

Stadtumbau in Chemnitz



Der Umzugsratgeber zum Stadtumbau

Sie ziehen um - wir helfen mit.



WOHNEN | IN | CHEMNITZ

Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H.

Tagung des Arbeitskreises der AGW

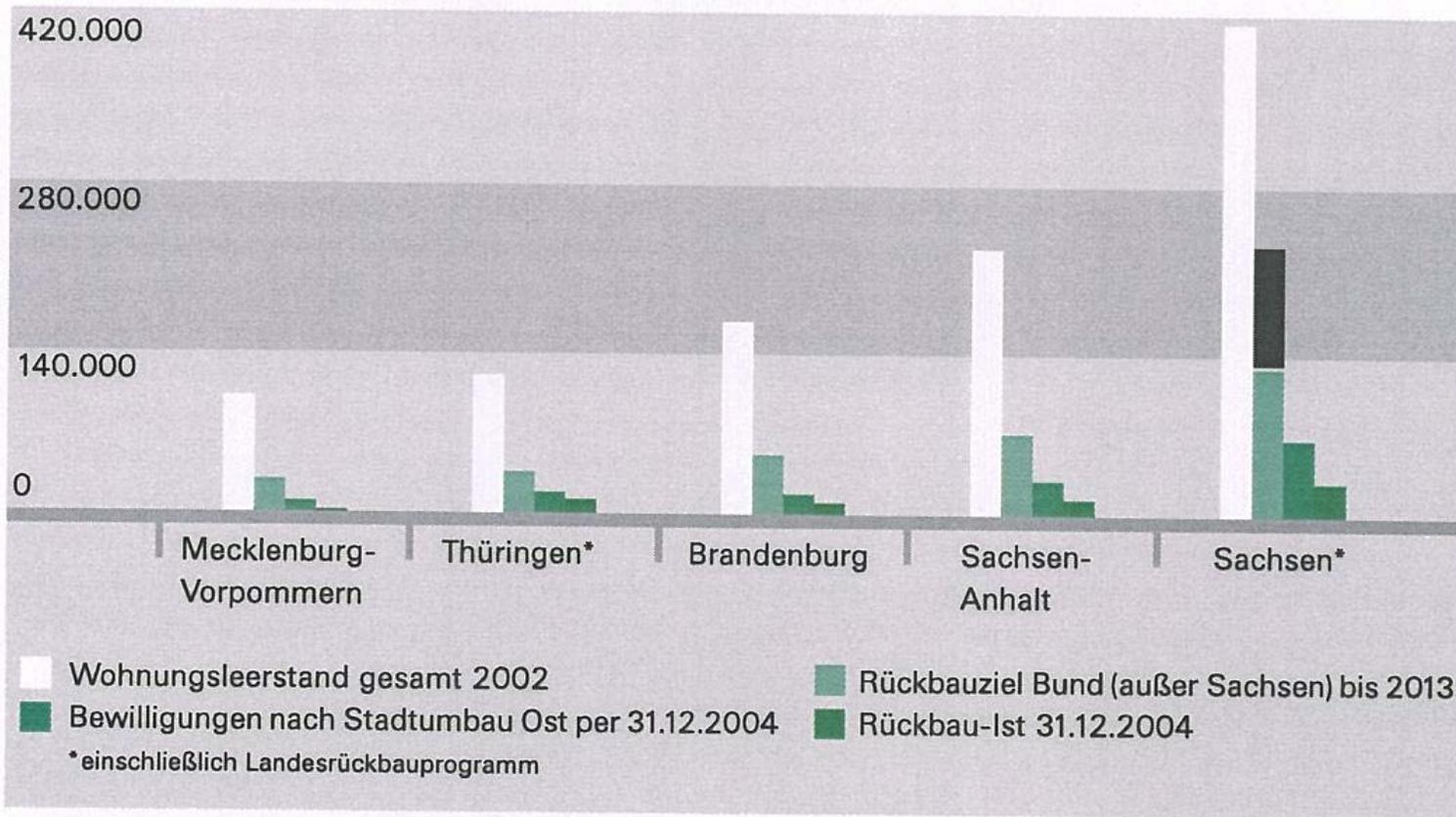
Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen



IN CHEMNITZ ZU HAUSE

Stand des Stadtumbauprozesses in den neuen Ländern Ende 2004 (Angaben in Wohneinheiten)



Quellen: Statistisches Bundesamt (Mikrozensus 2002), Bundestransferstelle Stadtumbau Ost .INFO 05/2004 und 06/2005
 SAB-Förderstatistik; Grafik: SAB/JG

Tagung des Arbeitskreises der AGW

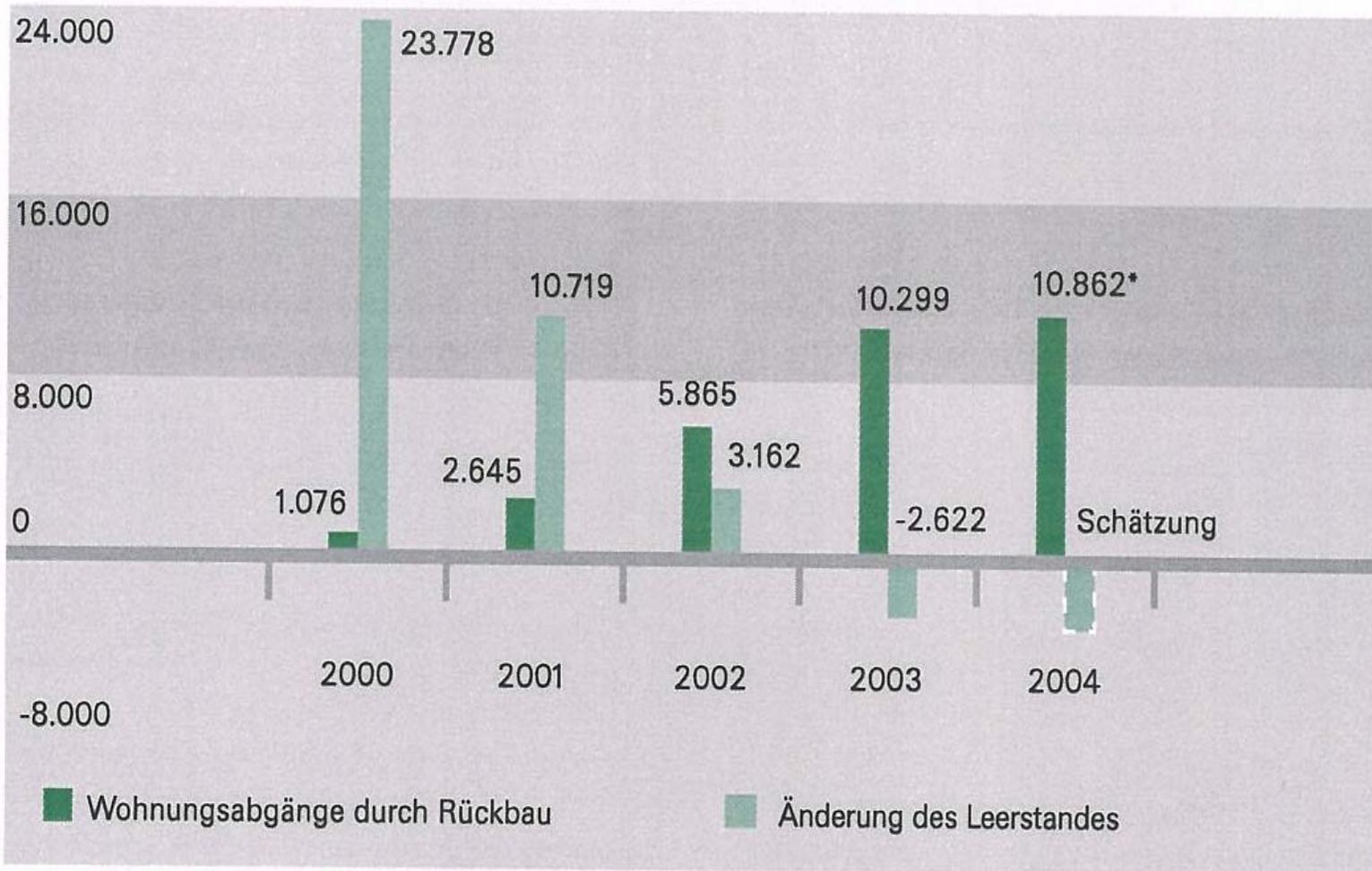
Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen



IN CHEMNITZ ZU HAUSE

Entwicklung der Rückbautätigkeit (Anzahl der Wohnungsabgänge in Wohneinheiten) und Veränderung des Wohnungsleerstandes (Anzahl der Wohneinheiten) in den eigenen Gebäudebeständen der sächsischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften



Quelle: GdW-Jahresstatistik, *SAB-Rückbaustatistik (Stand 31.01.2005); Grafik: SAB/JG

Tagung des Arbeitskreises der AGW

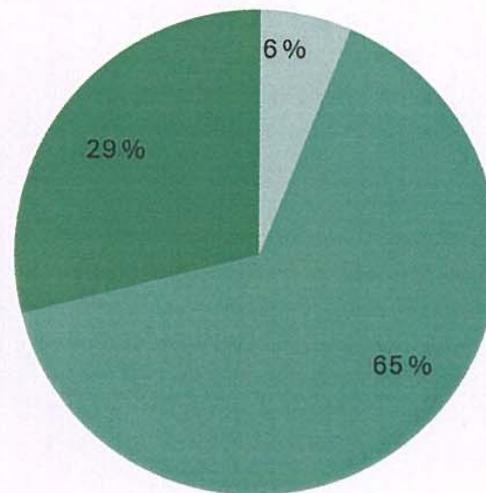
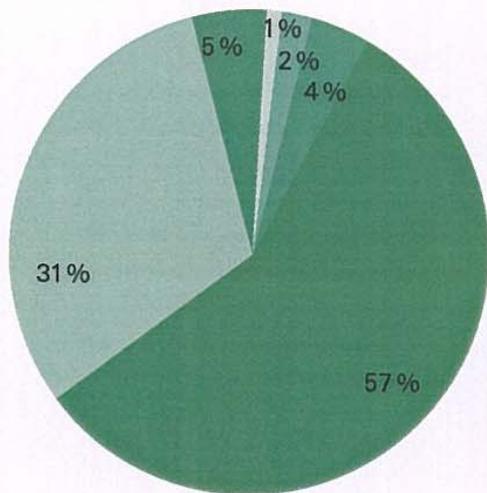
Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen



IN CHERNITZ ZU HAUSE

Geförderter Rückbau in Sachsen 2000 bis 2004 nach Gebäudeeigentümern und Bauart der Rückbauobjekte (in % aller abgerissenen Wohneinheiten)



Private Vermieter haben seit 2000 lediglich knapp 2.000 Wohnungen durch Rückbau vom Markt genommen.

- Gemeinde
- kommunales Wohnungsunternehmen
- Wohnungsgenossenschaft
- Privateigentümer
- Sonstige
- sonstige private Gesellschaft

- Gründerzeit
- Plattenbauweise
- Sonstige

Quelle: Sächsische Aufbaubank - Förderbank -; Grafik: SAB/JG

Das Antragsvolumen übersteigt den Bewilligungsrahmen bei weitem.

	Programmbelegungsquote* Stadtumbau Ost	
	Rückbau	Aufwertung
2002	176 %	100 %
2003	157 %	109 %
2004	250 %	160 %
2005	291 %	163 %

Quelle: Sächsische Aufbaubank - Förderbank - (Stand Februar 2004)

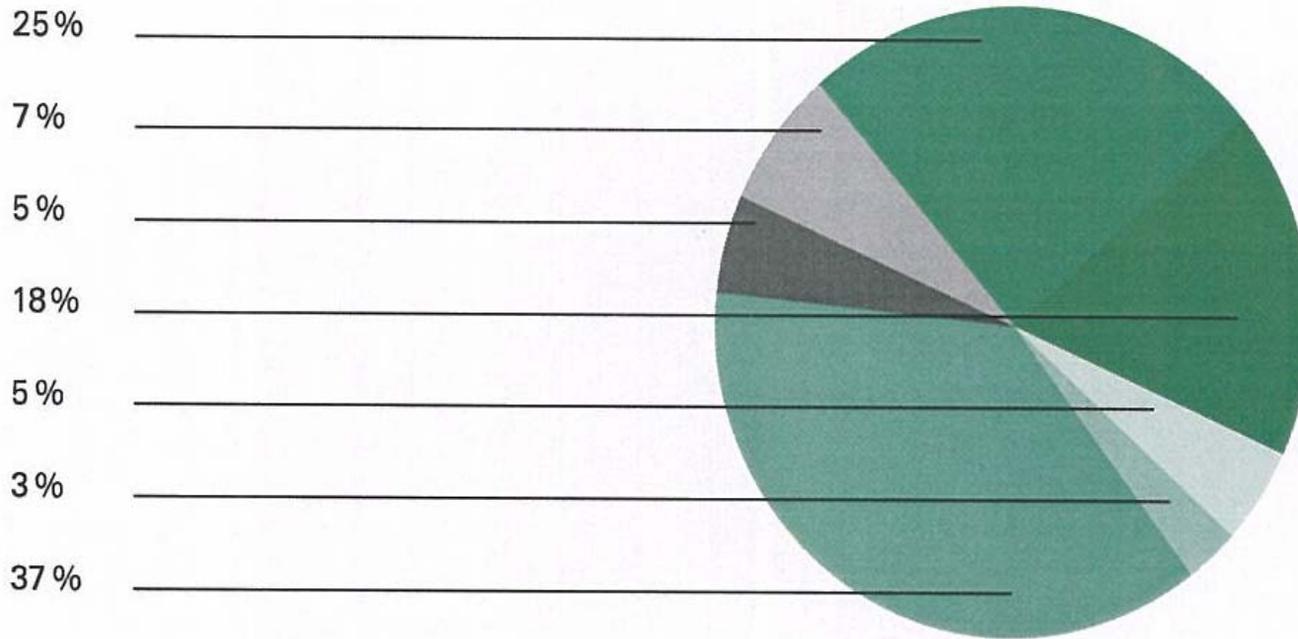
Tagung des Arbeitskreises der AGW

Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen



Leerstandsursachen (in % der leer stehenden Wohnungen) bei den sächsischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften am 31.12.2003



