

Große Kreisstadt Görlitz

Landkreis Görlitz

**Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO)
„Lebendige Mitte“**

Vertiefungskonzept „Westliche Gründerzeit“



Große Kreisstadt Görlitz

Landkreis Görlitz

Städtebauliches Entwicklungskonzept Lebendige Mitte

Vertiefungskonzept „Westliche Gründerzeit“

Auftraggeber:	Große Kreisstadt Görlitz Amt für Stadtentwicklung Hugo-Keller-Straße 14 02826 Görlitz
Auftragnehmer:	die STEG Stadtentwicklung GmbH Standort Dresden Bodenbacher Straße 97 01277 Dresden
Auftragsnummer STEG:	11134
Bearbeitung:	Thomas Menzel Cornelia Gillis Jana Vogler
Endbericht:	Stand Juni 2025 (mit redaktionellen Änderungen Juli 2025)

Fotos/Grafiken, wenn nicht anders angegeben © dieSTEG Stadtentwicklung GmbH

Titelbild: Schlachthofareal (oben) und Brautwiesenstraße (unten)

Soweit möglich, werden im Text geschlechtsneutrale Formulierungen verwendet. Ansonsten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit die männliche Form verwendet. Falls nicht ausdrücklich angegeben, beziehen sich also alle Aussagen sowohl auf weibliche als auch männliche Personen.

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Einführung und Projektziel	1
2	Gesamtstädtische Einordnung	2
2.1	Lage und Einordnung	2
2.2	Übergeordnete Planungen und Konzepte	3
2.3	Städtische Planungen	4
2.4	Städtebau- und EU-Förderung	6
3	Bestandsanalyse	7
3.1	Abgrenzung	7
3.2	Indikatoren der Entwicklung – Monitoring	9
3.3	Städtebau und Denkmalpflege	12
3.4	Nutzungsstruktur	15
3.5	Erschließung und Verkehr	20
3.6	Grün- und Freiräume sowie Klimawandelanpassung	22
3.7	Stadtleben und Beteiligung	25
3.8	Misstände und Potenziale	29
4	Entwicklungsziele	32
4.1	Ableitung der Ziele aus übergeordneten Konzepten	32
4.2	Entwicklungsstrategie und Schlüsselmaßnahmen	35
5	Umsetzungsstrategie	38
5.1	Ableitung einer Gebietskulisse	38
5.2	Maßnahmenmonitoring	41

Plan- und Anlagenverzeichnis

Bezeichnung	Kapitel	Plan- bzw. Tabellenbezeichnung
Bestandsanalyse	2.1	Einordnung im Stadtgebiet
		Einordnung Gebietskulisse im Kernstadtbereich
Bestandsanalyse	3.1	Abgrenzung
		Lageplan mit Vertiefungsgebiet
Bestandsanalyse	3.3	Siedlungsstruktur
		Gebäudebestand mit Unterlegung des Luftbildes
Bestandsanalyse	3	Städtebauliche Analyse
		Herausforderungen im Vertiefungsgebiet
Entwicklungsziele	5	Umsetzungsstrategie
		maßnahmenorientierte Darstellung mit Schlüsselmaßnahmen

Abkürzungsverzeichnis

Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung, EU-Förderung und sonstige

EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung - Förderung für nachhaltige Stadtentwicklung (zz. entsprechend FRL Nachhaltige integrierte Stadtentwicklung 2021 bis 2027)
ESF	Europäischer Sozialfonds
SEP	Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
SUO-A	Stadtumbau Ost – Teil Aufwertung

Konzeptbezeichnungen

FNP	Flächennutzungsplan
GIHK	Gebietsbezogenes integriertes Handlungskonzept
GVK	Gesamtverkehrskonzept
INSEK	(Gesamtstädtisches) Integriertes Stadtentwicklungskonzept
LAP	Lärmaktionsplan
LEP	Landesentwicklungsplan
RP	Regionalplan
SEKO	Städtebauliches Entwicklungskonzept (Gebietskonzept, i. d. R. auf teilräumlicher Ebene)

Institutionen/Firmen/Organisationen/Länderbezeichnungen

EDEKA	abgeleitet aus ehem. Einkaufsgenossenschaft der Kolonialwarenhändler im Halleschen Torbezirk zu Berlin
EG/EU	Europäische Gemeinschaft/Europäische Union
GeoSN	Landesamt für Geobasisinformation Sachsen
LRA	Landratsamt
REWE	abgeleitet aus Revisionsverband der Westkauf-Genossenschaften
STALA/StaLa	Statistisches Landesamt
STEG	die STEG Stadtentwicklung GmbH
THW	Technisches Hilfswerk

Allgemeine Bezeichnungen

B	Bundesstraße
BauGB	Baugesetzbuch
BZS	Bauzustandsstufe
EFH	Einfamilienhaus
Flst.	Flurstück (auch Flst.nr. = Flurstücksnummer)
FRL	Förderrichtlinie
FTZ	Feuerwehrtechnisches Zentrum
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HH/PHH	Haushalte/Personenhaushalte
iDA	interdisziplinäre Daten und Auswertungen, hier Datenportal iDA des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
KITA/Kita	Kindertagesstätte
MB	Maßnahmenblatt
MFH	Mehrfamilienhaus
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
Pkw/PKW	Personenkraftwagen
PV	Photovoltaik
QM/ZM	Quartiersmanagement bzw. Zentrenmanagement
RBV	Regionalisierte Bevölkerungsprognose (des Freistaates Sachsen)
S	Staatsstraße
SO	Sondergebiete (lt. BauGB)
ST	Solarthermie
U	Untersuchungsräume
V	Variante (hier Varianten 1 bis 3 als V1 und V3)
WE	Wohnungen/Wohneinheiten

ohne Abkürzungen für Zahlenwerte, gebräuchliche Abkürzungen
oder einmalig verwendete und im Text benannte Abkürzungen

1 Vorbemerkungen

1.1 Einführung und Projektziel

Bereits 2016 hat die Große Kreisstadt Görlitz das SEKO „Lebendige Mitte“ abgeschlossen. Schwerpunkte waren der überwiegende Teil der Görlitzer Kernstadt mit den Stadtteilen Innenstadt, Historische Altstadt sowie das historische Gebiet des Stadtteils Nikolaivorstadt. Das SEKO baute auf das energetische Gesamtkonzept (2013, Teilfortschreibungen 2016/2018) für die Görlitzer Kernstadt auf.

Ziel der parallel laufenden Erarbeitung (Fort-schreibung SEKO „Lebendige Mitte“ und Erar-beitung Vertiefungskonzept „Westliche Grün-derzeit“) ist es, die positiven Tendenzen sowie Defizite und Handlungsbedarfe aufzuzeigen und zukünftige Maßnahmen der Stadtentwick-lung abzuleiten. Dabei liegt der Fokus weiterhin darin, die Mitte von Görlitz zu stärken und den Erhalt nachhaltig zu sichern, wobei das Gebiet – in Anlehnung an das energetische Gesamt-konzept – auf Teile der Südstadt ausgeweitet wird.

Potenziale für eine künftige Gebietsförderung zeigen sich in der Südstadt, prioritär aber vor allem in der westlichen Gründerzeit. Hier sind auch Synergieeffekte zur parallellaufenden För-derung des EFRE-Gebietes („Gründerzeitliche Kernstadt“), mit Schwerpunkt in der westlichen Gründerzeit und Teilen der Südstadt, zu erwar-ten. Dieses wurde 2023 erfolgreich in die EFRE-Förderung bis 2028 aufgenommen. Die aktuellen Gebietskulissen der Bund-Länder-Städtebauförderung wiederum laufen bis vo-raussichtlich Ende 2025 aus. Bis dahin ist ent-sprechend der Programmausschreibung keine Neubeantragung für sich überlagernde Gebiete möglich. Um dennoch bereits frühzeitig auf Pri-oritäten der künftigen Entwicklung festzulegen, erfolgte bereits 2023 die Erfassung für das Ver-tiefungsgebiet „Westliche Gründerzeit“.

Aufgrund der Größe des Vertiefungsgebietes (rund 80 ha) kann die Städtebauförderung da-bei nur ein weiterer Impuls für eine erfolgreiche und nachhaltige Entwicklung der gründerzeit-lich geprägten Stadtquartiere sowie der Schnitt-stellen zu gewerblichen Standorten und vernet-zenden Grün- und Freiräumen sein. Vielmehr muss ein Bündel an privaten und kommunalen Investitionen verbunden mit einem breiten Spektrum an Fördermitteln aktiviert werden.

Die Stadt baut auf der dynamischen Entwick-lung der letzten Jahre auf, muss aber zugleich die Weichen für neue Themen stellen. Der Brautwiesenbogen hat sich mit neuem Schul-standort und belebten Grünräumen und Frei-zeitflächen als Impuls für die südlichen Quar-tiere entwickelt. Gleiches soll mit der weiteren Aktivierung der Industriebrachen, den (grünen) Schnittstellen zum Helenenbad und dem groß-flächigen, industriell bzw. gewerblich gepräg-ten, nördlich der Rauschwalder Straße angren-zenden, Areal auch gelingen.

Weitere Schlüsselmaßnahmen innerhalb der Gründerzeit sind zudem Schnittstellen zum EFRE-Gebiet und anderen flankierenden Maß-nahmen (vgl. Umsetzungsstrategie).

2 Gesamtstädtische Einordnung

2.1 Lage und Einordnung

Der 15. Meridian östlicher Länge ist der Bezugsmeridian der mitteleuropäischen Zeit und macht Görlitz praktisch zum Mittelpunkt Europas. Görlitz ist zugleich die östlichste Stadt Deutschlands. Sie ist Kreissitz des Landkreises Görlitz und liegt innerhalb des Landkreises an dessen östlichem Rand. Das Landratsamt befindet sich unmittelbar am Rand des Vertiefungsgebietes (Quartier Bahnhofstraße/Berliner Straße/Salomonstraße). Im Osten grenzt die Stadt an die Staatsgrenze zur Republik Polen, an die Stadt Zgorzelec und den Landkreis Zgorzelec in der Wojewodschaft Niederschlesien. Die südlich das Vertiefungsgebiet tangierende Verkehrsachse der S 125 (Bahnhofstraße) führt im weiteren Verlauf über den Grenzübergang nach Zgorzelec. Auch die südlich an das Vertiefungsgebiet grenzende Bahntrasse führt über das Neißeviadukt nach Polen. Mit zusammen noch fast 87 000 Einwohnern (30 116 Zgorzelec sowie 56 574 Görlitz) zum Jahresende 2022 stellt die Doppel- bzw. Europastadt Görlitz/Zgorzelec die größte städtische Verdichtung entlang der gesamten deutschen Ostgrenze dar.



Quelle: Geoportal Sachsen; 2024

Das Stadtgebiet von Görlitz umfasst insgesamt eine Fläche von 67,53 km², das Vertiefungsgebiet nimmt davon knapp 1 % der Fläche ein. Es befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet. Innerhalb eines Radius von 1 km (Referenzpunkt Leipziger Straße, Platz) sind bspw. der Obermarkt in der Historischen Altstadt oder auch der Sechsstädteplatz in der Südstadt erreichbar, innerhalb eines Radius von 2 ½ km die gesamte Kernstadt sowie die peripheren Wohnstandorte Königshufen, Rauschwalde und Weinhübel aber auch Zgorzelec.

Anlage

Einordnung im Stadtgebiet

2.2 Übergeordnete Planungen und Konzepte

Landesentwicklungsplan (LEP) 2013

Die Stadt Görlitz befindet sich laut Landesentwicklungsplan 2013 in der Raumkategorie „verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ und ist Teil des Oberzentralen Städteverbundes Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda. Die drei Städte erfüllen zusammen die Aufgaben eines Oberzentrums und somit eine wichtige Versorgungsfunktion für das Umland bzw. umliegende Städte.

- **Ausübung wichtiger zentralörtlicher Funktionen**
- **Ausstrahlung als Europastadt mit grenzüberschreitendem Potenzial**
- **leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur**
- **Vernetzung von öffentlichen und privaten Kultureinrichtungen und -initiativen sowie Intensivierung des grenzüberschreitenden Kulturaustausches**

Regionalplan (RP) Oberlausitz-Niederschlesien 2023

Der Regionalplan mit einem Zeithorizont von etwa 10 Jahren wurde durch den regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien als Träger der Regionalplanung neu aufgestellt. Der RP leitet sich aus dem LEP 2013 ab, er übernimmt zugleich die Funktion des Landschaftsrahmenplans. Insbesondere der lfd. Strukturwandel der Region spiegelt sich in der Fortschreibung wider. Den drei Oberzentren des Städteverbundes werden dabei unterschiedliche Teilfunktionen zugeordnet.

- **überregionale Ausstrahlung, insbesondere in den Bereichen Wissenschaft, Tourismus und Kultur**
- **Görlitz mit dem Fokus auf die oberzentralen Teilfunktionen Verwaltung, Bildung, Kultur und Gesundheitswesen**
- **Modellregion demografischer Wandel**
- **Teil übergreifender Netze (Bsp. Städtetz sowie Wirtschaftsinitiative Lausitz)**
- **Görlitz als größtes „Flächendenkmal“ Deutschlands mit Fokus Bewahrung und Sanierung des baukulturellen Erbes, der Kulturdenkmale und der städtebaulichen Strukturen der Kernstadt**

Lausitz 2050 sowie grenzübergreifende Zukunftskonzepte

Das Planungslabor richtete mit dem **Raumleitbild 2050** den Fokus auf die räumliche Entwicklung der Lausitz. Dabei wurden in vier unterschiedlichen Szenarien räumliche Strategien analysiert und visionäre Konzepte erarbeitet. Ziel war ein ganzheitlicher Ansatz für eine nachhaltige Transformation, aufbauend auch auf die **Entwicklungsstrategie Lausitz 2050**. Noch weiträumiger ist der Ansatz im **Gemeinsamen Zukunftskonzept für den deutsch-polnischen Verflechtungsraum Vision 2030**.

- **Werkzeuge und (räumliche) Strategien für den Wandel zwischen Berlin und Zittau**
- **länderübergreifende Langzeitperspektive als Vision aber auch als konkretes räumliches Leitbild**
- **prozesshafter und kooperativer Ansatz für den europäischen Strukturwandel**

2.3 Städtische Planungen

Flächennutzungsplan (FNP) Vorentwurf 2021

Die Veränderungen in allen gesellschaftlichen Bereichen sind ein Prozess, der seitens der Stadt Görlitz eine weitsichtige Planung erfordert. Als formelle Planungsgrundlage mit einem Zeitraum von etwa 15 Jahren wird derzeit ein FNP für die Gesamtstadt, erstmals mit allen Ortsteilen, erarbeitet.

- differenzierte Flächendarstellung für die künftige Entwicklung
- aktuelle Entwicklung wie neue Schulstandorte, Parkanlagen (Bsp. Brautwiesenbogen), Versorgungseinrichtungen (Bsp. SO 7.1 REWE) sowie perspektivisch die Entwicklung der Straßenbahntrasse nach Rauschwalde (ÖPNV 9.1) berücksichtigt

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2015

Das INSEK wurde in einem langjährigen Prozess im Rahmen eines intensiven Beteiligungsprozesses erarbeitet und zwischenzeitlich fortgeschrieben. Es legt die Schwerpunkte der städtischen Entwicklung – auch im regionalen Vergleich – fest. Der Fokus liegt im Bereich des Stadtumbaus sowie der Stadtsanierung mit der Darstellung wesentlicher stadtentwicklungsstrategischer Ansätze. Eine Teilfortschreibung Brachen erfolgte 2015 (inzwischen neue Aktualisierung in Erarbeitung), zudem wird die Gesamtfortschreibung des INSEKs unter Berücksichtigung neuer Rahmenbedingungen, Trends und Prioritäten für die Stadt Görlitz angestrebt.

- Kernstadt als konsolidierungswürdiges Gebiet, Stadtumbau Ost als bisheriger Schwerpunkt der Förderung in der Gründerzeit
- Schwerpunkt Denkmalschutz und Revitalisierung der innerstädtischen Quartiere
- differenzierte Leerstandsbetrachtung für die Gesamtstadt und Stadtteile
- fachkonzeptübergreifende Betrachtung auch zu Themen wie Städtebau, Wohnen, Wirtschaft, Tourismus, Mobilität, Umwelt, Kultur, Bildung, Soziales

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) „Lebendige Mitte“ 2016

Das SEKO bildet eine wesentliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der Kernstadt und wird parallel zum hier vorliegenden Vertiefungskonzept fortgeschrieben und um die Südstadt ergänzt. Heruntergebrochen auf die Quartiersebene bzw. einzelne Stadträume zeigt es relevante Rahmenbedingungen auf.

- umfassende Erhebung von Leerständen und Flächenpotenzialen
- Definition von Quartieren mit Neuordnungspotenzial sowie eines städtebaulichen Leitplans
- umfassende Dokumentation der Infrastruktur einschließlich Querverweis zum energetischen Gesamtkonzept
- Einzelmaßnahmindarstellung nach Untersuchungsräumen

Konzept/Studie	Wesentliche Schwerpunkte	Relevanz*
StadtGrünKonzept Görlitz 2022	Defizite öffentliches Grün in der westlichen Gründerzeit (Innenstadt West)	mittel
Landschaftsplan	Schwerpunkt Defizite an Versickerungsflächen (aufgrund hoher Versiegelung) und Altlastenbeseitigung, Schnittstellen zum Stadtklimagutachten 2013 sowie Grundwassergutachten 2022, Voraussetzung für FNP	mittel
Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021	Fokus Wandel des Innenstadthandels und der Einzelhandelsentwicklung insgesamt, differenzierte Darstellung des Einzelhandelsbesatzes, Schnittstelle vor allem zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Görlitz mit Berliner Straße und Dresdner Straße, aktuell lfd. Fortschreibung 2025	hoch
Wohnungsleerstands-zählung 2023	regelmäßig Erfassung i. d. R. aller zwei Jahre, zuletzt 2023, zeigt weiterhin größte Leerstände in der westlichen Innenstadt	hoch
Energetisches Gesamtkonzept 2014 mit Teilfortschreibungen sowie Leitfaden 2020 „Klimaneutrale Stadt Görlitz 2030“	detaillierte Untersuchung auf Ebene der Kernstadt mit Beispielquartieren in den jeweiligen Stadtstrukturen, Energiebilanz einschließlich Darstellung von Einsparpotenzialen, Handlungsempfehlungen nach 6 Handlungsfeldern mit Zielstellungen und Schlüsselmaßnahmen (u. a. Standortentwicklung Energieeffizienz, Flächenpotenziale), Darstellung einer Görlitzer Bewertungsmatrix für Einzelgebäude	sehr hoch
ÖPNV-Konzept der Stadt Görlitz 2016	Grundlage für das aktuelle Linienkonzept, teilweise bereits aktualisiert, Fortschreibung ab 2026 geplant	mittel
Gesamtverkehrskonzept Stadt Görlitz 2011	aktuell lfd. Fortschreibung, Darstellung von bestehenden und geplanten Maßnahmen im Verkehrssektor, Szenarien Straßenbahnentwicklung, ÖPNV-Erschließungsbereiche	hoch
Lärmaktionsplan-plan 2024	Fortschreibung des LAP 2014 inzwischen erfolgt, Auswirkungen insbesondere entlang der Bahntrasse sowie der Hauptverkehrsachsen der westlichen Gründerzeit	mittel
Quartierskonzepte	Neben dem Neuordnungskonzept „Gründerzeitviertel (Innenstadt West)“ liegen verschiedene Quartiersstudien vor, diese sind – wie das NOK 2004 – jedoch bereits in Teilen nicht mehr aktuell. Aktuellere Planungen zu aktuellen Maßnahmen werden in den jeweiligen Maßnahmenblättern sowie im weiteren Verlauf des Konzeptes kurz beschrieben.	gering

* Einstufung, inwiefern aus den vorhandenen Konzepten/Planungen relevante Aussagen für das Untersuchungsgebiet ableitbar sind bzw. inwiefern sie die künftige Entwicklung beeinflussen

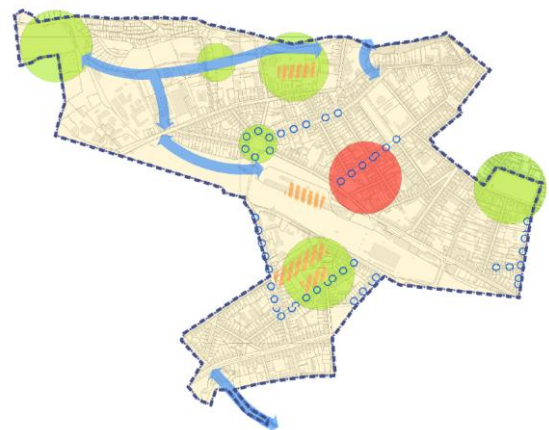
2.4 Städtebau- und EU-Förderung

Bereits 1997 wurden Teile der fast gänzlich unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz des Vertiefungsgebietes im 39,4 ha großen Sanierungsgebiet „Gründerzeitviertel“ (SEP, inzwischen abgerechnet) aufgenommen. Vor allem die brach liegende Bausubstanz machte eine Neuordnung notwendig. Außerdem stellten der schlechte Bauzustand der Gebäude, die zunehmende Verkehrsbelastung und das fehlende Freiflächenangebot weitere Problembe- reiche dar. Eine flächenhafte Revitalisierung unter den gegebenen Rahmenbedingungen war jedoch nicht umzusetzen. Parallel wurden daher – neben der Einzelstandortentwicklung – weitere ganzheitliche Fördermaßnahmen in Gebietskulissen umgesetzt. Das ursprüngliche Aufwertungsgebiet (SUO-A) wurde 2007 bewil- ligt und war identisch mit dem 1991 beschlos- senen Erhaltungssatzungsgebiet. 2012 wurde das SUO-A-Gebiet verkleinert. Es umfasst wei- terhin Teile des jetzigen Vertiefungsgebietes aber auch der östlichen Innenstadt. 2015 er- folgte eine weitere Gebietsanpassung. Nach der letzten derzeit noch laufenden Maßnahme (Schlüsselmaßnahme Landratsamt) wird das Stadtumbaugebiet abgerechnet und abge- schlossen.

Die Herausforderung im Vertiefungsgebiet liegt weiterhin im Nebeneinander der teils brachlie- genden Industrie-, Gewerbe- und Bahnareale sowie der davon eingefassten westlichen grün- derzeitlichen Bebauung und der eingebetteten öffentlichen Infrastruktur. Bereits seit 2001 ver- folgt die Stadt aktiv die Entwicklung auch im Kontext der europäischen Förderprogramme EFRE und zuletzt auch ESF. Insbesondere in der dritten Förderperiode 2014 bis 2020 stand mit dem Gebiet „Brautwiesenbogen“ das Vertie- fungsgebiet im Fokus.

Dies wird mit der aktuellen Förderperiode und dem Gebiet „Gründerzeitliche Kernstadt“ erfolg- reich fortgeführt. Schlüsselmaßnahmen spie- geln sich im aktuellen Vertiefungsgebiet wider, gleichzeitig erfolgt die Schnittstelle zur Süd- stadt.

EFRE-Gebiet mit Darstellung Schlüsselmaßnahmen



Quelle: Stadt Görlitz

Durch die bisherigen Fördergebietskonzepte sowie quartiersspezifischen Planungen liegen für eine Vielzahl an Standorten konkrete An- sätze vor. Insbesondere um die Synergien zum EFRE-Programm zu nutzen und die erfolgrei- che Entwicklung der westlichen Gründerzeit zu stützen, kann mit dem hier vorliegenden Kon- zept und einer potenziell darauf aufbauenden Fördergebietskulisse ein Rahmen für die nächsten 15 Jahre und darüber hinaus gesetzt werden. Ziel ist die Umsetzung wesentlicher Schlüsselmaßnahmen, die weitere Impulsset- zung für einzelne Quartiere und die Stärkung der Schnittstellenfunktion zwischen Altstadt, Grünräumen sowie Gewerbestandorten und weiteren benachbarten Quartieren.

- **notwendige Neuausrichtung der Fördergebietskulissen im Görlitzer Gründerzeitgebiet**
- **Synergien zu EFRE und Einzelprojektförderungen**

3 Bestandsanalyse

3.1 Abgrenzung

Entsprechend der Vor-Ort-Erfassung im September 2023 sowie der im weiteren Verlauf definierten Missstände und Potenziale und der erfolgten Abstimmung ist das Vertiefungsgebiet angepasst worden. Es umfasst wesentliche Schwerpunkte der westlichen Gründerzeitgebiete und wurde um weitere Randbereiche als Schnittstellen zu benachbarten Quartieren und als Basis für eine künftige Grün- und Freiraumvernetzung abgerundet. Das Vertiefungsgebiet kann als Grundlage für ein Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung dienen.

Ziel ist es, mit der Abgrenzung die ganzheitliche Entwicklung der westlichen Gründerzeit zu fördern und die enge Vernetzung zwischen Wohn-, Arbeits- und Erholungsräumen zu stärken. Innerhalb des Vertiefungsgebietes können somit ganzheitliche Revitalisierungsprozesse und wichtige Klimawandelanpassungsmaßnahmen (u. a. der Grün- und Wegevernetzung) umgesetzt werden. Neben wichtigen Schlüsselmaßnahmen (Fokus Sanierung) sind vereinzelte unsanierte Gebäude (vorrangig Wohnen mit Funktionsunterlagerung) Teil der Gebietskulisse.

Herausforderung bleiben die stadträumlichen Barrieren (Bahntrasse im Süden, Industriestandort im Norden). Mit den geplanten Maßnahmen kann jedoch die Schnittstellenfunktion verbessert und die Peripherie der Gründerzeit besser angebunden und entwickelt werden.

Das Vertiefungsgebiet umfasst ca. 79,5 ha.

