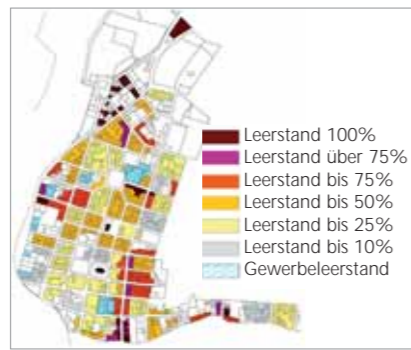


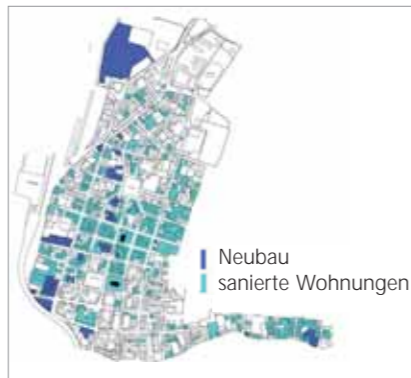
Der Sonnenberg – ein Stadtteil ...mit Problemen

Mehr als ein Drittel, nämlich 35 Prozent der insgesamt 10.500 Wohnungen stehen leer. Der Leerstand konzentriert sich in den besonders durch Verkehr belasteten Straßen sowie in unsanierten Gebäuden aus der Gründerzeit.

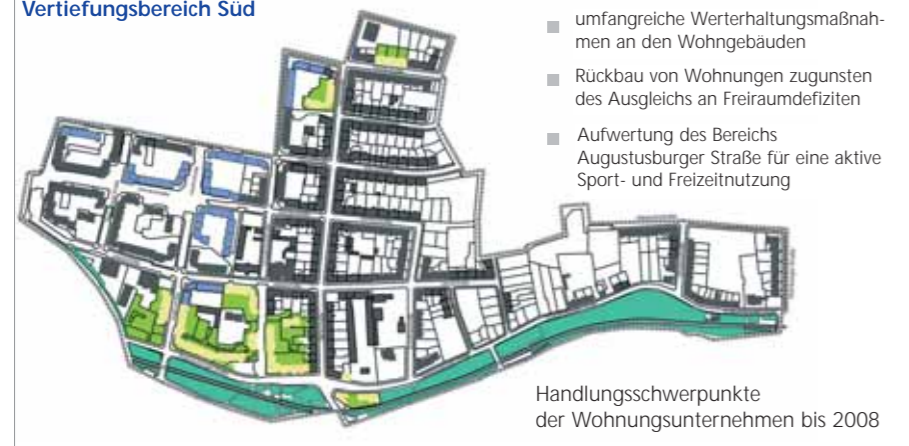


... und Chancen

- Der Anteil junger Familien ist hier höher als im Stadtdurchschnitt: Der Sonnenberg ist der einzige Stadtteil von Chemnitz mit Geburtenüberschuss!
- Bisher sind 75 Prozent der Gebäude aus der Gründerzeit saniert. Das ist dem Engagement der privaten Eigentümer und der Förderung durch Bund, Freistaat und Stadt zu verdanken. Die Gesamtinvestition beträgt zwischen 1992 und 2005 ca. 120 Millionen Euro.
- Die geschlossene Blockrandbebauung der Gründerzeit ist gut an sich verändernde Bedürfnisse anpassbar. Viele Häuser stehen aufgrund ihrer außergewöhnlichen Qualität unter Denkmalschutz. In vielen Großstädten hat ein Zuzug junger und kreativer Bewohner in solche Strukturen eingesetzt - er kommt auch im Sonnenberg in Gang.



Vertiefungsbereich Süd



Was tun die Wohnungsunternehmen?

Ca. 3.500 Wohnungen des Stadtteils gehören den Wohnungsunternehmen. Im Südteil des Sonnenbergs planen die GGG und die SWG bis 2008 umfangreiche Werterhaltungsmaßnahmen an ihren Gebäuden im Bereich Sonnenstraße – Martinstraße – Jakobstraße (siehe obenstehende Abbildung blau angelegte Gebäude). Mit dem Modellvorhaben „StadtWohnen Chemnitz“ soll in

enger Verbindung von Eigentümern und Nutzern eine kostengünstige Entwicklung von Wohnungsobjekten im Gebiet gefördert werden. Gleichzeitig werden entlang der Augustusburger Straße durch die GGG und die SWG umfangreiche Rückbauten geplant, um in diesem für das Wohnen unattraktiven Bereich einen Raum für aktive Sport- und Freizeitnutzung zu schaffen.

