



**INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT  
für den Stadtteil Sonnenberg**

**FORTSCHREIBUNG 2010**

**Mai 2010**

**Stadt Chemnitz**

**I N T E G R I E R T E S   H A N D L U N G S K O N Z E P T  
S O N N E N B E R G**

**Auftraggeber:**

**Stadt Chemnitz**  
Amt für Baukoordination  
Annaberger Straße 89  
09120 Chemnitz

Ansprechpartner:

Grit Stillger  
Tel: 0371/ 488-6030  
Fax: 0371/ 488-6099  
E-Mail: grit.stillger@stadt-chemnitz.de

**Bearbeitung:**

**planart<sup>4</sup>**  
Büro für Stadtentwicklung und Freiraumplanung

Shakespearestraße 5  
04107 Leipzig  
Tel: 0341/ 9609080  
Fax: 0341/ 9609078  
E-Mail: info@planart4.de

Dipl.-Ing. Ines Senftleben, Architektin für Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Detlef Apolinarski , Landschaftsarchitekt

**Stand Mai 2010**

## INHALT

<b>1 VORBEMERKUNG.....</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass und Zielstellung des integrierten Handlungskonzeptes Sonnenberg.....	5
1.2 Grundlagen und Methodik des Arbeitsprozesses .....	6
1.3 Akteure und Beteiligte .....	8
1.4 Organisationsstrukturen und Arbeitsweise .....	8
<b>2 LAGE UND FUNKTION INNERHALB DER STADT.....</b>	<b>10</b>
2.1 Einordnung des Gebietes in die Gesamtstadt .....	10
2.2 Begründung der Gebietsauswahl.....	11
<b>3 DEMOGRAFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN UND PROGNOSEN .....</b>	<b>12</b>
3.1 Bevölkerungsentwicklung.....	12
3.2 Sozialdaten zur Einwohnerstruktur.....	14
3.3 Bevölkerungsprognose .....	16
<b>4 ANALYSE DER AUSGANGSSITUATION UND HANDLUNGSFORDERNISSE 18</b>	<b>18</b>
4.1 Städtebau und Denkmalschutz .....	18
4.2 Wohnen.....	19
4.2.1 Wohnbestand und Eigentümerstruktur .....	19
4.2.2 Haushaltentwicklung .....	20
4.2.3 Leerstandsentwicklung.....	21
4.2.4 Wohnungsnotfrage, künftiger Bedarf .....	23
4.3 Umwelt .....	26
4.4 Wirtschaft .....	27
4.5 Einzelhandel- und Nahversorgung .....	28
4.6 Grün- und Freiraum.....	29
4.7 Verkehr .....	31
4.8 Soziale Infrastruktur.....	32
4.8.1 Bildung und Erziehung .....	32
4.8.2 Gesundheit und Soziales.....	34
<b>5 HANDLUNGSKONZEPT UND UMSETZUNGSSTRATEGIE .....</b>	<b>35</b>
5.1 Handlungsfeld A - Nachhaltige städtebauliche Erneuerung und Stadtumbau .....	36
5.2 Handlungsfeld B - Bürgergesellschaft .....	38
5.3 Handlungsfeld C – Bildung und Freizeit .....	40
5.4 Handlungsfeld D - Wirtschaft .....	41
5.5 Handlungsfeld E – Stadtteil-Image .....	42
<b>6 ÜBERSICHT DER MAßNAHMEN UND PROJEKTE .....</b>	<b>45</b>

## **ANLAGEN**

### Anlage 1 - Pläne

- Übersichtskarte Förderstrategie Stadtumbau - Sonnenberg
- Maßnahmenplan mit räumlicher Zuordnung der Einzelprojekte

### Anlage 2 - Finanzierungsplanung

- Kosten- und Maßnahmeübersicht der Einzelmaßnahmen und Projekte nach Jahren und Programmen
- Einzelkostenübersicht Projekt A 2:  
Stadtumbau-Modellvorhaben „Südlicher Sonnenberg“

### Anlage 3 -Fotodokumentation

## **1 VORBEMERKUNG**

### **1.1 Anlass und Zielstellung des integrierten Handlungskonzeptes Sonnenberg**

Der gründerzeitlich geprägte Stadtteil Sonnenberg ist durch seine Nähe zur Innenstadt ein wichtiger Bestandteil der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie, die Innenstadt von Chemnitz zu stärken und wieder zu beleben.

Während sich andere innerstädtische Stadtgebiete wie der Kaßberg oder Schloßchemnitz stabilisieren konnten und inzwischen Bevölkerungszuwächse generieren, ist es bisher nicht gelungen, soziale, räumliche, verkehrliche und bauliche Problemlagen im Stadtteil Sonnenberg zu beseitigen.

Trotz intensiver Sanierungsbemühungen seitens der Eigentümer und der Stadt ist der Entwicklungsrückstand gegenüber anderen Stadtteilen und der Gesamtstadt erheblich. Deutliches Symptom für eine funktionale Störung im Stadtteil ist der überdurchschnittlich hohe Wohnungsleerstand von 36 %, der sich trotz Rückbau von Wohnungen konstant auf hohem Niveau hält.

Das wesentlichste Entwicklungshemmnis für die Perspektive des Sonnenbergs ist jedoch sein Image. In der Chemnitzer Bevölkerung ist das Negativ-Image festverwurzelt. Es widerspiegelt sich in einer überdurchschnittlichen Fluktuationsrate seiner Bewohner vorwiegend in andere Stadtteile von Chemnitz. Auswirkungen sind vor allem im sinkenden sozialen Niveau des Stadtteils und auch an der problematischen Schulsituation zu spüren.

Diese benachteiligenden Rahmenbedingungen und der aus weiterführenden Planungen resultierende Handlungs- und Maßnahmefeld zur Stabilisierung des Stadtteils, hat die Stadt Chemnitz bewogen, den Stadtteil Sonnenberg als ein Schwerpunktgebiet des öffentlichen Mittel- und Ressourceneinsatzes auszuweisen. Folgende Maßnahmen wurden bereits eingeleitet und umgesetzt:

- Der städtebauliche Erneuerungsprozess hat bereits 1992 und zunächst sehr erfolgreich mit der Festlegung des Sanierungsgebietes Sonnenberg für Teile des Stadtteils im südwestlichen/ mittleren Bereich begonnen. Im Jahr 2002 erfolgte eine erste wesentliche Erweiterung in den Norden bei gleichzeitig Teilentlassungen von Karrees aus der ersten Festlegung.
- Seit 2006 ist der Sonnenberg auch Teil des Stadtumbaugebietes nach § 171 b, Abs. 1 BauGB von Chemnitz. Die Einbindung in das Stadtumbaugebiet erfolgte unter der Maßgabe, Rückbau in Teilbereichen in Verbindung mit Aufwertungsmaßnahmen zuzulassen. Die Maßnahmen des Stadtumbaus beziehen sich überwiegend auf die Ränder des Stadtteils, die infolge erheblicher Belastungen durch Verkehr und Gewerbe nur einen eingeschränkten Wohnwert haben.
- Aufgrund des "besonderen" Entwicklungsbedarfs im Stadtteil Sonnenberg wurde im Jahr 2006 ein erstes integriertes Handlungskonzept erarbeitet, das von einer aktiven Beteiligung der Bürger begleitet wurde. Der von der Stadt Chemnitz im gleichen Jahr gestellte Antrag zur Neuaufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ wurde jedoch aufgrund der Schließung des Programms vom Land abgelehnt.
- Im Jahr 2008 wurde ein weiterer Versuch unternommen, die Förderbedingungen für den Sonnenberg zu verbessern und die Aufnahme in das EU-Programm EFRE beantragt. Damit verbunden war eine Fortschreibung des integrierten Handlungskonzeptes. Allerdings fanden die geplanten Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung und des Stadtumbaus der Eigentümer aufgrund der fördertechnischer Vorgaben nur

im geringen Maße Berücksichtigung. Damit fehlt ein gesamtheitlicher Überblick zum Maßnahme- und Finanzierungsbedarf für den Sonnenberg.

- Bereits 2008 wurde deutlich, dass man bei einer Weiterentwicklung des Gebietes verstärkt auf die Mitwirkung der Eigentümer angewiesen ist. Bedingt durch die sehr kleinteiligen Strukturen der Gründerzeit, sind es vor allem die privaten Kleineigentümer, die in den Stadtentwicklungsprozess einzubinden sind. Zum anderen sind im Stadtteil mit der GGG und SWG zwei große Wohnungsunternehmen vertreten, die überwiegend Bestände in Plattenbauweise im Bereich des südlichen Sonnenbergs besitzen. Dieser Bereich des Sonnenbergs ist Teil des zu erhaltenen Kernbestandes und in die Erhaltungsstrategie des Sonnenbergs eingebunden. Am 10.09.2008 wurde die Erhaltung des Sonnenbergs durch den Beschluss des Stadtrates zur Erweiterung des Sanierungsgebietes auf den südlichen Bereich auch politisch manifestiert.
- Seit 2009 ist der Stadtteil Sonnenberg ein ausgewiesenes EFRE-Gebiet. Es werden u.a. erste Maßnahmen zur Aktivierung privater Eigentümer umgesetzt und vorbereitende Maßnahmen zur Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft durchgeführt. Die positive Resonanz privater Eigentümer und auch die Absicht der Wohnungsunternehmen, ihre Wohnungsbestände bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und zu investieren, erfordert teilweise eine Neuausrichtung bzw. Ergänzung der Strategie für den Stadtteil Sonnenberg.

Mit dem vorliegenden integrierten Handlungskonzept wird die gesamtheitliche Entwicklungsstrategie für den Sonnenberg fortgeschrieben. Der Zeithorizont umfasste die kommenden 10 Jahre bis 2020 und entspricht damit auch dem Betrachtungsraum des im November 2009 beschlossenen gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes - SEKo Chemnitz 2020.

Besondere Schwerpunkte der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Sonnenberg bilden die Einbeziehung aller Eigentümer in die Stadtteilentwicklung, die Beseitigung des Imageproblems und die darauf begründete vakante Schulsituation im Stadtteil. Darüberhinaus ist die Mittelplanung als Grundlage zur Umsetzung der Handlungsstrategie für den Stadtteil Sonnenberg aufeinander abzustimmen.

## 1.2 Grundlagen und Methodik des Arbeitsprozesses

Die räumliche Abgrenzung des Gebietes orientiert sich im Wesentlichen an der gewachsenen gründerzeitlichen Struktur, die das Erscheinungsbild des Sonnenbergs als Ganzes prägt und wichtigen funktionalen Zusammenhängen, wie Übergangsbereiche zu angrenzenden Stadtbereichen und der Innenstadt.

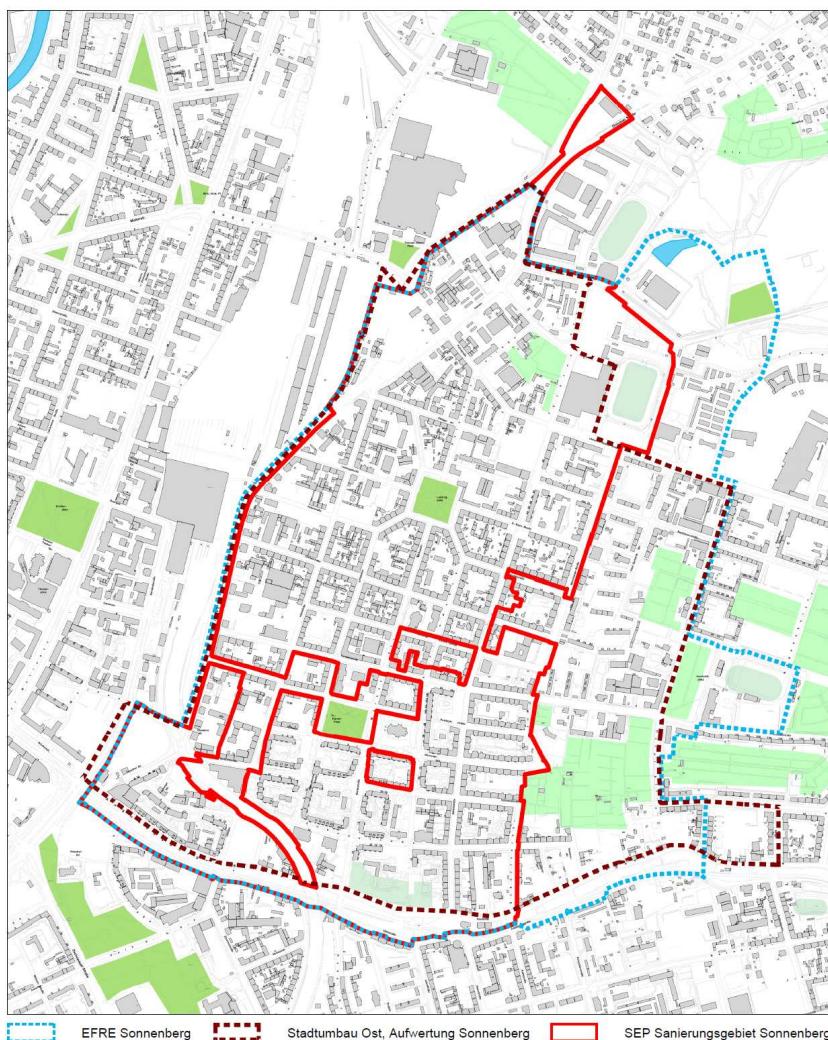
Das Gebiet des Handlungskonzeptes entspricht der Abgrenzung des EFRE-Programmgebietes und ist nicht identisch mit der administrativen Grenze des Stadtteils Sonnenberg. Das Plangebiet umfasst auch die Grenzen des Sanierungsgebietes Sonnenberg als Programmgebiet SEP sowie das beschlossene „Aufwertungsgebiet Sonnenberg“ als beantragtes Programmgebiet im Stadtumbauprogramm – Teil Aufwertung.

Für den Sonnenberg liegen umfassende städtebauliche Planungen und Maßnahmekonzepte vor.

- Stand der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Sonnenberg“ 1992-2009

- Stadtteilkonzept Sonnenberg, Entwurf Stand 24.02.2005
- Ergebnisse des Vertiefungskonzepts Stadtteil Sonnenberg vom 25.03.2006
- Integriertes Handlungskonzept Sonnenberg – die soziale Stadt, September 2006
- Fortschreibung „Integriertes Handlungskonzept für den Stadtteil Sonnenberg“, September 2008
- Vertiefung zum räumlichen Handlungskonzept – WOHNEN für das Untersuchungsgebiet: Südlicher Sonnenberg, Stand Juli 2009
- Gemeinsames Maßnahmekonzept der Wohnungsunternehmen SWG und GGG: „Südlicher Sonnenberg in Chemnitz - Entwicklungschancen für das innerstädtische Wohngebiet“, Stand 30.03.2010

**Karte:** Abgrenzung der Programmgebiete EFRE, SEP, Stadtumbau Ost-Aufwertung Sonnenberg



In den letzten 5 Jahren wurde vor allem der Stadtumbau in Verbindung mit einem umfangreichen Wohnungsrückbau aufgrund der sehr hohen Leerstände und überdurchschnittlichen Abwanderungen aus dem Stadtteil Sonnenberg thematisiert. Besonders in den Randlagen des Stadtteils soll die Wohnnutzung zugunsten anderer Nutzungen zurückgenommen werden. Die Entwicklungsstrategie widerspiegelt sich in den Festlegungen zur Entwicklungsstrategie für einzelne Bereiche.

Bereits umgesetzt wurden u.a. umfangreiche Rückbaumaßnahmen entlang der Augustusburger Straße. Hier wurden bisher 479 Wohnungen von den Wohnungsunternehmen zugunsten der „Bunten Gärten“ zurückgebaut. Eine Sportanlage ist bereits fertiggestellt, weitere Spielflächen und der FUN-Park befinden sich in Realisierung.

In Folge der Sanierungsgebietserweiterung erfolgte 2009 eine „Vertiefung zum räumlichen Handlungskonzept – WOHNEN für das Untersuchungsgebiet: Südlicher Sonnenberg“. Danach werden sich die Handlungsschwerpunkte vom Stadtumbau (Rückbau von Wohnungen) in den kommenden Jahren vor allem auf eine qualitative und bedarfsgerechte Wohnbestandsentwicklung verlagern. Es besteht in diesem Bereich ein besonders hoher Sanierungsbedarf nicht nur in den Gründerzeitgebäuden sondern auch in den Plattenbauten. Der ungenügende Sanierungsstand ist maßgeblicher Indikator für die hohen Wohnungsleerstände im Gebiet.

### **1.3 Akteure und Beteiligte**

Die Planungen zum Stadtteil Sonnenberg wurden in der Vergangenheit bereits von umfassenden Beteiligungsverfahren begleitet.

Die besondere Problemstellung am Sonnenberg hat, unterstützt von der Lokalen Agenda Chemnitz, bereits eine Vielzahl von Akteuren im Stadtteil mobilisiert und verschiedene Aktivitäten ausgelöst. Heute besteht ein fest etabliertes und aktives Netzwerk aus engagierten Akteuren vor Ort. Wichtige Akteure sind z.B. das Stadtteilmanagement Sonnenberg, der Bürgerverein Sonnenberg e.V., die Stadtteilrunde, das kommunale Wohnungsunternehmen GGG und die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG (SWG) sowie der Sanierungsträger Westsächsische Gesellschaft für Stadtneuerung mbH (WGS). Neue Akteure, wie der Verein Stadthalten Chemnitz e.V. engagieren sich ebenfalls im Gebiet.

Die genannten Akteure wurden in die Erarbeitung des integrierten Handlungskonzeptes und dessen Fortschreibung in diesem Jahr einbezogen. Durch ihre aktive Tätigkeit im Stadtteil stehen sie als Träger der sozialen Arbeit, als Vermieter und Netzwerkarbeiter repräsentativ für die Bewohnerinteressen.

Besonders die Schulen im Stadtteil sind wichtige Partner für die Stadtteilentwicklung. Es besteht hier der Wunsch, eine übergreifende Zusammenarbeit im Sinne eines Kooperationsnetzes zwischen den Schulen aufzubauen. Darüber hinaus wurde der Beteiligungsprozess erweitert auf Vertreter aus Bildung und Wirtschaft, um hier speziell wirtschaftliche SchwerpunktAufgaben im Stadtteil konkret herauszuarbeiten.

Die Fortführung der Bewohnerbeteiligung sowie die Aktivierung der Eigentümer im Gebiet und die Einbeziehung der lokalen Wirtschaft in die Stadtteilentwicklung wird vorrangige Aufgabe der Umsetzung des integrierten Handlungskonzeptes für den Stadtteil Sonnenberg sein.

### **1.4 Organisationsstrukturen und Arbeitsweise**

Es besteht bereits eine handlungsfähige und effiziente Organisationsstruktur zur Entwicklung des Gebietes:

- Das Sanierungsgebiet Sonnenberg wird seit der Festlegung des Sanierungsgebietes im Jahr 1992 vom Sanierungsträger Westsächsische Gesellschaft für Stadtneuerung mbH (WGS) betreut und ist damit fester

Ansprechpartner für die Eigentümer im Gebiet. Die WGS hat auch die Programmbegleitung für das EFRE-Gebiet Sonnenberg übernommen.

