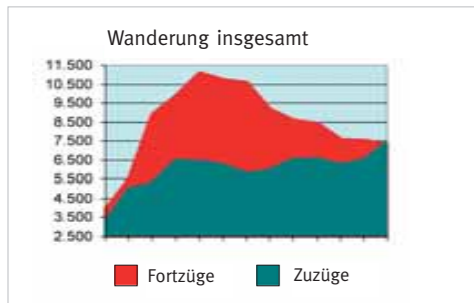
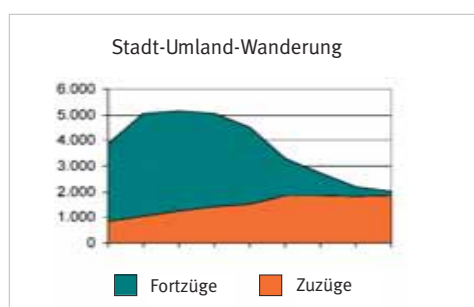




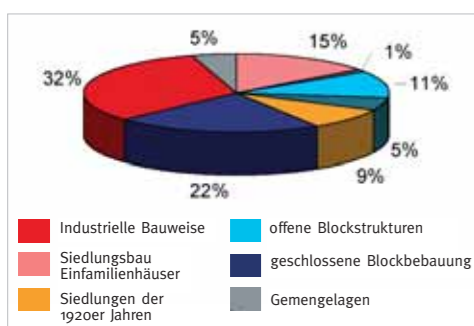
Chemnitz hat heute etwa so viele Einwohner wie vor 100 Jahren.  
Zum 31.12.2003 wurden in Chemnitz 247.723 Einwohner gezählt. Gegenüber dem Jahr 1990, als noch 294.244 Menschen in Chemnitz lebten, bedeutet dies einen Verlust von 16 Prozent. Und dies, obwohl durch Eingemeindungen in den Jahren 1994, 1997 und 1999 ein Bevölkerungszuwachs von etwa 26.700 Personen zu verzeichnen war.



Die größten **Bevölkerungsverluste** erlitt Chemnitz zwischen 1994 und 1999, als die Einwohnerzahl im Jahresdurchschnitt um 5.800 Personen schrumpfte. Etwa zwei Drittel der Wegzügler zogen zu neuen Arbeitsplätzen außerhalb der Chemnitzer Region, ein Drittel in die umliegenden Dörfer und Kleinstädte. Seit Beginn dieses Jahrzehnts haben sich die Bevölkerungsverluste deutlich vermindert. Schon 2002 war die Stadt-Umland-Wanderung ausgeglichen, die Stadtfucht hat sich faktisch erschöpft.



Die Einwohnerverluste resultieren aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung. Da die Jahrgänge im gebärfähigen Alter in den 1990er Jahren durch Wegzüge besonders stark geschrumpft sind, ist trotz der wieder etwas gestiegenen Geburtenquote nicht damit zu rechnen, dass künftig wesentlich mehr Kinder geboren werden. Die Stadt wird vor allem auf die Zuwanderung angewiesen sein, um den Fachkräftebedarf bei weiterhin positiver wirtschaftlicher Entwicklung abdecken zu können.



Der **Chemnitzer Wohnungsbestand** ist stark durch das industrielle Zeitalter zwischen Ende des 19. und Ende des 20. Jahrhunderts geprägt worden. Jede dritte Wohnung wurde in industrieller Bauweise errichtet. Der Plattenbau hat den relativ größten Anteil am Gesamtbestand. Nur 15 Prozent der Wohnungen befinden sich in Eigenheimsiedlungen, Dorflagen und anderen niedriggeschossigen vorstädtischen Strukturen, ein vergleichsweise niedriger Wert.

