



Beratungsvorlage Nr. BR-022/2021

Einreicher:

Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Wohnbauflächenkonzept 2030

zur Beratung an	Sitzungstermine	Status öffentlich/ nicht öffentlich
Ortschaftsrat Mittelbach	06.12.2021	öffentlich
Ortschaftsrat Euba	07.12.2021	öffentlich
Ortschaftsrat Einsiedel	07.12.2021	öffentlich
Ortschaftsrat Röhrsdorf	08.12.2021	öffentlich
Ortschaftsrat Wittgensdorf	08.12.2021	öffentlich
Ortschaftsrat Grüna	13.12.2021	öffentlich
AGENDA-Beirat	14.12.2021	öffentlich
Ortschaftsrat Kleinolbersdorf-Altenhain	15.12.2021	öffentlich
Ortschaftsrat Klaffenbach	21.12.2021	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	30.11.2021	öffentlich

Mitwirkung in der Sitzung (z. B. Sachverständige, Betroffene gem. § 44 Abs. 1 SächsGemO):

Michael Stötzer

Unterschrift

Inhalt:

In Verbindung mit der Evaluierung des Konzeptes Nachhaltiger Siedlungswohnungsbau 2015 (I-062/2015) wurde die Fortschreibung bzw. Erarbeitung eines stadtweiten Wohnbauflächenkonzeptes angeraten.

Auf Basis des am 23. Mai 2018 vom Stadtrat zur Kenntnis genommenen Wohnraumkonzeptes Chemnitz 2030 (I-023/2018) wurde unter Federführung des Stadtplanungsamtes im II. Quartal 2018 die Erstellung des Wohnbauflächenkonzeptes (WBFK) 2030 begonnen. Es handelt sich um ein gesamtstädtisches Konzept, das die Entwicklungsziele des Wohnens in verschiedenen Facetten betrachtet.

Bauleitplanung ist mit langfristigen Standortentscheidungen verbunden. Für eine strategische Ausrichtung der vorbereitenden wie verbindlichen Bauleitplanung bedarf es aktueller und entwicklungsfähiger Aussagen als Grundlage der gesamtstädtischen Zielplanung. Das Wohnbauflächenkonzept ist ein Fachkonzept zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK 2035.

Das maßgebende Ziel des Konzeptes lautet, auch langfristig im Stadtgebiet Chemnitz ausreichend Flächen für das Wohnen vorzuhalten. Das heißt, es ist ein in quantitativer und qualitativer Hinsicht ausreichend großes und marktgerechtes Wohnungsangebot für die prognostizierte Nachfrage bis 2030 standortkonkret zu entwickeln. Den Schwerpunkt bildet dabei der Ein- und Zweifamilienhausbau, es ist aber auch der ergänzende Geschosswohnungsbau zu berücksichtigen. Dafür wurde das gesamtstädtische Wohnbauflächenpotenzial analysiert und bewertet. Es wurde eine Wohnbauflächenbilanz erstellt und daraus Handlungsfelder und Ziele sowie Handlungsstrategien entwickelt.

Im PBUA am 05.06.2018 erfolgte eine Information zur geplanten Herangehensweise und Zielstellung. Die Handlungsfelder und Kennwerte zu verortender Potenziale orientieren sich an den ermittelten Bedarfszahlen des 2018 zur Kenntnis genommenen Wohnraumkonzeptes. An dem bisherigen Schwerpunkt der Innenentwicklung und Arrondierung von Flächen gegenüber Neuausweisungen wird festgehalten. Diese Lesart wurde von den Stadträten befürwortet.

Inhalt und Zielstellung des Konzeptes blieben im Erarbeitungsprozess unverändert, hinsichtlich des Zeitrahmens wurden aufgrund der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie Anpassungen erforderlich. Der ursprünglich für 2020 veranschlagte Fertigstellungstermin verzögerte sich mehrmals. Gründe sind einerseits der komplex angelegte Arbeitsprozess innerhalb der Stadtverwaltung in Kooperation mit einem externen Auftragnehmer, andererseits die von Beginn an erklärte kontinuierliche Beteiligung von Vertreter:innen der Kommunalpolitik in Form von Präsenzveranstaltungen.

