

1990



2010

G REIZ STADTSANIERUNG

20 Jahre Sanierung Altstadt Greiz



1990



2010

G REIZ STADTSANIERUNG

20 Jahre Sanierung Altstadt Greiz

INHALT



Ecke Burgplatz und Baderei mit Blick auf die Arkaden des Unteren Schlosses

- 5 Vorworte
Bürgermeister der Stadt Greiz
Thüringer Minister für Bau, Landesentwicklung und Verkehr
- 8 Einblicke in die Stadtsanierung
Stadtgeschichte | Die Ausgangssituation | Grundlegende Planungen für die Stadtentwicklung | Innenstadtsanierung als Motor der Stadtentwicklung
Interview Frau C. Lindig
- 18 20 Jahre Stadtsanierung - eine Chronik
- 20 Öffentliche Stadträume... Straßen, Wege, Plätze und Parkräume
Markt | Schlossgarten | Kirchplatz | Puschkinplatz
Eingang Greizer Park | Interview Frau I. Wartenberg
- 32 Öffentliche Gebäude... eine Herausforderung für die Stadterneuerung
Oberes Schloss | Unteres Schloss | Alte Wache | Rathaus
Interviews Herr M. Hamann und Herr R. Koch
- 44 Privates Engagement... für den Erhalt der Altstadt
Parkgasse 72 | Marienstraße 10 | Hoher Platz 3 | Burgstraße 1+2 | Stadtkirche
Interviews Herr W. Arenhövel und Pfarrer A. Hausfeld
- 54 Ausblick - Stadtentwicklung... auf dem Weg
- 56 Bildnachweis | Impressum



A Altstadtsanierung - Herzstück der Stadtentwicklung

Die Sanierung unserer historischen Greizer Altstadt ist eine in höchstem Maße komplexe und langfristige Aufgabe. Sie zielt nicht auf schnelle kosmetische Korrekturen des - durch jahrzehntelang unzureichende Investitionstätigkeit beschädigten - Stadtbildes, sondern widmet sich dem Stadtzentrum als Ganzes. Dieses nachhaltig zu entwickeln, ist eine nie endende Optimierungsaufgabe, bei der Bau-, Funktions- und Verkehrs-/Infrastruktur immer wieder an die Erfordernisse der Zukunft angepasst werden müssen.

Das Optimum wird sich jedoch nicht von selbst einstellen. Notwendig sind klare Zielkonzepte, auf deren Grundlage jedes einzelne Vorhaben seinen Teil zur Entwicklung des Ganzen sinnvoll beitragen kann. Notwendig ist auch Beharrlichkeit bei der Umsetzung der als richtig und wichtig erkannten Ziele. Gerade in wirtschaftlich schwieriger Zeit fällt dies mitunter schwer. Doch gerade dann ist es unverzichtbar, klare Prioritäten zu setzen und die vorhandenen Förderinstrumente konsequent einzusetzen.

Obwohl mit circa 60 Kulturdenkmälern ausgestattet und flächendeckend als Denkmalensemble geschützt, ist die Altstadt nicht nur der geschichtsträchtige und Identität stiftende Kern von Greiz, den es zu bewahren gilt. Sie ist auch das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum unserer Stadt sowie unserer vogtländischen Umlandgemeinden und besitzt darüber hinaus auch eine thüringenweite Bedeutung.

Die Erhaltung und weitere Erhöhung der vorhandenen Nutzungsdichte unseres Zentrums ist ein Schlüssel für den Erfolg der Revitalisierung. Auf engstem Raum sind hier mehr als 2.000 Arbeitsplätze und fast 1.500 Einwohner konzentriert. Abseits der Oberzentren kann kein anderer Ort unserer Region mit einer höheren Dichte und Vielfalt von Handels-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen aufwarten als unsere Altstadt.

Es ist mir ein großes Bedürfnis, mich an dieser Stelle bei all jenen zu bedanken, die in den vergangenen 20 Jahren durch ihr persönliches Engagement am Sanierungsprozess aktiv mitgewirkt haben. Ich wünsche mir, dass diese Broschüre nicht nur eine Zwischenbilanz dokumentiert, sondern dazu beitragen wird, dem Prozess weitere Impulse zu verleihen und dem einzelnen Leser Anregungen bietet, (s)ein Stück zum „Altstadt-puzzle“ hinzuzufügen.



Gerd Grüner

Bürgermeister der Stadt Greiz



Erfolgreiche Stadtsanierung

Greiz blickt auf 800 Jahre Stadtgeschichte zurück. „Perle des Vogtlandes“ wird die ehemalige Residenzstadt auch wegen ihrer zahlreichen historischen Bauten genannt. Bei der Stadtsanierung verfolgt Greiz das Ziel, mit seiner Altstadt ein historisches Ensemble zu erhalten, das seinesgleichen sucht. Es blieb von Kriegszerstörungen weitgehend verschont, wurde jedoch während der DDR-Zeit jahrzehntelang zugunsten der Plattenbaugelände vernachlässigt. Die Stadt Greiz hat inzwischen ein integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet, mit dem ein flächenweiser Verlust von Altstadtstrukturen verhindert werden kann.

Mit der ersten Bewilligung von Fördermitteln zu Beginn der 90er Jahre begann die Altstadt-sanierung, für die bislang fast 26,9 Mio. Euro Finanzhilfen von Bund und Land bereitgestellt wurden, davon allein rund 14,5 Mio. Euro aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Der Freistaat Thüringen hat zu weiteren Stadtsanierungsprogrammen auch Fördermittel des Bund-Länder-Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ eingesetzt. Auf diese Weise konnten die in dieser Broschüre dargestellten vielfältigen Vorhaben zügig umgesetzt werden. Trotz des teilweise alarmierenden Bauzustands zahlreicher Gebäude in der Altstadt konnte ein flächenweiser Rückbau vermieden werden. Die Stadt hat von Anfang an die Sanierung zum gemeinsamen Anliegen aller Beteiligten gemacht und die Bürgerschaft in den demokratischen Prozess der Stadtentwicklung einbezogen.

In regelmäßigen Sitzungen werden die wesentlichen Themen diskutiert und Entscheidungen vorbereitet. Es ist den Beteiligten klar, dass diese Herkulesaufgabe nur mit starker Hilfe und finanzieller Unterstützung bewältigt werden kann. Die Fördermittel von Bund und Land sind dabei von großer Bedeutung für die Stadtentwicklung.

Abschließend ist festzuhalten, dass es zur vorrangigen Stabilisierung der Innenstadt keine Alternative gibt. Dabei wird nicht nur auf den Erhalt wertvoller Bausubstanz und städtebaulicher Strukturen gesetzt, sondern auch mit Neubauten die Schließung von Baulücken, ermöglicht. Letzteres wird beispielsweise durch die Thüringer Brachflächeninitiative „Genial zentral“ mit Mitteln der Wohnungs- und Städtebauförderung unterstützt.

In Greiz hat die Stadtsanierung zu bemerkenswerten Ergebnissen geführt, wie diese Broschüre anschaulich darstellt. Es ist gelungen, die Innenstadt nicht nur baulich, sondern auch im Bewusstsein von Bürgern und Verantwortlichen deutlich aufzuwerten. Diesen erfolgreichen Weg hin zu attraktiven und lebenswerten Stadtzentren wird der Freistaat Thüringen mit seiner Förderpolitik weiter unterstützen.



Christian Carius

Minister für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

EINBLICKE IN DIE STADTSANIERUNG

Stadtgeschichte

Im Elstertal, dem Gebiet in dem sich später die Stadt entwickeln sollte, befand sich wahrscheinlich bereits im 6. bis 8. Jahrhundert eine kleinere befestigte slawische Siedlung. Doch begann erst seit Ende des 12. Jahrhunderts mit der Errichtung einer Burg der Vögte von Weida auf dem Felsen im Flussbogen und dem Zuzug deutscher Siedler die intensive Besiedlung des Ortes, der bereits den Namen Greiz trug. Früh wurde auf der hochwassersicheren Seite der Elster außer den Häusern der Burgmannen und Siedler eine Kirche errichtet, deren Patronat sich die Vögte in einer Auseinandersetzung mit den benachbarten Lobdeburgern zu sichern wussten.

Die große herrschaftliche Burg, mit Palas, doppelstöckiger Kapelle, Wohnturm, Bergfried und Wirtschaftsgebäuden, die weithin sichtbar mit ihrer teilweise roten Farbe auf dem beherrschenden Felsen des Tales thronte, wurde bald zu einem der wichtigsten Herrschaftsmittelpunkte der Vögte und der um 1300 begründeten Linie der Reußen. Vieles spricht dafür, das Heinrich II. zu Füßen seiner Burg in der ersten Hälfte des 14. Jahrhunderts eine Stadt gründen ließ. Bis dahin waren die vorhandenen Bauten bereits zu einer größeren Siedlung angewachsen. Nun ging man daran, auf der Fläche zwischen Gräßlitzbach und Stadtgraben um einen langgezogenen Anger, den künftigen Marktplatz, die Grundstücke der Stadtbürger abzustecken. Der Grundriss zeigt bis heute eine für den hiesigen Raum typische Form planmäßiger mittelalterlicher Anlagen.

Mit der Verleihung des Stadtrechts verbanden sich das Marktrecht, Braurechte, die Bildung eines besonderen Gerichtsbezirks sowie die städtische Selbstverwaltung, die in den Stadtprivilegien ihre detaillierte Ausgestaltung fanden. Hinzu kam das Zunftwesen, das für das wirtschaftliche und soziale Leben der Stadt bis in das 19. Jahrhundert hinein von großer Bedeutung war. Viele Bürger trieben lange Zeit weiterhin Landwirtschaft neben oder anstelle eines Gewerbes und hatten der Herrschaft für die Überlassung ihrer Grundstücke auch Frondienste zu leisten. An viele Stadthäuser schlossen sich Gärten an und innerhalb der Stadtmauern wurde Vieh gehalten. Als zukunftsfruchtig erwies sich die spätere Ansiedlung von Tuchmachern. Da das Brauwesen und der Getränkeausschank eine wichtige Einnahmequelle darstellten, verfügte Greiz wie viele andere Städte über ein eigenes Brauhaus, ein Malzhaus und einen Ratskeller. Die große Stadtmühle, deren Wasserräder durch einen von der Elster abgezweigten Graben betrieben wurden, befand sich dagegen in herrschaftlichem Besitz.

In die mittelalterliche Stadtbefestigung wurden mit der Elster und umliegenden Teich- bzw. Sumpfgebieten natürliche Hindernisse einbezogen, so dass eine vollständige Ummauerung wahrscheinlich nicht bestanden hat. Durch insgesamt vier Tore und eine Pforte führten Hauptstraßen nach Norden, Osten und durch eine Furt und über Brücken nach Süden. Militärischen Schutz bot zudem die stark gesicherte Burg.



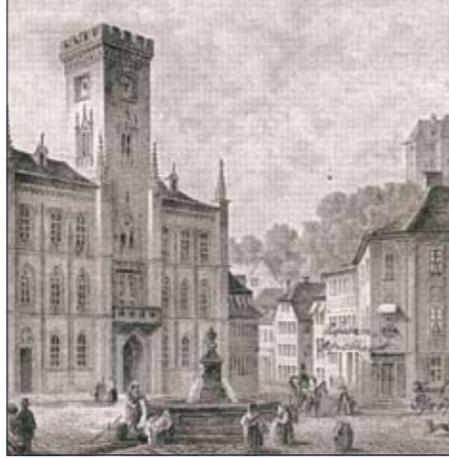
Historische Stadtsansicht

Bis zum 16. Jahrhundert war die Zahl der Einwohner soweit angewachsen, dass zunehmend Häuser außerhalb der Mauern errichtet wurden, bis neben den hier befindlichen herrschaftlichen Vorwerken und Gütern förmliche Vorstädte entstanden, die in Auseinandersetzung mit den Landesherrn schließlich der Stadt zugeordnet wurden. Es handelte sich um die sogenannte obere, die sich in nordöstlicher Richtung und die untere Vorstadt, die sich in südwestlicher Richtung erstreckte. Die später nach Trockenlegungsarbeiten im Bereich der heutigen Marienstraße erbauten Häuser blieben dagegen unter direkter Amtshoheit. Die jeweiligen Justiz- und Verwaltungsbefugnisse von Landesherrschaft und Stadtrat waren genau festgelegt, wobei dem Rat neben der sogenannten niederen Gerichtsbarkeit vor allem die Aufsicht über den Markt und das Gewerbe oblag. Ratsgefängnisse befanden sich im unteren und oberen Torhaus.

Die kriegerischen Auseinandersetzungen, in denen die Stadt mehrfach ihren Besitzer wechselte, hatten allerdings weniger Zerstörungen zur Folge, als die zum Teil verheerenden Stadtbrände. Nach Einführung der Reformation in Greiz engagierte sich der reußische Landesherr im Schmalkaldischen Krieg auf Seiten der Protestanten und verlor nach dem Sieg des Kaisers seine Besitzungen, so dass Greiz für einige Jahre einen neuen Stadtherren erhielt. Auch von diesem ließ sich der Rat die städtischen Rechte und Privilegien bestätigen.

