

Der Stadtteil mit ...

Im Stadtteil befinden sich gegenwärtig ungefähr 7.250 Wohnungen. Davon gehören ca. 3.000 Wohnungen zum Bestand der GGG, 750 Wohnungen sind im Eigentum der CAWG. Die verbleibenden 3.500 Wohnungen befinden sich in privatem Eigentum.



Wohnungsleerstand in der Fritz-Reuter-Straße



Brachflächen an der Bernsdorfer Straße

... und Chancen

- Im Stadtteil befinden sich Wohnensembles unterschiedlicher Milieus, z.B. das Wohnquartier der 1950er Jahre im Bereich Zentrum von der Moritzstraße bis zum Bernsbachplatz mit gemeinnützigen und Verkaufseinrichtungen sowie die Wohnensembles der 1930er Jahre am Zschopauer Platz und an der Wartburgstraße.
- Wertvolle Einzelgebäude sind der Südbahnhof, die Industrieschule, das städtische Schauspielhaus, das Georgius-Agricola-Gymnasium und die erhaltene Turnhalle des ehemaligen, stadtbildprägenden, imposanten Baus der Bernsbachschule. In jüngster Zeit kam das attraktive Gebäude der Landeszentralbank hinzu.
- Die Universität mit ihrem Bedarf an Nebenfunktionen und ihren geistigen und kulturellen Angeboten prägt das kulturelle Leben des Stadtteils.

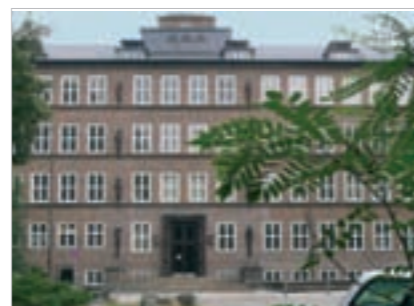
Trotzdem das Quartier ein sehr gut erschlossener und ausgestatteter Wohnstandort in unmittelbarer Zentrumsnähe ist, hat sich die Einwohnerzahl in den letzten Jahren deutlich reduziert.

... Problemen

- Die Einwohnerzahl des Stadtteils ist im letzten Jahrzehnt deutlich gesunken. In der Konsequenz ist ein Gebäudeleerstand und -verfall unter anderem entlang stark frequentierter Einfallstraßen zu verzeichnen.
- Die schlechte Vermietbarkeit führt zur Planung weiterer Abbrüche in geschlossenen Quartieren. Gefährdet sind oft städtebaulich bedeutende Eckgebäude, wodurch die Qualität des Stadtraumes verlorengehen würde.
- Vor allem die Randzonen des Stadtteils und die Flächen an den Bahntrassen sind geprägt durch desolate Altindustrie, Brachen, ungeordnete Garagen und provisorische Bauten.



Wohnbebauung der 1930er Jahre



Georgius-Agricola-Gymnasium

Die räumliche Trennung des Stadtteils - Wohnen im Zentrum

Die Eisenbahntrasse und die drei radialen Verkehrsstraßen Reichenhainer, Zschopauer und Bernsdorfer Straße gliedern das Plangebiet räumlich. Die Bahntrasse, welche die Wohnquartiere trennt, wirkt optisch sehr dominant. Deshalb kommt den „Durchbrüchen“ eine besondere Bedeutung zu.



Die Zschopauer Straße - eine der radialen Verkehrsachsen



Urbanes Umfeld am Südbahnhof geplant



Wohnbebauung an der Reitbahnstraße - Warten auf den Sanierungsstart

Der Bereich vor dem Südbahnhof wird geprägt von zwei benachbarten, unter Denkmalschutz stehenden Unterführungen und von aus verschiedenen Richtungen einmündenden Straßen. Es entsteht eine Insel zwischen Erschließungstraßen, in der das Bahnhofsgebäude die Platzsituation bestimmt und eine Aufwertung erfahren sollte.

Kennzeichnend für das Zentrumsteilgebiet des Stadtteils sind die Wohnquartiere der 1950er und 1960er Jahre mit einem großen Freiflächenpotenzial und hoher städtebaulicher Qualität. Die Reitbahnstraße ist Teil der Verbindungsachse zwischen den beiden Bereichen des Stadtteils und wird Handels-, Dienstleistungs- und andere Versorgungsfunktionen aufnehmen. Der Zentrumsteilbereich bietet ausreichende Flächenreserven für zukünftige Objekte von gesamtstädtischer Bedeutung.