- Innerhalb der Stadtverwaltung ist die kommunale Programmverantwortung/ Aufgabenverteilung für den Stadtteil Sonnenberg geregelt. Die Programmkoordinierung obliegt dem Amt für Baukoordination.
- Es existiert bereits seit 2004 eine Lenkungsgruppe „Sonnenberg“ der Stadtverwaltung, die dezernts- und ämterübergreifend arbeitet und damit das Verwaltungshandeln im Hinblick auf das Programmgebiet koordiniert. Beteiligt sind u.a. das Stadtplanungsamt, das Amt für Baukoordination, das Sozialamt, das Amt für Jugend und Familie sowie das Schulverwaltungsaamt. Bei Bedarf werden weitere Ämter hinzugezogen. Darüber hinaus sind in der Lenkungsgruppe entscheidende Akteure der Stadtteilentwicklung, wie die Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger und das Stadtteilmanagement sowie die Stadtteilrunde „Sonnenberg“ mit Trägern der Freien Jugendarbeit im Stadtteil vertreten.
- Es wurde im Gebiet ein Stadtteilmanagement eingerichtet, dass für die Aktivierung der Bewohner und Organisation des Beteiligungsprozesses in verschiedenen Beteiligungsformen sowie für die Vernetzung der Akteure im Stadtteil verantwortlich zeichnet. Die Anregung von Projekten erfolgte u.a. über das Stadtteilmanagement. Zu den Aufgaben des Stadtteilmanagements zählt außerdem die Beteiligung an der strategischen Planung und der Projektentwicklung, um weitere Entwicklungsprozesse im Stadtteil anzustoßen.
- Das Stadtteilmanagement ist eine wichtige Schnittstelle nach innen und nach außen. Es agiert eigenständig und stellt die Verbindung zwischen den Akteuren auf Stadtteilebene und der kommunalen Verwaltung her. Um die Eigenständigkeit und eigenverantwortliches Handeln im Stadtteil zu stärken, wurde das Stadtteilmanagement mit einem Verfügungsfond zur Unterstützung von Mikroprojekten ausgestattet. Die Mittelverteilung erfolgt durch einen Stadtteilbeirat, der sich zu den eingereichten Projekten berät und über die Höhe der Förderung beschließt.
- Die Prozesse der Stadtteilentwicklung werden durch ein Monitoring zur Zielentwicklung und Beobachtung der Zielerreichung begleitet. Eine solche prozessbegleitende Beobachtung liefert einen Zugewinn an steuerungsrelevanten Informationen und ist damit zugleich eine wichtige Grundlage für die interne Projektsteuerung und Weiterentwicklung der Ansätze.
- Für das Programmgebiet wurden die Datenerhebungen entsprechend der festgelegten Gebietsabgrenzung vorgenommen. Qualifizierende Aussagen sollen zukünftig durch weiterführende Befragungen im Stadtteil getroffen werden, hier insbesondere zum Bereich Gewerbetreibende und Unternehmensbestand sowie Eigentümerstruktur und deren Interessen.

Durch die bereits bestehenden Organisationsstrukturen ist neben der Programmumsetzung auch die Koordinierung weiterer Maßnahmen im Gebiet vorerst sichergestellt. Perspektivisch besteht hier jedoch weiterer Bedarf, das Netzwerk auszubauen und zu verfestigen, um auch in der Öffentlichkeit wahrnehmbare und langfristige Erfolge zu erzielen.

## 2 LAGE UND FUNKTION INNERHALB DER STADT

### 2.1 Einordnung des Gebietes in die Gesamtstadt

**Grafik:** Übersicht zur Lage in der Stadt Chemnitz



Der Stadtteil Sonnenberg entstand im Zuge der Industrialisierung Mitte des 19. Jahrhunderts als ein traditionelles Arbeiterviertel der Gründerzeit. Auf der heutigen „Rückseite“ des Chemnitzer Hauptbahnhofes liegend, erstreckt sich der Stadtteil östlich der Innenstadt auf einem Höhenrücken bis zum Zeisigwald.

Viele Fabriken entstanden bereits ab 1850 entlang der Dresdner Straße und Fürstenstraße.

Die planmäßige Bebauung in Karreestrukturen auf orthogonalem Straßenraster setzte nach 1870 ein und führte zu stark überbauten und durchmischten, vorwiegend viergeschossigen Baublöcken. Bauliche Ergänzungen erfolgten bis 1929 vor allem im nördlichen Bereich des Stadtteils.

Der Stadtteil Sonnenberg zählte um 1910 bereits 45.000 Einwohner und gehörte damit zu den am dichtesten besiedelten Stadtvierteln von Chemnitz. Schon damals führte das enge Miteinander zu sozialen Konflikten im Stadtteil.

Im 2. Weltkrieg wurden weite Teile der Gründerzeitbauung besonders im südlichen Teil des Sonnenbergs zerstört. Der Wiederaufbau erfolgte danach nur behelfsmäßig. Erst 1981 wurde mit einer großflächig angelegten Rekonstruktion des Sonnenbergs begonnen. Ganze Karrees mit maroder Altbaustanz wurden abgerissen und ab 1985 durch Plattenwohnungsbau ersetzt. Damit erfolgte der erste „große“ Umbau des Sonnenbergs durch Ersatzneubau innerhalb gewachsener Strukturen der Gründerzeit. Zeitgleich wurden in den angrenzenden Karrees östlich der Zietenstraße umfangreiche Teilsanierungen der gründerzeitlichen Bausubstanz nach DDR-Standard vorgenommen. Eine zusätzliche Aufwertung erfuhr der Stadtteil damals durch die Einrichtung eines als Stadtteilzentrum konzipierten Fußgängerboulevards mit Einzelhandelseinrichtungen und gastronomischer Versorgung in der Sonnenstraße.

Nach der Wende erhielt der Sonnenberg einen weiteren Entwicklungsschub durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im gründerzeitlichen Kernbereich, vor allem durch private Eigentümer. Die seit 1992 laufende Sanierungsförderung im zentralen Bereich des Sonnenbergs hatte entsprechend geprägt und zu einem regelrechten Bauboom bis 1997 geführt. Von den erhaltenen gründerzeitlichen Strukturen zwischen Körnerplatz und Lessingplatz wurden inzwischen 70-80 % des Gebäudebestandes saniert. Seitdem stagniert das Sanierungsgeschehen und tendiert heute fast gegen Null. Gründe dafür liegen u. a. in der demografischen Entwicklung und der damit verbundenen sinkenden Nachfrage nach Wohnraum.

Der zwischenzeitliche Aufschwung Mitte der neunziger Jahre hat das Imageproblem des Stadtteils, der aus seiner historischen Entwicklung heraus als

sozial belastetet gilt, nur vorübergehend aus dem Blickfeld gerückt. In der Folge hat der Sonnenberg einen besonders gravierenden Bevölkerungsrückgang erlebt.

Aufgrund der hohen Leerstandsquoten wurden in gemeinsamer Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen GGG und SWG in den Jahren 2006/07 umfangreiche Rückbaumaßnahmen in der Fläche zugunsten von Sport- und Freizeitflächen, den „Bunten Gärten“ vom Sonnenberg, realisiert.

## 2.2 Begründung der Gebietsauswahl

Der Stadtteil Sonnenberg nimmt als innerstädtischer Wohnstandort eine hohe Bedeutung innerhalb der Gesamtstadt ein. Im Programmgebiet Sonnenberg lebten zum Stand 31.12.2009 ca. 4,7 % der Bevölkerung von Chemnitz.

**Tabelle:** Struktur- und Sozialdaten – Programmgebiet Sonnenberg im Vergleich zur Gesamtstadt

Stand zum 31.12.2009	<b>Sonnenberg</b>		<b>Gesamtstadt</b>	
<b>Fläche</b>	2,06 km <sup>2</sup>		220,85 km <sup>2</sup>	
<b>Wohnungsleerstand *</b>	3.800 WE	<b>36,0 %</b>	30.900 WE	<b>19,5 %</b>
<b>Einwohner</b>	11.299	4,7 %	240.629	100%
<b>Einwohnerentwicklung 1995-2009</b>	-2.304	<b>-16,9 %</b>	-24.954	<b>-9,1 %</b>
<b>Anzahl Kinder /Jugendliche bis 25 Jahre</b>	3.264	28,9 %	48.333	20,1 %
<b>Anzahl Bewohner über 65 Jahre</b>	1.658	14,7%	61.073	25,4 %
<b>Anzahl Ausländer 2009</b>	1.030	9,1 %	6.823	2,8 %
<b>Arbeitslose ALG I</b>	1.506	k.A.	15.006	k.A.
<b>Langzeitarbeitslose</b> <sup>1</sup>	576	k.A.	5.639	k.A.
<b>Arbeitslose unter 25 Jahre</b>	183	k.A.	1.412	k.A.
<b>ALG II –Empfänger</b> <sup>1</sup>	2.863	<b>25,3 %</b>	23.531	<b>9,8 %</b>

Quellen: Stadt Chemnitz - Bürgeramt (Einwohnermelderegister), Amt für Organisation und Informationsverarbeitung (Haushaltsgenerierung); Statistik der Bundesagentur für Arbeit

\*Schätzung

<sup>1</sup> Erwerbsfähige Hilfebedürftige, Anteil in % der Einwohner  
(Auswertung der Daten, siehe nachfolgende Kapitel)

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Stadtteil Sonnenberg sozial deutlich schlechter gestellt. Dies wird besonders am Anteil transfereinkommensabhängiger Bewohner (ALG II – Empfänger) sichtbar und widerspiegelt sich auch im deutlich höheren Bevölkerungsverlust. Der daraus resultierende Wohnungsleerstand konnte trotz massiver Rückbaumaßnahmen von 1.631 Wohnungen seit 2003 bisher nicht wesentlich verringert werden. Die Leerstandsquote liegt heute bei ca. 36 %.

Es ist auch aufgrund der gesamtstädtischen demografischen Situation in Chemnitz nicht davon auszugehen, dass eine dauerhafte Beseitigung des Leerstandsproblems ohne weitere Rückbaumaßnahmen im Stadtteil Sonnenberg erreicht werden kann. Vorrangiges Ziel der Stadt Chemnitz ist daher, nach bereits umfangreichen Rückbaumaßnahmen in der Fläche einen nachhaltig wirkenden Stadtumbau im Gebiet zu organisieren und den

Stadtteil vor allem in Verbindung mit Aufwertungsmaßnahmen und Folgenutzungen zu stabilisieren.

Die Gebietsauswahl erfolgte aufgrund dieser benachteiligenden Rahmenbedingungen.

### 3 DEMOGRAFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN UND PROGNOSEN

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

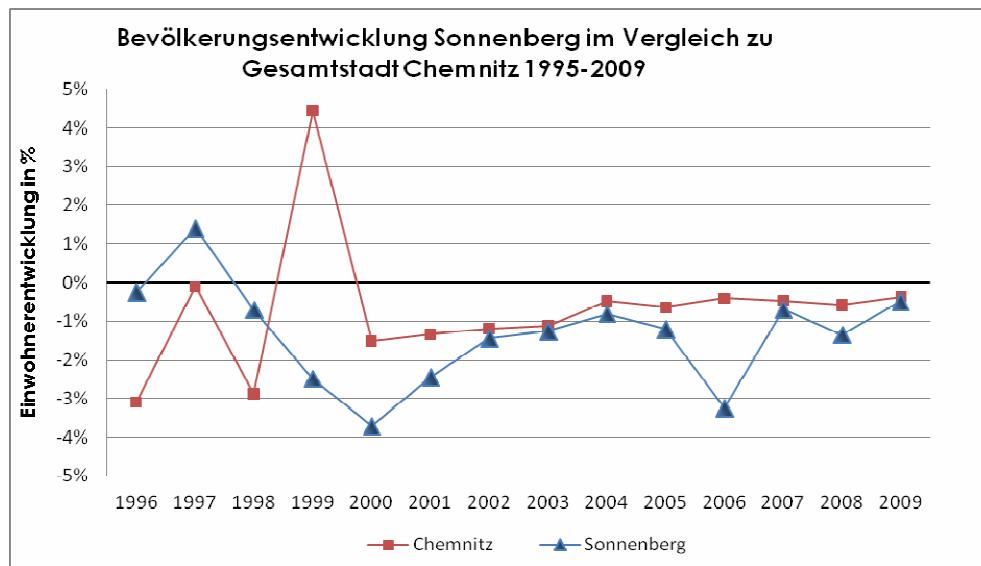
Zum Stand 31.12.2009 leben im EFRE-Programmgebiet Sonnenberg 11.299 Einwohner, die Stadt Chemnitz zählte 240.629 Einwohner.

Außer im Jahr 1999, das Jahr der Eingemeindung mehrerer Ortschaften um Chemnitz, ist die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Chemnitz relativ konstant rückläufig.

Bezeichnend für die Probleme im Stadtteil ist, dass die Einwohnerentwicklung im Stadtteil Sonnenberg extremen Schwankungen unterworfen ist. Der einst positive Trend entwickelt sich seit 1997 stark gegenläufig und ist wie im Jahr 2006 auch eine Folge des Stadtumbaus.

Mit einem Einwohnerverlust von 16,9 % seit 1995 liegt das Programmgebiet Sonnenberg heute weit über dem Durchschnitt der Gesamtstadt von 9,1 %.

**Grafik:** Bevölkerungsentwicklung Programmgebiet Sonnenberg im Vergleich zur Gesamtstadt, 1995-2009

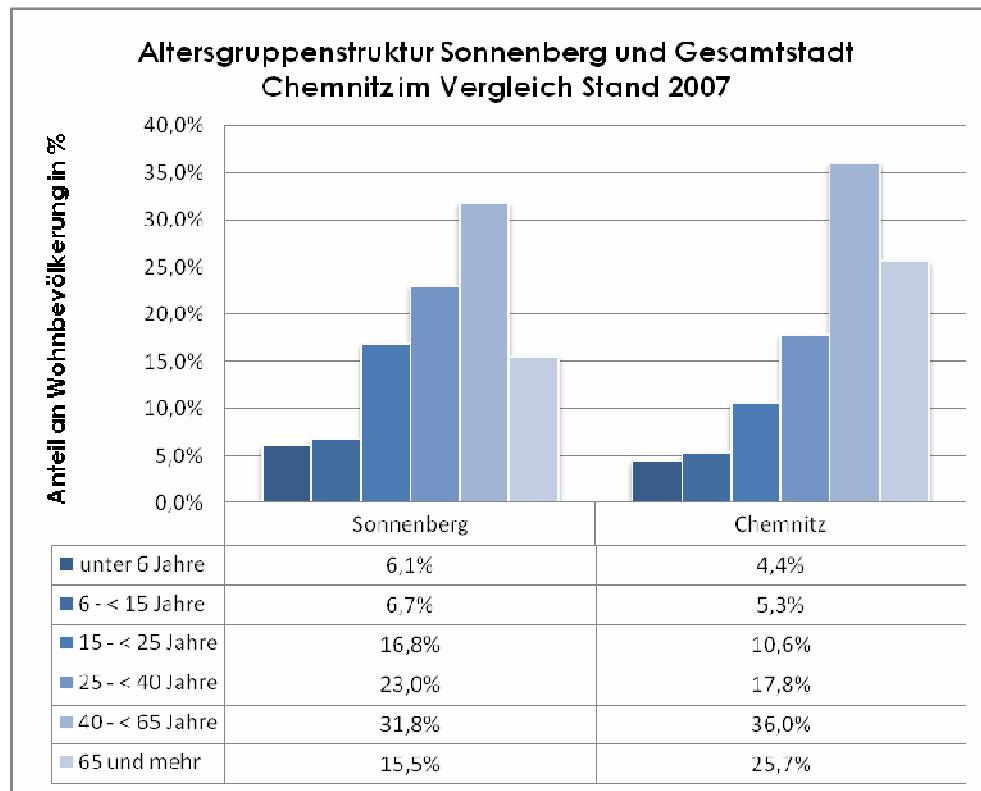


Dagegen gestaltet sich die Altersstruktur des Stadtteils Sonnenberg im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich günstiger. 2009 lag der Anteil der Altersgruppen bis 25 Jahre mit **28,9 %** knapp ein Drittel über dem der Gesamtstadt (20,1 %). Sichtbar wird dies auch bei der Altersgruppe der über 65-jährigen. Diese Altersgruppe ist mit 14,7 % gemessen an der Gesamtbevölkerung im Stadtteil wesentlich geringer vertreten. In der Gesamtstadt liegt der Bevölkerungsanteil der über 65-jährigen bei 25,4 %.

Der Sonnenberg ist damit einer der „jüngsten“ Stadtteile von Chemnitz, auch die Geburtenrate liegt noch über dem Gesamtdurchschnitt der Stadt. Allerdings ist seit 2006 eine leichte Annäherung der Altersgruppenstrukturen

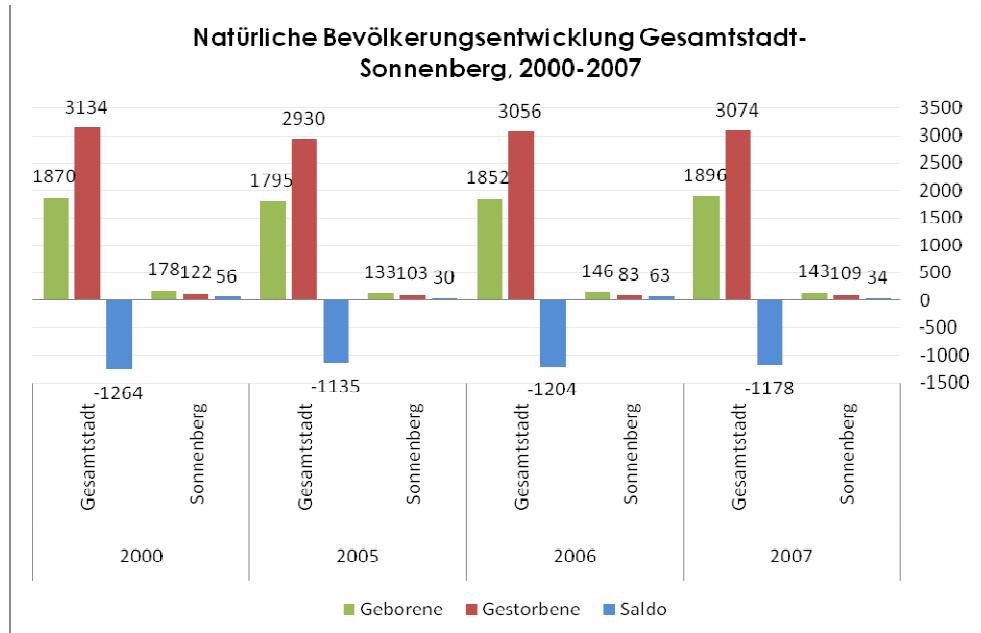
als Trend spürbar.

**Grafik:** Altersgruppen Sonnenberg / Chemnitz im Vergleich



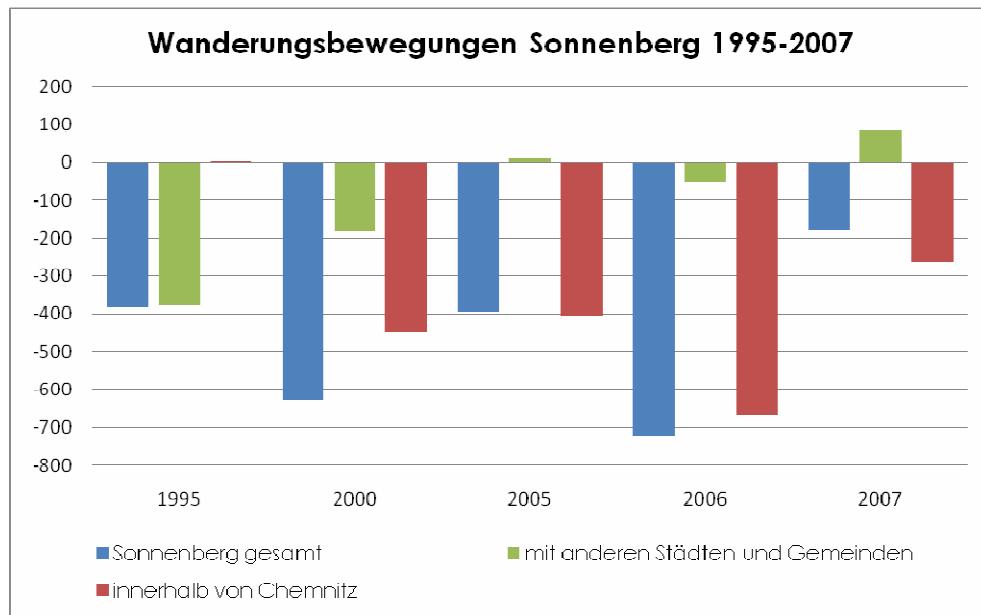
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils Sonnenberg ist im Saldo seit Jahren ausgeglichen, hat im Gegensatz zur Gesamtstadt sogar leichte Geburtenüberschüsse zu verzeichnen.

