der Erdgeschossfassaden
5. Reduzierung der Gebäudetiefe, Teilneubau
d.h. Anpassung der Gebäudekubatur an den Nutzungsanspruch
z.B. Reduzierung und Optimierung der Gebäudekubatur für bessere Belichtung vormals tiefer Gebäude und/oder zur Schaffung von mehr Freifläche auf kleinen Grundstücken und/oder für finanzierbare Eigentumsmodelle („Gründerzeit-Stadthaus“ für 2 bis 3 Familien); Ersatz standardisierter gründerzeitlicher Grundrissanteile durch Loggien oder Wintergärten, Einbau rückwärtiger Staffelgeschosse, Materialwechsel
6. Neubau Dachgeschoss/Aufstockung
d.h. teilweiser oder vollständiger Ersatz der vorhandenen Dachkonstruktion durch ein neues Geschoss
z.B. Aufbau eines Penthousegeschosses oder Pultdaches, Überbauung der vorhandenen Dachkonstruktion durch modernistische Raumkonstruktionen
7. Abbruch Dachgeschoss/Teilneubau
d.h. Ersatz des Dachgeschosses sowie von Teilen der darunterliegenden Gebäudesubstanz

z.B. Veränderung der Kubatur im Sinne der Stufe 5 oder 6, jedoch in größerem Umfang

8. Neubau hinter alter Fassade
d.h. vollständiger Abbruch der vorhandenen Substanz mit Ausnahme der straßenseitigen Fassade
9. Ersatzneubau in Straßenflucht
d.h. Errichtung eines neuen Gebäudes anstelle des vorhandenen, jedoch in der vorhandenen straßenseitigen Gebäudeflucht bei Abweichungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich
10. Ersatzneubau in abweichender Bauweise
d.h. Neubau eines Gebäudes auf dem Grundstück ohne Beachtung der bisherigen Straßenflucht, auch in Abweichung von der geschlossenen Bauweise oder vorhandenen Geschossigkeit
11. Ersatzloser Abbruch, Gestaltung Freifläche
d.h. Schaffung einer Freifläche ohne neue Gebäude oder gebäudebildende bauliche Anlagen

Der Status quo, die unveränderte Sanierung des Gebäudes kann in diesem System als Stufe null angesehen werden. Da diese Lösung selbstredend keiner gesonderten Prüfung bedarf, findet sie auch keinen Niederschlag in der Matrix.

Zehn Stufen der Eingriffstiefe betrachten demzufolge den Umgang mit der vorhandenen oder künftigen Gebäudesubstanz des Blockrandgrundstückes. Die elfte Stufe bezeichnet den künftigen unbebauten Zustand des Grundstückes.

Leitlinie des Prüfverfahrens in der Dimension „Eingriffstiefe“

Die Voraussetzungen für die Machbarkeit und die Anforderungen an die Realisierung einer bestimmten Eingriffstiefe nehmen mit steigender Eingriffsstufe zu. Damit wird dem Anspruch der Bewahrung historischer Bausubstanz und der wertvollen Stadtstruktur Rechnung getragen und zugleich dem eingangs beschriebenen Anliegen, die Bausubstanz weiterzuentwickeln, Rechnung getragen.

Ein ersatzloser Abbruch von Gebäuden wird durch die Matrix also keineswegs ausgeschlossen, er ist jedoch nicht mehr als die letzte von 11 möglichen Eingriffsstufen, die zudem zuvor zu prüfen sind. Die Eintrittswahrscheinlichkeit liegt also statistisch gesehen bei weniger als 10 Prozent und unterliegt in jedem Fall den Ergebnissen der weiteren Prüfdimensionen. Der Abbruch eines Gebäudes ist also die äußerste Maßnahme, er dient lediglich der Abwehr bestimmter Härtefälle, ist jedoch kein Ziel der Stadtentwicklung, das als Aufwertungsinstrument angewendet werden soll.

2.2. Das Gebäude in seiner Typologie

Die Dimension „Gebäudetypologie“ basiert auf der Unterscheidung der Blockrandgebäude in Baualtersklassen sowie Bauweise (freistehend oder geschlossene Bauweise) und Größe (Geschossigkeit). Diese Unterscheidung von Gebäuden und die Ordnung in Gebäudetypen wurde in Görlitz bereits im Jahr 2013 im Rahmen des Energetischen Gesamtkonzeptes „Kernstadt“ (STEG Stadtentwicklung GmbH, Dresden) vorgenommen. Die darin enthaltene Liste unterschiedlicher Gebäudetypen kann mit Beschlussfassung des Konzeptes als abgestimmt und für das Handeln der Stadt als verbindlich vorausgesetzt werden.

