



**Inhaltsverzeichnis Stadtteilkonzept Pohlitz**

<b>1.</b>	Einleitung	71
<b>2.</b>	Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme und Zielsysteme	73
2.1	Bevölkerungsstruktur	73
2.2	Wanderungen	76
2.3	Eigentümerstruktur	76
2.4	Sanierungsstand	77
2.5	Leerstandssituation	78
2.6	Rückbaupläne der Wohnungsunternehmen	79
2.7	Zukunftsfähigkeit der Bestände	80
2.8	Infrastruktur und Rückbau	81
2.9	Zusammenfassung	82
<b>3.</b>	Städtebauliches Konzept	83
3.1	Leitbild	84
<b>4.</b>	Anpassung bestehender teilräumlicher Planungen, Konzepte und Projekte	86
<b>5.</b>	Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept	87
<b>6.</b>	Beteiligung der Wohnungseigentümer und Gebietsbevölkerung an der Erarbeitung und Umsetzung des Stadtteilkonzeptes	89
<b>7.</b>	Erwartete und beabsichtigte Wirkungen der Maßnahmen auf den Stadtteil und die Gesamtstadt	91

## 1. Einleitung

Das Neubaugebiet Pohlitz (Stadtteil 23) gliedert sich entsprechend seiner Entstehungsgeschichte in mehrere klar abgegrenzte Teilabschnitte, die in ihrer Charakteristik die jeweils geltenden Leitlinien und technischen Standards der Städte- und Wohnungsbaupolitik der DDR repräsentieren.

- Bereich Dr.-Otto-Nuschke-Straße (inkl. Steinweg)  
Als erster Realisierungsabschnitt (bis 1968) durch 4-geschossige Zeilenbebauung mit Satteldach gekennzeichnet, errichtet in weitgehend traditioneller Bautechnologie. Der Bereich zeichnet sich heute durch eine intensive Durchgrünung und eine maßstäbliche Bebauung aus. Die gestalterische Verflechtung mit dem Dorf Pohlitz ist an einigen Stellen misslungen. Spätere bauliche Zutaten der zweiten Bauphase wirken als Fremdkörper (Appartementhaus sowie Clara-Zetkin-Straße).
- Der Bereich Reißberg ist in der Technologie der 2-Megapond-Streifenbauweise bis 1982 entwickelt worden, entsprechend schematisch sind die 5-geschossigen Wohnblöcke und die mit ihnen entsprechend der Kranbahn aufgebauten städtebaulichen Konstellationen. Die Außenwirkung des Reißbergs ist geprägt durch die hohe bauliche Dichte und die landschaftsfremde Terrassierung, Maßstäblichkeit und Gestaltung. Positiv ist die zeitgleich entstandene Infrastruktur zu bewerten, die dem Standort eine weitgehende Autonomie gesichert hat.
- Als letzter Bauabschnitt ist der Bereich Zaschberg mit der Wende ein städtebauliches Fragment geblieben. Die Wohnblöcke sind hier 6-geschossig, landschaftliche Einbindung und Wohnumfeldgestaltung sind nicht zuletzt auch wegen der massiven Eingriffe in die Topographie mangelhaft.

- Nach der Wende ist an der Gerhard-Hauptmann-Straße ein erster Ansatz für eine neue Zentrenbildung entstanden.

Der gesamte Bereich Pohlitz ist verkehrlich gut an die Innenstadt angebunden, für Fuß- oder Radwegeverbindungen sind aber Entfernung und die steile Topographie erhebliche Hindernisse.

Da die Wohnungsunternehmen in Pohlitz in den ersten Jahren nach der Wende zeitgemäße technische Standards kurzfristig herstellen und anbieten konnten, hat der Standort zunächst Einwohner halten und gewinnen können und wird auch heute von seinen Bewohnern positiv bewertet. Inzwischen gerät er aber unter zunehmende Konkurrenz anderer Wohnstandorte und Wohnformen, so dass trotz Fortsetzung der Aufwertungsanstrengungen eine beschleunigte Zunahme der Leerstände erwartet werden muss. Damit stellt sich für das Wohngebiet Pohlitz die Frage nach seiner Zukunftsfähigkeit, zumal die sinkenden Einwohnerzahlen zwingend den Verlust der bisherigen guten infrastrukturellen Ausstattung nach sich ziehen werden.



Abb. 63: Wohngebiet Zaschberg



Abb. 64: Bebauungsstruktur Neubaugebiet und Altort Pohlitz

## 2. Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme und Zielsysteme

Die aus der Gesamtstadtentwicklung abgeleitete Prognose, dass das Neubaugebiet Pohlitz erhebliche Einwohnerverluste und einen entsprechend hohen Bedarf an Rückbau zu erwarten hat, macht nachfolgende ergänzende und aktuelle Bestandsuntersuchungen erforderlich:

- Bevölkerungsstruktur,
- Wanderungen,
- Eigentümerstruktur,
- Sanierungsstand,
- Leerstandssituation,
- Rückbaupläne der Wohnungsunternehmen,
- Infrastruktur und Rückbau.

### 2.1 Bevölkerungsstruktur

Der Altersaufbau der Bevölkerung stellt sich in den beiden Quartieren des Neubaugebietes unterschiedlich dar.

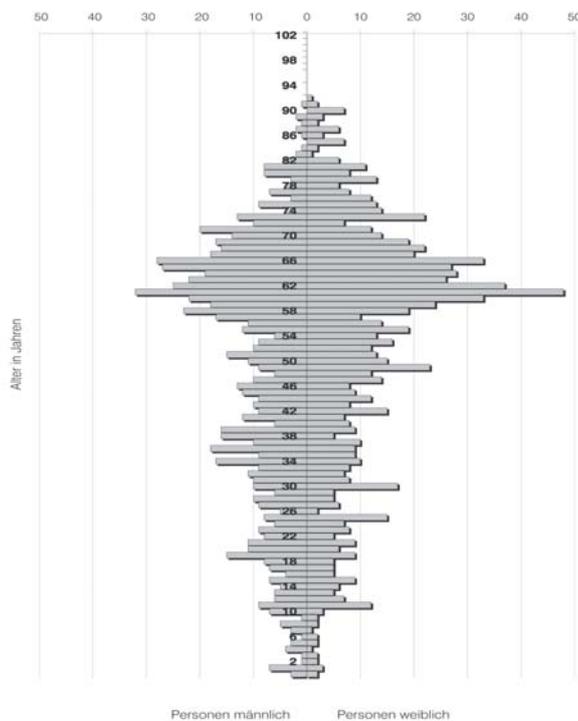


Abb. 65: Altersaufbau der Bevölkerung im Quartier „Pohlitz Dr.-Otto-Nuschke-Straße“ (23a) in der Stadt Greiz  
Quelle: Stadt Greiz, 2001

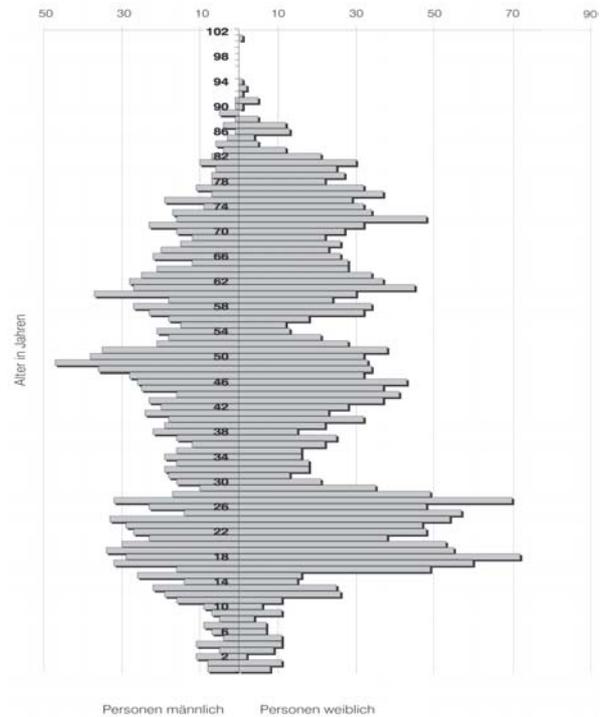


Abb. 66: Altersaufbau der Bevölkerung im Quartier „Pohlitz G.-Hauptmann-Straße“ (23b) in der Stadt Greiz  
Quelle: Stadt Greiz, 2001

Daraus ergeben sich folgende Hinweise:

- Der Teilbereich Dr.-Otto-Nuschke-Straße ist geprägt durch die immer noch hier lebenden Erstbezieher. Naturgemäß ist hier inzwischen eine deutliche Überalterung gegeben, es kann gegenwärtig eine klare Differenz zwischen Einwohnerrückgang und Leerstandsentwicklung konstatiert werden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass bei der üblichen Belegung der Wohnungen mit älteren Ehepaaren der Tod eines Partners zwar eine Halbierung der Bewohnerzahl, aber nicht zwingend die Aufgabe der Wohnung bedeutet. Das heißt aber, dass angesichts des hohen Durchschnittsalters der Bewohner in relativ kurzer Zeit eine erhebliche Beschleunigung der Leerstandsentwicklung zu erwarten ist. Dies kann nur dann vermieden werden, wenn es den Wohnungsunternehmen gelingt, in großem Umfang neue Mieter für diesen Bereich zu gewinnen.
- Der Teilbereich Reißberg - Zaschberg stellt sich aufgrund seiner späteren Entwicklung demographisch ausgeglichener dar. Allerdings ist auch hier eine Differenz zwischen Abnahme der Einwohnerzahlen und der Zunahme der Leerstände zu verzeichnen. Dies kann durch den Umstand erklärt werden, dass hier zwischen 1980 und 2000 vorrangig jüngere Familien eingezogen sind, deren Kinder nunmehr ausbildungs- oder berufsbedingt bzw. zur Gründung eigener Haushalte wegziehen. Das heißt, dass sich auch hier die Belegungsdichte der Wohnungen reduziert, die Wohnungen aber von den Eltern beibehalten werden (Abb. 67). In 15 bis 20 Jahren sind hier ähnliche Vorgänge zu erwarten, wie sie im Bereich Dr.-Otto-Nuschke-Straße heute gegeben sind.

