

Substanzaufgabe als Stadtentwicklung

Aktueller Nutzungsdruck im geschlossenen Gründerzeitquartier

TOBIAS PANKE

SUMMARY

A large proportion of the historic urban fabric in the city of Görlitz is composed of intact and cohesive housing stock dating from the Wilhelmine era. Through decreasing population levels and intra-urban migration, entire districts have seen and are now seeing a massive rise in the rate of vacancy. In a situation such as this, how can urban functions be supported and new forms of residential occupation implemented?

Residences for senior citizens represent just one possibility for reactivating these unused buildings. Large rental corporations and tenants' associations in particular are eager to invest in these kinds of repurposing concepts.

The majority of the Wilhelmine-era buildings in Görlitz still possess their original interior fixtures and finishes: colour schemes, flooring, plasterwork, stairwells, heating stoves and doors all remain intact. Due to the introduction of new building norms such as handicapped accessibility, however, and also as a result of financial considerations, many buildings are being retrofitted with elevators, a development that presents a major threat to the historic significance contained in their materials and construction.

Can and should historic preservation considerations be set aside and the material integrity of these buildings be relinquished in order to facilitate their repurposing – indeed, for the sake of repurposing?

Görlitz is by no means an isolated example of an urban centre in an economically and infra-structurally underdeveloped region. Yet it can serve as a clear example of the conflict between historic preservation and the necessity for development, and the approaches being sought to resolve that conflict.

Denkmalandschaft

Die wechselhafte Geschichte der etwa 950 Jahre alten Stadt Görlitz mit ihren unterschiedlichen Einflüssen, die nicht zuletzt der wechselnden Landeszugehörigkeit zu verdanken sind, lässt sich bis heute ablesen. Als erste Boomzeit ist das Spätmittelalter und die Frühe Neuzeit zu bewerten, ehe die Stadt aufgrund von wirtschaftlichen Veränderungen und den Folgen des Oberlausitzer Pönfalls ab der Mitte des 16. Jahrhunderts eine erste Rezession erlebte.

Durch den Dreißigjährigen Krieg und seine Folgen sowie die wirtschaftliche Bedeutungslosigkeit im 18. Jahrhundert gelang es der Stadt nicht, an die wirtschaftliche Prosperität vergangener Jahrhunderte anzuknüpfen. Erst mit dem landesherrschaftlichen Wechsel von Sachsen nach Preußen 1815 als Teil der Sächsischen Reparationen begann eine zweite Blüte, die bis zum Ausbruch des Zweiten Weltkrieges anhielt. Durch die Grenzfestsetzung der Oder-Neiße-Linie nach 1945 lag Görlitz nun am Rande der DDR. Mit der Wende 1989/90 wurde Görlitz Teil Sachsens und ist seitdem die östlichste Stadt Deutschlands.

Das Image des Ästhetischen

Seit den 1990er Jahren spielt denkmalpflegerisches Handeln eine zentrale Rolle in der touristischen Vermarktung der Stadt. Die nahegelegenen Braunkohlekraftwerke und die Vernachlässigung der historischen Bausubstanz während der DDR hatten Görlitz zu einer grauen Stadt mit desolatem Baubestand werden lassen. Die Aufbruchstimmung der Nachwendezeit hinterließ sichtbare Spuren des Erfolges, ganze Straßenzüge wurden durchsaniiert, scheinbar dem Verlust preisgegebene Objekte konnten gerettet werden.

Dabei lag der Fokus vor der Jahrtausendwende auf der Sanierung der ältesten Stadtteile wie Altstadt und Nikolaivorstadt sowie dem Zentrum¹. In den 2000er und 2010er Jahren weiteten sich die Sanierungsgebiete auf die Gründerzeitquartiere aus.