**Wohnungsbedarf**

In Chemnitz werden nach dem optimistischen Szenario der Einwohnerprognose im Jahre 2020 236.000 Einwohner leben, nach dem pessimistischen Szenario könnten es 207.500 Einwohner sein. Dieses Spektrum ist deshalb so breit, weil - wie gerade die letzten 15 Jahre gezeigt haben - die Vorausschau der Einwohnerentwicklung mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist. Aus diesem Grunde wurde bei der Abschätzung des Wohnungsbedarfs für das Jahr 2020 ein Ansatz vereinbart, der eine Minimierung von Planungsrisiken anstrebt:

- Die Rückbaukulisse wurde mit 27.800 Wohnungen so eng wie möglich gefasst, um auch im Falle erheblicher Wanderungsgewinne nicht über das Ziel hinauszuschießen.
- Die Mengenkulisse für den langfristig sicheren Bestand wurde mit 133.200 Wohnungen angesetzt, um bei Modernisierungsinvestitionen nicht über einer doch bescheideneren Bedarfsentwicklung zu liegen.
- Die Mengenkulisse für die Bestände mit offener Perspektive, die im Falle von Trendwenden in der Bedarfsentwicklung ein flexibles wohnungswirtschaftliches Handeln ermöglichen, wurde mit 18.300 Wohnungen relativ breit angelegt.

**Bürger reden mit**

Stadtumbau ohne Mitwirkung der Bewohner ist undenkbar. Immerhin geht es um sensible Fragen, die jeden angehen: Wann wird meine Wohnung saniert? Muss ich eventuell umziehen, weil mein Wohnhaus für den Abriss vorgesehen ist? Wie wird mein Wohngebiet in 10 Jahren aussehen? Solche und andere Fragen wurden bereits auf Bürgerforen in den Stadtteilen Hutholz, Sonnenberg, Am Alten Flughafen, Schloßchemnitz, Morgenleite/Markersdorf-Nord und Markersdorf-Süd sowie in der Stadtteilrunde Brühl diskutiert. Parallel infor-

mieren die Wohnungsunternehmen ihre Mieter in Hausversammlungen und individuellen Gesprächen über konkret anstehende Maßnahmen. Im Herbst 2006 wird eine Ausstellung im Technischen Rathaus über die Stadtumbaumaßnahmen informieren.

Eines ist und bleibt klar: Jeder Chemnitzer Haushalt wird eine sichere Wohnperspektive haben.

**Nicht nur informiert sein, sondern mitwirken an der Planung....**

Die Bürger sollen aber nicht nur informiert werden, sondern ihre Beteiligung an der Planung ist ausdrücklich erwünscht und wird gefördert.



Beratung zu Hutholz-Nord



Beteiligung an der Planung des Konkordiaparkes



Bürgerforum am 22.11.2005



Bürgerforum zu Markersdorf-Süd am 18.07.2006

Ein Beispiel ist das Quartiersverfahren für Hutholz-Nord, ein Wohnquartier am Rande des Fritz-Heckert-Gebietes mit ehemals erheblichen Wohnungsleerständen.