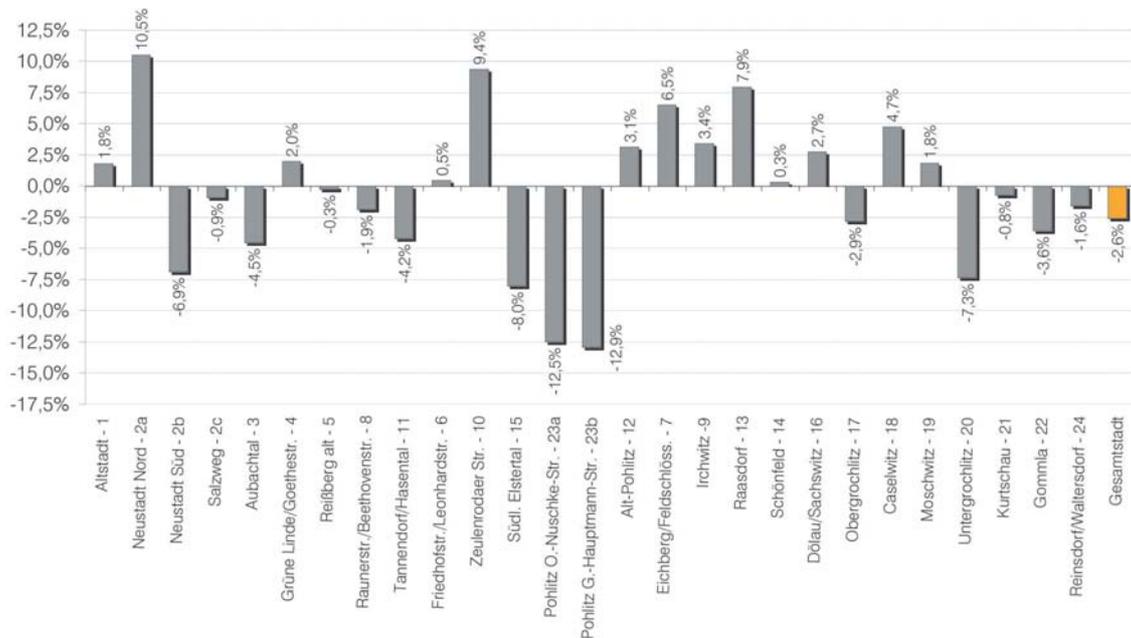


Abb. 67: Veränderung der Haushaltsgrößen nach Stadtquartieren in der Stadt Greiz 1995 - 2000  
Quelle: Stadt Greiz

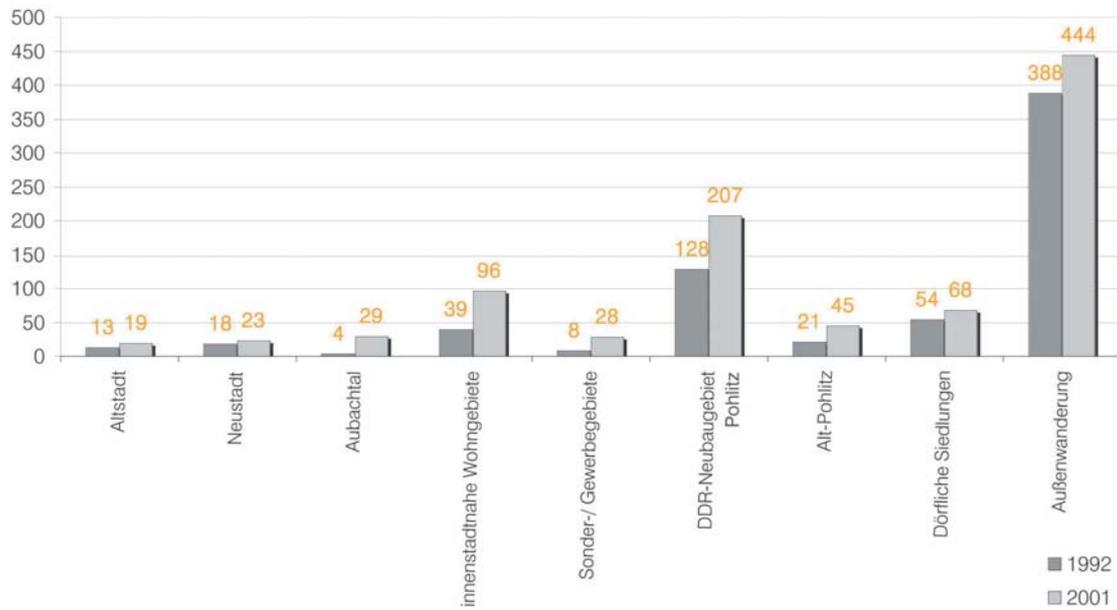


Abb. 68: Abwanderung aus dem Quartier „DDR - Neubaubaugebiet Pohlitz (23a + 23b)“ in der Stadt Greiz 1992 / 2001  
Quelle: Stadt Greiz

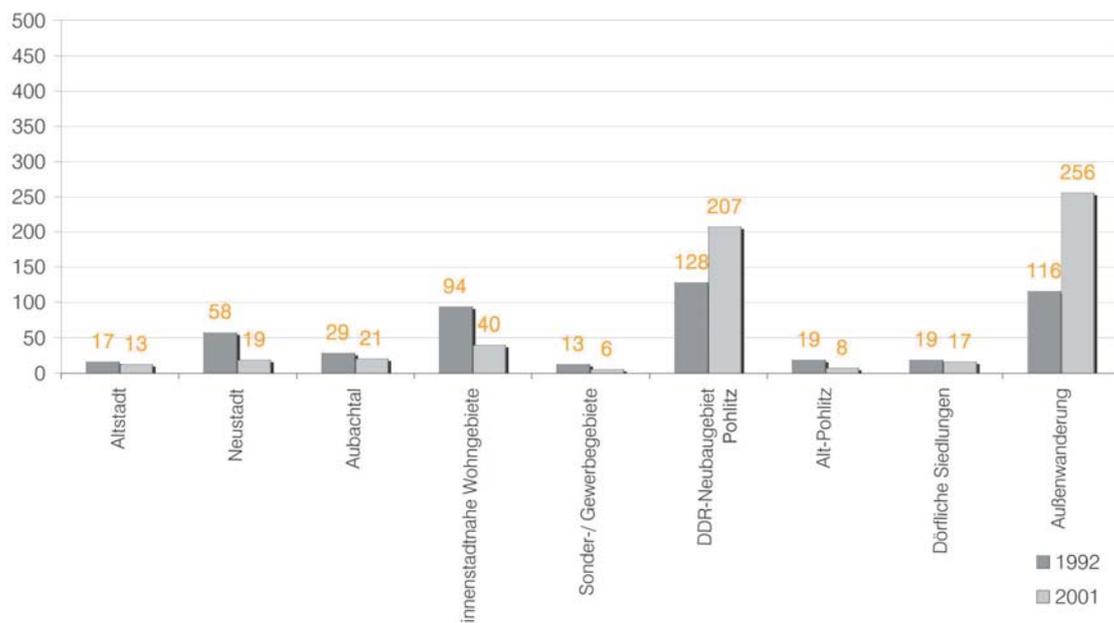


Abb. 69: Zuwanderung in das Quartier „DDR - Neubaubaugebiet Pohlitz (23a + 23b)“ in der Stadt Greiz 1992 / 2001  
Quelle: Stadt Greiz

### 2.2 Wanderungen

Eine Analyse der innerstädtischen Wanderungsbewegungen macht deutlich, dass in den letzten Jahren eine deutliche Trendwende zu Lasten des Standortes Pohlitz eingetreten ist (Abb. 68/69). Während bis in die zweite Hälfte der 1990er Jahre Wanderungsgewinne, z.B. auch auf Kosten der Kernstadt zu verzeichnen waren, hat sich die Situation heute umgekehrt.

Besonders alarmierend ist neben der Zunahme der Umzüge innerhalb des Gebietes auch, dass der jährliche Einwohnerrückgang im Neubaugebiet etwa zwei Drittel des gesamtstädtischen Bevölkerungsverlustes ausmacht, obwohl dort nur ein Fünftel der Gesamtbevölkerung wohnt.

### 2.3 Eigentümerstruktur

Die verschiedenen in Pohlitz vertretenen Eigentümer sind von der Leerstandsentwicklung unterschiedlich

betroffen. Das hängt nur zu einem gewissen Grad vom Sanierungsstand ab, entscheidend scheint vielmehr die relativ geringere Beliebtheit sowohl der jüngeren Geschossbauten im allgemeinen und des Standortes Reißberg im Besonderen zu sein.

Eine Sonderrolle spielen die Bestände der Wohnungsgenossenschaft „Waldberg“. Hier handelt es sich um eine junge Ausgründung in attraktiver, mittlerweile voll sanierter Lage zum Landschaftsraum. Dies lässt für die nächsten Jahre eine hohe Auslastung der Bestände und geringen Veränderungsdruck erwarten.

Ebenfalls eine Sonderrolle spielen die Bestände der Genossenschaft „Glück Auf“ im Bereich Dr.-Otto-Nuschke-Straße, die ebenfalls eine vergleichsweise gute Belegung haben. Hier dürften neben der hohen „Standorttreue“ der älteren Bewohner (Erstbezug) das durchgrünte Wohnumfeld, die verträgliche Maßstäblichkeit der Gebäude (4-Geschossigkeit) sowie die bereits erfolgte (Teil-)Sanierung wichtige Faktoren sein, die zur bisherigen Stabilität des Gebietes beigetragen haben.

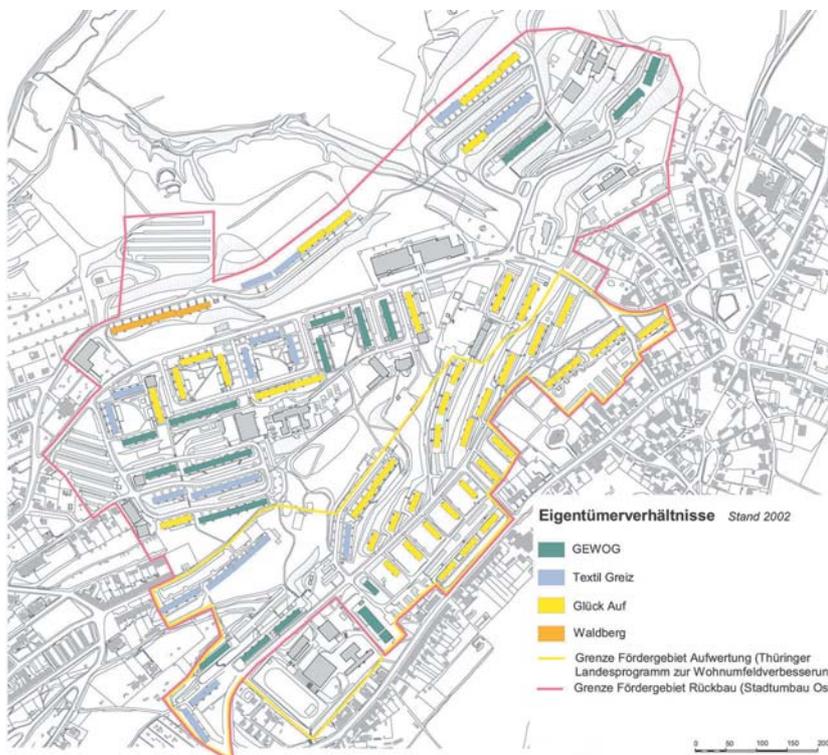


Abb. 70: Plandarstellung Eigentümeverhältnisse 2002

### 2.4 Sanierungsstand

Seit der Wende wurden seitens der Wohnungseigentümer in Pohlitz erhebliche Anstrengungen zur Aufwertung des Wohnungsbestandes unternommen.