- Unbewohnbarkeit wegen Baumängel
- Instandsetzung/Modernisierung
- Mieterwechsel
- geplanter Verkauf/Veräußerung
- sonstige Gründe
- Vermietungsschwierigkeiten
- geplanter Rückbau

Quelle: GdW-Jahresstatistik; Grafik: SAB/JG

Tagung des Arbeitskreises der AGW

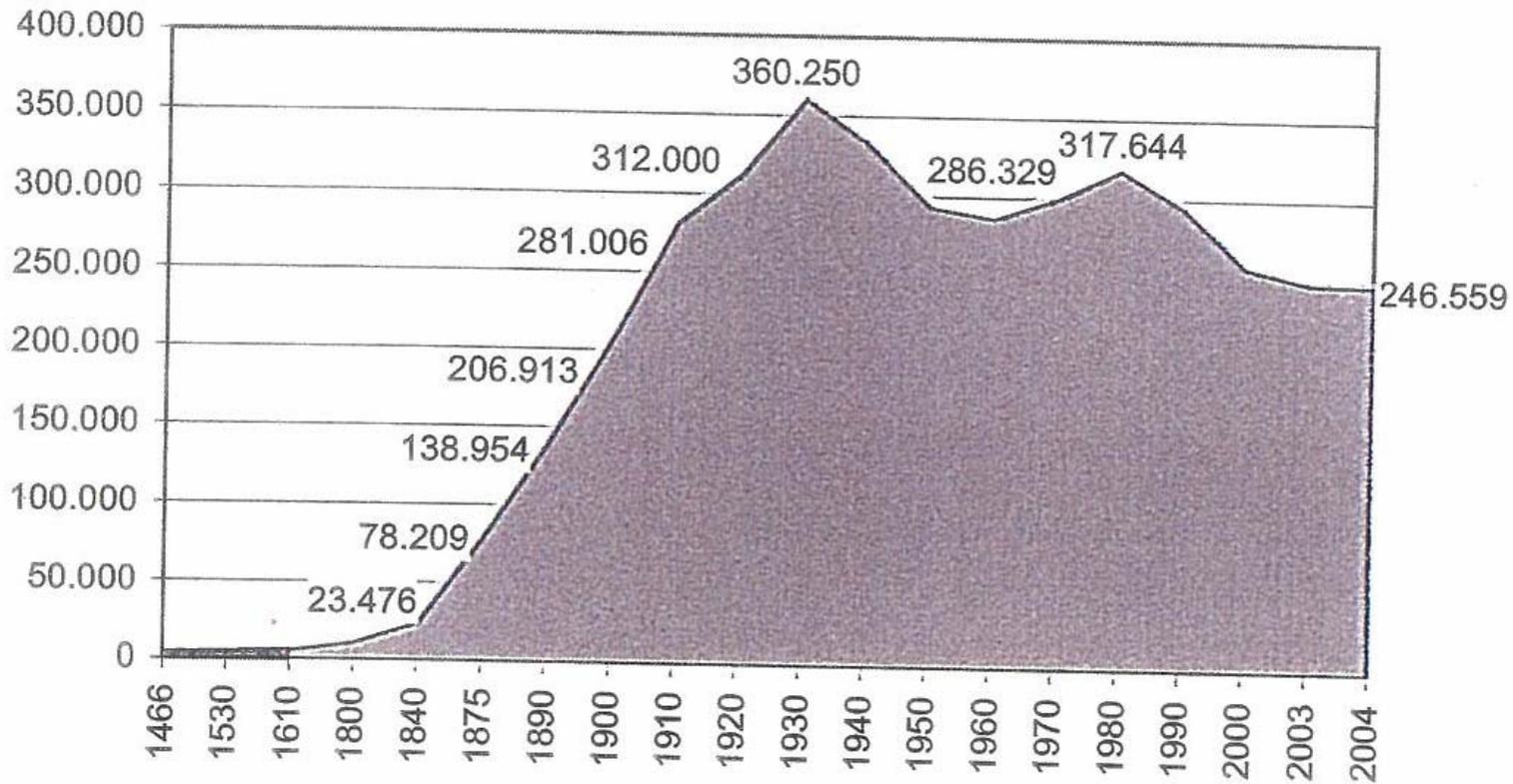
Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen



IN CHEMNITZ ZU HAUSE

Bevölkerungsentwicklung von Chemnitz



Angaben nach Stadt Chemnitz,
Kommunalstatistik

Tagung des Arbeitskreises der AGW

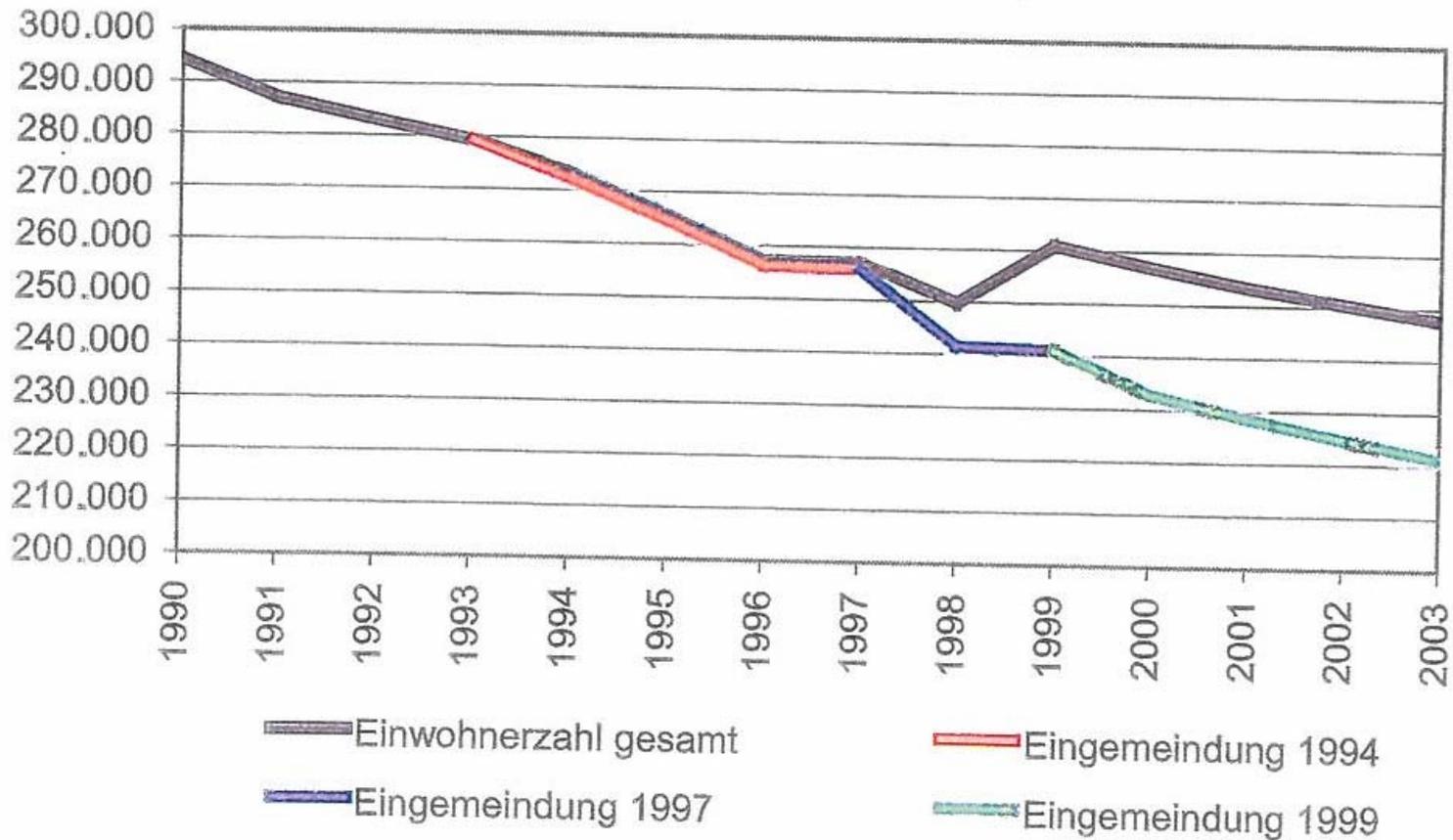
Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen



IN CHEMNITZ ZU HAUSE

Einwohnerzahl und Eingemeindungen seit 1990



Tagung des Arbeitskreises der AGW

Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen



Bevölkerungsbewegung in Chemnitz

Jahr	Einwohner	Lebend- geborene	Sterbe- fälle	Saldo	Zu- züge	Weg- züge	Saldo	Gesamt- saldo
1990	294.244	2.837	3.899	-1.062	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
1991	286.958	1.713	3.772	-2.059	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
1992	282.909	1.429	3.598	-2.169	3.305	3.906	-601	-2.770
1993	279.279	1.308	3.425	-2.117	5.049	5.517	-468	-2.585
1994	273.234	1.213	3.341	-2.128	5.289	8.893	-3.604	-5.732
1995	265.583	1.314	3.440	-2.126	6.477	9.889	-3.412	-5.538
1996	257.391	1.425	3.248	-1.823	6.427	11.119	-4.692	-6.515
1997	257.152	1.564	3.213	-1.649	6.267	10.743	-4.476	-6.125
1998	249.757	1.571	3.131	-1.560	5.833	10.611	-4.778	-6.338
1999	260.849	1.734	3.121	-1.387	5.974	9.183	-3.209	-4.596
2000	256.922	1.870	3.134	-1.264	6.526	8.604	-2.078	-3.342
2001	253.495	1.835	3.033	-1.198	6.559	8.429	-1.870	-3.068
2002	250.494	1.799	3.069	-1.270	6.280	7.604	-1.324	-2.594
2003	247.723	1.771	3.120	-1.349	6.508	7.555	-1.047	-2.396
2004	246.559	1.776	2.987	-1.211	7.416	7.332	84	- 1.127

* Jeweiliges Stadtgebiet. Quelle: Kommunalstatistik Chemnitz

Tagung des Arbeitskreises der AGW

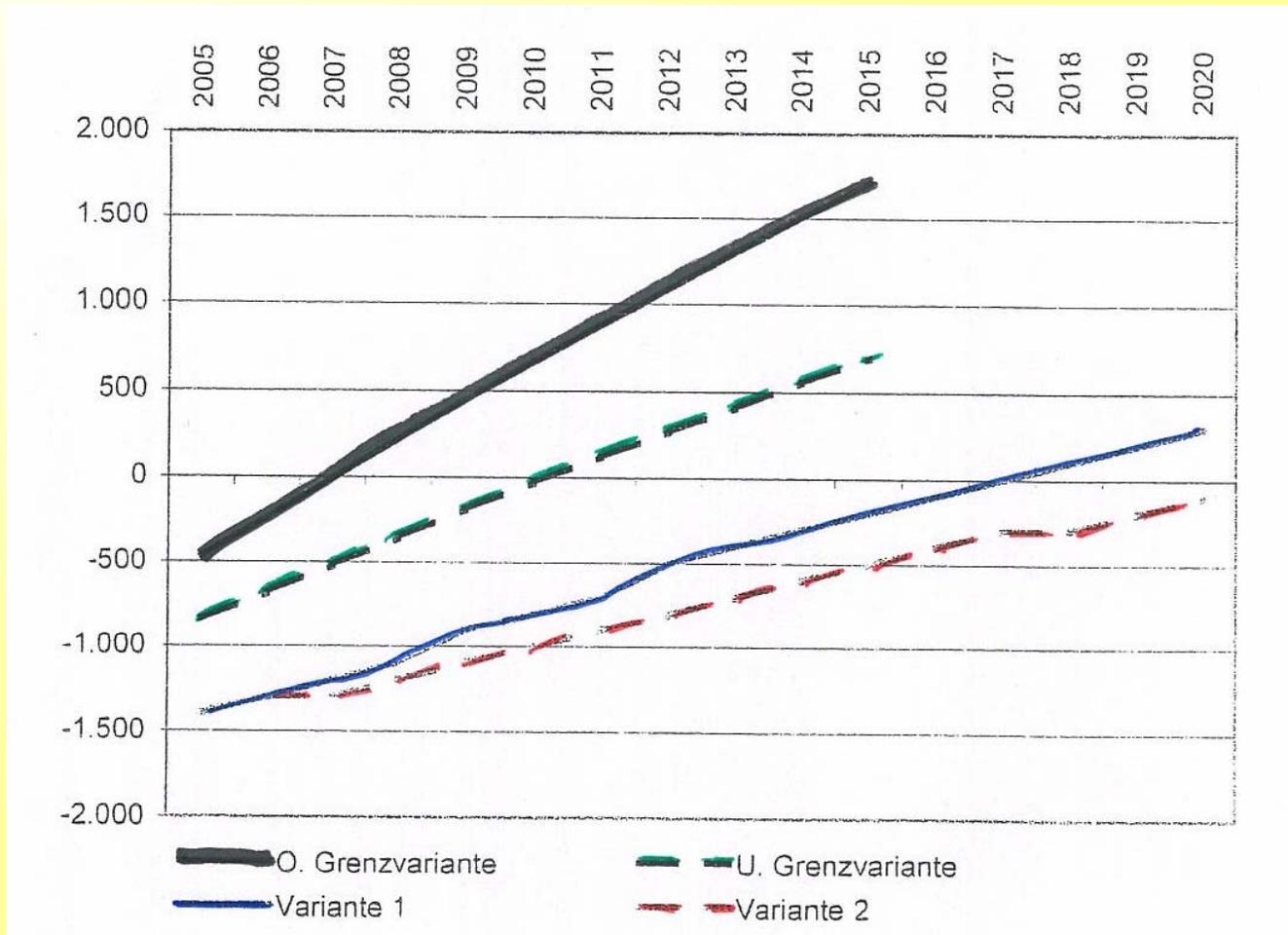
Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen



IN CHEMNITZ ZU HAUSE

Saldi der Wanderungsbewegungen (Zuzüge/Wegzüge)



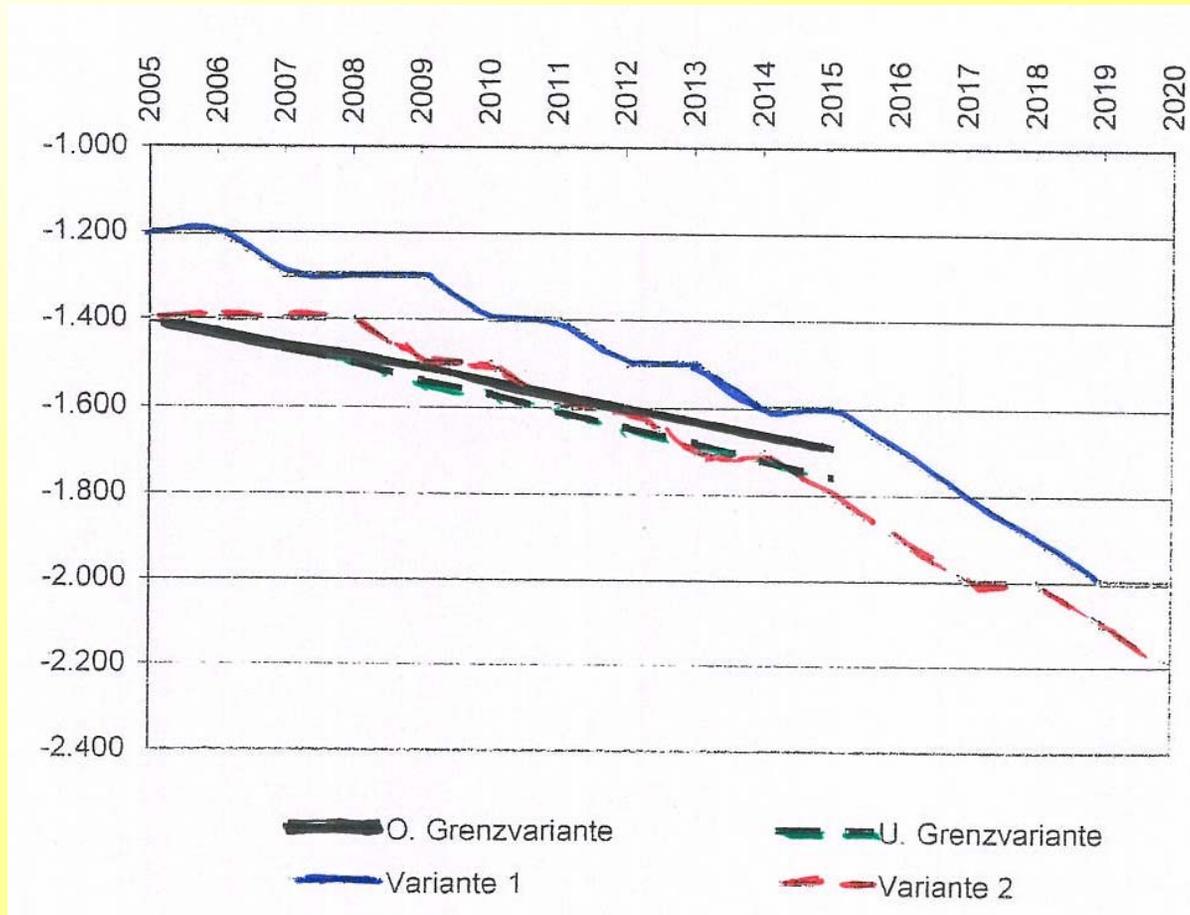
Fortschreibung Räumliches Handlungskonzept Wohnen,
StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -planung

Tagung des Arbeitskreises der AGW

Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen

Saldi der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Sterbefälle/Geburten)



Tagung des Arbeitskreises der AGW

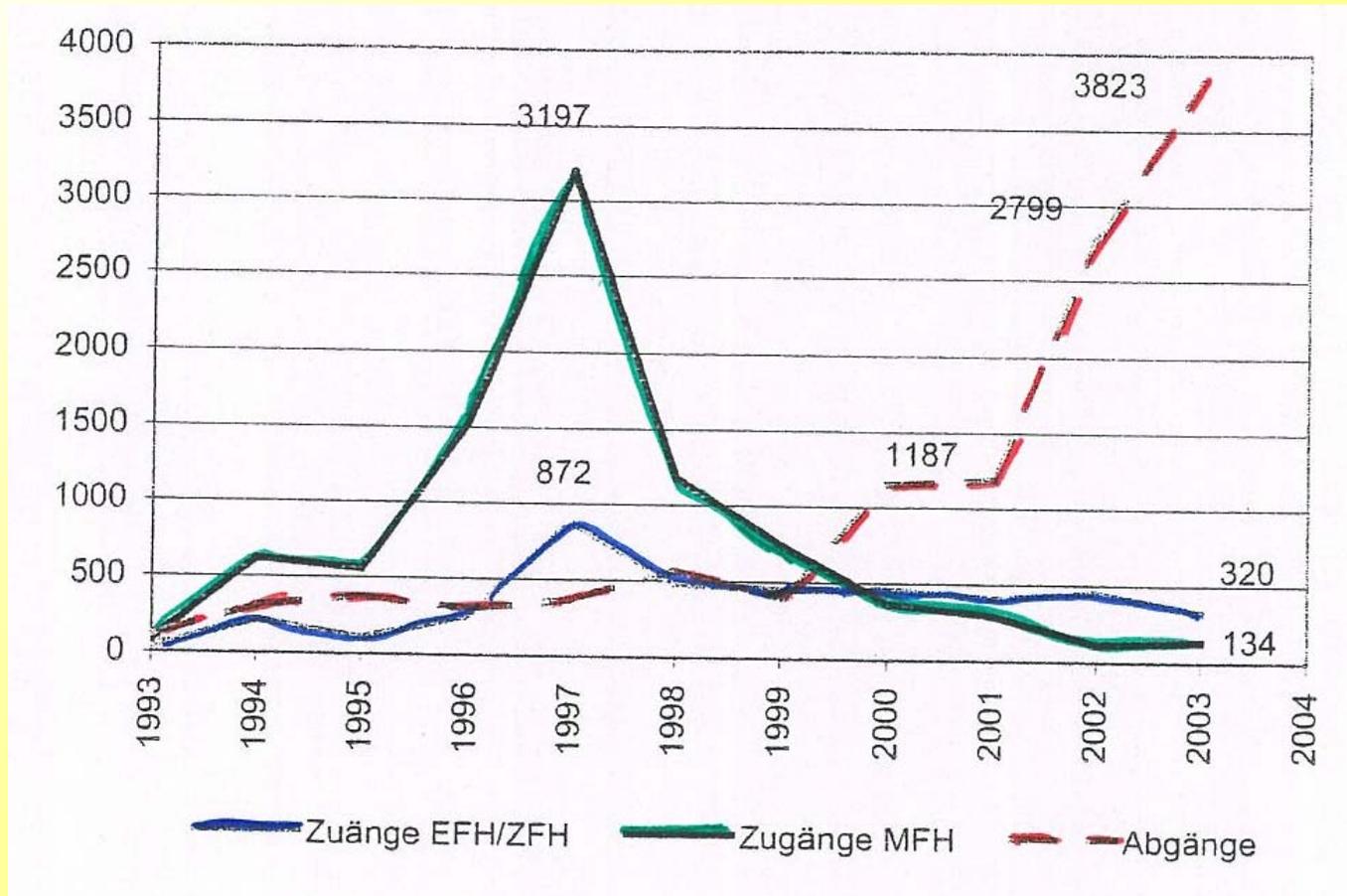
Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen

Fortschreibung Räumliches Handlungskonzept Wohnen,
StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -planung



Dynamik der Wohnungszugänge und Wohnungsabgänge in Chemnitz



Fortschreibung Räumliches Handlungskonzept Wohnen,
StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -planung

Tagung des Arbeitskreises der AGW

Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen

Ziel des Stadtumbaus

Anpassung des Angebotes in

Quantität und **Qualität**



Rückbau nicht mehr
benötigter Wohnungen und
Versorgungseinrichtungen



Aufwertung der verbleibenden
Struktur durch

- Modernisierung von Wohnungen
- Wohnumfeldverbesserungen

Tagung des Arbeitskreises der AGW

Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen



IN CHEMNITZ ZU HAUSE

Chemnitz als Vorreiter des Stadtumbaus eine Zwischenbilanz

Im Mai 2002 wurde vom Chemnitzer Stadtrat ein integriertes Stadtentwicklungsprogramm (InSEP) verabschiedet. Vorausgegangen war eine beispielhafte Beteiligung der Bürger, der Wohnungsunternehmen und der anderen Träger öffentlicher Belange. Im InSEP wurden für alle 39 Stadtteile die städtebaulichen Leitbilder und die Stadtumbauziele festgelegt, verbunden mit einem investiven Maßnahmenprogramm und einer 10jährigen Finanzvorplanung des Vermögenshaushaltes. In den Folgejahren wurden in laufender Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen mehrere teilräumliche Umbauplanungen erarbeitet und mit den Bürgern diskutiert.

Im November 2001 gründeten Chemnitzer Wohnungsunternehmen die bundesweit erste Stadtumbau GmbH, der ein breites Aufgabenspektrum bei der Unterstützung und Koordinierung der Umbaumaßnahmen sowie beim Interessenausgleich der beteiligten Wohnungsunternehmen übertragen wurde.

Auf dieser konzeptionellen und organisatorischen Basis ist Chemnitz in der Umsetzung des Stadtumbaus ein gutes Stück vorangekommen.

Tagung des Arbeitskreises der AGW

Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen



Beteiligte des Stadtumbaus

Prozess-
beteiligte

Stadt Chemnitz
Dezernat 6 - Stadtentwicklung und Bauordnung

Stadtumbau
GmbH

Gebiets-
beteiligte

Vermieter

Versorgungsträger

Tagung des Arbeitskreises der AGW

Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen



IN CHEMNITZ ZU HAUSE

Ablauf Freizugsmanagement

Mieterinformation



Mietergespräche



Wohnungssuche



Vertragliche Vereinbarungen



Realisierung Freizug/Umzug

Tagung des Arbeitskreises der AGW

Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen



IN CHEMNITZ ZU HAUSE

Unser Serviceteam hilft Ihnen gern

Wir helfen Ihnen

- bei der Suche nach einer neuen Wohnung
- bei Um- und Abmeldungen
- beim Organisieren Ihres Umzugs

Wir beraten Sie



Unser Serviceteam: (v.l.) Andreas Hickl, Selina Garcia, Marlis Trommer, Frank Seeling und Antje Reinhold



Die Umgestaltung des Heckert-Gebietes bedeutet für viele Menschen in eine neue Wohnung ziehen zu müssen. Wir bemühen uns in diesem Zusammenhang um größtmögliche Sensibilität, denn uns ist natürlich bewusst, dass wir hier nicht nur über Wohnungen, sondern zugleich über das Zuhause unserer Mieter reden. Deshalb möchten wir Sie so gut als möglich begleiten. Hierzu gehören individuelle Gesprächstermine bei Ihnen daheim genauso, wie auch die Mithilfe bei der Suche nach einer neuen Wohnung. Darüber hinaus bieten wir Ihnen einen eigenen Umzugs-service, der Ihnen den Wechsel in die neue Wohnung so erleichtern soll. Mehr hierzu erfahren Sie von unserem Mitarbeiter-Team.

von damals bis heute:

1974

Der Grundstein für das größte Neubaugebiet des Bezirkes wird am 5. Oktober gelegt. Es bekommt den Namen „Fritz Heckert“. Die Gesamtkonzeption stammt von Karl-Joachim Beuchel.



1974

Das Mokick S 50, bald schon Kultobjekt der Jugend, geht bei Simson Suhl in Serie. Entworfen hatte es der Karl-Marx-Städter Formgestalter Claus Dietel gemeinsam mit seinem Berliner Kollegen Lutz Rudolph.



Tagung des Arbeitskreises der AGW
Gesellschaft und Quartier
am 31.05./01.06.2005 in Bremen



Kapellenberg

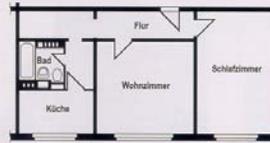
Vermietungshotline
03 71 / 5 33 11 11



Stollberger Straße

Die Nähe zur Innenstadt und die gemischte Bausubstanz aus Alt- und Neubau sind die markanten Vorzüge des Stadtteils Kapellenberg. Schön ist ebenfalls die Anbindung an den Stadtpark, der nicht nur an Sommertagen zum Spaziergang lockt. Auch positiv: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertageseinrichtungen.

Die Maß- bzw. Flächenangaben sind Zirkangaben und sind vor Ort zu überprüfen.



