



(© Vigh IÖR 2016)

Probewohnen Görlitz-Altstadt

Zusammenfassung der Ergebnisse

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung.....	2
2 Ergebniszusammenfassung	4
2.1 Ein Großteil der Probewohner/-innen kann sich einen Umzug nach Görlitz grundsätzlich vorstellen	4
2.2 Wer wohnte zur Probe?.....	4
2.3 Womit konnte die Stadt Görlitz als Ganzes punkten?.....	6
2.4 Was gibt es aus Sicht der Probewohner/-innen in Görlitz noch zu tun?.....	7
2.5 Wie wurde das Wohnen in der Görlitzer Altstadt bewertet?	8
2.6 Wie wurde das Wohnen in einer Altbauwohnung bewertet?	10
3 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen.....	12

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Umzugsabsicht nach Görlitz	4
Abb. 2: Altersgruppen der Bewohner/-innen	5
Abb. 3: Top 6 der Herkunftsbundesländer der Probewohner/-innen	5
Abb. 4: Einschätzung zur Wohnqualität in Görlitz im Vergleich zu aktuellem Wohnort.....	6
Abb. 5: Aussage zum Wohnen in der Görlitzer Altstadt.....	9

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Besonders positive Einschätzungen über die Stadt Görlitz	6
Tab. 2: Überwiegend positive Einschätzungen über die Stadt Görlitz	7
Tab. 3: Differenzierte Einschätzungen über die Stadt Görlitz	7
Tab. 4: Besonders positive Einschätzungen über die Görlitzer Altstadt	8
Tab. 5: überwiegend positive Einschätzungen über die Görlitzer Altstadt.....	8
Tab. 6: Gewünschte Ausstattung bei Umzug nach Altersgruppen.....	11

1 Einführung

Das Projekt Probewohnen Görlitz-Altstadt wurde im Jahr 2015 und 2016 vom Interdisziplinären Zentrum für ökologischen und revitalisierenden Stadtumbau, einer gemeinsamen Einrichtung des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR) und der Technischen Universität Dresden, gemeinsam mit den Projektpartnern der städtischen Wohnungsbaugesellschaft KommWohnen Görlitz GmbH und der Stadt Görlitz umgesetzt. Das Projekt Probewohnen basiert auf einer Idee des Görlitz Kompetenzzentrums Revitalisierender Städtebau.

Ziel des Projektes war es zum einen, Auswärtige für einen Umzug nach Görlitz zu begeistern und die Stadt als attraktiven Wohnstandort bekannt zu machen. Zum anderen wurde untersucht, ob und wie sich individuelle Wohnwünsche mit dem Wohnen in einer historischen Innenstadt vereinbaren lassen. Die Ergebnisse der Befragung geben Hinweise darauf, durch welche Maßnahmen das Wohnen in Innenstadtquartieren noch attraktiver werden kann.

Im Projektzeitraum von September 2015 bis Oktober 2016 standen in der Schwarzen Straße in der Görlitzer Altstadt drei möblierte Wohnungen zur Verfügung, in denen interessierte Bürger/-innen eine Woche mietfrei zur Probe wohnen und testen konnten, ob ein Umzug in die Görlitzer Altstadt für sie in Frage käme. Die Teilnehmenden wurden gleichzeitig als „Experten“ für die Beurteilung der Wohnqualität im Stadtquartier eingebunden und konnten ihr persönliches Meinungsbild vom Leben in Görlitz und in der Altstadt überprüfen.

In ganz Deutschland und im Ausland fand das Projekt großen Anklang. Bis zum Ende des Bewerbungszeitraumes am 31. Januar 2016 gingen mehr als 300 Bewerbungen von insgesamt 580 Personen ein. Die Auswahl der Bewohner/-innen erfolgte anhand festgelegter Kriterien um einen möglichst guten Querschnitt durch die Bevölkerung zu erreichen. Folgende Kriterien wurden herangezogen:

- Herkunftsort
- Haushaltsform
- Alter
- Motivation zur Teilnahme
- Beziehung zur Stadt Görlitz

Die Teilnehmenden an der Studie hatten drei Fragebögen auszufüllen: zwei vor dem Probewohnen und einen während der Probewohnwoche. Von den 199 erwachsenen Teilnehmenden haben 195 Personen die Fragebögen ausgefüllt.

