



**Beschlussvorlage Nr. B-268/2022**

**Einreicher:**

Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Wohnbauflächenkonzept 2030 (Sektor Siedlungswohnungsbau)

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	29.11.2022	nicht öffentlich			
Stadtrat	14.12.2022	öffentlich			

*Michael Stötzer*

Unterschrift



**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Das Wohnbauflächenkonzept 2030 (Anlage 3) wird als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Sektor Siedlungswohnungsbau im Stadtgebiet Chemnitz bestätigt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt:
  - a. Neue Wohnbaustandorte werden nach dem Prinzip des offenen, flexiblen Konzeptansatzes des Wohnbauflächenkonzeptes 2030 bewertet. Es erfolgt eine ergebnisoffene Information der Politik im Zuge von Aufstellungsbeschlüssen.
  - b. Geeignete kommunale Liegenschaften mit Baulandqualität nach § 34 BauGB werden mit Priorität für den Siedlungswohnungsbau aktiviert.
  - c. Im Rahmen eines Monitorings ab 2026 wird eine Zwischenbilanz zur Entwicklung des Wohnbauflächenkonzeptes 2030 vorgelegt.

## **Begründung:**

### **Thematik Wohnbauflächenkonzept**

Das Leben im Ein- oder Zweifamilienhaus ist der Wunsch vieler Bürger:Innen unserer Stadt und derjenigen, die Chemnitzer werden wollen. Dies wird auch mittel- bis längerfristig so bleiben. Die Stadt Chemnitz unterstützt aktiv die Eigentumsbildung bei dieser nachgefragten Wohnform im Stadtgebiet.

Die Stadtplanung in Chemnitz setzt sich kontinuierlich mit dem Wohnungsmarkt und seinen Auswirkungen auf die Stadtstruktur bzw. die gesamtstädtische Entwicklung auseinander. Für eine strategische Ausrichtung der vorbereitenden wie der verbindlichen Bauleitplanung bedarf es immer aktueller und entwicklungsfähiger Einschätzungen als Grundlage der gesamtstädtischen Zielplanung. Das Wohnbauflächenkonzept 2030 ist folglich auch ein Fachkonzept zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK 2035.

Chemnitz hat 39 Stadtteile bzw. Ortschaften, die alle ihre eigenen Wohnqualitäten haben. Die Wohnbauflächenentwicklung polarisiert nicht zwischen ländlich-dörflich geprägten Situationen und verdichteter Stadt. Auf der Ebene des Stadtgebietes erfolgt eine Abwägung und Prioritätensetzung zum Bauland, um einerseits unterschiedliche Nachfragegruppen ansprechen zu können und andererseits auch immer im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung die Grenzen möglichen Flächenwachstums, bedingt durch die Grenzen der Nachfrage, im Blick zu haben.

Bauleitplanung ist immer mit langfristigen Standortentscheidungen verbunden. Mit dem bereits 2018 vorgelegten Wohnraumkonzept Chemnitz 2030 (I-023/2018) wurden die Rahmenbedingungen für stadtplanerische, wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Entscheidungen in Chemnitz formuliert. Anhand der zentralen Leitfrage: „Welche Wohnungen werden in welchem Umfang von wem langfristig nachgefragt?“ wurden Aussagen sowohl zur voraussichtlichen Nachfrageentwicklung als auch zur zielgruppenspezifischen Angebotsentwicklung abgeleitet.

Das Wohnbauflächenkonzept Chemnitz 2030 (WBFK 2030) hat – mit Blick auf den zukünftigen Wohnungsbedarf aus dem Wohnraumkonzept – die Schaffung und Verortung eines ausreichend großen und marktgerechten Wohnungsangebotes im Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser im Fokus. Das übergreifende Ziel des WBFK 2030 ist es, langfristig im Stadtgebiet Chemnitz ausreichend Flächen für das Wohnen vorzuhalten und die Attraktivität von Chemnitz als Wohnstadt zu stärken.

