

## Informationsvorlage Nr. I-023/2018

**Einreicher:**

Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Wohnraumkonzept Chemnitz 2030

zur Kenntnis an	Sitzungstermine	Status öffentlich/ nicht öffentlich
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	15.05.2018	nicht öffentlich
Stadtrat	23.05.2018	öffentlich

An der Erarbeitung der Vorlage wurden beteiligt:

TIMOUROU Wohn- und Stadtraumkonzepte

*Michael Stötzer*

Unterschrift

**Sachverhalt:**

Nach der politischen Wende war Chemnitz als wichtigste Industriestadt der DDR vom Transformations- und Strukturwandel besonders stark betroffen. Der Wandel der industriellen Strukturen sowie der drastische Rückgang der Bevölkerung um fast ein Viertel seit den 1980er Jahren haben zu einem erheblichen Stadtumbaubedarf geführt. Den Schwerpunkt des Stadtumbauprozesses bildete die wohnungswirtschaftliche Aufgabe, die Wohnungsmärkte zu stabilisieren und dabei insbesondere den Leerstand zu reduzieren. Damit verbunden war die städtebauliche Aufgabe, die Stadtstrukturen neu zu definieren: das Zentrum im Sinne der „Stadt der Moderne“ neu aufzubauen, die Altbauquartiere in Wert zu setzen und die Großwohnsiedlungen der industriellen Bauweise umzustrukturieren.

Vor diesem Hintergrund entstand **2009/10** das **Wohnraumbedarfskonzept**, mit dem ein umfassendes Grundlagenmaterial zu Struktur und Prozessen des Chemnitzer Wohnungsmarktes erarbeitet wurde. Dabei wurden einige Datenquellen erstmalig aufbereitet und drei zentrale Aufgabenstellungen verfolgt: die Strukturanalyse der Wohnungsnachfrage, die Abschätzung ihrer zukünftigen Entwicklung in qualitativer und quantitativer Hinsicht sowie die Ableitung von sich daraus ergebenden Handlungsmöglichkeiten und -notwendigkeiten.

Seitdem hat sich der Chemnitzer Wohnungsmarkt weiterentwickelt, die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen – zum Beispiel die Förderpolitik des Freistaates Sachsen – haben sich verändert, neue Themenschwerpunkte sind hinzugekommen. Darüber hinaus existieren neue Datenquellen wie die Ergebnisse des Zensus 2011 beziehungsweise der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 oder der Wohnungsmarkt-Report Chemnitz 2017. Aus diesen Gründen ist es sinnvoll, das Konzept fortzuschreiben beziehungsweise zu aktualisieren. Aufbauend auf dem alten Konzept, in dem der Schwerpunkt vor allem darauf lag, die Strukturen des Wohnungsmarktes zu erfassen, soll mit der Aktualisierung stärker ein Handlungsprogramm entstehen. Erarbeitet werden in diesem Sinne die Bedingungen und Möglichkeiten unterschiedlicher Strategien für einzelne Zielgruppen und Marktsegmente. Insgesamt soll mit dem Wohnraumkonzept für die Stadt Chemnitz eine fachlich und empirisch fundierte Grundlage für die Ableitung wohnungspolitischer und stadtplanerischer Ziele und Maßnahmen geschaffen werden. Sie soll eine gute und effektive Planung und Steuerung durch die Stadtverwaltung ermöglichen und als Entscheidungshilfe für die Kommunalpolitik dienen.

Für die Erstellung des aktualisierten Wohnraumkonzeptes Chemnitz 2030 wurde ein sogenanntes Ordner-Prinzip gewählt. Dieses Prinzip beinhaltet auf der einen Seite ein zusammenhängendes, in sich schlüssiges und vom Aufbau ähnliches Gesamtkonzept wie 2009/10, welches auf der anderen Seite durch Hinzufügung neuer Themen oder Bausteine im Zeitverlauf ergänzt oder auch zeitlich unterschiedlich aktualisiert werden kann – ohne das gesamte Konzept überarbeiten zu müssen. Dies ermöglicht eine hohe Flexibilität, auf bestimmte Themen oder Situationen rasch reagieren zu können und trotzdem die Einbindung in ein Gesamtkonzept zu erhalten. Jedes Kapitel ist also auf einem individuellen Bearbeitungsstand und jedes Kapitel hat seine eigene Seiten- und Abbildungsnummerierung. Der aktuelle Stand ist im Inhaltsverzeichnis dargestellt.