Die wichtigsten Erkenntnisse der wissenschaftlichen Begleitstudie sind im Folgenden zusammengefasst.

2 Ergebniszusammenfassung

2.1 Ein Großteil der Probewohner/-innen kann sich einen Umzug nach Görlitz grundsätzlich vorstellen

78 % der Teilnehmenden (152 Personen) beantworteten die Frage nach einem potenziellen Umzug nach Görlitz positiv (vgl. Abb. 1). Davon bejahten 47 % (91 Personen) die Frage ohne Einschränkungen. Die restlichen 31 % (61 Personen) machen den Umzug von verschiedenen Faktoren abhängig, dabei wurde häufig genannt:

- Arbeitsplatzsituation
- Persönliche und/oder familiäre Situation
- Vorhandensein eines entsprechenden Wohnungsangebotes mit akzeptablen Preisen

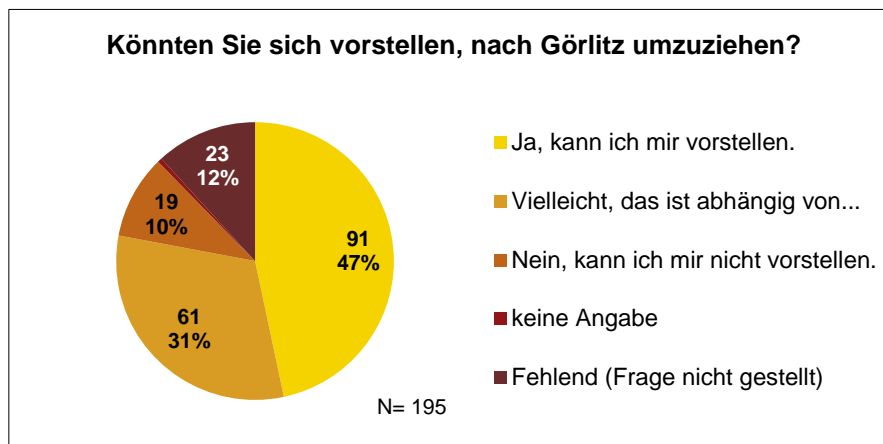


Abb. 1: Umzugsabsicht nach Görlitz
Quelle: eigene Darstellung

2.2 Wer wohnte zur Probe?

Wie setzten sich die Haushalte zusammen?

Insgesamt haben 227 Personen zur Probe gewohnt. Diese waren auf 115 Haushalte verteilt. Unter den Teilnehmenden gab es 58 (Ehe-)Paare, 20 Haushalte, die mit insgesamt 28 Kindern in Görlitz zur Probe wohnten, 31 Einzelpersonen und 6 Haushalte mit einer anderen Zusammensetzung (Freunde, Geschwister, Kollegen).

Wie alt waren die Probewohner/-innen?

34 % der Teilnehmenden (77 Personen) waren zwischen 60 und 69 Jahre alt. Sie standen demnach kurz vor Eintritt in den Ruhestand oder hatten diesen bereits vollzogen. Damit sind diese Teilnehmenden flexibler in der Wahl ihres Wohnortes. 13 % (28 Personen) waren Kinder und Jugendliche.

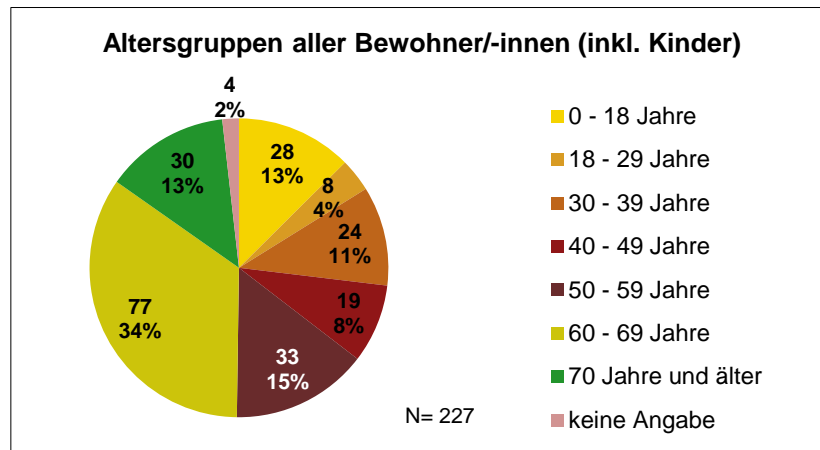


Abb. 2: Altersgruppen der Bewohner/-innen
Quelle: eigene Darstellung

Woher stammten die Probewohner/-innen?

