

**Beschlussvorlage Nr. B-089/2018**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**  
Stadtumbaukonzept – Fortschreibung 2018 für die Fördergebiete "Stadtumbau Ost Chemnitz" und "Stadtumbaugebiet Magistralen Chemnitz"

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffent- lich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	15.05.2018	nicht öffentlich			
Stadtrat	23.05.2018	öffentlich			

*Stötzer*

\_\_\_\_\_  
Unterschrift



**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Das Stadtumbaukonzept – Fortschreibung 2018 in der Fassung vom 31.01.2018 entsprechend § 171 b BauGB gemäß Anlage 3.
2. Die Neuabgrenzung des Fördergebietes „Stadtumbau Ost Chemnitz“ entsprechend § 171 b Abs. 1 BauGB mit den Handlungsräumen Mitte-West, Mitte, Ost und Süd, gültig ab Programmjahr 2018 gemäß Plan 1 der Anlage 3.
3. Die Ausweisung und Abgrenzung des Fördergebietes „Stadtumbaugebiet Magistralen Chemnitz“ entsprechend § 171 b Abs. 1 BauGB mit den Handlungsräumen Magistrale 1 – Frankenberger Straße, Magistrale 2 – Zwickauer Straße und Magistrale 3 – Annaberger Straße, gültig ab Programmjahr 2018 gemäß Plan 2 der Anlage 3.
4. Die Umsetzung des Konzeptes erfolgt unter Vorbehalt der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und in Abhängigkeit der erteilten oder in Aussicht stehenden Förderung.

**Begründung:****Ausgangssituation**

Das Fördergebiet „Stadtumbau Ost Chemnitz“ wurde mit Stadtratsbeschluss B-047/2012 am 29.02.2012 festgelegt. Es basiert im Wesentlichen auf folgenden konzeptionellen Grundlagen:

- SEKo Chemnitz 2020 von 2009 (gegenwärtig in Evaluierung),
- Wohnraumbedarfskonzept bis 2020 von 2010,
- SEKo-Gebietsspäße von 2012 und
- Anpassung der Fördergebietskulisse „Stadtumbau Ost“ von 2012.

Förderprogramme sind grundsätzlich mittelfristig und degressiv angelegt. Folglich sind sie hinsichtlich ihrer Wirksamkeit kontinuierlich zu beobachten und regelmäßig zu evaluieren. Diese Notwendigkeit besteht einerseits auf Seiten des Fördermittelgebers, andererseits sind die Gemeinden verpflichtet, die Zielerreichung in ihren Fördergebieten selbstständig zu beobachten und zu bewerten.

Bei Erfordernis sind geeignete Schritte zur Fortführung der Programme im Sinne aktueller Entwicklungen und erkennbarer Handlungsschwerpunkte einzuleiten. Dazu zählt die Fortschreibung und Anpassung der konzeptionellen Grundlagen (Fördergebietskonzepte) für die Fördergebiete. In diesem Zusammenhang sind Fördergebietskulissen, Ziele und Maßnahmekonzepte zu überprüfen und entsprechend der ermittelten Bedarfe anzupassen.

Das 2012 abgegrenzte Fördergebiet „Stadtumbau Ost Chemnitz“ gliedert sich in folgende, städtebaulich-funktional eigenständige Handlungsräume (mit Teilgebieten):

Handlungsraum Mitte-West	1	Schloßchemnitz (Teilgebiet Leipziger Straße/Limbacher Straße)
Handlungsraum Mitte	2a	Sonnenberg
	2b	Brühl-Boulevard, Brühl-Nord
	2c	Reitbahnviertel
	2d	Lutherviertel
Handlungsraum Ost	3a	Yorckgebiet
	3b	Gablenz (Beimlergebiet)
Handlungsraum Süd-Ost	4	Bernsdorf
Handlungsraum Süd	5	Kappel, Helbersdorf, Morgenleite, Markersdorf-Nord
Handlungsraum West	6	Altendorf (Flemminggebiet)