Bürger reden mit...

Auf dem Sonnenberg leben 12.500 Menschen. Stadtumbau kann ohne die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger nicht gelingen. Das Bürgerforum am 22.



...zum Beispiel an der Augustusburger Straße

In den Karrees zwischen Jakobstraße, Zietenstraße und Augustusburger Straße wird die ehemalige Blockstruktur weitgehend aufgelöst, eine Wiederbebauung scheidet angesichts der Verkehrsbelastung aus. Die Abbildung zeigt, wie nach dem Vorschlag des Büros planart⁴ Spiel- und Sportflächen entstehen können, die durch eine Promenade miteinander verbunden sind.

November 2005 war der Startschuss für weitere Veranstaltungen zur Erörterung der einen oder anderen Idee zur Zukunft des Stadtteils. Aber auch konkrete Maßnahmen, die seitens der Stadt oder der Eigentümer beabsichtigt sind, sollen zur Sprache kommen. Getragen wird das Bürgerforum von der Stadt, der Grundstücks- und Gebäude-wirtschaftsgesellschaft m.b.H., der Sächsischen Wohnungsgenossenschaft Chemnitz e.G., der Stadtteilgenossenschaft Sonnenberg e.G., dem Bürgerverein vom Sonnenberg e.V. sowie der lokalen Agenda 21. Trotz der Vielzahl der Akteure – es werden noch Mitstreiter gesucht! Machen Sie mit beim Bürgerforum!

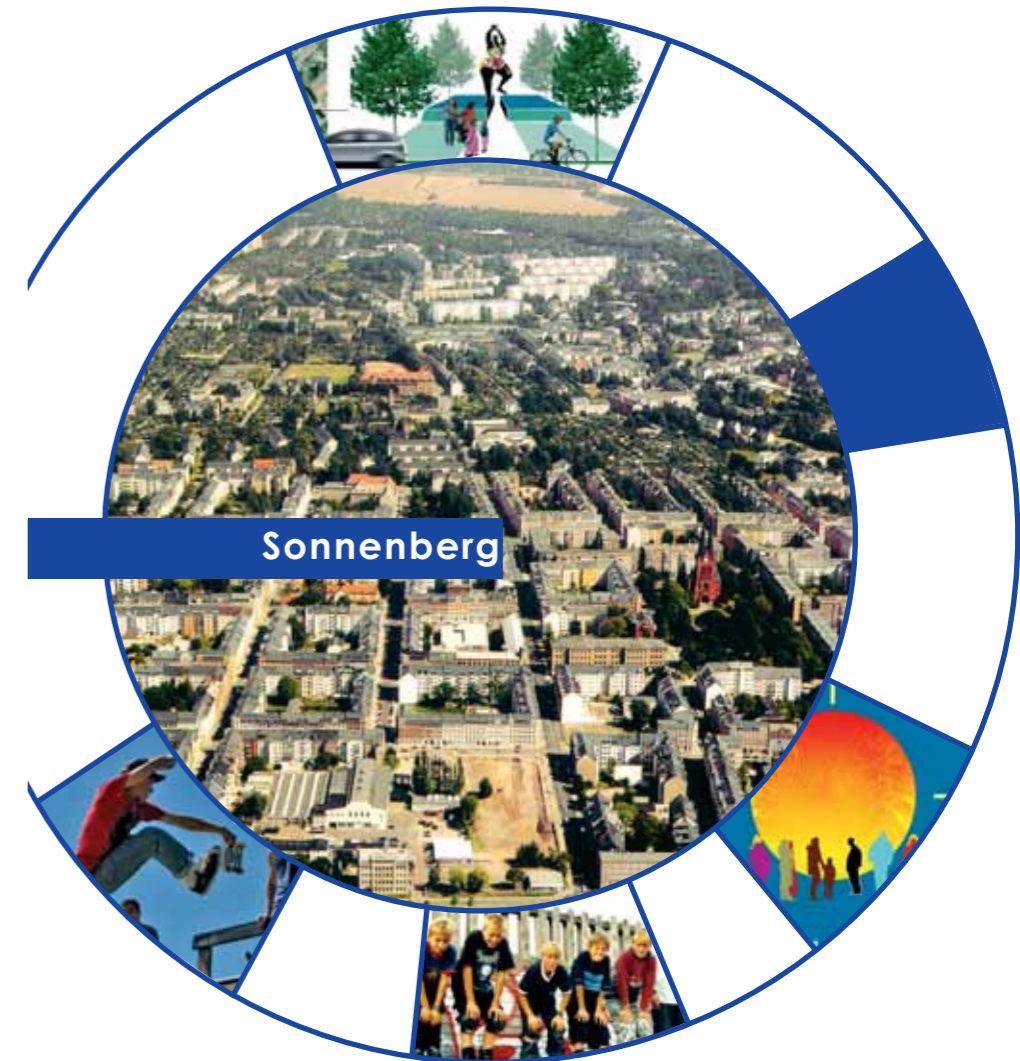
ander verbunden sind. Anstelle eines verfallenen Außenrandes würde sich der Sonnenberg dann an seinem Südennde mit einer bunten Abfolge verschiedenartig benutzbarer Freiräume präsentieren – den „Bunten Gärten von Chemnitz“.



