

Sanierungs- und Modernisierungsbedarf in der Altstadt Goslar

Ergebnisse einer Umfrage



**Stadt Goslar
2007/2008**

Inhalt:

1. Einführung	3
2. Bevölkerungsentwicklung und –struktur in der Altstadt	4
2.1 Einwohnerzahlen in der Altstadt	4
2.2 Alterstruktur	5
3. Gebäudenutzung	6
3.1 Wohn- und Geschäftshäuser	6
3.2 Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser	6
3.3 Leerstände	6
4. Gebäudesubstanz	7
4.1 Bauweisen und Zustand der Gebäude	7
4.2 Fassadenverkleidung	9
4.3 Dacheindeckungen	11
4.4 Fenster	13
5. Umfang , Art und Zustand der Nebengebäude	15
6. Wohnungsstandard	16
6.1 Wohnungsgrößen und Wohnungszustand	17
6.2 Sanitärausstattung	18
6.3 Heizung	19
7. Zusammenfassung der Ergebnisse	21
Anhang	22

1. Einführung

Die Altstadt Goslars, die Bestandteil des Weltkulturerbes „Erzbergwerk Rammelsberg und Altstadt Goslar“ ist, besitzt eine Gesamtfläche von 124,6 Hektar (Fläche innerhalb der ehemaligen Stadtmauern). Stadtstruktur und historische Bauweisen zeugen von der ehemaligen wirtschaftlichen Kraft und Größe des Bergbaus am Rammelsberg. Bestimmend für den Charakter der Altstadt sind - neben den hochkarätigen Baudenkmalen, wie Kaiserpfalz, Kirchen oder Hospitäler - die ca. 1500 noch erhaltenen historischen Wohngebäude. Diese Altstadt zu erhalten und zu pflegen ist eine Verpflichtung der Stadt Goslar gegenüber der UNESCO. Dabei ist es von grundsätzlicher Bedeutung, den Sanierungsbedarf- und Modernisierungsbedarf einschätzen zu können, um einen etwaigen Handlungsbedarf abschätzen zu können.

Im Jahr 2007 führte die Stadt Goslar unter sämtlichen Denkmaleigentümern im Altstadtgebiet eine Umfrage durch, um diesen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf im privaten Bereich zu ermitteln. Diese Umfrage geschah im Rahmen der Erarbeitung eines sog. Masterplanes für den UNESCO-Weltkulturerbe-Bestandteil „Altstadt Goslar“. Ziel dieses Masterplanes ist, Handlungsstrategien für die Erhaltung und Weiterentwicklung des Weltkulturerbes aufzuzeigen.

Befragt wurden 1535 Denkmaleigentümer der historischen Altstadt, wobei 737 auswertbare Rückläufe verzeichnet werden konnten. Dies entspricht einer Quote von 48 %; nahezu die Hälfte der befragten Hauseigentümer beantworteten damit den Fragebogen. Gefragt wurde unter anderem nach Gebäude-, Wohnungs- oder Ladenleerständen sowie nach bereits durchgeführten Sanierungs- und Renovierungsarbeiten bzw. nach einem entsprechenden Bedarf.

Die Umfrage gibt Aufschluss über den Stand der Sanierung und Modernisierung in der insgesamt unter Denkmalschutz stehenden Altstadt Goslars. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die Altstadt Goslars noch nie Gegenstand einer programmatischen Stadterneuerung war. Maßnahmen erfolgen in der Regel auf privater Basis, unterstützt durch städtische Zuschüsse im Rahmen der „Stadtbildpflege und Modernisierung“. Insofern fehlten bislang systematische Erhebungen zum Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf in der Altstadt bzw. einzelner Quartiere.

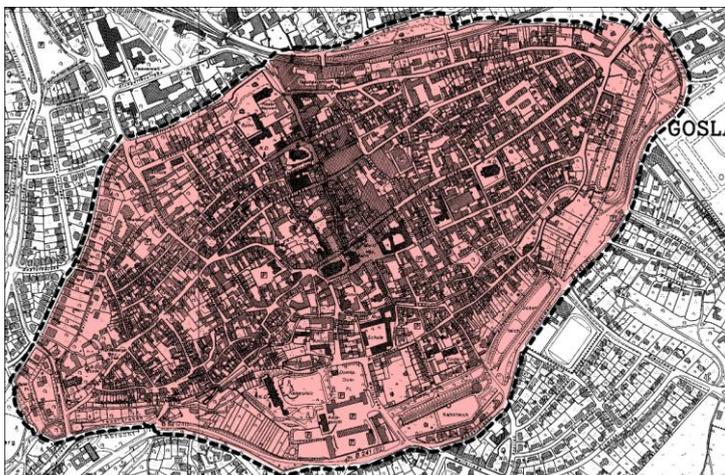


Abb. 1: UNESCO-Welterbe Altstadt Goslar: Gebiet der Umfrage

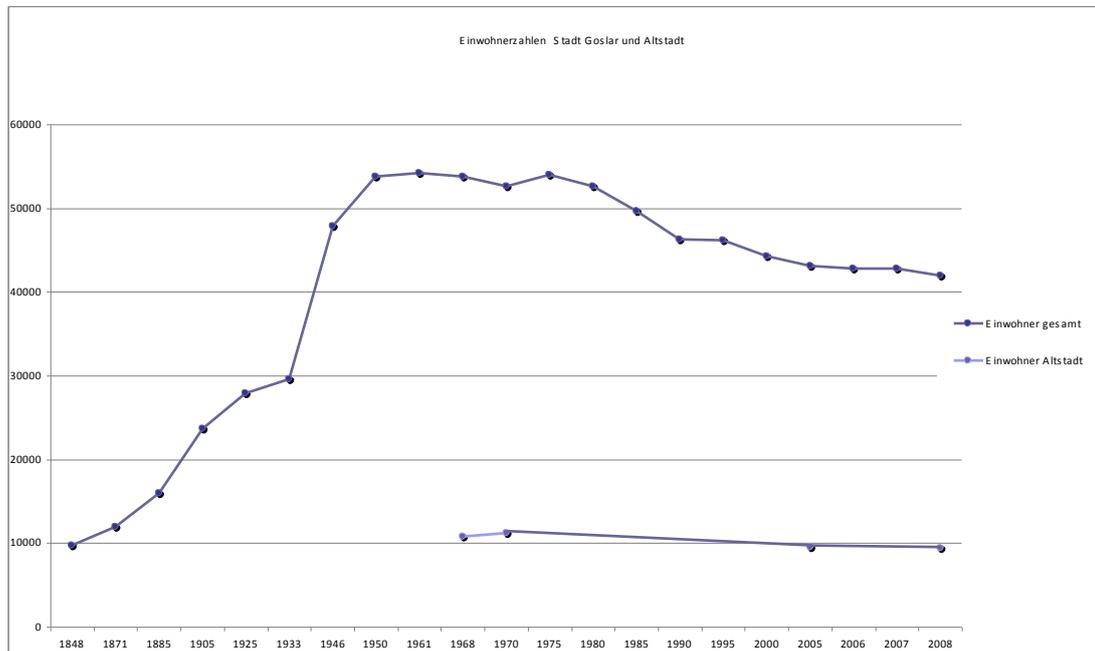
2. Bevölkerungsentwicklung und -struktur in der Altstadt

Die Altstädte Deutschlands rückten in den letzten Jahren wieder verstärkt in den Blickpunkt. Während in den 1970er und 1980er Jahren viele Altstädte grundhaft saniert wurden, ist in den letzten Jahren in zahlreichen Klein- und Mittelstädten von einer Entleerung und Überalterung der Altstädte die Rede. Deshalb soll hier zunächst auf die demografische Situation Goslars eingegangen werden.

2.1 Einwohnerzahlen in der Altstadt

Die Entwicklung der Einwohnerzahl in der Gesamtstadt Goslar zeigt, dass vor allem nach dem 2. Weltkrieg durch die Aufnahme von Flüchtlingen ein sprunghafter Anstieg der Bevölkerung von 29.538 auf 47.855 Einwohner zu verzeichnen ist. Auch in den Folgejahren stieg die Einwohnerzahl kontinuierlich an, um 1975 mit 53.963 Einwohnern ihren Höhepunkt zu erreichen. Seitdem sinkt die Zahl auf zuletzt 41.973 Einwohner (Stand 2008).

