

GESAMTKONZEPT STADTTEILKONZEPTE PLÄNE
STADTENTWICKLUNGSKONZEPT GREIZ



Stand NOVEMBER 2003

Gesamtkonzept	Seiten 1 - 44
Stadtteilkonzept Altstadt / Neustadt	Seiten 45 - 68
Stadtteilkonzept Pohlitz	Seiten 69 - 91
Anhang	Pläne
Abbildungsverzeichnis	
Impressum	

Inhaltsverzeichnis Gesamtkonzept

1.	Einleitung	4
1.1	Ausgangssituation	4
1.2	Zielsetzung	4
1.3	Methodik	4
2.	Die Stadt Greiz	6
2.1	Lage	6
2.2	Geschichte	6
2.3	Stadtstruktur	7
2.3.1	Freiraum	7
2.3.2	Bebauung	7
2.3.3	Verkehr	8
2.3.4	Wirtschaft	8
2.3.5	Versorgung und Infrastruktur	10
2.4	Die Stadtteile und ihr Profil	11
3.	Die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes 2002	13
3.1	Bevölkerung	13
3.2	Haushalte	16
3.3	Wohnungsbestand und Eigentümer	18
3.4	Stadtentwicklung	20
4.	Die Stadt und ihre Perspektiven	21
4.1	Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	21
4.2	Wohnraumentwicklung	24
4.3	Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung	24
4.4	Handlungsbedarf Stadtumbau	25
4.5	Beteiligung der Akteure	26

5.	Das Stadtentwicklungskonzept	28
5.1	Szenarien der Stadtentwicklung	28
5.2	Leitbild Gesamtstadt (Gebietstypologie, Förderkulisse, Mengengerüst)	31
5.3	Quartierbezogene Ziele, Aufgabenfelder und Maßnahmen	33
6.	Umsetzung	39
6.1	Organisation der Prozesssteuerung	39
6.2	Wohnungswirtschaftliche Umsetzung	39
6.3	Fördermittelbedarf	40
6.4	Planungsinstrumente zur Umsetzung	40
6.4.1	Ebene Gesamtstadt	40
	Aktualisierung Flächennutzungsplan	
6.4.2	Sanierungs- und Erhaltungsgebiete Altstadt und Neustadt	40
	Aktualisierung Satzungen	
	Informelle Planungen	
6.4.3	Neubaugebiet Pohlitz	41
	Aktualisierung Rahmenplan	
	Bebauungsplan	
	Sanierungssatzung	
6.4.4	Sonstiges Stadtgebiet	41
	Informelle Planungen für Rückbaubereiche	
	Revision der Bebauungsplanung	
6.5	Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	42
6.6	Monitoring	42

1. Einleitung

1.1 Ausgangssituation

Im Rahmen des Bundeswettbewerbs Stadtumbau Ost hatte die Stadt Greiz begonnen, planerische Grundlagen zu erarbeiten für ein langfristiges, handlungsorientiertes Stadtentwicklungskonzept, das der auch in Greiz ausgeprägten Problematik sinkender Einwohnerzahlen Rechnung trägt. Der eingereichte Wettbewerbsbeitrag stellte einen ersten Meilenstein im Bearbeitungsprozess dar: in intensiver Diskussion mit den verschiedenen Akteuren des Stadtumbaus und insbesondere den Wohnungsunternehmen war ein Arbeitsstand erreicht worden, der den dringenden Handlungsbedarf deutlich machte und trotz der begrenzten Handlungsfähigkeit der Akteure und der noch begrenzteren Steuerungsmöglichkeiten der Stadt eine Perspektive aufzeigt, wie der Stadtumbauprozess zu einer Verbesserung der Funktionsfähigkeit der städtebaulichen Strukturen beitragen kann. Unter anderem hatte die intensive fachliche und politische Diskussion zu dem Ergebnis geführt, dass die Stabilisierung von Altstadt und Neustadt als Wohnstandort trotz sinkender Einwohnerzahlen erste Priorität haben muss, wenn Greiz auch langfristig seine Rolle als zentraler Ort in der Region ausfüllen will. Aktuelle Zahlen der Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadt lassen darauf hoffen, dass dieses Ziel realistisch ist. Eine zentrale Aussage des Wettbewerbsbeitrags war, dass die großen Wohnungsunternehmen mit ihren Beständen des industrialisierten DDR-Wohnungsbaus in Greiz in ganz besonderem Maße von der sinkenden Nachfrage betroffen sein werden. Demnach werden sie auch einen überproportionalen Beitrag zum Rückbau zu leisten haben, der aber nur dann marktstabilisierend wirksam werden kann, wenn auch die anderen Akteure im Wohnungsmarkt aktiven Rückbau betreiben, dessen Umfang in der Summe aller Einzelmaßnahmen nahezu den Rückbauzahlen der Wohnungsunternehmen entspricht.

Mit dem nunmehr vorliegenden Stadtentwicklungskonzept wird ein Weg aufgezeigt, der die Problematik des Rückbaus in den Gesamtzusammenhang der Stadtentwicklung einordnet und operationalisiert. Damit wird den Akteuren im Wohnungsmarkt die notwendige Planungsorientierung für ihre künftigen Inve-

stitutionen gegeben und außerdem in Schwerpunktbereichen der Zugang zu Fördermitteln für Aufwertung und Abriss eröffnet.

Die Stadt Greiz geht damit die planerischen Herausforderungen der kommenden Jahre und Jahrzehnte aktiv an und zeichnet einen gangbaren Weg des Stadtumbaus vor.

1.2 Zielsetzung

Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes ist es, im Kontext schrumpfender Einwohnerzahlen einen langfristig tragfähigen Handlungsrahmen für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung festzulegen. Diese Zukunftsfähigkeit meint eine städtebaulich geordnete, sozial verträgliche, wirtschaftlich tragfähige und ökologisch nachhaltige Entwicklung - auch in der Gewissheit, dass die Parameter der Stadtentwicklung unbeständig, die Erfahrungen in Schrumpfungsprozessen begrenzt und die finanziellen Handlungsspielräume endlich sind.

Das Konzept bietet einen ersten, gesamtstädtischen Planungsrahmen an, der die Grundlage für eine teileräumliche Vertiefung und schrittweise Umsetzung liefert, ohne abschließende Festlegungen bis zum Zielhorizont 2010 oder 2020 geben zu können oder zu wollen. Da im bevorstehenden Prozess nicht nur von Stadt und Wohnungseigentümern neue Erkenntnisse gewonnen werden, sondern auch wesentliche Rahmenbedingungen von Bund und Land noch konkretisiert und verändert werden können, ja müssen, ist das Stadtentwicklungskonzept nicht als abschließende Zielfestlegung, sondern als programmatischer Einstieg in einen Umsetzungsprozess mit kontinuierlicher Aktualisierung der Zielvorgaben und der Maßnahmen zu verstehen.

1.3 Methodik

Um mit dem Konzept einen von allen Beteiligten konsequent umsetzbaren Leitfaden zu gestalten, wurden von Anfang an Vertreter der wesentlichen Interessenlagen in einen moderierten Planungsprozess einbezogen und somit eine Arbeitsebene entwickelt, die in der Folge auch den Umsetzungsprozess des Konzeptes steuern kann. In sechs Workshops nahmen als wichtigste stadtentwicklungspolitische Akteure

teil: Bürgermeister, Stadtratsfraktionen, Fachverwaltung der Ebenen Landkreis und Stadt, Wohnungswirtschaft, Privateigentümer (Vertreter), Wirtschaftsakteure sowie Ver- und Entsorgungsunternehmen. Moderiert wurden sie vom Planungsbüro GRAS * Gruppe Architektur & Stadtplanung, Darmstadt / Dresden und fachlich begleitet von Vertretern des Thüringer Innenministeriums, Erfurt.

Weiterhin kennzeichnete die Erarbeitung des Konzeptes insbesondere die gestufte Betrachtung von gesamtstädtischer und quartierbezogener Planungsebene: Gesamtstädtische Leitbildvorstellungen und Prognosevorgaben wurden in Zielvorgaben für acht Quartiersgruppen bzw. 27 Quartiere / Stadtteile differenziert; anschließend wurde aus der Betrachtung der Leistungsfähigkeit und der Potenziale der Quartiere wieder auf ein abgestimmtes Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt zurückgeschlossen.

In der Folge des Wettbewerbsbeitrags wurden der gesamte Planungsprozess vertieft und die Ergebnisse konsolidiert vor dem Hintergrund der schriftlichen Stellungnahmen von den am Planungsprozess Beteiligten. Der nachfolgende Bericht fasst die Ergebnisse dieser Arbeitsprozesse zusammen.

An dieser Stelle möchte die Stadt Greiz all denjenigen danken, die bei der Erarbeitung dieses Konzeptes tatkräftig und konstruktiv mitgewirkt und seine Finanzierung unterstützt haben.

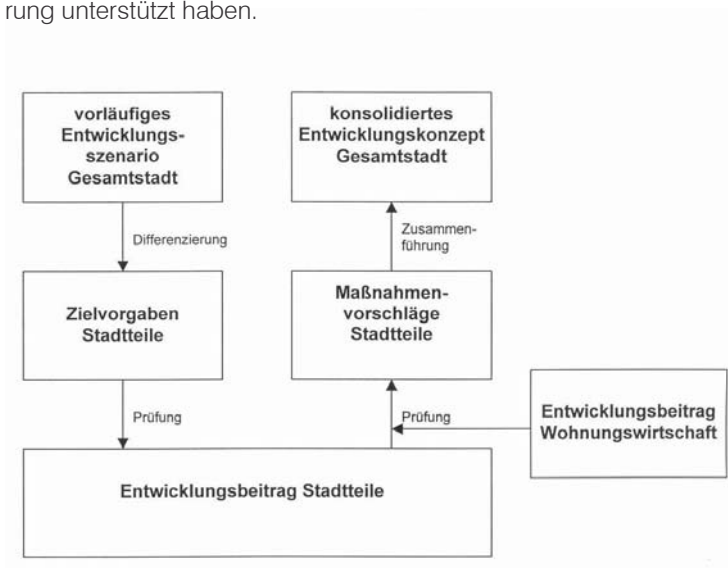


Abb. 1: Rückkopplung der Planungsebenen

2. Die Stadt Greiz

2.1 Lage

Die Stadt Greiz liegt landschaftlich reizvoll im Tal der Weißen Elster, umrahmt von waldreichen Höhen und Berghängen des thüringisch-vogtländischen Schiefergebirges. Sie grenzt unmittelbar an die sächsische Landesgrenze, am Schnittpunkt der oberzentralen Einzugsbereiche von Gera (Thüringen), 28 km entfernt, Plauen (Sachsen), 17 km entfernt und Zwickau (Sachsen), 27 km entfernt. Als Mittelzentrum der Region Ostthüringen und Kreisstadt im Landkreis Greiz nimmt die Stadt administrative und wirtschaftliche Funktionen für einen Einzugsbereich von ca. 65.000 Einwohnern wahr.

Die Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz erfolgt über die Bundesautobahnen 9 (Berlin - Leipzig - Hof - Nürnberg) und 72 (Chemnitz - Zwickau - Plauen - Hof), wobei die Entfernungen von 15 km zur Anschlussstelle Reichenbach (A72) bzw. etwa 36 km zu den Anschlussstellen Schleiz und Triptis (A9) den Wirtschaftsstandort Greiz gegenüber günstiger gelegenen Städten in der Region durchaus benachteiligen.

Ebenso ungünstig ist die Stadt an das überregionale Schienennetz angebunden. Direkte Bahnverbindungen zu den größeren Zentren bestehen nur über Plauen (ICE-Halt Nürnberg - Zwickau - Dresden) sowie über Gera nach Weimar (ICE-Halt Kassel - Erfurt - Leipzig).



Abb. 2: Lage in Thüringen

2.2 Geschichte

Im Jahre 1209 erstmals urkundlich erwähnt, entsteht die Stadt Greiz aus einer kleinen sorbischen Siedlung an der Kreuzung zweier Handelswege und einem Übergang über die Weiße Elster. Die Siedlung wird im Jahre 1359 erstmals als „Stadt“ erwähnt und beherrscht bis in das 16. Jahrhundert hinein weniger als 1000 meist fronpflichtige Ackerbürger, die unter der Lehnsherrschaft der Familie von Reuß stehen. Nachdem sich im Laufe des 16. Jahrhunderts zunehmend Handwerker in Greiz niederlassen, werden erstmals im Jahre 1527 auch Gebäude außerhalb der Stadtmauern im heutigen Bereich Hohe Gasse, Lehmgrube und Silberstraße sowie zwischen Schlossberg und Elster errichtet. Der Bau des „Unteren Schlosses“ am südlichen Rand der mittelalterlichen Siedlung (als weiterer Herrschaftssitz neben dem „Oberen Schloss“) dokumentiert 1564 die Teilung der Stadt in Unter- und Obergreiz.

Im 17. Jahrhundert bildet sich mit der Textilverarbeitung und der Papierherstellung langsam der Grundstock für die wirtschaftliche Prosperität der Stadt heraus. Nach einem vernichtenden Großbrand im Jahre 1802 und dem Wiederaufbau von zwei- bis viergeschossigen Bürgerhäusern im klassizistischen Stil auf dem mittelalterlichen Stadtgrundriss durchlebt Greiz Mitte des 19. Jahrhunderts eine ausgeprägte Wachstumsphase. Die Industriebetriebe expandieren dank steigender Produktivität (Mechanisierung der Produktionsformen) vornehmlich östlich in das Aubachtal hinein und südlich entlang der Weißen Elster.

Entlang des Aubachtals entsteht schließlich um die Jahrhundertwende ein verdichteter Industriebezirk mit einer zusätzlichen, bis zu viergeschossigen gründerzeitlichen Wohnbebauung. Südlich der Altstadt bildet sich ab 1850 die Neustadt heraus, die auf streng orthogonalem Grundriss den Zuwachs an Bevölkerung und Kleingewerbe aufnimmt und das für diese Zeit typische Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten widerspiegelt.

Anfang des 20. Jahrhunderts ist Greiz eine prosperierende Industriestadt mit mehr als 20.000 Einwohnern, nachdem sich in den letzten zwei Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts die Einwohnerzahl verdoppelt hat.

Der starke Siedlungsdruck auf knapp bemessener Fläche führt schon während der Gründerzeit zu einer Bebauung der Berghänge (u.a. Reißberg). 1921/22 werden insgesamt 12 umliegende Ortschaften eingemeindet, deren Einwohnerzahl in der Folge ebenfalls deutlich ansteigt. Sie wandeln sich von dieser Zeit an verstärkt von agrarisch geprägten Dörfern zu kleinstädtischen Siedlungen.

Von Schäden durch den 2. Weltkrieg weitestgehend verschont, entsteht die vorerst letzte bedeutende Siedlungsentwicklung in zeitlichen und räumlichen Abschnitten zwischen 1957 und 1990 auf den Hochflächen des Reiß- und Zaschbergs. In Massiv- und Montagebauweise werden hier Wohnungen für über 7.500 Einwohner geschaffen, die die Zuwanderung an Arbeitskräften u.a. im textilverarbeitenden Großbetrieb „Greika“ und im Uranbergbaubetrieb „Wismut“ aufnehmen sollen. Heute zeugen die Wohnungsbestände der Unternehmen „Textil“ und „Glück Auf“ von diesem Wohnprojekt, dem die ganze planwirtschaftliche Aufmerksamkeit galt, während die Erhaltung des Gebäudebestandes in Alt- und Neustadt nur sehr marginal unterstützt wurde.

Mit der politischen Wende 1990 erfolgt in Greiz eine Neuorientierung der städtebaulichen Leitbilder und der Aufbau einer lokalen bau- und stadtplanerischen Fachverwaltung. Die Stadt verpflichtet sich der Sanierung von Altstadt und Neustadt, sichert diese formell (Sanierungs- und Erhaltungssatzung 1993 / 1998) und informell (Rahmenplanung) ab und geht mit zahlreichen investiven Maßnahmen im öffentlichen Raum (u.a. Platzgestaltungen Markt und Westernhagenplatz, Freiflächengestaltung Elsteraue, Puschkinplatz mit zentraler ÖPNV-Haltestelle), insbesondere zur Entlastung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr, in Vorleistung. Parallel werden wenige Wohnbauflächen erschlossen, um den örtlichen Nachholbedarf im Einfamilienhausbau zu befriedigen.

Dennoch können im wirtschaftlichen Strukturwandel, dem Anfang der 1990er Jahre rund 10.000 industrielle Arbeitsplätze zum Opfer fielen, arbeitsmarktbedingte Abwanderungen nur begrenzt aufgehalten werden, so dass heute neue wirtschaftliche Impulse im Mittelzentrum Greiz mehr denn je benötigt werden.

2.3 Stadtstruktur

2.3.1 Freiraum

Die Stadt Greiz erhebt sich aus einer Tallage von 260 bis 290 m ü. NN bis auf eine Höhenlage von etwa 450 m. Die reizvolle Landschaft ist Teil des thüringisch-vogtländischen Schiefergebirges und wird durch zahlreiche Flüsse in Tallagen, Hangbereiche und Hochflächen gegliedert. Diese sind weitestgehend bewaldet (zu ca. 34% des Stadtgebietes) oder werden landwirtschaftlich genutzt (zu ca. 39% des Stadtgebietes). Fünf, z.T. recht enge Seitentäler der Weißen Elster geben der Stadtstruktur ihr besonderes Gepräge. Aus dem Talkessel hebt sich markant und kegelförmig der Greizer Schlossberg bis zu 50 m heraus, an den sich im Norden der 60 ha große Greizer Landschaftspark anschließt.



Abb. 3: Stadtgebiet

2.3.2 Bebauung

Der stark zergliederte Siedlungskörper spiegelt die naturräumlichen Vorgaben in seiner Entwicklung wieder. Sie vollzog sich überwiegend innerhalb der vorhandenen Talsohlen und auf den ebenen Hochflächen. Das Stadtgebiet umfasst neben der kompakten Innenstadt (Altstadt, Neustadt, Aubachtal) und den innenstadtnahen Wohngebieten insgesamt die 14 baustrukturell selbständigen Vororte Caselwitz, Dölau, Gommla, Irchwitz, Kurtschau, Moschwitz, Ober- und Untergrochlitz, Raasdorf, Reinsdorf, Rothenthal,

Sachswitz, Schönfeld und Waltersdorf - dazu Pohlitz, das jedoch über die heranrückende Neubausiedlung am Reißberg mit dem Zentrum stark verflochten ist.

Nutzungsschwerpunkte des Gewerbes und der Industrie befinden sich überwiegend entlang der Ausfallstraßen, so nach Süden (Dölau, Göltzschtal), Westen (Zeulenrodaer Straße) und Osten (Reichenbacher Straße).

2.3.3 Verkehr

Wichtigste Achsen der örtlichen und überörtlichen Verkehrserschließung sind die Bundesstraße 92 von Gera im Norden durch Greiz nach Plauen im Süden sowie die B 94 von Schleiz - Zeulenroda im Westen durch Greiz nach Reichenbach und weiter zur Anschlussstelle der A 72 in östlicher Richtung. Diese Verkehrswege führen z.T. zu erheblichen Immissionsbelastungen an der angrenzenden innerstädtischen Wohnbebauung (insbesondere in der Reichenbacher Straße, August-Bebel-Straße, Carolinenstraße, Zeulenrodaer Straße und Plauenschen Straße). Daher waren die Auslagerungen der Durchgangsverkehre der B 94 zunächst 1994 aus der Altstadt und derzeit mit Fertigstellung der Umgehungsstraße aus der Neustadt auch die wichtigsten Verkehrsprojekte der letzten Jahre.

Die regionale Schienenverkehrsanbindung erfolgt nach Norden über Wünschendorf nach Gera und südlich nach Plauen mit direkter Weiterführung nach Tschechien. Die Strecke ist nicht elektrifiziert; es verkehren Regionalbahnen im Stundentakt/Zweistundentakt. Die Streckenverbindung nach Neumark (mit Anschluss an das Oberzentrum Zwickau) wurde 1997 stillgelegt, die Reaktivierung der Strecke wird jedoch gemäß Regionalen Raumordnungsplan Ostthüringen offengehalten.

2.3.4 Wirtschaft

Die Wirtschaftsstruktur in Greiz war bis zum Zweiten Weltkrieg eher monostrukturell geprägt. Führender Wirtschaftszweig war die Textilindustrie; mit rund 10.000 Beschäftigten stellte sie in den Nachkriegsjahren rund die Hälfte aller Arbeitsplätze. Weitere Erwerbsquellen wurden in den Folgejahren erschlossen: Leichtindustrie, Chemische Industrie, Maschinenbau,

Papierindustrie und der Uranbergbau im Landkreis. Das Wegbrechen der ehemals strukturbestimmenden Industriezweige nach der Wiedervereinigung konnte bis heute nur unzureichend durch neue Erwerbsquellen kompensiert werden. Zahlreiche Industriebrachen prägen daher heute das Bild in Teilen der Stadt. Waren vor 1989 noch 58% der rund 20.000 Beschäftigten in der Industrie bzw. dem industriellen Handwerk tätig, so sind dies heute nur noch etwa 1.500 Menschen. Bei sinkenden Beschäftigtenzahlen (im Zeitraum 1996-2000 minus 11,3% auf rund 8.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort) vollzieht sich auch in Greiz ein zügiger Strukturwandel von der monostrukturierten Industrie- zur diversifizierten Dienstleistungsgesellschaft. (Abb. 4)

Erfreulich ist, dass die Gewerbean- und -abmeldungen in den letzten Jahren relativ ausgeglichen saldierten; dennoch bringen die zunehmende Arbeitsteiligkeit und die Effizienzsteigerung der Betriebe keinen realen Zuwachs an Arbeitsplätzen. Somit stagnierte die Arbeitslosenquote in den letzten Jahren bei etwa 19 % (Abb. 5). Sie lag damit stetig über dem Thüringer Durchschnitt von etwa 16,5% (2000). Insgesamt zeigt Greiz in den letzten fünf Jahren einen zumindest soweit konsolidierten Arbeitsmarkt, dass fortschreitende Erosion verhindert werden konnte. Dies belegt auch die Quote der Haushalte, die Wohngeld empfangen haben. Sie hat sich bei etwa 10% eingependelt (Abb. 6). Es ist festzustellen, dass die regionalen Standortbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung problematisch erscheinen, trotzdem sollten alle Anstrengungen unternommen werden, um in Gewerbe und Industrie weiter voranzukommen. Es geht um die Ansiedlung kleiner innovativer Firmen, mit umweltfreundlichen Technologien, damit Arbeitsplätze entstehen.