- Im Bereich Dr.-Otto-Nuschke-Straße gibt es praktisch keine unsanierten Gebäude mehr, die Mehrzahl der Wohnungen ist aber nur teilsaniert, wichtige Attribute künftiger Vermietbarkeit wie optimierte Grundrisse oder Balkone fehlen in der Regel. Dies drückt sich auch durch sichtbare Leerstände in diesem ansonsten attraktiven Teilbereich aus.
- Der Bereich Reißberg zeigt noch in erheblichem Umfang unsanierte Substanz, sie hat fast noch das gleiche Gewicht wie die erfolgten Teilsanierungen; punktuell sind einzelne Blöcke ohne Gebietszusammenhang voll saniert worden.
- Aufgrund des jungen Baualters sind im Bereich Zaschberg bisher keinerlei Sanierungen erfolgt.

Die bereits erfolgten Investitionen in die Bestandserhaltung und Bestandsentwicklung stellen für die Wohnungsunternehmen eine erhebliche wirtschaftliche Belastung und Einschränkung ihres Handlungsspielraums beim Stadtumbau dar. Die Leerstandszunahme lässt vermuten, dass die bisherige Sanierung quantitativ und qualitativ nicht den Marktentwicklungen entspricht. Es ist zwar erkennbar, dass vollsanierte Wohnungen in guter Lage besser vermietbar sind als die teil- oder unsanierten Bestände. Die damit verbundenen höheren Mietpreise werden bisher offensichtlich in Kauf genommen. Bei den zuletzt sanierten Objekten scheint aber auch dies nicht mehr gesichert. Nach Aussage der Wohnungsunternehmen bildet sich ein Trend ab, der verstärkt den niedrigpreisigen Wohnraum in Pohlitz nachfragt. Damit wäre aber der Weg in die soziale Segregation des Stadtteils vorgezeichnet, die seitens der Wohnungsunternehmen ins Auge gefassten aufwendigen Sanierungsmaßnahmen verbunden mit Teilrückbau erscheinen wirtschaftlich nicht umsetzbar.

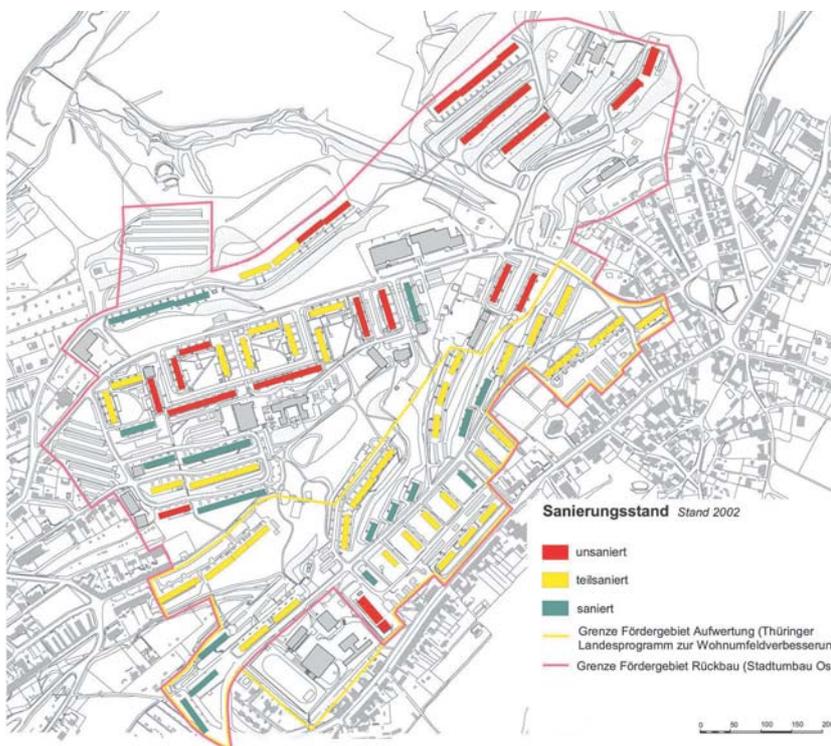


Abb. 71: Plandarstellung Sanierungsstand 2002

### 2.5 Leerstandssituation

Bereits heute ist das Neubaugebiet Pohlitz von spürbaren Leerständen gekennzeichnet. Problematisch erscheint dabei die erwartete deutliche Dynamisierung der Entwicklung, die zum einen mit der Altersshomogenität der Bewohner in den verschiedenen Bauabschnitten verbunden ist, zum anderen mit veränderten Wohnpräferenzen, einer geringeren Standortbindung, arbeitsplatzbedingten Abwanderungen und der Eigendynamik, die sich in niedergehenden Sadtteilen entwickelt.

Seitens der Wohnungsunternehmen wird auf den zunehmenden Leerstand durch die Planung von ersten Abrissen reagiert.

Angesichts der zu erwartenden Leerstandsentwicklung in Pohlitz erscheint es aber unausweichlich, dass die Wohnungsunternehmen ihre auf weitgehende Bestandserhaltung und -bewirtschaftung ausgerichtete Unternehmenspolitik grundsätzlich revidieren und ein Wohnungsangebot entwickeln, das in seinem Umfang und in seiner Zusammensetzung zukunftsfähig ist.

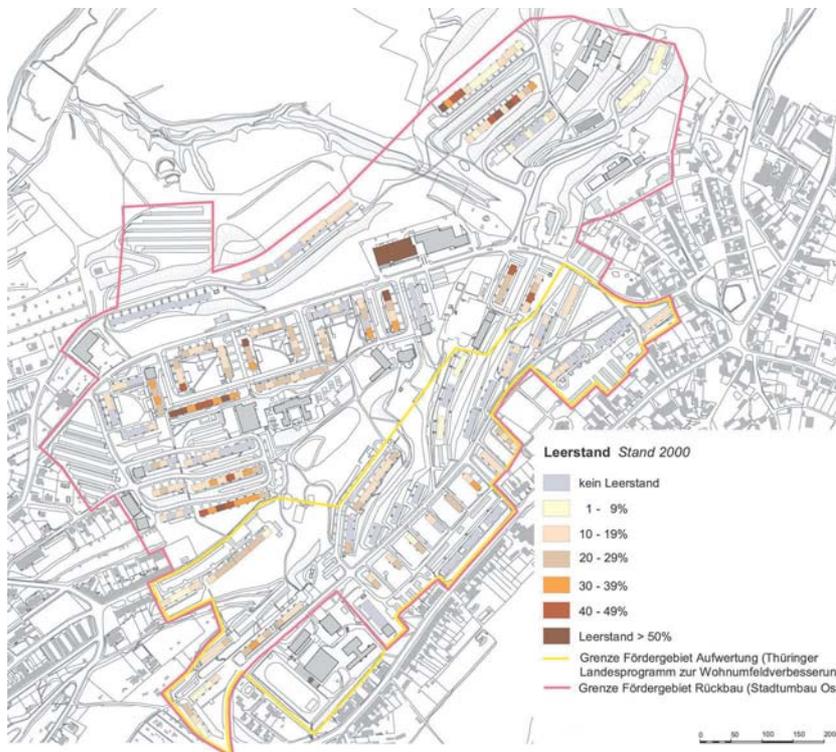


Abb. 72: Plandarstellung Leerstand 2000

### 2.6 Rückbaupläne der Wohnungsunternehmen

Die von den Wohnungseigentümern beabsichtigten kurzfristigen Rückbaumaßnahmen reagieren im Wesentlichen auf aktuelle Leerstandsprobleme oder besonders hohen Sanierungsbedarf aufgrund technischer Mängel an Einzelobjekten insbesondere im Bereich Reißberg. Ein Rückbaukonzept im Hinblick auf die Entwicklung einer neuen städtebaulichen Struktur oder neuer städtebaulicher Qualitäten ist nicht erkennbar. Insofern lässt sich aus den aktuell bekannten Abrissüberlegungen der Wohnungsunternehmen für den Reißberg keine überzeugende neue Strukturorientierung ableiten. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die aktuelle Rückbauplanung der Wohnungsunternehmen nur die langfristig prognostizierten Rückbauerfordernisse beinhaltet und nicht einmal die Beseitigung der aktuellen Leerstände in Pohlitz sichert. Somit muss die städtebauliche Planung weitergehende Perspektiven des Rückbaus formulieren, auch wenn deren Umsetzbarkeit gegenwärtig von den Wohnungsunternehmen in Frage

gestellt wird.

Wenn zwischenzeitlich auch durch eines der drei am Zaschberg vertretenen Wohnungsunternehmen wieder in Frage gestellt, wurde immerhin in der Diskussion mit den Wohnungsunternehmen deutlich, dass der Bereich Zaschberg trotz einer gegenwärtig noch relativ durchschnittlichen Vermietbarkeit nach 2010 in seiner Gesamtheit aufgegeben werden kann, da hier noch keine nennenswerten Sanierungsinvestitionen erfolgt sind. Diese Überlegung macht auch deshalb Sinn, weil damit ein vom übrigen Siedlungskörper klar abgegrenztes Siedlungsfragment und eine weitgehend eigenständige Versorgungseinheit rückgebaut wird, was die Problematik der Infrastrukturanpassung im Rückbauprozess deutlich vereinfacht. Auch verfügen die Eigentümer über genügend umbaufähige Bausubstanz an besser geeigneten Standorten. Ein zukunftsfähiger Umbau des Zaschbergs würde sehr hohe Kosten und damit teure Mieten verursachen und dürfte in diesem Umfang weder markt-gängig noch für die Eigentümer umsetzbar sein.