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Altstadt lässt sich derzeit nur anhand spärlicher Angaben aus früheren Volkszählungen und aktueller Zahlen des Einwohnermeldeamtes nachvollziehen. So ist für das Jahr 1968 im Rahmen einer Haushalts- und Wohnungszählung die Anzahl der „Bewohner“ mit 10.748 angegeben, wobei Haupt- und Nebenwohnungen berücksichtigt wurden. Die Volkszählung von 1970 ergab für die Altstadt die Bevölkerungszahl von 11.225. Auch hier wurden Nebenwohnungen und darüber hinaus die Beamten des Bundesgrenzschutzes und „Anstaltsbewohner“ mitgezählt. Insofern sind diese Zahlen mit den heutigen Zahlen für Haupt- und Nebenwohnsitze in der Altstadt/Innenstadt in Relation zu setzen. So können für das Jahr 2005 im Bereich der Altstadt/Innenstadt 8731 Hauptwohnsitze und 821 Nebenwohnsitze (zusammen 9552), im Jahr 2008 8569 Hauptwohnsitze und 847 Nebenwohnsitze (zusammen 9416 Bewohner) gezählt werden. Vergleicht man dies mit der Zahl der Wohnbevölkerung im Jahre 1968 (10.748 – 9.416), so zeigt sich, dass die Anzahl der Bewohner in der Altstadt im Gegensatz zur Gesamtstadt relativ konstant blieb.



Einwohnerentwicklung: Vergleich Altstadt/Innenstadt (Haupt- und Nebenwohnsitz) und Goslar-Gesamtgebiet (nur Hauptwohnsitz), Angaben in absoluten Zahlen.

2.2 Altersstruktur in der Altstadt

Die Stadt Goslar hatte am hier zugrunde gelegten Stichtag 31.12.2007 42.147 Einwohner, davon leben 8.672 in der Altstadt Goslars. Zur Erfassung der Altersstruktur wurde zwischen den Altersstufen 0-18, 19-56 und ab 56 unterschieden.

Die Altersstruktur in der Altstadt/Innenstadt stellt sich folgendermaßen dar:

0-18 Jahre: 15,5%

19-55 Jahre: 52,0%

ab 56 Jahre: 32,5%

Der Ausländeranteil in der Altstadt beträgt 9,6 %.

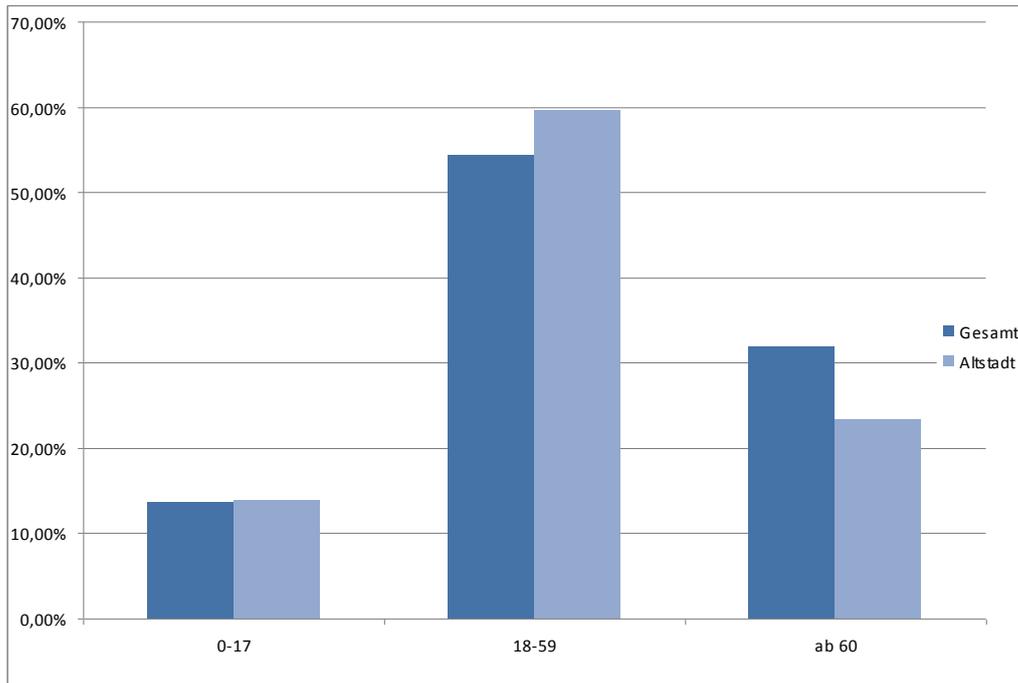
Im Vergleich dazu die demographische Situation im gesamten Stadtbezirk:

0-18 Jahre: 15,6%

19-55 Jahre: 46,2%

ab 56 Jahre: 38,2%

Der Ausländeranteil in der Gesamtstadt beträgt 5,5 %.



Altersstruktur in der Altstadt und im gesamten Stadtgebiet

Bewertung:

Der Vergleich zwischen Altstadt und Gesamtstadtgebiet zeigt, dass in der Altstadt der Anteil der Bevölkerung über 56 Jahre niedriger ist als in der gesamten Stadt mit ihren Stadtteilen, so dass von einer ausgesprochenen „Überalterung“ der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt nicht gesprochen werden kann. Weiterhin tritt signifikant hervor, dass der Anteil ausländischer Mitbürger in der Altstadt mit 9,6% fast doppelt so hoch wie in Gesamtgebiet Goslar ist.

3. Gebäudenutzung

Wesentlicher Bestandteil der Umfrage war eine Erhebung der Anteile von Wohn- und Geschäftshäusern sowie mögliche Gebäude- und Wohnungsleerstände in der Altstadt.

3.1 Wohn- und Geschäftshäuser

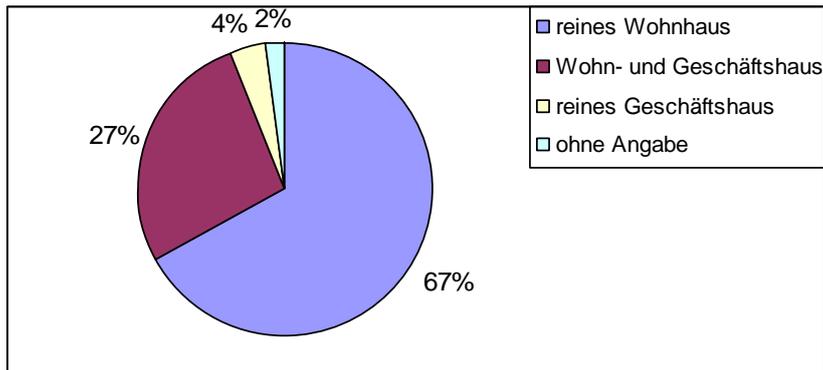
Verteilung der Wohn- und Geschäftshäuser:

67% reines Wohnhaus

27% Wohn- und Geschäftshaus

4% reines Geschäftshaus

2% ohne Angabe



Anteile Wohn- und Geschäftshäuser in der Altstadt (Angaben in %)

3.2 Ein-/ Mehrfamilienhäuser

Verteilung der Ein- und Mehrfamilienhäuser:

31% Einfamilienhäuser.

51% Mehrfamilienhäuser zu besitzen.

14% keine eindeutige Angabe

Hinzuzurechnen sind 4% Geschäftshäuser (s.o.)

3.3 Leerstände

Es wurde nach Leerständen bzw. Teilleerständen von Haupthäusern gefragt (Leerstände von Nebengebäuden vgl. Kap. 5):

Die Umfrage ergab, dass

1,6% der Hauptgebäude komplett leer stehen und

8% der Mietwohnungen nicht vermietet sind.

Die Zahl des Mietwohnungsleerstandes beruht auf einer Hochrechnung auf der Grundlage der Umfragerückläufe. Dabei wurde von 376 Mehrfamilienhäusern mit errechneten durchschnittlichen drei Wohneinheiten ausgegangen, so dass sich insgesamt 1128 Wohneinheiten ergeben. Davon sind 93 Wohnungsleerstände gemeldet. Dies ergibt einen Mietwohnungsleerstand von 8% bezogen auf die Wohneinheiten der Mehrfamilienhäuser in der Altstadt.

Es wurden 20 Ladenleerstände gemeldet.

Bewertung

Die Auswertung der Umfrage ergibt, dass die Altstadt Goslars grundsätzlich ein attraktiver Wohn- und Geschäftsstandort ist. Es gibt eine ausgewogene Mischung von Wohn- und Geschäftshäusern sowie Ein- und Mehrfamilienhäusern. Bei den Mehrfamilienhäusern handelt es sich zumeist um Häuser mit typischer Dreiteilung von Erdgeschoss-, Obergeschoss- und Dachgeschosswohnung. Häufig wird eine Wohnung vom Eigentümer selbst genutzt und weitere Wohnungen werden vermietet.

Allerdings liegt der Mietwohnungsleerstand mit geschätzten 8% vermutlich über dem Durchschnitt der alten Bundesländer, wo er wohl bei ca. 3 % liegt (hier liegen bisher nur Einzelerhebungen vor). Im Vergleich zu den neuen Bundesländern mit einem

durchschnittlichen Mietwohnungsleerstand von 14% ist der Leerstand in der Altstadt allerdings deutlich geringer.