Vor allem der *Deutschen Stiftung Denkmalschutz (DSD)* ist es zu verdanken, dass Millionenbeträge in die Sanierung der historischen Bausubstanz flossen, gleichwohl führte dies auch zu einer medialen Aufmerksamkeit. So titelte *Welt.de* am 17. April 2015: „Der Gründer der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, Gottfried Kiesow, nannte Görlitz die ‚schönste Stadt Deutschlands‘ und unterstützte die Bürger bei der Sanierung ihrer Häuser.“²

Aber auch eine bis 2016 jährlich erfolgte Spende, die sogenannte Altstadtmillion, sorgte für regelmäßige überregionale Beachtung. Das durch eine Stiftung verwaltete Geld war explizit für denkmalpflegerische Maßnahmen bestimmt. Hierdurch konnten gezielt aufwendige Methoden durchgeführt, herausragende Details restauriert und herausfordernde Projekte umgesetzt werden. Die Wandlung vom vernachlässigten grauen Städtchen am Rande der Republik zu einem architektonischen Kleinod mündete in Leistungsschauen wie *Das Wunder der Görlitzer Altstadtmillion* (Ausstellung und Publikation, 2017), *Görlitz – Auferstehung eines Denkmals* (Ausstellung und Publikation, 2017) und Fernsehbeiträgen beispielsweise *Görlitz – Schatztruhe der Geschichte* (ZDF, 2016).

Auch das Marketing der Stadt hat dieses Pfund für sich entdeckt und wirbt auf seiner Webseite mit dem architektonischen Schatz der Stadt: „Wer Görlitz besucht wird augenblicklich zum Zeitreisenden. Denn auf wenigen hundert Metern lassen sich hier Schätze aus mehr als einem halben Jahrtausend europäischer Architekturgeschichte entdecken. Mit Bauwerken aus Spätgotik, der Renaissance, des Barocks und des Jugendstils gilt Görlitz heute als städtebauliches Gesamtkunstwerk.“³

Dabei haben sich in vielen Beiträgen Unsauberkeiten eingeschliffen. Oft ist von 4.000 Einzeldenkmalen (nach aktueller Zählung sind es ca. 3.200) und Deutschlands größtem Flächendenkmal die Rede. So titelte *Welt.de* am 07.07.2003 „Rund 3.500 Gebäude stehen in Görlitz unter Denkmalschutz, zusammen bilden sie das größte zusammenhängende Flächendenkmal in Deutschland.“⁴ Woher die Denkmalanzahl entnommen ist, lässt sich nicht mehr ermitteln. Auch der Begriff des Flächendenkmals scheint nicht mehr aus dem Orbit eingefangen werden zu können. Optisch stellen die kartierten Denkmale in der Summe eine Fläche dar, doch ein Flächendenkmal kennt das sächsische Denkmalschutzgesetz nicht. Auch sind weder die Görlitzer

Altstadt noch die Gründerzeitquartiere als Sachgesamtheit im Sinne des Gesetzes deklariert. Hier klappt offensichtlich eine Lücke zwischen dem medialen Tradierten und der Realität. Ist ein Superlativ erst einmal im Umlauf, ist es schwer ihn mit dem Tatsächlichen in Einklang zu bringen.

Görlitz wird also als historisch überlieferte, nahezu unzerstörte Stadt vermarktet. Ein ästhetisches Gesamtensemble, ein Kunstwerk. Dabei treten einzelne Highlights wie die Art-Déco-Turnhalle (1926), die Neue Synagoge (Lossow und Kühne, 1911) und das Jugendstilkaufhaus (Carl Schmanns, 1913) zurück. An der Ästhetisierung historischer Bausubstanz war auch die amtliche Denkmalpflege nicht unbeteiligt. Der perforative Ansatz der sächsischen Denkmalpflege sorgte vor allem in den Nachwendejahren für Rückbauten ganzer Zeitschichten. Die kurze zeitliche Distanz führte zum Verschwinden von DDR-Ladeneinbauten in gründerzeitlichen Gebäuden etwa auf der Hauptgeschäftsstraße, der Berliner Straße. Aber auch barocke Überformungen an den Kaufmannshöfen wurden zugunsten der ästhetisch bevorzugten Zeitphase der Renaissance zurückgebaut. So verschwanden Stuckdecken, Portale und Wandoberflächen aus dem 18. Jahrhundert. Neben der Denkmalpflege unterstützte auch die Stadtbildgestaltung diesen Prozess. So wurde beispielsweise in der Altstadt ein Großteil DDR-zeitlicher Straßenlaternen durch Gaslaternenimitate ersetzt. Das Image Görlitz als schöne, unzerstörte Stadt basiert daher nicht auf der Marketingstrategie einer Werbeagentur, sondern ist das Resultat eines Prozesses. Spannend dabei ist, dass ihr touristisches Image hauptsächlich auf Architektur aufbaut, und hierbei durch die Fixierung auf das Gesamtbild „Stadt“ Architektur auch für ein fachfremdes Publikum touristisch erschlossen werden kann.