Inhaltlich ist das neue **Wohnraumkonzept Chemnitz 2030** viergeteilt:

**Teil A** beinhaltet die Analyse der Chemnitzer Wohnungsmarktentwicklungen seit 2008. Sie umfasst zentrale Eckwerte der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebotes sowohl im regionalen Vergleich als auch teilträumlich differenziert. Hinzu kommt eine vertiefende Analyse der Miet- und Kaufpreisentwicklungen.

Um zukünftige Handlungsmöglichkeiten und -notwendigkeiten ableiten zu können, enthält **Teil B** die Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Chemnitz 2016 und darauf basierend eine Haushaltsprognose als quantitative Grundlage der zukünftigen Wohnungsnachfrage.

**Teil C** umfasst thematische Handlungsfelder wie zum Beispiel die Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen oder das Wohnen im Alter. Für jedes Handlungsfeld werden ausgewählte Szenarien und Handlungsstrategien entwickelt.

**Teil D** umfasst Kapitel zu spezifischen Förderinstrumenten.

Die teilträumlichen Analysen und Aussagen beziehen sich in aller Regel auf die Ebene der räumlichen Gliederung des Stadtentwicklungskonzeptes, die sogenannten 12 SEKo-Gebiete (Anlage 3).

### Beteiligungsverfahren

Die Erstellung des Konzeptes zwischen Dezember 2016 und Januar 2018 wurde von einem akteursbezogenen Beteiligungs- und Kommunikationsprozess begleitet.

Dem Auftaktgespräch zur Planung im November 2016 zwischen den Vertretern der internen übergreifenden Facharbeitsgruppe unter Federführung des Stadtplanungsamtes und dem externen Gutachter TIMOUROU folgte im Januar 2017 zunächst eine Information des Planungs-, Bau und Umweltausschusses zum Bearbeitungsprozess.

Im Frühjahr/Sommer 2017 wurden bilaterale Expertengespräche seitens des Gutachters mit den Akteuren des Wohnungsmarktes geführt.

Im August und November 2017 wurde der aktuelle Arbeitsstand durch den Auftragnehmer Tobias Jacobs vor dem Baubürgermeister Michael Stötzer und den Akteuren in zwei Dialogveranstaltungen vorgestellt und diskutiert. Rückfragen wurden beantwortet sowie Hinweise, Kritik und Anregungen aufgenommen. Sämtliche Runden haben die Problemsicht schärfen können; die Erkenntnisgewinne sind bei der Überarbeitung in das Konzept eingeflossen.

Als Abschluss der Erarbeitung wurde im Mai 2018 eine Informationsveranstaltung für die Stadtpolitik mit berührten Stadt- und Beiräten zur Vermittlung des komplexen sektoralen Konzeptes und der zentralen Aussagen durchgeführt.

In Reaktion auf den Beschluss und Auftrag des Stadtrates (BA-002/2018 „Sozialer Wohnungsbau“) wurden die großen Wohnungsunternehmen zur Schaffung von preiswerterem Wohnraum und den entsprechenden Förderbedarfen im I. Quartal 2018 befragt. Nachfolgend wird ein zusätzlicher separater Baustein zur Positionierung dieses Segments im Chemnitzer Wohnungsmarkt einschließlich eines moderierten Fachgesprächs und der Ableitung von wohnungspolitischen Schlussfolgerungen beauftragt.

### Anlagenverzeichnis

Anlage 2: Gutachten TIMOUROU (Stand: 30.01.2018)

Anlage 3: Übersicht SEKo-Gebiete