Eine Besonderheit der Greizer Stadtgeschichte, die auf ihre Bedeutung als Herrschaftsort zurückgeht, stellen die zu verschiedenen Zeiten vorgenommenen Teilungen der Stadt dar. Dabei wurde in die Teilung des Herrschaftsgebietes auch der gesamte Bestand an Gebäuden und Flächen der Residenzstadt einbezogen und Straßenzüge, Stadtteile oder einzelne Gebäude den jeweiligen Landesherren zugewiesen. Die Oberhoheit über bestimmte Grundstücke, wie Kirche, Markt und öffentliche Plätze blieb gemeinsamer Besitz. Nach der Aufspaltung des reußischen Besitzes in eine jüngere und eine ältere Linie waren innerhalb der letzteren die Herrschaften Obergreiz und Untergreiz entstanden. Ende des 16. Jahrhunderts begann man daher mit dem Bau des Unteren Schlosses als der zweiten Residenz in Greiz, die das Stadtbild von nun an entscheidend mitprägt. Die mit der Teilung verbundene komplizierte Verwaltungsstruktur erwies sich als außerordentlich stabil und bestand bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts.

Auf dem Gebiet der heutigen Greizer Altstadt mit dem Obergreizer Schlossberg befanden sich die herrschaftlichen Schlösser mit ihren Parkanlagen, Orangerien, kleinen Theaterbauten und den Marställen. Hinzu kamen die Vorwerke, Brauhäuser, Wirtschaftsgebäude und Fischteiche. Es gab zwei Amtshäuser und außerhalb der Stadt zwei Hinrichtungsstätten, nur der Pranger am Rathaus wurde gemeinsam genutzt. Den Stadtrat besetzte man abwechselnd und paritätisch.



Rathaus nach dem Wiederaufbau

Im Wesentlichen konzentrierte sich der obergreizer Besitz auf den nordwestlichen Teil nebst der unteren Vorstadt und der untergreizer auf den südöstlichen Teil der Stadt mit der oberen Vorstadt. Die durch die Reformation entstandene Landeskirche für Reuß älterer Linie umfasste alle Teilgebiete und hatte ihr Zentrum in Greiz. Hier befanden sich die Hauptkirche und die Superintendentur, Diakoniegebäude und Friedhöfe. Der kirchlichen Aufsicht unterlagen die Greizer Schulen. Nach Aussterben der Linie Untergreiz und der Erhebung der Landesherren zu Reichsfürsten im Jahr 1778 begann man der neuen Würde in der Residenzstadt mit der Errichtung des Sommerpalais und der Umgestaltung der Parkanlage sowie dem weiteren Ausbau des Oberen Schlosses sichtbaren Ausdruck zu verleihen. Im Ergebnis des Wiener Friedens-

kongresses 1815 wurde Greiz schließlich zur Hauptstadt eines souveränen Staates. Allerdings mussten die Folgen der napoleonischen Kriege, vor allem aber der Wiederaufbau nach dem Großbrand von 1802, der das gesamte Stadtzentrum vernichtet hatte, bewältigt werden. An Stelle des Untergreizer Schlosses wurde die neue Residenz im klassizistischen Stil errichtet. Das neue Rathaus am Markt im Stil der Neogotik entstand erst ca. 100 Jahre später nach dem Brand von 1802. Mit den Reformen von Verfassung, Justiz und Verwaltung endete im 19. Jahrhundert die traditionelle Stadtherrschaft.

Die allmählich einsetzende Industrialisierung, vor allem auf dem Gebiet der Textilindustrie führte zu einem außerordentlich großen Zustrom an Kapital und in der Folge zahlreicher Firmengründungen zu einem starken Anstieg der Bevölkerung. Während die Industrieanlagen außerhalb des alten Stadtzentrums entstanden und mit der Greizer Neustadt auf der alten Elsteraue ein völlig neuer Stadtteil angelegt wurde, demonstrierte das Bürgertum seinen Reichtum auch bei Gelegenheit einer Neubebauung der südlichen Marktseite, die 1902 einem Großbrand zum Opfer gefallen war. Hier befindet sich seitdem ein großstädtisch anmutendes Ensemble von Jugendstilhäusern. Nach dem Ende der Monarchie 1918 blieb Greiz Sitz einer thüringischen Kreisverwaltung. Im Gebiet der Altstadt konzentrieren sich bis heute wichtige öffentliche Gebäude, Einrichtungen und Betriebe des Handels- und Dienstleistungsgewerbes.

Hagen Rüster

Oberarchivrat
Thüringer Staatsarchiv Greiz



INTERVIEW CAROLA LINDIG - LANDRATSAMT GREIZ

Aus welchen Gründen würden Sie einen Besuch in Greiz empfehlen und was zeigen Sie Ihren Gästen in Greiz?

Die Stadt Greiz wird geprägt durch insgesamt 8 Denkmalensembles und 250 Einzeldenkmale, wobei sich hier die Schlossanlagen auf Grund ihrer Lage hervorheben und einzigartige Blickbeziehungen zueinander schaffen. Als eine weitere Besonderheit würde ich meinen Gästen die mittelalterlichen Bauwerke im Oberen Schloss zeigen.

Wo fühlen Sie sich in der Greizer Altstadt besonders wohl?

Besonderes Flair hat für mich das Quartier um das Untere Schloss mit dem Kirchplatz, dem Lyzeum und dem Schlossgarten, aber auch der Greizer Park, der mit seinen vielfältigen „Orten“ zum Verweilen einlädt.

Sind Sie mit der Entwicklung von Greiz in Hinblick auf die Stadtsanierung zufrieden?

Ich bin sehr zufrieden mit der vorbildlichen Restaurierung der Schlossanlagen durch die Stadt Greiz. Der Umgang mit der historischen Substanz wurde durch das Landratsamt Greiz im Jahre 2008 auch mit dem Denkmalschutzpreis gewürdigt.

Gelungen finde ich ebenso die sanierten innerstädtischen Straßenzüge und Plätze, welche den ursprünglichen kleinstädtischen Charakter weiterhin bewahren.

Welche der sanierten oder neu entstandenen Gebäude bzw. Freianlagen gefallen Ihnen am besten?

Besonders gut gefällt mir die Goetheschule in der Marienstraße. Hier gab es eine enge Zusammenarbeit von Fachleuten, so dass es z. B. gelang, gemeinsam mit Restauratoren die ursprüngliche Farbgestaltung des Gebäudes wieder herzustellen. Aber nicht nur gestalterisch sondern auch funktionell stellt das Gebäude eine gelungene Sanierung dar. Im Stadtbild eher störend empfinde ich die vielen Werbeschilder an der Altstadtgalerie.

Haben sich die Veränderungen im Stadtbild in der Altstadt auf Ihr tägliches Leben ausgewirkt?

Bis auf die wenigen Brachflächen und unsanierten Gebäude haben sich die Veränderungen positiv ausgewirkt und ich genieße es, mich im Sommer im Café auf dem Kirchplatz zu erholen.

Welche Maßnahmen der Stadtsanierung wünschen Sie sich in den kommenden Jahren bzw. haben Sie eine Vision für Greiz und die Altstadt?

Ich wünsche mir weiterhin den Erhalt des gewachsenen Stadtbildes und die Bewahrung des Charakters der Residenzstadt. Auch sollten noch die letzten städtebaulichen Mängel „geheilt“ und die Stadt in ihrer Lebendigkeit weiter gestärkt werden.



Carola Lindig

Sachgebietsleiterin
Denkmalschutz und
Wohnungsbauförderung,
Landratsamt Greiz



Die Ausgangssituation

Ein neues Kapitel für die Greizer Innenstadt wurde mit der politischen Wende 1989 eingeleitet. Die Ausgangssituation war außerordentlich kritisch: Städtebauliche Missstände, Funktions- und Substanzstörungen, umfassender Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf an Gebäuden, an haustechnischen Anlagen, in öffentlichen Freiräumen sowie bei der städtischen Infrastruktur prägten das Bild, denn oft waren jahrzehntlang keine grundhaften Sanierungsarbeiten möglich gewesen. Zügig musste deshalb mit den ersten Vorhaben der Stadterneuerung begonnen werden - den rechtlichen und finanziellen Rahmen dafür boten das „Besondere Städtebaurecht“ und die Thüringer Städtebauförderrichtlinie sowie die Aufnahme in das Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ am 21.10.1991.

Mit der Erarbeitung „Vorbereitender Untersuchungen“ (1991), dem Inkrafttreten der Sanierungssatzung (1993), dem Beschluss des städtebaulichen Rahmenplanes (1997) sowie der Erhaltungssatzung (1997) hat sich unsere Stadt frühzeitig zum Leitbild der erhaltenden Erneuerung in der Altstadt bekannt, zur Erhaltung der hochwertigen und Identität stiftenden städtebaulichen Struktur, die ganz wesentlich zur Lebensqualität in Greiz beiträgt. Gleichzeitig mussten stark angestiegene Verkehrsmengen, Veränderungen im Freizeit- und Einkaufsverhalten sowie demografische Entwicklungen berücksichtigt und in die Formulierung der Entwicklungsziele einbezogen werden.

Das Leitbild beinhaltet deshalb nicht die einseitige Bestandswahrung bei gänzlichem Verzicht auf Neubebauung und -gestaltung. Vielmehr geht es darum, einen sensiblen und angemessenen Umgang mit der historisch gewachsenen Stadtstruktur zu pflegen.

Mit diesen grundlegenden Überlegungen sowie den neuen Möglichkeiten für den Einsatz der Städtebaufördermittel, die Bund, Land und Stadt anteilig bereitstellen, waren die Voraussetzungen gegeben, um notwendige öffentliche und private Bauvorhaben realisieren zu können. Damit konnte in den Folgejahren die Entwicklung in der Innenstadt forciert und gezielt beeinflusst werden.



G Grundlegende Planungen zur Stadtentwicklung

Bereits 1991 wurde mit dem Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen der formelle Startschuss für eine langfristige, planvolle Entwicklung in der Greizer Altstadt gegeben. In den Untersuchungen wurden städtebauliche und strukturelle Missstände aufgezeigt, die dringende Notwendigkeit der Sanierung dargestellt und fachlich begründet. Die räumliche Gebietsabgrenzung (s. Plan, Seite 14) konnte auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse festgelegt und erste Zielstellungen der künftigen Entwicklung formuliert werden.

Nach Inkrafttreten der daraus abgeleiteten Satzung wurden durch die Stadt verschiedenste Ordnungsmaßnahmen durchgeführt (z. B. die Neugestaltung von Straßen und öffentlichen Freiräumen sowie die Sicherung wertvoller Bausubstanz) und mannigfaltige Bauvorhaben realisiert (Instandsetzungen, umfassende Gebäudesanierungen, Lückenschließungen, etc.).

Neben Bebauungsplänen für einzelne Teilbereiche bildete der „Städtebauliche Rahmenplan“ für die Innenstadt (Altstadt, Neustadt sowie Aubachtal) dafür eine flächendeckende Planungsgrundlage. Basierend auf der Analyse der Stadtstruktur sind im Rahmenplan, dessen detaillierte Empfehlungen noch heute eine wesentliche Handlungsgrundlage für die Stadtsanierung bilden und außerdem folgende Ziele zur Erhaltung und Weiterentwicklung beinhalten, festgeschrieben worden:

- *Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses*
- *Sicherung und Fortbestand der erhaltungsfähigen historischen Bausubstanz*
- *Verbesserung der Wohnverhältnisse*
- *Verträgliche und realisierbare Unterbringung des ruhenden Verkehrs*
- *Verbesserung der Organisation des fließenden Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung der Anlieger und Fußgänger*
- *Weiterentwicklung und bessere Vernetzung von Grünbereichen, Ausbau des Fußwegenetzes*
- *Verbesserung des Stadtbildes, Neuordnung der Rück- und Innenhofbereiche*

Eine erste, teilweise Konkretisierung und Ergänzung erfolgte mit dem Stadtteilkonzept Altstadt/Neustadt (2003) als Bestandteil des gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts. Im Mittelpunkt stand dabei die künftige Stärkung der Wohnfunktion - insbesondere durch die Schaffung familienfreundlicher Angebote sowie die weitere Verbesserung des Wohnumfeldes in der Altstadt. Zudem wurde die Bedeutung des Marstallgeländes für die Entwicklung der zentralen Funktionen der Altstadt hervorgehoben.

Die Fortschreibungen dieses Entwicklungskonzepts ab 2006 bestätigen die Aktualität dieser Zielstellungen.





Innenstadtsanierung als Motor der Stadtentwicklung

20 Jahre Stadtsanierung haben ihre Spuren hinterlassen, was bei einem Bummel durch Straßen und Gassen, beim Aufstieg zum Oberen Schloss und dem Blick über die Stadt oder beim Gespräch mit Greizern und ihren Gästen deutlich wird. Das Grau der 1980er Jahre im Talkessel der Weißen Elster ist einer bunteren Vielfalt gewichen, Greiz ist „aufgeblüht“. Viele Gebäude und ihre Fassaden wurden saniert, Kohleheizungen durch moderne Heizsysteme ersetzt, für alle Bevölkerungsgruppen nutzbare, städtische Freiräume neu gestaltet, die Schlossanlagen und der Park laden zum Verweilen ein.