Die schrumpfende Stadt

Mit der industriellen Revolution wuchs auch Görlitz zu einer bevölkerungsreichen Stadt an. Hatte sie 1850 noch 20.000 Einwohner*innen, waren es in den 1930er um die 95.000 Einwohner*innen. Aufgrund von Flüchtlingsströmen erreichte der deutsche Teil der nun geteilten Stadt 1945 eine Bevölkerungszahl von ca. 100.000 und erlangte dadurch kurzzeitig den Großstadtstatus. Die nun entstandene dezentrale Lage in der DDR, aber auch der in allen Industrienationen vorhandene Trend der die Sterberate unterschreitenden Geburtenrate sorgten in Görlitz für einen Bevölkerungsrückgang

in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. So pegelte sich die Einwohnerzahl um das Jahr 2010 auf ca. 55.000 ein. Seit 2015 ist die Bevölkerung auf 57.000 Bewohner*innen gestiegen.

Innerstädtische Migrationsbewegungen

Die Ablehnung des Sozialismus gegenüber der gründerzeitlichen Stadt als Repräsentation des kapitalistischen 19. Jahrhunderts, fehlende Finanzmittel und schließlich auch der noch nicht erkannte zukünftige Bevölkerungsschwund sorgten zu DDR-Zeiten für die Entstehung neuer Wohnquartiere an den Randlagen der Stadt. Zunächst wurden in den Stadtteilen Weinhübel (ab 1956) im Süden, Rauschwalde (ab 1975) im Südwesten und schließlich in Königshufen (1978–1987) im Norden Großwohnsiedlungen mit typisierten Wohnblöcken (IW 64, WBS 70) erreicht. Somit kam es zu einer ersten innerstädtischen Migrationsbewegung: Die Menschen verließen die Häuser der innerstädtischen Lagen und zogen an die Stadtränder. Den mit allen Annehmlichkeiten (Zentralheizung, Licht, Luft) ausgestatteten Neubauten hatten die vernachlässigten und unmodernisierten Altbauten nichts entgegenzusetzen.

Nach 1990 setzte ein doppelter Trend ein: Kapitalgewinn, Individualisierung und staatliche Fördermittel halfen der Bevölkerung Wohneigentum zu erwerben. So entschieden sich einige Görlitzer, verfallene Gebäude in der Altstadt zu erwerben und zu privaten Wohnhäusern umzunutzen. In erster Linie boten sich kleinere Handwerkerhäuser als Einfamilienhäuser in zentraler Lage an. So ist die Nikolaivorstadt mit ihren kleinen Häusern aus dem Spätmittelalter und der Neuzeit das erste Quartier, das nach 1990 komplett durchsaniiert war. Andere hingegen erfüllten sich den Traum von der eigenen Scholle in städtischen Randlagen oder auf dem Lande. So entstanden ab den 1990er Jahren neue Einfamilienhaussiedlungen wie beispielsweise Am Stockborn oder in Rauschwalde und lösten somit eine zweite innerstädtische Migrationswelle aus.

Trotz Nachhaltigkeitsdebatten, Verkehrsproblemen und dem anzweifelbaren Sinn in strukturschwachen Regionen Neubauten als Kapitalanlage zu implementieren, ist der Wunsch nach dem Eigenheim auf der grünen Wiese in Görlitz ein anhaltender Trend. Ohne das komplette Stadtgebiet mit Bebauungsplänen zu belegen, die Neubauten grundsätzlich ausschließen, ist dieser Trend kaum aufzuhalten. Dabei müssen Bebauungspläne vom Stadtrat bzw. seinen Gremien genehmigt werden,

das heißt das Ausufernde weiterer Einfamilienhaussiedlungen muss auch politisch und mehrheitlich abgelehnt werden. Allerdings muss derzeit jeder Wohnungsneubau mit mehr als drei Wohneinheiten vom Stadtrat freigegeben werden.