4. Gebäudesubstanz

Ein weiterer Schwerpunkt des Fragebogens widmete sich der vorhandenen Gebäudesubstanz und dessen baulichem Zustand. Gefragt wurde nach den Bauweisen (Fachwerk, Naturstein, Ziegelmauerwerk usw.), Fassadenverkleidungen, Dacheindeckungen und Fenstern. Die Beurteilung der baulichen Zustände erfolgte auf der Grundlage der Einschätzungen der Hauseigentümer. Gefragt wurde auch, ob in den letzten 15 Jahren Erneuerungen stattfanden, um hier den Schnittpunkt zwischen älterer und in jüngerer Zeit erneuerter Bausubstanz zu setzen.

4.1 Bauweisen und Zustand der Gebäude

Verteilung der Bauweisen

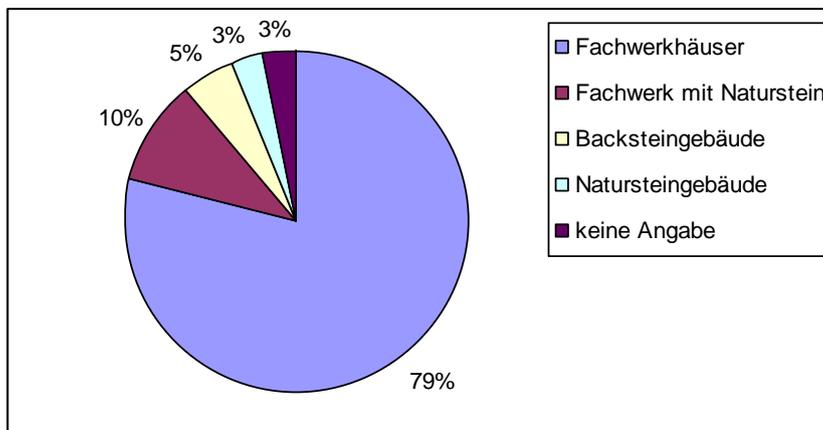
79% Fachwerkhäuser

10% Fachwerkgebäude mit Natursteinwänden in Teilbereichen

5% Backsteingebäude

3% Natursteingebäude

3% keine Angabe



Bauweisen in der Altstadt (Angaben in Prozent)

Zustand der Bausubstanz

Fachwerkhäuser:

Die Mehrheit der Gebäude in der Altstadt (78%) sind Fachwerkhäuser. Von den Fachwerkhausbesitzern werden die Schäden ihrer Gebäude folgendermaßen beurteilt:

55% keine Schäden

32% kleinere Schäden

4% Grundsanierungsbedarf

9% machten keine Angaben.

Fachwerkhäuser mit Natursteinwänden in Teilbereichen:

10% der Befragten besitzen Fachwerkhäuser mit Natursteinwänden in Teilbereichen. Dabei handelt es sich zum Beispiel um Fachwerkgebäude mit steinernen Dälen oder Kemenaten. Der Zustand der Gebäude spiegelt sich wider:

- 43% keine Schäden
- 45% kleinere Schäden
- 4% Grundsanierungsbedarf
- 8 % keine Angaben

Backsteinhäuser:

5% der Befragten besitzen Gebäude, die ausschließlich oder hauptsächlich in Ziegelmauerwerk bzw. Backsteinbauweise errichtet wurden.

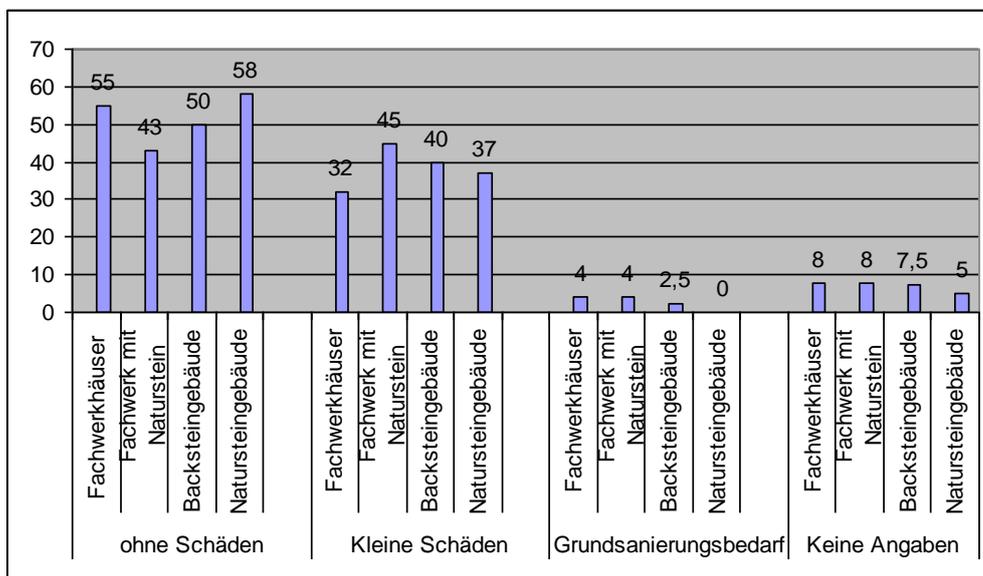
Bauzustand:

- 50 % keine Schäden
- 40 % kleinere Schäden
- 2,5 % Grundsanierungsbedarf
- 7,5 % keine Angaben

Gebäude aus Natursteinmauerwerk:

3% der Gebäude sind hauptsächlich oder ausschließlich in Natursteinmauerwerk errichtet.

- 58% keine Schäden
- 37% kleinere Schäden
- 5% keine Angaben.



Bausubstanz: Sanierungsbedarf in der Altstadt Goslar (Angaben in %)

4.2 Fassadenverkleidungen

Arten der Fassadenverkleidungen

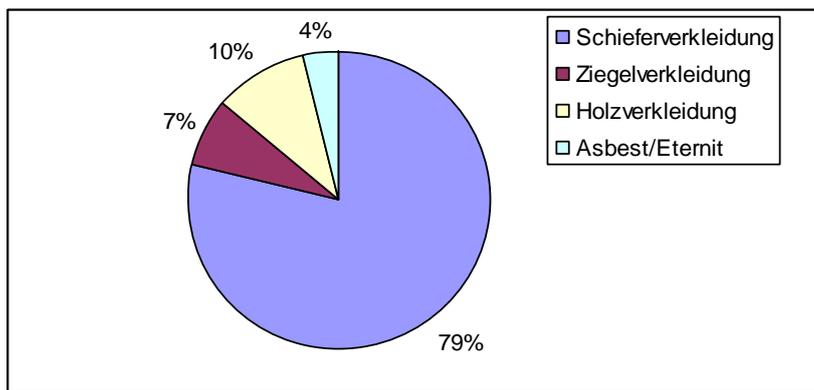
62% der Gebäude in der Altstadt Goslars weisen eine teilweise oder komplette Fassadenverkleidung auf.

Davon sind:

79% Schieferverkleidungen

7 % Ziegelverkleidungen

10% Holzverkleidungen 4 % Asbest- bzw. Eternitverkleidung.



Arten der Wandverkleidungen in Goslar (Angabe in %)

Anteile der Erneuerung der Fassadenverkleidungen

Schieferverkleidungen:

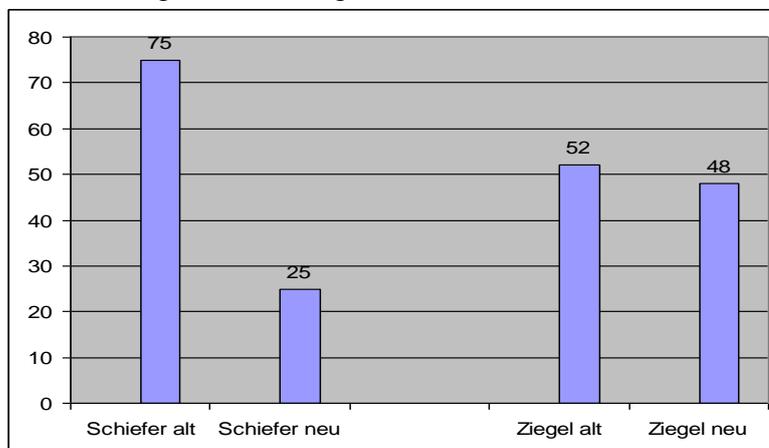
25 % der Schieferverkleidungen wurden in den letzten 15 Jahren erneuert

75 % der Schieferverkleidungen sind älter als 15 Jahre.

Ziegelverkleidungen:

48% der Ziegelverkleidungen wurden in den letzten 15 Jahren erneuert.

52% der Ziegelverkleidungen sind älter als 15 Jahre.