Promenade in den bunten Gärten



Nicht nur neue Bäume charakterisieren die bunten Gärten, es sind vielmehr die neuen Ausstattungselemente für eine zukünftige Freizeitnutzung, die das Bild prägen.



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

Mit dem vorliegenden Falblatt möchte ich Sie über den aktuellen Stand der Konzeptionen zum Stadtbau im Stadtteil Sonnenberg informieren. Der Sonnenberg, ein in der Gründerzeit entstandenes und günstig gelegenes Stadtviertel, hat eine lange Tradition. Zu DDR-Zeiten waren die Häuser in die Jahre gekommen. Es fehlte zwar nicht an guten Ideen und Engagement für ihre behutsame Erneuerung, aber an Geld und an einer für diese Bauaufgabe geeigneten Bauwirtschaft. Aufgrund des aufgestauten Sanierungsbedarfs wurde der Sonnenberg nach 1990 zum Sanierungsgebiet erklärt, so dass private Eigentümer in den Genuss von Fördermitteln kamen und auch die Stadt selbst Verbesserungen im Wohnumfeld und in den Straßenräumen vornehmen konnte. Dafür wurden Fördermittel in Höhe von 18 Millionen Euro, davon ein Drittel Eigenmittel der Stadt, eingesetzt. Mittlerweile sind drei Viertel der in der Gründerzeit errichteten Wohnhäuser saniert. Wer durch die Straßen zwischen Lessingplatz und Theodor-Körner-Platz geht, sieht, dass sich die Ergebnisse dieser Erneuerung sehen lassen können. Gleichzeitig ist nicht zu übersehen, dass der Wohnungsleerstand auch vor dem Sonnenberg nicht halt macht. Etwa ein Drittel aller Wohnungen steht leer, damit ist der Sonnenberg einer der Chemnitzer Stadtteile mit dem höchsten Leerstand. Da viele Eigentümer in Sorge sind, dass

sie ihre Wohnungen nicht vermieten können, droht die Sanierung der noch nicht instandgesetzten Häuser zum Stillstand zu kommen. In dieser Situation, die auch für andere Chemnitzer Stadtteile kennzeichnend ist, hat sich die Stadtverwaltung entschlossen, gemeinsam mit Vertretern der Wohnungseigentümer ein Konzept zur weiteren Entwicklung des Sonnenbergs zu erarbeiten. Vereinbart wurde, an welchen Stellen die Sanierung weiter gehen muss. Aber auch, in welchen, zumeist weniger attraktiven Wohnlagen Abrisse vorgesehen sind, um Verwahrlosung und Leerstand zu bekämpfen. Ich hoffe, dass die hiermit vorgelegten Arbeitsergebnisse Ihr Interesse finden. Dieses Falblatt beschreibt keine endgültig festgelegte Planung, sondern es ist ein Angebot zur Diskussion mit Ihnen, den Bewohnerinnen und Bewohnern des Sonnenbergs. Mich interessiert Ihre Meinung zu den hier dargelegten Vorschlägen. Für Fragen und Anregungen stehen Ihnen die Mitarbeiter der Stadtverwaltung unter der Telefonnummer 0371 488-6100 zur Verfügung.