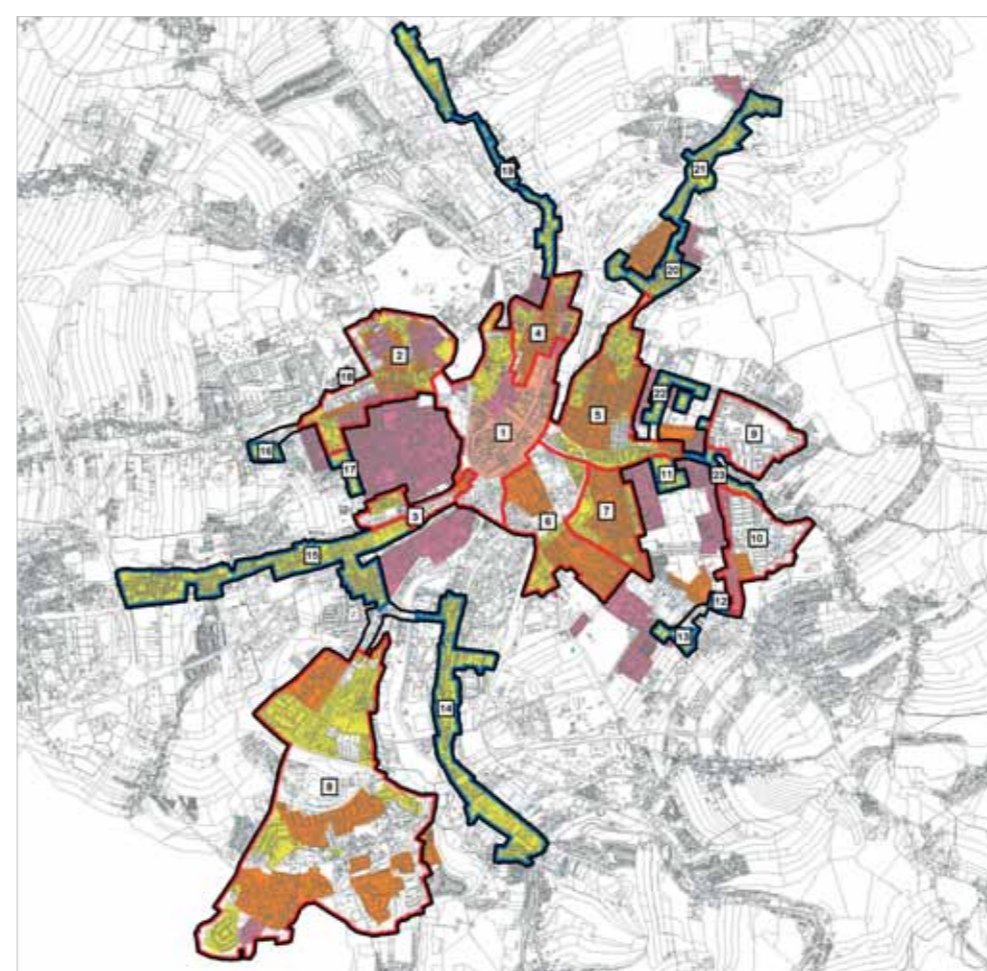
**... in Hutholz-Nord**

In mehreren Treffen arbeiteten Vertreter von Bürgerinitiativen, Wohnungseigentümer und Planer zwischen März und Dezember 2002 anhand von anschaulichen Modellen verschiedene Planungsvarianten für Teilbereiche aus und entschieden sich schließlich für Vorzugslösungen. Es ging darum, die Wünsche und Forderungen der Bewohner in Einklang mit den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen zu bringen. Schritt für Schritt entstand so Klarheit darüber, wo erhalten und modernisiert werden kann und wo nach und nach zurückgebaut wird. Das Ergebnis drei Jahre später: 2.529 Wohnungen wurden saniert, 2.212 Wohnungen wurden abgerissen, die Flächen begrünt und teilweise neu gestaltet. Der Bau von Eigenheimen wird auf einigen dafür geeigneten Flächen vorbereitet. Die Landschaft zieht stärker als vorher in das aufgelockerte Quartier ein.

**... am Sonnenberg**

Nicht nur am industriell errichteten Stadtrand, sondern auch in Altbaugebieten der Innenstadt wirken Bürger an der Vorbereitung des Stadtumbaus mit. Auf dem Bürgerforum „Sonnenberg – ein Stadtteil blüht auf“ wurde der aktuelle Planungsstand zur Diskussion gestellt. Mit der Idee der „Bunten Gärten“ wird beabsichtigt, nach dem Abriss schwervermietbarer Plattenbauten nicht triste Brachen zu hinterlassen, sondern mit phantasievollen Nachnutzungen neue Freiraumqualitäten für Sport und Freizeit zu schaffen – also Angebote, die in dem eng bebauten Gründerzeitquartier dringend notwendig sind. Da hier mehr Kinder und junge Familien leben als im Durchschnitt der Stadt, ist das besonders wichtig.