Mit dem vorliegenden Wohnbauflächenkonzept 2030 wurden in einem intensiven Prozess 190 Standorte für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ermittelt. Das Portfolio bietet somit vielfältige Angebote für individuelle Wohnwünsche im gesamten Stadtgebiet. Dabei waren die Entwicklungsziele des Wohnens in verschiedenen Facetten zu betrachten. Dafür wurde das gesamtstädtische Wohnbauflächenpotenzial analysiert und bewertet. Es wurde eine Flächenbilanz erstellt und daraus Handlungsfelder und Ziele sowie Handlungsstrategien entwickelt.

### **Arbeitsprozess**

Die Kernaufgabe der Standorterfassung und -bewertung, die auf den vorliegenden Ergebnissen der bisherigen Konzepte sowie aktuellen Entwicklungszielen aufbaut, wurden durch das Stadtplanungsamt im Zeitraum 6/2018 bis 1/2019 erarbeitet. Als Datenquellen für die Verortung und Erhebung von Potenzialflächen wurden neben den offenen Baupotenzialen rechtskräftiger bzw. in Aufstellung befindlicher Bebauungsplanverfahren sowie Satzungsgebieten nach Baugesetzbuch insbesondere folgende Fachkonzeptionen herangezogen und ausgewertet:

- Fachkonzept Siedlungswohnungsbau (I-062/2015) – offene Flächenpotenziale
- Garagenkonzeption (B-086/2017) – Vermarktungsflächen der Kategorie A
- Fachkonzept Brachen (B-169/2015) – Brachen mit dem Entwicklungsziel Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche (FNP)

- geplante Wohnbauflächen auf der Darstellungsebene des wirksamen FNP
- durch Ortschaftsräte nach Ortskenntnis ermittelte Entwicklungspotenziale

Die Erstellung des WBFK 2030 im Zeitraum 2018 bis 2022 wurde von einem intensiven Beteiligungsprozess begleitet. Den internen Auftaktgesprächen zur Planung unter Federführung des Stadtplanungsamtes und dem externen Gutachterbüro TIMOUROU Wohn- & Stadtraumkonzepte folgte kontinuierlich die Information des Fachausschusses (Planungs-, Bau und Umweltausschusses bzw. Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität (ASM)) zum Stand im Bearbeitungsprozess.

Neben den laufenden Abstimmungen mit den Fachämtern wurden im Februar 2020, März 2021 und September 2022 die Zwischenergebnisse den Akteuren aus Kommunalpolitik, Beiräten, Bürgervertretungen und Fachämtern in drei Workshops vorgestellt und gemeinsam beraten.

Diese wichtigen Präsenzveranstaltungen dienten der Vermittlung des komplexen gesamtstädtischen Konzeptes mit seinen zentralen Aussagen. Weiterhin boten sie eine offene Plattform um Rückfragen zu beantworten sowie Hinweise, Kritik und Anregungen aufzunehmen und im gesamtstädtischen Kontext abzuklären.

Die Ergebnisse des umfangreichen Abstimmungsprozesses sind in das Konzept eingeflossen.



Im Ergebnis liegt ein gesamtstädtisches strategisches Flächenkonzept vor, welches die vereinbarten städtebaulichen Leitbilder:

- nachhaltige Stadtentwicklung,
- ressourcenschonende Flächennutzung,
- Mobilisierung von Brachflächen,
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- langfristige Stärkung der Siedlungskerne

aufgreift und weiterdenkt.

