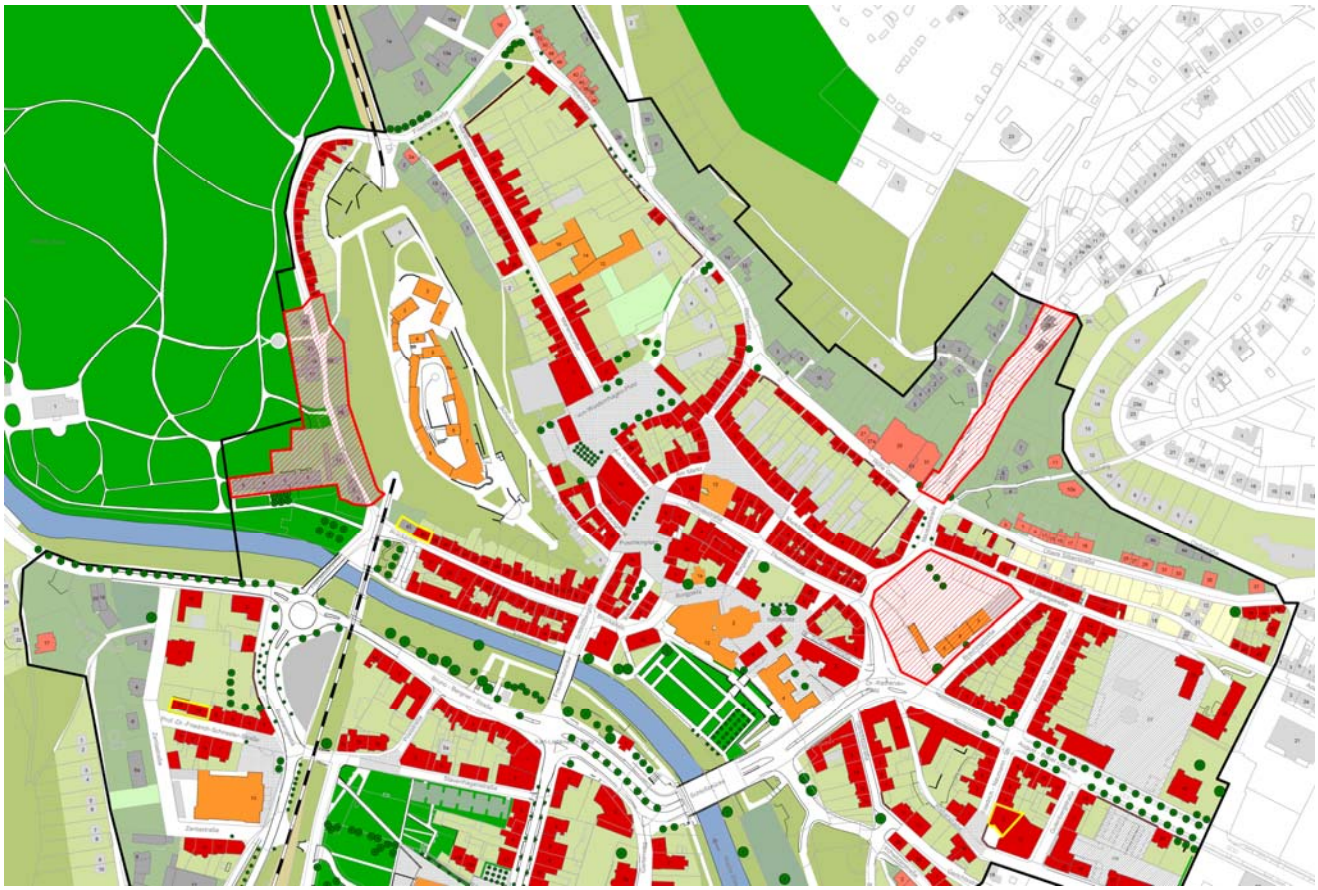
Innenstadtkonzept Greiz

GREIZ
Perle des Vogtlandes



GRAS* Gruppe Architektur & Stadtplanung GbR, Dresden

Stand April 2013

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung 2
2 Analyse Bevölkerung 4
2.1 Einwohnerentwicklung 4
2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung / Wanderungen 7
2.3 Altersstruktur 9
2.4 Haushalte 12
2.5 Soziale Situation 14
3 Analyse Wohnungsmarkt 15
3.1 Bautätigkeit 15
3.2 Wohnungsbestand und Leerstand im Untersuchungsgebiet 19
4 Städtebauliche Situation 23
4.1 Nutzungsstruktur 23
4.2 Baualter 23
4.3 Denkmalkulisse 23
4.4 Eigentümer 23
4.5 Sanierungsstand 24
4.6 Stadtbild 30
4.7 Freiflächen 34
4.8 Verkehr 37
5 Vergleich Ziele Stadtentwicklungskonzept 2003 mit heutiger Situation 40
5.1 Umsetzungsstatus Maßnahmen aus STEK 2003 40
5.2 Umsetzungsstatus Rückbauziele aus STEK 2003 42
6 Aktualisierung des Mengengerüsts 43
6.1 Einwohnerentwicklung 43
6.2 Wohnungsbelegung 43
6.3 Neubauvolumen 43
6.4 Berechnung Wohnungsüberhang 44
7 Handlungsbedarf und Handlungsspielräume 46
8 Exemplarische Strategieentwicklung 52
8.1 Pilotgebiet Altstadt 52
8.2 Pilotgebiet Neustadt 63
9 Innenstadtkonzept 73
9.1 Stadträumliche Ziele und Leitlinien 73
9.2 Nutzungsziele und Leitlinien 73
9.3 Verkehrliche Ziele und Leitlinien 75
9.4 Städtebauliches Konzept 77
9.5 Maßnahmen 86
9.6 Finanzierungsbedarf 89
9.7 Kommunale Umsetzungsstrategie 90
10 Anhang 93
10.1 Beteiligungsprozess 93
10.2 Beispiel für die Entwicklung einer Einkaufs-, Dienstleistungs- und Handwerkerpassage – Die Kunsthofpassage Dresden 93
10.3 Auswertungen Bevölkerung 95
10.4 Auswertungen Wohnungsmarkt 98
11 Abbildungsverzeichnis 102
12 Planverzeichnis 104
13 Abkürzungen 104
14 Impressum 105

1 Aufgabenstellung

Im 2003 vom Stadtrat beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Greiz ist auch in Bestätigung des Innenstadtkonzepts von 1997 ein sehr klares politisches Ziel formuliert: Die Altstadt wie die Neustadt sollen in ihrer historischen Struktur erhalten werden. Angesichts des damals festgestellten bedrohlichen Sanierungsrückstandes und der hohen Leerstandsquoten kann dieses Ziel nur erreicht werden, wenn neue Nutzungen und Nutzer und damit letztendlich bestandserhaltende und bestandsqualifizierende Investitionen für die Innenstadt gewonnen werden können.

Entgegen dieser Zielstellung muss im Jahr 2012 festgestellt werden, dass der Prozess baulicher Erosion sich fortgesetzt hat, die historischen Strukturen haben sich partiell weiter aufgelöst und sind weiterhin in erheblichem Umfang von Verfall bedroht. Dass sich das nicht zwingend so fortsetzen muss, zeigen einzelne Beispiele von erfolgreichen Sanierungsmaßnahmen, die in aller Regel Nutzer gefunden haben. Zudem ist festzustellen, dass die Innenstadt zwar entgegen der Zielstellung des Stadtentwicklungskonzepts 2003 Einwohner verloren hat, sich dieser Verlust aber deutlich niedriger als der Verlust der Gesamtstadt darstellt. In der Neustadt Nord und am Salzweg ist sogar eine positive Bevölkerungsentwicklung festzustellen. Das spricht für einen attraktiven, und auch nachgefragten Wohn- und Geschäftsstandort Innenstadt, dessen Potenzial allerdings mangels ausreichender privater Investitionen nicht hinreichend genutzt und entwickelt wird.

Vor diesem Hintergrund stellen sich 10 Jahre nach Erarbeitung des ersten STEK folgende Aufgaben:

1. Die Entwicklungsprognosen für die Stadt Greiz als Rahmenbedingung für die Entwicklung der Innenstadt sind auf ihre Gültigkeit zu überprüfen, zu aktualisieren und auf den Zeithorizont 2030 auszuweiten.
2. Es ist zu klären, wie die aktuelle Situation in der Innenstadt auch im Vergleich zur Ausgangssituation 2003 und den damals formulierten Zielen ist, und warum die im STEK 2003 postulierte Entwicklung nicht eingetreten ist.
3. Auf dieser Grundlage sind realistische Entwicklungsziele für die Innenstadt zu entwickeln, verbunden mit einer Strategie, wie die Erreichung dieser Ziele befördert werden kann.
4. Ein Maßnahmenkatalog und die Justierung der Förderkulissen (auch vor dem Hintergrund sich ändernder Programme und Programmausstattungen) sollen den Weg für eine Operationalisierung der Strategie bereiten.

Die Erfahrungen mit den Innenstadtkonzepten von 1997 und 2003 machen deutlich, dass detaillierte, städtebauliche Entwürfe für Teilbereiche zwar die stadträumlichen und funktionalen Ziele verdeutlichen können, aber für die Umsetzung nur begrenzte Wirksamkeit entfalten, insbesondere, wenn sie wesentliche bauliche Maßnahmen zur Wiederherstellung städtebaulicher Zusammenhänge und Strukturen beinhaltet hatten. Insgesamt schiebt sich die Frage in den Vordergrund, wie viel Nutzung und Investment in der Innenstadt Greiz mobilisiert werden kann, und welcher Grad der Erhaltung bzw. Aktivierung der Innenstadt damit erreicht werden kann. Angesichts des gegenwärtig sehr geringen Investitionsinteresses für den Standort Innenstadt wird daher mit der Aktualisierung des Innenstadtkonzeptes ein anderer Weg beschritten:
Anhand von zwei Pilotbereichen in der Innenstadt sollen die Eigentümer so in den Planungsprozess einbezogen werden, dass die konkreten Investitionshemmnisse transparent werden und wenn möglich aus dem Wege geräumt werden können. Statt der Entwicklung einer zwar wünschenswerten, aber letztendlich fragwürdigen städtebaulichen Vision sollen Wege erprobt werden, die die Chancen für die Umsetzung konkreter Maßnahmen verbessern. Die direkte Ansprache der Akteure wird dabei – das ist die Hypothese dieses Ansatzes – als Instrument zu ihrer Dynamisierung als Investoren gesehen.

Insofern entwickelt die Aktualisierung des Innenstadtkonzeptes deutlich weniger baulich konkrete Vorschläge als die Vorläufer, sie soll vielmehr mit einem veränderten strategischen Ansatz die Erhaltung und Aktivierung der Innenstadt befördern. Kernpunkt ist angesichts der bei der Stadt Greiz nur sehr begrenzt verfügbaren finanziellen Spielräume für Investitionen oder Förderung, die private Investitionstätigkeit durch intensive Beratung der Eigentümer und durch die Herstellung notwendiger planungs- bzw. eigentumsrechtlicher Voraussetzungen zu befördern und abzusichern.

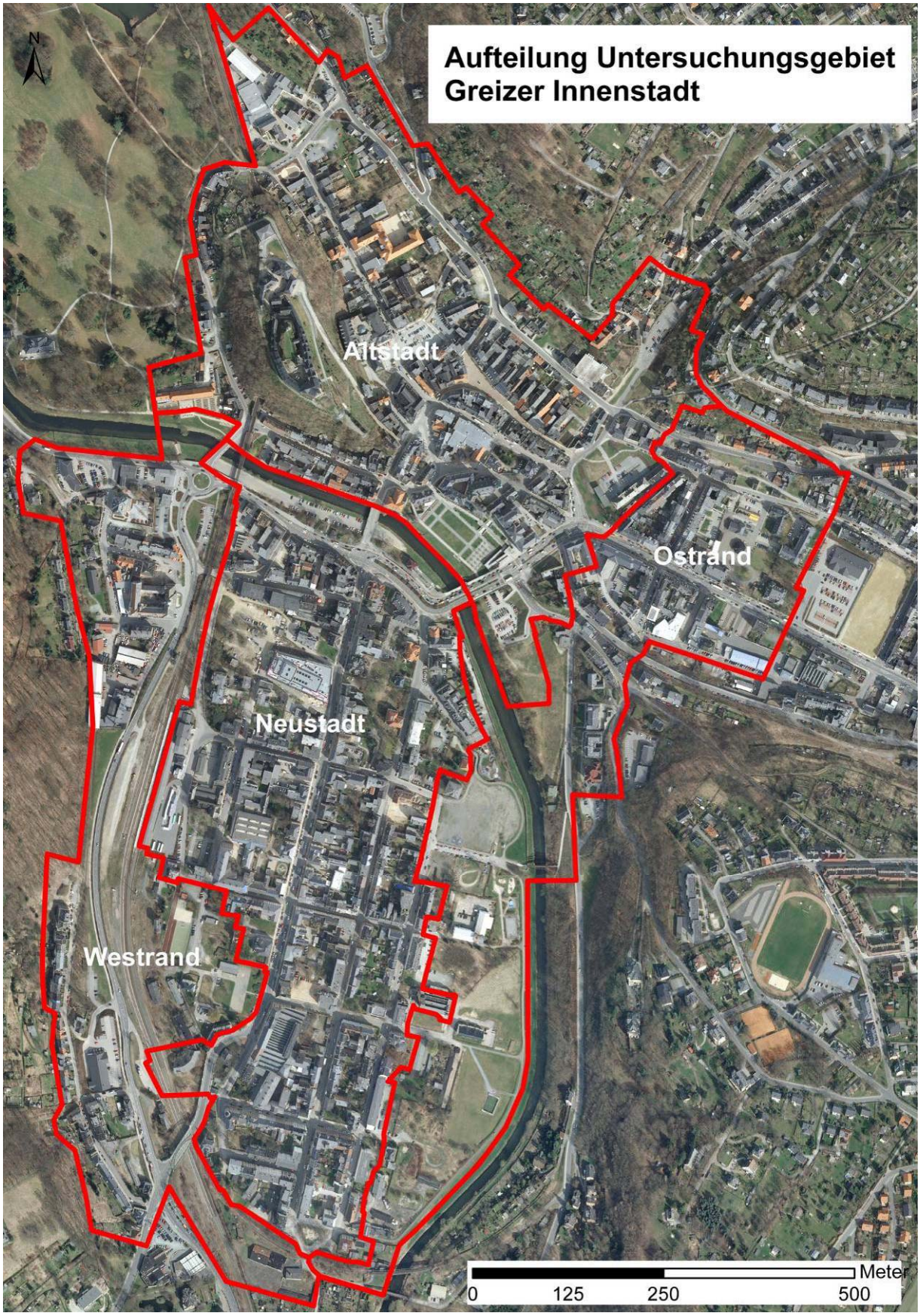


Abb. 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet

2 Analyse Bevölkerung

2.1 Einwohnerentwicklung

Die Stadt Greiz hat seit der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts 2003 weitere 2.799 Einwohner (EW) verloren, was einen Bevölkerungsrückgang in diesem Zeitraum von ca. 11% auf 21.792 Einwohner bedeutet. Bezogen auf die Einwohnerzahl 1990 hat die Stadt inzwischen 34% bzw. 11.037 EW verloren. Die 2010 erreichte Einwohnerzahl von 21.792 liegt nur 254 Einwohner über dem Prognosewert der 9. Bevölkerungsvorausberechnung, die 2001 durch das Thüringer Landesamt für Statistik angefertigt wurde und die die Einwohnerentwicklung hinreichend genau darstellte (vgl. Abb. 54).

Diese Verluste stellen sich in den einzelnen Quartiersgruppen im Zeitraum 2003 bis 2010 unterschiedlich dar (vgl. Abb. 3 und Abb. 47). Mit knapp 25% Bevölkerungsrückgang haben die Plattenbaugebiete die größten Verluste erlitten. Ungefähr im gesamtstädtischen Verhältnis stellen sich die Verluste in Alt-Pohlitz, in den dörflichen Siedlungen und in den Sonder-/Gewerbegebieten dar: zwischen 8 und 12%. Altstadt, Aubachtal und die innenstadtnahen Wohngebiete haben mit 4 bis 6% unterdurchschnittlich Einwohner verloren. Einzig die Neustadt hat Einwohnergewinne in Höhe von ca. 3% zu verzeichnen.

Die Innenstadt, die die Altstadt, die Neustadt und Teile des Aubachtals umfasst, hat entgegen der Zielstellung des Stadtentwicklungskonzepts 2003 Einwohner verloren. Dieser Verlust kann auch durch die positive Bevölkerungsentwicklung in Neustadt Nord und Salzweg nicht ausgeglichen werden (vgl. Abb. 4). Er stellt sich aber deutlich günstiger dar als der Verlust in der Gesamtstadt (vgl. Abb. 5).

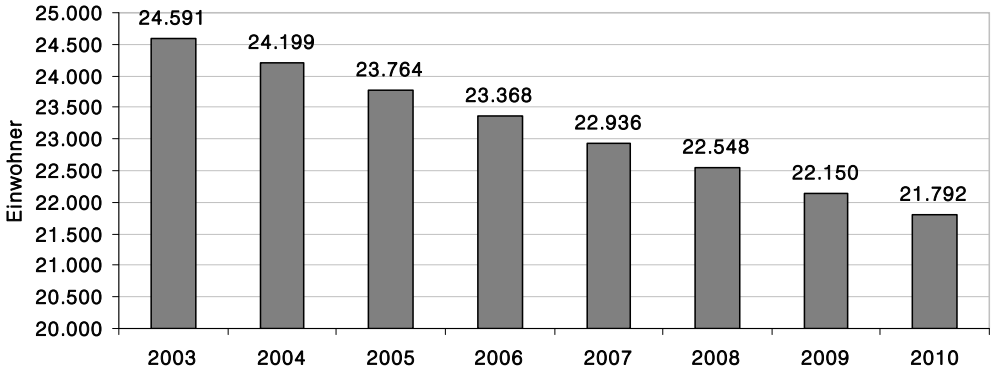


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in Greiz 2003 bis 2010, Quelle: TLS

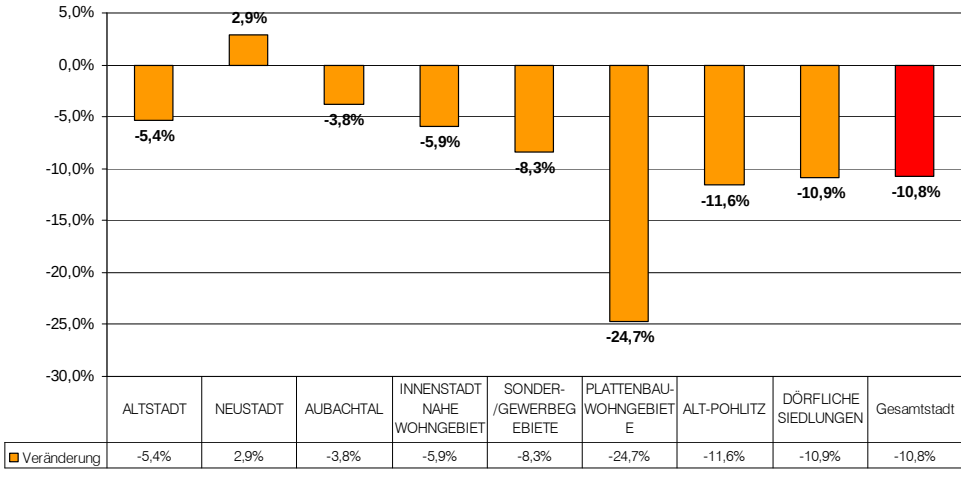


Abb. 3: Prozentuale Einwohnerentwicklung in der Gesamtstadt und nach Quartiersgruppen 2003 bis 2010, Quelle: Stadt Greiz

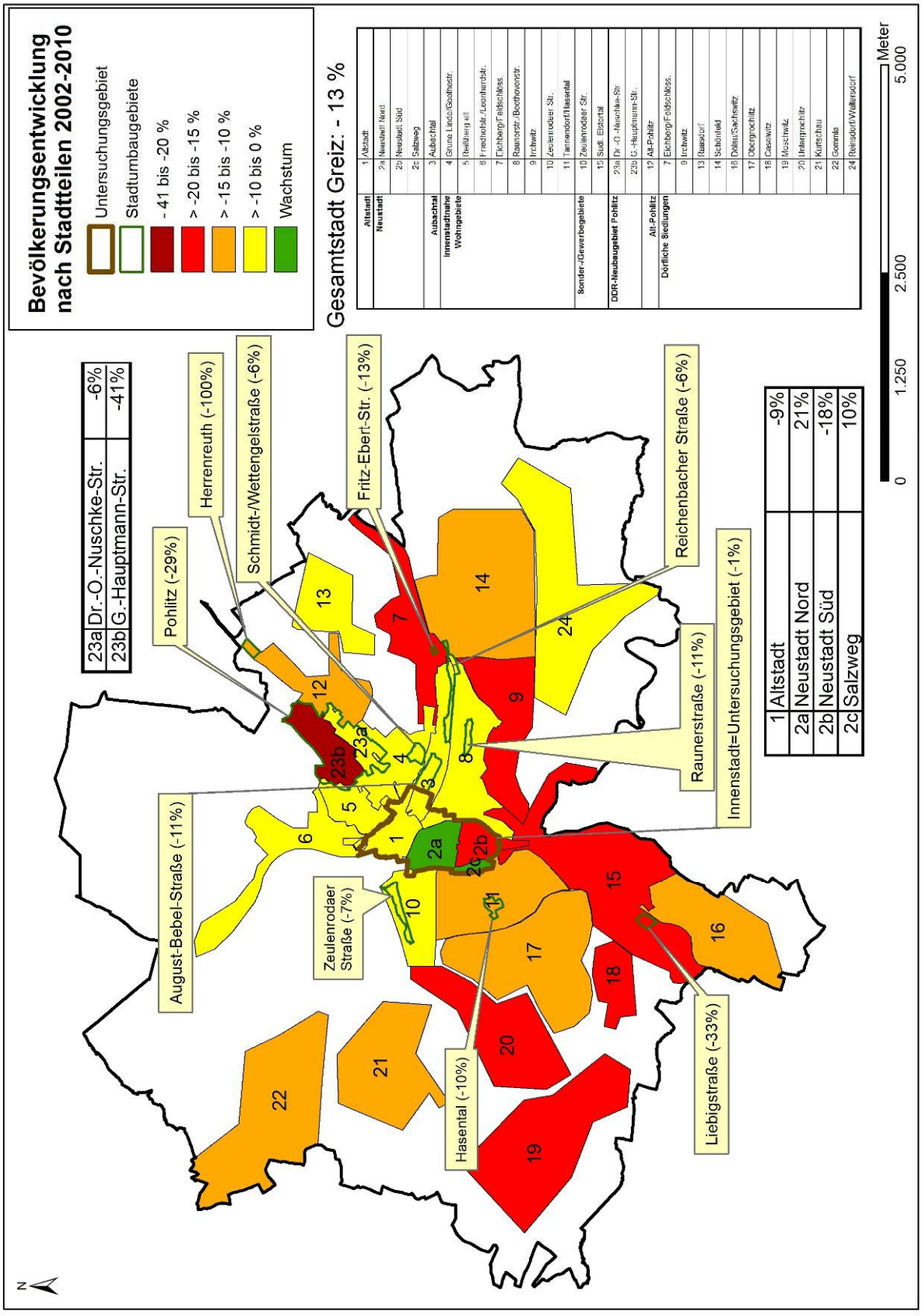


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen 2002 bis 2010 in %, Quelle: Stadt Greiz

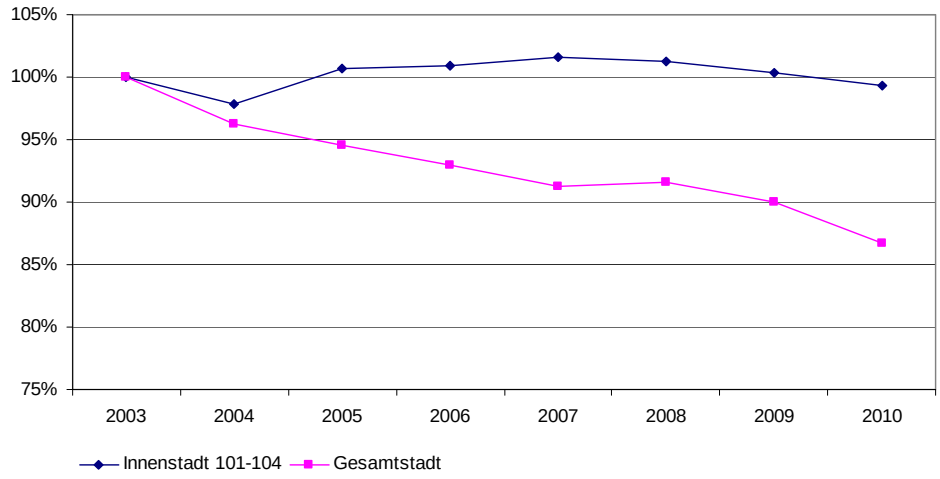


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum 2003 bis 2010, Quelle: Stadt Greiz und TLS

Auch zukünftig muss die Stadt mit weiteren Bevölkerungsverlusten rechnen. Das Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) hat im Rahmen der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung ermittelt, dass Greiz für das Jahr 2020 mit einem Rückgang auf ca. 18.400 Einwohner und für das Jahr 2030 auf 15.300 Einwohner rechnen muss. Das würde einen weiteren Rückgang um ca. 15% bzw. 30% bezogen auf die Einwohnerzahl 2010 bedeuten. Bezogen auf die Einwohnerzahl 1990 wäre dies ein Rückgang um 44% bzw. 54%!

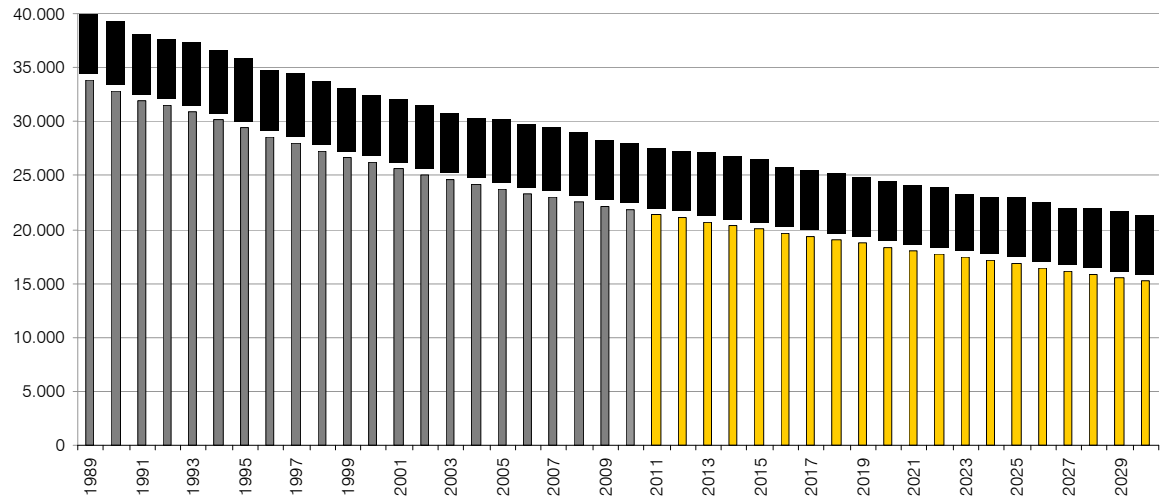


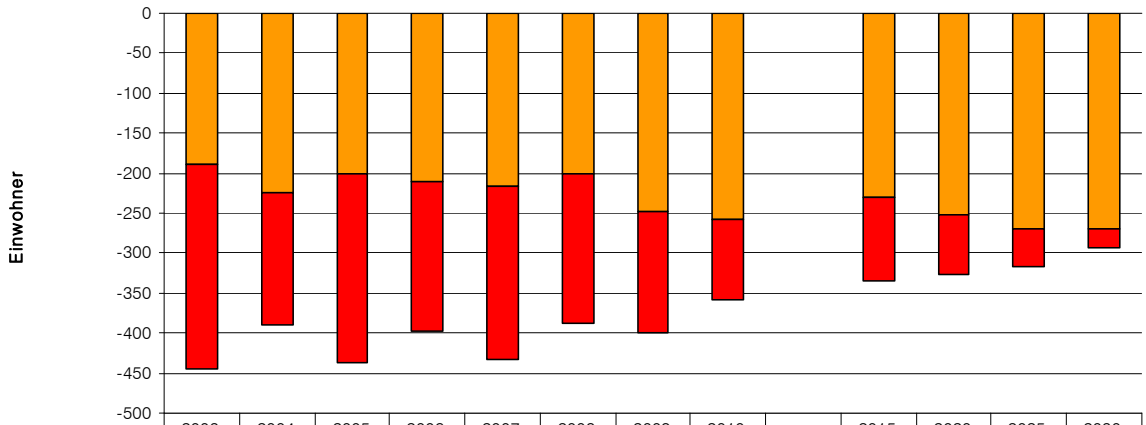
Abb. 6: Reale Entwicklung bis 2010 und Vorausberechnung gem. 12. KBV bis 2030, Quelle: TLS

2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung / Wanderungen

Auf gesamtstädtischer Ebene sind die Wanderungsbilanzen kontinuierlich im negativen Bereich. Auch der Saldo aus Lebendgeborenen und Gestorbenen liegt im negativen Bereich (vgl. Abb. 7, Abb. 48, Abb. 49). Für das Jahr 2030 wird aufgrund der überalterten Einwohnerstruktur ein deutlicher Rückgang des Wanderungssaldos bzw. eine Zunahme des Sterbeüberschusses prognostiziert.

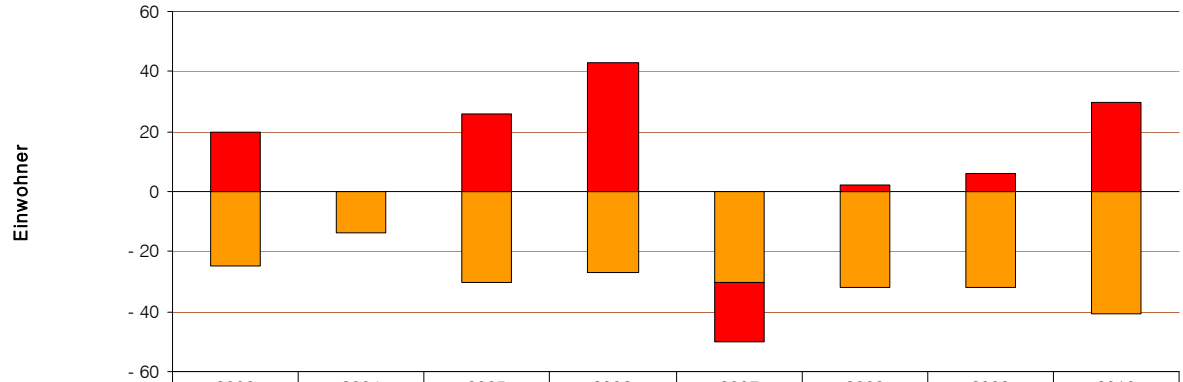
Im Untersuchungsgebiet zeigt sich jedoch, dass insbesondere in den letzten Jahren ein positives Wanderungssaldo zu verzeichnen ist. Hier überwiegen also die Zuzüge gegenüber den Wegzügen zwischen den Jahren 2003 bis 2005 und ab 2009, sodass hier ein eindeutig positives Signal zu sehen ist. Insgesamt jedoch kann dadurch nicht die negative Bilanz, verursacht durch den negativen natürlichen Saldo, ausgeglichen werden (vgl. Abb. 8).

Zuwanderungen in die Innenstadt sind sowohl in der Altstadt als auch in der Neustadt überwiegend von außerhalb zu verzeichnen (vgl. Abb. 9 und Abb. 10), woraus sich folgern lässt, dass die Qualitäten der Innenstadt von außen stärker wahrgenommen werden als von den Greizer Einwohnern selbst, was wiederum auf ein Imageproblem der Innenstadt schließen lässt.
Auffällig ist die hohe Binnenwanderung insbesondere in der Neustadt, die zeigt, dass das Gebiet bei seinen Bewohnern beliebt ist.



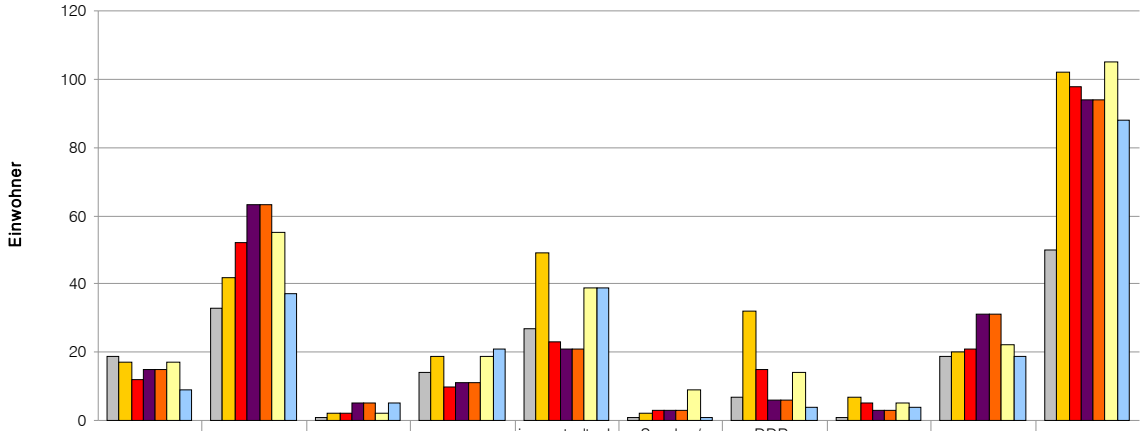
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010		2015	2020	2025	2030
Wanderungssaldo	-257	-166	-237	-188	-217	-188	-151	-100		-104	-75	-46	-23
Natürlicher Saldo	-188	-224	-200	-210	-216	-200	-248	-258		-231	-252	-270	-270

Abb. 7: natürliche und räumliche Wanderungsbilanzen in der Gesamtstadt 2003 bis 2010/2030 (12. KBV), Quelle: TLS



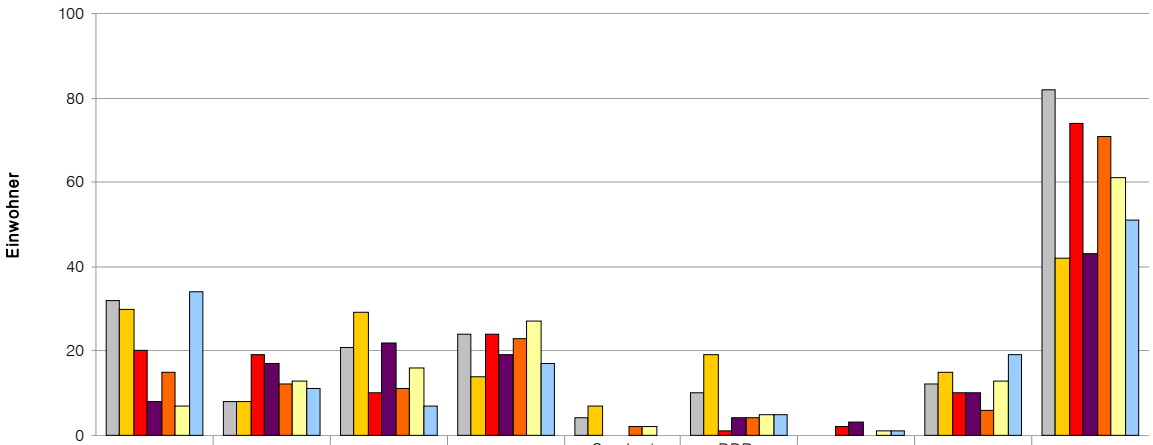
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wanderungssaldo	20		26	43	- 20	2	6	30
Natürlicher Saldo	- 25	- 14	- 30	- 27	- 30	- 32	- 32	- 41

Abb. 8: Natürliche und räumliche Wanderungsbilanzen im Untersuchungsgebiet 2003 bis 2010, Quelle Stadt Greiz



	Altstadt	Neustadt	Neustadt Salzweg	Aubachtal	innenstadtnahe Wohngebiete	Sonder-/ Gewerbegebiete	DDR-Neubaugebiet Pohlitz	Alt-Pohlitz	Dörfliche Siedlungen	Außen-wanderung
2004	19	33	1	14	27	1	7	1	19	50
2005	17	42	2	19	49	2	32	7	20	102
2006	12	52	2	10	23	3	15	5	21	98
2007	15	63	5	11	21	3	6	3	31	94
2008	15	63	5	11	21	3	6	3	31	94
2009	17	55	2	19	39	9	14	5	22	105
2010	9	37	5	21	39	1	4	4	19	88

Abb. 9: Zuwanderungen in die Quartiere Neustadt Nord und Süd 2004 bis 2010, Quelle: Stadt Greiz

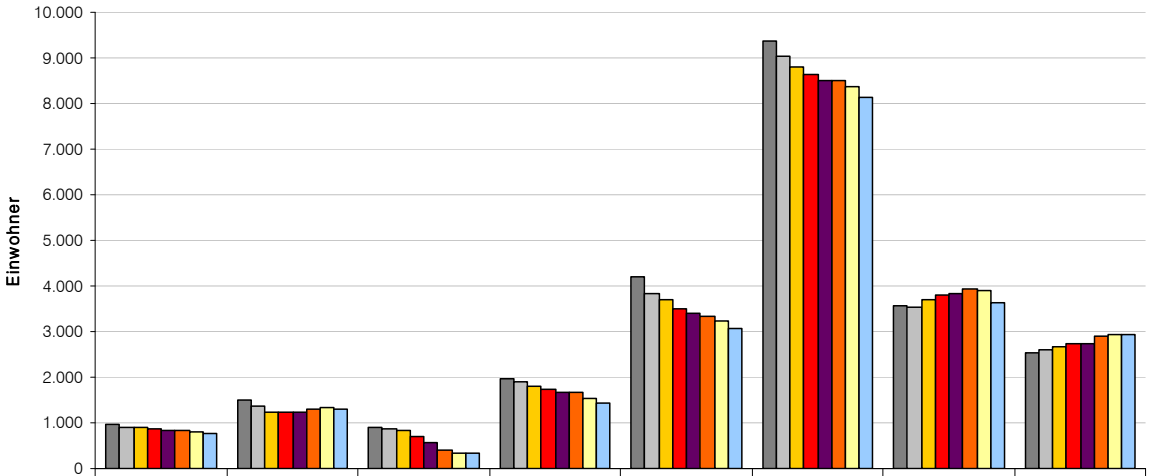


	Altstadt	Neustadt	Aubachtal	innenstadtnahe Wohngebiete	Sonder-/ Gewerbegebiete	DDR-Neubaugebiet Pohlitz	Alt-Pohlitz	Dörfliche Siedlungen	Außen-wanderung
2004	32	8	21	24	4	10	0	12	82
2005	30	8	29	14	7	19	0	15	42
2006	20	19	10	24	0	1	2	10	74
2007	8	17	22	19	0	4	3	10	43
2008	15	12	11	23	2	4	0	6	71
2009	7	13	16	27	2	5	1	13	61
2010	34	11	7	17	0	5	1	19	51

Abb. 10: Zuwanderungen in das Quartier Altstadt 2004 bis 2010, Quelle: Stadt Greiz

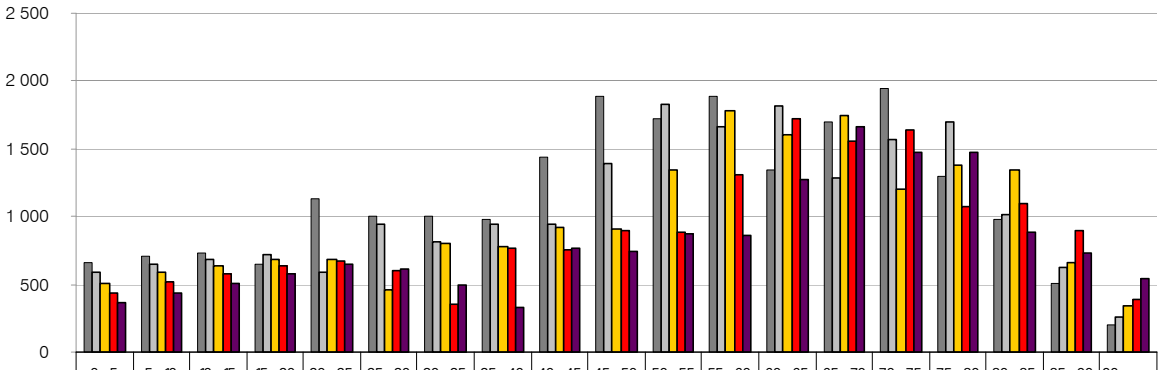
2.3 Altersstruktur

Die Betrachtung des Altersaufbaus der Stadt Greiz macht deutlich, dass in den vergangenen Jahren eine Verschiebung der Bevölkerung in Richtung der älteren Generation stattgefunden hat (vgl. Abb. 11, Abb. 51). Dieser Trend wird sich auch zukünftig fortsetzen. Das belegt die 12. KBV, vgl. Abb. 12 und Abb. 53. Der Anteil der Über-65-Jährigen ist von 24,4% im Jahr 2003 auf 30,4% im Jahr 2010 angestiegen und wird gem. der Bevölkerungsvorausberechnung weiter auf 36,3% im Jahr 2020 und 44,3% im Jahr 2030 ansteigen (vgl. Abb. 13).



	0-6	6bis15	15bis18	18bis25	25bis40	40bis65	65bis75	älter75
2003	957	1.507	894	1.953	4.191	9.357	3.552	2.544
2004	907	1.353	869	1.891	3.849	9.018	3.546	2.586
2005	907	1.227	818	1.799	3.687	8.790	3.694	2.671
2006	858	1.220	700	1.738	3.509	8.640	3.793	2.735
2007	840	1.224	559	1.669	3.411	8.500	3.827	2.748
2008	840	1.286	407	1.656	3.350	8.487	3.934	2.890
2009	806	1.341	349	1.545	3.224	8.356	3.893	2.937
2010	782	1.301	343	1.419	3.078	8.146	3.627	2.947

Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in der Gesamtstadt 2003 bis 2010, Quelle: TLS



	0 - 5	5 - 10	10 - 15	15 - 20	20 - 25	25 - 30	30 - 35	35 - 40	40 - 45	45 - 50	50 - 55	55 - 60	60 - 65	65 - 70	70 - 75	75 - 80	80 - 85	85 - 90	90 u. m.
2010	656	703	727	643	1128	1000	1003	981	1433	1887	1724	1892	1349	1700	1950	1292	984	504	200
2015	586	649	685	719	585	946	815	943	944	1388	1829	1664	1820	1290	1570	1698	1010	622	263
2020	509	587	637	681	687	457	797	773	917	913	1347	1775	1609	1746	1206	1374	1349	657	341
2025	431	516	579	636	673	596	356	770	758	896	885	1310	1723	1553	1640	1075	1099	901	392
2030	365	442	511	580	644	610	500	334	761	742	873	860	1275	1668	1468	1470	884	737	537

Abb. 12: 12. KBV - Entwicklung der Bevölkerung 2010 bis 2030 nach Altersgruppen, Quelle: TLS

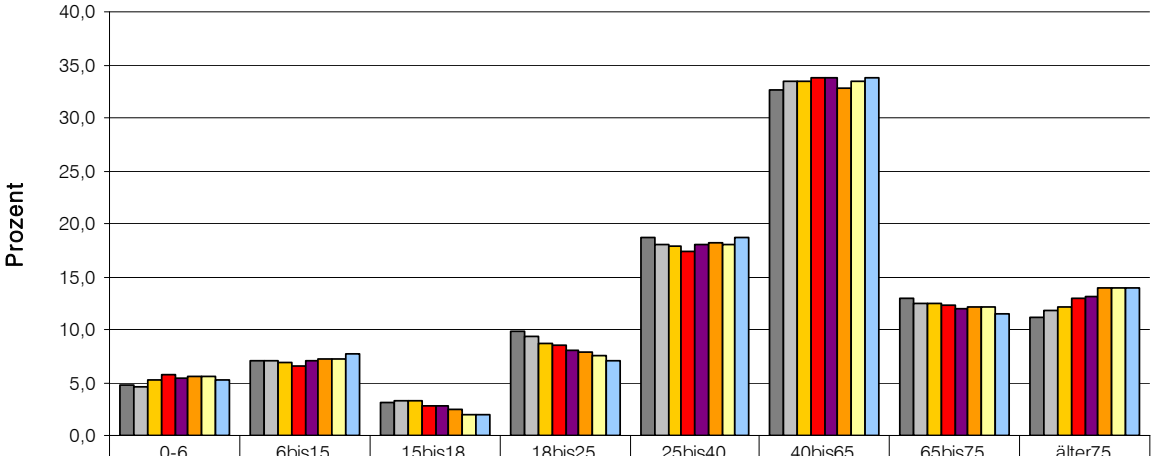
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2020	2025	2030
24,4	25,5	27,0	28,2	28,9	29,9	30,4	30,4	32,2	36,3	39,7	44,3

Abb. 13: Anteil der Über-65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung, Quelle: TLS

Im Untersuchungsgebiet bildet die Altersgruppe der 40 bis 65 Jährigen seit 2003 weiterhin mit großem Abstand die stärkste Altersgruppe, ihr Anteil ist jedoch im Vergleich zur Gesamtstadt etwas geringer. Die zweitstärkste Altersgruppe mit ca. 18 % Anteil sind im Untersuchungsgebiet die 25 bis 40 Jährigen, ihr Anteil ist hier seit 2003 nahezu gleich geblieben und insgesamt höher als im gesamtstädtischen Vergleich.