**Förderstrategien für den Stadtumbau**

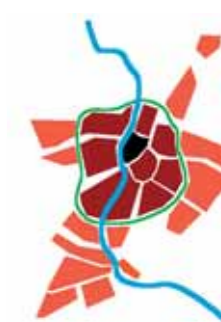


- |   |   |
|---|---|
| <b>■ Rückbau und Aufwertung</b>                           | <b>■ Rückbau</b>                        |
| 1 Teilbereich Innenstadt                                  | 11 Teilbereich Bernhardstraße           |
| 2 Teilbereich Schloßchemnitz                              | 12 Teilbereich Liselotte-Hermann-Straße |
| 3 Teilbereich Kappelbach                                  | 13 Teilbereich Bernsdorfer Hang         |
| 4 Teilbereich Brühl                                       | 14 Teilbereich Annaberger Straße        |
| 5 Teilbereich Sonnenberg                                  | 15 Teilbereich Zwickauer Straße         |
| 6 Teilbereich Reitbahnstraße / Bernsdorf                  | 16 Teilbereich Waldenburger Straße      |
| 7 Teilbereich Lutherviertel                               | 17 Teilbereich Hoffmannstraße           |
| 8 Teilbereich Heckert-Gebiet                              | 18 Teilbereich Altendorfer Straße       |
| 9 Teilbereich Yorkgebiet mit weiterem Untersuchungsbedarf | 19 Teilbereich Chemnitztalstraße        |
| 10 Teilbereich Gablenz mit weiterem Untersuchungsbedarf   | 20 Teilbereich Hilbersdorf              |
|   | 21 Teilbereich Frankenberger Straße     |
|   | 22 Teilbereich Heinrich-Schütz-Straße   |
|   | 23 Teilbereich Adelsbergstraße          |

Der Stadtrat von Chemnitz hat im April 2006 das städtische Stadtumbaugebiet als Grundlage der Förderstrategien für den Stadtumbau beschlossen. Die Stadtverwaltung hat für die verschiedenen Wohnungsbestände handlungsleitende Entwicklungsziele erarbeitet. Diese dienen als Grundlage für die Verteilung der Fördermittel für die Stadtumbaumaßnahmen. Dabei sind die urbanen Kerne und die konsolidierungsfähigen Gebiete die Schwerpunkte des Einsatzes von Aufwertungsmitteln für Gebäude und Freiraum, die Umstrukturierungs-

gebiete erhalten in erster Linie Fördermittel für den Rückbau von Wohngebäuden und Infrastruktur sowie zur Aufwertung des Freiraums. Auf Grund der Dynamik des Stadtumbauprozesses sind in enger Abstimmung mit den Wohnungseigentümern und den Versorgungsträgern der Stadt jährliche Überprüfungen des Fortschreibungsbedarfs der Förderstrategie Stadtumbau vereinbart worden. Stadtentwicklung ist ein kontinuierlicher Prozess, der auch vom Engagement der aktiven Bürger mitgeprägt wird.

**STADTUMBAU IN CHEMNITZ**



**ZWISCHENBILANZ**



**Liebe Bürgerinnen und Bürger,**

mit dem vorliegenden Falblatt will die Stadtverwaltung Sie über den Stand des Stadtumbaus und seine weitere Perspektive informieren. Die Fortschreibung des 'Räumlichen Handlungskonzeptes Wohnen' ist Grundlage dafür, in welchen Stadtbereichen weiter modernisiert oder neu gebaut werden soll. Aber auch dafür, wo dauerhaft leerstehende Häuser abgerissen werden müssen, um das Stadtbild aufzuwerten und das Wohnen in der Nachbarschaft nicht zu beeinträchtigen sowie städtebaulich wertvolle Bereiche zu stabilisieren. Um die vor uns stehenden Aufgaben klarer zu sehen, lohnt ein Blick auf die Zwischenbilanz des Stadtumbaus in Chemnitz:

**■ Stadterneuerung**

Die Wohnverhältnisse in Chemnitz haben sich seit 1990 erheblich verbessert. Im Zeitraum zwischen 1990 und 2004 hat die öffentliche Hand in Chemnitz über 100 Mio. Euro für die Aufwertung und Erneuerung von Wohnquartieren bereitgestellt. Die privaten Folgeinvestitionen betragen ein Mehrfaches dieser Förderung. So haben allein die Chemnitzer Wohnungsunternehmen seit 1990 mit Investitionen von insgesamt ca. 1,8 Mrd. Euro 60.000 Wohnungen modernisiert und damit den Hauptbeitrag zu besseren Wohnverhältnissen in Chemnitz geleistet.

**■ Wohnungsleerstand als strukturelles Problem**

Während das Wohnungsangebot seit 1990 durch Neubau und Rekonstruktion in der Anzahl und in der Qualität deutlich wuchs, nahm die Zahl der Wohnhaushalte infolge der Einwohnerverluste ab. Ende 2003 standen in Chemnitz 41.520 Wohnungen leer. Jede vierte Wohnung ist von Leerstand betroffen. Die Leerstände sind auf einen Rückgang der Einwohnerzahl zurückzuführen, der vor 15 Jahren nicht absehbar war. Der über die Nachfrage hinausgeschossene Neubau von Geschosswohnungen in der Stadt hat die Leerstandsproblematik ebenso verstärkt wie die Errichtung von neuen Einfamilienhäusern im Umland unserer Stadt.