Wesentlich für diese positive Entwicklung sind sowohl die Bereitstellung der Finanzmittel der Stadt (i. d. R. 33%) als auch die gute Zusammenarbeit mit dem Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr bzw. mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt. In laufenden Beratungen werden die Bauvorhaben abgestimmt, mit denen zudem eine bedeutende Unterstützung der mittelständischen Bauwirtschaft verbunden ist, und der sachgerechte Einsatz der Mittel gesichert.

Die KEM - Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH mit ihrem Büro in Jena unterstützt dabei als Sanierungsträger die Stadt umfassend z.B. bei der Beantragung, treuhänderischen Verwaltung und Abrechnung von Fördermitteln, mit Beratungs- und Planungsleistungen etc., wobei stets förderrechtliche, fachliche und wirtschaftliche Belange abgewogen werden.

Gemeinsam mit dem Bauamt stehen die MitarbeiterInnen der KEM den Bauherren für fachkompetente Beratungen zur Verfügung. Vom ersten Gespräch zu den Möglichkeiten der Stadtsanierung – Ist das Gebäude sanierungsfähig?, Ist die beabsichtigte Nutzung verträglich?, Was kostet und wie lange dauert das?, Welche Unterstützung ist möglich? - bis zur Abnahme und Abrechnung werden sie bei Bedarf begleitet. Private Bauherren konnten auf diesem Weg mit einem Gesamtvolumen i. H. v. ca. 2,5 Mio. € aus Städtebaufördermitteln unterstützt werden. Des Weiteren wurden umfangreiche kommunale Bauvorhaben an Gebäuden oder im Zuge der Neugestaltung öffentlicher Räume auf den Weg gebracht, für Planung und Realisierung von ca. 50 größten Einzelvorhaben wurden Mittel des Bundes, des Freistaats Thüringen und der Stadt Greiz i. H. v. circa 27 Mio. € eingesetzt.

Ungeachtet dessen gibt es nach wie vor Defizite auch in der Altstadt – erhebliche Leerstände von Läden oder Wohnungen, nur noch mit besonders hohem Aufwand sanierbare Gebäude, ungenutzte Potenziale zur Verkehrsberuhigung und Parkplatzprobleme der Anwohner. Nur mit der kontinuierlichen Weiterführung der Stadtsanierung unter Beachtung aktueller Entwicklungen zur Stärkung der vielfältigen Funktionen der Altstadt wird es gelingen, auf die Herausforderungen des demografischen Wandels sowie der gesellschaftlichen Entwicklung angemessen zu reagieren und eine weiterhin positive Entwicklung im Kontext der Gesamtstadt zu sichern.

20 JAHRE STADTSANIERUNG - EINE CHRONIK

- 
- 1991** **24. Januar** Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und zur Nichtveräußerung von Kommunalvermögen im Untersuchungsgebiet
- 21. März** Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm
- Baubeginn für die spätere Schlossbrücke
- 1992** **im Mai** Vorlage Vorbereitende Untersuchungen - Grobanalyse und Neuordnungskonzept
- 2. August** Abschluss des Rahmenvertrages über die Sanierungsträgerschaft Stadt Greiz - Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH
- Beginn der Sanierungsarbeiten am Oberen Schloss
- 1993** **27. Januar** Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung)
- 5. April** Umgestaltung des Marktes zur verkehrsberuhigten Zone
- 10. Mai** Genehmigung der Sanierungssatzung durch das Landesverwaltungsamt
- 6. August** Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Amtsblatt der Stadt Greiz
- 12. September** Neueröffnung der Stadt- und Kreisbibliothek Greiz im ehemaligen Lyzeumsgebäude auf dem Kirchplatz
- 1994** Beginn der Sanierungsarbeiten am Unteren Schloss
- Sanierung der Alten Wache
- 1. November** Verkehrsfreigabe der Schlossbrücke (B 94 Stadtkernumgebung)
- 1995** Weiterführung der grundhaften Rekonstruktion des Marktbereiches als Fußgängerzone zur Verbesserung der Urbanität der Innenstadt
- 1996** Fertigstellung des von-Westernhagen-Platzes mit Tiefgarage
- 1997** Errichtung des Schlossgartens als regelmäßig gestaltete Anlage am Unteren Schloss
Neugestaltung Kirchplatz/Burgplatz
- 7. Dezember** Beschluss des Stadtrates über den städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt Greiz und die Erhaltungssatzung
- 1998** zweispuriger Ausbau des Straßenzuges Hohe Gasse-Siebenhitze zur Verkehrsberuhigung der Altstadt
- 2002** Umgestaltung Puschkinplatz zum zentralen ÖPNV-Umsteigepunkt
- 2003** Städtebauliches Entwicklungskonzept
- Abschluss der Modernisierungsarbeiten am Parkschlösschen (Parkgasse 72)
- 2004** private Sanierung Hoher Platz 3 und Burgstraße 2
- 2005** private Sanierung Marienstraße 10
- 2006** **20. Dezember** Beschluss des Stadtrates über 11 Stadtumbaugebiete
- 2007** Neugestaltung des Parkeingangs Greizer Park als BUGA-Begleitprojekt
- im Mai** Verabschiedung der Kommunalen Förderrichtlinie für private Baumaßnahmen
- 2008** Sanierung der Stadtkirche St. Marien (Fassade und Decke)
- Beginn Sanierung Burgstraße 1
- 2009** 800 Jahre Greiz (1209-2009)
- 19. - 21. Juni** 12. Thüringentag in Greiz
- Fertigstellung Dr.-Scheube-Straße 4 - Umbau Gymnasium zur Regelschule
- 2010** bisheriger Einsatz an Mittel des Bundes, des Freistaats Thüringen und der Stadt Greiz in Höhe von circa 27 Mio. Euro

ÖFFENTLICHE STADTRÄUME



... Straßen, Wege, Plätze und Parkanlagen

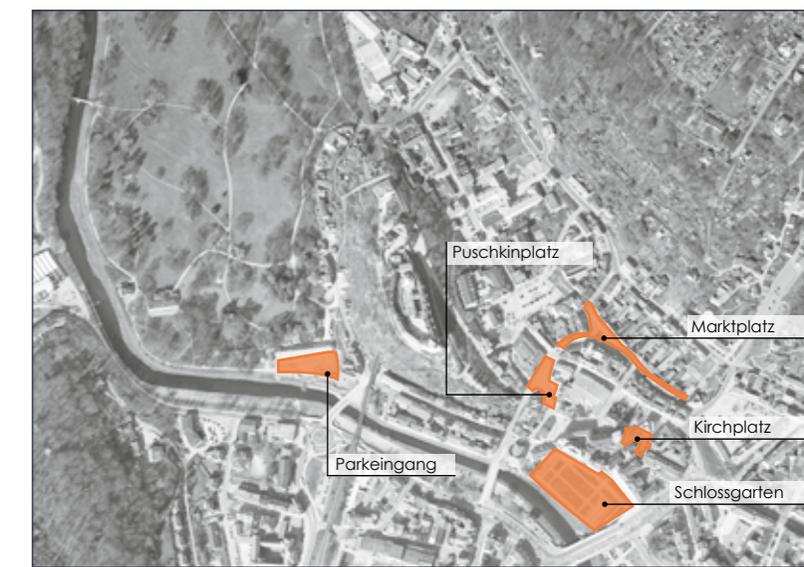
Die städtebaulichen Räume – Straßen, Wege, Plätze, Parkanlagen – prägen nicht nur das unter Denkmalschutz stehende Ensemble der Greizer Altstadt, sie beeinflussen in besonderem Maße auch die Lebensqualität in der Stadt. Die Altstadt ist das lebendige Stadtzentrum, der Treffpunkt der Greizer und ihrer Gäste, der Einzelhandelsstandort mit entsprechender Aufenthaltsqualität aber auch der attraktive, belebte Wohnstandort. Mit dem gezielten Einsatz von circa 9 Mio. Euro Fördermitteln wurde hier seit 1993 erfolgreich an einer flächendeckenden Sanierung und Stadterneuerung gearbeitet, damit auch die vielfältigen öffentlichen Freiräume diesen Ansprüchen gerecht werden.

Die größten Herausforderungen stellte dabei zu Beginn der 1990er Jahre die Neuordnung der innerstädtischen Verkehrsströme dar – der Markt, Kirchplatz und Puschkinplatz wurden in diesem Zusammenhang neu gestaltet und vom Verkehr entlastet. Der Markt mit dem wieder errichteten Brunnen steht auch den Markthändlern wieder zur Verfügung, am Kirchplatz, in der Dr.-Scheube-Straße und in der Burgstraße prägen zwischenzeitlich Cafés und Läden das Bild, der zentral gelegene Puschkinplatz wurde dagegen als Schnittstelle für den öffentlichen Personennahverkehr ausgebaut. Mit der Neugestaltung der Uferzone der Weißen Elster (Elstersteig, Schlossgarten) ist es zudem gelungen, den Fluss in der Stadt besser erlebbar zu machen und angemessene Erholungs- und Freizeiträume inmitten der Stadt zu schaffen.



Auch eine bessere Anbindung zum angrenzenden Greizer Landschaftspark wurde geschaffen - im Rahmen der Bundesgartenschau 2007 wurde ein attraktiver, neuer Parkeingang gestaltet.

■ Lage der ausgewählten Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum





M Markt mit Marktbrunnen

die „gute Stube“ der Altstadt

Inmitten der Altstadt liegt die „gute Stube“ der Greizer, der Markt, dessen dreieckige Grundrissform besonders auffällt. Vergleicht man diese aktuelle Gestalt mit alten Plänen, so wird deutlich, dass der zentrale Platzraum in den vergangenen Jahrhunderten trotz verheerender Stadtbrände in seiner Grundstruktur erhalten geblieben ist. Dagegen sind die den Platz begrenzenden Wohn- und Geschäftshäuser mit ihren Ladenlokalen größtenteils in den ersten beiden Jahren nach dem verheerenden Stadtbrand im Jahre 1802 auf den alten Grundmauern erbaut wurden. Die deutlich höheren, verzierten Gebäude östlich des Rathauses entstanden nach einer weiteren Brandkatastrophe im Jahr 1908 – Einflüsse des Historismus, insbesondere aber auch des Jugendstils (wie auch im benachbarten Quartier zwischen Thomasstraße und Marktstraße) sind hier deutlich wahrnehmbar. Nachdem der Markt zum Denkmalschutzbereich erklärt worden war, wurde in den frühen 1980er Jahren nach Plänen des gebürtigen Greizer Malers und Architekten Horst Gröschel mit der Gebäudesanierung begonnen.

Für die mit Städtebaufördermitteln finanzierte Sanierung hatte sich die Stadt das Ziel gestellt, bessere Rahmenbedingungen für die differenzierte Nutzung des Marktes zu schaffen. Nicht nur mit der fußgängerfreundlichen Neugestaltung der Platzfläche, sondern auch mit dem Aufstellen von Bänken, einer neuen Beleuchtung und dem Pflanzen von Bäumen (Steppenkirschen) konnte die Aufenthaltsqualität spürbar verbessert werden.



Nachdem man bei Bauarbeiten auf Reste des alten Marktbrunnens gestoßen war, wurde dieser wiederhergestellt, da es seit dem 16. Jahrhundert auf dem Markt eine Wasserstelle in unterschiedlicher Form mit nur geringen Standortabweichungen gegeben hatte. Nach alten fotografischen Überlieferungen wurde der Brunnen mit der Inschrift „Wasser ist Leben“ rekonstruiert, bestehend aus aufgearbeiteten Brunnenteilen und einer zunächst modernen Steinsäule, die für kontroverse Debatten sorgte und schließlich durch eine nach historischen Vorlagen entworfene Nachbildung ersetzt wurde.

Mit seinem Grundriss, den imposanten Gebäuden und Gestaltungsdetails, dem Brunnen sowie seinem quirligen Markttreiben ist der Greizer Markt wieder zu einem lebendigen Mittelpunkt der Altstadt geworden.

Markttreiben



Schlossgarten

Freiraum an der Elster



"Schlossgarten" vor der Neugestaltung Anfang der 1990er Jahren

Der Flusslauf der Weißen Elster und seine Uferzone prägen maßgeblich das Erscheinungsbild der Greizer Innenstadt. Dem entsprechend hat sich die Stadt in den vergangenen Jahren bemüht, die Aufenthalts- und Erlebnisqualität dieser besonderen städtischen Freiräume schrittweise zu verbessern.

Den Auftakt bildete der Schlossgarten mit den Schloss-Arkaden, einem herausragenden Natursteinbauwerk in Thüringen. Alte Pläne belegen, dass es hier früher bereits anspruchsvolle, dem Unteren Schloss zugeordnete Gartenanlagen gegeben hat. Letzter Zeuge der Gestaltung war bis 1970 der im Stile des deutschen Barock ca. 1730-1740 erbaute Pavillon. Mit dem Bau der Schlossbrücke 1991 erhielt der zwischenzeitlich als Parkplatz „missbrauchte“ Freiraum eine neue Begrenzung und wurde anschließend als regelmäßige Anlage neu gestaltet. Die Neugestaltung orientierte sich sowohl an historischen Plänen, reagiert aber auch auf die veränderte städtebauliche Situation und wurde in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden realisiert. Zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen dem Niveau der Weißen Elster und dem Gymnasium wurden angenehme Terrassen mit qualitätvollen Stützwänden angelegt. Die konisch zulaufende Treppenanlage verbindet die einzelnen Niveaus und fügt die dahinter befindlichen repräsentativen Gebäude zu einem großen Panorama zusammen. Davor erstrecken sich großzügig angelegte Rasenflächen, die durch umlaufende Wege gefasst sind.