Die meisten Teilnehmenden kamen aus Berlin, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Baden-Württemberg. 50 % der Teilnehmenden (98 Personen) leben derzeit in einer Großstadt mit mehr als 100.000 Einwohnern (Berlin: 35 Personen, Dresden: 13, Frankfurt/M. und Hamburg: jeweils 8, Bielefeld und Düsseldorf: je 3; weitere Städte: Freiburg, Heidelberg, Jena, Leverkusen, Münster, Potsdam, Stuttgart). 29 % (56 Personen) leben aktuell im ländlichen Raum oder in einer Kleinstadt.

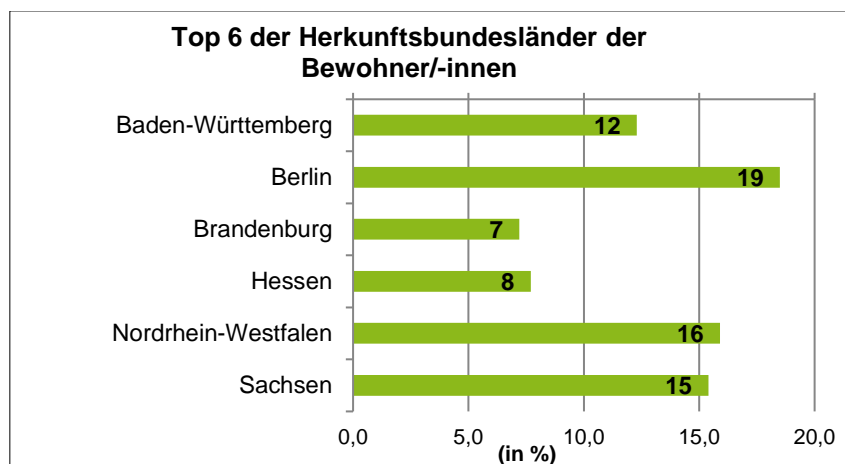


Abb. 3: Top 6 der Herkunftsbundesländer der Probewohner/-innen
Quelle: eigene Darstellung

2.3 Womit konnte die Stadt Görlitz als Ganzes punkten?

Wohnqualität besser bewertet als in vielen Heimatorten

40 % der Teilnehmenden beurteilten die Wohnqualität in der Stadt Görlitz besser als in ihrem aktuellen Wohnort. Rund die Hälfte derjenigen, die die Wohnqualität in Görlitz als viel besser bezeichneten, leben aktuell in einer Großstadt.

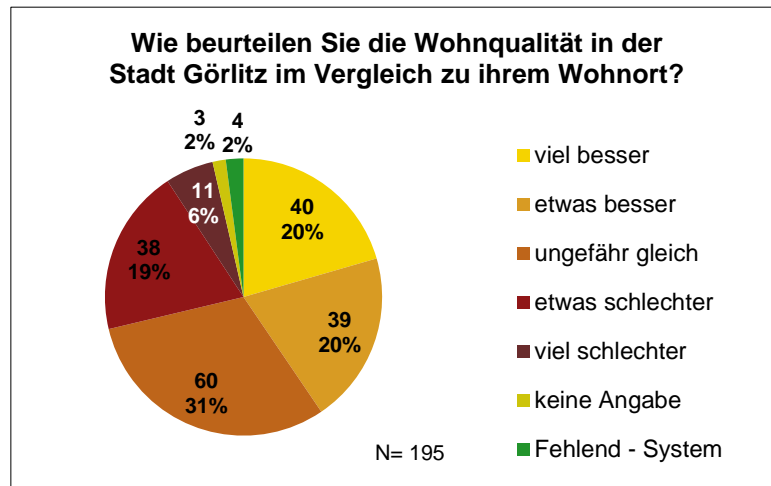


Abb. 4: Einschätzung zur Wohnqualität in Görlitz im Vergleich zu aktuellem Wohnort
Quelle: eigene Darstellung

Besonders positiv aufgefallen: Historie, Atmosphäre, Gastronomie und Sauberkeit

Jeweils mehr als 90 % der Teilnehmenden stimmten folgenden Aussagen über die Stadt Görlitz zu (Antwortkategorien: „trifft voll zu“ und „trifft zu“).