Leidtragende dieser Migrationsbewegungen sind die Gründerzeitquartiere. Derzeit stehen in Görlitz ca. 7.000 Wohnungen leer. Betroffen sind vornehmlich die Innenstadt West und der südliche Teil der Innenstadt. Bei einem Gesamtwohnungsbestand von etwa 32.000 Wohneinheiten entspricht dies etwa einem Leerstand von 22 Prozent.⁵ Die Folgen sind unübersehbar. Der jahrzehntelange Nutzungsausfall sorgt gleichsam für nachlassenden Bauunterhalt. Dabei folgt die Schädigung der Objekte dem typischen Verfallsmuster: Mängel in der Dachhaut oder Dachentwässerung führen zum Eindringen von Regenwasser, was hölzerne Bauteile wie Dachstuhl und Zwischendecken beeinträchtigt. Diese lösen sich durch den mit der Feuchtigkeit einhergehenden biogenen Befall auf und verlieren schließlich ihre das Gebäude aussteifende Wirkung. Derzeit sind etwa 160 Gebäude in ihrem Erhalt gefährdet, davon 70 akut. Mitarbeiter des Amtes für Stadtentwicklung kontrollieren regelmäßig den Zustand dieser Objekte.

Folgen für gründerzeitliche Kulturdenkmale

Die Wohnbebauung der Görlitzer Gründerzeit zeichnet sich durch mehrere Aspekte aus. Das breite Spektrum dessen, was an Wohnbauaufgaben ab 1871 umgesetzt werden musste, ist in Görlitz repräsentativ überliefert. So ist von großbürgerlichen Stadtvillen mit Vorgärten, etwa auf der Augustastraße, bis hin zu viergeschossigen Arbeiterhäusern (Spremlberger Straße) jeder Bautyp vertreten. Hinzu kommt, dass durch geringe Schädigungen im Zweiten Weltkrieg komplette Straßenzüge und gesamte Quartiere durchgehend von gründerzeitlicher Blockrandbebauung geprägt sind. Bebauung aus den Zwischen- und Nachkriegsjahren unterbricht die geschlossenen Straßenzüge nicht. Darüber hinaus sorgte die Vernachlässigung der Gebäude für die unberührte Überlieferung ihrer Ausstattung. So weisen vor allem die bis heute unsanierten Objekte die Ausstattung ihrer Erbauungszeit auf: Öfen, Gasleitungen, Ausmalungen, Böden, Stuckdecken, Türen und Fenster sind seit mehr als hundert Jahren unverändert vorzufinden. Die hohe künstlerische Qualität, die allen Gründerzeitbauten gemein ist, zeugen von dem hohen Anspruch und Reichtum

einer aufstrebenden Stadt des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Selbst die Fassaden der Arbeiterhäuser sind reich mit Stuckdekor überzogen. Ungestaltete, zurückhaltende Fassaden existieren nicht. Selbst die Hauseingänge sind in diesen Objekten kunstvoll gestaltet.

Somit ist ein Großteil der Görlitzer Gründerzeitbebauung Kulturdenkmal im Sinne des sächsischen Denkmalschutzgesetzes. Der Denkmalwert der gründerzeitlichen Wohnbebauung ist in den frühen 1990er Jahren erkannt worden. Dabei handelt es sich nicht um Sachgesamtheiten, sondern stets um Einzelkulturdenkmale. Damit haben die genannten Quartiere einen Denkmalbestand von bis zu 100 Prozent (Abb. 1). Der Objektverfall wird daher nicht nur zum städtebaulichen Problem, sondern primär zu einem denkmalschutzrechtlichen. Die entscheidende und aktuelle Fragestellung der Stadtentwicklung in Görlitz ist daher, wie die leerstehenden Objekte wieder einer Nutzung zuzuführen sind.