**Grafik:** Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2000-2007



Die Einwohnerverluste des Stadtteils resultieren daher hauptsächlich aus den Wanderungsbewegungen.

**Grafik:** Saldo der Zu- und Fortzüge Stadtteil Sonnenberg 1995-2007



Die Wanderungsverluste mit anderen Städten und Gemeinden nehmen in der Tendenz, wie auch in Chemnitz, insgesamt weiter ab. In den letzten Jahren konnte der Sonnenberg sogar ein leichtes Plus an Zuzügen aus anderen Städten und Gemeinden verzeichnen. Er gehört damit zu den innerstädtischen Zuzugsgebieten der Stadt Chemnitz.

Während die Bilanz der Außenwanderung positiv ausfällt, ist die Binnenwanderung das eigentliche Problem des Stadtteils.

Der Sonnenberg verliert seine Einwohner vor allem innerhalb der Stadt an andere Stadtteile von Chemnitz. Allein im Zeitraum 2003-2007 weist der Sonnenberg hier ein negatives Wanderungssaldo von 1.352 Bewohnern auf. Damit liegt der Sonnenberg auch deutlich über den Verlusten der Stadtteile des ehemaligen Fritz-Heckert-Gebietes.

Das Niveau der Fortzüge ist stark schwankend. Der hohe Wanderungsverlust im Jahr 2006 von 721 Personen im Stadtteil Sonnenberg ist teilweise auch durch den Rückbau von Plattenbauwohnungen im südlichen Sonnenberg bedingt. Jedoch können in der Regel 70 % der Stadtausbau betroffenen als Mieter im Bestand der Wohnungsgesellschaften gehalten werden. Die hohe Abwanderungsrate der Wohnbevölkerung in andere Stadtteile von Chemnitz ist vor allem ein deutliches Zeichen für das negative Image des Stadtteils.

Positiv fällt die Altersstruktur des Sonnenbergs auf, sie ist deutlich jünger als die der Gesamtstadt. Es bedarf jedoch besonderer imageverbessernder Maßnahmen, um das Abwandern aus dem Stadtteil zu stoppen, da sonst auch dieser positive Effekt verloren zu gehen droht.

### **3.2 Sozialdaten zur Einwohnerstruktur**

Im Stadtteil Sonnenberg hat sich in den letzten Jahren die soziale Struktur erheblich gewandelt.

Hohe Arbeitslosigkeit, Multiproblemfamilien und ein vergleichsweise hoher Anteil von Migranten, neben städtebaulich komplexen Fragestellungen und Erscheinungsbildern, sind signifikant für diesen Stadtteil und bestimmen nicht unerheblich die Fluktuation von Teilen der Bevölkerung.

Aus der aktuellen kleinräumigen Betrachtung im Rahmen der Erarbeitung des Wohnraumbedarfskonzeptes für Chemnitz wird die Problematik der sozialen Situation am Sonnenberg besonders deutlich.

Der Anteil der Leistungsempfänger liegt im Stadtteil Sonnenberg insgesamt höher als in allen anderen Stadtteilen.

„Ende Juni 2009 wurden in Chemnitz rund 18.250 Bedarfsgemeinschaften (BG) registriert. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften zeichnet sich seit 2005 durch eine rückläufige Entwicklung aus. Zwischen Dezember 2005 und Dezember 2008 sind die Fallzahlen von rd. 20.340 auf rd. 18.060, d.h. um 11,2 % gesunken. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an den Haushalten lag Ende 2008 bei 14,2 %.“ (Quelle: Wohnraumbedarfkonzept, Analyse & Konzepte, Stand 15.03.2010)

Im Stadtteil Sonnenberg ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, d.h. der Leistung empfangenden Haushalte, doppelt so hoch wie im gesamtstädtischen Vergleich. Bezogen auf die Wohnbevölkerung ist der Anteil mit einem Viertel der am Sonnenberg lebenden Einwohner (2.863 Personen) die ALG II beziehen noch höher. Die Konzentration wird am Vergleichswert zur Gesamtstadt deutlich, wo „nur“ 9,8 % der Einwohner (insgesamt 23.531 Personen) ALG-II-Bezieher sind.

**Tabelle:** Aus Wohnraumbedarfkonzept 2009-2010 Stadt Chemnitz, Stand März 2010

<b>Tab. 9 Leistungsempfänger in den Teilgebieten 2008</b>			
<b>SEKo-Gebiet</b>	<b>Stadtteile</b>	Anteil BG an HH	Anteil Arbeitslose an EW
1207	Zentr., Luth., Altch., Bernsd., Kapellenb.	15,7 %	11,4 %
1205	Helbersd., Kappel	15,7 %	11,9 %
1206	Markersd., Morgenl., Hutholz	20,1 %	13,5 %
1211	Yorckgeb., Gablenz	11,4 %	9,5 %
1210	Sonnenberg	28,3 %	16,9 %
1204	Schloßch., Kaßberg, Altend.	14,2 %	9,9 %
1209	Ebersd., Hilbersd.	18,7 %	11,4 %
1212	Euba, Adelsb., Kl.-Altenh., Reichenh.	3,8 %	3,5 %
1208	Erfenschl., Harthau, Einsiedel, Klaffenb.	6,4 %	5,5 %
1203	Schönau, Stelzend., Siegmar, Reichenbr.	8,4 %	6,4 %
1202	Mittelb., Rottluff, Rabenst., Grüna	5,4 %	4,8 %
1201	Furth, Gl.-Dr., B.-Hein., Röhrsd., Wittgensd.	8,8 %	6,7 %
<b>Chemnitz</b>		<b>14,2 %</b>	<b>9,9 %</b>

Quelle: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz;  
eigene Berechnungen

ANALYSE &  
KONZEPTE

Der Ausländeranteil auf dem Sonnenberg ist seit 1994 stetig gestiegen mit nunmehr leicht rückläufiger Tendenz (seit 2008 um -0,2 Prozentpunkte). Insgesamt ist das Niveau der Zuwanderungen in den letzten Jahren gesunken, was auch dem allgemeinen deutschlandweiten Trend entspricht. Zum 31.12.2009 betrug der Anteil der Ausländer im Stadtteil Sonnenberg 9,1 % (städtischer Durchschnitt 2,8 %), das sind 1.030 Personen zu einer Bevölkerung von 11.299 Personen.

Der hohe Anteil arbeitsloser Menschen am Sonnenberg ist problematisch. Aufgrund der besonderen sozialen Situation im Stadtteil, ist davon auszuge-

hen, dass für viele Betroffene der Zugang zu Beschäftigung eingeschränkt ist. Insbesondere bei Familien mit Migrationshintergrund bestehen sprachlichen Barrieren, die den Einstieg in den Arbeitsmarkt erschweren. Das Bildungs- und Qualifikationsniveau auch bei den Einheimischen entspricht häufig nicht der Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt.

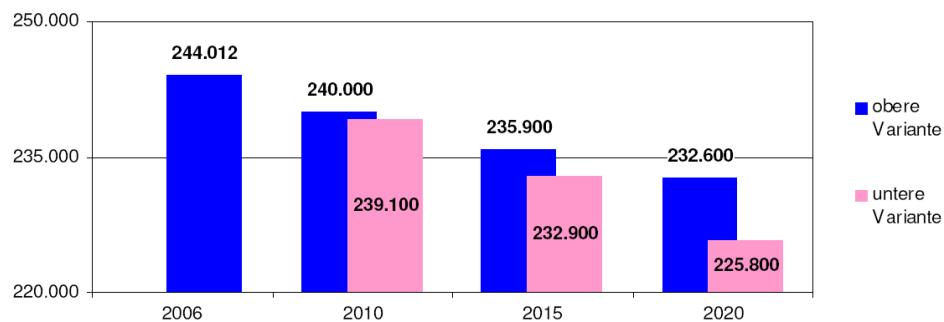
Die Abwanderungstendenzen korrelieren mit einem Absinken des sozialen Niveaus im Stadtteil. Der wachsende Anteil sozial schwächer Haushalte, die Hilfen zum Lebensunterhalt erhalten, führt zu einer beängstigend schnell verlaufenden Segregation nicht nur innerhalb des Stadtteils sondern auch gegenüber den anderen Stadtteilen von Chemnitz.

### 3.3 Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerung in Chemnitz wird auch in Zukunft weiter rückläufig sein. Die Berechnungen zur Entwicklung der Bevölkerung in Chemnitz, die 2007 vom Amt für Organisation und Informationsverarbeitung durchgeführt wurden, prognostiziert für die Stadt im Jahr 2020 eine Einwohnerzahl zwischen 225.800 und 232.600 Personen. Das entspricht einem Einwohnerrückgang von 7,05 % im negativen Fall bis 4,2 % im positiven Fall im Jahr 2020.

„Neben dem Rückgang der Bevölkerung wird auch die Altersstruktur der Chemnitzer Bevölkerung bis 2020 wesentlichen Veränderungen unterworfen sein. So wird sich der Anteil der Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter von heute 25 % auf 30 % erhöhen. Gleichzeitig wird der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (20 bis 64 Jahre), der zum 31.12.2006 noch 60 % betrug, bis zum Jahr 2020 auf 55 % zurückgehen. Und auch wenn der Anteil der unter 20-Jährigen leicht steigen wird, wird sich das Durchschnittsalter der Bevölkerung von derzeit bei 46,3 Jahren (Stand 31.12.2007) bis 2020 auf 48,2 Jahre erhöhen. Somit spiegelt sich das bundesweite Erscheinungsbild des demografischen Wandels auch in Chemnitz wider.“ (Auszug aus dem Sozialreport 2003-2007 der Stadt Chemnitz vom 23.07.2007)

**Grafik:** Bevölkerungsprognose bis 2020 der Stadt Chemnitz

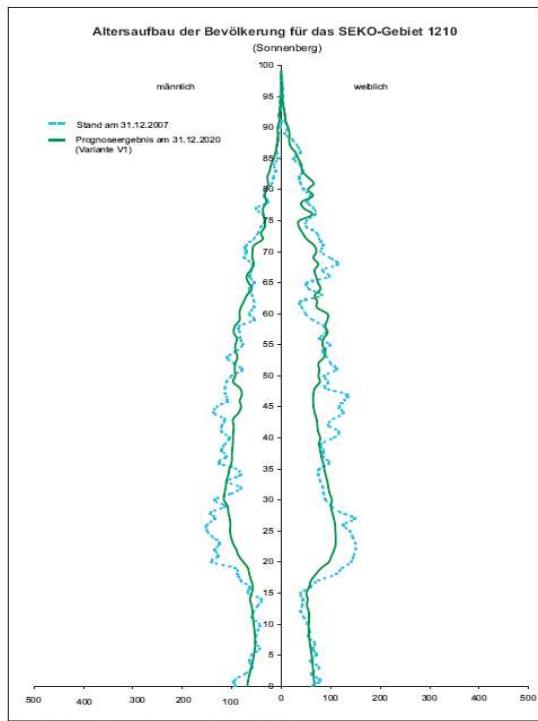


Quelle: Stadt Chemnitz, Amt für Organisation und Informationsverarbeitung. Für 2006 ist die tatsächliche Bevölkerungszahl dargestellt, als Planungsgrundlage in der Stadtverwaltung dient die untere Variante. (Abbildung übernommen aus dem Sozialreport 2003-2007)

Für den Stadtteil Sonnenberg wurde aufgrund seiner besonderen Problematik im Rahmen der Fortschreibung des SEKo der Stadt Chemnitz eine gesonderte Prognose bis 2020 erstellt. Das SEKo-Gebiet entspricht den administrativen Grenzen des Stadtteils Sonnenberg und ist nicht identisch mit dem EFRE-Programmgebiet. Dennoch ist die Prognose relevant, da sich im Programmgebiet ca. 80 % der Bevölkerung des Stadtteils Sonnenberg konzentrieren.

Der Prognose für den Stadtteil Sonnenberg basiert auf folgende Annahmen:

- Es wird auch zukünftig leichte Geburtenüberschüsse geben.
- Die Wanderungen mit anderen Städten und Gemeinden werden in den nächsten Jahren ebenfalls Überschüsse zugunsten des Sonnenbergs mit leicht steigender Tendenz aufweisen.
- Das bisherige Abwanderungsverhalten der Bevölkerung im Sonnenberg in andere Stadtteile als Hauptursache für die negative Bevölkerungsentwicklung bedarf der Gegensteuerung durch mittelfristige, integrierte und nachhaltige Stabilisierung der Stadtteilentwicklung.

**Grafik:** Altersaufbau zur Bevölkerungsprognose bis 2020 für den Stadtteil Sonnenberg

Quellen: Stadt Chemnitz, Bürgeramt (Einwohnermeldeamt) für 2007

Stadt Chemnitz, Amt für Organisation und Informationsverarbeitung (Prognose) für 2020

Für den gesamten Stadtteil Sonnenberg (nach administrativer Gliederung) wird auf Basis dieser Annahmen ein Bevölkerungsrückgang von 10,5 % bis zum Jahr 2020 prognostiziert.

Bezogen auf das EFRE-Gebiet würde der Sonnenberg im Jahr 2020 demnach nur noch eine Wohnbevölkerung von ca. 10.330 Einwohnern aufweisen.

Die Einwohnerzahlen werden damit stärker als in der Gesamtstadt sinken. Das hat in der Konsequenz zur Folge, dass auch der jetzt schon überdurchschnittlich hohe Leerstand im Gebiet weiter ansteigt und auch durch Abrisse nicht wesentlich reduziert werden kann.

Der Sonnenberg wird ohne gegensteuernde Maßnahmen in den kommenden Jahren einen rapiden Abwärtstrend in Bezug auf die soziale Situation und weiter steigende Leerstände erleben.

Deshalb sind alle Anstrengungen darauf zu richten, dass insbesondere durch die Aufwertung des Gebietes die Standortbedingungen für das Wohnen verbessert werden und so ein Imagegewinn für den Sonnenberg erreicht wird.

## 4 ANALYSE DER AUSGANGSSITUATION UND HANDLUNGSFORDERNISSE

### 4.1 Städtebau und Denkmalschutz

Der überwiegende Teil (ca. zwei Drittel) der Bebauung im Programmgebiet Sonnenberg stammt aus der Gründerzeit in den typischen Strukturen einer geschlossenen Blockrandbebauung. Die Baustrukturen sind teilweise durch Kriegsschäden bzw. durch bereits erfolgte Abbrüche einsturzgefährdeter Gebäude aufgebrochen.

**Abb.:** Auszug aus dem Stadtteilkonzept Sonnenberg 2004 – Baulaler/ Denkmale



Ein Großteil der Gründerzeitgebäude ist denkmalgeschützt und viele davon sind liebevoll saniert. Der Sanierungsstand der Gebäude ist besonders im Bereich zwischen Körnerplatz und Lessingplatz weit fortgeschritten. Hier hat die Sanierungsförderung entsprechend gegriffen. Insbesondere in den 90er Jahren ist es gelungen ca. 80 % der Gründerzeitgebäude in diesem Bereich zu sanieren. Problematisch ist allerdings der fortschreitende Verfall noch unsaniertener Eckgebäude, welche die städtebauliche Struktur z.B. um den Lessingplatz prägen.

Etwa 30 % des Gebäudebestandes wurden in Plattenbauweise im Bereich des südlichen Sonnenbergs maßgeblich Ende der 80er Jahren

realisiert. Die Bebauung berücksichtigt die traditionellen Blockstrukturen, allerdings wurde die Geschossigkeit auf 6 Geschosse erhöht, obwohl der Sonnenberg in der Regel von einer viergeschossigen Bebauung geprägt ist. Zeitgleich wurden Teile der Gründerzeitbebauung östlich der Zietenstraße nach DDR-Maßstäben rekonstruiert.

Weitere bauliche Ergänzungen fanden in der Nachwendezeit in Form von Lückenschließungen statt.

Die noch vorhandene bauliche Geschlossenheit der gründerzeitlichen Baustrukturen macht den Charme des Sonnenbergs aus. Der Bereich des Plattenbaus südlich des Körnerplatzes fügt sich in diese Struktur nahtlos ein. Identitätsstiftend sind der Körnerplatz mit der Markuskirche und der Lessingplatz. Die umgebende Bebauung prägt zum einen den Charakter der Plätze, andererseits bilden sie auch eine attraktive Adresse für die Bewohner.

Trotz seiner Nähe zur Innenstadt ist der Sonnenberg durch die trennende Wirkung der Bahnanlagen im Westen und die topografische Situation des Höhenrückens in seiner Lage stark isoliert. Die wenigen Zugangsbereiche zum Stadtteil weisen erhebliche städtebauliche Missstände auf, was den Sonnenberg in seiner Außenwirkung stark beeinträchtigt. Da diese Bereiche stark verkehrsbelastet sind, ist der Erhalt der fast vollständig leerstehenden Gebäude vakant.

Das betrifft insbesondere die Zietenstraße im Norden, hier mussten zwei Eckgebäude im Eingangsbereich aus Gründen der Verkehrssicherheit abgeris-

sen werden und den Eingangsbereich im Süden von der Augustusburger Straße aus. Auch die Bereiche am Thomas Mann-Platz und im Kreuzungsbereich Palmstraße/ Hainstraße weisen bereits einen hohen Perforationsgrad auf.

Im Bereich der Dresdener Straße wurden bereits mehrere denkmalgeschützte Villen gesichert. Sie sind weitestgehend freigestellt durch noch unbebaute Flächen zwischen Dresdner Platz und Bahnhofstraße und prägen das Außenbild entscheidend.

## 4.2 Wohnen

### 4.2.1 Wohnbestand und Eigentümerstruktur

Bereits mit Beginn seiner Entstehungsgeschichte ist der Stadtteil Sonnenberg ein Wohnstandort für Arbeiter gewesen und entspricht in seinem Bebauungstypus in großen Teilen der einfachen Gründerzeit. Bürgerliche Wohngebäude mit einem entsprechend repräsentativen Charakter befinden sich lediglich in nördlichen Teil des Sonnenbergs (z.B. Würzburger Straße). Die Wohnungsgrößen sind entsprechend klein und liegen im Durchschnitt bei ca. 60 m<sup>2</sup>. Auch durch die baulichen Ergänzungen der 60er und 80er Jahre (Plattenbau) veränderte sich die durchschnittliche Wohnungsgröße nur unwesentlich.

Die Wohnungsgrößenstruktur ist (ohne Küche gezählt) daher auch überwiegend geprägt von 1- / 2-Raum-Wohnungen, (Anteil ca. 55 % am Wohnungsbestand) und 3-Raum-Wohnungen (ca. 35 % des Wohnungsbestandes). Wohnungen mit 4-Räumen und mehr sind mit einem Anteil von ca. 10 % dagegen nicht so häufig vertreten. Im Vergleich ist der Anteil von 1- / 2-Raum-Wohnungen in Chemnitz mit ca. 45 % am Gesamtwohnbestand deutlich niedriger.

Der Wohnbestand im Stadtteil Sonnenberg ist damit von überwiegend kleinen Wohnungen geprägt, was sich auch günstig auf die Wohnkosten auswirkt.

Die Eigentümerstruktur im Gebiet teilt sich auf zwischen den Großvermietern GGG und SWG, die zusammen über ca. ein Drittel der Wohnungen im Programmgebiet verfügen. Die übrigen Wohnungen sind im Besitz von privaten Eigentümern. Bei den Wohnungsunternehmen überwiegen die Bestände im Plattenbau. Das kommunale Wohnungsunternehmen GGG besitzt daneben noch umfangreiche Bestände an Wohngebäuden der Gründerzeit.

Aufgrund der gründerzeitlichen Bebauungsstruktur mit durchschnittlich 9 bis 10 Wohnungen je Gebäude ist der Stadtteil von Mietern dominiert. Der Mieteranteil liegt bei 97 %. Selbstnutzende Wohnungseigentümer sind im Gebiet entsprechend selten anzutreffen.