Der Anteil der über 75 Jährigen steigt seit 2003 ebenfalls kontinuierlich an und liegt annähernd auf gesamtstädtischen Niveau. Der Anteil der 65 bis 75 Jährigen ist seit 2003 leicht rückläufig und liegt insgesamt niedriger als auf gesamtstädtischer Ebene.

Wie auch in der Gesamtstadt nahm im Untersuchungsgebiet der Anteil der 18 bis 25 Jährigen kontinuierlich ab. Der Anteil der 0-15 Jährigen ist im Untersuchungsgebiet insgesamt geringfügig höher als in der Gesamtstadt und seit 2003 leicht steigend. Die kleinste Bevölkerungsgruppe der 15 bis 18 Jährigen ist im Untersuchungsgebiet mit ihrem Anteil weiterhin zurückgegangen.



	0-6	6bis15	15bis18	18bis25	25bis40	40bis65	65bis75	älter75
2003	4,7	7,1	3,1	9,8	18,6	32,7	13,0	11,2
2004	4,7	7,1	3,2	9,4	18,0	33,4	12,4	11,8
2005	5,2	6,9	3,2	8,7	17,9	33,4	12,5	12,2
2006	5,8	6,5	2,8	8,5	17,3	33,8	12,3	13,0
2007	5,3	7,1	2,8	8,0	18,0	33,7	12,0	13,1
2008	5,7	7,1	2,5	7,9	18,2	32,7	12,1	13,9
2009	5,6	7,3	2,0	7,5	18,1	33,5	12,1	14,0
2010	5,2	7,8	2,0	7,0	18,7	33,8	11,6	14,0

Abb. 14: Altersaufbau im Untersuchungsgebiet in Prozent – Entwicklung 2003 bis 2010, Quelle: Stadt Greiz

Der Anteil der Frauen an der Gesamtbevölkerung ist mit 52,2% geringfügig größer als der der Männer. In den einzelnen Altersgruppen stellt sich die Verteilung sehr unterschiedlich dar (vgl. Abb. 15). In den Altersgruppen über 65 Jahren ist der Anteil der Frauen deutlich größer, in der Altersklasse 25 bis unter 40 Jahre dagegen der Anteil der Männer. In den jüngeren Altersklassen sind die Anteile nahezu ausgeglichen.

Der Anteil der Frauen im gebärfähigen Alter (18 bis unter 40 Jahre) liegt gesamtstädtisch bei 9,5% (vgl. Abb. 16). In den einzelnen Stadtteilen schwankt der Anteil zwischen 5,8% in der Otto-Nuschke-Straße und 14,8% im Salzweg. Im Untersuchungsgebiet liegt er in allen Teilgebieten über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (Altstadt 10,7%, Neustadt Nord 11,0%, Neustadt Süd 12,1%). Diese Zahlen lassen auf das Ausmaß der in den nächsten Jahren zu erwartenden Geburten im Untersuchungsgebiet schließen - das Untersuchungsgebiet muss auf die Anforderungen von jungen Familien vorbereitet werden.

Für die Entwicklung der Innenstadt erscheinen zwei Ansätze sinnvoll, die sich gegenseitig ergänzen und gemeinsam das Gebiet stabilisieren:

1. Anpassen des Wohnraums, der Freiflächen sowie der Infrastrukturausstattung an die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung
2. Schaffen von Angeboten für jüngere Bewohner (evtl. junge Familien), um dem Trend der Überalterung entgegen zu wirken

Eine weitere Interpretation der Daten ist insofern schwierig, als dass die mangelhafte Bereitstellung von saniertem Wohnraum im Untersuchungsraum zur Verzerrung der Altersgruppen führen kann.

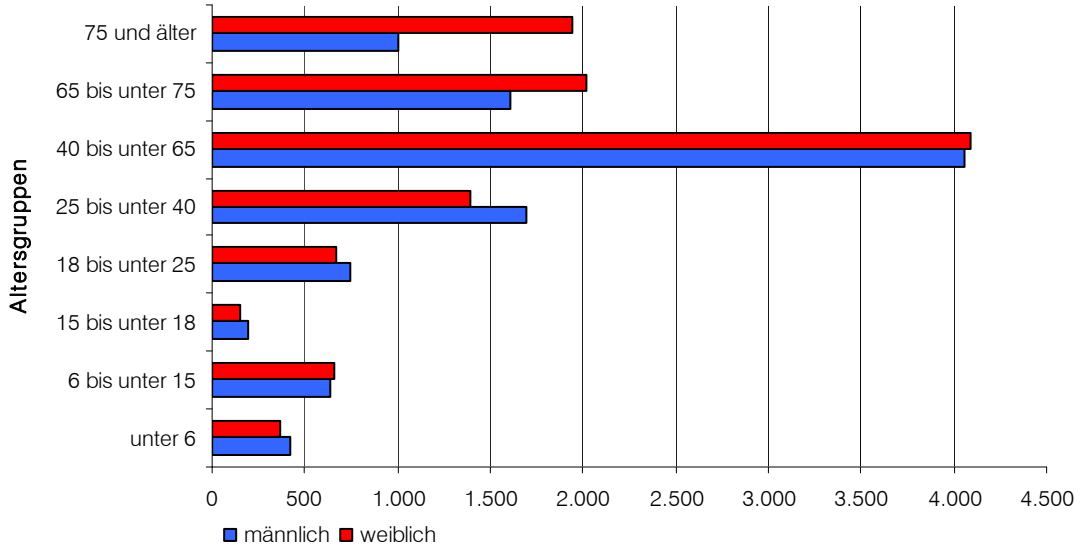


Abb. 15: Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen und Geschlecht, Gesamtstadt 2010, Quelle: Stadt Greiz

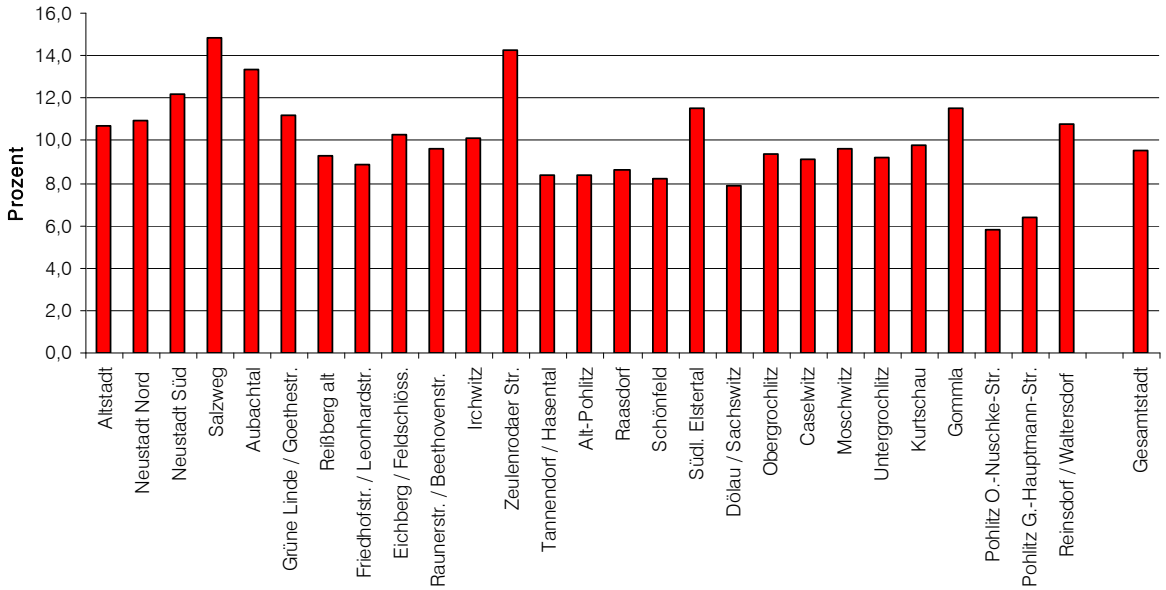
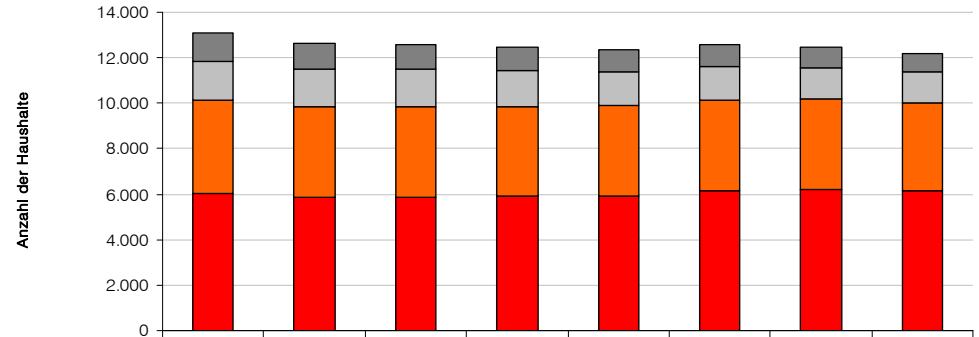


Abb. 16: Anteil der weiblichen Bevölkerung im gebärfähigen Alter (18 bis unter 40 Jahre) an der Bevölkerung im jeweiligen Stadtteil 2010 in %, Quelle: Stadt Greiz

2.4 Haushalte

Die Zahl der Haushalte insgesamt in der Stadt Greiz ist rückläufig. Waren im Jahr 2003 noch 13.076 Haushalte zu verzeichnen, so sank die Zahl im Jahr 2010 auf 12.201 Haushalte. Im Bereich der Einpersonenhaushalte ist ein leichter Anstieg festzustellen, die übrigen Haushalte sind rückläufig (vgl. Abb. 17).

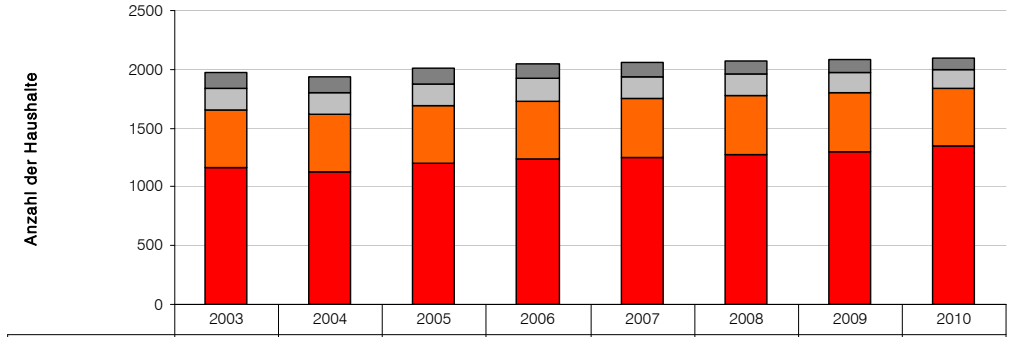


	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
4-Pers.und mehr HH	1.249	1.151	1.094	1.011	978	946	912	828
3-Pers.-HH	1.721	1.674	1.603	1.599	1.508	1.464	1.383	1.331
2-Pers.-HH	4.082	3.994	3.997	3.969	3.962	4.031	4.005	3.871
1-Pers.-HH	6.024	5.838	5.876	5.899	5.912	6.121	6.178	6.171

Abb. 17: Entwicklung der Haushalte in der Gesamtstadt in den Jahren 2003 - 2010, Quelle: Stadt Greiz

Die Zahl der Haushalte im Untersuchungsgebiet ist trotz rückläufiger Einwohnerzahlen in der Gesamtstadt seit 2003 leicht angestiegen. Insgesamt ist die Zahl von 1.978 in 2003 auf 2.098 im Jahr 2010 angestiegen. Insbesondere die Einpersonenhaushalte haben seit 2003 kontinuierlich zugenommen (vgl. Abb. 18).

Der Vergleich zur Gesamtstadt zeigt, dass in allen vier Teilbereichen des Untersuchungsgebietes ein deutlich höherer Anteil an Einpersonenhaushalten vorhanden ist (vgl. Abb. 17, Abb. 50). Der höchste Anteil ist im Westrand. Der Anteil der Zweipersonenhaushalte liegt jedoch deutlich unterhalb des gesamtstädtischen Anteils. Die Dreipersonenhaushalte und Vier- und mehr Personenhaushalte sind im Ostteil des Gebietes annähernd auf gesamtstädtischem Niveau. In den Gebieten Altstadt und Neustadt liegt der Anteil der 3- und 4-Personenhaushalte unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt.



	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
4-und mehr Pers.HH	139	131	134	122	123	115	110	104
3-Pers.HH	190	189	192	197	185	184	167	157
2-Pers.HH	489	484	482	483	501	498	511	495
1-Pers.HH	1160	1129	1204	1239	1248	1279	1295	1342

Abb. 18: Entwicklung der Haushalte im Untersuchungsgebiet in den Jahren 2003 bis 2010, Quelle: Stadt Greiz

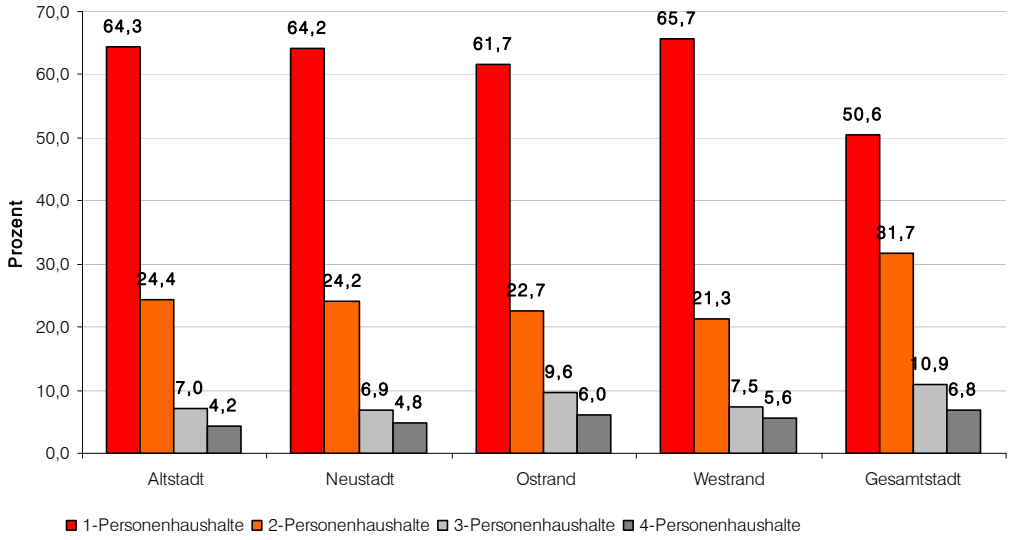


Abb. 19: Haushalte in den Teilgebieten des Untersuchungsgebietes im Jahr 2010 - prozentual, Quelle: Stadt Greiz

2.5 Soziale Situation

Der Anteil der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an den Einwohnern in der Gesamtstadt steigt seit 2005 wieder an. Allerdings steigt auch die Zahl der Wohngeldempfänger – sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch im Untersuchungsgebiet. Der Anteil der Wohngeldempfänger ist in der Innenstadt deutlich größer als in der Gesamtstadt (vgl. Abb. 21),

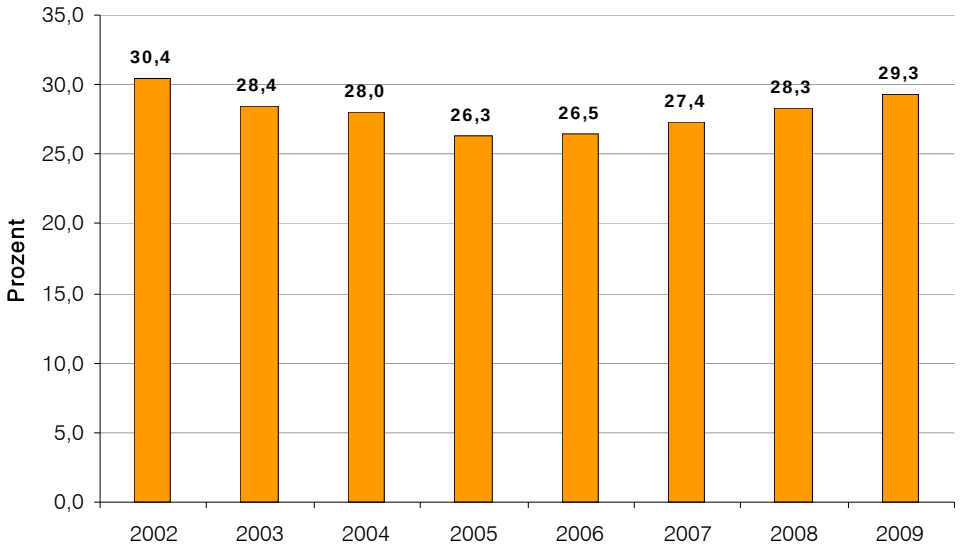
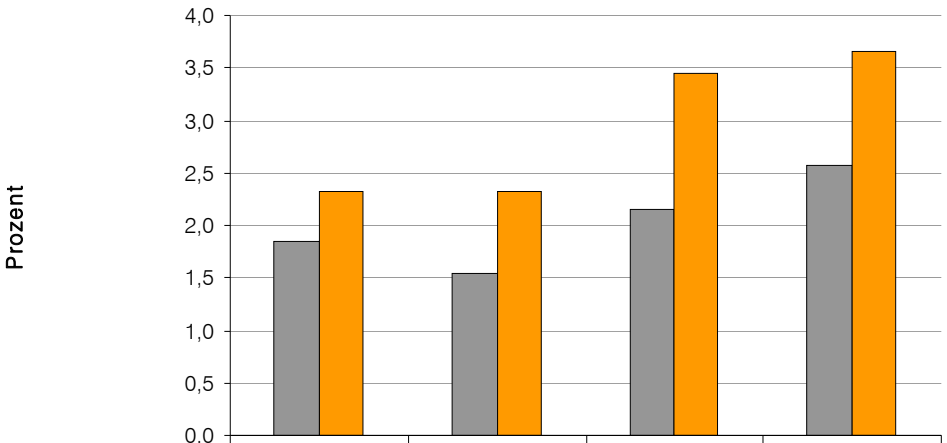


Abb. 20: Anteil SV-pflichtig Beschäftigte an den Einwohnern, Quelle: TLS, eigene Berechnung GRAS



	2007	2008	2009	2010
Gesamtstadt	1,8	1,5	2,1	2,6
Erhaltungsgebiet	2,3	2,3	3,5	3,7

Abb. 21: Anteil Wohngeldempfänger an den Einwohnern, Quelle: TLS, Stadt Greiz, eigene Berechnung GRAS

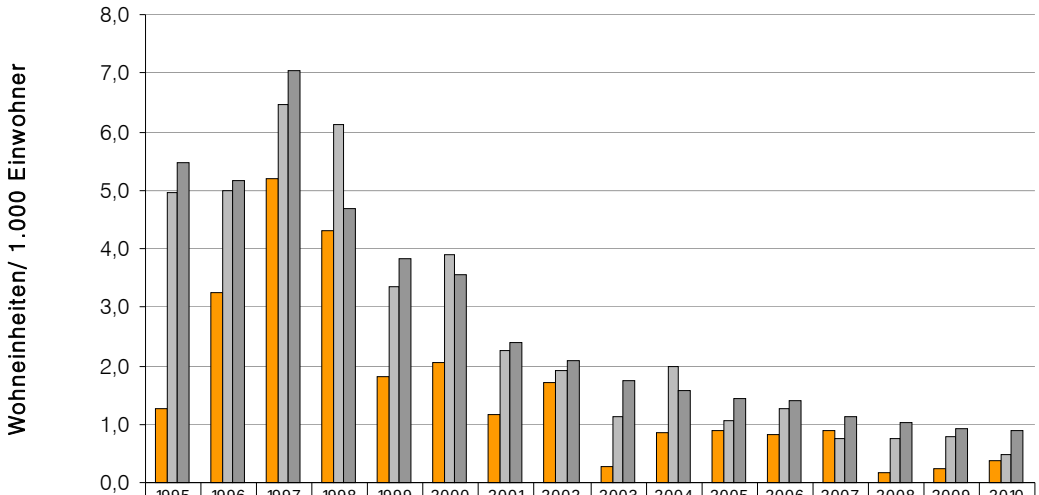
3 Analyse Wohnungsmarkt

3.1 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit in Greiz verlief analog der Entwicklung im Landkreis und in Thüringen: Der Höhepunkt der Bautätigkeit lag in den Jahren 1997/ 98, seit dem ist die Bautätigkeit rückläufig. Die Abb. 22 zeigt, dass die Bautätigkeit bezogen auf die jeweiligen Einwohner im gesamten Betrachtungszeitraum in der Stadt Greiz deutlich unter der Bautätigkeit des Landkreises und Thüringens lag.

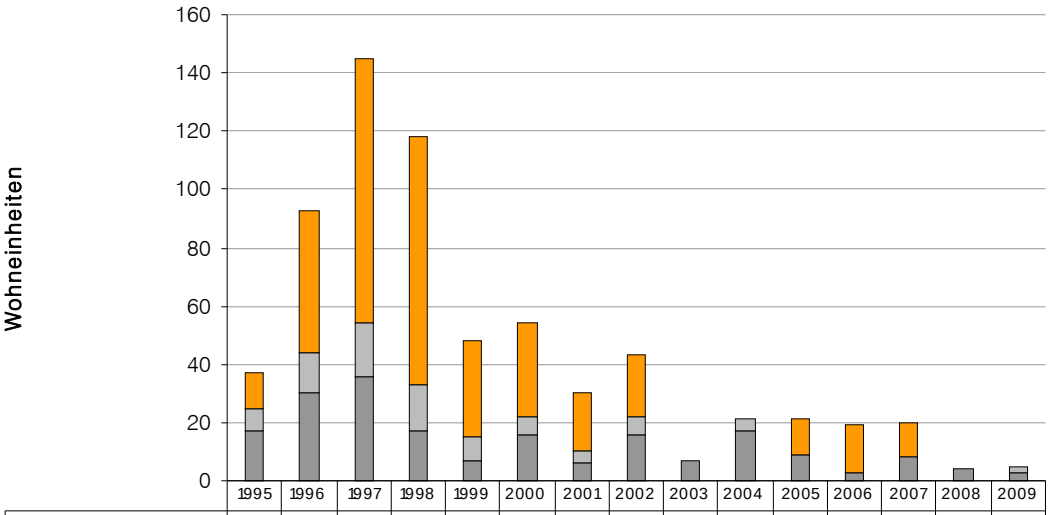
Den geringsten Anteil an den Baufertigstellungen hatten die Zweifamilienhäuser, die zwischenzeitlich in Greiz gar nicht mehr realisiert wurden (vgl. Abb. 23). Nur im Jahr 2009 wurde noch ein Zweifamilienhaus errichtet. Sowohl die Anzahl der Einfamilienhäuser als auch der Mehrfamilienhäuser ist deutlich zurückgegangen. Im Landkreis und in Thüringen ist der Anteil der Mehrfamilienhäuser an den Baufertigstellungen inzwischen kleiner als der der Einfamilienhäuser (vgl. auch Auswertungen im Anhang). In Greiz selber wurden in den Jahren 2005 bis 2007 noch Mehrfamilienhäuser in einer Größenordnung von jährlich 12 bzw. 16 WE fertig gestellt, in den darauf folgenden Jahren 2008 und 2009 wurde keins mehr realisiert. Die Realisierung von Einfamilienhäusern ist in den Jahren 2008 und 2009 auf 4 bzw. 3 Wohnungen zurückgegangen.

Die Abb. 24 macht deutlich, dass auch die Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden drastisch zurückgegangen sind. 2006 bis 2008 wurde jeweils nur 1 Wohneinheit realisiert.



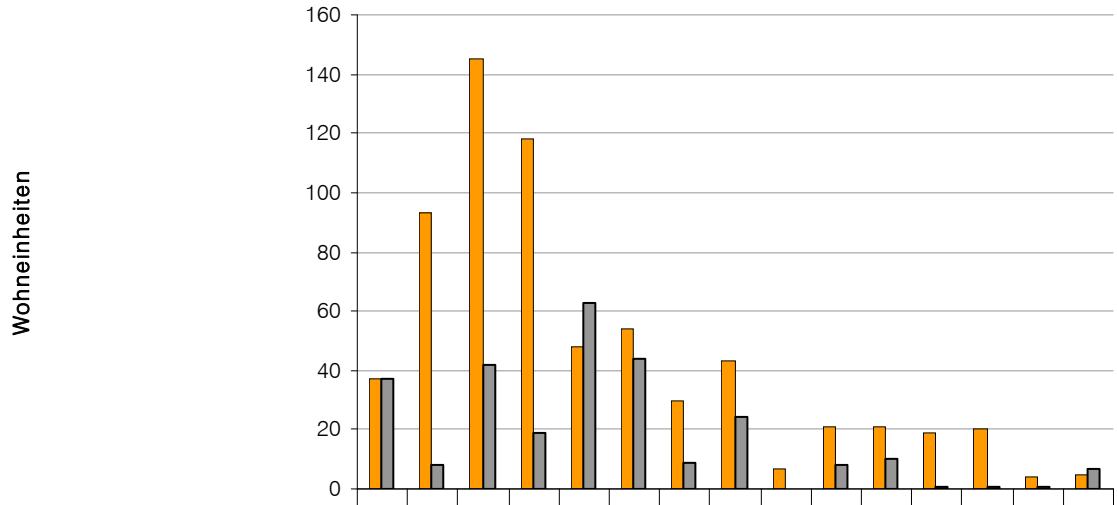
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Stadt Greiz	1,3	3,3	5,2	4,3	1,8	2,1	1,2	1,7	0,3	0,9	0,9	0,8	0,9	0,2	0,2	0,4
Landkreis Greiz	5,0	5,0	6,5	6,1	3,3	3,9	2,3	1,9	1,1	2,0	1,1	1,3	0,7	0,8	0,8	0,5
Thüringen	5,5	5,2	7,0	4,7	3,8	3,6	2,4	2,1	1,8	1,6	1,4	1,4	1,1	1,0	0,9	0,9

Abb. 22: Baufertigstellungen (neu errichtete Wohngebäude) pro 1.000 Einwohner, Quelle: TLS, eigene Berechnung GRAS



	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
mit 3 und mehr Wohnungen	12	49	91	85	33	32	20	21	0	0	12	16	12	0	0
mit 2 Wohnungen	8	14	18	16	8	6	4	6	0	4	0	0	0	0	2
mit 1Wohnung	17	30	36	17	7	16	6	16	7	17	9	3	8	4	3

Abb. 23: Baufertigstellungen (neu errichtete Wohngebäude) in der Stadt Greiz, Quelle: TLS



	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden	37	93	145	118	48	54	30	43	7	21	21	19	20	4	5
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	37	8	42	19	63	44	9	24	-1	8	10	1	1	1	7

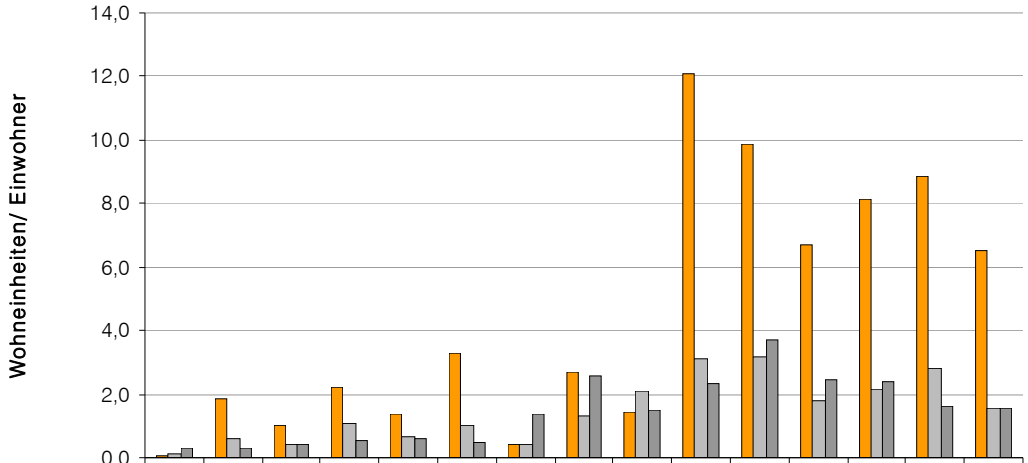
Abb. 24: Baufertigstellungen in neu errichteten Wohngebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in der Stadt Greiz

Auch die Entwicklung im Bereich der Bauabgänge verlief in der Stadt analog den Entwicklungen im Landkreis und Thüringen, jedoch setzte das Abrissgeschehen des DDR-Geschosswohnungsbaus etwas verzögert ein: In Thüringen begann es bereits 2001, im Landkreis 2002 und in Greiz sind ab 2004 Bauabgänge in nennenswerten Größenordnungen zu konstatieren. Der Vergleich der Bauabgangsquoten (Bauabgänge pro 1.000 Einwohner) der Stadt Greiz mit dem Landkreis und Thüringen zeigt, dass in der Stadt deutlich mehr als im Landkreis oder Land abgerissen werden musste (vgl. Abb. 25).

Naturgemäß wurden fast ausschließlich Mehrfamilienhäuser vom Markt genommen (vgl. Abb. 26). Wie sich die erfolgten Rückbaumaßnahmen in der Stadt Greiz auf die verschiedenen Stadtteile und Jahre verteilen zeigt die Abb. 27. Insgesamt wurden ca. 1.400 WE vom Markt genommen, davon 838 WE im Neubaugebiet Pohlitz.

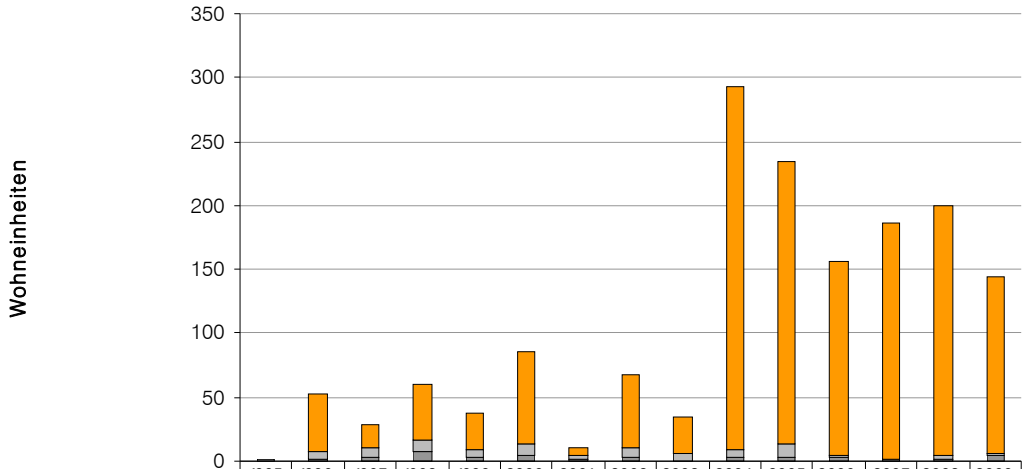
Sehr hoch – gemessen am Bestand sowie den Erhaltungs- und Rückbauzielen aus dem STEK 2003 – erscheint der realisierte Abriss im Untersuchungsgebiet mit 303 WE (116 WE in der Altstadt und 187 WE in der Neustadt, vgl. auch Kapitel 5.2 Umsetzungsstatus Rückbauziele aus STEK 2003).

Die gesamtstädtische Wohnungsleerstandsquote konnte durch die Rückbaumaßnahmen gesenkt werden (vgl. Abb. 28). Lag die Quote 2001 noch bei knapp 23%, sank sie bis 2007 auf ca. 15%. Da der Wohnungsleerstand für die Gesamtstadt seit 2007 nicht fortgeschrieben werden konnte, können keine aktuelleren Leerstandsquoten ermittelt werden.[1]



	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Stadt Greiz	0,0	1,9	1,0	2,2	1,4	3,3	0,4	2,7	1,4	12,1	9,8	6,7	8,2	8,9	6,5
Landkreis Greiz	0,1	0,6	0,4	1,1	0,6	1,0	0,4	1,3	2,1	3,1	3,2	1,8	2,2	2,8	1,6
Thüringen	0,3	0,3	0,4	0,5	0,6	0,5	1,4	2,5	1,5	2,4	3,7	2,4	2,4	1,6	1,6

Abb. 25: Bauabgänge pro 1.000 Einwohner, Quelle: TLS, eigene Berechnung GRAS



	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
mit 3 und mehr Wohnungen	0	46	17	43	28	72	6	56	29	284	221	151	185	195	138
mit 2 Wohnungen	0	6	8	10	6	10	2	8	6	6	10	2	0	4	2
mit 1Wohnung	1	1	3	7	3	4	2	3	0	3	3	3	2	1	4

Abb. 26: Bauabgänge in der Stadt Greiz, Quelle: TLS

[1] Hinweis: Da keine zuverlässige bzw. vollständige Datenbasis vorliegt, stellen die WE-basierten Daten Orientierungswerte dar. Im Jahr 2003 wurde die Datenbasis und damit die Erhebungsmethode zur Ermittlung der Leerstandsquoten/ leerstehenden Wohneinheiten geändert. Der Rückgang der Leerstandsquote im Zeitraum 2002 bis 2004 ist teilweise auf diese Änderung zurückzuführen. Aufgrund methodischer Unwägbarkeiten werden seit 2008 keine leerstehenden Wohneinheiten mehr ermittelt. Exakte Zahlen liegen erst wieder nach der Lieferung der Ergebnisse des Mikrozensus für das Jahr 2011 vor.

Gruppe	Nr.	Gebiet	Rückbau 2002-2011
			WE
Altstadt	**1**	**Altstadt**	**116**
	2a	Neustadt Nord	27
	2b	Neustadt Süd	158
	2c	Salzweg	2
Neustadt	**Summe**		**187**
Aubachtal	**3**	**Aubachtal**	**64**
	4	Grüne Linde / Goethestr.	36
	5	Reißberg alt	0
	6	Friedhofstr. / Leonhardstr.	9
	8	Raunerstr. / Beethovenstr.	16
Innenstadt-nahe	11	Tannendorf / Hasental	22
Wohngebiete	**Summe**		**83**
	10	Zeulenrodaer Str.	10
Sonder-/ Gewerbe-	15	Südl. Elstertal	6
gebiete	**Summe**		**16**
	23a	Pohlitz O.-Nuschke-Str.	0
DDR-Neubaugebiet	23b	Pohlitz G.-Hauptmann-Str.	838
Pohlitz	**Summe**		**838**
Alt-Pohlitz	**12**	**Alt-Pohlitz**	76
	7	Eichberg / Feldschlöss.	28
	9	Irchwitz	8
	13	Raasdorf	0
	14	Schönfeld	10
	16	Dölau / Sachswitz	1
	17	Obergrochlitz	2
	18	Caselwitz	0
	19	Moschwitz	0
	20	Untergrochlitz	0
	21	Kurtschau	0
	22	Gommla	0
	24	Reinsdorf / Waltersdorf	0
Dörfliche Siedlungen	**Summe**		**49**
Gesamtstadt			**1.429**

	Anzahl WE
2002	80
2003	87
2004	170
2005	263
2006	68
2007	290
2008	21
2009	321
2010	114
2011	15
	1429

Abb. 27: Erfolgte Rückbaumaßnahmen 2002-2011 in der Stadt Greiz, Quelle: Stadt Greiz

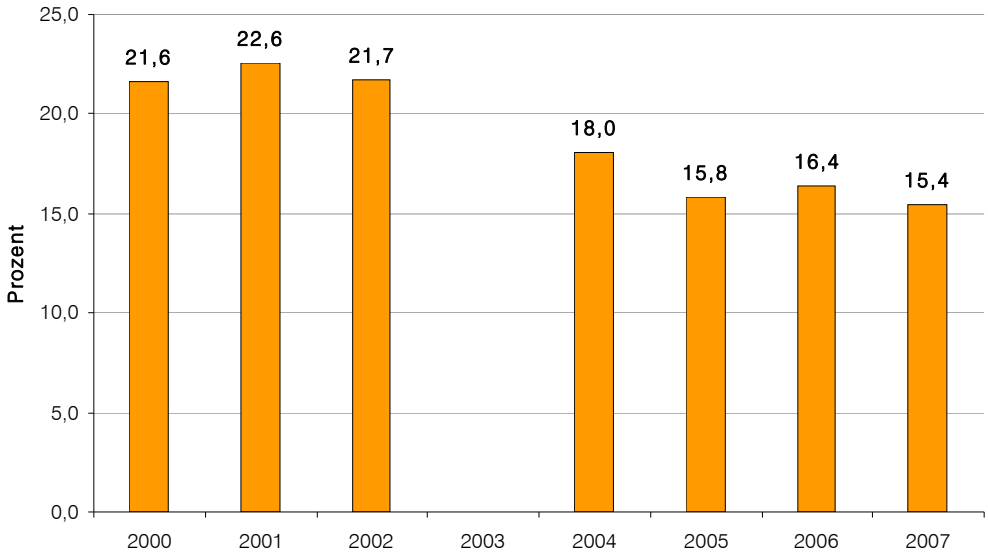


Abb. 28: Entwicklung der Leerstandsquoten in der Gesamtstadt 2000-2007[2], Quelle: Stadt Greiz

[2] Hinweis: Da keine zuverlässige bzw. vollständige Datenbasis vorliegt, stellen die WE-basierten Daten Orientierungswerte dar. Im Jahr 2003 wurde die Datenbasis und damit die Erhebungsmethode zur Ermittlung der Leerstandsquote / leerstehenden Wohneinheiten geändert. Der Rückgang der Leerstandsquote im Zeitraum 2002 bis 2004 ist teilweise auf diese Änderung zurückzuführen. Aufgrund methodischer Unwägbarkeiten werden seit 2008 keine leerstehenden Wohneinheiten mehr ermittelt. Exakte Zahlen liegen erst wieder nach der Lieferung der Ergebnisse des Mikrozensus für das Jahr 2011 vor.

3.2 Wohnungsbestand und Leerstand im Untersuchungsgebiet

Der Wohnungsbestand von 2.755 Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet gliedert sich wie folgt auf die Teilbereiche auf: 848 WE liegen in der Altstadt (31% des Gesamtbestandes), 1.094 WE in der Neustadt (40% des Gesamtbestandes), 532 WE im Ostrand (19% des Gesamtbestandes)und 281 WE im Westrand (10% des Gesamtbestandes), vgl. Abb. 29, Abb. 61, Abb. 62.

Die Einwohnerverteilung entspricht in etwa dieser Verteilung: von den 3.285 Einwohnern wohnen 956 in der Altstadt (29%), 1.299 in der Neustadt (40%), 623 im Ostrand (19%) und 407 im Westrand (12%).

Insgesamt stehen 955 Wohnungen leer, was einer dramatisch hohen Leerstandsquote von ca. 35% entspricht. Innerhalb des Untersuchungsbereiches fällt die Leerstandsquote sehr unterschiedlich aus: In der Neustadt ist sie mit knapp 39% am höchsten, gefolgt vom Ostrand mit knapp 35%. In der Altstadt liegt die Quote bei fast 33% und im Westrand bei ca. 25% (vgl. Abb. 63).

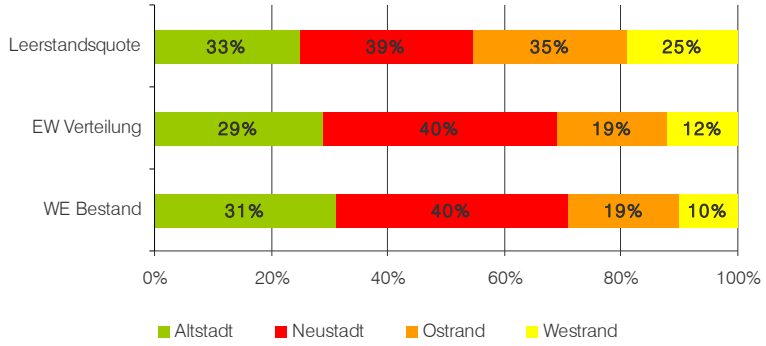


Abb. 29: Situation im Untersuchungsgebiet 2010, Quelle: Stadt Greiz

Je höher der Grad des Sanierungsdefizites, desto höher der Anteil der Leerstände (vgl. Abb. 30): Der Anteil der unsanierten Wohnungen im Gebiet beträgt mehr als ein Fünftel. Die Leerstandsquote in diesem Segment ist erwartungsgemäß mit über 86% am höchsten (533 WE). Ca. 15 % der Wohnungen sind nur teilsaniert, davon stehen annähernd 40% (165 WE) leer. Der überwiegende Anteil der Wohnungen im Untersuchungsgebiet sind saniert (59%), allerdings ist auch hier ein Leerstand zu verzeichnen: 15% (250 WE). Der Neubauanteil im Untersuchungsgebiet ist mit 4% sehr gering und weist dabei einen Leerstand von 7% (7WE) auf.

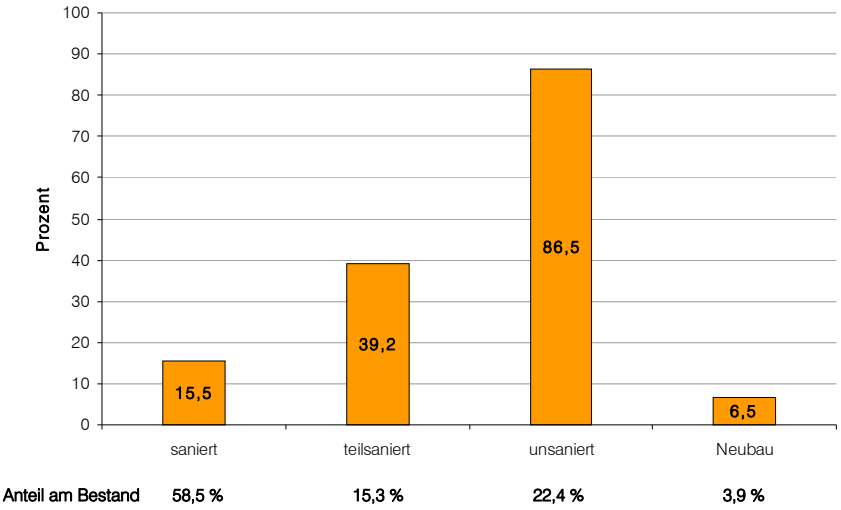


Abb. 30: Leerstandsquoten im Untersuchungsgebiet nach Sanierungsstand 2010/2011, Quelle: Stadt Greiz

Städtisches Wohnungseigentum ist deutlich unsanierter und steht deutlich häufiger leer als der Durchschnitt der Wohnungen in der Innenstadt (vgl. Abb. 31 und Abb. 32): Die Leerstandsquote für die Stadteigenen Bestände liegt bei 44% (Untersuchungsgebiet: 35%). Die Leerstandsquote der Gewog liegt bei 16%, die der GFD bei 47% und die der GWG bei nur 1,6%.

Die GWG hat alle ihre Bestände, die vor allem im Salzweg liegen, bereits saniert. Die Gewog hat bereits 75% saniert, 11% der Wohnungen befinden sich in Neubauten, der Rest (14%) ist noch unsaniert. Die Gewog hat vor allem die DDR-Bestände in der Neustadt und den Neubau am Elsterufer (Oskar-Sala-Straße) in ihrem Besitz. In der Altstadt saniert sie derzeit das Gebäude Thomasstraße 15/17 und Marktstraße 12/14. Die Bestände der Stadt bzw. der städtischen Gesellschaften sind zu 35 bzw. 43% saniert. 48 bzw. 47% sind noch unsaniert.