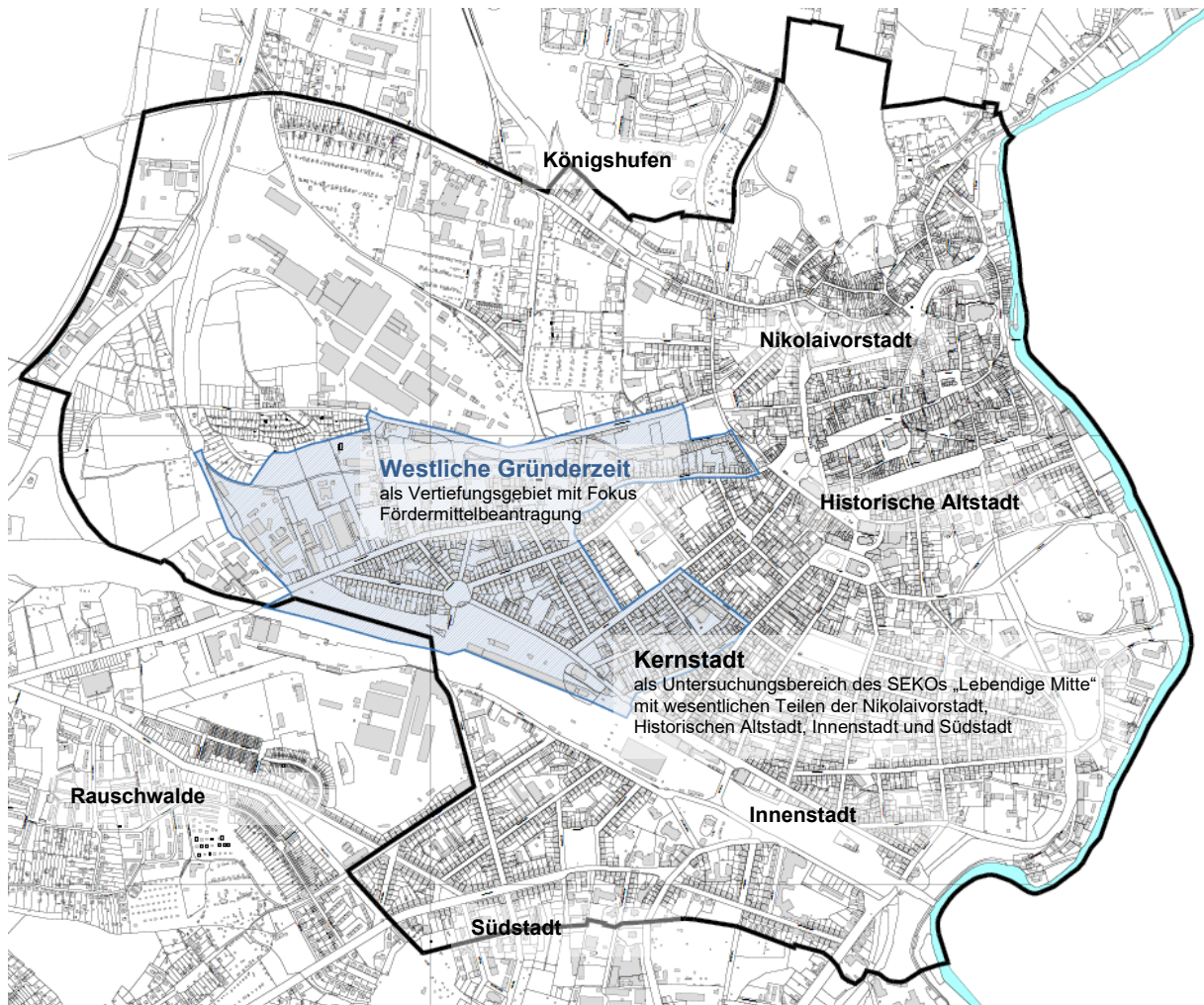
- **Gebietsdefinition als Grundlage für eine umfassende und nachhaltige Entwicklung der westlichen Gründerzeit**
- **Fokus auf Gründerzeitquartiere und nördliche Transformationsquartiere**

Enthalten sind:

- die westlichen Gründerzeitquartiere zwischen Rauschwalder Straße und Brautwiesenstraße bzw. Bahnhofstraße bis hin zur Leipziger Straße und Krölstraße mit einer nahezu geschlossenen Blockrandbebauung
- die zentralen Gründerzeitquartiere zwischen Krölstraße, Hospitalstraße, Salomonstraße und Bahnhofstraße nahe der städtischen Hauptgeschäftsachse Bahnhof/Landratsamt bis Postplatz mit den drei Fokusquartieren Handelshof, Feuerwehr und Salomonstraße
- das Brautwiesenband südlich der Brautwiesenstraße und der Bahnhofstraße als Schnittstelle zur Bahntrasse und zur Südstadt mit Brautwiesenpark und Waldorfschule
- das nördliche Gewerbeband mit wichtiger Schnittstellenfunktion zum Helenenbad und dem zentrennahen Industriestandort nördlich der Rauschwalder Straße bis Cottbuser Straße
- das Quartier des alten Schlachthofs als bedeutendes Entwicklungsareal für Kultur, Bildung und Freizeit unter Berücksichtigung städtischer Grünzüge zwischen Cottbuser Straße, Rauschwalder Straße und Hilgerstraße
- und als Schnittstelle zur Historischen Altstadt das ehem. Waggonbaugelände sowie die ehem. Hefefabrik zwischen Hilgerstraße, Bautzener Straße Teichstraße und Christoph-Lüders-Straße – ebenfalls als Transformationsquartier

Anlage

Abgrenzung



Quelle: GeoSN, Zugriff 03.12.2024

3.2 Indikatoren der Entwicklung – Monitoring

Im Jahr 2022 wurde trotz des kontinuierlichen demografischen Wandels mit 56 574 Einwohnern der höchste Stand seit 15 Jahren erreicht, dies insbesondere aufgrund seit 2011 positiver Wanderungszahlen. Insbesondere 2015 und 2022 waren von Flüchtlingsbewegungen geprägt, die Jahre 2014 bis 2017 sowie auch 2022 von steigenden Einwohnerzahlen. Der fortgesetzte Trend der positiven räumlichen Bevölkerungsentwicklung kann jedoch das Geburtendefizit überwiegend nicht ausgleichen.

Seit 2014 verläuft die Bevölkerungsentwicklung auch positiver als im Landkreis (vgl. StaLa). 2022 lag diese mit 74,4 % über sechs Prozentpunkte (Vergleich zu 1990) über dem Landkreis, jedoch noch über elf Prozentpunkte unter dem Freistaat.

An dieser Stelle wird für vertiefende Daten auf das → [INSEK](#), das → [SEKO](#) „Lebendige Mitte“, das → [statistische Jahrbuch der Stadt Görlitz](#) sowie aktuelle Portale (Bsp. Statistisches Landesamt, u. a. mit Zensusergebnissen) verwiesen. Im Rahmen der aktuellen SEKO-Fortschreibung wurde eine Indikatorenübersicht erarbeitet, welche auf quantitativ und qualitativ messbare Kriterien, im Wesentlichen als Vorher-Nachher-Vergleich, aufbaut. Einige Angaben liegen für die Gesamtstadt/das Gebiet nicht vor bzw. können nur geschätzt werden. Insbesondere das statistische Jahrbuch zeigt vertiefende Vergleichsdaten für den das Gebiet betreffenden Stadtteil Innenstadt. Von wesentlicher Bedeutung ist, dass der Stadtteil Innenstadt allein seit 2005 etwa 4 000 Einwohner hinzugewonnen hat und mit nun 17 587 Einwohner (31.12.2022) inzwischen 30,9 % aller Einwohner in Görlitz umfasst.

Mit dem → [Zensus 2022](#) (Stichtag 15.05.) sind für die Gesamtstadt detaillierte Wohnraum- und Bevölkerungsdaten vorhanden. Von 35 930 Wohnungen in 8 270 Gebäuden mit Wohnraum standen bspw. stadtweit 4 821 WE (13,4 %) leer, 5 132 WE (14,3 %) wurden vom **Eigentümer** bewohnt. Der **Leerstand** war bei 67,9 % der Wohnungen bereits seit mehr als 12 Monaten. Im Gebiet ist der Leerstand höher, die Eigentumsquote aufgrund der Gebäudetypologie mit vorrangig Mehrfamilienhäusern voraussichtlich geringer. Hierzu wird durch die Stadt regelmäßig (i. d. R. aller zwei Jahre) der Wohnungsbestand und Leerstand erfasst. Diese Daten werden derzeit noch für das Gebiet ausgewertet. Im Gebiet konzentriert sich zudem – aufgrund der Bebauungsdichte – ein hoher Anteil der Wohnungen der Stadt. Auch die **Wohnfläche** (Gesamtstadt 83,5 m²) und die Anzahl der **Räume pro WE** (Gesamtstadt 4,1) dürften im Gebiet deutlich kleiner sein, da insbesondere in den ländlichen Ortsteilen aber zum Teil auch in der Peripherie vorrangig EFH bzw. größere WE vorhanden sind. Positiv als Standortfaktor ist die vergleichsweise geringe **Nettokaltmiete** von im Schnitt 4,8 €/m². Dies stellt jedoch gleichzeitig eine Herausforderung bei der wirtschaftlichen und vor allem energetischen Sanierung von Gebäuden dar – gerade im Gründerzeitbestand mit einem hohen Anteil an Denkmälern. Der weit überwiegende **Energieträger** ist Gas (65,8 %) gefolgt von Heizöl (7,9 %), Holz/Holzpellets (2,2 %) bzw. Strom oder Kohle (3,3 %). Nur bei 4 % erfolgt die Versorgung über Solar/Geothermie – eine Herausforderung für die energetische Sanierung. Zudem sind 68,0 % mit Zentralheizung, 10,0 % mit Etagenheizung und 3,1 % mit Einzel-/Mehrraumoöfen beheizt. Die **Heizungsart** der Fern- oder Blockheizung kommen nur bei 18,2 % der WE zur Anwendung. 49,9 % der WE sind vor 1949 (**Baujahr**) erbaut worden. Dieser Anteil liegt strukturell im Gebiet deutlich höher – nahezu alle Gebäude sind bereits vor 1918 erbaut worden.

Hinsichtlich der **Bevölkerungs- bzw. Altersstruktur** waren zum Stichtag von 54 664 Görlitzer (26 346 männlich/28 318 weiblich) inzwischen mit 26,5 % deutlich mehr Ältere über 67 Jahre (5 606 bis 74, weitere 8 835 75 Jahre und älter) als Jüngere bis 24 Jahren (22,4 %, davon 5,1 % bis 5 und 11,9 % 6 bis 18 Jahre). Das **Durchschnittsalter** lag bei 47,5 Jahren, der **Ausländeranteil** bei 33,7 %. Etwa 52,7 % und damit fast die Hälfte der Bevölkerung lebt allein, weitere 30,1 % in Zweipersonenhaushalten – überwiegend also eine sehr geringe **Haushaltsgröße**. Ebenfalls bei fast ein Drittel aller Haushalte liegt der Anteil der **Haushalte mit ausschließlich Senioren** (32,5 %). Der Trend zur Überalterung wird sich weiterhin fortsetzen, zudem zeigt die → **8. RBV** einen Rückgang der Einwohnerzahl auf bis 53 580 (V1) bis 51 280 (V3) in der **Prognose bis 2040**.

Die **Erfassungsdaten** liegen für fast über 450 Gebäude bzw. knapp 480 Grundstücke (inkl. Baulücken) ausführlich tabellarisch sowie in Teilen visualisiert als Karte vor. Die Erhebung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da im Rahmen der augenscheinlichen Vor-Ort-Erfassung nicht alle Nutzungen erhoben werden konnten (Einsehbarkeit/Zugang etc.).

Unterstützend konnten Daten der **Wohnraumbestands- und Leerstandserfassung der Stadt** herangezogen werden. Diese stehen im Zeitraum 2005 bis 2017 zweijährlich und nach 2017 dreijährlich zur Verfügung für folgende Indikatoren:

- Adresse mit Hausnummer
- tangierendes Fördergebiet
- Sanierungszustand bzw. Abriss
- Anzahl der Wohnungen
- Anzahl der leer stehenden Wohnungen einschließlich Leerstandsquote

Die Daten (einschließlich der 2023 erfolgten Erhebung in der westlichen Gründerzeit) sind Grundlage der Bauzustandsstufenbewertung und damit des künftigen Handlungsbedarfs und zusätzlich Grundlage zur Bewertung der Nutzungsmischung sowie der vorhandenen Branchen im Gebiet. Das weitere kontinuierliche Monitoring – wie seit 2005 regelmäßig erfolgt – sollte auf Stadtebene weitergeführt werden.

Indikator	Auswertung	Trend
Adressen mit Hausnummer	448 Gebäude(komplexe)/Flurstücke mit Adresse/Hausnummer aufgenommen	
Förderung	rund 430 Gebäude (95 %) Teil einer bisherigen Fördergebietskulisse (sowohl EU-Förderung als auch Städtebauförderung)	
Einwohner	ca. 3 540 Einwohner bei im Schnitt 1,43 PHH	↗
Denkmale	etwa 363 Einzeldenkmale (Gebäude ohne weitere Einzelstandorte), etwa 80 % der Gesamtgebäudesubstanz	
Baualter	überwiegend 2. Hälfte 19. Jahrhundert (Gründerzeit) (vgl. SEKO 2016)	
Geschossigkeit (ohne Dach)	überwiegend viergeschossig (vgl. SEKO 2016)	
Bauzustand	417 Gebäude(komplexe) erfasst, davon etwa 69,1 % der Objekte saniert, 8,6 % teil- und 22,3 % unsaniert (2024), zu berücksichtigen: größere Gebäudekomplexe wie Schlachthof und Waggonbauareale wurden zusammengefasst summiert	↗
Wohnungsbestand bzw. Gebäude mit Wohnnutzung	etwa 3 684 Wohnungen in 364 Wohngebäuden	
Leerstand bzw. Gebäude mit Wohnungsleerstand	etwa 1 211 leer stehende Wohnungen (32,9 %) in 224 betroffenen Wohngebäuden (61,5 %)	↘
Komplettleerstand Gebäude	89 Gebäude(komplexe) stehen komplett leer	↘
Teilleerstand Gebäude	weitere 153 Gebäude stehen teilweise leer	↘
Leerstand sonstige Nutzungen	mind. 40 Gebäude mit leer stehenden sonstigen Nutzungen (ca. 23,5 %)	↗
Nutzungen	insgesamt 166 Gebäude mit Nutzungen, neben dem Leerstand (s. o.) weitere 127 Nutzungen: 16 % öffentlich/sozial, 11 % Gewerbe und Produktion, 18 % Dienstleistung, 11 % Verkauf, 5 % Ärzte/Praxen/Pflege, 10 % Gastronomie/Lebensmittel und 4 % Sonstiges	↘

Quelle: Erhebungsbogen Erhebung STEG; 2025

Indikator		Gesamtstadt					Vertiefungsgebiet bzw. Innenstadt					
zum 31.12.	1990	2020	2022 (Zensus)	2023	Veränderung 2020 – 2023*	Bewertung 1990 - 2023*	1990	2020	2022	2023	Veränderung 2020 – 2023*	Bewertung 1990 - 2023*
Einwohnerentwicklung: 1990 bis 2023							hier nur Innenstadt verfügbar					
Bevölkerung absolut	76 035	55 784	56 574	55 395	-0,7 %	↓	6 235	16 772	17 587	17 540	4,6 %	↑
davon männlich	35 351	26 964	27 133	26 752	-0,8 %	↓	2 932	8 387	8 717	8 774	4,6 %	↑
davon weiblich	30 684	28 820	29 441	28 643	-0,6 %	↘	3 303	8 385	8 870	8 766	4,5 %	↑
Altersklassen: 1990 bis 2023												
Durchschnittsalter	39,1	47,8	47,8	48,0	0,4 %	↑	30,9	47,31	47,27	47,49	0,4 %	↑
Jugendquotient	40,9	32,9	34,0	34,1	3,7 %	↘	36,0	37,4	41,8	39,2	4,9 %	↗
Altenquotient	26,2	53,8	54,8	54,9	2,0 %	↑	1,6	17,3	19,6	19,3	11,6 %	↑
unter 6*	5 722	2 919	2 731	2 544	-12,9 %	↓	207	285	333	315	10,5 %	↑
6 bis unter 15*	8 847	4 561	4 763	4 850	6,3 %	↓	191	431	538	547	26,9 %	↑
15 bis unter 25*	9 106	4 850	4 933	4 992	2,9 %	↓	283	525	598	556	5,9 %	↑
25 bis unter 40*	16 633	9 097	8 822	8 700	-4,4 %	↓	668	918	1 053	1 051	14,5 %	↑
40 bis unter 65*	23 814	18 277	17 974	18 205	-0,4 %	↓	513	1 301	1 402	1 485	14,1 %	↑
über 65 Jahre*	11 913	16 080	16 042	16 104	-0,2 %	↑	22	446	531	552	23,8 %	↑
natürliche/räumliche Bevölkerungsentwicklung: 1990 bis 2023												
Lebendgeborene	839	418	355	321	-23,2 %	↓						
Gestorbene	1 092	1 005	899	936	-6,9 %	↘						
Zuzüge	1 504	3 074	4 446	3 467	12,8 %	↑						
Fortzüge	4 113	2 658	2 796	2 724	2,5 %	↓						
Gebäude mit Wohnraum: 1990 bis 2023												
Gebäude mit Wohnraum	k. A.	7 884	8 270 (Zensus)	7 965	1,0 %	↗	-	362	-	362	0,0 %	→
Wohnungen	k. A.	35 798	35 930 (Zensus)	35 874	0,2 %	→	-	3.672	-	3.649	-0,6 %	→
Leerstand (Anzahl WE)	k. A.	k. A.	4 821 (Zensus)	k. A.	-		-	1.438	-	1.211	-15,9 %	↓
Gebäude unsaniert	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	-		-	86	-	74	-14,0 %	↓
Gebäude teilsaniert	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	-		-	33	-	31	-6,1 %	↘

Quelle: Stadt Görlitz/StaLa; 2025

* bzw. Vergleich mit dem frühestmöglichen Wert

Wohnraumdaten rückwirkend nur bis zur Gebäude- und Wohnraumzählung 1995 vorhanden

Jugendquotient definiert das Verhältnis Anzahl der Personen unter 20 Jahren zu 100 Personen derselben Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, Altenquotient definiert das Verhältnis Anzahl der Personen im Alter von 65 und mehr Jahren zu 100 Personen derselben Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter.

stark negative Entwicklung	↓	stark sinkend		
negative Entwicklung	↘	leicht sinkend		
Stabilisierung/neutrale Bewertung, zum Teil keine Vergleichswerte vorhanden	→	stabil		
eher positive Entwicklung	↗	leicht steigend		
außerordentlich positive Entwicklung	↑	stark steigend		

3.3 Städtebau und Denkmalpflege

Historische Entwicklung

Im → **SEKO 2016** wird die historische Entwicklung der Görlitzer Kernstadt ausführlich dargestellt.

Historische Kartenausschnitte zeigen die rasante Entwicklung der Stadt zwischen 1650 und 1914. Insbesondere der Plan von 1867 verdeutlicht das Wachstum der Stadt in der Gründerzeit. Mit der Industrialisierung nahm Görlitz eine zunehmend wichtige Stellung im Waggon- und Maschinenbau ein.

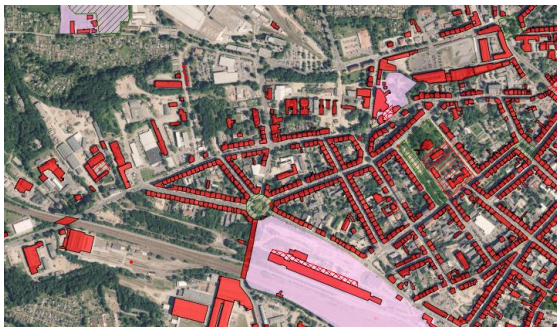
Die Umsetzung des ursprünglich strikt geplanten Straßennetzes (vgl. Kartenauszug) wurde u. a. aufgrund der Erweiterung des Waggonbaugeländes so nicht realisiert. Nordöstlich des Vertiefungsgebietes entstand ein großflächiges Waggonbaugelände mit direktem Anschluss an die Staatsbahngleise. In diesem Zusammenhang entwickelten sich zudem die das Gelände umgebenden Kleingärten. Gut erkennbar sind die Grünzüge, die teils ein Schwerpunkt auch der künftigen Entwicklung sind.



Auszug aus Plan der Stadt Görlitz, 1:8 000, Lithographie, 1867 – Quelle: Deutsche Fotothek, Kartenforum

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. Im Sinne des Denkmalrechts handelt es sich aber nicht um ein zusammenhängendes Flächendenkmal oder Denkmalensemble, sondern um die flächenhafte Verteilung 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 Gebäude (bspw. gründerzeitlicher Fassadenschmuck) begründet. Andererseits kennt das Denkmalrecht keine Abstufung in der Bedeutung und Schutzwürdigkeit der gelisteten Einzeldenkmale. Denkmale gelten demzufolge als grundsätzlich gleichwertig und sind entsprechend den Regelungen des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes zu erhalten.



Quelle: GeoSN, Zugriff 03.12.2024

Neben den Gründerzeitgebäuden (mit wenigen Ausnahmen der gesamte Gebäudebestand) sind u. a. der ehem. Güterbahnhof (heute u. a. Waldorfschule), das Waggonbaugelände, die ehem. Hefefabrik, wesentliche bauliche Bestandteile des ehem. Schlachthofs sowie zahlreiche Gewerbegebäude des nördlichen Gewerbebandes unter Denkmalschutz.

Bau- und Industrie(bau)kultur spielen daher eine umso bedeutendere Rolle auch in der weiteren Entwicklung der westlichen Gründerzeit.

Im Rahmen der Stadtentwicklung können aus dem gleichmäßig hohen Schutzstatus der Einzeldenkmale Konflikte entstehen. Der Erhalt der innerstädtischen Altbausubstanz – insbesondere auch der nahezu noch geschlossenen Blockrandbebauung – und deren denkmalgerechte Weiterentwicklung bleibt ein Hauptziel der weiteren Stadtentwicklung. Die komplette Kernstadt (Stadtteile Südstadt, Innenstadt, Altstadt, Nikolaivorstadt) sind durch die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB abgedeckt, die den „Erhalt der besonderen städtebaulichen Eigenart“ zum Ziel hat. Das bedeutet, 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 besondere historisch-architektonische Wertigkeit gilt es auch bei Entscheidungen zu Neubauvorhaben angemessen zu berücksichtigen. Im Sinne einer lokalen Baukultur, eines wie bereits im SEKO 2016 benannten „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.

- **historische Kulisse mit Potenzial zur modernen Weiterentwicklung**
- **Denkmalschutz sowie Erhaltungssatzung Grundlage für Sanierungsmaßnahmen**

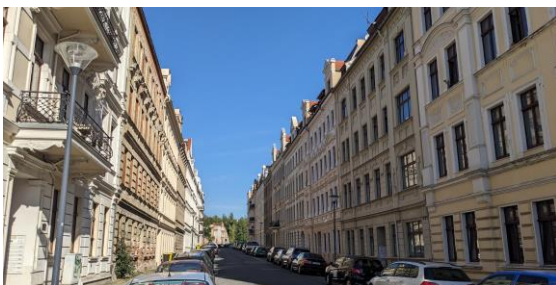
Stadtbild und städtebauliche Struktur

Markant sind die gründerzeitlichen Strukturen in vorrangig viergeschossiger Blockrandbebauung – überwiegend mit sanierter Bausubstanz jedoch in allen Quartieren mit prägenden und i. d. R. dann unsanierten Leerstandsobjekten.



Brautwiesenstraße

Es bestehen weite Blickachsen zum Teil auf weitende Platzräume (Bsp. Brautwiesenplatz), markante Gebäude (Bsp. Lutherkirche) oder auch benachbarte Grünbereiche (Bsp. hier Spremberger Straße, grünes Quartier im Norden der Rauschwalder Straße).



Spremberger Straße

Teilweise sind die Quartiere stark versiegelt und überbaut. Auch in den zentralen Gründerzeitquartieren sind (wie an der Salomonstraße oder auch der Leipziger Straße) noch größere Altgewerbeobjekte vorhanden.



Leipziger Straße

Der nördliche Bereich des Vertiefungsgebietes ist geprägt von den überwiegend denkmalgeschützten Altgewerbe- bzw. Industriebauten in von Umbruch und funktionaler Neuordnung dominierten Quartieren.



Waggonbauareal und ehem. Hefefabrik

Während für die östlichen Industriekulturareale (Waggonbau, Rabryka, ehem. Hefefabrik) bereits Nachnutzungen bestehen bzw. konkret in Planung sind, soll das ehem. Schlachthofareal durch die Städtebauförderung einen neuen Impuls erhalten. Mit Nostromo im Westen und geplantem Bildungscampus im Osten wird der zentrale Bereich mit den denkmalgeschützten Hallen gerahmt.



ehem. Schlachthofareal

Die nordwestlichen Quartiere mit Fokus Handel und Gewerbe sind heterogener geprägt.

Anlage

Siedlungsstruktur

3.4 Nutzungsstruktur

Wohnen in der Gründerzeit

Die Quartiere zwischen Rauschwalder Straße, Brautwiesenstraße/Bahnhofstraße sowie Krölstraße und Leipziger Straße sind vorwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. Größte Herausforderungen sind die teils starke Versiegelung der Hofbereiche und die Konzentration an leer stehender und unsanierter Bausubstanz u. a. im Bereich Rauschwalder Straße.

Hinzu kommen einzelne Sanierungsschwerpunkte in den Quartieren (bspw. Bahnhofstraße 5-7 oder Brautwiesenstraße 5-7).

- **starke Versiegelung in den Hofbereichen**
- **Leerstandsschwerpunkte in ansonsten weitgehend sanierten Quartieren**
- **Potenzial für Nachnutzung und Wachstum im Bestand**

Öffentliche Infrastruktur

In zentraler Stadtlage sowie guter Anbindung an überregionale Verkehrsachsen und angrenzenden Großindustriestandorte sind die Feuerwehrstandorte im Vertiefungsgebiet von besonderer Relevanz. An der Cottbuser Straße ist ein neuer Standort, unweit des nördlich an das Vertiefungsgebiet angrenzenden Industrieareals, entstanden.

Der zentrale Standort Krölstraße/Gobbinstraße mit denkmalgeschützter Bausubstanz soll wiederum saniert und um einen Neubau ergänzt werden. Unmittelbar angrenzend befindet sich der Polizeistandort.

- **Fokus Rettungswesen, Weiterentwicklung von Einzelstandorten in Zentrallage notwendig**

Bildung

Obwohl die westliche Gründerzeit ein bedeutender Wohnstandort in Görlitz ist und gleichzeitig eine enge Vernetzung zu den Gewerbestandorten besteht, waren bislang keine (Allgemein)Bildungseinrichtungen im Gebiet verankert. Dies hat sich mit der erfolgreichen Ansiedlung der Waldorfschule im ehem. Güterbahnhof geändert – unmittelbar an der Schnittstelle zur Südstadt und am neuen Brautwiesenpark gelegen. Geplant ist nunmehr, das östliche Schlachthofareal als neuen Bildungscampus zu revitalisieren und damit die westliche Gründerzeit als attraktiven Standort auszubauen. Ergänzt wird dies um vorhandene Standorte für Aus-, Fort- und Weiterbildung.

Der geplante Neubau der Oberschule schließt an die neue Quartiersvernetzung Else-Puschmann-Weg an. Abgerundet wird der Bildungscampus vorerst durch den neuen Standort für das Produktive Lernen im straßenseitigen Gebäude Rauschwalder Straße 73. Das ehem. Schlachthofareal bietet zudem Erweiterungspotenzial sowie Möglichkeiten für die Ansiedlung von Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen aber auch weiterer Nutzungen mit Synergieeffekten.

- **neuer Bildungscampus für den Görlitzer Westen geplant**

Kinderbetreuung

Einziges Kindertagesstätte im Vertiefungsgebiet ist die Kita Wirbelwind, deren Sanierung kurzfristig mit Fachförderung angestrebt wird. Weitere Einrichtungen befinden sich u. a. am Lutherplatz sowie östlich der Berliner Straße.

- **Sanierung Kita Wirbelwind als einzige Kindertagesstätte im Vertiefungsgebiet**

Sportstätten

Größere Sportstätten (sowohl Sporthallen als auch Außensportanlagen) sind im Gebiet nicht vorhanden. Im Zuge des Neubaus der Oberschule ist ein integrierter Standort geplant. Darüber hinaus befindet sich eine kleinere Turnhalle in der Cottbuser Straße 12 in Nachbarschaft zur Kita. Diese soll für den Breitensport ausgebaut werden.

- **Sanierung Turnhalle Cottbuser Straße für den Breitensport**

Von zunehmender Relevanz wird die Realisierung von frei zugänglichen Angeboten für den Breiten- bzw. Freizeitsport. In diesem Zusammenhang ist die Neuerrichtung von Standorten angebunden an die nördlichen Klimawege sowie Entwicklungsstandorte u. a. um den Bildungscampus geplant.

- **Schaffung von Freizeitsportangeboten notwendig**

Kultur und Freizeit

Lebendige Quartiere werden durch die Vereine sowie Einrichtungen zum Treffen und für Veranstaltungen geprägt. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist dies ausbaufähig, lokale Kristallisationspunkte sind jedoch vorhanden – wie bspw. mit dem Rabrykagelände (breites Angebot, vgl. Website <https://www.rabryka.eu/de/>) oder dem Nostromo (<https://nostromo-gr.de/>) im ehem. Schlachthofareal.

