



© R. Knippschild / IÖR-Media

Stadt auf Probe – Wohnen und Arbeiten in Görlitz

Ergebniszusammenfassung

Februar 2021

Vor dem Zitieren bitte Rücksprache mit Projektteam!

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	2
2	Analyseergebnisse	4
2.1	Wer lebte zur Probe?	4
2.2	Anforderungen an einen Wohn- und Arbeitsstandort	6
2.3	Bewertung des Standortes Görlitz	8
2.4	Vergleich Mittelstadt – Großstadt	10
2.5	Gewinn für die Stadt Görlitz.....	11
3	Ergebnisinterpretation: Mittelstädte als attraktive Wohn- und Arbeitsstandorte.....	13
4	Fördermittelgeber und Projektpartner	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Altersgruppen der Teilnehmenden	4
Abb. 2:	Wohnortkategorie der Teilnehmenden	5
Abb. 3:	Umzugsabsichten der Teilnehmenden	11
Abb. 4:	Potenzielle weitere Arbeitstätigkeit in Görlitz	12

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Tätigkeiten der Teilnehmenden	6
---------	-------------------------------------	---

1 Einführung

Das Projekt „Stadt auf Probe – Wohnen und Arbeiten in Görlitz“ wurde von 2018 bis 2020 vom Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung durch sein in Görlitz ansässiges Interdisziplinäres Zentrum für ökologischen und revitalisierenden Stadtumbau gemeinsam mit lokalen Partnerinstitutionen umgesetzt. Das Vorhaben wurde im Rahmen der „Nationalen Stadtentwicklungspolitik“ vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) / Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gefördert.

Die Stadt Görlitz bietet ein großes und breit gefächertes Angebot an Wohn- und Arbeitsraum zu moderaten Preisen, ein attraktives Umfeld durch ein breites Kulturangebot, ein historisches Stadtbild, bereits vorhandene Netzwerke der Kreativwirtschaft und ein internationales Umfeld durch die Grenzlage sowie ein positives Image („Görliwood“, „Schönste Stadt Deutschlands“, „Europastadt“). Gleichzeitig ist sie von den Folgen des demographischen Wandels und des wirtschaftlichen Strukturwandels betroffen und sucht nach Strategien der langfristigen Stabilisierung und Revitalisierung insbesondere der historischen Innenstadt sowie zahlreicher Industrie- und Gewerbebranchen. Die Stadt steht damit stellvertretend für zahlreiche Mittelstädte in Deutschland, die es mit Herausforderungen zu tun haben.

Im Projekt „Stadt auf Probe – Wohnen und Arbeiten in Görlitz“ wurde ein Ansatz entwickelt, wie Städte wie Görlitz ihre Potenziale besser nutzen und fördern und damit Gegenentwürfe zu Abwanderung, Leerstand sowie einem weiteren Bedeutungsverlust dieser Städte entstehen können. Das Projekt konzentrierte sich dazu auf eine jüngere Zielgruppe an Personen, die ortsungebunden, z. B. freiberuflich und eventuell in der Kreativwirtschaft arbeiten und die für die Stadt Görlitz als Wohn- und Arbeitsort begeistert werden konnten. Gleichzeitig wurden damit bereits vorhandene Netzwerke der Kreativwirtschaft in der Stadt gestärkt.

Im Rahmen des Projektes wurde von Januar 2019 bis März 2020¹ ein kostenfreies Probewohnen und Probearbeiten in der Stadt Görlitz angeboten. Interessierten aus der genannten Zielgruppe konnten für einen Zeitraum von vier Wochen jeweils eine Probewohnung sowie einen Probearbeitsraum nutzen. Probewohnungen wurden durch die städtische Wohnungsbau-gesellschaft KommWohnen Service GmbH zur Verfügung gestellt. Probearbeitsräume stellten in der Stadt ansässige Initiativen bereit (KoLABORacja e. V. Arbeitsplätze in einem Co-Working-Space, Kühlhaus Görlitz e. V. Werkstattarbeitsplätze, Ideenlabor Neun Görlitz des Wildwuchs e. V. Ausstellungs-/Atelierräume).

Das Projekt verfolgte das Ziel, im „Stadtlabor“ Görlitz neue Ansätze der Stadtentwicklung zu erproben, die sowohl für die Stadt selbst als auch für die breitere Stadtentwicklungsdiskussion Erkenntnisse generieren. Parallel wurden direkte Effekte für die Stadt (mediale Berichterstattung, Zuzüge und öffentlich nutz- beziehungsweise sichtbare Aktivitäten der Teilnehmenden im Rahmen ihrer Tätigkeiten) erzielt.

Durch einen breiten Projektauftrag und die gezielte Ansprache der potenziellen Zielgruppe fand das Projekt großen Anklang. Bis zum Ende des Bewerbungszeitraumes am 31.10.2018 gingen Bewerbungen von 149 Haushalten ein. Die Auswahl der Teilnehmenden erfolgte nach Kriterien, die sich aus der Zielstellung des Projektes ableiteten. Zunächst wurde anhand von folgenden Kriterien eine Grobeinschätzung der Bewerbungen vorgenommen:

- Herkunft,
- Familienstand,
- Motivation zur Teilnahme am Projekt,

¹ Aufgrund der Corona-Pandemie musste die ursprünglich geplante aktive Projektlaufzeit verkürzt und die Aufenthalte im April, Mai und Juni 2020 abgesagt werden.

- Beziehung zu Görlitz.

Die endgültige Auswahl der Teilnehmenden erfolgte durch Einzelfallentscheidungen anhand der durch die Bewerber*innen dargestellten Motivationen und Tätigkeitsfelder. Ergänzend wurden die verfügbaren Zeiträume und jeweils nachgefragten Arbeitsräume bei der Vergabe berücksichtigt. Der Aufenthalt der letztlich 47 Teilnehmenden wurde wissenschaftlich begleitet (Online-Fragebogen und leitfadengestütztes Interview), um Erwartungen, Wünsche und reale Erfahrungen analysieren zu können.

Im Folgenden sind die wichtigsten Erkenntnisse der Befragung der Teilnehmenden im Projekt dargestellt. Daran anschließend werden wissenschaftliche Interpretationen für die Entwicklungsperspektive von Mittelstädten mit ähnlichen Herausforderungen dargelegt.

2 Analyseergebnisse

2.1 Wer lebte zur Probe?

Wie setzten sich die Haushalte zusammen?

Während der aktiven Projektphase (Januar 2019 bis März 2020) haben 62 Personen aus 41 Haushalten einen vierwöchigen Probeaufenthalt in Görlitz verbracht. Darunter waren fünf Familien mit insgesamt sieben Kindern. Pro Haushalt hat jeweils mindestens eine Person an der Befragung teilgenommen, einer weiteren im Haushalt lebenden Person war die Teilnahme freigestellt, sofern sie auch einen Arbeitsraum in Görlitz nutzte. Insgesamt konnten Daten von **47 Personen** (19 Frauen, 28 Männer) erhoben werden.

Wie alt waren die Teilnehmenden?

41 % der Teilnehmenden waren zwischen 30 und 39 Jahre alt, oft waren dies junge Familien oder Personen in der Familiengründungsphase, die nach Abschluss einer Ausbildungsphase oder nach der ersten Etablierung im Erwerbsleben, über einen Standortwechsel nachdachten. Weiterhin war die Altersgruppe der 50-59jährigen mit 19 % stark vertreten. Es handelte sich oftmals um Personen, die in ihrem Erwerbsleben bereits erfolgreich waren und die häufig nach Auszug der Kinder noch einmal über eine berufliche und in diesem Zusammenhang auch über standörtliche Veränderung nachdachten (vgl. Abb. 1).

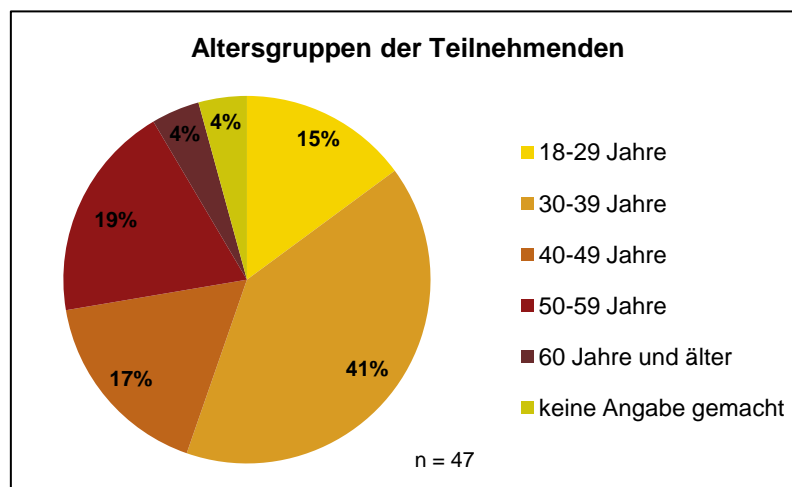


Abb. 1: Altersgruppen der Teilnehmenden

Woher stammten die Teilnehmenden?