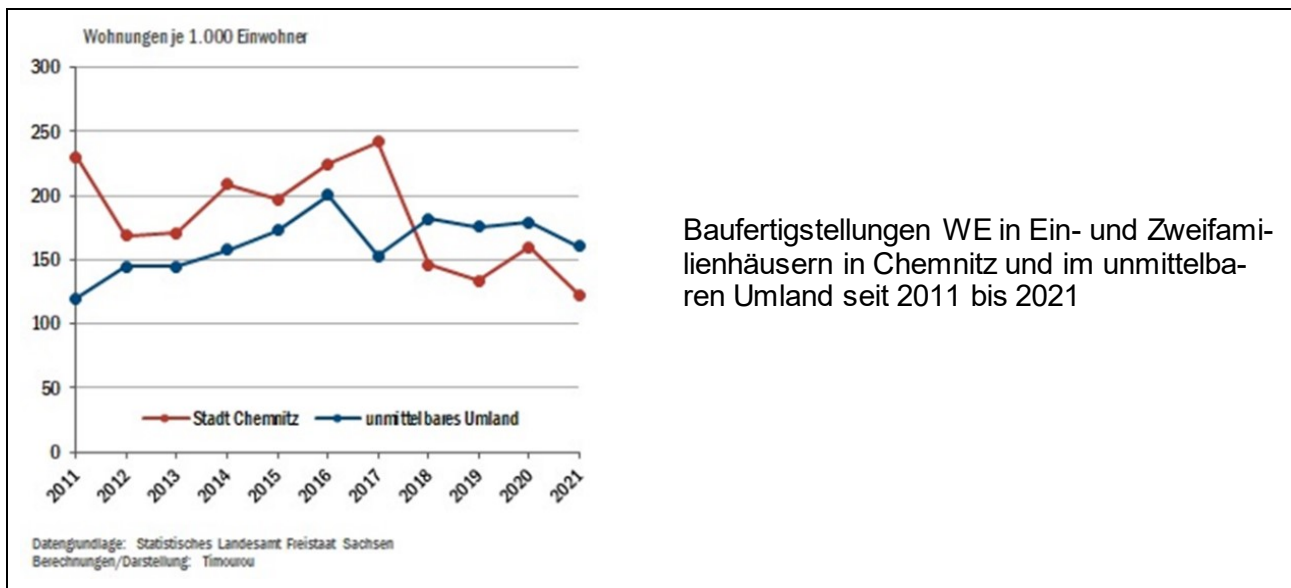
In diesem Zusammenhang standen im Abgleich mit den aktuellen klimaökologischen Aspekten unter anderem auch die folgenden Ziele im Fokus:

- die Stärkung des urbanen Wohnens,
- die ausgewogene Nachverdichtung im Bestand,
- die Nutzung vorhandener technischer und sozialer Infrastruktur,
- Minimierung der Flächenneuanspruchnahme.

Bei der Verfolgung dieser komplexen städtebaulichen Ziele spielten auch qualitative, wohnungswirtschaftliche Aspekte eine wesentliche Rolle.

Wie viele Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern neu gebaut werden, hängt im Wesentlichen davon ab, wie sich das Angebot der Wohnbauflächen, die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen, die wirtschaftliche Entwicklung und die finanziellen Rahmenbedingungen, wie Zinsniveau oder Förderprogramme und Baupreise entwickeln.

Da allein diese Faktoren regelmäßig Schwankungen unterliegen, gibt es auch bei den Baufertigstellungszahlen häufig Auf- und Ab-Bewegungen.



Baufertigstellungen WE in Ein- und Zweifamilienhäusern in Chemnitz und im unmittelbaren Umland seit 2011 bis 2021

Ein wichtiger Einflussfaktor ist die Bevölkerungsentwicklung. Die Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt ging 2017 von stabilen bis leicht wachsenden Einwohnerzahlen aus. Auf dieser Annahme wurde im Wohnraumkonzept 2030 die zukünftige Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern abgeschätzt. Rechnerische Grundlage waren die Anzahl der Baufertigstellungen sowie die voraussichtliche Entwicklung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen nach den Angaben der oberen Variante der kommunalen Bevölkerungsvorausberechnung.