Blick vom Schanzengarten auf den Schlossgarten



Klassizistisches Ensemble - Unteres Schloss und ehemaliges Gymnasium

Seitlich erstreckt sich ein beliebter „Baumsaal“, der aus drei Reihen Linden gebildet wird. Bei den Schachtarbeiten wurde zudem eine alte Mühlgrabenbrücke freigelegt, die die fußläufige Verbindung entlang der Weißen Elster ermöglicht. Für die Arkaden war zunächst nur eine Instandsetzung vorgesehen, doch der nach Öffnung der Bögen festgestellte Bauzustand erforderte eine Änderung der Planung und eine aufwändigere Sanierung.

Der neu entstandene Freiraum präsentiert sich nun wieder in seiner Gesamtheit der Stadt und erfreut nicht nur mit seinen Bänken und Blumen Groß und Klein - zusammen mit dem angrenzenden Kirchplatz stellt er auch eine öffentliche „Bühne“ für verschiedenste Veranstaltungen dar.

Kinderfest



20 Jahre Stadtsanierung Altstadt Greiz 25

Kirchplatz

urbaner Platzraum

Auch die Neugestaltung des Kirchplatzes wurde erst durch den Bau der Schlossbrücke 1995 ermöglicht. Aufgrund der Neuordnung der Verkehrsführung konnte der Platz vom Durchgangsverkehr vollständig entlastet, die durchgängige Fahrbahn entfernt und die Platzfläche niveaugleich angelegt werden. Die Erlebbarkeit der angrenzenden Gebäude wie Stadtkirche St. Marien, Unteres Schloss mit Kronentor und ehemaliges Lyzeum wird durch die neue Platzgestaltung unterstrichen.



Ein Platz zum Verweilen

Der Röhrenbrunnen auf dem Platz ist der einzig erhaltene Brunnen aus dem alten Greiz. In Achteckform mit Graniteinfassung wurde er 1820 gebaut. Durch HolZRöhren wurde das Wasser aus der St. Adelheid-Quelle, der man früher eine heilende Wirkung nachsagte, hierher geleitet. Selbst in strengen Wintern soll der Wasserlauf nie zugefroren gewesen sein. Da das Brunnenwasser sowohl als Trinkwasser als auch zur Bierherstellung verwendet wurde, war es nicht erlaubt, im Brunnentrog zu waschen. Heute spendet der denkmalgerecht sanierte Brunnen an heißen Sommertagen wieder erfrischende Kühle.

Mit der Sanierung ist ein qualitätvoller, beliebter, vielfältig - z.B. auch gastronomisch - genutzter, aber doch auch lauschiger Platzraum entstanden, der 1997 der Stadtöffentlichkeit übergeben wurde. Der Kirchplatz bildet damit den Auftakt für eine Folge neu gestalteter innerstädtischer Freiräume, die über Burgplatz und Burgstraße bis zur „Alten Wache“ führen.



INTERVIEW INES WARTENBERG - STADTMARKETING GREIZ e. V.

Aus welchen Gründen würden Sie einen Besuch in Greiz empfehlen?

Empfehlen würde ich es allein schon wegen der wunderschönen Lage am Fluss und den drei Schlössern, die den Charme dieser Stadt ausmachen – nicht umsonst nennt man Greiz auch „Perle des Vogtlandes“. In Greiz kann man mit Besuchern auf Entdeckungstour gehen und sie nicht nur mit besonderen Details an Jugendstilfassaden überraschen, sondern auch mit versteckten Gassen und Aufgängen.

Welche der sanierten oder neu entstandenen Gebäude bzw. Freianlagen gefallen Ihnen am besten?

Sehr gelungen finde ich die authentische und ursprüngliche Wiederherstellung der Stadtmühle. Aber auch die Goetheschule ist ein wahrer „Hingucker“ mit freundlicher Fassadengestaltung geworden.

Sind Sie mit der Entwicklung von Greiz in Hinblick auf die Stadtsanierung zufrieden?

Mit dem erreichten Stand bin ich zufrieden, auch weil es ständig vorangeht. Ich finde einige Sanierungen sehr mutig, auch von Seiten der privaten Bauherren. Allerdings finde ich es bedauerlich, dass die Stadtentwicklung teilweise mit Abrissen einhergehen muss, da jedes Mal ein Stück Geschichte verloren geht.

Wo fühlen Sie sich in der Greizer Altstadt besonders wohl?

Auf dem Kirchplatz und auf dem Marktplatz, denn es sind schöne Stadtplätze mit einer ganz besonderen Atmosphäre.

Haben sich die Veränderungen im Stadtbild in der Altstadt auf Ihr tägliches Leben ausgewirkt?

Ja, denn auch deshalb fühle ich mich immer wohler in Greiz. Ich genieße es, im neu gestalteten Schlossgarten auszuspannen, wo man die Weiße Elster inmitten der Stadt erleben kann.

Welche Maßnahmen der Stadtsanierung wünschen Sie sich in den kommenden Jahren bzw. haben Sie eine Vision für Greiz und die Altstadt?

Ich wünsche mir eine noch stärkere Belebung des Marktes in Bezug auf Handel und Außengastronomie und mehr Mut zur Farbe in der Stadt. Außerdem wäre es schön, wenn einige Hinterhöfe geöffnet werden könnten und durch Handwerk, Kunst und Kultur belebt würden - so ähnlich wie die Hackeschen Höfe in Berlin.



Ines Wartenberg

Geschäftsführerin des Stadtmarketing Greiz e. V.



Puschkinplatz

Innerstädtische Schnittstelle

Im Herzen der Stadt, wo einstmal im offenen Flussbett die Gräßlitz zwischen Neumarkt und Topfmarkt floss, wo über das Kopfsteinpflaster der gesamte Verkehr rollte, begann ab 1997 der grundlegende Ausbau des zentralen innerstädtischen Platzraums. Prägten ursprünglich die hier zusammentreffenden Straßen mit sanierungsbedürftigen Fahrbahnen, mit mangelhafter Entwässerung, mit Pkw-, Zuliefer- und Busverkehr das Bild, so wurden mit der Neugestaltung des Platzes die damit zusammenhängenden, auch logistischen Herausforderungen gemeistert.

Neben der Funktion als verkehrsberuhigter, zentraler Umsteigepunkt für den Öffentlichen Personennahverkehr wurde die Anlieferung ebenso gewährleistet wie die Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge, gefährlose Wege für Fußgänger konnten geschaffen und die betreffenden Bodenflächen behindertengerecht ausgebildet werden. Entsprechend den altstadttypischen Gestaltungskriterien wurden Naturstein-Granitplatten sowie Klein- und Mosaikpflaster aus Granit verwendet. Mit einem modernen, transparenten und barrierefreien Unterstand reagierten die Architekten bei der Konzeption der zentralen Bushaltestelle auf die Vielgestaltigkeit des städtebaulichen Raumes. Nicht nur mit Bäumen und Bänken lädt der Platz zum Verweilen und zum Bummeln ein. Die 1999 eröffnete Kinopassage (mit ihrem direkten Zugang vom und zum Platz), Eisdielen und Geschäfte in den angrenzenden Gebäuden bieten dafür die entsprechenden Angebote.

Mit der zielgerichteten Umsetzung der Planung konnte auf diesem Weg ein besonders diffiziler und wichtiger, mit täglich Tausenden von „Nutzern“ höchst frequentierter Freiraum neu gestaltet werden, der auch künftig den vielfältigen Anforderungen gerecht werden kann.

Puschkinplatz als ÖPNV-Schnittstelle





Eingang Greizer Park

Einladung zum Verweilen

Dass der bereits um 1650 entstandene Greizer Park heute einer der national bedeutendsten Landschaftsgärten ist, war vor der Neugestaltung des Parkeingangs nur bedingt spürbar. Recht lieblos wirkte der Eingangsbereich mit dem Bronzedenkmal, bis er als offizielles Begleitprojekt der BUGA 2007 - mitfinanziert durch Städtebaufördermittel des Bundes, des Freistaats Thüringen und der Stadt Greiz - umgestaltet wurde.

Im 17. und 18. Jahrhundert wurde der Park im Stil des Barock als höfischer Lustgarten gestaltet und erweitert, bevor ihn schwere Hochwasser der Weißen Elster zwischen 1800 und 1803 verwüsteten. Im Auftrag des Fürsten Heinrich XIII. Reuß älterer Linie begann danach die schrittweise Umgestaltung des bisher „französischen“ Gartens. Nach Entwürfen des bedeutenden Muskauer Gartendirektors Eduard Petzold schuf Parkdirektor Rudolf Reinecken ab 1873 den heutigen ca. 60 ha umfassenden Landschaftspark englischer Prägung mit dem zentral gelegenen Teich in Form eines Eichenblattes. Im Auftrag der Stiftung Thüringer Schlösser und Gärten, die seit 1994 Eigentümer des Parks ist, wurde der Haupteingang auf der Grundlage der denkmalpflegerischen Zielstellung neu gestaltet. Es wurde ein repräsentatives Eingangstor durch die Pflanzung eines Baumsaales aus sechs Schirmplatanen geschaffen. Die Oberfläche des Platzes ist nur sparsam versiegelt, der Hauptweg wird von begleitenden Blumenbändern und einem Rasenband mit Blumenbeeten umsäumt.



Der zur Freiheitsbrücke führende Verbindungsweg wurde mit einer wassergebundenen Decke versehen. Auch die 1954 angelegte Blumenuhr, die seit 1990 mit einem elektronisch betriebenen Uhrwerk ausgestattet ist, wurde einbezogen. Der Hauptweg mit Platanen, Sitzbänken, Blumen ist nunmehr beliebter Treffpunkt für Greizer und Besucher.

Mit der umfassenden Neugestaltung des Eingangsbereiches ist es somit gelungen, die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des gesamten Parks an seiner wichtigen Nahtstelle zur Altstadt wesentlich zu verbessern.

Anpflanzungen lassen den Parkeingang neu erblühen





ÖFFENTLICHE GEBÄUDE

... eine Herausforderung für die Stadterneuerung

Die ehemalige Residenzstadt Greiz ist seit Beginn der Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ in erheblichem Umfang selbst als Bauherr tätig. Für die Stadtbild prägenden, öffentlichen Gebäude, bei denen es sich durchgängig um geschützte Einzeldenkmale handelt, bestand zu Beginn der 90er Jahre immenser Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf, um den langfristigen Erhalt sowie zeitgemäße Nutzungen zu sichern.

Mit dem Umbau des Lyzeums, das zusammen mit dem Unteren Schloss, der Stadtkirche und dem Gymnasium das einzigartige klassizistische Ensemble am Ufer der Weißer Elster formt, begann die Realisierung dieses umfassenden „Sanierungsprogramms“, für das bisher ca. 13 Mio. € eingesetzt wurden. Im September 1993 wurde die ehemalige höhere Bildungseinrichtung als neue Stadt- und Kreisbibliothek feierlich eröffnet. Gerade mit dieser Investition für ein aktives Bildungs- und Begegnungszentrum inmitten der Stadt mit vielfältigen Veranstaltungen sowie Angeboten für jung und alt gelang es, in der Anfangsphase der Sanierung ein wichtiges Zeichen für die Entwicklung der Altstadt zu setzen.

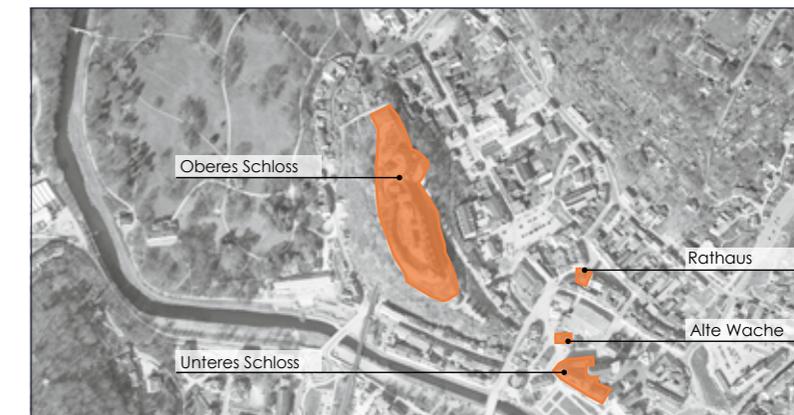
Ihre Fortsetzung fanden die vielfältigen baulichen Aktivitäten der Stadt in den Folgejahren u. a. auch am neogotischen Rathaus, am Stadesamt Marienstraße 2, an der klassizistischen Alten Wache und am Haus Nr. 5 des von-Westernhagen-Platz (ehemals „Haus der Jugend“, heute u. a. Sitz des Stadtmarketing Greiz e.V.).