Für die vorliegende Stadtumbau-Matrix wurden aus der Gebäudetypen-Liste des Energetischen Gesamtkonzeptes die nachfolgend genannten Gebäudetypen zur Beurteilungsgrundlage ausgewählt. Weitere aus energetischer Sicht vorgenommene Typisierungen aus funktionaler Hinsicht sind für das Prüfverfahren der Stadtumbau-Matrix ohne Belang und bleiben deshalb außen vor.

Kleines Zeilenhaus KZH

mit den Baualtersklassen:

- A (bis 1600)
- B (1601-1700)
- C (1701-1800)
- D (1801-1850)
- E (1851-1917)
- F (1918-1948)
- J (nach 2001)

Großes Zeilenhaus GZH

mit den Baualtersklassen:

- D (1801-1850)
- E (1851-1917)
- F (1918-1948)
- G (1949-1979)
- H (1980-1990)
- I (1991-2001)
- J (nach 2001)

Freistehendes Einzelhaus FEH

mit den Baualtersklassen:

B (1601-1700)

C (1701-1800)

D (1801-1850)

E (1851-1917)

Leitlinie des Prüfverfahrens in der Dimension „Gebäudetypologie“

Je älter und seltener ein Gebäudetyp ist, umso geringer soll die machbare Eingriffstiefe sein. Hier wird davon ausgegangen, dass diese Gebäude schon wegen ihrer Individualität bzw. wegen ihres bauhistorischen Wertes besser vermarkt- oder vermietbar und damit entwickelbar sind. An zahlenmäßig häufiger vorkommenden und/oder neueren Gebäudetypen sollen vom Grundsatz her größere Eingriffstiefen möglich sein. Damit wird nicht zum Ausdruck gebracht, dass diese Gebäude eine geringere bauhistorische oder städtebauliche Wertschätzung besitzen. Jedoch wird diesen Häusern wegen ihrer oft standardisierten Grundrisse und oft auch besseren Belichtungsverhältnissen größeres Veränderungspotenzial beigemessen.

2.3. Die Gebiete unterschiedlichen Konsolidierungsgrades innerhalb der Görlitzer Kernstadt

Die dritte Dimension der Stadtumbau-Matrix widmet sich der Lage des Gebäudes im Stadtgebiet. Innerhalb des Stadtgebietes stellen sich die einzelnen Quartiere als unterschiedlich konsolidiert dar (vgl. SEKO „Lebendige Mitte“ - Plan 18 „Zonierungsplan“)

Dabei werden Zonen unterschiedlichen Konsolidierungsgrades voneinander abgegrenzt. Die Quartiere der Kernstadt werden in drei Gebietskategorien eingeteilt:

G1 – konsolidiertes Gebiet (Erhaltungsgebiet 1)

G2 – in Konsolidierung befindliches Gebiet mit geringem Neuordnungsbedarf (Erhaltungsgebiet 2)

G3 – nicht konsolidiertes Gebiet mit hohem Neuordnungsbedarf.

Das Gebiet G 1 zeichnet sich als zusammenhängendes Gebiet im Herzen der Kernstadt ab. Es umfasst beinahe vollständig die Stadtteile Nikolaivorstadt und Historische Altstadt und erstreckt sich in zwei Armen in südliche Richtung über Postplatz und Wilhelmsplatz in die Augustastraße sowie in südöstliche Richtung über die Joliot-Curie-Straße in Richtung Stadtpark und zur unteren Blumenstraße. Dieses Bild zeigt die Erfolge der Stadtentwicklung in Form eines „gesunden Herzens“ der Stadt. Zugleich macht es deutlich, dass ein dritter konsolidierter Arm in Richtung Berliner Straße und Bahnhof noch fehlt und die Bestrebungen zur Belebung besonders der oberen Berliner Straße weitergeführt werden müssen.

Das Gebiet G 2 umfasst im Wesentlichen die sich an G1 anschließende Übergangszonen in der Innenstadt Nord, in Richtung westliche Innenstadt sowie im Südosten der Innenstadt. Weitere Inseln des Gebietes G2 bestehen in der nördlichen Nikolaivorstadt sowie entlang des Neißeufers.