**■ Stadtbaukonzept**

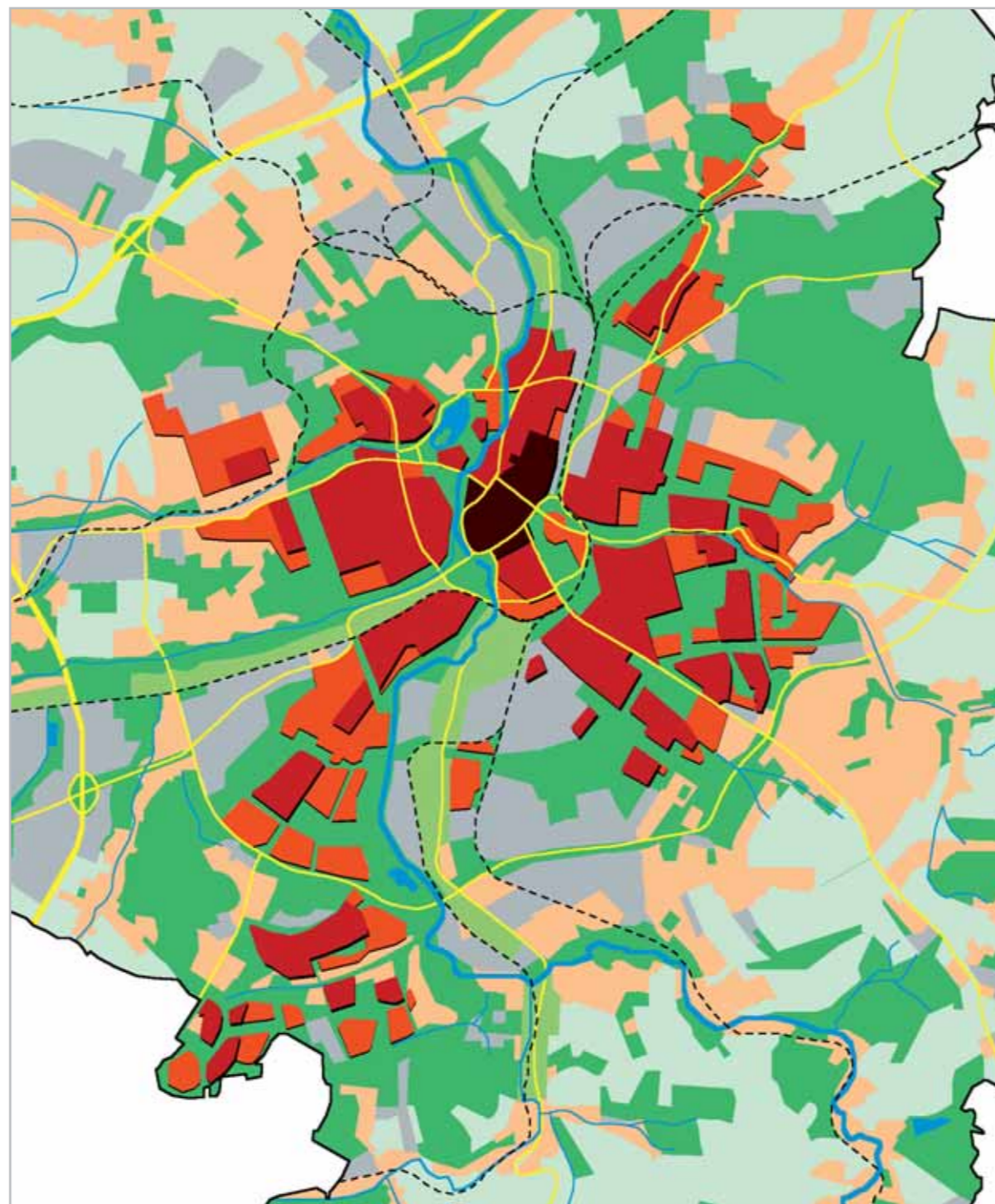
Das Stadtzentrum hat durch die Gestaltung neuer städtebaulicher Räume und die Ansiedlung neuer Funktionen einen Bedeutungsgewinn erfahren. Attraktive Gründerzeitlagen wie der Kaßberg erleben Zuzug. Etwa die Hälfte der historisch wertvollen Bausubstanz der gesamten Stadt ist saniert. Die Kehrseite ist, dass die Nachfrage - und damit die Investitionsbereitschaft - für die verbleibende Hälfte niedrig ist, wodurch stadtstrukturell wichtige Bereiche wie der Sonnenberg oder der Brühl nach wie vor dringender Unterstützung bedürfen. Die Gefahr ist noch nicht gebannt, dass der Stadtkörper in stadtbildprägenden Bereichen seine Struktur verliert und nachhaltig gestört wird.