Die Stadt Görlitz...	So oft wurde die Aussage mit „trifft voll zu“ oder „trifft zu“ bewertet:	
	Anzahl	Prozent
ist eine sehenswerte historische Stadt	188	96 %
bietet eine angenehme Atmosphäre	179	92 %
ist sehr gastfreundlich	178	91 %
ist eine saubere Stadt	177	91 %
verfügt über ein vielseitiges gastronomisches Angebot*	177	91 %

* Das gastronomische Angebot übertraf die Erwartungen der Probewohner, die sie vor der Probewohnwoche geäußert hatten, deutlich.

Tab. 1: Besonders positive Einschätzungen über die Stadt Görlitz
Quelle: eigene Darstellung

Jeweils mehr als 70 % der Teilnehmenden stimmten folgenden Aussagen über die Stadt Görlitz zu (Antwortkategorien: „trifft voll zu“ und „trifft zu“):

Die Stadt Görlitz...	So oft wurde die Aussage mit „trifft voll zu“ oder „trifft zu“ bewertet	
	Anzahl	Prozent
verfügt über ein vielseitiges kulturelles Angebot.	140	72 %
verfügt über ein gut ausgebautes Straßennetz.	138	71 %
verfügt über die Nähe zur polnischen Nachbarschaft Zgorzelec über einen besonderen Reiz.	150	77 %
gewinnt durch die Lage im Dreiländereck.	160	82 %

Tab. 2: Überwiegend positive Einschätzungen über die Stadt Görlitz
Quelle: eigene Darstellung

2.4 Was gibt es aus Sicht der Probewohner/-innen in Görlitz noch zu tun?

Die Stadt attraktiv für junge Kreative gestalten, mehr für Senioren und Familien tun

Nur 24 % der Teilnehmenden (47 Personen) fanden, dass die Stadt jung und dynamisch ist. 63 % (123 Personen) fanden, Görlitz ist eine seniorenfreundliche Stadt. 47 % (92 Personen) hielten Görlitz für familienfreundlich. Im Vorfeld waren die Erwartungen an die Familienfreundlichkeit aber etwas höher (55 %, 108 Personen). Unterschiedliche Ansichten gab es bei der Beurteilung der folgenden Aussagen:

Die Stadt Görlitz...	„trifft voll zu“ und „trifft zu“		„trifft weniger zu“ und „trifft nicht zu“	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent*
verfügt über ein vielseitiges Einkaufsangebot.	122	63 %	60	31 %
verfügt über ein gut ausgebautes Radwegenetz, **	35	18 %	44	23 %
ist eine Stadt, in der man preiswert leben kann, ***	139	71 %	42	22 %

* Die Differenz zu 100 Prozent ergibt sich durch die Wahl der Antwortkategorie „Keine Aussage möglich“ bzw. fehlende Angaben.

** Die Erwartungen an das Radwegenetz innerhalb der Stadt Görlitz waren im Vorfeld sehr hoch, während des Aufenthaltes wurde es jedoch teils positiv, teils negativ bewertet.

*** Vor ihrer Anreise hatten noch 80 % der Teilnehmenden die Erwartung geäußert, dass das Leben in Görlitz preiswert sei.

Tab. 3: Differenzierte Einschätzungen über die Stadt Görlitz

Quelle: eigene Darstellung

Görlitz wird positiver bewertet als bei früheren Untersuchungen

Verglichen mit dem Probewohnprojekt aus dem Jahr 2009/2010 wurden viele Aspekte der Stadt Görlitz bei der aktuellen Auflage des Projektes zum Teil deutlich positiver bewertet, darunter:

- die Atmosphäre/das Ambiente der Stadt,
- das kulturelle Angebot,
- die Sicherheit und Sauberkeit in der Stadt,
- die Nähe zur Nachbarstadt Zgorzelec und die Lage im Dreiländereck.