**Notwendigkeit zur Fortschreibung**

Entsprechend der zum Zeitpunkt 2009 vorliegenden Prognosen war in Chemnitz mit einer weiteren Schrumpfung der Bevölkerung bis 2020 zu rechnen. Diese Annahmen lagen allen Konzepten zugrunde. Die davon abweichende positive Bevölkerungsentwicklung seit 2011 in Chemnitz verbunden mit einer positiven Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030 gibt Anlass, die Stadtumbaukulisse und das zugrundeliegende Fördergebietskonzept zu überprüfen. Daraus und aus der weiteren Notwendigkeit der Anpassung der Stadtstruktur an künftige Wohn-, Arbeits- und Lebensbedürfnisse erwächst die Aufgabe der Aktualisierung bestehender konzeptioneller Grundlagen für das Fördergebiet.

Infolge der Zusammenführung der Förderprogramme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West zu einem einheitlichen Programm Stadtumbau ab dem Programmjahr 2017 waren die sächsischen Kommunen im November 2017 aufgefordert, dem Sächsischen Staatsministerium des Innern ihre Stadtumbaustrategien und Förderbedarfe für die nächste Förderperiode bis 2031 (bis Programmjahr 2027 plus 4 Jahre Abfinanzierung) zu benennen. Die Stadt Chemnitz hat den Bedarf grob abgeschätzt. Der Freistaat geht von einem verfügbaren Budget von 400 Mio. € in den kommenden acht Programmjahren für Sachsen aus. Dies entspricht auch dem im November 2017 von den Gemeinden für die Zukunft abgeschätzten Bedarf. Die Stadt Chemnitz geht deshalb davon aus, dass der Bedarf im Wesentlichen gedeckt werden kann, soweit die Stadt auch die notwendi-

gen Eigenmittel je nach Programmteil von 0-33,3 % langfristig im Haushalt bereitstellt.

### **Stadtumbaukonzept – Fortschreibung 2018**

Das Stadtumbaukonzept Stand Januar 2018 wird die Grundlage für die Beantragung von Stadtumbaumitteln ab dem Programmjahr 2018 sein (Antragsabgabe Mai 2018). Der Beschluss zum Stadtumbaukonzept mit den neuen Gebietsabgrenzungen ist Voraussetzung und wird den Förderanträgen nachgereicht.

Die Fortschreibung des Fördergebietskonzepts erfolgte auf der Grundlage vorhandener übergeordneter Planungen und Beschlusslagen der Stadt. Neben der Auseinandersetzung mit der Entwicklung relevanter Indikatoren (vor allem Einwohnerentwicklung, Wohnungsmarkt) seit 2011 wurden ableitend aus vorliegenden konzeptionellen Grundlagen Rückschlüsse auf die künftigen städtebaulichen, funktionalen und infrastrukturellen Anforderungen gezogen. Im Ergebnis wird eine aus Sicht einer integrierten Stadtentwicklung aktualisierte Stadtumbaukulisse des bestehenden Gebietes „Stadtumbau Ost Chemnitz“ definiert.

Des Weiteren erfolgt die Festlegung des „Stadtumbaugebiet Magistralen Chemnitz“, welches die relevanten Stadteingänge von Chemnitz mit ihren spezifischen Problemlagen in einem neuen, separaten Fördergebiet in Orientierung an die bereits 2009 festgestellten und in späteren Teilkonzepten konkretisierten Schwerpunktbereiche aufnimmt.

Abschließend wurde die neue inhaltliche und strategische Ausrichtung des Stadtumbaus in Chemnitz heruntergebrochen auf alle Handlungsräume und Magistralen und mit konkreten städtebaulichen Entwicklungszielen, Schwerpunktmaßnahmen und Maßnahmebündeln untersetzt. Die Ableitung von Einzelmaßnahmen erfolgt heute und künftig auch unter Berücksichtigung aktuell laufender Prozesse (z. B. Kulturhauptstadt-Bewerbung) in der Stadt. Zukünftige Förderbedarfe wurden abgeleitet und den Förderinstrumenten Rückbau, Aufwertung und Sicherung einschließlich Management zugeordnet.