Ein Großteil der privaten Eigentümer lebt nicht in Chemnitz (nach Befragungen der Stadtumbau GmbH aus dem Jahr 2006 im Bereich des südlichen Sonnenbergs liegt der Anteil auswärtiger Eigentümer in den gründerzeitlichen Quartieren bei ca. 60 %). Während mit den Wohnungsunternehmen bereits auf eine gefestigte Zusammenarbeit in der Stadtentwicklung zurückgeblickt werden kann, gestaltet sich die Einbindung der privaten Eigentümer in den Stadtentwicklungsprozess deshalb schwieriger.

#### 4.2.2 Haushaltentwicklung

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage in Chemnitz ist die Struktur und Anzahl der Haushalte.

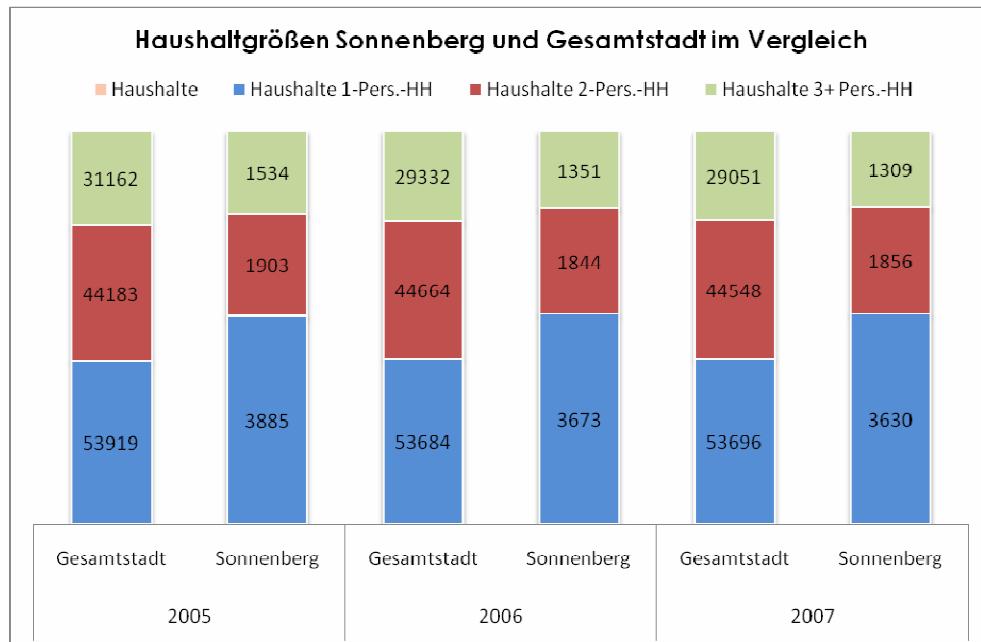
Daten zur Haushaltentwicklung von Chemnitz wurden im Rahmen der zurzeit laufenden Arbeit am Wohnraumbedarfkonzept 2009-2010, das mit Unterstützung der Beratungsgesellschaft Analyse & Konzepte aus Hamburg erstellt wird, auf Grundlage der Einwohnermeldedatei generiert.

Danach wurden für 2008 in Chemnitz rund 127.400 Haushalte ermittelt, was einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,91 Personen je Haushalt entspricht.

Von den insgesamt 127.400 ermittelten Haushalten in der Stadt Chemnitz bilden mit 43 % die 1-Personen-Haushalte die größte Gruppe, gefolgt von den 2-Personen-Haushalten mit 35 %. Größere Haushalte mit drei sowie vier und mehr Personen machen dagegen zusammen nur 22 % der Haushalte aus. Allerdings wird die Anzahl der 1-Personen-Haushalte von Analyse & Konzepte als leicht überhöht angesehen, da Fehlerquoten insbesondere bei der Einordnung von Lebensgemeinschaften als Single-Haushalte auftreten.

Im Vergleich zur Gesamtstadt zeichnen sich im Stadtteil Sonnenberg deutliche Unterschiede in der Haushaltstruktur ab. Der Anteil der Singlehaushalte ist mit 53 % wesentlich höher, die 2-Personenhaushalte mit 27 % dagegen deutlich niedriger. Die größeren Haushalte ab 3 und mehr Personen liegen mit einem Anteil von ca. 19 % nur unwesentlich unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt.

**Grafik:** Haushaltentwicklung zur Größenstruktur 2005-2007



Quelle: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung der Stadt Chemnitz

Die Haushaltgrößenstruktur ist in den letzten Jahren relativ konstant geblieben. Vergleicht man allerdings die Haushaltgrößen im Stadtteil Sonnenberg mit der Wohnunggrößenstruktur, ist festzustellen, dass der Anteil von 4-Raum-Wohnungen geringer ist als die Zahl der Haushalte mit 3 und mehr Personen.

**Tabelle:** Vergleich Haushalts- und Wohnungsgrößenstruktur 2007 im Vergleich

Anzahl Personen	Anzahl Haushalte mit Personen*	Anzahl Wohnungen mit Räumen **	Anzahl Räume (ohne Küche)
1	3.630	5.830	1-2
2	1.860	3.710	3
3 u. mehr	1.310	1.060	4 u. mehr
<b>Gesamt</b>	<b>6.800</b>	<b>10.600</b>	<b>Gesamt</b>

\* Quelle: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung Stadt Chemnitz, Angaben beziehen sich auf das EFRE-Gebiet

\*\* Eigene Berechnungen nach Daten Statteilstatistik Amt für Organisation und Informationsverarbeitung Stadt Chemnitz, Schätzwerke

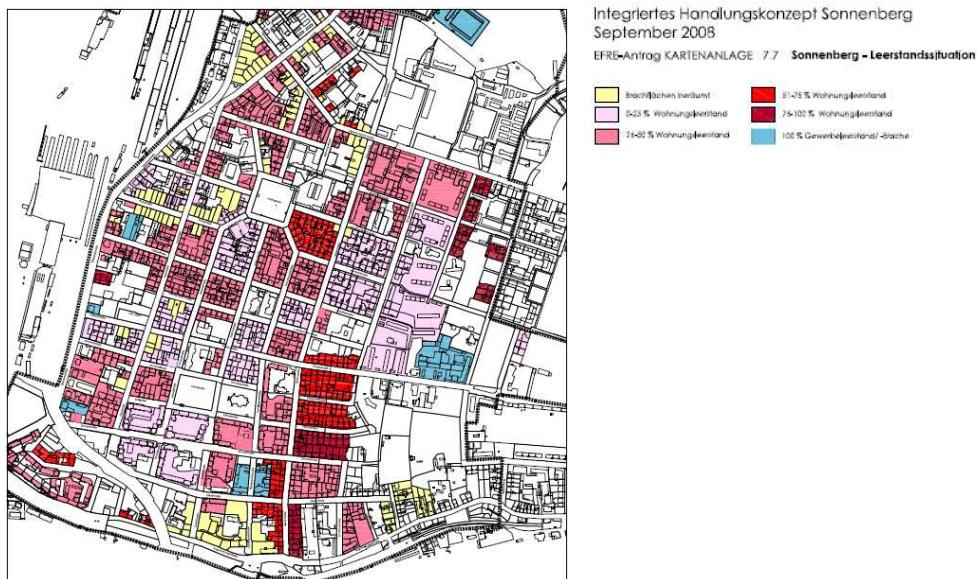
#### 4.2.3 Leerstandsentwicklung

Von den im Programmgebiet Sonnenberg vorhandenen 10.600 Wohnungen stehen zurzeit ca. 3.800 Wohnungen leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von ca. 36 %.

Der Leerstand ist kontinuierlich gestiegen. Im Herbst 2004 wurde durch eigene örtliche Erhebungen ein Wohnungsleerstand von 34 % im Gebiet festgestellt. Seitdem wurden gefördert mit Mitteln des Stadtumbaus 1.506 WE abgerissen. Dennoch liegt der Leerstand heute bereits bei 36 %. Der Wohnungsleerstand befindet sich überwiegend in unsanierten Gebäuden, ist aber auch in den sanierten Bereichen mit steigender Tendenz zu beobachten.

In Abhängigkeit von der Lage ist der Leerstand noch höher und hat sich wie im Bereich der südlichen Zietenstraße bereits deutlich verfestigt. Hier liegt der durchschnittliche Leerstand aktuell bei 59 %.

**Grafik:** Leerstandssituation Sonnenberg 2008



Neben der Verkehrsbelastung der Zietenstraße ist hier das Problem aufgetreten, dass der Wohnungsbestand überwiegend unsaniert ist. Da die Gebäude erst Ende der 80er Jahre im Rahmen der Rekonstruktionsmaßnahmen nach DDR-Standard saniert wurden, bestand zunächst kein Bedarf eine Sanierung durch Förderprogramme der städtebaulichen Erneuerung zu

unterstützen. Allerdings hat sich gezeigt, dass die damalige Rekonstruktion heutigen Anforderungen nicht mehr genügen und diese Bestände heute als unsanierte Wohnungen nicht mehr vermietbar sind.

Der Sanierungsboom der 90er ist an diesen Quartieren komplett vorbeigegangen. Heute fehlen aufgrund der gesunkenen Nachfrage und Imageprobleme des Sonnenbergs Anreize, eine Sanierung der Gebäude durchzuführen.

Ähnliche Probleme treten auch bei den Plattenbaubeständen der beiden Wohnungsunternehmen im Bereich des südlichen Sonnenbergs auf. Die Ende der 80er Jahre fertiggestellten Wohngebäude haben bisher nur in kleinen Teilbereichen Sanierungen erfahren, es besteht auch hier einer hoher Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf. Insbesondere die 6-geschossige Bebauung ist problematisch, da die Wohnungen der 5. und 6. Etagen ohne Fahrstuhl kaum vermietbar sind.

Das Beispiel der SWG zeigt, dass durch eine Sanierung der Plattenbauten positive Effekte erzielt werden können. Das Karree 22 ist seit der Komplettsanierung 2009 fast zu 100 % vermietet.

Um u.a. die Situation für die Eigentümer zu verbessern, wurde der südliche Sonnenberg inzwischen in das Sanierungsgebiet aufgenommen. Allerdings greift die damit verbundene Förderung nur dann, wenn eine Verwertung durch Vermietung in Aussicht gestellt werden kann.

Das Engagement privater Investoren ist im Stadtteil von Zurückhaltung geprägt. Eine Sanierung der Gründerzeitgebäude ist aufgrund der niedrigen Mietpreise im Stadtteil und hohen Leerstände nicht rentabel und birgt für die Eigentümer ein hohes finanzielles Risiko.

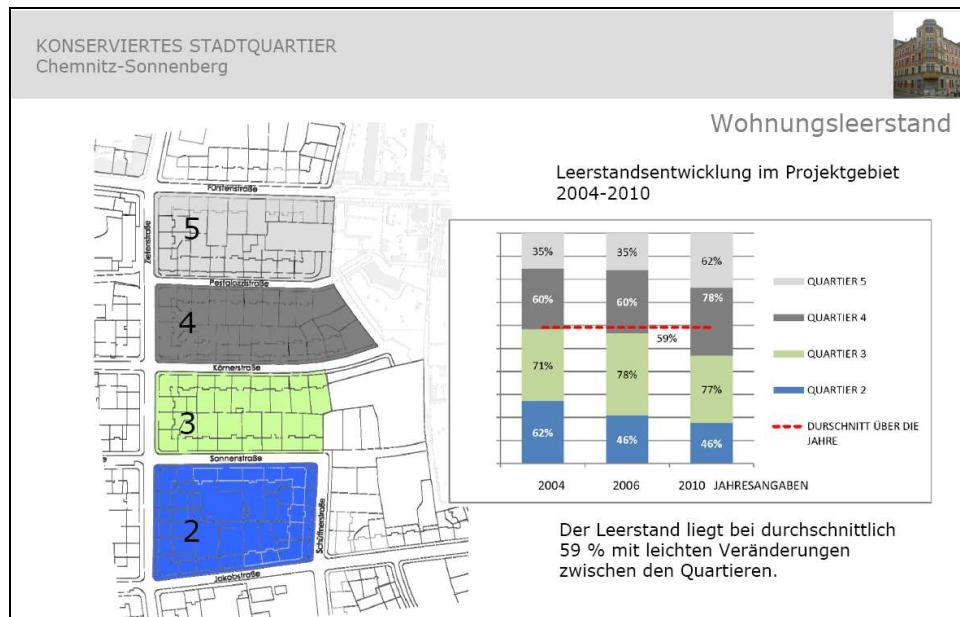
Das geringe Sanierungsaufkommen führt auch dazu, dass einzelne leer stehende ruinöse Gebäude in überwiegend sanierten Bereichen zum Störfaktor werden. Besonders häufig betroffen sind Eckgebäude, die für den Erhalt der gründerzeitlichen Blockstrukturen von zentraler Bedeutung sind und vielfach unter Denkmalschutz stehen. Die Stadt Chemnitz hat deshalb städtebauliche wichtige Gebäudeobjekte des Sonnenbergs in die Prioritätenliste der Sicherungsmaßnahmen im Programm „Stadtumbau Ost“ aufgenommen.

Chancen, solche städtebaulich wichtigen und bedeutsamen Objekte zu erhalten, bieten sich auch über die Entwicklung neuer Nutzungskonzepte, die zu einer Belebung des Stadtteils beitragen und nachbarschaftliche Beziehungen fördern. Z.B. vermittelt die Agentur „StadtWohnen Chemnitz“ solche Gebäude für die Entwicklung von Wohnprojekten mit gemeinschaftlichem Ansatz. Durch den gemeinsamen Planungs- und Entwicklungsprozess von Eigentümern und Nutzern wird die Gemeinschaft gefördert und trägt damit maßgeblich zu einem nachbarschaftlichen Zusammenleben bei.

Ein wichtiges Projekt der Agentur ist die Entwicklung des Objektes Peterstraße 28, wo verschiedene Wohngemeinschaftskonzepte unter einem Dach vereint werden sollen.

Einen anderen Ansatz bietet das sogenannte Wächterhaus als Zwischennutzungsmodell. Der Verein StadtHalten Chemnitz e.V. hat gemeinsam mit dem Eigentümer und Unterstützung der Stadt Chemnitz ein Eckgebäude an der Zietenstraße als erstes Wächterhaus von Chemnitz entwickelt. Es bietet Raum vor allem für soziokulturelle Projekte. Nutzer sind Kreative und Künstler, die als „Pioniere“ auch für ökonomische Aufwertungsprozesse im Stadtteil stehen. Auch der Verein hat hier seinen Sitz genommen.

Abbildung: Leerstandsentwicklung südliche Zietenstraße



Quelle: Bestandserhebung 2010 zum EFRE-Projekt „Konserviertes StadtQuartier“, eigene Berechnungen planart4

Darüberhinaus hat der StadtHalten Chemnitz e.V. mit dem Projekt „Konserviertes StadtQuartier“ ein besonderes Unterstützungsangebot für die Eigentümer über mehrere Quartiere entlang der südlichen Zietenstraße gestartet. Ziel ist, die Eigentümer zu aktivieren, sich an der Stadtteilentwicklung zu beteiligen und hier gemeinsam Lösungsvorschläge für den Erhalt dieser Quartiere zu entwickeln. Neben privaten Eigentümern ist hier auch das kommunale Wohnungsunternehmen GGG beteiligt, das ca. über ein Viertel der Gründerzeitgebäude in diesem Bereich verfügt. Das Projekt „Konserviertes StadtQuartier“ ist ein Modellprojekt der Nationalen Stadtentwicklungspolitik und wird bis Ende 2012 über das EFRE-Programm anteilig gefördert.

#### 4.2.4 Wohnungs nachfrage, künftiger Bedarf

Nach SEKO 2020 der Stadt Chemnitz wird der Wohnungsmarkt in Chemnitz auch zukünftig von starken Wohnungsüberhängen geprägt sein. Rückbau-szenarien gehen deshalb davon aus, dass eine Minderung des Wohnungsleerstandes der Gesamtstadt von derzeit 30.900 Wohnungen nur mit einem weiteren Rückbau in der Größenordnung von mindestens 12.800 Wohnungen bis 2020 erreicht werden kann.

Der bisherige Rückbau von ca. 14.200 Wohnungen (überwiegend Plattenbauten) seit dem Jahr 2000 erfolgte in Chemnitz zu 92% durch die organisierte Wohnungswirtschaft. Der Wohnungsmarkt konnte damit zunächst stabilisiert werden. Nach wie vor hohe Leerstände weisen die innerstädtischen Gründerzeitgebiete auf. Gegen den Abriss insbesondere von Gebäuden der Gründerzeit regt sich in der Bevölkerung inzwischen massiver Widerstand. Im Mittelpunkt der Diskussion steht damit die Frage: Wenn man mit Leerständen leben muss, wie viel Leerstand ist dann in Zukunft städtebaulich, wohnungswirtschaftlich und sozialpolitisch vertretbar?

Nach Definition im SEKO der Stadt Chemnitz ist der vertretbare Leerstand je nach Wohnungstyp und Wohnmilieu von unterschiedlichen Rahmenbedingungen abhängig, wie z.B. Sanierungsstand, Kreditbelastung, Lage, Auswirkung auf Umfeld usw. Aufgrund dieser Differenziertheit der Beurteilungskriterien sind nur Orientierungswerte möglich, die man den jeweiligen stadt-räumlichen Auswirkungen bzw. dem entsprechenden Rückbauerfordernis

gegenüber stellen kann. Folgende Orientierungswerte (inklusive Fluktuationsreserve von 5 %) können für die Gewichtung des Leerstandes gelten:

- 10 %: aus Sicht der Wohnungsunternehmen max. wirtschaftlich vertretbare Leerstandsquote
- 20 %: städtebaulich vertretbarer Leerstand unter der Voraussetzung, dass sich der Leerstand diffus über das jeweilige Gesamtgebiet verteilt (z.B. konsolidierter Stadtteil Kaßberg mit derzeit ca. 17 % Leerstand).

Für den Sonnenberg leitet sich aus dieser Einschätzung weiterer Rückbaubedarf ab. Allerdings ist zu hinterfragen, wie viel Rückbau städtebaulich sinnvoll und auch sozial verträglich ist? Die Frage der Leerstandbeseitigung durch Rückbau von Wohnraum lässt sich damit nicht nur quantitativ beantworten, sondern ist vor allem auch durch qualitative Aussagen zu unterstützen.

Abschätzungen, wie sich die qualitative Wohnungsnachfrage in Chemnitz zukünftig entwickeln wird, werden zurzeit im Rahmen des Wohnraumbedarfskonzepts Chemnitz 2010 vorgenommen.

In Bezug auf den Sonnenberg zeichnet sich bereits ab, dass die Nachfrage sich auch weiter vornehmlich auf preiswerten Wohnraum beziehen wird.

Nachfragegruppen für Altbauten sind Singles, 2-Personen-Haushalte aber auch Familien. Für das im Stadtteil Sonnenberg vorherrschende Wohnungsangebot an kleinen bis mittleren Wohnungsgrößen und auch anhand der erzielbaren Mieten ist das Angebot für niedrige bis mittleren Einkommen relevant. Es können sowohl die tendenziell steigende Nachfrage nach „kommunikativ-dynamischen Wohnkonzepten“, als auch die relativ gleichbleibende Nachfrage nach „solide-bescheidenen Wohnkonzepten“ (Altbau und Plattenbau) bedient werden.