2.5 Wie wurde das Wohnen in der Görlitzer Altstadt bewertet?

Historische Altstadt punktet mit Sauberkeit, Sicherheit und gutem Zustand der Gebäude

Die Probewohner/-innen waren aufgefordert, einzelne Aspekte der Wohnqualität in der Görlitzer Altstadt zu bewerten. Mehr als 90 % der Teilnehmenden bewerteten folgende Aspekte mit „sehr gut“ und „gut“:

Wie beurteilen Sie die Wohnqualität in der Görlitzer Altstadt	So oft wurde mit „sehr gut“ oder „gut“ bewertet:	
	Anzahl	Prozent
bauhistorischer Gebäudebestand/Stadtbaukultur	182	93 %
Sauberkeit im Wohngebiet	179	92 %
Sicherheitsempfinden	176	90 %
Angebot an Gaststätten, Restaurants und anderen Möglichkeiten zum Ausgehen	179	92 %

Tab. 4: Besonders positive Einschätzungen über die Görlitzer Altstadt
Quelle: eigene Darstellung

Ebenfalls überwiegend positiv bewertet wurden die Aspekte:

Wie beurteilen Sie die Wohnqualität in der Görlitzer Altstadt	So oft wurde mit „sehr gut“ oder „gut“ bewertet:	
	Anzahl	Prozent
baulicher Zustand der Gebäude	146	75 %
die Gestaltung von Parks und Grünanlagen	156	80 %
die Angebote an Einrichtungen für Kultur und sonstige Veranstaltungen*	166	85 %

* Vor allem die Angebote an Kultur und Veranstaltungen wurden viel positiver bewertet als vorab erwartet.

Tab. 5: überwiegend positive Einschätzungen über die Görlitzer Altstadt
Quelle: eigene Darstellung

Können sich die Teilnehmenden vorstellen, in der Görlitzer Altstadt zu wohnen?

Ein Großteil der Teilnehmenden äußerte sich positiv zum Wohnen in der Altstadt von Görlitz. Allerdings konnten sich nicht alle vorstellen, auch tatsächlich in der konkreten Straße oder im konkreten Quartier zu wohnen, wo das Probewohnen stattfand.

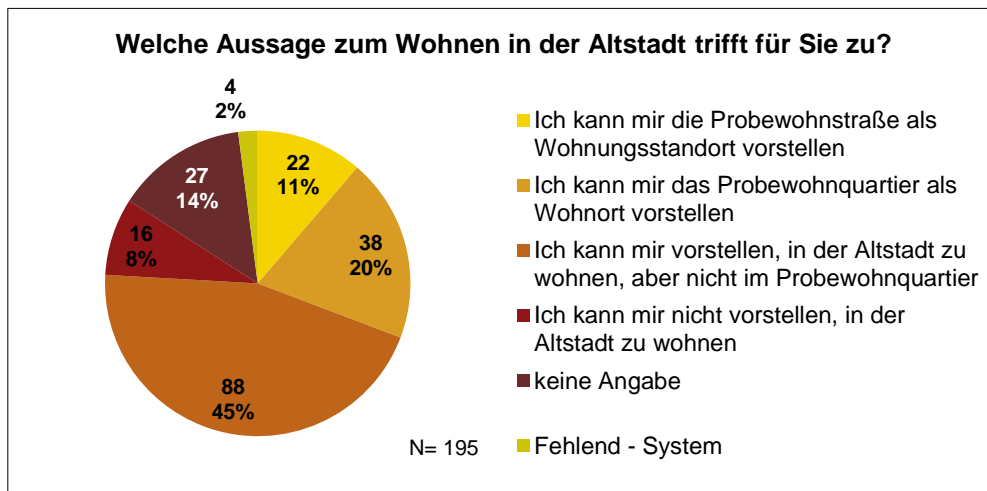


Abb. 5: Aussage zum Wohnen in der Görlitzer Altstadt
Quelle: eigene Darstellung

Was sagen die Probewohner/-innen zu Parks und Grünflächen in der Altstadt?

Die Erreichbarkeit von Parks und Grünanlagen bewerteten 72 % der Teilnehmenden (141 Personen) positiv. Jedoch vermissten einige Teilnehmenden Grünflächen im unmittelbaren Wohnumfeld (z. B. in den Innenhöfen und direkt in der Altstadt).

Was sagten die Probewohner/-innen zu Einkaufsmöglichkeiten in der Altstadt?

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf im Stadtteil wurden unterschiedlich bewertet (65 % (126 Personen) finden sie „gut“ bis „sehr gut“, 32 % (62 Personen) „schlecht“ bis „sehr schlecht“). Einkaufsmöglichkeiten und Qualität des Warenangebotes bekamen hingegen positive Bewertungen (76 % (149 Personen) „gut“ bis „sehr gut“, 18 % (36 Personen) „schlecht“ bis „sehr schlecht“).