45 % der Teilnehmenden kamen aus Berlin, knapp ein Viertel der Teilnehmenden kam aus Sachsen unter anderem aus den Städten Dresden, Leipzig und Zittau. Der überwiegende Teil der Teilnehmenden (70 %) kam aus einer Großstadt mit mehr als 100.000 Einwohnern. In einer Mittelstadt² lebten lediglich knapp 11 % der Teilnehmenden (vgl. Abb. 2).

² Im Rahmen des Projektes wurde sich an den Gebietskategorien des BBSR orientiert. Dabei werden Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern als Großstädte, Städte mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern als Mittelstädte, Städte mit 5.000 bis 20.000 Einwohnern als Kleinstädte und Gebiete mit weniger als 5.000 Einwohnern als Dorf / größerer Ort oder Landgemeinde bezeichnet (BBSR 2015).

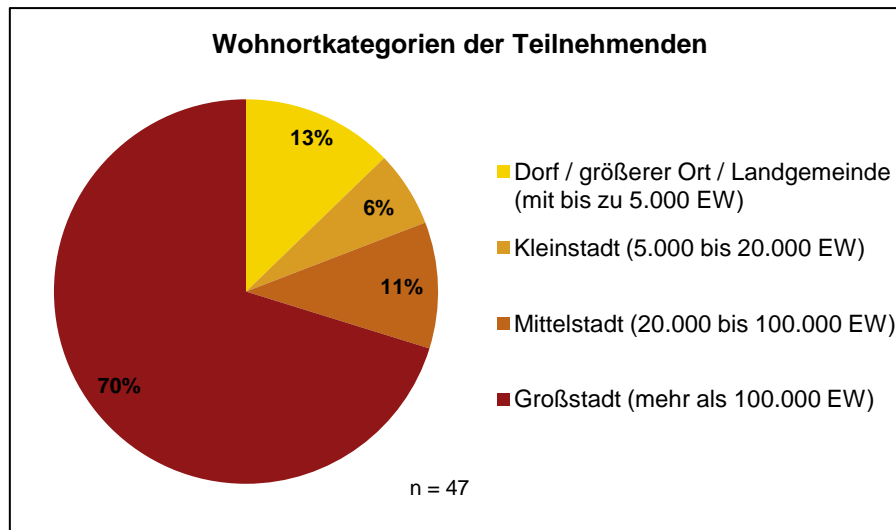


Abb. 2: Wohnortkategorie der Teilnehmenden

Wie zufrieden waren die Teilnehmenden mit ihrem aktuellen Wohnstandort?

Viele Teilnehmende gaben eine hohe Zufriedenheit mit ihrer aktuellen Wohnung und dem aktuellen Wohngebäude beziehungsweise Haus an. Die Problematik vieler Wohnstandorte zeigt sich in der Zufriedenheit der Teilnehmenden mit eben diesen. Mit dem Wohnungsangebot in ihrer Heimatstadt waren 36 % der Teilnehmenden gar nicht zufrieden, mit den Mietpreisen auf dem lokalen Wohnungsmarkt sogar fast die Hälfte der Teilnehmenden. Weiterhin waren 43 % der Teilnehmenden unzufrieden mit den Möglichkeiten zum Eigentumserwerb. Jeweils über 40 % der Teilnehmenden gaben darüber hinaus an, weniger zufrieden mit dem Verkehrsaufkommen in der Stadt sowie der Lärmbelästigung zu sein.

Welcher Tätigkeit gingen die Teilnehmenden nach?

Die Teilnehmenden wurden in einer offenen Frage nach ihrer aktuellen Tätigkeit gefragt (vgl. Tab. 1). Da einige Teilnehmende mehrere Tätigkeitsfelder angaben, erhöht sich die Gesamtzahl auf 60. Die Tätigkeiten erstreckten sich auf nahezu alle Branchen der Kultur- und Kreativwirtschaft. Eine gewisse Häufung gab es bei freischaffenden Künstler*innen (20 %) und Journalist*innen (15 %). Insgesamt bildeten die Teilnehmenden eine große Bandbreite an Berufen im künstlerisch-kreativen, aber auch Dienstleistungsbereich ab.

Tab. 1: Tätigkeiten der Teilnehmenden

Welcher Tätigkeit gehen Sie nach?		
	Häufigkeit	%
Freischaffende Künstler*in	12	20,0
Journalist*in	9	15,0
Illustrator*in; Designer*in	5	8,3
Berater*in; Lehrtätigkeit	5	8,3
Sonstiges	5	8,3
Fotograf*in	4	6,7
Filmproduktion; Regisseur*in	4	6,7
Autor*in	4	6,7
Selbstständig	3	5,0
Übersetzer*in; Sprache	3	5,0
Restaurator*in, Maler*in	2	3,3
Musiker*in	2	3,3
Radio; Rundfunk	2	3,3
Gesamt	60	100,0

Wie zufrieden waren die Teilnehmenden mit ihrer aktuellen Arbeitsraumsituation?

Jeweils circa die Hälfte der Teilnehmenden gab an, von der eigenen Wohnung aus arbeiten zu können oder aber einen Arbeitsraum außerhalb der Wohnung zu benötigen. 45 % der Teilnehmenden hatten in ihrer aktuellen Wohnung einen Arbeitsraum zur Verfügung und knapp 40 % der Teilnehmenden stand ein Arbeitsraum außerhalb der Wohnung zu Verfügung. 32 % der Teilnehmenden nutzen ein Büro, um ihrer Tätigkeit nachzugehen, weitere 19 % ein Atelier, aber auch Werkstätten wurden genutzt oder Kombinationen aus verschiedenen Räumen.

2.2 Anforderungen an einen Wohn- und Arbeitsstandort

Wichtige Kriterien bei der Wahl eines Wohnstandortes

Als wesentliche Faktoren bei der Wohnstandortwahl nannten die Teilnehmenden die Parks und Grünflächen am Standort, eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur (individual und ÖPNV) sowie ein gut ausgebautes Radwegenetz. Jeweils 94 % der Teilnehmenden bewerteten die genannten Faktoren mit „besonders wichtig“ und „wichtig“. Weiterhin gaben die Teilnehmenden an, dass ihnen die Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt, ein gut ausgebautes Fußwegenetz, ein attraktives Stadtbild / eine ansprechende Bausubstanz, ein breites Wohnraumangebot sowie baukulturelle Qualitäten wichtig sind. Die genannten Faktoren bewerteten jeweils mehr als 80 % der Teilnehmenden mit „besonders wichtig“ und „wichtig“.

Außerdem gaben nahezu alle Teilnehmenden (98 %) an, die Kultureinrichtungen in einer Stadt sowie die allgemeinen Lebenshaltungskosten als (besonders) wichtige Standortfaktoren anzusehen. Für jeweils mehr als 80 % der Teilnehmenden waren Naherholungsmöglich-

keiten in der Umgebung sowie die landschaftliche Umgebung (besonders) wichtige Faktoren. Das gastronomische Angebot (79 %), die Freizeitangebote in der Umgebung (75 %) sowie öffentliche Flächen als Austausch- und Kommunikationsort (70 %) wurden ebenfalls häufig genannt.

Wichtige Kriterien bei der Auswahl einer Wohnung

Nahezu alle Teilnehmenden (96 %) gaben an, dass ihnen der Internetanschluss bei der Auswahl einer Wohnung / eines Hauses (besonders) wichtig sei, außerdem gaben 93 % den Miet- / Kaufpreis als (besonders) wichtig an. Zu den weiteren wichtigen Kriterien, bei denen jeweils mehr als 80 % der Teilnehmenden sagten, sie seien ihnen „besonders wichtig“ oder „wichtig“ zählen: die Lage des Wohnhauses innerhalb der Stadt (89 %), die Wohnungsgröße und der Lärmschutz / die akustische Abgeschlossenheit (jeweils 86 %), die Anzahl der Räume (84 %) sowie die Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien (82 %). Bezüglich der Lage der Wohnung spezifizierten die Teilnehmenden, dass die Nähe zu Einkaufseinrichtungen des täglichen Bedarfs (96 %) sowie die Lebendigkeit des Wohnquartiers (96 %) (besonders) wichtig seien. Außerdem bewerteten jeweils 86 % die Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sowie die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen als „besonders wichtig“ oder „wichtig“.