In den letzten 15 Jahren erneuerte Schiefer- und Ziegelwandverkleidungen (Angabe in %)

Zustand der Fassadenverkleidungen

Zustand der älteren Schieferverkleidung:

- 45% keine Schäden
- 41% kleinere Schäden
- 7% Kompletterneuerung erforderlich
- 7% machten keine Angaben

Zustand der neuen Schieferverkleidungen:

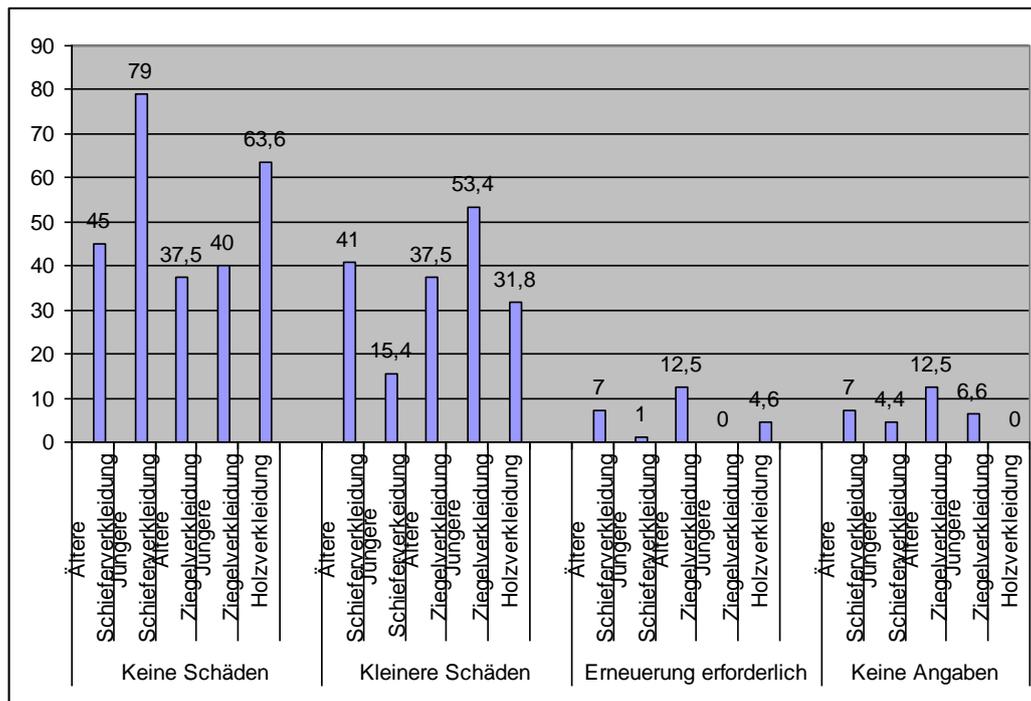
- 79,2% keine Schäden
- 15,4% kleinere Schäden
- 1% Kompletterneuerung erforderlich
- 4,4% keine Angaben.

Zustand der älteren Ziegelverkleidungen

- 37,5% keine Schäden
- 37,5 % kleinere Schäden
- 12,5 % Kompletterneuerung erforderlich
- 12,5 % keine Angaben

Zustand der jüngeren Ziegelverkleidung

- 40% keine Schäden
 - 53,4 % kleine Schäden
 - 6,6 % keine Angaben
- Holzverkleidungen:
- 63,6 % keine Schäden
 - 31,8 % kleinere Schäden
 - 4,6% Kompletterneuerung erforderlich



Zustand der Wandverkleidungen (Angabe in %)

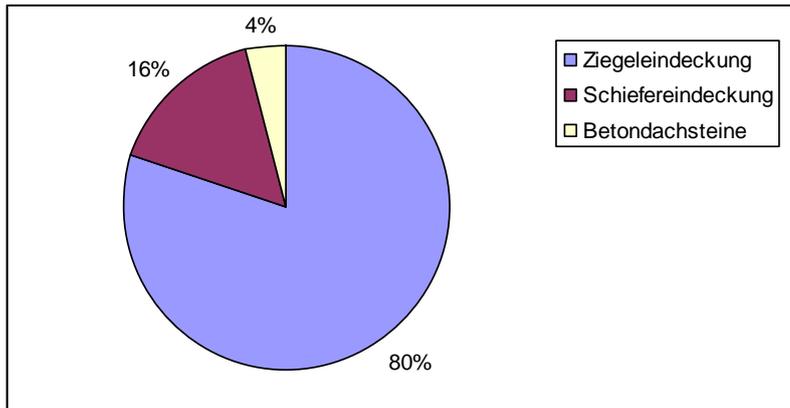
4.3 Dacheindeckungen

Art der Dacheindeckungen:

80% der Gebäude in der Altstadt besitzen Ziegeleindeckungen.

16 % der Gebäude weisen Schiefereindeckungen auf.

4% der Dachflächen sind mit Betondachsteinen gedeckt.



Arten der Dacheindeckung (Anteile in %)

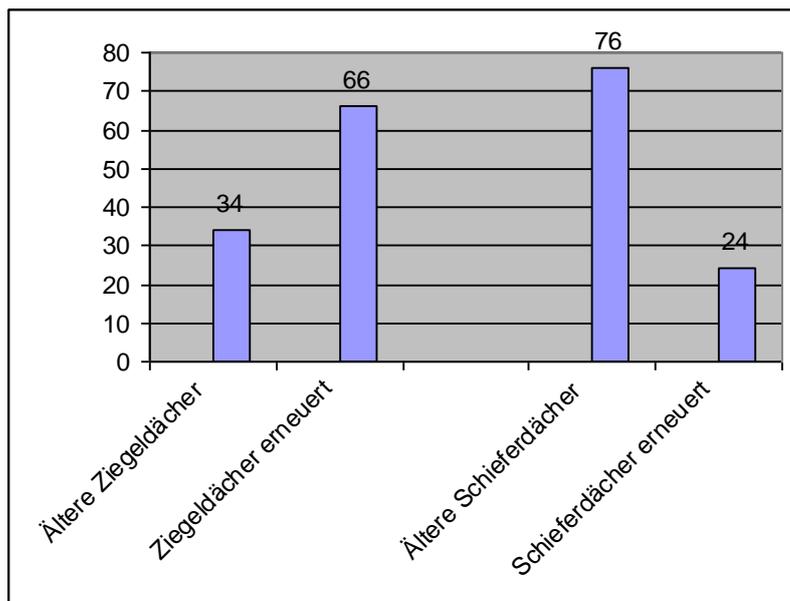
Anteile der Erneuerung der Dacheindeckungen

34 % der vorhandenen Ziegeleindeckungen wurden in den letzten 15 Jahren erneuert.

66 % der vorhandenen Ziegeleindeckungen sind älter als 15 Jahre.

76% der Schieferdächer sind älter als 15 Jahre.

24% der Schieferdächer wurden in den letzten 15 Jahren erneuert.



Anteile der Erneuerung von Ziegel- und Schieferdächern in den letzten 15 Jahren (Angabe in %)

Zustand der Dacheindeckungen

Zustand der älteren Ziegeleindeckungen:

59,4% keine Schäden
 28,4% kleinere Schäden
 10,4% Kompletterneuerung erforderlich
 1,8% keine Angaben

Zustand der neueren Ziegeleindeckung:

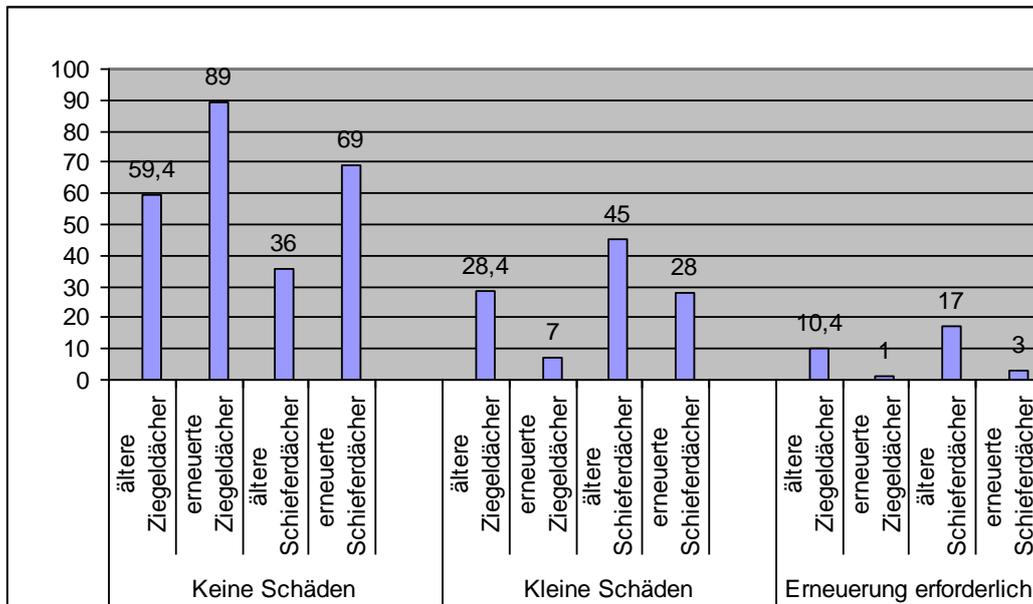
89% keine Schäden
 7% kleinere Schäden
 1% Kompletterneuerung erforderlich
 3% keine Angaben