Was war den unterschiedlichen Generationen besonders wichtig?

Den älteren Teilnehmenden (ab 50 Jahre) war auch ein eigener Pkw-Stellplatz bei der Wohnungswahl wichtig (56 % (78 Personen) der Älteren stimmen hier zu). Für jüngere Teilnehmer (bis 49 Jahre) war im Gegensatz dazu die Nähe zu Bildungseinrichtungen ein wichtiger Aspekt (65 % Zustimmung der Jüngeren (33 Personen)).

2.6 Wie wurde das Wohnen in einer Altbauwohnung bewertet?

Was gefiel an den Probewohnungen besonders?

Positiv beurteilt wurden an den drei Probewohnungen die Aspekte:

- Wohnungsgröße,
- Größe der Räume,
- Beheizbarkeit der Wohnung (besser als im Vorfeld erwartet),
- Raumhöhe,
- Belüftungsmöglichkeit,
- Wohnqualität in den Probewohnungen insgesamt.

Mit einer offenen Frage wurde erhoben, was die Teilnehmenden an der Probewohnung besonders mochten. Hier wurden insbesondere genannt:

- die Lage der Wohnung,
- die Helligkeit in Wohnung und Bad.

Was vermissten die Teilnehmenden in den Probewohnungen besonders?

Negativer beurteilt wurden folgende Aspekte:

- Barrierefreiheit im Wohngebäude (kein Fahrstuhl vorhanden),
- Hellhörigkeit der Wohnungen und Raumaufteilung (hier hatten die Probewohner/-innen im Vorfeld höhere Erwartungen).

Eine offene Frage erhob, was den Teilnehmenden an der Probewohnung besonders missfiel. Hier wurden genannt:

- der fehlende Balkon,
- die fehlende Dusche (vor allem Personen mit Mobilitätseinschränkungen vermissten diese).

Welche Wohnungsausstattung wünschten sich die unterschiedlichen Generationen?

54 % (56 Personen) aller Teilnehmenden mit einer Umzugsabsicht gaben an, bei einem Umzug eine Wohnung mit barrierefreier Ausstattung zu bevorzugen. Weiterhin wünschte sich die Hälfte dieser Teilnehmenden einen Fahrstuhl.

Innerhalb der verschiedenen Altersgruppen variieren die Anteile dieser beiden Ausstattungswünsche, bei Personen älter als 50 Jahre liegen sie viel höher. Im Vergleich zu den Personen ab 50 Jahre geben die jüngeren Teilnehmenden als Ausstattungswunsch der neuen Wohnung häufiger einen Spiel- oder Sitzplatz im Hof an.

**Welche der folgenden Aspekte sollte Ihre neue Wohnung be-
inhalten, wenn Sie umziehen?**
(Mehrfachantworten möglich)

	Ältere (ab 50 Jahre)	Jüngere (18 - 49 Jahre)
eigener PKW-Stellplatz	40 %	37 %
eigener PKW-Stellplatz auf dem Grundstück	40 %	23 %
Spiel- und/oder Sitzplatz im Hof	15 %	47 %
Fahrstuhl	66 %	9 %
Ausstattung mit Ambient Assisted Living	15 %	5 %
barrierefreie Ausstattung	67 %	12 %

Tab. 6: Gewünschte Ausstattung bei Umzug nach Altersgruppen

Quelle: eigene Darstellung

3 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

In der Gesamtheit der Ergebnisse zeigt sich ein überwiegend positives Bild der Probewohner/-innen über die Stadt Görlitz. Das historische Stadtbild sowie der gute Sanierungsstand der Gebäude tragen zu einer angenehmen Atmosphäre bei, welche von den Probewohner/-innen sehr geschätzt wurde. Die Görlitzer Altstadt punktet ebenso mit ihrem historischen Gebäudebestand, den Angeboten an gastronomischen Einrichtungen, aber auch mit der Sauberkeit und einem hohen Sicherheitsempfinden. Auch wurden in der Altstadt die kurzen Wege sehr geschätzt. Für die zukünftige Entwicklung auch hinsichtlich der Anforderungen an ein alternsensibles Stadtquartier ist es wichtig, dass die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und eine gute Erreichbarkeit von Grünanlagen, die zur Entspannung und zum Verweilen einladen, gewährleistet werden.