Stadtbücherei im ehemaligen Lyzeum als vielseitig nutzbarer Veranstaltungsort

Während diese Vorhaben trotz der umfassenden Arbeiten in der Regel „in einem Zug“ durchgeführt werden konnten, war und ist für die Sanierung des Oberen und Unteren Schlosses ein weitaus längerer Atem notwendig. Aufgrund des erheblichen Aufwandes, der bau- und kulturhistorischen Bedeutung sowie der nur sukzessive verfügbaren Finanzmittel muss in abgestimmten Abschnitten gearbeitet werden. Während das Untere Schloss zwischenzeitlich wieder in vollem Glanz erstrahlt, wird die Sanierung des Oberen Schlosses, die sich zurzeit im 12. Bauabschnitt befindet, auch in den Folgejahren noch gewaltige Anstrengungen erfordern. In Einzelfällen, bei denen Sanierungen nicht mehr möglich oder Ziel führend waren, wurden durch die Stadt bzw. städtische Unternehmen auch Neubauten realisiert, zum Beispiel das Kinoquartier und das Gebäude Markt 3.

Standorte der ausgewählten öffentlichen Sanierungsmaßnahmen





Oberes Schloss Sanierung als Aufgabe einer ganzen Generation

Das ehemalige Residenzschloss der Grafen und Fürsten Reuß Älterer Linie wurde im Zuge der kolonialisatorischen Erschließung des Vogtlandes angelegt. In der Höhenburg, die im Grundriss ein lang gezogenes Oval bildet, sind die Bauphasen von der Romanik bis zum Rokoko bis heute ablesbar. Im Rahmen der baubegleitenden Bauforschung und Archäologie konnten eine romanische Doppelkapelle mit bauzeitlichem Tympanonportal und einmaligen Stuckaturen unter dem Gewölbe, ein Palas, datiert auf das Baujahr 1188, und zwei Wohnbauten mit Kemenate nachgewiesen werden. Diese außergewöhnlichen Funde lassen die Bedeutung der Greizer Burganlage im 12. Jahrhundert in einem völlig neuen Licht erscheinen, da in Thüringen nur noch zwei weitere Doppelkapellen existieren.

Die Burganlage wurde jedoch durch den großen Brand im Jahr 1540 zu einem großen Teil zerstört. Der Wiederaufbau erfolgte im Stil der Renaissance, wovon die prächtigen Zwerchgiebel des Ostflügels sowie die Decken und Dachkonstruktionen im Palas deuten. Nach 1625 erhielt der Hauptturm seine heutige sechseckige Gestalt mit barocker Turmhaube. Die umfangreichsten Erweiterungen erfolgten Mitte des 18. Jahrhunderts mit einer Vielzahl von barocken Neubauten, die das imposante Ensemble bereichern, z.B. der untere Schlosshof mit dem neuen Torhaus sowie die Schlossauffahrt von der Stadt. Der barocken Schlosskirche im Bereich des mittelalterlichen Palas wurde an Stelle der alten Kapelle eine fürstliche Loge zugeordnet.



Stucksanierung

Durch Rechnungen ist belegt, dass die Stuckierung der Kirche im Stil des Rokoko im Zusammenhang mit der Errichtung der Fürstenloge im Jahre 1751 erfolgte. Von 1809 bis 1918 war das Schloss Sitz der Fürstlichen Landesregierung und des Fürstlichen Consistoriums. Von 1920 bis 2000 wurde das Haus Nr. 7 als Reußisches Staatsarchiv, später Thüringisches Staatsarchiv Greiz genutzt.

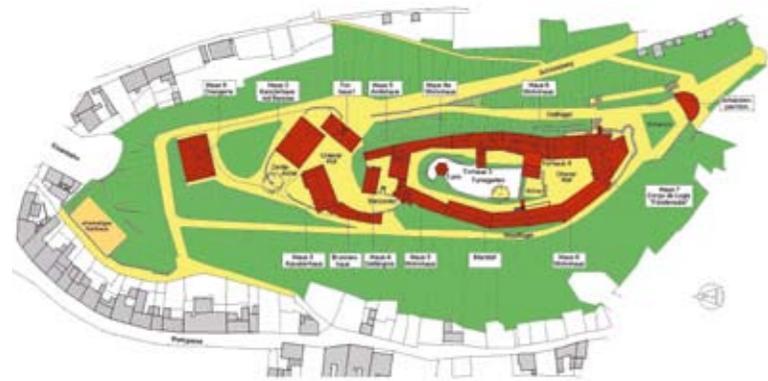
Die vorerst letzte Baustufe begann zu Beginn der 1990er Jahre mit der dringend notwendigen Sanierung der maroden, vielfach undichten Dächer vom Gebälk bis zur Dachdeckung. Oft stellte sich beim Öffnen der Bauteile heraus, dass die Schäden an den Konstruktionen größer als erwartet waren. An vielen Stellen hatte sich der größte Feind historischer Bausubstanz, der Holz zerstörende Echte Hausschwamm, eingenistet. So musste der geplante Bauablauf häufig geändert werden, beispielsweise um die Sanierung des einsturzungefährdeten Marstallgebäudes vorzuziehen. Zwischenzeitlich erinnerte das Schloss dabei an den verhüllten Berliner Reichstag. Zur Sicherung infolge der steilen Hanglage wurde eine mit Naturstein verblendete Stützmauer aus Beton errichtet. Seit 2005 wird das Hauptgebäude oder Corps de Logis, in enger Zusammenarbeit mit Oberer und Unterer Denkmalschutzbehörde, mit Sicherungsarbeiten und statisch-konstruktiven Ertüchtigungen, mit umfangreicher Schwammsanierung und dem Rückbau jüngerer Umbauten, insbesondere in der Schlosskirche schrittweise restauriert.



Blick in den großen Fürstensaal



Alt und neu nebeneinander

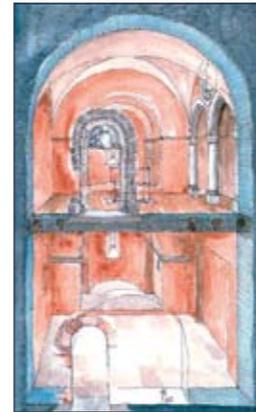


Bei der umfassenden Sanierung wird erhaltene Originalsubstanz restauriert, in Abstimmung mit den Denkmalbehörden aber auf die Rekonstruktion fehlender Elemente zugunsten von zeitgemäßen Ergänzungen verzichtet. Diesem Grundsatz folgend wurden z.B. die Treppe zur herrschaftlichen Loge, die Sockelgliederung im Fürstensaal, die notwendigen Geländer und Handläufe, Verglasungen und auch die modernen Kronleuchter entworfen. In der Synthese zwischen Alt und Neu, zwischen Stein und Stahl bzw. Glas liegt der besondere Reiz der neu entstandenen Innenarchitektur. Eine weitere Attraktion ist der archäologische Pfad durch die romanischen Grundmauern, der durch die beiden Wohntürme mit einer um 1200 entstandenen Kemenate mit Kamin sowie durch verbindende Kellerbereiche führt und die mittelalterlichen Baubefunde zeitgemäß präsentiert.

Die Besucher werden dabei mit Einblicken in einen Schatzgräberstollen und romanische Mauerreste auf einem Steg über den Ausgrabungshorizont geführt, Geländer mit Edelstahlhandläufen, Beleuchtung, Böden und Treppen wurden auch hier bewusst im Kontrast zum archaischen Originalbestand gestaltet.

Der Rundgang wird in den kommenden Jahren um die sanierten oberen Etagen sowie insbesondere die romanische Doppelkapelle erweitert. Der 1745 geschlossene, nur durch Zufall wieder entdeckte Brunnen konnte nach der Neugestaltung im Sommer 2007 übergeben werden. Dabei wurde eine, bis unter den Wasserspiegel absenkbar Lichtinstallation eingebaut, die den Brunnenschacht ausleuchtet und damit faszinierende Lichteffekte erzeugt.

Inzwischen ist auch die weniger aufwändige Sanierung des Torhauses sowie des Schlosssturms abgeschlossen. Die Restaurierung des Kassengebäudes wird in einem nächsten Bauabschnitt beginnen und auch in den Folgejahren werden noch in erheblichem Umfang Mittel der Europäischen Union, der Bundesrepublik, des Freistaats Thüringen notwendig sein, um die gewaltigen Anstrengungen der Stadt bei der Sanierung dieses Wahrzeichens der Stadt Greiz und des Vogtlandes bewältigen zu können.



Rekonstruktionsversuch der Doppelkapelle

INTERVIEW MATTHIAS HAMANN - ARCHITEKT

Aus welchen Gründen würden Sie einen Besuch in Greiz empfehlen und was zeigen Sie Ihren Gästen in Greiz?

Die „Perle des Vogtlandes“ ist eine Residenzstadt mit Charakter, den sie sich bis heute bewahrt hat. Zum einen, weil die Altstadt größtenteils erhalten geblieben ist, aber auch wegen des guten Kulturangebotes, welches nicht selbstverständlich für eine Stadt dieser Größe ist.

Welche der sanierten oder neu entstandenen Gebäude bzw. Freianlagen gefallen Ihnen am besten?

Besonders gut gefällt mir das Ensemble am Unteren Schloss mit Puschkin- und Burgplatz sowie die Gebäude im Bereich Markt- und Thomasstraße. Ersatzneubauten sind in historischer Umgebung immer schwierig. Aber auch hierfür gibt es im Altstadtbereich ganz gute Ansätze. Zukünftig denke ich, dass die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz eine höhere Priorität vor einem Neubau haben sollte.

Sind Sie mit der Entwicklung von Greiz in Hinblick auf die Stadtsanierung zufrieden?

Ja, wobei ich besonders auf die schnelle Entwicklung in der Stadtsanierung seit der Wende verweisen möchte, welche aufgrund der Fördermöglichkeiten und der konsequenten Nutzung durch die Stadtverwaltung ermöglicht worden ist.

Wo fühlen Sie sich in der Greizer Altstadt besonders wohl?

Insbesondere mitten im Zentrum der Altstadt, im Bereich zwischen Unteren Schloss, Kirchplatz, Schlossgarten und Marktplatz.

Haben sich die Veränderungen im Stadtbild in der Altstadt auf Ihr tägliches Leben ausgewirkt?

Sehr, da ich in der Altstadt wohne und in der Neustadt arbeite. Besonders schätze ich die Überschaubarkeit, die kurzen Wege sowie die gute Erreichbarkeit der innerstädtischen Grün- und Freiflächen. Auch die ÖPNV-Erschließung mit der zentralen Schnittstelle am Puschkinplatz halte ich für sehr gut gelungen.

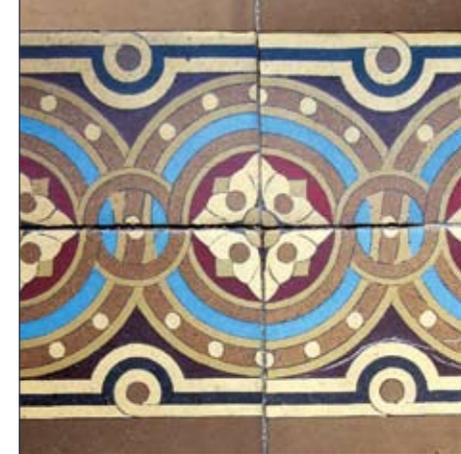
Welche Maßnahmen der Stadtsanierung wünschen Sie sich in den kommenden Jahren bzw. haben Sie eine Vision für Greiz und die Altstadt?

Als wichtige Maßnahmen sehe ich die Beseitigung der Ruine am Aufgang zum Oberen Schloss und die Neuentwicklung des Objektes „alte Likörfabrik“. Weiterhin wünsche ich mir, dass entstandene Baulücken mit Ideen und neuen Gestaltungsmöglichkeiten temporär aufgewertet werden und somit auch zu einer attraktiven und belebten Innenstadt beitragen.



Matthias Hamann

Architekten+Ingenieure
Schubert-Hamann-Dinkler



U Unteres Schloss

Die Kultur - Residenz

Das Untere Schloss ist das zweite ehemalige Residenzschloss der Fürsten Reuß älterer Linie und steht am Südrand der Greizer Altstadt auf einem Schieferfels am Nordufer der Weißen Elster. Im Jahr 1564 kam es aufgrund der Erbfolge zur Teilung der Herrschaft Reuß in die Gebiete Obergreiz, Untergreiz und Gera. Heinrich der Ältere erhielt Untergreiz und errichtete hier seinen Herrschaftssitz - der später als das Untere Schloss bezeichnet wurde.

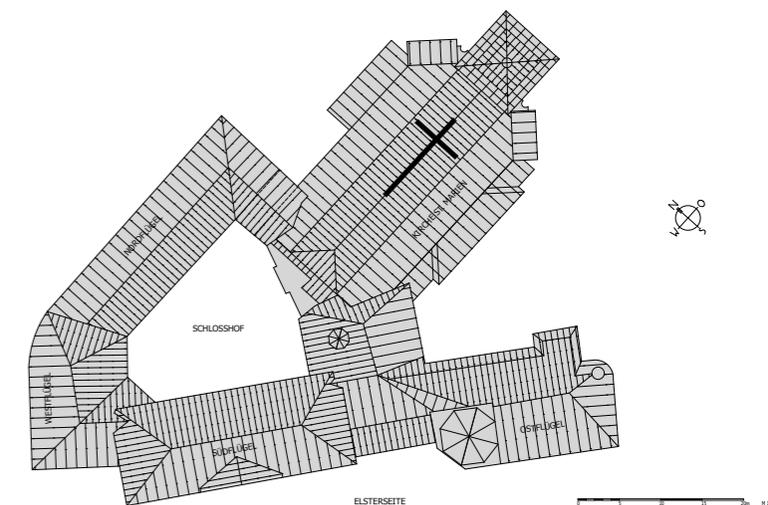
Nach seiner Errichtung Ende des 16. Jahrhunderts erlebte das Untere Schloss eine wechselvolle Geschichte mit Umbauten und Erweiterungen bis in das 19. Jh. hinein. Als der verheerende Stadtbrand am 6. April 1802 den gesamten Gebäudekomplex vernichtete, wurde umgehend mit dem Neuaufbau begonnen, der wesentlichen Teilen, unter anderem dem ehemaligen Festsaal (Weißer Saal) mit seinen wertvollen Stuckaturen, seine heutige Gestalt verlieh. Bis 1809 konnten die Bauarbeiten weitestgehend abgeschlossen werden, wobei auf einen Wiederaufbau des Schlossturmes verzichtet wurde.