Die Aufwertung der Ränder als misslungener Stadtbau

Auch die Großwohnsiedlungen der 1950er bis 1980er Jahre verloren durch Abwanderung und innerstädtische Migration nach 1990 Einwohner*innen. Die seitens der Stadtverwaltung aufgekommene Idee, sich großflächig von ganzen Quartieren innerhalb dieser Siedlungen zu trennen, das heißt einen Totalabbruch der äußeren Blöcke durchzuführen, konnte nicht umgesetzt werden. Hierzu waren die Großvermieter als Eigentümer nicht zu gewinnen.

Stattdessen wurde beispielsweise der Stadtteil Königshufen bis in die 2010er Jahre aufgewertet. Die Bauten des Typs WBS 70 wurden umfangreich saniert und mit Aufzügen ausgestattet; um das Gebiet besser an die Innenstadt anzubinden, erfolgte der Bau einer zusätzlichen Straßenbahntrasse. Ziel des kommunalen Großvermieters *KommWohnen* (ehem. Wohnungsbaugesellschaft Görlitz) ist der Transformationsprozess zu einer durchgrünten, kleinteiligen „Gartenstadt“.⁶

Dadurch ist der Konkurrenzdruck auf die innerstädtischen Gründerzeitwohnungen enorm gestiegen, der gesamtstädtische Wohnraum nur wenig reduziert und der Erhalt der randständigen Viertel manifestiert worden. Ein weiterer Rückbau dieser Stadtgebiete ist derzeit weder wirtschaftlich noch politisch umsetzbar.

Ideen und Akteure

Somit bleiben nur die Möglichkeiten des freien Marktes, die Gründerzeitgebäude mit Leben zu füllen, wobei bei einem Leerstand von einem Fünftel des Gesamtwohnungsbestandes ein Wohnungsmarkt als nicht mehr funktionierend betrachtet werden muss. Daher scheint es nur naheliegend, zur Aktivierung der Gründerzeitquartiere andere Nutzungen als Wohnnutzungen zuzulassen. Es gilt Funktionen, die bisher die Randlagen erfüllt haben, in die Stadt zurückzuholen. Aufgrund der hohen Denkmaldichte können diese Funktionen allerdings nicht durch Neubauten erfüllt werden, da schlichtweg kein Raum zur Verfügung steht. Bau-