Wichtige Kriterien bei der Auswahl eines Arbeitsstandortes

Alle Teilnehmenden gaben das Kulturangebot am Arbeitsstandort als (besonders) wichtig an. Weitere Aspekte, die nahezu alle Teilnehmenden als bedeutend empfanden, waren das Vorhandensein von Freiräumen zur kreativen Entfaltung (98 %) und ein tolerantes Klima innerhalb der Stadt (96 %). Weiterhin gaben die Teilnehmenden als (besonders) wichtige Faktoren die Erreichbarkeit von Metropolen / Großstädten (89 %), die Attraktivität der Stadt (85 %), Preise und Mietbedingungen für Gewerbe-, Arbeits- und Kreativräume (83 %) sowie deren breites Angebot (79 %) und die Nähe zu Wissen, wie beispielsweise Universitäten, Hochschulen oder Forschungseinrichtungen (70 %) an.

Wichtige Kriterien bei der Auswahl eines Arbeitsraumes

Die Teilnehmenden, die auf der Suche nach einem neuen Arbeitsraum waren (51 %) gaben an, dass ihnen bei der Auswahl eines Arbeitsraumes der Miet-/Kaufpreis (besonders) wichtig sei. Weiterhin wurden ein vorhandener Internetanschluss, ein heller, lichtdurchfluteter Raum und die Größe des Raumes als wichtige Kriterien genannt. Wichtige Ausstattungskriterien waren eine Teeküche und ein Wasseranschluss sowie ein Bad oder Gäste-WC. Weiterhin wurden von einigen Teilnehmenden große Schaufenster und Ausstellungsmöglichkeiten als bedeutend hervorgehoben.

Bezüglich der Lage des neuen Arbeitsraumes gaben die Teilnehmenden an, dass die Lage in einem kreativen Umfeld (besonders) wichtig sei. Ebenso wurden die Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs und die Nähe zu öffentlichen Flächen und Plätzen des Zusammentreffens und des Austausches als wichtig genannt.

2.3 Bewertung des Standortes Görlitz

Der Wohnstandort Görlitz wurde von den Teilnehmenden überwiegend positiv bewertet

Die Bewertungen für Görlitz zeigen, dass die Stadt als Wohnstandort viele Stärken aufweist. Vor allem die als wichtig angesehenen Standortfaktoren vorhandene Parks und Grünflächen, das Stadtbild / die Bausubstanz, die baukulturellen Qualitäten und das Sicherheitsempfinden in der Stadt erhielten hohe positive Bewertungen. Mit Blick auf weitere Faktoren, die als (besonders) wichtig für die Wahl eines Wohnstandortes genannt wurden, zeigt sich ebenso, dass das Fußwegenetz, die Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt und das breite Wohnraumangebot Stärken der Stadt sind.

In Bezug auf die landschaftliche Umgebung sowie die Naherholungsmöglichkeiten konnte Görlitz die Erwartungen erfüllen. Auch die Lebenshaltungskosten wurden von mehr als 80 % der Teilnehmenden positiv eingeschätzt. Die Kultureinrichtungen (79 %), das gastronomische Angebot (75 %) und öffentliche Flächen als Austausch- und Kommunikationsorte (70 %) erhielten ebenfalls überwiegend (sehr) gute Bewertungen. Dennoch gab es auch kritische Stimmen vor allem bezogen auf die zu große Fokussierung der Gastronomie auf den Tourismus. So wurden das Preis-Leitungs-Verhältnis und die Öffnungszeiten insbesondere in der Nebensaison kritisiert, ebenso wie das Fehlen von Bars, Kneipen oder Studentenclubs, die vor allem auch dem Austausch untereinander dienen könnten.

Die Teilnehmenden, die über die Familienfreundlichkeit der Stadt (inkl. dem Angebot an familienfreundlichen Freizeitangeboten) und Spielplätze in der Stadt ein Urteil abgeben konnten, bewerteten diese Faktoren sehr positiv.

Was gibt es aus Sicht der Probebewohner*innen noch zu tun?

Bei den abschließenden Interviews wurden die Teilnehmenden auch zu ihren Erfahrungen auf dem Görlitzer Wohnungsmarkt gefragt. Generell wurden die Anforderungen der Teilnehmenden bezüglich des Wohnangebotes in der Stadt Görlitz erfüllt. 31 Personen hatten sich mit dem Mietwohnungsmarkt vor Ort beschäftigt. Mehr als die Hälfte dieser Teilnehmenden fand das Mietniveau in Görlitz gut beziehungsweise günstig und preiswert. Auch bewertete knapp die Hälfte das vorhandene Angebot als groß. Allerdings wurden auch Ansprüche formuliert, die der Wohnungsmarkt in Görlitz offenbar nicht abdeckt. Gerade bezüglich angebotener Altbauwohnungen in einer Stadt mit einem solch großen historischen Gebäudebestand wurden mehr Wohnungen mit individueller Gestaltung, hochwertiger Sanierung und historischen Elementen erwartet. Besonders im Bereich des Eigentumserwerbs entsprachen sowohl die Angebotsbreite als auch die Ausstattungsmerkmale der Immobilien nicht den Nachfrageansprüchen. Neben bereits fertig sanierten Wohnungen wurden außerdem unsanierte Wohnungen nachgefragt, die individuell gestaltet werden könnten. Ebenso wurde ein Bedarf an flexibel nutzbaren Räumen deutlich, die beispielsweise eine Kombination von Wohnen und Arbeiten oder neue „Wohnmodelle“, wie Gemeinschaftswohnmodelle oder Baugemeinschaften ermöglichen.

Viele Teilnehmende kritisierten außerdem die in ihren Augen zu starke Fokussierung der Stadt auf den motorisierten Individualverkehr. Bedingt durch ihren Lebensstil oder das Wohnen in der Großstadt hatten viele Teilnehmende bei ihrem Aufenthalt in Görlitz gar kein Auto dabei oder nutzten es lediglich zur An- und Abreise. Gerade in der Innenstadt wurde die Fokussierung auf den Autoverkehr sehr kritisiert, da dies zum einen das Radfahren und Zufußgehen in der Stadt erschwere und zum anderen die historischen städtebaulichen Qualitäten beeinträchtige.

Bezüglich der Versorgungsstrukturen empfanden die Teilnehmenden den Grundbedarf als gedeckt, vermissten aber stellenweise ein etwas höherwertiges Sortiment vor allem im Bereich des täglichen Bedarfs. Das vielfältige Angebot an regionalen und Bioprodukten überraschte und wurde positiv bewertet. Auch wurde angemerkt, dass gerade vor dem Hintergrund des Wunsches nach verstärktem Zuzug in die Innenstadtgebiete, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs in diesen Stadtteilen fehlten. Insbesondere mit Blick auf die historische Altstadt kritisierten die Teilnehmenden die stellenweise zu große Konzentration des Einzelhandels und der Gastronomie auf den Tourismus.

Der Arbeitsstandort Görlitz wurde von den Teilnehmenden überwiegend positiv bewertet

Besonders gut bewerteten die Teilnehmenden am Arbeitsstandort Görlitz das Vorhandensein von Freiräumen zur kreativen Entfaltung sowie die Beschaulichkeit und Übersichtlichkeit des städtischen Lebens, jeweils 94 % gaben hier eine (sehr) gute Bewertung ab. Weiterhin bewerteten 72 % das breite Angebot an Gewerbe-, Arbeits- und Kreativräumen als (sehr) gut. Mehr als die Hälfte der Teilnehmenden bewertete die Attraktivität der Stadt (64 %), das tolerante Klima innerhalb der Stadt (64 %), die Verfügbarkeit von Büroräumen (57 %), die Attraktivität der Region (57 %) sowie die Nähe zu Wissen (55 %) mit (sehr) gut.

Ambivalente Meinungen gab es bezüglich der Erreichbarkeit von Großstädten sowie der Zugänglichkeit zu Branchentreffs, Netzwerken und Kontaktmöglichkeiten zu Unternehmen der gleichen Branche. Jeweils circa die Hälfte der Teilnehmenden bewerteten genannte Faktoren mit (sehr) gut oder (sehr) schlecht. Dies kann auf die sehr unterschiedlichen Anforderungen der verschiedenen Tätigkeitsfelder zurückgeführt werden.

Was gibt es aus Sicht der Probebewohner*innen noch zu tun?

Einige Teilnehmende begaben sich während ihres Aufenthaltes auch aktiv auf Arbeitssuche. Die Teilnehmenden nahmen ein gutes Angebot innerhalb der Stadt aufgrund von Aushängen und leerstehenden Immobilien wahr. Den Zugang zu diesen Objekten empfanden die Teilnehmenden jedoch als schwierig, so gaben sie an, dass ein guter Überblick über zur Verfügung stehende Objekte fehlte ebenso wie Informationen zu Preis, Ausstattung, Mietbedingungen und Ansprechpartner*innen.