Noch zu nennen sei das Museum für Fotografie in der Löbauer Straße. Vergleichsweise gut erreichbar sind die Stadtbibliothek Görlitz (Jochmannstraße) sowie die innerstädtischen Angebote.

- **Einbeziehung der Akteure in anstehende Quartiersentwicklungen (u. a. ehem. Schlachthof)**

Soziales und Gesundheit

Eine im Vergleich deutlich höhere Arbeitslosigkeit einschließlich einer höheren Jugendarbeitslosigkeit, ein überdurchschnittlich hoher Anteil von Haushalten mit geringem Einkommen und niedrigem Bildungsstand einhergehend mit einem eher schlechten Image zeigen die sozialen Problemlagen im Vertiefungsgebiet (vgl. GIHK-Ergebnisse EFRE/ESF).

Maßnahmen zur Förderung der Aus- und Weiterbildung, zur Integration aber auch zum sozialen Zusammenhalt sollen u. a. durch die EFRE- bzw. ESF-Maßnahmen realisiert werden. Die vergleichsweise junge Bevölkerung im Vertiefungsgebiet ist Potenzial und Herausforderung zugleich.

Mit dem Brautwiesenpark sind neue Aufenthaltsbereiche für alle Generationen entstanden, weitere Angebote sind als Ergänzung in den nördlichen Quartieren notwendig.

- **Förderung der Akzeptanz von sozialintegrativen Angeboten sowie des sozialen Zusammenhalts**

Gleichzeitig gilt es, auch attraktive Angebote im Gesundheits- und Altenpflegebereich zu schaffen. Neue Fitnessangebote wurden im Brautwiesenpark geschaffen und sind Teil der Planungen für neue Standorte im nördlichen Bereich. Angebote der Altenpflege befinden sich wiederum im Umfeld des Lutherplatzes sowie im Vertiefungsgebiet selbst an der Rauschwalder Straße. Potenzial bietet die Umnutzung von leer stehenden Wohngebäuden. Ein Projekt zur Revitalisierung mehrerer Objekte ist bspw. an der Brautwiesenstraße geplant. Damit kann die Versorgungssituation in der westlichen Gründerzeit verbessert werden.

- **breitere Aufstellung der Altenpflegestandorte**

Industriekultur, Innovation, lebendiges Handwerk und Quartiersversorgung

Prägend für das Vertiefungsgebiet ist das nördliche Gewerbeband mit zahlreichen Flächen- und Raumpotenzialen für neue Ansiedlungen und einem deutlichen Bedarf der engeren Vernetzung mit der Gründerzeitsubstanz und weiteren Nutzungen (bspw. Bildungscampus).

Im Kern des Vertiefungsgebiet kaum vorhanden ist in den Randbereichen die Versorgung (größere Einzelhandelseinrichtungen) gesichert. Mit der Revitalisierung des Waggonbauareals durch einen größeren Supermarkt wird die Lage nochmals verbessert und gleichzeitig denkmalgeschützte Bausubstanz nachgenutzt.

Die innerstädtischen Quartiere bieten den Vorteil der fußläufigen Erreichbarkeit, insofern kommt dem nördlichen Gewerbeband auch eine wichtige Funktion im Sinne der wohnstandortnahen Arbeitsplätze zu.

Aus städtebaulicher Sicht gilt es, die Randlagen gestalterisch an die Gründerzeit anzubinden und Flächenpotenziale zu aktivieren. Gleichzeitig soll die Grünvernetzung zu den angrenzenden Klimawegen gesichert werden.

Eine Herausforderung (städtebaulich/funktionell) sind die Gewerbestandorte innerhalb der Quartiere (u. a. Cottbuser Straße, Salomonstraße, Dresdener Straße), welche teils durch städtebauliche Brüche, teils durch Leerstand das Quartier prägen. Sie sind jedoch auch mögliche Impulsstandorte für eine neue, ganzheitliche Quartiersentwicklung. Potenzial zeigt sich dabei insbesondere im Handelshofquartier.

- **Revitalisierung und gezieltes Ansiedlungs- und Leerstandsmanagement**
- **Um- und Nachnutzung denkmalgeschützter Bausubstanz**
- **Förderung innovativer Netzwerke (Synergie Wohnen – Arbeiten – Bildung – Kultur – ...)**

Flächenpotenziale und leer stehende, teils Stadtbild prägende Gebäude

Bereits im → **SEKO 2016** wurde für die gesamte Kernstadt der Bestand an (komplett) leer stehenden Gebäuden sowie brachliegenden Grundstücken hinsichtlich der Flächenpotenziale untersucht. Das Vertiefungsgebiet weist heute immer noch starke Defizite auf, einige Flächen (Bsp. Brautwiesenpark und Waldorfschule an der Bahnhofsstraße sowie Teilflächen des nördlichen Gewerbebands) sowie Gebäude konnten jedoch einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Plan Städtebauliche Analyse zeigt die aktuell notwendigen Handlungsflächen auf.

Ausgewählte Beispiele zeigen die folgenden Standorte, für die überwiegend eine Nachnutzung in Aussicht steht bzw. geplant und im Förderkonzept verankert wird.

Im nördlichen Gewerbeband entlang der Rauschwalder Straße dominieren Alt-Gewerbegebäude. Teilweise stehen diese unter Denkmalschutz.



An der Weißen Mauer (Fokus Gewerbe)



Rauschwalder Straße (Fokus Gewerbe)

Im nordöstlichen Bereich sind für die Versorgung der Quartiere relevante Maßnahmen geplant. So soll an der Conrad-Schiedt-Straße ein Einkaufsmarkt in die derzeit brachliegende und denkmalgeschützte Gebäudesubstanz des ehem. Werk 1 (Waggonbauareal) integriert und der östliche Standort damit einer Umnutzung und Sanierung zugeführt werden.



Conrad-Schiedt-Straße (Fokus Versorgungsstandort)

An das Schlachthofgelände anschließend befindet sich das derzeit leer stehende Gebäude Rauschwalder Straße 73, welches den Bildungsstandort künftig ergänzen soll.



Rauschwalder Straße 73 (künftig Produktives Lernen)

In der Brautwiesenstraße sollen drei benachbarte Gründerzeitgebäude Teil eines Gesamtprojektes werden.



Brautwiesenstraße 5-7 (bspw. Fokus Altenwohnen)



Fokusareal ist das ehem. Schlachthofgelände. Neben der geplanten Oberschule im Osten, dem Klimapark einschließlich Wegevernetzung im Norden und dem Nostromo als Teil der Görlitzer Clubkultur einschließlich Standort der Marktschwärmerei im Westen soll der Standort nutzungsoffen weiterentwickelt werden.



ehem. Schlachthof West (nutzungsoffen)



ehem. Schlachthof Nord (Fokus Klimapark/-wege)



ehem. Schlachthof West (Fokus Clubkultur)



ehem. Schlachthof Ost (Fokus Oberschulstandort)



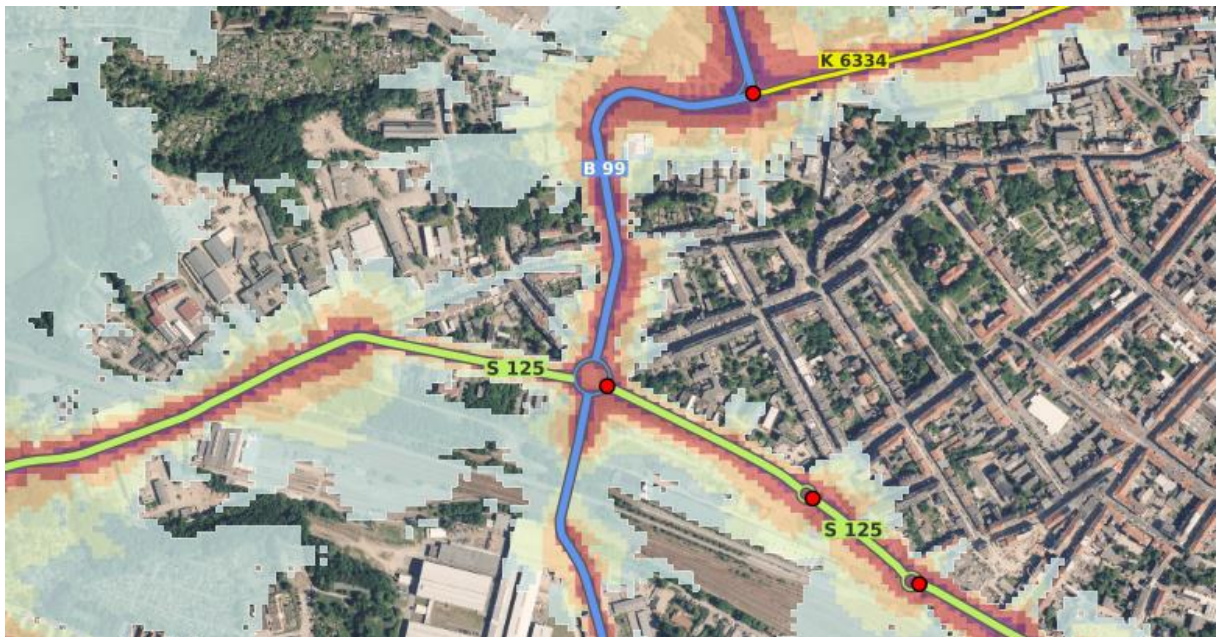
ehem. Schlachthof Mitte (Fokus Wettbewerbsgebiet)

3.5 Erschließung und Verkehr

Übergeordnete Anbindung, Straßen- und Wegenetz

Grundlage der weiteren Verkehrsplanung ist das Gesamtverkehrskonzept und u. a. das vorliegende ÖPNV-Konzept. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Erschließungsstraßen im Vertiefungsgebiet überwiegend in einem guten bis sehr guten Zustand sind. Ausnahmen sind u. a. der Straßenzug An der Weißen Mauer sowie die Hilgerstraße als Verbindungsstraßen zwischen den gründerzeitlichen Quartieren, dem nördlichen Gewerbeband und dem Großindustriestandort.

Eine Herausforderung bleibt die starke Frequentierung durch den Verkehr besonders entlang der Nord-Süd-Querung der B 99 und der Ost-West-Querung der S 125 mit dem Knotenpunkt Brautwiesenplatz. Gleichzeitig ist das Vertiefungsgebiet damit sehr gut innerhalb der Stadt und an das Umland angebunden. Christoph-Lüders-Straße, Cottbuser Straße sowie Bahnhofstraße sind gleichzeitig Teil des Görlitzer Parkrings mit ausgeschilderten Parkierungsschwerpunkten (vgl. GVK).



Quelle: GeoSN, Zugriff 04.12.2024

Fast im gesamten Vertiefungsgebiet dominieren vom PKW-Verkehr geprägte Straßenzüge mit fehlendem Straßengrün. Aufgrund der Frequentierung u. a. entlang der im Planauszug dargestellten Hauptverkehrsachsen aber auch im weiteren Verlauf der Rauschwalder Straße/Bautzener Straße Richtung Altstadt sowie der Krölstraße sind Begrünungsmaßnahmen nur bedingt möglich. Mit dem Modellprojekt Hospitalstraße (ruhender Verkehr) soll die Stra-

ßenraumgestaltung einschließlich Barrierefreiheit, Klimaanpassung, Straßengrün, einseitigem Parken zukunftsfähig gestaltet werden. Eine Übertragbarkeit auf weitere Bereiche ist zu prüfen. Der Handlungsbedarf einer nachhaltigen und attraktiven Straßenraumgestaltung ist in Verbindung mit der Verbindungsfunktion zwischen Platz- und Grünräumen von Bedeutung. Gleichzeitig gilt es, Mobilitätsschnittstellen sowie die Elektromobilität im Gebiet zu verankern.

Rad- und Fußwege

Separate Radwege befinden sich als Schutzstreifen ausschließlich in Teilen der Rauschwalder Straße, Bautzener Straße, Landeskronstraße sowie Bahnhofstraße und Krölstraße. Jedoch sind die Quartiersstraßen überwiegend gut befahrbar und nicht stark frequentiert, so dass abseits der Hauptverkehrsachsen eine sichere Querung der Quartiere möglich ist. Die zentralen gründerzeitlichen Quartiere sind zugleich verkehrsberuhigt mit geschwindigkeitsenkenden Maßnahmen (vgl. GVK). Ausbaufähig ist die Durchbindung des nördlichen Gewerbandes sowie die Gestaltung der sogenannten Klimawege vom Helenenbad zur Altstadt. Diese durchgehende Ost-West-Verbindung soll teilweise im Bereich einer alten Bahntrasse die Quartiere queren und über den Klimapark am Alten Schlachthof und einem Schwenk über die Christoph-Lüders-Straße auf die Conrad-Schiedt-Straße und weiter Richtung Altstadt führen.

Gleichzeitig sind mehrere Nord-Süd-Querungen angedacht unter Einbindung auch vorhandener Straßenzüge (Bsp. An der Weißen Mauer). Eher langfristig könnte südlich der Brautwiesenstraße, mit Anbindung an die Rauschwalder Straße, eine Wegeführung direkt zum Brautwiesenpark abseits der Straßen erfolgen. Notwendige Bahngrundstücke stehen dafür jedoch zz. nicht zur Verfügung.

Ausbaufähig ist auch die begleitende Radinfrastruktur (Bsp. Lade- und Reparaturstationen), in der bestehende Läden (Bsp. Rauschwalder Straße) eingebunden sein können. Derzeit wird das Gebiet nur durch Radverbindungen der 1. und 2. Ordnung des Alltagsradverkehrs angebunden, der touristische Radverkehr tangiert das Gebiet nicht. Zu prüfen ist, inwiefern attraktive Ziele auch durch die Anbindung des Helenenbads und Brautwiesenparks in eine künftige Planung mit eingeschlossen werden können.

Ruhender Verkehr und Mobilitätsschnittstellen/-wandel

Der Görlitzer Parkring (s. o.) mit der entsprechenden Ausweisung von Parkmöglichkeiten ist Teil des Gebietes. Größere Parkplätze sind – abgesehen im Umfeld von Gewerbestandorten bzw. Versorgungseinrichtungen – nicht vorhanden. Überwiegend wird längsseitig straßenbegleitend geparkt. Ausnahmen sind teils an den Hauptverkehrsachsen. Garagenstandorte befinden sich vorwiegend in der Peripherie (Bsp. An der Weißen Mauer) und sind nicht mehr zeitgemäß. Die inneren Höfe der Gründerzeitquartiere sind überwiegend nicht für den PKW-Verkehr erschlossen und wenn, dann zulasten der sonst möglichen Grünräume aufgrund einer nahezu vollversiegelten Fläche. Mit der zunehmenden Revitalisierung der westlichen Gründerzeit wird der Parkdruck weiter zunehmen.

Hier sind intelligente und multimobile Lösungen zur Entlastung der Quartiere erforderlich. Die Stadt der kurzen Wege bietet dafür gute Alternativen. Umsteigemöglichkeiten zum ÖPNV sind vorhanden. Innerhalb von 10 Minuten sind bspw. vom Brautwiesenplatz aus nahezu alle Bereiche des Vertiefungsgebietes zu Fuß erreichbar, mit dem Fahrrad sogar die gesamte Kernstadt (vgl. Erreichbarkeitsanalyse Geoport Brandenburg).

- **Unterstützung multimobiler Lösungen**
- **Steuerung des ruhenden Verkehrs, Umsetzung von Modellprojekten**
- **Weiterentwicklung der Großpark- und Garagenstandorte unter Einbeziehung von Begrünung und Ladeinfrastruktur**

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Vertiefungsgebiet ist durch den ÖPNV sehr gut angebunden und wird nahezu flächendeckend abgedeckt (vgl. GVK):

- Linie A (u. a. Rauschwalder/Bautzener Straße) und B (u. a. Christoph-Lüder-Straße) bedienen u. a. den nördlichen und westlichen Bereich
- Linie D bedient den zentralen Bereich über die Krölstraße zwischen Demianiplatz und Busbahnhof
- weitere regionale Linien tangieren das Gebiet

Mit dem Görlitzer Bahnhof und dem Busbahnhof sind wesentliche Knotenpunkte südwestlich im/am Vertiefungsgebiet angebunden.

Darüber befindet sich östlich des Vertiefungsgebietes der Straßenbahnanschluss (Berliner Straße bzw. Grüner Graben/Heilige-Grab-Straße) mit Anbindung an Königshufen bzw. die südlichen Stadtteile. Die Landeskronstraße ist – neben weiteren Teilabschnitten Bautzener Straße, Brautwiesenplatz/-straße, Rauschwalder Straße als Vorbehaltstrasse (vgl. GVK 2011/ FNP Vorentwurf 2020) für eine weitere Straßenanbindung vorgesehen, dies wird jedoch kurz- und mittelfristig nicht erfolgen.

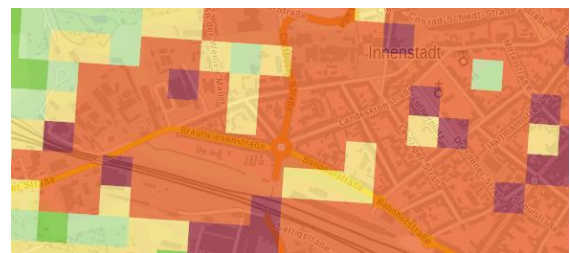
Eine Herausforderung bleiben die Konversionsflächen südlich der Brautwiesenstraße. Während im Bereich des Güterbahnhofs in den letzten Jahren eine Revitalisierung erfolgreich war, besteht da noch kein Zugriff.

- **insgesamt sehr gute Anbindung**
- **Langfristplanung zur Straßenbahnentwicklung nach Rauschwalde**

3.6 Grün- und Freiräume sowie Klimawandelanpassung

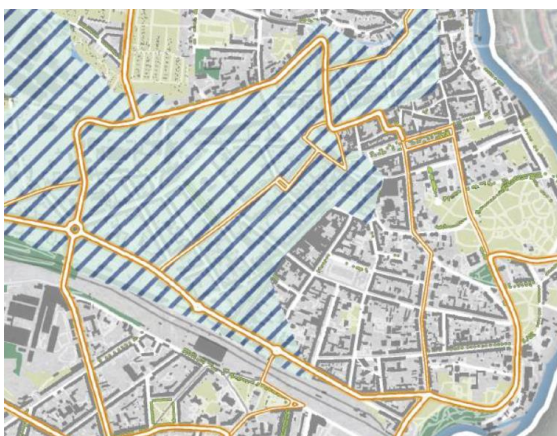
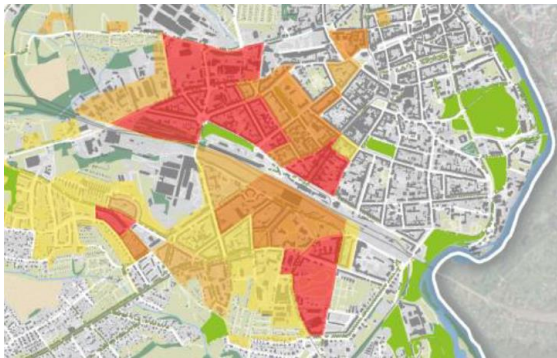
Das Stadtklima wird durch verschiedene Rahmenbedingungen und Parameter beeinflusst und unterscheidet sich deutlich vom Klima des Umlandes. Die Dichte der Bebauung und das hohe Speichervermögen der massiven Altbauten führen im gesamten Vertiefungsgebiet zu einer Veränderung des Mikroklimas – vor allem der thermischen Verhältnisse. Dies wird durch die hohen Versiegelungsgrade in den öffentlichen Straßenräumen sowie in den z. T. noch hochversiegelten und mit Neben- und Gewerbebauten besetzten Innenhöfen der Gründerzeitquartiere verstärkt. Die für einen Temperaturengleich notwendigen Ausgleichsräume sind kaum vorhanden. Der Luftaustausch mit außerhalb der Kernstadt gelegenen Ausgleichsräumen ist nicht ausreichend gegeben. Die Ventilation wird durch die geschlossene Blockrandbebauung zusätzlich erschwert.

In der Folge kommt es zur Bildung von Wärmeinseln, deren Ausprägungen durch vorhandene Vegetationsflächen etwas gemildert werden. In Görlitz betrifft das vor allem die gründerzeitlichen Gebiete.



Quelle: iDA Umwelt Sachsen, Bodenversiegelung

- **in zahlreichen Quartieren nahezu vollflächige Versiegelung**
- **Handlungsschwerpunkt aus StadtGrünKonzept**



Quelle: StadtGrünKonzept Görlitz;
 Versorgungsdefizite Quartiersgrün
 Grünversorgung im Stadtteilvergleich
 Lärm- und Überhitzungsrisiko (Schraffur)
 jeweils Auszüge, v. o. n. u.

Im Vertiefungsgebiet kommt noch verstärkend hinzu, dass im Süden die versiegelten Flächen der Bahntrasse und im Norden das nördliche Gewerbeband einen bisher fast durchgehend versiegelten Riegel darstellten. Neben den versiegelten Hofbereichen sind zudem kaum durchgehende Grünnetzungen (Bsp. entlang der Straßenzüge) vorhanden.

Potenziale ergeben sich daraus gleich in mehreren Hinsichten. Zum einen können die teils brachliegenden Quartiere im Rahmen der Revitalisierung in ein übergeordnetes Grünverbundnetz eingebunden werden. Zum anderen kann mit kleinteiligen Maßnahmen in den Quartieren, in den Straßenräumen sowie bereits vorhandenen durchgrünten Bereichen die Klimawandelanpassung des Quartiers gestärkt werden. Das bisherige EFRE-Gebiet legte den Grundstein für die künftige Entwicklung. Dies wird im vorliegenden Konzept sowie in der aktuellen EFRE-Förderperiode aufgegriffen. Im gesamten Vertiefungsgebiet waren bisher keine für Freizeit und Erholung dienende Grünflächen vorhanden. Dies hat sich mit der Etablierung des Brautwiesenparks verändert. Im östlichen Bereich wurde zudem für den Leipziger Platz ein Beteiligungsprozess zur künftigen Ausgestaltung realisiert. Perspektivisch soll die Grünvernetzung (vgl. dazu auch StadtGrünKonzept) weiter ausgebaut werden. Schlüsselmaßnahme ist die Ausgestaltung der Klimawege. Diese schließen an das nördliche Gewerbeband an und stellen eine Verbindung zwischen den nordwestlichen Grünbereichen mit Helenenbad bis zur Altstadt dar, binden vorhandene und zu schaffende Grünbereiche einschließlich der Kleingartenanlagen ein und folgen der auszubauenden Frischluftschneise.

Das Helenenbad wird als wichtiger Ankerpunkt für die innerstädtische Erholung und als Freizeitareal gesehen. Zu entwickelnde Wegebeziehungen sollen daher auch Anbindungsoptionen ins Umland bieten. Das Helenenbad soll mit einer Multifunktionsfläche für Ballsportarten und kleinere Veranstaltungen aufgewertet werden.

Auch im Süden des Vertiefungsgebietes könnte im Anschluss an den Brautwiesenpark eine grüngestalterische Vernetzung südlich der Brautwiesenstraße bis zur Rauschwalder Straße entstehen. Hier besteht jedoch aktuell kein Zugriff auf die Grundstücke. Verbindende Grünachsen entlang der Straßen sowie die Gewerbequartiere querend sollen attraktive Quartiersvernetzungen schaffen und gleichzeitig zu einer attraktiven Grüngestaltung und Klimawandelanpassung beitragen.



Quelle: GeoSN, Höhenlinien und Gewässer

Die Gewässerläufe im Gebiet verlaufen komplett verrohrt, ein realistischer Ansatz zur Öffnung und zur Anlage eines ökologischen Gewässerverlaufs besteht derzeit vor allem aufgrund der finanziellen Herausforderungen und insbesondere aufgrund des Höhenunterschieds zwischen Gewässer- und Geländeoberkante nicht. Denkbar ist jedoch, perspektivisch entlang der geplanten Klimawege Bereiche zu öffnen, ggf. im Rahmen einer Renaturierung.



Quelle: GeoSN, Biotoptypenlandnutzungskartierung

- **bisher nahezu keine Grün- und Freiräume innerhalb der Quartiere**
- **Brautwiesenpark als Impuls für die südliche Gründerzeit**
- **Brautwiesenplatz und Leipziger Platz als städtische Platzräume**
- **perspektivisch Grüninseln An der Weißen Mauer und Cottbuser Straße**
- **Einbindung geplanter Sport-/Freizeit- bzw. Grünanlagen An der Weißen Mauer, am Else-Puschmann-Weg sowie an der ehem. Hefefabrik**
- **künftige Klimawege und Klimapark am Alten Schlachthof mit Quervernetzung in die Quartiere, gleichzeitig Lückenschluss zur besseren Grün- und Wegeverbindung vom Brautwiesenpark bzw. vom Alten Schlachthof bis zum Helenenbad**
- **Erhalt und Verbesserung der Grün- und Freiraumsituation in den Gründerzeithöfen notwendig**
- **Klimawandelanpassung u. a. hinsichtlich Regenwassermanagement in den Quartieren, Verschattung, Fassaden- und Dachgrün**
- **Vermeidung der Verdrängung des ruhenden Verkehrs von der Straße in den Hof, Herausforderung Lärm bzw. Schallschutz**

3.7 Stadtleben und Beteiligung

Im Vertiefungsgebiet sind zahlreiche Akteure und u. a. Vereine vorhanden, die das Stadtleben prägen aber in unterschiedlicher Art und Weise weiterer Unterstützung bedürfen. Sie sollen bei der weiteren Maßnahmenkonkretisierung bzw. -durchführung mit einbezogen werden.

Bereits im Vorfeld erfolgte u. a. durch das EFRE-Konzept (vgl. GIHK „Gründerzeitliche Kernstadt“) eine intensive Beteiligung, die für das lfd. Gebietskonzept aufgegriffen wurde. Das EFRE-Gebiet umfasst nahezu das komplette Vertiefungsgebiet. Darüber hinaus erfolgte 2024 eine umfassende Umfrage mit Fokus auf das Vertiefungsgebiet sowie eine Begehung des Schlachthofareals mit den Akteuren vor Ort (Nostromo, KommWohnen, Stadt, STEG).

Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Bürgerbeteiligung wird in Görlitz gelebt und gerade im Rahmen konzeptioneller Prozesse oder auch der Begleitung einzelner Maßnahmen vor Ort durchgeführt. Das hier vorliegende Konzept knüpft damit an bereits vergangene Beteiligungsprozesse im Gebiet an, setzt aber auch neue Impulse. So erfolgten seit 2024 u. a. Gespräche mit Akteuren im Vertiefungsgebiet. Anfang Juni 2025 wurden wesentliche Ergebnisse des hier vorliegenden Konzeptes im lokalen Bürgerrat vorgestellt und diskutiert.

Etablierte Beteiligungsformen sollen dabei auch künftig genutzt werden, um Neuigkeiten für das Vertiefungsgebiet zu streuen und vor allem auch im direkten Miteinander diskutieren zu können.

- Ideenflugblätter per Internet im Sommer 2022 im Vorfeld der Bürgerbeteiligungsrunden
- Aufruf zur Beteiligung im Internet im Sommer 2022
- Information an alle interessierten Bürger und Leser der Lokalpresse
- Informationsaustausch mit dem „A-Team“ in der Rabryka am 20.07.2022
- Informationsaustausch mit Nostromo/KommWohnen einschließlich Rundgang ehem. Schlachthof am 24.04.2024
- Abstimmungsgespräch Stadtverwaltung/ehem. Hefefabrik am 11.02.2025
- Bürgerrat mit Vorstellung des SEKOs (Vertiefungsgebiet „Westliche Gründerzeit“) am 05.06.2025

Akteure im Vertiefungsgebiet

Das Nutzungsspektrum im Vertiefungsgebiet ist weit, die Herausforderungen für die Zukunft groß. Die Entwicklung insbesondere der Schlüsselquartiere wird nur gemeinsam funktionieren. Für einzelne Bereiche (Bsp. Skatepark-Workshops, Entwicklung Feuerwehrstandort, Möglichkeiten der Quartiersvernetzung u. a. im Rahmen der Klimawege, Potenziale von Energiemaßnahmen) sind in den letzten Monaten bereits intensive Abstimmungsgespräche erfolgt.