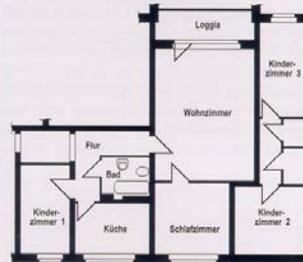
2-Raum-Wohnung ① Stollberger Str. 35

Wohnzimmer: 18,92 m²
Schlafzimmer: 18,63 m²
Küche: 6,66 m²
Bad: 3,42 m²
Flur: 13,15 m²
Grundfläche: 60,78 m²



3-Raum-Wohnung ② Parkstraße 17i

Wohnzimmer: 19,24 m²
Schlafzimmer: 12,72 m²
Kinderzimmer: 10,31 m²
Küche: 6,44 m²
Bad: 4,21 m²
Flur: 4,33 m²
Grundfläche: 57,25 m²



5-Raum-Wohnung ③ Arno-Schreier-Str. 6

Wohnzimmer: 20,30 m²
Schlafzimmer: 11,89 m²
Kinderzimmer: 9,03 m²
Kinderzimmer: 11,39 m²
Kinderzimmer: 9,14 m²
Küche: 8,21 m²
Bad: 3,74 m²
WC: 1,96 m²
Flur: 12,72 m²
Loggia: 5,94 m²
Abstellraum: 1,44 m²
Grundfläche: 102,76 m²

von damals bis heute:

1979

Das Gebäude der SED-Bezirksleitung an der heutigen Brückenstraße, seiner Zickzack-Form wegen allgemein als Parteisäge bekannt, wird eingeweiht.

1980

Zwei Neuerungen, die alle betreffen, bringt das Jahr mit sich - ab dem 1. Januar gilt Gurtpflicht auf den Straßen der DDR, am 6. April werden erstmals die Uhren auf Mitteleuropäische Sommerzeit umgestellt.

1982

Der Brühl-Boulevard wird als innerstädtische Einkaufs- und Flaniermeile fertig gestellt.



Das Karl-Marx-Städter Schauspielhaus war 1976 abgebrannt. Bereits am 5. Oktober 1980 konnte der Neubau, entworfen von Rudolf Weiber, Künstlern und Publikum übergeben werden.

Maßstab: 1: 200

Tagung des Arbeitskreises der AGW
Gesellschaft und Quartier
am 31.05./01.06.2005 in Bremen





Tagung des Arbeitskreises der AGW
 Gesellschaft und Quartier
 am 31.05./01.06.2005 in Bremen



Unternehmenskonzept der GGG

- Unter Beachtung der Rahmenbedingungen aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept → Entwicklung eines Unternehmenskonzeptes
- Erarbeitung von Bestandsportfolios in den einzelnen Quartieren, Bewertung nach Marktpotential und Wirtschaftlichkeit
- GGG - Zielstellung:
 - Reduzierung des Marktanteils in Chemnitz auf 20 %
 - Rückbau von rund 13.000 Wohnungen auf rd. 30.000 WE innerhalb von 10 Jahre (bis 2010)
 - Untersetzung dieser Zielstellung mit konkreten Beständen an Hand der Portfolioanalyse
 - Zuordnung der Maßnahmen in Jahrescheiben:
Prioritäten haben leerstehende Altbaubestände, extrem unwirtschaftlichen Objekte und Plattenbausiedlungen

Tagung des Arbeitskreises der AGW

Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen



Problemen bei der Umsetzung des INTEGREIERTEN STADTENTWICKLUNGSPROGRAMM (INSEP)

- Attestanfrage (Positiv- /Negativattest) AROV/LAROV
- Realisierung der Freizüge (Abrisskündigung/Hartz IV)
- Abbruchgenehmigungen/Denkmalerschutz
- Förderkriterien (warm, trocken und standsicher)
- Fördermittel Rückbau
(Bedarf/Bewilligungen/Auszahlung/Vorfinanzierung)
- Fördermittel Aufwertung (kommunaler Anteil)
- Entwicklung der Rückbau- und Freizugskosten
- Vorgehen bei der Fortschreibung INSEP zu SEKO

Tagung des Arbeitskreises der AGW

Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen



IN CHEMNITZ ZU HAUSE

Projekt „Scheffelstraße“

1. Rückbau:

264 Wohneinheiten in 6 Liegenschaften

davon Komplettrückbau:

168 Wohneinheiten in 2 Liegenschaften

davon Teilrückbau:

96 Wohneinheiten in 4

Gesamtvolumen: ca. 1 Mio. €

2. Sanierung (Teilrückbau) und Wohnumfeldgestaltung:

93 Wohnungen in 4 Liegenschaften

Gesamtvolumen: ca. 6 Mio. €

Tagung des Arbeitskreises der AGW

Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen



Projekt „Scheffelstraße“



Tagung des Arbeitskreises der AGW

Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen

Projekt „Scheffelstraße“



Tagung des Arbeitskreises der AGW

Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen

Projekt „Standard“



Tagung des Arbeitskreises der AGW

Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen



IN CHEMNITZ ZU HAUSE

Projekt „Standard“



Tagung des Arbeitskreises der AGW

Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen



IN CHERNITZ ZU HAUSE

Projekt „Fuchsdelle“



Tagung des Arbeitskreises der AGW

Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen

Projekt „Fuchsdelle“

Die Wohnsiedlung wurde in den 30-iger Jahren in Sparbauweise als geschlossenes Ensemble errichtet und umfasst 292 Wohnungen. Das Quartier ist sowohl durch erhebliche Immissionsbelastungen als auch durch eine schlechte Bausubstanz gekennzeichnet. Infolge dessen war im Jahr 2000 auch ein Leerstand von 44,2 % zu verzeichnen. Da die verkehrliche Belastung durch einen Autobahnzubringer auch künftig hoch sein wird, wurde für diesen Standort eine Umnutzung in Richtung Schaffung einer Grünverbindung zum Chemnitzfluss festgelegt worden.

In Modifizierung des räumlichen Handlungskonzeptes Wohnen wird dieser Bereich als Sanierungsgebiet „Stadtumbau“ ausgewiesen. Das Rückbaupotenzial entspricht entsprechend alle 292 Wohnungen.

Tagung des Arbeitskreises der AGW

Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen



Projekt „Hutholz-Nord“

- Das Quartier Hutholz ist ein Teil der Großwohnsiedlung „Fritz-Heckert-Gebiet“
- ca. 6.739 Wohnungen mit einem Leerstand von über 40 % (Jahr 2002)
- Einwohnerentwicklung von ca. 16.802 (1991) auf ca. 7.304 (2001)
- Schwerpunkt negative Einwohnerentwicklung und Leerstandsentwicklung Hutholz-Nord