Die Teilnehmenden nahmen die vorhandenen Netzwerke und Initiativen im Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft sehr positiv wahr und schätzen die Möglichkeit, dadurch „schnell in der Stadt anzukommen“. Dennoch sahen sie Verbesserungsbedarf bei der Vernetzung der Initiativen untereinander und auch der Zusammenarbeit mit lokalen Hochkultureinrichtungen. Darüber hinaus wurde von den Teilnehmenden eine teilweise fehlende Professionalität der lokalen Kunst- und Kreativszene angesprochen, ebenso wie die mangelnde Wertschätzung innerhalb der Stadt. Als Hinweise, wie die Kultur- und Kreativwirtschaft in der Stadt weiter vorangebracht werden könnte, wurden unter anderem Vermittlungsstellen zwischen Fördermittelgebern und Kreativschaffenden, mehr (physische) Räume und Möglichkeiten zum Netzwerken, aber auch eine aktivere Werbung seitens der Stadt, was sie Kreativschaffenden bietet, genannt.

Obwohl 60 % der Teilnehmenden angaben, dass eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Großstädte für die eigene Tätigkeit nicht wichtig sei, spielt dieser Faktor jedoch eine wichtige Rolle bei der Wahl eines Standortes. Sowohl für die wirtschaftliche Tätigkeit als auch die Freizeitgestaltung war es den Teilnehmenden wichtig, dass der Standort gut an Großstädte mit einem umfangreicheren Angebot an Kunst, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten angebunden ist. Dabei bezogen sie sich vor allem auf eine schnelle, regelmäßige und dichte Zuganbindung und komfortable Züge, die das Arbeiten während der Fahrt ermöglichen.

Stärken und Schwächen der Stadt Görlitz aus Sicht der Teilnehmenden

Nahezu alle Teilnehmenden äußerten sich auch zu konkreten Stärken und Schwächen der Stadt Görlitz. Bei den Stärken wurde von 65 % der Teilnehmenden die Bausubstanz / Architektur / das einmalige Stadtbild genannt. Weiterhin gab jeweils etwa ein Viertel der Teilnehmenden die Potenziale als Grenzstadt / Grenzregion, die landschaftliche Umgebung inkl. der guten Umweltqualität, die Kompaktheit und kurzen Wege sowie die aktiven Menschen vor Ort an. Als Schwäche wurde von 23 % die Abgelegenheit der Stadt genannt. Weiterhin nannten Teilnehmende häufig das Einzelhandelsangebot, aber auch die Leere in der Stadt (zu wenige Menschen in der Stadt, Leerstände). Ebenfalls negativ wurden das politische Klima und das damit verbundene Image der Stadt, insbesondere aufgrund der großen Zustimmung zur AfD, bewertet. Kritisch wurden die mangelnden Perspektiven für einige Teile der Bevölkerung, aber zum Teil auch die mangelnde Eigeninitiative, um die vorhandenen Potenziale optimal zu nutzen, bewertet.

Wie sahen die Teilnehmenden ein potenzielles zukünftiges Wirken am Standort Görlitz?

44 % der Teilnehmenden sahen in der Stadt Görlitz gute Anknüpfungspunkte für die eigene Tätigkeit, 37 % haben wenig bis keine Anknüpfungspunkte gefunden. Weiterhin gab ein Viertel der Teilnehmenden an, dass sie nicht abschließend feststellen konnten, ob in der Stadt und Region ausreichend Einkommen für sie generierbar sei.

So divers die Tätigkeiten der Teilnehmenden waren, so divers fielen auch die Antworten über die Attraktivität des Arbeitsstandortes Görlitz aus. Generell kann festgehalten werden, dass der Standort aufgrund seiner Voraussetzungen sehr geeignet erschien, um in Ruhe und konzentriert an einem Projekt zu arbeiten oder aber sich neue Inspirationen für die eigene Arbeit zu holen. Auch für Teilnehmende die nicht auf Kunden oder Auftraggeber vor Ort angewiesen waren, bot Görlitz günstige Standortvoraussetzungen. Bei Tätigkeiten, die auf einen lokalen Absatzmarkt angewiesen waren, hing die Eignung davon ab, wie Potenziale des Standortes tatsächlich erschlossen werden, neue Geschäftsideen entwickelt und die eigene Erwerbstätigkeit ausgebaut werden könnten. Eine starke Kaufkraft oder auch die Tradition privater Kunstförderungen (Mäzenatentum) konnten am Standort Görlitz nicht festgestellt werden.

2.4 Vergleich Mittelstadt – Großstadt

Im Abschlussinterview wurden die Teilnehmenden gebeten, die beiden Stadttypen Großstadt und Mittelstadt miteinander zu vergleichen und jeweilige Vorteile zu benennen. 21 Teilnehmende machten hierzu eine Angabe. Knapp die Hälfte betonte die Ruhe und Entschleunigung als wesentlichen Vorteil einer Mittelstadt, zusätzlich schätzten die Teilnehmenden die Gemeinschaft und Netzwerke in dieser Stadtgröße, aber auch vorhandene Grünflächen. Als Vorteile von Großstädten führten die Teilnehmenden dagegen ein größeres kulturelles Angebot wie auch eine urbanere Atmosphäre als in kleineren Städten an.

Als wesentliches positives Merkmal von Mittelstädten werden häufig die kurzen Wege innerhalb der Stadt betont. 36 Teilnehmende machten eine Aussage dazu, ob sie dieses Merkmal auch für Görlitz bestätigen konnten. Knapp die Hälfte von ihnen stimmte dem zu, 39 % konkretisierten dies noch mit der Aussage, dass man innerhalb von 15 bis 20 Minuten alles in der Stadt erreichen könne. Einige Teilnehmende zogen auch den Vergleich zur Großstadt und stellten fest, dass die kurzen Wege im Alltag insgesamt eine Zeitersparnis darstellen, auch wenn einige Stadtteile oder Wohngebiete mit weniger Versorgungseinrichtungen ausgestattet sind, als beispielsweise in Großstädten.

2.5 Gewinn für die Stadt Görlitz

Umzugsabsichten der Teilnehmenden

17 % der Teilnehmenden gab an, einen Umzug nach Görlitz zu planen. Nach Ende der aktiven Projektphase sind dem Projektteam fünf Haushalte bekannt, die nach Görlitz gezogen sind und ein weiterer Haushalt, der dies für das Jahr 2021 plant (Stand Dezember 2020). Mehr als die Hälfte der Teilnehmenden gab an, dass sie sich einen Umzug nach Görlitz vorstellen könnten, dieser aber noch von verschiedenen Dingen abhängig sei. Häufig genannt wurden dabei Gründe im Zusammenhang mit den eigenen beruflichen Perspektiven oder denen der Lebenspartner*innen. Auch wurde die Abhängigkeit vom Angebot an entsprechenden Räumlichkeiten genannt (vgl. Abb. 3).

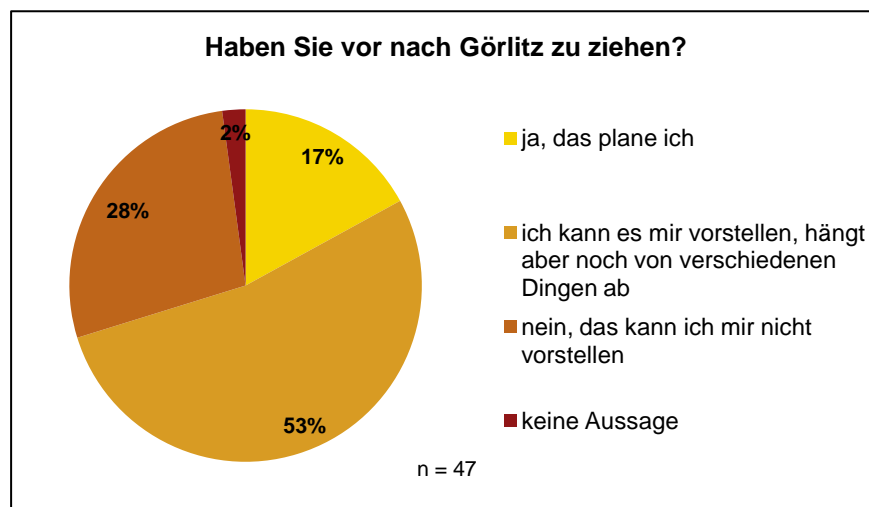


Abb. 3: Umzugsabsichten der Teilnehmenden

Einige Befragte denken auch über die Möglichkeit eines vorübergehenden oder zeitweisen Aufenthaltes in der Stadt nach. 43 % der Teilnehmenden gaben an, dass sie für einen Auftrag oder eine weitere Absatzmöglichkeit wieder nach Görlitz kommen würden. Neben den 17 % der Teilnehmenden, die angaben, nach Görlitz zu ziehen, sagten auch 9 %, dass Görlitz potenziell als zweites Standbein mit gelegentlich längeren Aufenthalten denkbar wäre (vgl. Abb. 4).