Insgesamt besitzen die Stadt, die Gewog, die GFD und eine andere städtische Gesellschaft ca. 15% aller Wohnungen im Untersuchungsgebiet (422 WE). In der Summe haben sie 29 unsanierte Gebäude, davon 15 Leerhäuser in ihrem Besitz. Allein die GFD verfügt über 19 unsanierte Gebäude, davon 10 Leerhäuser (vgl. Abb. 66). In diesen Beständen liegt ein Potenzial, das es zu aktivieren gilt.

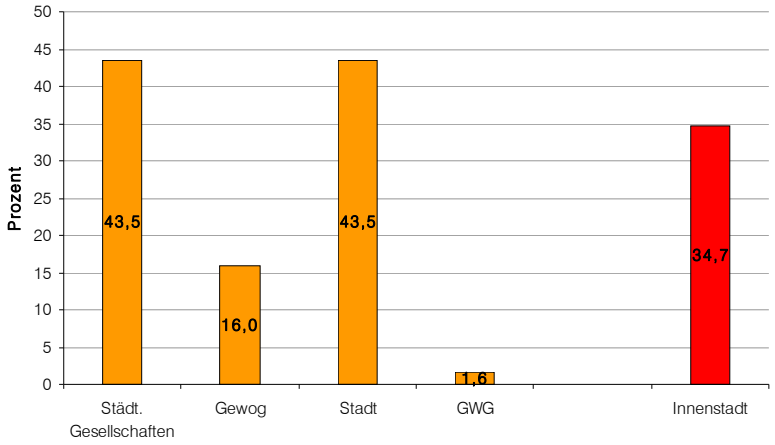


Abb. 31: Leerstandsquoten in der Innenstadt - differenziert nach ausgewählten Eigentümern 2010/2011, Quelle: Stadt Greiz

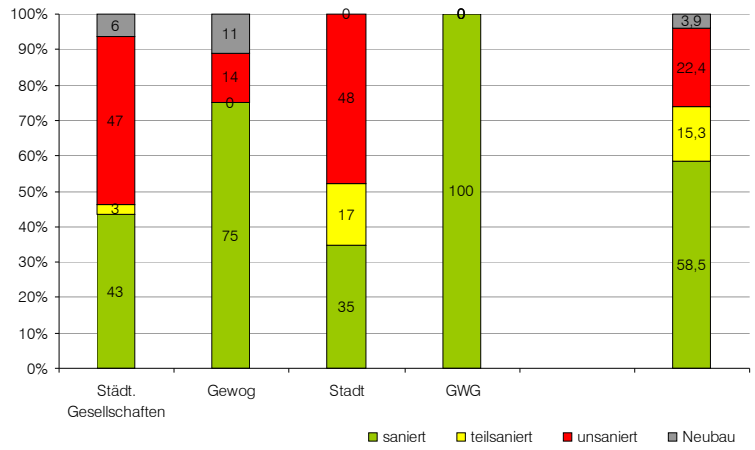


Abb. 32: Sanierungsstände in der Innenstadt - differenziert nach ausgewählten Eigentümern 2010/2011, Quelle: Stadt Greiz

Der Wohnungsleerstand ist räumlich stark verteilt. Eine Konzentration der leer stehenden Wohnungen zeigt sich in folgenden Teilbereichen (vgl. Plan „Wohnungsleerstand“, S. 22):

- Altstadt: nördliches Ende Marienstraße, Marktstraße/ Thomasstraße, August-Bebel-Straße zwischen Friedrich-Naumann-Straße und Gutenbergstraße, Gerichtsstraße/ Irchwitzer Straße

  In der Marienstraße zeichnet sich ab, dass die weiteren Strukturauflösungen innerhalb einer ehemals geschlossenen Bebauungszeile fortschreiten, wenn nicht entgegengesteuert werden kann. Was auf der westlich orientierten Straßenseite bereits über mehrere Parzellen vollzogen ist, droht sich auf der

östlichen Straßenseite fortzusetzen. Dort sind einige unmittelbar nebeneinander liegende Gebäude in einem kritischen Zustand.
Insbesondere Am Markt ist ein hoher Wohnungs- und Geschäftsleerstand, über mehrere Parzellen übergreifend, abzulesen. In der sich anschließenden Marktstraße ist bereits durch Gebäudeverlust ein deutlicher Einschnitt in der Stadtstruktur und entlang der „Reihe“ entstanden. Ein weiterer Verlust der als „kritisch“ eingestuften Gebäude (hoher Leerstand, hoher Sanierungsbedarf (vgl. Plan „Kritische Gebäude“, S. 50) im Umfeld würde zur Auflösung dieser prägnanten Blockstruktur führen.

- Neustadt: im nördlichen Teil der Carolinenstraße, um den Bahnhofsvorplatz, im mittleren Teil des Blockes Carolinenstraße/ Gotthold-Roth-Straße/ Rudolf-Breitscheid-Straße, Rudolf-Breitscheid-Straße und Rosa-Luxemburg-Straße zwischen Johann-Sebastian-Bach-Straße und Wiesenstraße sowie in dem Block Südstraße/ Rudolf-Breitscheid-Straße

  Um den Bahnhof zeichnet sich ein komplexer Problembereich ab: Hier stehen entlang der Bahnhofsstraße einige unsanierte Gebäude vollständig leer, zum Teil ist ihr Abriss bereits im Genehmigungsverfahren. Die ehemalige Post vor dem Bahnhof sowie der Bahnhof selbst, beide städtebaulich bedeutende Gebäude und unter Denkmalschutz stehend, sind ebenfalls ungenutzt. Auch im Straßenraum sind erhebliche Defizite bezüglich der Aufenthaltsqualität erkennbar.

- Ostrand: im Quartier August-Bebel-Straße/ Friedrich-Naumann-Straße/ Gutenbergstraße und entlang der Friedrich-Naumann-Straße. Die Blockstruktur dieser Quartiere mit den prägnanten Raumkanten ist noch weitgehend intakt und viele Gebäude stehen unter Schutz als Denkmalensemble. Etwaige Gebäudeabgänge infolge dauerhaften Leerstandes würden zu einem besonders problematischen Strukturverlust an dieser Stelle führen. Weitere Problemkonzentrationen von Gebäudeleerstand zeichnen sich ab entlang der Irchwitzer Straße und entlang der Oberen Silberstraße.

- Westrand: Entlang des Salzweges zeigt sich ein unterschiedliches Bild: Die Häuser hier sind weitgehend durchgängig saniert, insbesondere die Häuser der GWG, bei denen kein Leerstand zu verzeichnen ist. Im weiteren Verlauf des Salzweges nimmt der Leerstand trotz des erreichten hohen Sanierungsgrades der Gebäude zu. Bei den Gebäuden Salzweg 57 und 59 handelt es sich um einen sanierungsbedingten Leerstand im Jahr 2010, die Wohnungen wurden ab 2011 wieder vermietet.

Die Verteilung des Leerstandes lässt auch einen unmittelbaren Zusammenhang zwischen der Qualität des Wohnumfeldes und des Ausmaßes des Leerstandes erkennen. So stehen leer stehende bzw. überwiegend leer stehende Gebäude vorwiegend

- in versiegelten oder nur eingeschränkt begrünten Grundstücksflächen,
- in Grundstücksflächen, die keinen oder nur einen geringen Freiflächenanteil aufweisen,
- in mit Nebengebäuden überbauten Grundstücksflächen, die eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnungen behindern,
- an Blockinnenbereichen mit innenliegenden Parkplätzen,
- an verkehrsbelasteten Straßen wie der Bruno-Bergner-Straße und der August-Bebel-Straße,
- in einem Wohnumfeld, das Defizite in der Straßenraumqualität aufweist (mangelnde Durchgrünung, Strukturierung und/oder Materialqualität) und / oder
- in einem Wohnumfeld, das von Brachen und Grundstücksflächen mit undefinierter Flächennutzung geprägt ist.

Es wird wichtig sein, das Wohnumfeld in diesen benachteiligten Bereichen hinsichtlich der Faktoren Nahversorgung, Freiflächenangebot und Stadtbild qualitativ zu verbessern, damit Wohnen dort wieder attraktiv werden kann.

Innenstadtkonzept

GREIZ
Perle des Vogtlandes

Analyse Wohnungsleerstand

- kein Leerstand
- > 0 bis 50 %
- > 50 bis < 100 %
- 100 % Leerstand
- keine WE, k. A. bzw. Wohnheim

Quelle: eigene Schätzungen der Stadt Greiz, Stand 31.12.2010

Stand Juli 2012

M 1:5000

0 50 100 150 200 Meter

N

GRAS * Gruppe Architektur & Stadtplanung

4 Städtebauliche Situation

4.1 Nutzungsstruktur

Die Altstadt ist, insbesondere in ihrem Kernbereich, deutlich von einer Mischnutzung geprägt. Hier befinden sich auch zahlreiche öffentliche Einrichtungen sowie Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Rathaus, Landratsamt, Schulen, Oberes und Unteres Schloss). In den Randbereichen Parkgasse, Siebenhitze, Lehmgrube, Obere und Untere Silberstraße dominieren die reinen Wohngebäude.

Die Neustadt ist entlang der Carolinenstraße sowie in ihrem nördlichen Bereich von Mischnutzung geprägt. Im südlichen Bereich der Neustadt, in der nördlichen Altstadt, am nördlichen Ostrand und am Salzweg dominiert die Wohnnutzung. Wesentliche Einrichtungen der Stadt Greiz sind in der Neustadt situiert: Bahnhof, Vogtlandhalle, Schulen, Gericht.

4.2 Baualter

Die Innenstadt zeigt sich hinsichtlich des Baualters ihrer Gebäude relativ homogen. Gebäude, die vor 1872 errichtet wurden, liegen vor allem in der Altstadt und hier um die beiden Schlösser herum, in der Siebenhitze, Hohe Gasse, Marktstraße und am Markt. In der Neustadt sind nur vereinzelte Gebäude aus dieser Zeit zu finden.

Nahezu die gesamte Neustadt, große Teile der Altstadt, der Bereich um die August-Bebel-Straße / Friedrich-Naumann-Straße sowie der West- als auch der Ostrand sind in der Gründerzeit ab 1873 erbaut worden.

Neubauten nach 1990 wurden nur vereinzelt errichtet, vorwiegend in der Altstadt. Typische Neubauten aus DDR-Zeiten wurden vereinzelt in der südlichen Neustadt und am Altstadtrand in der Brückenstraße errichtet.

4.3 Denkmalkulisse

Einzeldenkmale sind über den gesamten Innenstadtbereich verteilt. In der Altstadt konzentrieren sich diese überwiegend im Kernbereich, in der Neustadt sind sie vorwiegend im nördlichen Bereich vorhanden. In den kleinteiligen nördlichen Randgebieten der Altstadt sowie im Westrand am Salzweg befinden sich fast keine Denkmale.

Die Denkmalschutzgebiete umfassen einerseits die gesamte Neustadt als Ensemble sowie den Kernbereich der Altstadt. Am Ostrand stehen die Straßenrandbebauung der Friedrich-Naumann-Straße unter Ensembleschutz. Der Schlossberg ist als archäologisches Denkmal ausgewiesen, die Altstadt als archäologisches Relevanzgebiet.

Der Plan „Denkmalkulisse“ beinhaltet Denkmalensembles und unbewegliche Kulturdenkmale mit Stand vom 31.12.2011. Nicht dargestellt sind die nicht beweglichen Kulturdenkmale und archäologische Schutzgebiete sowie Bodendenkmale.

Der Plan ist ein Arbeitsstand, der den aktuellen Stand der Erfassung wiedergibt. Er enthält die zur Aufnahme in das Denkmalbuch des Freistaates Thüringen vorgesehenen oder bereits dort eingetragenen Kulturdenkmale. Die Denkmalliste wird vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erstellt und in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Greiz ständig überarbeitet, ergänzt und fachlich untersetzt.

Hinweis: Der Eigentümer/Bauherr/Nutzer von Bauten und baulichen Anlagen ist verpflichtet, sich vor Beginn geplanter Maßnahmen bezüglich denkmalschutzrechtlicher Belange bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu informieren.

4.4 Eigentümer

Die Eigentumsstruktur der Gebäude ist überwiegend von privaten und sonstigen Eigentümern geprägt. Ca. 15% der Gebäude im Gebiet befindet sich im Eigentum der Stadt bzw. der städtischen Gesellschaften, davon ca. 6% im Besitz der GEWOG und 2% im Besitz der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft (vgl. Abb. 68). Nur vereinzelte Gebäude sind im Besitz des Landkreises oder des Freistaats.

Im Bereich der Neustadt wird ersichtlich, dass sich in Problembereichen mit hohem Wohnungsleerstand auch zahlreiche leer stehende Gebäude der Stadt bzw. der städtischen Gesellschaften befinden. Im Bereich der Alt-

stadt sind vom Wohnungsleerstand vornehmlich private/ sonstige Eigentümer betroffen (vgl. Kapitel 3 Analyse Wohnungsmarkt).

4.5 Sanierungsstand

Im Untersuchungsgebiet beträgt der Anteil der unsanierten Gebäude 22%. Diese verteilen sich über das gesamte Innenstadtgebiet, wobei in einigen Quartieren größere zusammenhängende Problembereiche lokalisiert werden können. Diese Konzentration von unsanierten, aber als sanierbar eingestuften Gebäuden trifft im besonderen Maße folgende stadtstrukturell bedeutsamen Teilräume:

- In der Altstadt: nördliches Ende Marienstraße, Marktstraße/ Thomasstraße, Friedrich-Naumann-Straße/ Breuningstraße, August-Bebel-Straße zwischen Friedrich-Naumann-Straße und Gutenbergstraße.
- In der Neustadt: Gebiet um den Bahnhof bzw. die ehemalige Post, nördlicher Teil des Blocks Carolinenstraße Nahmmacherstraße/ Rudolf-Breitscheid-Straße, südlicher Teil des Blocks Rudolf-Breitscheid-Straße/ Gotthold-Roth-Straße/ Rosa-Luxemburg-Straße, Carolinenstraße/ Wiesenstraße/ Johann-Sebastian-Bach-Straße Rudolf-Breitscheid-Straße, Südstraße

Insbesondere in der Neustadt sind eine größere Flächenkonzentration und ein höherer Sanierungsstau erkennbar.

Der Vergleich der Pläne „Sanierungsstand“ und „Wohnungsleerstand“ macht deutlich, dass der Gebäudeleerstand unmittelbar mit dem Grad des Sanierungsstaus zusammenhängt:

1. Unsanierte, ruinöse Gebäude stehen vollständig leer.
2. Sonstige unsanierte Gebäude verzeichnen Teilleerstand unterschiedlichen Grades wie auch Komplettleerstand.
3. Sanierte Häuser haben dagegen weitgehend keinen Leerstand. Nur vereinzelt treten auch in sanierten Häusern Wohnungsleerstände auf. Folgende Gründe hierfür sind denkbar:
    - Die Gebäude befinden sich in einem Umfeld mit überwiegendem Wohnungsleerstand und Sanierungsstau in der Gebäudesubstanz.
    - Die Gebäude verfügen über keine individuell nutzbaren Freisitze (Balkone).
    - Die Wohngrundrisse bzw. die baulichen Gegebenheiten entsprechen nicht den nachgefragten Bewohnerbedürfnissen (z.B. Größe, Zuschnitt, Barierrefreiheit, Aufzug, etc.).

Besonders problematisch ist, dass auch viele Kulturdenkmäler ganz oder teilweise leer stehen, insbesondere in der Neustadt, was bedeutet, dass perspektivisch ein weiterer Verlust von Kulturgut droht. Da sich die Gebäude in der Regel in Privatbesitz befinden, stellt sich für die Stadt die Aufgabe, in Zusammenarbeit mit den Eigentümern, die Immobilien einer Sanierung zuzuführen und in Nutzungen zu bringen, die deren langfristigen Erhalt sichern können.

Innenstadtkonzept

GREIZ
Perle des Vogtlandes

Analyse Nutzungsstruktur

- reine Wohnnutzung
- Nutzung Gewerbe / Öffentl. / Gemeinbedarf
- Mischnutzung
- k.A.

Quelle: Stadt Greiz, Stand 31.12.2011

Stand Juli 2012

M 1:5000

0 50 100 150 200 Meter

N

GRAS * Gruppe Architektur & Stadtplanung

Innenstadtkonzept

GREIZ
Perle des Vogtlandes

Analyse Baualter

- k.A.
- bis 1872
- 1873 bis 1918
- 1919 bis 1948
- 1949 bis 1990
- nach 1990

Quelle: Landratsamt Greiz
Untere Denkmalschutzbehörde
Stand 31.12.2011

Stand Juli 2012

M 1:5000

0 50 100 150 200 Meter

N

GRAS * Gruppe Architektur & Stadtplanung

Innenstadtkonzept

GREIZ
Perle des Vogtlandes

Analyse Denkmalkulisse

Denkmalensemble
Einzel-/Kulturdenkmale
Sonstige Gebäude

Quelle: Landratsamt Greiz
Untere Denkmalschutzbehörde
Stand 31.12.2011

Stand Dezember 2012

M 1:5000

0 50 100 150 200 Meter

N

GRAS * Gruppe Architektur & Stadtplanung

Innenstadtkonzept

GREIZ
Perle des Vogtlandes

Analyse Eigentümer

- private / sonstige Eigentümer
- GWG
- Freistaat
- Landkreis
- Stadt
- GEWOG
- andere städtische Gesellschaften
- k.A.

Quelle: Stadt Greiz, Stand Mai 2012

Stand Juli 2012

M 1:5000

0 50 100 150 200 Meter

N

GRAS * Gruppe Architektur & Stadtplanung

Innenstadtkonzept

GREIZ
Perle des Vogtlandes

Analyse Sanierungsstand

- unsaniert, nicht mehr reparabel
- unsaniert, reparabel / nutzbar
- teilsaniert, (Details siehe Liste)
- saniert
- Neubau nach 1990
- k.A.

Quelle: Stadt Greiz, Stand 2010/11

Stand Juli 2012

M 1:5000

0 50 100 150 200 Meter

N

GRAS * Gruppe Architektur & Stadtplanung

4.6 Stadtbild

Die Innenstadt ist besonders geprägt durch ihre reizvolle Lage im Tal der Weißen Elster mit dem markanten Schlossberg und den umgebenden begrünten Berghängen.

Der Reichtum historischer Bausubstanz und die Nachvollziehbarkeit der Stadtentwicklung sind eine besondere Qualität der Stadt und eine wichtige Grundlage für ihre Attraktivität für Bewohner wie auch Touristen. Sowohl das Mittelalter wie auch die Epoche der Industrialisierung haben eindrucksvolle Zeugnisse im Stadtbild und der Stadtstruktur hinterlassen.

Besonders dominierend für den Stadtraum ist auch das Großgrün des Greizer Landschaftsparkes am Rande der Altstadt, des Schlossgartens in der Altstadt und der Elsteraue. In der Neustadt wirken der Großbaumbestand von privaten Gartenensembles stark in den öffentlichen Raum ein. Der neue Goethepark mit seinem Großbaumbestand wird nach seiner Realisierung ebenfalls nachhaltig ins Stadtbild wirken.
Der Charakter der Innenstadt wird im Wesentlichen geprägt durch die zwei unterschiedlichen Quartiere der Altstadt und der Neustadt:

4.6.1 Altstadt

Die Altstadt ist geprägt von einer räumlichen Vielfalt aus Enge und Weite innerhalb der Straßenräume und der Blockinnenbereiche. Auch hinsichtlich der Gebäudetypen besteht eine Vielfalt. Während der Kernbereich der Altstadt und die östliche Altstadterweiterung dominiert sind von mehrgeschossigen Stadthäusern höherer Bauqualität, deren Fassaden teilweise sehr schmuckreich ausgestattet sind, sind in den Randgebieten der Altstadt vorwiegend zwei-/ dreigeschossige Wohnhäuser einfacher Bauart vertreten.

Stadtbild/ Stadtstruktur

Im Kernbereich der Altstadt ist die Geschichte der Stadt Greiz in ihrem Stadtgrundriss noch gut nachvollziehbar. Hier ist die historische Stadtstruktur mit prägnanten Raumkanten mit zahlreichen wichtigen Gebäuden, die den historischen Kontext vermitteln, weitgehend erhalten.

Das Stadtbild der historischen Altstadt wird von wichtigen Solitärgebäuden, die als Identifikationspunkte wirken, dominiert: von dem auf dem Schloßberg stehenden Oberen Schloss sowie von dem Unterem Schloss am Rande der historischen Altstadt, dem Rathaus und der Regelschule Gotthold Ephraim Lessing oberhalb des Schlossgartens, Stadtkirche St. Marien, Alte Wache, Marstallgebäude, Goetheschule.

In den Randbereichen der Altstadt zeigen sich jedoch deutliche Auflösungstendenzen der Stadtstruktur infolge von Gebäudeverlusten innerhalb ehemals geschlossener Gebäudezeilen, die sich heute als räumlich ungeordnete Bereiche darstellen. Dies zeigt sich insbesondere in den folgenden Straßen:

- Um den Schloßberg: Parkgasse/ Teichgasse
- Marienstraße/ Siebenhitze
- Pohlitzer Weg
- Obere Silberstraße/ Untere Silberstraße

In der Folge entstehen teilweise starke Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch

- aufgelöste Raumkanten, die „Hinterhof"-Einblicke in offene Blöcke verursachen (z.B. an der Reihe, verlängerte Irchwitzer Straße, Siebenhitze, Hohe Gasse, August-Bebel-Straße, Gerichtstraße)
- hohe, beschädigte oder kahle Brandwände (Stadtbildstörung)
- aufgelöste Raumkanten an bedeutenden Stadtplätzen (z.B. Von-Westernhagen-Platz)
- Ebenfalls stadtbildstörend sind die unmaßstäblichen Gebäude in der Friedrich-Naumann-Straße und am Ende der Brückenstraße.

Öffentlicher Raum

Im gesamten Kernbereich der Altstadt ist die Neugestaltung des Straßenraumes durchgeführt und gelungen. Auch eine Neugestaltung und Begrünung der August-Bebel-Straße wurde 2012 mit weiteren positiven Auswirkungen auf das Stadtbild abgeschlossen.

In einigen Randbereichen der Altstadt sind jedoch erhebliche Defizite in der Straßenraumqualität vorhanden, wie z.B. in folgenden Straßen:

- Friedrich-Naumann-Straße
- Obere und Untere Silberstraße

- Pohlitzer Weg
- Weberstraße
- Friedhofstraße
- Parkgasse

Defizite in der Straßenraumqualität sind insbesondere:

- ungefasste Straßenränder, Oberflächen in teilweise minderer Materialqualität (asphaltierte Gehwege, fehlende Oberflächenbefestigung etc.)
- durchgehende Versiegelung, fehlende Durchgrünung (mit einhergehender negativer Auswirkung auf das Stadtklima)
- mangelnde Fußwegeverbindungen

Insbesondere der Pohlitzer Weg (Lehmgrube) stellt sich im Bereich der Einmündung zur Marstallstraße als erhebliche Stadtbildstörung dar. Hier fehlt die eindeutige Zuordnung der Verkehrsflächen für die jeweiligen Nutzer.

4.6.2 Neustadt

Die Neustadt mit ihrer streng gegliederten Blockstruktur und ihren langen Achsen zeigt ein eher einheitliches Stadtbild. Die einheitliche Struktur der überwiegend geschlossenen Zeilenbebauung wird partiell durchbrochen von einzelstehenden Villen mit besonderer Ausgestaltung und hohem Baumbestand in ihren Gärten. Auch der Bebauungstypus ist hier einheitlich ein zwei- bis viergeschossiges Gebäude.

Stadtstruktur/ Stadtbild

Die gründerzeitlich geprägte Stadterweiterung, die sich zur Zeit der Industrialisierung in der Neustadt vollzogen hat, ist hier im Stadtgrundriss gut ablesbar. Die Stadtstruktur mit ihren prägnanten Raumkanten ist geprägt durch:

- geschlossene und offene Blockrandquartiere mit zahlreichen Gebäuden, die den historischen Kontext vermitteln,
- freistehende, straßenständige Villen, die im Ensemble mit ihren Gärten mit teilweise wertvollem Großbaumbestand stadtbildprägend wirken
- wichtige Solitärgebäude, die als Identifikationspunkte wirken (Vogtlandhalle, Bahnhof, Post, Gymnasium, Gericht),
- ein orthogonales Straßenraster.

Trotz dieser weitgehend guten Ablesbarkeit ist die Kontinuität der historischen Blockstruktur durch Baulücken gestört, die hohe Brandwände und überbaute Hinterhöfe freilegen, was stadtbildstörend wirkt.
In einzelnen Bereichen sind bereits in größerem Zusammenhang Gebäude abgerissen worden, was zu Auflösungserscheinungen in der Stadtstruktur führt. Räumlich ungeordnete Bereiche sind insbesondere:

- der nördliche Teil des Blockes Rosa-Luxemburg-Straße/ Rudolf-Breitscheid-Straße/ südlich der Nahmmacherstraße
- die südliche Carolinenstraße/ Heinrich-Fritz-Straße/ Gotthold-Roth-Straße (starke Defizite im Hinblick Flächenzuordnung und –gestaltung)
- Gewerbeareal Brunnengasse
- ehemals gewerblich genutzte Bereiche am Elsterufer

In der südlichen Neustadt sind in einzelnen Blöcken Ersatzneubauten (aus DDR-Zeiten) entstanden. Sie brechen in Gestaltung und Maßstäblichkeit aus dem Zusammenhang der umgebenden Wohnbebauung heraus und verursachen empfindliche Störungen im Stadtbild.

Außerhalb der Neustadt jenseits der Bahnlinie entstanden am Westrand während der Gründerzeit zwei Stadtquartiere. Das Südliche entlang des Salzweges wirkt durch seine geschlossene Zeilenstruktur am Fuße des Hanges relativ geschlossen und homogen. Das nördliche Quartier um das prägnante Gerichtsgebäude ist in offener Bauweise bebaut mit mehreren Kulturdenkmälern, wovon einige aufgrund erheblicher Baumängel das Stadtbild beeinträchtigen. Stadtbildstörend wirkt das strukturfremde Gebäude in Blickachse des prägnanten Gerichtsgebäudes, dessen gewerbliche Nutzung durch einen Autohandel etc. auch für die unmittelbare Nachbarschaft der Wohnbebauung eine Beeinträchtigung darstellt.

Öffentlicher Raum (vgl. Plan Analyse Stadtbild“, S. 33)

In der Carolinenstraße ist eine Aufwertung des Straßenraumes durch Begrünung und Ausweisung von definierten Parkierungsflächen gelungen. Auch in der Wiesenstraße ist durch eine Begrünung des Straßenraumes eine Aufwertung des Stadtbildes erreicht worden.

Defizite in der Straßenraumqualität existieren in weiten Teilen der übrigen Neustadt: Rudolf-Breitscheid-Straße nahezu durchgängig

- Rudolf-Breitscheid-Straße
- Rosa-Luxemburg-Straße
- Gotthold-Roth-Straße
- Johann-Sebastian-Bach-Straße
- Südstraße
- Bahnhofstraße
- Heinrich-Fritz-Straße
- Salzweg
- Steilweg
- Zentastraße
- Prof.-Dr.-Friedrich-Schneider-Straße
- Poststraße
- Stavenhagenstraße
- Verbindung Rosa-Luxemburg-Straße – Hainbergbrücke
- Verbindung Elsterplatz – Elsteraue
- Verbindung Elsterplatz – Carolinenstraße

Die Defizite sind hier vorrangig:

- ein von Pkw dominierter Straßenraum
- ungefasste Straßenränder, Oberflächen in teilweise minderer Materialqualität
- fehlende Oberflächenbefestigung auf Wegen zur Elsteraue
- fehlende Durchgrünung (negativer Einfluss auf das Stadtbild und Stadtklima)

Durch den schrittweisen Ausbau des Elsterradweg in den Jahren 2003-2004-2006 wurde der Auenbereich entlang des Neustädter Elsterufers für die Innenstadt, für die unmittelbaren Anwohner wie auch für Touristen erschlossen.

Innenstadtkonzept

GREIZ
Perle des Vogtlandes

Analyse Stadtbild

- Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Abgrenzung Erhaltungsgebiet
- Sonstige Haupt- und Nebengebäude

Stadtbildprägende Elemente:

- Kulturdenkmal
- Prägnante bauliche Raumkanten, die die historische Raumstruktur vermitteln
- Wichtiges Gebäude, das den historischen Kontext vermittelt
- Wichtiges Gebäude-/Gartenensemble, das den historischen Kontext vermittelt
- Wichtige Solitärgebäude, die als Identifikationspunkte wirken

Stadtbildprägende Grünflächen und Landschaftselemente:

- Parkanlagen
- Ausgeprägte, durchgängige Grünzusammenhänge
- Stadtbildprägendes Element Weiße Elster

Stadtbildstörende Elemente:

- Stadtbildstörende Gestaltung
- Störende/strukturunverträgliche Nutzung
- Aufgelöste/fehlende Raumkante
- Stadtbildstörung
- Defizite Straßenraumqualität
- Räumlich ungeordnete Bereiche

0 50 100 150 200m

Stand 13.12. 2012
M 1:2000 (A0)
GRAS* Gruppe Architektur & Stadtplanung

4.7 Freiflächen

Die Freiflächen innerhalb und um die Innenstadt herum haben eine große Bedeutung für die Wohnnutzung, das Klima und das Stadtbild. Ihre Quantität und Qualität hinsichtlich Angebot und Ausstattung ist entscheidend für die Attraktivität der Innenstadt.

4.7.1 Altstadt

Private Grundstücksflächen

Die Analyse macht deutlich, dass im Kernbereich der Altstadt die privaten Freiflächen weitgehend versiegelt sind. Auch die Quartiere in den Randzonen der Altstadt sind in ihren Innenbereichen nur eingeschränkt begrünt. Lediglich in den nördlichen Randgebieten mit ihren Hangbereichen sind die Freiflächen überwiegend begrünt.

Im nordöstlichen und nordwestlichen Randgebiet des Altstadtkernes sind durch Gebäudeabriss zahlreiche Freiflächen entstanden, die teilweise aus verschiedenen Gründen negativ auf das Stadtbild wirken. Diese sind im Plan „Analyse Freiflächen“, S. 36 als nicht angemessen genutzte / gestaltete Freiflächen dargestellt:

- sie treten als „Abbruchgrundstück“, als Brache, in Erscheinung
- sie sind als Parkplätze übernutzt
- ihre Flächennutzung ist undefiniert

Dies betrifft insbesondere die Bereiche:

- südliche Parkgasse mit zahlreichen Parkplätzen
- Marienstraße/ Friedhofstraße
- Siebenhitze
- Obere/ Untere Silberstraße

Öffentliche Freiflächen und Wegevernetzung

Der in unmittelbarer Nähe zur Altstadt gelegene Greizer Landschaftspark sowie die Parkanlagen am Unteren Schloss wirken in besonderer Weise stadtbildprägend und leisten einen großen Beitrag zur Attraktivität der Innenstadt. Auch die begrünten Hänge des Schlossberges sowie die Hangbereiche nördlich der Altstadt wirken in besonderer Weise auf das Stadtbild ein. Die Anbindung dieser Grünflächen an die Stadt ist teilweise jedoch nicht zufriedenstellend und ausbauwürdig bzw. attraktiver zu gestalten. Die Anbindung erfolgt an folgenden markanten Stellen:

- Am Schlossberg: Der Zugang von der Kernstadt zum Schloss und seinen Freiflächen ist, insbesondere auch für Touristen, nicht attraktiv, da er von einigen Gebäuden mit erheblichen Baumängeln begleitet wird. Der Weg jedoch hat erhebliches Potential durch die zahlreichen, unter Denkmalschutz stehenden Gewölbekeller, die den Aufstieg hangseitig begleiten.
- Von der Parkgasse: Sowohl die Anbindung der Wege des Landschaftsparks an die Parkgasse sowie die Verknüpfung und Gestaltung des mittleren und des nördlichen Aufgangs zum Schlossberg mit der Parkanlage sind unbefriedigend.

Parkierung

Die Straßenräume sind stark vom Pkw-Verkehr, insbesondere vom ruhenden Verkehr dominiert mit negativen Folgen für die Qualität des Stadtbildes:

- Stellplätze im Straßenraum ohne Gliederung oder Straßengrün (insb. Friedrich-Naumann-Straße, Breuningstraße),
- Ungestaltete bzw. „altstadtuntypisch“ gestaltete Stellplätze auf Abrissflächen (insb. Parkgasse, Marienstraße, Hohe Gasse, Pohlitzer Weg)
- sowie großflächige Parkplätze am Rande der Altstadt (Landratsamt, Friedhofstraße, von-Westernhagen-Platz, Pohlitzer Weg).

4.7.2 Neustadt

Private Grundstücksflächen

Auch in der Neustadt sind die Freiflächen in den Innenbereichen der Wohnblöcke überwiegend versiegelt. Nur vereinzelte Blöcke verfügen über Innenbereiche mit einer ausreichenden Grünstruktur. Die Innenbereiche sind zumeist mit Nebengebäuden oder mit Pkw-Stellplätzen überbaut. Dies führt zu Einschränkungen wie:

- Die Innenbereiche stehen für die Freiraumnutzung der umliegenden Wohnungen nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung.
- Durch die Überbauung wird das Stadt- bzw. das Kleinklima innerhalb des Blockes negativ beeinflusst.
- Pkw-Nutzung im Block führt zu ungewünschten Geräuschbelästigungen.

Die Gärten der vereinzelt vorhandenen einzelstehenden Villenbebauung wirken durch ihren Großbaumbestand, ihre Gestaltung und Abgrenzung in besonderer Weise auf das Stadtbild. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag auch zur Verbesserung des Stadtklimas.

Öffentliche Freiflächen und Wegevernetzung

Auch die Flussaue der Weißen Elster, inmitten der Innenstadt gelegen und in den letzten Jahren von zahlreichen ehemaligen Industriekomplexen beräumt, ist ein besonders attraktives Potential, welches allerdings noch nicht durchgängig entsprechend genutzt werden kann. Durch die Errichtung des Elsterradweges wurde jedoch ein attraktiver Baustein zur besseren Erlebbarkeit der Elsteraue erreicht.

Eine Nutzung als Naherholungszone setzt eine Vernetzung mit den Wohngebieten voraus, die zwar teilweise bereits umgesetzt ist, aber in einigen Bereichen noch der Verbesserung und Attraktivitätssteigerung bedarf. Dies betrifft insbesondere die Bereiche:

- Vernetzung Goethepark nach Norden zur Weißen Elster: Die Wegevernetzung vom entstehenden Goethepark an der Vogtlandhalle über die Poststraße und Bruno-Bergner-Straße zur Weißen Elster ist nicht befriedigend. Auch ist die Elsteraue in diesem Bereich – trotz zahlreicher Großbaumbestände – kaum erlebbar, da sie nahezu vollständig mit Parkplätzen überbaut ist.
- Vernetzung Goethepark nach Osten zur Weißen Elster: Auch eine kurze Vernetzung an das Elsterufer in östlicher Richtung ist aufgrund privater Eigentumsverhältnisse noch nicht gegeben. Der Garagenkomplex, der sich unmittelbar an der Flutmauer zur Weißen Elster befindet, stellt sich als Barriere dar.
- Vernetzung südöstliches Elsterufer: Hier ist die Anbindung im Süden vom Elsterplatz sehr unattraktiv und von der Wiesenstraße notwendig, aber noch nicht vollzogen.

Die Realisierung des Goetheparks an der Vogtlandhalle ist in Vorbereitung und lässt eine Aufwertung der nördlichen Neustadt erwarten.

Freiflächen ohne klare Nutzungszuordnung

Neben dem homogen strukturierten Stadtgebiet wirken einige Gebiete diffus und undefiniert. Großflächigere Bereiche dieser Art sind (vgl. Plan „Analyse Freiflächen“, S. 36):

- die Gebiete entlang der Bahn: Hier sind durch Stilllegung und Abbau zahlreicher Gleisanlagen mit ihren Nebengebäuden Brachflächen und Ruinen entstanden, deren weitere Nutzung in Abstimmung mit der Deutschen Bahn zu klären ist.
- Flächen entlang der Weißen Elster: Im Bereich des Elsterufers sind durch zahlreiche Abrisse ehemaliger Industriekomplexe Freiflächen entstanden. Dadurch haben sich die Möglichkeiten ergeben, den Bereich des Elsterufers als Naherholungszone für die Wohnbebauung der Neustadt zu nutzen. Bereits jetzt sind einige dieser Flächen als Grünanlagen bzw. Anlagen für Sport- und Spieleinrichtungen ausgebaut. Andere Flächen jedoch treten noch als Brachen in Erscheinung bzw. ihre Flächennutzung ist noch nicht definiert (Verlängerung Wiesenstraße und Johann-Sebastian-Bach-Straße, Richtung Hainbergbrücke)
- Der großflächige Bereich an der südlichen Carolinenstraße und Heinrich-Fritz-Straße: Während der östliche Teil an der Heinrich-Fritz-Straße bereits von der Schule als Fläche für den Freisport genutzt wird, tritt der übrige Bereich eher als Brache in Erscheinung.
- Die Fläche im Süden: Jenseits des Bahndammes schließt sich im weiteren Verlauf eine Kleingartenzone an. Die undefinierte Fläche am Damm (ehemaliges Gewerbe) erscheint an dieser Stelle unverträglich mit der Naherholungsnutzung.

Parkierung

Auch die Neustadt wird stark vom Pkw, insbesondere vom ruhenden Verkehr dominiert:

- Stellplätze im Straßenraum ohne Gliederung oder Straßengrün (insb. Rudolf-Breitscheid-Straße, Rosa-Luxemburg-Straße),
- Stellplätze innerhalb der Blockinnenbereiche mit den oben beschriebenen Nachteilen sowie
- großflächige Parkplätze am Elsterufer (Parkplatz Elsterflussbett und Parkplatz Landratsamt) und am Kreisel.

Entlang der Johann-Sebastian-Bach-Straße und in der Verlängerung des Elsterplatzes in westlicher Richtung sowie an der Elster befinden sich große Garagenkomplexe, die besonders stadtbildstörend sind.

Innenstadtkonzept

GREIZ
Perle des Vogtlandes

Analyse Freiflächen

- Haupt- und Nebengebäude
- Parkanlagen
- Ausgeprägte, durchgängige Grünzusammenhänge
- Großbaumbestand
- Nicht angemessen genutzte/gestaltete Freifläche
- Flächen für Verkehrsbetriebe Bus/Deutsche Bahn
- Stellplatzkonzentration
- Garagen
- Grundstücksflächen, überwiegend grün
- Grundstücksflächen, eingeschränkt grün
- Grundstücksflächen, überwiegend versiegelt
- Flächen für Spiel, Sport und Freizeit
- Fehlende/ungenügende Fuß-oder Radwegevernetzung

Stand 13.12.2012
0 50 100 150 200m
M 1:2000 (A0)
GRAS* Gruppe Architektur & Stadtplanung

4.8 Verkehr

In und am Rande der Innenstadt wurden seit 1990 durch zielstrebige und kostenintensive Neuordnungsmaßnahmen des Verkehrssystems die Voraussetzungen für flächenhafte Beruhigungsmaßnahmen der geschützten Alt- und Neustadt und gleichzeitig für deren optimale Erreichbarkeit geschaffen. Die komplexe Neuordnung betraf insbesondere:

- den Neu-/Ausbau des Straßenhauptnetzes an den Rändern von Alt- und Neustadt (insbes. B 94 Stadtkernumgehung/ Schloßbrücke, L 2344 Hohe Gasse/ Siebenhitze, B 92 Neustadtumgehung/ Neustadtring mit Kreisel, Papiermühlenweg)
- die Errichtung leistungsfähiger, gut erreichbarer Parkierungsanlagen mit mehr als 700 öffentlich nutzbaren Stellplätzen für das Stadtzentrum (z. B. Parkplätze Landratsamt und Elsterflussbett, Parkhaus Lehmgrube, Schlossgarage)
- die Optimierung der ÖPNV-Erreichbarkeit und –Verknüpfung durch Einrichtung des zentralen Halte- und Umsteigepunktes für alle Stadt- und Regionalbuslinien am Puschkinplatz sowie Neubau des ZOB am Bahnhof und durch lagemäßige Verbesserung/Ergänzung des übrigen Haltestellennetzes
- die umfeldadäquate, funktional und gestalterisch notwendige Neu-/Umgestaltung nahezu aller Straßen- und Platzräume der historischen Altstadt und ausgewählter Straßenräume der Neustadt (insbes. ehemalige B 92 Carolinenstraße)

Die Einführung der Tempo 30 Zone – und damit die flächenhafte Verkehrsberuhigung der gesamten Neustadt – erfolgte bereits 2004, da mit Fertigstellung der Neustadtumgehung die gebietsfremden Durchgangsverkehre von der hochbelasteten Carolinenstraße auf die neue B 92 (Neustadtring) ausgelagert werden konnten. Die Zonenregelung hat sich seit ihrer Einführung bewährt und soll auch künftig die verkehrsorganisatorische Basis in der Neustadt bilden.

In der Altstadt erfolgten bis 2012 keine flächenhaften sondern nur punktuelle Beruhigungsmaßnahmen; insbesondere in den beiden zu Fußgängerzonen umgestalteten Bereichen Brückenstraße sowie Markt/ Marktstraße. In den übrigen, nicht beruhigten Bereichen führten die z. T. erheblichen Durchgangs- und Parksuchverkehrsmengen zu partiell gravierenden Missständen. Die verkehrsbedingten Beeinträchtigungen haben - wegen ihrer negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität der betroffenen Quartiere – wesentlich zu den vorn dokumentierten städtebaulichen Missständen (hoher Wohnungsleerstand, hoher Anteil teil-/unsanierter Gebäude, bereits mehrere Abrisse einsturzgefährdeter Gebäude im Denkmalensemble, keine Nachfrage zur Wiederbebauung vorhandener Baulücken) beigetragen.

Besonders betroffen ist der Straßenzug Marienstraße-Am Puschkinplatz-Thomasstraße, wo die verkehrsbedingte Verlärmung alarmierende Werte erreicht hat. Der 2008 vom Greizer Stadtrat beschlossene Lärmaktionsplan beinhaltet daher als eine wesentliche Maßnahme zum Schutz der Bevölkerung vor Gesundheitsgefährdungen die Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes für die Altstadt. Der Entwurf des Abschlussberichts dieses Konzeptes (Planungsbüro Dr.-Ing. Ditmar Hunger, Stadt-Verkehr-Umwelt SVU, Dresden/Berlin, Stand 06.08.2009) wurde in öffentlichen Versammlungen vorgestellt und durch die Stadtverwaltung offengelegt.