Die vorgenommene Einschätzung der Haushalts- und Einkommensstruktur nach SEKO 2020 geht in Bezug auf die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum u.a. von folgenden Annahmen aus:

- Auch in der Zukunft müssen umfangreiche Wohnungsangebote zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte vorgehalten werden. Etwa ein Drittel aller Chemnitzer Haushalte werden 2020 auf preiswerten Wohnraum angewiesen sein.
- Haushaltsgründer und jüngere Familien sind die am stärksten schrumpfende Nachfragegruppe. Zusammengenommen verringert sich die Anzahl dieser Haushalte gegenüber heute um rund 6.000 auf 28.400 im Jahr 2020.
- Die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum steigt gegenüber heute deutlich. 2020 gibt es rund 3.000 Haushalte im Seniorenalter mehr als heute. Die absehbare Altersarmut eines Teils der jetzt in den Ruhestand eintretenden Generation (aufgrund unterbrochener Erwerbsbiographien nach der Wende) erfordert seniorengerechte Wohnangebote zu niedrigen Mieten.
- Ein großer Teil der Bevölkerung bleibt auf absehbare Zeit auf preiswertes Wohnen zur Miete angewiesen. Vor diesem Hintergrund ist die Schaffung angemessener und sozial verträglicher Wohnstrukturen durch gezielte Stadtumbaumaßnahmen auch in innerstädtischen und sanierungsbedürftigen Gründerzeitlagen eine Herausforderung, für die neue Strategien und Instrumente entwickelt werden müssen.

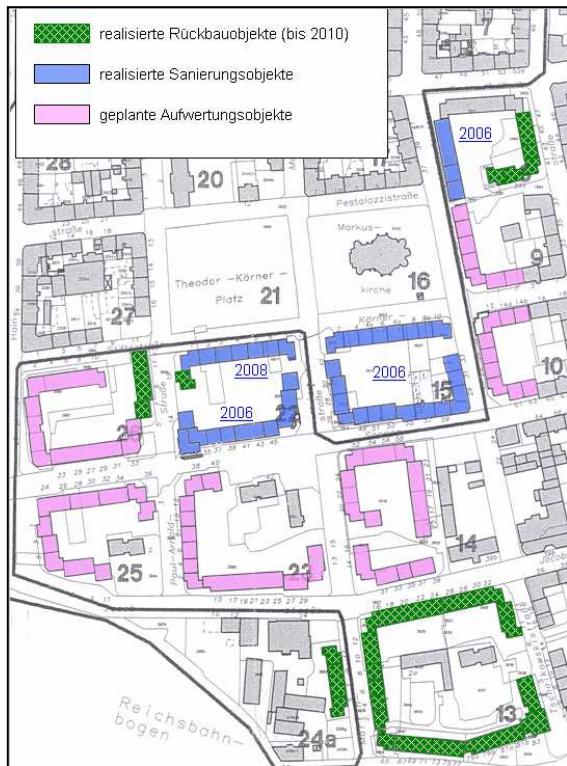
Im Stadtteil Sonnenberg bestehen gute Voraussetzungen die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum zu erfüllen, denn:

- Die Wohnungsgrößenstruktur mit überwiegend kleinen Wohnungen entspricht bereits heute annähernd dieser Nachfrage.
- Die zwischen 1988 und bis 1991 errichteten Gebäude des industriellen Wohnungsbaus bieten eine energetisch hochwertige Bausubstanz, sind in der Grundrissgestaltung variabel und zudem kostengünstig.
- Es ist weiterhin Planungssicherheit gegeben: Die Festlegung der Förderkategorien (Beschlusslage zum Stadtteilkonzept 2006 und Erweiterung des Sanierungsgebietes Beschlusslage 2008) setzt für den Sonnenberg einen zu erhaltenden Kernbereich fest. Diese Beschlusslage ist Voraussetzung für die Handlungsfähigkeit der Eigentümer.

Die eher quantitativ orientierte Rückbaustrategie der letzten 5 Jahre im Stadtteil Sonnenberg wird sich zukünftig im Sinne einer Aufwertungsstrategie verstärkt auf einen qualitätsorientierten und bedarfsgerechten Stadtumbau ausrichten müssen. Dabei muss das Angebot weiterhin der Nachfrage entsprechen.

Die Stärkung der Nachfrage ist für den Sonnenberg lebenswichtig. Aufgrund des gravierenden Imageproblems ist hier ein kurzfristiges Handeln angesagt, um mit einer gezielten Aufwertung möglichst schnell positive Effekte in der Außenwahrnehmung zu erreichen. Die beiden Wohnungsunternehmen SWG und GGG haben in diesem Zusammenhang ein gemeinsames Sanierungskonzept für den Bereich des innerstädtischen Wohngebietes „Südlicher Sonnenberg“ erarbeitet.

**Abbildung:** Übersicht der Aufwertungsmaßnahmen am südlichen Sonnenberg der Wohnungsunternehmen SWG und GGG – Lageplan



Dieses Konzept umfasst 10 Wohnkarrees mit ursprünglich insgesamt 2.061 Wohnungen. Inzwischen sind davon 479 WE rückgebaut und weitere 75 WE für einen Komplettbau noch 2010 in Vorbereitung (Jakobstraße, Karree 13).

Vorgesehen ist weiter eine Reduzierung des Wohnungsbestandes um 290 WE unter Beibehaltung der Karreestrukturen durch Teilrückbau von Geschossen und Grundrissänderungen.

Die Wohnungsbestände sollen gleichzeitig durch Maßnahmen der Instandsetzung, Modernisierung und energetischen Sanierung sowie teilweise einem barrierefreien Ausbau der Wohnungen aufgewertet werden.

Weiterhin sollen die Außenanlagen einbezogen werden.

Der qualitative Anspruch an den Rückbau an Wohnungen soll sich in der städtebaulichen Gestaltung widerspiegeln. Die Karrees entlang der „Bunten Gärten“ erhalten durch Staffelung der Geschosse einen neuen Charakter

und schaffen auf der „Parkseite“ eine neue Eingangssituation in den Stadtteil.

Handlungserfordernisse ergeben sich weiter bei der Erhaltung unsanierter Gründerzeitbestände im Erhaltungsgebiet des Stadtteils. Für diese Bestände gilt es eine Nachfrage zu generieren.

Aus dem Umzugsverhalten der Chemnitzer leitet sich bisher kein nennenswertes städtisches Umzugspotenzial in die Gründerzeitgebiete ab. Zuzug in diese Gebiete wird fast ausschließlich durch Zuwanderung aus anderen Städten und Gemeinden erschlossen. Bevorzugt werden dabei die guten Lagen.

Der Sonnenberg bietet für Zuzüge von außen in vielerlei Hinsicht städtebauliches Potenzial. Seine Lagegunst und Gebietsstruktur, der erreichte Sanierungsstand sowie die vorgestellten Aktivitäten und Planungen sind für Außenstehende attraktiv. Ein Hauptschwerpunkt der Stadtteilentwicklung wird sein, die Bewohnerschaft und die Zuzügler auf Dauer im Gebiet zu halten. Das bedeutet ebenso, eine intensive Imagearbeit in Verbindung mit konkreten Aufwertungsmaßnahmen zu leisten, um eine weitere Abwanderung aus dem Stadtteil zu verhindern.

### **4.3 Umwelt**

Das Leitbild einer klimagerechten Stadtentwicklung baut auf die kompakte, flächenparende, funktional und sozial gemischte Stadt. Kompakte Siedlungsstrukturen benötigen weniger Infrastruktur, ermöglichen kurze Wege und senken das Verkehrsaufkommen. Innenentwicklung spart somit Energie und vermeidet CO<sub>2</sub>. Mehr Grün in der Stadt bringt auch mehr urbane Lebensqualität.

Der Stadtteil Sonnenberg weist eine für die Gründerzeit typische dichte und damit kompakte Bebauungsstruktur auf. Kurze Wege zu wichtigen zentralen Funktionen der Stadt bestehen durch die unmittelbaren (fußläufigen) Verbindungen zum Hauptbahnhof und zum Stadtzentrum.

Die Sanierung der Gebäude ist in der Regel mit einer Umstellung der Heizsysteme von Kohle auf Gas, Strom oder Fernwärme erfolgt. Der Bereich des Plattenbaus am südlichen Sonnenberg wird über das Fernwärmennetz der Stadtwerke Chemnitz versorgt. Im nördlichen Bereich wurden bei der Sanierung dezentrale Heizsysteme eingesetzt. Noch nicht sanierte Gebäudebestände stehen größtenteils leer. Die Kohlenstaubbelastungen haben sich durch die Sanierungsmaßnahmen und auch die „Nicht-Nutzung“ unsaniertes Gebäude in den letzten Jahren deutlich verringert.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurden bereits erfolgreich Entkerungen von Blockinnenbereichen in verschiedenen Karrees durchgeführt und somit das direkte Wohnumfeld aufgewertet. Es besteht im Gebiet aber noch weiterer Bedarf an Freiflächen für die Freizeitnutzung.

- Durch weitere Entsiegelungsmaßnahmen in den Quartieren und im Rahmen des Stadtumbaus werden eine weitere Durchgrünung des Stadtteils und damit eine Verbesserung des Mikroklimas angestrebt.
- Problematisch sind Brachflächen, die durch Leerstand entstehen und durch die Dauerhaftigkeit des Leerstandes zunehmend zu Gefahrenquellen werden und „vermüllen“. Dieser Trend ist sowohl im Wohnbestand als auch auf ehemals gewerblich genutzten Flächen wie beispielsweise der ehemaligen Molkerei Forststraße am Zeisigwald zu erkennen. Die ehemalige Molkerei wurde deshalb in das Brachflächen-

programm aufgenommen und wird derzeit zurückgebaut. Die Flächen werden renaturiert und in das Landschaftskonzept des Zeisigwaldes integriert.

- Altlastenverdachtsflächen auf ehemaligen Gewerbeplänen sind im Gebiet an verschiedenen Stellen bekannt. Gefahr in Verzug besteht im Karree 24 a, das als FUN-Park für Skater Teil der „Bunten Gärten“ werden soll. Im Karree sind am Standort der ehemaligen Zahnradfabrik Verunreinigungen des Grundwassers durch Öleintrag bekannt. Das Umweltamt hat an die Eigentümer einen Ordnungsbescheid erteilt. Derzeit läuft die 2. Stufe der historischen Erkundung zur Feststellung der Altlastensituation und die Erarbeitung eines Sanierungsvorschlags. Der derzeitige (Teil-) Eigentümer betreibt im Gelände einen Autohandel der verlagert werden soll. Eine gewerbliche Nachnutzung an dieser Stelle ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Hier wird eine Nachnutzung zur Erweiterung des FUN-Parks angestrebt.
- Hohe Emissionen durch Verkehrsbelastungen sind vor allem im Bereich Dresdner Platz und Augustusburger Straße und Zietenstraße vorhanden. Auch im Bereich des Thomas Mann-Platzes konzentrieren sich Verkehrsströme von den eine erhebliche Lärmbelastung ausgeht. Eine Verbesserung wird im Zusammenhang mit der Realisierung der Brückenkreuzung Dresdner Platz besonders für den Wohnbereich entlang der Zietenstraße eintreten. Allerdings wird die Verkehrsbelastung entlang der Dresdner Straße steigen mit negativen Auswirkungen für die Wohnfunktion. An der Augustusburger Straße wurde der Nutzungskonflikt der hohen Verlärung durch die bereits erfolgten Rückbaumaßnahmen der Wohngebäude gelöst.
- Im Zuge weiterer Sanierungen wird die energetische Sanierung einen höheren Stellenwert erreichen als bisher. Hier bestehen besondere Chancen im Bereich des südlichen Sonnenbergs, wo der Sanierungsstand noch niedrig ist, diesen Standort durch energieeffiziente Lösungen bei der Sanierung wettbewerbsfähig zu machen.
- Für künftige Sanierungen wird der Einbau dezentraler energiesparender Heizsysteme angestrebt. Im Karree 49 läuft derzeit eine Studie zur Errichtung eines Nahwärmenetzes. Voraussetzung für die Umsetzung des Projekts ist die Mitwirkung der Eigentümer.

Für eine klimagerechte Stadtentwicklung bietet der Stadtteil Sonnenberg gute Voraussetzungen. Es gilt insbesondere Eigentümern, die noch nicht saniert haben, bei der energetischen Sanierung ihrer Gebäude beratend zu unterstützen. Auch in der Stärkung der Energieberatung oder des Energiesparcontractings bieten sich Möglichkeiten nachhaltiger Dienstleistungsangebote, von denen insbesondere einkommensschwache Haushalte profitieren.

#### **4.4 Wirtschaft**

Der EFRE-Gebiet Sonnenberg weist besonders in den Randbereichen zur Dresdner Straße und im Norden eine starke Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen auf. Die gewerblichen Nutzungen resultieren zum Teil aus der frühen Entstehungsgeschichte des Stadtteils, da sich entlang der Dresdner Straße die Fabriken konzentrierten. Es befinden sich im Stadtteil noch verschiedene Gewerbebrachen wie die ehemaligen Molkerei an der Forststraße angrenzend zum Zeisigwald, an der Fürstenstraße/ Humboldthöhe (ehemalige Fahrzeugelektrik) und vereinzelt auch entlang der Dresdner Straße. Im Kernbereich dominiert die Wohnnutzung, wobei auch hier kleine-

re Dienstleister und Handwerksbetrieben vorhanden sind.

Die Unternehmensstruktur im Gebiet ist sehr kleinteilig. Es überwiegen Betriebsgrößen unter 10 Beschäftigten. Nach ersten Erhebungen liegen im Gebiet ca. 1.300 Gewerbeanmeldungen vor (noch nicht bereinigt).

Nennenswerte größere Unternehmen sind im Stadtteil Sonnenberg nicht vorhanden, eine Ausnahme bilden die Stadtwerke Chemnitz, die Ihren Hauptsitz im Programmgebiet haben. Die örtlichen Gewerbebetriebe sind vorwiegend im Dienstleistungsbereich und Handwerk tätig.

- Durch die dichte Überbauung bestehen nur wenige Möglichkeiten für betriebliche Erweiterungen. Andererseits liegen in den Randbereichen des Stadtteils (Dresdener Straße, nördlich der Palmstraße) gewerbliche nutzbare Flächen brach. In diesen Bereichen sind Ordnungsmaßnahmen dringend notwendig, da das städtebauliche Erscheinungsbild erheblich darunter leidet.
- Da die bereits mit Gewerbe durchmischte Wohnnutzung entlang der Dresdner Straße und Palmstraße durch die starke Verkehrsbelastung zunehmend zurückgedrängt wurde, soll ein zielgerichteter Rückbau von Wohnungen zugunsten einer gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich erfolgen. Im Rahmen des Stadtumbaus bestehen damit neue Chancen für den Stadtteil, eine Standortpolitik zu betreiben, die neben der Verbesserung der Lebensqualität auch auf die Schaffung von Arbeitsplätzen im Stadtteil ausgerichtet ist.

Es besteht bereits heute ein Potenzial an brachliegenden Flächen, für die aufgrund ihrer geringen Grundstücksgrößen kaum Vermarktungschancen bestehen. Diese und weitere durch Rückbau gewonnene Bauflächen können durch entsprechende Ordnungsmaßnahmen wie das Zusammenlegen von Grundstücken einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Hier steht die Aufgabe, die Eigentümer der Grundstücke zu einem einheitlichen Vorgehen zu motivieren und durch ein sinnvolles Flächenmanagement eine gemeinsame Vermarktung zu forcieren. Dafür sind neue Instrumente (z.B. Bereitstellung von Grundstücken über Optionsverträge in einem Flächenpool) zu entwickeln.

- Chancen für die Wirtschaft im Stadtteil liegen in der Entwicklung von Alleinstellungsmerkmalen gegenüber anderen Standorten, z.B. durch Spezialisierung auf dem Dienstleistungssektor.

Bereits heute konzentrieren sich entlang der Dresdner Straße Gewerbebetriebe vorwiegend aus dem Dienstleistungsbereich. Dieses Potenzial ließe sich beispielsweise im Sinne einer Clusterstrategie nutzen. Durch ein entsprechendes Gewerbemanagement könnten Spezialisierungen ausgebaut werden, die auch über den Stadtteil hinaus Anziehungskraft besitzen.

Die Aktivierung von Flächenpotentialen bietet darüber hinaus Entwicklungsmöglichkeiten für lokale Gewerbetriebe, z.B. durch Bündelung von Wirtschaftsakteuren im Stadtteil, zum anderen können Neuansiedlungen ermöglicht werden.

## 4.5 Einzelhandel- und Nahversorgung

Die Versorgungsstruktur im Stadtteil Sonnenberg hat sich seit der Wende deutlich gewandelt.

Der mit der Realisierung der Plattenbauten Ende der 80er Jahre entstandene Sonnenstraßen-Boulevard, ursprünglich als Einkaufsstraße gedacht, hat

nur eine kurze Blütezeit erlebt, da sich das Angebot und vor allem das Einkaufsverhalten nach der Wende grundlegend geändert hat. Auch die ehemals kleinteilige Versorgungsstruktur entlang der Hainstraße, Zietenstraße und teilweise der Fürstenstraße ist heute kaum noch vorhanden.

Viele Läden an den (Haupt-) Verkehrsstraßen und der Fußgängerzone Sonnenstraße stehen leer, da durch die nahe Anbindung an das Stadtzentrum, das Einkaufszentrum „Sachsenallee“ am Thomas-Mann-Platz und durch den Neubau eines Discounters an der Fürstenstraße / Ecke Hainstraße der Einzelhandel im Gebiet weitestgehend verdrängt wurde und nicht mehr konkurrieren kann. Die Situation hat in weiten Teilen des Stadtteils zu einem Ausdünnen der Versorgungsstruktur geführt, was für das Wohnen einen Standortmangel darstellt.

- Der soziale Status des Stadtteils widerspiegelt sich auch im Sortiment der Einzelhandelsangebote. Das Niedrigpreissegment überwiegt, eine steigende Anzahl von Läden bietet Second Hand Waren an. Es ist jedoch auch festzustellen, dass sich anstelle der üblichen Läden, eine wachsende Spezialisierung der Ladengeschäfte auf Sortimente für die Zielgruppe mit Migrationshintergrund entwickelt hat.
- Auswirkungen der sozialen Situation zeigen sich auch in der gastronomische Versorgung. Mehrere Lokale, die hauptsächlich das nähere Wohnumfeld bedienten, wurden in den letzten 3 Jahren geschlossen. Nur gastronomische Einrichtungen wie das Restaurant „Alexanders“ haben aufgrund ihrer besonderen Küche einen weit über den Sonnenberg hinausreichenden Ruf. Um die Lebendigkeit des Stadtteils zu fördern, ist auch die gastronomische Versorgung zu hinterfragen und im Rahmen der weiteren Standortentwicklung zu thematisieren.
- Seitens der Wohnungsunternehmen hat es in der Vergangenheit bereits mehrere Anläufe gegeben, die Ladengeschäfte in der Sonnenstraße und auch im südlich des Bahnbogens liegenden Teil der Dresdner Straße wieder zu beleben. Es ist eindeutig festzustellen, dass aufgrund der besonderen Situation der nur fußläufig zugänglichen Ladengeschäfte keine Chancen bestehen, hier wieder Einzelhandel zu etablieren.

Diese Straßen sollten hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten auf ihre städtebaulichen Qualitäten, Funktion und Nutzungsoptionen neu überprüft werden. Eine Möglichkeit den Ladenleerstand zu beseitigen ist z.B. der bereits erfolgte Umbau von einzelnen Läden in rollstuhlgerechte Wohnungen.

Dagegen bieten sich Chancen die ehemaligen Geschäftsstraßen Hain-, Fürsten- und Zietenstraße mit interessanten Konzepten wiederzubeleben.

## 4.6 Grün- und Freiraum

Der Körnerplatz mit der Markuskirche und der Lessingplatz sind die wesentlichen stadtbildprägenden Grünstrukturen, über die der Sonnenberg verfügt. Östlich schließen sich größere zusammenhängende Dauerkleingartenanlagen an. Weitere kleinere Kleingartenanlagen befinden sich nördlich der Heinrich-Schütz-Straße.

Weitere nennenswerte Grünstrukturen sind innerhalb des kompakten Baugebietes nicht vorhanden. Raumwirksame Grünverbindungen zwischen den beiden Plätzen oder zu den benachbarten Kleingartenanlagen im Osten bestehen bisher nicht.