Dennoch ist festzuhalten, dass die regionalen Standortbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung problematisch erscheinen. Die Anbindung der Stadt an das überregionale Netz von Straßen und Schiene ist - z.B. verglichen mit dem benachbarten Standort Reichenbach - nachteilig, sie kann angesichts der stark bewegten Topographie nur sehr bedingt verbessert werden. Ähnliches gilt für die Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen. So hat sich die Stadt neben der Ausweisung neuer Gewerbegebiete konsequent auf die Beräumung und Entwicklung der alten

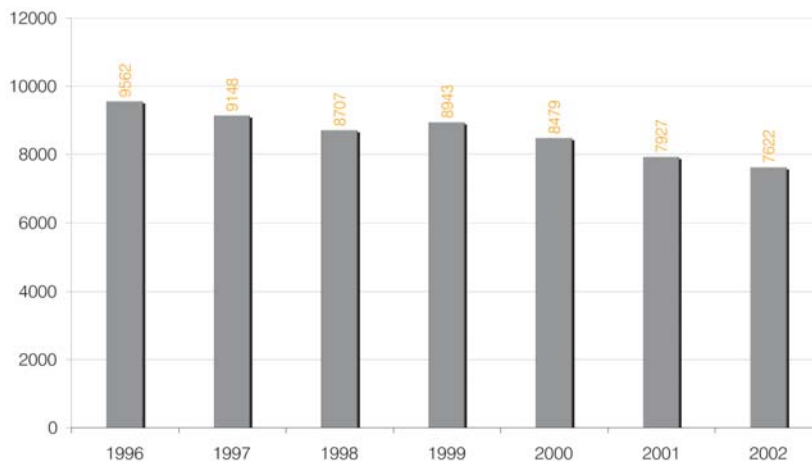


Abb. 4: Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in der Stadt Greiz 1996 - 2002
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

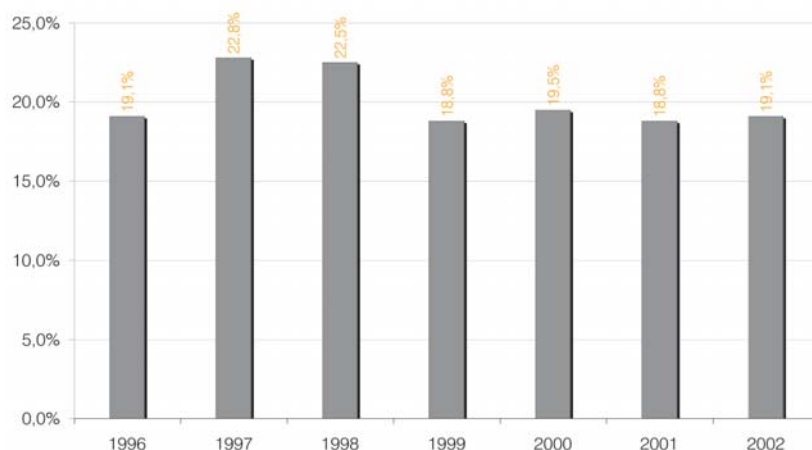


Abb. 5: Entwicklung der Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt im Geschäftsbereich Greiz 1996 - 2002 in %
Quelle: Bundesanstalt für Arbeit / Arbeitsamt Gera

Industriebranchen konzentriert, die Nachfrage nach Gewerbeflächen erweist sich aber als relativ gering, so dass die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen bisher kein Entwicklungshemmnis dargestellt hat.

Negativ wirkt sich im Sinne eines selbstverstärkenden Prozesses die sinkende Einwohnerzahl aus, da damit die Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen ebenfalls sinkt. Dies kann in begrenztem Umfang dadurch kompensiert werden, dass die Stadt ihren regionalen Einzugsbereich vergrößert und eine bessere Kaufkraftbindung sichert. Mit der gestalterischen

und funktionalen Aufwertung des zentralen Einkaufsbereichs und dem Bau größerer Einkaufsmagnete in der Innenstadt bzw. in Randlage zur Innenstadt oder auch dem Neubau des Landratsamtes sind erste Schritte in diese Richtung gegangen, denen aber weitere folgen müssen.

Nicht unterschätzt werden sollte in diesem Zusammenhang das touristische Potenzial der Stadt und ihres Umlandes. Die einmalige Kulisse des Schlossberges stellt ebenso wie die historische Altstadt und der Landschaftspark in der Elsteraue eine Attraktion

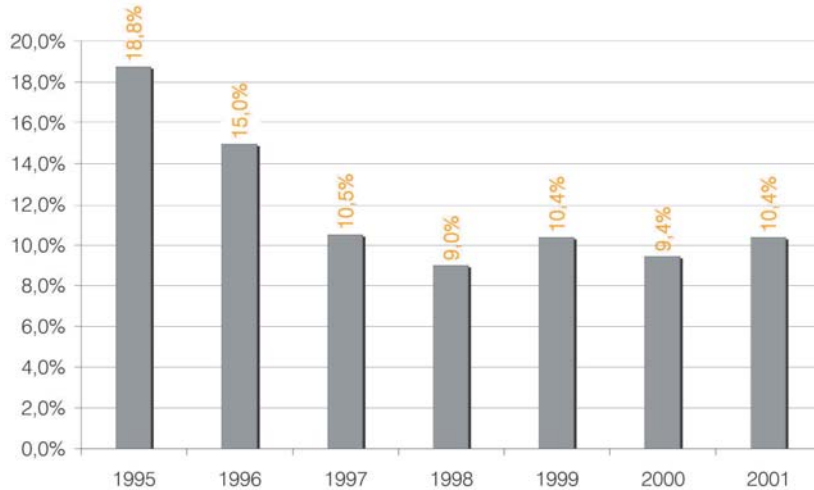


Abb. 6: Anteil der Wohngeldempfänger an der Gesamtbevölkerung der Stadt Greiz 1995 - 2001 in %
Quelle: Stadt Greiz

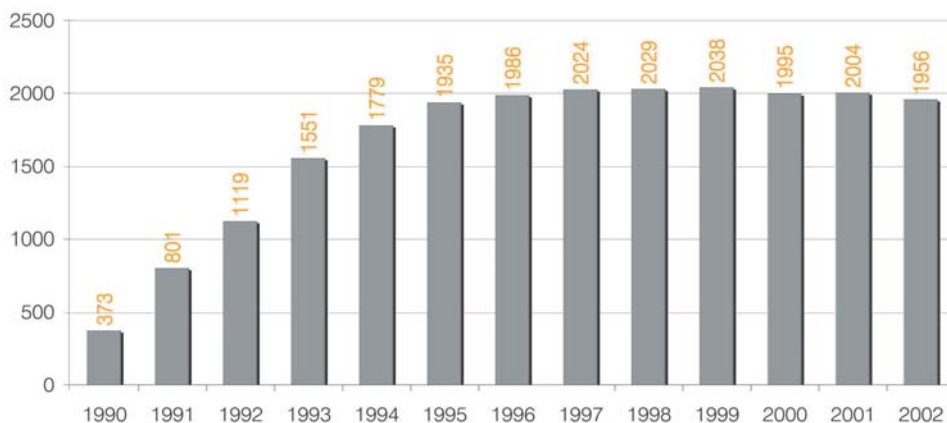


Abb. 7: Entwicklung der Gewerbebetriebe in der Stadt Greiz 1990 - 2002
Quelle: Stadt Greiz

dar, die intensiver vermarktet werden kann. Die Möglichkeiten der regionalen Kooperation, die im Tourismusbereich ausschlaggebend für den Erfolg ist, sind auszuloten und im Stadtmarketingkonzept herauszustellen.

2.3.5 Versorgung und Infrastruktur

Die Versorgungssituation mit Gütern des täglichen, aber auch des speziellen Bedarfs hat sich in Greiz im Laufe der 90'er Jahre spürbar verbessert. Die Zahl der Handelsbetriebe stieg nach Angaben des Gewer-

beamtes von 188 (1990) auf 632 (2002); das Angebot hat sich dabei in Qualität und Bandbreite verbessert.

Die Innenstadt weist eine heterogene, kleinteilige Angebotspalette auf - großflächige Handelsbetriebe decken in verkehrsgünstiger Lage die Fachmarktsegmente ab (z.B. Baustoffe, Lebensmittel und Möbel). Nachholbedarf wird derzeit in der Stabilisierung und Erweiterung des Angebotes in der Altstadt (unter anderem durch Ansiedlung eines Kaufhauses oder Fachmarktzentrums) und in der Nahversorgung der Neustadt gesehen. Die Steuerung der Einzelhandels-

entwicklung erfolgt auf Grundlage der 1996 verabschiedeten Zentrenkonzeption. Angesichts der sinkenden Einwohnerzahlen und der Orientierung des STEK sollte das Zentrenkonzept in Teilen aktualisiert werden. Das betrifft insbesondere die Bedeutung des Nebenzentrums im Neubaugebiet Pohlitz.

Die technische Ver- und Entsorgung liegt weitestgehend in den Händen des ZV „TAWEG“ (Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Weiße Elster - Greiz) und der „Energieversorgung Greiz GmbH“ (Strom, Wärme, Gas). Neben der fortlaufenden Erneuerung überalterter Versorgungsnetze konnten in der Vergangenheit wichtige Investitionsvorhaben wie der Neubau der zentralen Kläranlage realisiert werden. Auf der Basis der heutigen hohen Leerstandsquoten und der absehbaren Bevölkerungsverluste stehen die größten infrastrukturellen Herausforderungen mit dem schrittweisen Rückbau von Netzen und dem Verringern von Leitungsquerschnitten jedoch vermutlich erst noch bevor:

- Der Zweckverband TAWEG gibt zu bedenken, dass die Trinkwassernetze im Neubaugebiet Pohlitz heute schon um das 2,5-fache überdimensioniert sind und eine weitere Abnahme der Bevölkerungsdichte die Versorgungssituation massiv gefährden würde;
- die EV Greiz merkt an, dass ein ungeordneter Rückbau in Pohlitz ein überproportionales Anwachsen der Fernwärmekosten vor Ort nach sich ziehen würde;
- beide Unternehmen bestätigen, dass schon heute die Versorgungskosten zwar durchaus in einem regionalen Niveau, aber um bis zu einem Drittel über denen westdeutscher Kommunen gleicher Größenordnung liegen.

Die Versorgung im Bereich der sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Kindertagesstätten, Schulen, Einrichtungen der Altenpflege und der medizinischen Versorgung etc.) gilt in Greiz als sehr gut. Da die Zahl der Einrichtungen jedoch direkt mit der Zahl und dem Alter der nachfragenden Bürger korreliert, bestehen in weiten Bereichen eher Überkapazitäten (Kindergärten und Schulen) als Nachholbedarfe (Altenpflegeeinrichtungen). Die Marktanpassung erfolgt zumeist auf Grundlage entsprechender Perspektivplanungen der Stadt und des Kreises (z.B. Schulentwicklungsplan LK Greiz 2003 - 2020).

Eine Zusammenfassung der bestehenden Einrichtungen ergibt 2002 folgendes Bild:

9 Kindertagesstätten, darunter drei in Ortslagen:

Kapazitäten z.T. nicht ausgeschöpft, Perspektive wird überprüft,

5 Grund- und / oder Regelschulen, darunter zwei in Ortslagen: eine Grund- / Regelschule wird Mitte des Jahrzehnts aufgelöst werden,

1 Gymnasium: Zusammenführung der ursprünglich 2 Einrichtungen erfolgte 2002,

3 Berufsbildende Schulen, darunter eine in privater Trägerschaft (Deutsches Erwachsenenbildungswerk),

1 Staatliches Förderzentrum

4 Altenpflegeheime: weitere Privatinvestitionen sind absehbar,

1 Obdachlosenheim.

Aufgrund der zentralörtlichen Funktion der Stadt verfügt sie zudem über ein Kreiskrankenhaus der Akut- und Regelversorgung, das erhalten und weiter ausgebaut wird.

2.4 Die Stadtteile und ihr Profil

Quartiersgruppe		Stadtteil
ALTSTADT	1	Altstadt
NEUSTADT	2a	Neustadt Nord
	2b	Neustadt Süd
	2c	Salzweg
AUBACHTAL	3	Aubachtal
INNENSTADTNAHE	4	Grüne Linde / Goethestr.
WOHNGEBIETE	5	Reißberg alt
	6	Friedhofstr. / Leonhardstr.
	8	Raunerstr. / Beethovenstr.
	11	Tannendorf / Hasental
SONDER- /	10	Zeulenrodaer Str.
GEWERBEGEBIETE	15	Südliches Elstertal
DDR-NEUBAUGEBIET	23a	Pohlitz O.-Nuschke-Str.
POHLITZ	23b	Pohlitz G.-Hauptmann-Str.
ALT-POHLITZ	12	Alt-Pohlitz
DÖRFICHE SIEDLUNGEN	7	Eichberg / Feldschlöss.
	9	Irchwitz
	13	Raasdorf
	14	Schönfeld
	16	Dölau / Sachswitz
	17	Obergrochlitz
	18	Caselwitz
	19	Moschwitz
	20	Untergrochlitz
	21	Kurtschau
	22	Gommla
	24	Reinsdorf / Waltersdorf

Abb. 8: Gliederung der Stadtteile nach Quartiersgruppen

Um heute und zukünftig Entwicklungstendenzen wie Wanderungsverhalten, Leerstände, Sanierungsstände usw. nachvollziehbar und objektivierbar zu halten, hat die Stadt Greiz bereits im Jahr 2000 das Gemeindegebiet in 24 bau- und nutzungsstrukturell zusammengehörige Quartiere bzw. Ortsteile gegliedert, wovon die Gebiete Pohlitz und Neustadt nochmals kleinräumiger aufgeschlüsselt wurden. Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht deren Lage, Bezeichnung und Zuschnitt.

Diese Gliederung bildete nicht nur einen wesentlichen methodischen Baustein in der Analysephase des Stadtentwicklungskonzeptes, z.B. in der verglichen-

den Betrachtung von Leerständen, Haushaltsgrößen, Binnen- und Außenwanderungen, Altersbäumen und Wohngeldempfängern, durch ihre Übernahme in das Einwohnermelderegister lassen sich auch für die Zukunft die teilräumlichen Wohnungsmärkte unkompliziert beobachten.

Zu jedem dieser Quartiere wurde im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes zudem ein Quartierspass erarbeitet, der die wesentlichen Gebietscharakteristika erfasst und die Entwicklungsperspektiven, insbesondere die möglichen Beiträge zum Stadtumbau darstellt (siehe Anhang).

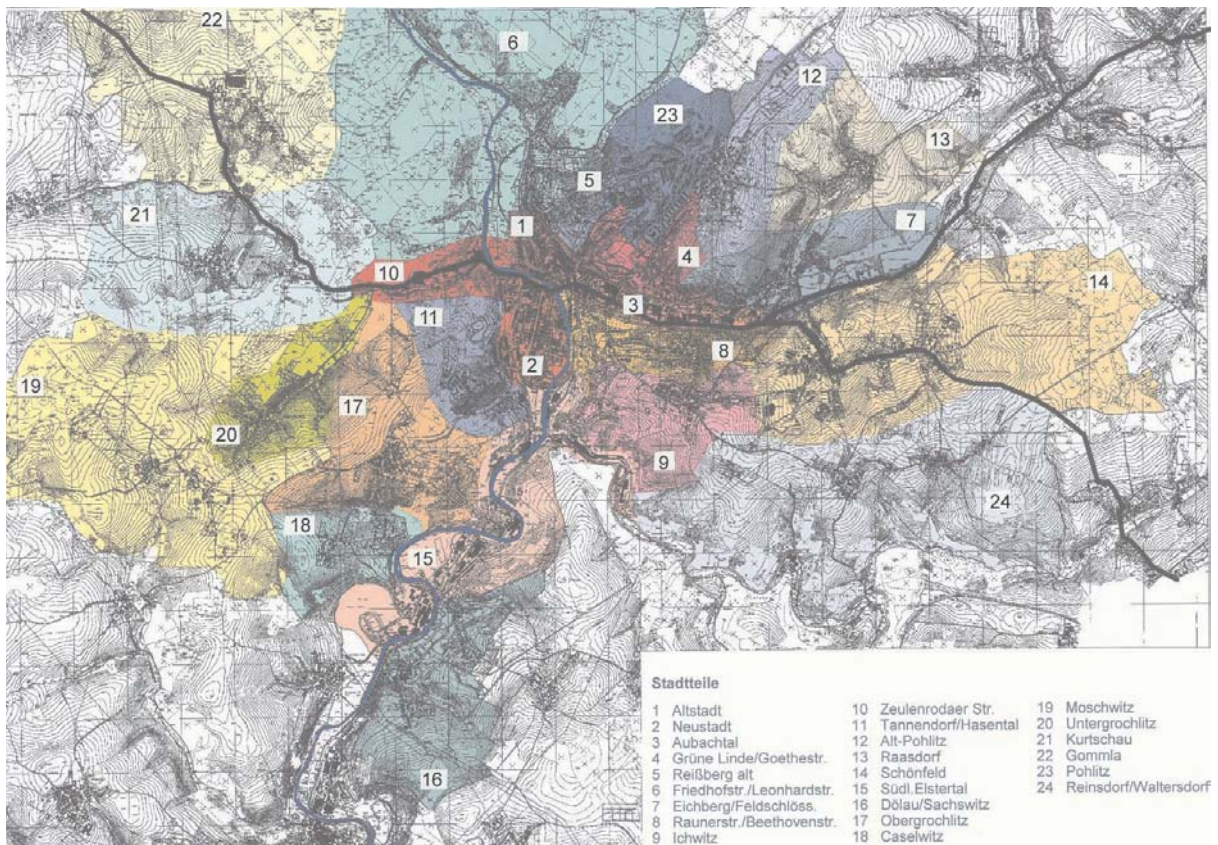


Abb. 9: Stadtteile

3. Die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes 2002

3.1 Bevölkerung

Die Zahl der Einwohner in der Stadt Greiz erreichte ihren höchsten Stand in den 60er Jahren mit ca. 40.000 Personen und ist seitdem rückläufig. In den 12 Jahren von 1990 bis 2001 entwickelte sie sich von 33.861 (inkl. Reinsdorf) auf 25.605 Personen zurück; damit verlor Greiz 24,4% seiner Einwohner (Abb. 10). Die Ursachen für den Bevölkerungsverlust liegen in der arbeitsplatzbedingten Abwanderung, dem Wegzug zum Erwerb von Wohneigentum ins ländliche Umland der Stadt und in dem Sterbefallüberschuss.

Im einzelnen lässt sich folgendes Bild nachzeichnen:

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung fiel in den vergangenen Jahren durchweg negativ aus, so dass sich die Verluste in den Jahren 1990-2001 auf knapp 3.070 Personen summierten. Dies entspricht 37% des gesamten Einwohnerrückgangs über den Betrachtungszeitraum.

Die Wanderungsbilanzen saldierten ebenfalls einheitlich negativ. Der Abwanderungsverlust beläuft sich zwischen 1990 und 2001 auf etwa 5.200 Personen, was 63% des Einwohnerrückgangs in dieser Zeit ausmacht (Abb. 12).

Beleg für die angesprochene Stadt-Umland-Wanderung mögen die Wanderungsgewinne der Jahre 1992 bis 1998 im Landkreis Greiz sein (durchschnittlich ca. 460 Personen pro Jahr). Hier konnten erst die zurückliegenden 4 Jahre den Zuwanderungstrend brechen.

Die Altersstruktur der Stadt Greiz zeigt den für Thüringen in etwa typischen Aufbau: die „kronenlastige“ Struktur des Lebensbaumes zeichnet v.a. die Einschnitte der Kriegs- und Nachkriegsjahre 1942-1949, die geburtsschwachen Jahrgänge 1972-1976 („Pillenknicke“) und die zurückgehende Geburtenhäufigkeit seit der Wende nach (Abb. 11). Die zunehmende Überalterung der Gesellschaft findet sich auch in Greiz wieder: Im Jahr 1990 waren von 100 Greizern noch 62 jünger als 50 Jahre, heute liegt diese Zahl etwa bei 55 Personen und 2020 werden es nur noch 44 Personen sein.