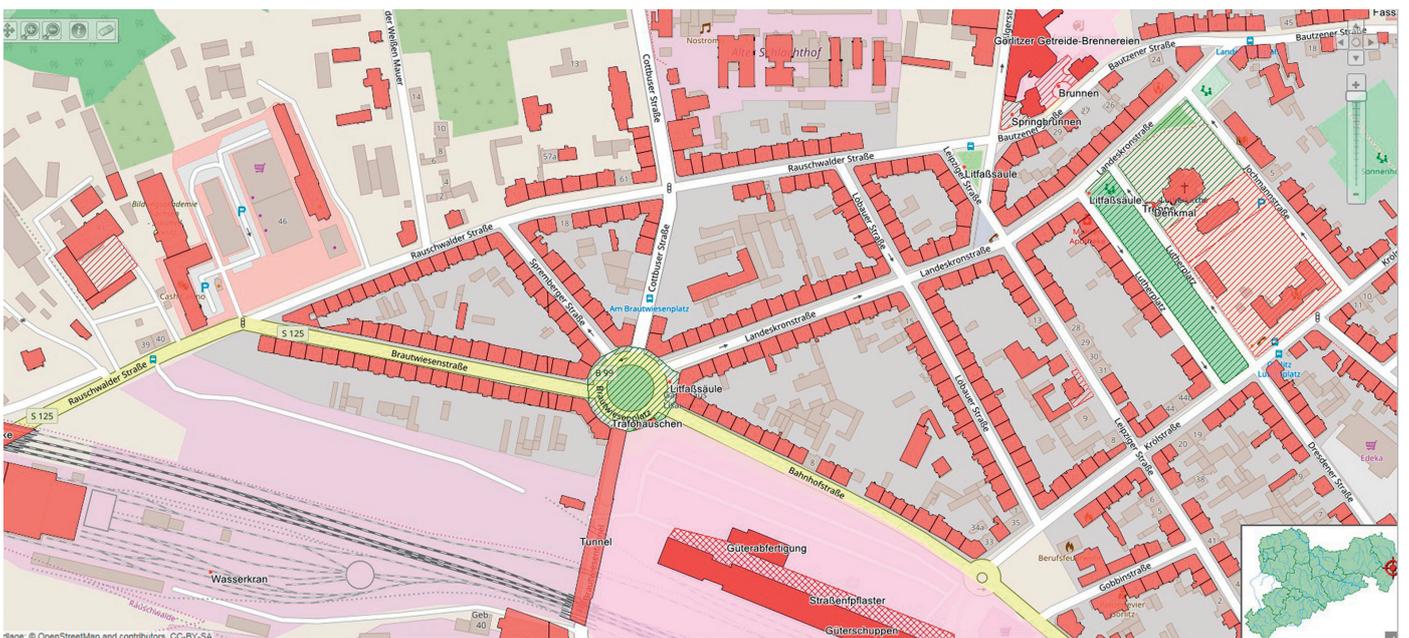


Abb. 1: Görlitz, Innenstadt West, Denkmalkartierung mit rot markierten Einzeldenkmalen (Stand Februar 2020).

lich einfach umzusetzende Nutzungsänderungen spielen hierbei eine untergeordnete Rolle – Büro- oder Praxisräume lassen sich einfach und ohne große bauliche Veränderungen in ein gründerzeitliches Wohnhaus integrieren.

Durch die städtische Überalterung ist betreutes und seniorengerechtes Wohnen stark nachgefragt. Normierungen durch den Gesetzgeber und Fördermittelgeber (beispielsweise der Sächsischen Aufbaubank oder der KfW) sind im Denkmal ohne hohen Substanzverlust nur schwer umzusetzen.

So entschied sich das städtische Wohnungsunternehmen *KommWohnen* zum Erwerb und Umbau der Leipziger Straße 19, 20 und 20a. Es handelt sich hierbei um drei repräsentative, viergeschossige Gebäude mit aufwendigem Dekor, Figurennischen und Balkonen (Abb. 2). Während das Eckgebäude (20a) schwer geschädigt war, wiesen Nummer 19 und 20 nur wenige Schäden auf. So war sämtliche baufeste Ausstattung erhalten geblieben. Neben der historistischen Erstaussstattung (Türen, Geländer, Böden) hatte sich auch eine Art-Déco-Ausmalung der 1920er Jahre erhalten.⁷

KommWohnen titelte im Bautagebuch ihrer Website am 16.04.2019 *Leipziger Straße 19/20/20a. Baustart fürs nächste Gründerzeitprojekt*: „[...] In der Leipziger Straße 19, 20 und 20a starten die Bauarbeiten für unser nächstes großes Projekt. In den drei benachbarten Gebäuden entstehen seniorengerechte Wohnungen in unterschiedlichen Größen. Dafür werden die Häuser miteinander verbunden [...]. Dadurch kann ein Aufzug alle drei Gebäude erschließen. Die Wohnungen werden barrierearm sein, bodengleiche Duschen und große Balkone haben. An den Straßenseiten werden die historischen Balkone der Häuser Nummer 19 und 20 wiederhergestellt. Das Projekt ist aus der Richtlinie Seniorengerechtes Wohnen finanziell gefördert. [...] Wie es aktuell in den Häusern aussieht und welche Spuren die früheren Mieter hinterlassen haben, zeigen folgende Fotos:“⁸ (Abb. 3). Von den erwähnten Spuren der Vormieter hat sich indes nichts erhalten. Besonders stark wurde das mittlere Gebäude (Nr. 20) wegen des einzubringenden Aufzuges entkernt. Das kunstvoll gestaltete Treppenhaus ist verschwunden (Abb. 4). Doch auch restaurierungsfähige Bauteile, wie die Balkone an der Front, werden ausgetauscht. Hierzu hat der Eigentümer seine eigene Interpretation denkmalpflegerischen Handelns: „An Hausnummer 20 sind die alten Balkone im Moment noch



Abb. 2: Leipziger Straße 19, 20, 20a (April 2016).



Abb. 3: Leipziger Straße 20, Deckenausmalung in der Durchfahrt aus der Zeit der letzten Jahrhundertwende bzw. der 1920er Jahre (vor Herbst 2019).

dran. Auch sie werden nach historischem Vorbild erneuert. Schließlich stehen die Häuser unter Denkmalschutz.“⁹

Wie kann ein derart grober, eben nicht pfleglicher Umgang mit Kulturdenkmalen erklärt werden?