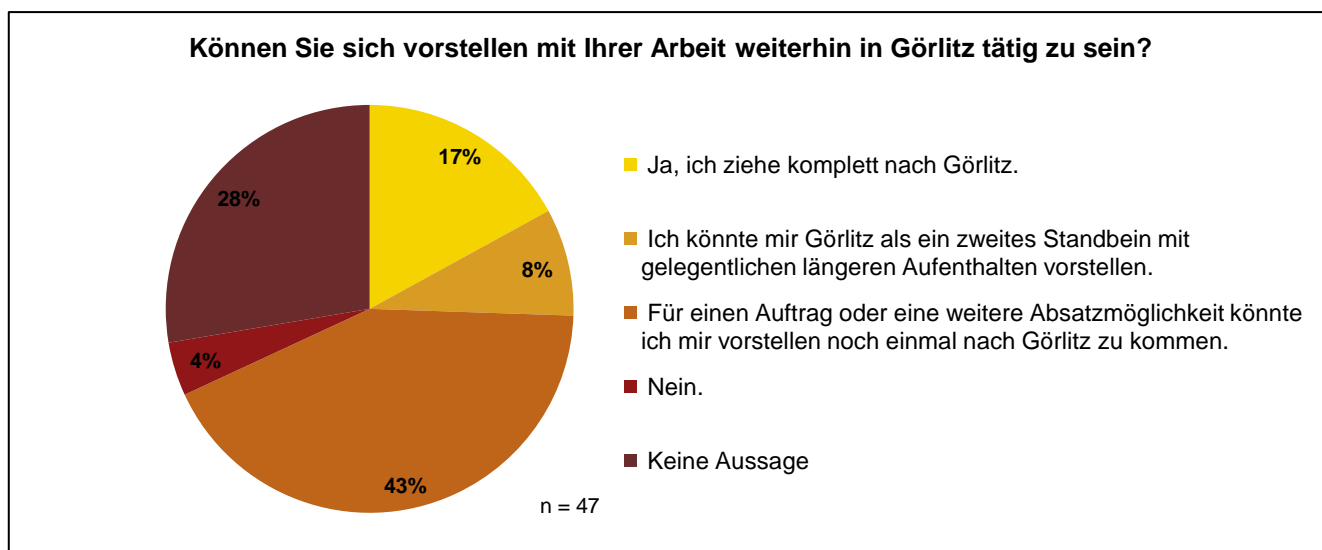


Abb. 4: Potenzielle weitere Arbeitstätigkeit in Görlitz

Initiierte Projekte und Aktivitäten der Teilnehmenden

Viele Teilnehmende nutzen ihren Aufenthalt in der Stadt Görlitz, um eigene Projekte oder Ideen umzusetzen. So konnten in der aktiven Projektlaufzeit mehrere Kunstausstellungen inklusive Veranstaltungen wie Vernissagen und ein Musikcafé durchgeführt werden. Weiterhin gab es verschiedene Workshop-Angebote aus unterschiedlichen künstlerischen Bereichen, die offen für die Görlitzer Stadtbevölkerung waren.

Eine Teilnehmerin nutze den Aufenthalt um zu prüfen, ob sich der Standort als Teil der Initiative Marktschwärmer³ eignet. Dazu fanden diverse Absprachen und ein Multiplikatoren-treffen statt. Seit Herbst 2019 wird das Konzept der Marktschwärmer auch in Görlitz umgesetzt und von einer lokalen Engagierten organisiert.

Eine weitere Teilnehmerin ist Spoken word-Künstlerin und vernetzte sich mit einer bereits etablierten lokalen Veranstaltung und brachte neue Ideen ein. Nach kurzer Zeit übernahm sie eine Veranstaltungsreihe in Eigenregie und konnte trotz der Corona-Pandemie viele Aktionen im Jahr 2020 online und offline durchführen.

Die Teilnehmenden brachten sich und ihre beruflichen Aktivitäten darüber hinaus in Form einer Fotostrecke über die Stadt oder auch einer künstlerischen Studie ein. Außerdem wirkten sie als Moderatoren*innen bei lokalen Veranstaltungen und Diskussionen mit.

Die Aufenthalte der 47 Teilnehmenden im Projekt „Stadt auf Probe – Wohnen und Arbeiten in Görlitz“ erzielten darüber hinaus Multiplikatoreneffekte, die kaum messbar sind. Vor allem journalistisch tätige Teilnehmende veröffentlichten diverse Artikel über die Stadt und das Projekt. Weiterhin berichteten die Teilnehmenden in ihrem Familien-, Bekannten- und Freundeskreis sowie in ihren beruflichen Netzwerken über ihren Aufenthalt. Ebenso sind viele sehr aktiv in den Sozialen Medien gewesen und haben somit auch für den Standort Görlitz geworben.

³ <https://marktschwaermer.de/de>

3 Ergebnisinterpretation: Mittelstädte als attraktive Wohn- und Arbeitsstandorte

Auf Basis der Erkenntnisse aus der Fallstudienstadt findet sich folgend die wissenschaftliche Interpretation der Ergebnisse in Hinblick auf eine zukünftige Entwicklung peripher gelegener Mittelstädte mit ähnlichen Rahmenbedingungen.

Lebensphase und Leidensdruck – Umzugsabsichten und Standortentscheidungen für Mittelstädte gehen vor allem auf individuelle Lebensphasen und Lebensstile sowie auf den Problemdruck in Großstädten zurück.

Das Projekt „Stadt auf Probe – Wohnen und Arbeiten in Görlitz“ hat deutlich gemacht, dass Standortentscheidungen sehr emotionale und persönliche Entscheidungen sind, die nicht ausschließlich auf das Vorhandensein spezifischer (Standort-)Faktoren zurückzuführen sind und immer sehr bewusst und überdacht getroffen werden. Abhängig von Alters- und Lebensphasen, aber auch vom eigenen Lebensstil spielen bei dieser Entscheidung unterschiedliche Aspekte eine Rolle. Die Bewerbungen zum Projekt zeigten, dass vor allem Personen in der Familiengründungsphase – nach Abschluss einer Ausbildungsphase oder nach der ersten Etablierung im Erwerbsleben – über einen Standortwechsel nachdenken. Weiterhin dachten Personen, die in ihrem Erwerbsleben bereits erfolgreich waren, häufig nach Auszug der Kinder, noch einmal über eine berufliche und in diesem Zusammenhang auch über standörtliche Veränderung nach.

Bereits bei den Bewerbungen zur Projektteilnahme wurde die Annahme bestätigt, dass sich zunehmend Personen, die unter den Überlastungserscheinungen vieler Großstädte leiden, aktiv nach einem alternativen Wohnstandort umsehen. Spezifiziert wurde diese Einschätzung durch die Angabe der Teilnehmenden bezüglich des aktuellen Wohnstandorts. Hier wurde eine häufige Unzufriedenheit mit dem Angebot und den Mietpreisen auf dem heimischen Wohnungsmarkt, den Möglichkeiten zum Eigentumserwerb sowie auch mit der hohen Verkehrs- und Lärmbelastung am Wohnstandort angegeben. Ebenso gaben die Teilnehmenden an, mit den Mietpreisen für den aktuellen Arbeitsraum unzufrieden zu sein und dass sie sich besser ausgestattete Räume sowie mehr Möglichkeiten wünschen, Wohnen und Arbeiten räumlich zu trennen.

- Für Mittelstädte ist es wichtig, ein den unterschiedlichen Ansprüchen und Bedürfnissen von Personen in verschiedenen Lebensphasen geeignetes Umfeld zu bieten. Gleichzeitig liegt vor allem in der Menge und der Vielfalt der räumlichen Angebote dieser Städte ein Potenzial, Bedarfe zu decken, die auf den angespannten Immobilienmärkten vieler Großstädte nicht (mehr) gedeckt werden können.

Probieren als Entscheidungshilfe und Türöffner – Der experimentelle Ansatz des „Ausprobierens“ eines neuen Wohn- und Arbeitsstandortes baut Hürden und Unsicherheiten ab und ermöglicht Mittelstädten eine zumindest vorübergehende Mobilisierung des Gebäudebestandes.