Die Erstellung des Konzeptes im Zeitraum 2018 – 2021 wurde von einem intensiven Beteiligungsprozess begleitet. Den internen Auftaktgesprächen zur Planung unter Federführung des Stadtplanungsamtes und dem externen Gutachterbüro TIMOUROU Wohn- & Stadtraumkonzepte folgte im Juni 2018 zunächst die Information des Planungs-, Bau und Umweltausschusses zum Bearbeitungsprozess. Zeitgleich wurden die schon im Vorgriff des Konzeptes übermittelten Standortvorschläge aus den 8 Ortschaften planungsrechtlich bewertet und im Dezember 2018 erfolgte eine erste Information an die Ortschaften zum Zwischenergebnis. Im November 2019 wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität mit der Beratungsvorlage Nr. BR-011/2019 über den erreichten Arbeitsstand umfangreich informiert.

Im Februar 2020 und März 2021 wurden die Zwischenergebnisse durch das Büro TIMOUROU Wohn- & Stadtraumkonzepte den Akteuren aus Kommunalpolitik, Beiräten, Bürgervertretungen und Fachämtern in zwei Workshops vorgestellt und diskutiert. Diese Präsenzveranstaltungen dienen zum einen der Vermittlung des komplexen gesamtstädtischen Konzeptes mit seinen zentralen Aussagen. Weiterhin boten sie eine wichtige Plattform um Rückfragen zu beantworten sowie Hinweise, Kritik und Anregungen aufzunehmen und im gesamtstädtischen Kontext abzuklären. Die Ergebnisse des Abstimmungsprozesses sind in das Konzept eingeflossen.

Übersicht bisheriger Arbeitsschritte

Zeitraum	Format	Inhalt
06/2018-12/2018	Beteiligung der 8 Ortschaften	planungsrechtliche Bewertung der übermittelten Standortvorschläge und Information zum Zwischenergebnis
05.06.2018	Planungs,- Bau und Umweltausschuss	Mündlicher Bericht zu Aufbau, Zielstellung und Zeitrahmen Wohnbauflächenkonzept 2030
07.09.2019-06.11.2019	Mitarbeit Fachämter	Erfassung und Bewertung infrastruktureller und stadtökologischer Aspekte
12.11.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	Beratungsvorlage Nr. BR-011/2019, Bericht zum Arbeitsstand
06.02.2020	I. Workshop	Vorstellung allgemeingültiger Ziele Analyse/Bewertung Wohnbauflächenpotenziale Definition von Zielgruppen
18.03.2021	II. Workshop	Wohnbauflächenstrategie und Handlungsfelder
08/2021	Konzept	Finale Zusammenstellung Konzept (siehe Anlage 2)
07.10.2021	Beteiligung der Akteure Chemnitzer Wohnungsmarkt	Präsentation und Austausch zu den Ergebnissen des Wohnbauflächenkonzeptes 2030
10/2021	Vorlage	Erstellung der Beratungsvorlage BR-022/2021

Das vorliegende Wohnbauflächenkonzept macht zwei Aspekte deutlich:

- Für die Wohnungsnachfrage der nächsten Jahre besteht in Chemnitz ein quantitativ ausreichendes und geeignetes Wohnbauflächenpotenzial. Die ausgewählten Standorte bilden eine gute Handlungsgrundlage.
- Sollen die Standorte auch tatsächlich an den Markt kommen sowie die vorgenannten Ziele der Stadtentwicklung und des Wohnungsmarktes erreicht werden, ist ein aktiveres Steuern der Standortentwicklung seitens der Stadt Chemnitz erforderlich, denn „der Markt“ schafft vieles, aber nicht alles.

Entsprechend wurden Strategien empfohlen, die eine gestaltende Baurechtschaffung, eine vorsorgende Liegenschaftspolitik oder standortübergreifende Entwicklungen als wichtige Elemente einer guten Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung umfassen.

Insgesamt ergeben sich für die Stadt Chemnitz aus allen Analysen, Bewertungen, Berechnungen, Diskussionen und Ergebnissen folgende zentrale Umsetzungsschritte:

1. Potenziale der Nachfrage gemäß planen und entwickeln.
2. Planungsrecht für die kurzfristig mobilisierbaren Ein- und Zweifamilienhausstandorte schaffen.
3. Prüfung der Aufwertungsmöglichkeiten von Standorten und/oder vom Wohnumfeld.
4. Kurzfristige Mobilisierung von langfristigen Potenzialen im mittleren Marktsegment prüfen

und wenn möglich Baurecht schaffen.

