



Beschlussvorlage Nr. B-155/2021

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:
Integriertes Handlungskonzept (IHK) Altchemnitz - Fortschreibung 2021

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	06.07.2021	nicht öffentlich			
Stadtrat	21.07.2021	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:

ja

nein

Produktsachkonto/Maßnahmennummer in Anlage , Seite benannt

Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)

Maßnahmennummer

Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme

EUR

Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen

EUR

Finanzbedarf ist

gesichert

nicht gesichert

Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite

Gesetzliche Grundlagen:

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlusnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag:

1.

Der Stadtrat beschließt die Fortschreibung des „Integrierten Handlungskonzeptes Altchemnitz“ als Teil des Stadtumbaukonzeptes der Stadt Chemnitz und als Fördergebietskonzept in geeigneten Programmen der Städtebauförderung sowie als Planungsgrundlage für künftige Programme der Stadtentwicklung mit europäischen Strukturfonds. Geeignete Fachförderungen sind zu erschließen und dafür rechtzeitig die planerischen Grundlagen für eine erfolgreiche Antragstellung und für die Planung von Haushaltsmitteln zu schaffen.

2.

Die Umsetzung erfolgt vorbehaltlich der Bereitstellung von Fördermitteln von Bund, Land und EU und vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel der Stadt Chemnitz.

3.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Koordinierung von Maßnahmen und Akteuren durch ein Gebietsmanagement zu begleiten.

4.

Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Chemnitzer Wirtschaftsförderungsgesellschaft, geeignete Maßnahmen für ein strategisches Flächenmanagement im Gebiet Altchemnitz zu prüfen und einzuleiten. Dabei ist auch die Möglichkeit des Zwischenerwerbs von Grundstücken für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Möglichkeiten des kommunalen Haushaltes, geeigneter Förderprogramme und einer wirtschaftlichen Weiterverwertung zu prüfen.

5.

Bei der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes sind die Klimaziele des integrierten energetischen Quartierskonzeptes für Altchemnitz anzustreben, dazu geeignete Maßnahmen sind selbst einzuleiten oder andere Maßnahmeträger im Gebiet dabei durch das energetische Sanierungsmanagement zu unterstützen, soweit dafür Mittel zur Verfügung stehen.

Begründung:

Mit der Novellierung des § 1a BauGB wurde die Stärkung der Innenentwicklung und die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme gesetzlich verankert.

Mit diesem Hintergrund wurde bereits im dem Integrierten Handlungskonzept (IHK) in 2015 mit Beschluss B-100/2015 der traditionelle Gewerbestandort zwischen Annaberger Straße und Altchemnitz Straße im nördlichen Bereich des Stadtteiles Altchemnitz mit einem Flächenumfang von etwa 80 ha zur Revitalisierung ausgewählt.

Das Gebiet wurde 2015 Bestandteil des Fördergebietes „EFRE-Chemnitz Innenstadt“. Dadurch konnte erfolgreich ein Gebietsmanagement zur Beratung und Aktivierung der Eigentümer und neuer Investoren eingerichtet werden. Mit Hilfe der EFRE-Förderung wurde das Strukturkonzept für Altchemnitz erstellt und die Öffentlichkeitsarbeit forciert. Einige kleine Unternehmen erhielten Investitionszuschüsse aus dem KU-Fonds. Maßgebliche Förderungen von Investitionen z. B. durch Reaktivierung von Gebäuden durch Sanierung oder Beseitigung von Brachen durch Abriss waren jedoch aufgrund des Ausschlusses Privater von der EU-Förderung nicht möglich. Wirtschaftliche Verwertungen ohne Nutzungsperspektive, auch eingeschränkt durch Baurecht im Bestand sind bei desolaten Gebäuden kaum möglich. Darüber wurde evaluierend 2019 im Stadtrat berichtet.

Die Flächen befinden sich nahezu ausschließlich in Privateigentum. Das Erscheinungsbild ist ein unstrukturierter heterogener Stadtraum. Einen Aufgabenschwerpunkt bildete demzufolge die Evaluierung von Einflussfaktoren der wirtschaftlichen Entwicklung unter Integration von Eigentümerinteressen der Marktauglichkeit mindergenutzter Flächen und zeitgemäßer Entwicklungspotentiale. Gleichzeitig war die gebietsbezogene Entwicklungsstrategie an die aktuellen gesamtstädtischen Planungen und Konzepte anzupassen. Die Zielstellung des Projektes liegt weiterhin in der Klarstellung der Qualität gewerblicher Bestandsflächen alternativ zur grünen Wiese.