Das Projekt Probewohnen hat weiterhin gezeigt, inwiefern sich das Meinungsbild über die Stadt, die Altstadt und das Leben in einer Altbauwohnung nach dem Aufenthalt im Vergleich zu den Erwartungen vor Beginn des Probewohnens verändert hat. Allgemein ist festzustellen, dass die Teilnehmenden bereits vor Anreise eine recht zutreffende Vorstellung der örtlichen Gegebenheiten hatten. Besser als erwartet wurden das gastronomische Angebot und das Sicherheitsempfinden bewertet. Entwicklungspotenziale wurden bei der Familienfreundlichkeit der Stadt sowie bei der Beschaffenheit des Fuß- und Radwegenetzes in der Altstadt gesehen.

Diese positive Außenwahrnehmung sollte die Stadt weiterhin nutzen, um als attraktiver Wohn-, Wirtschafts- und Tourismusstandort wahrgenommen zu werden. Das Projekt Probewohnen hat gezeigt, dass es ein großes Interesse am Wohnen und Leben in der Stadt Görlitz gibt. Ein großer Anteil der Personen mit einer Umzugsabsicht ist zwischen 60 und 69 Jahre alt und wohnt häufig schon mehr als 20 Jahre im jeweils aktuellen Wohnort. Es ist deutlich geworden, dass sich viele mit dem Eintritt ins Rentenalter mit einem Wohnstandortwechsel beschäftigen. Dieser Lebensabschnitt ermöglicht eine große Flexibilität, da man unabhängig von der Arbeitsplatzsituation und oft auch der Familiensituation seinen Wohnort wählen kann und sich somit nach einem Ort umschaute, indem die individuellen Anforderungen an das Wohnen und Leben in einer Stadt erfüllt werden können.

Das Projekt hat ebenfalls gezeigt, dass es für die Stadt Görlitz einen großen Zuspruch von Personen gibt, die derzeit in Großstädten leben. Oftmals werden die großen Städte als zu laut und zu schmutzig, die Wohnbedingungen als nicht angenehm empfunden und es fehlt an Möglichkeiten schnell in Natur- und Erholungsräume zu gelangen. Ebenso finden Personen, die derzeit in Kleinstädten oder dem ländlichen Raum leben, eine Alternative in einer Mittelstadt wie Görlitz. Aufgrund der zunehmenden „Ausdünnung“ des ländlichen Raumes, werden hier die Vorteile einer Bündelung von Einrichtungen und Versorgungsdienstleistungen gesehen.

Die Stadt Görlitz sollte die Vorteile eines entspannten Wohnungsmarktes und breit gefächerten Wohnungsangebotes noch besser vermarkten. Zusätzlich steckt ein immenses Potenzial in dem historischen Gebäudebestand. Durch die Nähe zu Polen und Tschechien erfährt die Stadt zusätzliche Attraktivität. Für die zukünftige Stadtentwicklung wird es weiterhin von entscheidender Bedeutung sein, wie die beiden Nachbarstädte Görlitz und Zgorzelec ihre Angebote noch besser aufeinander abstimmen und bekannt machen können. Dies würde zu einer Steigerung der Verflechtungen beitragen und die Alltagswelten in den beiden Städten noch besser erlebbar machen.

Diese Zusammenfassung der Ergebnisse des Projektes „Probewohnen Görlitz-Altstadt“ wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit erstellt.

Der ausführliche Endbericht ist als IÖR Schrift im Rhombos-Verlag - Fachverlag für Forschung, Wissenschaft und Politik – erschienen.

Zöllter, Constanze; Rößler, Stefanie; Knippschild, Robert (2017): Probewohnen Görlitz-Altstadt. Berlin: Rhombos-Verlag, S. 1-148 (IÖR-Schriften; 75)

<https://www.ioer.de/publikationen/ioer-schriften/ioer-schriften-75/>

Für weitergehende Fragen wenden Sie sich bitte an das Projektteam:

Prof. Dr. Robert Knippschild, Dr. Stefanie Rößler, Constanze Zöllter

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR),
Interdisziplinäres Zentrum für ökologischen und revitalisierenden Stadtumbau (IZS)
Gottfried-Kiesow-Platz 1
02826 Görlitz

Tel.: 03581 / 7924790

E-Mail: probewohnen@ioer.de