Studentisches Leben - studentisches Wohnen

Die große Zahl von Studenten der Universität bestimmt das Leben im zentralen Bereich. Die Studenten nutzen die vorhandenen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und stellen auch einen großen Teil der Bewohner des Stadtteils mit speziellen Wünschen und Anforderungen an Wohnraum dar. Dieser Umstand bietet die Chance, auch in schwer vermietbaren Wohnlagen Gebäude zu erhalten und zu sanieren. Schon heute sind viele Wohnun-

gen von Studenten belegt, allerdings erschwert die Konkurrenz der Studentenwohnheime die Vermarktung an Chemnitzer Studenten. Die Nähe zur Universität sollte es ermöglichen, diesen Anteil an der Wohnungsbelegung zu erhöhen und die Wohnlagennachteile durch geringe Mieten und bedarfsgerechte Angebote zu kompensieren. So könnte es gelingen, ein geschlossenes Straßenbild zu bewahren.



Chancen für studentisches Wohnen an der Reichenhainer Straße



Studentisches Wohnen am Thüringer Weg



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

mit vorliegendem Faltblatt möchte ich Sie über die aktuelle Konzeption zum Stadtumbau im Stadtteil Reitbahnstraße informieren.

Der Stadtteil umfasst den südlichen Teil des Stadtzentrums und den nördlichen Bereich des Stadtteils Bernsdorf. Charakteristisch für den Stadtteil ist das Nebeneinander ganz unterschiedlicher Teilbereiche, die sich nach den Zerstörungen des 2. Weltkrieges aus einer ursprünglich kompakten Innenstadtbauung entwickelten.

Wohnensembles der Nachkriegsbebauung sind neben Industriebrachen zu finden, intakte gründerzeitliche Stadtquartiere neben Rudimenten alter Wohnbebauung - durchsetzt mit Garagen und ungenutzten Flächen.

Gegliedert wird der Stadtteil durch die Trassen der Eisenbahn und drei radiale Hauptverkehrsstraßen. Der starke Verkehr führt zu emissionsbelasteten Wohnsituationen. Daneben gibt es aber mehrere Institutionen, die dem Stadtteil bereits heute anspruchsvolle kulturelle Impulse geben: die Technische Universität, die Industrieschule, das Georgius-Agricola-Gymnasium, das Städtische Schauspielhaus und DASTiez.

Auf Grund des hohen Wohnungsleerstandes muss auch in Ihrem Stadtteil mit dem Umbau begonnen werden. Dabei wollen wir erreichen, dass die qualitätvollen Wohnmilieus und die wichtigsten Straßenräume erhalten bleiben und das städtische Leben wieder einzieht. Die Hauptfrage ist aber: Wie gelingt es, für die unterschiedlichen Teilbereiche dieses Stadtquartiers eine neue Einheit zu entwickeln, die Verkehrsstraßen in den städtischen Haupträumen verträglich zu gestalten und das studentische Leben noch stärker in die Stadt zu ziehen? Vorgestellt werden Überlegungen, die Sie zur Mitarbeit anregen sollen. Vieles ist im Detail noch zu diskutieren, aber die Zielrichtung ist klar: Der Stadtteil soll urbaner, grüner und das Wohnen in Innenstadtnähe attraktiver werden.



Petra Wesseler
Baubürgermeisterin der Stadt Chemnitz

Identifikationsraum Universität

Das Areal der Universität liegt zwischen der Vettiersstraße und dem Gelände der Deutschen Bahn und wird im Süden vom Wartburghof begrenzt.

Die Reichenhainer Straße trennt die Lehr- und Verwaltungsgebäude von zugeordneten Bereichen wie Mensa, Wohnheimen und Sportanlagen. Dadurch überlagert

der Campus in seiner Funktion als Kommunikations- und Verbindungsbereich die stark frequentierte Straße. Dies ist als Vorzug für die Vernetzung von Stadt und Universität zu sehen und soll durch verkehrsgestalterische Maßnahmen unterstützt werden.



Am neuen Hörsaalgebäude der Universität



Mensa an der Reichenhainer Straße

Vom Zentrum zur Universität

In dem folgenden Plan wird die Absicht deutlich, die notwendige Wohnungsreduzierung zu nutzen, um dem Wohnen in der Innenstadt mit den Mitteln des Stadtumbaus eine neue Perspektive zu geben, den Stadtteil grüner und attraktiver zu gestalten. Über die Aufwertung der öffentlichen Räume und Plätze sowie der Gebäudestrukturen soll die stadträumliche Integration dieses wichtigen Gebietes zwi-

schen Stadtzentrum und Universität erfolgen. Die Reitbahnstraße und die Bernsdorfer Straße werden zusammen mit dem Abzweig Reichenhainer Straße, beginnend vom Bernsbachplatz bis zur Universität, die kommerziellen und kulturellen Achsen des Stadtteils darstellen.