### **Stadtumbaugebiete und Programmschwerpunkte ab Programmjahr 2018**

Mit der Anpassung der bestehenden Fördergebietskulisse „Stadtumbau Ost Chemnitz“ ändern sich neben Gebietsgrößen auch Einstufungen des Handlungs- und Förderbedarfs im Stadtumbau und einige Bezeichnungen der Handlungsräume. Durch Erweiterungen bestehender Handlungsräume erfolgt eine gezielte Anpassung bzw. Abrundung. Zwei bisherige Handlungsräume (Nr. 4 und Nr. 6) entfallen. Mit den Handlungsräumen Magistralen wird ein komplett neuer Förderschwerpunkt gesetzt.

Zum Fördergebiet „Stadtumbau Ost Chemnitz“ gehören künftig die Handlungsräume:

- |    |                              |
|----|------------------------------|
| 1  | Schloßchemnitz/Stadteingänge |
| 2a | Sonnenberg                   |
| 2b | Brühl                        |
| 2c | Reitbahnviertel              |
| 2d | Lutherviertel/Bernsdorf      |
| 3a | Yorckgebiet                  |
| 3b | Gablenz                      |
| 5  | Süd                          |

Das Fördergebiet „Stadtumbau Ost Chemnitz“ vergrößert sich um die Erweiterungen der Handlungsräume 1 „Schloßchemnitz/Stadteingänge“ und 2d „Lutherviertel/Bernsdorf“.

Entlassen werden die bisherigen Handlungsräume 4 „Bernsdorf“ und 6 „Altendorf“, die auch bisher keinen Förderbedarf hatten und sich von selbst stabilisiert haben.

Einige Teilbereiche innerhalb des Gebietes „Stadtumbau Ost Chemnitz“ werden nach Analyse im Wohnraumkonzept Chemnitz 2030 aufgrund des fortgeschrittenen Sanierungsstandes sowie der

inzwischen insgesamt guten Entwicklung der Rahmenbedingungen als Beobachtungsgebiet ausgewiesen. Dies betrifft insbesondere die Handlungsräume 3b „Gablentz“ sowie Teile vom Handlungsraum 5 „Süd“ (Teilbereich von Helbersdorf und Teilbereich von Kappel). Bis auf weiteres werden in den Beobachtungsgebieten nur noch die Vorhaben mit Stadtumbauförderung realisiert, die bereits im Maßnahmenkonzept zum Fortsetzungsantrag 2017 aufgenommen waren und der SAB somit bekannt sind. Wohnraumförderung zur Anpassung an die Folgen des demographischen Wandels und die stadumbaubedingte Anpassung der technischen Infrastruktur sollen in allen Handlungsräumen möglich sein.

Abzüglich der neu definierten Beobachtungsgebiete in den Handlungsräumen 3b und 5 und der entlassenen Handlungsräume 4 und 6 werden alle weiteren Handlungsräume im Fördergebiet „Stadtumbau Ost Chemnitz“, Fortschreibung 2018 als Schwerpunktbereiche des Stadtumbaus definiert, insgesamt umfasst diese Fläche ca. 901 ha.

Zum neuen Fördergebiet „Stadtumbaugebiet Magistralen Chemnitz“ gehören die Handlungsräume:

Magistrale M1	„Frankenberger Straße“
Magistrale M2	„Zwickauer Straße“
Magistrale M3	„Annaberger Straße“

Die drei Handlungsräume im „Stadtumbaugebiet Magistralen Chemnitz“ umfassen 266 ha. Für alle drei Handlungsräume liegen für Teilbereiche Problemanalysen oder Gebietskonzepte vor.

### **Förderbedarf in den Programmschwerpunkten im Stadtumbau**

Die Maßnahmenkonzepte zu den Handlungsräumen stellen auf den Durchführungszeitraum 2018 bis 2031 ab. Erfasst sind solche Einzelmaßnahmen, die der SAB bereits angezeigt worden sind, weil sie bereits Bestandteil der bisherigen Fördergebetskonzepte der Handlungsräume im Gebiet „Stadtumbau Ost Chemnitz“ waren und bleiben (in der Regel Zeitraum 2018-2021). Darüber hinaus wurde der zusätzliche Bedarf an Einzelmaßnahmen in der neuen Gebietsabgrenzung und im verlängerten Zeitraum bis 2031 ergänzt. Der Fördermittelbedarf, die Höhe erforderlicher Kofinanzierungsmittel der Stadt und das Investitionsvolumen der Projektträger sind dargestellt.