Das Konzept beinhaltet eine sehr umfangreiche Analyse, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Aus den in der Analyse festgestellten Problemen leiten sich folgende Zielstellungen und Leitlinien ab:

1. Verbesserung der Stadt-, Wohn- und Aufenthaltsqualität
    - Attraktivierung als Wohn- und Geschäftsstandort
    - Städtebauliche Aufwertung des historischen Kerns
    - Weitere Belebung (Kommunikation, Handel, etc.)
2. Reduzierung des Kfz-Verkehrsaufkommens
    - Vermeidung unnötiger Durchgangsverkehre
    - Bündelung des Verkehrs im Hauptstraßennetz
    - Reduzierung von Parksuchverkehren
3. Erhöhung der Verkehrssicherheit und Reduzierung von Trennwirkungen
    - Schulwegsicherung Schulstandort Marienstraße
    - Reduzierung von Konfliktpotentialen und Verbesserung der Querungssicherheit
    - Schaffung eines Niedriggeschwindigkeitsniveaus
4. Gewährleistung bzw. Verbesserung der Erreichbarkeit der Altstadt
    - Sicherung ausreichender Parkmöglichkeiten im Einzugsbereich der Altstadt
    - Abbau von Barrieren im Fußgänger- und Radverkehr
    - Reduzierung von Behinderungen des ÖPNV
    - Vermeidung von Umwegen für den Anwohner- und Lieferverkehr

Aufbauend auf die Analyse erfolgt im Verkehrskonzept eine umfassende Variantenbetrachtung zur verkehrsorganisatorischen Umsetzung dieser Ziele. Die von SVU empfohlene und von der Stadt Greiz mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmte Vorzugsvariante sah u. a. eine Netztrennung innerhalb der Altstadt am von-Westernhagen-Platz und eine Verbindung/ Ausdehnung der vorhandenen Fußgängerzonen vor. In diesem Zusammenhang sollte die seit 1994 als Einbahnstraße betriebene Marstallstraße wieder für den Zweirichtungsverkehr freigegeben werden um eine Bündelung der Hauptverkehre auf der L 2344 zum Dr.-Rathenau-Platz (B 94) zu ermöglichen. Die Umsetzung dieser Vorzugslösung wurde Ende 2009 ausgesetzt; u. a. weil die Umleitung der baubedingt voll gesperrten August-Bebel-Straße (B 94) den Betrieb der Marstallstraße nur im Richtungsverkehr erlaubte und weil sich ein Teil der innerstädtischen Gewerbetreibenden gegen das Beruhigungskonzept stellte.
Anhand der Erfahrungen mit der veränderten Verkehrsorganisation in der Greizer Altstadt während der Vollsperrung der August-Bebel-Straße (08/2010 bis 11/2012) sowie weiterer vertiefender verkehrlicher Untersuchungen wurde in Fortführung des Verkehrskonzeptes Altstadt 2009 eine Kompromissvariante für die zukünftige Verkehrsorganisation erarbeitet, die sowohl eine Beidrichtungsfreigabe der Marstallstraße als auch eine Verkehrsentlastung in der Altstadt ermöglicht (vgl. Abb. 33). Die Entlastungseffekte für die Altstadt sind geringer, weshalb die 2009 entwickelte Variante mit Netztrennung weiterhin die stadt-/ verkehrsplanerische Optimallösung darstellt.
Verglichen mit der langjährig - bis zur Vollsperrung der August-Bebel-Straße (Ende August 2010) - betriebenen Verkehrslösung, ergibt sich dennoch für die Mehrzahl der Bewohner, Beschäftigten und Besucher des Stadtzentrums eine deutlich höhere Wohn, Arbeits- und Aufenthaltsqualität. Die Basis hierzu bildet die weitgehende Eliminierung/ Auslagerung der gebietsfremden Durchgangsverkehre sowie der Parksuchverkehre und die daraus resultierende Reduzierung der Kfz-Menge auf ein verträglicheres Maß. Dies und die Absenkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit führt auch zu einer deutlich geringeren Lärmbelastung im Kern der Greizer Innenstadt.

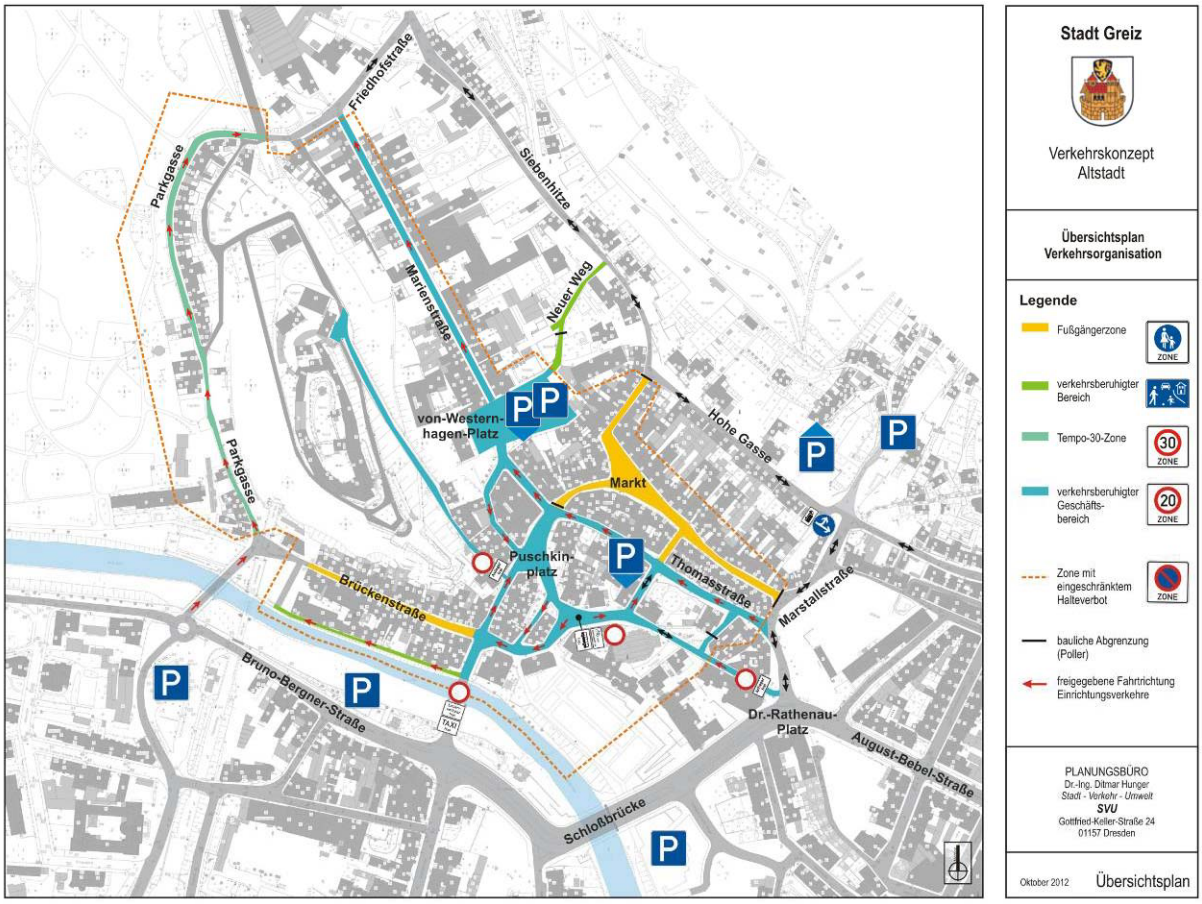


Abb. 33: Verkehrskonzept Altstadt (Übersichtsplan Verkehrsorganisation)

Die neue Verkehrslösung, die zeitgleich mit der Verkehrsfreigabe der August-Bebel-Straße am 17.11.2012 eingeführt wurde, umfasst die folgenden Verkehrsregelungen:

- Beidrichtungsverkehr in der Marstallstraße,
- Einrichtung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches (Tempo-20-Zone) sowie Ergänzung der vorhandenen Parkverbotszonen in der Altstadt,
- Fußgängerlichtsignalanlage zur Querung der Marstallstraße zwischen Thomas- und Marktstraße (koordinierter Betrieb mit der Lichtsignalanlage Dr.-Rathenau-Platz),
- Linksabbiegen aus Richtung Obere Silberstraße in Richtung Marstallstraße wird zugelassen, auch wenn daraus für die Knotenpunktzufahrten Obere Silberstraße und Pohlitzer Weg in den Spitzenstunden erhebliche Rückstauerscheinungen resultieren,
- Einbahnstraßenführung im Zuge der Thomasstraße / Marienstraße, zulässige Fahrtrichtung vom Dr.-Rathenau-Platz in Richtung Friedhofstraße (Ausnahme Linienbus und Radverkehr),
- Umnutzung der 10 Kurzzeitstellplätze im Bereich Brückenstraße / Baderei zu Taxi- und Behindertenstellplätzen,
- Wegfall der Sperrketten am von-Westernhagen-Platz,
- Beibehaltung des Durchfahrtsverbotes zwischen von-Westernhagen-Platz und Neuem Weg,
- Beibehaltung der bestehenden Richtungsverkehre im Bereich Puschkinplatz / Burgplatz / Baderei / Brauhausgasse / Kirchplatz / Burgstraße,
- Sperrung der Verbindungsgasse zwischen Kirchplatz / Dr.-Scheube-Straße (Schwarzer Engel) und Thomasstraße (Ausfahrt über Burgstraße weiterhin möglich),
- Aufhebung der Stellplätze im Zuge der Marienstraße (insbesondere wegen der Straßenschäden durch das Spurfahren),
- Beibehaltung der bestehenden Verkehrsregelung im Bereich Elstersteig / Brückenstraße / Parkgasse,
- Freigabe der Fußgängerzonen sowie verschiedener Einbahnstraßen für den Radverkehr zur Nutzung in der Gegenrichtung.

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Innenstadtkonzeptes (Anfang Dezember 2012), lagen erste Erfahrungen zu der am 17.11.2012 in der Altstadt eingeführten Verkehrsorganisation vor. Die angestrebten Beruhigungseffekte in den ehemals verlärmten Bereichen sind ebenso eingetreten, wie die prognostizierten Überlastungserscheinungen am Knoten Marstallstraße/ Hohe Gasse/ Pohlitzer Weg/ Obere Silberstraße. Das Resümee ist dennoch positiv, da die Überlastung des Knotens mit dem mittelfristig (ggf. in Verbindung mit der Errichtung des Marstallcenters) angestrebten Ausbau der Marstallstraße behoben werden soll. Unabhängig davon kann – bei Bedarf auch kurzfristig – eine Entlastung des Knotens durch Drosselung des Zuflusses aus der Oberen Silberstraße herbeigeführt werden.

Sinnvoll ist darüber hinaus die Optimierung der Bewirtschaftung der vorhandenen Parkierungsanlagen am Altstadtrand und der innerhalb der Altstadt verbliebenen Kurzzeitparkplätze. Eine Erweiterung des bestehenden Stellplatzangebotes ist am überlasteten Parkplatz Landratsamt geboten. Zu weiteren Entwicklungsansätzen des Verkehrssystems der Altstadt wird auf das Konzept aus 2009 und auf die vertiefenden Betrachtungen aus 2012 (beide Planungen vom Büro SVU) verwiesen. Ergänzende Hinweise ergeben sich aus dem vom 2008 vom Stadtrat beschlossenen Lärmaktionsplan.

Die Neustadt ist nicht Bestandteil des oben genannten Verkehrskonzeptes. Im Rahmen der Begehung haben sich folgende Problemfelder herauskristallisiert:

- Stadtgestalterisch werden die Straßenräume und das Wohnumfeld stark vom Pkw, insbesondere vom ruhenden Verkehr dominiert (vgl. auch 4.6 Stadtbild und 4.7 Freiflächen).
- Der aus der hohen Nutzungsdichte der Innenstadt resultierende Parkdruck erfordert auch in Teilen der Neustadt eine gezielte Bewirtschaftung. Dabei ist insbesondere über Parkdauerbeschränkungen und über die Ausweisung von Anwohnerparkplätzen die adäquate Nutzung der öffentlichen Stellplätze sicherzustellen.
- Für die notwendigen Stellplätze des (überdimensionierten) Parkplatzes Elsterflussbett ist mittel-/ langfristig Ersatz an geeigneten Standorten zu schaffen.
- Der Verlauf des Elsterradweges ist partiell zu optimieren bzw. zu ergänzen

5 Vergleich Ziele Stadtentwicklungskonzept 2003 mit heutiger Situation

5.1 Umsetzungsstatus Maßnahmen aus STEK 2003

Im Stadtentwicklungskonzept 2003 wurde für die Innenstadt eine Vielzahl von Maßnahmen definiert, die bis heute einen unterschiedlichen Umsetzungsstatus erreicht haben.

Umgesetzt wurden folgende Maßnahmen:

- freiräumliche Nachnutzung der Ecke Marienstraße, Friedhofstraße, Teichgasse 2009
- Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes (auch für das Marstallgelände) 2012
- Neubau Vogtlandhalle 2011
- Verkehrsberuhigung und Parkierung Carolinenstraße 2007
- Prüfung des Standortes Carolinenstraße / Höhe Johann-Sebastian-Bach-Straße für Einzelhandel 2009
- Sport- und Spielflächen am Elsterufer 2001 – 2008 – 2010
- Ausbau Elsterradweg 2003 – 2004 – 2006

Folgende Maßnahmen befinden sich in Vorbereitung bzw. in Realisierung:

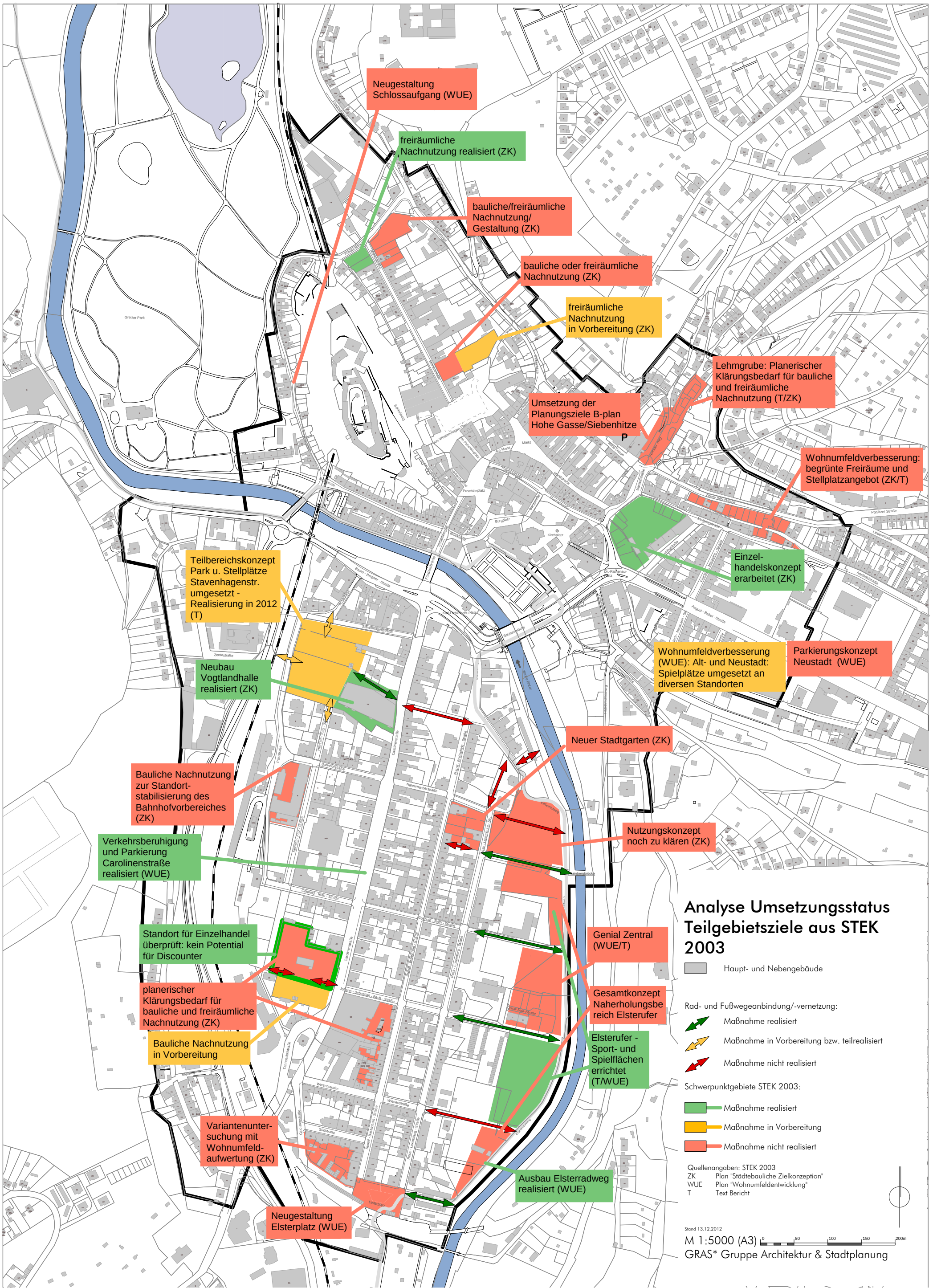
- Freiräumliche Nachnutzung der hinteren Teilfläche Marienstraße 6
- Goethepark
- Bauliche Nachnutzung der Fläche am südlichen Ende Carolinenstraße
- Spielplätze an diversen Standorten in Alt- und Neustadt

Die bisher nicht umgesetzten Maßnahmen werden im Kapitel 9.5 Maßnahmen auf ihre Gültigkeit überprüft und gegebenenfalls korrigiert:

- Neugestaltung Schlossaufgang
- Bauliche / freiräumliche Nachnutzung / Gestaltung der Brache Marienstraße / Friedhofstraße / Siebenhitze
- Bauliche oder freiräumliche Nachnutzung der vorderen Teilfläche Marienstraße 6
- Umsetzung der Planungsziele des B-Plans Hohe Gasse / Siebenhitze
- Lehmgrube: Planerischer Klärungsbedarf für bauliche und freiräumliche Nachnutzung
- Wohnumfeldverbesserung: begrünte Freiräume und Stellplatzangebot Obere und Untere Silberstraße
- Bauliche Nachnutzung zur Standortstabilisierung des Bahnhofsvorbereiches
- Planerischer Klärungsbedarf für bauliche und freiräumliche Nachnutzung Rudolf-Breitscheid-Straße / Johann-Sebastian-Bach-Straße / Wiesenstraße
- Variantenuntersuchung mit Wohnumfeldaufwertung Südstraße / Rudolf-Breitscheid-Straße
- Neugestaltung Elsterplatz
- Neuer Stadtgarten Rosa-Luxemburg-Straße / Nahmmacherstraße / Rudolf-Breitscheid-Straße
- Nutzungskonzept Elsterufer Bereich nördliche Rosa-Luxemburg-Straße (ehemals GREIKA II/2)
- Parkierungskonzept Neustadt
- Genial zentral

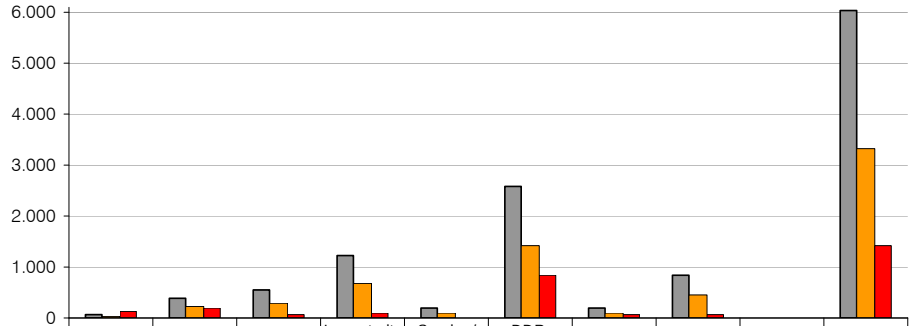
Innenstadtkonzept

GREIZ
Perle des Vogtlandes



5.2 Umsetzungsstatus Rückbauziele aus STEK 2003

Die im STEK 2003 vereinbarten Rückbauziele wurden auf gesamtstädtischer Ebene wie auch in den Fokusgebieten Pohlitz und innenstadtnahe Wohngebiete nicht erreicht (vgl. Abb. 34). Dagegen sind jedoch alarmierend hohe, über das anvisierte Maß hinausgehende Rückbauten im Innenstadtbereich zu verzeichnen. Im Bereich der Altstadt wurden bis heute dreimal so viele Wohneinheiten zurückgebaut wie im STEK 2003 als Ziel angestrebt war. Dagegen sind die festgelegten Rückbauziele bis 2020 auf gesamtstädtischer Ebene erst zu 24% erreicht. Der Rückgang der Bauabgänge in den vergangenen Jahren lässt erwarten, dass die formulierten Rückbauziele in der Gesamtstadt bis 2020 nicht erreicht werden können.



	Altstadt	Neustadt	Aubachtal	Innenstadt-nahe Wohngebie	Sonder-/ Gewerbe-gebiete	DDR-Neubaugeb iet Pohlitz	Alt-Pohlitz	Dörfliche Siedlungen		Gesamtsta dt
Rückbauziel 2000-2020	69	402	544	1219	197	2.580	182	846		6.039
theoretisch notwendiger Rückbau 2000-2011 gem. STEK 2003	38	221	299	670	108	1419	100	465		3.321
erfolgter Rückbau 2002-2011	116	187	64	83	16	838	76	49		1429
Anteil erfolgter Rückbau am Rückbauziel 2020	**168,1%**	**46,5%**	**11,8%**	**6,8%**	**8,1%**	**32,5%**	**41,8%**	**5,8%**		**23,7%**
Anteil erfolgter Rückbau am Rückbauziel 2011	**305,7%**	**84,6%**	**21,4%**	**12,4%**	**14,8%**	**59,0%**	**76,1%**	**10,5%**		**43,0%**

Abb. 34: Rückbauziel 2020, theoretisch notwendiger und tatsächlich erfolgter Rückbau 2000-2011 gem. STEK 2003 in WE, eigene Berechnung GRAS (Der theoretisch notwendige Rückbau 2011 basiert auf den Rückbauzielen bis 2020 (STEK 2003). Es wurde angenommen, der Prozess verliefe linear.)

6 Aktualisierung des Mengengerüsts

Zur Bestimmung des Rückbauvolumens sind 3 Variablen von Bedeutung:

- Einwohnerentwicklung
- Wohnungsbelegung[3]
- Neubauvolumen

6.1 Einwohnerentwicklung

Der weiteren Betrachtung wird die 12. Bevölkerungsvorausberechnung des TLS zugrunde gelegt (vgl. Kapitel 2.1 Einwohnerentwicklung). Im Jahr 2030 ist demnach mit ca. 15.262 Einwohnern zu rechnen.

6.2 Wohnungsbelegung

Da der Wohnungsleerstand für die Gesamtstadt seit 2007 nicht fortgeschrieben werden konnte, können keine aktuellen Werte für die Wohnungsbelegung ermittelt werden. Grundlage der weiteren Berechnungen ist daher die ermittelte Wohnungsbelegung Stand 2007 aus dem Stadtteilkonzept Pohlitz.

Der folgenden Tabelle ist die Entwicklung der Wohnungsbelegung in den Jahren 2000 bis 2007 zu entnehmen. Sie ist kontinuierlich gesunken, was dem allgemeinen Trend in Thüringen entspricht. Im Jahr 2007 lag sie bei 1,89 Personen / Wohnung.

	Bestand	Leerstand	belegte Wohnungen	Einwohner	Wohnungs-belegung
1995	15.385	1.752	13.633	29.402	2,16
1996					
1997					
1998					
1999					
2000	15.586	3.365	12.221	25.879	2,12
2001	15.545	3.506	12.039	25.846	2,15
2002	15.460	3.350	12.110	24.897	2,06
2003	keine Angaben			24.241	k.A.
2004	14.578	2.627	11.951	24.017	2,01
2005	14.565	2.299	12.266	23.586	1,92
2006	14.535	2.364	12.171	23.196	1,91
2007	14.225	2.190	12.035	22.784	1,89

Abb. 35: Entwicklung der Wohnungsbelegung in Greiz 2000 bis 2007[4], Quelle: Stadt Greiz, eigene Berechnung GRAS

Da die weitere Entwicklung mit großen Unsicherheiten behaftet ist, werden für die weitere Betrachtung zwei mögliche Varianten angenommen:
1. Variante: Die Wohnungsbelegung bleibt bis 2020 bei ca. 1,9 Personen / Wohnung stabil und sinkt bis 2030 auf 1,8 Personen / Wohnung.
2. Variante: Die Wohnungsbelegung sinkt bis 2020 auf ca. 1,8 Personen / Wohnung und bis 2030 auf 1,7 Personen / Wohnung.

6.3 Neubauvolumen

Die Baufertigstellungsquote sank seit 2007 von 0,9 WE/ 1.000 Einwohner auf 0,4 WE/ 1.000 Einwohner (vgl. Kapitel 3 Analyse Wohnungsmarkt und Abb. 36). Die im Stadtteilkonzept Pohlitz getroffene Annahme von einer Baufertigstellungsquote von 0,9 WE/1.000 EW erscheint angesichts der aktuellen Zahlen für 2008 bis 2010 zu hoch und muss nach unten korrigiert werden. Für die weitere Betrachtung wird eine Baufertigstellungsquote von 0,5 WE/ 1.000 EW angenommen. Dies bedeutet einen rechnerischen Zuwachs an neuen Wohneinheiten bis 2020 in Höhe von 116 WE und bis 2030 in Höhe von 202 WE.

[3] Laut TLS wird als Haushalt eine Gruppe von verwandten oder persönlich verbundenen Personen, die sowohl einkommens- als auch verbrauchsmäßig zusammengehören, bezeichnet. In Abweichung dazu wird in dieser Untersuchung ein Haushalt als Anzahl Einwohner pro Wohneinheit definiert. Um Verwechselungen zu vermeiden wird im Folgenden von der „Wohnungsbelegung“ gesprochen.

[4] Hinweis: Da keine zuverlässige bzw. vollständige Datenbasis vorliegt, stellen die WE-basierten Daten Orientierungswerte dar. Im Jahr 2003 wurde die Datenbasis und damit die Erhebungsmethode zur Ermittlung der gesamtstädtischen Leerstandsquote geändert. Aufgrund methodischer Unwägbarkeiten werden seit 2008 keine leerstehenden Wohneinheiten mehr ermittelt. Exakte Zahlen liegen erst wieder nach der Lieferung der Ergebnisse des Mikrozensus für das Jahr 2011 vor.

	Einwohner Stadt Greiz	Baufertig-stellungen / 1.000 EW
1995	29.402	1,3
1996	28.610	3,3
1997	27.992	5,2
1998	27.324	4,3
1999	26.706	1,8
2000	26.177	2,1
2001	25.605	1,2
2002	25.037	1,7
2003	24.591	0,3
2004	24.199	0,9
2005	23.764	0,9
2006	23.368	0,8
2007	22.936	0,9
2008	22.548	0,2
2009	22.150	0,2
2010	21.792	0,4

Abb. 36: Entwicklung der Baufertigstellungsquote 1995-2009 [WE/1.000 EW], Quelle: TLS, eigene Berechnung GRAS

6.4 Berechnung Wohnungsüberhang

In der folgenden Tabelle sind alle wichtigen Parameter zur Bestimmung des Wohnungsüberhangs zusammengestellt. Die beiden Varianten unterscheiden sich in der Annahme der durchschnittlichen Wohnungsbelegung (s.o). Diese Variable hat einen sehr großen Einfluss auf die Berechnung des Wohnungsüberhangs und muss daher kontinuierlich beobachtet werden, um gegebenenfalls die Annahmen an eine mögliche abweichende Entwicklung anzupassen. In beiden Varianten wird eine Fluktuationsreserve von 5% zugrunde gelegt.[5]

Es ergibt sich ein rechnerischer Wohnungsbedarf (inkl. Fluktuationsreserve) für 2020 zwischen 10.147 und 10.711 Wohneinheiten und für 2030 ein Wohnungsbedarf von 8.903 und 9.427 Wohneinheiten. Würde kein weiterer Abriss erfolgen, läge der Wohnungsüberhang 2020 zwischen 3.621 und 3.729 Wohneinheiten und 2030 zwischen 4.989 und 5.513 Wohneinheiten. Das entspräche einer Leerstandsquote 2020 von ca. 29 bis 30% und 2030 von ca. 38 bis 41%.

Situation		2007
Anzahl der Einwohner	EW	22.784
Wohnungsbestand	WE	14.216
Wohnungsleerstand	WE	2.163
Leerstandsquote	%	15,2
Wohnungsnachfrage	WE	12.053
Fluktuationsreserve (5%)	WE	603
Wohnungsbedarf insgesamt (inkl. Fluktuationsreserve)	WE	12.656
Wohnungsüberhang	WE	1.560
durchschnittl. Wohnungsbelegung	EW/WE	1,89

		2020		2030	
Prognose		Variante 1	Variante 2	Variante 1	Variante 2
Anzahl der Einwohner	EW	18.362	18.362	15.262	15.262
angenommene durchschnittl. Wohnungsbelegung	EW/WE	1,90	1,80	1,80	1,70
Wohnungsnachfrage	WE	9.664	10.201	8.479	8.978
Fluktuationsreserve (5%)	WE	483	510	424	449
Wohnungsbedarf insgesamt (inkl. Fluktuationsreserve)	WE	10.147	10.711	8.903	9.427
Neubautätigkeit bis 2020, bzw. 2030	WE	116	116	200	200
Wohnungsbestand (Berücksichtigung Rück- und Neubau 2008	WE	13.876	14.332	14.416	14.416
Wohnungsleerstand	WE	4.212	4.131	5.937	5.438
Wohnungsüberhang	WE	3.729	3.621	5.513	4.989
Leerstandsquote (wenn nichts mehr abgerissen würde)	%	30,4	28,8	41,2	37,7

Abb. 37: Berechnung des Wohnungsüberhangs 2020 und 2030

Der Vergleich der Mengengerüste STEK 2003, Stadtteilkonzept 2009 und aktueller Stand 2012 zeigt, dass der rechnerisch ermittelte Wohnungsüberhang 2020 leicht zurückgegangen ist (vgl. Abb. 38). Der Grund liegt vor allem in der zurückgehenden Neubautätigkeit.

[5] In den nachfolgenden Kapiteln 8 Exemplarische Strategieentwicklung sowie 9.4.4 Rechnerische Bilanz wird den Berechnungen eine Wohnungsbelegung von 1,8 zu Grunde gelegt.

	Leerstand 2007	Prognose für 2020 im STEK 2003	Prognose für 2020 im Stadtteilkonzept Pohlitz 2009		aktuelle Berechnung bis 2020		aktuelle Berechnung bis 2030	
			Variante 1*	Variante 2**	Variante 1*	Variante 2**	Variante 1**	Variante 2***
zu erwartender Wohnungsüberhang in WE	2.190	4.531	4.304	3.740	3.729	3.621	5.513	4.989
jährlich Rückbaubedarf, wenn der Wohnungsüberhang bis 2020 / 2030 beseitigt werden soll in WE					373	362	276	249

* Wohnungsbelegung 1,9, ** Wohnungsbelegung 1,8, *** Wohnungsbelegung 1,7

Abb. 38: Vergleich der Wohnungsüberhangsprognosen im STEK 2003, im Stadtteilkonzept 2009 und aktuelle Berechnungen

7 Handlungsbedarf und Handlungsspielräume

In der Zusammenfassung der breit angelegten Analyseschritte wird deutlich, dass es in der Greizer Innenstadt nach wie vor eine größere Anzahl von Gebäuden gibt, die in ihrem Zustand und in ihrer Perspektive als kritisch zu bezeichnen sind, da sie unsaniert sind und leer stehen (vgl. Plan „Analyse Kritische Gebäude“, S. 50). Nicht wenige dieser Gebäude sind aufgrund ihrer Lage und ihrer Gestalt prägend für Stadtbild und Stadtstruktur. Ohne eine Zuführung neuer Nutzung bleiben für diese Gebäude auf Dauer nur Verfall und Abriss. Nutzungszuführung setzt in aller Regel Sanierungs- bzw. Modernisierungsinvestitionen voraus. Die nachfolgenden Schwarzpläne (vgl. Abb. 39) verdeutlichen, wie sich die Stadtstruktur gegenüber der historischen Ausgangslage und der heute erreichten Situation weiter auflösen würde.

Die zentrale Aufgabe besteht in der Innenstadt demnach darin, Nutzungszuführung und Sanierungsinvestitionen zu verbessern. Das bedeutet konkret als Aufgabe für die Stadt Greiz, die Rahmenbedingungen für neue Nutzungen zu verbessern und damit – wegen der damit verbundenen besseren Ertragschancen – die Voraussetzungen für attraktive Investitionen zu schaffen.
In einer überschlägigen Rechnung wird deutlich, dass zur nachhaltigen Absicherung des Erhaltungsziels zwischen 550 und 800 zusätzliche Einwohner in der Innenstadt wohnen müssen. Dabei wird davon ausgegangen, dass es mit dem Erhaltungsziel verträglich ist, wenn die Leerstandsquote bei 10% liegt, ca. 100 Wohnungen anderen Nutzungen (z.B. Büro, Dienstleistung, Einzelhandel, soziale Zwecke) zugeführt werden sowie durch städtebaulich vertretbare Abrisse zur Entkernung von Blockinnenbereichen der innerstädtische Wohnungsbestand um ca. 200 Wohnungen reduziert wird. Ebenfalls einberechnet sind 100 neue Wohnungen, die zur Reparatur bereits aufgelöster Strukturen errichtet werden können.

Wo liegen die Handlungsspielräume für die Beförderung von neuen Nutzungen und Investitionen?

Die alles limitierenden Faktoren sind die Einwohnerentwicklung und die damit kausal verknüpfte Wirtschaftsentwicklung. Parallel zum demographischen Wandel erweist sich eine schlechte Wirtschafts- und Beschäftigungslage als zusätzlich verstärkender Faktor: fehlende Arbeitsplätze führen zur Abwanderung gerade im für die künftige demographische Entwicklung maßgeblichen Alterssegment zwischen 20 und 50 Jahren.

Die standortbedingten Nachteile für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Greiz sind bekannt, sie stellen aber kein Ausschlusskriterium für eine positive wirtschaftliche Entwicklung dar, da Greiz und sein Umland auch über Qualitäten und Potenziale verfügt, die wirtschaftlich nutzbar gemacht werden können. Das bedeutet, dass eine positive Entwicklung der Innenstadt eingebettet sein muss in eine Strategie regionaler und gesamtstädtischer Standort- und Wirtschaftsentwicklung.

Dennoch wird auch eine bessere wirtschaftliche Situation den Trend der sinkenden Einwohnerzahlen nicht aufhalten oder gar umkehren können. Wenn also die Innenstadt Greiz zu ihrer Aktivierung und Stabilisierung neue Nutzungen, Nutzer und neues Investment benötigt, werden diese an anderer Stelle in Stadt und Region fehlen. Die damit verbundene Konzentration der Entwicklung auf die Innenstadt darf aber nicht als unangemessene Privilegierung diskriminiert werden, sie liegt im Wesentlichen im Folgenden begründet: Die Innenstadt ist der für die Zukunft der Stadt Greiz determinierende Stadtteil, funktional, wirtschaftlich wie auch imageprägend und identitätsstiftend, mit regionaler Ausstrahlung. Es wäre fahrlässig, diese zentrale Rolle der Innenstadt nicht mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln zu unterstützen.

Die Stabilisierung und Aktivierung der Innenstadt muss demnach der zentrale Baustein einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten gesamtstädtischen Entwicklungspolitik sein. Dies muss auch den Bürgern sowie den davon betroffenen Wohnungsunternehmen deutlich gemacht werden. Und es muss sich in konkreten Maßnahmen zeigen, dass die Stadt das Entwicklungspotenzial in der Innenstadt sieht und befördert. Ohne eine entsprechende klare Haltung der Stadt dürfte es für die privaten Investoren sehr schwierig sein, die erforderlichen Kreditzusagen zur Finanzierung ihrer Vorhaben in der Innenstadt zu bekommen.

Ein weiterer limitierender Faktor bei der Entwicklung der Innenstadt ist die generelle Knappheit öffentlicher wie privater Finanzmittel. Es muss davon ausgegangen werden, dass seitens der Stadt Greiz nur in sehr begrenztem Umfang Mittel zur Kofinanzierung der Fördermittel eingesetzt werden können, und auch die Fördermittel werden knapper. Das bedeutet, dass die Stadt Greiz nicht nur den Schwerpunkt ihrer Ressourcen auf die Innenstadt konzentrieren muss, sie muss auch innerhalb der Innenstadt die Schwerpunkte so setzen, dass die eingesetzten Ressourcen maximale Wirkung entfalten können. Diese Frage wird letztendlich die Strategieentwicklung maßgeblich beeinflussen. Es ist aber schon jetzt absehbar, dass die Stadt Greiz nicht über die Ressourcen verfügt, um durch größere kommunale Investitionen oder durch intensive Förderung privater Investitionen in der Innenstadt einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der historischen Strukturen leisten zu können.

Eine zentrale Frage angesichts der bedrohten bzw. bereits gestörten städtebaulichen Strukturen ist, in welchem realistischen Umfang Erhaltung möglich sein wird. Es besteht die Gefahr, dass ein zu umfassend und flächendeckend formuliertes Erhaltungsziel nicht umsetzbar ist und dass dann eine unkontrollierte Erosion überall den Gebäudebestand bedrohen könnte. Es wird zu klären sein, ob eine Differenzierung der Erhaltenswürdigkeit einen vertretbaren Handlungsspielraum eröffnet, um ggf. für Teilbereiche die Entwicklung neuer städtebaulicher Strukturen vertreten und einleiten zu können.

Der entscheidende Maßstab muss dabei die Verbesserung der Qualitäten des Standorts Innenstadt als Wohnstandort und als Geschäftsstandort sein. Gerade in einer Situation, in der sinkende gesamtstädtische Nachfrage nach Wohnraum und Geschäftsflächen den Markt bestimmt, wird der Preiswettbewerb durch den Qualitätswettbewerb ersetzt. Die Bürger haben in Greiz bei durchgängig niedrigen Mietpreisen die Wahl zwischen Angeboten an verschiedenen Standorten und sie werden ihrer Entscheidung wachsende qualitative Anforderungen zugrunde legen. Der Standort Innenstadt hat bereits in den vergangenen Jahren bei der Wohnungswahl der Bürger vergleichsweise gut abgeschnitten, entsprechend dem oben gesagten muss er aber weitere Nutzer überzeugen, um das Erhaltungsziel abzusichern. Die Bürger werden das Gesamtpaket eines Wohnungsangebots in der Innenstadt bewerten und sie werden immer weniger bereit sein, Abstriche zu machen bei der Qualität der Wohnung, der Verfügbarkeit von Balkon und Stellplatz, dem grünen Wohnumfeld, dem Nahversorgungsangebot oder der Nähe zu KITA oder Schule. Lärmbelastungen oder Schadstoffbelastungen der Luft können in einer solchen qualitätssensiblen Auswahl schnell zum Ausschlusskriterium werden.

Diese Feststellungen decken sich mit den Aussagen der Teilnehmer, Bürger mit (inner-)städtischer Orts- und Sachkenntnis als Schlüsselpersonen, im Workshop vom 10.5.2012, nachfolgend sind weitere Ergänzungen bzw. Präzisierungen tabellarisch zusammengefasst:

Rahmenbedingungen	Strategieansatz
Gesetzliche Rahmenbedingungen: - Mietrecht - Städtebauliche Leitgesetze stammen aus Zeiten des Stadtwachstums - Fehlende gesetzliche Grundlage auf nicht instandhaltungsbereite Eigentümer einzuwirken	Keine Einflussnahme seitens der Stadt Greiz möglich
Einwohnerrückgang Wegzug, insbesondere der Jugend Veränderung der Altersstruktur	Maßnahmen, um den Bevölkerungsrückgang nicht so drastisch ausfallen zu lassen wie vorausberechnet: - Wirtschafts- und Beschäftigungspolitik (s. unten) Umgang mit dem Bevölkerungsrückgang: - Gesamtstädtische Rückbaupolitik - Angebote für ältere Bürger, aber auch junge Familien schaffen
Wirtschaftssituation: - Fehlendes Investitionspotenzial - Fehlende Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe - schlechte Perspektiven im Arbeitsmarkt, insb. für Jugend (Abwanderung) - Zu wenig öffentliche oder behördliche Unterstützung der Investoren - Unzureichende Unterstützung durch Behörden im „Förderdschungel“	Gesamtstädtische Wirtschafts- und Beschäftigungspolitik unter Berücksichtigung von: - Entwicklung als Dienstleistungs- und Gewerbestadt - Ansiedlung von Existenzgründern, die keine Produktionsstätten benötigen - Beratung Fördermöglichkeiten
Schlechte Zusammenarbeit zwischen den Gewerbetreibenden und der Verwaltung	Verbesserung des Dialogs
Banken nutzen nicht die Spielräume bei der Vergabe von Krediten im Interesse der Innenstadtstabilisierung aus	Von der Zukunftsfähigkeit der Innenstadt überzeugen
Konflikte	**Strategieansatz**
Eigentümer unsanierter Gebäude ergreifen nicht die Initiative (Folge: Gebäude strahlen auf Umfeld aus, Engpass an sanierten Wohnungen): - wirtschaftlich nicht in der Lage - kein Interesse an Immobilie	Gezielte Ansprache der Eigentümer - Beratung zur Sanierung - Beratung zur Finanzierung (insb. Fördermöglichkeiten) - Anstoß zum Verkauf, Vermittlung von poten-

- komplizierte Eigentümerkonstellationen (z.B. Erbengemeinschaft) - fehlende Sicherheit bzgl. Refinanzierung über Mieteinnahmen - ungeklärte Eigentumsverhältnisse - Altersstruktur der Eigentümer	ziellen Interessenten - Sonderthema: Erbengemeinschaft Erstellen von Blockkonzepten mit Eigentümern Schaffen von guten Bedingungen für eine spätere Vermietbarkeit, z.B. - Aufwertung des öffentlichen Raums - Aufwertung Wohnumfeld - Aufwertung öffentliches Grün (z.B. Elsteraue) - praktikable Lösungen für Stellplätze Stadt agiert als Moderator Beratungsbüro aktiver einbeziehen
Brachen als negativer Blickfang	In Zusammenarbeit mit den Eigentümern: - Zwischennutzungen - Begrünung - Gestaltung der Brandwände - Geeignete Abrissflächen den benachbarten Gebäuden als Freifläche zur Wohnumfeldverbesserung zur Verfügung stellen - Renaturierung von Brachen in Randlagen Beratung bzgl. Konzept und Gestaltung von qualitätsvollen Neu- oder Ersatzneubauten
Qualitätsvoll sanierte Gebäude werden gut vermietet	Vermarktung / Publikation von guten Beispielen
Potenzielle Bauherren sind an anderen Wohngebieten (z.B. Alt-Pohlitz) interessiert	Marketing für Innenstadt und dort mögliche Wohnformen
Schwierige bauliche Rahmenbedingungen - kein Fahrstuhl an den Gebäuden (ältere Menschen) - Grundstücke z.T. sehr hängig -> hohe Kosten für Stützmauern - Schwierige Gebäudestruktur (Grundrisse, Größen) - Geschlossene Bauweise direkt an Straße mit teilweise sehr wenig Außenanlage - Keine Balkone oder Freisitze vorhanden - Rückwärtige Grundstücksbereiche vielfach überbaut, versiegelt, als Pkw-Stellplatz genutzt	Nutzungskonzepte, um Eigentümern und Interessenten Möglichkeiten aufzuzeigen
Niedrige Immobilienpreise (eröffnen Menschen mit Ideen und wenig Kapital Möglichkeiten)	Förderung von Umnutzungen (z.B. für Dienstleister)
Verkehrslärm	Erarbeitung Verkehrskonzept, inkl. Verkehrsleitung, Verkehrsberuhigung, Stellplatzkonzept für die Neustadt

Potenziale	Strategieansatz
Greiz hat Potenzial, das noch nicht ausreichend genutzt wird: - Kultur / Landschaftsraum o historische Alt- und Neustadt o 2 Schlösser o Greizer Park o Lage im attraktiven Vogtland - Vogtlandhalle, Kino, Bildungseinrichtungen, überregionales Krankenhaus, Klinik im Leben	Vermarktung / Außenkommunikation, zielgruppengerichtet (z.B. Greizer Bürger, Senioren, Dienstleister) Ausbau des kulturellen Angebots, Entwicklung als Kulturstadt Stärkung Tourismus
Innenstadt hat Potenzial: - vielfältige Angebote und Einrichtungen - kurze Wege - zunehmend gutes Wohnumfeld - Nähe zu öffentlichem Grün (Elsteraue, Schlossgarten) - Greizer Park	Ausbau und Vermarktung
Qualitätsvoll sanierte Gebäude werden gut vermietet	Vermarktung / Publikation von guten Beispielen, z.B.: Carolinenstraße 43 Rudolf-Breitscheid-Straße 28, 83 Rosa-Luxemburg-Straße 76 Marienstraße 25 Markt 13/15

Innenstadtkonzept

GREIZ
Perle des Vogtlandes

Analyse Kritische Gebäude

Kritische Gebäude

Sonstige Gebäude

Zuordnung über Sanierungs-
und Leerstand der Gebäude
sowie Beurteilung der Stadt Greiz

Stand Juli 2012

M 1:5000

0 50 100 150 200 Meter

N

GRAS * Gruppe Architektur & Stadtplanung

Abb. 39: Schwarzplan – historischer Gebäudebestand, Gebäudebestand 2011, hypothetischer Gebäudebestand (bei Abriss aller Gebäude mit aktuell dringendem Handlungsbedarf), ohne Maßstab

8 Exemplarische Strategieentwicklung

Um die für die Eigentümer ausschlaggebenden Ursachen für Sanierungsstau und Leerstand zu erfassen, wurden in zwei charakteristischen Problembereichen jeweils zwei Werkstattgespräche durchgeführt, zu denen Eigentümer, Bewohner und Nutzer eingeladen waren. Dabei wurden sowohl die Probleme auf Eigentümerseite wie fehlende Verwertungsperspektive, fehlende Eigenmittel, Probleme bei der Kreditbeschaffung aber auch die im Vergleich zur erzielbaren Miete zu hohen Sanierungskosten benannt. Hier konnte zwar auf die Förderprogramme des Freistaats Thüringen verwiesen werden, gleichzeitig musste aber auch klargestellt werden, dass die verfügbaren Fördermittel und insbesondere die Möglichkeiten der Stadt Greiz zur Kofinanzierung, sehr begrenzt sind. Hilfreich bei der Kreditbeschaffung kann aber ein klares, auch an konkreten Entscheidungen ablesbares Bekenntnis der Stadt zur nachhaltigen Entwicklung des Standorts Innenstadt sein, das den Banken entsprechend zu kommunizieren ist. Auch die Tatsache, dass sanierter Wohnraum in Alt- und Neustadt gut vermietbar ist, sollte bei Eigentümern und Banken breiter propagiert werden.