Die randstädtischen Wohngebiete werden mit weniger Dichte und weniger Wohnraum, aber mit mehr Freiraum- und Naturbezug stabilisiert. Hierbei sind Infrastruktur und Medienversorgung besonders zu berücksichtigen, damit Baustrukturen entwickelt werden, die wirtschaftlich auch vertretbar sind. Da diese Gebiete die Hauptlast des Rückbaus tragen, ist es um so wichtiger, dass die 'Fördermittel für Aufwertung' des Stadtumbauprogramms nicht nur in der Innenstadt, sondern auch für die Wohnumfeldverbesserung der dauerhaft verbleibenden randstädtischen Quartiere eingesetzt werden.

In einem kooperativen Werkstatt-Verfahren wurde die Stadtbaukonzeption für Chemnitz über das Jahr 2010 hinaus strukturiert. Für wichtige Projekte zur Quartiersaufwertung wurden Stadtteilkonzepte erarbeitet. Die Stadt ist bei deren Umsetzung ein gutes Stück vorangekommen. Ich hoffe, dass die hiermit vorgelegten Arbeitsergebnisse Ihr Interesse finden und den öffentlichen Dialog über die Zukunft unserer Stadt befördern.

*Petra Wesseler*

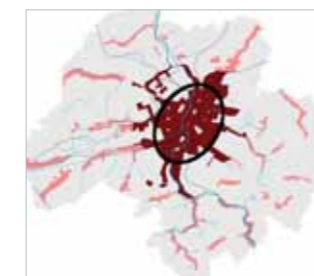
Petra Wesseler  
Baubürgermeisterin der Stadt Chemnitz



- |   |  |                 |
|---|--|-----------------|
| Stadtzentrum                              | Durchgrünte Stadtbereiche, Parkanlagen, Wälder   | Eisenbahnnetz   |
| Stabile Bereiche des Geschosswohnungsbaus | Gemengelage, Wohnen/Gewerbe mit hohem Grünanteil | Autobahn        |
| Bereiche mit geringer Wohndichte          | Landwirtschaftsfläche                            | Straßenkernnetz |
| Aufgelockerte Bereiche                    | Gewerbe-, Bahn- und Sonderfläche                 | Gewässer        |

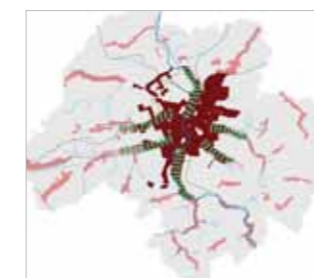
Städtebauliches Leitbild Wohnen 2020

**Prinzipien für die Entwicklung der Wohnbereiche**



**Die kompakte, gegliederte Innenstadt - urbanes Wohnen**

In den kommenden Jahren muss das Zentrum weiter funktional aufgewertet und strukturell gestärkt werden. Die gründerzeitlichen Wohngebiete werden in ihren Kernbereichen stadträumlich stabilisiert und durch Auflockerung ihrer Randbereiche mittels grüner Zonen abgegrenzt.



**Durchgrünte Tallagen - Wohnen und Arbeiten im Grünen**

Die im Zuge der Industrialisierung entstandenen Gemengelage entlang der Täler, Fluss- und Bachläufe werden erheblich aufgelockert und durchgrünt.