Das Maßnahmenkonzept in den neuen Handlungsräumen des „Stadtumbaugebiets Magistralen Chemnitz“ enthält den neuen Bedarf im Zeitraum 2018-2031.

Die Konzepte sollen Grundlage der Stadt für die künftige Haushaltsplanung sein. Aufgrund der Erfahrungen aus der Finanzplanung der Städtebauförderung der letzten 20 Jahre und der verbesserten Haushaltslage der Stadt wird eingeschätzt, dass die zur Förderung erforderlichen Eigenanteile im städtischen Haushalt sukzessive bis 2031 gedeckt werden könnten.

### Programmteil Aufwertung

Alle Handlungsräume im Fördergebiet „Stadtumbau Ost Chemnitz“ und im „Stadtumbaugebiet Magistralen Chemnitz“ sollen aus dem Programmteil Aufwertung gefördert werden. Die jeweiligen Förderquoten sind je Fördertatbestand in der Richtlinie Städtebauliche Erneuerung (bisher VwV-StBauE, ab 2018 Überarbeitung als RL-StBauE) geregelt. In der Regel entspricht die Finanzhilfe Bund/Land zwei Dritteln des Kostenerstattungsbetrages (Zuwendung) und ist durch 1/3 Mittel der Stadt zu ergänzen. Nicht zuwendungsfähige Kosten hat der Projektträger zu tragen. Soweit die Stadt selbst Projektträger ist, wurde dieser Anteil dem Anteil Stadt hinzugerechnet.

Zusammenfassend beträgt der Bedarf zur Aufstockung des Finanzrahmens im Programmteil Aufwertung im Fördergebiet „Stadtumbau Ost Chemnitz“ im Zeitraum 2018-2031 ca. 21,6 Mio. € Finanzhilfen (2/3) mit einer notwendigen Kofinanzierung von ca. 10,8 Mio. € Eigenmitteln der Stadt (1/3), zzgl. nicht zuwendungsfähigen Kosten.

Das Maßnahmenkonzept des „Stadtumbaugebietes Magistralen Chemnitz“ weist für denselben Zeitraum einen Förderbedarf von 4,8 Mio. € Finanzhilfen (2/3) mit einem Kofinanzierungsanteil der Stadt von 2,4 Mio. € (1/3) aus.

### Programmteil Aufwertung, Sicherungsmaßnahmen ohne kommunalen Eigenanteil

Gefördert werden dringende, unerlässliche und nachhaltige Sicherungsmaßnahmen an privatwirtschaftlich nutzbaren Gebäuden, die vor 1949 in straßenparalleler Blockrandbebauung (Vorderhäuser) errichtet wurden bzw. anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden sowie an Kirchgebäuden, die innerhalb von fünf Jahren eine Instandsetzung/Modernisierung erfahren sollen. Die Sicherung ist bis zu 100 % förderfähig, ein Eigenanteil der Stadt ist nicht erforderlich.

Es wird in den nächsten Jahren weiterer Bedarf für Sicherungsmaßnahmen bestehen, welcher in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalschutzbehörde fortlaufend konkretisiert wird. Derzeit sind etwa 45 Gebäude in der engeren Betrachtung. Im Schnitt werden jährlich Sicherungsmaßnahmen an drei bis vier Gebäuden mit 100 T€ bis 250 T€ je Gebäude, bei größeren Objekten auch über 350 T€ gefördert. Im Zeitraum 2018-2031 besteht somit geschätzt ein weiterer Bedarf von ca. 5,6 Mio. € Sicherungsmitteln in den Altbauquartieren des Fördergebietes „Stadtumbau Ost Chemnitz“ und 4,4 Mio. € in den drei Magistralen des neuen „Stadtumbaugebietes Magistralen Chemnitz“ (ohne kommunalen Eigenanteil).