Aus der Maßnahmenübersicht lassen sich zudem künftige Schwerpunkte der Beteiligung (Öffentlichkeit und Akteure sowie u. a. Fachplaner und Gremien) ableiten:

- **Entwicklung des ehem. Schlachthofareals** einschließlich Einbindung Bildungscampus sowie der Schnittstellen zu den (grünen) Aktiv-, Freizeit- bzw. Erholungsflächen (u. a. Voruntersuchung Schlachthofareal zur Klärung der Nachnutzungsoptionen sowie Potenzial für einen Realisierungs- und Ideenwettbewerb für Architektur und Freiraum)
- **Entwicklung des Kultur- und Freizeitstandortes** ehem. Hefefabrik/Rabryka (ggf. einschließlich der Standortentwicklung Werk 1 Basilika) und des darin eingebundenen und zu entwickelnden Parks
- **Entwicklung der Klimawege** zwischen Helenenbad und ehem. Waggonbauareal und Querverbindungen in die Gründerzeitquartiere einschließlich perspektivischer Anbindung an den Brautwiesepark, Einbindung der Sport- und Freizeitflächen etc.

- **Revitalisierung der zentralen Quartiere** wie Quartier Salomonstraße und vor allem dem Handelshofquartier (optional mit Wettbewerb zur Standortentwicklung)

Weitere Beteiligungsprozesse sind im Rahmen der Umsetzung von Einzelmaßnahmen zu erwarten. Von besonderer Bedeutung wird künftig ein gezieltes Leerstands- und Ansiedlungsmanagement sein, welches im Rahmen bspw. der Durchführung der Städtebauförderung grundsätzlich förderfähig ist und neue Impulse setzen kann, bspw. durch:

- **Leerstandsmonitoring**, Untersuchung des Ansiedlungspotenzials
- aktive Unterstützung privater Vorhaben durch ein **Quartiersmanagement**
- Verstärkung des (Stadtteil)Marketing, z. B. Initiierung einer webbasierten Gebäudebörse, Verbesserung des Informationsangebotes u. a. zu Fördermöglichkeiten und potenziellen Sanierungsobjekten, Netzwerkarbeit als Schnittstelle zwischen Eigentümer und Nutzern bzw. potenziellen Investoren
- **Begleitung** öffentlichkeitswirksamer Veranstaltungen bzw. **Aktivierung** des bürgerschaftlichen Engagements, **Unterstützung** der Akteure/Vereine bei selbstinitiierten Veranstaltungen/Projekten
- imagefördernde **Präsentation lokaler Projekte** bspw. im Rahmen des Tags des offenen Denkmals, des Tags der Städtebauförderung (sofern Aufnahme erfolgt), des Tags der Architektur
- **Akquise von Fördermitteln** für das Quartier bzw. **Schnittstelle** zu Institutionen/zur Forschung (Bsp. Realisierung Modellprojekte, Umfragen)

Bürgerumfrage

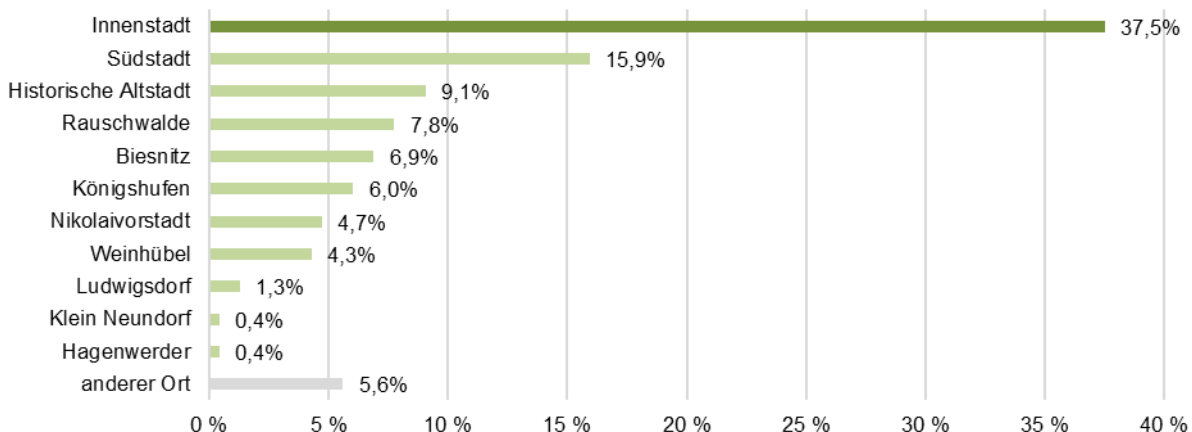
Vom 02.08.2024 bis zum 22.09.2024 erfolgte eine stadtweite Umfrage zur Stadtentwicklung. Insgesamt haben 233 Teilnehmende die mit 26 Fragen recht umfassenden Fragebögen beantwortet, so dass sowohl für die Innenstadt als auch alle anderen Stadtteile Rückschlüsse gezogen werden können.

Die Auswertung ist bisher für die Gesamtstadt erfolgt, die Ergebnisse können aber grundsätzlich bis zur Stadtteilebene hin ausgewertet werden.

Ziele der Umfrage waren u. a.:

- möglichst barrierefreie Teilnahme
- Impuls für Umsetzungsmaßnahmen
- breites Spektrum an Themen
- Fokus auf Teilhabe sowie Räume für Ideen
- Betrachtung im Rückblick mit Ausblick

rund **38%** der Teilnehmer wohnen
in der Innenstadt
232 Nennungen



Themenbereiche der Umfrage waren (vgl. Fragebogen):

- Persönliches
- Mein Görlitz. Mein Zentrum.
- Wohnvielfalt zwischen Altstadt und Gründerzeit
- Lebendige Viertel
- Mobil unterwegs
- Westliche Gründerzeit im Fokus
- Und sonst? Die letzte Frage

Viele Befragte schätzen die kurzen Wege, die Architektur und die Grünflächen der Stadt, insbesondere in der Kernstadt. Die Verkehrswende wird u. a. als größte Herausforderung für die Kernstadt betrachtet. Trotz der Herausforderungen beurteilt der Großteil der Befragten die Entwicklung der vergangenen Jahre als positiv, wobei insbesondere die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen als ausschlaggebend angesehen werden. Auch die Chancen für die zukünftige Entwicklung werden überwiegend optimistisch bewertet.

Die Mehrheit der Befragten ist mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden. Besonders wichtig für sie sind eine gute Hausgemeinschaft, ausreichend Wohnraum sowie ein sauberes und grünes Umfeld. Auf Seiten der Angebote wurden die Waren des täglichen Bedarfs sowie das Angebot an öffentlichen Plätzen und Parks wurden am besten bewertet.

Mit der aktuellen Verkehrs- und Parksituation sind jedoch nur etwa die Hälfte der Befragten zufrieden. Als größte Herausforderungen wurden einerseits überlastete Stellflächen, andererseits auch fehlende Geh- und Radwege sowie die mangelnde gegenseitige Rücksichtnahme genannt.

Die meisten Befragten sind mit dem Gebiet der westlichen Gründerzeit vertraut und betrachten Maßnahmen wie die Revitalisierung von Brachflächen sowie die Förderung von urbanem Stadtgrün als wichtig. Von wenigen Ausnahmen abgesehen wurden die einzeln aufgeführten Maßnahmenschwerpunkte i. d. R. zu über 80 % als wichtig bis eher wichtig eingeschätzt, die auch in der Umsetzungsstrategie des vorliegenden Konzeptes benannten Schlüsselmaßnahmen damit grundsätzlich bestätigt. Die Dokumentation der Ergebnisse liegt der Stadt vor.

Konzeptbeteiligung

Die intensive Einbindung der Entscheider vor Ort ist Voraussetzung, um alle im Prozess mitzunehmen und den Weg für eine nachhaltige Umsetzungsstrategie (und Förderung/Finanzierung) zu bereiten. Im Rahmen des vorliegenden Vertiefungskonzeptes wurden bereits Finanzierungsansätze (Bsp. Städtebauförderung) kalkuliert, diese sind aber im Rahmen einer möglichen Antragstellung zu konkretisieren und u. a. mit Fördermittelbank und Ministerien abzustimmen. Gleichwohl sind die Herausforderung der Transformation ganzer Stadtquartiere im Vertiefungsgebiet so hoch, dass ohne eine ganzheitliche Herangehensweise und Fördermittelunterstützung der Handlungsbedarf nicht abgedeckt werden kann.

Als positiv bewertet werden kann die umfassende konzeptionelle Unterbreitung in der Stadt Görlitz (vom übergeordneten Konzept INSEK über den Rahmenplan SEKO „Lebendige Mitte“ bis hin zur Fachplanungen wie dem Einzelhandelskonzept oder dem Gesamtverkehrskonzept, vgl. Kapitel Gesamtstädtische Einordnung).

Ebenfalls erfolgt, neben der Einbindung externer Akteure bzw. der Eigentümer, vor allem auch eine frühzeitige verwaltungsinterne Abstimmung. Das vorliegende Konzept wurde ämterübergreifend vorgestellt und diskutiert, ebenfalls in der Vorlagen- und Projektbesprechung des Bürgermeisters für Kultur, Jugend, Schule, Sport, Soziales, Bauen und Stadtentwicklung im Februar sowie gemeinsamen Abstimmungsterminen im Oberbürgermeisterbüro, zuletzt u. a. mit Wirtschaftsvertretern der Stadt. Darüber hinaus erfolgte die Vorstellung und Diskussion in den zuständigen Gremien:

- Beratung **Ausschuss Wirtschaft und Stadtentwicklung** am 15.05.2025
- Beratung **Technischer Ausschuss** am 21.05.2025
- Ziel: abschließende **Beratung und Beschluss** in den Ausschüssen sowie im **Stadtrat** im August, **Bekanntmachung** im September 2025
- anschließend: **Prüfung Umsetzungs-, Förder- bzw. Finanzierungsmöglichkeiten**

3.8 Missstände und Potenziale

Stärken-Schwächen-Analyse

Auf der Grundlage der Bestandserfassung im September 2023 wurden die folgenden **Stärken und Schwächen** (Zusammenfassung) herausgearbeitet.

Stärken

Architektur und Städtebau

- + nahezu flächendeckend unter Denkmalschutz stehende Einzelgebäude im Gebiet, Stadtstruktur noch weitgehend intakt
- + Erhalt wichtiger städtebaulicher Blickachsen (Bsp. Hospitalstraße > Zentralthospital, Dresdener Straße > Lutherplatz sowie Gründerzeitgebäude, Landeskronstraße > Lutherkirche), zahlreiche Blickbezüge auch zu fernen „Landmarken“ (Landeskronen)
- + städtebaulich markante Einzelgebäude als Ergänzung des ganzheitlichen Ensembles (Bsp. Polizei Gobbinstraße, Feuerwehr Krölstraße/Gobbinstraße)
- + hoher Anteil sanierter Bausubstanz
- + trotz hohem Leerstand attraktiver Wohnstandort mit kurzen Wegen

Nutzungen und Flächenpotenziale

- + zentrale Lage und gute Anbindung für alle Mobilitätsformen als Potenzial für weitere Ansiedlungen
- + Studien bzw. Planungen für Einzelstandorte bereits vorliegend
- + erfolgreiche Beispiele für Umnutzung (ehem. Güterbahnhof, ehem. Schulstandort Cottbuser Straße)
- + kleinteilige Ansätze zur Brachenbelebung (Bsp. Nostromo, Marktschwärmer, Werk 1, Rabryka, NaturKostArche)
- + Option Erweiterung Feuerwehrstandort im Quartier Krölstraße/Gobbinstraße auf derzeitiger Brachfläche
- + großflächige Erweiterungspotenziale für Industrie und Gewerbe im Zusammenhang mit der Möglichkeit der Schließung von Räumlichkeiten, Erhalt markanter Industriearchitektur sowie (Grün)Vernetzung der Quartiere

Im Detail wird bereits in den vorangegangenen Kapiteln auf wesentliche Defizite bzw. Herausforderungen eingegangen.

Schwächen

- hoher Sanierungsbedarf teils konzentriert in einzelnen Quartieren, jedoch verteilt über das gesamte Vertiefungsgebiet
- Herausforderung städtebauliche Schnittstelle Gründerzeit – nördliches Gewerbeband
- Gefährdung der geschlossenen Blockrandbebauung
- teils stark versiegelte und überbaute Innenhöfe sowie Gewerbebestandorte

- große zusammenhängende Brachflächen/Flächenpotenziale im Umfeld der gründerzeitlichen Bebauung
- Alter Schlachthof im Quartier Christoph-Lüders-Straße, Cottbuser-Straße, Rauschwalder Straße und Else-Puschmann-Weg mit hohem Brachenanteil und flächendeckender Versiegelung
- Werk 1 ehem. Waggonbau mit ersten Impulsen zur Nachnutzung aber hohem Handlungsdruck (Leerstand, Bausubstanz)
- hoher Anteil leer stehender MFH (insbesondere Dresdener Straße, Leipziger Straße, Salomonstraße, Hospitalstraße, Gobbinstraße), jedoch zz. nur wenige Baulücken vorhanden (Erhalt der Stadtstruktur)
- größere Einkaufsmärkte eher in dezentralen Lagen des Vertiefungsgebietes
- fehlende städtebauliche und grüngestalterische Einbindung des Einkaufsmarktes Dresdener Straße in die gründerzeitliche Struktur

Stärken**Grün- und Freiräume**

- + hochwertige Gestaltung des Brautwiesenparks als Impuls für die südliche Gründerzeit, gelungene Revitalisierung der Konversionsflächen der Bahn
- + Blickachsen und Bezüge zu Grünräumen bzw. grünen Plätzen (Bsp. Lutherplatz und Leipziger Platz sowie Brautwiesenplatz)
- + Potenzial der Einbindung inzwischen stark begrünter Brachflächen in übergeordnetes Grün- und Wegenetz
- + hohes Potenzial zur Gestaltung inzwischen oder temporär unbebaubarer Brand-/Giebelwände (bspw. geschlossene Fassaden zur Grüngestaltung)

Erschließung und Infrastruktur

- + weitgehend sanierte Erschließungsbereiche mit wenigen Ausnahmen (An der Weißen Mauer, Hilgerstraße)
- + vereinzelt Radschutzstreifen vorhanden, darüber hinaus sichere Querung der Quartiere in den Nebenachsen möglich
- + vergleichsweise sehr gute Anbindung des südlichen Vertiefungsgebietes an Bahnhof und Busbahnhof

Schwächen

- Defizit an öffentlich zugänglichen Grünräumen
- von Nord-West in Richtung Innenstadt verlaufende Kaltluftbahnen durch Industriebrachen unterbrochen
- teils fehlende grüne Raumkanten in Bereichen mit vorrangig gewerblicher Nutzung
- teils fehlende Grüngestaltung im Quartier, Potenzial – insbesondere an kleineren Standorten – ungenutzt, Klimawandelanpassungsmaßnahmen auch hinsichtlich der Verschattung von Aufenthaltsbereichen notwendig
- teils fehlende straßenbegleitende Begrünung, Bsp. Christoph-Lüders-Straße, An der Weißen Mauer, Hospitalstraße, Dresdener Straße, Leipziger Straße, Landeskronstraße
- fehlende zeitgemäße und klimawandelangepasste Gestaltung der Grün- und Platzanlagen (Leipziger Straße, Christoph-Lüders-Straße)
- teils fehlende Begrünung des Rondells des Brautwiesenplatzes

- hohe Belastung durch den Durchgangsverkehr, dadurch Beeinträchtigung zentraler Lagen (bspw. Leerstand)
- bisher nahezu kein Bestand an PV- und ST-Anlagen vorhanden
- Bahntrasse als Barriere zur Südstadt
- fehlende städtebauliche und grünplanerische Integration der peripheren Garagenanlagen bzw. in Teilen der Nebengebäude in den Höfen (Potenzial Giebel/Dachbegrünung plus alternativ PV-Anlagen, Ladestationen)
- hoher Anteil versiegelter Flächen, insbesondere Stellflächen, Bsp. Christoph-Lüders-Straße, Conrad-Schiedt-Straße
- Kreuzungsbereiche inkl. Grüninsel Christoph-Lüders-Straße (An der Weißen Mauer/Cottbuser Straße) gestalterisch ausbaufähig
- Parkraumdruck, bei Gebäuden mit Hauseinfahrt zumeist vollständige Belegung der Hofbereiche mit ruhendem Verkehr, andere Nutzungen werden verhindert (Spielfläche etc.)
- Defizite in der Quartiersvernetzung
- teilweise nicht barrierefreie ÖPNV-Haltestellen

Stärken

Öffentliche Infrastruktur

- + Umnutzung alte Schule als medizinisches Labor (Cottbuser Straße)
- + Schnittstelle zur zentralen Fußgängerzone (Berliner Straße/Salomonstraße) mit neuem Landratsamt im Quartier Berliner Straße/Salomonstraße als wichtiger Baustein im Stadtgefüge
- + Freie Waldorfschule im ehem. Güterbahnhof
- + Reha-Standort Rauschwalder Straße
- + Aus- und Weiterbildungsstandorte im Gebiet

Schwächen

- Kita Wirbelwind mit Sanierungsbedarf
- derzeit kaum Standorte (Hallen/Freiflächen) für den Breiten- und Freizeitsport
- neben der neu etablierten Waldorfschule bisher kein Schulstandort in der westlichen Gründerzeit (Ziel: neue Oberschule)
- Bedarf auch an sozialen Unterstützungsangeboten aufgrund sozialer Benachteiligung im Gebiet

Kultur und Freizeit

- + Nostromo/Marktschwärmerei als etablierter Standort im Bereich des Alten Schlachthofs
- + Rabryka als zentraler und vielfältiger Veranstaltungsort
- + Enges Netzwerk an Akteuren vor Ort
- + Museum der Fotografie Löbauer Straße (u. a. mit markanter Fassadengestaltung)
- + Quartierszentrum Bahnhofstraße

- teils Imageproblem der verdichteten Gründerzeit
- fehlende gebietsbezogene Aufenthalts- und Treffmöglichkeiten im öffentlichen Raum und Mangel an Außensportanlagen
- Defizit an gastronomischen Angeboten bzw. Cafés (einschließlich Außensitzbereichen) u. a. auch als Kommunikationsorte im Quartier
- ausbaufähige Angebote im Bereich Sport – Freizeit – Kultur (jedoch Entwicklungskerne Nostromo/Rabryka vorhanden, Anbindung an Altstadt mit Zentrenangebot)

4 Entwicklungsziele

4.1 Ableitung der Ziele aus übergeordneten Konzepten

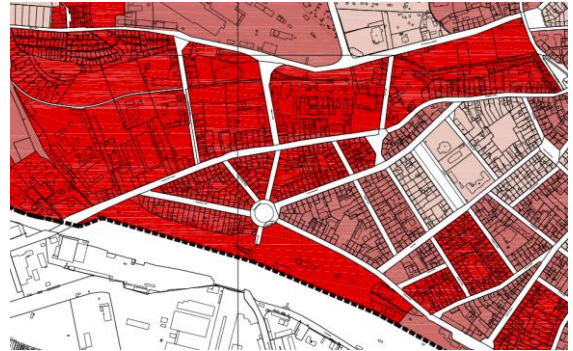
Das gesamtstädtische INSEK sowie zuletzt das SEKO „Lebendige Mitte“ als Rahmenplan für die gesamte Kernstadt (SEKO 2016) mit weitgehend historischer und denkmalgeschützter Bausubstanz geben die Zielstellungen für das Vertiefungsgebiet vor. Gleichzeitig lassen sich Schwerpunkte aus dem energetischen Gesamtkonzept für die Kernstadt ableiten.

Die Differenzierung in Untersuchungsräume ermöglichte im SEKO 2016 eine kleinteiligere Betrachtung, die auf die unterschiedlichen Teilräume eingeht. Sowohl aus der Potenzialanalyse als auch in der Umsetzungsstrategie sind für diese Untersuchungsräume Aussagen ableitbar. U. a. werden wesentliche Zielstellungen und prioritäre Einzelmaßnahmen benannt. Schwerpunkte werden zudem in den Karten zum SEKO 2016 aufgeführt. Durch das Vertiefungsgebiet betroffene Untersuchungsräume SEKO 2016 sind: U.7 Gründerzeitliche Innenstadt West, U.8 Bahnumfeld Bahnhof-/ Brautwiesenstraße sowie U.9 Gewerbeband Bautzener/Rauschwalder Straße. Im Gebiet U.6 befindet sich ausschließlich das Handelshofquartier, im Gebiet U.13 periphere Grünbereiche (u. a. Kleingartenanlagen).



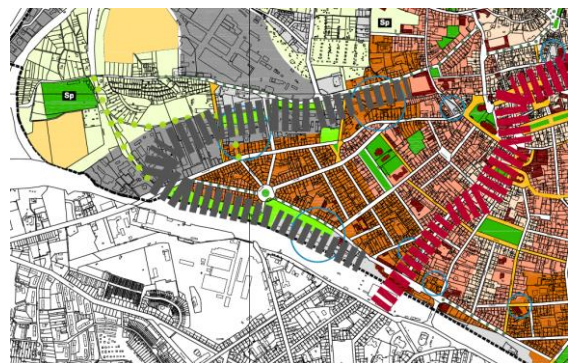
Quelle: Plan 14 Untersuchungsräume SEKO 2016

Die Quartiere im Vertiefungsgebiet sind überwiegend mit hohem Neuordnungspotenzial (Quartiere mit hohem Leerstand und Brachenanteil sowie geringem Konsolidierungsgrad).



Quelle: Plan 16 Neuordnungspotenzial SEKO 2016

Dem sogenannten Brautwiesenbogen folgend, hat die Entwicklung (hier grau schraffiert) der Quartiere für Stadtklima, Grün, Gewerbe und Erholung im Umfeld der gründerzeitlichen Quartiere mit hohem Neuordnungsbedarf besondere Priorität. Die Gestaltung wichtiger Erschließungs- und Grünachsen wurde bereits 2016 vordefiniert und entspricht weitgehend dem aktuellen Handlungsbedarf. Wichtige und zu entwickelnde Grünbereiche sind dargestellt. Es besteht eine enge Vernetzung zum Zentrenkorridor (hier rot schraffiert). Abgeleitet aus den auch folgend benannten Zielstellungen sowie aktuellen Rahmenbedingungen wird die Entwicklungsstrategie für die „Westliche Gründerzeit“ angepasst.



Quelle: Plan 17 Städtebaulicher Leitplan SEKO 2016

Ausgewählte Ziele des SEKOs 2016 für das Vertiefungsgebiet sind:

Benannte Ziele und Ansätze (SEKO 2016)	Gebietsrelevante Ziele und Maßnahmen
Stadtsanierung und Wohnen - langfristig Sanierung und optional Lückenschluss, Anreiz für Sanierung von Blockrandbebauung, Umnutzung der Eckgebäude - Wohnumfeldverbesserung durch Freiraumgestaltung, Nachnutzung, Rückbau der stark versiegelten Hofbereiche, Revitalisierung der straßenbegleitenden Bebauung notwendig - Integration von Gewerbeneubauten in den Bestand, ggf. Umnutzung von Gründerzeithäusern, Schaffen von Wohneigentum in marktfähiger Form, insbesondere für jüngere Familien/potenzielle Familiengründer	- Sanierungsschwerpunkte der denkmalgeschützten Bausubstanz an neuralgischen Punkten (Bsp. Gründerzeitpitze, Altenwohnen Brautwiesenstraße, Bahnhofsquartier, Gobbinstraße, Tor zur Gründerzeit) - Schwerpunkt in den Quartieren zwischen Landeskronstraße und Rauschwalder Straße sowie südöstlich der Krölstraße sowie an Einzelstandorten (Bsp. Bahnhofstraße) - Bsp. Zielsetzung Altenwohnen Brautwiesenstraße, Umnutzung von drei Gründerzeithäusern
Mobilität und Infrastruktur - Verbesserung der Attraktivität der Landeskronstraße, Vorhaltung einer Trasse als Potenzialfläche für die Erweiterung des Straßenbahnnetzes in Richtung Rauschwalde (effektive Umsteigemöglichkeiten am Brautwiesenplatz schaffen) - Parkmöglichkeiten schaffen, z. B. unterirdische Quartiersgaragen, Tiefgaragen unter größeren Neubauvorhaben (Bsp. Lückenschließung Bautzener Straße) - Aufwertungspotenzial im Umfeld des neuen Busbahnhofs - Integration erneuerbarer Energien (u. a. Dachflächen) - Neugestaltung der Gehwege/Straßen, z. B. Querungshilfen (Verkehrinseln), Gehwegvorstreckungen, abgesenkte Bordsteige, geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen (Bsp. Brautwiesenplatz)	- Straßenbahnplanung derzeit offen und eher langfristig, Landeskronstraße inzwischen saniert, Potenzial für weiteres Straßengrün abh. der Planung, bei künftiger Planung (insbesondere Straßengrün) Trassenverlauf/Leitungsverlauf in den Bereichen Landeskronstraße, Bautzener Straße, Brautwiesenplatz, Brautwiesenstraße sowie Rauschwalder Straße zu berücksichtigen - weiterhin aktuell und in Neubaumaßnahmen einzubeziehen - Impuls durch Brautwiesenpark und Revitalisierung ehem. Güterbahnhof (Waldorfschule etc.) - Potenziale entsprechend energetischem Gesamtkonzept, bisher kaum genutzt und ausbaufähig - weiterhin aktuell und in Neubaumaßnahmen einzubeziehen, Straßenbau vor allem im Bereich Hilgerstraße, An der Weißen Mauer - sukzessiver Um-/Neubau der öffentlichen Haltestellen (u. a. Barrierefreiheit)

Benannte Ziele und Ansätze (SEKO 2016)**Funktionale Mischung und Stadtleben**

- Einbindung des Leipziger Platzes in Überlegungen und Konzepte zur soziokulturellen Entwicklung angrenzender Quartiere
- Weiterentwicklung und Ausdifferenzierung touristischer Infrastruktur
- Umnutzung des denkmalgeschützten Güterbahnhofs (Ziel: Schaffung einer Bildungseinrichtung – z. B. Waldorfschule – zum Ausbau der sozialen Infrastruktur in der westlichen Gründerzeit sowie zusätzliche Angebotserweiterung)
- fortgesetzte perspektivische Weiterentwicklung der z. T. denkmalgeschützten Bausubstanz (ehem. Produktionsgelände Werk 1) als Bereich für eine multifunktionelle Nutzung (z. B. Jugendzentrum, Kultur und Handel)
- umfassende Umstrukturierung im Sinne eines Quartiersumbaus, Ansiedlung hochwertiger, gewerblicher Nutzungen, Schaffung von Flächen zur Ansiedlung von Kreativwirtschaft und alternativen Wohnkonzepten
- Verbesserung der Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen im Gebiet als Ergänzung auch für die westlichen Gründerzeitgebiete

Grün und Klimawandelanpassung

- Begrünung der ungenutzten Flächen, Ausbau der Grün- und Freiraumvernetzung zur Rauschwalder Straße und weiterführend zum Helenenbad mit Wegeführung, Schaffung einer Grün- und Wegevernetzung zur Anbindung der geschlossenen gründerzeitlichen Quartiere sowie einer klaren siedlungsstrukturellen (ggf. auch nichtbaulichen) „Raumkante“
- Verbesserung des innerstädtischen Stadtklimas durch Rückbau/Begrünung der Industriebrachen (z. B. Teilflächen ehemaliger Schlachthof)