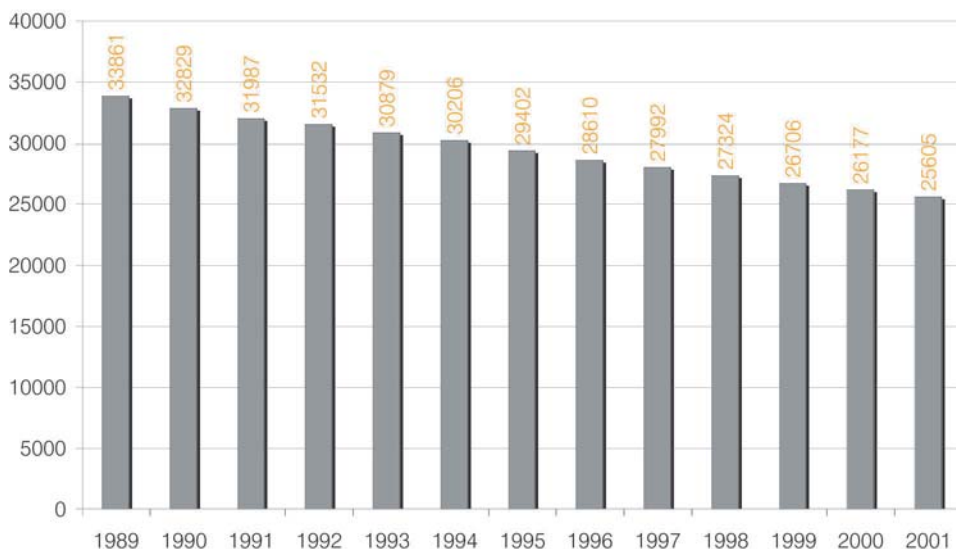


Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Greiz 1989 - 2001 in EW (Gebietsstand 2001)
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

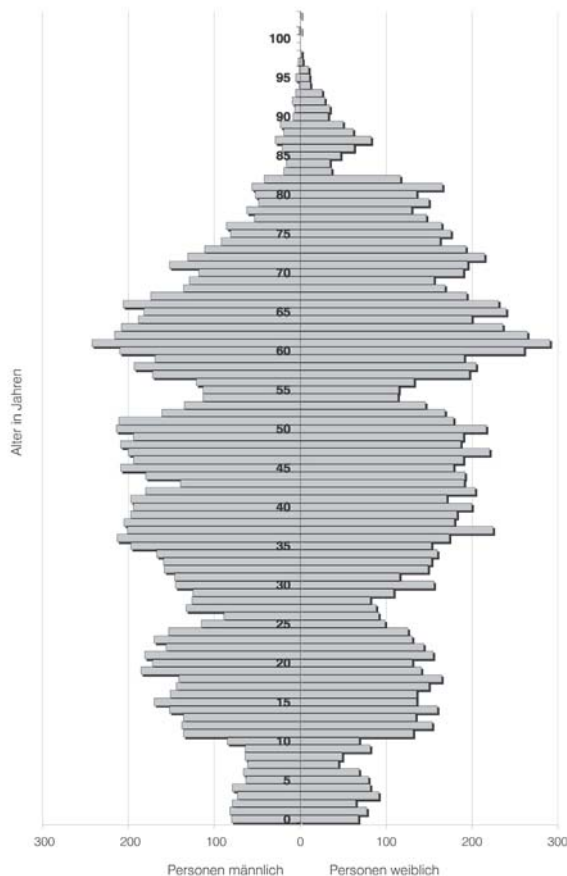


Abb. 11: Altersaufbau der Bevölkerung in der Stadt Greiz 2001
Quelle: Stadt Greiz

Die Bevölkerungsentwicklung und das Wanderungsverhalten verliefen in der Gesamtstadt jedoch durchaus nicht homogen; eine quartierspezifische Betrachtung ist lohnenswert:

Gegenüber dem gesamtstädtischen Bevölkerungsverlust von 11,5% im Zeitraum 1995-2000 verzeichneten nur die ehemals dörflichen Siedlungen Bevölkerungszuwächse oder unterdurchschnittliche Bevölkerungsverluste. Hervorzuheben ist insbesondere der fast dreißigprozentige Einwohnerzuwachs in Altpohlitz dank großzügiger Neubauflächen. Überdurchschnittliche Bevölkerungsabnahmen finden sich dagegen in den Quartieren Neustadt, Aubachtal, Zeulenrodaer Straße, Südliches Elstertal und in Pohlitz - Quartiere mit strukturellen Defiziten, z.B. einer hohen Überalterung der Haushalte, einer unzureichenden Nahversorgung und / oder einer hohen Verkehrsbelastung.

Das Wanderungsverhalten innerhalb von Greiz zwischen 1992 und 2001 macht eine Trendumkehr deutlich. Die DDR-Geschosswohnungsbaustandorte Pohlitz-Reißberg und -Zaschberg verlieren nach ursprünglichen Wanderungsgewinnen inzwischen im Saldo pro Jahr zwischen 100 und 200 EW an andere Stadtteile (Abb. 13 und 14). Erstmals im Jahr 2001 befindet sich die Altstadt nach anhaltenden Sanierungsanstrengungen im leichten Aufwärtstrend, wohingegen sich in der Neustadt Zu- und Wegzüge nahezu die Waage halten. Auffällig ist die relativ hohe Umzugshäufigkeit vor allem in der Innenstadt (Abb. 15).



Abb. 12: Geburten und Sterbefälle in der Stadt Greiz 1989 - 2001 in EW
Quelle: Stadt Greiz

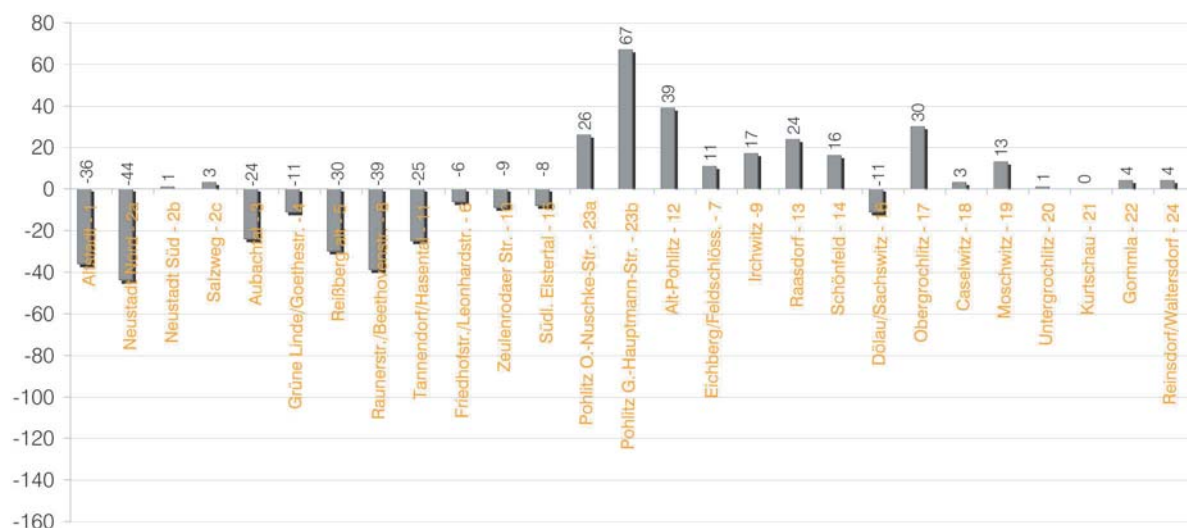


Abb. 13: Wanderung innerhalb der Stadt Greiz nach Quartieren 1992 in EW
Quelle: Stadt Greiz

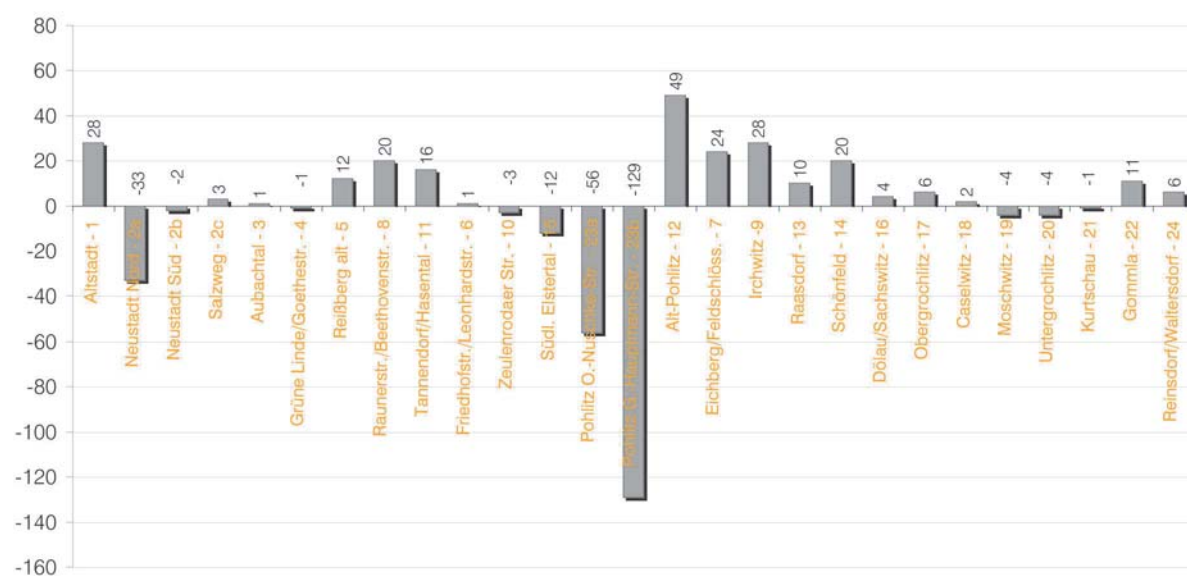


Abb. 14: Wanderung innerhalb der Stadt Greiz nach Quartieren 2001 in EW
Quelle: Stadt Greiz

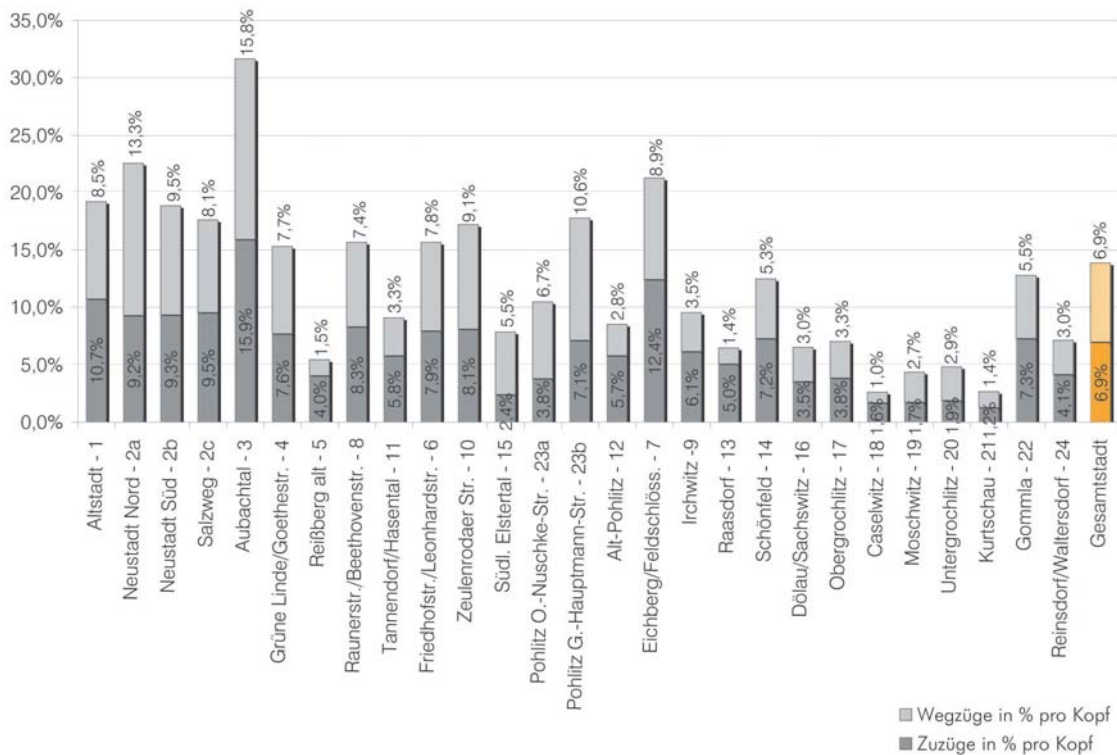


Abb. 15: Umzugshäufigkeit innerhalb der Stadt Greiz 2001
Quelle: Stadt Greiz

3.2 Haushalte

Zur Anzahl und Struktur der Privathaushalte kann auf Angaben des TLS 2001 Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung zurückgegriffen werden. 11.795 Privathaushalte verteilen sich demnach auf 3.909 Einpersonenhaushalte (33%) und 7.886 Mehrpersonenhaushalte (67%), darunter 4.156 Zwei-, 2.091 Drei- und 1.638 Vier- und Mehrpersonenhaushalte.

Mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,14 Personen/Haushalt befindet sich die Stadt unterhalb des Landesdurchschnitts (2,23 Personen/Haushalt (2000)). Jedoch lassen sich in den einzelnen Stadtquartieren durchaus unterschiedliche Verhältnisse antreffen (Abb. 16).

Signifikant niedrig sind diese z.B. in der Altstadt (1,98) und der Neustadt (2,03) mit steigender Tendenz sowie in Pohlitz, Dr.-Otto-Nuschke-Straße (1,82) und G.-Hauptmann-Straße (2,12) mit stark fallender Tendenz. Dagegen weisen die Dorflagen einen typischen höheren Besatz von 2,20 -2,90 Personen/Haushalt auf. Besonders auffällig ist die schnelle negative Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Neubaugebiet Pohlitz (Abb. 17). Dies ist das Resultat der altershomogenen Bewohnerstruktur (Erstbezug), die in naher Zukunft zu einer spürbaren Beschleunigung der Leerstandsentwicklung führen wird.

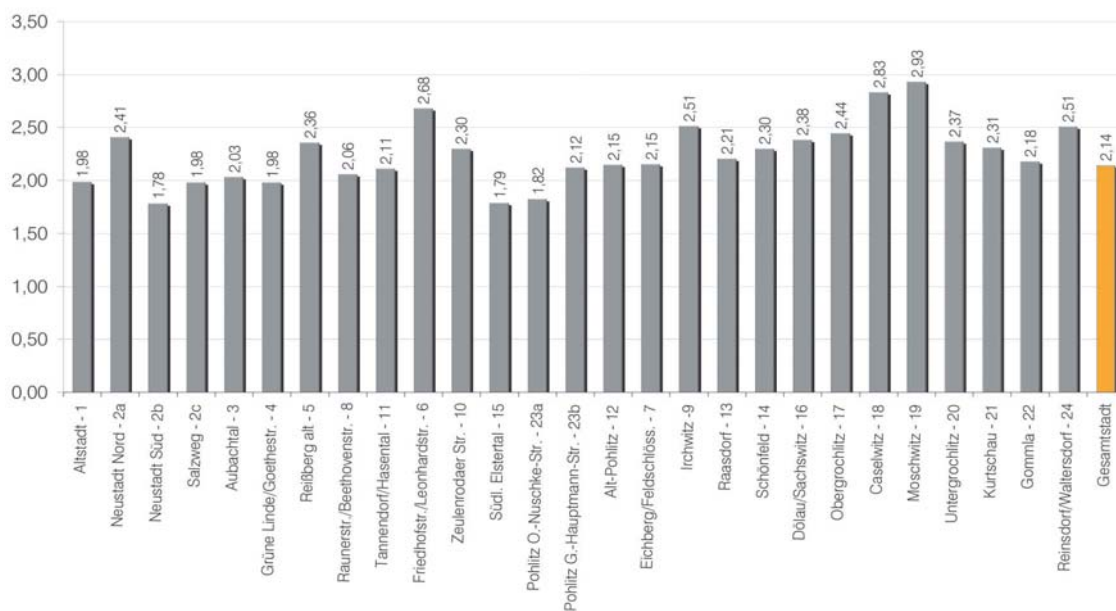


Abb. 16: Durchschnittliche Haushaltsgrößen nach Stadtquartieren in der Stadt Greiz 2000
Quelle: Stadt Greiz

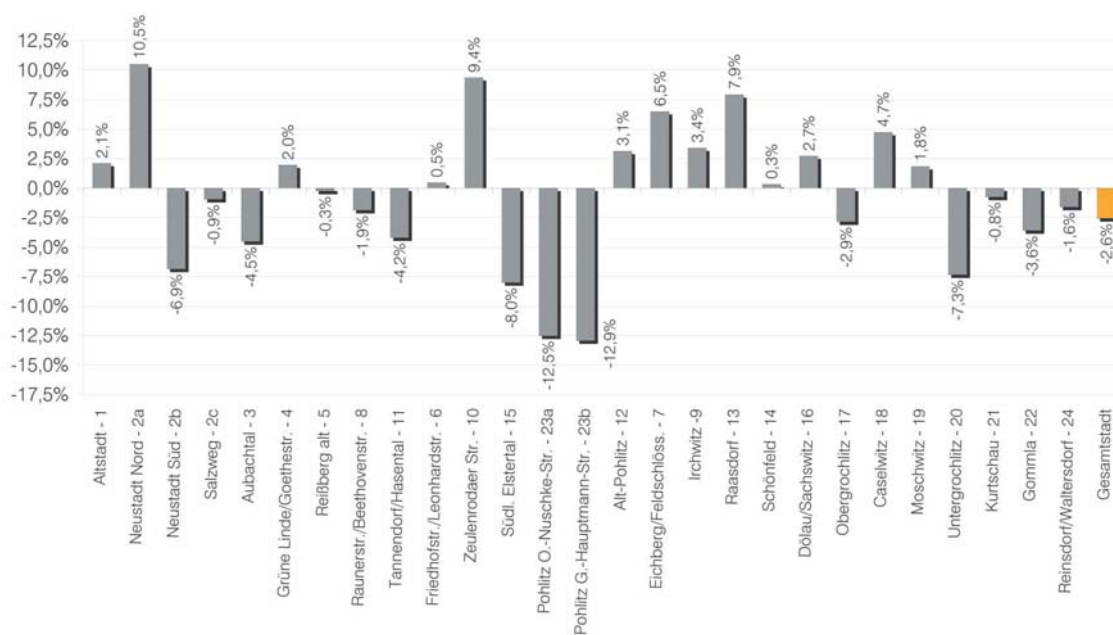


Abb. 17: Veränderung der Haushaltsgrößen nach Stadtquartieren in der Stadt Greiz 1995 - 2000
Quelle: Stadt Greiz

3.3 Wohnungsbestand und Eigentümer

Zur Struktur des Wohnungsmarktes gibt es in vielen ostdeutschen Kommunen nur wenige gesicherte Erhebungen. Auf der Basis der Grundstücks- und Wohnstättenzählung 1995 (GWZ 1995) konnte die Stadt Greiz für das Jahr 2000 jedoch eine zuverlässige quartiersbezogene Fortschreibung vornehmen. Sie weist eine Gesamtzahl von 15.583 WE bei einem Leerstand von 3.424 WE aus, was mit 22,0% einen beachtlich hohen Wert darstellt.

Etwa zwei Drittel der Wohnungen in Greiz befinden sich in privatem Streubesitz, während der Rest den sechs Wohnungsunternehmen GEWOG (1.545 WE, kommunal), WG „Glück Auf“ e.G. (1.287 WE), „Städtischer Eigenbetrieb“ (839 WE), WG „Textil“ e.G. (1.125 WE), GWG e.G. (405 WE) und der WG „Waldberg“ e.G. (120 WE) zuzuordnen ist (Abb. 18).

Diese Relation weist auf eine zentrale Problematik im Stadtumbauprozess hin, der nur dann erfolgreich verlaufen kann, wenn eine angemessene Einbeziehung der privaten Eigentümer gelingt.

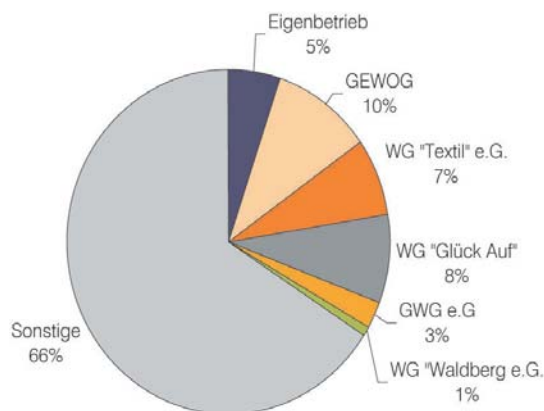


Abb. 18: Eigentümerstruktur der Stadt Greiz 2002
Quelle: Stadt Greiz

Die Leerstände in den Stadtquartieren differieren erheblich. Während in Alt- und Neustadt im Jahr 2000 durchschnittlich 40% aller Wohnungen leer standen, waren im Neubaugebiet „lediglich“ 13,9% der Wohnungen unbesetzt. Am intaktesten erweisen sich immer noch die dörflichen Siedlungsbereiche von Greiz, die aber dennoch durchschnittlich 12% Leerstand verkraften müssen (Abb. 19).

Die Veränderung der Leerstandszahlen zwischen 1995 und 2000 wirft nochmals ein anderes Licht auf die Entwicklung der Quartiere. Im Untersuchungszeitraum nahm die Leerstandsquote in Greiz im erheblichen Umfang von 10,4% zu. Die Quartiere entwickelten sich demgegenüber aber durchaus unterschiedlich (Abb. 20).

Einen Rückgang der Leerstandquoten erreichten allein Alt-Pohlitz und Untergrochlitz. Deutlich unterdurchschnittliche Leerstandszunahmen erzielten auch die übrigen dörflich geprägten Siedlungen - ein Beleg für ihre städtebauliche und soziale Stabilität - und darüber hinaus die Altstadt, deren hohe Leerstandsquote von 40% im Jahre 2000 als Erblast jahrelanger Vernachlässigung in der DDR-Zeit interpretiert werden muss. Sie befindet sich durch anhaltende Sanierungsanstrengungen offensichtlich auf einem positiven Weg.

Überdurchschnittliche Leerstandszunahmen sind dagegen in den Gebieten Neustadt, Aubachtal, Zeulenrodaer Straße und Gerhard-Hauptmann-Straße in Pohlitz zu verzeichnen. Die dortigen Problemkonstellationen wurden bereits angesprochen. Die Entwicklung in Pohlitz dokumentiert zudem ein Abwenden der Bewohner von den monostrukturierten DDR-Geschosswohnbauten der Siebziger- und Achziger Jahre.

Weitergehende Analysen des Wohnungsmarktes z.B. nach Eigentumsquoten, Gebäudealter, Gebäudegrößen und Sanierungsständen wurden für die Schwerpunktbereiche Alt- / Neustadt und Pohlitz erarbeitet.