Zustand der älteren Schiefereindeckungen:

36% keine Schäden
 45% kleinere Schäden
 17% Kompletterneuerung erforderlich
 2 % keine Angaben

Zustand der neueren Schieferbedachungen:

69% keine Schäden
 28% kleinere Schäden
 3% Erneuerung erforderlich

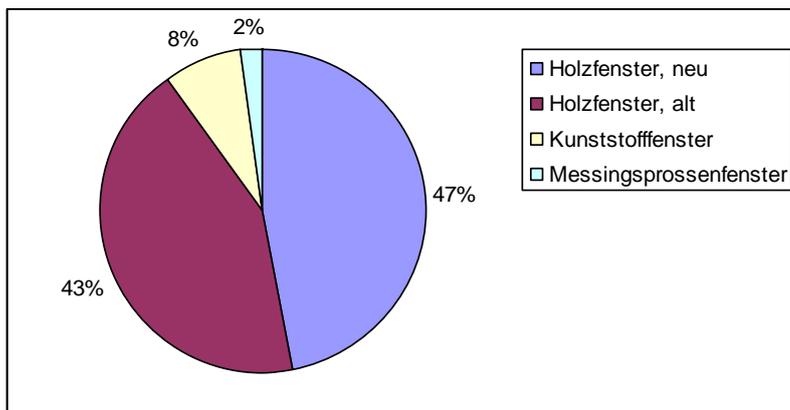


Verteilung der Schäden bei unterschiedlichen Dacheindeckungen (Angabe in %)

4.4 Fenster

Fensterarten

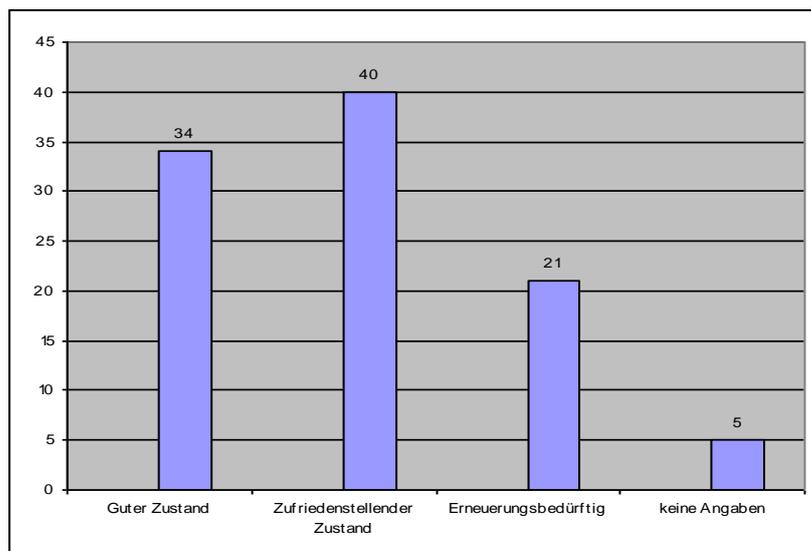
Gefragt wurde hier nach den vorhandenen Fensterarten. Bei Holzfenstern wurde differenziert, ob hier bereits in den letzten 15 Jahren eine Erneuerung stattfand:
 47% der Fenster wurden bereits als Holzsprossenfenster erneuert.
 43% der Gebäude weisen noch ältere Fenster auf.
 8% der Gebäude besitzen Kunststofffenster.
 2% der Gebäude sind noch mit Messingsprossenfenster ausgestattet.



Fensterarten (Angaben in %)

Sanierungs- bzw. Erneuerungsbedarf

34% der alten Holzfenster befinden sich in einem guten Zustand.
 40% entsprechen nach Angaben der Hausbesitzer den Anforderungen.
 21% der älteren Holzfenster sind erneuerungsbedürftig.
 5% keine Angaben



Zustand und Erneuerungsbedarf der älteren Fenster (Angabe in %)

Bewertung

Der Grundsanierungsbedarf wird von den Hausbesitzern als insgesamt gering eingestuft. Er liegt bei den im Stadtbild dominierenden Fachwerkbauten und Fachwerkbauten mit Natursteinanteilen bei 4%. Der Grundsanierungsbedarf bei Backsteinbau-Massivbauten bewegt sich um 2,4%. Allerdings handelt es sich hierbei um Bereiche der Häuser, wo verdeckte Schäden „schlummern“ können und der tatsächliche Sanierungsbedarf real höher sein dürfte.

Etwas höher wird der Grundsanierungsbedarf bei den Fassadenverkleidungen eingestuft. Bei der häufigen Fassadenverkleidung mit Schiefer wird bei 7% eine Kompletterneuerung für notwendig erachtet. Ziegelverkleidungen sind schadensanfälliger, hier ist der Grunderneuerungsbedarf bei 12,5%.

Die Ziegelbedachungen wurden in den letzten 15 Jahren bereits über einem Drittel erneuert (34%). Weitere 10,4 % der Hausbesitzer ziehen eine Kompletterneuerung mit der Ziegeleindeckung in Betracht.

Im Vergleich zu den Ziegeleindeckungen sind die für Goslar typischen Schiefereindeckungen durchschnittlich älter und in den vergangenen Jahren weniger häufig komplett erneuert worden. Die hohen Kosten für Schiefer dürften hier ausschlaggebend sein. 17% der Hausbesitzer mit Schieferdächern halten eine Kompletterneuerung der Dacheindeckung für erforderlich.

Grundsätzlich zeigt sich jedoch, dass durch die seit den 1930er Jahren in Goslar vorhandenen Bemühungen und durch Förderungen von Dacherneuerungen mit Tonziegeln und Naturschiefer durch öffentliche Mittel dazu beigetragen haben, dass traditionelle Dacheindeckungen erhalten werden konnten. Als besonderer Erfolg ist in diesem Zusammenhang zu werten, dass lediglich 4% der Dächer mit Betondachsteinen gedeckt sind.

Wie bei den Dacheindeckungen kann auch von einem Erfolg der öffentlichen Förderung für Holzfenster ausgegangen werden. Der im Vergleich zu anderen Städten geringe Anteil an Kunststofffenstern (8%) ist hier ein guter Beleg.

Zahlreiche Fenster wurden bereits entsprechend der denkmalpflegerischen Richtlinien erneuert.

Insgesamt wird seitens der Hausbesitzer dem Reparaturbedarf eine besondere Bedeutung zugesprochen. Sowohl bei der Bausubstanz als auch bei Fassadenverkleidungen und Dacheindeckungen werden lediglich kleinere Schäden (zwischen 30 und 40%) angegeben, die reparaturfähig sind. Hierbei ist zu bemerken, dass sowohl die älteren als auch die in jüngerer Zeit erneuerten Dacheindeckungen und Wandverkleidungen aus Schiefer bzw. Tonziegeln einen Reparaturbedarf aufweisen.

Ein gravierender Erneuerungsbedarf (21%) wird weiterhin bei den Fenstern gesehen, da hier der Wärmeschutz eine wesentliche Rolle spielt.

5. Umfang, Art und Zustand der Nebengebäude

Zur Altstadt Goslar und den hier vorhandenen Parzellen gehören häufig auch Nebengebäude. Neben dem zumeist straßenseitig stehenden Wohnhaus sind auf den Parzellen ältere und jüngere Nebengebäude vorhanden. Ziel der Befragung war, den Umfang und den baulichen Zustand dieser in der Regel blickabgewandten Gebäude zu ermitteln.

Umfang der Nebengebäude

62% der Grundstücke weisen Nebengebäude auf,
davon sind:
80% mit einem Nebengebäude
16 % mit zwei Nebengebäuden
4 % mit drei oder mehr Nebengebäuden

Nutzung

Die Nebengebäude weisen häufig Mischnutzungen auf. Geht man von den angegebenen Hauptnutzungen aus, so ergibt sich folgendes Bild:

30% der Nebengebäude werden als hauptsächlich als Schuppen genutzt.

18% der Nebengebäude sind Garagen

17% der Nebengebäude enthalten Wohnräume

16% der Nebengebäude dienen als Werkstatt oder Hobbyraum.

3% der Nebengebäude dienen als Lagerhalle.

1% der Nebengebäude wird als Scheune bezeichnet.

15% weisen eine sonstige Nutzung auf, wie Holzlager, Nebenräume für gewerblich genutzte Objekte, Waschküchen, Wirtschaftsräume.