Gebietsrelevante Ziele und Maßnahmen

- Beteiligungsprozess ist erfolgt, kleinteilige Umsetzung von Maßnahmen
- Brautwiesenpark und künftige Klimawege als Ansatz für touristische Wegeverbindung, soziokulturelle Zentren (Nostromo und Rabryka) als Veranstaltungs-/Festivalschwerpunkte, Museum der Fotografie, Potenzial für Umnutzung von Wohnungen zur Beherbergung
- Waldorfschule etabliert, Kopfbau und östlicher Zwischenbau noch zu sanieren
- Rabryka und Nutzung in der ehem. Hefefabrik etabliert, östliche Brache wird neuer Versorgungsstandort
- Schwerpunkte vor allem im Bereich Alter Schlachthof und Werk 1/ehem. Hefefabrik, am zentralen Feuerwehrstandort sowie im Handelshofquartier
- Waldorfschule etabliert, Schlüsselprojekt neue Oberschule sowie Produktives Lernen als Impulsprojekte für die Revitalisierung des Alten Schlachthofs
- weiterhin Zielstellung im Rahmen der Klimawege, des Klimaparks sowie der Grün- und Wegeverbindungen durch die Quartiere bzw. entlang der Straßen
- Fokussierung bzw. Reduzierung auf wesentliche Grün- und/oder Wegeverbindungen
- Einbeziehung in Klimawege/Klimapark
- ebenfalls Realisierung von Klimawandelanpassungsmaßnahmen in allen Quartieren mit Fokus Regenwassermanagement bzw. Wasserrückhalt, Verschattung, Fassaden- und Dachgrün, Fokus naturbasierte Anpassung (nicht nur technikbasiert)

4.2 Entwicklungsstrategie und Schlüsselmaßnahmen

→ **Feuerwehrstandort Krölstraße/ Gobbinstraße für die Berufsfeuerwehr**

- Teilabbruch Bausubstanz (tlw. erfolgt)
- Sanierung der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz am Feuerwehrstandort
- Konzept zur Standortentwicklung, Fortschreibung der vorliegenden Studie sowie Ergänzungsneubau des innerstädtischen Feuerwehrstandortes unter Einbeziehung und Gestaltung der Freiräume

zusätzlich EFRE/Fachförderung

→ **Klimawege: Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes als Schnittstelle zwischen den Quartieren**

- Schaffung moderner und sicherer Fahrradabstellmöglichkeiten
- Grün- und Wegevernetzung Nord mit den Teilabschnitten West/Mitte/Ost zwischen Helenenbad – An der Weißen Mauer – Cottbuser Straße – ehem. Schlachthofareal einschließlich Schulcampus – Werk 1 – Innenstadt u. a. durch Nutzung der alten Gleistrasse, Einbeziehung der Nord-Süd-Querverbindungen zur Rauschwalder Straße, Konzentration auf wenige, dafür prioritäre Wege-/Grünnetze, Einbindung in Gesamtwegenetz
- Erhalt der Frischluftschneise an der Christoph-Lüders-Straße, Gestaltung als Klimafläche unter Einbeziehung der querenden Klimawege (hier Ost)
- Grün- und Wegevernetzung Süd (langfristig) zwischen Bahnhof – Brautwiesenbogen – ehem. Güterbahnhof – Rauschwalder Straße (44)

zusätzlich EFRE/Fachförderung

→ **Nachhaltige Entwicklung des Schlachthofareals zwischen Cottbuser Straße und Hilgerstraße**

- Architektur- und Freiraumplanungs-wettbewerb unter Einbeziehung der historischen Hallen sowie der Grünzüge
- Entsiegelung und Renaturierung von Teilbereichen
- Erhalt des Nostromo einschließlich Marktschwärmerei als wichtiger Bestandteil des Kulturlebens
- Integration energieeffizienter Versorgungslösungen
- Prüfung/Nachnutzung der historischen Gebäude und Lagerhallen für ergänzende Nutzungen (Bsp. städtische Infrastruktur wie Betriebshof/THW oder auch mit Fokus Bildung/Sport/Freizeit), behutsame Weiterentwicklung unter Nutzung der Bestandssubstanz
- Teilabbruch und Sanierung der historischen Gebäude einschließlich Saal und Pfortnerhäuschen an der Cottbuser Straße

zusätzlich EFRE/Fachförderung

→ **Integration eines neuen Bildungs-campus am östlichen Schlachthofareal**

- Errichtung eines Bildungscampus für eine zentrale Oberschule einschließlich Turnhallenneubau
- Schaffung attraktiver Schul- und (Freizeit)Sportflächen
- Sanierung Rauschwalder Straße 73 (Produktives Lernen) einschließlich Gestaltung Außenanlagen

zusätzlich Fachförderung

→ Sport- und Freizeitflächen für alle Generationen

- Schaffung eines Skateparks (An der Weißen Mauer 18)
- Reaktivierung Turnhalle Cottbuser Straße für den Breitensport
- Sporthalle vs. Bolz-/Sportplatz u. a. für Oberschule und Anwohner im Quartier Rauschwalder Straße/Hilgerstraße, Schnittstelle zwischen Bildungscampus und Gründerzeitquartieren am Leipziger Platz

→ Energieeffizienzmaßnahmen

- Umsetzung von Maßnahmen entsprechend des energetischen Gesamtkonzeptes für die Kernstadt sowie perspektivisch der kommunalen Wärmeplanung
- Studie zur Erdwärmenutzung sowie zur Nutzung historischer Bausubstanz als Langezeitspeicher in Kooperation mit Eigentümern, Planern, Stadtwerken, Stadt und Hochschule, Umsetzung an ersten prioritären Standorten, bspw. An der Weißen Mauer – Skatepark – sowie im Schlachthofareal)
- perspektivisch Erweiterung der Solaranlagen Waldorfschule (Güterbahnhof)
- Anschluss an Nahwärme sowie Verbesserung der Energieeffizienz (Kita Wirbelwind)

→ Altenwohnen und Barrierefreiheit

- Sanierung der leer stehenden Objekte Brautwiesenstraße 5 bis 7 (KommWohnen) zum neuen Standort für (altengerechtes) Wohnen für die westliche Gründerzeit

→ Grün- und Freiraumvernetzung mit Fokus urbanes Stadtgrün

- Straßengrün **Hospitalstraße** als Verbindung zwischen Hauptgeschäftsachse Berliner Straße, Handelshof und Zentralhospital
- Straßengrün **Dresdner Straße** als Verbindung zwischen Lutherplatz/Lutherkirche und Hauptgeschäftsachse Berliner Straße
- Straßengrün **Leipziger Straße/Hilgerstraße** mit Anbindung Leipziger Platz als Verbindung zwischen LRA und Schlachthofareal, Sanierung und Belebung Leipziger Platz (Südteil) mit Wiederherstellung eines Wasserspiels, Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Straßengrün **Löbauer Straße** zwischen historischem Feuerwehrstandort Krölstraße und neuem Bildungscampus Rauschwalder Straße
- Straßengrün **Spremberger Straße** als Verbindung zwischen Brautwiesenpark sowie -platz (einschließlich Gestaltung Kreisverkehr, äußerer Ring und Baumpflanzung) sowie Vernetzung zum nördlichen Klimaweg
- Straßengrün **Landeskronstraße** als Verbindung zwischen Brautwiesenplatz und Lutherplatz/Lutherkirche, abh. künftiger Straßenbahntrasse
- Straßengrün sowie Neugestaltung **An der Weißen Mauer** als Verbindung zwischen den Gründerzeitquartieren, den nördlichen Klimawegen und dem nördlich angrenzenden Industriestandort
- grundsätzlich Fokus Erhalt/Verbesserung Grün- und Freiraumsituation in den Höfen, Fokus Stellplätze entlang der Straßen
- Einbindung **Modellprojekte Fassadengrün** (Bsp. Görliane-Projekt)

→ **Revitalisierung Quartier
Salomonstraße/Leipziger Straße**

- Sanierung/Nach- bzw. Umnutzung bisher leer stehender Gebäude
- Fokusstandort Salomonstraße 30/31/32 einschließlich ehem. Fabrikgebäude (ehem. Bekleidungswerk) im Quartiersinneren
- Prüfung Sanierung, Abbruch/Entsiegelung, Ersatzneubau, Erweiterung u. a. mit neuen Nutzungen: Parkhaus, LRA, Verwaltung, Dienstleistungen

→ **Revitalisierung Handelshofquartier
Hospitalstraße/Dresdner Straße**

- Sanierung/Nach- bzw. Umnutzung bisher leer stehender Gebäude
- Fokusstandort Handelshof Hospitalstraße 13-16, ganzheitliche Entwicklung einschließlich Nahversorgungsstandort Dresdner Straße 21 (Restrukturierung EDEKA-Standort einschließlich neue städtebauliche und raumbildende Quartierslösung mit Quartiersvernetzung zur Dresdner Straße)

→ **Räume der Industriekultur –
Entwicklung ehem. Hefefabrik/Rabryka
Bautzener Straße/Hilgerstraße**

- Sanierung/Nach- bzw. Umnutzung bisher leer stehender Gebäude
- Fokusstandort ehem. Hefefabrik
- Quartiersvernetzung zwischen Conrad-Schiedt-Straße und Bautzener Straße sowie Gestaltung der verbindenden Grünräume

→ **Räume der Industriekultur –
moderner Versorgungs- und Dienst-
leistungsstandort im ehem. Waggon-
bauareal Conrad-Schiedt-Straße**

- Sanierung/Nach- bzw. Umnutzung bisher leer stehender Gebäude
- Etablierung eines zentralen Supermarktes (östl. Quartier) einschließlich Neugestaltung Erschließung/Stellplatzsituation
- Reaktivierung Basilika Werk 1 am Übergang zur Hefefabrik

→ **neue Gründerzeit im nördlichen
Gewerbeband**

- Reaktivierung bisher ungenutzter oder teilweise leer stehender Gebäudesubstanz

5 Umsetzungsstrategie

In der Umsetzungsstrategie werden die einzelnen Maßnahmen konkret benannt, in einer Karte im Anhang dargestellt und damit im Gebiet verortet. Damit liegt eine erste Übersicht der Einzelmaßnahmen vor.

Perspektivisch sollen daraus konkrete Fördermöglichkeiten abgeleitet werden – differenziert in Gebietsförderungen (Bsp. EFRE oder Städtebauförderung) oder auch Einzelmaßnahmenförderungen bzw. weitere Investitionen der Kommune bzw. privater Akteure (Bsp. Neubaumaßnahmen).

5.1 Ableitung einer Gebietskulisse

→ Förderprogramme

Die Förderfähigkeit einer Gebietskulisse bzw. auch von Einzelmaßnahmen (Einzelstandorte oder bspw. kleinere Quartiere) bemisst sich u. a. an den vorhandenen Defiziten, der Benachteiligung im Vergleich zu anderen Stadtgebieten und nicht zuletzt der Ableitbarkeit aus übergeordneten Zielen von Stadt, Land, Bund bzw. EU (abh. der Förderprogramme). Die Städtebauförderung hat sich bspw. als wirkungsvolles Instrument von Bund und Ländern zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung der Städte und Gemeinden bewährt. Mit ihrem gebietsbezogenen Ansatz und den etablierten Instrumenten, wie den integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten, der Aktivierung und Beteiligung der Menschen vor Ort sowie neuen Kooperations- und Managementstrukturen, hat sie in den Kommunen wichtige innovative Impulse angestoßen. Mit den aktuell lfd. EFRE-Maßnahmen und dem zugrundeliegenden Konzept (GIHK) werden zudem bereits heute wichtige Einzelprojekte angeschoben.

→ Zukunftsfähigkeit

Das vorliegende Konzept soll die laufenden Entwicklungsprozesse im Vertiefungsgebiet aufgreifen und Grundlagen für eine künftige Förderung schaffen – vorerst vor allem aber eine Leitlinie für die perspektivische Entwicklung der westlichen Gründerzeit sein, sowohl kurzfristig als auch mit Blick in die fernere Zukunft. Die Sicherung der Zukunftsfähigkeit, im Zusammenhang mit der Aktivierung und Beteiligung (auch in Hinblick auf ein mögliches Quartiers- und Stadtteilmanagement), sind das zentrale, aus den konzeptionellen Grundlagen abgeleitete, Gebietsziel. Vorrangiges Ziel aller Maßnahmen ist es, ein Gebiet durch die Behebung seiner städtebaulichen Missstände oder auch seiner Funktionsverluste zu verbessern. Dies soll durch verschiedene Maßnahmen, wie Gebäudesanierungen, Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum oder auch die Wiederherstellung oder Weiterentwicklung der Quartiersstrukturen erreicht werden.

Von wesentlicher Relevanz sind zudem die Querschnittsaufgaben Denkmalschutz und Baukultur (Beteiligungsprozesse), Digitalisierung (Angebotsvernetzung), Barrierefreiheit/-armut (Einrichtungen, Erreichbarkeit, Straßenquerungen) sowie Sicherheit und Ordnung (Platz- und Straßengestaltung).

→ Klimaschutz und Energieeffizienz

Dabei soll die charakteristische Stadtstruktur im Zusammenhang mit einer weiteren Grün- und Freiraumvernetzung erhalten und weiterentwickelt werden – unter Berücksichtigung der Querschnittsthemen Klimaschutz, Klimawandelanpassung und u. a. Energieeffizienz. Auch in Orientierung an die Ziele des Bundes lassen sich die Einzelmaßnahmen daran messen. So sind Schwerpunkte im Bereich der Bodenentsiegelung und des Flächenrecyclings ausgewiesen. Die Brachflächenrevitalisierung nimmt vor allem im nördlichen Vertiefungsgebiet eine wichtige Rolle ein. Diese Maßnahmen dienen u. a. der Regenwasserspeicherung bzw. Abflussverzögerung, der Verdunstungskühlung bzw. dem Sonnenschutz und damit u. a. der wassersensiblen Stadtentwicklung.

Gleichzeitig ist in diesem Sinne eine Nachverdichtung (Bsp. Etablierung Oberschulstandort) geplant, ebenso aber auch die Entwicklung bzw. der Erhalt wichtiger Grünräume (Bsp. Klimapark). Die doppelte Innenentwicklung – die nachhaltige Nutzung von Bestandsflächen einschließlich Nachverdichtung bei gleichzeitiger Entwicklung urbaner Grünstrukturen – ist Maßgabe bei allen geplanten Maßnahmen. Energieeinsparmaßnahmen und die CO₂-Minderung sind prioritäre Ziele der (privaten) Sanierungsmaßnahmen, im Zusammenhang mit der zusätzlichen Prüfung von Bauwerksbegrünung und Grüngestaltung der Grundstücke. Potenziale zeigt u. a. die Karte Städtebauliche Analyse auf. Von zentraler Bedeutung sind zudem Gestaltungsmaßnahmen im Bereich der Erschließung sowie relevanter Mobilitätsschnittstellen. Sukzessive soll straßenbegleitendes Grün im Gebiet eingeordnet werden. Weitere auch grüne Quartiersverbindungen sind möglich.



Querschnittsthemen Klima/Energie

→ Schnittstelle zu den Schlüsselmaßnahmen

Abgeleitet aus den Entwicklungszielen und den Handlungsbedarfen lassen sich im Gebiet wesentliche, zum Teil in enger Verbindung stehende, Schlüsselmaßnahmen (vgl. 4.2) ableiten. Dabei stehen vor allem die Revitalisierung der Gründerzeit mit ihrer historischen Bausubstanz im Vordergrund. Einzelstandorte sollen einer neuen Nutzung zugeführt und die Quartiere durch eine attraktive Grün- und Wegevernetzung nachhaltig gestaltet werden.

Neben der wichtigen und zu stärkenden Versorgungsfunktion in Kernbereichen und entlang der Hauptachsen der gründerzeitlichen Quartiere sollen vor allem die soziale und kulturelle Infrastruktur weiter gestärkt werden. Potenzial wird dabei in der engen Schnittstelle zur EFRE- und ESF-Maßnahmen sowie einer vielfältigen Bürgerbeteiligung und Integration von Akteuren, Vereinen und weiteren Initiativen in der Stadtentwicklung gesehen.

→ Strukturwandel

Neben der zwingend notwendigen funktionalen Stärkung zum Erhalt der Versorgungszentren und verbindender Achsen in Zeiten des Online-Handels und des Wegfalls traditioneller Geschäfte steht in den nächsten Jahren auch die Stärkung der Nachhaltigkeit der Städte und Gemeinden im Vordergrund. Städte und Gemeinden sollen bei der Bewältigung der funktionalen und räumlichen Schwächen unterstützt werden, um den zunehmenden Funktionsverlusten entgegenzuwirken. Sie befinden sich aktuell in einer Phase vielfältiger und unterschiedlicher Herausforderungen.

Wachstum und Schrumpfung stehen nebeneinander und die Notwendigkeit zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts besteht weiterhin. Die Herausforderungen können künftig nur bewältigt werden, wenn diese integriert betrachtet und gefördert werden. Die Stadt und ihre Quartiere sind dabei unter enger Bürgermitwirkung und der Beteiligung Privater zu gestalten. Die anstehenden großen Umbauprozesse bedürfen der Einbeziehung von Anforderungen durch den Klimawandel, den digitalen Wandel sowie gesteigerten Anforderungen an die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sowie die Sicherheit in öffentlichen Räumen.

→ Schnittstelle zu strategische Zielstellungen des Freistaates

Strategische Zielstellungen des Freistaates Sachsen kommen dabei in der „Westlichen Gründerzeit“ besonders zum Tragen:

- Innen- vor Außenentwicklung
- Minimierung Flächeninanspruchnahme
- Stärkung und Entwicklung attraktiver, identitätsstiftender und multifunktionaler Standorte für Wohnen, Arbeit, Wirtschaft, Soziales, Kultur und Bildung
- Nutzungsvielfalt mit hohem Maß an Gemeinwohlorientierung
- Gesellschaftliche Teilhabe und Integration
- Anpassung an den Klimawandel
- Entwicklung von energetischen Quartierslösungen

Die „Westliche Gründerzeit“ war und ist geprägt von erheblichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen. Dies zu beheben und nachhaltige Quartiere zu schaffen ist Leitziel für das Vertiefungsgebiet.

Mit den Schlüsselmaßnahmen werden bspw. die folgenden Handlungsfelder untersetzt.

- **Stärkung der Innenentwicklung** (hier: Bsp. Räume der Industriekultur und Etablierung neuer Gemeinbedarfseinrichtungen, Feuerwehrstandort)
- **Gestaltung lebenswerter Stadtquartiere** (hier: Bsp. Kultur- und Freizeitorte Nostromo/Rabryka, Bildungscampus)
- **Verbesserung des öffentlichen Raums und des Wohnumfelds** (hier: Bsp. Sanierungsschwerpunkte Gründerzeit sowie Sport- und Freizeitflächen)
- **Städtebauliche Neuordnung sowie Revitalisierung von Brachflächen durch Umnutzung von brachgefallenen Gebäuden** (hier: Bsp. Revitalisierung Alter Schlachthof sowie Werk 1)
- **Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung** (hier: Bsp. Klimawege/-park sowie energieeffiziente Sanierung, Energieversorgungslösungen)
- **Quartiers- bzw. Stadtumbaumanagement** (hier: Bsp. Leerstands- und Ansiedlungsmanagement, Koordination Gebietsakteure, Impulssetzung durch lokale Wettbewerbe und Beteiligungsformen)

5.2 Maßnahmenmonitoring

Vertiefend zu den in den vorangegangenen Kapiteln bereits benannten Schwerpunkten im Gebiet sind zahlreiche Einzelmaßnahmen notwendig und im Rahmen der Fach- und Gebietsförderungen grundsätzlich auch umsetzbar. Sie entsprechen bspw. auch der benannten Entwicklungsstrategie und den Handlungsfeldern u. a. der Programmstrategie der Bund-Länder-Städtebauförderprogramme. In der folgenden Übersicht werden alle potenziellen Einzelmaßnahmen im Gebiet – hier in Orientierung an die Systematik der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Städtebauförderung – kurz benannt. Ergänzende Hinweise erfolgen, sofern Maßnahmen bereits in Förderprogrammen geplant sind. Das Maßnahmenmonitoring ist Grundlage für eine künftige Vertiefung (einschließlich der dann notwendigen Kosten- und Finanzierungsübersicht) und ergibt sich aus der Vor-Ort-Erfassung im September 2023 sowie der kontinuierlichen Prioritätensetzung sowie dem durch die Stadt definierten Handlungsbedarf.

Aufgrund der Diskrepanz zwischen festgestelltem Handlungsbedarf im gesamten Gebiet, den zur Verfügung stehenden Eigenmitteln der Kommune bzw. der Investitionsbereitschaft und -möglichkeiten privater Dritter und der zur Verfügung stehenden Fördermittel in einzelnen Förderprogrammen ist ein ganzheitlicher Ansatz nur in der Kombination verschiedener Fördermittel, unter Beteiligung aller Akteure und einer kontinuierlichen und langfristigen Strategieverfolgung realisierbar. Zahlreiche Eigentümer privater Bausubstanz haben inzwischen umfassende Sanierungsmaßnahmen realisiert. Dies wird auch in Zukunft als dringend notwendig erachtet, da bspw. bei den privaten Sanierungsmaßnahmen nur ein Bruchteil gefördert werden kann.

Prioritätensetzung

niedrig	mittel	hoch
---------	--------	------

Vorbereitung

Schwerpunkt der vorbereitenden Maßnahmen ist bspw. die **Öffentlichkeitsarbeit**, die verstärkt auf das Gebiet fokussiert Themen aufgreifen soll. Im Mittelpunkt steht dabei die Diskussion und öffentlichkeitswirksame Beteiligung im Rahmen der Schlüsselmaßnahmen. Ziel ist die Einbeziehung in lfd. Maßnahmen aber auch die Aktivierung für kleinteilige und private Maßnahmen.

Um den Fokus auf die teils denkmalgeschützte Bausubstanz zu lenken, sind öffentliche Führungen, u. a. im Rahmen des Tages des offenen Denkmals bzw. zum Tag der Städtebauförderung oder Tag der Architektur, vorstellbar. Vereine und Akteure vor Ort sollen direkt einbezogen werden, insbesondere in Quartieren wie dem alten Schlachthof und der ehem. Hefefabrik.

Stand	Prio.	Bezeichnung und Kurzbeschreibung	Umsetzung
neu		Öffentlichkeitsarbeit, Bsp. Beteiligungsformate, Broschüren, Ausstellungen	Etablierung u. a. im Zusammenhang mit der sukzessiven Vorbereitung lfd. Schlüsselmaßnahmen
neu		Voruntersuchung Schlachthofareal (Nachnutzungsoptionen, Einbindung Bestand, Grün-/Freiraumvernetzung)	Vorbereitung für Wettbewerb

Grunderwerb

Der Grunderwerb kann Voraussetzung für die Umsetzung relevanter und stadtbildprägender Maßnahmen sein. Der Fokus liegt auf Grunderwerben in Vorbereitung der Klimawege im Norden des Gebietes einschließlich der Quervernetzungen in die Quartiere (Bsp. Rauschwalder Straße 54). Für die künftige Quartiersneugestaltung am neuen Bildungscampus soll zudem das Eckgrundstück Rauschwalder Straße 74 erworben werden.

Sollte sich im Zusammenhang u. a. mit den Quartiersentwicklungsmaßnahmen die Notwendigkeit weiterer Grunderwerbe bspw. zum Zwecke der Erschließung, für den Gemeinbedarf, den Zwischenerwerb oder auch den Rückbau ergeben, so ist eine Aufnahme entsprechender Maßnahmen im Rahmen der künftigen Konzeptfortschreibung zu prüfen.

Stand	Prio/Nr.	Bezeichnung und Kurzbeschreibung	Umsetzung
neu		An der Weißen Mauer (Flur 54, Flst. 75, 170, 171/4, Erwerb ehem. Gleistrasse)	Voraussetzung für Gestaltung Klimawege
neu		Rauschwalder Straße 54 (für Korridor zur künftigen Quartiersvernetzung und -erschließung mit Anbindung Klimaweg – Rauschwalder Straße/Spremler Straße)	Voraussetzung für Quartiersneugestaltung bzw. Grünzug
neu		Rauschwalder Straße 74/Hilgerstraße (Erwerb Freifläche)	Voraussetzung für Quartiersneugestaltung

Ordnungsmaßnahmen

Unter Ordnungsmaßnahmen fallen insbesondere die Freilegung von Grundstücken, der Rückbau gemeindeeigener oder privater baulicher Anlagen sowie die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und öffentlichen Parkierungsflächen einschließlich der Gestaltung von Grün- und Freiräumen.

Damit kommt den Ordnungsmaßnahmen eine wesentliche Schlüsselrolle für die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen zu. Mit der weiteren Quartiersentkernung können zudem die verdichteten Quartiere zukunftsfähig gestaltet und neue Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Stand	Prio/Nr.	Bezeichnung und Kurzbeschreibung	Umsetzung
		Freilegung gemeindeeigener Gebäude	
neu		Krölstraße 27 (Feuerwehrtechnisches Zentrum FTZ)	Voraussetzung für Neubau Feuerwehrstandort
		Rückbau privater baulicher Anlagen	
neu		Quartiersentkernung Quartier Cottbuser Straße, alter Schlachthof (Rückbau nicht denkmalgeschützter Bausubstanz sowie Entsiegelung)	Voraussetzung für Quartiersentwicklung Schlachthofareal
neu		Quartiersentkernung Quartier Dresdener Straße/Leipziger Straße (Entsiegelung, Nachnutzung/Grün im Quartier)	Voraussetzung für Quartiersentwicklung
neu		weitere Quartiersentkernung (u. a. Handelshofquartier Hospitalstraße/Dresdener Straße mit Entsiegelung)	voraussichtlich weitere Quartiersentwicklung und Klimaanpassungsmaßnahmen

Wesentliche Erschließungsmaßnahmen konnten in den vergangenen Jahrzehnten realisiert werden. Verblieben sind als größerer Handlungsbedarf insbesondere die Straßenerneuerung An der Weißen Mauer sowie Hilgerstraße. Als Kreisstraße ist ebenfalls die Christoph-Lüders-Straße mit Handlungsbedarf zu nennen.

Darüber hinaus nimmt die Grün- und Wegevernetzung innerhalb der Quartiere eine wichtige Rolle im Zusammenhang mit der Klimaanpassung der Quartiere ein. Begrünungsmaßnahmen entlang der Straßen, der Ausbau der Vernetzung sowie die Schaffung von barrierearmen Verbindungen und Verbesserung der Verkehrssicherheit sind Teil der geplanten Umsetzungsstrategie.