8.1 Pilotgebiet Altstadt

8.1.1 Ausgangssituation

Der ausgewählte Teilbereich des Blocks zwischen Marktstraße, Am Markt, Hohe Gasse und Marstallstraße ist geprägt durch die geschlossene und dichte historische Bebauung in zentraler Lage am Fußgänger- und Einkaufsbereich im Süden. Die Nutzung ist - sofern die Gebäude nicht leer stehen - Einzelhandel und Dienstleistung im Erdgeschoss, in den Obergeschossen befinden sich Wohnungen. Die nördliche Seite liegt mehrere Meter höher und weist eine inzwischen schon partiell aufgelöste Reihe kleinerer Wohnhäuser auf. Gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss ist hier nur selten vertreten. Eine Besonderheit dieser Gebäudereihe ist, dass die jeweiligen Parzellen zu 100% überbaut sind, den Wohnungen steht keinerlei Freiraum zur Verfügung. Der Höhenversatz verläuft im Blockinnern parallel zu den beiden genannten Straßen, er ist partiell als Steinmauer ausgebildet. Hier verlief auch die alte Stadtbefestigung. Die an der Marktstraße gelegenen Gebäude stehen unter Ensembleschutz, die Marktstraße 5 ist ein Einzeldenkmal.

Der Blockinnenbereich ist ausgehend von den Parzellenbreiten in der Marktstraße und am Markt in schmale und sehr tiefe Streifen parzelliert und von einer teilweise bis zu drei Geschosse hohen Sekundärbebauung geprägt, die Gebäude stehen erschließungsmäßig im Zusammenhang mit der Blockrandbebauung an der Marktstraße. Obwohl einzelne Gebäude im Blockinnenbereich abgerissen wurden, ist die bauliche Dichte nach wie vor sehr hoch, Grün ist in diesen Höfen kaum vorhanden. Dennoch sind hier vergleichsweise viele Wohnungen in Nutzung. Der Untersuchungsbereich weist mit 21 leeren Wohnungen eine Leerstandsquote von 42% auf, insgesamt drei Gebäude stehen vollständig leer.

Eine Sondersituation kennzeichnet die Gebäudereihung zwischen Marstallstraße und Reihe: Diese Gebäude sind einer starken Verkehrsbelastung ausgesetzt und verfügen über keine nutzbaren Freiflächen. Die historische städtebauliche Struktur ist noch weitgehend erhalten. Die Gebäude Marktstraße 11 und 13 mussten abgerissen werden. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der GFD und sollen von ihr einer neuen Bebauung zugeführt werden.

Erschwert wird die Entwicklung des Untersuchungsgebiets dadurch, dass am östlichen Ende der Marktstraße die Fußgängerströme und die geschäftliche Nutzung deutlich ausgedünnt sind. Hier könnte der geplante Bau eines „Einkaufsmagneten“ auf dem Gelände des ehemaligen Marstalls zu einer deutlichen Belebung führen und damit die Chancen für die Neuansiedlung von Ladengeschäften verbessern.

Die Eigentümer gehen mit dieser Situation sehr unterschiedlich um. Das Spektrum reicht von gut sanierten und bewirtschafteten Liegenschaften bis hin zum völligen Verzicht auf Instandhaltung und wirtschaftliche Nutzung. In den Workshops ist aber deutlich geworden, dass in der ungünstigen Parzellierung und der fehlenden planerischen Perspektive ein wesentliches Entwicklungshemmnis beruht. Als weiteres Entwicklungshemmnis konnte die ungenügende Kommunikation zwischen den Eigentümern identifiziert werden. Die Unsicherheit über die Pläne des Nachbarn ist gerade angesichts der sehr unterschiedlichen baulichen Erhaltungsstände einer der Gründe, warum Investitionen nicht geplant oder zurückgestellt werden. In verschiedenen Fällen wäre auch eine enge Koordination zwischen Nachbarn sinnvoll, um zu besseren Lösungen - und sei es nur für den Bauablauf - zu kommen. Aber das setzt das Vorliegen einer den gesamten Baublock erfassenden planerischen Perspektive voraus, die bisher nicht existiert.

Keine eindeutige Aussage konnte entwickelt werden bezüglich der Nutzungschancen in der vorhandenen Baustruktur. So scheint die Erweiterung der an der Marktstraße gelegenen Geschäftsflächen in den Hinterhof-

bereich nur bedingt umsetzbar, zum einen wegen Niveausprüngen und fehlender Fahrerschließung, zum anderen besteht auch Unsicherheit darüber, ob genügend Nachfrage nach mehr Geschäftsflächen vorhanden sei. Andererseits ist festzuhalten, dass die Hinterhofbebauung aufgrund ihrer aktuellen Dichte keine attraktiven Wohnmöglichkeiten entwickeln kann.

Um eine individuelle Entscheidung der Eigentümer über die künftige Nutzung bzw. Nutzungsmischung ihrer Liegenschaft entsprechend der jeweiligen Einschätzung der Marksituation sicherzustellen, muss ein Entwicklungskonzept ein hohes Maß an Flexibilität aufweisen und sich auch in vielen, möglichst unabhängigen Stufen umsetzen lassen.

	Quartier Altstadt
Anzahl WE	42
Anzahl WE leer	20
Leerstandsquote	47,6
Einwohner	62
Anzahl WE / Gebäude	2,4

Abb. 40: Eckdaten Pilotgebiet Altstadt 2010, Quelle: Stadt Greiz

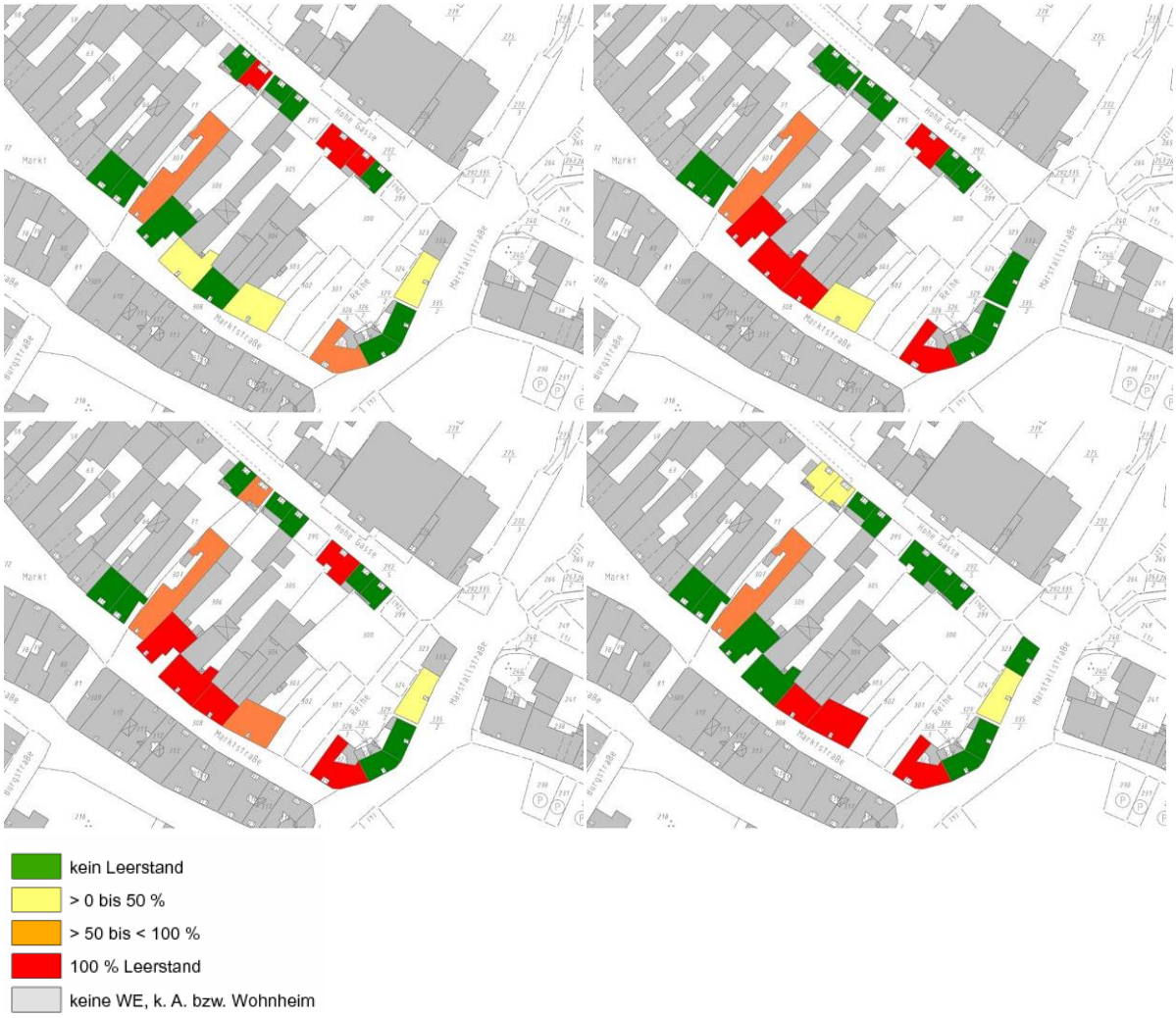


Abb. 41: Entwicklung Wohnungsleerstand Pilotgebiet Altstadt 1995, 2000, 2005 und 2010, eigene Schätzung Stadt Greiz

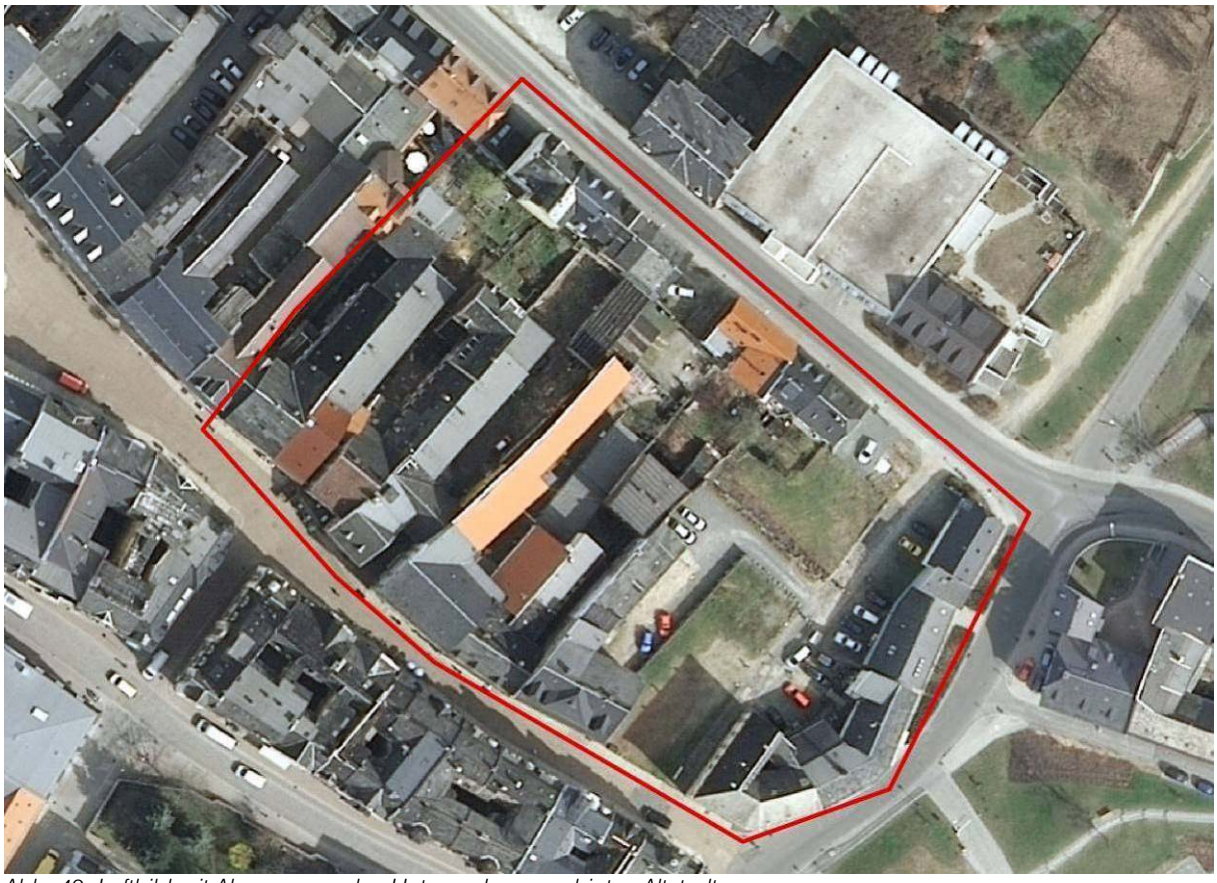


Abb. 42: Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes Altstadt

Innenstadtkonzept Vertiefungsbereich Altstadt

GREIZ
Perle des Vogtlandes

GRAS* Gruppe Architektur & Stadtplanung
Stand 09.07.12

8.1.2 Entwicklungsperspektiven

Als Grundlage für die Diskussion über die Entwicklungsperspektiven und konkrete Maßnahmen wurden zwei deutlich kontrastierende Entwicklungsszenarien aufgezeigt. Diese Szenarien polarisieren zwischen

- einer Einbeziehung der Hinterhofgebäude in das Konzept einer Einkaufs-, Dienstleistungs- und Handwerkerpassage, die die verschiedenen Hofflächen miteinander vernetzt und damit gerade auch in der baulichen Enge ein dichtes und attraktives Mosaik unterschiedlichster Angebote schaffen kann (vgl. Plan „Entwicklung von Passagen“, S. 57 sowie 10.2 Beispiel für die Entwicklung einer Einkaufs-, Dienstleistungs- und Handwerkerpassage – Die Kunsthofpassage Dresden, S. 93). Dieses Konzept setzt eine enge Abstimmung zwischen den Grundstückseigentümern voraus, damit die Vernetzung der Wege im Blockinnenbereich tatsächlich geschaffen werden kann.
- einer Fokussierung auf die Stärkung der Wohnfunktion, wobei eine deutliche Reduzierung der baulichen Dichte im Blockinnenbereich die Voraussetzung für mehr Freiraum, Grün und Besonnung und damit letztendlich Wohnqualität schafft (vgl. Plan „Entwicklung von grünen Wohnhöfen“, S. 58).

Beiden Konzepten gemein ist die Schließung der Lücke Marktstraße 11/13 durch eine Neubebauung, wobei das Grundstück Marktstraße 15 durch Umbau des Gebäudebestandes oder durch einen Ersatzneubau gegebenenfalls in das Bebauungskonzept einzubeziehen wäre. Generell gilt für beide Konzepte eine Restriktion bezüglich Anfahrbarkeit und Stellplatzangeboten auf den Grundstücken, dies wird aber nach Einschätzung der meisten Workshopteilnehmer durch das privilegierte Stellplatzangebot für Anwohner im Parkhaus Lehmgrube und durch die sonstigen Vorteile eines innerstädtischen Standortes aufgewogen. Dabei ist allerdings wichtig, dass die notwendigen Anfahr- bzw. Anliefermöglichkeiten in die Fußgängerzone Marktstraße wie bisher gesichert werden.

Übereinstimmung bestand darüber, dass eine Festlegung auf eines dieser zwei Szenarien wegen zu großer Prognoseunsicherheiten nicht möglich, im Grundsatz sogar kontraproduktiv wäre, da dann die notwendige Offenheit gegenüber unterschiedlichen Marktentwicklungen und Entscheidungen der Eigentümer nicht mehr gegeben wäre. Aus diesem Grund werden nachfolgend die beiden Szenarien miteinander verschmolzen im Sinne unterschiedlicher, simulierter Entwicklungsverläufe (vgl. Plan „Simulierter Entwicklungsverlauf Passagen und grüne Wohnhöfe“, S. 59). In diese Entwicklungsverläufe wird auch aufgenommen, dass punktuelle Neubebauung im Blockinnenbereich zu strukturellen und qualitativen Verbesserungen beitragen kann. Besonders zu betonen sind dabei die im Neubau gegebenen Möglichkeiten für höhere Energieeffizienz, die auch im energetischen Blockzusammenhang die Defizite von Bestandsgebäuden ausgleichen können.

Generell ist aus den planerischen Überlegungen festzuhalten, dass für die Gebäudezeile an der Hohen Gasse nur dann eine reale Entwicklungsperspektive besteht, wenn den einzelnen Gebäuden durch eine Neuordnung der Grundstücke angemessene Freiräume zugeordnet werden können. Es wird im weiteren Verlauf zu klären sein, ob entsprechende Regelungen in bilateraler Abstimmung der Eigentümer erreicht werden können, oder ob dazu ein förmliches Umlegungsverfahren eingeleitet werden muss.

Angesichts der – auch künftig – hohen Lärmbelastung der 5 an der Marstallstraße anliegenden Wohn- und Geschäftshäuser kommt der Ausformung und Nutzbarmachung der Freiflächen an deren Rückseiten (östlich der Reihe) besondere Bedeutung zu. Da die Obergeschosse dieser Gebäude i. d. R. zu Wohnzwecken genutzt werden, muss einer Verlärmung im Quartierinnenbereich – beidseits der Reihe – vorgebeugt werden.

Der entscheidende Faktor für eine positive Entwicklung scheint aber zu sein, dass die Stadt aktiv auf die Eigentümer zugeht und damit auch den Dialog zwischen den Eigentümern intensiviert. Die Erfahrungen aus den ersten beiden Werkstattgesprächen machen deutlich, dass eine entsprechende Initiative der Stadt zu einer Dynamisierung der Prozesse und zu positiven Ergebnissen führen kann.

Hohe Gasse

Markt

Marktstraße

Thomasstraße

Burgstraße

Reihe

Marstallstraße

hlitzer Weg

Entwicklung von Passagen

Nachverdichtung und Flurstücksneuordnung

Darstellung der Gewerbehöfe

- Neuordnung von Grundstücksgrenzen

Gebäude

- Hauptgebäude Bestand
- Hauptgebäude Neubau
- Gewerbliche Nutzung EG Bestand und Planung

Freiflächen

- Anwohnerparken
- Geländemauern Bestand/Neu
- Zugänge/Durchgänge
- Baumpflanzungen neu
- Innenhöfe, begrünt
- Gartenflächen
- Zuwegung

0 5 10 15 20m

M 1:500 Stand 05.10.2012

GRAS* Gruppe Architektur & Stadtplanung

Entwicklung von grünen Wohnhöfen

Teilentkernung mit Flurstücksneuordnung

- Neuordnung von Flurstücksgrenzen
- Gewerbliche Nutzung im EG
- Hauptgebäude Bestand
- Hauptgebäude Neubau
- Gebäude max. zweigeschossig, DN < 30°
- Gebäude-Abriss

Freiflächen

- Anwohnerparken
- Durchgänge/Zugänge
- Gärten Bestand/Neu
- Geländemauern Bestand/Neu
- Baumreihe neu
- begrünte Innenhöfe

0 5 10 15 20m

M 1:500 Stand 05.10.2012

GRAS* Gruppe Architektur & Stadtplanung

Markt
Hohe Gasse
Marktstraße
Reihe
Marstallstraße
Thomasstraße
Burgstraße

Simulierter Entwicklungsverlauf Passagen und grüne Wohnhöfe
Teilentkernung mit Flurstücksneuordnung
Neuordnung von Flurstücksgrenzen
Gewerbliche Nutzung im EG
Hauptgebäude Bestand
Hauptgebäude Neubau
Gebäude max. zweigeschossig, DN < 30°
Gebäude-Abriss
Freiflächen
Anwohnerparken
Durchgänge/Zugänge
Gärten Bestand/Neu
Geländemauern Bestand/Neu
Baumreihe neu
begrünte Innenhöfe
Zuwegung
M 1:500
Stand 05.10.2012
GRAS* Gruppe Architektur & Stadtplanung
Hohe Gasse
Markt
Marktstraße
Thomasstraße
Burgstraße
Marstallstraße
Reihe
hlitzer Weg
265.83
269,37

8.1.3 Rahmenplan

Die Ergebnisse der Werkstattgespräche werden in einem Rahmenplan zusammengefasst, der als Leitfaden für die weiteren Abstimmungen zwischen Stadt und den Eigentümern dient; vorrangig sollte auf dieser Grundlage die Neuordnung der Grundstücke im oben beschriebenen Sinne vorangetrieben werden, da hiervon unmittelbare Investitionsimpulse und unmittelbare Qualitätsverbesserungen zu erwarten sind.

Im Ergebnis des Umbauprozesses gemäß des Szenarios „Einkaufs-, Dienstleistungs- und Handwerkerpassage“, S. 57) sollen von den heute 42 bestehenden Wohnungen 37 Wohnungen erhalten und die 15 leer stehenden Wohnungen aktiviert werden. Darüber hinaus könnten überschlägig ca. sieben Wohnungen in der Marktstraße, ca. zwei Wohnungen in der Hohen Gasse sowie ca. sechs Wohnungen im Querriegel neu gebaut werden. In der Summe würden 2020/2030 ca. 52 Wohnungen zur Verfügung stehen, die bei einer Wohnungsbelegung mit 1,8 Personen Platz für ca. 94 Einwohner bieten. Zu den heute bereits dort lebenden 62 Einwohnern, müssten ca. 32 neue Einwohner hinzu gewonnen werden.

In der Summe ständen ca. 2.500 m² gewerbliche Nutzfläche zur Verfügung, was einem Zuwachs von 1.400m² entspricht.

Im Szenario „Grüne Wohnhöfe“ (S. 58) sollten 37 der heute bestehenden 42 Wohnungen erhalten und die 15 leer stehenden Wohnungen aktiviert werden. Darüber hinaus könnten wie in Szenario 1 ca. sieben Wohnungen in der Marktstraße, ca. eine Wohnung am Markt (Hinterhaus) und ca. zwei Wohnungen in der Hohen Gasse neu gebaut werden. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung mit 1,8 Personen kann die Einwohnerzahl von heute 62 Einwohnern auf bis zu 85 Einwohner ansteigen. Damit sind ca. 23 Einwohner in das Quartier zu lenken.
Auf Grund der fehlenden Daten ist die vorgesehene Reduzierung der Wohnungen in den Seitenflügeln rechnerisch nicht berücksichtigt worden.

Folgende Tabelle fasst die Erhaltungs- und Entwicklungsziele hinsichtlich Baustruktur, Gestaltung und Wohnumfeld zusammen und gibt Maßnahmevorschläge zur Aktivierung der Umsetzung:

Kriterien	Erhaltungs- und Entwicklungsziele	Konsequenzen/Maßnahmenvorschläge
Baustruktur		
Art der Nutzung	Erhaltung und Stärkung der innerstädtischen Geschäftslage: • Erdgeschosse: Ladennutzung erhalten und ggf. in die Seitenflügel erweitern • Entwicklung von offenen, miteinander verbundenen Ladenhöfen Erhaltung und Stärkung der Wohnnutzung: • Obergeschosse: Wohnen und Dienstleistung mit Balkonen und Dachterrassen	• Erweiterung der Läden an der Marktstraße in die Tiefe durch Entwicklung der Seitengebäude – Förderung von Umbaumaßnahmen • Genehmigung von Neubauten in zweiter Reihe zur Erweiterung der Laden- bzw. Wohnnutzung (unter Auflagen) • Genehmigung von Balkonen zum Innenhof und begehbaren Dachterrassen auf den Seitenflügeln • Unterstützung/ Förderung bei der Ausbildung von Verbindungsdurchgängen zwischen Ladenhöfen
Maß der Nutzung und Geschossigkeit sowie Dachform	Erhalt der zentrumstypischen Dichte unter Berücksichtigung der Bewohnerbedürfnisse hinsichtlich Wohnklima und Freiflächenangebot An den Raumkanten: Erhaltung der ortstypischen Geschossigkeit und Dachform: Marstallstraße: max. III , Satteldach Hohe Gasse: max. III+D, Satteldach Marktstraße: max. III+D, Satteldach Innenbereich: Reduzierung der Geschosszahl Entwicklung bedarfsgerechter und strukturverträglicher Dachformen: Seitenflügel: max. I und Flachdach bzw. max. II und Pultdach Bebauung zweite Reihe: max. II und Pultdach	• Beratung und finanzielle Förderung zu: • Sanierung von Seitenflügeln unter der Prämisse der Höhenreduzierung (max. II, Pultdach) • Genehmigung von zweigeschossigen Neubauten in zweiter Reihe unter Auflage gleichzeitiger Reduzierung auf eingeschossige Seitenflügel (mit Dachterrasse) • Genehmigung/Förderung des Abrisses störender Nebengebäude
Bauweise	Erhaltung und Stärkung der prägnanten Raumkanten:	
	Marktstraße und Marstallstraße: zwingend straßenständige, geschlossene Bauweise	• Sicherungsmaßnahmen durchführen/vorantreiben

		• Ersatzneubauten (infolge nicht mehr sanierungsfähiger Bausubstanz) im Rahmen der Erhaltungs- und Gestaltungsziele möglich
	Hohe Gasse: zwingend straßenständige Bebauung, geschlossen bzw. offen	• Lückenschließung bzw. Heilung der Baulücken über Ausbildung von Raumkanten über Grundstücksmauern bzw. Zäunen mit Sockel
	Entwicklung/Wiederherstellung von ehemals prägnanten Raumkanten an der Reihe: • Zwingend Straßenständige Bebauung in Abschluss der Ladennutzung • Zwingend giebelständige Bebauung in zweiter Reihe Erhaltung der quartierstypischen Geländemauern	• Sanierung der bestehenden wegbegleitenden Geländemauern (Eigentum privat) • Entwicklung von neuen Geländemauern zur Terrassierung und Aufwertung des öffentlichen Raumes Reihe (Eigentum Stadt)
Gebäudestellung	Erhaltung der ortstypischen Gebäudestellung zur Straße: Hohe Gasse: traufständig Marktstraße: traufständig Marstallstraße: traufständig Reihe: trauf- bzw. giebelständig Entwicklung einer geländeangepassten Gebäudestellung in zweiter Reihe im Innenbereich	
Gestaltung		
Fassadengestaltung	Erhaltung typischer Gestaltungselemente bei Bestandssanierung und Ersatzneubau: • Stehende Fensterformate • Horizontale Fassadengliederung • Reduzierte Öffnungsflächen in der Fassade • Fassadenfarben in gedeckten Farben • Große Tordurchgänge • Ortstypische Materialien	
Wohnumfeld		
Freiflächenausstattung der Wohn- und Ladenhöfe	Gebäudezugehörige Gartenflächen entwickeln durch Grundstücksneuordnung Entwicklung eines qualitätsvollen wohnungsnahen Angebotes	Neuordnung/Unterstützung bei der Vermittlung von Grundstücksflächen für Wohngebäude der Hohen Gasse wie auch für mögliche Wohngebäude der zweiten Reihe Ergänzung mit kleinkronigen Laubbäumen, Begrünung von Brandwänden und Teilentsiegelung von Flächen in den Innenhöfen
Private Grünflächen	Erhaltung und Entwicklung von privaten Gärten	Beratung/Unterstützung bei der Flächenneuordnung
Öffentliche Freiflächen	Qualitätserhaltung und -entwicklung des öffentlichen Raumes	Begrünung entlang der Reihe (Eigentum Stadt) mit Straßenbäumen

Innenstadtkonzept

Rahmenplan Altstadt

GREIZ
Perle des Vogtlandes

8.2 Pilotgebiet Neustadt

8.2.1 Ausgangssituation

Mit einer Wohnungsleerstandsquote von 78%,gehört das Pilotgebiet in der Neustadt zu den besonders gravierenden Problemlagen. Trotz der seit 1995 nachvollziehbaren Erosion des Einwohnerbestands, der als Reaktion auf unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen und die Verfügbarkeit von besseren Wohnungsangeboten an anderen Standorten in Greiz verstanden werden muss, sind die Verluste an Bausubstanz noch relativ gering, so dass die historischen Bau- und Raumstrukturen noch gut ablesbar sind. Der generelle Zustand der leer stehenden Gebäude ist allerdings sehr besorgniserregend, ohne kurzfristig einzuleitende Sicherungsmaßnahmen dürften mehrere Abrisse nicht mehr zu vermeiden sein. Damit wäre die in der Rudolf-Breitscheid-Straße prägende geschlossene Blockrandbebauung, die mit der gegenüberliegenden Seite einen relativ engen Straßenraum bildet, soweit aufgelöst, dass die historische Struktur nicht mehr ablesbar wäre. Die GFD ist in der Rudolf-Breitscheid-Straße Eigentümerin von drei komplett leer stehenden Gebäuden (Nr. 53, 59 und 65). Die dazwischen liegenden Gebäude Nr. 55 bzw. 57 stehen aktuell zum Verkauf. Im Untersuchungsgebiet steht lediglich das Gebäude Rosa-Luxemburg-Straße 56 unter Denkmalschutz (Einzeldenkmal).

Die zentrumsnahe Lage des Blocks und die hier mögliche Wohnqualität werden von allen Beteiligten als sehr gut bezeichnet, nicht zuletzt auch wegen der Nähe zum Grünzug in der Elsteraue. Stellplatzprobleme treten nicht auf, auch wenn das Parken auf dem Grundstück nur im Ausnahmefall möglich ist. De facto reicht aber das Stellplatzangebot im Straßenraum aus.

Als ortsspezifische Entwicklungshemmnisse erwiesen sich folgende Aspekte:

Rudolf-Breitscheid-Straße: Die dichte Überbauung der Hinterhöfe Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 55, 57 und 69 bietet keine Chance für zeitgemäßes Wohnen. Für Nebennutzungen besteht kein Bedarf, der eine solch massive Hinterbauung erforderlich machen würde. Durch die geschlossene Bauweise an der Rudolf-Breitscheid-Straße ist die Gestaltung und Nutzung der verhältnismäßig kleinen Freiflächen eingeschränkt. Hier fehlt eine rückwärtige Erschließung der Gartengrundstücke. Da alle Gebäude über ein Sockelgeschoss verfügen, ist ein barrierefreier Zugang von der Straße nicht gegeben. Das schränkt die Zielgruppe potenzieller Mieter deutlich ein, zumal gerade im Bereich von altengerechten Wohnungen ein gutes Marktpotenzial gesehen wird.

Rosa-Luxemburg-Straße: Hier ist das Strukturbild nicht so einheitlich und prägend wie in der Rudolf-Breitscheid-Straße, die in Teilbereichen ehemals vorhandene geschlossene Blockrandbebauung ist weitgehend aufgelöst. Das im Bereich der Eckhäuser bereits historisch angelegte Bild von an der straßenseitigen Grundstücksgrenze stehenden Solitären mit viel Grün im großen Gartenbereich hat sich praktisch über die gesamte Blocklänge durchgesetzt. Lediglich das Haus Nr. 52 ist noch einseitig an die Nr. 50 angebaut, zeigt aber zum Leergrundstück Nr. 54 eine Brandwand und ist komplett leer stehend in einem sehr desolaten Zustand, der auch das benachbarte Gebäude Nr. 50 gefährdet. Die weitere Entwicklung des teilsanierten Gebäudes Nr. 50 erscheint insofern problematisch, als es über eine sehr weitgehende, mehrgeschossige Hinterbauung verfügt, die auch die Nachbargebäude in ihrer Entwicklung beeinträchtigt. Diese Baulichkeit dient gegenwärtig als Lagerraum. Ebenfalls von dichter Überbauung geprägt ist der Hinterhof des Gebäudes Nr. 52.

	Quartier Neustadt
Anzahl WE	69
Anzahl WE leer	54
Leerstandsquote	78,3
Einwohner	30
Anzahl WE / Gebäude	4,3

Abb. 43: Eckdaten Pilotgebiet Neustadt 2010, Quelle: Stadt Greiz

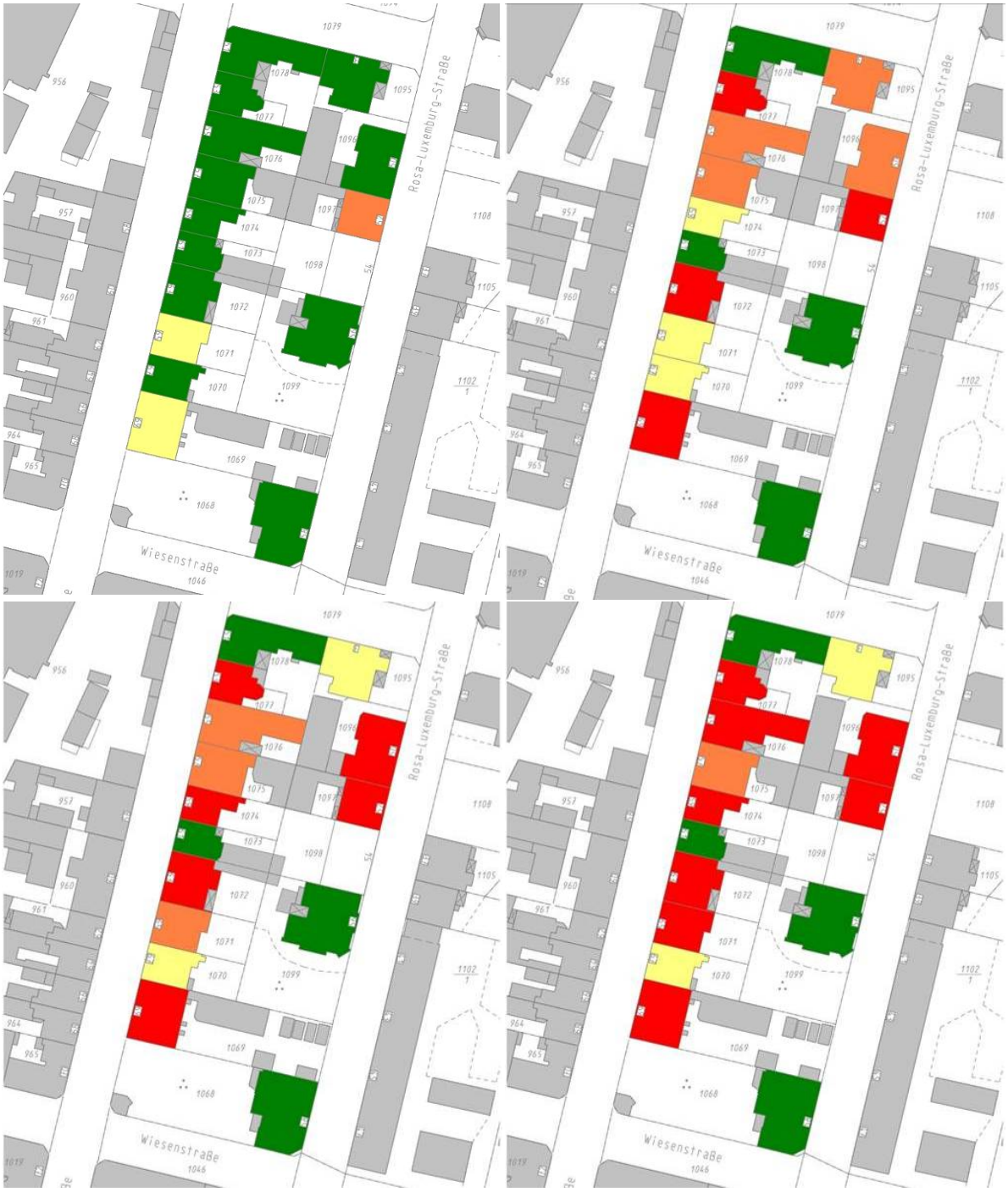
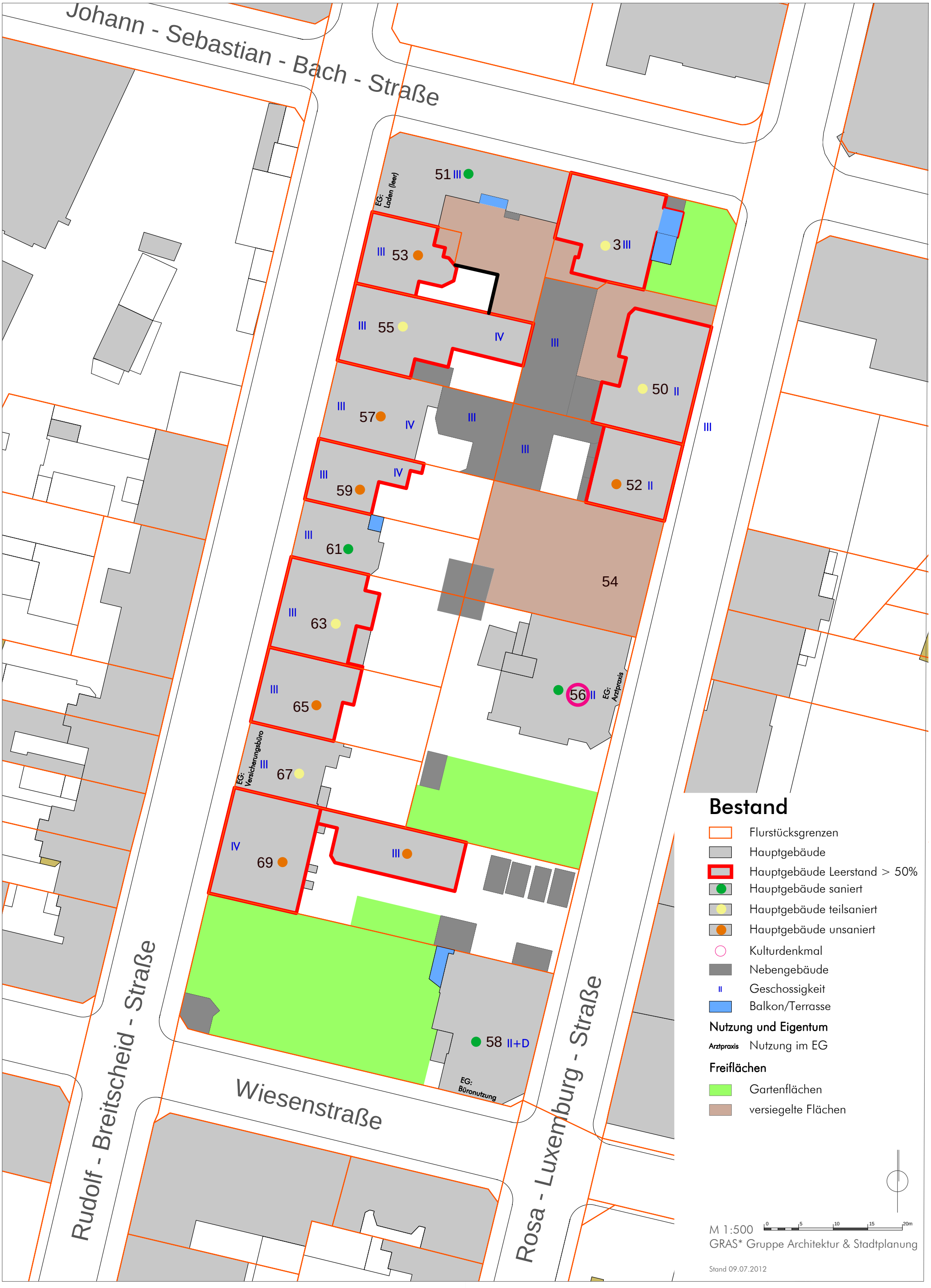


Abb. 44: Entwicklung Wohnungsleerstand Pilotgebiet Neustadt 1995, 2000, 2005 und 2010, eigene Schätzung Stadt Greiz

Abb. 45: Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes Neustadt

Innenstadtkonzept Vertiefungsbereich Neustadt

GREIZ
Perle des Vogtlandes



8.2.2 Entwicklungsperspektiven

Zur Verdeutlichung der Lösungsmöglichkeiten dienen die nachfolgenden Varianten, die grundsätzlich von der Erhaltung der Blockrandbebauung an der Rudolf-Breitscheid-Straße, der Schaffung einer rückwärtigen Erschließung für die Gebäude an der Rudolf-Breitscheid-Straße und von einer mehr oder weniger weit gehenden Entkernung der Hinterhöfe ausgehen. Um das Erhaltungsziel zu erreichen, müsste die GFD ihre Bestände mit Sicherungsmaßnahmen solange vor weiterem Verfall schützen, bis die Nachfrage und die Ressourcen für eine Sanierung gesichert sind.

Die Varianten unterscheiden sich insofern, als sie die Möglichkeit aufzeigen, bei der rückwärtigen Erschließung die Anordnung von Schuppen für Fahrräder, Kinderwagen oder auch Mülltonnen entweder zusammengefasst für mehrere Liegenschaften oder aber individuell für jede Liegenschaft anzuordnen.

Eine weitergehende Entwicklungsmöglichkeit würde sich ergeben, wenn die GFD ergänzend zu ihrem Bestand in der Rudolf-Breitscheid-Straße die aktuell zum Verkauf stehenden Gebäude Nr. 55 und 57 erwerben würden. In diesem Falle wäre zu prüfen, ob nicht durch den Abriss der (nicht denkmalgeschützten) Altbauten der Weg frei gemacht werden könnte für eine Neubebauung, die demselben städtebaulichen Prinzip der geschlossenen Blockrandbebauung und den quartierstypischen Gestaltungsprinzipien folgt, aber sowohl bezüglich barrierefreier Erschließung, Grundrissgestaltung sowie Energiebilanz Qualitäten entwickeln kann, die im Bestand nicht zu realisieren wären. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass sich Wirtschaftlichkeit und Finanzierungsmöglichkeiten des Neubaus günstiger darstellen lassen.
Darüber hinaus ist der Ankauf des Gebäudes Rosa-Luxemburg-Straße 52 vorstellbar, um nach einem Abriss eine Zuwegung für die Gebäude Rudolf-Breitscheid-Straße zu errichten. Das verbleibende Grundstück könnte für die seitliche Fassadenausbildung und das Anlegen eines Gartens für die Rosa-Luxemburg-Straße 50 genutzt werden.

Für die Rosa-Luxemburg-Straße ergeben sich keine grundsätzlichen Varianten. Der Auflösungsprozess der zusammenhängenden Bebauung ist hier soweit fortgeschritten, dass eine Strukturerhaltung einer Rekonstruktion gleichkäme. Angesichts der generell geringen Investitionsbereitschaft erscheint dies wenig wahrscheinlich. Es wird daher ein Weg vorgeschlagen, der versucht, in Anlehnung an bereits vorhandene Ansätze eine neue Struktur zu entwickeln. Wesentliche Merkmale sind: Gebäudestellung an der vorderen Grundstücksgrenze, Entwicklung der Gebäude im Charakter eines Solitärs mit gestalteten Fassaden an allen 4 Seiten, restliche Grundstücksfläche als großer, grüner Freiraum. Bei der Transformation von der geschlossenen Bauweise zum Solitär müssen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass die bisherigen Brandwände zu vollwertigen Fassaden werden. Hierzu gibt es unterschiedliche Wege: vom Einschneiden von Fenstern, Anhängen von Balkonen bis hin zu kleineren oder größeren Anbauten. Voraussetzung ist, dass die rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden (Zukauf des Nachbargrundstücks ganz oder teilweise, Gestattung (Eintragung von Baulast ins Grundbuch) oder aber Grundstücksneuordnung). Es wird in jedem Einzelfall zu klären sein, was der gangbare Weg sein wird. Im Ergebnis kann aber in der Rosa-Luxemburg-Straße eine qualitätsvolle neue Ordnung entstehen, die mit ihrer geringeren Dichte und höherem Grünanteil den Übergang zur Elsteraue markiert und maßgeblich das Wohnumfeld aufwertet.