Private Entwicklungen, wie im Wirkbau oder auch schon teilweise im ehemaligen Spinnereimaschinenbau, beruhen bisher auf den Initiativen der Eigentümer und der Unterstützung durch das Gebietsmanagement der Stadt. Durch URBACT-Mittel der EU hat die Stadt im Rahmen eines europäischen Städtenetzwerkes 2016-2018 exemplarisch für viele Industriebrachen in Chemnitz für den Spinnereimaschinenbau einen Aktionsplan mit dem Eigentümer und anderen Akteuren erstellt, der seitdem in behutsamen Schritten umgesetzt wird.

Das Gebiet ist zum heutigen Stand sowohl von positiven Veränderungen in Ankerbereichen (Wirkbau, Spinnereimaschinenbau, Thyssen Krupp) und Experimenten als auch von Stillstand und Abwarten von Eigentümern geprägt. Der öffentliche Raum bedarf der Aufwertung und besseren Erschließung. Es hat Chancen und Potentiale durch die Lage in der Innenstadt, die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zur Universität. Es ist deshalb im Fokus der langfristigen Strategie der Stadtentwicklung zur Reaktivierung als Kreatives Quartier, für Produktion, Freizeit, mit Möglichkeiten für Start Ups und moderne Arbeitswelten. Das Gebiet wurde im Arbeitsstand des Gewerbeflächenkonzeptes besonders betrachtet.

Die Entwicklung von Altchemnitz ist in größerem Umfang zu forcieren, um eine maßgebliche Wirkung zu erzielen. Diese Unterstützung brauchen auch die schon aktiven Eigentümer und Unternehmen am Standort. Dies wurde in einem Leitbildworkshop mit vielen Akteuren im April 2021 deutlich reflektiert.

Zur Aktivierung der weiteren Entwicklung bedarf es der weiteren Steuerung und Förderung durch die Stadt. Deshalb wurde der Handlungsraum Altchemnitz, im Zusammenhang mit der Magistrale Annaberger Str., bereits mit dem Beschluss B-089/2018 als Stadtumbaugebiet festgelegt. Die Magistrale wurde jedoch durch den Freistaat Sachsen 2018 nicht in das Förderprogramm zum Stadtbau aufgenommen.

Gemäß den Abstimmungen mit dem Freistaat Sachsen (Staatsministerium für Regionalentwicklung SMR) und der SAB-Förderbank war das Fördergebietskonzept der ehemals großen Magistrale An-naberger Str. zu konkretisieren und räumlich zur besseren Durchführbarkeit zu begrenzen. Das Integrierte Handlungskonzept für Alchemnitz, gemäß dem Beschluss B-100/2015, wird daher jetzt als Fördergebietskonzept für ein neues Fördergebiet „Alchemnitz“ fortgeschrieben und dient zur Unter-setzung des gestellten Antrages in 2021 als Ergänzung zum bisherigen Stadtumbaugebiet bzw. für den Neuantrag im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP) zum Programmjahr 2022.

Das SMR hat am 19.05.2021 die Neubeantragung für 2022 empfohlen und die Förderung in Aussicht gestellt.

Dieser Zweck wird mit dem fortgeschriebenen Integrierten Handlungskonzept 2021 verfolgt. Das Konzept ist als Teil des Stadtumbaukonzeptes, als Fördergebietskonzept gemäß Maßgabe des Frei-staates Sachsen zu beschließen. Auch das Stadtumbaukonzept für das Fördergebiet „Stadtumbau Ost Chemnitz“ wird deshalb fortgeschrieben und dem Stadtrat vorgelegt.

Das Gebiet soll durch die Revitalisierung mit geeigneten städtebaulichen Maßnahmen und durch ein aktivierendes kommunales Flächenmanagement schwerpunktmäßig zu einem innerstädtischen, überwiegend gewerblich genutzten Standort entwickelt werden, der die Ansiedlung von kleinen und mittelständischen Unternehmen befördert, die Entwicklung der Kreativwirtschaft stärkt und Innova-tion in Kombination mit Wissenstransfer mit entsprechenden Rahmenbedingungen ermöglicht.