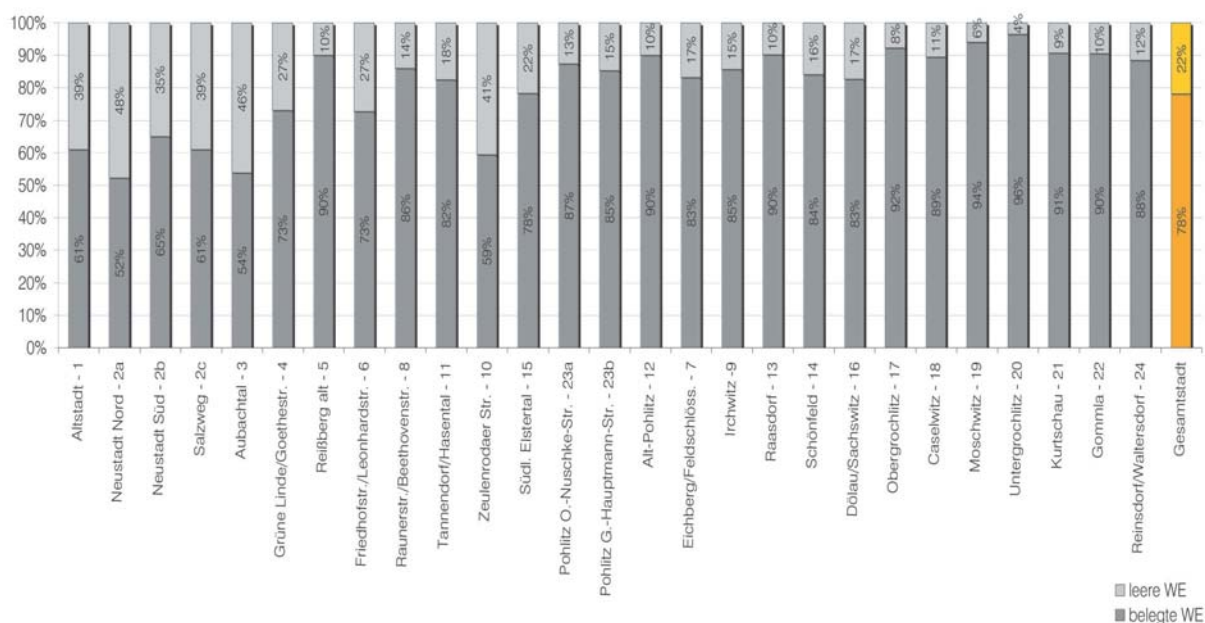


Abb. 19: Leerstand nach Stadtquartieren in der Stadt Greiz 2000 in %
Quelle: Stadt Greiz

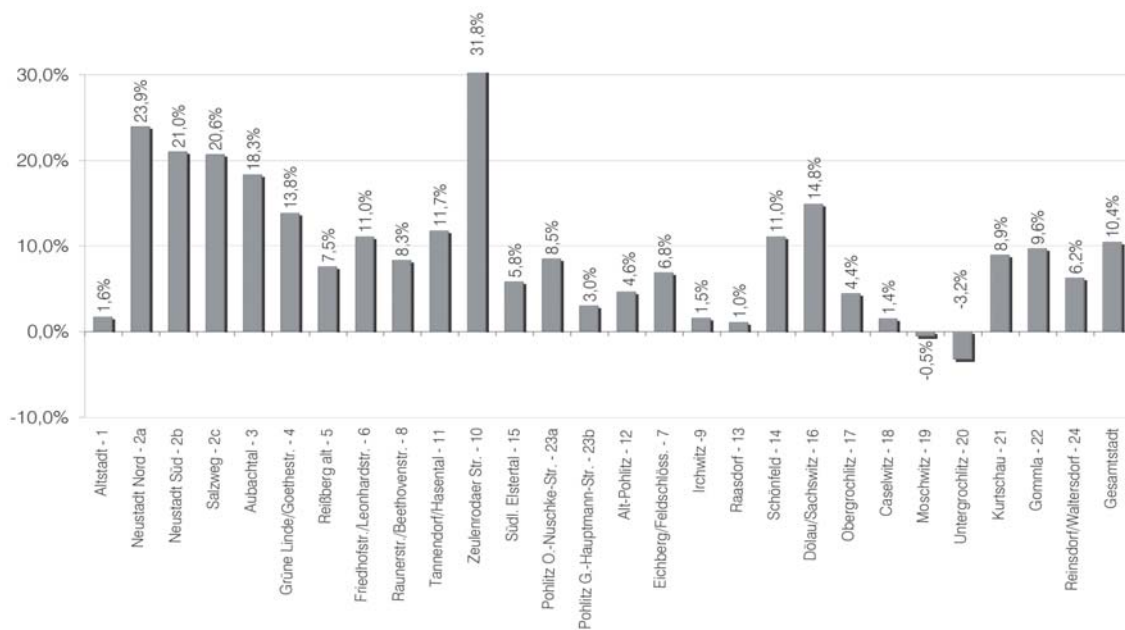


Abb. 20: Veränderung Leerstände nach Stadtquartieren in der Stadt Greiz 1995 - 2000 in %
Quelle: Stadt Greiz

3.4 Stadtentwicklung

Im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit strebt die Stadt seit der Wende erfolgreich danach, die Wohnverhältnisse der Bürger Schritt für Schritt zu verbessern, die Infrastrukturausstattung zu sichern und zu verbessern, die Verkehrsabläufe für alle Teilnehmer zu erleichtern, Grün- und Freiflächen zu erneuern, einer Neuansiedlung von Handwerk, Industrie und Gewerbe geeignete Flächen bereitzustellen und das Stadtbild v.a. im historischen Stadtgrundriss aufzuwerten.

Dazu wurden u.a.

- mit Hilfe des Besonderen Städtebaurechts Sanierungs- und Erhaltungsgebiete festgelegt, die weite Teile von Altstadt und Neustadt umfassen (ca. 50 ha Erhaltungsgebiet, ca. 27 ha Sanierungsgebiet; vgl. Bestandsanalyse). 1997 wurde ein städtebaulicher Rahmenplan zur Entwicklung von Alt- und Neustadt beschlossen, der zudem weite Teile des Aubachtals einschließt. Angesichts der sinkenden Einwohnerzahlen und einer nach wie vor schleppenden privaten Investitionstätigkeit müssen diese Planungen partiell aktualisiert werden, um die Grundlage für einen zielführenden Aufwertungsprozess darstellen zu können;
- 1993 eine Gesamtverkehrskonzeption entwickelt. Ein wichtiger Baustein darin ist die inzwischen realisierte innerörtliche Verlegung der gebietsfremden Durchgangsverkehre aus der Carolinenstraße in eine Trasse westlich des Hauptbahnhofes. Diese Maßnahme verspricht eine umfangreiche Entlastung der Neustadt vom Durchgangsverkehr;
- 1996/97 eine städtebauliche Rahmenplanung für das Neubaugebiet Greiz-Pohlitz erarbeitet. Sie setzt sich mit der Wohn-, Verkehrs- und Versorgungssituation auseinander und wurde auch unter Einbeziehung der Bewohnerinnen und Bewohner erstellt; Ausgangssituation und Zielsetzung haben sich mittlerweile allerdings erheblich verändert und werden im Stadtteilkonzept näher aufgearbeitet;
- Bebauungspläne aufgestellt, um den veränderten und neuen Wohnwünschen im Eigenheimbau entsprechen zu können.

Wohnbaulandpotenziale in Greiz 2002				
	Gebiet	Art der baulichen Nutzung	Wohnraum-potenzial	Entwicklungs-potenzial für EFH
Potenziale in Rechtskräftigen Bebauungsplänen	5/91-IS (Mischg.)	M	10 WE	0 WE
	"Brückenstraße/Elstersteig"			
	11/91-RS (Mischg.) "Am Heizhaus Zschberg"	M	8 WE	8 WE
	21a/92-W	W	40 WE	26 WE
	"Pohlitz-Nord, 1.BA"			
	37/95-ST	M	15 WE	0 WE
	"Brauereistraße"			
	39/95-W	W	7 WE	7 WE
	"Waltersdorfer Straße"			
	40/95-I	M	5 WE	0 WE
Potenziale in Rechtskräftigen Bebauungsplänen, Gebiet noch nicht erschlossen	"Salzweg/Zentastraße"			
	44/96-IS	M	150 WE	0 WE
	"Hohe Gasse/Siebenhitze"			
	48/95-ST	M	5 WE	0 WE
	"Brauereistraße 3.BA"			
			240 WE	41 WE
Potenziale im Unbeplanten Innenebereich nach § 34 BauGB	42/95-M	M	35 WE	15 WE
	"Reinsdorfer Straße/Sorgweg"			
	51/97-W	W	50 WE	24 WE
	"Neustadt-Elsteraue, Teilgebiet 1"			
	50/97-W	W	25 WE	25 WE
	"Frauenlobstraße/Mitschurinweg"			
			110 WE	64 WE
Potenziale im Unbeplanten Innenebereich nach § 34 BauGB	Gesamtstadt	W	650 WE	0 WE
			650 WE	0 WE
Summe			1.000 WE	105 WE

Abb. 21: Wohnbaulandpotenziale
Quelle: Stadt Greiz

Gemeinsam mit Flächen, die im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zur Verfügung stünden, kann die Stadt derzeit auf ein Wohnbaulandpotenzial für ca. 1.000 WE davon allein 105 EF-Häuser in Bebauungsplangebieten verweisen. Dies scheint bei der derzeitigen Nachfragesituation von jährlich ca. 20 neuen WE auf Jahre hin ausreichend. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnungsbaupotenziale im unbeplanten Innenbereich und in den Bebauungsplangebieten in der Innenstadt zum Teil nicht für die Errichtung von Einfamilienhäusern geeignet sind. Daher werden mittelfristig in diesem Segment voraussichtlich weitere Flächenpotenziale aktiviert werden müssen.

Die Neubautätigkeit wird mit insgesamt 380 neuen WE bis zum Jahr 2020 als relativ gering eingeschätzt. Hier möchte die Stadt durch gezielte Bereitstellung von Bauland erreichen, dass die Innenstadt in besonderem Maße von diesem Investitionsvolumen profitiert. 15% des Wohnungsneubaus sollen in die Altstadt, 25% in die Neustadt gelenkt werden, dabei soll alternativ zur Errichtung eines neuen Gebäudes auch

die Investition in Bestandsobjekte gefördert werden. Planerisch richtig ist weiterhin die Mobilisierung von Bauflächen in den dörflich geprägten Siedlungen (45%), um den entsprechenden Wohnwünschen entgegenzukommen.

Das Segment des Wohnungsneubaus und insbesondere der Eigentumsbildung muss besonders sorgfältig beobachtet werden, um zu verhindern, dass durch fehlende, bedarfsgerechte Angebote weitere Abwanderungen ins Umland erfolgen. Es wird wichtig sein, hier den notwendigen planerischen Vorlauf zur Flächenbereitstellung sicherzustellen, um sehr zeitnah auf Marktentwicklungen reagieren zu können

Beachtet werden muss, dass die Stadt bisher keinen rechtsgültigen Flächenutzungsplan hat. Im Rahmen der absehbaren Veränderungen am Wohnungsmarkt, die durch dieses Stadtentwicklungskonzept belegt und nachvollzogen werden, ist nicht nur die Überarbeitung der bestehenden Rahmenplanungen notwendig, es empfiehlt sich, auch die Aufstellung des FNP neu anzugehen und zu Ende zu führen.

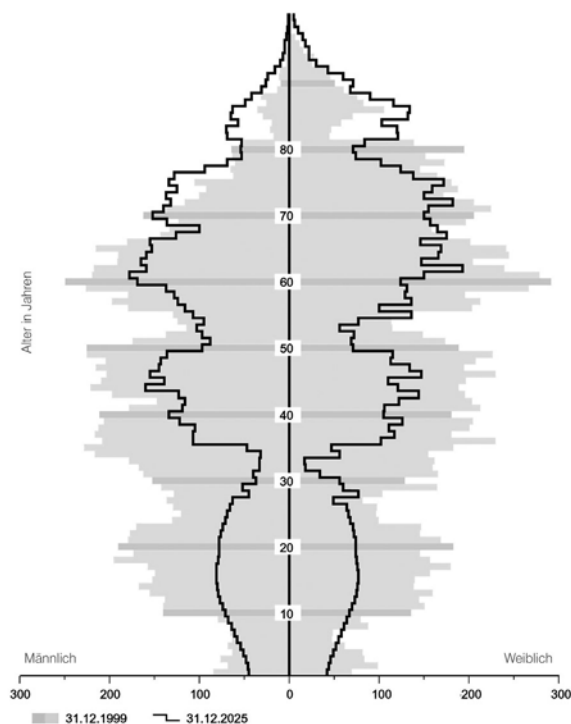


Abb. 22: Altersaufbau von der Stadt Greiz 2001 und 2020
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

4. Die Stadt und ihre Perspektiven 2020

4.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Um das Ausmaß der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung frühzeitig absehen zu können und eine langfristige Planungssicherheit herzustellen, hat sich die Stadt auch auf Empfehlung des Planungsbüros entschlossen, den Zielhorizont der vorliegenden Stadtentwicklungsplanung auf das Jahr 2020 zu orientieren. Die im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Stadtumbau Ost“ angestrebte Perspektive für das Jahr 2010 wird dokumentiert, sie stellt jedoch für Greiz nach den gesicherten Voraussagen nur ein Etappenziel im Umbauprozess dar. Das Vorliegen einer dezidierten, bis 2025 reichenden Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung, die 2001 durch das Thüringer Landesamt für Statistik angefertigt wurde, ermutigt zusätzlich zu dieser Vorausschau, auch wenn alle in der Stadtentwicklung tätigen Akteure in den kommenden Jahren weiterhin dafür eintreten werden, die Stadt z.B. durch arbeitsmarktpolitische

Maßnahmen für Zuwanderung wieder attraktiver zu machen und somit dem prognostizierten Trend entgegenzuwirken.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des TLS prognostiziert Greiz einen Einwohnerrückgang von 26.177 EW im Jahre 2000 über 21.538 EW in 2010 auf nur noch 18.734 EW im Jahre 2020 (insgesamt -28%) (Abb 23). Diese Voraussage bezieht neben den weitestgehend nicht zu diskutierenden Annahmen zur Fruchtbarkeit und Sterblichkeit (natürliche Bevölkerungsentwicklung) ein, dass ab 2016 der Abwanderungstrend aus der Stadt zum Erliegen kommt (Sättigung der Stadt-Umland-Wanderung, Konsolidierung des Arbeitsmarktes etc.) und ein positiver Wanderungssaldo in die Bilanz eingeht (Abb. 24).

Der prognostizierte Altersaufbau der Bevölkerung zeigt sich im Jahre 2020 deutlich verschlankt, v.a. im Bereich der Jugendlichen und jungen Erwachsenen (10-40 Jahre). Die Überalterung nimmt rapide zu: Der Einwohneranteil der über 65jährigen erhöht sich von 19,2% im Jahre 2000 über 25,8% in 2010 auf 27,7% im Jahre 2020, während das Segment der verstärkt Wohneigentum schaffenden und Familien gründenden 20-45jährigen im gleichen Zeitraum von 33,0% auf 25,8% abnimmt. Der weitere Bevölkerungsrück-

gang ist somit über das Jahr 2020 hinaus vorgezeichnet, da die prognostizierten Wanderungsgewinne die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auch nach dem Jahr 2020 nicht ausgleichen können (Abb.22).

Bei einer Umrechnung der Bevölkerungszahlen auf die zu erwartenden Haushaltszahlen - und damit auf die zu erwartende Nachfrage nach Wohnungen - geht das TLS von einer weiter sinkenden Wohnungsbelegungsdichte von 2,14 EW/WE im Jahre 2000 über 2,00 EW/WE in 2010 auf schließlich 1,99 EW/WE im Jahre 2020 aus. Dies bedeutet eine Angleichung an die Kennziffern westdeutscher Kommunen vergleichbarer Größenordnung und führt zu prognostizierten 10.753 (2010) bzw. 9.428 (2020) Haushalten. Innerhalb der sinkenden Haushaltszahlen wird es zudem zu einer Verschiebung der Haushaltsgrößen kommen. Trotz Abnahme der Haushaltszahlen durch alle Segmente hindurch (von 10% bei den Einpersonen-, bis hin zu 40% bei den Dreipersonenhaushalten) rechnet das TLS für den Zeitraum bis 2020 mit einer Zunahme des Anteils der Einpersonenhaushalte an der Haushaltsgesamtzahl um rund 5,9%, wohingegen der Anteil der Dreipersonen- bzw. die Vier- und Mehrpersonenhaushalte um 3,6 % bzw. 2,9% abnehmen wird (Abb. 25).

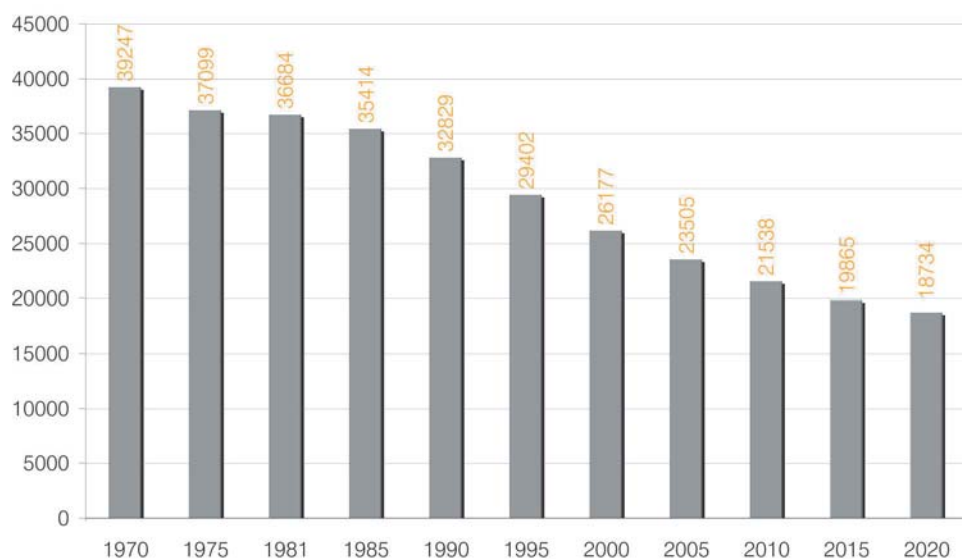


Abb. 23: Bevölkerungsentwicklung und -prognose der Stadt Greiz 1970 - 2020 in EW
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

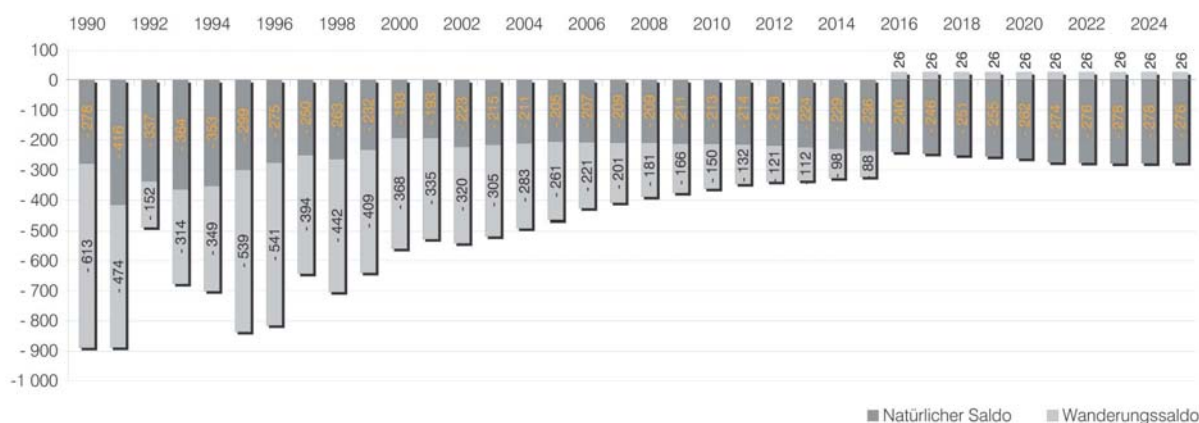


Abb. 24: Natürliche und Räumliche Bevölkerungsbewegungen in der Stadt Greiz von 1990 bis 2025 in EW
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

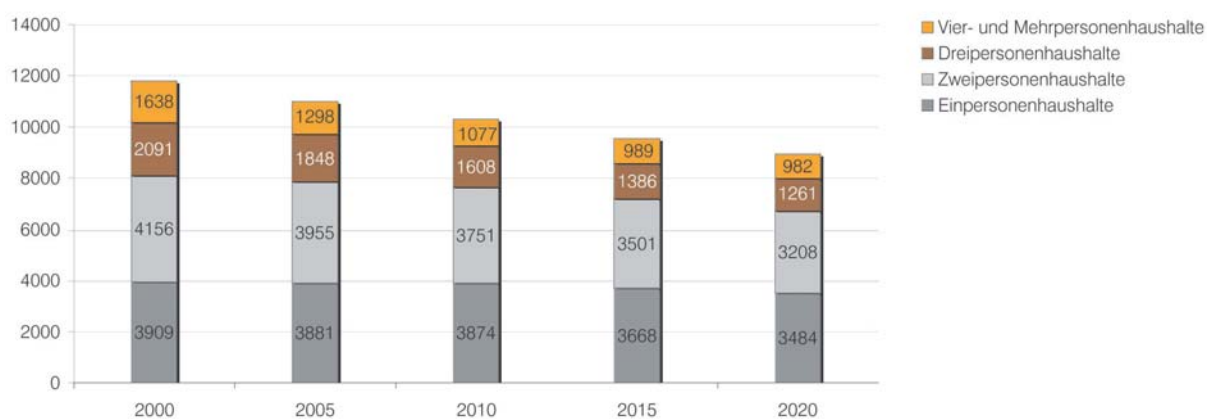


Abb. 25: Prognose der Zahl der Privathaushalte nach Haushaltsgrößen in der Stadt Greiz von 2000 bis 2020
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik 2001

4.2 Wohnraumentwicklung

Die prognostizierten Haushaltszahlen bilden die Basis für eine Abschätzung der Nachfrage an Wohnungen im Jahre 2010 bzw. 2020.