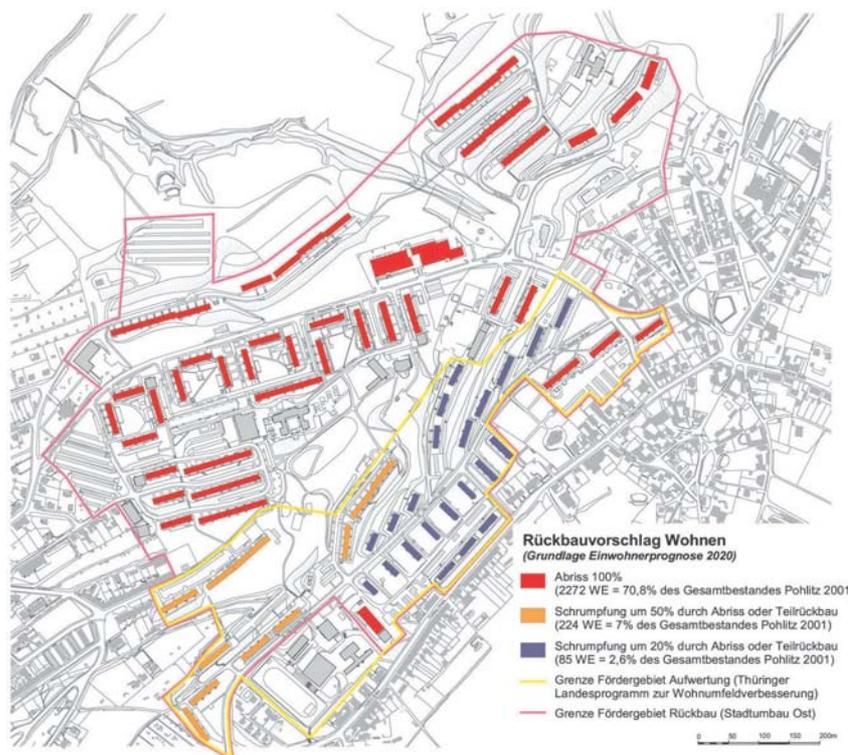


Abb. 73: Plandarstellung Rückbauvorschlag Wohnen bis 2020

## 2.7 Zukunftsfähigkeit der Bestände

Generell ist festzuhalten, dass die Bürger in Greiz, die nicht im Zentrum wohnen wollen, aufgrund der Stadtgröße und Lage im ländlichen Raum Anforderungen an das Wohnen am Stadtrand stellen, die sich mit Begriffen wie individuell, naturnah, locker, menschlich umschreiben lassen. Das Neubaugebiet Pohlitz entspricht allenfalls in Teilbereichen diesem Erwartungsraster. Damit stellt sich auch unter diesem Blickwinkel die Frage nach der Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestands in Pohlitz.

Die Wohnungsbestände in Pohlitz lassen sich relativ zuverlässig bezüglich ihrer Zukunftsfähigkeit klassifizieren, da die Beobachtung der Nachfrageentwicklung auch an anderen Standorten klare Kriterien ableiten lässt.

So ist davon auszugehen, dass Wohnungen im 5. und 6. OG ohne Aufzug langfristig nicht vermietbar sind und dass auch ein Aufzug keine Garantie für entsprechende Nachfrage liefern kann, zumal die Betriebskosten für Aufzüge eine zusätzliche und für den Mieter vermeidbare Belastung darstellen, solange genug Wohnungen in den Geschossen 1 bis 4 zur Verfügung

stehen. Vor diesem Hintergrund erscheint die Nachrüstung der 5- und 6-Geschosser mit Aufzügen nicht vertretbar.

Ein zweiter Aspekt ist die Frage nach den im Bestand verfügbaren Wohnungsgrößen und Wohnungszuschnitten. Es ist deutlich, dass das aktuelle Angebot zu undifferenziert ist und damit wichtige Nachfrage-segmente nicht abdeckt. Darüber hinaus ist festzustellen, dass für viele Mieter inzwischen Balkone mit einer vernünftigen Dimension, die natürliche Belichtung und Belüftung von Bädern und Küchen eine Grundvoraussetzung für die Wahl einer Wohnung darstellen. Dies erfordert bei einem großen Teil der Bestandswohnungen erhebliche Investitionen.

Ein dritter wichtiger Aspekt ist die Frage nach der Anonymität und Maßstäblichkeit eines Gebäudes. Hier scheint sich eine Obergrenze im Bereich von 3 bis 4 Eingängen abzubilden. Dies würde erforderlich machen, dass lange Zeilen durch Herausnehmen einzelner Segmente in kürzere Abschnitte unterteilt werden, wie es in anderen Städten bereits mit Erfolg praktiziert wird, wobei anzumerken ist, dass gleichzeitig zwingend die Gebäudehöhe auf 3 -4 Geschosse zu reduzieren ist (Abb. 74/75).



Abb. 74: Beispiel Rückbau und Modernisierung „Kräutersiedlung“ Dresden-Gorbitz; vor der Baumaßnahme Februar 2002



Abb. 75: Beispiel Rückbau und Modernisierung „Kräutersiedlung“ Dresden-Gorbitz; nach der Baumaßnahme April 2003

Nicht unterschätzt werden darf in diesem Zusammenhang auch die Bedeutung der wohnungsnahen Freiflächen, deren Qualität gerade bei den jüngeren Bauabschnitten in Pohlitz noch erhebliche Defizite aufweist. Der generell eher schlechten Vermietbarkeit der Erdgeschosswohnungen könnte allenfalls durch die Vorlagerung von ebenerdigen Terrassen und Mietergärten entgegengewirkt werden.

All dies bedeutet aber, dass die bisherigen Bestands-sanierungen in Pohlitz keine echte Perspektive für den Standort eröffnet haben. Die unumgängliche Qualifizierung der Wohnungsbestände in Pohlitz für eine langfristige Marktakzeptanz wird nur mit einem Aufwand zu erreichen sein, der sich den Kosten für Totalabriss und Neubau schon bedenklich annähert. Ob dies in Greiz vertretbar und von den Unternehmen überhaupt realisierbar ist, muss im Rahmen der Unternehmenskonzepte geklärt werden. Als Alternative zu einer aufwendigen Modernisierung bleibt aber längerfristig nur der möglichst kostengünstige Abriss.

Besser stellt sich die Situation nur im ersten Bauabschnitt, dem Teilbereich Dr.-Otto-Nuschke-Straße dar. Hier stimmen in der Regel Geschossigkeit und Maßstäblichkeit, so dass sich die notwendigen Maßnahmen (neben dem gängigen Modernisierungsaufwand) häufig auf Grundrissverbesserungen und den Anbau von Balkonen reduzieren lassen. Dieser Weg erscheint für die Eigentümerin gangbar. Eventuelle Überkapazitäten lassen sich durch die Herausnahme einzelner Gebäude kostengünstig realisieren, was auch eine zusätzliche Aufwertung des Wohnumfeldes möglich macht.

## 2.8 Infrastruktur und Rückbau

In Vorbereitung des Stadtteilkonzeptes wurden intensive Gespräche mit den Versorgungsunternehmen geführt. Dabei wurde deutlich, dass bereits heute Probleme bestehen, da die sinkende Einwohnerzahl zu erheblichen Auslastungsdefiziten geführt hat. Dies wird noch verschärft durch die bisher seitens der Wohnungsunternehmen nicht wirkungsvoll gesteuerte Leerstandsverteilung, was dazu führt, dass trotz deutlich geringerer Abnahme die kompletten Netze weiter betrieben werden müssen. Insofern werden die Versorgungsunternehmen zum Handeln gezwungen

sein, wobei sie einerseits Planungssicherheit brauchen um ihrem Versorgungsauftrag nachzukommen, andererseits ein Interesse haben an einer klaren Rückbaustrategie, die die stufenweise Aufgabe einzelner Teilnetze ermöglicht.

### Elektro

Angesichts der rückläufigen Abnehmerzahlen und der ungewissen Perspektive für weite Teile des Neubaugebietes Pohlitz wird der Umbau der Hauptleitungen auf 20 kV als nicht sinnvoll angesehen. Stattdessen werden die vorhandenen 10 kV-Netze solange behalten und über dezentrale Umspannstationen gespeist, bis der Stadtteil konsolidiert ist.

### Wasser

Für die Wasserversorgung sind bei fortschreitender Entleerung des Wohngebiets erhebliche Schwierigkeiten zu erwarten, da der verlangsamte Wasserdurchsatz gerade am Endpunkt von einzelnen Strängen die Wasserqualität gefährdet. Durch die Abstimmung einer klaren Abschnittsbildung für Leerzug und Abriss soll sichergestellt werden, dass Umbaumaßnahmen an den Netzen nur dort erforderlich werden, wo auch langfristig eine Abnahme gesichert werden kann.

### Abwasser

Vergleichsweise unkritisch ist die Funktionsfähigkeit des Abwassernetzes bei reduzierter Benutzerzahl einzuschätzen. Schon heute kann trotz des erheblichen Leerstandes festgestellt werden, dass die Netze nicht umgebaut werden müssen. Andererseits erhöhen sich aber die Betriebs- und Instandhaltungskosten, sofern es nicht gelingt, einzelne Stränge komplett außer Betrieb zu nehmen.

### Fernwärme

Die aktuelle Wärmeversorgung ist im Gebiet differenziert entwickelt:

Im ersten Entwicklungsabschnitt (Dr.-Otto-Nuschke-Straße) wurde noch mit Kohleöfen gefeuert, die inzwischen durch individuelle Gasheizungen ersetzt sind.

Im Bereich Reißberg (mit angegliedert sind die zeitgleich errichteten Wohngebäude im Bereich Dr.-Otto-

Nuschke-Straße) betreibt die EV Greiz 4 teilweise untereinander verbundene Fernwärmenetze, die ursprünglich über 4 Gaskesselanlagen beheizt wurden. In diesem System ist eine gewisse Flexibilität in der Anpassung an veränderte Abnahmewerte gegeben, wie durch die Entwicklung der letzten 10 Jahre nachgewiesen werden kann: durch verbrauchsbezogene Abrechnung, durch verbesserten Wärmeschutz der Wohnungen und durch Rückgang der Einwohnerzahlen sind die Verbrauchszahlen deutlich gesunken, der Tiefstpunkt der Abnahme liegt im Sommer nochmals deutlich niedriger, wenn nur Brauchwasser erwärmt wird. Es wird letztendlich keine Frage der technischen Funktionsfähigkeit sondern vielmehr der Kosten sein, ob bzw. wie lange die Aufrechterhaltung der Fernwärmeversorgung Sinn macht.

Positiv für den Rückbau ist, dass die Trassen nicht in Installationsgängen sondern außerhalb der Gebäude verlaufen, so dass bei Abriss nur die Hausanschlüsse rückgebaut werden müssen, eine Umverlegung von Hauptleitungen ist nicht erforderlich. Zur Minimierung von Wärmeverlusten wäre es sinnvoll, den Rückbau so zu organisieren, dass der Rückbau kompletter Netzäste bzw. ihre Verkürzung von außen nach innen möglich werden.