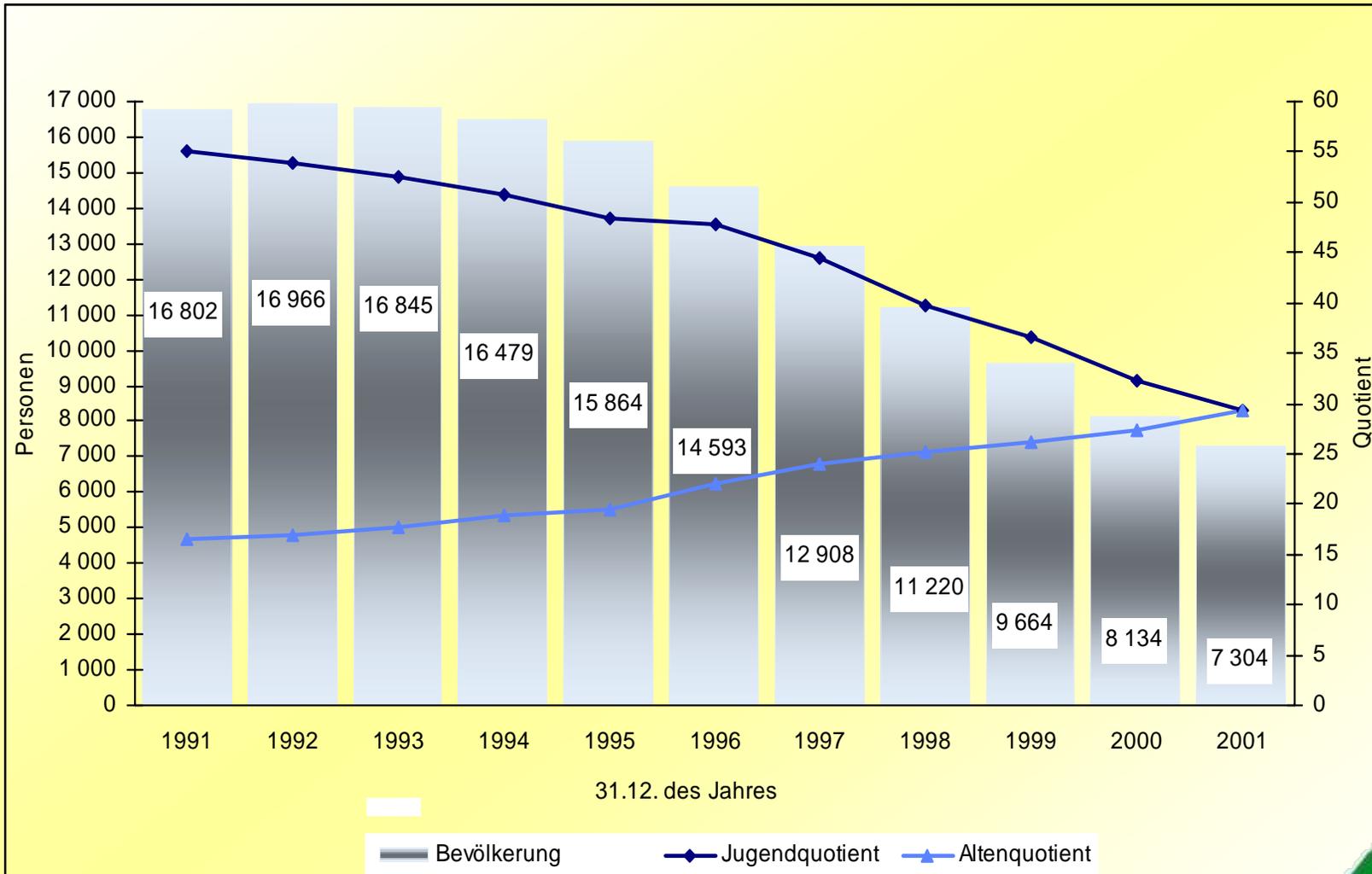
Tagung des Arbeitskreises der AGW

Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen



Projekt „Hutholz-Nord“



Tagung des Arbeitskreises der AGW

Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen



IN CHEMNITZ ZU HAUSE

Projekt „Hutholz-Nord“

Zwischen 06/2002 und 10/2004 realisierte die GGG von den ca. 1.600 eigenen Wohnungen im Quartier Hutholz-Nord

- a.) Rückbau von 1.283 Wohnungen
Leerstand in 06/2002
737 Wohnungen (57%).
- b.) Sanierung von 219 Wohnungen

Tagung des Arbeitskreises der AGW

Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen



Projekt „Hutholz-Nord“

STADTUMBAU | BEI | DER | GGG

Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mb. H.

Olaxstraße 10/12, 09126 Chemnitz

Anspruchspartner:
Niederlassung Hochetgeleit
im View-Center
Telefon: 03 745 23 20 00
Telefax: 03 745 23 20 00

Internet: www.ggg.de
e-mail: ggg@ggg.de

WOHPARK
JOHANNES-DICK-STR.
Vom Plattenbau
zum Reihenhäuser

Die Sanierung

Umbau bringt Farbe ins Baugebiet

Stadtumbau ist nicht gleichbedeutend mit Abrissbau – eine Demonstration, welche die GGG bereits mit Blockbau und Sanierung der Wohnanlage an der Scheffelstraße belegen konnte. Jetzt geht es auch an der Johannes-Dick-Straße richtig los. Ende vergangenen Jahres wurde mit dem ersten Abrissbau an den Hausnummern 25-26, 27-42, 46-53 und 923-111 begonnen. Inzwischen laufen die Arbeiten bereits auf Hochbau, nämlich Stützplattens und Dachstuhltragwerk errichtet. Ebenso läuft derzeit der Möbelsanierungs- und die Anbringung der zusätzlichen Wärmedämmung an die Fassaden.

Teil der winterlichen Wetterkapriolen sind die Renne benötigt, den starren Zeitplan bis zur Fertigstellung Mitte September dieses Jahres zu gewährleisten. So erfolgt nun im Laufe April der Aufbau der Balkone. Zunächst muss jedoch die Fassade fertig gestaltet sein, bevor das Gerüst entfernt werden kann. Zunächst für Referenzieren für die Balkonaufbauten sind hier schon in vollere Gänge.

Insgesamt investiert die GGG sechs Millionen Euro in den Ausbau der Wohnanlage. Zu den geplanten Maßnahmen gehört neben einer Sanierung des Innerebene, wie etwa Sanierungsarbeiten, Treppenhäuser oder die Dachstuhltragwerk nach die Schaffung einiger rollstuhlgerechter Einbauelementen und einer über die verbesserten Wärmedämmung nicht nur Kammerfenster und für einen moderner Aussehen der gesamten Wohnanlage sorgt die freundliche Fassadengestaltung.

Quelle: Projektbeschreibung für die Johannes-Dick-Straße 26 – 28

Das Ergebnis

Grundriss 1

Grundfläche	50,26 m²
Wohnzimmer	15,96 m²
DW die	7,63 m²
Schlafzimmer	11,87 m²
Küche	4,72 m²
Bad	3,43 m²
Für	2,96 m²
Balkonier	7,56 m²
Loggia	4,14 m²

Grundriss 2

Grundfläche	70,96 m²
Wohnzimmer	15,96 m²
DW die	7,63 m²
Schlafzimmer	11,87 m²
Küche	4,72 m²
Bad	3,43 m²
Für	5,36 m²
Balkonier	7,56 m²
Balkonier	9,36 m²
Loggia	4,14 m²

Grundriss 3

Grundfläche	71,22 m²
Wohnzimmer	21,54 m²
Schlafzimmer	11,97 m²
Küche	4,72 m²
Bad	3,43 m²
Für	3,76 m²
Wohnzimmer	1,76 m²
Loggia	4,14 m²

Tagung des Arbeitskreises der AGW

Gesellschaft und Quartier
am 31.05./01.06.2005 in Bremen



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit !**

Tagung des Arbeitskreises der AGW

Gesellschaft und Quartier

am 31.05./01.06.2005 in Bremen