2000	
vorhandene Zahl der WE	15.583
2010	
Einwohner	21.538
Einwohner pro Wohnung	2,00
Angebotsziel in WE	10.753
Akzeptierte Leerstandsquote	
= Fluktuationsreserve 11% in WE	1.329
Benötigte Wohneinheiten	
(Angebotsziel + Fluktuationsreserve 17%)	12.082
Überhang gegenüber Angebot WE 2000	3.501
Realer Leerstand (ohne Rückbau)	31,0%
2020	
Einwohner	18.734
Einwohner pro Wohnung	1,99
Angebotsziel in WE	9.428
Akzeptierte Leerstandsquote	
= Fluktuationsreserve 5% in WE	496
Benötigte Wohneinheiten	
(Angebotsziel + Fluktuationsreserve 17%)	9.924
Überhang gegenüber Angebot WE 2000	5.659
Realer Leerstand (ohne Rückbau)	39,5%

Abb. 26: Entwicklung und Prognose der Wohnungsnachfrage in der Stadt Greiz 1990 - 2020 (ohne Neubautätigkeit)
Siehe auch Anlagenband Teil 2

Billigt man einem gesunden Wohnungsmarkt eine Leerstandsquote von 5% der Wohneinheiten als Fluktuationsreserve für Umzüge, Renovierungen etc. zu, so wären im Jahre 2020 nur mehr 9.924 WE bereitzustellen. Gegenüber dem Wohnraumangebot im Jahre 2000 bedeutet dies einen Überhang von 5.659 WE (39,5% des Bestandes). Bezieht man ein, dass auch weiterhin Eigenheimbau durch die Bereitstellung geeigneter Bauflächen ermöglicht werden muss, um Abwanderungen ins Umland zu verhindern, und einzelner Wohnungszuwachs auch im Mietwohnungsbau (inkl. Umnutzung) erfolgen wird, so erhöht sich der Wohnungsüberhang im Bestand nochmals um ca.

380 WE (19 Jahre x 20 WE) auf 6.039 WE, das entspricht einem Rückbauziel von 38,8% des Bestandes im Jahr 2000.

Eine weiterreichende Differenzierung der Wohnungsnachfrage nach Lage, Wohnungsgröße und / oder Gebäudetyp ist nach derzeitigem Kenntnis nicht möglich, es fehlen u.a. belastbare Bestandserhebungen zur Fortschreibung. Hinweise für die kommenden Jahre liefern jedoch Beobachtungen im städtischen Wanderungsverhalten (vgl. Stadtteilkonzept Altstadt / Neustadt) und Einschätzungen aus der Maklerbranche:

- hohe, zunehmende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum;
- Nachfrage nach saniertem Wohnraum in Alt- und Neustadt;
- sinkende Nachfrage nach Wohnungen in DDR-Geschossbauten;
- absehbar stabile Nachfrage nach sehr günstigen und / oder kleinen Wohnungen.

4.3 Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

Generell ist festzustellen, dass die Datenlage im Bereich Wirtschaft es nicht erlaubt, eine quantitative prognostische Aussage über die zu erwartende Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt zu erarbeiten. Dennoch erscheinen die folgenden qualitativen Hinweise vertretbar, sie wurden in einem gesonderten Workshop mit Akteuren der Greizer Wirtschaft diskutiert und als Ergebnis festgehalten. In viel stärkerem Maße sind die in Greiz ansässigen Unternehmen, wie Akcros Chemicals, Textilforschungsinstitut, die Betriebe des Bauhaupt- und Nebengewerkes für die Ansiedlung „Innovativer Industriezweige“ zu nutzen. Darüber hinaus sollten städtische und landschaftsräumliche Qualitäten und Besonderheiten auch als ehemalige Residenzstadt und ihre Nutzung für touristische Zwecke als Arbeitsfaktor in Betracht gezogen werden.

Angesichts sinkender Einwohnerzahlen und einer auch auf nationalem Niveau gedämpften Wirtschaftsentwicklung muss in Greiz davon ausgegangen wer-

den, dass keine so grundlegende Verbesserung der Beschäftigungssituation erreicht werden kann, dass sie den Schrumpfungsprozess aufhalten könnte. Dies um so mehr, als in relativ geringer Entfernung Wirtschaftsstandorte angeboten werden, die deutliche Lagevorteile gegenüber Greiz haben. Dies wirkt sich auch weiterhin auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen und die Neuansiedlung von Betrieben in Greiz aus.

Die Zielvorstellung der Stadt richtet sich daher v.a. darauf,

- die Funktion und Attraktivität der Stadt als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum für die Region zu verbessern; die Entwicklung des Marstallgeländes als Einkaufsmagnet kann hier einen wichtigen Beitrag leisten. In diesem Zusammenhang ist die Stärkung der Wohnfunktion in Alt- und Neustadt zwingend; damit kann sowohl die Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs als auch die Belebung der Innenstadt außerhalb der Ladenöffnungszeiten verbessert werden.
- die Standortbedingungen für bestehende Unternehmen beispielsweise durch die Entflechtung von Gemengelage und die Bereitstellung von Erweiterungsflächen zu verbessern;
- geeignete Flächenpotenziale für ansiedlungswillige Unternehmen vorzuhalten;
- die weichen städtischen Standortfaktoren (Stadtbild, Naherholung, Wohn- und Freizeitangebot, Kultur etc.) kontinuierlich zu optimieren. Dabei sind auch die Kommunikation der Stadt mit den Wirtschaftsakteuren zu verbessern (Standortmarketing, Arbeitskreise) und Verwaltungshemmnisse für Gewerbeentwicklung abzubauen.

Dabei steht die Erhaltung und Reaktivierung der traditionellen Gewerbestandorte wie z.B. das Aubachtal im Vordergrund, deren Brachflächen damit einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden können.

Für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Greiz ergeben sich aus ihrer besonderen Situation zwei zusätzliche Ansatzpunkte, die die oben genannten

Standortnachteile in begrenztem Umfang kompensieren können:

1. Die touristische Attraktivität der Stadt Greiz und ihres Umlandes stellt ein Potenzial dar, dessen Beschäftigungseffekte noch weiter ausgebaut werden könnten. Besondere Merkmale wie z.B. die historische Funktion als Residenzstadt sind dabei herauszustellen.
2. Mit der wachsenden Zahl alter Menschen ergibt sich ein Potenzial an Dienstleistungen, das gezielt entwickelt werden sollte. Die Tatsache, dass der Landkreis Greiz in Thüringen nach wie vor zu den Landkreisen mit der ältesten Bevölkerung zählt, könnte in diesem Sinne durchaus eine Zukunftschance gerade auch für jüngere Menschen darstellen. Dies setzt allerdings voraus, dass die Stadt im Zusammenspiel mit privaten und institutionellen Wohnungseigentümern konsequent die Wohn- und Lebensbedingungen auf die Bedürfnisse alter Menschen ausrichtet. Die überschaubare Stadtgröße und das attraktive Umland bieten hierfür ebenso wie die vielfältigen Baustrukturen und der noch erhebliche Sanierungsrückstand gerade auch in den zentralen Lagen gute Voraussetzungen für zielgerichtetes Handeln.

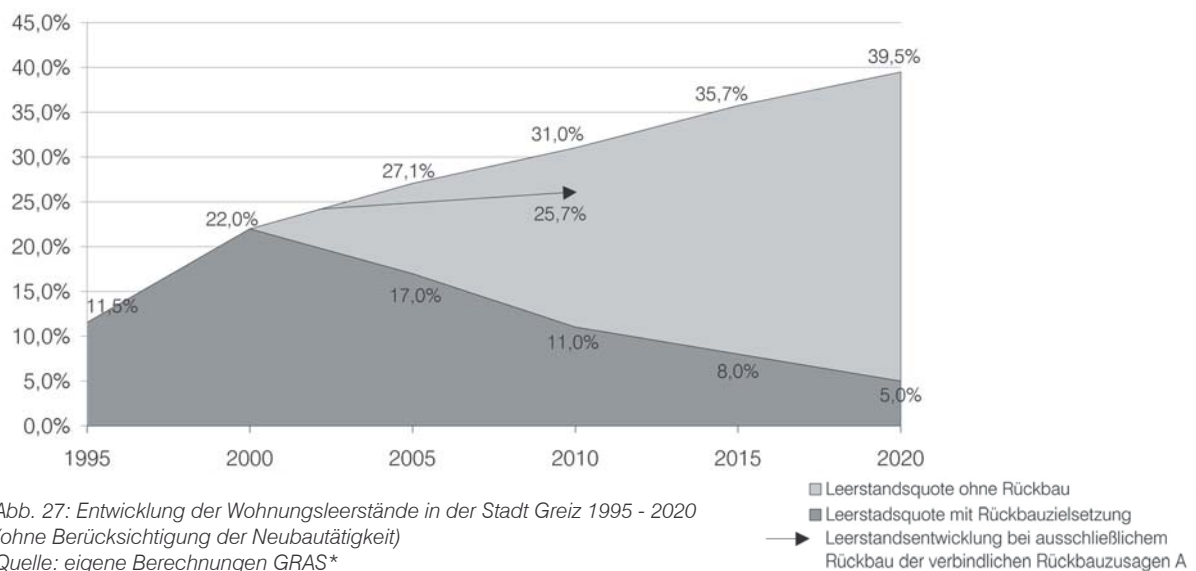
4.4 Handlungsbedarf Stadtumbau

Stellt man der o.a. Bevölkerungsvorausberechnung die bestehenden hohen Wohnungsleerstände gegenüber, so wird deutlich, vor welchen enormen Aufgaben die Stadt und die Wohnungseigentümer in den kommenden Jahren stehen werden. Wird der aktuelle „Leerstandssockel“ von über 22% nicht erfolgreich reduziert und bliebe der Bestand bis zum Jahre 2020 weitestgehend unangetastet, so würde der Anteil der leerstehenden Wohnungen unter Berücksichtigung der sinkenden Nachfrage auf annähernd 39,5% am gesamten Markt anwachsen!

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass nach Einbeziehung einer nachfragegerechten Neubautätigkeit bis zum Jahre 2020 ein Überangebot von voraussichtlich 6.039 WE abzubauen ist, um den Wohnungs-

markt zu stabilisieren. Dies entspricht einem Rückbaubedarf von ca. 350 WE pro Jahr. Diese Prognosen stellen die Stadt und alle Wohnungseigentümer vor ein großes Aufgabenfeld, in dem ein langfristig angelegter Handlungsrahmen über das Jahr 2010 hinaus bis 2020 dringend geboten scheint.

Eine Reduzierung der Leerstandsquote auf 5% bis zum Jahr 2010 erscheint unrealistisch, da der notwendige Sanierungsvorlauf für ein sozialverträgliches Umzugsmanagement nicht gegeben ist.



Aus diesem Grund wird für das Jahr 2010 ein Zielwert von 11% Leerstand vorgegeben (Abb. 27). Das bedeutet bei dem hohen existierenden Leerstandssockel von über 22% bis 2010 eine jährliche Rückbaumenge von durchschnittlich ca. 440 WE.

Diese Vorgaben, d.h. die Prognosewerte für Bevölkerung und Haushalte sowie die abgeleiteten „Rückbauzielgrößen“, bilden die Basis für die Abschmelzungs-, Modernisierungs- und Neubauanstrengungen der kommenden Jahre in Greiz. Sie sind ein zentrales Ergebnis der Workshopreihe mit den wichtigsten stadtentwicklungspolitischen Akteuren.

4.5 Beteiligung der Akteure

Unter der Verantwortung des Bürgermeisters und organisatorisch angesiedelt beim Sachgebiet „Stadtplanung“ des Bauamtes waren Vertreter der Stadtratsfraktionen, der Fachverwaltung, der großen Wohnungsunternehmen, der Privateigentümer, der Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Unteren Denkmal-schutzbehörde und einzelner Interessenverbände geladen, um Grundlagen und Perspektiven der Stadtentwicklung zu erarbeiten und einen gemeinsam getragenen Handlungsrahmen vorzubereiten.

In einem ersten Schritt wurde der hier skizzierte Handlungsbedarf von allen Beteiligten als richtig anerkannt und in seinem Umfang als Mengengerüst mitgetragen. Gerade im Hinblick auf das Jahr 2020 und die bezogen auf einen so langen Zeitraum gegebenen prognostischen Unsicherheiten muss er allerdings kontinuierlich überprüft und ggf. fortgeschrieben werden.

In einem weiteren Workshop am 29.10.2002 wurde mit Akteuren des Greizer Wirtschaftslebens an den Wirtschaftsperspektiven und an Strategien für mehr Beschäftigung gearbeitet.

Ein 6. Workshop hat am 21. Mai 2003 das konsolidierte Stadtentwicklungskonzept zur Diskussion mit allen am Planungsprozess Beteiligten gestellt. Zwischen den hier genannten Workshops hat eine Vielzahl von bi- oder multilateralen Abstimmungsgesprächen mit den Wohnungsunternehmen und den Versorgungsträgern stattgefunden, ebenso ein Informationstermin auf Fachamtsebene mit der Nachbargemeinde Reichenbach.

Im Verlauf der Planung wurden darüber hinaus 3 Bürgerversammlungen der Stadt Greiz sowie eine öffentliche Informationsveranstaltung der SPD durchgeführt, die Politik wurde durch Informationsveranstaltungen für die Fraktionen und durch die Präsenz von Stadträten aller Fraktionen in den Workshops kontinuierlich eingebunden.

Nach Abgabe des Wettbewerbsbeitrages wurden alle am Prozess Beteiligten zu einer schriftlichen Stellungnahme aufgefordert. Darüber hinaus erhielt die Öffentlichkeit während der Offenlage des Konzeptes im Bauamt der Stadt Greiz und im Rahmen der Präsentation des STEK-Entwurfes auf der Homepage der Stadtverwaltung Gelegenheit, Hinweise einzubringen. Diese wurden intensiv ausgewertet und dienten als Grundlage für die abschließenden Festlegungen des Stadtentwicklungskonzeptes.

Auf Beschluss des Stadtrats am 25.06.2003 wurde ein Arbeitskreis Stadtumbau konstituiert, in dem die noch offenen Fragen zum STEK in zwei weiteren Workshops abschließend diskutiert wurden.

Arbeitsprogramm und Methodik

Planerische Betrachtungsebene	Arbeitsschritt	wichtige Termine
Gesamtstadt	Analyse der Bevölkerungs-, Wohnraum- und Stadtentwicklung	
	Aufstellen von Entwicklungsszenarien zu Aufwertungs-, Stabilisierungs- und Rückbaubereichen	
	Diskussion der Ergebnisse Abstimmung eines Leitbildszenarios	Workshop 1 04.03.2002
Stadtteile bzw. Stadtquartiere	Quartiersbezogene städtebauliche Analyse	
	Definition von teilträumlichen Konzepten zu Neubau, Modernisierung und Rückbau; in Vertiefungsbereichen bis zur Parzellenschärfe	
	Überprüfung des Leitbildszenarios auf Quartierebene	
	Diskussion der Ergebnisse Abstimmung der städtebaulichen Konzepte	Workshop 2 10.04.2002 Workshop 3 24.04.2002
	Prüfung der wohnungswirtschaftlichen Umsetzbarkeit der Maßnahmenvorschläge	
Gesamtstadt	Einarbeitung der wohnungswirtschaftlichen Abstimmungsergebnisse (soweit möglich)	
	Erarbeitung eines Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzeptes	
	Vorbereitung einer Umsetzungsstrategie	
	Diskussion der Ergebnisse Verabschiedung des gesamtsstädtischen Wettbewerbsbeitrages zum Stadtentwicklungskonzept	Workshop 4 29.05.2002 Stadtrat: 12.06.2002
	Abgabe Wettbewerbsbeitrag	14.06.2002 bzw. 31.07.2002
Bürgerbeteiligung	Informationsveranstaltung: SPD	19.06.2002
	Bürgerbeteiligung Greiz-Neustadt	05.09.2002
	Bürgerbeteiligung Greiz-Pohlitz/Zaschberg	19.09.2002
	Bürgerbeteiligung Greiz-Raunerstraße	28.10.2002
	Offenlage im Bauamt	10.09. bis 04.10.2002
Gesamtstadt + Stadtteile	Workshop Wirtschaft	Workshop 5 29.10.2002
	Abschließender Workshop	Workshop 6 21.05.2003
	Behandlung Stadtentwicklungskonzept durch den Stadtrat	25.06.2003
Gesamtstadt + Stadtteile	Arbeitsgruppe Stadtumbau	
	Konstituierende Sitzung	07.07.2003
	Klärung von Detailfragen	04.09.2003
	Grundsatzfragen der wohnungswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Dimension des Stadtumbaus	29.09.2003
	Stadtratsbeschluss	08.10.2003

Abb. 28

5. Das Stadtentwicklungskonzept

5.1 Szenarien der Stadtentwicklung

Konfrontiert mit einem erheblichen Wohnungsüberhang, stellt sich in Greiz die Frage nach der Entwicklungsperspektive der einzelnen Wohnstandorte und der verschiedenen Angebotssegmente im Markt.

Aufbauend auf den zuvor skizzierten Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes sowie den Stärken und Schwächen der einzelnen Quartiere, wurden zunächst grundlegend unterschiedliche Grob-Szenarien der Stadtentwicklung gegenübergestellt und diskutiert.

Die Grundannahme aller Szenarien ist - als die wohl gesicherte Aussage - die vom TLS errechnete sinkende Einwohnerzahl; sie wird kombiniert mit einer anzunehmenden weiteren Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie einer langsam absinkenden Leerstandsquote, die im Jahr 2020 wieder den Wert von 5% erreichen soll. Ebenfalls eingerechnet ist eine relativ geringfügige Neubautätigkeit. Damit gilt für alle Szenarien ein einheitlicher Rückbaubedarf von 6039 WE im Jahr 2020. Die Szenarien überprüfen unterschiedliche Möglichkeiten der Verteilung dieser Rückbaumengen auf die verschiedenen Stadtteiltypen, die zu 8 Quartiersgruppen zusammengefasst sind: „Altstadt“, „Neustadt“, „Aubachtal“, „innenstadtnahe Wohngebiete“, „Gemengelagen“, „DDR-Neubaugebiet Pohlitz“, „Alt-Pohlitz“ und die „dörflichen Siedlungen“. (vgl. Seite 11)

Szenario 1:

Gleichmäßiges Schrumpfen aller Gebiete (mit Ausnahme der weitgehend stabilen dörflichen Lagen) ausgehend vom aktuellen Leerstand; dieses Szenario bildet die aktuelle Entwicklung nur unzureichend ab, da gerade in den letzten Jahren deutliche Verschiebungen der Wohnpräferenzen festzustellen sind. Im Ergebnis würde dies zur weitgehenden Auflösung von Alt- und Neustadt als Wohnstandort mit gravierend negativen Auswirkungen auf die gesamte Stadtstruktur führen. (Abb. 29)

Szenario 2:

Stabilisierung von Altstadt und Neustadt auf aktuellem Leerstandsniveau, Verteilung der notwendigen Rückbauten auf die übrigen Bereiche (mit Ausnahme der stabilen dörflichen Lagen); angesichts der sehr hohen Leerstände und Sanierungsrückstände in Alt- und Neustadt würde auch dieses Szenario zu einer erheblichen Schwächung der städtebaulichen Strukturen und der Wohnfunktion in Alt- und Neustadt führen. (Abb. 30)

Szenario 3:

Vorrangiger Einsatz der Sanierungs- und Neubauanstrengungen zur Aufwertung von Alt- und Neustadt; dies wird nur dann möglich, wenn in den anderen Gebieten überdurchschnittliche Rückbaubeiträge geleistet werden können. Im Szenario 3 wird davon ausgegangen, dass mit Ausnahme der dörflichen Siedlungen alle anderen Quartiersgruppen in den Rückbau einzubeziehen sind, wobei ein Schwerpunkt in dem Neubaugebiet Pohlitz zu setzen ist. (Abb. 31)

Szenario 4:

Stabilisierung der DDR-Neubaugebiete auf aktuellem Leerstandsniveau, Verteilung des Rückbaus auf die übrigen Quartiersgruppen (mit Ausnahme dörfliche Siedlungen). Dieses Szenario würde praktisch zur Aufgabe von Alt- und Neustadt als Wohnstandort führen. (Abb. 32)

Die Umsetzung der unterschiedlichen inhaltlichen Vorgaben in räumlich zugeordnete Rückbauzielgrößen für die acht Quartiersgruppen macht deutlich, dass die Szenarien 1, 2 und 4 eine erhebliche Wohnflächenreduzierung von 40% bis 80% in Alt- und Neustadt bedingen. Dies würde zur völligen Auflösung der historischen und städtebaulich sensiblen Baustruktur und faktisch zur Aufgabe des attraktiven, identitätsstiftenden Stadtkerns und damit zur Schwächung der zentralörtlichen Funktion führen (vgl. Stadtteilkonzept Altstadt / Neustadt).