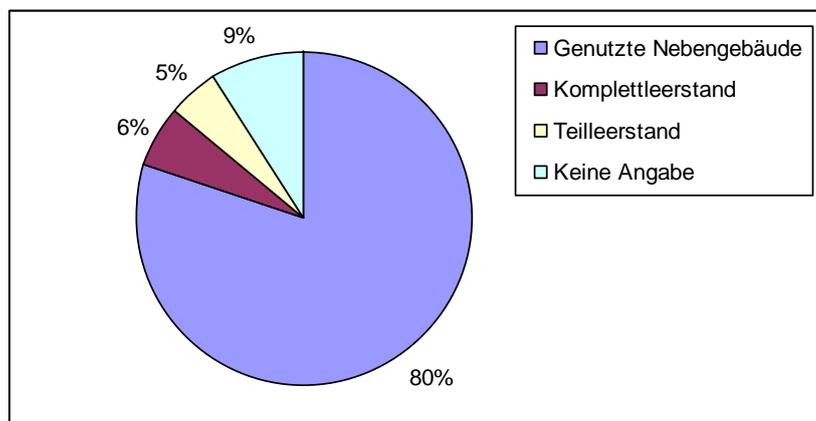
Leerstand von Nebengebäuden

80 % der Nebengebäude werden aktuell genutzt.

6% der Nebengebäude stehen komplett leer,

5 % stehen teilweise leer.

9% keine Angaben



Leerstand von Nebengebäuden (Angaben in %)

Sanierungsbedarf

6 % sehen einen Sanierungsbedarf an den Außenwänden der Nebengebäude.

8 % halten eine Erneuerung der Dacheindeckung erforderlich.

Bewertung:

Die Umfrage zeigt, dass Nebengebäude meist genutzt werden (80%). 11% stehen komplett oder teilweise leer und 9% machten keine Angaben, so dass hier eventuell bei 20% von einem Handlungsbedarf ausgegangen werden könnten.

Der Sanierungsbedarf wird hier von den Hausbesitzern selbst als relativ gering eingestuft. Mit 6 bis 8% grundsätzlichem Sanierungsbedarf ist er jedoch doppelt so hoch als bei den Haupthäusern (4%).

6. Wohnungsstandard

Eine wesentliche Voraussetzung für die Erhaltung von Baudenkmälern ist die Nutzung der Gebäude. Für die Altstadt Goslars bedeutet dies, dass auch der Wohnungsstandard der Ein- und Mehrfamilienhäuser eine zentrale Rolle für die Qualitätsbestimmung spielt. Deshalb wurde im Rahmen der Umfrage auch nach Wohnungsgrößen und Wohnungszuschnitten, nach Sanitärausstattung, Heizungssystemen und Renovierungsintervallen gefragt.

Zum Teil waren hier Mehrfachantworten möglich. Auch die Beurteilung, ob etwa eine Wohnung als zu klein oder zu groß empfunden wird, ist nicht immer objektiv zu beantworten, sondern hängt von den subjektiven Bedürfnissen ab. Weiterhin machten Bürger darauf aufmerksam, dass man in Altstadthäusern keinen Neubaustandard erwartet und gerade das Individuelle der Wohnungen Charme besitzt.

6.1 Wohnungsgrößen und Wohnungszustand

Größe der Einfamilienhäuser

Wie bereits unter Punkt 3.2 erwähnt, sind 31% der Gebäude in der Altstadt Goslars Einfamilienhäuser.

Die Wohnflächen der sog. Einfamilienhäuser sind im Durchschnitt 113 qm groß, wobei die tatsächlichen Größen jedoch stark variieren: sie reichen von 38 qm bis 380 qm.

Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus und Wohnungsgrößen

51% der Gebäude werden als Mehrfamilienhäuser bezeichnet. Im Durchschnitt weisen die Mehrfamilienhäuser 3 Wohneinheiten mit in der Regel 2 bis 5 Wohnräumen auf. Einzimmerappartements und große Wohnungen mit sechs bis sieben Zimmern bilden die Ausnahme. Es existiert ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Zwei-, Drei-, Vier- und Fünfzimmerwohnungen (142/176/161/112).

Die durchschnittliche Größe von Mietwohnungen liegt bei 82 qm.

Einschätzung des Wohnungsstandards (Mehrfachnennung)

74% der Befragten empfinden die vorhandenen Wohnungsgrößen als angemessen

4% empfinden die Wohnungsgrößen teilweise als zu klein

2% empfinden die Wohnungen als zu groß

30% geben an, dass die Wohnraumaufteilung dem aktuellen Standard entspricht

13% geben, dass die Wohnraumaufteilung nicht dem aktuellen Standard entspricht

48% Räume befinden sich im renovierten Zustand

11% halten eine Grundrenovierung für erforderlich

In den persönlichen Erläuterungen werden vor allem problematische Wohnraumaufteilungen konkreter benannt, wie z.B.

- keine klaren Wohnungsabschlüsse
- teilweise außerhalb der Wohnungen liegende Zimmer
- Wohnungen haben keinen eigenen Flur
- „Gefangene“ Wohnräume (Durchgangszimmer)

Zustand der Wohnungen

Viele Hausbesitzer (40% der Rückläufe) geben an, dass die Wohnräume laufend, insbesondere bei Mieterwechsel, renoviert werden oder machen keine konkreten Angaben, da das Datum der Renovierung nicht genau bekannt ist.

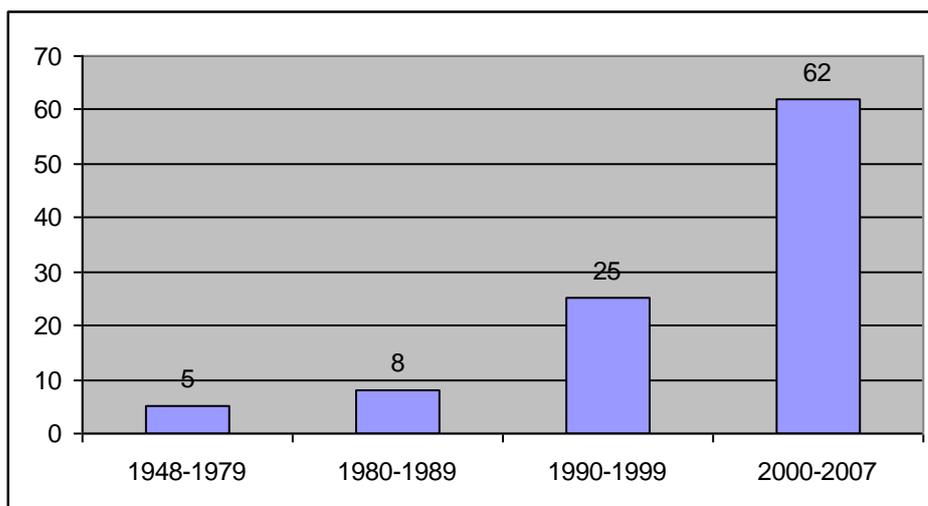
443 Hausbesitzer (60% der Rückläufe) gaben hier konkrete Jahre der Renovierungsmaßnahmen an, woraus sich folgendes Bild ergibt:

Renovierung zwischen 1948 und 1979: 5%

Renovierung zwischen 1980 und 1989: 8%

Renovierung zwischen 1990 und 1999: 25%

Renovierung zwischen 2000 und 2007: 62%



Letztmalige Renovierung von Wohnräumen (Verteilung der Angaben in %)

6.2 Sanitärausstattung

90% der Häuser und Wohnungen sind mit Bad und WC ausgestattet

6 % geben eine Ausstattung mit WC ohne Bad an

1% der Objekte ist ohne WC und Bad

3% keine Angaben

Wie bei der Renovierung der Wohnungen gaben vielen Hausbesitzer eine schrittweise Modernisierung der Sanitärausstattung vorzunehmen. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern kann sich dies – je nach Mieterwechsel – über einen längeren Zeitraum hinziehen.