- Es wird angestrebt eine durchgängige Grünverbindung ausgehend von den „Bunten Gärten“ über den Körnerplatz bis zum Lessingplatz entlang der Markusstraße zu führen. Das würde in der Konsequenz auch eine Öffnung der von der Sankt-Joseph-Gemeinde bisher nicht zugänglichen Freiflächen bedeuten.
- Im Zuge der Sanierung wurden „vereinzelte Straßenabschnitte“ mit Bäumen begrünt. Diese Form der Sanierung trägt zur Straßenraumgestaltung bei und sollte bei weiteren Sanierungen fortgeführt werden.
- Der Stadtteil besteht innerhalb seiner Grenzen vorwiegend aus Bauflächen mit geschlossener Blockrandbebauung. Einige Blockinnenbereiche der Gründerzeitquartiere wurden im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen im nördlichen Sonnenberg bereits begrünt (z.B. nach erfolgter Entkernung im Karree 49). Weitere Bedarfe bestehen im Bereich der südlichen Erweiterung des Sanierungsgebietes. Gegenüber den Gründerzeitquartieren ist die Begrünung der Wohnhöfe im Bereich des Plattenbaus ausgeprägt und vielfach durch Großgrün bereichert.
- Durch seine dichte Überbauung bestehen zum Teil Freiraumdefizite im direkten Wohnumfeld, andererseits sind brachliegende und dem Wohnen direkt zugeordnete Flächen innerhalb des Kernbereiches ungenutzt. Im Bereich der Quartiere südlich der Palmstraße sind durch Kriegsschäden und Rückbaumaßnahmen im Zuge des Stadtumbaus Flächen brachliegend, die z.B. durch eine entsprechende Begrünung in das Wohnumfeld integrierbar wären.
- Der Lessingplatz wurde 2003 aus Mitteln der Städtebauförderung saniert und wird von den Bewohnern sehr gut angenommen. Der Lessingplatz bietet auf einer Fläche von ca. 1 ha bisher die einzige Möglichkeit zur aktiven Sport und Freizeitnutzungen im Stadtteil. Es besteht besonders für die Altersgruppe der 11-18 Jährigen Bedarf, das Angebot zu erweitern. Im Gegensatz dazu besitzt der Körnerplatz, als reiner Schmuckplatz, Aufenthaltsqualitäten zur Erholung und ist weniger für aktive Nutzungen geeignet.
- Da die Freiflächendefizite im Stadtteil erheblich sind, wurden erste umfangreiche Rückbaumaßnahmen zugunsten eines verbesserten Freiraumangebotes im Jahr 2005/06 mit der Wohnungswirtschaft vereinbart. Man hat sich darauf verständigt, keine Lücken zu schlagen sondern in der Fläche zurückzubauen. Der Rückbau um eine Karreetiefe konzentriert sich entlang der Augustusburger Straße, wo künftig die „Bunten Gärten“ entstehen werden. Das Areal bietet perspektivisch auf 10 ha ein umfangreiches Flächenangebot für aktive Sport- und Freizeitnutzungen und für die Erholung.

Die beiden Wohnungsunternehmen GGG und SWG haben in diesem Bereich (Karree 24a, 13 und 12) bereits 2006-2007 den Abriss von 479 Plattenbauwohnungen realisiert. Die noch verbliebene Bebauung im Karree 13 südlich der Jakobstraße wird in diesem Jahr abgebrochen.

Auf diesen rückgebauten Flächen wurde bereits eine Sportanlage einschließlich Laufbahn und Umkleideräumen für den Schulsport der Georg-Weerth-Mittelschule realisiert. Derzeit laufen die Baumaßnahmen für weitere Spielflächen im Karree 13 und einen FUN-Park (Karree 24a). Insgesamt werden auf einer Fläche von ca. 1,5 ha Sport- und Freizeitangebote für die Bewohner des Sonnenbergs geschaffen.

- In die weitere Entwicklung der „Bunten Gärten“ sind im nächsten Schritt private Eigentümer einzubeziehen, deren Gebäude entlang der Zietenstraße bis auf ein Gebäude zu 100 % leer stehen.

- Die Gestaltung von Rückbauflächen wurde an verschiedenen Stellen des Sonnenbergs zur Diskussion gestellt. Künstlerische Gestaltungen wurden z.B. in Zusammenarbeit mit Chemnitzer Künstlern im Rahmen eines Gestaltungswettbewerbes für Baulücken realisiert. Besonders hervorzuheben ist hier die Gestaltung der Peterstraße 25. Die Freifläche des Karrees 67 ist aus einer Rückbaumaßnahme entstanden, an der überwiegend private Eigentümer beteiligt waren. Die in Zusammenarbeit mit Künstlern und Landschaftsarchitekten gestaltete Fläche am Thomas-Mann-Platz hat eine wichtige Funktion als Eingangsbereich zum Sonnenberg.

Durch den Aspekt „Rückbau“ wird der Mangel vor allem an Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten kompensiert und damit die Lebensqualität im Stadtteil deutlich verbessert. In Zukunft werden sich jedoch keine größeren zusammenhängenden Freiflächen mit direkter Zuordnung zur Wohnfunktion aus dem Stadtumbau für den Sonnenberg generieren lassen. Vielmehr wird es darum gehen, die vorhandenen Freiräume qualitativ aufzuwerten und für das Wohnen nutzbar zu gestalten.

Noch zu ordnende Flächen in den Randbereichen entlang der Dresdner Straße und nördlich der Palmstraße weisen aufgrund starker Verlärung und Verkehrsemissionen und fehlender Vernetzung keine besondere Eignung als Erholungsflächen auf. Deshalb wird hier eine gewerbliche Entwicklung der Flächen angestrebt.

## 4.7 Verkehr

Der Stadtteil Sonnenberg ist an das ÖPNV-Netz der Stadt Chemnitz mit mehreren Buslinien und über die Augustusburger Straße an das Stadtbahnnetz angebunden.

Die Dresdner Straße und für die nächsten 3 Jahre noch die Zietenstraße sind Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes von Chemnitz. Besonders für die Zietenstraße/ Palmstraße stellt der überörtliche Durchgangsverkehr einschließlich LKW-Lastverkehr eine besondere Belastung dar. Die Zietenstraße, deren Straßenbreite im Raumprofil max. 17 m beträgt, hatte nach Verkehrszählungen der Stadt Chemnitz im Jahr 2004 ein Verkehrsaufkommen von fast 17.000 KFZ/ 24 h zu verkraften. Diese Situation hat sich unmittelbar auf das Wohnumfeld ausgewirkt. In den letzten 10 Jahren ist hier ein dauerhafter Leerstand und Verfall der ausschließlich gründerzeitlichen Wohnsubstanz eingetreten.

Die Vorrangführung der Zietenstraße als Hauptverkehrsstraße soll nach Verkehrsentwicklungsplan 2015 der Stadt Chemnitz zugunsten des Wohnstandortes Sonnenberg aufgegeben werden.

- Inzwischen wurde eine leichte Verbesserung der Situation mit der im Jahr 2009 umgesetzten Tempo-30-Strecke im südlichen Teil der Zietenstraße erreicht. Auch der LKW-Verkehr wird nicht mehr über die Zietenstraße geführt. Ein grundlegender Rückgang des Verkehrsaufkommens und damit eine wirksame Verkehrsberuhigung der Zietenstraße werden jedoch erst mit der Sanierung der Brückenbauwerke am Dresdner Platz über die Bahnanlagen der DB AG eintreten. Die Baumaßnahmen wurden in diesem Jahr begonnen und voraussichtlich bis Ende 2013 abgeschlossen sein. In Verbindung mit der Realisierung des Stadtrings von der Zschopauer Straße zur Dresdner Straße wird der Hauptverkehr dann komplett über die Dresdner Straße geführt werden.

Bis dahin bleibt insbesondere die südliche Zietenstraße ein Problemfall. Hier ist die Gebäudesubstanz überwiegend unsaniert und kaum noch zu vermieten. Um die Erhaltung dieser noch geschlossenen Blockstrukturen einschließlich der östlich liegenden Quartiere zu sichern, wurde das Sanierungsgebiet Sonnenberg 2008 erweitert, nicht zuletzt auch um den Eigentümern Chancen für eine Entwicklung einzuräumen.

- Für die Stadtteilentwicklung von Bedeutung ist auch die Anbindung an angrenzende Stadtbereiche. Die Bahnanlagen im Westen stellen die wesentlichste Barriere dar. Durch die Nähe zum Hauptbahnhof und die vorhandene Tunnelquerung mit Anbindung an die Minna-Simon-Straße außerhalb des Bahngebäudes besteht eine fußläufige Anbindung an den Bahnverkehr. Allerdings ist der ca. 200 m lange und seit 1889 bestehende Tunnel schlecht bzw. gar nicht beleuchtet und birgt dadurch erhebliches Gefahrenpotenzial. Im Zuge des weiteren Umbaus des Hauptbahnhofes soll eine Aufwertung dieser Fußwegverbindung erfolgen. Favorisiert wird eine neue Tunnellösung mit direkter Anbindung an das Bahnhofsgebäude.
- Separate Radwege sind am Sonnenberg nicht vorhanden. Im Radwegegenetzenplan werden die Hainstraße und die Markusstraße als Wege ohne separate Radwegeführung empfohlen. Die Dresdener Straße ist ebenfalls aufgeführt. Hier würde sich anbieten, den bahnseitigen Gehweg als Radweg auszuweisen, da die Dresdner Straße stark befahren und nur ein Gehweg für die fußläufige Erschließung auf der Westseite erforderlich ist.

Die empfohlenen Wegeführungen des Radwegeplanes stellen die Verbindungen zwischen der Innenstadt und dem Zeisigwald her.

Wenn es gelingt, besonders die funktionalen Defizite im Bereich Verkehr auszugleichen und Übergänge zu angrenzenden Stadtgebieten attraktiver zu gestalten, wird der Stadtteil wesentlich stärker in das Stadtgebiet integriert und auch in seiner Außenwirkung davon profitieren.

## 4.8 Soziale Infrastruktur

### 4.8.1 Bildung und Erziehung

Der Stadtteil Sonnenberg verfügt noch über ein dicht ausgebautes Netz an Kindertagesstätten und Schulen.

- Im Gebiet befinden sich 3 Kindertagesstätten, davon 2 mit erheblichem Sanierungsbedarf. Inzwischen sind im Kindergarten Tschaikowskistraße Nr. 9, der innerhalb des Gesamtkonzepts der „Bunten Gärten“ liegt, und in der Kindertagesstätte Sebastian -Bach-Straße 21 die Sanierungsmaßnahmen angelaufen.
- Eine weitere ehemalige Kindertagesstätte (Tschairowskistraße 14) wurde inzwischen abgerissen.

Die insgesamt 6 Schulen im Stadtteil bilden das wichtigste Standortpotenzial für den Sonnenberg.

- Das Förderzentrum Pestalozzi - Schule für Lernförderung, das Evangelische Schulzentrum mit Grund- und Mittelschule sowie das Keplergymnasium, das seit 2007 im neu sanierten ehemaligen Humboldtgymnasium auf der Humboldthöhe untergebracht ist, haben aufgrund ihrer Spezifikation einen stadtweitem Einzugsbereich.
- Es befinden sich weiter zwei Grundschulen (Grundschule Sonnenberg

und Lessing – Grundschule) im Gebiet.

- Die Georg-Weerth-Mittelschule nördlich des Körnerplatzes, wurde 2006 mit der Körner-Mittelschule zusammengelegt. Das freigewordene Schulgebäude nördlich des Lessingplatzes aus dem Jahr 1894 steht seitdem leer, eine Nachnutzung ist noch nicht gefunden.
- Es besteht bis auf das Keplergymnasium und das evangelische Schulzentrum insgesamt ein hoher Sanierungsbedarf an den Schulen im Stadtteil, insbesondere an den Gebäuden und Außenanlagen der Lessing-Grundschule. Hier wurde inzwischen der Bauausführungsbeschluss gefasst und die Sanierung mit Mitteln aus dem Konjunkturpaket II begonnen.
- Ebenfalls konnten Freiflächendefizite im Bereich Schulsport ausgeglichen werden. Für den Schulsport der Georg-Weerth-Mittelschule wurde eine neue Sportanlage in den „Bunten Gärten“ errichtet. Im Bau befindet sich weiterhin eine neue Sporthalle für das Keplergymnasium. Die dort vorhandenen Sportanlagen werden saniert.

Die beiden Grundschulen und die Mittelschule rekrutieren ihre Schüler vorrangig aus dem Wohngebiet Sonnenberg. Problematisch für den Bestandserhalt der Schulen sind die rückläufigen Schülerzahlen. Obwohl der Sonnenberg der jüngste und kinderreiche Stadtteil ist, wandern die Schüler an Schulen in andere Stadtteile ab.

### **Erhalt der Georg-Weerth-Mittelschule**

Prekär ist die Situation an der Georg-Weerth-Mittelschule. In diesem Jahr darf diese Schule durch Entscheidung des Landes gegen das Konzept der Stadt keine 5. Klassenstufe aufnehmen, da nur 24 Anmeldungen für das neue Schuljahr vorlagen.

Der Mittelschulstandort Sonnenberg hat eine Zusammenlegung verkraften müssen, ohne dass eine Qualitätsverbesserung der räumlichen Situation für die Schüler eingetreten ist. Das hat nicht unerheblich zum Schülerschwund beigetragen. Der unsanierte Zustand des Schulgebäudes an der Uhlandstraße schreckt ab. Die Nichtzulassung der 5. Klassenstufe verstärkt zudem die Unsicherheit der Eltern und ist auch ein Ergebnis des negativen Images des Sonnenbergs. Der Schulstandort ist damit vakant!

Da Mittelschulen dem Kultusministerium des Landes unterstellt sind, sind die Einflussmöglichkeiten der Kommune beschränkt. Vom Land werden keine Förderungen für die Sanierung von Schulen bestätigt, wenn sie nicht die erforderlichen Schülerzahlen erreichen. Insofern ist für die Georg-Weerth-Mittelschule die Situation eingetreten, dass ohne kurzfristige Aufwertungsmaßnahmen der Erhalt dieser für den Sonnenberg unverzichtbaren Einrichtung in Frage steht. Damit würde eine entscheidende Infrastruktur für den Stadtteil verloren gehen und der Sonnenberg für weiteren Zuzug von Familien unattraktiv werden. Diesem ist im Interesse des Sonnenbergs und seiner Lage im Zentrum unbedingt entgegen zu steuern. **Alle Anstrengungen der Stadt und des Freistaates sollen auf den Erhalt der Georg-Weerth-Mittelschule gerichtet werden!**

Mit dem evangelischen Schulzentrum an der Markusstraße wird allerdings bewiesen, dass eine sanierte Schule im Stadtteil durchaus angenommen wird und der Standort selbst ist in diesem Fall nicht ausschlaggebend für die Schüleranmeldungen ist.

Die drohende Schulschließung verschlechtert die Bildungschancen im Stadtteil. Das Problem ist sein Image, das sich erheblich auf die Nutzung der Schulstandorte auswirkt. Es fehlen Lobbyisten, die sich für den Sonnenberg

einsetzen. Es braucht ein Netzwerk von Lobbyisten aus dem Stadtteil und darüber hinaus bis zur Landespolitik.

#### **4.8.2 Gesundheit und Soziales**

Soziale Konflikte sind im Stadtteil nicht unbekannt und begleiten die Entwicklung des Sonnenbergs seit seiner Entstehung. Aus dieser „Tradition“ heraus sind im Stadtteil Sonnenberg bereits viele Wohlfahrtsverbände, kirchliche Institutionen und verschiedene Einrichtungen freier Träger vertreten bzw. haben wie die Stadtmission Chemnitz e.V. hier ihren Hauptsitz.

Der Stadtteil verfügt damit über eine fest etablierte Struktur sozialer Träger der Jugendhilfe, der Migrantenunterstützung und der Familienbetreuung. Sie bieten ein dichtes Netz an sozialen Angeboten, angefangen von den verschiedenen Unterstützungsformen der Jugendhilfe über Beratungsstellen für Wohnungslose, Suchtmittelabhängige, Schuldner, ausländische Flüchtlinge, Arbeitslose bis hin zu niedrigschwwelligen Treffpunkten für Menschen in Notlagen.

Die Angebote werden sowohl von Kindern und Jugendlichen als auch von Erwachsenen sehr gut angenommen, da sie hier so akzeptiert werden, wie sie sind und Entlastung in schwierigen Lebenssituationen erfahren.

Durch den Einsatz der zusätzlichen Möglichkeiten des EFRE-Programms können die arbeitsmarktpolitischen Instrumente der Bundesagentur für Arbeit, der ARGE Chemnitz und der ESF- Förderung im Freistaat Sachsen, die durch die breite aufgestellte Struktur von sozialen Trägern im Stadtgebiet insbesondere im Bildungs- und Beratungsbereich sowie bei der Beschäftigungsförderung bereits intensiv genutzt werden, eine sinnvolle Ergänzung erfahren.

Die geplanten Mittel werden in Bereichen eingesetzt, die über die Bestimmungen der „normalen“ Unterstützung sonst nicht realisierbar wären. Durch die Rückkopplung der Ergebnisse insbesondere im Handlungsfeld Wirtschaft kann der bedarfsgerechte Einsatz der regulären Förderung forciert werden.

Durch das gut ausgebauten Netz an sozialen Einrichtungen und die bestehenden Unterstützungsstrukturen sind die Voraussetzungen gegeben, auch zukünftig einen Teil der Bewohnerschaft des Sonnenbergs und insbesondere auch benachteiligte Personengruppen zu erreichen. Es ergibt sich damit kein Handlungserfordernis eines weiteren Ausbaus dieser Struktur. Gleichwohl besteht Bedarf, die Aktivitäten der sozialen Träger stärker mit dem Stadtteil Leben zu vernetzen.

## 5 HANDLUNGSKONZEPT UND UMSETZUNGSSTRATEGIE

**Oberste Priorität für die Stadtteilentwicklung Sonnenberg besitzt die Standortsicherung als Wohnquartier, als Ort in dem man zur Schule geht und als Arbeitsort.**

Die Entwicklung der letzten Jahre im Stadtteil zeigt einen deutlichen Abwrtstrend, der das Risiko eines sozialen Brennpunktes birgt. Die Handlungsstrategie muss daher darauf ausgerichtet sein, mit imageverbessernden Maßnahmen AKTIVE STANDORTPOLITIK zu betreiben. Diese sollen im Ergebnis die Abwanderung stoppen und wirtschaftliche Potenziale im Gebiet freisetzen.

Die wesentlichen Zielstellungen sind:

- Die Stadtentwicklungs politik von Chemnitz setzt aufgrund der prognostizierten Bevlerungsrckgnge auf eine QUALITATIVE Anpassung der Stadtstruktur durch Stadtumbaumaßnahmen. Der Sonnenberg bildet dabei einen Manahmeschwerpunkt mit hoher Priorität innerhalb der Stadt. Nach einem bisher eher quantitativ erfolgten Rückbau treten jetzt qualitative Aspekte in den Vordergrund. D.h., es ist im Stadtteil ein städtebaulich qualittvoller, bedarfsgerechter und sozial verträglicher Stadtumbau zu organisieren.
- Die Fortführung des Stadterneuerungsprozesses und die weitere Aufwertung als innerstdischer Wohnstandort ist eine wesentliche Voraussetzung für einen Imagewandel am Sonnenberg. Dabei ist davon auszugehen, dass der Stadtteil der Nachfrage entsprechend auch weiter vor allem preiswerten und bezahlbaren Wohnraum, insbesondere auch für Familien bietet.
- Ein erfolgreicher Stadtumbauprozess kann nur unter Einsatz aller Eigentümer gelingen - der organisierten Wohnungswirtschaft und der privaten Eigentümer. Dabei erfordern die kleinteiligen Eigentümerstrukturen im Gebiet besondere Instrumente der Aktivierung. Es gilt verschiedene Entwicklungsoptionen im Stadtteil umzusetzen, die für Teilbereiche sehr differenzierte Lösungen erfordern.
- Die Schulen im Stadtteil sind als Orte der Bildung und Integration und aufgrund der jungen Bewohnerschaft als wichtigste Standortfaktoren für das Wohngebiet Sonnenberg zu erhalten. Dabei kommt der Sicherung der Georg-Weerth-Schule eine besondere Bedeutung zu.
- Die Aktivierung wirtschaftlicher Potenziale im Stadtteil soll durch den Aufbau eines Gewerbe- und Flächenmanagements unterstützt werden. Zur Verbesserung des Flächenangebots sollen insbesondere brachliegende bzw. durch Rückbau von Wohngebäuden freiwerdende Flächen für eine gewerbliche Nachnutzung bereitgestellt werden.
- **Der Stadtteil Sonnenberg braucht eine Imageoffensive!** Es braucht eine intensive Lobbyarbeit, um die bisher erreichten Ergebnisse zu würdigen und die vorhandenen und zukünftigen Qualitäten des innerstdischen Wohnstandortes verstkt nach innen und vor allem nach außen zu vermitteln.