Die als G 3 gekennzeichneten Gebiete befinden sich besonders in der westlichen Innenstadt sowie zu einem kleineren Teil im Südosten der Innenstadt entlang der James-von-Moltke-Straße und der Dr.-Kahlbaum-Allee. Verbunden werden beide von den brachgefallenen Flächen des Bahnareals. Ein Sonderfall ist das Gebiet um das ehemalige Kondensatorenwerk an der Neiße, wo drei vormals industriell genutzte Areale durch ihren teilweise ruinösen Zustand negativ auf die Umgebung ausstrahlen.

Leitlinie des Prüfverfahrens in der Dimension „Lage des Gebäudes“

Der Prüfung wird die Annahme zugrundegelegt, dass mit zunehmendem Konsolidierungsgrad des Gebietes sich die Entwicklungschancen des Gebäudes verbessern. Konsolidierte Gebiete besitzen keinen Neuordnungsbedarf, der tiefgreifende Veränderungen rechtfertigen würde. Deshalb nimmt die machbare Eingriffstiefe umgekehrt proportional zum Konsolidierungsgrad ab. Je höher der Konsolidierungsgrad, umso geringer die machbare Eingriffstiefe bzw. je geringer der Konsolidierungsgrad eines Gebietes, umso höher soll die machbare Eingriffstiefe sein. Mit einer höheren machbaren Eingriffstiefe soll deshalb gerade den benachteiligten Gebieten zu Entwicklungsimpulsen verholfen werden. Hierin wird der eingangs beschriebene Grundsatz wirksam, wonach die Benachteiligung bestimmter Gebiete im Rahmen der Stadtumbau-Matrix als Chance verstanden werden soll. Jedes dieser Gebiete soll sich entsprechend des Bedarfes weiterentwickeln können.

Leitlinie für die Gegenüberstellung der Dimensionen 1-3

Die Gegenüberstellung der Dimensionen 1 – 3 (Eingriffstiefe, Gebäudetypologie und Lage im Stadtgebiet) führt in der Bewertungsmatrix zu einem differenzierten Bild und zu folgender Leitlinie:

Hohe Eingriffstiefe = Häufiger und neuerer Gebäudetyp in nicht konsolidierter Lage
Geringe Eingriffstiefe = Seltener und historischer Gebäudetyp in konsolidierter Lage.

Die Zuordnung der Gebäudetypen zu Gebietskategorien und Eingriffstiefen wurde im Rahmen von Zwischen- und Beispielprüfungen während des Erarbeitungsverfahrens so ausgewogen, dass sich im Prüfergebnis dieser drei Dimensionen innerhalb der beiden oben genannten Pole ein schlüssiges und dem Grundsatz des schonenden Umganges mit der Gebäudesubstanz folgendes Bild ergibt. Das Prüfergebnis dieser ersten Stufe der Prüfung stellt ein Zwischenergebnis des gesamten Verfahrens dar und ermittelt einen Handlungsrahmen allein aus der Typologie des Gebäudes im Verhältnis zur Lage im Stadtgebiet. Dieses Zwischenergebnis wird in den weiteren Prüfschritten mit den Prüfergebnissen der übrigen Dimensionen verglichen.

2.4. Das Gebäude in seiner städtebaulichen Einbindung in die Umgebung

Die vierte Dimension der Stadtumbau-Matrix untersucht die städtebauliche Einbindung des Gebäudes in seine Umgebung durch Prüfung dreier Kriterien:

1. Bauzustand des Gebäudes
2. Städtebau und
3. Identität

Bauzustand

Im Rahmen der Bewertung des Bauzustandes wird dargestellt, welcher Schädigungsgrad erforderlich wäre, um eine bestimmte Eingriffstiefe des Gebäudes innerhalb der jeweiligen Gebietskategorie zu rechtfertigen. Mit dieser Betrachtung finden die wirtschaftliche Komponente und Fragen der Zumutbarkeit eines Gebäudeerhalts ihren mittelbaren Niederschlag in der Matrix. Dabei werden fünf Bauzustandsstufen unterschieden:

- 1 - nach 1990 saniert
- 2 - unsaniert, intakt
- 3 - bis 25 % der Bausubstanz abgängig
- 4 - bis 50 % der Bausubstanz abgängig
- 5 - akute Einsturzgefahr