In den Jahren 1884-85 wurde das Schloss um den Südflügel mit Wintergarten und repräsentativem Blauen Salon sowie östlichem Anbau mit Turm und Zwiebelkuppel erweitert. Anhand der Fassade, deren Mauerstärke teilweise mehr als einen Meter beträgt, lässt sich die Vielzahl der entstandenen Räume - manche mit noch erhaltenem Kreuzgratgewölbe - ablesen.

Im Grundriss erkennt man auch noch heute diese vier aneinander gefügten Gebäude-teile, an denen schrittweise aufwändige Sanierungs- und Restaurierungsarbeiten in den vergangenen Jahren durchgeführt wurden:

- das Nordhaus mit Tor an der Stadtkirche,
- das Westhaus mit der imposanten Fassade zum Burgplatz,
- das südliche Haupthaus mit repräsentativer Schauseite zur Elster und
- den östlichen Anbau mit dem Turm.

Unteres Schloss / Kirche St. Marien





Detail im Treppenaufgang

Im Jahr 2000 wurde mit der Einweihung des Blauen Salons die erste Etappe der anspruchsvollen Sanierung der Beletage abgeschlossen. Im Juni 2003 wurde das Ankleidezimmer der Fürstin Ida, drei Jahre später das Schlafzimmer im originalhistorischen Zustand der Öffentlichkeit übergeben.

Seit Mai 2006 gibt es im Unteren Schloss einen zentralen Eingangsbereich mit Kassen- und Serviceabteilung für das Museum, die Tourist-Information Greiz und die Textile Schauwerkstatt. Im Jahre 2007 startete die Restaurierung und Sanierung der Kuppel und des Rundtreppenhauses im Anbau des Schlosses aus dem Jahre 1884, das nunmehr als Hauptzugang zu den Museumsräumen, der Musikschule und den oberen Räumen des Gebäudes genutzt wird. Dabei wurde im Eingangsbereich eine freihändige Bemalung im Stil des Neobarock entdeckt, die von Experten auf die Zeit um 1880 datiert wurde.

Mit seinen vielfältigen Nutzungen ist das Untere Schloss ein wichtiges „Kulturzentrum“ in der Altstadt - so jährte sich am 12. Oktober 2009 zum achtzigsten Mal der Tag, an dem das „Museum der Residenzstadt“, damals noch Reußisches Museum, später dann Heimatmuseum der Stadt Greiz, im Schloss eröffnet wurde. Seit dem Jahr 1977 beherbergt das Untere Schloss auch die Kreismusikschule „Bernhard Stavenhagen“ und seit 1990 das Café LebensART.



INTERVIEW RAINER KOCH - LEITER DER MUSEEN GREIZ

Aus welchen Gründen würden Sie einen Besuch in Greiz empfehlen und was zeigen Sie Ihren Gästen in Greiz?

Die drei Schlösser Unteres Schloss, Oberes Schloss und das Sommerpalais mit dem fürstlichen Park - die einzigartige Residenzarchitektur präsentiert sich hier in sehr konzentrierter und für Thüringen einzigartiger Form. Zudem können die Besucher in Greiz bauhistorische Befunde von der Romanik bis zum Jugendstil erleben.

Wo fühlen Sie sich in der Greizer Altstadt besonders wohl?

Die Geschichte einer Stadt ist in den Bauwerken erkennbar - in Greiz sind es die ehemaligen Residenzschlösser der Reußen. Nicht nur deshalb bereitet mir meine Arbeit in einem solch geschichtsträchtigen Ort wie dem Unteren Schloss besonders viel Freude.

Sind Sie mit der Entwicklung von Greiz in Hinblick auf die Stadtsanierung zufrieden?

Die bereits fortgeschrittene Sanierung ist höchst erstaunlich. Hier ist das gute Zusammenspiel zwischen der Greizer Bevölkerung, dem Stadtrat und den städtischen Mitarbeitern besonders erwähnenswert. Hierin wird auch die Verbundenheit der Bürger mit ihrer Stadt deutlich.

Welche der sanierten oder neu entstandenen Gebäude bzw. Freianlagen gefallen Ihnen am besten?



Besonders gut gefällt mir der Umgang mit den Schlossanlagen. Jedoch wäre es - aus meiner persönlichen Sicht - noch schöner gewesen, wenn sich die Neugestaltung des Schlossgartens noch stärker an den historischen Hintergrund und die Entstehungszeit des Bauensembles Unteres Schloss angelehnt hätte.

Haben sich die Veränderungen im Stadtbild in der Altstadt auf Ihr tägliches Leben ausgewirkt?

Entscheidend! Alleine die Neugestaltung der Außenfassade des Oberen Schlosses hat sich merklich auf die Akzeptanz der Museen und Schlösser der Stadt Greiz ausgewirkt, diese von Gästen und Greizern weithin wahrzunehmende Änderung des Stadtwahrzeichens führt meiner Meinung nach zu einer größeren Identifizierung und folglich zu einem stärkeren Selbstbewusstsein der Bevölkerung. Es ist doch ein ganz anderes Lebensgefühl in einem intakten urbanen Gefüge zu leben oder leben zu können.

Welche Maßnahmen der Stadtsanierung wünschen Sie sich in den kommenden Jahren bzw. haben Sie eine Vision für Greiz und die Altstadt?

Eine Einheit von musealen und wirtschaftlichen Strukturen, Kultur und Tourismus. Konkret würde ich mir ein 4 Sterne Hotel auf dem Oberen Schloss wünschen, weil das für die Frequentierung der Museen Synergieeffekte verspricht und auf diesem Weg die Schönheit von Greiz überregional in den Fokus gerückt und wahrgenommen würde.



Rainer Koch

Leiter der Museen der Schloss- und Residenzstadt Greiz

A l t e W a c h e

Mit wechsellvoller Geschichte

Als Fürst Heinrich XIX. Reuß ä.L. 1817 verfügte, die „Schäden“ zu beseitigen, die auf den teils hastigen Wiederaufbau nach dem großen Stadtbrand zurück zu führen waren, war auch das aus Holz errichtete alte Wachhaus gegenüber der Residenz (Unteres Schloss) gemeint. Bereits 1819 wurde die „neue Hauptwache“ vom Baumeister Wilhelm Pöhl fertig gestellt, die ursprünglich vorgesehenen Baukosten hatten sich dabei fast ver-



zehnfacht. Dies wurde damit begründet, dass die vier dorischen Säulen in Granit statt in Holz ausgeführt wurden, das Dach in Schiefer statt mit Ziegel gedeckt wurde, aus Sicherheitsgründen zusätzlich acht eiserne Gitter angebracht wurden und das landesherrliche Wappen mit Verzierung und der Inschrift „H XIX F R“ (Heinrich XIX. Fürst Reuß) angebracht worden sei.



Alte Wache mit Wappen

Mit dem Ende des Ersten Weltkrieges hatte die Wache als Repräsentationsbau ausgedient und diente fortan zu Lagerzwecken.

Nach Reparaturen in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts erfolgte 1969 eine umfassende Sanierung mit geringem denkmalpflegerischen Anspruch und der Umbau zu einem Ausstellungsraum. Das klassizistische Bauwerk hatte infolge vernachlässigter oder falscher Instandhaltung sowie durch einen Anbau stark gelitten, das in Kalkmörtel gebundene Mauerziegelwerk war durch aufsteigende Erdfeuchte und Salze belastet, das mit Gips modellierte Wappen wurde mit jeder Fassadenerneuerung in anderen Farben neu gefasst und hatte sich durch das Auftragen von Messingbronze mangels Blattgold in Teilen schwarzgrün verfärbt. Nach Auszug der Greiz-Information im Jahre 1993 hat die Stadt mit Unterstützung von Städtebaufördermitteln und Mitteln der Denkmalpflege umfangreiche Restaurierungen vorgenommen, um die ursprünglichen Farb- und Materialfassungen wieder herzustellen. 1994 konnte das Standesamt in den stilvoll gestalteten Trausaal einziehen, in dem sich bis 1998 nicht nur viele Greizerinnen und Greizer das Ja-Wort gaben.

Nach Klärung des offenen Restitutionsanspruches des Freistaats Thüringen, der nach Auszug des Standesamtes zu vorübergehendem Leerstand führte, beherbergt die Alte Wache heute eine Dauerausstellung mit Werken der überregional bekannten Greizer Bildhauerin Elly-Viola Nahmmacher (1913-2000).



Plenarsaal im heutigen Zustand

Das Rathaus an der Südwestseite des Greizer Markts, das 1840-49 im Stil der Neogotik errichtet wurde, bestimmt durch seine repräsentative Gestaltung den Platzraum. Die Fassade mit dem mittig angeordneten Turm war zunächst streng symmetrisch aufgebaut. Erst nach dem Stadtbrand wurde die angrenzende Baulücke 1909 für eine Erweiterung genutzt. Der Anbau wurde an den Bestand angepasst, erhielt aber – bedingt durch die Grundstücksgröße – nur eine dreiachsige Gliederung sowie ein wesentlich höheres Satteldach. Mit der aufwändigen Fassadensanierung 1996/97 wurde der Erhalt des Denkmals wesentlich gesichert. Aufgrund von erheblichen Feuchteschäden mussten u. a. der Putz ersetzt, Sandsteinelemente aufgearbeitet und die Fialen (gotische Spitztürmchen) rekonstruiert werden. Zudem wurde die Entwässerung komplett erneuert, um weitere Schäden am Bauwerk zu verhindern. Im Zuge der Erweiterung war auch der Plenarsaal mit seinem Jugendstilinterieur entstanden. Nach einer eher zweckmäßigen Renovierung in den 1960er Jahren wurde sein Erscheinungsbild stark verändert. Erst 1997 konnte die ursprüngliche Raumfassung auf der Grundlage historischen Bildmaterials wieder hergestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Farbgebung des Saals wurde entsprechend der Befunde rekonstruiert, die Türen sowie der Parkettfußboden im Fischgrätenmuster aufgearbeitet und die Zwischendecke entfernt. Mit der Rekonstruktion entstand ein repräsentativer und vielseitig nutzbarer Raum, der auch den Sitzungen des Stadtrates einen angemessenen Rahmen gibt.

R a t h a u s mit Plenarsaal

Beschlüsse im Jugendstil





PRIVATES ENGAGEMENT

... für den Erhalt der Altstadt

Obwohl der verheerende Stadtbrand im Jahr 1802 einen Großteil der Gebäude zerstört hatte, blieb der mittelalterliche Grundriss der Altstadt bestehen – nunmehr allerdings geprägt von klassizistischen 2-4-geschossigen Gebäuden. Die Stadt Greiz hat sich die Pflege und Erhaltung dieser Strukturen wie auch des zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstandenen Jugendstilensembles als wichtige Aufgabe der Stadtsanierung gestellt. Auf dieser Grundlage wurde in der Altstadt eine Vielzahl privater Bauvorhaben realisiert und mit Mitteln der Stadt sowie mit Städtebaufördermitteln in Höhe von circa. 5 Mio. Euro unterstützt.

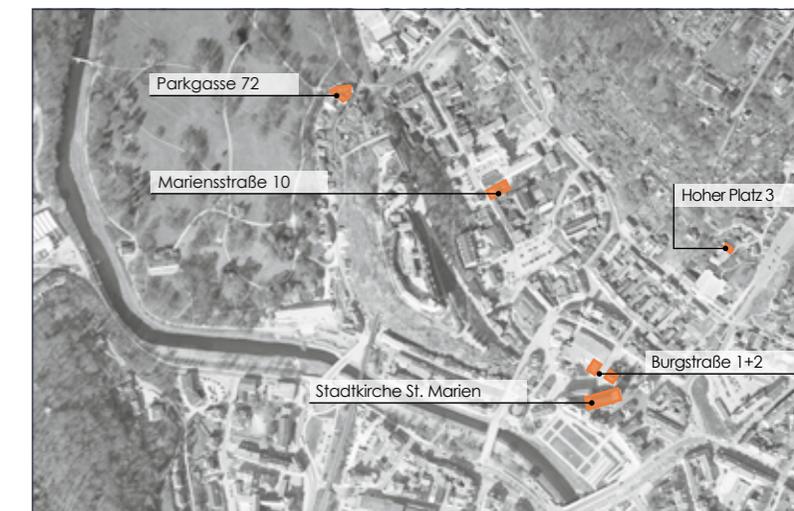
Standen die Eigentümer zunächst vor der Aufgabe, dem weiteren baulichen Verfall durch Sicherungsarbeiten an Dächern und Fassaden entgegen zu wirken (z. B. Feldweg 9 und 21 sowie Wichmannstraße 4), wurde seit Mitte der 1990er Jahre das Augenmerk verstärkt auf die vollständige Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Geschäftshäusern gelegt. Gute Beispiele für diese umfassenden Vorhaben lassen sich in der gesamten Altstadt finden, z.B. in der Parkgasse Nr. 46/48, 62, 72, Hirschsteingasse 6, Siebenhitze 18, Hoher Platz 3 oder Burgstraße 2. An diesen Gebäuden wird deutlich, mit wie viel Liebe zum Detail, unermüdlichem Engagement und natürlich auch finanziellem Aufwand sich die Bauherren erfolgreich für die Erhaltung historischer Konstruktionen, Bleiglasfenster oder Ornamente eingesetzt haben - doch nicht immer sind solch komplexe Sanierungsvorhaben nötig.