Stand	Prio/Nr.	Bezeichnung und Kurzbeschreibung	Umsetzung
		Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	
neu		An der Weißen Mauer Straßen-/Gehwegerneuerung, Klimaanpassung Straßenraum, Straßenbegleitgrün sowie Barrierefreiheit	
neu		Hilgerstraße Straßen-/Gehwegerneuerung, Klimaanpassung Straßenraum, Straßenbegleitgrün sowie Barrierefreiheit, abh. Neugestaltung angrenzender Quartiere	
neu		Hospitalstraße Klimaanpassung Straßenraum, Straßenbegleitgrün sowie Barrierefreiheit, ggf. umfassende Neugestaltung, vgl. Verkehrskonzept (einseitiges Parken, Straßenbäume)	Modellprojekt ruhender Verkehr geplant
neu		Krölstraße Klimaanpassung Straßenraum, Straßenbegleitgrün (nur Baumpflanzungen), zusätzlich EFRE-Maßnahmen	Teil der EFRE-Gesamtmaßnahme
neu		Leipziger Straße Klimaanpassung Straßenraum, Straßenbegleitgrün sowie Barrierefreiheit	
neu		Löbauer Straße Klimaanpassung Straßenraum, Straßenbegleitgrün sowie Barrierefreiheit	
neu		Spremberger Straße Klimaanpassung Straßenraum, Straßenbegleitgrün (nur Baumpflanzungen), zusätzlich EFRE-Maßnahmen	Teil der EFRE-Gesamtmaßnahme
neu		Quartierserschließung Quartier Handelshof Verbindung zwischen Dresdener Straße und Handelshof Hospitalstr., abh. Quartiersentwicklung	abh. Quartiersentwicklung sowie Wettbewerbsergebnissen
neu		Quartierserschließung ehem. Görlitzer Getreidebrennerei (zwischen Bautzener Straße und Rabryka/Basilika Werk 1, Grüngestaltung entlang des Quartiersweges, Einbindung der neuen Quartiere,	abh. Umsetzung Einzelhandelsstandort: Quartierswegrealisierung durch Investoren
neu		Platzanlagen: Brautwiesenplatz Grün- und Gehweggestaltung sowie Gestaltung Kreisverkehr	Teil der EFRE-Gesamtmaßnahme, Realisierung äußerer Ring über EFRE

Neben den o. g. Erschließungsmaßnahmen, verbunden mit den in diesem Zusammenhang zu realisierenden Investitionen u. a. in Grün, Barrierefreiheit und Klimaanpassung, sind weitere **Maßnahmen zur Grün- und Freiraumentwicklung** geplant.

Die Gestaltung von Grün- und Freiräumen konzentriert sich auf die aus den bisherigen und lfd. EFRE-Maßnahmen hervorgehenden grünen Quartiersvernetzungen der sogenannten **Klimawege**. Sie stellen eine **Grün- und Wegevernetzung in der Peripherie** der Gründerzeit bzw. des nördlichen Gewerbebands dar und werden im Zusammenhang mit dem Vertiefungsgebiet „Westliche Gründerzeit“ um Schnittstellen zwischen den Quartieren ergänzt. Perspektivisch geprüft werden sollte die **Freilegung** der vorhandenen jedoch kanalisiert **Bachverläufe** in Teilbereichen der Klimawege.

Angedockt an wesentliche Investitionen im nördlichen Gebiet und an die Klimawege sind zwei **Aktiv- bzw. Freizeitflächen**.

Zum einen die Fläche An der Weißen Mauer mit Skatepark und grüner Quartiersentwicklung bis zur Rauschwalder Straße/Spremberger Straße, zum anderen die Fläche Rauschwalder Straße/Ecke Hilgerstraße als Freizeitanlage am künftigen Schulstandort.

Darüber hinaus können durch Rückbau- bzw. Entkernungsmaßnahmen bzw. Entsiegelung die Voraussetzung für die Neuordnung und Grüngestaltung (oder alternativ auch Nachverdichtung von Grundstücken) geschaffen werden. Ebenfalls sollte geprüft werden, welche Fassaden und Dachflächen für eine zusätzliche Begrünung in Frage kommen. Potenziale für **Fassadengrün** konnten aufgrund der vorhandenen Fassadenflächen und der Umsetzungsstrategie in Teilen der Gründerzeitstruktur (Baulücken/Giebel) bereits verortet werden (vgl. Plan Umsetzungsstrategie). Eine **Dachbegrünung** ist hingegen eher im Bereich der gewerblichen Baustruktur vorstellbar. Dabei ist jedoch abzuwägen zwischen Solarpotenzial und Dachbegrünung, abh. der möglichen Dachlast jedoch auch als Kombination denkbar.

Stand	Prio/Nr.	Bezeichnung und Kurzbeschreibung	Umsetzung
neu		Klimawege West: Quartier Rauschwalder Straße/An der Weißen Mauer Quartiersvernetzung sowie naturnahe Grün- und Freiraumgestaltung zwischen Helenenbad und An der Weißen Mauer bzw. Brautwiesenstraße	abh. Grunderwerb zusätzliche Fachförderung zu prüfen, ebenfalls Offenlegung blaue Infrastruktur
neu		Klimawege Mitte: Quartier Rauschwalder Straße/An der Weißen Mauer/Cottbuser Straße/Christoph-Lüders-Straße Quartiersvernetzung sowie naturnahe Grün- und Freiraumgestaltung zwischen An der Weißen Mauer und Cottbuser Straße bzw. Spremberger Straße (einschließlich Gestaltung Rauschwalder Straße 54)	abh. Grunderwerb zusätzliche EFRE-Förderung für Teilbereiche, ebenfalls Offenlegung blaue Infrastruktur
neu		Klimawege Ost: Quartier Rauschwalder Straße/Cottbuser Straße/Christoph-Lüders-Straße/Hilgerstraße Quartiersvernetzung sowie naturnahe Grün- und Freiraumgestaltung zwischen Cottbuser Straße und Hilgerstraße (Fokus u. a. Wege/Entsiegelung/Grüngestaltung Klimafläche am ehem. Schlachthof)	zusätzliche Fachförderung zu prüfen, ebenfalls Offenlegung blaue Infrastruktur
neu		Quartier An der Weißen Mauer Skatepark und Umfeldgestaltung	EFRE: Skatepark
neu		Quartier Rauschwalder Straße/Hilgerstraße Neugestaltung Freizeitfläche am neuen Schulstandort	zusätzliche Fachförderung zu prüfen

Baumaßnahmen

Hierzu zählen neben der Erneuerung der Gebäude privater Dritter auch Ergänzungsbauten sowie Neubauten. Im Folgenden wird der Sanierungsbedarf an den klar zuordenbaren Objekten kurz dargestellt. Details sind dem Maßnahmenplan zu entnehmen. Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind insbesondere die Belange des Denkmalschutzes (nahezu alle Gebäude sind Einzeldenkmale) sowie des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Aufgrund der Größenordnung des Sanierungsbedarfs ergibt sich die Notwendigkeit von privaten Investitionen sowie weiteren flankierenden Fördermaßnahmen (Denkmalschutz, Energieeffizienz, Umnutzung).

Darüber hinaus sind einige Nebengebäude im Gebiet erneuerungsbedürftig bzw. ist deren Rückbau zugunsten eines besseren Umfeldes (Entkernung/Entsiegelung, s. o.) zu prüfen. Im Rahmen des Neuantrags erfolgt eine weitergehende Prioritätensetzung aufgrund der Nutzung und der Lage. Dies bedeutet auch, dass nur ein Teil der Privatmaßnahmen mit Fördermitteln unterstützt werden kann und auf das Engagement der Eigentümer gesetzt wird. Die Einstufung der Prioritäten kann sich im Rahmen der Sanierungsdurchführung ändern, da die Vor-Ort-Erfassung nur augenscheinlich erfolgt ist und keine Begutachtung der Hofseiten bzw. des Gebäudeinneren vorgenommen wurde.

Stand	Prio/Nr.	Bezeichnung und Kurzbeschreibung	Umsetzung bzw. Verweis BZS
neu		An der Weißen Mauer 13/17, u. a. Fokus historische Fabrikgebäude sowie EFRE-Projekt, weitere Fachförderung zu prüfen	2 Komplexe jeweils mit BZS 3
neu		Bahnhofstraße 1/1a/2/5/6/7/8 sowie Güterschuppen Kopfbau West (hier Prüfung Nutzung für Gemeinbedarf) mit Sanierungsschwerpunkt der Objekte 6/7/8 einschließlich Nebengeb.	8 Gebäude, davon 5 mit BZS 3 und mit hoher Priorität
neu		Bautzener Straße 49 sowie Standort der ehem. Görlitzer Getreidebrennereien mit Fabrikantenvillen und Fabrikgebäude	3 Gebäude und ein größerer Komplex jeweils mit BZS 3
neu		Brautwiesenplatz 1	1 Gebäude mit BZS 3
neu		Brautwiesenstraße 1/4/5/6/7/9/10/15/22/27/34/35 mit Sanierungsschwerpunkt der Objekte 5/6/7 als Modellprojekt Altenwohnen sowie Gründerzeitspitze	6 Gebäude mit BZS 3
neu		Brunnenstraße 8/11 , ohne größere Priorität	
neu		Christoph-Lüder-Straße 23 sowie abh. der weiteren Entwicklung Standort 21/21a (zu prüfen: Standortentwicklung unter Berücksichtigung der Klimaschneise, optional Abbruch/Begrünung)	1 Gebäude mit BZS 3 sowie ein größerer Komplex
neu		Conrad-Schiedt-Straße Teile des ehem. Waggonwerks Mitte/Ost, hier Fokus auf Basilika Werk 1, aufgrund der Größenordnung des Handlungsbedarfs derzeit nicht im WEP umsetzbar	2 Komplexe mit BZS 3
neu		Cottbuser Straße 5/6/7/8/10/21/22/23 mit Sanierungsschwerpunkt Tor zur Gründerzeit sowie dem Fokusstandort Alter Schlachthof (Prüfung weitere Fachförderung/Gemeinbedarf, abh. Voruntersuchungen sowie geplantem Wettbewerb)	5 Gebäude mit BZS 3 sowie 4 größere Komplexe im Alten Schlachthof

Stand	Prio/Nr.	Bezeichnung und Kurzbeschreibung	Umsetzung bzw. Verweis BZS
neu		Dresdener Straße 3/8/18/18a/27 mit Fokus Revitalisierung Quartier Salomonstraße	4 Gebäude mit BZS 3
neu		Gobbinstraße 1/2/4/15 mit Sanierungsschwerpunkt Gobbinstraße/ Leipziger Straße	3 Gebäude mit BZS 3
neu		Hilgerstraße 8/10 sowie mit Fokus auf den ehem. Gewerbestandort (u. a. heute Rabryka) Hilgerstraße 14/15 bzw. Gebäudekomplex an der Conrad-Schiedt-Straße (Tor zum ehem. Waggonbauwerk)	1 Gebäude mit BZS 3 sowie zwei Komplexe mit BZS 3
neu		Hospitalstraße 11/18/20/22 sowie mit Fokus auf den Handelshof Hospitalstraße 13-16	4 Gebäude mit BZS 3 sowie ein Komplexe mit BZS 3
neu		Krölstraße 18/37	2 Gebäude mit BZS 3
neu		Landeskronstraße 8/22/40/42/43	3 Gebäude mit BZS 3
neu		Leipziger Straße 2/4/11/12/13/14/15/39/40/41/42/46 mit Sanierungsschwerpunkt Gobbinstraße/Leipziger Straße	8 Gebäude mit BZS 3
neu		Löbauer Straße 4/8/21/26/30/37/39	4 Gebäude mit BZS 3
neu		Rauschwalder Straße 1/2/9/13/16/25/31/32/48a/53/57/61/64a/68/69/71 mit Sanierungsschwerpunkt Tor zur Gründerzeit	12 Gebäude mit BZS 3
neu		Salomonstraße 22/23/28 mit Leipziger Straße 47/30/31/32/35/42 mit Fokus Revitalisierung Quartier Salomonstraße einschließlich ehem. Fabrikgebäude im Hofbereich	8 Gebäude mit BZS 3 sowie ein Komplex BZS 3
neu		Spremberger Straße 2/4/7/11	4 Gebäude mit BZS 3

Sanierung Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Maßnahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge sind ein weiterer Maßnahmenschwerpunkt im Gebiet. Die Einrichtungen sind für die gesamte Stadt und teilweise die angrenzenden Stadtteile relevant, so vor allem der Ausbau eines neuen Bildungscampus oder auch der zentrale Feuerwehrstandort. Weitere Standorte für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind in den kommenden Jahren hinsichtlich ihres Bedarfs zu prüfen. Grundsätzlich bieten die Flächen- und Raumpotenziale – insbesondere im ehem. Schlachthofareal sowie bspw. innerhalb der Basilika Werk 1 – reichlich Möglichkeiten für kommunale Vorhalteflächen.

Ein Schwerpunkt in den nächsten Jahren wird die Sanierung bzw. auch der Neubau von Einrichtungen, einige davon im Rahmen der Fachförderung (vgl. auch MB):

- **Neubau Oberschule**
- **Sanierung Kita Wirbelwind**
- **Turnhalle Breitensport**
- **Neubau zentraler Feuerwehrstandort sowie Sanierung Gobbinstraße 11 als feuerwehrtechnisches Zentrum**
(einschließlich weiterer Maßnahmen, s. u.)

Der Schulstandort – Angrenzend an den neuen Oberschulstandort soll das denkmalgeschützte Gebäude Rauschwalder Straße 73 als Standort für Produktives Lernen saniert und ausgebaut werden, einschließlich der Umfeldgestaltung (→ MB).

Entsprechend der Planung ist zudem der Neubau einer Sporthalle (→ MB) zwischen neuer Oberschule und Rauschwalder Straße 73 geplant. Perspektivisch sind zudem die weiteren Außenanlagen (einschließlich Sportstätten) zu in die Planung einzubeziehen.

Stand	Prio/Nr.	Bezeichnung und Kurzbeschreibung	Umsetzung bzw. Verweis BZS
neu		Rauschwalder Straße 73 , Produktives Lernen	BZS 3, erste Planungen für den Gesamtkomplex liegen vor
neu		Cottbuser Straße/Alter Schlachthof , Neubau Sporthalle	BZS 3, erste Planungen für den Gesamtkomplex liegen vor

Die kulturellen Einrichtungen – Mit dem Einzug der Waldorfschule in den sanierten und neu genutzten ehem. Güterbahnhof (auch Güterschuppen) sowie der Herrichtung des Brautwiesenparks konnte für die westliche Gründerzeit eine wesentliche Schlüsselmaßnahme realisiert werden.

Offen sind noch der Zwischenbau Ost sowie der Kopfbau West (Nachnutzung zu prüfen). Im Zusammenhang mit dem EFRE-Projekt soll im Zwischenbau Ost ein Theater entstehen. Dies trägt weiter zur Belebung des neuen Zentrums für Bildung und Kultur am Bahnhof bei.

Stand	Prio/Nr.	Bezeichnung und Kurzbeschreibung	Umsetzung bzw. Verweis BZS
neu		Bahnhofstraße – Güterschuppen Zwischenbau Ost , Theater	BZS 3, EFRE-Projekt mit Teilförderung WEP geplant

Der Feuerwehrstandort – Im Januar 2025 wurden vertiefende Planungen zum Feuerwehrstandort vorgestellt. Dabei wurde das gesamte Quartier (→ MB) Krölstraße/Bahnhofstraße/Gobbinstraße in die Betrachtungen einbezogen.

In einem ersten baulichen Schritt soll im Rahmen von EFRE-Maßnahmen das denkmalgeschützte Gebäude **Gobbinstraße 11** einschließlich eines Teilbereichs des EG **Gobbinstraße 12** zum **feuerwehrtechnischen Zentrum** ausgebaut werden. Das alte FTZ wird anschließend abgerissen. Anschließend soll über Fachförderung der **Ergänzungsneubau** auf der vorderen Grundstücksfläche zur Bahnhofstraße erfolgen.

Hier sind im Vorfeld weitere **Infrastrukturmaßnahmen** (Umverlegung Medientrassen) notwendig. In einem nächsten Schritt sind die Sanierung der historischen Feuerwache Gobbinstraße 12 sowie perspektivisch auch der historischen Feuerwache mit Schlauchturm Krölstraße 26 geplant, wofür noch Fördermittel erforderlich sind.

Ziel ist die **räumliche Konzentration** unter Integration der historischen Bausubstanz als neuer zentraler Feuerwehrstandort (unmittelbar neben der Polizeiwache) einschließlich der Umfeldgestaltung (u. a. Erschließung, Stellplätze, sowie Dach- und Fassadengrün) und der Gewährleistung der notwendigen Ausrückzeiten.

Stand	Prio/Nr.	Bezeichnung und Kurzbeschreibung	Umsetzung bzw. Verweis BZS
neu		Gobbinstraße 12 , historische Feuerwache	BZS 3 Umnutzungskonzept geplant
neu		Krölstraße 26 , historische Feuerwache	BZS 3 Umnutzungskonzept geplant

Sicherungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Sicherung sind, wie bereits in den vergangenen Jahrzehnten in Görlitz, notwendig und aufgrund der teils gefährdeten Bausubstanz nach wie vor auch vorgesehen. So sind nach aktueller Erfassung allein rund **60 Gebäude** unsaniert, komplett leer stehend sowie jeweils unter Denkmalschutz und mit hoher Priorität eingestuft.

Darunter zählen größere Komplexe wie im Bereich des ehem. Waggonbauwerks (mit Basilika Werk 1) und des ehem. Schlachthofareals. Weiterhin sind die Standorte enthalten, die als Sanierungsschwerpunkte im Plan Umsetzungsstrategie definiert wurden.

Sonstige Maßnahmen

Mit der **Erarbeitung der konzeptionellen Grundlagen** liegen für das Gebiet umfassende Erhebungen vor, die im Rahmen einer künftigen Antragstellung eine Basis sind und weiter konkretisiert werden können – insbesondere hinsichtlich der Kosten und der zeitlichen Umsetzung.

Im Rahmen einer – zusätzlich zu EFRE – möglichen Gebietsförderung kann eine Projektbegleitung bzw. auch ein **Quartiersmanagement** eingerichtet werden.

Letzteres sollte sowohl städtebauliche, funktionale als auch energetische Schwerpunkte und Maßnahmen im Fokus haben und Akteure weiter vernetzen. Die Revitalisierung von Objekten, die Neuansiedlung auch neuer Nutzungen bzw. Unternehmen steht dabei besonders im Mittelpunkt.

Auch ein **Verfügungsfonds** zur Unterstützung eines lebendigen Viertels und zur Umsetzung niedrigschwelliger Impulsmaßnahmen bis hin zur Förderung von Veranstaltungen ist bspw. im Rahmen einer Städtebauförderung förderfähig.

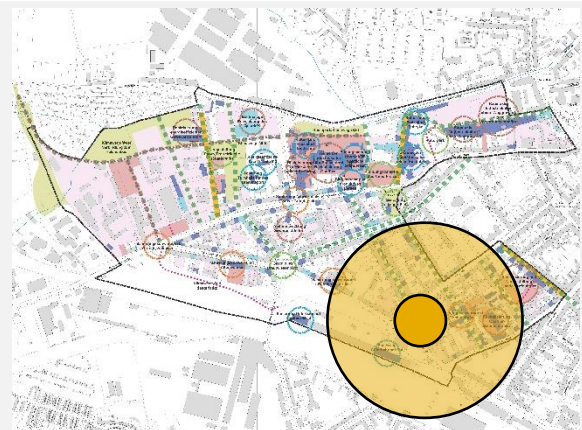
Stand	Prio/Nr.	Bezeichnung und Kurzbeschreibung	Umsetzung
neu		Sanierungsbetreuung	nach Bewilligung
neu		Quartiers- bzw. Citymanagement , Fokus Leerstands- und Ansiedlungsmanagement und Schnittstelle Vereine/Gewerbe	Etablierung in den ersten Durchführungsjahren
neu		Wettbewerbe – Schlachthofareal , Architektur+Freiraum Realisierungs- und Ideenwettbewerb	auf Basis der Voruntersuchung, Einschließlich Beteiligungsprozess in Vorbereitung der baulichen Maßnahmen
neu		Wettbewerbe – Handelshofquartier , Quartiersentwicklung Handelshofquartier einschließlich Neubau Dresdener Straße	einschließlich Beteiligungsprozess in Vorbereitung der baulichen Maßnahmen
neu		Gebietsabrechnung	Abschluss des Gebietes
neu		Evaluation	Rückblick/Ausblick Fördergebiet
neu		Verfügungsfonds	Etablierung nach QM-Start
neu		Handlungskonzept/SEKO	laufend
neu		Fortschreibung SEKO	Grundlage für zweite Durchführungshälfte

Feuerwehrstandort Krölstraße/Gobbinstraße für die Berufsfeuerwehr	Klimawege: Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes als Schnittstelle zwischen den Quartieren	Nachhaltige Entwicklung des Schlachthofareals zwischen Cottbuser Straße und Hilgerstraße
Integration eines neuen Bildungscampus am östlichen Schlachthofareal	Schlüsselmaßnahmen Maßnahmenblätter	Sport- und Freizeitflächen für alle Generationen
Energieeffizienzmaßnahmen	(Altengerechtes) Wohnen und Barrierefreiheit in der Gründerzeit	Grün- und Freiraumvernetzung mit Fokus urbanes Stadtgrün
Revitalisierung Quartier Salomonstraße/Leipziger Straße	„Westliche Gründerzeit“	Revitalisierung Handelshofquartier Hospitalstraße/Dresdner Straße
Räume der Industriekultur – Entwicklung ehem. Hefefabrik/Rabryka Bautzener Straße/Hilgerstraße	neue Gründerzeit im nördlichen Gewerbeband	Räume der Industriekultur – moderner Versorgungs- und Dienstleistungsstandort im ehem. Waggonbauareal Conrad-Schiedt-Straße

Feuerwehrstandort Krölstraße/Gobbinstraße für die Berufsfeuerwehr

Kurzbezeichnung/-beschreibung

Maßnahmenträger	Stadt
eingebundene Akteure	Stadt Feuerwehr
gepl. Projektdauer	offen (erste Maßnahmen begonnen)
Maßnahmen	kurzfristig: Sanierung Gobbinstraße 11 Rückbau Krölstraße 27 FTZ mittelfristig: Neubau zentr. Feuerwehrstandort Sanierung Gobbinstraße 12 langfristig: Sanierung Krölstraße 26



Projektbeschreibung

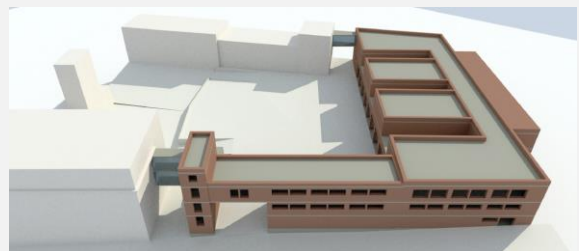
- **Konzept zur Standortentwicklung**, Fortschreibung der Studie mit konkreten Lösungsvorschlägen
- **Umsetzung des Brandschutzbedarfsplans** einschließlich Neuorganisation der Berufsfeuerwehr am Standort
- teilweise **Fachförderung** geplant
- **Grunderwerb** von Teilflächen für Gesamtgrundstück bis Bahnhofstraße (Ende Februar 2025 erfolgt)
- **EFRE-Maßnahme bis 2027**, Sanierung für Teilabschnitt **Gobbinstraße 11** (Integration in neuen Feuerwehrstandort, Umnutzung als Werkstattgebäude und Feuerwehrtechnisches Zentrum einschließlich Teilflächen der Gobbinstraße 12), anschließend **Rückbau FTZ Krölstraße 27** umsetzbar
- **Ergänzungsneubau** des innerstädtischen Feuerwehrstandortes auf derzeitiger Brachfläche inkl. Fahrzeughalle für bis zu 9 größere Fahrzeuge Krölstraße/Bahnhofstraße/Gobbinstraße (Altstandort mit zu kleinen Toren), städtebauliche Blockbildung mit Schall-/Immissionsschutz zur umliegenden Wohnbebauung unter **Einbeziehung und Gestaltung der Freiräume** (einschließlich Integration von ca. 30 Stellplätzen)
- **Integration energieeffizienter Versorgungslösungen sowie Maßnahmen der Klimawandelanpassung** (Bsp. Solaranlagen, Regenrückhalt, Prüfung ergänzender Begrünungsmöglichkeiten wie Dach-/Fassadengrün)
- anschließend **Sanierung** der verbleibenden Bausubstanz, Sanierung **Krölstraße 26** (Hauptgebäude), **Gobbinstraße 12** (historische Feuerwache – Integration in neuen Feuerwehrstandort) entsprechend der denkmalrechtlich Möglichkeiten



Bausubstanz Gobbinstraße



Historische Feuerwache Krölstraße 26



Studie Ergänzungsneubau, Quelle Stadtverwaltung Görlitz

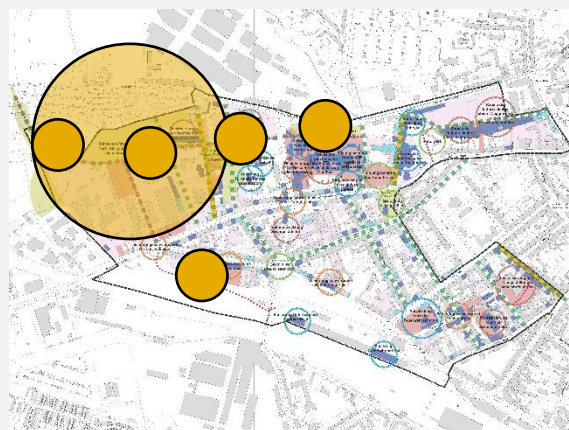
Vorbereitungs- und Planungsstand

- Grundsatzbeschluss zum Standort Krölstraße vorliegend
- erste Projektstudie vorliegend, endgültige Planung noch zu konkretisieren, Standortentwicklungskonzeption bis voraussichtlich Oktober 2025 abgeschlossen
- Teilabbruch von Gebäudesubstanz nach Genehmigung durch Denkmalschutzbehörde (2024 Rückbau Trafogebäude erfolgt)
- Vorstellung der Feuerwehrplanung im Stadtrat erfolgt (Januar 2025), Architekten-/Fachplanungsleistungen bereits vergeben
- Teilmaßnahmen Sanierung bereits erfolgt (Bsp. Krölstraße 26, u. a. Dach, Fenster, Fassade)
- Akquisition weiterer Finanzierungsmöglichkeiten zusätzlich zu EFRE und Fachförderung

Klimawege: Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes als Schnittstelle zwischen den Quartieren

Kurzbezeichnung/-beschreibung

Maßnahmenträger	Stadt/Privat
eingebundene Akteure	Stadt private Akteure
gepl. Projektdauer	offen (abh. Fördermittel, tlw. EFRE)
Maßnahmen	kurzfristig: Skatepark An der Weißen Mauer Grunderwerb An der Weißen Mauer sowie Rauschwalder Straße 54 Spremberger Straße (tlw. erfolgt) mittelfristig: An der Weißen Mauer Klimawege Nord langfristig: Klimawege Süd



Projektbeschreibung

- **Skatepark An der Weißen Mauer** 18, EFRE
- Einbindung der Grün- und Wegevernetzung in langfristige Konzeption (Ziel: ganzheitliche Entwicklung, Flächenerwerb bzw. -vorhalt u. a. im Zusammenhang mit kleinteiligen Entwicklungen wie Nutzungsaufgaben, Umstrukturierung in Quartieren, Maßnahmenumsetzung nach klaren Prioritäten unter Berücksichtigung langfristig durchgehender Verbindungen Grün und/oder Wege)
- **Grün- und Wegevernetzung Nord** mit den Teilabschnitten Klimawege West/Mitte/Ost zwischen Helenenbad – An der Weißen Mauer – Cottbuser Straße – ehem. Schlachthofareal einschließlich Schulcampus – Werk 1 – Innenstadt u. a. durch Nutzung der alten Gleistrasse, Einbeziehung der Nord-Süd-Querverbindungen zur Rauschwalder Straße (Bsp. Durchwegung/Durchgrünung Rauschwalder Straße 54 einschließlich Anwohnerparken, Erdreichwärmennutzung)
- Schaffung sicherer **Radabstellmöglichkeiten** entlang der urbanen Grünräume und Wegenetze
- **Erhalt der Frischluftschneise** an der Christoph-Lüders-Straße, Gestaltung als Klimafläche unter Einbeziehung der querenden Klimawege (hier Ost)
- **Straßen-/Gehwegerneuerung** An der Weißen Mauer, **Klimaanpassung Straßenraum, Straßenbegleitgrün sowie Barrierefreiheit**, u. a. Spremberger Straße als Vernetzung zwischen den Quartieren
- **Grün- und Wegevernetzung Süd** (langfristig) zwischen Bahnhof – Brautwiesenbogen – ehem. Güterbahnhof – Rauschwalder Straße (44), abh. der Möglichkeit zum Erwerb der derzeitigen Bahnflächen
- Prüfung Einbindung **Offenlegung Gewässer**



perspektisch weiterführende Anbindung Brautwiesenpark



Grünbrache als künftiger Klimapark (C.-Lüders-Straße)