Die politische Absicherung, den Sonnenberg als innerstdischen Wohnstandort zu erhalten, ist durch verschiedene Beschlüsse wie der Erweiterung des Sanierungsgebietes 2008 bereits erfolgt. Für den Sonnenberg besteht damit Planungssicherheit.

Bisher zeigt sich, dass die Prozesse der Stadtentwicklung Zeiträume beanspruchen, die eine langfristig angelegte Strategie voraussetzen. Der Pla-

nungshorizont für das integrierte Handlungskonzept Sonnenberg wurde deshalb analog zum SEKo der Stadt Chemnitz bis 2020 angelegt und für den Zeitraum von 10 Jahren weiterführende Aussagen zu den verschiedenen Entwicklungsansätzen getroffen. Die geplanten Projekte und Maßnahmen im Stadtteil bauen auf den Zielen des SEKo 2020 auf und sind damit integraler Bestandteil der Gesamtstrategie der Stadt Chemnitz.

Aufgrund der besonderen sozialen Situation besteht bereits ein umfangreiches Netz an Unterstützungsstrukturen im Stadtteil. Seitens der Stadt werden die Träger der sozialen Dienste nach BSHG gefördert. Weitere Bedarfe ergeben sich hinsichtlich einer stärkeren Vernetzung mit den Akteuren im Stadtteil und der lokalen Wirtschaft.

Schwerpunktmaßig sind jedoch vor allem weitere Investitionen zur städtebaulichen Aufwertung des Stadtteils erforderlich, um den vorhandenen Sanierungsstau aufzulösen und gegenüber anderen Stadtteilen von Chemnitz aufzuschließen. Die Problematik „Image“ kann nur dann positiv und gleichzeitig dauerhaft beeinflusst werden, wenn auch das äußere Erscheinungsbild, insbesondere in den Eingangsbereichen, eine gestalterische Aufwertung erfährt. Durch Sanierungsmaßnahmen in diesen Bereichen, kann ein deutliches Zeichen für einen Imagewandel im Stadtteil gesetzt werden.

Die Stadt Chemnitz hat im Rahmen ihrer mehrjährigen Haushaltsplanungen eindeutige Prioritäten zugunsten des Sonnenbergs zur Sicherung der Eigenanteile, u.a. in den Förderprogrammen EFRE und SEP gesetzt.

Mittel- bis langfristig werden für die Bereitstellung von Finanzmitteln zur Umsetzung der geplanten Aufwertung und weiterer Sanierungsmaßnahmen aufgrund der auslaufenden Sanierungsförderung jedoch teilweise die fördertechnischen Voraussetzungen fehlen. Daher wird angestrebt, die Förderkulisse zu erweitern und Aufwertungsmaßnahmen insbesondere über das Programm Stadtumbau Ost-Aufwertung zu finanzieren.

Neben den beiden Wohnungsunternehmen die mit ihren Maßnahmen am südlichen Sonnenberg wichtige Impulse für die Stadtteilentwicklung setzen wollen, sind auch Anreize für private Eigentümer wichtig, wieder in den Sonnenberg zu investieren. Der Einsatz öffentlicher Mittel wird den Einsatz privaten Kapitals im Stadtteil um ein Vielfaches aktivieren.

## **5.1 Handlungsfeld A - Nachhaltige städtebauliche Erneuerung und Stadtumbau**

Ein wesentliches Ziel ist die Umsetzung von Maßnahmen zur Aufwertung und Verbesserung der städtebaulichen Situation und des Stadtbildes. Dabei ist der Ansatz neu, verstärkt auf aktive Bewohner und aktive Eigentümer zu setzen.

Der „Lebensraum“ Sonnenberg soll für alle Bewohner nutzbar gestaltet sein. Deshalb werden Beteiligungsprozesse zur Berücksichtigung der Nutzerinteressen im Rahmen der Planung und Umsetzung von Maßnahmen an Bedeutung gewinnen. Gerade in den Bereichen wo Leerstände am höchsten sind, wird die Beteiligung der Bewohner zunehmend schwieriger und es müssen neue Nutzungsoptionen im Sinne neuer Angebote entwickelt werden. Dieses „Nachdenken“ sollte gemeinsam in Kooperationen von Eigentümern, Bewohnern und (potenziellen) Nutzern stattfinden.

Bisher hat die organisierte Wohnungswirtschaft eine führende Rolle im Stadtumbau übernommen, um zu einer Stabilisierung des Wohnungsmarktes beizutragen. Vorort wurden hauptsächlich Plattenbauwohnungen zurückgebaut, um mit den „Bunten Gärten“ Freiflächendefizite auszugleichen und

neue Freizeitangebote zu schaffen.

Als nächste Aufgabe steht, die vorhandenen Wohnbestände einschließlich der gründerzeitlichen Bestände im Gebiet bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Insbesondere ist der Kernbereich (= konsolidierungsfähiger Bereich nach Förderkategorie) in seiner Wohnfunktion zu stärken und gegenüber anderen Stadtteilen konkurrenzfähig zu gestalten. Damit sind alle Eigentümer gefragt, sich aktiv in den Stadtentwicklungsprozess einzubringen. Die schwierige Marktsituation und die Gefahr des weiteren "Abrutschens" des Stadtteils zwingt auch private Eigentümer zum Handeln.

Der Stadtumbau wird weiterhin ein Thema im Stadtteil sein, jedoch mit neuer Qualität. Die bedarfs- und nachfragegerechte Anpassung des Wohnbestandes wird überwiegend in Verbindung mit Teilarückbau unter Beibehaltung der vorhandenen Blockstrukturen realisiert werden. In den Randlagen entlang der Dresdener Straße und der Palmstraße sollen Stadtumbaumaßnahmen vorrangig der Freisetzung gewerblich nutzbarer Flächenpotenziale dienen.

Diese sehr komplexen Entwicklungsoptionen betreffen in Bezug auf Rückbau insbesondere die Randbereiche des Stadtteils und benötigen für die Umsetzung unterschiedliche Instrumentarien der Steuerung und Beteiligung. Erprobt werden soll anhand verschiedener Beteiligungsverfahren, z.B. unter welchen rechtlichen Rahmenbedingungen private Eigentümer aktiviert werden können. Das können z.B. sein:

- die Bildung eines Flächenpools zur gemeinsamen Vermarktung der Grundstücke und Gebäude für eine wirtschaftliche Entwicklung in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung der Stadt, das Steuerungsinstrumentarium soll in Anlehnung an ein Umlegungsverfahren zur Einigung auf Einheitswerte für die Flächen und auf verschiedene Vertragsmodelle wie Optionen und Gestattung aufgebaut werden
- Einbindung der Eigentümer auf freiwilliger Basis, die Zusammenarbeit erfolgt im Rahmen von Workshops / Planwerkstätten im offenen Austausch mit anderen Eigentümern
- eine weitere Option für die Quartiersentwicklung bietet die Bildung von Eigentümerstandortgemeinschaften
- Unterstützung von Eigentümer-Nutzer-Kooperationen zur gemeinsamen Bestandsentwicklung einzelner Gebäude

Mit den genannten Maßnahmen der Aktivierung privater Eigentümer sollen neue innovative Strategien der Eigentümerbeteiligung erprobt werden. Dabei kann auf eine bestehende Zusammenarbeit mit den privaten Eigentümern im Rahmen des Stadterneuerungsprozesses und den bestehenden Arbeitsstrukturen mit den beiden Wohnungsunternehmen SWG und GGG aufgebaut werden.

Ziele:

- **Stärkung des Sonnenbergs als innerstädtisches Wohnquartier** durch die Verbesserung stadträumlicher Qualitäten und Verkehrsentlastung insbesondere im Kernbereich des Stadtteils
- **bedarfsgerechte und nachhaltige Entwicklung des Wohnbestandes**
- Verbesserung der **Aufenthaltsqualität** und Freiraumnutzung
- **Revitalisierung von Gewerbebrachen** und anderen Brachflächen
- **Aufwertung der Eingangsbereiche** in den Stadtteil

- **Verbesserung der funktionalen Anbindung** des Stadtteils an die Innenstadt
- Stärkung von **Eigentümer-Nutzer-Kooperationen** zur gemeinsamen bedarfsgerechten Bestandsentwicklung

**Maßnahmen:**

- Bedarfsgerechte Weiterentwicklung/ Sanierung des vorhandenen Wohnbestandes in den konsolidierungsfähigen Bereichen (Kerngebiet), qualitative und nachhaltige Anpassung des Wohnbestandes z.B. durch Rückbaumaßnahmen unter Beibehaltung der Stadtstrukturen im Kerngebiet, durch Generationen übergreifende und energieeffiziente Lösungen
- Erweiterung der Angebotsvielfalt an Wohnraum durch Maßnahmen mit stärkerer Nutzerorientierung und Förderung von Wohnformen mit gemeinschaftlichem Ansatz
- Aktivierung und Motivierung privater Eigentümer und Unterstützung der Zusammenarbeit mit den großen Wohnungsunternehmen zur gemeinsamen Mitwirkung an der Stadtentwicklung
- gemeinsame Quartiersentwicklung unter Anwendung unterschiedlicher Instrumentarien, wie z.B. Eigentümerstandortgemeinschaften, Umsetzung von öffentlichen und privaten Maßnahmen
- Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes, insbesondere weitere Sanierung und Begrünung von Straßenräumen und öffentlichen Plätzen
- Maßnahmen zur Revitalisierung von Brachflächen und Altlastenbe seitigung
- Maßnahmen zur Verbesserung der funktionalen Anbindung des Stadtteils an das übrige Stadtgebiet, insbesondere an die Innenstadt/ Gestaltung der Stadteingänge
- Schaffung von weiteren Freiflächen, Verbesserung der Ausstattung zur aktiven Sport- und Freizeitnutzung
- Nutzung neuer Energiesysteme zur nachhaltigen Entwicklung der Wohnquartiere

## 5.2 Handlungsfeld B - Bürgergesellschaft

Die Unterstützung der vorhandenen Selbstorganisationen im Stadtteil und die Förderung des Engagements der Bürgerinnen und Bürger sind eine wesentliche Zielsetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Das vergleichsweise große ehrenamtliche Potenzial im Stadtteil bietet dafür gute Voraussetzungen, die Selbstorganisation zu stärken und den sozialen Integrationsprozess zu fördern. Durch eine stärkere Vermittlung gemeinwesenorientierter Sichtweisen und sozialer Kompetenzen über die vorhandenen Unterstützungsstrukturen und Schulen im Stadtteil, soll dieses Potenzial weiter ausgebaut werden.

Wichtige Impulse geben auf bürgerschaftliches Engagement setzende Projekte, die zu einer Aktivierung der Eigentümer beitragen und deren Interesse an einer positiven Stadtteilentwicklung stärken.

Ein weiteres Potenzial bieten Kreative/ Kreativwirtschaft, die mit ihren Aktio-

nen und Kunstprojekten das Stadtteilleben bereichern.

Einigkeit besteht darüber, dass die auf lokaler Ebene aufgebauten Strukturen verfestigt werden müssen und eine beständige Kommunikation nach innen und nach außen gewährleistet ist, die die Stadtteilbewohner sowie Politik und Verwaltung gleichermaßen einbezieht.

Das bereits seit 2008 tätige Stadtteilmanagement soll auch über die Zeit der Programmförderung hinaus ein fester, dann selbsttragender Bestandteil des Stadtteillebens auf dem Sonnenberg sein. Die Voraussetzungen dafür, sind rechtzeitig zu schaffen.

Ein Schwerpunkt in diesem Handlungsfeld ist weiterhin die Verbesserung der Angebote im Bereich Bildung, Sport, Freizeit und Kunst sowie der sozialen und kulturellen Betreuung von Jugendlichen. Mikroprojekte in diesem Bereich sollen über einen vom Stadtteilmanagement treuhänderisch verwalteten Verfügungsfonds unterstützt werden.

Bestehendes Konfliktpotenzial aufgrund der sozialen Situation im Stadtteil soll durch präventive Maßnahmen abgebaut werden und zu einer Imageverbesserung des Stadtteils beitragen.

Besonderes im Hinblick auf die demografische Entwicklung sollen generationenübergreifende Projekte Unterstützung finden.

Ziele:

- Unterstützung der vorhandenen **Selbstorganisationen** im Stadtteil, **Weiterentwicklung der Beteiligungsprozesse** zur Aktivierung örtlicher Potenziale
- **Entwicklung von Bürgerbewusstsein** für den Stadtteil durch stärkere Information und Mitwirkung der Bewohner und Eigentümer an der Stadtteilentwicklung
- **Stärkung soziokultureller Ansätze** zur Belebung des Stadtteils
- **stärkere Vernetzung vorhandener Akteursgruppen** und Institutionen sowie der Wirtschaft und der privaten Eigentümer, Förderung der Netzwerkbildung
- **Stoppen der Abwanderungstendenzen** aus dem Stadtteil zur Stabilisierung der Bewohnerzahlen
- **Einbeziehung aller Altersgruppen** in die Stadtteilentwicklung

Maßnahmen:

- Einrichtung eines Bürgerstreffs als Anlaufstelle
- Einrichtung eines Stadtteilmanagements und Verfestigung auch über den Förderzeitraum hinaus
- Investive Maßnahmen zur Verbesserung der Angebote im Freizeitbereich u.a. über einen Verfügungsfonds für „Mikroprojekte“
- Aktivierung von privaten Eigentümern zu gemeinsamen Quartiersentwicklung z.B. im Rahmen des NSP-Projektes „Konserviertes Stadtquartier“ des Vereins Stadthalten Chemnitz e.V.
- Etablierung weiterer Wächterhäuser zur Belebung des Stadtteils, insbesondere im Bereich der Soziokultur und Kreativwirtschaft
- Entwicklung und Ausbau generationenübergreifender Projekte

- Maßnahmen zur Konfliktlösung und Mediation, Aufklärungsarbeit im Sinne von Prävention
- Maßnahmen zur Abschwächung der Folgen des demografischen Wandels, insbesondere zur Eindämmung der Abwanderungsprozesse aus dem Stadtteil
- Initiierung neuer bedarfsgerechter Projekte in anderen Programme, wie über die Agentur für Arbeit, ARGE Chemnitz, ESF, Sozial-, Familien-, und Jugendhilfe und Unterstützung von Migranten

### 5.3 Handlungsfeld C – Bildung und Freizeit

Die Vielfalt der Schulen im Stadtteil stellt einen der bedeutendsten Standortfaktoren für das Wohngebiet Sonnenberg dar. Problematisch sind in ihren Entwicklungsoptionen nicht die Schulen von gesamtstädtischer Bedeutung sondern die „normalen“ Grundschulen und die Georg-Weerth-Mittelschule.

Das Imageproblem des Sonnenbergs hat bereits massiv auf die Schulen abgefärbt, so dass trotz hoher Geburtenraten im Stadtteil eine Standortsicherung der Schulen dringend notwendig ist. Im Verbund der Schulen sollen künftig Synergieeffekte genutzt und ein gemeinsames Standortmarketing der Schulen als Teil des Stadtteilmarketings aufgebaut werden. Dafür sollen entsprechende imageverbessernde Projekte als außerschulische Angebote unter Mitwirkung externer Fachberater schulübergreifend entwickelt werden. Ziel ist, die Schulen im Stadtteil zu stabilisieren, die Standorte insgesamt aufzuwerten und eine Verbesserung des Bildungsniveaus zu erreichen.

Neben den Schulen sollen auch die vor Ort tätigen Akteure der Jugendhilfe und Familienbetreuung stärker vernetzt werden und gemeinsame Angebote im Rahmen einer qualifizierten Freizeitgestaltung anbieten. Durch eine stärkere Vernetzung von Schulen und Freien Trägern untereinander und mit dem Stadtteil sollen die Schulen zu „offenen“ Orten der Bildung, Kommunikation und Begegnung entwickelt werden.

Ziele:

- **Standortsicherung der Schulen im Stadtteil, insbesondere der Georg-Weerth-Mittelschule** als Orte der Bildung und Integration
- **weitere Sanierung der Schulgebäude und Kindertagesstätten** und deren Aufenthaltsbereiche insbesondere im Freiraum, Öffnen der Schulen zum Stadtteil
- **Stärkung des Lern- und Sozialverhaltens** von Kindern außerhalb der Schulen
- Ausbau und **Weiterentwicklung freizeitbezogener Angebote** für alle Altersgruppen, insbesondere für Kinder, Jugendliche und Eltern
- Förderung der **sozialen Integration**

Maßnahmen

- Aufbau eines Schulnetzwerkes im Stadtteil
- Gemeinsames Standortmarketing der Schulen
- Generationsübergreifende Angebote im Rahmen der Freizeitgestaltung in den Bereichen Kunst, Bildung und Sport

- niedrigschwellige familienorientierte Angebote für Eltern zur Unterstützung ihrer Erziehungsaufgaben
- Vermittlung von Jugendlichen in Projekte der Berufsorientierung bzw. Ausbildung
- Erschließung touristischer Potenziale, wie das Freilegen eines Teiles des „steinernen Waldes“ als Schaufenster zur Erdgeschichte

#### 5.4 Handlungsfeld D - Wirtschaft

Der Einstieg in das Handlungsfeld „Wirtschaft“ erfolgt durch vorbereitende Untersuchungen zur Erfassung und Bewertung der wirtschaftlichen Potenziale. Die Untersuchungen werden bereits als aktivierende Maßnahme genutzt, um lokale Unternehmen für die Stadtteilentwicklung zu interessieren und ihre Bedarfe zu ermitteln.

Es wird für den Stadtteil aufgrund der sehr kleinteiligen Unternehmensstruktur angestrebt ein Gewerbemanagement zum Aufbau von Kooperationsstrukturen einzurichten, um die Gewerbetreibenden im gesamten Programmgebiet zu aktivieren.

Zur Eröffnung zusätzlicher Handlungsoptionen werden die Erschließung vorhandener Flächenreserven für die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe entlang der Dresdner Strasse und nördlich der Palmstraße sowie die Unterstützung von Existenzgründungen eine wesentliche Aufgabe sein. Dabei sind die Grundstückseigentümer einzubeziehen und für eine Mitwirkung zu gewinnen.

Eine stärkere Unterstützung gewerblicher Entwicklungen im Stadtteil Sonnenberg würde sich auf den sozialen Status des Stadtteils positiv auswirken. Eine Bündelung der vorhanden Wirtschaft im Stadtteil, die in großer Vielfalt hauptsächlich in Form von Kleinstbetrieben vorhanden ist, wird zu einer Belebung im Stadtteil führen. Die Chemnitzer Wirtschaftsförderungsgesellschaft (CWE) als Erfahrungsträger aus mehreren Förderprojekten der Programme URBAN, EFRE-Stadtentwicklung und „Soziale Stadt“ soll dazu auch im Sonnenberg eine aktive Rolle übernehmen.