**Der aufgelockerte Stadtrand mit stabilen Kernbereichen - Wohnen an der Landschaft**

Die im Zuge des industriellen Wohnungsbaus entstandenen Wohngebiete sollen in ihren Kernbereichen stabilisiert und an den Rändern aufgelockert werden. Urbanes Wohnen in der Mitte wird gestärkt, naturbezogenes Wohnen am Rande wird weiterentwickelt.

**Das städtebauliche Leitbild Wohnen 2020 mit mehr Grün in der Stadt**

Der links nebenstehende Plan zeigt das städtebauliche Strukturmodell der Stadt für das Jahr 2020.

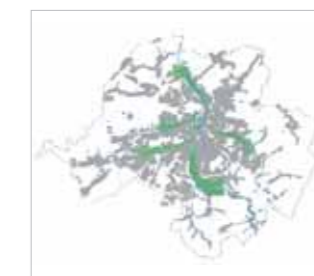
Die hellbraun bis rot dargestellten Wohnbereiche spiegeln die prognostizierte Mengenkulisse des Wohnungsbestandes wider. Dargestellt wird die sich durch den Stadtumbau ergebende städtebauliche Perspektive für die Gestaltung der Wohnbereiche, der Freiräume und der Flächen längs der Straßen und Bahnlinien.

Erkennbar wird die angestrebte Vernetzung des Grünsystems ebenso wie die beabsichtigte Stabilisierung der Wohngebiete in ihren Kernbereichen. Der Wohnungsbau strukturiert sich stärker als bisher in kompakte Innenstadtbereiche und aufgelockerte Stadtrandlagen.

In dieser Gesamtschau wird deutlich, dass Chemnitz im Zuge des Stadtumbaus die Chance hat, sich zu einer von Grün durchzogenen, schlankeren und dennoch im Inneren kompakten Stadt mit vielfältigen Wohnmilieus zu entwickeln.

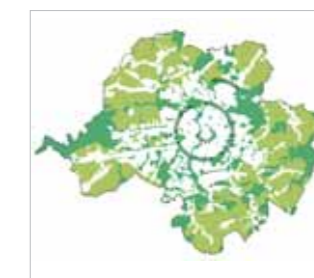
Leitbild Grünraum 2020

**Prinzipien für die Entwicklung der Wohnbereiche**



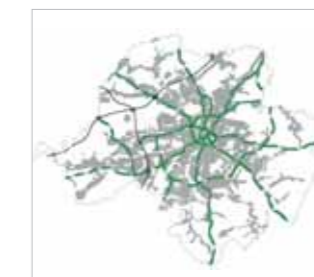
**Die Natur in der Stadt stärken**

Die Naturelemente im Stadtgebiet von Chemnitz sollen im Zusammenhang mit dem Rückbau von Wohngebäuden und im Sinne einer Steigerung des Stadterlebnisses klarer herausgearbeitet werden. Die Fluss- und Bachläufe werden freigelegt und ihre Ränder durchgrünt. So greift die Landschaft mit grünen Fingern in die Stadt.



**Das Grün vernetzen**

Die größeren und kleineren Insellagen des Grüns in der Stadt sollen zu grünen Ringen verbunden und mit den grünen Fingern vernetzt werden.



**Puffer zum Wohnen an Straßen und Bahnlinien**

Entlang der stark genutzten Straßen soll sich durch Abriss unsanierter und durch hohe Lärmbelastung schwer vermietbarer Wohnbauten ein Rhythmus von baulich gefassten und grünen Räumen entwickeln.

**Grünraum 2020**



Mit einer begrenzten Umstrukturierung von Wohngebietsflächen werden stärkere Vernetzungen grüner Bereiche möglich. Einfache Begrünungen, Sport- und Erholungsmöglichkeiten, Waldflächen und Gärten können diese „grünen Bänder“ je nach Bedarf und ökonomischen Mitteln füllen.

- |                                  |
|----------------------------------|
| Wohn- und Mischbaufläche         |
| Grünflächen Bestand 2003         |
| Neu durchgrünte Stadtbereiche    |
| Neu durchgrünte Gemengelage      |
| Landwirtschaftsfläche            |
| Gewerbe-, Bahn- und Sonderfläche |