Einige Teilnehmende zogen am Ende ihres Aufenthaltes das allgemeine Fazit, dass ihnen die Ruhe und Entschleunigung einer kleineren Stadt gut tat. Gleichzeitig sind die häufig in der Kultur- und Kreativwirtschaft Tätigen zum einen an mehreren Standorten präsent, zum anderen aber auch bezogen auf ihren Beruf einer gewissen Unsicherheit ausgesetzt. Häufiger wurden daher auch die Möglichkeiten eines vorübergehenden Aufenthaltes in solch einer Stadt angesprochen oder auch das Potenzial als Zweitwohnsitz. Die Tendenz zum Zweitwohnsitz ermöglicht neben der Ausgleichsfunktion auch eine gewisse Offenheit, da man sich nicht gänzlich an einen Standort bindet.

- Die Entwicklung kleinerer Städte steht somit vor der Herausforderung, Wohn- und auch Arbeitsräume für eine flexible und in Teilen unstete Zielgruppe zu mobilisieren und deren gewünschte Standortfaktoren zu stärken, aber auch mit einer gewissen Fluktuation zu leben. Das Anwerben von Personen aus überlasteten Großstädten durch das Aufzeigen von Alternativen kann zu einer Stärkung und Revitalisierung dieser Städte beitragen. So stabilisierte und zukunftsfähige Mittelstädte können zu einer ausgewogenen und nachhaltigen Raumstruktur beitragen.

Qualität und Quantität auf dem Wohnungsmarkt – Auch auf einem entspannten Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt muss eine große Bandbreite an Angeboten zur Verfügung stehen.

Die vielen leer stehenden Wohnungen und Gewerberäumen und die vergleichsweise günstigen Mieten zogen das Interesse vieler Teilnehmender auf sich und wurden von diesen auch als wesentliches Potenzial der Stadt Görlitz hervorgehoben. Allerdings wurden auch Ansprüche formuliert, die auf dem Wohnungsmarkt in Görlitz offenbar nicht abgedeckt sind. Gerade bezüglich angebotener Altbauwohnungen in einer Stadt mit einem solch großen historischen Gebäudebestand, wurden mehr Wohnungen mit individueller Gestaltung, hochwertiger Sanierung und historischen Elementen erwartet. Besonders im Bereich des Eigentumserwerbs entsprachen sowohl die vorhandene Angebotsbreite als auch die Ausstattungsmerkmale der Immobilien nicht den Nachfrageansprüchen. Neben bereits fertig sanierten Wohnungsangeboten wurden außerdem unsanierte Wohnungen nachgefragt, die individuell gestaltet werden könnten. Ebenso wurde ein Bedarf an flexibel nutzbaren Räumen deutlich, die beispielsweise eine Kombination von Wohnen und Arbeiten oder neue „Wohnmodelle“, wie Gemeinschaftswohnmodelle oder Baugemeinschaften ermöglichen.

- Ein attraktiver Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt in Mittelstädten benötigt eine große Diversität an Angeboten. Neben der reinen quantitativen Verfügbarkeit spielt auch die Qualität der verfügbaren Wohnungen in Bezug auf Größe, Ausstattung, gestalterischen Anspruch an einen hochwertigen Altbau und spezifische Ansprüche an einen Arbeitsraum eine Rolle bei der Einschätzung des Immobilienmarktes.
- Vermieter sollten (auch) hochwertig sanierte Wohnungen zu ggf. etwas höheren als ortsüblichen Mieten anbieten, um für spezifische Nachfragegruppen attraktive Angebote zu schaffen.

Zugang zum Wohnungsmarkt – Um dem vorhandenen Leerstand an Wohnungen und Gewerberäumen entgegenzuwirken, bedarf es einer transparenten Darstellung, einfacher Zugänge und einer zielgruppenspezifische Ansprache.

Viele Teilnehmende nahmen die hohen Leerstände innerhalb der Stadt Görlitz wahr, taten sich jedoch schwer damit, sich diese zu erschließen, Ansprechpersonen ausfindig zu machen und somit schnell an Informationen über Preis, Ausstattung und Verfügbarkeit zu gelangen. Immer wieder wurde von den Teilnehmenden auch die Notwendigkeit angesprochen, sich mit den Angeboten an verschiedenen Lebensstilen oder auch Wohn- und Arbeitsmodellen zu orientieren.

Außerdem wurden von den Teilnehmenden häufig die vorhandenen Potenziale betont, wie durch gezielte und kreative Marketingmaßnahmen einfacher auf das vorhandene Angebot an Wohnungen und Gewerbeimmobilien hingewiesen und somit die räumlichen Potenziale der Stadt deutlicher herausgestellt werden könnten. Von Aktivitäten in den sozialen Medien bis hin zur Arbeit mit Anschauungsmöglichkeiten in Form von Best Practice-Immobilien wurden

hier diverse Maßnahmen genannt, um sowohl die Personen vor Ort als auch Personen von außerhalb anzusprechen.

- Für die Aktivierung vorhandener Leerstände in Mittelstädten sind eine transparente Darstellung sowie einfache Zugänge zu den Angeboten notwendig. Ein wesentliches Potenzial liegt in der aktiven und zielgruppenspezifischen Ansprache von Interessierten.

Mittelstädte als Ort der Entschleunigung und Inspiration – Aufgrund ihrer typischen Eigenschaften bieten Mittelstädte die Möglichkeit, konzentriert einer Tätigkeit nachzugehen beziehungsweise an einem Projekt zu arbeiten. Vorhandene Freiräume und ungenutzte Potenziale können Inspirationsquelle für kreativ Tätige sein.

Charakteristische Eigenschaften einer Mittelstadt wie die Übersichtlichkeit, die kurzen Wege innerhalb der Stadt und die damit häufig verbundene Entschleunigung des Alltags, aber auch die weniger vorhandenen Ablenkungen wurden von den Teilnehmenden als großes Potenzial gesehen, konzentriert an einem Projekt zu arbeiten. Die Möglichkeit einer intensiven Schaffensphase kann teilweise auch die fehlenden Anregungen der gewohnten großstädtischen Umgebung aufwiegen. Je nach Tätigkeit konnte das besondere städtebauliche Umfeld aber auch zu neuen Ideen und zur Inspiration beitragen. Die Potenziale und Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt wurden von den Teilnehmenden sehr geschätzt. Das „Unperfekte“ oder „Unfertige“ inspirierte zu neuen Ideen und Arbeitsmöglichkeiten.

- Die charakteristischen Eigenschaften einer Mittelstadt wie räumliche Überschaubarkeit, kurze Wege, Entschleunigung des Alltagslebens und Entfaltungsoptionen sollten als wesentliche Potenziale bewusst gemacht, gezielt gestärkt und beworben werden.

Mittelstädte als ökonomisch tragfähige Orte für die Kultur- und Kreativwirtschaft – Damit sich Mittelstädte als geeigneter Wirtschaftsstandort für die Kultur- und Kreativwirtschaft etablieren können, braucht es Akzeptanz, Professionalisierung und Förderung.

Die Eignung von Görlitz als ökonomisch tragfähiger Arbeitsstandort für freiberufliche Kreative ist stark abhängig von der ausgeübten Tätigkeit. Für diejenigen, die vorwiegend online arbeiten oder keinen lokalen Absatzmarkt benötigen, ist die Stadt aufgrund ihrer Potenziale eine reelle Option als Wohnstandort. Bei Tätigkeiten, die auch auf einen lokalen Absatzmarkt angewiesen sind, hängt die Eignung davon ab, wie die Potenziale des Standortes tatsächlich genutzt werden können, um neue Märkte zu erschließen, neue Geschäftsideen zu entwickeln und die eigene Erwerbstätigkeit auszubauen. Etablierte Industrieunternehmen, eine starke Kaufkraft oder auch Traditionen der privaten Kunstförderung (Mäzenatentum), welche an anderen Standorten die wirtschaftlichen Spielräume für kreative Tätige erweitern, sind in Görlitz und auch im weiteren Einzugsgebiet nur sehr eingeschränkt vorhanden. Dies kann zu Abhängigkeiten der kreativen Tätigkeiten von Förderstrukturen führen. Eine Professionalisierung der Tätigkeit und das Erwachsen zu einem profitablen Unternehmertum sind damit schwierig. Stellenweise beschrieben die Teilnehmenden auch eine fehlende Bereitschaft von Personen außerhalb ihrer Netzwerke, die Arbeit von Kultur- und Kreativwirtschaft wertzuschätzen und entsprechend zu fördern und zu unterstützen.

Gleichzeitig schwang bei den Teilnehmenden immer die Besorgnis mit, bei einer Professionalisierung und damit einhergehenden Kommerzialisierung der Aktivitäten vor allem im Kultur- und Kreativbereich ähnliche Prozesse, mit oft auch negativen Auswirkungen, wie in vielen Großstädten in Gang zu setzen und damit die Potenziale und Anziehungsfaktoren von Mittelstädten auf längere Sicht zu verlieren.