Leitlinie des Prüfverfahrens für das Kriterium „Bauzustand“

Im Sinne eines sinnvollen schonenden Umganges mit der Bausubstanz sowie in Anbetracht bereits erfolgter Fördermitteleinsätze soll an bereits sanierten Gebäuden nur in geringem Umfang eingegriffen werden. Die potenzielle Eingriffstiefe erhöht sich mit der Verschlechterung des Bauzustandes. Oder anders ausgedrückt: Um eine hohe Eingriffstiefe zu rechtfertigen, muss das Gebäude einen bestimmten Schädigungsgrad aufweisen. Dieser unterscheidet sich dann wiederum je nach Lage des Gebäudes in einem der drei Gebietskategorien. In benachteiligten Gebäuden (G3) soll ein geringerer Schädigungsgrad ausreichen, um höhere Eingriffe zu rechtfertigen, als es in konsolidierten Gebieten (G1) der Fall ist.

Städtebau

Die eigentliche städtebauliche Bewertung prüft, wie homogen und geschlossen bebaut sich die Umgebung des betreffenden Grundstückes darstellt.

Dabei werden fünf Stufen baulicher Homogenität unterschieden:

- 1 - geschlossen, homogen
(z.B. Löbauer Straße, ein lückenlos und gleichartig bebauter Straßenzug)
- 2- geschlossen, inhomogen
(z.B. Teilabschnitte der Bautzener Straße ohne Baulücken, jedoch mit unterschiedlich hohen Häusern)
- 3 - einzelne Baulücken vorhanden
(z.B. Sohrstraße mit einer über drei Grundstücke greifenden Baulücke)
- 4 - Baulücken prägen
(z.B. Kreuzungsbereich Emmerichstraße/Konsulstraße mit hohem Baulückenanteil)
- 5 - indifferente Bauweise
(z.B. An der Weißen Mauer mit einem Wechsel unterschiedlicher Gebäude, Baulücken und Freiflächen)

Leitlinie des Prüfverfahrens für das Kriterium „Städtebau“

Im Sinne des Erhalts geschlossener Baustrukturen in der Kernstadt und damit der Kompaktheit und Urbanität soll in geschlossenen und homogenen Baustrukturen die potenzielle Eingriffstiefe nur gering sein. Je stärker sich die Baustrukturen bereits aufgelöst haben bzw. je indifferenter und offener die Bauweise der betreffenden Umgebung ist, umso höher soll auch in bestehende Bausubstanz eingegriffen werden können. Es wird davon ausgegangen, dass größere Eingriffe in offene Baustrukturen das Erscheinungsbild der Stadt weniger beeinträchtigen, als es in lückenlos bebauten Straßenzügen der Fall sein würde.

Identität

Bei der Prüfung des Kriteriums Identität wird untersucht, welche Bedeutung das Einzelobjekt für die Identität der Umgebung besitzt bzw. wie weit die prägende Wirkung eines Hauses reicht. Ein schlichtes Mehrfamilienhaus in einer Reihe ebensolcher Gebäude wird kaum über die Nachbarschaft hinaus wirken. Dagegen gibt es Gebäude, die aufgrund ihrer exponierten Stellung (z.B. Spitze Rauschwalder Straße/Brautwiesenstraße), ihrer Anordnung (z.B. Brautwiesenplatz), ihres Denkmalwertes (z.B. Schönhof) oder ihrer besonderen Funktion (z.B. ehem. Schule Cottbuser Straße) in ihrer Wirkung weit über die nähere Umgebung des Baugrundstückes hinaus ausstrahlen, ja bisweilen die Identität der Gesamtstadt prägen (z.B. Rathaus und die Kirchen der Stadt).

Hierbei werden wiederum fünf Stufen der prägenden Wirkung eines Gebäudes unterschieden:

- 1 – prägt Stadtidentität
- 2 – prägt Stadtteil
- 3 – prägt Quartier
- 4 – prägt Nachbarschaft
- 5 – keine Prägung

Leitlinie des Prüfverfahrens für das Kriterium „Identität“

Je höher die identitätsstiftende Wirkung eines Gebäudes ist, umso geringer soll die machbare Eingriffstiefe sein. Stadtidentitätsprägende Gebäude sollen ihre identitätsstiftende Bedeutung behalten. Häuser ohne Prägung sollen durch tiefere Eingriffe stärker weiterentwickelt werden können und im Idealfall eine stärkere identitätsstiftende Wirkung bekommen.