Deshalb rückten nach der Jahrtausendwende die so genannten „Teilmodernisierungen“ - in der Regel Fassadensanierungen - in den Vordergrund (z. B. Elstersteig 6, Am Markt 6, Siebenhitze 45 - 47, Marienstraße 10 und Burgstraße 1) oder es wurden mit der „Kommunalen Förderrichtlinie“ kleinteiligere Arbeiten bei stadtbildtypischen, denkmalgerechten Fassaden- und Freiraumgestaltungen anteilig unterstützt.

Ungeachtet dieser differenzierten Möglichkeiten zur Unterstützung ist die Stadt auch in den kommenden Jahren auf das weitere Engagement aktiver Eigentümer angewiesen, um die gesetzten Ziele der Stadtentwicklung in der Greizer Altstadt zu erreichen.

Standorte der ausgewählten privaten Sanierungsmaßnahmen



P Parkgasse 72

Schlösschen am Park



Zu den drei Schlössern (mit dem Sommerpalais im Greizer Park) hat sich ein Viertes gesellt: Das „Parkschlösschen“, eingebunden in die geschlossene Reihenbebauung der Parkgasse, aufgrund seiner dekorativen Fassadengestaltung mit Giebeln, Erker, Türmchen jedoch besonders bedeutsam für die städtebauliche Situation am Rande des Parks.

Offenbar war es der Restaurantbetreiber Max Burkhardt, der als Besitzer für die Um- und Neugestaltung nach 1900 verantwortlich war. Neben der Fassade sind viele Ausstattungsdetails, die im Zuge dieses Umbaus ergänzt wurden, bis heute im Original zu bewundern, wie z.B. die wunderschöne Eichentäfelung, Jugendstiltüren und Ausmalungen. Nach wechselvoller Nutzungsgeschichte stand das Gebäude nach 1990 fast ein Jahrzehnt leer und verfiel zusehends, bis es im Jahre 2002 von Dietmar Müller erworben wurde, der das „Parkschlösschen“ in eine Gaststätte zurück verwandeln wollte. Auf Grundlage des Bauantrages aus dem Sommer 2002 konnte sehr zügig mit der grundhaften Instandsetzung begonnen werden, wobei intensive Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich waren. Nach Abschluss der Sanierung wurde die alte, neue Gaststätte im Dezember 2003 wieder eröffnet. Die noch ausstehende Sanierung der Pensionsräume konnte im Jahr 2005 mit Städtebaufördermitteln unterstützt werden. Mit viel Aufwand und Liebe zum Detail wurde das Parkschlösschen wieder hergerichtet und ist heute eine beliebte Gaststätte direkt gegenüber dem Greizer Park.

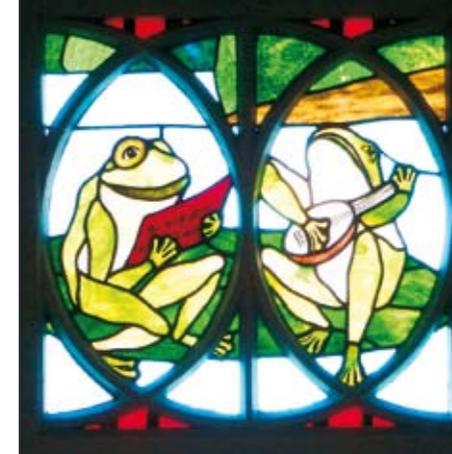


Historische Aufnahme



M Marienstraße 10

Märchen in Bleiglas



Das Gottfried Wagnersche Haus wurde 1909 vom Architekten Max Meyer als städtische Kinderkrippe im engen baulichen Zusammenhang mit der angrenzenden Schule errichtet. Die Gebäudegestaltung weist dabei sowohl Elemente des Jugendstils als auch der Werkbund-Architektur auf.

Die Greizer Senioren- und Pflegeheim gGmbH hatte das Gebäude 1998 zu einem psychosozialen Zentrum mit 9 Wohnheimplätzen, einer Beratungsstelle und einer gern genutzten Begegnungsstätte umgebaut. Mit der geförderten Sanierung der Fassade und des Daches - unter Einhaltung der Auflagen des Denkmalschutzes mit historischer Putzstruktur, originalgetreuem Farbton und Biberschwanzziegeln - wurde 2003 begonnen. Besonderes Augenmerk legten Bauherren und Architekten auf die Erhaltung historischer Details, wie z. B. das kleine Entlüftungstürmchen auf dem Hauptdach oder die aus der Bauzeit erhaltenen Blumenkastenhalterungen. Aber auch die erhaltenen Bleiglasfenster mit Märchenmotiven verleiht dem Haus seinen besonderen Charme.

Zur Gewährleistung eines barrierefreien Zuganges sowie zur Nutzung der Freianlagen wurde die Rampe zum Innenhof trockengelegt, abgedichtet und grundlegend saniert. Die Kalksteinbalustrade, die jahrelang abgebaut auf dem Grundstück lagerte, konnte mit den Originalteilen wieder aufgebaut werden. Mit dieser liebevollen Restaurierung gelang es, ein besonderes Kleinod der Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert zu erhalten und neu zu beleben.



Straßenansicht Marienstraße

Haupteingang



H o h e r P l a t z 3

neues Wohnen im alten Haus



Blick von der Himmelsteiler

Innenhof vor und nach der Sanierung



INTERVIEW WINFRIED ARENHÖVEL - BAUHERR



Ehemaliger Hausbewohner - der Greizer Maler Hans Munkelt

Das abrisssreife Gebäude Hoher Platz 3 wurde im Juli 2001 von den Eheleuten Arenhövel käuflich erworben. Wahrscheinlich war es das verwilderte Gärtchen auf der Hofseite, in das sich die beiden auf den ersten Blick verliebt hatten und deshalb den Entschluss fassten, das Gebäude zu sanieren und es künftig als innerstädtisches Einfamilienhaus für sich zu nutzen. Von dem Haus, welches 1840 oberhalb des Exerzierplatzes als Behausung für das Militär gebaut worden war, existierten keine Bauunterlagen mehr. Umso erfreulicher war, dass beim Abbruch der maroden Gebäudeteile unter dem alten Fußbodenbelag Berge alter Zeitungen aus den 1920er Jahren sowie eine Bleistiftnotiz des stadtbekanntesten Malers Hans Munkelt (1900-1984) gefunden wurden. Tatsächlich hatte der Maler einige Zeit im Haus gewohnt, davon zeugten auch eine noch gefundene Öllandschaft sowie eine freigelegte phantasievolle Ornament-Malerei auf einem auffällig violett-rot gestrichenen Türbalken.

Gemeinsam mit dem Architekten Matthias Hamann wurde mit großem Verständnis und Interesse daran gearbeitet, alles erhalten Gebliebene aufzuarbeiten bzw. nach historischem Befund zu restaurieren. Bedingt durch die räumliche Enge zur angrenzenden Bebauung sowie auch durch das überlaufende Balkenwerk der Dachstühle war die Mitwirkung der Nachbarn eine wichtige Voraussetzung für die Sanierungsarbeiten. Nur Dank der umfassenden Bereitschaft zur Unterstützung und Hilfe der Nachbarn war es möglich,

das Vorhaben zu verwirklichen. Hinter der eher schlichten Fassade verbirgt sich nach Abschluss der Arbeiten ein Kleinod, welches geschmackvoll und mit viel Liebe zum Detail wieder zum Leben erweckt wurde. Musste ein Bauteil ersetzt werden - es konnte z. B. vom Seitenflügel kein Stein erhalten bleiben - so wurde in gelungener Abgrenzung zu dem Alten bewusst Neues - die Hoffassade wurde in Fachwerk errichtet - eingearbeitet. Mit der umfassenden Sanierung, die von der Stadt Greiz mit Städtebaufördermitteln unterstützt wurde, konnte ein altes Gebäude erhalten und beispielhaft für die zeitgemäße, innerstädtische Wohnnutzung revitalisiert werden.

Bei der Freilegung einer Tür stießen die Eigentümer auf ein weiteres Geschichtszeugnis - eine handschriftliche Mitteilung, die einem offensichtlichen Umbau beigefügt war. Die Gebrüder Gottlieb und Paul Lehmann „krempeelten“ das Haus 1937 um und gestalteten es nach dem damaligen Geschmack aus: In ungelenkiger alter Schrift stand da: „*Greiz, den 26. August 1937. Der ehrliche Finder dieses wird gebeten, ein stilles Vaterunser für den Erbauer dieses Umbaus zu beten.* - Still war unser Gebet nicht, denn wir beteten unser Vaterunser gemeinsam, legten ebenfalls eine ähnliche Bitte zusammen mit ein paar Zeitzeugen in eine nötig gewordene Deckenbalkenverkleidung. Nun füllen wir, glücklich über das im Sommer 2003 fertig gestellte Haus, dieses mit Geschichte und Geschichten.“ (Zitat Fam. Arenhövel)



Fassadenzeichnung

Aus welchen Gründen würden Sie einen Besuch in Greiz empfehlen und was zeigen Sie Ihren Gästen in Greiz?

Empfehlen würde ich es wegen der Lage in der landschaftlich reizvollen Umgebung, der Residenzschlösser sowie des Greizer Parks, der ein besonderes Kleinod ist.

Wo fühlen Sie sich in der Greizer Altstadt besonders wohl?

Im Bereich des Oberen Schlosses, da hier die Räume noch Geschichte atmen - der größte Teil der ursprünglichen Stadt wurde ja 1802 bei dem verheerenden Stadtbrand zerstört. Aber auch der Bereich um das Untere Schloss und den Burgplatz lädt zum Verweilen ein.

Sind Sie mit der Entwicklung von Greiz in Hinblick auf die Stadtsanierung zufrieden?

Mit den bisherigen Entwicklungen bin ich weniger einverstanden, da meines Erachtens einige Fehler beim Verkehrskonzept für die Innenstadt und im Umgang mit historischer Bausubstanz gemacht worden sind. Auch fehlen innerstädtische Spielplätze für Kinder und ein altersgerechter Zugang zum Oberen Schloss. Insgesamt würde ich mir mehr Phantasie und Bewusstsein für die Geschichte der Stadt Greiz wünschen.

Welche der sanierten oder neu entstandenen Gebäude bzw. Freianlagen gefallen Ihnen am besten?

Auf jeden Fall das Obere Schloss als Vorzeigebauwerk. Die zukünftige Stadthalle wird hierzu bestimmt auch ein gelungenes modernes Pendant bieten. Ansonsten würde ich mir die verstärkte Nutzung vorhandener Bausubstanz wünschen.

Haben sich die Veränderungen im Stadtbild in der Altstadt auf Ihr tägliches Leben ausgewirkt?

Insgesamt bin ich sehr zufrieden mit dem großen Engagement bei der Sanierung. Allerdings stört mich die nach wie vor verbesserungswürdige Verkehrsführung, die es besonders älteren Menschen erschwert, die Straßen in der Altstadt zu überqueren.

Welche Maßnahmen der Stadtsanierung wünschen Sie sich in den kommenden Jahren bzw. haben Sie eine Vision für Greiz und die Altstadt?

Ich würde mir das bestehende Kaufhaus mit einer neuen Nutzung als Kaufhaus wünschen. Zudem eine weitere und bessere Vermarktung des Tourismus sowie die Schaffung entsprechender Übernachtungsmöglichkeiten in der Stadt Greiz. Als eine weitere Besonderheit könnte ich mir ein Café unmittelbar an der Weißen Elster, mit Sitzmöglichkeiten auf einem Steg, im Bereich der Brückenstraße vorstellen.



Magarita und Winfried Arenhövel

Bauherren

Burgstraße 1

Kirchenhaus mit Tradition



vor der Sanierung

Das Gebäude Burgstraße 1 wurde 1802 aus Ziegel- und Bruchsteinmauerwerk in zentraler Lage unmittelbar neben der Stadtkirche „St. Marien“ als Konsistorium des einstigen Landeskirche Reuß ältere Linie errichtet und wird heute durch die Superintendentur sowie das Pfarramt der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde genutzt.

Mit seiner Größe und seiner klaren Gestaltung prägt das Haus das Stadtbild des Frei- raums im Bereich des Burgplatzes und des Kirchplatzes.