Auch wenn das Problem der hohen Arbeitslosigkeit auf Stadtteilebene nicht gelöst werden kann, können über geeignete Maßnahmen der Beschäftigungsförderung über andere Förderprogramme im Stadtteil neue Impulse gesetzt werden. Ziel ist insbesondere, eine Verbesserung der Erwerbsperspektiven im Stadtteil zu erreichen. Wichtig ist dabei auch, berufliche Erfahrungen der älteren Generation zu nutzen.

Ziele:

- Sicherung und **Bestandsentwicklung der lokalen Wirtschaft**
- Verbesserung der **Rahmenbedingungen für Neuansiedlungen**
- **Aufbau von Kooperationsstrukturen** der lokalen Wirtschaft
- **Schaffung von örtlichen Arbeitsplätzen** und Beschäftigungsangeboten, Unterstützung von Existenzgründern
- Stärkung der Wirtschaftsstruktur durch **Bildung von Kernkompetenzen**
- **Verbesserung des Flächenangebotes** für gewerbliche Ansiedlungen
- **Verbesserung der Versorgungsstrukturen** im Stadtteil
- Mobilisierung von Humankapital, insbesondere der älteren Generation als Partner der lokalen Wirtschaft

Maßnahmen:

- Aktivierende Bestandserfassung und Bedarfserhebung der lokalen Wirtschaft
- Einrichtung eines Gewerbemanagements für den gesamten Stadtteil zum Aufbau und zur Umsetzung von Kooperationsstrukturen, einen gesonderten Schwerpunkt bildet die Unterstützung zum Aufbau eines Geschäftsstraßenmanagements zur Wiederbelebung des Stadtteillebens
- Aufbau eines Gewerbeblächenmanagements zur Freisetzung von Flächenressourcen und Entwicklung geeigneter Instrumente für einen Flächenpool unter Einbindung der Eigentümer
- Besondere Unterstützung der örtlichen Betriebe durch KU-Förderung
- Nutzung des wirtschaftlich orientierten Humankapitals von Senioren aus dem gesamten Stadtgebiet von Chemnitz für Berufseinsteiger, Existenzgründer und Kleinunternehmer (z.B., Coaching).

## **5.5 Handlungsfeld E – Stadtteil-Image**

Das Imageproblem ist eine besondere Komponente der Benachteiligung eines Stadtteils. Ein Fremdbild wird über Generationen weiter getragen und manifestiert sich, es durchmischt sich mit subjektiven Eindrücken, wird „bestätigt“ durch Gehörtes und nicht hinterfragt, egal, welche positiven Entwicklungen ein Gebiet bislang erfahren hat. Wenn man genauer nachfragt was das negative Image begründet, sind die Antworten in der Regel diffus.

Für den Stadtteil Sonnenberg ist sein Image eine Belastung. Es erschwert die Aktivitäten von privaten Eigentümern, Händlern und Gewerbetreibenden, der städtischen Ämter und der Akteure im Stadtteil. und ist ein Investitionshemmnis, an dessen Beseitigung zu arbeiten ist.

Das Problem liegt nicht nur in der Außenwahrnehmung durch die Stadtöffentlichkeit auch das Innenbild ist nicht stimmig. Die Bewohner müssen sich in ihrem Stadtteil wohl fühlen. Dass dem nicht so ist, zeigen die hohen Abwanderungszahlen.

**Es braucht eine Imageoffensive mit Innen- und Außenwirkung, um den Wandel einzuleiten!**

- Ein Imagewandel für den Sonnenberg kann nur durch reale Veränderungen vor Ort in Verbindung mit einer verstärkten und gezielteren Öffentlichkeitsarbeit erreicht werden. Der Versuch, das Image lediglich durch Marketing ohne eine tatsächliche Verbesserung der Lebensbedingungen für die Bewohner zu verbessern, ist wenig sinnvoll und im Ergebnis kontraproduktiv.
- Das Image eines Stadtteils oder Quartiers zu verändern, ist ein langwieriger Prozess. Projekte, die kurzfristig für Aufmerksamkeit sorgen, reichen für eine Erneuerung des Stadtteils nicht aus. Sie müssen in eine langfristige Strategie integriert werden, die als Grundlage für die Erneuerungsmaßnahmen und Projekte dient.
- Nur wenn sich die Bewohner wohl fühlen und sich sukzessive stärker mit ihrem Stadtteil identifizieren, führt dies, unter Einbeziehung von Kommunikationsinstrumenten nach innen und außen, zu einer positiven Veränderung des Meinungsbildes sowohl innerhalb des Stadtteils wie auch in der Gesamtstadt.

In der Diskussion zum Handlungskonzept fiel auf, dass das Selbstverständnis des Stadtteils Sonnenberg unklar ist. Es fehlt ein Bild, dass sichtbar macht, was bereits erreicht wurde und welche Potenziale der Sonnenberg bietet. Was macht seine eigentliche Identität aus und wie wird er sich perspektivisch als innerstädtisches Wohnquartier profilieren? Das Ziel ist nicht, einen zweiten Kaßberg in Chemnitz zu etablieren. Sondern es geht darum, die positiven Alleinstellungsmerkmale herauszuarbeiten und dem Stadtteil eine eigene unverwechselbare Identität zu geben.

Identitäten werden über Marken transportiert, das ist bekannt aus der Werbung (Markenprodukte). Inzwischen finden die sogenannten Brandings auch bei der Immobilienentwicklung Anwendung. Neu ist, die Markenentwicklung auch auf ganze Stadtquartiere zu beziehen.

Im Rahmen eines partizipativen Branding-Prozesses wird dabei versucht, die charakteristische Identität eines Stadtquartiers zu entwickeln und dessen Stärken in den Fokus zu rücken. Es handelt sich vor allem um einen identitätsstiftenden und -fördernden Prozess. Das Unverwechselbare bzw. die Einzigartigkeit des Quartiers soll herausgefiltert werden, um daraus langfristig eine Marke zu entwickeln. In das Stadtteilbranding einbezogen sind Bewohner, Eigentümer, lokale Akteure und auch Investoren, um erfolgreich zu sein.

Die Imagearbeit für den Sonnenberg setzt hier an. Geplant ist die die Stadtteilentwicklung durch einen „Sonnenberg-Branding“ zu unterstützen. Folgende Schritte sind geplant:

- Durchführung einer Bewohnerbefragung zur Erfassung des eigenen Bildes (Binnenbildes) zum Stadtteil Sonnenberg
- Ausbau der Kommunikationsstrukturen – Einbindung vorhandener lokaler Akteure und Nutzung als Multiplikatoren zur Aktivierung von Kreativen, Gewerbetreibenden, Eigentümern und Bewohnern, hier sind die laufenden Erhebungen zu Gewerbetreibenden z.B. Aktivierung der Eigentümer (StadtHalten Chemnitz e.V.) und Bewohner (Stadtteilmanagement) zu nutzen, um den potenziellen Kreis der Aktiven zu erweitern
- Durchführung von Ideenwerkstätten zur Entwicklung positiver und imageprägender Bilder
- Aufstellen eines Maßnahmekatalogs und Zusammenführung mit einem zielgerichteten Stadtteilmarketing

Dieser Prozess ist durch eine breitenwirksame aktive Öffentlichkeitsarbeit zu begleiten, um durch Permanenz in der öffentlichen Wahrnehmung einen Imagewandel herbeizuführen.

Die besondere Situation der Schulen im Stadtteil erfordert auch hier eine aktive Imagearbeit zu leisten. Deshalb ist zur Vermeidung von Schulschließungen im Stadtteil in Kooperation mit den Schulen ein gemeinsames Standortmarketing aufzubauen.

Die Umsetzung der Maßnahmen und Projekte im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll durch eine möglichst auf elektronische Medien gestützte Öffentlichkeitsarbeit (Internet/ Newsletter) unterstützt werden. Dabei ist das Internet auch als Kommunikationsplattform zu nutzen.

Ziele:

- **Schaffung einer eigenen Stadtteilidentität und Stärkung des Selbstverständnisses**
- **Förderung der Identifikation der Bewohner mit Ihrem Stadtteil**

- **Identifizierung geeigneter Projekte zur Imageförderung**, Chancen bieten Projekte, die in SOZIOKULTURELLEN Bereichen angesiedelt sind (Alleinstellungsmerkmale)
- **Abwanderung stoppen, Zuwanderung fördern!**

**Maßnahmen:**

- Initiierung und Durchführung eines Sonnenberg-Branding „Wir sind wir und nicht irgendwer, der Sonnenberg als Marke“ mit Bewohnerbefragung
- Erarbeitung einer Konzeption und Umsetzung eines Standortmarketing für den Sonnenberg, insbesondere unter dem Aspekt der Standortsicherung als Wohngebiet und Schulstandort (in Verbindung mit dem Branding-Prozess)
- Aufbau eines Kooperationsnetzwerkes der Schulen mit dem Schwerpunkt Standortmarketing als Ausgangspunkt für verschiedene Aktivitäten (z.B. Schülerfirmen)
- Einrichtung einer interaktiven Internetplattform für den Stadtteil Sonnenberg [www.new-sonnenberg.de](http://www.new-sonnenberg.de)
- Durchführung verschiedener Einzelprojekte, wie:
  - Entwicklung eines Logos für das Programmgebiet z.B. im Rahmen eines Ideenwettbewerbs
  - Plakatwettbewerb „Der Sonnenberg mal anders“ Blick von außen / Künstlerblick
  - Herstellen von Printmedien (Flyer, Imagebroschüre etc.)

## 6 ÜBERSICHT DER MAßNAHMEN UND PROJEKTE

### Handlungsfeld A -Nachhaltige städtebauliche Erneuerung und Stadtumbau

<b>A</b>	<b>NACHHALTIGE STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNG UND STADTUMBAU</b>	
<b>A - 1</b>	<b>Städtebauliche Erneuerung - öffentliche/private Maßnahmen</b>	
A 1.1	<b>Grunderwerb</b> zum Zweck des Rückbaus	WGS/ A60
A 1.2	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>WGS/ A60</b>
A 1.2.1	Rückbau privater baulicher Anlagen (nur Altbau)	WGS/ A60/ Eigentümer
A 1.2.2	<b>Gestaltung Wohnumfeld</b> / Hofinnenbereiche im Sanierungsgebiet sowie Gestaltung öffentlich zugänglicher Grün-, Sport- und Freizeitflächen	WGS/ A60/ A 67
A 1.2.3	Gestaltung von öffentlich zugänglichen Grünflächen – Fertigstellung Spielflächen und FUN-Park „Bunte Gärten“	A67
A 1.2.4	Anlegen eines SAATGUTGARTENS - bestätigtes EFRE-Projekt	Nachhall e.V., A 67
A 1.3	<b>Baumaßnahmen privater Eigentümer</b>	WGS/ Eigentümer
A 1.3.1	<b>Bereich „Konserviertes StadtQuartier“:</b> Erneuerung von Gebäuden privater Eigentümer, bedarfsgerechte und energetische Sanierung von Altbaubeständen	WGS/ StadtHalten Chemnitz e.V. / Eigentümer
A 1.3.2	<b>Übriger Sonnenberg:</b> Erneuerung von Gebäuden privater Eigentümer, bedarfsgerechte und energetische Sanierung von Altbaubeständen	WGS/ Eigentümer
A 1.4	Durchführung von <b>Sicherungsmaßnahmen</b> an Gebäuden	A 60/ WGS/ Eigentümer
<b>A - 2</b>	<b>Stadtumbau- Aufwertung und Teilrückbau von Wohngebäuden</b>	
A 2	<b>Stadtumbau-Modellprojekt "Südlicher Sonnenberg"</b> – umfangreiche Sanierungsmaßnahmen des innerstädtischen Wohngebietes in Verbindung mit einem Teilrückbau von Geschossen für den Bereich der Plattenbauten	GGG/ SWG
<b>A - 3</b>	<b>Brachflächenrevitalisierung</b>	
A 3.1	Brachflächenrevitalisierung Molkerei Forststraße – laufendes EFRE-Projekt	Stadt Chemnitz A17
A 3.2	Brachflächenrevitalisierung Karree 24 a – Abbruch baulicher Anlagen einschl. Altlastenbeseitigung mit Nachnutzung FUN-Park (Erweiterung) – Gutachten für Sanierungskonzept läuft	Stadt Chemnitz/ A17 / Eigentümer
<b>A - 4</b>	<b>Klimagerechtes Stadtquartier</b>	
A 4.1	Errichtung eines Nahwärmenetzes im Sonnenberg-Karree 49	Solaris Verwaltungs GmbH / WGS mbH
A 4.2	Konzeptionelle Vorbereitung/Studie zur Machbarkeit (Nahwärmeversorgung im Karree 49)	Solaris GmbH/ WGS mbH

<b>A - 5</b>	<b>Verkehrsanbindung und Straßenraumgestaltung</b>	
A 5.1	Neubau „Innerer Stadtring“ – Beginn nach 2015, noch keine konkreten Mittel eingeplant	Stadt Chemnitz, Tiefbauamt
A 5.2	Ersatzneubau Brücke Dresdner Platz	Stadt Chemnitz, DB AG
A 5.3	Umbau Knoten Zietenstraße/ Augustusburger Straße und Bahnhofstraße/ Augustusburger Straße – Realisierung nach Herstellung des inneren Stadtrings	Stadt Chemnitz, Tiefbauamt
A 5.4	Verkehrsberuhigung Zietenstraße	Stadt Chemnitz, Tiefbauamt
A 5.5	Zugang zum Hauptbahnhof/ Tunnel – Aufwertung der Fußwegverbindung Sonnenberg-Hauptbahnhof, Maßnahme befindet sich in Abstimmung mit DB AG	Stadt Chemnitz, DB AG
A 5.6	barrierefreie Gestaltung der Treppe am Stadtwerke-Haus	Stadt Chemnitz, Tiefbauamt
A 5.7	Herstellen und Änderung von Erschließungsanlagen / Straßensanierung im Sanierungsgebiet	WGS/ A60/ Tiefbauamt
A 5.8	Fußgängerquerungen und Radverkehrsverbindungen entsprechend VEPL 2015	
A 5.9	Öffnung Tschaikowskistraße zwischen Jakobstraße und Sonnenstraße	

#### **Handlungsfeld B - Bürgergesellschaft**

<b>B</b>	<b>BÜRGERGESELLSCHAFT</b>	
B 1	Stadtteilmanagement	Träger/ A60
B 2	Verfügungsfonds	Stadtteilmanagement / A60
B 3	Gemeinwesenkoordinator	Träger Caritas/ A50
B 4	Projekt „Konserviertes StadtQuartier“ Zietenstraße/ Installation weiterer Wächterhäuser insbesondere von Eckgebäuden im Stadtteil Sonnenberg	StadtHalten e.V./ A60

#### **Handlungsfeld C - Bildung und Freizeit im Stadtteil**

<b>C</b>	<b>BILDUNG UND FREIZEIT</b>	
<b>C - 1</b>	<b>Bildungseinrichtungen im Stadtteil</b>	
C 1.1	Sanierung Georg-Weerth-Mittelschule (Uhlandstraße 2-4)	Stadt Chemnitz/ A40
C 1.2	Sanierung Grundschule Sonnenberg (Ludwig-Kirsch-Straße)	Stadt Chemnitz/ A40
C 1.3	Sanierung Pestalozzi-Schule für Lernförderung (Ludwig-Kirsch-Straße)	Stadt Chemnitz/ A40
C 1.4	Sanierung Lessing-Grundschule (wurde bereits 2009 mit Mitteln aus K II begonnen)	Stadt Chemnitz/ A40
C 1.5	Komplettsanierung KITA Tschaikowskistr.9	Stadt Chemnitz/ A51/ 65

C 1.6	Außensanierung KITA Sebastian-Bach-Straße 21	Stadt Chemnitz/ A51/ Volkssolidarität e.V.
C 1.7	Neueinrichtung KITA Sonnenstraße 42	Caritasverband für Chemnitz und Umgebung e.V.
<b>C - 2</b>	<b>Kulturelle Infrastruktur</b>	
C 2	"Fenster in die Erdgeschichte"	Museum für Naturkunde
<b>C - 3</b>	<b>Sport- und Freizeiteinrichtungen</b>	
C 3.1	Neubau Schulsporthalle und Sanierung Sportplatz hinter Kepler-Gymnasium	Stadt Chemnitz/ A40/ 65
<b>C - 4</b>	<b>Freizeit - und Betreuungsangebote</b>	
C 4.1	Ausbau Hainstraße 125 als generationsübergreifende Begegnungsstätte	Neue Arbeit e.V./ A50
C 4.2	Generationsübergreifende Familienworkshops	Don Bosco/ A51
C 4.3	Besondere Betreuungsangebote für problematische Haushalte	Selbsthilfe 91 e.V./ A50
C 4.4	Freizeitprojekt Saatgutgarten	Nachhall e.V.

#### **Handlungsfeld D - Wirtschaft**

<b>D</b>	<b>WIRTSCHAFT</b>	
D 4.1	Bestandserfassung und Bedarfserhebung der lokalen Wirtschaft	A 60
D 4.2.1	Förderung von Kleinunternehmen KU	CWE/A60
D 4.2.2	Programmbegleitung KU	CWE/A60
D 4.3	Gewerbeflächenmanagement	CWE/A60
D 4.4	Gewerbe- und Geschäftsstraßenmanagement	CWE/A60
D 4.5	Mentoren-Projekt für Schüler, Azubi und Existenzgründer	Träger/CWE

#### **Handlungsfeld E „Stadtteil-Image“**

<b>E</b>	<b>STADTTEIL-IMAGE</b>	
<b>E - 1</b>	<b>Öffentlichkeitsarbeit / Stadtteilmarketing</b>	
E 1.1	Bewohnerbefragung	Stadthalten Chemnitz e.V.
E 1.2	Sonnenberg-Branding „Wir sind wir und nicht irgendwer, der Sonnenberg als Marke“ – Beteiligungsprozess zur Markenentwicklung	A60/ A15/ Stadthalten Chemnitz e.V./ Stadtteilmanagement
E 1.3	Vorbereitung und Umsetzung Standortmarketing Sonnenberg - personelle Besetzung zur Koordinierung des Marketings	A60/ CWE
E 1.4	<b>Kooperationsnetzwerk der Schulen</b> mit dem Schwerpunkt Standortmarketing als Ausgangspunkt für verschiedenste Aktivitäten (z.B. Schülerfirmen)	Schulen/ Stadtteilmanagement

E 1.5	Einrichtung einer interaktiven Internetplattform für den Stadtteil Sonnenberg <b>www.new-sonnenberg.de</b> inklusive Betreuung	A60/ A 15/ Stadthalten Chemnitz e.V.
E 1.6	<b>Einzelprojekte:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Plakatwettbewerb „Der Sonnenberg mal anders“ Blick von außen / Künstlerblick</li><li>■ Wettbewerb zur Logo-Entwicklung</li><li>■ Printmedien (Flyer/ Imagebroschüre)</li><li>■ N.n.</li></ul>	Bürgerverein Sonnenberg/ Kreative/ Künstler/ StadtHalten Chemnitz e.V./ Stadtteilmanagement
E 1.7	Öffentlichkeitsarbeit Programm SEP	WGS/ A60
E 1.8	Evaluierung und Fortschreibung IHK Sonnenberg	A60/61
<b>E - 2</b>	<b>Programmbegleitung</b>	<b>A60</b>
E 2.1	Programmbegleitung SEP - Vergütung Sanierungsträger	A 60/ WGS
E 2.2	Programmbegleitung EFRE	A 60/ WGS

**ANLAGE 1**

**PLÄNE**

- Übersichtskarte Förderstrategie Stadtumbau - Sonnenberg
- Maßnahmenplan mit räumlicher Zuordnung der Einzelprojekte

**ANLAGE 2**

**FINANZIERUNGSPLANUNG**

- Kosten- und Maßnahmeübersicht der Einzelmaßnahmen und Projekte nach Jahren und Programmen
- Einzelübersicht Projekt A 2 : Stadtumbau-Modellvorhaben „Südlicher Sonnenberg“

**ANLAGE 3**

**FOTODOKUMENTATION**