Mit der 2022 aktualisierten Bevölkerungsvorausberechnung (Zeitraum 2022 - 2035) ist die Anzahl der relevanten Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen Haushalte als noch stabil einzuschätzen.

Das auf dieser Basis ermittelte Mengengerüst wie viele Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern neu gebaut werden verteilt sich auf alle 39 Chemnitzer Stadtteile und Ortschaften.

stadtweit 190 Standorte auf 244 ha Fläche für den Siedlungswohnungsbau

entspricht rd. 2.400 WE  
 + 945 WE in Kleinstflächen und Baulücken (§ 34 BauGB)  
 Gesamtpotenzial = 3.345 WE mobilisierbar bis 2030

Prognostizierte Nachfrage 2.750 WE +15% Reserve = 3.125 WE

abzüglich 563 WE lt. Baufertigstellungen 2018 bis 2021 = 2.562 WE mobilisierbar 2022 bis 2030

Es ist ein Fakt, dass das mobilisierbare Flächenpotenzial die prognostizierte und die aktuelle Nachfrage übersteigt. Dieser positive Aspekt ermöglicht einen komfortablen Entscheidungsspielraum für potenzielle Nachfragegruppen und bietet gleichzeitig Raum für die kommunalpolitische Steuerung einer Standortentwicklung. Die positive Botschaft lautet: „Chemnitz bietet Vielfalt“.

### Handlungsfelder

Das Wohnbauflächenkonzept hat sich neben der Ermittlung der benötigten Anzahl an Flächen intensiv mit den Qualitäten der Standorte beschäftigt, Unter anderem gilt es eine städtebauliche Sicht einzunehmen, in welcher Weise neue Standorte zur Qualität und Attraktivität der Stadt beitragen sowie langfristig nachhaltig und ressourcenschonend sind. Insgesamt müssen Standorte den Entwicklungszielen der Stadt (inklusive der Ortschaften) entsprechen.

Mit der Konzepterarbeitung wurde sich deshalb auch mit möglichen Szenarien für eine aktivere kommunale Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung auseinandergesetzt. Auf Basis des Gesamtkonzeptes konzentrieren sich die Handlungsempfehlungen auf drei Schwerpunkte für das Verwaltungshandeln.

Mit 190 Einzelstandorten und einem Betrachtungszeitraum bis 2030 setzt das flexible Konzept einen Rahmen mit einem entsprechenden Entscheidungsspielraum. Rahmengebend sind die vereinbarten Grundaspekte der Bauflächenentwicklung. Auf dieser Basis sollen neue bzw. zusätzlich auf den Markt kommende Wohnbaustandorte auf Grundlage der entwicklungsspezifischeren Kriterien des WBFK auf Kompatibilität überprüft werden. Ziel ist eine ergebnisoffene und transparente Information der Politik im Zuge von Aufstellungsbeschlüssen zur Bauleitplanung.

Ein weiteres Handlungsfeld ist die Anforderung, verstärkt eine vorsorgende Liegenschaftspolitik zu realisieren. Der Gestaltungsspielraum für die Kommune wird hier beeinflusst durch externe Faktoren wie die Flächenverfügbarkeit oder Ankaufsoptionen aber auch verwaltungsinterne Faktoren wie verfügbare finanzielle und personelle Kapazitäten. Aus diesen Gründen hat man sich im Ergebnis der Vorberatungen darauf verständigt, konsensfähige kommunale Liegenschaften, die nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden können vorrangig auf ihre Eignung für den Siedlungswohnungsbau zu prüfen. Dadurch kann die Stadt in die Lage gebracht werden, auf entsprechende Nachfragequalitäten zielgerichtet einzugehen.

Inwieweit die Zielstellungen des WBFK 2030 ausreichen, der bestehenden qualitativen und quantitativen Nachfrage gerecht zu werden, soll anhand eines Monitorings ab 2026 überprüft werden.