Auch hier variiert die machbare Eingriffstiefe je nach Lage in einer der Gebietskategorien. Besonders bei Gebäuden mit nur geringer prägender Wirkung soll in nicht konsolidierten Gebieten (G3) eher eine Veränderung möglich sein, als es in konsolidierten Gebieten (G1) der Fall wäre. Damit soll durch Realisierung von Einzelmaßnahmen die Identität benachteiligter, nicht konsolidierter Gebiete langfristig gestärkt und zum positiven hin entwickelt werden. Eine klarere Identität wird zu einem positiveren Image beitragen.

In der Zusammenfassung der Dimension „Städtebau“ entsteht somit ein Bild vom konkreten Gebäude als nicht typisierter Einzelfall. Aus der Prüfung dieser Dimension entwickelt sich damit ein Handlungsrahmen des Einzelfalles.

2.5. Das Bauvorhaben in seiner Qualität/ Städtebauliche Wirkungsprognose

Die dritte Stufe der Prüfung beinhaltet eine Bewertung des geplanten Bauvorhabens hinsichtlich dreier Kriterien:

- 1 - Baukulturelle und architektonische Qualität der Planung
- 2 - Denkbare Auswirkungen des Vorhabens auf den erhaltenswerten Gebietscharakter
- 3- Erforderliche Impulswirkung, Bedeutung des Vorhabens für die Stadtentwicklung hinsichtlich der Wirkungsweite

Wo eine Planung noch nicht vorliegt, lassen sich aus dem Ergebnis der beiden vorhergehenden Prüfstufen (Gebäudetypologie und Städtebau) in dem vorgenannten Sinne Anforderungen an das Bauvorhaben formulieren, die Maßstab für die Planung des Vorhabens sind.

Baukulturelle und architektonische Qualität der Planung

Die Stadt Görlitz setzt seit Jahrzehnten hohe Anforderungen an die Qualität von Bauvorhaben im Bereich der Kernstadt. Die daraus resultierende hohe städtebauliche Qualität der sanierten Objekte und die denkmalpflegerisch begründete Detailschärfe ließen das gegenwärtige positive Image von Görlitz entstehen. Die dadurch erhalten gebliebenen bauhistorischen Werte gaben den Ausschlag für die Bewerbung von Görlitz um Aufnahme in die Liste der UNESCO-Welterbestätten. Es steht deshalb außer Frage, auch bei künftigen Bauvorhaben weiterhin auf eine hohe architektonische und baukulturelle Qualität zu achten.

In der Prüfung werden fünf Qualitätsstufen unterschieden:

- 1 – herausragend
- 2 – hohe Qualität
- 3 – gute Qualität
- 4 – durchschnittlich
- 5 – keine Anforderungen

Leitlinie des Prüfverfahrens für das Kriterium „Baukulturelle und architektonische Qualität der Planung“

Eine hohe baukulturelle oder architektonische Qualität wird als Garant für eine positive Weiterentwicklung der Stadtidentität angesehen. Die Auswirkungen eines Bauvorhabens auf den gebauten Stadtraum steigen selbstredend mit zunehmender Eingriffstiefe. Deshalb nehmen die Anforderungen an die Planungsqualität zu, je höher die machbare Eingriffstiefe ist. Das bedeutet, dass eine hohe machbare Eingriffstiefe auch eine entsprechend hohe Qualität der Planung erfordert. Vorhaben ohne architektonischen Anspruch sind demnach zwar denkbar und machbar, sollen sich jedoch nur in einer geringeren Eingriffstiefe bewegen und somit keine nachteiligen Auswirkungen auf die Identität der Stadt ausüben können.

Planungsqualität und machbare Eingriffstiefe müssen deshalb in der Vorbereitung des Vorhabens in Übereinstimmung gebracht werden.

In konsolidierten Gebieten (G1) sind dabei die Anforderungen an die Qualität höher als in nicht konsolidierten Gebieten (G3). Damit soll sichergestellt werden, dass sich die historisch bedeutsamen und ältesten Stadtteile weiterhin positiv weiterentwickeln. Aber auch in den benachteiligten Gebieten soll die bauliche Entwicklung zu einer positiven städtebaulichen Wahrnehmung und Imageentwicklung beitragen.

Gebietsprägung

Die Kernstadt von Görlitz mit den Stadtteilen Historische Altstadt, Nikolaivorstadt, Innenstadt sowie die daran angrenzende Südstadt liegen nahezu flächendeckend innerhalb des Geltungsbereiches von Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB. Ziel dieser Satzungen ist u.a. die Erhaltung der schützenswerten städtebaulichen Eigenart. Bauvorhaben unterliegen in ihrer städtebaulichen Ausformung deshalb diesem Schutzanspruch.

Gleichwohl unterliegt der erhaltenswerte Gebietscharakter einer stetigen Weiterentwicklung und Veränderung im Detail. Dieser Gebietscharakter ist Maßstab der vorliegenden Prüfung und soll durch Vorhaben nur dann weiterentwickelt werden, wenn die Veränderung als positiv wahrgenommen wird und geeignet ist, den erhaltenswerten Gebietscharakter zu schärfen. Deshalb sollen auch im Rahmen dieser Matrix Anforderungen formuliert werden, wie stark sich Bauvorhaben auf den Gebietscharakter auswirken dürfen. Es ist sicherzustellen, dass kein Bauvorhaben derart massiv den Gebietscharakter verändert, dass eine Neuformulierung der wesentlichen Elemente des Gebietscharakters erforderlich wird. Bauvorhaben, auch wenn sie hohe baukulturelle und architektonische Ansprüche erfüllen, dürfen nicht zu Berufungsfällen werden, die zu einer geänderten Genehmigungspraxis führen.

Deshalb wird bei der Prüfung dieses Kriteriums generell davon ausgegangen, dass die Auswirkungen auf die Gebietsprägung nicht über die Quartiersebene hinausgehen.

Die fünf Stufen unterschiedlicher Auswirkungen auf den Gebietscharakter sind demnach:

- 1 – Quartiersbezug
- 2 – Straßenraumbezug
- 3 – Objektbezug
- 4 – Unwirksam
- 5 – ohne Relevanz

Leitlinie des Prüfverfahrens für das Kriterium „Gebietsprägung“

Vom Grundsatz her dürfen die Auswirkungen auf die Gebietsprägung umso höher sein, je stärker in die Bausubstanz eines Gebäudes eingegriffen wird. Jedoch gilt wie oben beschrieben der Quartiersbezug als Obergrenze der Auswirkungen. In Zusammenhang mit dem vorher beschriebenen Kriterium „baukulturelle und architektonische Qualität der Planung“ ist sichergestellt, dass diese Veränderungen als positive Weiterentwicklung wahrgenommen werden.

Auch hier gilt der Grundsatz, dass mit abnehmendem Konsolidierungsgrad des Gebietes die denkbaren Auswirkungen auf den Gebietscharakter umso größer sein dürfen.

Erforderliche Impulswirkung, Bedeutung des Vorhabens für die Stadtentwicklung

Bei Prüfung dieses Kriteriums wird prognostiziert, wie weit dessen positive Impulswirkung über das Grundstück hinaus reicht und wie stark das Vorhaben somit die Stadtentwicklung von Görlitz positiv beeinflussen wird.

Hierbei werden ebenfalls fünf Stufen der prognostizierten Wirkungsweite unterschieden:

- 1 – Gesamtstädtische Bedeutung
- 2 – Gebietsbedeutend
- 3 – Positiv für das Quartier
- 4 – Positiv für die Nachbarschaft
- 5 – Neutral

Leitlinie des Prüfverfahrens für das Kriterium „Erforderliche Impulswirkung, Bedeutung des Vorhabens für die Stadtentwicklung“

Die denkbare Eingriffstiefe eines Vorhabens in die Gebäudesubstanz soll mit dessen prognostizierten positiven Auswirkungen korrelieren. Das heißt, je tiefer der Eingriff ist und je konsolidierter sich das Gebiet darstellt, umso größer muss die erforderliche Impulswirkung für die Stadtentwicklung sein.

Negative Auswirkungen sind bei Vorhaben, die der Prüfung durch die Stadtumbau-Matrix unterliegen und auf ihre Förderwürdigkeit hin untersucht werden sollen, auszuschließen.

3. Die Ergebnisse des Prüfverfahrens

Im Rahmen der Prüfung der einzelnen Dimensionen und ihrer Kriterien werden, wie eingangs erläutert, in den ersten beiden Stufen der Prüfung die jeweils machbare Eingriffstiefe der einzelnen Dimensionen „Gebäudetypologie“ sowie „Städtebau“ (Bauzustand, Städtebau und Identität) ermittelt.

Im Regelfall werden sich für jedes dieser Themen unterschiedliche Eingriffstiefen ergeben. Im Sinne des anfangs beschriebenen behutsamen und schonenden Umganges mit der Gebäudesubstanz sowie mit Blick auf den hohen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Anspruch wird die jeweils geringste festgestellte Eingriffstiefe zum maßgeblichen Ergebnis der ersten beiden Prüfungsstufen. Sie wird zur damit zur Grundlage der dritten Prüfungsstufe, deren Einzelkriterien in den Dimensionen „Planung“ und „Städtebauliche Wirkungsprognose“ ebenfalls die Anforderungen an diese festgestellte Eingriffstiefe erfüllen müssen, sofern diese überhaupt ausgeschöpft wird.

Es eröffnet sich demzufolge ein Handlungsrahmen zwischen der Stufe null (Status quo - unveränderter Erhalt) und der ermittelten machbaren Eingriffstiefe. Dieses Ergebnis der Matrix stellt somit den Regelfall dar (Regeleingriffstiefe).

Das Ziel bei Anwendung der Matrix ist daher, zu erreichen, dass alle Beteiligten von Beginn an diesen Handlungsrahmen einvernehmlich als Grundlage für die Gespräche im Planungs- und Förderverfahren verstehen.

Die vom Regelfall abweichenden Prüfergebnisse, also jene Dimensionen bzw. Kriterien, deren machbare Eingriffstiefe die Regeleingriffstiefe überschreitet, bilden dann den Rahmen des Sonderfalles. Es soll möglich sein, im Rahmen einer Ausnahme die Regeleingriffstiefe überschreiten zu dürfen. Allerdings unterliegen diese Fälle einer gesonderten Einzelfallprüfung und sind besonders zu begründen. Das Einvernehmen der Beteiligten für diese Fälle kann deshalb nicht vorweg genommen werden.

Das Prüfergebnis, also die festgestellte machbare Regeleingriffstiefe führt darüber hinaus zu einer weiteren wichtigen Erkenntnis: Die jeweilige Dimension bzw. das jeweilige Kriterium mit der geringsten machbaren Eingriffstiefe offenbart, in welchem Bereich der besondere Wert eines jeden Gebäudes liegt. So wird es Gebäude geben, die sich allein aufgrund ihres hohen Baualters nur für geringe Eingriffe eignen, unabhängig von ihrer Lage oder ihrem Bauzustand. Bei anderen Häusern ist der besonders gute Bauzustand ausschlaggebend, auch wenn sie ansonsten „gesichtslos“ und „identitätslos“ sind. In diesem Sinn kann auch schon die geschlossene bauliche Umgebung dafür sorgen, dass ein Haus weniger verändert werden kann, als es bei demselben Haus in anderer Lage möglich wäre. Das heißt, die Bedeutung eines jeden Hauses für die Erhaltung der Struktur der Kernstadt wird dadurch sichtbar und fassbar.

Selbst wenn alle Hauseigentümer den denkbaren Rahmen des Eingriffs ausschöpfen, soll Görlitz dennoch Görlitz bleiben; hinsichtlich Größe, Struktur und Identität. Das ist Ziel und Anliegen der Stadtumbau-Matrix.

4. Ausblick

Im Juni 2016 soll im Görlitzer Stadtrat der Beschluss über das SEKo „Lebendige Mitte“ und in diesem Zusammenhang auch über die vorliegende Stadtumbau-Matrix als Görlitzer Modell gefasst werden. Mit dem Beschluss soll der Auftrag verbunden werden, die Matrix in den darauffolgenden 2 bis 3 Jahren im Rahmen einer Pilotphase zu erproben und in Fachkreisen zu diskutieren. In engem Dialog mit dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen wird die Tragfähigkeit der Matrix bei Einzelfallentscheidungen überprüft.

Die Pilotphase ist außerdem notwendig, um verwaltungsintern die Zuständigkeiten für die einzelnen Prüfschritte zu klären. Nach Ablauf der Pilotphase ist im Rahmen einer ersten Fortschreibung des SEKo „Lebendige Mitte“ über die Bestätigung oder Weiterentwicklung der Matrix zu entscheiden.

Görlitz, den 19.09.2016