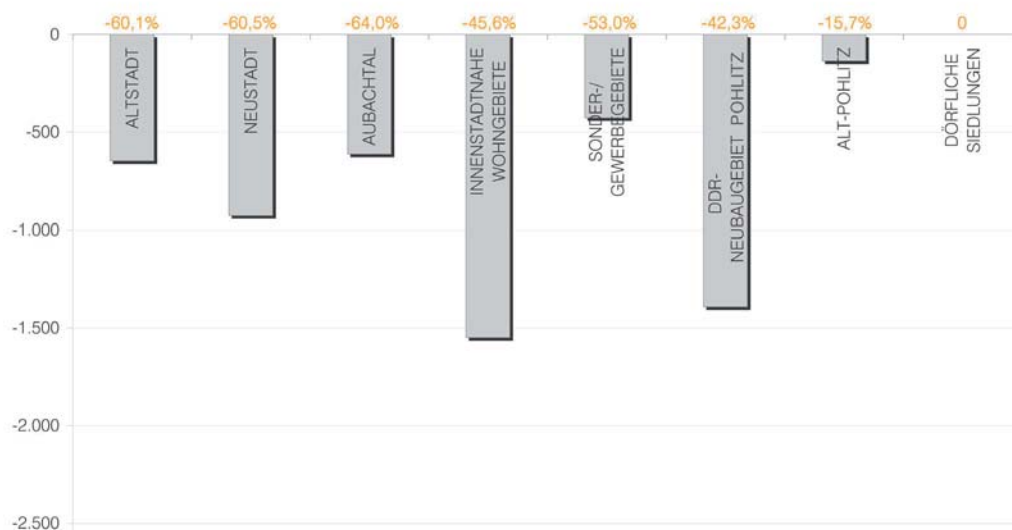


Abb. 29: Wohnraumentwicklung in der Stadt Greiz bis 2020 in WE - Szenario 1
(Entwicklung der Anzahl der Wohneinheiten zwischen 2001 und 2020 im Saldo von Neubau und Rückbau)
Quelle: eigene Berechnungen GRAS* (Stand 1. Workshop 04.03.2002)

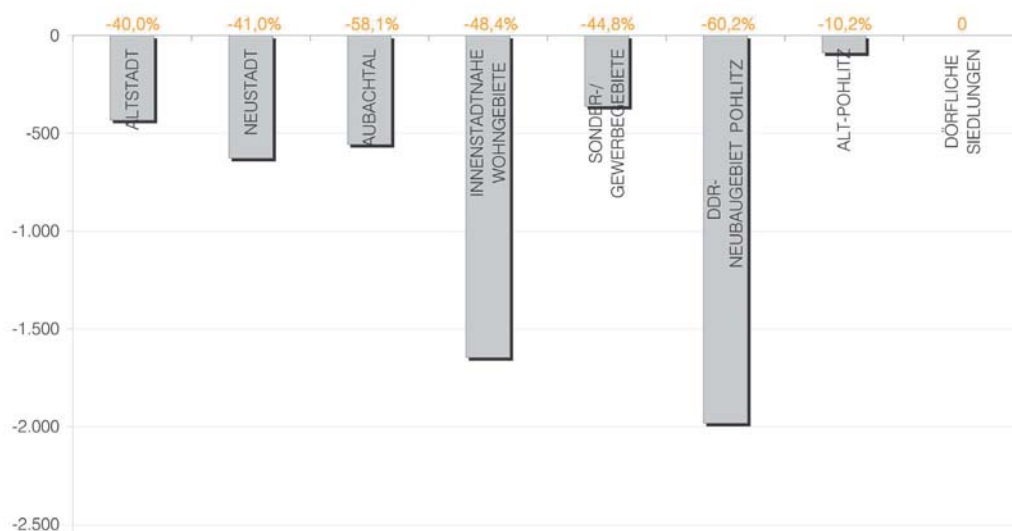


Abb. 30: Wohnraumentwicklung in der Stadt Greiz bis 2020 in WE - Szenario 2
(Entwicklung der Anzahl der Wohneinheiten zwischen 2001 und 2020 im Saldo von Neubau und Rückbau)
Quelle: eigene Berechnungen GRAS* (Stand 1. Workshop 04.03.2002)

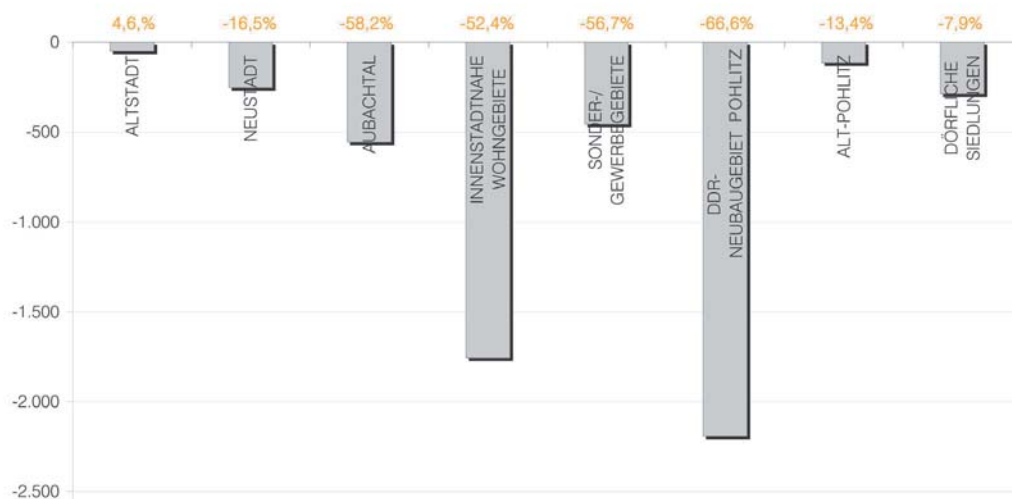


Abb. 31: Wohnraumentwicklung in der Stadt Greiz bis 2020 in WE - Szenario 3
(Entwicklung der Anzahl der Wohneinheiten zwischen 2001 und 2020 im Saldo von Neubau und Rückbau)
Quelle: eigene Berechnungen GRAS* (Stand Aktualisierung 3. Workshop 24.04.2002)

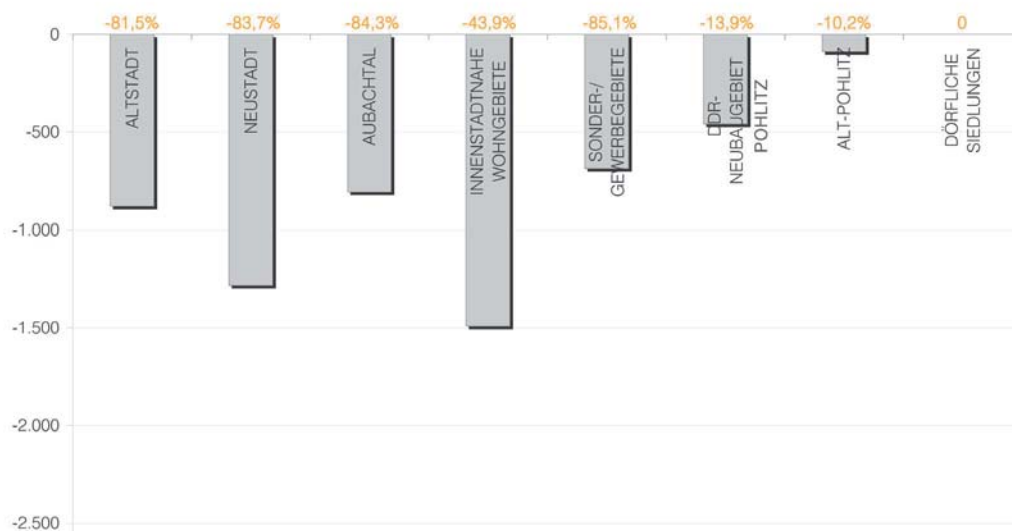


Abb. 32: Wohnraumentwicklung in der Stadt Greiz bis 2020 in WE - Szenario 4
(Entwicklung der Anzahl der Wohneinheiten zwischen 2001 und 2020 im Saldo von Neubau und Rückbau)
Quelle: eigene Berechnungen GRAS* (Stand 1. Workshop 04.03.2002)

Vor diesem Hintergrund findet Szenario 3 im Grundsatz Zustimmung bei allen Akteuren als zielführendes Leitbild - auch vor dem Hintergrund, dass es durch die bestehenden innerstädtischen Sanierungs- und Erhaltungsziele und die hier bereits eingesetzten Fördermittel gestützt wird. Bereits an dieser Stelle wird aber auch deutlich, dass die Umsetzung dieses Leitbildes mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden sein wird, da die geforderten Rückbauquoten gegenwärtig nicht mit den betrieblichen Planungen der einzelnen Wohnungsunternehmen übereinstimmen und eine intensive Beteiligung der privaten Eigentümer erfordern. Eine tragfähige Alternative zu Szenario 3 konnte weder den Stellungnahmen der an der Planung unmittelbar beteiligten Akteuren noch den im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit geäußerten Hinweisen entnommen werden.

5.2 Leitbild Gesamtstadt (Gebietstypologie, Förderkulisse, Mengengerüst)

Durch vertiefende Untersuchungen in einzelnen Schwerpunktgebieten und Rückschlüsse auf die Entwicklung der Gesamtstadt wurde das Szenario 3 zu einem wohnungspolitischen **Leitbild** weiterentwickelt, das sich in die Zielstellung des Leitbildes der Stadt Greiz „Greiz die Park- und Schlossstadt, die Perle des Vogtlandes“ einordnet.

Die wichtigsten **Zielaussagen** lauten:

- **Aufwertung und Aktivierung von Alt- und Neustadt**

Die Stabilisierung von Alt- und Neustadt hat höchste Priorität.

Durch Intensivierung der Wohnungsmodernisierung sollen die aktuellen Leerstände abgebaut werden; in nicht unerheblichem Maße sind strukturverträgliche bzw. strukturverbessernde Rückbauten zur Entlastung des Wohnungsmarktes und zur Wohnumfeldverbesserung vorgesehen (Altstadt 6,5%, Neustadt 26,3% Rückbauziel). Wichtiges Ziel ist dabei die Herstellung der Einheit von Park, Parkgasse, Schlossberg sowie von Marienstraße, Siebenhitze, Stadtpark, Kreiskrankenhaus und Reißberg. Ergänzende Maßnahmen wie die Verkehrsentslastung der Carolinenstraße in der Neustadt nach Auslagerung des Durchgangsverkehrs und die Entwicklung des Uferraums an der Weißen Elster zum attraktiven Grünraum mit neuen Wohnun-

gen (Initiative des Freistaates Thüringen: „Genial zentral“) werden zur Stabilisierung der Innenstadt beitragen.

- **Entwicklung eines Rückbauschwerpunktes im DDR-Neubaugebiet Pohlitz**

Ein wesentlicher Schwerpunkt des Rückbaus wird das Neubaugebiet Pohlitz sein. Hier steht bereits heute der Abriss von ca. 420 Wohnungen fest. Für den Zeitraum nach 2010 ist bei weiterhin sinkender Nachfrage der flächenhafte Rückbau des Teilbereichs Zaschberg vorgesehen und langfristig stehen insgesamt 80% des Wohnungsbestandes (rund 2.600 WE) zur Disposition. Da der langfristige Bestand des Teilbereichs Reißberg nicht gesichert erscheint, werden Aufwertungsmaßnahmen (auch unter Berücksichtigung von Teilrückbau) nur noch im Teilbereich Dr.-Otto-Nuschke-Straße vorgesehen. Nur die konsequente Rückbaustrategie führt auch zu vertretbaren Kosten für die Anpassung der technischen Infrastruktur.

- **Abschmelzung der innenstadtnahen Wohngebiete**

Die innenstadtnahen Wohngebiete müssen in erheblichem Umfang zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen. Als Zielgröße ist von einem Abschmelzungspotenzial von etwa 32% bis 2020 auszugehen. Schwerpunktbereiche der Rückbauförderung liegen hier in den Bereichen des DDR-Wohnungsbaus und der Haupteinfallstraßen.

- **Stabilisierung der ursprünglich dörflichen Stadtteile**

In den ursprünglich dörflichen Stadtteilen wird von der aus gesamtstädtischer Sicht höchsten Stabilität des Wohnungsmarktes und einem Rückbaubedarf von 23,2% ausgegangen, der im wesentlichen durch die Beseitigung überalterter Bestände realisiert wird.

- **Beseitigung städtebaulicher Missstände**

Mit dem Wohnungsrückbau sollen im gesamten Stadtgebiet gezielt Konfliktlagen und Standortdefizite bereinigt werden (Gemengelagen, verkehrsbelastete Wohnlagen).

- **Eigenheimbau und sonstiger Wohnungsbau an städtebaulich integrierten Standorten**

Der Bau von Eigenheimen muss auch weiterhin durch die Bereitstellung von geeigneten Bauflächen ermöglicht werden, auch um Abwanderungen ins Umland zu verhindern. Es wird aber versucht werden, das hier gegebene Investitionspotenzial auch für die Bestandsentwicklung in der Kernstadt sowie für die Nachnutzung von Rückbauflächen zu aktivieren. Insgesamt wird von einem jährlichen Zuwachs von 20 WE ausgegangen.

Diese Zielvorstellungen werden untersetzt durch teils räumliche, auf die Wohnfunktion bezogene Entwicklungsziele (vgl. Plan „Zieldarstellung“) in 5 Gebietstypen.

Diese **Gebietstypen** definieren sich wie folgt:

- **Aufwertungs- und Erhaltungsgebiete**

Stadtgebiete mit erhaltenswerter städtebaulicher Struktur und Nutzungsmischung.

Ziel ist es, die Wohnfunktion zu erhalten und weiter auszubauen. In diesen Bereichen sollen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch den prioritären Einsatz von Fördermitteln unterstützt werden.

- **Strukturentwicklungsgebiete**

Stadtgebiete mit teilweise gestörten, strukturschwachen Bereichen.

Ziel der Strukturentwicklung ist die Schaffung stabiler städtebaulicher Strukturen, in denen die Wohnfunktion an integrierten Standorten erhalten und gestärkt werden soll. Dabei soll das Rückbau- und Abrisspotenzial für die Aufwertung und Reaktivierung des Stadtgebietes genutzt werden.

- **Umstrukturierungsgebiete mit hohem Schrumpungsanteil**

Stadtgebiete mit erheblich gestörten, bau- und nutzungsstrukturell geschwächten Bereichen.

Bei teilweiser Erhaltung der Wohnfunktion ist zusätzlich zu punktuellen und zeilenweisen Abrissen auch ein flächenhafter Abbruch in Teilbereichen notwendig.

- **Rückbaugelände**

Bau- und nutzungsstrukturell gestörte Stadtgebiete ohne Entwicklungsperspektive für Wohnen.

Notwendig ist hier angesichts der fortschreitenden Leerstände die Reduzierung der Wohnnutzung durch flächenhaften Abriss einschließlich einer entsprechenden Reduzierung von Infrastruktureinrichtungen. Dieses Ziel soll durch den prioritären Einsatz von Fördermitteln für den Rückbau erreicht werden.

- **Konsolidierte Gebiete**

Stadtgebiete mit überwiegend geringem Leerstand. Der Wohnungsbestand muss im Rahmen der lokalen Erneuerungskräfte ohne Städtebauförderung modernisiert und den Marktbedingungen angepasst werden.

Die räumliche Zuordnung dieser Gebietstypologie wurde in einer ersten Annäherung für den Wettbewerbsbeitrag im Workshop abgestimmt und ist inzwischen durch weitergehende städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Bestandsanalysen sowie die Perspektiven und Zielvorstellungen, die mit dem jeweiligen Ort verbunden werden, untersetzt.

Die Gebietstypologie führt gemeinsam mit den Ziel Aussagen des Leitbildes schließlich zur Definition einer „**Förderkulisse Stadtumbau**“ (vgl. Plan Nr. 2 „Zieldarstellung“). Diese beinhaltet:

Fördergebiet „Aufwertung“ (Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“)

Stadtgebiete, in denen die Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus aufgrund der stadtstrukturellen Bedeutung und der bestehenden Defizite konzentriert werden (dies schließt im Einzelfalle auch Rückbaumaßnahmen ein):

- bestehendes Sanierungsgebiet Altstadt und Erhaltungsgebiet Altstadt / Neustadt mit geplanter Gebietsarrondierung zur Einbeziehung wichtiger Ergänzungsbereiche (in Überlagerung mit den Förderprogrammen „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“);

Fördergebiet „Rückbau“ (Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“):

Stadtgebiete, in denen die Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus aufgrund fehlender oder veränderter Entwicklungsperspektiven entsprechend des Stadtentwicklungskonzeptes durch Förderung unterstützt werden:

- Neubaugebiet Pohlitz (Zaschberg, Reißberg, Dr.-Otto-Nuschke-Straße) und Herrenreuth,
- Schwerpunktbereiche zur Entflechtung von Konfliktzonen (Gemengelage, Verkehrsemissionen): Reichenbacher Straße / Kermannstraße, Zeulenrodaer Straße, Liebigstraße,
- weitere Schwerpunktbereiche in vorwiegend innenstadtnahen Wohngebieten: Hasental, Quartier Schmidtstraße / Wettengelstraße, Raunerstraße

Fördergebiet „Aufwertung“ (Thüringer Landesprogramm zur Wohnumfeldverbesserung in Wohngebieten):

Stadtgebiete, in denen Aufwertungsmaßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände im Wohnumfeld entsprechend des Stadtentwicklungskonzeptes gefördert werden:

- Teilbereich Dr.-Otto-Nuschke-Straße mit Randlagen im Neubaugebiet Pohlitz,

- weitere Schwerpunktbereiche in vorwiegend innenstadtnahen Wohngebieten: Hasental, Quartier Schmidtstraße / Wettengelstraße, Raunerstraße

Wichtig ist der Stadt die stringente Eingrenzung zukunftsfähiger Aufwertungsbereiche im Bund-Länder-Förderprogramm „Stadtumbau Ost“. Um Fehlinvestitionen auszuschließen bzw. zu minimieren, wurden hier Gebiete abgegrenzt, die auch langfristig, über das Jahr 2020 hinaus, eine Nutzungsperspektive haben und die von besonderer Bedeutung für das Funktionieren der Gesamtstadt sind.

In einem weiteren Schritt wurden die konzeptionellen, flächengebundenen Zielvorstellungen in ein **Mengengerüst** von Rückbauzielgrößen jeweils für 2010 und 2020 übertragen. Sie konkretisieren das Leitbild in quantitativer Hinsicht.

5.3 Quartiersbezogene Ziele, Aufgabenfelder und Maßnahmen

Mit den im vorhergehenden Abschnitt aufgezeigten Zielvorstellungen, die im weiteren Planungsprozess noch präzisiert und differenziert werden müssen, bietet das Stadtentwicklungskonzept eine hinreichende mittelfristige Planungsorientierung bei gleichzeitiger Flexibilität in der Umsetzung.

Auf Quartiersebene müssen diese Vorgaben schrittweise durch Stadtteilkonzepte überall dort vertieft werden, wo größere Veränderungen erreicht werden sollen. Für die Altstadt, die Neustadt sowie die zwei Teilbereiche des Neubaugebiets Pohlitz liegen im Rahmen dieser Planung detaillierte Stadtteilkonzepte vor. Sie gehen in ihrer Aussage über die rein wohnungswirtschaftliche Betrachtung hinaus und skizzieren ein langfristiges komplexes Zielkonzept für die Stadtteilentwicklung, insbesondere mit den Aussageebenen Städtebauliche Struktur, Funktionale Struktur, Verkehrsstruktur und Freiraumentwicklung. Das beinhaltet auch konkrete Festlegungen bezüglich der Rückbaumaßnahmen.

Rückbauvorschlag

Der nunmehr vorliegende Rückbauvorschlag setzt sich zusammen aus Verortungen der künftigen Rückbaumaßnahmen auf der Grundlage von Begehungen, städtebaulichen Untersuchungen, Gesprächen mit den Wohnungseigentümern und bezieht die zwischenzeitlich eingegangenen Stellungnahmen ein. Dabei ist eine abgestufte Verbindlichkeit dieser Aussagen gegeben. Unterschieden werden:

Verbindliche Rückbauzusagen

Parzellenscharfe Rückbaufestlegungen von 822 WE, deren Realisierung vom Eigentümer bis 2010 zugesagt wurde

Rückbauziele

Parzellenscharfe Rückbaufestlegung von 2.683 WE, die als städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Zielvorstellungen formuliert wurden

Fördergebietsbezogene Rückbauziele

gebietsscharfer Rückbauvorbehalt für 824 WE, wobei je nach städtebaulicher Situation unterschiedliche Abschmelzungsquoten festgesetzt wurden.

Damit bleiben bis zum Horizont 2020 weitere 1.710 WE rückzubauen, deren Standort im Sinne der oben genannten Gliederung noch nicht konkret identifiziert ist, sondern lediglich nach prozentualen Schrumpfungsansätzen auf die verschiedenen Stadtteile aufgeteilt wurde (siehe Tabelle: Rückbaubilanz S. 35). Hierzu werden in den kommenden Jahren auf der Grundlage der kontinuierlichen Prozessbeobachtung weitere Konkretisierungen erforderlich werden.

Zusammenfassend wird der Rückbaubedarf von insgesamt 6039 WE bis 2020 auf die verschiedenen Stadtteile nach folgender Maßgabe und Priorität umgelegt, die durch die zwischenzeitlich erfolgten städtebaulichen Vertiefungen untersetzt sind, im folgenden aber durch konkrete Planungen in Abstimmung mit den Marktakteuren zu präzisieren sein werden.

- Die im Rahmen der Stadtteilkonzepte für Altstadt, Neustadt und Pohlitz identifizierten Rückbauvorschläge werden als zu 100% umzusetzen ange-

nommen, damit ist für diese Stadtteile das Rückbauziel festgelegt.

- Die in den Fördergebieten Rückbau zur Beseitigung städtebaulicher Missstände ausgewiesenen Rückbauziele werden mit den jeweils festgelegten Quoten zwischen 20% und 60% angenommen. (Siehe S. 36, Zeile XVII) Besonders erwähnt werden sollen hier die Bereiche Hasental und Schmidtstraße / Wettengelstraße, die als Wohnstandorte grundsätzlich als entwicklungsfähig angesehen werden sofern das Wohnungsangebot reduziert und vielfältiger gestaltet wird. Das Rückbauziel für den ausgewiesenen Förderbereich wird auf hier 40% festgelegt. Der gesamtstädtische Rückgang der Wohnungsnachfrage lässt bei einem aktuellen Leerstand im Gebiet von ca. 22 % (Hasental) / 27% (Wettengelstraße) ein geringeres Rückbauziel als unrealistisch erscheinen.
- Die verbleibenden Leerstände werden in allen Stadtteilen (mit Ausnahme von Altstadt, Neustadt und Pohlitz, s.o.) vollständig abgebaut.
- Der restliche Rückbaubedarf wird gleichmäßig auf alle Stadtteile (mit Ausnahme von Altstadt, Neustadt und Pohlitz, s.o.) verteilt.