50 Licht- und Schattenspiel an der Fassade



Türfenster am Eingang

An den schlichten, klassizistischen Fassaden des im Jahr 1931 teilweise restaurierten und um einen Anbau erweiterten Gebäudes fallen dabei die strengen Gliederungen durch horizontale Linien sowie der mittige Zwerchgiebel zum Burgplatz besonders auf. Entsprechend beeinträchtigt wurde der Gesamteindruck dieses für die Altstadt wichtigen städtebaulichen Raumes durch das lange Zeit unsanierte, schadhafte Äußere des Hauses mit Feuchte- und Putzschäden sowie Instandsetzungsbedarf am Dach, an Fenstern, Türen und Mauern.

Die dringend notwendige, im Jahr 2008 durch die Stadt mit einem erhöhten Einsatz von Städtebaufördermitteln unterstützte Teilsanierung folgte dann klassizistischen Gestaltungsvorgaben – vornehme Zurückhaltung bei der Farbgestaltung mit differenzierten Grauabstufungen, Dacheindeckung mittels Naturschiefer, altstadtgemäße Sanierung der Außenanlagen.

Die Gliederung mit Faschen, Bändern und Gesimsen erzeugt dabei durch das Spiel von Licht und Schatten in Verbindung mit der Farbgestaltung eine deutlich wahrnehmbare Plastizität der Fassade. Diese Farbgebung wurde auch auf die angrenzende und umlaufende, sanierte Einfriedung der Außenanlage übertragen, um damit einen angenehmen Kontrast zu dem im Umfeld vorherrschenden dunkleren Basaltpflaster und der farbigen Stadtkirche St. Marien zu schaffen.



vor der Sanierung



Detail Seiteneingang

Das nach dem Stadtbrand 1802 über einem älteren Tonnengewölbekeller errichtete Vorderhaus Burgstraße 2, das um 1900 mit einem Seitenflügel erweitert wurde, ist als Zeugnis älterer Bebauung stadtgeschichtlich von Bedeutung. Als sich die Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde 1997 mit der Bitte um Unterstützung an die Stadt wendete, befanden sich die seit geraumer Zeit leer stehenden Gebäudeteile in sehr schlechtem Zustand. Es bestand dringender Instandsetzungsbedarf, um weitere Schäden am Dach und an der Fassade zu vermeiden.

Für die Modernisierung, welche die Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards ermöglichen sollte, waren 800.000 € veranschlagt. Da Städtebaufördermittel in dieser Höhe zunächst nicht verfügbar waren, wurde das geplante Bauvorhaben in finanzierbare Bauabschnitte unterteilt und vorab eine „Zustimmung zum förderunschädlichen Vorhabensbeginn“ erteilt, um den zügigen Baubeginn zu sichern. Das Vorhaben konnte auf diesem Weg bis 2004 erfolgreich realisiert werden. Seit der Fertigstellung stehen die Räume im Erdgeschoss des Gemeindehauses „Dietrich Bonhoeffer“ der Öffentlichkeit als Begegnungs- und Betreuungsstätte sowie für unterschiedlichste Veranstaltungen zur Verfügung. Im Obergeschoss entstanden 4 Wohnungen.

In Würdigung der gelungenen Leistungen bei der niveauvollen Sanierung wurde den Bauherren, Architekten und Handwerkern der Denkmalschutzpreis 2004 des Landkreises Greiz verliehen.

Burgstraße 2

mit zeitgemäßer Nutzung



20 Jahre Stadtsanierung Altstadt Greiz 51

S Stadtkirche St. Marien

vielfältige Unterstützung
im Laufe der Jahrhunderte



sanierte Fassade
der Stadtkirche St. Marien



Erstmals urkundlich erwähnt wurde ein Kirchenbau am heutigen Standort bereits 1225. Im Jahr 1736 wurde an dieser Stelle im Auftrag der Fürsten Reuß älterer Linie durch den sächsischen Landbaumeister Christian Friedrich Schuricht ein Kirchenbau im klassizistischen Stil - als Hofkirche angebaut an das Untere Schloss, mit dem Turm an der Ostfassade über dem Chor - errichtet. Auch die Kirche blieb vom großen Stadtbrand 1802 nicht verschont und wurde schwer beschädigt. Nach erfolgreichen Appellen an begüterte Bürger und vermögende Bauern zur Unterstützung des Wiederaufbaus wurde die Kirche 1805 geweiht, nachdem u. a. auch der Turm vorbildgetreu rekonstruiert worden war.

Etwa 200 Jahre später bat die Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde im Jahr 2007 für die Fassadensanierung der südlichen Anbauten erneut um Unterstützung, woraufhin Städtebaufördermittel bereit gestellt werden konnten. Erst nach den Freilegungsarbeiten an der Fassade und dem Entfernen des Putzes kam dabei das vollständige Schadensbild zum Vorschein. Da die Salzbelastung des Sandsteins sehr hoch war, mussten Kompressen aufgebracht werden, um dem Stein das Salz zu entziehen. Auch die Putzdicke wurde nachträglich erhöht, um das Speichervolumen für das Salz zu erhöhen, damit Abplatzungen längerfristig verhindert werden können. Das Ornament „Gottes-Auge“ ziert nun alle Türen an der sanierten Kirche, die mit zahlreichen Orgel- und Chorkonzerten das kulturelle Leben in Greiz bereichert.



INTERVIEW ANDREAS HAUSFELD - PFARRER

Aus welchen Gründen würden Sie einen Besuch in Greiz empfehlen und was zeigen Sie Ihren Gästen in Greiz?

Wegen der beiden Schlösser und des wunderbaren Schlossparks.

Gerne würde ich den Gästen auch die Toilette mit dem wunderbarsten Ausblick auf Greiz zeigen (Türmerwohnung in der Stadtkirche). Aber das ist aus baulichen Mängeln zurzeit zu gefährlich.

Sind Sie mit der Entwicklung von Greiz in Hinblick auf die Stadtsanierung zufrieden?

Wenn man über sich spricht, darf man hier bestimmt auch sagen, worüber man unzufrieden ist. Ich bin über mich unzufrieden, weil ich die sanierten Gebäude oder Straßen viel zu schnell als selbstverständlich ansehe und dabei vergesse, wie viel öffentliches und privates Engagement, Ausdauer und zähes Ringen um die Finanzierung und Ausführung dafür nötig war.

Wo fühlen Sie sich in der Greizer Altstadt besonders wohl?

Am Kirchplatz und im Schlossgarten.

Welche der sanierten oder neu entstandenen Gebäude gefallen Ihnen am besten?

Ich freue mich über das Eckhaus Burgstraße/ Marktstraße mit dem Mosaik des Güttlers. Weniger gut? Fällt mir spontan nichts ein.

Haben sich die Veränderungen im Stadtbild in der Altstadt auf Ihr tägliches Leben ausgewirkt?

Ja. Man geht gut gelaunter durch die Innenstadt.

Welche Maßnahmen der Stadtsanierung wünschen Sie sich in den kommenden Jahren bzw. haben Sie eine Vision für Greiz und die Altstadt?

Vielleicht, dass mich das Greizer Tunnelwappen in der Thomasstraße freundlicher, sprich restauriert, begrüßt, wenn ich in die Altstadt fahre.

Und als Vision: eine gute Gestaltung des Marktalls, ein saniertes Oberes Schloss und die restliche Außensanierung der Stadtkirche mit ihren Schäden an der Turmfassade und dem alten Sockelstein.



Andreas Hausfeld

geschäftsführender Pfarrer
der Evangelisch-Lutherischen
Kirchengemeinde Greiz



AUSBLICK

S Stadtentwicklung...

auf dem Weg

Als ich 1988 nach absolviertem Studium meine Tätigkeit als Stadtplaner in Greiz begann, war die flächendeckende Erhaltung der Altstadt als Ziel längst aufgegeben. Den zentralen Zielvorgaben folgend, hatte das damals auch für Greiz zuständige Büro des Bezirksarchitekten Gera den Abriss ganzer Straßenzüge und deren Ersatz durch getypete, industriell vorgefertigte Plattenbauten des Wohnungsbaukombinates geplant. Wenn auch mit der politischen Wende 1989 gerade noch rechtzeitig eine Zielkorrektur einleitet werden konnte, hätte die Ausgangssituation dennoch kaum brisanter sein können.

Diese Broschüre zeigt nur einen kleinen Ausschnitt erfolgreicher Einzelvorhaben, die den laufenden Sanierungsprozess der Altstadt mit getragen haben. Der in den vergangenen 20 Jahren tatsächlich vollzogene Erneuerungsumfang geht weit darüber hinaus und darf uns alle hoffen lassen. Hoffen lassen, dass - trotz der erheblichen Probleme die den Sanierungsprozess begleiten, der schmerzlichen Abbrüche historischer Substanz und der immer noch hohen Leerstände - die von vielen Greizern als selbstverständlich empfundene urbane Qualität bewahrt und zukunftsfähig fortentwickelt werden kann.

Im Rahmen meiner beruflichen Tätigkeit lerne ich immer wieder Bürger und Besucher unserer Stadt kennen, die in der Altstadt auch oder gerade deshalb wohnen, arbeiten oder investieren wollen, weil ihnen der besondere Reiz der Stadtanlage „unter die Haut geht“.



Ein wichtiges langfristiges Ziel: die Sanierung des gesamten Oberen Schlosses

Stadt- und Landschaftsraum verschmelzen in und am Rande unserer Altstadt auf einzigartige Weise und bilden ein Ensemble, dass von vielen - bewusst oder unbewusst - als etwas Außergewöhnliches empfunden wird. Diesen Reiz im Rahmen der notwendigen Stadterneuerung zu erhalten und zu verstärken bietet einen Standortvorteil, der Greiz unter vergleichbaren Städten heraushebt. Die seit einigen Jahren wieder ansteigende Einwohnerzahl der Altstadt ist nur ein Indiz dafür, dass die stetigen Sanierungsbemühungen ihre Wirkung nicht verfehlt haben.

Entscheidend für die weitere Entwicklung wird sein, in welchem Maße die Altstadt von ihren „Benutzern“ akzeptiert wird. Nur bei entsprechender Attraktivität wird deren Nachfrage nach Wohnungen und Gewerbefläche bewirken, dass Schritt für Schritt leer stehende Gebäude saniert und entstandene Lücken wieder bebaut werden. Tragfähige Konzepte und weitgehende Finanzhilfen der öffentlichen Hand stehen hierzu zur Verfügung.

Ganz gleich ob Nutzer oder Bauherr - Sie sind herzlich eingeladen, an der weiteren Entwicklung unserer Altstadt teilzuhaben und aktiv mitzuwirken.

Dieter Obenauf

Sachgebietsleiter Stadtplanung
Bauamt der Stadt Greiz



BILDNACHWEIS | IMPRESSUM

Bildnachweis Hrsg. Thüringisches Landesamt f. Denkmalpflege und Archäologie (Folge 30)
„Das Obere Schloss in Greiz“, Klingenberg Buchkunst Leipzig GmbH 2008, S. 92: S. 36 (r.)
Architekten+Ingenieure Schubert-Hamann-Dinkler | M. Hamann: S. 35 (r.), 36 (l., o.r.), 37 (r.), 47 (l., o., r. o.)
Architekten und Ingenieure - Dr. KÄSTNER + SEIFFERT: S. 39
Ingenieurbüro Winkler, Dresden (Stand 2002): S. 12
Bauherr | W. Arenhövel: S. 48 (l., r.), 49
Ev.-Luth. Kirchengemeinde Greiz | Pfarrer A. Hausfeld: S. 53 (r.)
Fotoclub Greiz e.V. | P. Büttner: S. 30, 46 (l., r.)
Christian Freund: S. 24 (u.), 31 (u.), 34, 35 (o.), 40 (l.)
Hendel: S. 54
Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH: S. 2, 11 (o.), 13 (o.), 14 (u.), 15, 16, 17, 21 (o.), 23 (o.), 24 (r. u.), 26, 28, 29, 32, 36 (o. l.), 38, 39, 40 (o., r.), 41 (o.), 42 (o.), 43 (r.), 44, 45 (o.), 46 (o.), 47 (r. u.), 48 (o.), 50, 51, 52, 55, 56 (o.)
Landratsamt Greiz | C. Lindig: S. 11 (r.)
Thüringisches Staatsarchiv Greiz: S. 9, 10 (u., o.)
TMLV: S. 7
Stadtverwaltung Greiz: Bilder Einband, S. 5 (r.), 6, 12, 14 (o.), 18, 19, 21 (u.), 23 (u.), 24 (l.), 33 (u.), 35 (o.), 45 (u.)
Stadt Greiz, Tourist-Information: S. 4, 20, 24 (o.), 25 (r.), 31 (o.), 37 (o.), 42 (l.), 43 (o.), 53 (o.), 55 (o.)
Stadt Greiz Museen | R. Koch: S. 41 (r.)
Stadtbücherei Greiz | C. Gutmann: S. 27 (o.), 33 (o.)
Stadtmarketing Greiz e.V.: S. 22, 27 (r.)

Impressum Herausgeber: **Stadtverwaltung Greiz**
Markt 12, 07973 Greiz
E-Mail: sv@greiz.de

Redaktionelle
Bearbeitung: **KEM** Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Unterlauengasse 9, 07743 Jena
E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

Gesamtherstellung: ctw - gesellschaft für kommunikationsdesign mbH®
Felsenkellerstraße 2, 07745 Jena
www.ctw-jena.de

Auflage: 1.000

Greiz, Juni 2010