Der Bereich Zaschberg wird durch ein unabhängiges Fernwärmenetz beheizt, die Gaskesselanlage befindet sich im Besitz der GEWOG. Von hier aus wird auch die Schule am Zaschberg mit Wärme versorgt. Das bedeutet, dass längerfristig der Zaschberg nicht nur als Wohn- sondern auch als Schulstandort aufzugeben ist.

Generell ist festzustellen, dass die Anlagen noch vergleichsweise neu sind, ihr Rückbau wäre mit Abschreibungsverlusten verbunden.

### Gas

Mit Ausnahme des Bereichs Dr.-Otto-Nuschke-Straße besteht im Neubaugebiet kein Niederdruck-Gasnetz mit der Möglichkeit von Hausanschlüssen. Die Gaskesselanlagen im Bereich Reißberg und das Heizhaus Zaschberg werden über das Hochdruck-Netz versorgt. Der Rückbau würde hier zumindest mittelfristig keine Umbauerfordernisse auslösen.

## 2.9 Zusammenfassung

Aus der Bestandsanalyse lässt sich ableiten, dass die Wohnungsbestände im Bereich Dr.-Otto-Nuschke-Straße die höchste Wahrscheinlichkeit einer längerfristigen Vermietbarkeit haben. Die bereits eingeleiteten Maßnahmen zur Aufwertung der Wohnungen und des Wohnumfeldes unterstützen die Attraktivität dieses in seiner Maßstäblichkeit angenehmeren Teilbereiches. Der anstehende Generationenwechsel der Erstbewohner kann aber nur dann positiv vollzogen werden, wenn die Wohnungen in ihrem Zuschnitt und in ihrer Ausstattung aktuellen Ansprüchen und insbesondere den Bedürfnissen junger Familien angepasst werden. Hier ergibt sich noch ein erheblicher Handlungsbedarf für die Eigentümer, der im Rahmen einer detaillierten Teilbereichsplanung inklusive der auch in diesem Bereich erforderlichen Abrisse und Rückbauten zu konkretisieren und zu vereinbaren ist.

### 3. Städtebauliches Konzept

Die Aufgabe, für Pohlitz ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, stellt sich insofern als problematisch dar, als seitens der vier Wohnungsunternehmen, die Eigentümer des gesamten Bestandes im Neubaugebiet sind, zwar die quantitative Einwohnerprognose für Greiz und das Stabilisierungsziel für Alt- und Neustadt grundsätzlich anerkannt und bestätigt werden, andererseits aber der im STEK abgeleiteten Verteilung der Leerstände auf die Stadtteile und einer Konzentration von Rückbaumaßnahmen auf Pohlitz widersprochen wird, ohne dass plausible Gegenmodelle greifbar wären. Die detaillierte Analyse der Situation in Pohlitz und die Einbettung der Stadtteilentwicklung in die gesamtstädtische Perspektive macht aber deutlich, dass durch das STEK die Zukunft der Wohnungsunternehmen weder geschädigt noch gefährdet wird. Vielmehr ist festzustellen, dass die Wohnungsunternehmen in Pohlitz bereits heute erhebliche Probleme haben, die sich weiter verschärfen werden, und die mit dem klassischen wohnungswirtschaftlichen Instrumentarium nicht gelöst werden können. Hier bedarf es einer sehr grundsätzlichen Neuorientierung, die die Frage beantworten muss, welche Rolle die einzelnen Unternehmen im schrumpfenden Wohnungsmarkt Greiz langfristig spielen wollen und mit welchem quantitativen und qualitativen Portfolio sie eine nachhaltige Marktpräsenz sicherstellen können. Es ist aus Sicht der Stadt unausweichlich, dass der Marktanteil der Wohnungsunternehmen erheblich sinken und dass dies vor allem durch das überproportionale Abschmelzen der Bestände in Pohlitz geschehen wird. In der gegebenen Situation extrem knapper Kassen kann sich jedenfalls die Stadt Greiz eine unentschlossene Haltung nicht erlauben, sie ist gerade unter den gegenwärtig schwierigen Bedingungen zwingend darauf angewiesen, Alt- und Neustadt zu stabilisieren, um ihre Funktion als regionales Zentrum im Vogtland zu stabilisieren und zu stärken.

Das städtebauliche Konzept für Pohlitz muss demnach zwei wichtige Forderungen erfüllen:

1. Es muss die langfristige Zielrichtung der städtebaulichen Entwicklung im gesamtstädtischen Kontext klar festlegen.
2. Es muss den Weg zu diesem Ziel so offen gestalten, dass die Wohnungsunternehmen die Umsetzung ihren Möglichkeiten und Bedürfnissen entsprechend aber dennoch ziel führend organisieren können. Das beinhaltet auch die Anpassung an veränderte Nachfragesituationen.

Die Rahmenplanung von 1997 sah praktisch die flächendeckende Erhaltung und Aufwertung der Wohnungsbestände vor. Punktuelle Abrisse waren lediglich im Zusammenhang mit der Errichtung von zwei Parkpaletten im Bereich der Gottfried-Keller-Straße sowie zur Gewinnung von Bauland für Reihenhäuser am Zaschberg vorgesehen. Der Erläuterungsbericht führte aus, dass Teilrückbau zur Reduzierung der Gebäudehöhen in der Regel nicht finanzierbar sei und dass zu erwartende Leerstände gezielt in den für Rückbau bzw. Teilrückbau vorgesehenen Bereichen zu konzentrieren seien.

Das städtebauliche Konzept leitete daraus vielfältige Maßnahmen der Wohnungsmodernisierung und der Wohnumfeldverbesserung ab, die Struktur und Maßstäblichkeit der Teilbereiche blieb weitestgehend unberührt, sie wurde durch die vorgeschlagene Errichtung der zwei Parkpaletten noch zusätzlich gestützt.

Vor dem Hintergrund der langfristig zu erwartenden Entwicklung von Einwohnerzahlen und Wohnungsnachfrage müssen für Pohlitz völlig neue städtebauliche Orientierungen entwickelt werden.

Dies beinhaltet die:

- Entwicklung eines neuen Leitbildes für den Stadtteil,
- Identifikation von Kernbereichen, die auch langfristig als stabil bzw. stabilisierungsfähig gelten können,
- Flexibilität des Konzeptes, um auf veränderte Nachfrageentwicklung reagieren zu können,

- Sicherung von funktionsfähigen Rückbaustufen und Zwischenständen und damit von akzeptablen Quartiersqualitäten für die Bewohner, über den gesamten Verlauf des Umbauprozesses
- Klare Abschnittsbildung im Rückbau, um die notwendige Anpassung der Versorgungsnetze effizient gestalten zu können,
- Berücksichtigung der bereits erfolgten Aufwertungsinvestitionen, um eine angemessene Restnutzungsdauer und Abschreibung zu garantieren,
- Frühzeitige Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldbedingungen für die mittel- und langfristig verbleibenden Teilbereiche, insbesondere Kernbereiche.

### 3.1 Leitbild

Die langfristige Zielperspektive für das Neubaugebiet Pohlitz ist die eines naturnahen attraktiven Wohnquartiers, das unmittelbar angrenzt an die Dorflage Pohlitz, mit guter städtebaulicher und landschaftlicher Einbindung. Daraus leitet sich eine Gliederung in zwei grundsätzlich verschiedene Gebietstypen ab:

#### 1. Erhaltungs- und Entwicklungsbereich Dr.-Otto-Nuschke-Straße

Besondere Standortcharakteristika sind die Aussichtslage auf Stadt und Landschaft und die unmittelbare Verflechtung mit dem zentralen Grünzug zwischen Reißberg und Zaschberg, der sich mit fortschreitendem Abriss der Bebauung im Bereich Gerhard-Hauptmann-Straße stufenweise zum naturnahen Landschaftsraum entwickeln kann.

Maßstäblichkeit und Dichte der langfristig erhaltenen Bebauung und die Qualität des Wohnumfeldes entsprechen der spezifischen Erwartung an das Wohnen am Stadtrand. Die langen Gebäudezeilen am Grün-

zug und Landschaftsrand werden in kurze und niedrigere Segmente aufgelöst und nähern sich damit der strukturellen Vorgabe der Bebauung im Bereich Dr.-Otto-Nuschke-Straße an. An den Nahtstellen zu den kleinteiligen historischen Bebauungsstrukturen werden Standorte für den Bau von Eigenheimen ausgewiesen, die hier strukturverträgliche Übergänge und eine Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen sichern.

#### 2. Rückbaubereiche Reißberg und Zaschberg

Da die marktgängige Transformation der in den 70er und 80er Jahren errichteten Bauten wirtschaftlich nicht darstellbar ist, werden diese Bereiche stufenweise rückgebaut. Die Zonierung der Abrisstufen hat sich vor allem an den infrastrukturellen Erfordernissen zu orientieren, der zeitliche Ablauf wird unter anderem durch die Nachfrage (z.B. abhängig vom Sanierungsstand) definiert: Der Rückbau in Pohlitz soll keine Menschen aus ihrem Quartier vertreiben, er soll vielmehr bei zeitnaher Beseitigung der Leerstände adäquate Nutzungsqualitäten im Restbestand sicherstellen.

Aufgrund der erheblich reduzierten Einwohnerzahl in Pohlitz ergibt sich eine geringere Tragfähigkeit für eigenständige Stadtteilzentren und damit eine zunehmend stärkere Bindung des Wohngebiets an das Stadtzentrum. Die Versorgungsfunktionen im Gebiet werden den unmittelbaren täglichen Bedarf abdecken und sich im Wesentlichen auf die zwei Standorte Ortskern Alt-Pohlitz und den Dr.-Otto-Nuschke-Straße (Bereich Schule Ostvorstadt) konzentrieren.

Die reduzierte Versorgungsfunktion der Stadtteilzentren macht weiterhin eine gute ÖPNV-Anbindung des Stadtteils an das Zentrum der Stadt Greiz zwingend erforderlich.