Wie auch im Bereich Altstadt zeigt sich, dass die Kommunikation zwischen den Eigentümern und mit der Stadt unzureichend ist. Die beiden Werkstattgespräche haben bereits ermöglicht, erste bilaterale Abstimmungen zwischen Eigentümern anzustoßen. Die Thematik der Entkernung und der rückwärtigen Erschließung im Blockinnenbereich wird aber weiteren, erheblichen Abstimmungs- und Kommunikationsbedarf erforderlich machen. Hierzu bedarf es einer Person, die sich im Auftrag der Stadt (bzw. als Teil der Stadtverwaltung) darum kümmert, dass diese Gespräche weitergeführt und zu einem Ergebnis gebracht werden. Im Verlauf der weiteren Gespräche wird zu klären sein, ob die Einführung einer inneren Erschließung auf der Ebene von im Grundbuch eingetragenen Wegerechten möglich ist, oder ob hierzu ein formelles Umlegungsverfahren erforderlich wird, das dann von der Stadt einzuleiten wäre.

Innenstadtkonzept Vertiefungsbereich Neustadt

GREIZ
Perle des Vogtlandes

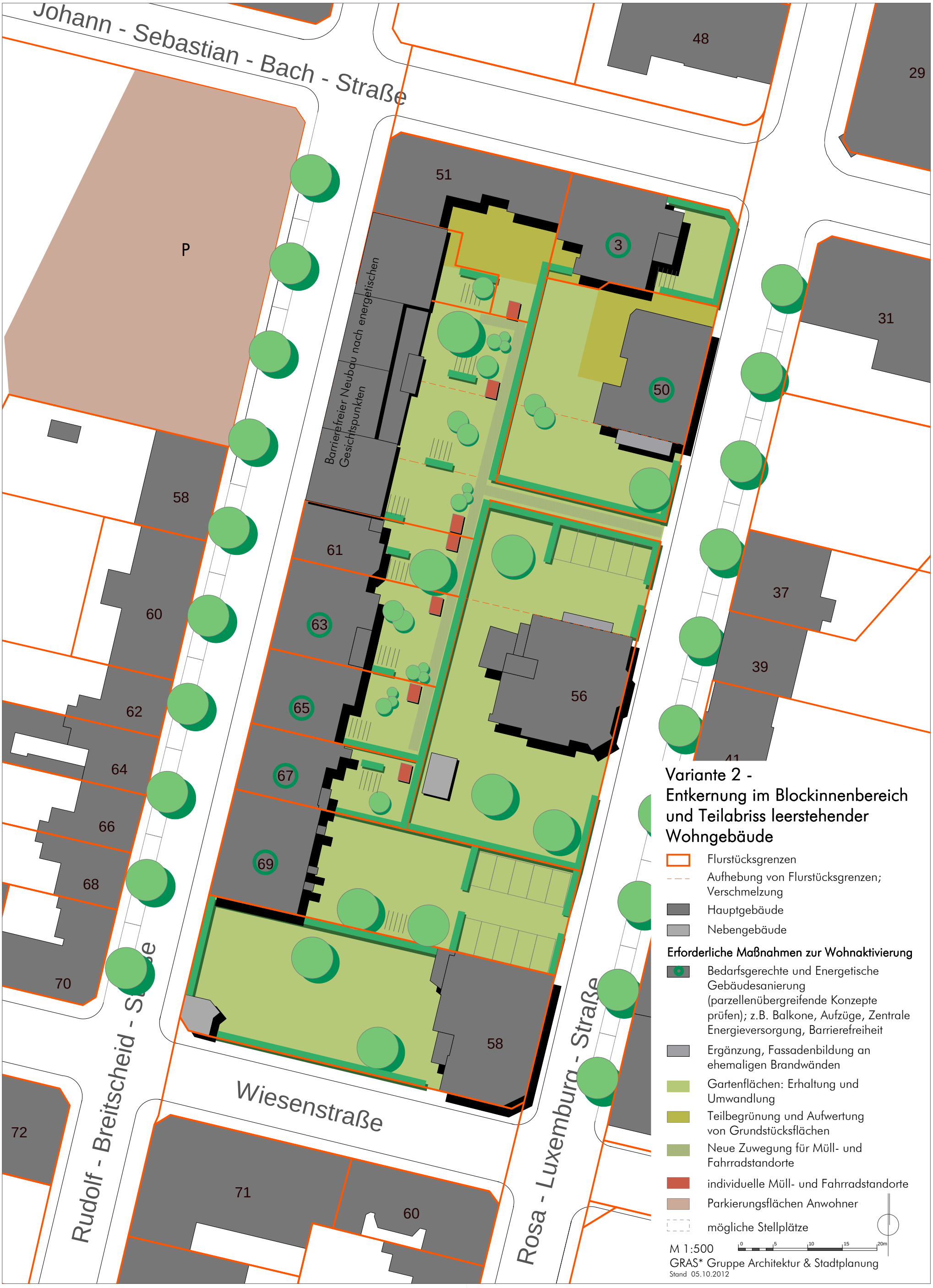
M 1:500

GRAS* Gruppe Architektur & Stadtplanung

Stand 05.10.2012

Innenstadtkonzept Vertiefungsbereich Neustadt

GREIZ
Perle des Vogtlandes



8.2.3 Rahmenplan

Der Rahmenplan fasst die Ergebnisse der Workshoparbeit zusammen. Er bestätigt das Erhaltungsziel in der Rudolf-Breitscheid-Straße, vollzieht aber den eingeleiteten Strukturwandel in der Rosa-Luxemburg-Straße. Es wird im weiteren Verlauf zu klären sein, ob hier eine Anpassung der Erhaltungssatzung geboten ist.

Mit der als Ziel dargestellten Entkernung schafft der Rahmenplan die Voraussetzung dafür, dass im Bestand oder in der strukturerhaltenden Neubebauung zeitgemäße Wohn- und Wohnumfeldqualität geschaffen werden kann.

Im Ergebnis des Sanierungsprozesses werden in der Variante 1 alle heute bestehenden 69 Wohneinheiten erhalten und saniert. Auf Grund der hohen Qualität ist eine gute Vermietbarkeit zu erwarten. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung mit 1,8 Personen kann die Einwohnerzahl von heute 30 Einwohnern auf bis zu 124 Einwohner ansteigen. Zu sanieren sind 54 Wohnungen, ca. 95 Einwohner sind in das Quartier zu lenken.

In der Variante 2 werden 26 Wohnungen abgerissen und 18 Wohnungen neu gebaut; zu sanieren sind 28 Wohnungen. Im Ergebnis stehen 61 Wohnungen für ca. 110 Einwohner zur Verfügung, ca. 80 Einwohner sind für das Quartier zu gewinnen.

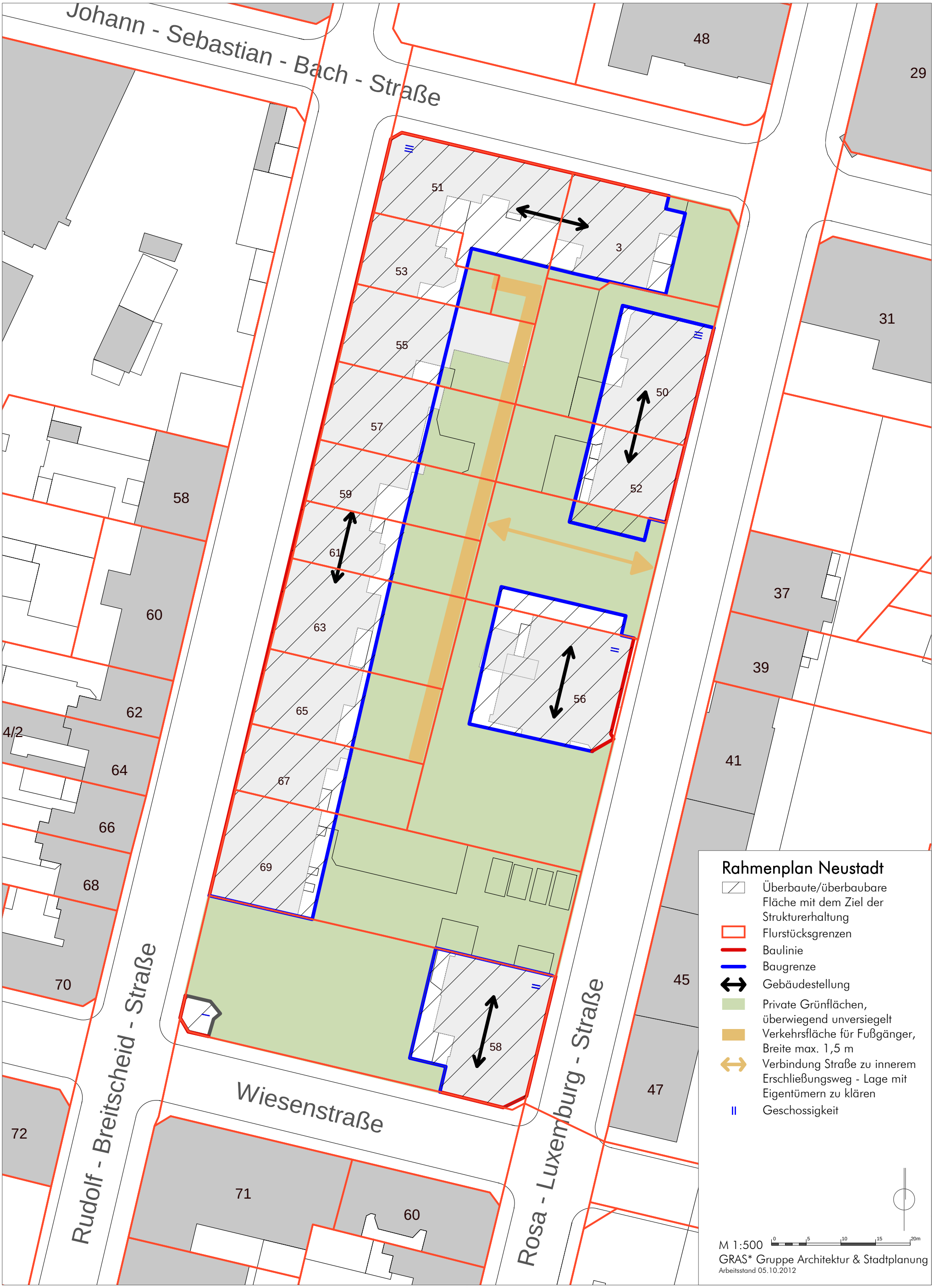
Zusammenfassend ist festzuhalten, dass seitens der Eigentümer eine Stabilisierung dieses Bereichs gewünscht und auch für machbar angesehen wird. Wesentliche Impulse werden von einer Intensivierung der Kommunikation und Koordination, von der Entkernung der Hinterhofbebauung, der Begrünung der Hinterhöfe und von der Schaffung einer rückwärtigen Erschließung für die Gebäude an der Rudolf-Breitscheid-Straße erwartet. Letztere verbessert nicht nur die Unterbringung von Fahrrädern, Kinderwagen, Mülleimer etc. sondern eröffnet die Möglichkeit eines barrierefreien Hauseingangs sowie des problemlosen Abtransports z.B. von Gartenabfällen.

Folgende Tabelle fasst die Erhaltungs- und Entwicklungsziele hinsichtlich Baustruktur, Gestaltung und Wohnumfeld zusammen und gibt Maßnahmevorschläge zur Aktivierung der Umsetzung:

Kriterien	Erhaltungs-/Entwicklungsziele	Konsequenzen/Maßnahmenvorschläge
Baustruktur		
Bauweise	Erhaltung der prägnanten Raumkanten:	
	Rudolf – Breitscheid-Straße: • geschlossene Bauweise an straßenständiger Baulinie	• Sicherungsmaßnahmen an baufälligen Gebäuden durchführen • Ggf. Ersatzneubauten (infolge nicht mehr sanierungsfähiger Bausubstanz) unter Berücksichtigung der Erhaltungs- und Gestaltungsziele errichten
	Rosa-Luxemburg-Straße: • zwingend straßenständige Bebauung, geschlossen bzw. offen in Gärten mit Großbäumen • Erhaltung von straßenständigen Raumkanten, gebildet mit Grundstücksmauern bzw. Zäunen mit Sockel	Abriss von Nr. 52 möglich (falls nicht sanierungsfähig) unter den Voraussetzungen: • Auflösung der Brandwand Nr. 50 in eine hochwertige Fassade • Ausbildung einer straßenseitigen Raumkante durch Grundstücksmauern bzw. Zäunen mit Sockel • Ausbildung eines Gartens, d.h. Pflanzgebot für ein bis zwei große Laubbäume
Gebäudestellung	Erhaltung der ortsbildprägenden Gebäudestellung: alle Straßen traufständig	
Geschossigkeit	Erhaltung der quartierstypischen Geschossigkeit: max. III+D, min. II+D	Bei viergeschossig ausgebauten Gebäuden (zum Innenhof) ggf. Rückbau von Dachgeschossen fördern
Maß der Nutzung	Reduzierung der überbauten Flächen: Rudolf-Breitscheid-Straße: GRZ max. 0,7 Rosa-Luxemburg-Straße: GRZ max. 0,6 d.h. Grundstücksflächen im Innenbereich nicht überbaut, nicht versiegelt	Abriss von Neben- und Hauptgebäude im Blockinnenbereich: • Finanzielle Förderung für Abriss im Innenbereich • keine Sanierungsförderung
Dachform	Erhaltung der vorhandenen typischen Dachformen: Rudolf-Breitscheid-Straße: Satteldach Johann-Sebastian-Bach-Straße: Satteldach Rosa-Luxemburg-Straße: Satteldach, Walmdach	
Gestaltung		

Fassadengestaltung	Erhaltung der quartierstypischen Gestaltungselemente für Bestandsgebäude und ggf. Ersatzneubauten: • Stehende Fensterformate • Horizontale Fassadengliederung • Anteil der Öffnungsflächen in der Fassade max. 25 % • Fassadenfarben in gedeckten Farben • Ortstypische Materialien	Erarbeitung eines Gestaltkataloges
Wohnumfeld		
Flächen für Fußwege im Blockinnenbereich	Barrierefreie Erschließung der Wohngebäude mit Sockelgeschoss an der Rudolf-Breitscheid-Straße	Neue Fußwegeerschließung im Blockinnenbereich mit Anbindung an die Rosa-Luxemburg-Straße: max. Breite 1,5 m Lage der Anbindung in Abstimmung mit den jeweiligen Grundstücksbesitzern
Freiflächenausstattung	Erhalt des bestehenden Baumbestandes Entwicklung von großflächigen Gärten zur Aufwertung der Wohnnutzung	Pflanzung/Förderung ortstypischer Laubsträucher und –bäume im Innenbereich Unterstützung/Förderung beim Abriss von Zäunen/Mauern im Innenbereich
Öffentlicher Raum	Entwicklung von aufgewerteten Wohnstraßen sowie eines angenehmen Kleinklimas im Straßenraum	Begrünung des Straßenraumes mit Straßenbäumen und Einrichtung von Parkbuchten

GREIZ
Perle des Vogtlandes



9 Innenstadtkonzept

9.1 Stadträumliche Ziele und Leitlinien

Das stadträumliche Konzept zielt auf die Erhaltung bzw. auf die Verstärkung der wesentlichen Charakteristika des räumlichen Gefüges in Alt- und Neustadt.

In der Kernzone der Altstadt herrschen eine Abfolge aus eher schmalen, geschwungenen Straßen und Gassen sowie vielfältige baulich gefasste Plätze oder platzartige Erweiterungen des Straßenraums vor. Die Raumkanten sind in aller Regel durch eine geschlossene Blockrandbebauung geprägt. Typisch an dieser Raumstruktur ist, dass sie nur abschnittsweise erlebt werden kann, da sich die Übersicht aufgrund von Visierbrüchen immer auf kurze Teilbereiche beschränkt, die beim Durchschreiten fließend ineinander übergehen. Die Rand- und Übergangsbereiche der Altstadt sind zwar in ähnlichem Duktus, aber weniger stringent entwickelt worden und aufgrund unterschiedlicher Interventionen nur noch bruchstückhaft erhalten. Hier sind situationsgerechte Raumprofile im Sinne von Abrundung der Kernzone bzw. Gestaltung von Übergängen zu entwickeln.

Die Neustadt basiert auf einem orthogonalen Raster geradlinig angelegter Straßen, wobei die Straßenraumprofile eine klare, geplante Hierarchie ablesen lassen. Geplante, stadträumlich gefasste Plätze sind in dieser Struktur nicht vorhanden. Die Fassung der Raumkanten ist differenziert, wobei immer die vordere Grundstücksgrenze zum Straßenraum hin als Bauflucht aufgenommen ist: Große Villen mit Bauwich prägen die Carolinenstraße, geschlossene Bauweise herrscht im Nebennetz vor, an einzelnen Standorten z.B. auch an Eckgrundstücken finden sich solitäre Baukörper mit großen, auch im Straßenbild wahrnehmbaren Gärten.
Diese für die Gründerzeit charakteristische städtebauliche Struktur ist auch bestimmend für den Bereich östlich des Marstallgeländes. Im Unterschied zum mittelalterlich geprägten Raumgefüge der Altstadt vermittelt die Situation in der Neustadt eine gute Übersicht und ein klares Ordnungsprinzip. Auch hier sind die Rand- bzw. Übergangsbereiche weniger klar strukturiert und auch stärker von Auflösungserscheinungen betroffen. Analog zu den Randbereichen der Altstadt sind auch hier situationsgerechte Abrundungen bzw. Übergänge zu entwickeln.

Von besonderer Bedeutung für das Stadtbild sind die herausragenden, fernwirksamen Identifikationspunkte wie z.B. das Obere oder Untere Schloss sowie die topographische Fassung der Innenstadt mit begrünten Hängen (vgl. Plan „Analyse Stadtbild“).

9.2 Nutzungsziele und Leitlinien

Mit der Funktion der Innenstadt als Wohnstandort und als kommerzielles, kulturelles und administratives Zentrum der Stadt Greiz und ihres Umlandes sind die Nutzungsziele vorgegeben. Angesichts der gegebenen Leerstände und des weiterhin zu erwartenden Rückgangs der gesamtstädtischen Einwohnerzahl und damit auch der Nachfrage nach gewerblichen Flächen erscheint es nicht zielführend, innerhalb der Innenstadt eine weitergehende Nutzungsdifferenzierung vorzugeben. Vorrangiges Ziel muss sein, die Nutzungs- und Sanierungsdefizite abzubauen, wobei es dem Markt und Entscheidungen der Marktakteure überlassen bleiben kann, welche Nutzung an welchem Standort angesiedelt wird, sofern die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gegeben ist wie angemessene Erschließung, nicht störender Charakter der Nutzung sowie Einfügungsgebot erfüllt sind. Als Hinweis für eine sinnvolle Platzierung von Einrichtungen des Einzelhandels und des Dienstleistungssektors werden der im Einzelhandelsgutachten von 2009 definierte Zentrumsbereich in der Altstadt sowie der Ergänzungsbereich auf der Neustädter Seite nachrichtlich in den Zielplan übernommen. (vgl. Plan „Nutzungsziele / Leitlinien“, S. 74)

Größerer Steuerungsbedarf wird bei der Entwicklung eines qualitätvollen Freiraumgefüges gesehen. Dabei stehen zwei Zielrichtungen im Vordergrund:

1. Verbesserung der Grünausstattung innerhalb der bebauten Bereiche zur Verbesserung der Umfeldqualität für die zentralen Nutzungen und das Wohnen insbesondere durch Entkernung und Begrünung von Blockinnenbereichen sowie einer nach denkmalpflegerischen wie stadtklimatischen Kriterien verträglichen Straßenraumbegrünung, wobei hier insbesondere die Hauptachsen aufzuwerten sind (z.B. verlängerte Irchwitzer Straße, Papiermühlenweg, Pohlitzer Weg).
2. Entwicklung eines hochwertigen, leistungsfähigen Grünverbundes im Zusammenspiel von Elsteraue, Waldhängen, Schlossberg, Greizer Park sowie weiterer Parkanlagen. In diesen Verbund sind auch geeignete Brachflächen einzubeziehen, sei es als Trittsteine in größeren Verbundslücken, sei es als Erweiterung in Randlagen zu den bereits bestehenden Grünflächen. Dieser Grünverbund übernimmt wesentliche Aufgaben im Stadtbild, in Naherholung und Freizeitgestaltung, im Stadtklima und im nicht motorisierten Stadtverkehr.

Innenstadtkonzept

GREIZ
Perle des Vogtlandes

A-Zentrum Altstadt

Ergänzungs-/
Erweiterungsgebiet
Neustadt

Nutzungsziele/Leitlinien

- Baulich geprägte Räume (insb. Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung) mit durchgrünten, entkernten Innenbereichen
- Versorgungsbereiche gem. Einzelhandelskonzept
- Siedlungsflächen mit dominanten Grünstrukturen
- Parkanlagen
- Ausgeprägte, durchgängige Grünszusammenhänge
- Begrünung von Hauptachsen im Siedlungsbereich

Arbeitsstand 11.12.2012

M 1:5000 (A3) 0 50 100 150 200m

GRAS* Gruppe Architektur & Stadtplanung

9.3 Verkehrliche Ziele und Leitlinien

Konkrete Maßnahmen zur Entwicklung des Verkehrssystems im Untersuchungsgebiet leiten sich aus dem Verkehrskonzept Altstadt (2009) und den Vertiefenden Untersuchungen hierzu (2012) ab. Ergänzende Maßnahmen finden sich im 2008 vom Stadtrat beschlossenen Lärmaktionsplan (LAP). Aus der von der Stadt Greiz beauftragten 2. Bearbeitungsstufe des LAP werden sich Mitte 2013 vsl. weitere Maßnahmen ergeben.

Nachfolgend werden die wesentlichen, noch nicht umgesetzten Maßnahmen aus den vorhandenen Konzepten dargestellt und um weitere notwendige Maßnahmen; insbesondere im Neustadtbereich ergänzt. Diese leiten sich aus den in Kapitel 4.8 Verkehr aufgeführten grundsätzlichen Zielen ab.

Dringliche bauliche Maßnahmen am Straßenhauptnetz sind vor allem in folgenden Bereichen erforderlich:

- Für den Ausbau der Marstallstraße (L 2344) liegen Vorentwürfe in verschiedenen Varianten vor. Die Straße wird auch das geplante Marstallcenter erschließen und muss dieses gleichzeitig optimal an das Stadtzentrum anbinden, damit die Fußgängerachsen nicht unterbrochen werden. Neben der dem geschützten Umfeld angemessenen Straßenraumgestaltung kommt der Ausbildung der Querungsstellen für Fußgänger besondere Bedeutung zu.
- Westlich des Kreisverkehrs bündelt die Bruno-Bergner-Straße die Verkehre von B 92 und B 94. Der in diesem Abschnitt verlaufende Elsterradweg erlaubt derzeit - wegen der gegebenen Verkehrsraumbreite - keine geschützte Führung des Radverkehrs. Da wegen der hohen Verkehrsbelastung zudem die Einrichtung eines zusätzlichen Haltestellenpaares für die hier verlaufenden Buslinien (Amtsgericht…) einen Ausbau zweckmäßig erscheinen lässt, müssen für diesen Abschnitt entsprechende Untersuchungen erfolgen. Hierbei sind auch die Belange des Hochwasserschutzes und der uferbegleitende Baumbestand zu beachten. Letzterer wäre - wegen seiner herausragenden, stadtbildprägenden Bedeutung - im Falle unvermeidbarer Eingriffe adäquat zu ersetzen.
- Beim Ausbau der partiell zu schmalen Oberen Silberstraße sind auch die Belange der Anliegerbebauung zu würdigen. Die Schaffung eines Längsparkstreifens ist hier anzustreben.

Einen weiteren Schwerpunkt bilden Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit der innerstädtischen Teilgebiete für den ÖPNV und zur Optimierung des Parkierungssystems:

- Einrichtung zusätzlicher Bushaltestellen in den Bereichen Siebenhitze, Obere Silberstraße und Bruno-Bergner-Straße
- Umgestaltung und Erweiterung des Parkplatzes Landratsamt
- Neubau eines Parkhauses am Kreisel (ca. 250 Stellplätze, auch als Ersatz für den Parkplatz Elsterflussbett)
- Einrichtung eines Parkplatzes auf der ehemaligen Ladestraße am Neustadtring (ca. 100 Stellplätze westlich des Bahnhofs). Neubau einer querungsfreien Gehwegverbindung östlich des Neustadtringes zur Bahnunterführung Poststraße.
- Zur Ermittlung des konkreten Stellplatzbedarfs in der Neustadt ist ein Parkierungskonzept zu erarbeiten. Dieses soll durch Betrachtung der verschiedenen Nutzergruppen (Bewohner, Besucher/Kunden, Beschäftigte) detaillierte Aussagen zur Bewirtschaftung der öffentlichen Stellplätze und zur Anwohnerparkierung treffen.
- Die Prüfung und Optimierung der Bewirtschaftung der vorhandenen Parkierungsanlagen am Altstadtrand und der innerhalb der Altstadt verbliebenen Kurzzeitparkplätze ist im Interesse einer guten Erreichbarkeit des Stadtzentrums permanent geboten

Weitere Maßnahmen betreffen den Ausbau des Elsterradweges und dessen engmaschigere Anbindung an das Straßennetz im Untersuchungsgebiet.

Am Bahnhof sind zusätzliche Parkierungsangebote zu schaffen. Die Lage des Taxistandplatzes ist zu optimieren.

Innenstadtkonzept

GREIZ
Perle des Vogtlandes

Verkehrliche Ziele/Leitlinien

- überregionale / regionale Straßenverbindung
- zwischengemeindliche Straßenverbindung
- flächenerschließende Straßenverbindung
- untergeordnete Straßenverbindung
- Fußgängerzone
- verkehrsberuhigte Zone Altstadt
- Fuß- und Radweg
- Radweg
- Haltestelle mit 300m Radius
- PH — Parkhaus / Tiefgarage
- P — Parkplatz

Arbeitsstand 11.12.2012

M 1:5000 (A3)

0 50 100 150 200m

GRAS* Gruppe Architektur & Stadtplanung

9.4 Städtebauliches Konzept

Der Städtebauliche Zielplan (vgl. Plan „Städtebauliche Ziele“, S. 84) fasst die fachlichen Ziele und Leitlinien zusammen und konkretisiert sie ortsbezogen. Grundlage ist dabei folgende Überlegung: Das Ziel, die Innenstadt zu aktivieren, kann nur erreicht werden, wenn es gelingt, Nutzer zu werben. Voraussetzungen sind dabei, dass die bestehende Bausubstanz nutzbar ist und die weiteren Standortfaktoren für eine lebendige Innenstadt gegeben sind. Die Tatsache, dass die Innenstadt im Verlauf der letzten Jahre weniger Einwohner verloren hat als andere Stadtteile und sogar in den Teilgebieten nördliche Neustadt und im Westen Einwohnerzuwachs verzeichnen konnte, zeigt, dass ihr Standortprofil nachgefragt wird. Zentrale Aufgabe der künftigen Innenstadtentwicklung muss deshalb sein, diese Standortbedingungen weiter zu optimieren.

9.4.1 Sicherung optimaler Standortbedingungen

Der Wohnstandort Innenstadt, der mit dem Umland bzw. den umgebenden Stadtteilen in Konkurrenz steht, muss zukünftig vergleichbare bzw. bessere Standortbedingungen aufweisen:

- Zentralität: kurze Wege zu Nahversorgung, sozialer Infrastruktur (Schule, Arzt, etc.), Kultur
- optimale verkehrliche Anbindung (z.B. ÖPNV, Lage/ Anzahl der Haltestellen, Anwohnerparkierung)
- Möglichkeit der Sicherung sozialer Kontakte auf kurzem Weg
- Angebot an Naherholungsfunktion mit der Möglichkeit des Sozialkontaktes (Grünanlagen, Park, Landschaftsraum)
- Angebot an Freiflächen für die individuelle Nutzung in gradueller Abstufung (Balkon, Freisitz, Gartenanteil)
- Angebot an grünem Wohnumfeld und angenehmem Klima (durchgrünte Straßen und Blockinnenbereiche, wenig Versiegelung)
- Gewährung von Ruhe (Rückzugsbereiche ohne Lärmbelästigung durch Verkehr, konkurrierende Nutzungen)
- Wohnungsangebote nach individuellen bzw. zielgruppenspezifischen Bedürfnissen (altengerecht, familiengerecht)

Folgende Maßnahmen können zur Optimierung der Standortbedingungen der Innenstadt beitragen:

Entwicklung hausübergreifender Konzepte hinsichtlich Bündelung von Maßnahmen zu

- gemeinsamer Nutzung von Grundstücksflächen (Zusammenlegung in Blockinnenbereichen zur Bereitstellung ausreichender Freiflächen)
- Beräumung der Blockinnenbereiche von großflächigen und hohen Neben- und Hinterhofgebäuden
- Begrünung der Freiflächen in Abstufung ihres Öffentlichkeitsgrades und daraus abzuleitender Nutzungsanforderungen
- Beruhigung der Blockinnenbereiche als Rückzugsbereiche durch Ausschluss von Pkw und blockbezogene Stellplatzkonzepte
- Bündelung von gemeinsamer zeilen- oder blockübergreifender Nutzung technischer Infrastruktur bzw. energetischer Sanierung, z.B. gemeinsamer Erschließung über Aufzüge (Laubengangsysteme, etc.)
- quartiersübergreifende energetische Sanierungskonzepte

Verbesserungen im Wohnumfeld Straßenraum:

- Durchgrünung der Straßen zur Verbesserung des Stadt- und Wohnklimas sowie des Stadtbildes
- Aufwertungsmaßnahmen hinsichtlich Strukturierung der Stellplätze für Pkw und
- Verbesserungen in der Materialqualität der Oberflächen zur Aufwertung des Stadtbildes

Verbesserung des Freiflächenangebotes und des Stadtbildes, Verbesserung des Kleinklimas

- Zwischennutzung von Baulücken als Gärten; Stellplätze nur nachrangig und gestalterisch untergeordnet
- Umwandlung großflächiger Brachen bzw. Flächen mit undefinierter Flächennutzung zur Zwischennutzung in Grünflächen mit geringem Pflegeaufwand
- Herstellen und Aufwerten von Wegeverbindungen zum Naherholungsgebiet Elsteraue und Vernetzung der Großgrünflächen

Verbesserung der Nahversorgung im Gebiet

- Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen bis 200m² gemäß Einzelhandelskonzept in der Neustadt sowie eines Lebensmittelsupermarktes (Vollsortiment) im geplanten Marstallcenter

Beteiligung und Dynamisierung der Akteure

- Aufbau einer aktiven und aktivierenden Betreuungs- und Beteiligungsstruktur, die den direkten Dialog zwischen Stadt und Eigentümern herstellt und durch frühzeitige Identifikation und Beseitigung von Hemmnissen die Voraussetzungen für private Investitionen verbessert.

9.4.2 Interventionsbereiche

Die Interventionsbereiche werden in drei Kategorien unterteilt:

1. in die prioritären Interventionsbereiche, für die die Erarbeitung eines vertiefendes Konzept erforderlich ist,
2. in die Interventionsbereiche, für die im Rahmen der Tätigkeit eines „Kümmerers“ ein Quartierskonzept analog der Konzepte für die Pilotgebiete erstellt werden soll und
3. die sonstigen Interventionsbereiche.

Folgende Teilbereiche werden auf Grund der Komplexität, der Größe und/ oder Dringlichkeit als **prioritäre Interventionsbereiche** eingestuft und sind im Plan „Maßnahmen und Handlungsfelder“, S. 88 dargestellt:

- **Parkgasse**

Die stadtraumprägende Bebauung in der nördlichen Parkgasse ist aufgrund des fortgeschrittenen Sanierungsgrades weitgehend stabil. Zur Sicherung der prägnanten Raumkante sollte in den vereinzelt entstandenen Lücken wieder Wohnbebauung entstehen.
Entlang der südlichen Parkgasse ist bereits ein deutlicher Auflösungsprozess vollzogen. Die für Bewohner wie für Touristen wichtigen Verbindungen zwischen Schlossberg und Park sowie zwischen Stadtmitte und Park sind nicht oder nur eingeschränkt attraktiv.
Über ein vertiefendes Konzept sollten alternative Varianten zur Strukturklärung des Bereiches geprüft werden, wobei die Umsetzbarkeit von besonderer Bedeutung ist, damit der bestehende Missstand nicht zur Dauersituation wird:

- Alternative A: Prägung des Straßenraumes über die grüne Hangkante des Schlossbergs
- Alternative B: Entwicklung veränderter Bebauungsstrukturen (z.B. Doppelhausbebauung) entlang der Hangkante
- Angesichts der geringen Nachfrage nach innerstädtischen Wohnflächen und den besonderen Schwierigkeiten dieser Grundstücke (Topografie und Zuschnitt) und den damit verbundenen hohen Kosten erscheint die Variante A als realistischer.
- Entwicklung von attraktiven Eingangsbereichen zum Park, z.B. an der Rotunde mit direkter Verbindung zum Schlossbergaufgang sowie am Betriebshof
- Neuordnung des Betriebshofes mit Ausbilden von Raumkanten zur Straße wie auch zum Parkzugang
- Aufwertung des Parkhaupteingangs durch Bereinigung struktureller Schäden infolge Gebäudeabriss/ Sanierungsdefizit
- Einordnung der erforderlichen Stellplatze in das Gesamtkonzept

- **Marstallgelände**

Die Grundstücke im Quartier wurden von der Stadt Greiz in den vergangenen Jahren zielstrebig angekauft, um dort ein großflächiges Einkaufszentrum und weitere, die Zentrumsfunktion der historischen Altstadt stärkende Nutzungen in einem Neubau zu ermöglichen.
Grundlage des eingeleiteten Investorenauswahlverfahrens ist das vom Stadtrat beschlossene Standortprogramm zur Entwicklung des Marstallquartiers. Im Rahmen vertiefender Untersuchungen zum Verkehrskonzept Altstadt wurden 2012 die verkehrlichen Rahmenbedingungen zur Erschließung des Quartiers ergänzt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Hierzu wurden auch die Eckpunkte für den notwendigen Ausbau der L 2344 (Marstallstraße/ Dr.-Rathenau-Platz) festgelegt. Da das Marstallcenter als Bestandteil des Stadtzentrums entwickelt werden soll, muss die Trennwirkung der L 2344 minimiert werden. Daraus erwachsen hohe Ansprüche an die Gestaltung des Straßenraumes sowie an die Gestaltung des Centers und dessen Zugänglichkeit für Fußgänger aus/ in Richtung der Hauptfußgängerachsen.
Mit der Wiederbebauung des weitgehend beräumten Quartiers soll die Attraktivität des Greizer Stadtzentrums als regionaler Versorgungsschwerpunkt gestärkt werden. Hinsichtlich seiner Kubatur soll sich der Neubau jeweils an der Kubatur der angrenzenden, weitgehend denkmalgeschützten Straßenzüge orientieren. Da vergleichbar große und lagegünstige Standorte im Zentrumsbereich nicht existieren, hat die – auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Greiz empfohlene - Wiederbebauung des Marstallquartiers eine hohe Priorität.

- Innenstadteingang Pohlitzer Weg

In absehbarer Zeit ist eine mögliche Eckbebauung (Einmündung Pohlitzer Weg/ Hohe Gasse), wie im Bebauungsplan vorgesehen, wahrscheinlich nicht umsetzungsfähig. Der Bereich stellt sich in seiner jetzigen Form als städtebaulicher Missstand dar. Die Strukturauflösung in der gesamten Lehmgrube macht die Erarbeitung eines vertiefenden Konzeptes erforderlich, das den Schwerpunkt auf die Ausgestaltung und Nutzungszuordnung des öffentlichen Raumes, insbesondere für Fußgänger, legt. Die vorliegenden Ergebnisse des städtebaulichen. Wettbewerbes sind zu überprüfen.
Dabei sollte auch der nördliche Teil des Pohlitzer Weges einbezogen werden. Der bestehende Parkplatz ist dabei mit zu berücksichtigen, muss aber stadtbildverträglich eingebunden werden. Gemäß den Leitlinien „Nutzungsziele“ ist bei der Erarbeitung des Konzeptes auf eine entsprechende Begrünung dieser Hauptachse zur Innenstadt zu achten.

- Das städtebaulich bedeutende Gebiet am Bahnhof

Die Stadt hat aufgrund der Eigentumssituation (ehem. Grundstücke der Post und Deutsche Bahn) nur begrenzte Handlungsmöglichkeiten. Da es sich bei beiden Immobilien um Kulturdenkmäler handelt, sollte sich die Stadt jedoch in besonderer Weise engagieren (z.B. als Moderator in Zusammenarbeit mit den Eigentümern). Umnutzungspotentiale (wie z.B. Gründerzentrum oder Seniorenwohnen in der ehemaligen Post, Restaurant/ Cafe im Bahnhofsgebäude) sind in einem Nutzungskonzept, das auch die Gebäude in der Bahnhofstraße einschließt, zu prüfen. Auch Verbesserungen in der Straßenraumqualität über Begrünungsmaßnahmen können zur Aufwertung des Gebietes und damit zur Attraktivitätssteigerung für mögliche Investoren beitragen.

- Quartier Carolinenstraße/ Heinrich-Fritz-Straße/ Gotthold-Roth-Straße/ Tannendorfstraße

Hier sollten über ein vertiefendes Konzept in enger Absprache mit den Eigentümern und Nutzern mögliche Varianten für eine bauliche und freiräumliche Nachnutzung des Gebietes geprüft werden.
Das Quartier wirkt durch großflächigen Abriss undefiniert und ist nicht angemessen genutzt. Es bietet jedoch auch Chancen, die bereits entlang der Heinrich-Fritz-Straße seitens der Schule wahrgenommen wurden. Hier wurden Flächen für den Freisport umgenutzt. Aufgrund der hohen Überbauung des Schulgeländes (Turnhalle) ist absehbar, dass die Schule nicht über ausreichende Außenanlagen und Freiflächen (Pausenhof, Stellplätze für Fahrräder, Mopeds, Pkw) verfügt. Eine Flächenbereitstellung für die Schule in diesem Quartier wird zur Stabilisierung des Schulstandortes beitragen.
Eine bauliche Nachnutzung für Wohnen ist nur im südlichen Bereich in Verlängerung der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie entlang der Carolinenstraße zielführend.

- Quartier Carolinenstraße/ Johann-Sebastian-Bach-Straße/ R.-Breitscheid-Straße/ Wiesenstraße

Hier besteht Handlungsbedarf einerseits in der Nachnutzung des ehemaligen Gewerbestandortes und andererseits in der Aktivierung der übrigen Gebäudesubstanz des Blockes für eine Wohnnutzung. Auch für den Gebäudekomplex der Berufsschule an der Wiesenstraße könnte in absehbarer Zeit eine Nachnutzung erforderlich sein. Hier sollte die Stadt in Zusammenarbeit mit den Eigentümern (Gewerbekomplex, Berufsschule, Wohnhäuser) ein vertiefendes Konzept für eine Aktivierung erarbeiten.
Da gerade im Innenstadtbereich nur noch wenige Zeugnisse ehemaliger Industriekultur erhalten sind, eignet sich das Gelände z.B. für ein Gewerbemuseum bzw. aufgrund der Größe auch als Nahversorgungsstandort in diesem unterversorgten Gebiet.

Auf Grund der fortschreitenden städtebaulichen Erosion sind in folgenden Quartieren **dringend Quartierskonzepte analog der Konzepte für die Pilotgebiete** erforderlich, um für die Eigentümer einen Handlungsrahmen und Planungssicherheit zu schaffen:

- Kernbereich Altstadt - Markt/ Marktstraße/ Reihe

Sicherlich unstrittig ist, dass im Kernbereich der Altstadt um den Markt und im Jugendstilkomplex an der Thomasstraße/ Marktstraße Auflösungen der Stadtstruktur nicht zugelassen werden dürfen. Eine Aktivierung dieser Quartiere für Wohn- und Geschäftsnutzung, der Abbau etwaiger Standortnachteile (Freiflächendefizite etc.) sowie der Ausbau der Standortpotentiale muss eine der prioritären Aufgaben sein. Erste Schritte in diese Richtung sind im Rahmen von Werkstattgesprächen über das Zusammenführen von Eigentümerinteressen und über die Erarbeitung eines Rahmenkonzeptes initiiert. Auf dieser Grundlage müssen nun über weitere Vermittlungsgespräche unterschiedliche Interessen miteinander vernetzt werden und zu umsetzbaren Lösungen führen.

- Quartier südlich der Südstraße/ Rudolf-Breitscheid-Straße

Hier besteht, insbesondere entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße, hoher Leerstand infolge Sanierungsstau. Darüber hinaus verfügen die Eckgebäude über nicht ausreichend Freiflächen, die übrigen Freiflä-

chen sind mit Garagen nahezu vollständig überbaut. Die Garagenkomplexe reichen bis in den Elsterplatz hinein. Hier sollte in Abstimmung mit den Eigentümern eine Bündelung der Garagen beidseitig parallel entlang der verlängerten Carolinenstraße erreicht und damit auch eine Neustrukturierung der Freiflächen ermöglicht werden.

- Die zwei Quartiere östlich der Rudolf-Breitscheid-Straße, begrenzt von Nahmmacherstraße und Johann-Sebastian-Bach-Straße

Die Quartiere sind in ihren Innenbereichen teilweise stark überbaut und weisen einen hohen Sanierungsstau und Leerstand auf. Einem weiteren Fortschreiten des bereits eingesetzten Erosionsprozesses muss jetzt entgegengesteuert werden. Dabei ist auch hier sinnvoll, Eigentümer von der Notwendigkeit der Entkernung und Aufwertung ihrer rückwärtigen Grundstücksflächen zu überzeugen.

- Quartier Poststraße/ Bruno-Bergner-Straße/ Carolinenstraße/ Stavenhagenstraße

Der hohe Anteil stadtbildprägender Gebäude ist unsaniert oder nur teilsaniert und weist einen hohen Leerstand auf. Ihre Grundstücke liegen zudem an der stark befahrenen Bruno-Bergner-Straße. Umso wichtiger wird ein ausreichendes und beruhigtes Freiflächenangebot sein, dass durch Abriss der nahezu vollflächigen Hinterbauung erreicht werden kann. Da viele Gebäude gemischt genutzt sind (Läden, Hotel, Wohnen) ist ein Zusammenführen der Interessen der Eigentümer in einem gemeinsamen Konzept von hoher Bedeutung für die Stabilität des Quartiers.

Auch für die **sonstigen Interventionsbereiche** besteht dringender Handlungsbedarf, wenn auch in abgestufter Form im Vergleich zu den prioritären Interventionsbereichen:

- Quartier Marienstraße/ Siebenhitze

Die großflächige Lücke an der Friedhofstraße ist durch einen Parkplatz genutzt, der verträglich in das Stadtbild eingebunden werden muss.
Für den rückwärtigen Bereich der großflächigen Lücke der ehemaligen Likörfabrik ist eine freiräumliche Nachnutzung als Sportfläche für die Schule in Vorbereitung, was zur Stabilisierung des Gebietes beitragen wird. Eine bauliche Lückenschließung an der Marienstraße muss hier hohe Priorität haben. Angesichts der besonderen Bedeutung der Marienstraße ist auf eine Wiederherstellung der geschlossenen Straßenraumfassung hinzuwirken.
Entlang der Siebenhitze ist bereits ein umfassender Erosionsprozess vollzogen, d.h. der Stadtraum wird hier nicht mehr durch Geschlossenheit geprägt. Entlang der nördlichen Straßenseite der Siebenhitze stehen jetzt vielmehr die dominanten Grünstrukturen des angrenzenden Hanges im Vordergrund. Die entstandenen Baulücken sind aufgrund ihrer Südausrichtung zur Straße wenig attraktiv für neue Wohnstandorte. Der bestehende Bebauungsplan sieht auch entlang der südlichen Straßenseite Baufelder zur Abrundung des Quartiers vor. Diese sind aufgrund ihrer Ausrichtung für kleinteilige Wohnbebauung zwar attraktiver, werden aber bisher nicht nachgefragt. Bei Bedarf nach Flächen für kleinteilige Wohnbebauung sollte der Vermittlungsschwerpunkt deshalb zusätzlich entlang der Marienstraße liegen.