- Eine Professionalisierung der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie stabilere Netzwerke können zur Entwicklung von Mittelstädten zu Standorten der Kultur- und Kreativwirtschaft beitragen. Dafür sind jedoch ausreichend Akzeptanz, Wertschätzung und Zahlungsbereitschaft in der Stadtgesellschaft sowie eine gezielte strukturelle und finanzielle Förderung vonnöten. Es sollte dabei eine Balance zwischen einer notwendigen Professionalisierung und dem Erhalt nötiger Freiräume angestrebt werden.

Verkehrsanbindung von Mittelstädten – Die Verkehrsanbindung ist eine zentrale Voraussetzung, um als potenzieller Arbeitsstandort zu überzeugen.

Viele Teilnehmenden waren vor allem für die Ausübung ihrer Tätigkeit auf eine gute Anbindung der Stadt an andere – vornehmlich – deutsche Großstädte und Metropolregionen angewiesen. Dabei stand vor allem die Bahnverbindung im Vordergrund. Inwiefern das Streckennetz und die Taktung vor allem in die Städte Dresden und Berlin bereits ausreichend seien, wurde unterschiedlich bewertet. Für viele Teilnehmende war es wichtig, während der Zugfahrt ein Umfeld zu haben, das sich zum Arbeiten eignet. Zumeist wurden hier eine stabile Internetverbindung sowie ausreichend Platz angesprochen. Die Ausdünnung der Verbindungen an den Tagesrandlagen wurde kritisch gesehen und eine ICE-Anbindung der Stadt Görlitz wurde immer wieder thematisiert und von den Teilnehmenden größtenteils befürwortet. Neben den rein praktischen Vorzügen einer qualitativvollen Zuganbindung auf Fernverkehrsniveau spielte durchaus auch die damit verbundene Wahrnehmung einer gut und komfortabel erreichbaren Stadt eine Rolle.

- Je schlechter die Verkehrsanbindung, desto stärker ist das Peripheriegefühl ausgeprägt und die Möglichkeiten, als Wohn- und Arbeitsstandort in Betracht zu kommen, werden eingeschränkt. Komfortable Züge sowie schnelle, regelmäßige und dichte Zugverbindungen können dazu beitragen, (peripher gelegene) Mittelstädte als gleichwertige Wohn- und Arbeitsstandorte wahrzunehmen.

Mobilitätsvielfalt in Mittelstädten – Für die Zielgruppe im Projekt spielt das Auto eine untergeordnete Rolle.

Viele Teilnehmende kritisierten die in ihren Augen zu starke Fokussierung der Stadt auf den motorisierten Individualverkehr. Bedingt durch ihren Lebensstil oder das Wohnen in der Großstadt hatten viele Teilnehmende bei ihrem Aufenthalt in Görlitz gar kein Auto dabei oder nutzten es lediglich zur An- und Abreise. Gerade die Innenstadt wurde für ihre Fokussierung auf den Autoverkehr sehr kritisiert, da dies zum einen das Radfahren und Zufußgehen in der Stadt erschwert und zum anderen die historischen städtebaulichen Qualitäten beeinträchtigt. Viele Teilnehmende waren sich einig, dass es zur Alltagsbewältigung innerhalb der Stadt kein Auto bräuchte und merkten an, dass sich für die Anbindung der Region viel mehr auf alternative Mobilitätskonzepte wie einen Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs oder auch von Carsharing-Modelle konzentriert werden könnte.

- Auch in Mittelstädten braucht es Initiativen zur Mobilitätswende und eine Abkehr von der autofreundlichen Stadt. Dazu gehören die Stärkung des Fahrrad- und Fußverkehrs, ein attraktiver ÖPNV in der Stadt und der Umlandregion sowie der Ausbau von Sharing-Angeboten.

Handel und Gastronomie in der Innenstadt – Alltägliche Bedarfe können auch in Mittelstädten gut erfüllt werden, die Balance zwischen alltagsweltlichen Angeboten und touristischen Attraktionen muss gerade bei Städten mit einem großen historischen Erbe gewahrt werden.

Bezüglich der Versorgungsstrukturen empfanden die Teilnehmenden den Grundbedarf als gedeckt, vermissten aber stellenweise ein etwas höherwertiges Sortiment vor allem im Bereich des täglichen Bedarfs. Das vielfältige Angebot an regionalen und Bioprodukten überraschte und wurde positiv wahrgenommen. Auch wurde angemerkt, dass gerade vor dem Hintergrund des Wunsches nach wieder verstärktem Zuzug in die Innenstadtgebiete, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs in diesen Stadtteilen fehlten. Insbesondere in der historischen Altstadt kritisierten die Teilnehmenden die stellenweise zu große Konzentration des Einzelhandels und der Gastronomie auf den Tourismus. Zu den ansonsten als günstig wahrgenommenen Lebenshaltungskosten, passte das Preissegment der Restaurants und Bars der Altstadt eher weniger. Auch vermissten die Teilnehmenden Stadteillokale oder „Kiezkeipen“, die den Austausch der Bewohner*innen untereinander fördern würden.

- Mittelstädte, die sich vor allem auf die Belegung ihrer Innenstadtgebiete konzentrieren, sollten insbesondere dort auf ausreichende, attraktive und vielfältige Angebote bei Einzelhandel und Gastronomie achten.

Nähe als Potenzial und Last von Mittelstädten – Die soziale Nähe in Mittelstädten kann das Ankommen erleichtern, aber auch Spannungen innerhalb der Stadtgesellschaft verschärfen.

Bereits vorhandene Netzwerke, Initiativen, Vereine und die vielen engagierten Menschen in der Stadt Görlitz überraschten die Teilnehmenden positiv. Dies ermöglicht zugezogenen Personen ein schnelles Ankommen in der Stadt und ein leichtes Anknüpfen. Diese sicherlich auch auf die Größe der Stadt zurückzuführende Eigenschaft der sozialen Nähe, sorgte für positive, aber auch eher ungewohnte Gefühle bei den Teilnehmenden. So wurde vielen sehr schnell klar, dass sie die gewohnte Anonymität der Großstadt in Görlitz nicht vorfinden würden, was sowohl als positiv als auch als eher negativ empfunden wurde. Auch nahmen die Teilnehmenden wahr, dass sich polarisierende Diskussionen viel schneller und intensiver in der Stadtgesellschaft und im täglichen Leben niederschlagen.

- Das Potenzial einer Mittelstadt für ein leichtes und schnelles Ankommen kann durch entsprechende Ansprechpersonen oder Angebote, die diese Anfangsphase unterstützen, Möglichkeiten aufzeigen und gezielt Kontakte vermitteln, gestärkt werden.

Image als Standortfaktor – Das Image einer Stadt ist ein nicht zu unterschätzender Faktor bei der Beurteilung eines Stadtortes.

Konkret nach dem Image einer Stadt als Standortfaktor befragt, gaben viele Teilnehmende an, dass dies nicht so bedeutend für eine Umzugsentscheidung sei. Im Gespräch mit den Teilnehmenden zeigte sich jedoch, dass es zumindest unterbewusst häufig mitschwingt. Auffällig war zunächst, dass die Bekanntheit der Stadt Görlitz und seiner Bausubstanz offensichtlich eine Generationenfrage ist. So berichteten viele Teilnehmende von älteren Familienmitgliedern oder Freunden, denen die Stadt etwas sagte, während sie bei jüngeren Personen eher unbekannt war. Weiterhin war es wichtig, ob Personen schon einmal in der Stadt waren – dann verbanden sie meist die historische Bausubstanz als wesentliches Merkmal mit der Stadt. Personen, die jedoch noch nicht in Görlitz waren, assoziierten eher Abgelegenheit, Provinz oder Randlage mit der Stadt.

- Bisher etablierte Imagezuschreibungen und damit verknüpfte Kampagnen oder Außen- und Innenansichten, wie beispielsweise mit Bezug auf eine einzigartige historische Gebäudesubstanz, sollten ergänzt bzw. erweitert werden um weitere Standortmerkmale, die sich stärker an der Alltagswelt potenziell Zuziehender orientieren. Eine Profilierung von Mittelstädten sollte vielfältige Lebensstile und Bevölkerungsgruppen in den Blick nehmen. Einer weiteren Stigmatisierung durch politische Polarisierungen oder der Fokussierung auf vorhandene strukturelle Schwächen sollten gezielt Kampagnen über Stärken und Erfolgsgeschichten entgegengesetzt werden.

Corona-Pandemie und Stadtentwicklung – Ob Chancen oder Risiken insbesondere für Mittelstädte überwiegen, bleibt offen.