Im Vergleich mit dem ursprünglich zugrunde gelegten Szenario 3 führt dieser Rechenmodus zu einer realistischen und der aktuellen und künftigen Nachfragesituation besser angepassten Zuordnung der Rückbaumengen. Die Umverteilung bezieht insbesondere die dörflichen Ortsteile stärker in den Stadtbau ein und führt bezogen auf die innenstadtnahen Wohngebiete zu einer realistischeren Dimension des Rückbaus (Abb. 33/34/35).

Der Rückbauvorschlag macht aber auch deutlich, wie weit die bisher konkrete Abrissplanung und das rechnerisch abgeleitete Rückbauerfordernis auseinanderliegen. Bezogen auf das Jahr 2020 sind gegenwärtig gerade 14% des Rückbauvolumens gesichert, das entspricht noch nicht einmal einem Viertel der aktuellen Leerstände. Es ist zu vermuten, dass dies auch Ausdruck der beschränkten Handlungsfähigkeit der Eigentümer ist. Diese hängt aber nicht nur von externen Faktoren wie Verfügbarkeit von Fördermitteln, Mieterschutz oder der Altschuldenhilfe ab.

Wohnraumentwicklung bis 2020 in Greiz (nach Quartiersgruppen)
Szenario 3: die Sanierungs- und Neubauanstrengungen werden vorrangig zur Aufwertung von Alt- und Neustadt eingesetzt

Gebietsgliederung			I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	XVI	XVII	XVIII	XIX	XX	XXI	XXII
			Wohnraumsituation 2000				Wohnraumplanung 2020				Rückbauvorschlag													
Gruppe	Nr.	Gebiet	Angebot 2000	Leerstand 2000		Nachfrage 2000	Angebotsziel 2020	Fluktuationsreserve 2020 (5%)	Angebotsziel inkl. 5% Fluktuationsreserve	Neubau-tätigkeit bis 2020	stadtteilbezogene Rückbauziele 2020		verbleibender Gebäudebestand 2020		parzellenscharfe Rückbauzusagen A		parzellenscharfe Rückbauziele B		fördergebietsbezogene Rückbauziele C		Verortungen insgesamt (A+B+C)		noch fehlende Verortungen	
			WE	WE	%	WE	WE	WE	WE	WE	WE	%	WE	%	WE	%	WE	%	WE	%	WE	%	WE	%
ALTSTADT	1	Altstadt	1.064	417	39,2	647	978	51	1.029	57	69	6,5	1052	98,9	38	55,1	31	44,9			69	100,0	0	0,0
NEUSTADT	2a	Neustadt Nord	646	309	47,8	337					75	11,6			25	33,3	50	66,7			75	100,0	0	0,0
	2b	Neustadt Süd	706	248	35,1	458					316	44,8			135	42,7	181	57,3			316	100,0	0	0,0
	2c	Salzweg	174	68	39,1	106					11	6,3					11	100,0			11	100,0	0	0,0
		Summe	1.526	625	41,0	901	1.216	64	1.280	114	402	26,3	1238	81,1	160	39,8	242	60,2			402	100,0	0	0,0
	3	Aubachtal	952	441	46,3	511	380	20	400	0	544	57,1	408	42,9	28	5,1	23	4,2	261	48,0	312	57,4	232	42,6
AUBACHTAL	4	Grüne Linde / Goethestr.	1.669	451	27,0	1.218					631	37,8			28	4,4	26	4,1	67	10,6	121	19,2	510	80,8
INNENSTADTNAHE WOHNGBEITE	5	Reißberg alt	225	23	10,2	202					47	21,0									0	0,0	47	100,0
	6	Friedhofstr. / Leonhardstr.	325	89	27,4	236					124	38,2					9	7,2			9	7,2	115	92,8
	8	Raunerstr. / Beethovenstr.	1.229	175	14,2	1.054					308	25,1					99	32,2	92	30,0	191	62,2	116	37,8
	11	Tannendorf / Hasental	380	67	17,6	313					108	28,4			26	24,1	2	1,9	95	87,7	123	113,6	-15	-13,6
		Summe	3.828	805	21,0	3.023	1.563	82	1.645	19	1219	31,8	2628	68,7	54	4,4	136	11,2	254	20,9	444	36,5	775	63,5
SONDER-/ GEWERBEBEGBEITE	10	Zeulenrodaer Str.	209	85	40,7	124					108	51,5			11	10,2	45	41,8			56	52,0	52	48,0
	15	Südl. Elstertal	274	60	21,9	214					90	32,7			5	5,6	111	123,8			116	129,4	-26	-29,4
		Summe	483	145	30,0	338	333	18	350	0	197	40,8	286	59,2	16	8,1	156	79,1			172	87,2	25	12,8
DDR-NEUBAUGEBIET POHLITZ	23a	Pohlitz O.-Nuschke-Str.	1.189	151	12,7	1.038					559	47,0			135	24,1	116	20,7	308	55,1	559	100,0	0	0,0
	23b	Pohlitz G.-Hauptmann-Str.	2.022	301	14,9	1.721					2021	100,0			288	14,3	1733	85,7			2021	100,0	0	0,0
		Summe	3.211	452	14,1	2.759	1.045	55	1.100	57	2580	80,4	688	21,4	423	16,4	1849	71,7	308	11,9	2580	100,0	0	0,0
ALT-POHLITZ	12	Alt-Pohlitz	866	88	10,2	778	713	38	750	38	182	21,0	722	83,4	75	41,3	119	65,5			194	106,8	-12	-6,8
DÖRFLICHE SIEDLUNGEN	7	Eichberg / Feldschlöss.	384	65	16,9	319					107	27,7			17	16,0	54	50,7			71	66,7	36	33,3
	9	Irchwitz	496	72	14,5	424					126	25,3			1	0,8					1	0,8	125	99,2
	13	Raasdorf	140	14	10,0	126					29	20,8									0	0,0	29	100,0
	14	Schönfeld	523	84	16,1	439					141	26,9			10	7,1	38	27,0			48	34,2	93	65,8
	16	Dölau / Sachswitz	390	68	17,4	322					110	28,2									0	0,0	110	100,0
	17	Obergrochlitz	491	39	7,9	452					92	18,8									0	0,0	92	100,0
	18	Caselwitz	121	13	10,7	108					26	21,6									0	0,0	26	100,0
	19	Moschwitz	149	9	6,0	140					25	16,9									0	0,0	25	100,0
	20	Untergrochlitz	164	6	3,7	158					24	14,5									0	0,0	24	100,0
	21	Kurtschau	233	22	9,4	211					47	20,3									0	0,0	47	100,0
	22	Gommla	322	31	9,6	291					66	20,4					35				35	53,2	31	46,8
	24	Reinsdorf / Waltersdorf	240	28	11,7	212					54	22,5									0	0,0	54	100,0
		Summe	3.653	451	12,3	3.202	3.202	169	3.370	95	846	23,2	2902	79,4	28	3,3	127	15,0			155	18,3	691	81,7
Summen			15.583	3.424	22,0	12.159	9.428	496	9.924	380	6.039	38,8	9924	63,7	822	13,6	2.683	44,4	824	13,6	4.329	71,7	1.710	28,3

Erklärung zur Tabelle:
Wohnraumentwicklung bis 2020 (nach Quartiersgruppen)

I	Angebot 2000: Ausgangsdaten, Quelle: Stadt Greiz	
II	Leerstand 2000: Ausgangsdaten, Quelle: Stadt Greiz	
III	Leerstand 2000 im Verhältnis zum Angebot 2001	
IV	Nachfrage 2000: Differenz „Angebot 2001“ / „Leerstand 2001“	$IV = I - II$
V	Angebotsziel 2020: Differenz „Angebotsziel 2020 inkl. Fluktuationsreserve“ / „Fluktuationsreserve“	$V = VII - VI$
VI	Fluktuationsreserve 2020: 5% des „Angebotsziels 2020 inkl. Fluktuationsreserve“	$VI = VII * 0,05$
VII	Angebotsziel 2020 incl. Fluktuationsreserve: der zukünftige Bedarf an Wohnungen wurde für die Gesamtstadt ermittelt (9.928 WE im Jahr 2020) und gemäß Szenario 3 (Aufwertung von Alt- und Neustadt) auf die Stadtteile verteilt	
VIII	Neubautätigkeit: Es wird eine Neubautätigkeit von 20 WE / Jahr zu Grunde gelegt. <i>Verteilung:</i> Altstadt 15% Neustadt 30% Innenstadtnahe Wohngebiete 5% Pohlitz 15% Altpohlitz 10% Dörfliche Siedlungen 25%	19 Jahre * 20 WE/Jahr = 380 WE
IX	Stadtteilbezogene Rückbauziele: Stadtteile 1, 2, 23: Ergebnisse aus den Stadtteilkonzepten Alle anderen Stadtteile: Abschmelzen der aktuellen Leerstandsquote + 11,5% (Berechnung s. Excel-Tabelle „Übersicht“)	
X	Stadtteilbezogene Rückbauziele im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2001	$X = 100 / I * IX$
XI	Verbleibender Gebäudebestand: Verbleibender Gebäudebestand 2020 unter Berücksichtigung des geplanten Rückbaus und der erwarteten Neubautätigkeit (entspricht der Summe aus Nachfrage WE und Fluktuationsreserve 5%)	$XI = I - IX + VIII$
XII	Verbleibender Gebäudebestand 2020 im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2001	$XII = 100 / I * XI$
XIII	Rückbauzusagen A: parzellenscharfe Rückzusagen, deren Realisierung vom Eigentümer bis 2010 zugesagt wurde (s. Liste A)	
XIV	parzellenscharfe Rückbauzusagen im Verhältnis zum Rückbauziel 2020	$XIV = 100 / IX * XIII$
XV	Rückbauziele B: parzellenscharfe Rückbauziele ohne Rückbauzusage der Eigentümer (s. Liste B)	
XVI	parzellenscharfe Rückbauziele B im Verhältnis zum Rückbauziel 2020	$XVI = 100 / IX * XV$
XVII	Fördergebietsbezogene Rückbauziele C: (pauschal im Gebiet, noch keine gebäudekonkrete Verortung, Genaue Gebietsabgrenzung s. Liste C oder Plan 3) Pohlitz 1: 50% Pohlitz 2: 20% Aubachtal: 60% Schmidtstraße/Wettengelstraße: 60% Hasental: 40% Raunerstraße: 40%	
XVIII	Fördergebietsbezogene Rückbauziele C im Verhältnis zum Rückbauziel 2020	$XVIII = 100 / IX * XVII$
XIX	Verortungen insgesamt (A+B+C): Rückbauzusagen A + Rückbauziele B + fördergebietsbezogene Rückbauziele C	$XIX = XIII + XV + XVII$
XX	Rückbauzusagen A + Rückbauziele B + fördergebietsbezogene Rückbauziele C im Verhältnis zum Rückbauziel 2020	$XX = 100 / IX * XIX$
XXI	Noch fehlende Verortungen: Rückbauziel 2020 – Rückbauzusagen A und Rückbauziele B/C	$XXI = IX - XIX$
XXII	Noch fehlende Verortungen im Verhältnis zum Rückbauziel 2020	$XXII = 100 / IX * XXI$

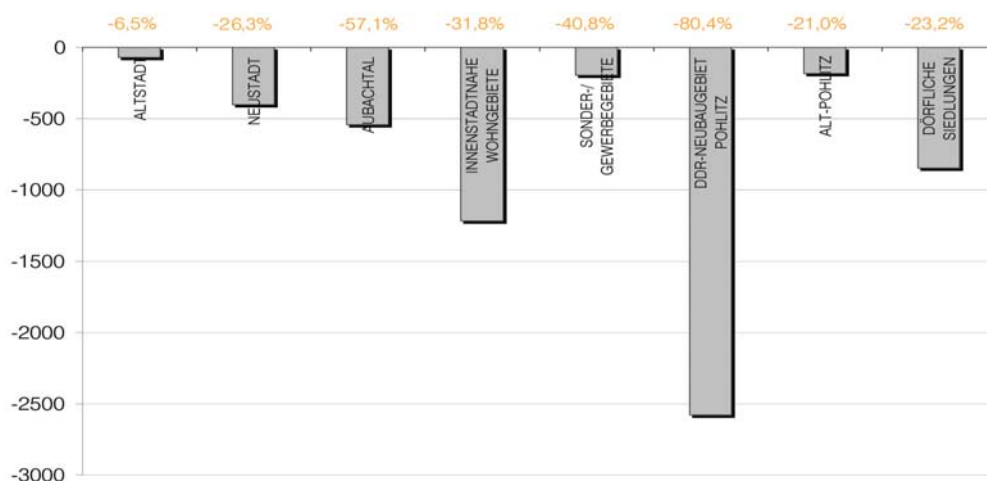
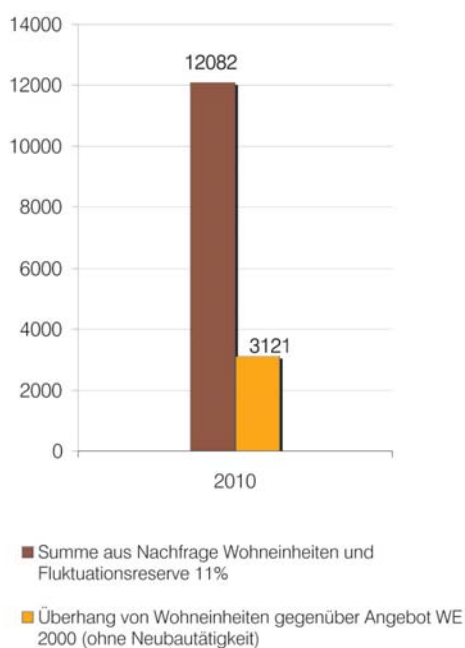
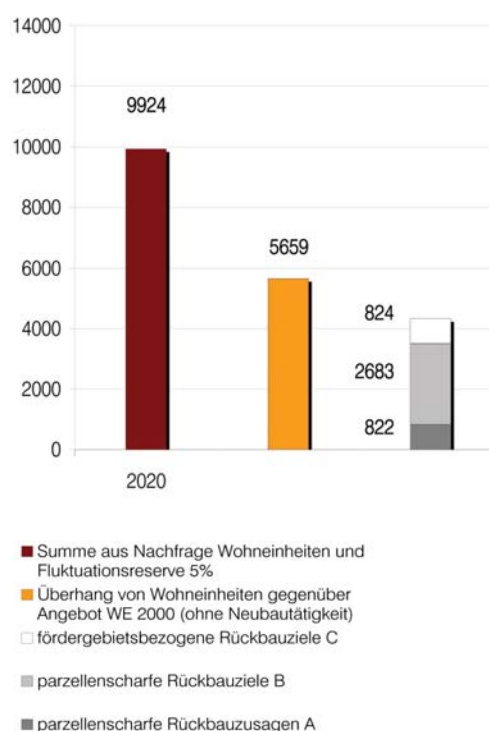


Abb. 33: stadtteilbezogene Rückbauziele 2020 in WE - Stand 2003
(Entwicklung der Anzahl der WE zwischen 2001 und 2020 im Saldo Neubautätigkeit und Rückbau)
Quelle: eigene Berechnungen GRAS*



■ Summe aus Nachfrage Wohneinheiten und Fluktuationsreserve 11%
■ Überhang von Wohneinheiten gegenüber Angebot WE 2000 (ohne Neubautätigkeit)

Abb. 34: Entwicklung und Prognose der Wohnungsnachfrage in der Stadt Greiz 2010 (ohne Neubautätigkeit)
Quelle: eigene Berechnungen GRAS*



■ Summe aus Nachfrage Wohneinheiten und Fluktuationsreserve 5%
■ Überhang von Wohneinheiten gegenüber Angebot WE 2000 (ohne Neubautätigkeit)
□ fördergebietsbezogene Rückbauziele C
■ parzellenscharfe Rückbauziele B
■ parzellenscharfe Rückbauzusagen A

Abb. 35: Entwicklung und Prognose der Wohnungsnachfrage in der Stadt Greiz 2020 (ohne Neubautätigkeit)
Quelle: eigene Berechnungen GRAS*

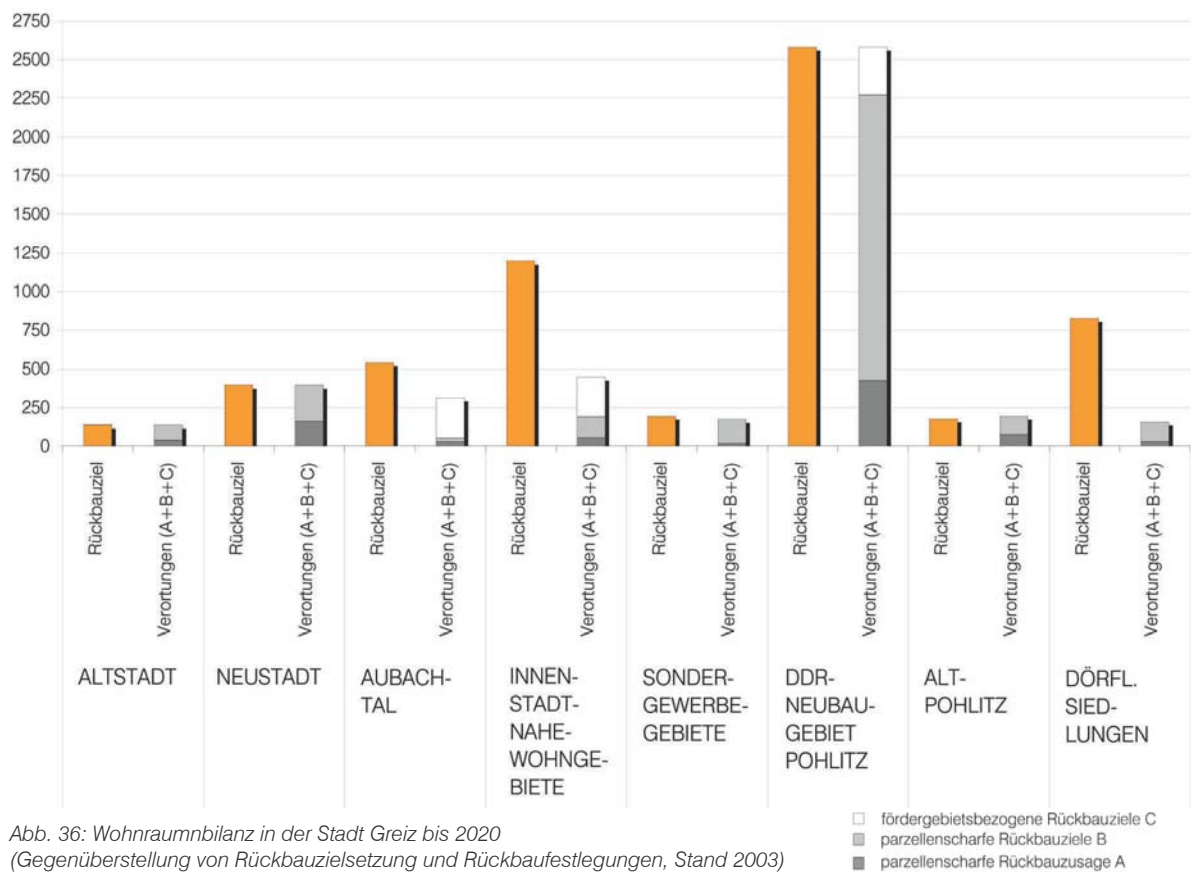
Die quartiers- bzw. marktsegmentbezogene Betrachtung zeigt, dass die Einbeziehung der privaten Wohnungseigentümer in den Stadtumbauprozess im Vergleich zu den Wohnungsunternehmen noch völlig am Anfang steht. Die Stadt Greiz wird hier erhebliche Anstrengungen unternehmen müssen, um eine angemessene Beteiligung der privaten Haus- und Grundbesitzer am Stadtumbau zu unterstützen.

Weitergehende Anstrengungen sind aber auch von den Wohnungsunternehmen gefordert, insbesondere bezüglich eines konsequenten Leerzugsmanagements, das die Konsolidierung der zukunftsfähigen Bestände voraussetzt.

Aufgrund der gegenwärtig nicht abschließend klärbaren Perspektive der Mitwirkungsbereitschaft und Mitwirkungsmöglichkeit der Eigentümer über die bereits zugesagten Abrisse hinaus erscheint es nicht sinnvoll, eine räumlich detaillierte zeitliche Zwischenstufe für das Jahr 2010 dazustellen. Es muss aber allen Akteuren im Wohnungsmarkt klar sein, dass nur eine

zügige Umsetzung des Rückbauvorschlages die notwendige marktstabilisierende Wirkung entfalten kann und dass mit fortschreitender Zeit die Konkurrenz der Städte und Wohnungsunternehmen um die Fördermittel für Abriss weiter zunehmen wird. Dies sollte Anlass genug sein zu kurzfristigem Handeln. Dies verdeutlicht auch die Gegenüberstellung der notwendigen Rückbaumaßnahmen bezogen auf die Planungsziele Leerstand 2010 von 11 % und 2020 von 5 % (Abb. 34/35)

Neben der sicherlich dringlichen Aufgabe, Leerstände zu reduzieren, darf aber das eigentliche Ziel der Stadtentwicklung nicht in den Hintergrund treten: die nachhaltige Sicherung der Stadt Greiz in ihrer Funktion als regionales Zentrum für Handel und Dienstleistung mit einem besonderen Schwerpunkt auf der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Hierzu sind erhebliche Aufwertungsanstrengungen erforderlich, auch zur Stabilisierung der Wohnfunktion in Alt- und Neustadt, um damit den lebendigen Rahmen für das regionale Versorgungszentrum zu gestalten.