- Obere Silberstraße/ Untere Silberstraße

Die zwischen Oberer und Unterer Silberstraße sowie zwischen Unterer Silberstraße und Mollbergstraße gelegenen Flächen stellen Potentiale für freiräumliche Ergänzungen dar. Insbesondere die stadtbildprägenden Gebäude entlang der Unteren Silberstraße verfügen über keinerlei Frei- und Gartenflächen, was ihre Attraktivität als Wohnlage einschränkt. Zur Gebietsstabilisierung ist es deshalb erforderlich, für die Anwohner Flächen für Stellplätze und Gärten zur Erholung/ Selbstversorgung bereitzustellen. Die Stadt sollte hier in enger Abstimmung mit den Eigentümern, Interessenten und Nutzern ein Struktur- und Gestaltkonzept erstellen, das eine ausgewogene Durchmischung von offenen Stellplätzen und Gärten mit standortgerechten Pflanzen/ Nutzpflanzen gewährleistet.
Die Aufwertung des Gebietes schließt auch die Notwendigkeit der Oberflächenbefestigung und Fassung der Unteren Silberstraße sowie den notwendigen Ausbau der Obere Silberstraße ein.

- Quartier Brunnengasse/ südlich der Zentastraße

Die Fernwirkung des Gerichtsgebäudes ist beeinträchtigt durch das stadtbildstörende Gebäude/ Areal eines Autohandels, welches auch die Wirkung der unter Denkmalschutz stehenden Umgebungsgebäude beeinträchtigt.
Die Wiederherstellung bzw. Sicherung einer geschlossenen und bewohnten Gebäudezeile an der Zentastraße wird nur möglich sein, wenn es gelingt, eine Auslagerung des Autohandels zu erreichen. Auch die Nutzungsaktivierung des denkmalgeschützten ehemaligen Fabrikgebäudes, ein Zeitzeugnis Greizer Industriegeschichte, wird davon abhängen.

Darüber hinaus wird abzuklären sein, inwieweit für das Gerichtsgebäude weitere Außenflächen für Fuhrpark etc. erforderlich sein werden, da bereits jetzt die zur Verfügung stehenden Flächen ausgeschöpft erscheinen. In einem vertiefenden Konzept sollte über eine Variantenprüfung abgeklärt werden, inwieweit eine alternative Erschließung des Areals über die Verlängerung der Zentastraße und insgesamt eine Aufwertung des Areals erreicht werden können.

- Grünflächen entlang der Weißen Elster in einem Gesamtkonzept

Die bisher mit Erfolg durchgeführten partiellen Aktivierungen ehemaliger Industrieflächen zu Grün- und Freizeitanlagen müssen in einem Gesamtkonzept zusammengeführt werden, da bisher noch kein erlebbarer Zusammenhang gegeben ist.
Die Weiße Elster mit ihrem Auenbereich stellt eine besondere Attraktivität für die Innenstadt dar, für die unmittelbaren Anwohner wie auch für Touristen. Deshalb wird es wichtig sein, den Auenbereich im Gesamten mit den übrigen bedeutenden städtischen Grünflächen (Greizer Park, Goethepark, Schlossberg und Schlossgarten) sowie den angrenzenden Wohnquartieren zu vernetzen. Dabei kommt der neuen Wegerschließung entlang des Elsterufers im Bereich des rückwärtigen Gartenweges und im Süden unter der Bahnbrücke sowie der Durchbindung des Elsterradweges besondere Bedeutung zu. Auch die Renaturierung des Elsterufers im Bereich des Parkplatzes Elsterflussbett hat in diesem Zusammenhang einen hohen Stellenwert.
Weitere unangemessene Zwischennutzungen sollten entsprechend dieser Ziele neuen Nutzungen zugeführt werden:

- Die Garagennutzung an der Flutmauer entlang der Weißen Elster (rückwärtiger Gartenweg)
- Die Brache an der Nahmmacherstraße/ Rosa-Luxemburg-Straße (ehemals GREIKA II/2)
- Die Parkplatz- und Lagernutzung in Richtung Hainbergbrücke
- Die großflächige Garagennutzung an der Johann-Sebastian-Bach-Straße
- Die Brache in Verlängerung der Wiesenstraße (Zeddelwiesen)

Auch die Anbindung in die Wohngebiete muss verbessert werden. Dabei sind teilweise neue Wegeverbindungen zu erstellen oder bestehende aufzuwerten:

- Neue Wegerschließung zur Vernetzung des Goetheparks mit dem Elsterufer durch den Block Carolinenstraße/ Rudolf-Breitscheid-Straße
- Neue Wegerschließung in Verlängerung der Nahmmacherstraße
- Aufwertung der bestehenden Erschließungen in Richtung Ufer von der Gotthold-Roth-Straße, vom Elsterplatz sowie in Richtung Hainbergbrücke
- Neue Wegerschließung in Verlängerung der Wiesenstraße

Im Rahmen des Hochwasserschutzes wird es wichtig sein, in enger Zusammenarbeit mit der Oberen Wasserbehörde des Freistaates ein Hochwasserschutzkonzept abzustimmen, das den hohen Gestaltungsansprüchen der Stadt in diesem bedeutenden innerstädtischen Bereich gerecht wird. Darüber hinaus wird die Sicherung des wertvollen Baumbestandes im/ am Elsterflussbett und entlang der Bruno-Bergner-Straße zu gewährleisten sein, um dem angestrebten Grünverbund nicht entgegen zu wirken.

9.4.3 Handlungsleitlinien

Stärkung wichtiger Solitärgebäude

Einige wesentliche Solitärgebäude tragen in besonderem Maße zur Identitätsstiftung der Innenstadt bei. Auch ihrem unmittelbaren Umfeld kommt eine besondere Bedeutung zu.
An nahezu allen wichtigen Solitärgebäuden sind bereits umfangreiche Aufbau-, Sanierungs- und Umfeldmaßnahmen durchgeführt worden. Jetzt gilt es, diese Maßnahmen auch an weiteren Objekten zu vollziehen bzw. zu ergänzen:

- Ehemalige Post: Neue Nutzungszuführung, Sanierung und Umfeldgestaltung
- Bahnhofsgebäude: Sanierung und Nutzungszuführung, gestalterische Aufwertung des Vorbereiches unter Berücksichtigung und Optimierung des Taxistandes sowie zusätzliche Angebote für Park & Ride
- Gericht: Vorplatzgestaltung mit Begrünung

Sicherung stadtbild- und stadtraumprägender Bebauung

Die notwendige Sicherung dieser Gebäude innerhalb der baulich geprägten Räume ist durch Sanierung bzw. zumindest durch Gebäudesicherung zu gewährleisten.
Zur Stabilisierung des prägenden Stadtraumes sind bauliche Lückenschließungen insbesondere in den Bereichen erforderlich, wo die prägnanten Raumkanten einen Bruch aufzeigen. In Bereichen, in denen bereits weitergehende Auflösungen vollzogen sind, sind ebenfalls Lückenschließungen anzustreben. Alternativ sind Raumkanten durch Mauern bzw. Zäune mit Sockel mit dahinterliegenden raumbildenden Grünstrukturen zu entwickeln.
In den Rand- und Übergangsbereichen, d.h. in den Siedlungsflächen mit dominanten Grünstrukturen, sind die aufgelösten Raumkanten durch raumprägende Grünstrukturen zu ersetzen.

Anpassung und Aufwertung struktur- und stadtbildstörender Bebauung

Die innerhalb der baulich geprägten Räume vorhandenen störenden Wohngebäude sollen strukturell und gestalterisch an die prägende Umgebungsbebauung angepasst werden (Umbau oder Ersatzneubau). Strukturunverträgliche und stadtbildstörende Einzelgaragen und Garagenkomplexe sollten entfernt werden. Mit den Eigentümern ist die Bedarfslage zu klären und gemeinsam nach stadtbildverträglichen Lösungen zu suchen (z.B. Verlagerung, Neuordnung innerhalb des Quartiers, Begrünung).

Umgang mit Brandwänden

Ziel ist, den Anblick von Brandwänden aus dem Stadtbild zu entfernen. Dabei steht die bauliche Lückenschließung an erster Stelle. In den Bereichen, in denen bereits größere Lücken im Stadtraum entstanden sind, kann auch über die Ausbildung einer seitlichen Fassade (zu einem ausgestalteten Garten) eine Reparatur des Stadtbildes erreicht werden. In letzter Konsequenz kann über eine Gestaltung und/oder Begrünung der Fassade eine vorläufige Reparatur durchgeführt werden, ggf. sind durch Veränderung der Eigentumsgrenzen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Aufwertung von Wohnstraßen und von städtischen Plätzen

Insbesondere in der Neustadt gibt es für eine Reihe von Straßen erheblichen Handlungsbedarf:

- Rudolf-Breitscheid-Straße
- Rosa-Luxemburg-Straße
- Gotthold-Roth-Straße
- Johann-Sebastian-Bach-Straße
- Südstraße
- Bahnhofstraße
- Heinrich-Fritz-Straße
- Salzweg
- Steilweg
- Zentastraße
- Prof.-Dr.-Friedrich-Schneider-Straße
- Poststraße
- Stavenhagenstraße
- Verbindung Rosa-Luxemburg-Straße – Hainbergbrücke
- Verbindung Elsterplatz – Elsteraue
- Verbindung Elsterplatz – Carolinenstraße

In der Altstadt betrifft dies die Straßen:

- Friedrich-Naumann-Straße
- Obere und Untere Silberstraße
- Pohlitzer Weg
- Weberstraße
- Friedhofstraße
- Parkgasse

Einige kleinräumige städtische Plätze bedürfen ebenfalls noch der Aufwertung:

- Brunnengasse/ Prof.-Dr.-Friedrich-Schneider-Straße
- Übergang Goethepark in die Poststraße
- Gartenweg / Rudolf-Breitscheid-Straße
- Vorplatz Bahnhof
- Elsterplatz

Aufwertung der Hauptachsen

Die Aufwertung der wesentlichen Magistralen, wie Carolinenstraße, August-Bebel-Straße, Bruno-Bergner-Straße sind vollzogen. Der Neustadtring entlang der stillgelegten bzw. beräumten Gleisanlagen, die verlängerte Irchwitzer Straße mit Verlauf in den Papiermühlenweg sowie der Pohlitzer Weg sollen von einem Grünkorridor begleitet werden.

Sicherung der Parkanlagen, Gärten und des raumwirksamen Baumbestandes

Die Innenstadt wird nicht nur von den dominanten Grünstrukturen der Hangbereiche und der Elsteraue geprägt, sondern im Innenbereich auch von den öffentlichen Parkanlagen und privaten Gartenanlagen.

Dabei tragen auch wertvoller alter Baumbestand sowie raumprägende Neubepflanzung zur Aufwertung des Stadtbildes und Stadtraumes bei. Die Stadt muss deshalb insbesondere über ihre Baumschutzsatzung den Erhalt und die Entwicklung dieser Potenziale sicherstellen.

Wohnumfeldaufwertung
Die Innenstadt hat erhebliches Potential als Wohnstandort, weist aber auch spürbare Defizite auf. Das bedeutet, dass zur Attraktivitätssteigerungen des Gebietes neben notwendigen Sanierungsmaßnahmen in der Gebäudesubstanz auch Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld über Entkernung, Begrünungsmaßnahmen und Straßengestaltungen notwendig sind (schematische Darstellung im Plan Städtebauliche Ziele). Dabei ist auch wichtig, dass vorhandenes bzw. gewonnenes Freiflächenpotential nicht für Pkw-Stellplätze zweckentfremdet wird und somit einer Beruhigung des Wohnumfeldes entgegenwirkt.

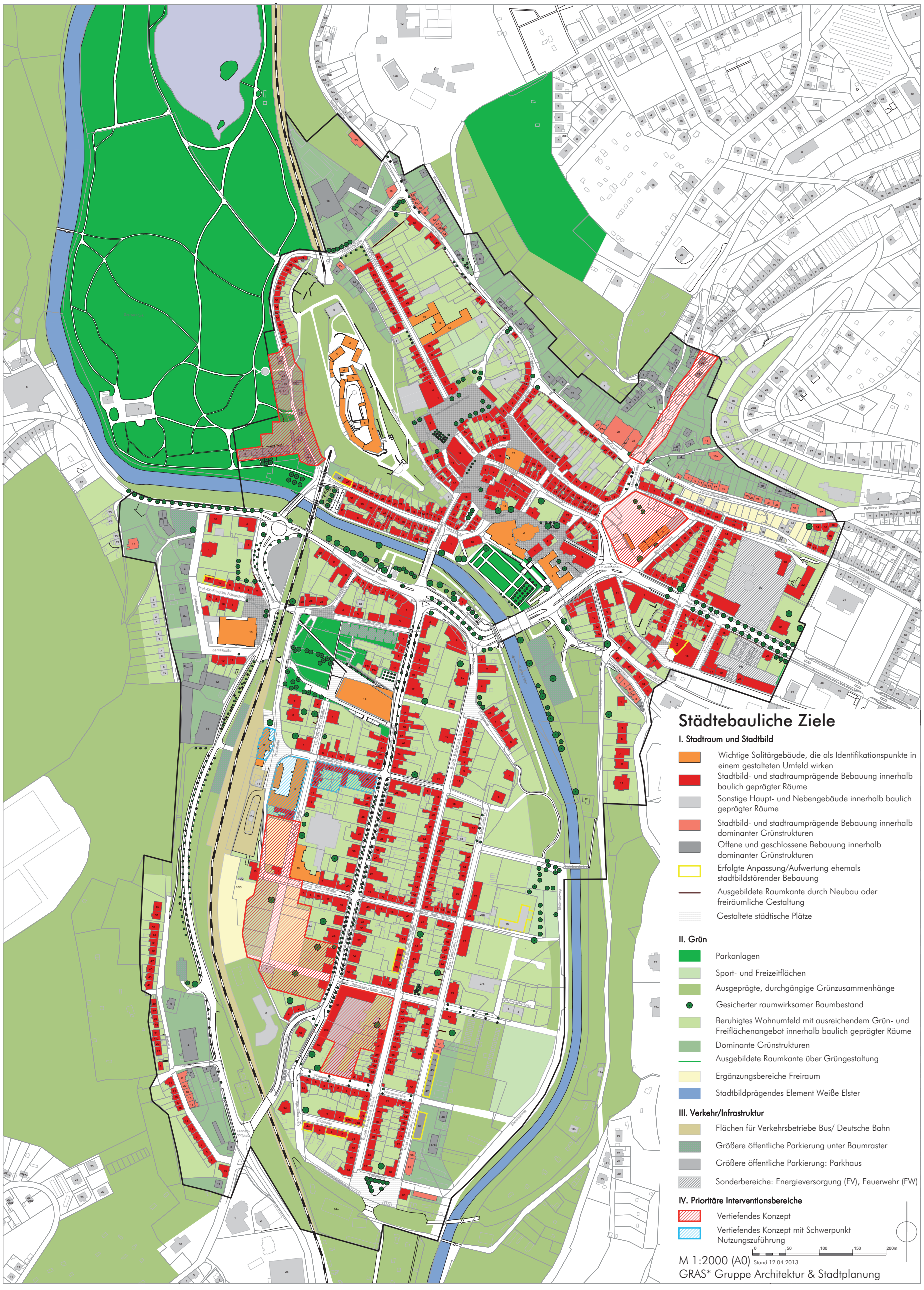
Errichtung von größeren öffentlichen Parkierungsanlagen unter Baumraster
Der Parkplatz Elsterflussbett soll aufgelöst werden.
Zur Sicherung eines ausreichenden Angebotes werden alternativ weitere Parkierungsanlagen ausgebaut und über ein Baumraster in den Grünzusammenhang verträglicher eingebunden:

- Nördlich der Elster an der Schlossbrücke (Parkplatz Landratsamt)
- Auf den ehemaligen Gleisanlagen am Bahnhof mit Anbindung an den auszugestaltenden Durchgang in Richtung Vogtlandhalle
- An der Friedhofstraße
- Parkplatz gegenüber AOK

Am Kreisel soll ein zusätzliches Parkhaus entstehen, welches zum einen den Stellplatzbedarf Vogtlandhalle abdecken und gleichzeitig den Kernbereich der Altstadt bedienen soll.

Innenstadtkonzept

GREIZ
Perle des Vogtlandes



9.4.4 Rechnerische Bilanz

Im Kapitel 7 Handlungsbedarf und Handlungsspielräume wurden die mengenmäßigen Ziele bzgl. der Einwohnerentwicklung bis 2030 benannt, die zu einer nachhaltigen Absicherung des Erhaltungsziels erforderlich sind: zwischen 550 und 800 Einwohner müssen zusätzlich zu den heute vorhandenen Einwohnern für die Innenstadt gewonnen werden.

Auf der Grundlage der Leitpläne und des städtebaulichen Zielplans können prioritäre Neu- und Rückbaubereiche festgelegt werden und das städtebauliche Konzept auch rechnerisch untersetzt werden. Es werden folgende Annahmen getroffen:

- Das vorhandene Neubaupotenzial in der Innenstadt (rechtskräftige B-Pläne sowie Baulücken gemäß „Maßnahmenplan“) beläuft sich auf ca. 200 WE. Es wird angenommen, dass es im Planungszeitraum bis zu 50% ausgeschöpft wird (Neubau von ca. 100 WE).
- Im gesamten Untersuchungsgebiet werden ca. 100 Wohnungen für Dienstleistungen, Einzelhandel und soziale Zwecke umgenutzt.
- Der potenzielle Rückbau wird in 2 Szenarien betrachtet:
    - Szenario 1: Rückbau von ca. 220 Wohnungen im Untersuchungsgebiet (Rückbau von ca. 20% der Wohnungen in den „Siedlungsflächen mit dominanten Grünstrukturen“ und Rückbau von ca. 5% der Wohnungen in den „Baulich geprägten Räumen“ - hier hauptsächlich zur Entkernung von Blockinnenbereichen; vgl. Plan „Nutzungsziele/ Leitlinien“, S. 74)
    - Szenario 2: Rückbau von ca. 390 Wohnungen im Untersuchungsgebiet (Rückbau von ca. 30% der Wohnungen in den „Siedlungsflächen mit dominanten Grünstrukturen“ und Rückbau von ca. 10% der Wohnungen in den „Baulich geprägten Räumen“ - hier hauptsächlich zur Entkernung von Blockinnenbereichen; vgl. Plan „Nutzungsziele/ Leitlinien“, S. 74)
- Es wird ein Leerstand von 10% akzeptiert.

In der Summe dieser Annahmen ergibt sich ein zu belegender Wohnungsbestand in einer Größenordnung von ca. 2.100 und 2.300 Wohnungen.
Bei einer Haushaltsgröße von 1,8 bedeutet dies eine Einwohnerzahl von ca. 3.800 bis ca. 4.100 Einwohnern, was wiederum einem Einwohnerzuwachs von ca. 550 bis 820 Einwohnern entspricht. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts können somit die formulierten Einwohnerziele zur Strukturerhaltung der Innenstadt erreicht werden.

	Situation 2010	Ziel 2030	Szenario 1: Rückbau von ca. 20% der Wohnungen in den „Siedlungsflächen mit dominanten Grünstrukturen“ und ca. 5% der Wohnungen in den „Baulich geprägten Räumen“	Szenario 2: Rückbau von ca. 30% der Wohnungen in den „Siedlungsflächen mit dominanten Grünstrukturen“ und ca. 10% der Wohnungen in den „Baulich geprägten Räumen“
Wohnungsbestand 2010, in WE	2.755			
Einwohner 2010	3.285			
Abriss, in WE			218	386
Umnutzung, in WE			100	100
Neubau (50% des Neubaupotenzials), in WE			100	100
verbleibender Wohnungsbestand insgesamt, in WE			2.537	2.369
akzeptabler Leerstand von 10%, in WE			254	237
belegter Wohnungsbestand, in WE			**2.283**	**2.132**
notwendige Einwohner absolut (Haushaltsgröße 1,8)			**4.110**	**3.838**
notwendiger Einwohnergewinn (Haushaltsgröße 1,8)		550 bis 800	**825**	**553**

Abb. 46: Rechnerische Bilanz Wohnungsbautätigkeit in der Innenstadt bis 2030

9.5 Maßnahmen

In der Bearbeitung des Konzepts – insbesondere in der Bearbeitung der Pilotgebiete mit den Bürgern – hat sich gezeigt, dass der Schlüssel für den Erfolg bei der Umsetzung des Konzepts in der Aktivierung der Eigentümer liegen wird. Angesichts der nur begrenzt verfügbaren Fördermittel für investive Maßnahmen, scheint es daher zwingend, einen „Kümmerer“ einzusetzen, der sich intensiv um diese Aktivierung kümmern wird.

Ergänzend zu dieser übergeordneten Maßnahme, werden im Plan „Maßnahmen und Handlungsfelder“,(S. 88) folgende Maßnahmetypen, die sowohl städtische als auch private Investitionen betreffen, ausgewiesen und lokalisiert:

Stadtraum und Stadtbild
- Lückenschließung durch Neubau zur Erhaltung des prägenden Stadtraums
- Bauliche Lückenschließung bzw. Ausbildung einer Raumkante durch freiräumliche Gestaltung
- Neue Nutzungszuführung für identitätsprägende Gebäude
- Anpassung von struktur- bzw. stadtbildfremden Gebäuden
- Aufwertung städtischer Plätze und Straßenräume
- Gestaltung von Brandwänden
- Aufwertung der Verknüpfungspunkte Schloss/ Stadtraum/ Park
- Rückbau zielunverträglicher Gebäude

Grün
- Errichten eines Grünkorridors entlang der Hauptachsen
- Sicherung des raumwirksamen Baumbestandes
- Entwicklung von nicht angemessen genutzten/gestalteten Freiflächen im Rahmen eines Gesamtkonzepts Grünanlage Elsteraue
- Entwicklung von Raumkanten über Grünstrukturen und Mauern
- Entsiegelung/ Begrünung und Aufwertung des Wohnumfeldes
- Ergänzung/ Aufwertung mit freiräumlicher Nutzungszuführung

Verkehr
- Herstellung neuer Wegeverbindungen
- Errichtung öffentlicher Parkierung unter Baumraster
- Errichtung eines Parkhauses am Kreisel (am Neustadtring)
- Aufwertung/ Neugestaltung öffentlichen Plätze und des Straßenraumes

Für folgende Bereiche wird die Erstellung eines vertiefenden Konzepts empfohlen:
- Parkgasse
- Marstall
- Innenstadteingang Pohlitzer Weg
- Das städtebaulich bedeutende Gebiet am Bahnhof
- Quartier Carolinenstraße/ Heinrich-Fritz-Straße/ Gotthold-Roth-Straße/ Tannendorfstraße
- Quartier Carolinenstraße/Johann-Sebastian-Bach-Straße

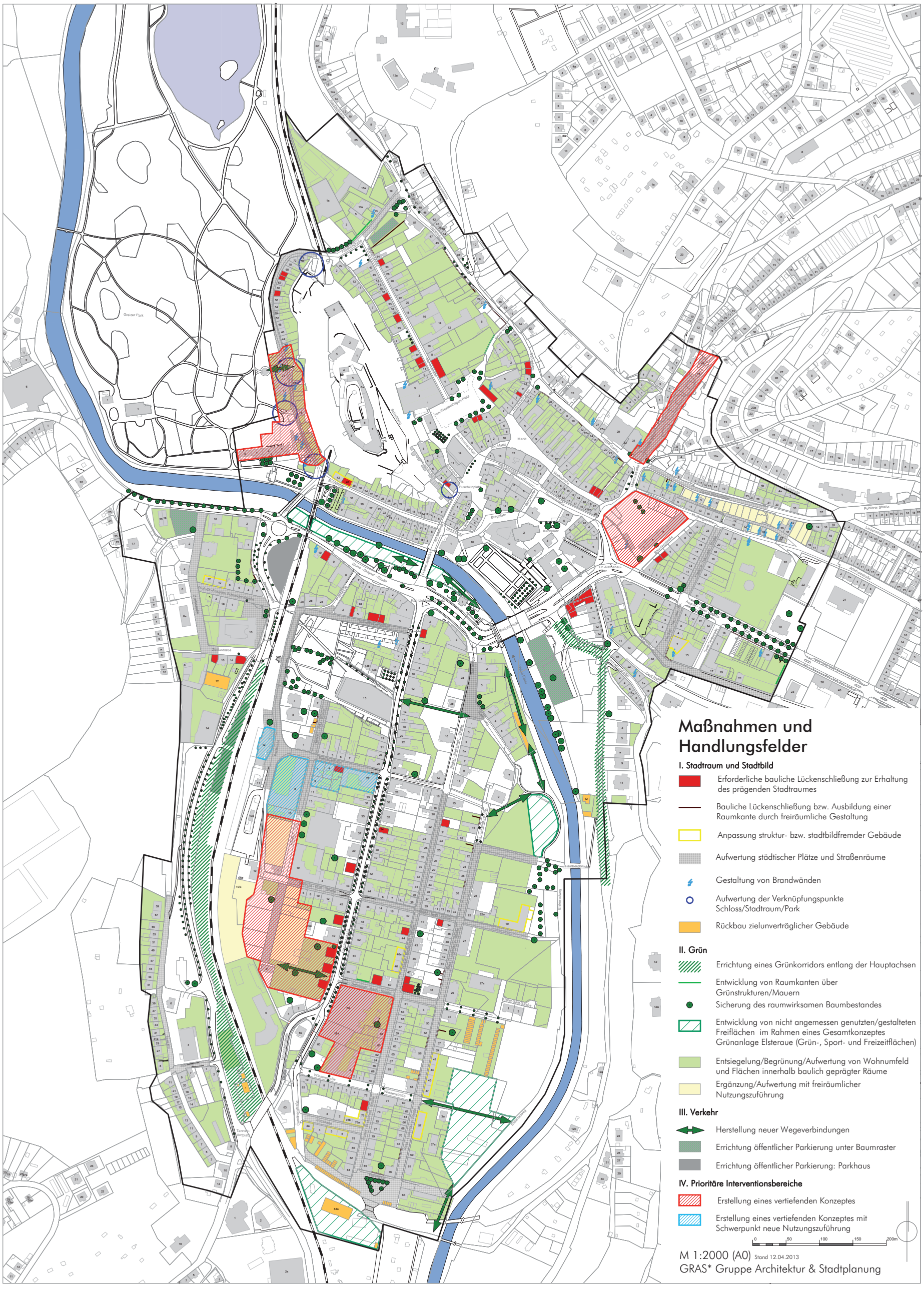
Der Vergleich der im STEK 2003 ausgewiesenen, aber noch nicht umgesetzten Maßnahmen (vgl. Kapitel 5.1 Umsetzungsstatus Maßnahmen aus STEK 2003) mit den aktuell benannten Maßnahmen zeigt, dass – mit einer einzigen Ausnahme – alle Maßnahmen bestätigt werden und weiter verfolgt werden sollten.

Maßnahme STEK 2003	Anmerkung
Neugestaltung Schlossaufgang	Maßnahme wird bestätigt und auf die anderen Aufgänge ausgeweitet.
Bauliche/ freiräumliche Nachnutzung/ Gestaltung der Brache Marienstraße/ Friedhofstraße/ Siebenhitze	Maßnahme wird bestätigt.
Bauliche oder freiräumliche Nachnutzung der vorderen Teilfläche Marienstraße 6	Maßnahme wird bestätigt.
Umsetzung der Planungsziele des B-Plans Hohe Gasse/ Siebenhitze	Maßnahme wird bestätigt.

Lehmgrube: Planerischer Klärungsbedarf für bauliche und freiräumliche Nachnutzung	Maßnahme wird bestätigt; der Bereich liegt im gekennzeichneten Bereich für ein notwendiges vertiefendes Konzept.
Wohnumfeldverbesserung: begrünte Freiräume und Stellplatzangebot Obere und Untere Silberstraße	Maßnahme wird bestätigt.
Bauliche Nachnutzung zur Standortstabilisierung des Bahnhofsvorbereiches	Maßnahme wird bestätigt.
Planerischer Klärungsbedarf für bauliche und freiräumliche Nachnutzung Rudolf-Breitscheid-Straße/ Johann-Sebastian-Bach-Straße/ Wiesenstraße	Maßnahme wird bestätigt; der Bereich - erweitert um die Berufsschule liegt im gekennzeichneten Bereich für ein notwendiges vertiefendes Konzept.
Variantenuntersuchung mit Wohnumfeldaufwertung Südstraße/ Rudolf-Breitscheid-Straße	Maßnahme wird bestätigt.
Neugestaltung Elsterplatz	Maßnahme wird bestätigt.
Genial Zentral	Maßnahme wird nicht weiter verfolgt.
Neuer Stadtgarten Rosa-Luxemburg-Straße/ Nahmmacherstraße/ Rudolf-Breitscheid-Straße	Maßnahme wird nicht weiter verfolgt.
Nutzungskonzept Elsterufer Bereich nördliche Rosa-Luxemburg-Straße (ehemals GREIKA II/2)	Maßnahme wird bestätigt.
Parkierungskonzept Neustadt	Maßnahme wird bestätigt; vgl. Kapitel 9.3.

Innenstadtkonzept

GREIZ
Perle des Vogtlandes



9.6 Finanzierungsbedarf

In der folgenden Tabelle sind die strategisch wichtigsten Maßnahmen mit Grobkosten zusammengestellt, die die Stadt entweder selber umsetzen oder zumindest initiieren und begleiten sollte:

Maßnahme	Kostenansatz	Einheit	Kosten brutto	
übergeordnete/ planerische Maßnahmen				
Kümmerer zzgl. Miete und Nebenkosten sofern nicht zusätzlicher Mitarbeiter der Stadtverwaltung	*40h/Woche, 50 Euro/h netto*		**123.760**	**Euro/Jahr**
Erstellen vertiefender Konzepte			**12.000**	**Euro**
Parkgasse	*Gutachterverfahren: 3 x 2.000 Euro*		*6.000*	*Euro*
Innenstadteingang Pohlitzer Weg	*Gutachterverfahren: 3 x 2.000 Euro*		*6.000*	*Euro*
Marstallgelände	*B-Plan, Kosten werden anteilig vom Investor getragen*			
Stadtraum und Stadtbild			**1.568.000**	**Euro**
Aufwertung städtischer Plätze			**1.568.000**	**Euro**
Brunnengasse/ Prof.-Dr.-Friedrich-Schneider-Straße	*160 Euro/m²*	*1.600 m²*	*256.000*	*Euro*
Übergang Goethepark in die Poststraße	*160 Euro/m²*	*500 m²*	*80.000*	*Euro*
Gartenweg / Rudolf-Breitscheid-Straße	*160 Euro/m²*	*1.700 m²*	*272.000*	*Euro*
Vorplatz Bahnhof	*160 Euro/m²*	*2.800 m²*	*448.000*	*Euro*
Elsterplatz	*160 Euro/m²*	*3.200 m²*	*512.000*	*Euro*
Grün			**1.232.500**	**Euro**
Entwicklung von Brachen im Rahmen eines Gesamtkonzepts Elsteraue			**782.500**	**Euro**
Fläche ehem. Greika II/2	*50 Euro/m²*	*2.900 m²*	*145.000*	*Euro*
Brache in Verlängerung Wiesenstraße (Zeddelwiesen) zzgl. Grundstücksankauf	*50 Euro/m²*	*8.000 m²*	*400.000*	*Euro*
Renaturierung Parkplatz Elsterflussbett	*50 Euro/m²*	*4.750 m²*	*237.500*	*Euro*
Errichten eines Grünkorridors entlang der Hauptachsen			**450.000**	**Euro**
Neustadtring zzgl. Grundstücksankauf	*30 Euro/m²*	*15.000 m²*	*450.000*	*Euro*
Verkehr			**7.856.250**	**Euro**
Straßenumbaumaßnahmen / Aufwertung des öffentlichen Raums Altstadt			**1.230.000**	**Euro**
Friedrich-Naumann-Straße	*1.200 Euro/m*	*185 m*	*222.000*	*Euro*
Obere Silberstraße	*1.200 Euro/m*	*190 m*	*228.000*	*Euro*
Untere Silberstraße	*1.200 Euro/m*	*190 m*	*228.000*	*Euro*
Weberstraße	*1.200 Euro/m*	*190 m*	*228.000*	*Euro*
Friedhofstraße	*1.200 Euro/m*	*80 m*	*96.000*	*Euro*
Parkgasse (punktuelle Aufwertung durch Belagswechsel)	*600 Euro/m*	*380 m*	*228.000*	*Euro*
Straßenumbaumaßnahmen / Aufwertung des öffentlichen Raums Neustadt			**3.882.000**	**Euro**
Rudolf-Breitscheid-Straße	*1.200 Euro/m*	*560 m*	*672.000*	*Euro*
Rosa-Luxemburg-Straße	*1.200 Euro/m*	*515 m*	*618.000*	*Euro*
Gotthold-Roth-Straße	*1.200 Euro/m*	*320 m*	*384.000*	*Euro*
Johann-Sebastian-Bach-Straße	*1.200 Euro/m*	*130 m*	*156.000*	*Euro*
Südstraße	*1.200 Euro/m*	*90 m*	*108.000*	*Euro*
Bahnhofstraße	*1.200 Euro/m*	*120 m*	*144.000*	*Euro*
Heinrich-Fritz-Straße	*1.200 Euro/m*	*300 m*	*360.000*	*Euro*
Salzweg	*1.200 Euro/m*	*270 m*	*324.000*	*Euro*
Steilweg	*1.200 Euro/m*	*50 m*	*60.000*	*Euro*
Zentastraße	*1.200 Euro/m*	*280 m*	*336.000*	*Euro*
Prof.-Dr.-Friedrich-Schneider-Straße	*1.200 Euro/m*	*70 m*	*84.000*	*Euro*
Poststraße	*1.200 Euro/m*	*180 m*	*216.000*	*Euro*
Stavenhagenstraße	*1.200 Euro/m*	*115 m*	*138.000*	*Euro*
Verbindung Rosa-Luxemburg-Straße - Hainbergbrücke	*1.200 Euro/m*	*85 m*	*102.000*	*Euro*
Verbindung Elsterplatz - Elsteraue	*1.000 Euro/m*	*70 m*	*84.000*	*Euro*
Verbindung Elsterplatz - Carolinenstraße	*1.200 Euro/m*	*80 m*	*96.000*	*Euro*
Herstellung neuer Wegeverbindungen			**166.250**	**Euro**
Verlängerung Elsterradweg Gartenweg 6 bis Ausfahrt Parkplatz Elsterflussbett	*190 Euro/m*	*450 m*	*85.500*	*Euro*
Verlängerung Elsterradweg nach Süden (Unterquerung stillgelegte Bahnstrecke)	*190 Euro/m*	*70 m*	*13.300*	*Euro*
Verbindung Carolinenstraße - Rudolf-Breitscheid-Straße	*190 Euro/m*	*90 m*	*17.100*	*Euro*
Verlängerung der Nahmmacherstraße - Elsterradweg	*190 Euro/m*	*65 m*	*12.350*	*Euro*
Verlängerung Wiesenstraße	*190 Euro/m*	*100 m*	*19.000*	*Euro*
Verbindung Carolinenstraße - Heinrich-Fritz-Straße	*190 Euro/m*	*100 m*	*19.000*	*Euro*
Errichtung öffentlicher Parkierung unter Baumraster			**328.000**	**Euro**
Erweiterung Parkplatz Landratsamt	*80 Euro/m²*	*2.200 m²*	*176.000*	*Euro*
Neustadtring	*80 Euro/m²*	*1.900 m²*	*152.000*	*Euro*
Errichtung eines Parkhauses			**2.250.000**	**Euro**
Am Kreisel	*9.000 Euro/Stellplatz*	*250 Stellplätze*	*2.250.000*	*Euro*

9.7 Kommunale Umsetzungsstrategie

Was kann die Stadt Greiz tun, um die Umsetzung des Innenstadtkonzeptes zu befördern?

Angesichts der knappen kommunalen Haushaltsmittel sowie der nur sehr begrenzt verfügbaren Fördermöglichkeiten kann die Stadt nur noch im Einzelfall durch eigene investive Maßnahmen oder durch die Förderung privater Investitionen zur Umsetzung des Innenstadtkonzeptes beitragen. Ihre zentrale Aufgabe wird in Zukunft darin bestehen, die Rahmenbedingungen für privates Investment zu schaffen oder zu verbessern und die Investoren gezielt anzusprechen, damit sie diese Möglichkeiten besser nutzen.

Im Wesentlichen bedeutet dies

- Gesamtstädtische Wirtschafts- und Beschäftigungspolitik
  Grundlage jeder Entwicklung ist, dass die Menschen vor Ort Arbeit und Einkommen haben und das Vertrauen, dass dies auch so bleibt. Der Standort Greiz ist für großflächige/ transportintensive Gewerbeansiedlungen mangels direkter Anbindung an das Bundesautobahnnetz und aus topografischen Gründen nur bedingt geeignet. Dennoch gab und gibt es einen industriellen und gewerblichen Kern, der ausbaufähig ist. Darüber hinaus bieten sich aber weitere Ansatzpunkte für wirtschaftliche Entwicklung, die u.a. in den Bereichen Tourismus, Dienstleistung (z.B. für die Zielgruppe älterer Menschen) sowie den regionalen Versorgungsfunktionen (z.B. Einzelhandel, Bildung, Kultur, Gesundheitswesen) liegen. Auch in der hohen Wohnqualität bei niedrigen Mietpreisen liegen Chancen für standortunabhängige Aktivitäten z.B. in den Sektoren IT- und Kreativwirtschaft. Diese Potenziale müssen seitens der Stadt noch besser vermarktet werden.

- Gesamtstädtische Wohnungspolitik
  Wenn es gelingen soll, neue Bewohner für die Innenstadt zu gewinnen, setzt dies voraus, dass dieser Standort konsequent entwickelt und beworben wird. Das Standortprofil Innenstadt muss so überzeugend sein, dass es für möglichst viele Zielgruppen den Vorzugsstandort darstellt. Dabei spielt der Preis eine wichtige, wenngleich nicht die entscheidende Rolle, es geht vielmehr um das Paket der Qualitäten.

  Mit dem STEK 2003 hat die Stadt Greiz den Weg eingeschlagen, den Wohnungsmarkt und die Innenstadt durch Rückbau von nicht mehr vermietbaren DDR-Geschosswohnbauten in Stadtrandlage zu unterstützen. Hier werden für die Wohnungsunternehmen die Handlungsspielräume zwar geringer, aber dennoch sollte die Stadt weiterhin auf entsprechende Rückbauleistungen hinwirken, da die Einwohnerverluste bis auf weiteres fortschreiten werden. Zu viel Leerstand würde sich aber negativ auf die erzielbaren Mietpreise, die Rentabilität von Sanierungsinvestitionen und damit auf die Chancen für eine Kreditfinanzierung auswirken. Es muss hier mit aller Deutlichkeit gesagt werden, dass es nicht darum geht, die Menschen aus ihrer vertrauten Wohnung in einem „Plattenbaugebiet“ zu vertreiben. Dies war auch im bisherigen Stadtumbau nie der Fall, wie ja auch die hohe Zahl der Umzüge innerhalb der „Plattenbaugebiete“ belegt. Angesichts der relativ altershomogenen Einwohnerstruktur in den „Plattenbaugebieten“ sollte aber mit dem anstehenden Generationenwechsel die Chance genutzt werden, weitere Objekte vom Markt zu nehmen, um die siedlungsstrukturelle Rückführung auf die Innenstadt (wie sie sich ja in den Einwohnerzahlen der letzten Jahre abbildet) zu unterstützen.

- Konsequente Aufwertung Wohnstandort Innenstadt
  Das Wohnungsangebot in der Innenstadt richtet sich an die Menschen, die die Qualitäten der Innenstadt erkennen und nutzen wollen. Dazu müssen aber die erwarteten und versprochenen Qualitäten auch eingelöst werden. Hier hat die Stadt ein breites Feld von möglichen Maßnahmen (öffentlicher Raum, öffentliches Grün, Wohnumfeld, soziale Infrastrukturen, Bildung und Kultur), die sie in vielen kleineren oder größeren Schritten abarbeiten kann.

- Verkehrskonzept (inkl. Stellplätzen, Infrastrukturen)
  Die Stadt Greiz hat seit 1990 durch vielfältige bauliche und organisatorische Maßnahmen die stadtplanerisch zweckmäßige Neuordnung des innerstädtischen Verkehrssystems weitgehend realisiert. Die der Neuordnung zugrunde liegenden Konzepte sind weiter konsequent zu beachten und umzusetzen. Da die erforderliche Infrastruktur im Wesentlichen bereits geschaffen wurde, nimmt die Bedeutung für deren angemessene Nutzung künftig zu. Das betrifft die effiziente Bewirtschaftung der öffentlichen Stellplätze und den Betrieb des ÖPNV ebenso wie die verkehrsorganisatorischen Maßnahmen im Straßennetz. Die an den Rändern der flächenhaft beruhigten Gebiete verlaufenden, zum Teil hoch belasteten Hauptnetzstraßen bedürfen der gesonderten planerischen Zuwendung. Zur Gewährleis-

tung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen ist dort neben passiven Schallschutzmaßnahmen die Einführung von Tempolimits dringend geboten.

- Vorbildhafter Umgang der Stadt und der Städtischen Unternehmen mit historischer Bausubstanz und Neubau
  Die Stadt muss sich der Tatsache bewusst sein, dass die in ihrem Eigentum befindlichen Gebäude von den Bürgern mit besonderer Aufmerksamkeit beobachtet werden. Erhaltung historischer Substanz von den privaten Eigentümern einzufordern kann nur dann glaubhaft wirken, wenn die Stadt dieselben hohen Anforderung an sich selbst stellt und belegt, dass Erhaltung machbar ist und wesentlich zur Qualität der Innenstadt beiträgt. Diese Haltung muss die Stadt auch von der GFD einfordern.

- Gezielte Ansprache der Eigentümer unsanierter und leer stehender Gebäude
  Die Arbeit in den beiden Pilotgebieten hat deutlich gemacht, wie wichtig und aktivierend die direkte Ansprache der Eigentümer ist. Hier liegt ein großes Wirkungsfeld, das dringend kompetent und kontinuierlich besetzt werden muss. Wichtig ist dabei der Brückenschlag zu den Ämtern der Stadtverwaltung, damit die Eigentümer frühzeitig verbindliche Aussagen zu ihren Vorhaben bekommen können.
    - Beratung zur Sanierung
    - Beratung zur Finanzierung (insb. Förderung)
    - Anstoß zum Verkauf, ggf. Vermittlung von Interessenten
    - Sonderthema: Erbengemeinschaft: Oft führen Erbengemeinschaften zu einem völligen Stillstand der Entwicklung und zu Handlungsunfähigkeit. Im direkten Kontakt mit einem oder mehreren Mitglieder der Erbengemeinschaft können aber oftmals Wege gefunden werden, die für die Eigentümer und die Immobilie neue Perspektiven eröffnen.

- Unterstützung zur Gründung von Bauherrengemeinschaften
  Auch in Greiz sind viele Immobilien für eine Familie zu groß und für professionelle Investoren und Vermieter zu klein. Dieses Dilemma kann mitunter durch die Gründung von Bauherrengemeinschaften aufgelöst werden, die durch Beratung unterstützt werden können, um das große Erfahrungswissen, das hier bereits vorhanden ist, auch in Greiz nutzbar zu machen.

- Erstellen von Blockkonzepten mit Eigentümern
  Viele Investitionen werden verzögert oder unterlassen, weil keine Planungssicherheit bezüglich der Entwicklungen im Umfeld besteht, bzw. weil strukturelle Probleme nicht ohne die Mitwirkung weiterer Eigentümer lösbar sind. Die Erarbeitung von Blockkonzepten im engen Austausch mit den Eigentümern ist ein Weg, Probleme offen zu legen und im direkten Gespräch mit den unmittelbar Betroffenen Lösungen zu finden. Im Ergebnis eines solchen Planungsprozesses sind dann weitere Schritte zu klären, wie z.B. die Durchführung einer Flurstücksneuordnung oder einer gemeinsamen Blockentkernung.

- Aktive Einwirkung auf die Entwicklung von Problemimmobilien
  Auch in Greiz gibt es eine Reihe von Immobilien, die einerseits besonders erhaltenswürdig sind, andererseits aber keinen Investor finden, weil die Risiken einer Sanierung zu groß erscheinen. Hier kann eine gezielte und zeitlich auf eine Übergangsphase limitierte Intervention der Stadt dazu beitragen, dass die Risiken kleiner, überschaubarer und damit das Objekt für einen Investor attraktiv werden. Je nach Situation kann diese Intervention umfassen: Sicherungsmaßnahmen, Aufbereitung (z.B. Entkernung, Rohbauherstellung, Freiraumberäumung), Grundstücksneuordnung, Nutzungskonzepte, Beratung potenzieller Interessenten und Verkauf. Dies gilt insbesondere für die Immobilien der GFD.