Die Corona-Pandemie zeigt bereits erste Einflüsse auf die Stadtentwicklung. Inwiefern längerfristige, erhebliche Auswirkungen auftreten, gilt es zu beobachten. Aufgrund einer weiteren und sprunghaften Zunahme des Onlinehandels sind negative Effekte auf den Einzelhandel und die Versorgungsfunktion der Städte zu befürchten. Dies gilt insbesondere für innerstädtische Lagen sowie für kleinere Städte, in denen der Einzelhandel sowie Dienstleistungen häufig ohnehin an der Schwelle der Tragfähigkeit stehen.

Im Hinblick auf das mobile Arbeiten, welches in Zeiten der Pandemie ebenfalls enorm und rasant zugenommen hat, stehen dem möglicherweise auch Chancen gegenüber. Eine bleibende Bedeutung des mobilen Arbeitens mit einer damit einhergehenden Trennung von Wohnort und Arbeitsort kann insbesondere für Städte in peripheren, strukturschwachen Regionen eine Chance bedeuten, indem Standortnachteile wie Erreichbarkeit sowie Arbeitsplatzangebot und -vielfalt in den Hintergrund treten, während Vorteile als Wohnstandort, wie verfügbare und bezahlbarer Wohnraum, Umweltqualität oder Entschleunigung an Bedeutung gewinnen. Dies trifft vor dem Hintergrund der Erfahrungen mit Ausgangsbeschränkungen möglicherweise insbesondere auf Vorzüge wie geringe Bevölkerungsdichte, Grünflächenausstattung und persönliche Freiräume zu.

- Die Corona-Pandemie und damit einhergehende Erfahrungen im mobilen Arbeiten können eine Chance für Mittelstädte in peripheren Lagen darstellen. Zur Nutzung dieser Chancen ist der Ausbau der digitalen Infrastruktur eine Grundvoraussetzung. Bei der Nachfrage nach Wohnraum könnte die Verfügbarkeit von zusätzlichen Arbeitszimmern bzw. auch Arbeitsräumen außerhalb der Wohnungen (z. B. Co-Working) eine Rolle spielen. Die Erreichbarkeit der Ballungszentren muss weiterhin in guter Qualität sichergestellt werden. Des Weiteren gilt es, die festgestellten Standortqualitäten der Städte zu erhalten, zu stärken und auch entsprechend nach außen zu vermitteln.

4 Fördermittelgeber und Projektpartner

Das Projekt wurde im Rahmen der „Nationalen Stadtentwicklungspolitik“ vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) / Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gefördert. Das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR), vertreten durch das in Görlitz ansässige Interdisziplinäre Zentrum für ökologischen und revitalisierenden Stadtumbau (IZS), setzte das Projekt gemeinsam mit den Partnern KommWohnen Service GmbH, dem Amt für Stadtentwicklung der Stadt Görlitz sowie den Görlitzer Initiativen KoLABORacja e. V., Kühlhaus e. V. und Wildwuchs e. V. um. Weitere lokale Initiativen und Netzwerke unterstützen das Vorhaben. <https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/>



Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR)

Das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung in Dresden ist eine außeruniversitäre Forschungseinrichtung im Bereich der Raumwissenschaften und Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft. Das IÖR befasst sich mit der nachhaltigen Entwicklung und Transformation von Städten und Regionen im Kontext der globalen human-ökologischen Krise. www.ioer.de

Am Standort Görlitz betreibt das IÖR gemeinsam mit dem Internationalen Hochschulinstitut (IHI) Zittau der Technischen Universität Dresden das *Interdisziplinäre Zentrum für ökologischen und revitalisierenden Stadtumbau (IZS)*. <https://izs-goerlitz.ioer.de/>

Stadt Görlitz

Görlitz ist eine Stadt mit rund 57.000 Einwohner*innen an der Grenze zu Polen. Sie wurde 1071 erstmals urkundlich erwähnt. Annähernd 4.000 Denkmale prägen das unzerstörte historische Stadtbild. Es gehört zu den am besten erhaltenen in ganz Mitteleuropa. Bauten aus der Zeit der Gotik, der Renaissance, des Barocks, des Jugendstils und der Gründerzeit bilden ein einzigartiges Flächendenkmal. Entlang der Neiße verläuft seit 1945 die deutsch-polnische Grenze durch die Stadt. Mit dem benachbarten Zgorzelec verbindet Görlitz seit Jahren eine partnerschaftliche Zusammenarbeit. 1998 wurde die Europastadt Görlitz/Zgorzelec proklamiert. www.goerlitz.de

KommWohnen Service GmbH

Die KommWohnen Service GmbH ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Görlitz. Mit einem Bestand von rund 6.300 Wohneinheiten ist das Unternehmen der größte Vermieter am Ort. Bei der Stadterneuerung und Stadtentwicklung ist die KommWohnen Service GmbH maßgeblich daran beteiligt, die Stadt in ihrem einzigartigen Charme aufblühen zu lassen und die Wohnqualität in Görlitz zu verbessern. So saniert das Unternehmen kontinuierlich viele denkmalgeschützte historische Gebäude, sodass das Stadtbild an Eleganz und Wiedererkennungswert gewinnt. www.kommwohnen.de

KoLABORacja e. V.

Hinter dem Kolaboracja e. V. stehen sieben qualifizierte Frauen, die vor einigen Jahren nach Görlitz gezogen oder hierher zurückgekehrt sind. Sie arbeiten als Urbanistin, Soziologin, Übersetzerin, Regionalentwicklerin, Projektmanagerin und Kreativschaffende. Mit dem KoLABOR haben sie 2015 den ersten Co-Working Space in der Görlitzer Innenstadt entwickelt. In einem vormals leerstehenden Ladengeschäft bietet der Gemeinschaftsort Raum

zum Arbeiten, Lesen, Ideen entwickeln, Träumen, Tagen, Austauschen und Kommunizieren. Hier treffen Freiberufler*innen, Macher*innen, Teams oder gemeinnützige Initiativen aufeinander, um „Raum und Wissen zu teilen“. Die Vielfalt und das Potenzial der Menschen, die in der Stadt etwas bewegen, werden dadurch sichtbar und öffentlich wahrgenommen. www.facebook.com/KoLABORacja

Kühlhaus Görlitz e. V.

Der Verein Kühlhaus Görlitz möchte jungen und / oder kreativen Menschen in Görlitz Angebote machen, für die es sich lohnt, in der Stadt zu bleiben bzw. in die Stadt zu ziehen. Mit dem Kühlhaus Görlitz wird durch den Verein seit 2008 eine alte Industriebrache im Stadtteil Weinhübel zu einem kulturellen Begegnungsort umgenutzt. Inzwischen entstehen vor Ort Arbeitsplätze und auch Ansiedlungen von (kreativem) Gewerbe. Durch seine kulturellen Inhalte und Veranstaltungen konnte sich der Verein als wichtiger Standort der Görlitzer Subkultur etablieren. www.kuehlhaus-goerlitz.de

Wildwuchs e. V.

Der Wildwuchs e. V. versteht sich als Zusammenschluss kreativer Macher*innen, die in den Bereichen Kunst, Kultur, Jugend und Soziales Projekte unterschiedlicher Größe und Dauer durchführen. Unter der Überschrift „leben in der stadt“ ist das Thema Stadtentwicklung ein Kernaspekt der Vereinsarbeit. Es geht darum, zum Denken anzuregen, Kultur zu vermitteln, Lebensfreude zu fördern und zu einer nachhaltigen Verbesserung der Lebensumstände in Görlitz/Zgorzelec beizutragen. Seit 2013 führt der Verein Projekte im Bereich Künstlerförderung durch, bspw. Künstlerresidenzen und Ausstellungen, Gespräche sowie Workshops. Seit 2017 wird auch das kostenlose Musikfestival „Fête de la musique“ vom Wildwuchs e. V. getragen. <http://derwildwuchs.de/>

Die Zusammenfassung der Ergebnisse des Projektes „Stadt auf Probe – Wohnen und Arbeiten in Görlitz“ wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit erstellt.

Für weitergehende Fragen wenden Sie sich bitte an das Projektteam:

Prof. Dr.-Ing. Robert Knippschild, Dr.-Ing. Stefanie Rößler, Constanze Zöllter, Sarah Hauck

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR)

Interdisziplinäres Zentrum für ökologischen und revitalisierenden Stadtumbau (IZS)

Gottfried-Kiesow-Platz 1

02826 Görlitz

Telefon: 03581 / 7924790

E-Mail: stadtaufprobe@ioer.de

Kontakt für Medienvertreter*innen:

Heike Hensel

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR)

Telefon: 0351 / 46 79-241

E-Mail: H.Hensel@ioer.de