Wenn

Petra Wesseler
Baubürgermeisterin der Stadt Chemnitz

Grün und Kunst als Zwischennutzung



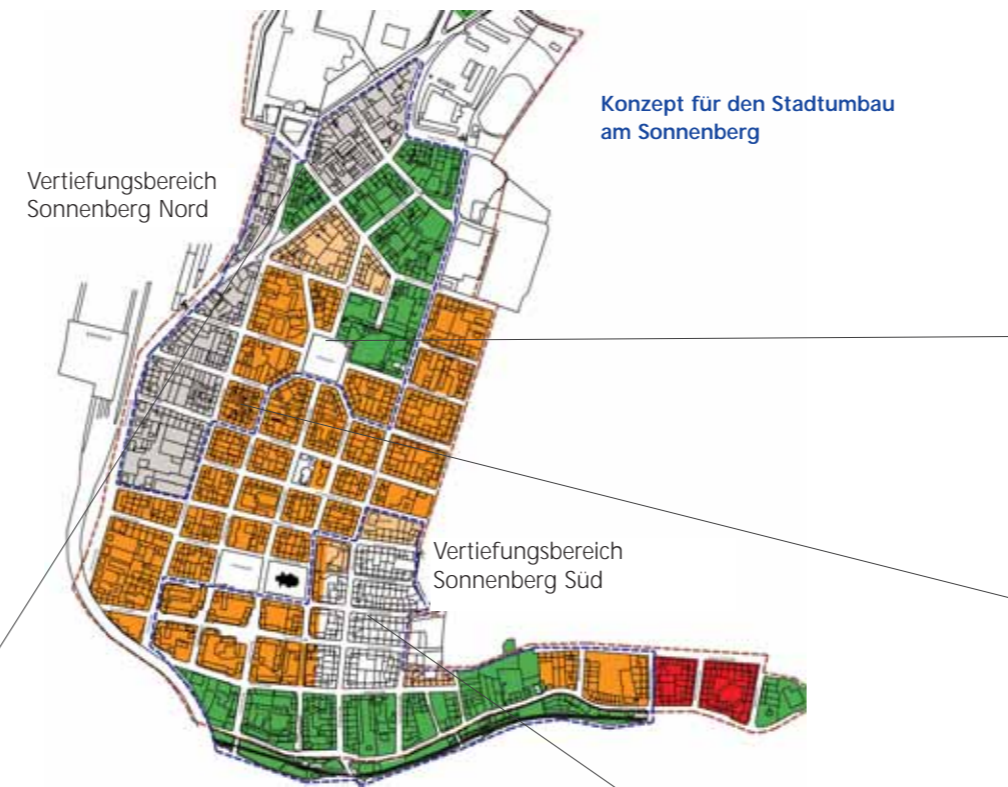
In dem ehemals dicht bebauten Block 67 ist der Rückbau fast abgeschlossen. Eine Wiederbebauung durch Wohnungen wäre an dieser unattraktiven Stelle in der Nachbarschaft von Gewerbeflächen und Hauptverkehrsstraße verkehrt. Da dieser

Bereich aber von vielen Vorbeifahrenden und Vorbeilaufenden wahrgenommen wird und als Eingang in den Sonnenberg imageprägend ist, schlagen die Planer hier ein Kunstprojekt vor.

„Bunte Gärten und weniger Lärm“

Die folgende Abbildung zeigt das Ergebnis des bisherigen Diskussionsprozesses der Planer mit den Wohnungsunternehmen. Sie zeigt, dass die klare Quartiersstruktur des Stadtteils in seinem Kern erhalten bleiben soll.

Nach diesem städtebaulichen Strukturplan würden sich die Zahl der Wohnungen auf dem Sonnenberg reduzieren, das Freiraumangebot erweitern und die Gewerbestandorte stabilisieren.