- **Urbane Kerne**
- **Konsolidierte Kernbereiche des Geschosswohnbaus**
Stadtstrukturell wichtige und identitätsprägende Bereiche in überwiegend gutem baulichen und funktionalen Zustand
- **Zu stabilisierende Kernbereiche des Geschosswohnbaus**
Stadtstrukturell wichtige und identitätsprägende Bereiche mit erheblichen baulichen und funktionalen Defiziten
- **Auflockerungsbereiche des Wohnungsbestandes**
Größere zusammenhängende Wohnbereiche. Stadtstrukturell unproblematische Auflockerung
- **Bereiche ohne Festlegung**
Flächen mit weiterem Untersuchungsbedarf
- **Umstrukturierungsbereiche und Bestand "Grün"**
Bereiche für die Entwicklung eines gesamtstädtischen Grünsystems bzw. für eine stadstrukturell wichtige Zwischenbegrünung
- **Universität**

Städtebauliche Zielstellungen des Quartiersumbaus

- Der Stadtumbau erhöht im Stadtteil grundsätzlich den Freiraumanteil. In der Reitbahnstraße und am Bernsbachplatz werden die städtischen Funktionen gestärkt.
- Die Hauptverkehrsstraßen sollen weitgehend räumlich erhalten, stabilisiert und zu städtischen Aufenthaltsräumen entwickelt werden. Die Achse Reitbahnstraße – Bernsdorfer Straße ist in ihrer gebietsverbindenden Funktion zu stärken.
- Der Bereich der Eisenbahntrasse könnte beidseitig grün gefasst werden. Der Rückbau des rudimentären Wohnungsbestandes in diesem Bereich ist städtebaulich sinnvoll und im Rahmen des Stadtumbauprogramms förderfähig.
- Die fußläufigen Verbindungen zu den Naherholungsräumen und zum Hauptfriedhof sollen verbessert werden.

Vom Verkehrsraum zum Kommunikations- und Aufenthaltsraum

Die Verbindung der beiden Bereiche des Stadtteils - südliches Zentrum und Bernsdorf - als Kommunikations- und Aufenthaltsraum wird durch die Reichenhainer Straße, Bernsdorfer Straße und in Fortsetzung durch die Reitbahnstraße geschaffen. Diese Straßenverbindung soll als zentrale Achse alle Funktionen der Versorgung und des öffentlichen Nahverkehrs erfüllen. Hier kann sich ein begrünter, verkehrsberuhigter Straßenraum entwickeln.



Geplante Aufwertung der Bernsdorfer Straße mit Straßenbäumen

Dieser wird abschnittsweise Flaniermeile mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, grüner Kommunikations- und Aufenthaltsort und Freizeit- und Erholungszone. Außerdem kann die Verbindung und Verflechtung von Universität und Stadt verbessert werden.

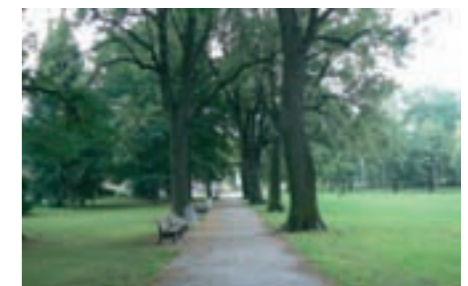


Attraktive Einkaufsmöglichkeiten durch zukünftige Umgestaltung

Grün im Stadtteil

Mit den Grünbereichen Park der Opfer des Faschismus, Rosenplatz, Zschopauer Platz sowie den Sportbereichen der Stadt und der Universität besitzt der Stadtteil für seine innerstädtische Lage einen hohen Grünanteil.

Es bestehen jedoch Defizite in der Freiraumgestaltung hinsichtlich des Stadtbildes, der Aufwertung und Vernetzung dieser Grünflächen. Im Zuge des Stadtumbaus sollen Erweiterungen und Qualitätssteigerungen erreicht werden. So können die südlich an das Gebiet angrenzenden Grünzonen des Städtischen Friedhofes und die Kleingartenanlage mit den Grünflächen der Universität vernetzt werden. Dabei werden durchgehende öffentliche Wegeverbindungen angestrebt, die heute teilweise noch fehlen.



Park der Opfer des Faschismus



Spielbereich am Rosenplatz