5. Nach ungefähr 5 Jahren Überprüfung der Wohnbauflächenbilanz. Zu diesem Zweck wird eine Evaluierung über die tatsächliche Umsetzung der Baugebiete und die Nachfrage erstellt.

Ziel dieser Beratungsvorlage ist die öffentliche Vorstellung des Wohnbauflächenkonzeptes 2030 und der Einstieg in die Diskussion zur Erreichung der darin formulierten Ziele. Wenn es gewollt ist, der prognostizierten Nachfrage nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser ein hinsichtlich Quantität und Qualität passendes Angebot an Bauland gegenüberzustellen, ist ein „weiter so“ in der Baulandentwicklung in Chemnitz nicht möglich. Es bedarf einer aktiveren Rolle der Verwaltung und Lokalpolitik.

Ausgangslage

Das Leben im Ein- oder Zweifamilienhaus ist ungebrochen der Wunsch vieler Bürger:innen unserer Stadt und derjenigen, die zu uns ziehen. Dies wird auch mittel- bis längerfristig so bleiben. Die Stadt Chemnitz unterstützt die Eigentumsbildung bei dieser nachgefragten Wohnform im Stadtgebiet.

Der Markt stützt sich auf drei Säulen:

- Erwerb eines bestehenden Hauses,
- Neubau in einer Baulücke,
- Neubau in einem Baugebiet, für welches Baurechte geschaffen wurden.

Die ersten beiden Säulen können durch kommunale Planung nicht beeinflusst werden. Sie unterliegen auch Schwankungen im Angebot bzw. werden – bei Baulücken – perspektivisch immer weniger. Die Entwicklung neuer Baugebiete ist damit weiterhin fester Bestandteil, um der Nachfrage zu begegnen.

Chemnitz hat 39 Stadtteile und alle haben ihre eigenen Wohnqualitäten. Die Wohnbaulandentwicklung polarisiert nicht zwischen ländlich-dörflich geprägten Situationen und verdichteter Stadt. In der Solidargemeinschaft aller 39 Stadtteile erfolgt eine Abwägung und Prioritätensetzung zum Bauland, um einerseits unterschiedliche Nachfragegruppen ansprechen zu können und andererseits auch immer i. S. e. geordneten Stadtentwicklung die Grenzen möglichen Flächenwachstums, bedingt durch die Grenzen der Nachfrage, im Blick zu haben.

Aufgabenfelder/Anregungen zur Diskussion und Umsetzung

Die Stadt Chemnitz startet eine Baulandoffensive

In der Vergangenheit entstanden neue Baugebiete vor allem durch das Engagement von Privatpersonen oder Firmen. Kommunale Wohnungsbaustandorte waren zuletzt selten in der Planung bzw. werden aufgrund der Haushaltsituation nicht erschlossen/vermarktet. Wir initiieren neben dem Privatinvestment künftig auch kommunale Entwicklungen, um das Angebot an Eigenheimbauplätzen/Jahr für spezifische Nutzergruppen entsprechend der prognostizierten Nachfrage bereit zu stellen. Für Chemnitz könnte das sein:

- a) Konzeptvergaben für besondere Wohnformen,
- b) Bauplätze im oberen Marktsegment (Standorte gem. Konzept), die sich durch aufwändigere Gestaltung des öff. Raumes, größere Grundstücke usw. auszeichnen,
- c) Vergabe von Erbbaurechten, um Schwellenhaushalten den Eigenheimbau zu ermöglichen
- d) reduzierte Grundstückspreise in ausgewählten Baugebieten für kinderreiche Familien oder besonders energiesparende Häuser.
- e) Wohnformen aktiv unterstützen, die ohne Neuversiegelung von Flächen auskommen, z. B. das Programm des Freistaates „Jung kauft Alt“, mit dem Familien besonders gefördert werden, die ein älteres Gebäude kaufen und sanieren.
- f) Zwischenerwerb von Flächen durch die Stadt bzw. die Entwicklung eigener Liegenschaften.

Im Ergebnis der Diskussion und der Erörterung der Inhalte dieser Beratungsvorlage soll eine Beschlussvorlage folgen, in der die Rahmenbedingungen und die künftige Arbeitsweise zur Begleitung des Chemnitzer Wohnungsmarktes – bezogen auf den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser – für die kommenden Jahre festgelegt werden sollen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 2: Wohnbauflächenkonzept 2030 (Stand: 27.08.2021)