- Entwicklung von Brachen
  Da infolge von jahrzehntelanger Verwahrlosung viele Gebäude bereits abgerissen werden mussten, sind städtebauliche Strukturen gestört. Die Baulücken oder Brachen müssen einer strukturverträglichen neuen Nutzung zugeführt werden, mitunter auch als nichtbauliche Zwischennutzung, bis eine bauliche Investition umgesetzt werden kann. Im Einzelfall sind sinnvolle Zwischenlösungen auch als Dauernutzung denkbar. Hierzu gibt es aus vielen Städten Ansätze, die mit den Eigentümern diskutiert werde müssen, um diese Lücken schließen zu können (z.B. Patenschaften, Studentenprojekte (evtl. Zusammenarbeit mit Bauhaus Uni, den FH Erfurt und Zwickau)).

- Marketing
  Die Frage, wie ein Standort wahrgenommen wird und wie er sich in der Folge entwickelt, hängt entscheidend davon ab, wie die Stadt diesen Standort in der Öffentlichkeit vermarktet. Dabei geht es nicht nur um Plakate oder Flyer, die die Attraktivität des Standorts vermitteln, gerade in Greiz ist das Feld der dringend notwendigen Marketingaktivitäten erheblich breiter:
  - „Börse“ / Vermittlung von Immobilien, Projektideen, Architekten, Bauherrengemeinschaften etc.
  - Events / „Tag der offenen Tür“ für Objekte oder Grundstücke, die zur Verfügung stehen
  - Vermarktung von guten Beispielen bzw. guten Projektideen
  - Imagewerbung Wohnstandort Innenstadt
  - Internetseite(n)
  - Pressearbeit

In der Zusammenfassung der hier dargestellten Elemente der kommunalen Umsetzungsstrategie wird deutlich, dass die Innenstadt einen „Kümmerer“ braucht, der sich dieser Aufgaben annimmt und ihre Behandlung anstößt, steuert und auch die Qualitätssicherung übernimmt. Das sind klassische Aufgaben für eine offensiv verstandene Sanierungsberatung, sie könnte im Falle Greiz vom Sanierungsbeauftragten KEM übernommen werden, sofern er entsprechend qualifiziertes und erfahrenes Personal zur Verfügung hat. Sinnvollerweise wäre dazu eine zentrale Anlaufstelle im Plangebiet einzurichten mit regelmäßigen Sprechstunden. Für die Förderung der damit verbundenen Personal- und Sachkosten sollte geprüft werden, ob für die Entlohnung von verwaltungsexternen Bearbeitern das Programm der Städtebauförderung SOP (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) genutzt werden kann, das nicht nur die Bedeutung solcher nicht investiver Maßnahmen für die Vorbereitung von Investitionen anerkennt, sondern auch nach aktuellem Stand in den kommenden Jahren über eine zunehmende Mittelausstattung verfügen dürfte (Voraussetzung einer Förderung ist, dass diese Aufgabe nicht einem Mitarbeiter der Stadtverwaltung übertragen wird). Die Rolle des Kümmerers sollte zunächst auf 3 Jahre begrenzt und kontinuierlich bezüglich ihrer Effizienz überprüft werden. Eine erfolgversprechende Antragstellung ist kurzfristig mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt abzustimmen.

Um den in vielen Fällen für eine Substanzerhaltung bzw. Substanzentwicklung zwingend erforderlichen Eigentümerwechsel und eine marktgerechte Aufbereitung der besonders problematischen Liegenschaften zu befördern, sollte der Sanierungsbeauftragte (bzw. der Kümmerer) in die Lage versetzt werden, treuhänderisch für die Stadt Greiz agieren zu können z.B. bei der Ersteigerung von stadtbildprägenden Gebäuden mit schlechtem Sanierungsstand aus Insolvenzen zwecks vorübergehender Übernahme in das Treuhandvermögen und der Durchführung von Ordnungs- und Sicherungsmaßnahmen. Aufgabe des Treuhänders wäre anschließend auch, diese Liegenschaften geeigneten Eigentümern zuzuführen, die dann die Sanierung bei besser überschaubarem baulichem und finanziellem Aufwand durchführen.
Mit diesem neuen strategischen Ansatz wird ein Paradigmenwechsel in der Sanierung der Innenstadt Greiz eingeleitet, mit dem die vielfältigen Vorleistungen der Stadt für eine Verbesserung der Standortqualität in Alt- und Neustadt mehr Wirkung entfalten können.

10 Anhang

10.1 Beteiligungsprozess

Im Rahmen der Bearbeitung wurden folgende Beteiligungsschritte durchgeführt.

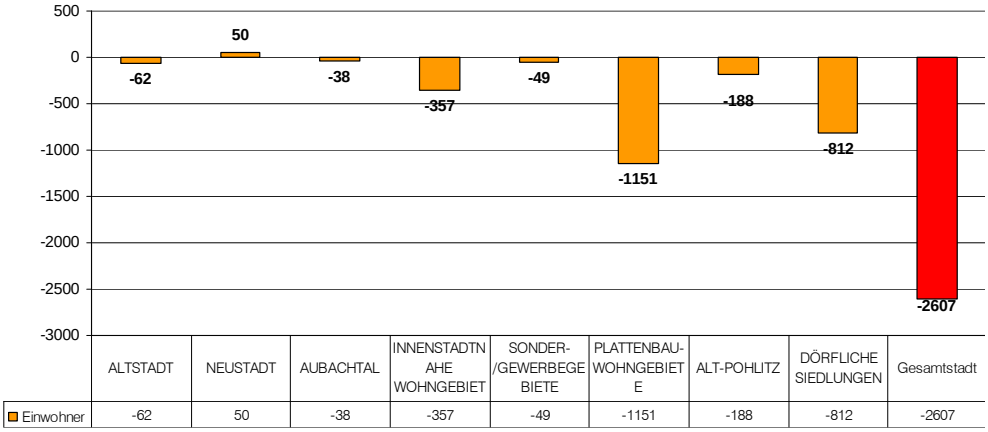
- 10.5.2012 Workshop Schlüsselpersonen
- 11. und 12.7.2012 1. Planungswerkstatt Altstadt und Neustadt
- 10. und 11.7.2012 2. Planungswerkstatt Altstadt und Neustadt
- 22.10.2012 Abschlussworkshop (Schlüsselpersonen, Teilnehmer Planungswerkstätten und interessierte Bürger)
- 28.11.2012 Arbeitsgruppe Stadtumbau

10.2 Beispiel für die Entwicklung einer Einkaufs-, Dienstleistungs- und Handwerkerpassage – Die Kunsthofpassage Dresden

Hippie

Kunst im Freiraum / KEYN design

10.3 Auswertungen Bevölkerung



	ALTSTADT	NEUSTADT	AUBACHTAL	INNENSTADTNAHE WOHNGEBIET	SONDER-/GEWERBEGEBIETE	PLATTENBAU-WOHNGEBIETE	ALT-POHLITZ	DÖRFLICHE SIEDLUNGEN	Gesamtstadt
Einwohner	-62	50	-38	-357	-49	-1151	-188	-812	-2607

Abb. 47: Absolute Einwohnerentwicklung in der Gesamtstadt und nach Quartiersgruppen 2003 bis 2010, Quelle: Stadt Greiz

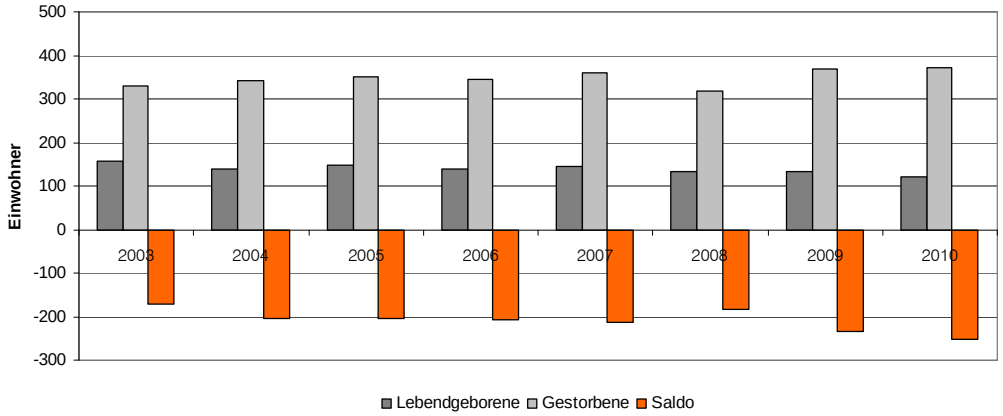


Abb. 48: natürliche Bevölkerungsentwicklung von 2003 bis 2020 in der Gesamtstadt

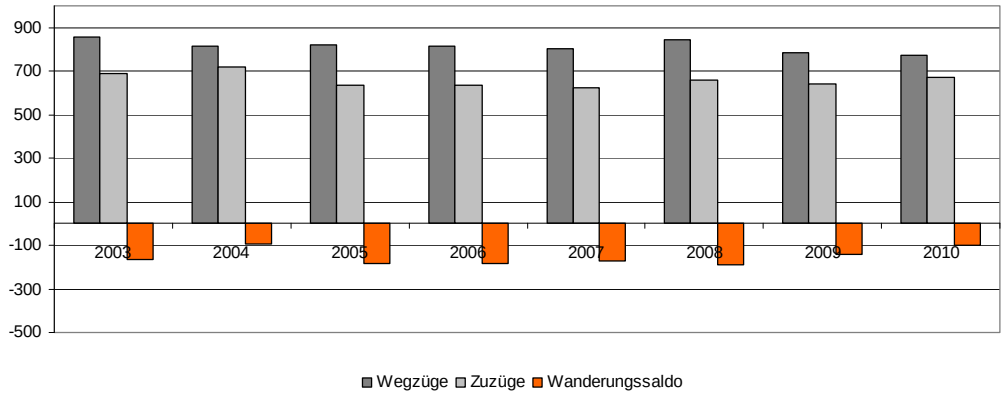


Abb. 49: Wanderungen aus Zu- und Wegzügen von 2003 bis 2010 in der Gesamtstadt

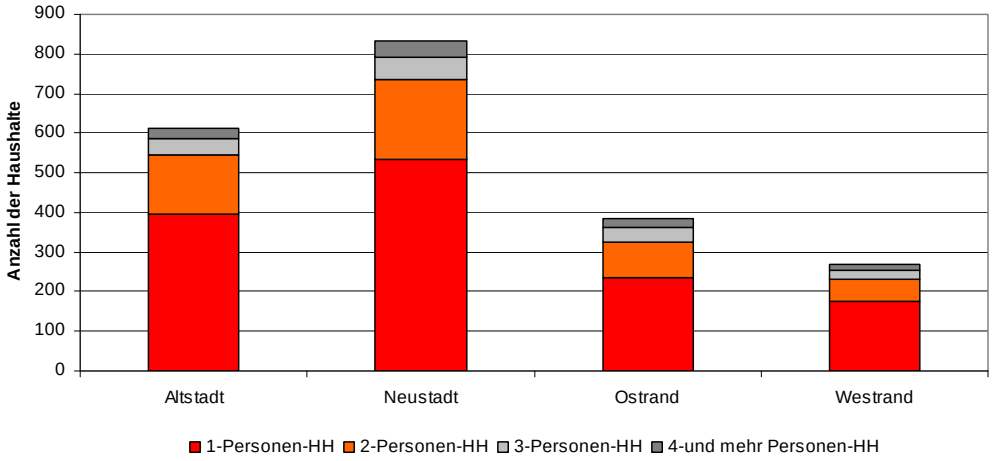


Abb. 50: Stand der Haushalte im Untersuchungsgebiet 2010 – absolut, Quelle: Stadt Greiz

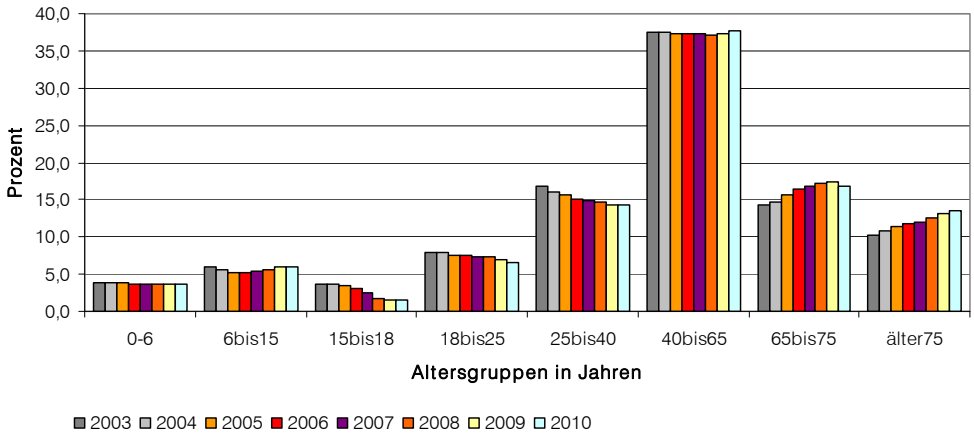
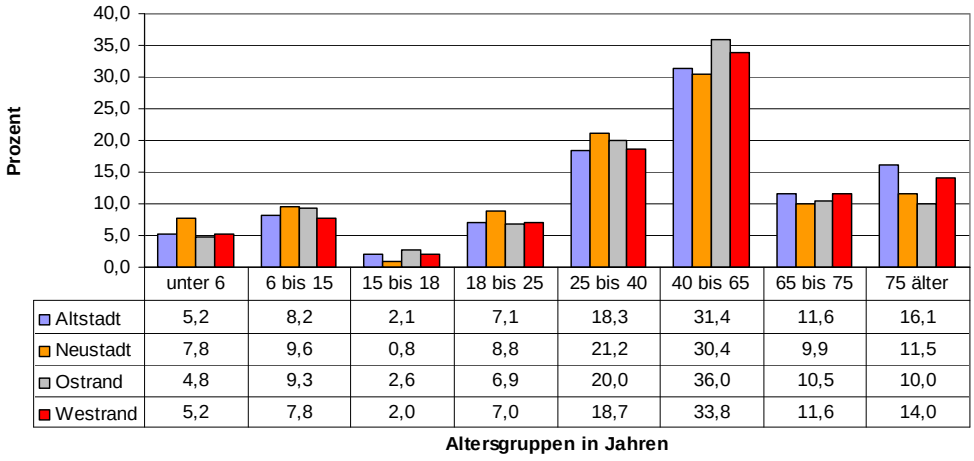


Abb. 51: prozentuale Entwicklung der Bevölkerung Gesamtstadt nach Altersgruppen 2003 bis 2010, Quelle: Stadt Greiz



	unter 6	6 bis 15	15 bis 18	18 bis 25	25 bis 40	40 bis 65	65 bis 75	75 älter
Altstadt	5,2	8,2	2,1	7,1	18,3	31,4	11,6	16,1
Neustadt	7,8	9,6	0,8	8,8	21,2	30,4	9,9	11,5
Ostrand	4,8	9,3	2,6	6,9	20,0	36,0	10,5	10,0
Westrand	5,2	7,8	2,0	7,0	18,7	33,8	11,6	14,0

Abb. 52: Altersaufbau in den Teilgebieten des Untersuchungsgebietes 2010 in Prozent, Quelle: Stadt Greiz

	Summe Einwohner < 15 Jahre	Summe Einwohner 15-65 Jahre	Summe Einwohner > 65 Jahre	Jugend-quotient	Alten-quotient
2010	2.086	13.041	6.631	16,0	50,8
2015	1.920	11.652	6.452	16,5	55,4
2020	1.732	9.956	6.674	17,4	67,0
2025	1.526	8.602	6.659	17,7	77,4
2030	1.318	7.179	6.764	18,4	94,2

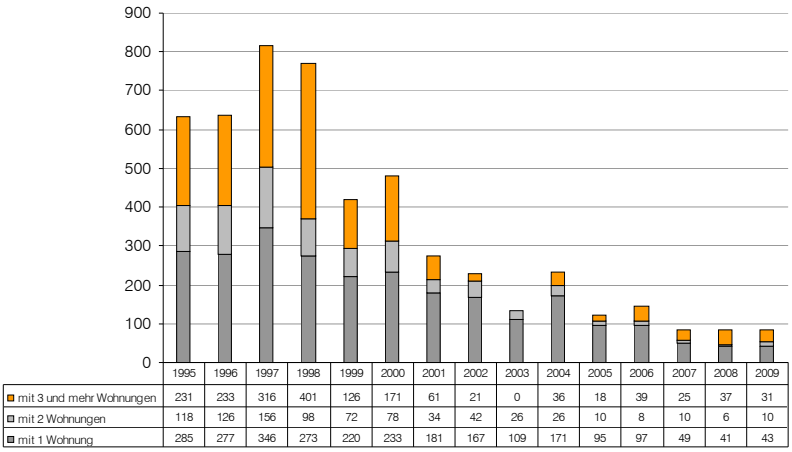
Abb. 53: Entwicklung der Jugend- und Altenquotienten[6], Quelle TLS, eigene Berechnung GRAS

	9. KBV	10. KBV	11.KBV	12. KBV	reale Entwicklung
1989					33.861
1990					32.829
1991					31.987
1992					31.532
1993					30.879
1994					30.206
1995					29.402
1996					28.610
1997					27.992
1998					27.324
1999	26.706				26.706
2000	26.096				26.177
2001	25.526				25.605
2002	24.984				25.037
2003	24.464				24.591
2004	23.971	24.199			24.199
2005	23.505	23.794			23.764
2006	23.077	23.417	23.368		23.368
2007	22.668	23.057	22.978		22.936
2008	22.277	22.706	22.610		22.548
2009	21.900	22.362	22.239		22.150
2010	21.538	22.024	21.867	21.757	21.792
2011	21.191	21.693	21.501	21.398	
2012	20.852	21.365	21.137	21.046	
2013	20.516	21.037	20.781	20.697	
2014	20.189	20.712	20.426	20.360	
2015	19.865	20.388	20.076	20.024	
2016	19.651	20.065	19.735	19.690	
2017	19.432	19.739	19.397	19.358	
2018	19.207	19.410	19.053	19.024	
2019	18.979	19.079	18.711	18.689	
2020	18.743	18.747	18.370	18.362	
2021				18.047	
2022				17.732	
2023				17.416	
2024				17.102	
2025				16.787	
2026				16.475	
2027				16.162	
2028				15.855	
2029				15.554	
2030				15.262	

Abb. 54: Vergleich Bevölkerungsvorausberechnungen und reale Einwohnerentwicklung, Quelle: TLS

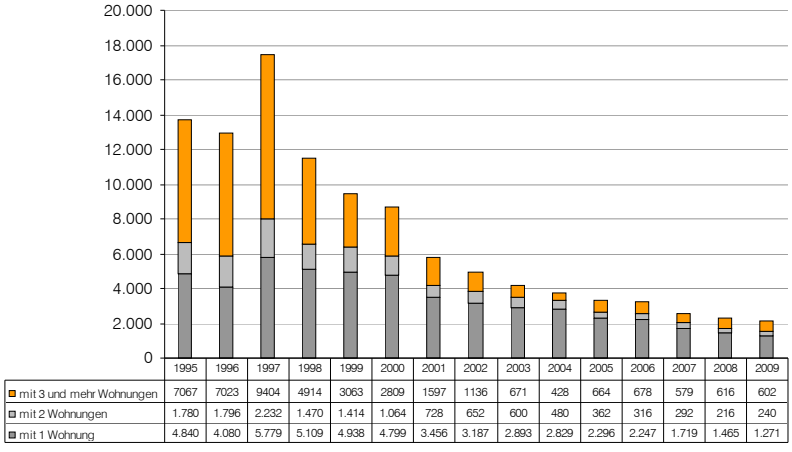
[6] Definition Altenquotient: Verhältnis der älteren Generation (> 65 Jahre) zur mittleren Generation (15-65 Jahre)
Definition Jugendquotient: Verhältnis der jüngeren Generation (< 15 Jahre) zur mittleren Generation (15-65 Jahre)

10.4 Auswertungen Wohnungsmarkt



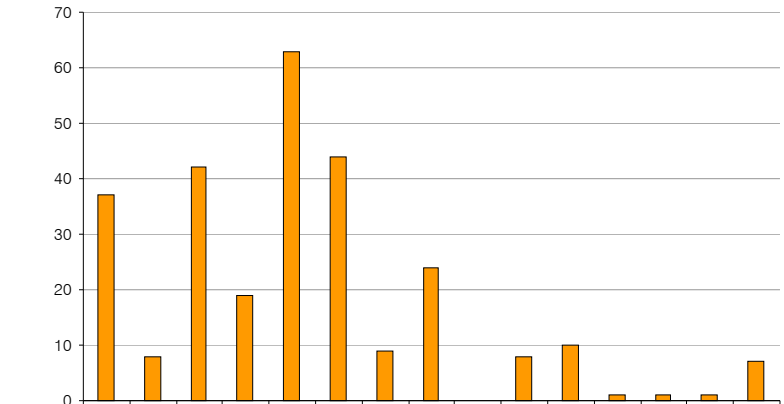
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
mit 3 und mehr Wohnungen	231	233	316	401	126	171	61	21	0	36	18	39	25	37	31
mit 2 Wohnungen	118	126	156	98	72	78	34	42	26	26	10	8	10	6	10
mit 1 Wohnung	285	277	346	273	220	233	181	167	109	171	95	97	49	41	43

Abb. 55: Baufertigstellungen (neu errichtete Wohngebäude) im Landkreis Greiz, Quelle TLS



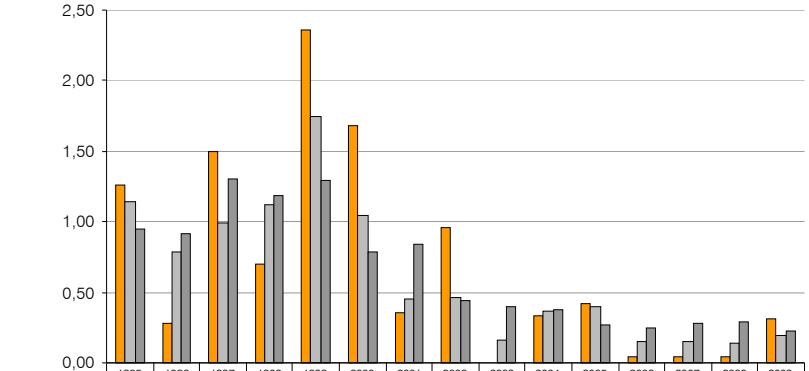
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
mit 3 und mehr Wohnungen	7067	7023	9404	4914	3063	2809	1597	1136	671	428	664	678	579	616	602
mit 2 Wohnungen	1.780	1.796	2.232	1.470	1.414	1.064	728	652	600	480	362	316	292	216	240
mit 1 Wohnung	4.840	4.080	5.779	5.109	4.938	4.799	3.456	3.187	2.893	2.829	2.296	2.247	1.719	1.465	1.271

Abb. 56: Baufertigstellungen (neu errichtete Wohngebäude) in Thüringen, Quelle: TLS



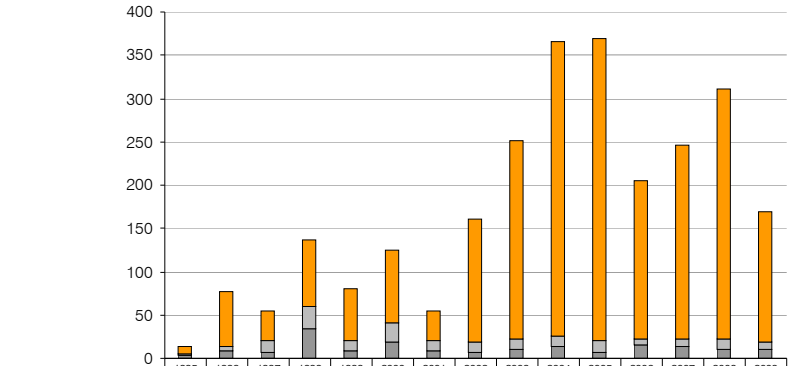
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Wohnungen	37	8	42	19	63	44	9	24	-1	8	10	1	1	1	7

Abb. 57: Baufertigstellungen (Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) in der Stadt Greiz, Quelle: TLS



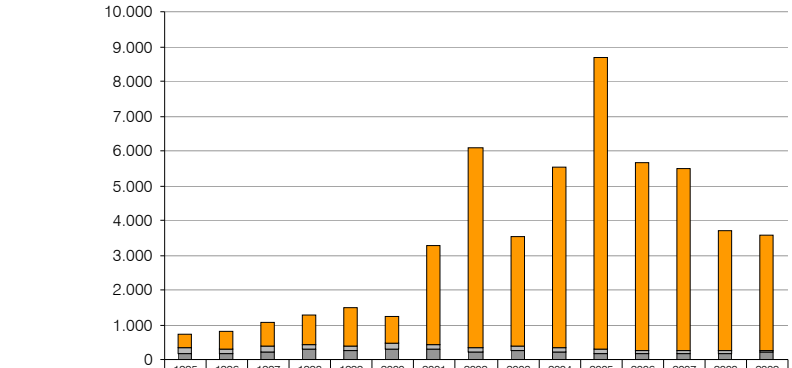
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Stadt Greiz	1,26	0,28	1,50	0,70	2,36	1,68	0,35	0,96	-0,04	0,33	0,42	0,04	0,04	0,04	0,32
Landkreis Greiz	1,14	0,79	0,99	1,13	1,74	1,04	0,45	0,46	0,16	0,36	0,40	0,15	0,15	0,14	0,19
Thüringen	0,95	0,91	1,31	1,18	1,29	0,79	0,84	0,45	0,40	0,38	0,27	0,25	0,28	0,29	0,23

Abb. 58: Baufertigstellungen (Baumaßn. an bestehenden Gebäuden) pro 1.000 Einwohner, Quelle: TLS, eigene Berechnung GRAS



	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
mit 3 und mehr Wohnungen	8	63	34	76	61	83	34	141	229	341	349	182	224	289	152
mit 2 Wohnungen	2	6	14	26	12	22	12	12	12	12	14	8	8	12	8
mit 1 Wohnung	3	8	7	34	8	19	8	7	10	13	6	15	14	10	10

Abb. 59: Bauabgänge im Landkreis Greiz, Quelle: TLS



	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
mit 3 und mehr Wohnungen	392	526	678	832	1.091	763	2.832	5.744	3.153	5.209	8.374	5.371	5.202	3.474	3.287
mit 2 Wohnungen	162	132	148	152	134	154	138	122	144	104	122	96	98	64	76
mit 1 Wohnung	179	156	230	294	269	303	287	231	256	230	188	174	169	182	193

Abb. 60: Bauabgänge in Thüringen, Quelle: TLS

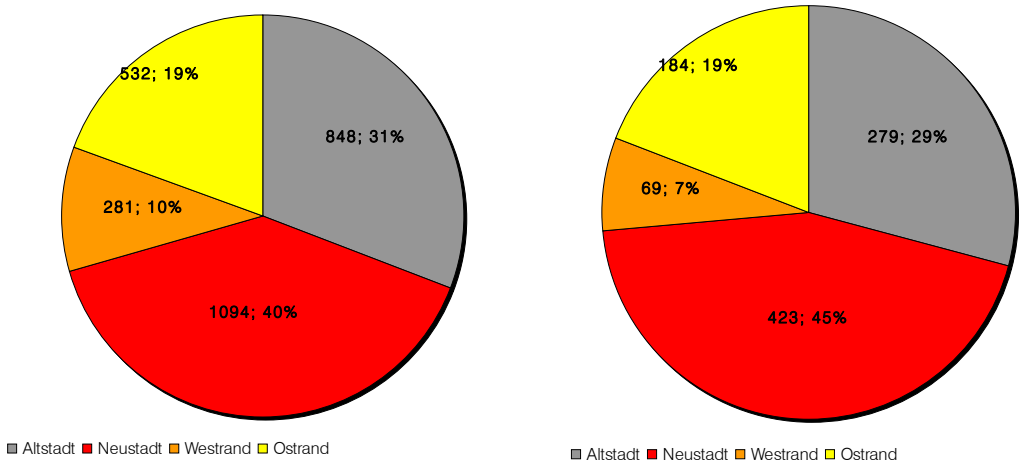


Abb. 61: Wohnungsbestand und Leestand nach Teilbereichen im Untersuchungsgebiet 2010/2011 in WE und %, Quelle: Stadt Greiz

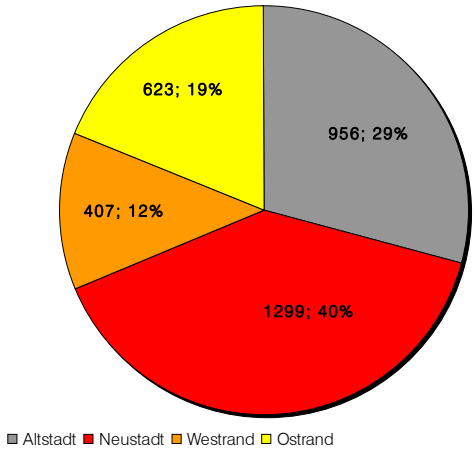


Abb. 62: Einwohner nach Teilbereichen im Untersuchungsgebiet 2010/2011 in WE und %, Quelle: Stadt Greiz

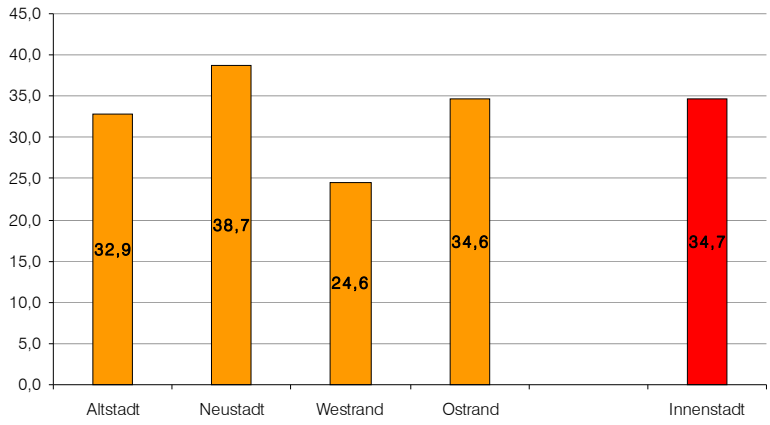


Abb. 63: Leerstandsquoten im Untersuchungsgebiet und in den Teilräumen 2010/2011 in %, Quelle: Stadt Greiz

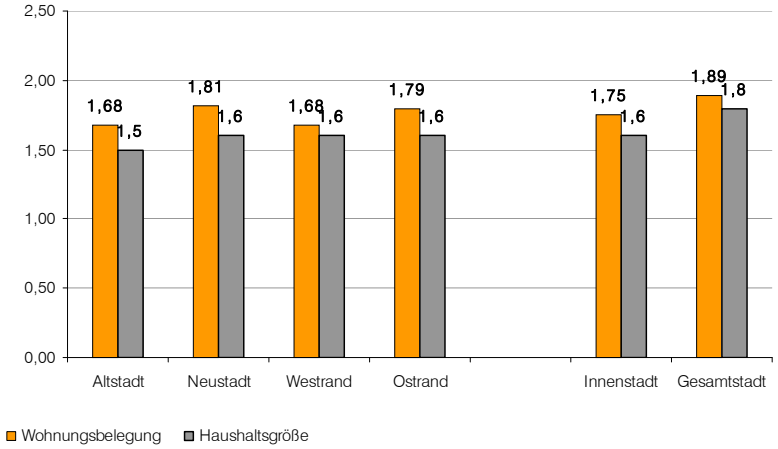


Abb. 64: Wohnungsbelegung und Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet und in den Teilräumen 2010/2011, Quelle: Stadt Greiz

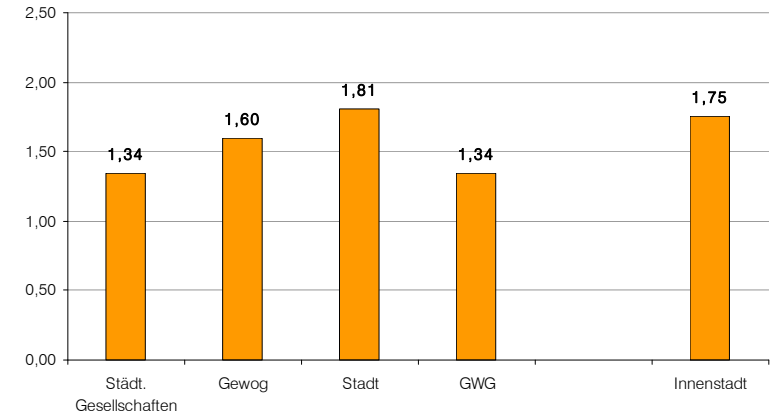


Abb. 65: Wohnungsbelegung im Untersuchungsgebiet - differenziert nach ausgewählten Eigentümern 2010/2011, Quelle: Stadt Greiz

	Bestand in WE	Anteil am Gesamt-bestand in %	Anzahl unsanierte Gebäude	Anzahl Leerhäuser	Leerstand in WE	Anteil am Gesamt-leerstand in %	Leerstands-quote
Untersuchungsgebiet	2.755	100	95	114	955	100	34,7
Städt. Gesellschaften	207	7,5	19	10	90	9,4	43,5
Gewog	169	6,1	2	2	27	2,8	16,0
Stadt	46	1,7	8	3	20	2,1	43,5
Summe ausgewählte Eigentümer	422	15,3	29	15	137	14,3	32,5

Abb. 66: Datentabelle Wohnungsbestand und Leerstand ausgewählter Eigentümer

11 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet 3
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in Greiz 2003 bis 2010, Quelle: TLS 4
Abb. 3: Prozentuale Einwohnerentwicklung in der Gesamtstadt und nach Quartiersgruppen 2003 bis 2010, Quelle: Stadt Greiz 4
Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung nach Stadtteilen 2002 bis 2010 in %, Quelle: Stadt Greiz 5
Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum 2003 bis 2010, Quelle: Stadt Greiz und TLS 6
Abb. 6: Reale Entwicklung bis 2010 und Vorausberechnung gem. 12. KBV bis 2030, Quelle: TLS 6
Abb. 7: natürliche und räumliche Wanderungsbilanzen in der Gesamtstadt 2003 bis 2010/2030 (12. KBV), Quelle: TLS 7
Abb. 8: Natürliche und räumliche Wanderungsbilanzen im Untersuchungsgebiet 2003 bis 2010, Quelle Stadt Greiz 7
Abb. 9: Zuwanderungen in die Quartiere Neustadt Nord und Süd 2004 bis 2010, Quelle: Stadt Greiz 8
Abb. 10: Zuwanderungen in das Quartier Altstadt 2004 bis 2010, Quelle: Stadt Greiz 8
Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in der Gesamtstadt 2003 bis 2010, Quelle: TLS 9
Abb. 12: 12. KBV - Entwicklung der Bevölkerung 2010 bis 2030 nach Altersgruppen, Quelle: TLS 9
Abb. 13: Anteil der Über-65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung, Quelle: TLS 9
Abb. 14: Altersaufbau im Untersuchungsgebiet in Prozent – Entwicklung 2003 bis 2010, Quelle: Stadt Greiz 10
Abb. 15: Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen und Geschlecht, Gesamtstadt 2010, Quelle: Stadt Greiz 11
Abb. 16: Anteil der weiblichen Bevölkerung im gebärfähigen Alter (18 bis unter 40 Jahre) an der Bevölkerung im jeweiligen Stadtteil 2010 in %, Quelle: Stadt Greiz 11
Abb. 17: Entwicklung der Haushalte in der Gesamtstadt in den Jahren 2003 - 2010, Quelle: Stadt Greiz 12
Abb. 18: Entwicklung der Haushalte im Untersuchungsgebiet in den Jahren 2003 bis 2010, Quelle: Stadt Greiz 12
Abb. 19: Haushalte in den Teilgebieten des Untersuchungsgebietes im Jahr 2010 - prozentual, Quelle: Stadt Greiz 13
Abb. 20: Anteil SV-pflichtig Beschäftigte an den Einwohnern, Quelle: TLS, eigene Berechnung GRAS 14
Abb. 21: Anteil Wohngeldempfänger an den Einwohnern, Quelle: TLS, Stadt Greiz, eigene Berechnung GRAS 14
Abb. 22: Baufertigstellungen (neu errichtete Wohngebäude) pro 1.000 Einwohner, Quelle: TLS, eigene Berechnung GRAS 15
Abb. 23: Baufertigstellungen (neu errichtete Wohngebäude) in der Stadt Greiz, Quelle: TLS 16
Abb. 24: Baufertigstellungen in neu errichteten Wohngebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in der Stadt Greiz 16
Abb. 25: Bauabgänge pro 1.000 Einwohner, Quelle: TLS, eigene Berechnung GRAS 17
Abb. 26: Bauabgänge in der Stadt Greiz, Quelle: TLS 17
Abb. 27: Erfolgte Rückbaumaßnahmen 2002-2011 in der Stadt Greiz, Quelle: Stadt Greiz 18
Abb. 28: Entwicklung der Leerstandsquoten in der Gesamtstadt 2000-2007, Quelle: Stadt Greiz 18
Abb. 29: Situation im Untersuchungsgebiet 2010, Quelle: Stadt Greiz 19
Abb. 30: Leerstandsquoten im Untersuchungsgebiet nach Sanierungsstand 2010/2011, Quelle: Stadt Greiz 19
Abb. 31: Leerstandsquoten in der Innenstadt - differenziert nach ausgewählten Eigentümern 2010/2011, Quelle: Stadt Greiz 20
Abb. 32: Sanierungsstände in der Innenstadt - differenziert nach ausgewählten Eigentümern 2010/2011, Quelle: Stadt Greiz 20
Abb. 33: Verkehrskonzept Altstadt (Übersichtsplan Verkehrsorganisation) 38
Abb. 34: Rückbauziel 2020, theoretisch notwendiger und tatsächlich erfolgter Rückbau 2000-2011 gem. STEK 2003 in WE, eigene Berechnung GRAS (Der theoretisch notwendige Rückbau 2011 basiert auf den Rückbauzielen bis 2020 (STEK 2003). Es wurde angenommen, der Prozess verliefe linear.) 42
Abb. 35: Entwicklung der Wohnungsbelegung in Greiz 2000 bis 2007, Quelle: Stadt Greiz, eigene Berechnung GRAS 43
Abb. 36: Entwicklung der Baufertigstellungsquote 1995-2009 [WE/1.000 EW], Quelle: TLS, eigene Berechnung GRAS 44
Abb. 37: Berechnung des Wohnungsüberhangs 2020 und 2030 44
Abb. 38: Vergleich der Wohnungsüberhangsprognosen im STEK 2003, im Stadtteilkonzept 2009 und aktuelle Berechnungen 45
Abb. 39: Schwarzplan – historischer Gebäudebestand, Gebäudebestand 2011, hypothetischer Gebäudebestand (bei Abriss aller Gebäude mit aktuell dringendem Handlungsbedarf), ohne Maßstab 51
Abb. 40: Eckdaten Pilotgebiet Altstadt 2010, Quelle: Stadt Greiz 53
Abb. 41: Entwicklung Wohnungsleerstand Pilotgebiet Altstadt 1995, 2000, 2005 und 2010, eigene Schätzung Stadt Greiz 53
Abb. 42: Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes Altstadt 54
Abb. 43: Eckdaten Pilotgebiet Neustadt 2010, Quelle: Stadt Greiz 63
Abb. 44: Entwicklung Wohnungsleerstand Pilotgebiet Neustadt 1995, 2000, 2005 und 2010, eigene Schätzung Stadt Greiz 64
Abb. 45: Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes Neustadt 65
Abb. 46: Rechnerische Bilanz Wohnungsbautätigkeit in der Innenstadt bis 2030 85

Abb. 47: Absolute Einwohnerentwicklung in der Gesamtstadt und nach Quartiersgruppen 2003 bis 2010, Quelle: Stadt Greiz 95
Abb. 48: natürliche Bevölkerungsentwicklung von 2003 bis 2020 in der Gesamtstadt 95
Abb. 49: Wanderungen aus Zu- und Wegzügen von 2003 bis 2010 in der Gesamtstadt 95
Abb. 50: Stand der Haushalte im Untersuchungsgebiet 2010 – absolut, Quelle: Stadt Greiz 96
Abb. 51: prozentuale Entwicklung der Bevölkerung Gesamtstadt nach Altersgruppen 2003 bis 2010, Quelle: Stadt Greiz 96
Abb. 52: Altersaufbau in den Teilgebieten des Untersuchungsgebietes 2010 in Prozent, Quelle: Stadt Greiz 96
Abb. 53: Entwicklung der Jugend- und Altenquotienten, Quelle TLS, eigene Berechnung GRAS 97
Abb. 54: Vergleich Bevölkerungsvorausberechnungen und reale Einwohnerentwicklung, Quelle: TLS 97
Abb. 55: Baufertigstellungen (neu errichtete Wohngebäude) im Landkreis Greiz, Quelle TLS 98
Abb. 56: Baufertigstellungen (neu errichtete Wohngebäude) in Thüringen, Quelle: TLS 98
Abb. 57: Baufertigstellungen (Baumaßn. an bestehenden Gebäuden) in der Stadt Greiz, Quelle: TLS 98
Abb. 58: Baufertigstellungen (Baumaßn. an bestehenden Gebäuden) pro 1.000 Einwohner, Quelle: TLS, eigene Berechnung GRAS 99
Abb. 59: Bauabgänge im Landkreis Greiz, Quelle: TLS 99
Abb. 60: Bauabgänge in Thüringen, Quelle: TLS 99
Abb. 61: Wohnungsbestand und Leestand nach Teilbereichen im Untersuchungsgebiet 2010/2011 in WE und %, Quelle: Stadt Greiz 100
Abb. 62: Einwohner nach Teilbereichen im Untersuchungsgebiet 2010/2011 in WE und %, Quelle: Stadt Greiz 100
Abb. 63: Leerstandsquoten im Untersuchungsgebiet und in den Teilräumen 2010/2011 in %, Quelle: Stadt Greiz 100
Abb. 64: Wohnungsbelegung und Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet und in den Teilräumen 2010/2011, Quelle: Stadt Greiz 101
Abb. 65: Wohnungsbelegung im Untersuchungsgebiet - differenziert nach ausgewählten Eigentümern 2010/2011, Quelle: Stadt Greiz 101
Abb. 66: Datentabelle Wohnungsbestand und Leerstand ausgewählter Eigentümer 101

12 Planverzeichnis

Wohnungsleerstand: Seite 22
Nutzungsstruktur: Seite 25
Baualter: Seite 26
Denkmalkulisse: Seite 27
Eigentümer: Seite 28
Sanierungsstand: Seite 29
Stadtbild: Seite 33
Freiflächen: Seite 36
Analyse Umsetzungsstatus Teilgebietsziele aus STEK 2003: Seite 41
Kritische Gebäude: Seite 50
Pilotprojekt Altstadt – Bestand: Seite 55
Pilotprojekt Altstadt – Entwicklung von Passagen: Seite 57
Pilotprojekt Altstadt – Entwicklung von grünen Wohnhöfen: Seite 58
Pilotprojekt Altstadt – Simulierter Entwicklungsverlauf Passagen und Wohnhöfe: Seite 59
Pilotprojekt Altstadt – Rahmenplan: Seite 62
Pilotprojekt Neustadt – Bestand: Seite 66
Pilotprojekt Neustadt – Teilentkernung hochverdichteter Innenhöfe: Seite 68
Pilotprojekt Neustadt – Entkernung im Blockinnenbereich und Teilabriss leerstehender Wohngebäude: Seite 69
Pilotprojekt Neustadt – Rahmenplan: Seite 72
Nutzungsziele und Leitlinien: Seite 74
Verkehrliche Ziele und Leitlinien: Seite 76
Städtebauliche Ziele: Seite 84
Maßnahmen und Handlungsfelder: Seite 88

13 Abkürzungen

EW	Einwohner
KBV	Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung
STEK	Stadtentwicklungskonzept
TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
WE	Wohneinheit

14 Impressum

Stadt Greiz

Bürgermeister
Gerd Grüner
Markt 12
07973 Greiz
tel 03661. 703 0
fax 03661. 266 6

Sachgebiet Stadtplanung
Dieter Obenauf
Katja Lux
Marstallstraße 6
07973 Greiz
tel 03661. 703 520
fax 03661. 703 598
stadtplanung@greiz.de

Planung

GRAS* Gruppe Architektur & Stadtplanung GbR
Christina Eppers & Jana Windelband

Christina Eppers
Hermann Sträb
Bettina Wolter
Unterer Kreuzweg 6
01097 Dresden
tel 0351. 25 23 797
fax 0351. 25 23 257
info@gras-dresden.de