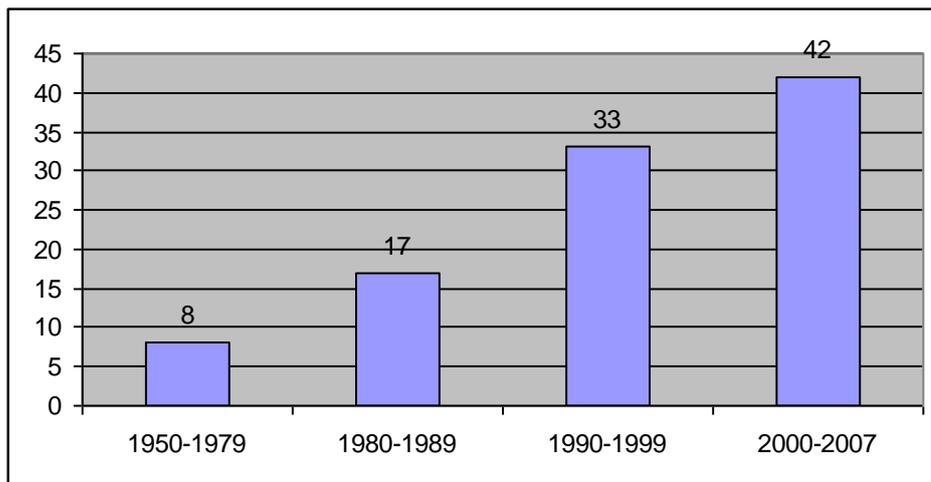
462 Hausbesitzer, das sind 63% der Rückläufe, konnten dennoch konkrete Angaben zum Zeitpunkt der Modernisierung machen. Hieraus ergibt sich folgende zeitliche Verteilung der Erneuerung der sanitären Ausstattungen:

1950-1979: 8%

1980-1989: 17%

1990-1999: 33%

2000-2007: 42%



Letztmalige Erneuerung der Sanitärausstattung (Verteilung der Angaben in %)

6.3 Heizung

Die dominierende Heizungsart in der Altstadt Goslars ist die Gasheizung, während die Ölheizung nur eine geringe Rolle spielt. Gleichbedeutend mit der Ölzentralheizung sind zahlenmäßig die noch vorhandenen Einzelraumheizungen, die mit Gas, Kohle, Öl oder Strom betrieben werden.

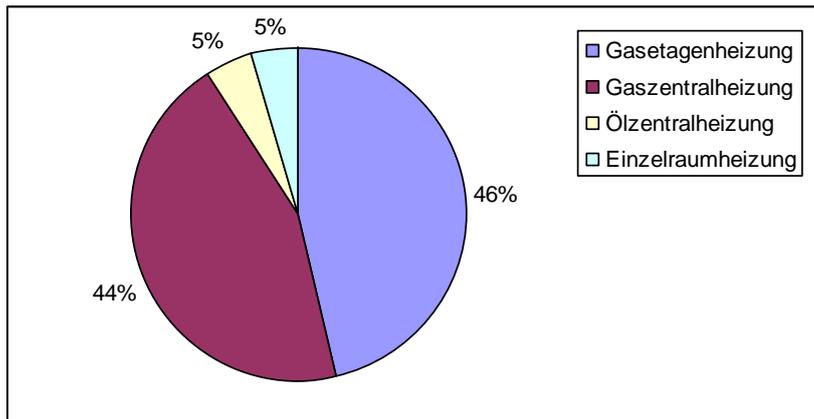
Anteile der Heizungsarten:

46% Gasetagenheizungen

44% Gaszentralheizungen

5 % Öl-Zentralheizungen

5% Einzelraumheizungen (Holz, Kohle/Koks, Strom)



Anteile der Heizungsarten in der Altstadt (Verteilung der Angaben in %)

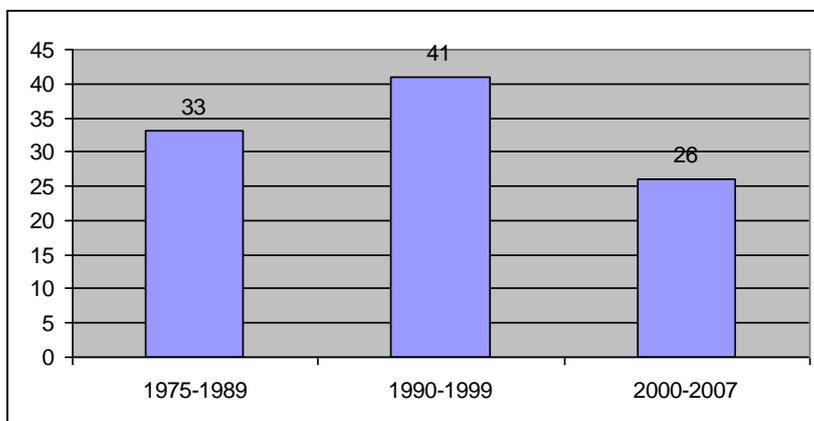
340 (46%) Hausbesitzer gaben an, Gasetagenheizungen zu besitzen. Hiervon konnten 211 Hausbesitzer keine konkreten Angaben über das Baujahr der jeweiligen Gasthermen machen. 129 Hausbesitzer gaben meist mehrere Jahre der Erneuerung an, was wiederum für die abschnittsweise Erneuerung in den jeweiligen Etagen bzw. Wohnungen spricht.

Mit größter Vorsicht lässt sich unter den gemachten Angaben folgende Verteilung der Erneuerung von Gasetagenheizungen machen:

1975-1989: 33%

1990-1999: 41%

2000-2007: 26%



Baujahre der Gasetagenheizungen (Verteilung der Angaben in %)

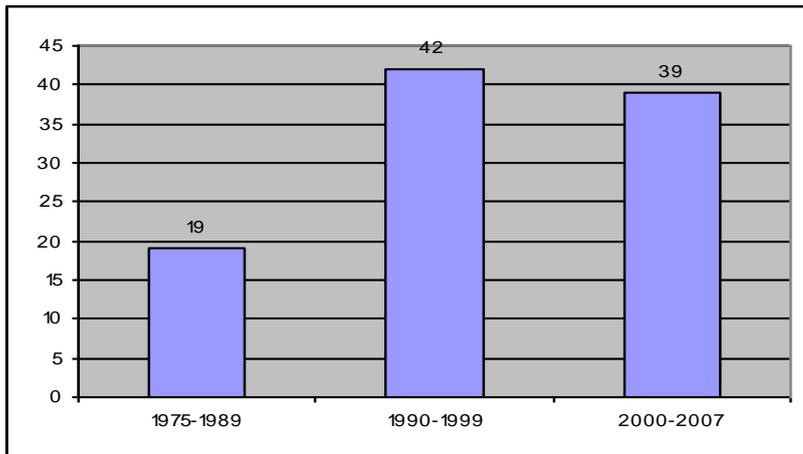
Ähnlich verhält es sich bei den Angaben zum Baujahr der Gaszentralheizungen. Hier konnten von 324 Hausbesitzern 108 keine Angaben zum Baujahr machen.

Unter den 215 gemachten Angaben konnte folgende Verteilung ermittelt werden:

1975-1989: 19%

1990-1999: 42%

2000-2007: 39%



Baujahre der vorhandenen Gaszentralheizungen (Verteilung der Angaben in %)

Die Angaben zu den Heizsystemen sind vielfach individuell (z.B. Nennung von Markennamen) bzw. verweisen auf das Vorhandensein von Gasetagenheizungen (Thermen). In absoluten Zahlen ausgedrückt geben 151 Hausbesitzer an, einen Niedertemperaturkessel zu besitzen. 196 Hausbesitzer haben einen Konstanttemperaturkessel. 113 Hausbesitzer nennen einen Brennwertkessel.

Wohnungsstandard und Mietwohnungsleerstand

Aus den Erläuterungen in vielen Fragebögen ist zu entnehmen, dass Wohnungszustand und Mietwohnungsleerstand in enger Beziehung stehen. Wie bereits erwähnt, ist in der Altstadt von einem Mietwohnungsleerstand von 8% auszugehen. Eine Detailüberprüfung der Fragebögen ergab, dass über die Hälfte der Mietwohnungsleerstände mit einem schlechten Wohnungszustand erklärt wurden. Zu kleine Wohnungen, noch nicht renovierte Wohnräume, fehlende Bäder, schlechter und/oder zu kleiner Wohnungsschnitt sowie unzureichende Heizungen werden hier häufig als Gründe genannt.

Bewertung

Insgesamt zeigt es sich, dass der Wohnungsstandard im Vergleich zum Bauzustand der Häuser als schlechter eingestuft wird. Während die Haus- und Wohnungsgrößen weitestgehend als angemessen bezeichnet werden, mangelt es vielfach am bedarfsgerechten Wohnungszuschnitt. 18% der Befragten bemängeln ausdrücklich, dass Wohnungs- und Wohnraumaufteilung nicht dem aktuellen Standard entsprechen. 12% gaben an, dass eine Grundrenovierung der Wohnräume erforderlich wäre.

Aus den vorsichtigen Angaben der Hausbesitzer ist zu entnehmen, dass 5-8% der Wohnungen noch eine Ausstattung (Wohnraum und Sanitär) der 1950er, 1960er oder 1970er Jahre besitzen. Die Heizsysteme werden schrittweise erneuert, dennoch ist auch hier ein Nachholbedarf zu konstatieren.