### Programmteil Rückbau Wohngebäude

Seit Beginn des Stadtumbaus 2001 wurden in Chemnitz ca. 19.000 WE mit Förderung aus verschiedenen Programmen zurückgebaut, davon allein ca. 11.000 WE im Heckert-Gebiet. Der bereits durch Rückbau deutlich reduzierte Leerstand in den Beständen der Wohnungsunternehmen und die seit 2011 positive Bevölkerungsentwicklung haben zu einer Stabilisierung der Marktsegmente in vielen Quartieren beigetragen. Der Schwerpunkt liegt in den nächsten Jahren in der Aufwertung im Stadtumbau.

Ergänzend besteht, unter Berücksichtigung der Zunahme des Anteils älterer Menschen in der Gesellschaft, die Notwendigkeit einer quantitativen und qualitativen Anpassung des Wohnraumes an den Bedarf sowie der Beseitigung und nachhaltigen Minderung von Funktionsverlusten in bestimmten Gebieten der Stadt. Der derzeit bestehende Gebäudeleerstand betrifft überwiegend den Altbaubestand, wobei eine große Anzahl der Gebäude unter Denkmalschutz in geschlossener Blockrandbebauung steht. Städtebauliche Strukturen in den Gründerzeitgebieten und Denkmale sind zu erhalten. Viele der Totalleerstände im Altbau sind daher kein Rückbaupotenzial. Als städtebaulicher Missstand jedoch erwächst Handlungsbedarf zur Sanierung und Aufwertung des Quartiers.

Grundlage zur Darstellung des Rückbaubedarfs im Stadtumbau ist das Wohnraumkonzept Chemnitz 2030. Unter Einbezug von Teilrückbau wird dort ein Rückbaubedarf von ca. 1.000 Wohnungen in Teilen der Großsiedlungen in einem Zeitraum gesehen, der jedoch über den derzeitigen Planungshorizont des Stadtumbauprogramms (2031) hinausgehen wird und auch von den Wohnungseigentümern derzeit so nicht geplant ist. Die Stadt schätzt deshalb den Förderbedarf zum Rückbau von Wohnraum langfristig für ca. 500 WE im Gebiet „Stadtumbau Ost Chemnitz“ und ca. 100 WE im neuen „Stadtumbaugebiet Magistralen Chemnitz“ mit gesamt ca. 2,5 Mio. € ein (70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei durchschnittlich 55 m<sup>2</sup>/WE).

### Programmteil Rückbau von städtischer Infrastruktur

Seit 2006 nutzt die Stadt Chemnitz auch den Programmteil Rückbau städtischer Infrastruktur. Hierüber wird die infolge von Wohngebäudefreilegungen notwendige Anpassung nicht mehr benötigter technischer und sozialer Infrastruktur gefördert, in Chemnitz betraf das vor allem die Medien Wasser, Fernwärme und Strom. Die kontinuierliche Fortführung der Anpassungsmaßnahmen der technischen Infrastruktur bleibt aufgrund des vorangegangenen umfangreichen Wohngebäude-rückbaus und des zurückgehenden Verbrauchs weiterhin erforderlich. Die Versorgungsunternehmen haben den Bedarf mitgeteilt. Bei einer Förderquote von 50 % entspricht dies einem zusätzlichen Finanzhilfebedarf von 11,6 Mio. €. Kommunale Eigenmittel sind nicht erforderlich.

Der Rückbau der sozialen Infrastruktur spielt künftig eine untergeordnete Rolle, da in den nächsten Jahren eher Bedarf zur Wiedernutzung leerstehender ehemaliger Kitas oder Schulen besteht.

Die Umsetzung der geplanten Einzelmaßnahmen im Rahmen der Gesamtmaßnahmen „Stadtumbau Ost Chemnitz“ und „Stadtumbaugebiet Magistralen Chemnitz“ steht unter dem Vorbehalt der Einstellung der Eigenmittel in den Haushaltsplan der Stadt und der Bereitstellung der Fördermittel.

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3: Stadtumbaukonzept – Fortschreibung 2018, Fassung vom 31.01.2018