1. Nicht die Nutzung orientiert sich am Bestand, sondern der Bestand wird der Nutzung unterworfen. Die massiven Eingriffe sind im Eckgebäude vertretbar. So wurden hier die Zwischendecken in Beton ausgeführt, da die bauzeitlichen Decken bereits weggebrochen waren. Die Eingriffe in den anderen beiden Gebäuden führen zu unwiederbringlichen Substanzverlusten und negieren den Charakter des Kulturdenkmals.
2. Als wirtschaftlich potentester Vermieter sieht sich der Großvermieter als einziges Unterneh-



Abb. 4: Leipziger Straße 20 (November 2019).

men im Stande, Großprojekte und Projekte in schwierigen Lagen zu verwirklichen und dadurch auch zusätzliche Fördermittel zu akquirieren.

3. Es entsteht die Erwartungshaltung, dem Investor größere Spielräume zu eröffnen mit dem finalen Ziel der Kostenersparnis. Denkmalpflegerische Auflagen werden als Kostentreiber gesehen.
4. Von *KommWohnen* als kommunaler Wohnungsgesellschaft kann der denkmalpflegerische Mehraufwand steuerlich nicht geltend gemacht werden. Somit müssen alle Kosten der Bauaufwendung selbst und mithilfe von Fördermitteln gestemmt werden.

Ein solches Konzept zielt vor allem auf eines ab: weg von der Substanzdenkmalpflege hin zur rein städtebaulichen.

Probleme

Dieses Agieren zieht denkmalrechtliche und denkmaltheoretische Fragestellungen nach sich:

Vorbildwirkung

Wie verhält es sich mit der Vorbildwirkung, wenn die städtische Wohnungsbaugesellschaft bei gleichen Sachverhalten, sprich gleichartigen Gebäuden, anders agiert als man es einem weniger potenten Investor zubilligen würde?

Umkehrung der Werte

Ist es vertretbar, dass die Umnutzung eines Kulturdenkmals sich ausschließlich an den neuen Nutzungsanforderungen orientiert? Ist der Aushandlungsprozess aller am Bau Beteiligten somit hinfällig?

Denkmalwert

Wie sind solche Objekte nach ihrem Substanzverlust zu bewerten? Kann einem entkernten Gründerzeitgebäude dieselbe Wertzuweisung anheim kommen, wie einem vorbildlich sanierten? Eine Kategorisierung der Kulturdenkmale kennt das sächsische Denkmalschutzgesetz nicht. Kann ein ausgehöhltes Objekt überhaupt noch Kulturdenkmal bleiben? Oder sollten die im inneren aufgelösten Objekte somit rein auf ihren städtebaulichen Wert reduziert werden?

Fassade

Denkt man die rein städtebaulichen Werte zu Ende, steht die amtliche Denkmalpflege vor einem Dilemma. Schließlich ist es primär ihre Aufgabe, möglichst viel Substanz zu erhalten. Eine reine Fassadendenkmalpflege ist nicht Ziel denkmalpflegerischen Handelns. So war und ist es das Credo der Stadt, dass sich das, was außen sichtbar ist, auch im Inneren fortsetzt. Damit stehen die gründerzeitlichen Gebäude in der praktischen Betreuung im Widerspruch zu bereits betreuten Objekten und zu den anspruchsvoll sanierten Objekten der Altstadt.

Problem der amtlichen Denkmalpflege

Durch den aus dem Leerstand resultierenden Druck muss sich die städtische Denkmalpflege an der Marktfähigmachung leerstehender Objekte beteiligen. Der Verweis auf das gesetzlich definierte Zumutbare ist hierbei eine nicht durchsetzbare Argumentationsgrundlage. So sind derzeit bereits in den gründerzeitlichen Wohngebäuden der Stadt