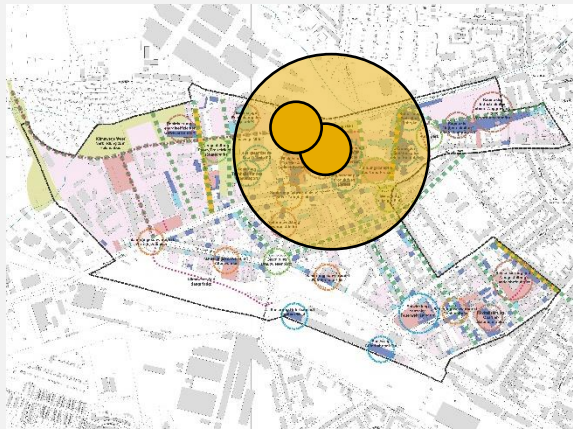
künftige Anbindung An der Weißen Mauer

Vorbereitungs- und Planungsstand

- Einbindung in EFRE-Planung (GIHK) und übergeordnetes Wegenetz, perspektivisch mit Anbindung an den entstandenen Brautwiesenpark
- EFRE-Maßnahme Spremberger Straße (tlw. erfolgt)
- Eigentümergespräche Rauschwalder Straße 54 erfolgt (grundsätzlich Verkaufsbereitschaft)

Räume der Industriekultur – Nachhaltige Entwicklung des Schlachthofareals zwischen Cottbuser Straße und Hilgerstraße

Kurzbezeichnung/-beschreibung

Maßnahmenträger	Stadt/KommWohnen/Privat	
eingebundene Akteure	Stadt Wohnungsunternehmen private Akteure	
gepl. Projektdauer	offen (abh. Fördermittel)	
Maßnahmen	kurzfristig: Voruntersuchung Schlachthofareal Quartiersentkernung Wettbewerb mittelfristig: Cottbuser Straße 21 – Schlachthof Cottbuser Straße 22 – Schlachthof Verwaltungsgebäude mit Speisesaal Cottbuser Straße 23 – Schlachthof Cottbuser Straße – Schlachthof – Quartiersgebäude	

Projektbeschreibung

- **Standort des ehem. Schlachthofes** mit zz. noch starker Versiegelung (Industriebrachen), tlw. Denkmalschutz
- **Voruntersuchung Schlachthofareal** (Nachnutzungsoptionen, Einbindung Bestand, Grün-/Freiraumvernetzung)
- **Architektur- und Freiraumplanungswettbewerb** unter Einbeziehung der historischen Hallen sowie der Grünzüge
- **Entsiegelung und Renaturierung** von Teilbereichen
- **Erhalt des Nostromo** als wichtiger Bestandteil des Kulturlebens, Workshop Entwicklung Nostromo-Areal, Einbeziehung der Akteure vor Ort (einschließlich Marktschwärmerei)
- **Prüfung/Nachnutzung der historischen Gebäude** und Lagerhallen für ergänzende Nutzungen (Bsp. städtische Infrastruktur wie Betriebshof/THW oder auch mit Fokus Bildung/Sport/Freizeit), behutsame Weiterentwicklung unter Nutzung der Bestandssubstanz
- **Teilabbruch und Sanierung der historischen Gebäude** einschließlich Saal und Pfortnerhäuschen an der Cottbuser Straße
- **Erhalt Grünstreifen Christoph-Lüders-Straße** als Grünstreifen (Frischlufschneise **Klimapark**), Etablierung bzw. Erhalt als grüne Pufferzone (bspw. auch als wirtschaftlich nutzbarer Energiewald („tiny forest“), ggf. Nutzung auch als Energiequelle (Bsp. Holzhackschnitzel) für die angrenzenden Gebäude des in Transformation befindlichen ehem. Schlachthofareals
- **Integration energieeffizienter Versorgungslösungen**



Sanierung/Erhalt der Zentralhallen



Sanierung/Erhalt Nostromo/Marktschwärmerei



Entsiegelung der Brachflächen
Planzeichnungen/Lagepläne

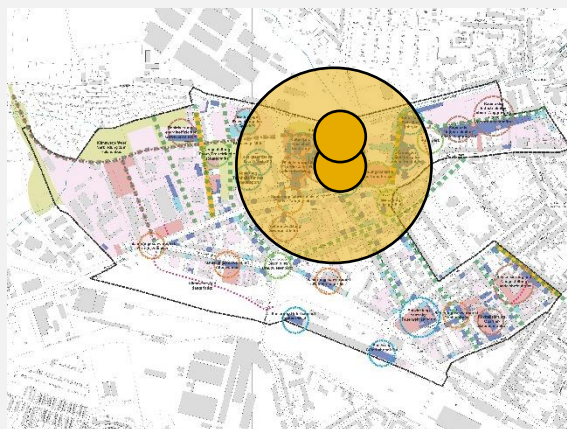
Vorbereitungs- und Planungsstand

- Erwerb durch Tochtergesellschaft KommWohnen erfolgt
- Schwerpunkt der Bürgerumfrage 2024
- diverse Voruntersuchungen und Studien vorliegend

Integration eines neuen Bildungscampus am östlichen Schlachthofareal

Kurzbezeichnung/-beschreibung

Maßnahmenträger	Stadt
eingebundene Akteure	Stadt
gepl. Projektdauer	offen (abh. Fördermittel)
Maßnahmen	kurzfristig: neuer Oberschulstandort Rauschwalder Straße 73 Produktives Lernen langfristig: Quartier Rauschwalder Straße/ Hilgerstraße – Freizeitfläche am neuen Schulstandort mittelfristig: Cottbuser Straße/Alter Schlachthof – Neubau Sporthalle



Projektbeschreibung

- Errichtung eines **Bildungscampus für eine zentrale Oberschule** einschließlich **Sporthallenneubau** sowie **Produktives Lernen**
- **Standortentwicklung des ehem. Schlachthofes** mit zz. noch starker Versiegelung (Industriebrachen), tlw. Denkmalschutz, Entsiegelung/Entkernung
- **Neubau Oberschule**, Teilabbruch und Sanierung der historischen Gebäude sowie Ergänzungsneubauten im Rahmen der Schulhausbauförderung (Oberschulgebäude)
- **Sporthalle** bisher noch nicht Teil der Schulhausbau- oder Sportstättenförderung, Integration in Schlachthofareal, Prüfung **Realisierung Wettbewerb** einschließlich Einbindung der Sport- und Freizeitflächen im Umfeld
- Schaffung attraktiver **Schul- und Freizeitsportflächen** erforderlich, Integration in Schlachthofareal, Planung und Gestaltung im Sinne einer Doppelnutzung: Schule – Öffentlichkeit, **grüne Schnittstelle** zu den Klimawegen, zu den gründerzeitlichen Quartieren und u. a. zum Klimapark
- **Grüngestaltung** (Schulgrundstück) einschließlich Beleuchtung entlang des Else-Puschmann-Wegs, Einbindung der neuen Quartiere
- Sanierung **Rauschwalder Straße 73 (Produktives Lernen)** einschließen Gestaltung Außenanlagen, ggf. mittelfristig vorab Sicherungsmaßnahmen notwendig



Standort Produktives Lernen sowie künftige Turnhalle



künftiger Eingangsbereich mit Pfortnerhäuschen



künftiger Schulstandort

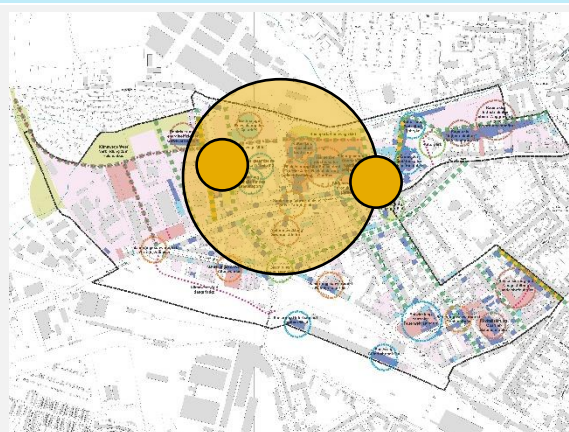
Vorbereitungs- und Planungsstand

- Baubeginn Oberschule im März 2025 als Teil des Bildungscampus
- LP3 für Sporthalle Bildungscampus vorliegend: Turnhalle (Förderung noch offen, Neubau)
- LP2 für Gebäude Produktives Lernen vorliegend
- Bedarf im Rahmen Sportstättenentwicklung definiert (Konzept 2025)

Sport- und Freizeitflächen für alle Generationen

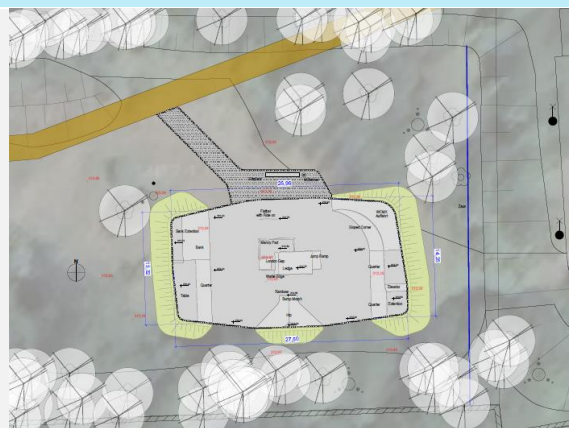
Kurzbezeichnung/-beschreibung

Maßnahmenträger	Stadt
eingebundene Akteure	Stadt Nutzer und private Akteure
gepl. Projektdauer	offen (abh. Fördermittel, tlw. EFRE)
Maßnahmen	Kurzfristig: Grunderwerb Rauschwalder Straße 74 Quartier An der Weißen Mauer - Skatepark und Umfeldgestaltung langfristig_ Quartier Rauschwalder Straße/ Hilgerstraße - Freizeitfläche am neuen Schulstandort



Projektbeschreibung

- **Reaktivierung Turnhalle Cottbuser Straße** für den Breitensport (EFRE, IVP-Sport)
- **Skatepark An der Weißen Mauer**, Schaffung eines belebten Bewegungstreffpunkts mit funktionaler Qualität und hohem Aufenthaltswert (Zielgruppe: Skateboard, BMX, Rollerblade, Stunt-Scooter, WCMX für alle Alters- und Nutzergruppen)
- **Umfeldgestaltung Skatepark** (An der Weißen Mauer 18)
- Bolz-/Sportplatz u. a. für Oberschule und Anwohner im Quartier Rauschwalder Straße/Hilgerstraße, Schnittstelle zwischen Bildungscampus und Gründerzeitquartieren am Leipziger Platz bzw. **Neugestaltung als multifunktionale Freizeitfläche am Schulstandort** als Ergänzung zum Leipziger Platz
- Nutzung u. a. durch Schulstandorte und Anwohner



Vorbereitungs- und Planungsstand

- Fördermittel EFRE/IVP-Sport für Teilmaßnahmen
- Skatepark Planung vorhanden, Teilungswerkshops im Oktober/Dezember 2024 mit Akteuren vor Ort erfolgt
- Prüfung Sporthalle vs. Sport-/Bolzplatz Rauschwalder Straße/Hilgerstraße, Eigentum KommWohnen, mehrere Nutzungskonzepte vorliegend

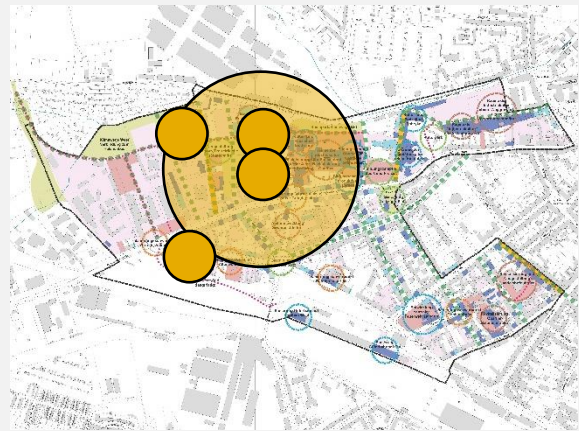


Lageplan und Visualisierung
Quelle: Stadt Görlitz/Landskate GmbH

Energieeffizienzmaßnahmen

Kurzbezeichnung/-beschreibung

Maßnahmenträger	Stadt/Privat
eingebundene Akteure	Stadt Versorgungsträger/Stadtwerke private Akteure
gepl. Projektdauer	offen (abh. Fördermittel)
Maßnahmen	kurzfristig: Klimawege Mitte (einschließlich Rauschwalder Straße 54 Skatepark) mittelfristig EEQ REWE Conrad-Schiedt-Straße mittel- bis langfristig: An der Weißen Mauer 17 Bahnhofstraße Kopfbau West Einbindung Schlüsselquartiere



Projektbeschreibung

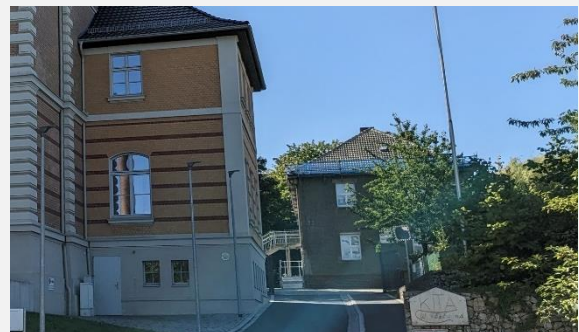
- Umsetzung von **Maßnahmen entsprechend des energetischen Gesamtkonzeptes** für die Kernstadt sowie perspektivisch der kommunalen Wärmeplanung
- Studie zur **Erdwärmennutzung** sowie zur Nutzung historischer Bausubstanz als Langezeitspeicher in Kooperation mit Eigentümern, Planern, Stadtwerken, Stadt und Hochschule, Umsetzung an ersten prioritären Standorten, bspw. An der Weißen Mauer – Skatepark/Rauschwalder Straße 54 – sowie im Schlachthofareal
- Ziel: **EEQ Med.labor** Cottbuser Straße/Kita/TH plus An der Weißen Mauer 17 (Gewerbbestandort)
- **Anschluss an Nahwärme** sowie Verbesserung der Energieeffizienz (Kita Wirbelwind)
- **Synergien zum** Neubauprojekt Schulcampus Alter Schlachthof
- **Erweiterung der Solaranlagen** Waldorfschule Kopfbau (Güterbahnhof, EEQ Sonnenschiene), abh. Wirtschaftlichkeit
- Prüfung mögliches **EEQ Quartier** – ehem. Waggonbauareal
- perspektivisch: **Prüfung Wärmelangzeitspeicher im ehem. Schlachthofareal** sowie Einbindung in Strategie United Heat



Potenzial Energieeffizienzmaßnahmen
An der Weißen Mauer



Prüfung Erweiterung Solaranlage Waldorfschule



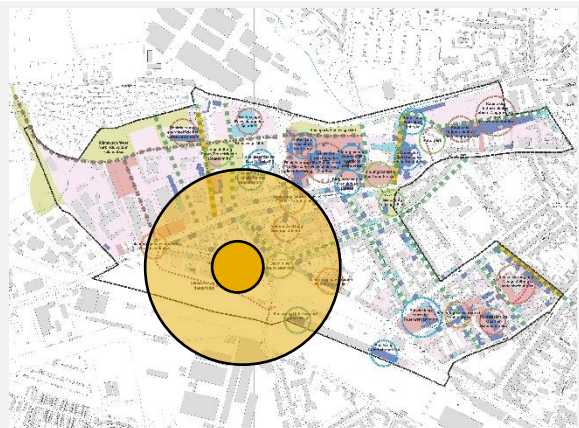
Potenzial Energieeffizienzmaßnahmen
Standort Cottbuser Straße

Vorbereitungs- und Planungsstand

- Studie Geothermie (EFRE), voraussichtlich keine Umsetzung Geothermie im Gebiet möglich, Bohrungen bereits erfolgt, Aufwand und Ertrag derzeit nicht wirtschaftlich darstellbar, Fokus auf alternative Anlagen
- Energieeffizienzmaßnahmen (KfW etc.)
- United Heat (grenzübergreifendes Projekt Europastadt), Ziel: Strategie für klimaneutrale Fernwärme

(Altengerechtes) Wohnen und Barrierefreiheit in der Gründerzeit

Kurzbezeichnung/-beschreibung

Maßnahmenträger	Stadt/KommWohnen/Privat	
eingebundene Akteure	Stadt Wohnungsunternehmen private Akteure	
gepl. Projektdauer	offen (abh. Fördermittel)	
Maßnahmen	mittelfristig: Brautwiesenstraße 5/6/7	

Projektbeschreibung

- Sanierung der leer stehenden Objekte Brautwiesenstraße 5 bis 7 (KommWohnen) zum neuen **Standort für (altengerechtes) Wohnen** für die westliche Gründerzeit
- **modellhaftes Projekt** mit mehreren aneinandergrenzenden und derzeit komplett leer stehenden Gebäuden für eine künftige **ganzheitliche Umnutzung und Vermarktung**
- Sanierung und Vermarktung, **Prüfung Übertragbarkeit** auf weitere Schlüsselquartiere mit Leerstandsschwerpunkten: so u. a. in den benannten Sanierungsschwerpunkten (vgl. Karte Umsetzungsstrategie)
Tor zur Gründerzeit (Cottbuser Straße/Rauschwalder Str.)
Gründerzeitpitze (Brautwiesenstraße/Rauschwalder Str.)
Bahnhofsquartier (Bahnhofsstraße)
Gobbinstraße (Gobbinstraße/Leipziger Straße)

Vorbereitungs- und Planungsstand

- Brautwiesenstraße 5-7 im Eigentum der kommunalen Tochtergesellschaft KommWohnen
- Voruntersuchungen zum Umbau und zur Erweiterung als Wohnstandort vorhanden



Bsp. Sanierungsschwerpunkt Brautwiesenstraße

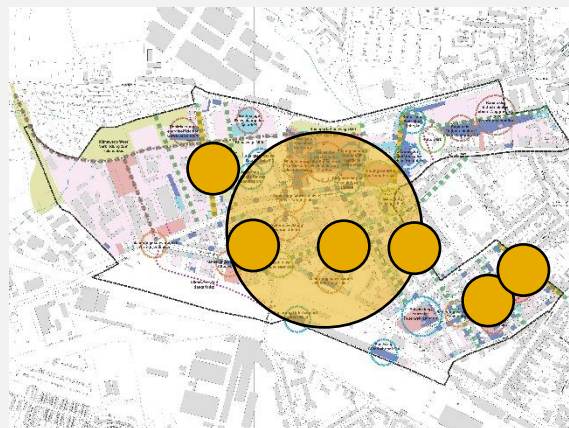


Bsp. Sanierungsschwerpunkt Leipziger Straße

Grün- und Freiraumvernetzung mit Fokus urbanes Stadtgrün

Kurzbezeichnung/-beschreibung

Maßnahmenträger	Stadt
eingebundene Akteure	Stadt
gepl. Projektdauer	offen (abh. Fördermittel)
Maßnahmen	kurzfristig: Krölstraße Spremberger Straße (tlw. erfolgt) Brautwiesenplatz (tlw. EFRE) Umsetzung Fassadengrün mittelfristig: An der Weißen Mauer langfristig: Hilgerstraße Hospitalstraße Leipziger Straße Löbauer Straße



Projektbeschreibung

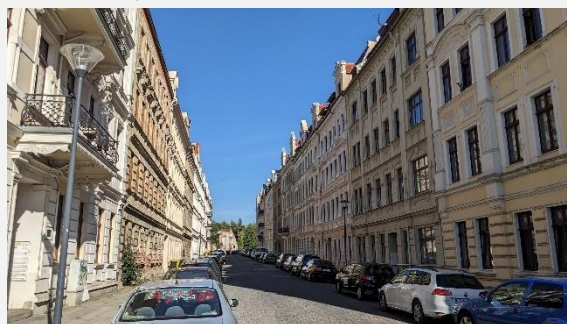
- **Fassadengrün** (Bsp. Görliane) entsprechend Kartierung
- Straßengrün sowie Neugestaltung **An der Weißen Mauer** als Verbindung zwischen den Gründerzeitquartieren, den nördlichen Klimawegen und großflächigen Gewerbestandorten, inkl. Erneuerung Straße/Gehwege, Barrierefreiheit
- Straßengrün **Leipziger Straße/Hilgerstraße** mit Anbindung Leipziger Platz als Verbindung zwischen LRA und Schlachthofareal, Sanierung und Belebung Leipziger Platz (Südteil) mit Wiederherstellung eines Wasserspiels, Steigerung der Aufenthaltsqualität, inkl. Erneuerung Straße/Gehwege sowie Barrierefreiheit Hilgerstraße
- **Hospitalstraße** als Verbindung zwischen Hauptgeschäftsachse Berliner Straße, Handelshof und Zentralhospital, Modellstraße ruhender Verkehr: Klimaanpassung Straßenraum, Straßenbegleitgrün sowie Barrierefreiheit, ggf. umfassende Neugestaltung, vgl. Verkehrskonzept (einseitiges Parken, Straßenbäume)
- **Krölstraße**, Straßengrün entlang der Hauptverkehrsachse
- Straßengrün **Löbauer Straße** zwischen historischem Feuerwehrstandort Krölstraße und neuem Bildungscampus Rauschwalder Straße
- Straßengrün **Spremberger Straße** als Verbindung zwischen **Brautwiesenpark sowie -platz** (einschließlich Gestaltung Kreisverkehr, äußerer Ring und Baumpflanzung) sowie Vernetzung zum nördlichen Klimaweg
- Straßengrün **Dresdener Straße** als Verbindung zwischen Lutherplatz/Lutherkirche und Hauptgeschäftsachse Berliner Straße, abh. Entwicklung Handelshofquartier, perspektivisch frühestens 2035
- Straßengrün **Landeskronstraße** als Verbindung zwischen Brautwiesenplatz und Lutherplatz/Lutherkirche, abh. künftiger Straßenbahntrasse (vgl. GVK/FNP)
- perspektivisch Gestaltung der **Platzanlagen** An der Weißen Mauer/Cottbuser Straße als (grüne) Knotenpunkte zur Christoph-Lüders-Straße (vorerst ohne Priorität)



Situation An der Weißen Mauer



Situation Hospitalstraße



Situation Spremberger Straße

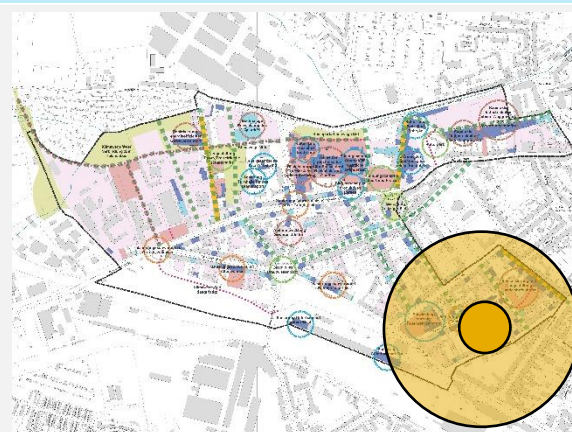
Vorbereitungs- und Planungsstand

- Prioritätensetzung im Rahmen der Maßnahmendiskussion, abh. Verkehrskonzept, Lage der Leitungen/Stellplätze etc.
- tlw. EFRE-Umsetzung EFRE, bestandsorientierte Entw.
- Wettbewerbsteilnahme mit Preisgewinn für Modellprojekt „Görliane“ (Rankgerüst zur Giebelbegrünung ohne Schädigung der denkmalgeschützten Bausubstanz, pot. Flächen in Karte Städtebauliche Analyse dargestellt)

Revitalisierung Quartier Salomonstraße/Leipziger Straße

Kurzbezeichnung/-beschreibung

Maßnahmenträger	Stadt/Privat
eingebundene Akteure	Stadt private Akteure
gepl. Projektdauer	offen (abh. Fördermittel)
Maßnahmen	langfristig: Quartiersentkernung Dresdener Straße 8 Leipziger Straße 40/41/42 Salomonstraße 30/31/32



Projektbeschreibung

- **Sanierung/Nach- bzw. Umnutzung** bisher leer stehender Gebäude
- **Fokusstandort Salomonstraße 30/31/32 einschließlich ehem. Fabrikgebäude** (ehem. Bekleidungswerk) im Quartiersinneren
- Prüfung Sanierung, Abbruch/Entsiegelung, Ersatzneubau, Erweiterung u. a. mit neuen Nutzungen (Bsp. Parkhaus, LRA, Verwaltung, Dienstleistungen)
- **Prüfung ganzheitliche Quartiersentwicklung** unter Einbeziehung der Grundstücke Dresdener Straße 7/8/9/10 sowie Leipziger Straße 40/41/42 (derzeit nahezu komplett leer stehend bzw. im Bereich Dresdener Straße mit Baulücken)
- Integration neuer Nutzungen unter **Berücksichtigung der weiteren Entsiegelung und Begrünung der Hofflächen, Potenzial Quartiersvernetzung** sowie Nutzbarmachung der grünen Freiflächen für Anlieger, Vermeidung zusätzlicher Versiegelung durch intelligente Mobilitätslösungen



Sanierungsbedarf Salomonstraße/Leipziger Straße

Vorbereitungs- und Planungsstand

- ursprl. Standortüberlegung Finanzamt nicht realisiert
- derzeit nutzungsoffen, Prüfung ganzheitliche oder kleinteilige Entwicklung (abh. Eigentümer)

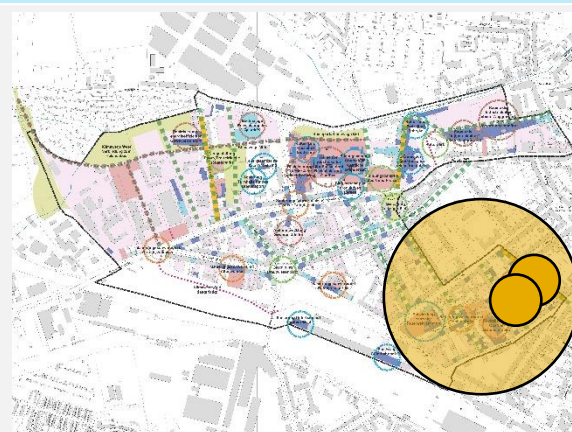


Potenzial für Quartiersentwicklung

Revitalisierung Handelshofquartier Hospitalstraße/Dresdner Straße

Kurzbezeichnung/-beschreibung

Maßnahmenträger	Stadt/Privat
eingebundene Akteure	Stadt private Akteure
gepl. Projektdauer	offen (abh. Fördermittel)
Maßnahmen	mittelfristig: Wettbewerb Quartiersentkernung Hospitalstraße 13-16 Handelshof langfristig: Hospitalstraße Quartierserschließung Dresdener Straße