- In den zu stabilisierenden Kerngebieten sollen die Wohngebäude mit besonderer Intensität erhalten und saniert werden.
- Im Süden und Norden, wo der Stadtteil schon seit seiner Anlage bzw. nach den Zerstörungen des 2. Weltkrieges „ausgefranst“ wirkte und die Wohnungen teilweise wegen der Nachbarschaft zu lauten Verkehrsstraßen unattraktiv sind, zeigen die grün angelegten Bereiche neu entstehende Freiflächen. Damit wird das Freiraumbudget in dem dicht bebauten Stadtteil verbessert.
- In den grau angelegten Bereichen soll das Gewerbe stabilisiert werden, neue Betriebe können sich ansiedeln und die durch die Bahnnahe benachteiligte Wohnlage wird sich zurückentwickeln.
- Die weiß verbliebenen Grundstücksflächen beiderseits der Zietenstraße befinden sich in einer problematischen

- Konsolidierte Kernbereiche des Geschosswohnungsbaus**
Stadtstrukturell wichtige und identitätsprägende Bereiche in überwiegend gutem baulichen und funktionalen Zustand
- zu stabilisierende Kernbereiche des Geschosswohnungsbaus**
Stadtstrukturell wichtige und identitätsprägende Bereiche mit erheblichen baulichen und funktionalen Defiziten
- Auflockerungsbereiche des Wohnungsbaus**
Größere zusammenhängende Wohnbereiche. Die Auflockerung führt zu höherer Wohnqualität und ist stadtstrukturell unproblematisch
- Umstrukturierungsbereiche „Grün“**
Bereiche mit Bedeutung für die Entwicklung des gesamtstädtischen Grünsystems bzw. für eine stadtstrukturell wichtige Zwischenbegrünung
- Umstrukturierungsbereiche „Gewerbe“**
gewerblich nutzbare, i.d.R. an Gewerbegebiete angrenzende Flächen, die keine Belastung für umliegende Wohngebiete hervorrufen
- Bereiche ohne Festlegung
Es besteht weiterer Untersuchungsbedarf

Situation, hervorgerufen durch Verkehrslärm. Weiteren Untersuchungen und Abstimmungen bleibt es vorbehalten, hier die unterschiedlichen stadtstrukturellen, denkmalpflegerischen und wohnungswirtschaftlichen Ansprüche abzuwägen.

Vorschläge für Quartiere mit hohem Umstrukturierungsbedarf

Die nördlichen und südlichen Randbereiche des Stadtteils Sonnenberg wurden einer vertieften Betrachtung unterzogen. Hier ging es darum, Projekte zu entwickeln, die den Verlust an Wohnhäusern in einen Gewinn für das Wohngebiet verwandeln. Im nördlichen Gebiet sind es vor allem Gewerbeflächen, die gewon-

nen werden und das Angebot an Arbeitsplätzen verbessern helfen. Es ist das Ziel, durch Pflanzen von Baumalleen die Raumkanten zu stärken und die Eingänge in das Wohnquartier besser zu gestalten.



Vom Hinterhofchaos zum intimen Wohnhof - Beispiel Block 49

Der Block war aufgrund des hohen Leerstandes und der dichten und desolaten Hofüberbauung besonders problematisch. Der Leerstand betrug hier im Jahr 2004 ca. 70 Prozent. Nachdem 2005 der Innenbereich des Blockes komplett bearbeitet wurde, zeigen sich die Chancen, den im Verfall begriffenen Block wieder zum Leben zu erwecken. Der Blockrand soll weitgehend erhalten, der Innenbereich durch Hecken und Pergolen gegliedert werden. Der Hof ist wieder für die Bewohner da.

Umfeld Lessingplatz

Der Platz ist eines der Herzstücke des Stadtteils. Im Karree 50 soll eine gärtnerische Zwischennutzung von Grundstücken in der Zukunft eine neue Platzfassung durch Wohnungsbau ermöglichen. In den Karrees 35 und 42 wird die für das Erlebnis des Platzes notwendige Umfahrung wieder gewährleistet, Flächen des aufgegebenen Schulstandortes der Georg-Weerth-Mittelschule sollen zur Erweiterung des Spielbereiches Lessingplatz genutzt werden. Die neue Wegeverbindung nach Nord-Osten ist Teil eines Fußweges zum Zeisigwald.



Wiederbelebung des Bereichs Zietenstraße durch Verkehrsberuhigung

Mit einer möglichen Ausweisung der Zietenstraße als Einbahnstraße von der Körner- bis zur Augustusburger Straße kann das starke Verkehrsaufkommen halbiert und der Lärm wahrnehmbar reduziert werden. Die grünen Balken in der Abbildung zeigen die deutliche Reduzierung des Verkehrsaufkommens und der Verlärmung. Die roten Linien kennzeichnen die in der Folge der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen geringfügig stärkere Belastung anderer Straßen.