6. Umsetzung

6.1 Organisation der Prozesssteuerung

Die Stadt Greiz beabsichtigt, die mit der Erarbeitung dieser Stadtentwicklungskonzeption aufgebauten Kooperationsstrukturen zwischen den Hauptakteuren des Stadtumbaus in Form eines Arbeitskreises „Stadtumbau“ zu verstetigen. Dieser soll unter der Führung der Stadt Greiz in regelmäßigen Intervallen tagen und die Vorbereitung und Koordination aller wesentlichen Maßnahmen sicherstellen.

6.2 Wohnungswirtschaftliche Umsetzung

In die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes wurden folgende 5 Wohnungsunternehmen unmittelbar einbezogen:

- Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Greiz,
- Greizer Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft,
- Wohnungsgenossenschaft „Textil“,
- Wohnungsgenossenschaft „Glück Auf“,
- Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft,
- Wohnungsgenossenschaft „Waldberg“.

Diese Wohnungsunternehmen in Greiz verfügen mit ca. 5.300 WE über 1/3 des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes. Der ihnen im Rückbauvorschlag zugeordnete scheinbar überproportionale Anteil am Gesamtvolumen des Rückbaus trägt der spezifischen Struktur und Perspektive der von den Wohnungsunternehmen verwalteten Bestände Rechnung.

Es muss an dieser Stelle nochmals unterstrichen werden, dass der Handlungsdruck der Wohnungsunternehmen insofern besonders groß ist, als sie - anders als viele privaten Einzeleigentümer - keine Möglichkeit einer Quersubventionierung der leerstandsbedingten Verluste durch andere Einkommen haben. Soweit die Wohnungsunternehmen inzwischen über Unternehmenskonzepte verfügen, kann davon ausgegangen werden, dass zumindest die zugesagten Rückbaumaßnahmen auch wirtschaftlich abgesichert sind.

Inwieweit eine Auseinandersetzung mit den weiter-

gehenden Perspektiven des Rückbaus und daraus abzuleitenden Unternehmensstrategien stattgefunden hat, ist nicht nachvollziehbar. In den bisherigen Diskussionen der Stadt mit den Wohnungsunternehmen wurde wiederholt darauf hingewiesen, dass:

- in dem Erhaltungs- und Aufwertungsziel für Alt- und Neustadt ein Geschäftsfeld gegeben ist, das allen Wohnungsunternehmen offen steht und das durch die damit verbundene Möglichkeit zur Diversifizierung des Wohnungsbestandes (Portfolios) zu einer Unternehmensstabilisierung beitragen kann
- die Festlegung der Rückbaumaßnahmen im Interesse einer sinnvollen städtebaulichen und darüber hinaus nachfragegerechten Entwicklung nur sehr bedingt die Verteilung auf die verschiedenen Eigentümer berücksichtigen kann und dass daher eine Kooperation zwischen den Unternehmen und ggf. auch die Vereinbarung von Mechanismen des Ausgleichs bei ungleicher Betroffenheit erforderlich erscheinen
- langfristig die Bestände (insbesondere des industrialisierten Wohnungsbaus der DDR) der Wohnungsunternehmen soweit zurückgehen werden, dass sich die Frage stellen wird, wie eine effiziente Bewirtschaftung organisiert werden kann. Es ist davon auszugehen, dass dies nicht nur durch unternehmensinterne Maßnahmen zur Anpassung der Verwaltung an die reduzierte Bestandsgröße erreicht werden kann. Die gegenwärtig laufenden Diskussionen zur befristeten Aussetzung der Grunderwerbssteuer im Falle einer Unternehmensfusion machen deutlich, dass der Gesetzgeber weitergehende Maßnahmen zur Konsolidierung der Unternehmen fördern will.

Mit der GEWOG und dem Eigenbetrieb verfügt die Stadt Greiz über zwei gewichtige Akteure im Wohnungsmarkt. Dies eröffnet die Möglichkeit zu beispielgebenden Initiativen, die schrittweise auch die anderen Wohnungsunternehmen einbeziehen oder zu entsprechendem Handeln motivieren können.

Ein erster konkreter Ansatzpunkt könnte die Sanierung der zukunftsfähigen Unternehmensbestände in Alt- und Neustadt und deren vorzugsweise Vermietung an GEWOG-Mieter aus Pohlitz sein. Damit würde die GEWOG weitere Spielräume für Freizug und Abriss von Wohnungen in Pohlitz schaffen.

6.3 Fördermittelbedarf

Grob geschätzt wird der Abriss der ca. 6.000 Wohnungen, verteilt auf den Zeitraum von 17 Jahren, eine jährliche Abrissaufwendung in Höhe von ca. € 1,3 Mio erfordern (bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 60 m² und pauschalen Abrisskosten von € 60.- / m²). Diese Summe stellt gleichzeitig die nach gegenwärtigen Bestimmungen geltende Obergrenze der Förderung dar und müsste demnach auch eine einfache Wiederherrichtung der Flächen und eventuelle Aufwendungen für Infrastrukturanpassungsmaßnahmen beinhalten. Die dafür notwendigen Spielräume können im Rahmen der pauschalen Förderobergrenze nur realisiert werden, wenn es gelingt, den Abriss sehr kostengünstig zu gestalten. Die vorgeschlagenen flächenhaften Abrisse in Pohlitz mit extensiver Rekultivierung sind hierfür eine wesentliche Voraussetzung.

Unter der theoretischen Annahme, dass der notwendige Abriss voll gefördert wird und dass Abriss sowie Aufwertung in einem ausgewogenen Verhältnis zu stehen haben, ist als Kenngröße für die jährliche Aufwertungsförderung von ca. € 1,7 Mio allein aus Mitteln des Programmes Stadtumbau-Ost auszugehen, eingerechnet einen Eigenanteil der Stadt Greiz in Höhe von ca. € 0,4 Mio.

6.4 Planungsinstrumente zur Umsetzung

6.4.1 Ebene Gesamtstadt

Aktualisierung Flächennutzungsplan (FNP)

Das Stadtentwicklungskonzept bildet mit den ausgewiesenen Fördergebieten Aufwertung und Rückbau die Grundlage für die künftigen Förderentscheidungen von Stadt Greiz und Freistaat Thüringen. Es ist damit zentrales Instrument des Stadtumbaus.

Die Stadt Greiz verfügt bisher nicht über einen FNP. Im Rahmen der inhaltlichen Harmonisierung / Angleichung aller Planungsinstrumente sind die Entwicklungsziele des STEK in geeigneter Weise in den noch aufzustellenden FNP zu integrieren.

6.4.2 Sanierungsgebiet Altstadt, Erhaltungsgebiet Alt- und Neustadt

Aktualisierung der Satzungen

Die Konzentration der Aufwertungsmaßnahmen auf Alt- und Neustadt stimmt zwar mit den grundsätzlichen Zielen der bisherigen Städtebauförderung in Greiz überein. Die Notwendigkeit, durch Rückbaumaßnahmen das Wohnungsangebot an die sinkende Nachfrage anzupassen, muss aber eine Korrektur der bisher auf flächendeckende Erhaltung ausgerichteten Ziele im Sanierungs- und Erhaltungsgebiet Alt- und Neustadt nach sich ziehen. Diese Aktualisierung der Sanierungs- und Erhaltungsziele muss sehr kurzfristig erfolgen, da mit dem STEK und der Sanierungs- / Erhaltungssatzung punktuell widersprüchliche Vorgaben für die Genehmigung und Förderung von Vorhaben gegeben sind, so dass die Verwaltung/Kommunalpolitik keine klaren Maßstäbe für ihre Entscheidungen hat bzw. an die „Altbeschlüsse“ gebunden ist. Aus diesem Grund ergeht mit dem Beschluss des STEK gleichzeitig der Prüf- und Aktualisierungsauftrag bezüglich der inhaltlichen Ziele und der räumlichen Abgrenzung der Sanierungs- und Erhaltungsgebiete. Im Rahmen der darin festgelegten Beteiligungsverfahren wird eine intensive und detaillierte öffentliche Diskussion der Stadtumbaustrategie erfolgen.

Informelle Planungen

Die Stadtteilkonzepte für Alt- und Neustadt (sowie für die zwei Teilbereiche des Neubaugebiets Pohlitz) stellen die - unter der Prämisse sinkender Einwohnerzahlen und notwendiger Rückbaumaßnahmen - neuen Ziele der künftigen Gebietsentwicklung dar. Im Bereich von Alt- und Neustadt müssen diese nun im Rahmen von Teilbereichskonzepten für die einzelnen Blöcke und für die gesondert markierten Untersuchungsbereiche sowie durch blockübergreifend thematische Betrachtungen (z.B. Parkierungskonzept) städtebaulich und funktional so unteretzt werden, dass klare Perspektiven für die bauliche Entwicklung und damit auch für die konkrete Förderung von Maßnahmen der Aufwertung und des Rückbaus gegeben sind. In diesen Planungsschritt sind die jeweils betroffenen Eigentümer und Bewohner intensiv einzubinden, um zielführende Maßnahmen zu identifizieren und umsetzen zu können. Gegebenenfalls sind die Ergebnisse bauleitplanerisch abzusichern.

6.4.3 Neubaugebiet Pohlitz

Aktualisierung Rahmenplan

Der i.w. 1996 erarbeitete Rahmenplan ist aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen weitgehend hinfällig.

Mit dem Stadtteilkonzept ist die Grundlage geschaffen für eine Neufassung des Rahmenplans, der insbesondere die Nachnutzung am Reißberg weiter präzisieren und das Entwicklungsziel für den Teilbereich Dr.-Otto-Nuschke-Straße städtebaulich untersetzen muss. Auch dieser Planungsschritt muss in enger Abstimmung zwischen Stadt, Eigentümern, Versorgungsunternehmen und Bewohnern erfolgen, um die Umsetzung und die Nachhaltigkeit der Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen sicherzustellen.

Im Bereich Reißberg ergibt sich aufgrund des Rückbauziels die Notwendigkeit weiterer Planungsschritte, die die Operationalisierung der im Rahmenplan detaillierten städtebaulichen Zielstellung zum Gegenstand haben müssen.

Hier ist in enger Kooperation der Stadt mit den Eigentümern und den Versorgungsunternehmen ein Stufenkonzept des Rückbaus zu entwickeln, das über den gesamten Rückbauzeitraum den Bewohnern ein hohes Maß an Planungssicherheit und Wohnqualität garantiert, so dass der Rückbauprozess sozialverträglich umgesetzt werden kann. Eng verbunden mit diesem Konzept ist der Aufbau bzw. die Optimierung des Umzugsmanagements, das die Leerstände so steuern muss, dass die Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen für Rückbaumaßnahmen gesichert ist. Es versteht sich von selbst, dass das Rückbaukonzept in seiner Aussage differenzieren muss zwischen kurzfristigen, verbindlichen Maßnahmen und längerfristigen Planungen mit einer geringeren Verbindlichkeit und entsprechend dem Prozessverlauf fortzuschreiben ist. Parallel zum Rückbau der nicht mehr nutzbaren Wohnblöcke muss die Nachnutzung organisiert werden, nach gegenwärtiger Kenntnis sind im Bereich Reißberg auch extensive land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen in Betracht zu ziehen, für die die entsprechenden Betreiber zu identifizieren sind.

Bebauungsplanung

Für die Abrissbereiche, die eine bauliche Nachnutzung (insbesondere als Standort für Eigenheime) finden sollen, sind bei entsprechendem Investitionsinteresse erforderlichenfalls die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch verbindliche Bauleitplanung zu schaffen.

Sanierungssatzung

Ob die Festsetzung eines förmlichen Sanierungsgebiets für die zwei Teilbereiche in Pohlitz sinnvoll ist, muss genauer untersucht werden.

Für den Abrissbereich erscheint nach gegenwärtigem Diskussionsstand das besondere Städtebaurecht nur dann einsetzbar zu sein, wenn ein Konsens aller Beteiligten über das Abrissziel und seine zeitliche Umsetzung erreicht werden kann und wenn die Umsetzbarkeit durch die entsprechenden betriebswirtschaftlichen Eckwerte und die Verfügbarkeit der Fördermittel hinreichend abgesichert ist.

Anders könnte sich die Lage im Aufwertungsbereich Dr.-Otto-Nuschke-Straße darstellen, da hier ein Konsens über die Erhaltung und Aufwertung erreichbar erscheint und da hier das besondere Städtebaurecht die Umsetzung von Ordnungs- und Aufwertungsmaßnahmen erleichtern kann, nicht zuletzt auch wegen des Sozialplans als Instrument zur Wahrung der Bewohnerinteressen.

6.4.4 Sonstiges Stadtgebiet

Informelle Planungen für Rückbaubereiche

Mit der Ausweisung von weiteren Rückbauschwerpunkten schafft die Stadt Greiz die Voraussetzungen für einen gezielten Rückbau zur Verbesserung der städtebaulichen Strukturen und Funktionen. Entflechtung von Gemengelagen und die Stärkung der Wohnfunktion in zukunftsfähigen, nicht verkehrlich belasteten Standorten sind wesentliche Ziele, die den Einsatz von Fördermitteln aus dem Programm Stadttumbau Ost rechtfertigen.

Es wird empfohlen, frühzeitig für diese Bereiche städtebauliche Rahmenpläne mit Aussagen über die Nachnutzung zu erstellen.

Im Falle der Entflechtung von Gemengelagen sollte ggf. die Umstrukturierung bauleitplanerisch vorbereitet und abgesichert werden, im Einzelfall kann auch der Einsatz des Sanierungsrechts sinnvoll sein.

Revision der Bebauungsplanung

Angesichts der veränderten Anforderungen an die künftige Stadtentwicklung wird die Stadt Greiz die Zielrichtung der Bauleitplanung, insbesondere bezüglich der Ausweisung von Wohngebieten überprüfen. Es wird empfohlen, die Schwerpunkte künftiger Baulandentwicklung zu konzentrieren auf Stadtteile, deren Stabilität und sinnvolle Infrastrukturauslastung dadurch gesichert werden können. Mögliche Standorte liegen beispielsweise in Alt- und Neustadt oder im Bereich von Rückbauflächen. Hierfür stehen zumindest die Bebauungspläne, die noch nicht zur Rechtskraft gebracht wurden, zur Disposition.

6.5 Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Bereits in der Planungsphase des STEK hat die Stadt Greiz in beispielhafter Weise die Öffentlichkeit informiert und die Bürger in den Prozess einbezogen. Dies ist gerade angesichts der hohen Brisanz, die das Thema Stadtumbau für die Wohnungseigentümer hat, nicht selbstverständlich. Die Einstellung des STEK in das Internet, vielfältige Informationsveranstaltungen und Bürgerversammlungen und regelmäßige Pressearbeit haben sicherlich dazu beigetragen, dass die Thematik Stadtumbau in Greiz inzwischen auf der Tagesordnung steht.

Die wesentliche Aufgabe der kommenden Monate und Jahre wird darin liegen, die Ziele des Stadtumbaus und insbesondere die zu erwartende Qualitätsverbesserung in den Vordergrund zu stellen und deutlich zu machen, dass der Rückbau für Greiz eine Chance darstellt, seine Position in der Region zu stabilisieren und zu stärken.

Hierzu sind weitere Anstrengungen in der Öffentlichkeitsarbeit erforderlich. Insbesondere sollten erste,

richtungsweisende Maßnahmen des Stadtumbaus so profiliert werden, dass sie die neuen Qualitäten unmittelbar greifbar machen und durch entsprechende Rahmenveranstaltungen die notwendige positive Publizität erhalten können.

6.6 Monitoring

Die Steuerung des Stadtumbauprozesses erfordert eine kontinuierliche Beobachtung der Entwicklung, um objektive Datengrundlagen für die laufenden Entscheidungen bereitstellen zu können. Zu diesem Zweck wird in Greiz ein Monitoring aufgebaut, das den Verlauf der Entwicklung, die umgesetzten Maßnahmen, die eingesetzten Instrumente und die Wirkungen bezogen auf die Gesamtstadt und die Schwerpunktbereiche Aufwertung und Rückbau erfassen wird.

Ziele des Monitoring

Koordination der Akteure und Optimierung des Stadtumbauprozesses durch

- Objektive, datenbasierte Beobachtung und Erfolgskontrolle des Stadtumbauprozesses
- Zeitnahe Identifikation von Problemen und Erarbeitung von Lösungsansätzen
- Regelmäßige Überprüfung der Ziele des Stadtumbaus
- Aktualisierung der Stadtentwicklungskonzeption und der Stadtteilkonzepte
- Erarbeitung zielführender Hinweise für die Beantragung und Verteilung der Fördermittel

Vorgehensweise

- Kontinuierliche Erfassung der Schlüsseldaten bezogen auf Gesamtstadt und abgestimmte Teilräume
- Vorbereitung von Monats- Halbjahres- und Jahresberichten durch die verschiedenen Akteure
- Diskussion in Arbeitskreis Stadtumbau
- Formulierung von Aufgabenstellungen an die verschiedenen Akteure

Abb. 37: Monitoring Ziele und Vorgehensweise

Die Liste der Indikatoren ist inzwischen soweit konsolidiert, dass folgende Zuordnungen abgeleitet werden können:

Monitoring Stadtentwicklungskonzept Greiz		
Indikator	Zuarbeit durch	Fortschreibungszeitraum
Bevölkerung		
Einwohnerentwicklung Umlandgemeinden	Thüringer Landesamt für Statistik	jährlich
Einwohnerzahl Gesamtstadt	Stadtverwaltung Greiz, SB EDV	jährlich
Einwohnerzahl nach den im STEK unterschiedenen Stadtteilen	Stadtverwaltung Greiz, SB EDV	jährlich
Entwicklung Altersaufbau	Stadtverwaltung Greiz, SB EDV	jährlich
Entwicklung Haushaltsgrößen für Gesamtstadt/Stadtteile	Stadtverwaltung Greiz, SB EDV (Abgleich mit Energieversorgung)	jährlich
Natürliches Wachstum (Geburten/Sterbefälle)	Stadtverwaltung Greiz, SB EDV	jährlich
Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadt und extern	Stadtverwaltung Greiz, SB EDV	jährlich
Umzugs- und Wegzugsgründe (in Zusammenarbeit mit SB Meldewesen)	evtl. anonym über zusätzlichen Fragebogen beim SB Meldewesen	laufend
Gebäude-/Wohnungsbestand		
Zahl der WE	evtl. über Energieversorgung	jährlich
Auswertung Wohnungsangebote und Gesuche	z. B. Ring Deutscher Makler, Wohnungsunternehmen	laufend
Leerstände von Wohnungen - stadtteilbezogen	Wohnungsunternehmen + Energieversorgung	jährlich
Baugesuche, Abrissanträge Wohnungen und Gewerbebetriebe	Stadtverwaltung Greiz, SG Stadtplanung	jährlich
Neubau von Wohnungen - stadtteilbezogen	Stadtverwaltung Greiz, SG Stadtplanung	jährlich
Abriss von Wohnungen - stadtteilbezogen	Stadtverwaltung Greiz, SG Stadtplanung + Wohnungsunternehmen	jährlich
Umbau von Wohnungen (Wohnungsmix und Standards) - stadtteilbezogen	z. B. Wohnungsunternehmen	laufend
Eigentümerstruktur, Selbstnutzer	Stadtverwaltung Greiz, SB EDV	jährlich
Entwicklung Mietpreise im Stadtgebiet	Stadtverwaltung Greiz, SB Wohnungsfürsorge	
Wirtschaftsentwicklung		
Zahl Wohngeldempfänger	Stadtverwaltung Greiz, SG Wohngeldstelle/Thüringer Landeszentrum	jährlich

Zahl der Betriebe (Industrie, Handwerker, Handel, Gaststätten)	Stadtverwaltung Greiz, SG Gewerbewesen	jährlich
Zahl der Arbeitsplätze/Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	Arbeitsamt, Amtsbezirk Greiz + Finanzamt	jährlich
Zahl der Arbeitslosen	Arbeitsamt, Amtsbezirk Greiz	jährlich
Ein-/Auspendler	Planungsgem. Ostthüringen	jährlich
Steueraufkommen	Stadtverwaltung Greiz, SG Gewerbewesen	jährlich
Flächennutzung		
Planungsrechtlich gesicherte Flächenreserven für Wohnen und Gewerbe	Stadtverwaltung Greiz SG Stadtplanung	jährlich
Finanzen		
Eingesetzte Fördermittel in den verschiedenen Programmen	Stadtverwaltung Greiz, SB Fördermittel	jährlich
Gesamtkosten des Stadtumbaus	Stadtverwaltung Greiz, SB Fördermittel	jährlich
Soziale Infrastruktur		
Altenbetreuung: - Plätze in Altenpflegeheimen - Anzahl altengerechte Wohnungen	Stadtverwaltung Greiz, 1. Beigeordneter	jährlich
Technische Infrastruktur		
Verbrauchsentwicklung	Energieversorgung + Zweckverband TAWEG	jährlich
erfolgte Maßnahmen (rückbaubedingt)	Energieversorgung + Zweckverband TAWEG	jährlich
Fortschreibung STEK		alle 2 - 3 Jahre

Das Monitoring wird künftig im Sachgebiet Stadtplanung koordiniert. Ein jährlicher Bericht dokumentiert die Entwicklung in Greiz und liefert die Grundlage für die weiteren Entscheidungen und ggf. Zielkorrekturen.

Mit dem kommunalen Monitoring wird gleichzeitig auch die Basis geschaffen für die Einbeziehung der Stadt Greiz in die seitens des Landes laufende Prozessevaluierung und den Erfahrungsaustausch zwischen den Programmgemeinden. Damit kann die Stadt Greiz von den Erfahrungen profitieren, die an anderen Standorten gemacht werden und somit ggf. die eigene Stadtumbaustrategie optimieren.