Projektbeschreibung

- **Sanierung/Nach- bzw. Umnutzung** bisher leer stehender Gebäude
- **Fokusstandort Handelshof Hospitalstraße 13-16, ganzheitliche Entwicklung** einschließlich Nahversorgungsstandort Dresdner Straße 21 (Restrukturierung EDEKA-Standort einschließlich neue städtebauliche und raumbildende Quartierslösung)
- **Modellstraße ruhender Verkehr:** Hospitalstraße, Klimaanpassung Straßenraum, Straßenbegleitgrün sowie Barrierefreiheit, ggf. umfassende Neugestaltung, vgl. Verkehrskonzept (einseitiges Parken, Straßenbäume)
- **Verbindung** zwischen Dresdener Straße und Handelshof Hospitalstraße, abh. Quartiersentwicklung
- **Klimaanpassung Straßenraum Dresdener Straße,** Straßenbegleitgrün sowie Barrierefreiheit, perspektivische Umsetzung (2035+) nach Abschluss Entwicklung Handelshofquartier



fehlende Raumkante Dresdner Straße



fehlende Durchwegung zum Handelshof

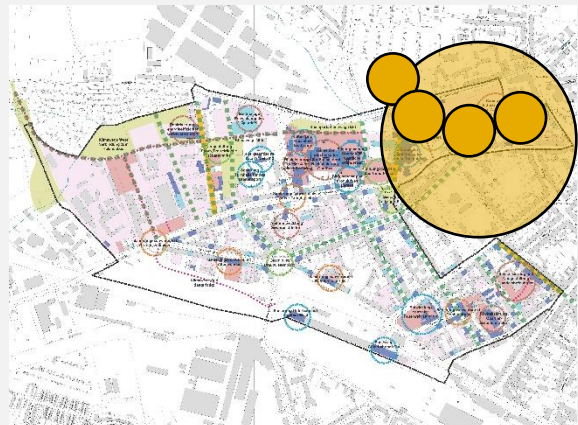
Vorbereitungs- und Planungsstand

- Abstimmung Eigentümer Handelshofquartier
- Perspektiventwicklung nach Ablauf der Nutzungsdauer des Bestandsgebäudes des Supermarktes
- Ausbau Standort als attraktiver Magnet im Quartier entsprechend des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes



Sanierungsbedarf Handelshof Hospitalstraße

Räume der Industriekultur – moderner Versorgungs- und Dienstleistungsstandort im ehem. Waggonbauareal Conrad-Schiedt-Straße

Maßnahmenträger	Stadt/KommWohnen/Privat	
eingebundene Akteure	Stadt Wohnungsunternehmen private Akteure	
gepl. Projektdauer	offen (abh. Fördermittel)	
Maßnahmen	kurzfristig: Quartierserschließung Etablierung Supermarkt, Sanierung und Integration in östliches Areal langfristig: Conrad-Schiedt-Straße Basilika Werk 1	

Projektbeschreibung

- **Etablierung eines zentralen Supermarktes** (östl. Quartier) einschließlich Sanierung/Umfeldgestaltung
- **Sanierung östliches Quartier** einschließlich Neuordnung Stellplätze (Parkplatz sowie offene Vorhaltefläche im östlichsten Gebäudeteil, ggf. Parken/Logistik ohne Überdachung)
- **Erschließung/Stellplatzsituation, Klimaanpassung Straßenraum/Barrierefreiheit Conrad-Schiedt-Straße**, Straßenbegleitgrün sowie (Grün)Gestaltung Parkplatz, Umsetzung durch Investor Einzelhandel
- optionaler Standort **Ladehub Elektromobilität**
- Sanierung CASUS-Gebäude (KommWohnen)
- **Schaffung einer öffentlichen Durchwegung** zur Bautzener Straße (vgl. folgendes MB)
- **Sanierung/Nach- bzw. Umnutzung** bisher leer stehender Gebäude, Prüfung der teilweisen Umsetzung von Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen, Fokus: **Reaktivierung Basilika Werk 1** (KommWohnen) am Übergang zur Hefefabrik, Nutzungskonzeption erforderlich (Bsp. Dienstleistungen), Erhalt und Integration der besonderen Architektur des Atriums (Bsp. Schaffung von Gemeinschaftsflächen)



CASUS-Areal und Stellplätze



künftiger Einzelhandelsstandort (Vordergrund), Basilika Werk 1 (Hintergrund)

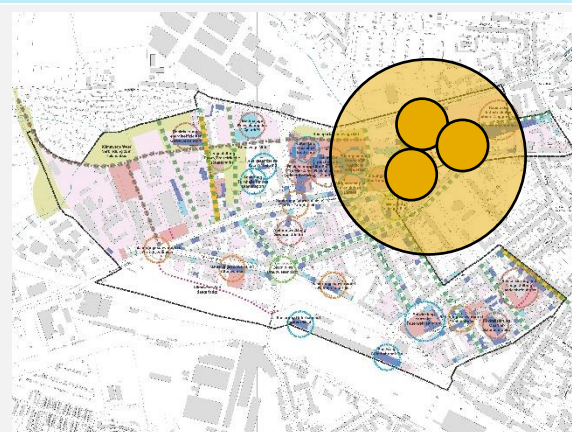
Vorbereitungs- und Planungsstand

- Ergänzung Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Beschluss Juni 2025)
- neben REWE noch LIDL als Erweiterungsstandort (nördlich C.-Lüders-Straße), neuer zentraler Versorgungsbereich, REWE-LIDL-Basilika Werk1 (möglicher Impuls für die Entwicklung Basilika)
- Zwischennutzung ehemaliger Betriebsgebäude des Waggonbaus durch CASUS

Räume der Industriekultur – Entwicklung ehem. Hefefabrik/Rabryka Bautzener Straße/Hilgerstraße

Kurzbezeichnung/-beschreibung

Maßnahmenträger	Stadt/Privat
eingebundene Akteure	Stadt KommWohnen private Akteure
gepl. Projektdauer	offen (abh. Fördermittel)
Maßnahmen	kurzfristig: Quartierserschließung langfristig: Hilgerstraße Bautzener Straße 32/33 Fabrikantenvilla und Fabrikgebäude Hilgerstraße 14/15 sowie Rabryka-Areal



Projektbeschreibung

- **Sanierung/Nach- bzw. Umnutzung** (auch bisher leer stehender) Gebäude, Prüfung Integration Mehrgenerationenwohnen und weiterer Nutzung
- **Fokusstandort ehem. Hefefabrik** (Fabrikantenvillen einschließlich Fabrikgebäude)
- **Quartiersvernetzung** zwischen Conrad-Schiedt-Straße und Bautzener Straße sowie Gestaltung der verbindenden Grünräume: Grüngestaltung entlang des Quartiersweges, Einbindung der neuen Quartiere, gemeinsame Nutzung der Grün- und Freiräume durch alle Anlieger/Akteure vor Ort (u. a. auch Ideen für TinyHouse-Standorte)
- **Schaffung Regenrückhaltebecken im Hoffbereich**
- **Straßen-/Gehwegerneuerung Hilgerstraße**, Klimaanpassung Straßenraum, Straßenbegleitgrün sowie Barrierefreiheit, abh. Neugestaltung angrenzender Quartiere
- **Prüfung Integration neuer Nutzungen** (Bsp. Kletterhalle, Markthalle)



Bautzener Straße



Hilgerstraße



Zugang Rabryka

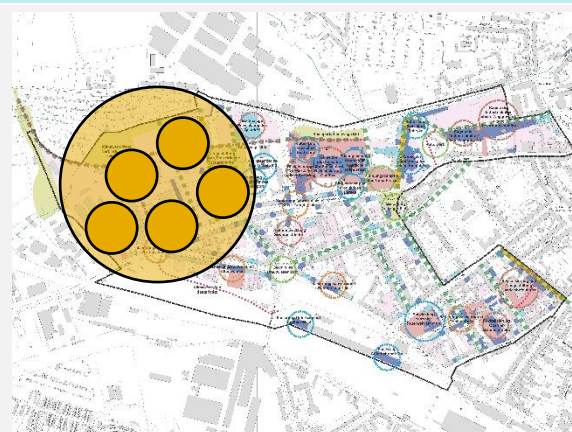
Vorbereitungs- und Planungsstand

- Planung Wegeverbindung vorliegend
- Quartierswegrealisierung durch Investor Supermarkt Conrad-Schiedt-Straße
- Abstimmungsgespräche erfolgt
- Planung beauftragt, Ziel: Baugenehmigung
- Rabryka als kommunaler Standort (Eigentum)

neue Gründerzeit im nördlichen Gewerbeband

Kurzbezeichnung/-beschreibung

Maßnahmenträger	Stadt/Privat
eingebundene Akteure	Stadt private Akteure
gepl. Projektdauer	offen (abh. Fördermittel)
Maßnahmen	mittelfristig: An der Weißen Mauer Klimawege An der Weißen Mauer langfristig: Rauschwalder Straße 48a



Projektbeschreibung

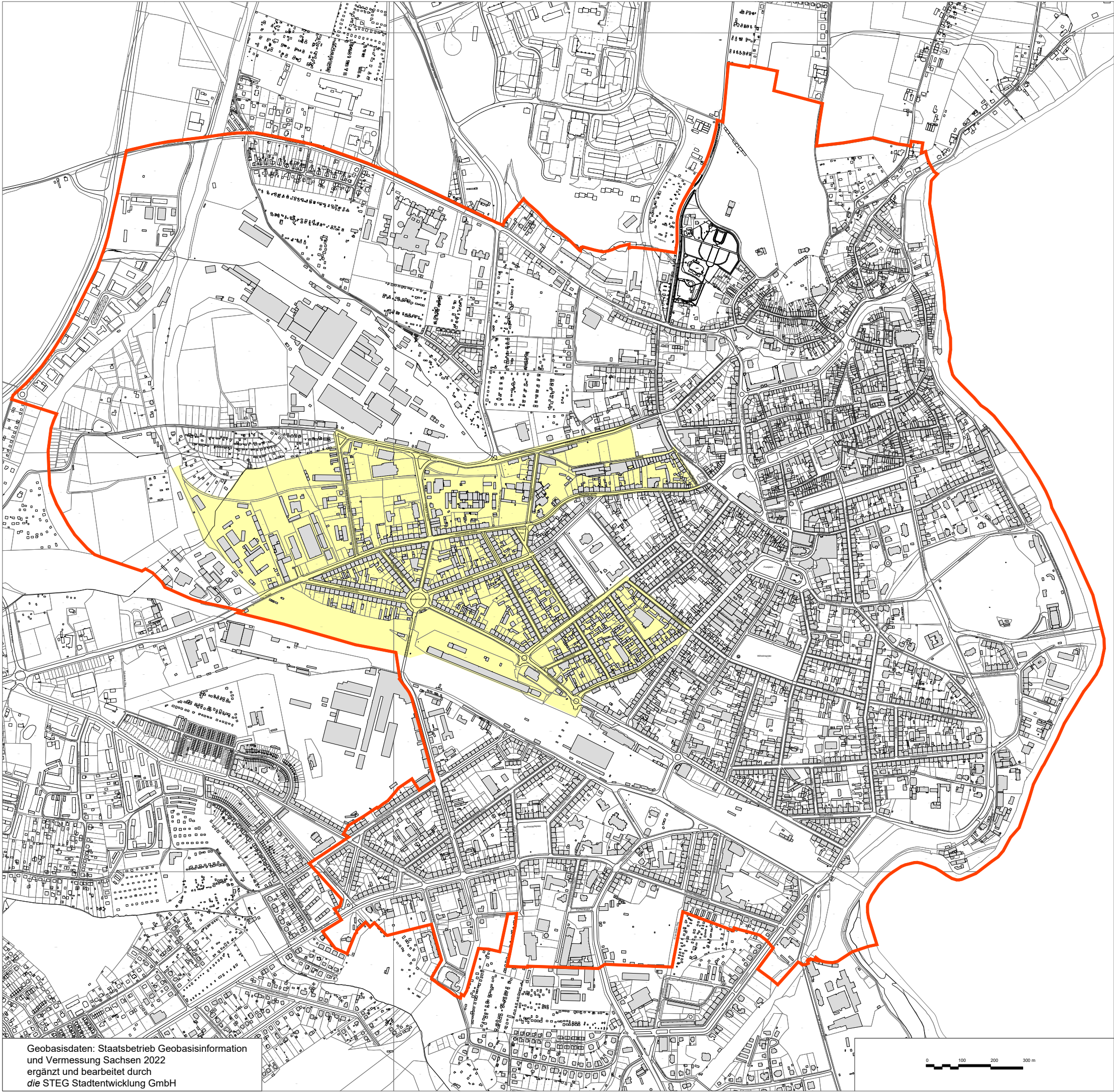
- **Reaktivierung bisher ungenutzter oder teilweise leer stehender Gebäudesubstanz**
- **Entsiegelung von Teilflächen**
- **Schaffung einer (grünen) Raumkante** zur Rauschwalder Straße
- **Grün- und Wegevernetzung** zwischen Rauschwalder Straße und den Klimawegen
- **Neuansiedlung von Unternehmen**

Vorbereitungs- und Planungsstand

- lfd. Prozess
- Einbindung in EFRE-Entwicklung u. a. der Klimawege



Industrie- und Gewerbebauten nördlich Rauschwalder Str.

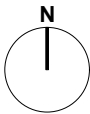


Einordnung im Stadtgebiet

-  Untersuchungsgebiet SEKO
"Lebendige Mitte" (Fortschreibung)
-  Vertiefungsgebiet
"Westliche Gründerzeit"

Stadt Görlitz

Städtebauliches Entwicklungskonzept
"Lebendige Mitte"
Vertiefungsgebiet
"Westliche Gründerzeit"

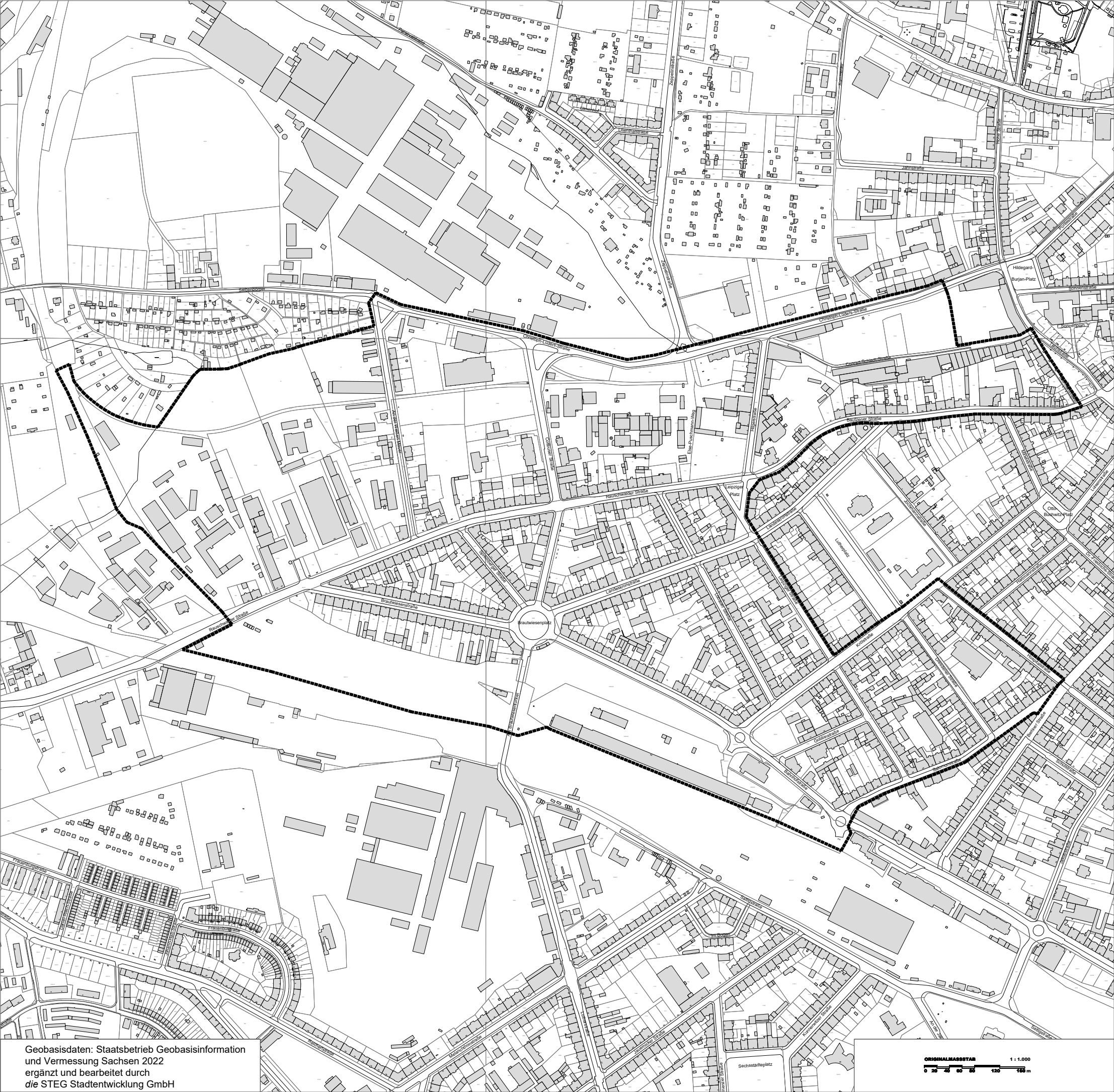


Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation
und Vermessung Sachsen 2022
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH



11134	01.09.2023 Menzel/Gillis
1. Änd.	30.06.2025 Menzel/Gillis
2. Änd.	

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail:
steg-dresden@steg.de

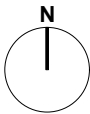


Abgrenzung

--- Vertiefungsgebiet
Fläche ca. 79,5 ha

Stadt Görlitz

Städtebauliches Entwicklungskonzept
"Lebendige Mitte"
Vertiefungsgebiet
"Westliche Gründerzeit"

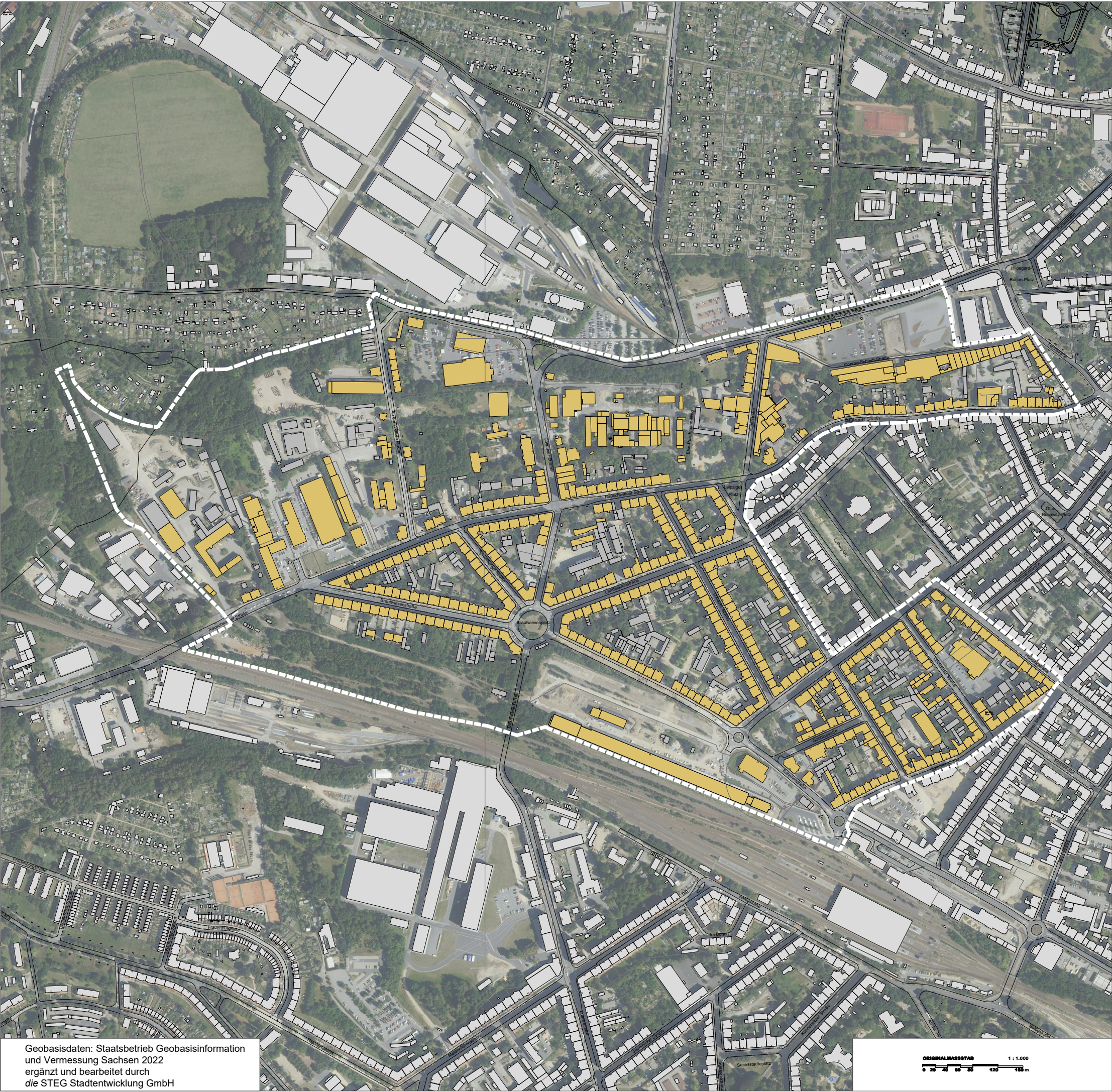


Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation
und Vermessung Sachsen 2022
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH

ORIGINALMASSSTAB 1 : 1.000
0 20 40 60 80 100 120 140 m

11134	01.09.2023 Menzel/Gillis
1. Änd.	30.06.2025 Menzel/Gillis
2. Änd.	

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail:
steg-dresden@steg.de



Siedlungsstruktur

Vertiefungsgebiet
Fläche ca. 79,5 ha

Gebäude

Hauptgebäude

Nebennutzung

Gebäude außerhalb des
Untersuchungsgebietes

Stadt Görlitz

Städtebauliches Entwicklungskonzept

"Lebendige Mitte"

Vertiefungsgebiet

"Westliche Gründerzeit"

Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation
und Vermessung Sachsen 2022
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH

ORIGINALMASSSTAB 1 : 1.000
0 20 40 60 80 120 160 m

11134	06.12.2024 Menzel/Gillis
1. Änd.	30.06.2025 Menzel/Gillis
2. Änd.	

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail:
steg-dresden@steg.de

Städtebauliche Analyse

- Vertiefungsgebiet
Fläche ca. 79,5 ha
- Bausubstanz

Bausubstanz ohne Mängel

Bausubstanz mit geringen Mängeln

Bausubstanz mit umfassenden Mängeln

Nebengebäude/Erfassung nicht möglich

Potenzial Fassadengrün Giebelwände

[SAN]

zz. in Sanierung

[L]

kompletter Leerstand
- Funktionale und räumliche Gestaltung

Neuordnungs-/Umnutzungspotenzial

Quartiersbereiche mit flächendeckender Versiegelung

Defizite Grün- und Freilächengestaltung

zusammenhängender Grün-/Freiraum

Kleingartenanlage

Defizite Erschließungsbereich

Lärm-/Immissionsbelastung

fehlende Strukturierung der Straßen- und Platzräume sowie verbindender Grünzüge mit raumbildendem Großgrün

Hauptgeschäftssachse

Straßenbahntrasse

Konversionsflächen Bahn

Verkehrsknotenpunkte/Platzbereich mit gestalterischen Defiziten

Defizite Quartiersvernetzung I neue Wegeverbindung

P!

Defizite Gestaltung/Auslastung Stellplatzanlagen

Querung Bahn

fehlende Raumkante

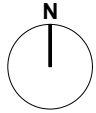
fehlende grüne quartiersrandprägende Bepflanzung

⊕ ⊖

positive/negative Wirkung auf das Stadtbild

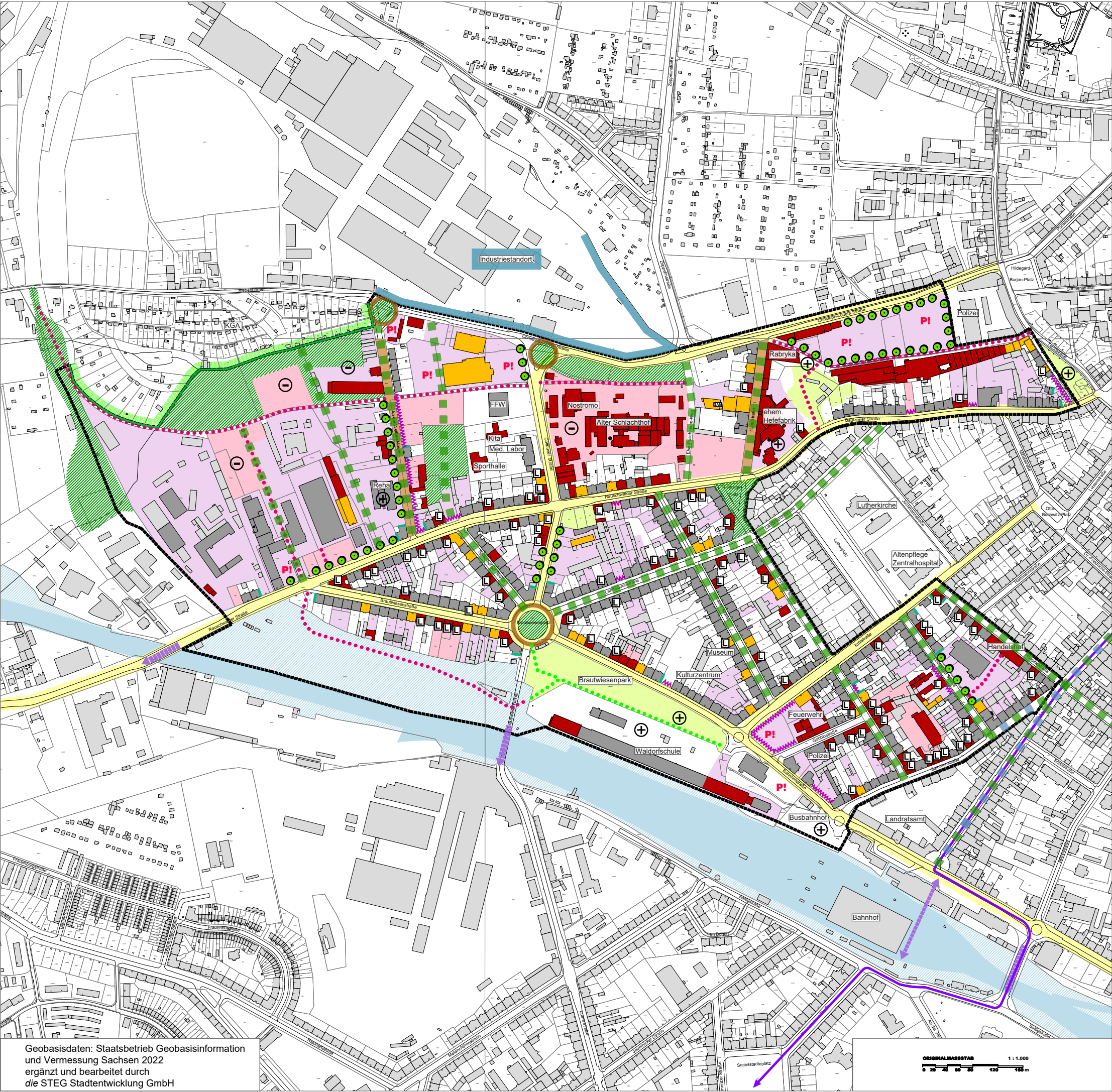
Stadt Görlitz

Städtebauliches Entwicklungskonzept
"Lebendige Mitte"
Vertiefungsgebiet
"Westliche Gründerzeit"



11134	25.09.2024 Menzel/Gillis
1. Änd.	30.06.2025 Menzel/Gillis
2. Änd.	

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de



Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2022
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH