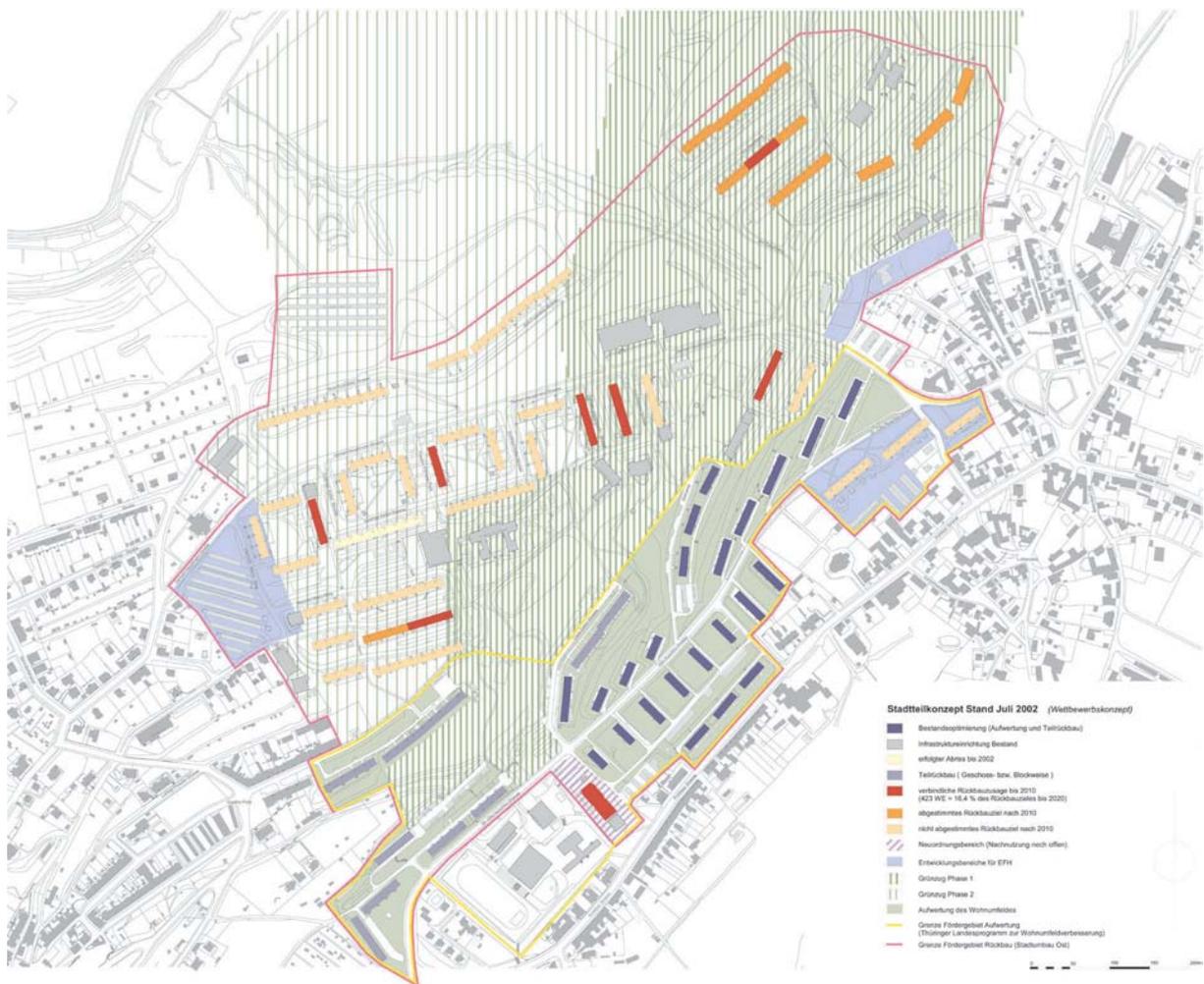


Abb. 76: Plandarstellung Stadtteilkonzept Juli 2002 (Wettbewerbskonzept)

#### 4. Anpassung bestehender teilräumlicher Planungen, Konzepte und Projekte

Das Hauptaugenmerk in Pohlitz muss sich nunmehr auf den Bereich richten, der langfristig Bestand haben kann. Es wird wichtig sein, den Bewohnern hier eine glaubwürdige Perspektive aufzuzeigen und insbesondere die neue Qualität des Wohnens an diesem Standort kurzfristig greifbar zu machen. Dazu müssen beispielgebende Maßnahmen der Wohnungsmodernisierung und der Wohnumfeldgestaltung kurzfristig realisiert werden. Um den zielführenden Einsatz der Fördermittel für Aufwertung und Rückbau im Bereich Dr.-Otto-Nuschke-Straße vorzubereiten, muss hier in enger Abstimmung mit den Eigentümern ein detaillierter städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt werden. Dabei ist, auch im Sinne einer Absicherung gegenüber eventuellen Veränderungen der Einwohner-

entwicklung von unterschiedlichen Szenarien der Nachfrage und damit des Rückbaus auszugehen:

1. Hohe Nachfrage: Erhaltung des Bestands in seinen wesentlichen Elementen, Rückbau nur in Randbereichen zur Auflockerung des Bestandes, zur Schaffung neuer Wohnformen und zur Verbesserung des Übergangs zum Grünzug bzw. zum Altort Pohlitz;
2. Niedrige Nachfrage: Spürbare Bestandsreduzierung, dadurch Möglichkeiten einer weitgehenden Aufwertung des Wohnumfeldes.

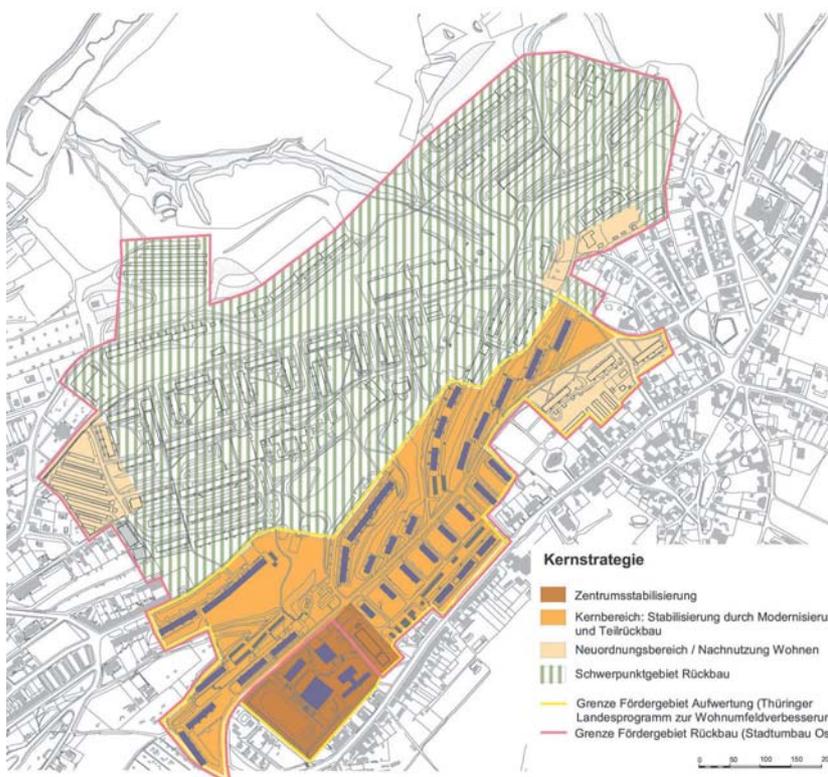


Abb. 77: Plandarstellung Kernstrategie

Da gegenwärtig noch keine verlässlichen Prognosen über die Wahrscheinlichkeit solcher Szenarien für den Bereich Dr.-Otto-Nuschke-Straße möglich sind, sollte insbesondere für die Gestaltung der Freiräume ein Konzept entwickelt werden, das in beiden Szenarien funktionsfähig ist.

Anders stellt sich der Planungsbedarf in den Bereichen dar, die langfristig flächendeckend rückgebaut werden sollen. Hier steht die Entwicklung einer wirtschaftlich und sozial verträglichen Rückbaukonzeption im Vordergrund.

Für den Zschberg erscheint dies relativ einfach, da seitens der Eigentümer die Möglichkeit des flächendeckenden Abrisses in einem überschaubaren Zeitraum grundsätzlich eingeräumt wurde. Es erscheint auch im Interesse einer geordneten Entwicklung von Stadtstruktur und Infrastrukturnetzen sinnvoll, den Zschberg möglichst schnell auf den schrittweisen Abriss vorzubereiten. Das damit verbundene Leerzugsmanagement ist daher umgehend zu planen, da die Bereitstellung von sanierten Ersatzwohnungen einen deutlichen Vorlauf benötigt, wenn durch den Abriss keine zusätzlichen Abwanderungseffekte bezogen auf die Stadt und die jeweiligen Wohnungsunternehmen ausgelöst werden sollen.

Schwieriger ist die Lage im Bereich Reißberg. Es ist zunächst festzuhalten, dass es bisher keinen Konsens mit den Eigentümern über die langfristige Notwendigkeit des flächendeckenden Rückbaus gibt. Investitionen sind hier aber nur noch dann zu rechtfertigen, wenn sie sich bezogen auf die verbleibende Restnutzungsdauer der Wohnungen und des Stadtteils amortisieren. Die Frage, wie lange noch an welchem Standort im Bereich Reißberg akzeptable Wohnbedingungen gesichert werden müssen, ist angesichts des Zielhorizonts 2020 und der Unsicherheiten, die mit Prognosen der Wohnungsnachfrage über einen solchen Zeitraum verbunden sind, sehr sorgfältig zu betrachten. Um so wichtiger erscheint es, hier in einem Rückbaukonzept Abschnitte und Prioritäten des Rückbaus zu vereinbaren, wobei die Dynamik des erforderlichen Rückbaus letztendlich vom Markt bestimmt werden wird. Entscheidend ist, dass es gelingt, mit einem flexiblen Konzept sicherzustellen, dass eine hinreichende Qualität der Wohnungen und des Wohnumfeldes erhalten bleibt, so-

lange am Reißberg noch Menschen wohnen wollen und müssen. Dabei muss auch die Belastung der Bewohner durch den Prozess des Rückbaus minimiert werden.

Nach aktueller Sachlage erscheint es allerdings kaum noch sinnvoll, Investitionen zu tätigen, die über die Instandhaltung der Gebäude und Grünanlagen hinausgehen. Vor diesem Hintergrund sollten die Eigentümer ihre Maßnahmenplanung überprüfen und erforderlichenfalls aktualisieren.

Eine besondere Situation stellt der einzige im Gebiet aufgestellte Bebauungsplan („Am Heizhaus Zschberg“) dar, der bezüglich seiner Zielstellung und Inhalte zu überprüfen ist. Dabei ist grundsätzlich festzuhalten, dass der alte Ortskern Pohlitz zum Landschaftsraum hin durch eine lockere Bebauung mit Eigenheimen abgerundet werden könnte.

## 5. Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept

Die Problematik eines intensiven Rückbaus im Neubaugebiet Pohlitz stellt für die betroffenen Wohnungsunternehmen eine existenzielle Grundsatzfrage dar, die noch sehr weitreichender unternehmerischer Planung und Entscheidung bedürfen. Mit der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes wurden erste Anstöße für solche Überlegungen gegeben, ein klares langfristiges Umsetzungskonzept kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erwartet werden, zumal hier nicht nur Unsicherheiten bezüglich der künftigen Marktentwicklung bestehen, sondern auch die Rahmenbedingungen der Förderung und die Verfügbarkeit der Fördermittel noch variabel sind.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, sich in einem ersten Planungsschritt auf die gegenwärtig wirtschaftlich darstellbaren Maßnahmen zu konzentrieren. Auf der Grundlage der dabei gemachten Erfahrungen werden sich die notwendigen Entscheidungen besser vorbereiten und durchsetzen lassen. Die ersten Maßnahmen für den Rückbau sind seitens

der Wohnungsunternehmen bis zum Jahr 2010 zugesagt, die GEWOG hat einen ersten Block abgerissen, für weitere Abrisse im Jahr 2003 sind Fördermittel beantragt. Weitere Maßnahmen sind noch nicht zeitlich präzise verortet. Hier muss kurzfristig eine Festlegung zumindest für die Jahre 2004 und 2005 erfolgen, damit die entsprechenden Förderanträge gestellt werden können.

Im Thüringer Landesprogramm zur Wohnumfeldverbesserung in Wohngebieten sind für den Bereich Dr.-Otto-Nuschke-Straße zwei Maßnahmen im öffentlichen Raum bewilligt, die noch in 2002 nach Vorliegen der Bescheide begonnen bzw. abgeschlossen werden konnten. Diese Maßnahmen sind auch vor dem Hintergrund des neuen Leitbildes sinnvoll.

Die Durchführung der bisher verbindlich zugesagten Rückbaumaßnahmen wird in Pohlitz noch nicht einmal die vorhandenen Leerstände beseitigen, geschweige denn perspektivisch zu einem Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage führen. Eine Beschleunigung des Rückbaus, insbesondere durch die frühzeitige Einbeziehung des Bereichs Zaschberg ist daher zwingend.



Abb. 78: Blick über das Aubachtal nach Norden in Richtung Pohlitz

Hierzu werden eine Reihe **Umsetzungsinstrumente** erforderlich:

### 1. Rückbauplanung und Leerzugsmanagement

Im Interesse einer geordneten und sozialverträglichen Entwicklung müssen klare räumlich abgegrenzte Teilbereiche und eine zeitliche Abfolge für den Rückbau festgelegt werden. Diese Rückbauplanung bildet die Grundlage für die Arbeit des Leerzugsmanagements. Die Aufgabe des Leerzugsmanagements wurde bisher von den Wohnungsunternehmen im jeweiligen Eigeninteresse wahrgenommen. Der zukünftige Rückbauprozess wird aber eine intensive Koordination der Rückbauplanung und der Rückbauvorbereitung erfordern, wie sie nur durch ein von der Stadt und den Wohnungsunternehmen gemeinsam getragenes Leerzugsmanagement geleistet werden kann. Dies beinhaltet auch die Vorbereitung von saniertem Ersatzwohnraum als Grundbedingung für eine Umzugsbereitschaft der Mieter; empfohlen wird die Festlegung von Regularien für die konkrete Handhabung der unterschiedlichen Falltypen im Sinne eines gerechten Ausgleichs zwischen den Unternehmen.

### 2. Quartiersmanagement

Angesichts der tiefgreifenden Veränderungen, die in Pohlitz durch den notwendigen Rückbau eintreten werden, erscheint es zwingend erforderlich, den Kontakt zwischen Stadt, Wohnungsunternehmen und Bürgern zu intensivieren. Es wird nicht nur einen großen Informationsbedarf bei allen Beteiligten geben, es stehen auch vielfältige Aufgaben der Koordination, der Beratung und der Hilfestellung an, um den Rückbauprozess sozial verträglich zu gestalten.

Diese Aufgabe sollte unter der Federführung der Stadt von einem Quartiersmanagement wahrgenommen werden, das permanent ansprechbar ist.

### 3. Arbeitskreis Stadtumbau

Für die das gesamte Stadtgebiet abdeckende Koordination der Maßnahmen des Stadtumbaus, die kontinuierliche Erfolgskontrolle und für die Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzeptes wird mit dem Arbeitskreis Stadtumbau unter der Führung der Stadt Greiz eine Arbeitsebene geschaffen, die alle Akteure des Stadtumbaus einbezieht. Zusammensetzung und Arbeitsform des Arbeitskreises werden sich im Wesentlichen an den für die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes durchgeführten Workshops orientieren. Wichtig wird sein, dass dieser Arbeitskreis zu einer kontinuierlichen Arbeitsweise findet. Dieser Arbeitskreis ist durch die Stadt so zu führen, dass die notwendigen Arbeiten wie Vorbereitung der Tagesordnung, Einladung, inhaltliche Ausarbeitungen (insbesondere im Zusammenhang mit Monitoring und eventuellen Aktualisierungen des Zielkonzeptes) und die zielführende Moderation der Gesprächsrunden kontinuierlich und kompetent erfolgen.

### 4. Rahmenplanung Dr.-Otto-Nuschke-Straße

Für den langfristig zu stabilisierenden Bereich Dr.-Otto-Nuschke-Straße ist ein städtebaulicher Rahmenplan zu erarbeiten, der die detaillierten Entwicklungsziele in Abstimmung zwischen Stadt und Wohnungseigentümern festlegt als Grundlage für die Vorbereitung, Förderung und Durchführung baulicher Maßnahmen. Die inhaltlichen Orientierungen des Stadtteilkonzeptes sind dabei weiter zu konkretisieren.

### 5. Vorbereitung der Ausweisung von Sanierungsgebieten

Die weiteren Planungsschritte für den Entwicklungsbereich Dr.-Otto-Nuschke-Straße und die Rückbaubereiche Zaschberg und Reißberg sind so zu gestalten, dass sie eine abschließende Klärung der Frage, ob die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets Vorteile in der Umsetzung bringt, ermöglichen.

### 6. Verbindliche Bauleitplanung

Angesichts der tiefgreifenden Veränderungen, die sich in Pohlitz sowohl im Erhaltungs- und Entwicklungsbereich als auch im Rückbaubereich ergeben, kann es zumindest partiell sinnvoll sein die neuen baulichen und städtebaulichen Ziele planungsrechtlich verbindlich festzuschreiben. Gegebenenfalls sind darüber hinaus plansichernde Instrumente zu aktivieren. Eine planerische Konkretisierung und Formalisierung kann erfolgen, sobald die Rahmenplanung die städtebaulichen Ziele festgelegt hat.

### 6. Beteiligung der Wohnungseigentümer und Gebietsbewohner an der Erarbeitung und Umsetzung des Stadtteilkonzeptes

Bei der Erarbeitung der Rahmenplanung für das Neubaugebiet Pohlitz hat in den Jahren 1996/1997 eine intensive Diskussion zwischen Stadt, Wohnungsunternehmen und Bürgern des Stadtteils stattgefunden. Das Ergebnis dieser Planung spiegelt dementsprechend einen in einem städtischen Teilraum erarbeiteten Konsens wider, dessen Grundlage aber durch die inzwischen eingetretenen Entwicklungen weitgehend hinfällig ist. Trotz einer auf Stabilisierung des Standortes zielenden Konzeption und entsprechender Maßnahmen der Stadt und Wohnungsunternehmen ist eine zunehmende Entleerung des Stadtteils eingetreten.

Das Stadtentwicklungskonzept musste die mit diesem Rahmenplan aufgebauten Erwartungen relativieren und durch die Verortung des Stadtteils im gesamtstädtischen Prozess des Stadtumbaus zu neuen Zielvorgaben kommen.

In einer ersten Arbeitsphase musste für das Neubaugebiet Pohlitz das Gewicht der Beteiligung darauf gelegt werden, die Konsens- und Konfliktfelder zwischen den gesamtstädtischen Interessen und denen der in Pohlitz vertretenen Wohnungsunternehmen abzustechen und daraus erste Ansätze für ein koordiniertes und zielführendes Handeln in Pohlitz abzuleiten. Nach der Kenntnisnahme des Wettbewerbsbeitrags

durch den Stadtrat war der Weg frei für erste Schritte einer breiten Beteiligung der Bewohner in Pohlitz.

Die Bürgerversammlung in Pohlitz hat die Bestätigung gebracht, dass die Stabilisierung von Alt- und Neustadt hohe Priorität haben muss. Gleichzeitig wurde aber auch deutlich, dass die Bewohner in Pohlitz ihrem Wohnstandort verbunden sind und dass viele von ihnen hier noch lange wohnen wollen. Das macht die Notwendigkeit deutlich, sich intensiv mit der Rück-

baukonzeption für Zaschberg und Reißberg, ihrer zeitlich räumlichen Ordnung und ihrer sozialverträglichen Umsetzung auseinanderzusetzen. Dies kann aber nur dann zum Erfolg führen, wenn diese Diskussionen im direkten Zusammenhang mit der Aufwertungskonzeption für den Entwicklungsbereich Dr.-Otto-Nuschke-Straße und mit konkreten Schritten zur Aufwertung des Wohnstandorts Alt- und Neustadt geführt werden können.



Abb. 79: Plandarstellung Städtebauliche Zielkonzeption Aufwertungsbereich Dr.-Otto-Nuschke-Straße (Grundlage Einwohnerprognose 2020)

## 7. Erwartete und beabsichtigte Wirkungen der Maßnahmen auf den Stadtteil und die Gesamtstadt

Mit den bis 2010 vorgesehenen Rückbaumaßnahmen wird in Pohlitz die Leerstandssituation nicht entschärft. Angesichts neu hinzukommender Leerstände in Pohlitz und im gesamten Stadtgebiet kann ein spürbarer wohnungsmarktstabilisierender Effekt nicht erwartet werden.

Die Konzentration der Aufwertungsinvestitionen im Bereich Dr.-Otto-Nuschke-Straße wird die Attraktivität dieses Standortes erhöhen, die übrigen Wohnungsbestände in Pohlitz werden sich in Fortsetzung der aktuellen Trends weiter entleeren und damit - ein wirkungsvolles Leerstandsmanagement vorausgesetzt - Anlass und Möglichkeit für weitere Abrisse bieten.

Die weitere Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes in Greiz lässt, wie dargestellt, erwarten, dass in der Konkurrenz der Quartiere und Wohnungsformen Pohlitz nur noch in Kernbereichen eine nachhaltige Perspektive haben wird. Es erscheint auch völlig aussichtslos, dieser Entwicklung durch massive Aufwertungsinvestitionen entgegenwirken zu wollen, da damit der aktuelle wesentliche Vorteil des preisgünstigen Wohnraums verloren gehen würde.

Die fortschreitende Aufwertung von Alt- und Neustadt wird zu einer weiteren Verlagerung von Nachfragepräferenzen auf die Innenstadt beitragen. Diese im gesamtstädtischen Interesse beabsichtigte Wirkung wird auch zu Lasten des Standorts Pohlitz gehen. Insofern wird von Pohlitz ein wichtiger Beitrag zur gesamtstädtischen Wohnungsmarktstabilisierung zu erbringen sein, der in der entstehungsgeschichtlich bedingten einseitigen Wohnungsangebotsstruktur dieses Stadtteils begründet liegt, die unter heutigen Bedingungen eines durch Überkapazitäten geprägten Wohnungsmarktes keine Zukunftsperspektive hat.

Daraus resultierende Wertberichtigungen im Anlagevermögen der Wohnungsunternehmen bzw. Minderungen des Wertes der Einlagen der Genossenschaftler sind unvermeidlich. Sie sind letztlich das Ergebnis der Eigentums-, Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaupolitik der DDR, das unter den aktuellen Bevölkerungs-

ungsszenarien nicht mehr kompensiert werden kann.

Ein weiterer gesamtstädtischer Effekt des Umbauprozesses in Pohlitz wird die notwendige Neupositionierung der Wohnungsunternehmen im Wohnungsmarkt sein. Zielführende Strategien zur Entwicklung von funktionsfähigen Unternehmen mit marktgängigen Beständen sind im Ansatz erkennbar, sie sind voraussichtlich aber nur durch eine enge Kooperation aller Beteiligten erreichbar.

Mit der Erarbeitung des Stadtentwicklungs- und des Stadtteilkonzeptes ist ein erster Schritt zum Aufbau verbesserter Strukturen der Zusammenarbeit erreicht worden als Voraussetzung für die Entwicklung einer marktorientierten, stabilen Wohnungswirtschaft.





## GESAMTKONZEPT

Abb. 1: Rückkopplung der Planungsebenen	5
Abb. 2: Lage in Thüringen	6
Abb. 3: Stadtgebiet	7
Abb. 4: Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in der Stadt Greiz 1996 - 2002	9
Abb. 5: Entwicklung der Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt im Geschäftsbereich Greiz 1996 - 2002 in %	9
Abb. 6: Anteil der Wohngeldempfänger an der Gesamtbevölkerung der Stadt Greiz 1995 - 2001 in %	10
Abb. 7: Entwicklung der Gewerbebetriebe der Stadt Greiz 1990 - 2002	10
Abb. 8: Gliederung der Stadtteile nach Quartiersgruppen	11
Abb. 9: Stadtteile	12
Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Greiz 1989 - 2001 in EW	13
Abb. 11: Altersaufbau der bevölkerung in der Stadt Greiz 2001	14
Abb. 12: Geburten und Sterbefälle in der Stadt Greiz 1989 - 2001 in EW	14
Abb. 13: Wanderung innerhalb der Stadt Greiz nach Quartieren 1992 in EW	15
Abb. 14: Wanderung innerhalb der Stadt Greiz nach Quartieren 2001 in EW	15
Abb. 15: Umzugshäufigkeit innerhalb der Stadt Greiz 2001	16
Abb. 16: Durchschnittliche Haushaltgrößen nach Stadtquartieren in der Stadt Greiz 2000	17
Abb. 17: Veränderung der Haushaltgrößen nach Stadtquartieren in der Stadt Greiz 1995 - 2000	17
Abb. 18: Eigentümerstruktur der Stadt Greiz 2002	18
Abb. 19: Leerstand nach Stadtquartieren in der Stadt Greiz 2000 in %	19
Abb. 20: Veränderung Leerstände nach Stadtquartieren in der Stadt Greiz 1995 - 2000 in %	19
Abb. 21: Wohnbaulandpotenziale	20
Abb. 22: Altersaufbau von der Stadt Greiz 2001 und 2020	21
Abb. 23: Bevölkerungsentwicklung und -prognose der Stadt Greiz 1970 - 2020 in EW	22
Abb. 24: Natürliche und Räumliche Bevölkerungsbewegung in der Stadt Greiz von 1990 bis 2025 in EW	23
Abb. 25: Entwicklung der Zahl der Privathaushalte nach Haushaltgrößen in der Stadt Greiz von 2000 bis 2020	23
Abb. 26: Entwicklung und Prognose der Wohnungsnachfrage in der Stadt Greiz 1990 - 2020 ( ohne Neubautätigkeit)	24
Abb. 27: Entwicklung der Wohnungleerstände in der Stadt Greiz 1995 - 2020 (ohne Berücksichtigung der Neubautätigkeit)	26
Abb. 28: Arbeitsprogramm und Methodik	27
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)	29
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)	29
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)	30
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)	30
Abb. 33: stadtteilbezogene Rückbauziele 2020 in WE - Stand 2003 (Entwicklung der Anzahl der WE zwischen 2001 und 2020 im Saldo von Neubau und Rückbau)	37
Abb. 34: Entwicklung und Prognose der Wohnungsnachfrage in der Stadt Greiz 2010 (ohne Neubautätigkeit)	37
Abb. 35: Entwicklung und Prognose der Wohnungsnachfrage in der Stadt Greiz 2020 (ohne Neubautätigkeit)	37
Abb. 36: Wohnraumbilanz in der Stadt Greiz bis 2020 (Gegenüberstellung von Rückbauzielsetzung und Rückbaufestlegungen, Stand 2003)	38
Abb. 37: Monitoring Ziele und Vorgehensweise	42

## STADTEILKONZEPT ALTSTADT / NEUSTADT

Abb. 38: Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt - Altstadt	47
Abb. 39: Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt - Neustadt	48
Abb. 40: Auflösungsszenario - Neustadt	49
Abb. 41: Auflösungsszenario - Altstadt	49
Abb. 42: Altersaufbau der Bevölkerung im Quartier „Altstadt“ 2001	50
Abb. 42: Altersaufbau der Bevölkerung im Quartier „Neustadt“ 2001	50
Abb. 44: Durchschnittliche Haushaltsgrößen nach Stadtquartieren in der Stadt Greiz 2000	51
Abb. 45: Wanderung innerhalb von Greiz nach Quartieren 2001	51
Abb. 46: Wanderungssalden innerhalb von Greiz nach „Schlüsselquartieren“ 1992, 1995 und 199 - 2001	52
Abb. 47: Abwanderung aus dem Quartier „Altstadt“ in der Stadt Greiz 1992 / 2001	53
Abb. 48: Zuwanderung in das Quartier „Altstadt“ in der Stadt Greiz 1992 / 2001	53
Abb. 49: Abwanderung aus dem Quartier „Neustadt Nord und Süd“ in der Stadt Greiz 1992 / 2001	54
Abb. 50: Zuwanderung in das Quartier „Neustadt Nord und Süd“ in der Stadt Greiz 1992 / 2001	54
Abb. 51: Eigentumsquote nach Quartieren in der Stadt Greiz 2002 in %	55
Abb. 52: Plandarstellung Leerstand 2000	56
Abb. 53: Plandarstellung Sanierungsstand 2003	57
Abb. 54: Plandarstellung Rückbauvorschlag bis 2020	58
Abb. 55: Plandarstellung Eigentumsverhältnisse / Denkmalensemble 2003	59
Abb. 56: Bebauung „Himmelsleiter“ / Pohlitzberg (Altstadt)	60
Abb. 57: Beräumte, ehemals gewerbliche Fläche an der Grünrathstraße (Aubachtal)	61
Abb. 58: Uferraum der Weißen Elster im Bereich der Neustadt	61
Abb. 59: Plandarstellung Stadteilkonzept Altstadt / Neustadt	63
Abb. 60: Blick in die Carolinenstraße (Neustadt)	65
Abb. 61: Plandarstellung Wohnumfeldentwicklung	66
Abb. 62: Altstadtensemble Greiz	68

## STADTTEILKONZEPT POHLITZ

Abb. 63: Wohngebiet Zaschberg	71
Abb. 64: Bebauungsstruktur Neubaugebiet und Altort Pohlitz	72
Abb. 65: Altersaufbau der Bevölkerung im Quartier „Pohlitz Dr.-Otto-Nuschke-Straße“ (23a) in der Stadt Greiz	73
Abb. 66: Altersaufbau der Bevölkerung im Quartier „Pohlitz G.-Hauptmann-Straße“ (23b) in der Stadt Greiz	73
Abb. 67: Veränderung der Haushaltgrößen nach Stadtquartieren in der Stadt Greiz 1995 - 2000	74
Abb. 68: Abwanderung aus dem Quartier „DDR-Neubaugebiet Pohlitz (23a+23b)“ in der Stadt Greiz 1992 / 2001	75
Abb. 69: Zuwanderung in das Quartier „DDR-Neubaugebiet Pohlitz (23a+23b)“ in der Stadt Greiz 1992 / 2001	75
Abb. 70: Plandarstellung Eigentümergegenstände 2002	76
Abb. 71: Plandarstellung Sanierungsstand 2002	77
Abb. 72: Plandarstellung Leerstand 2000	78
Abb. 73: Plandarstellung Rückbauvorschlag Wohnen bis 2020	79
Abb. 74: Beispiel Rückbau und Modernisierung „Kräutersiedlung“ Dresden-Gorbitz; vor der Baumaßnahme Februar 2002	80
Abb. 75: Beispiel Rückbau und Modernisierung „Kräutersiedlung“ Dresden-Gorbitz; nach der Baumaßnahme April 2003	80
Abb. 76: Plandarstellung Stadtteilkonzept Juli 2002 (Wettbewerbskonzept)	85
Abb. 77: Plandarstellung Kernstrategie	86
Abb. 78: Blick über das Aubachtal nach Norden in Richtung Pohlitz	88
Abb. 79: Plandarstellung Städtebauliche Zielkonzeption Aufwertungsbereich Dr.-Otto-Nuschke-Straße (Grundlage Einwohnerprognose 2020)	90

**Stadt Greiz**

Bürgermeister  
Dr. Andreas Hemmann  
Markt 12  
07973 Greiz  
tel 03661 .703-209  
fax 03661 .703-223

Sachgebiet Stadtplanung  
Dieter Obenauf  
Katja Lux  
Marstall 6  
07973 Greiz  
tel 03661 .703-520  
fax 03661 .703-598

[stadtplanung@greiz.de](mailto:stadtplanung@greiz.de)

**Planung**

Büro GRAS \*  
Gruppe Architektur &  
Stadtplanung  
Hermann Sträß  
Bernhard Adams  
Christina Busch  
Dora Haubold-Akritidou  
Bettina Spillecke  
Konkordienstraße 43  
01127 Dresden  
tel 0351 .252 37 97  
fax 0351 .252 32 57

[mailbox@gras-dresden.de](mailto:mailbox@gras-dresden.de)