Dabei wird teilweise auch die Umnutzung von ehemals gewerblich genutzten Gebäuden zu Wohnen oder zu sozialer Infrastruktur als Ziel verfolgt. Bebauungspläne sind in Aufstellung, die ein möglichst konfliktfreies Miteinander regeln sollen. Arbeiten, Wohnen und Freizeit in Nachbarschaften ermögli-chen die Attraktivität der Stadtentwicklung von Chemnitz ganz im Sinne moderner Lebenswelten heutiger und künftiger Generationen zu verbessern. Solche Nutzungspotentiale sollen am Standort Alchemnitz durch geeignete Stadtumbaustrategien zeitgemäß und angemessen miteinander ver-bunden werden. Dazu ist die Erschließung des Gebietes zu verbessern und der Brückenschlag zum Technologiecampus und Universität herzustellen, sowie die Verbindung zu den angrenzenden in-nerstädtischen Handlungsräumen 2c Reitbahnviertel und 2d Bernsdorf des „Stadtumbaugebietes Ost Chemnitz“ zu verbessern.

Das Fördergebiet „Alchemnitz“ in der Städtebauförderung verfolgt auf der Grundlage eines bereits erstellten energetischen Quartierskonzeptes von 2018 die Umsetzung beispielhafter stadtökologi-scher und Klimaschutzziele zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und dem Einsatz erneuerbarer Energien in Chemnitz. Das „Leuchtturmprojekt Alchemnitz“ ist ausgewähltes Stellvertreterprojekt im Wissenstransfer der Begleitforschung des Bundes im Programm energetische Stadtsanierung KfW 432. Ein energetisches Sanierungsmanagement ist mind. bis 2022 im Auftrag der Stadt tätig und wird weiter benötigt.

Der Fortschreibung wurde die Bestandsanalyse und eine Auswertung der übergreifenden Planungs-stände zugrunde gelegt. Daraus sind die Entwicklungsziele und Leitbilder abgeleitet worden, deren Erreichung mit Maßnahmen in verschiedenen Handlungsfeldern, einer Finanzierungsstrategie und Instrumenten untersetzt ist. Die zuständigen Fachbereiche der Verwaltung und die CWE sind bei allen Grundlagenplanungen sowie im Gebietsmanagement und energetischen Sanierungsmanage-ment einbezogen. Die Abstimmung erfolgte auch im Zuge der Erstellung des Förderantrages gemäß Arbeitsanleitung Haushalt Städtebauförderung.

Insgesamt werden notwendige Investitionen mit öffentlicher und privater Beteiligung von ca. 23 Mio. € im Zeitraum von 10 Jahren geschätzt. Davon werden ca. 5,5 Mio. € möglicher Förderrahmen (Bund/Land/Stadt je 1/3) aus heutiger Sicht dem Städtebauförderprogramm „Wachstum und Erneuerung“ zugeordnet, davon etwa 3,5 Mio. € als Bedarf bis 2025. Ergänzend sind auch vorrangig zu nutzende Fachförderprogramme durch Private und öffentliche Aufgabenträger zu erschließen (z.B. aus dem Bereich Energie, Wirtschaftsförderung, Verkehr, siehe Tabelle Kosten- und Zeitplanung),

nichtzuwendungsfähige Kosten zu decken und wirtschaftlich tragfähige Investitionen durch Dritte anzuregen.

Die Höhe der dafür aufzubringenden Eigenmittel im Zeitraum 2022 bis 2031 ist aus heutiger Sicht noch nicht zu beziffern, da diese vom weiteren Stand der baulichen Planung und der dann verfügbaren Fachförderquoten abhängig sein wird. Bei einem Zwischenerwerb von Flächen für ein städtisches Gewerbegebiet sind Einnahmen aus dem Verkauf erschlossener Baugrundstücke zu erzielen, die dem Aufwand zeitlich versetzt als Ertrag gegenzurechnen wären (bisher nicht im Plan dargestellt).

Eigenmittel für nichtinvestive Maßnahmen sind 2021-2025 im Haushalt und Finanzplan geplant. Weitere Eigenmittel sind mittelfristig im Finanzhaushalt bisher erst ab 2024 eingeordnet. Es verbleibt im mittelfristigen Zeitraum bis 2025 noch ein offener Bedarf an Kofinanzierung von 912 T€ Eigenmitteln (1/3) zur Städtebauförderung.

Die Umsetzung steht deshalb unter dem Vorbehalt der Bereitstellung von Fördermitteln und Haushaltmitteln. Dazu bedarf es der Fortschreibung in den nächsten Zweijahreshaushalten. Der Beschluss zum IHK führt somit nicht unmittelbar zu Änderungen der Haushaltplanung.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Integriertes Handlungskonzept Altchemnitz