7. Zusammenfassung der Ergebnisse

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass sich die Bausubstanz in der Altstadt Goslars in einem relativ guten Zustand befindet. Die genutzten Haupt- und Nebengebäude werden kontinuierlich instand gehalten und instand gesetzt. Dabei ist zu betonen, dass die kommunale Förderung von ortstypischen Materialien – etwa bei Dacheindeckungen, Fassadenverkleidungen oder Holzfenstern – von Erfolgen gekrönt ist. Betondachsteine, Kunststofffenster oder Asbest-Eternitverkleidungen spielen nur eine marginale Rolle. Die materialgerechte Erneuerung vor allem bei den Dacheindeckungen und Fenstern ist weit vorangeschritten.

Der Grundsanierungsbedarf wird von den Hausbesitzern als relativ gering eingestuft, wobei jedoch von einer recht hohen Dunkelziffer ausgegangen werden kann, da hier versteckte Bauschäden vorhanden sein können.

Auch der Gebäudeleerstand ist recht gering: Lediglich 1,6% der Haupthäuser und 6% der Nebengebäude stehen nach Angaben der Hausbesitzer komplett leer.

Ein deutlicher Handlungsbedarf tritt im Bereich der Wohnungsmodernisierungen zu Tage. Hier ist in Teilbereichen von einem Modernisierungstau auszugehen. Dies betrifft die bedarfsgerechte Wohnraumaufteilung, Heizungs- und Sanitärausstattungen.

Die Wohnungsgrößen werden im Allgemeinen als angemessen eingestuft, so dass Wohnungsaufteilungen oder Wohnungszusammenlegungen meist nicht erforderlich sein dürften. Als Problem wird vielfach die nicht vorhandene neutrale Erschließung von vermieteten Wohnungen angesprochen. Die Folge dieser Umstände ist ein relativ hoher Mietwohnungsleerstand in der Altstadt Goslars.

Dennoch ist die Altstadt ein insgesamt attraktiver Wohn- und Geschäftsstandort. Die Entwicklung der Einwohnerzahl und die Alterstruktur sind günstiger als im gesamten Stadtgebiet (inklusive der ländlich geprägten Orte). Die Attraktivität könnte noch verbessert werden, wenn die Anzahl sanierter und renovierter Mietwohnungen im privaten Bereich gesteigert werden könnte.

Für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Altstadt ergibt sich daraus, dass die kommunale Förderung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen fortgesetzt werden sollte. Sie ist ein geeignetes Mittel, um die schrittweise Erneuerung der in der Regel genutzten Bausubstanz anzuregen. Darüber hinaus zeigten die Erhebungen, dass der kontinuierliche Reparaturbedarf relativ hoch ist. Auch müsste die Modernisierung von Wohnungen eine verstärkte Förderung erfahren.

Es ist im Sinne der UNESCO, die als Weltkulturerbe anerkannten Altstädte als lebendige Wohn- und Arbeitsstätten zu erhalten und zu gestalten. Die Altstadt Goslars kann hier als Vorbild dienen.

Anhang :

Fragen und Anzahl der Antworten in absoluten Zahlen

Befragung: 1533	Rückläufe: 737
	Rücklaufquote 48%
Gebäudetypen Haupthaus	
Reines Wohnhaus	497
Reines Geschäftshaus	31
Wohn- und Geschäftshaus	200
Keine Angaben	9
Anzahl der Nebengebäude	555
Grundstück mit Nebengebäude	456
davon mit 1 Nebengebäude	363
davon mit 2 Nebengebäuden	72
davon mit mind. 3 Nebengebäuden	16
Nutzung der Nebengebäude	
Schuppen	165
Garagen	100
Wohnzwecke	93
Werkstatt/Hobbyraum	90
Lagerhalle	20
Scheune	5
Leerstand Hauptgebäude	
Leerstand gesamtes Gebäude	12
Leerstand Ladenraum	20
Leerstand einzelne Wohnung	93
Leerstand Nebengebäude	
Kein Leerstand	441
Kompletter Leerstand	36
Teilweise Leerstand	27
Keine Angaben	50

Hauptgebäude	
Art der Außenwände	
Fachwerk	582
Natursteinmauerwerk	19
Fachwerk mit Naturstein	73
Ziegelmauerwerk	40
Sonstiges	18
Zustand der Außenwände	
Fachwerkbauten	582
Keine Schäden	321
Kleinere Schäden	185
Komplettsanierung erforderlich	24
Keine Angaben	52
Fachwerk mit Natursteinen	73
Keine Schäden	31
Kleinere Schäden	33
Komplettsanierung erforderlich	3
Keine Angaben	6
Backsteinmauerwerk	40
Keine Schäden	20
Kleinere Schäden	16
Komplettsanierung erforderlich	1
Keine Angaben	3
Natursteinmauerwerk	19
Keine Schäden	11
Kleinere Schäden	7
Keine Angaben	1
Fassadenverkleidung	
Alte Schieferverkleidung	274
Keine Schäden	124
Kleinere Schäden	112
Erneuerung erforderlich	18
Keine Angaben	20
Neue Schieferverkleidung	91
Keine Schäden	72
Kleinere Schäden	14
Erneuerung erforderlich	1
Keine Angaben	4

Ziegelverkleidung	31
Alte Ziegelverkleidung	16
Keine Schäden	6
Kleinere Schäden	6
Erneuerung erforderlich	2
Keine Angaben	2
Neue Ziegelverkleidung	15
Keine Schäden	6
Kleinere Schäden	8
Keine Angaben	1
Holzverkleidung	44
Keine Schäden	28
Kleinere Schäden	14
Erneuerung erforderlich	2
Asbest/Eternit	20
Fenstertypen	
Holzfenster (neu)	346
Holzfenster (alt)	314
Messingsprossenfenster	16
Kunststofffenster	61
Fensterzustand (Holzfenster alt)	
Guter Zustand	107
Entsprechen den Anforderungen	128
Fensterrahmen/Isolierung schlecht	65
Keine Angaben	14
Dacheindeckung	
Schiefereindeckung gesamt	123
Alte Schiefereindeckung	94
Keine Schäden	34
Kleinere Schäden	42
Erneuerung erforderlich	16
Keine Angaben	2
Neue Schiefereindeckung	29
Keine Schäden	20
Kleinere Schäden	8
Erneuerung erforderlich	1

Ziegeleindeckung gesamt	586
Alte Ziegeleindeckung	384
Keine Schäden	228
Kleinere Schäden	109
Erneuerung erforderlich	40
Keine Angaben	7
Neue Ziegeleindeckung	202
Keine Schäden	179
Kleinere Schäden	15
Erneuerung erforderlich	2
Keine Angaben	6
Betonsteindach	28
Keine Schäden	16
Kleinere Schäden	11
Ohne Angaben	1
Sanierungsbedarf Nebengebäude	
An den Außenwänden	19
An der Dacheindeckung	34
Keine oder kleinere Schäden	
Sanitärausstattung	
Mit Bad/WC	666
Mit WC/ohne Bad	42
Ohne WC/Bad	10
Keine Angabe	19
Sanitär – letzte Modernisierung	(Antworten: 462)
1950-1979	37
1980-1989	78
1990-1999	152
2000-2007	195
Heizungsart	
Gasetagenheizung	340
Gaszentralheizung	324
Ölzentralheizung	37
Einzelraumheizung	36
Gasetagenheizung – letzte Modernisierung	
1975-1989	42
1990-1999	53
2000-2007	34
Nicht berücksichtigt	211

Gaszentralheizung – letzte Modernisierung	
1980-1989	40
1990-1999	91
2000-2007	85
Nicht berücksichtigt	108
Kesseltyp	
Niedertemperaturkessel	151
Konstanttemperatur-/Standardkessel	196
Brennwertkessel mit Solaranlage	-
Brennwertkessel mit Wärmerückgewinnung	2
Erdwärmepumpe	-
Brennwertkessel außerhalb der beheizten Gebäudehülle	-
Brennwertkessel innerhalb der beheizten Gebäudehülle	113
Wohnungstypen	
Einfamilienhäuser	230
Mehrfamilienhäuser	376
Reines Geschäftshaus	31
Keine eindeutige Angabe	100
Wohnungsgröße	
Einraumwohnung	37
Zweiraumwohnung	142
Dreiraumwohnung	176
Vierraumwohnung	161
Fünfraumwohnung	112
Sechsräumwohnung	42
Siebenraumwohnung	14
Zustand der Wohnräume (Mehrfachnennung)	
Wohnung(en) zu klein	26
Wohnung(en) zu groß	13
Größe angemessen	530
Wohnungsaufteilung entspricht aktuellem Standard	222
Wohnungsaufteilung entspricht nicht dem Standard	96
Grundrenovierung nötig	83
Räume befinden sich in renoviertem Zustand	358
Wohnungszustand – letzte Modernisierung	(613 Antworten)

Auswertung der Angaben	
1948-1979	21
1980-1989	36
1990-1999	113
2000-2007	443

Stadt Goslar
Stabsstelle Weltkulturerbe
Charley-Jacob-Straße 3
38640 Goslar
Goslar 2008