### Zusammenfassung

Das Wohnbauflächenkonzept stellt einen ausgewogenen Ausgleich zwischen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Zielen und den Wünschen der Nachfrager dar. Anhand einer zeitlichen und räumlichen Priorisierung ergibt sich eine langfristig orientierte Strategie der Wohnbauflächenentwicklung. Zugleich ist das vorliegende Wohnbauflächenkonzept ein „offenes Konzept“, mit dem auf Änderungen im Zeitverlauf flexibel reagiert werden kann.

Das vorliegende Wohnbauflächenkonzept macht folgende Aspekte deutlich:

- Für die Wohnungsnachfrage der nächsten Jahre besteht in Chemnitz ein quantitativ ausreichendes und geeignetes Wohnbauflächenpotenzial.
- Die ausgewählten 190 Standorte bilden eine gute Handlungsgrundlage.
- Das Konzept bildet einen Rahmen, dessen Umsetzung neben den stadträumlichen Aspekten auf Investorentätigkeit, Bauwilligen und Verfügbarkeit von Grundstücken beruht.
- Das Konzept ermöglicht eine Entwicklung im Sinne einer geordneten Flexibilität.

Sollen die Standorte auch tatsächlich an den Markt kommen sowie die vorgenannten Ziele der Stadtentwicklung und des Wohnungsmarktes erreicht werden, ist eine Steuerung der Standortentwicklung seitens der Stadt Chemnitz erforderlich, denn „der Markt“ schafft vieles, aber nicht alles. Das Wohnbauflächenkonzept beantwortet die Frage der geeigneten Standorte, die Frage der geeigneten Instrumente ist im Weiteren zu verfolgen.

Chemnitz soll eine attraktive Stadt zum Wohnen zu sein. Ausschlaggebend für eine hohe Attraktivität sind neben so genannten harten Standortfaktoren, wie der Ausbau der Infrastruktur, Bildungseinrichtungen und Arbeitsplätze auch weiche, wie eine hohe städtebauliche Qualität, ein gutes Image und eine funktionierende Nachbarschaft.

Die Aufwertung bzw. Sicherung des Wohnumfeldes durch funktionale und gestalterische Qualität von öffentlichem Raum wie Straßen und Plätze, die Bereitstellung von nutzbaren Grün- und Freiflächen und deren Vernetzung und Erreichbarkeit sind kommunale Handlungsfelder. Diese Faktoren gilt es weiterzuentwickeln und zu verbessern.

Im Ergebnis des vorausgegangenen gemeinsamen Dialoges und der Erörterung der Inhalte und Ziele sollen mit der vorliegenden Beschlussvorlage die Rahmenbedingungen und die künftige Arbeitsweise zur Begleitung des Chemnitzer Wohnungsmarktes – bezogen auf den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser – für die kommenden Jahre bestimmt werden.

#### Hinweis zur Beratungsfolge

Mit der Beratungsvorlage BR-022/2021 wurde die Fassung des WBFK 2030 (Stand: 27.08.2021) gemäß Anlage 3 zur Meinungsbildung im AGENDA-Beirat, den 8 Ortschaftsräten sowie im ASM beraten und im Ergebnis inhaltlich bestätigt, so dass auf eine erneute Beratungsabfolge für die Beschlussvorlage verzichtet werden kann.

Beratungsfolge BR-022/2021	Sitzungstermin
Ortschaftsrat Mittelbach	06.12.2021
Ortschaftsrat Euba	07.12.2021
Ortschaftsrat Wittgensdorf	08.12.2021
Ortschaftsrat Röhrsdorf	08.12.2021
Ortschaftsrat Grüna	03.01.2022
Ortschaftsrat Kleinolbersdorf-Altenhain	24.01.2022
Ortschaftsrat Klaffenbach	25.01.2022
Ortschaftsrat Einsiedel	25.01.2022
AGENDA-Beirat	15.03.2022
ASM	22.03.2022

#### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3: Wohnbauflächenkonzept 2030 (Stand: 27.08.2021)