einige Standards der Denkmalpflege unterschritten und werden somit, sofern sie dennoch eingehalten werden, seitens der Eigentümer als Entgegenkommen betrachtet. Dazu zählen: Wiederverwenden bauzeitlicher Dachdeckung, Aufarbeitung der bauzeitlichen Fenster, Fußbodenaufarbeitung bzw. materialgerechte Ergänzungen, Putzsanierung außen und innen. Was bedeutete dies für die städtische Behörde? Können wir bei weiterer Reduzierung der Standards die Qualität der Görlitzer Denkmalpflege halten? Oder müssen wir unsere allgemeingültigen Ansprüche reduzieren? Sicher ist, dass wir noch mehr für die Qualitäten der Gründerzeit werben müssen. Wie sind Mieter und Investoren davon zu überzeugen, dass Dielen hochwertiger sind als Laminat und dass Stuck besser ist als Raufasertapeete. Und kann dies als Marktvorteil kommuniziert werden? Wie sich aktuell zeigt, haben es auch die qualitativ minder sanierten Wohnungen der 1990er und 2000er Jahre schwer auf dem Wohnungsmarkt. Vermehrt erreichen die kommunale Denkmalpflege Anfragen, die genau die Qualitäten der gründerzeitlichen Wohnungen erfragen. Der gänzlich falsche Ansatz ist es, die Schuld für das Nichtfunktionieren ganzer Quartiere am Leerstand des Kulturdenkmals festzumachen. Ein Objekt, egal ob rudimentär oder hochwertig saniert, muss infrastrukturell ins Quartier und somit in die Stadt eingebunden sein. Es

bringt nichts, wenn zu Geschäften, ÖPNV und öffentlichen Institutionen keine Verbindung besteht. Als ein reines Schlafquartier kann ein Gründerzeitviertel nicht funktionieren. Um dies umzusetzen, bedarf es vor allem dreier Dinge: eine kooperative Arbeit mit allen Akteuren, Geld und politischen Willen.

Aktuelle Lösungsansätze

Städtebaulich und denkmalpflegerisch bedeutet jedes abgängige Gebäude einen unwiederbringlichen Verlust an Stadtprägung, Substanz, Information und schließlich Identität. Da bei den meisten dieser Immobilien die Eigentümerschaft nicht geklärt ist oder es sich um zahlungsunfähige Eigentümer handelt, muss die Stadt im Zuge von Ersatzmaßnahmen zunehmend den Erhalt dieser Gebäude gewährleisten. Dies stellt eine wachsende personelle und massive häusliche Belastung dar.

Der Freistaat Sachsen hat nun ein Modellprojekt mit einigen sächsischen Städten ins Leben gerufen, bei dem ausgewiesene Objekte durch Zuwendungen des Landes gesichert werden sollen. Görlitz ist eine dieser Städte.

Abbildungsnachweis

- 1 <https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de> (01.02.2020).
- 2–4 <https://kommwohnen.de> (01.02.2020).

Anmerkungen

- 1 Durch die Verlegung des Stadtzentrums um den heutigen Demiani-, Marien- und Postplatz in der Mitte des 19. Jahrhunderts, liegt das Stadtzentrum nicht im Bereich der Altstadt.
- 2 https://www.welt.de/print/die_welt/article139676312/Goerlitz-Schoenste-deutsche-Stadt.html (04.01.2020).
- 3 https://www.goerlitz.de/Denkmal_Goerlitz.html (04.01.2020).
- 4 <https://www.welt.de/print-welt/article244590/Goerlitz-Verne-Welt.html> (04.01.2020).
- 5 Ergebnis der Wohnraumzählung des Amtes für Stadtentwicklung 2017.
- 6 <http://kommwohnen.de/pages/posts/projekt-tu-dresden-gartenstadt-koenigshufen-139.php> (20.02.2020).
- 7 Etliche Hauseingänge und Treppenhäuser der Görlitzer Gründerzeitgebäude sind um 1900 ein erstes Mal und in den 1920er ein zweites Mal farblich neu gefasst worden. Eine wissenschaftliche Erfassung ist derzeit noch nicht erfolgt.
- 8 <https://kommwohnen.de/pages/posts/baustart-leipzig-192020a-528.php?p=60> (02.01.2020).
- 9 <https://kommwohnen.de/pages/posts/balkonplatten-leipzig-platz-587.php?p=10&g=4> (02.01.2020).