

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

WOHNBAU- FLÄCHEN- KONZEPT 2030

DER STADT CHEMNITZ
FASSUNG VOM 27. AUGUST 2021

IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER STADT CHEMNITZ
STADTPLANUNGSAMT

BEARBEITUNG: Beatrice Diez
Tobias Jacobs
KARTOGRAPHIE: Beatrice Diez
PIKTOGRAMME: in Zusammenarbeit
mit Büro für urbane Projekte

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebknecht-Str. 141, 04275 Leipzig
Tel: 0341/92610550
E-Mail: info@timourou.de

INHALT

HINWEISE ZUM WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT	2
REFERENZLISTE DER QUELLEN	2
1 EINLEITUNG	3
2 ZIELSTELLUNG DES WOHNBAUFLÄCHENKONZEPTES	4
3 BEARBEITUNGSSCHRITTE UND AUFBAU	7
4 RAHMENBEDINGUNGEN	9
4.1 AUSGANGSSITUATION	9
4.2 ZUKÜNFTIGE NACHFRAGE IM EIGENHEIMBEREICH	13
5 ANALYSE UND BEWERTUNG DES WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALS	17
6 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ	25
7 ANSÄTZE DER STRATEGISCHEN WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG	31
7.1 HANDLUNGSFELDER UND ZIELE	31
7.2 HANDLUNGSSTRATEGIEN	32
ANHANG	36
ANHANG 1 – ERGÄNZENDE ABBILDUNGEN	36
ANHANG 2 – WOHNKONZEPTE	38
ANHANG 3 – MARKTSEGMENTE	41

HINWEISE ZUM WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden auf Formulierungen wie „Bürgerinnen und Bürger“ verzichtet. Bei der Verwendung der männlichen Form ist die weibliche jeweils mit eingeschlossen.

Die Erstellung einer Wohnbauflächenkonzeption ist immer ein längerfristiger Prozess mit vielen Abstimmungen, der durch die Corona-Pandemie zusätzlich erschwert wurde. Methodisch müssen die Daten – damit sie schlüssig zusammenpassen – auf einen Stichtag bezogen werden. Dies ist hier in der Regel der 31. 12.2019. In der Zwischenzeit liegen für einzelne Sachverhalte auch aktuellere Daten vor, dies aber nicht für alle, sodass kein einheitlicher Stichtag möglich ist. Deswegen wurde keine punktuellen Aktualisierungen vorgenommen. Zudem ändern sich Trends am Wohnungsmarkt nicht von einem Jahr zum anderen, sodass die grundsätzlichen Entwicklungen weiter Bestand haben.

REFERENZLISTE DER QUELLEN

Baugesetzbuch

Agenda 2030

STÄDTISCHE KONZEPTE

2001: Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz in den Grenzen vom 01.01.1999 (B-006/2001)

2005: Räumliches Handlungskonzept Wohnen – Siedlungswohnungsbau (B-049/2005)

2010: Wohnraumbedarfskonzept 2009/2010 (I-059/2010)

2011: Konzept Nachhaltiger Siedlungswohnungsbau (B-054/2011)

2015: Evaluierung Nachhaltiger Siedlungswohnungsbau (I-062/2015)

2015: Fachkonzept Brachen zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept - Chemnitz 2020 (SEKo) (B-169/2015)

2017: Garagenkonzeption (B-086/2017)

2018: Wohnraumkonzept Chemnitz (I-023/2018)

2018: Kommunale Bürgerumfrage

STADTGLIEDERUNG

siehe im Anhang Abb. 24

1 EINLEITUNG

Boden ist eine wertvolle und nicht vermehrbare Ressource. Die Frage, ob und wo gebaut werden soll, muss mit Bedacht beantwortet werden. Städtebau und Immobilienmarkt sind auf lange Sicht angelegt, Standortentscheidungen sollten daher nicht aus einem kurzfristigen Impuls heraus, sondern vor dem Hintergrund einer langfristigen Nachhaltigkeit getroffen werden.

Die Stadtplanung in Chemnitz setzt sich seit über 20 Jahren kontinuierlich mit dem Wohnungsmarkt und seinen Auswirkungen auf die Stadtstruktur auseinander. Verschiedene Entwicklungstendenzen bedingten die Erstellung von Fachkonzepten zu aktuellen Entwicklungsschwerpunkten wie Bevölkerungsrückgang, Strukturwandel oder Stadumbaubedarf.

Den Kern des Stadumbauprozesses bildete die wohnungswirtschaftliche Aufgabe, die Wohnungsmärkte zu stabilisieren und dabei maßgeblich den Leerstand zu reduzieren. Parallel galt es, die gewachsene Nachfrage nach Eigenheimstandorten vom dominierenden randstädtischen Bauen auf der grünen Wiese auf Bestandsflächen zu lenken. Beide Zielstellungen konnten zwischen 2010 und 2015 auf Basis stadtweiter Konzepte in Einklang gebracht und schrittweise realisiert werden (►siehe Referenzliste der Quellen Seite 2).

Mit dem 2018 erstellten Wohnraumkonzept der Stadt Chemnitz wurden die Rahmenbedingungen für künftige stadtplanerische, wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Entscheidungen in Chemnitz formuliert (►siehe Referenzliste der Quellen Seite 2). Anhand der zentralen Leitfrage: „Welche Wohnungen werden in welchem Umfang von wem langfristig nachgefragt?“ wurden Aussagen sowohl zur voraussichtlichen Nachfrageentwicklung als auch zur zielgruppenspezifischen Angebotsentwicklung abgeleitet.

Im Ergebnis ist von einer mehr oder weniger konstanten Wohnungsnachfrage auf einem insgesamt entspannten Chemnitzer Wohnungsmarkt auszugehen. Neben quantitativen Betrachtungen gewinnen qualitative Aspekte des Wohnungsmarktes, also die Frage nach den richtigen oder passenden Wohnungen, an Bedeutung. Dieser Grundgedanke muss auch auf die räumliche Verteilung denkbarer Angebote bezogen werden.

Das Wohnbauflächenkonzept Chemnitz 2030 hat – auf Basis des im Wohnraumkonzept ermittelten zukünftigen Wohnungsbedarfs – vorrangig die **Schaffung und Verortung eines ausreichend großen und marktgerechten Wohnungsangebotes für die prognostizierte Nachfrage nach neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Chemnitz bis 2030** zum Ziel. Der Geschosswohnungsbau spielt in diesem Rahmen nur eine untergeordnete Rolle. Es muss sich neben der Ermittlung der benötigten Anzahl an Flächen intensiv mit den Qualitäten der Standorte beschäftigen, und zwar zum einen aus wohnungswirtschaftlicher Sicht hinsichtlich unterschiedlicher Marktsegmente, individueller Wohnwünsche und Standortansprüche der Nachfrager. Zum anderen gilt es auch **die städtebauliche Sicht einzunehmen, in welcher Weise neue Standorte zur Qualität und Attraktivität der Stadt beitragen sowie langfristig nachhaltig und ressourcenschonend sind.**

Das Wohnbauflächenkonzept Chemnitz 2030 ist ein gesamtstädtisches und strategisches Konzept, das die Entwicklungsziele des Wohnens in verschiedenen Facetten betrachtet. Es wurde im Rahmen eines kooperativen Verfahrens zwischen dem Büro Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte und der Stadt Chemnitz unter Federführung des Stadtplanungsamtes erarbeitet.

2 ZIELSTELLUNG DES WOHNBAUFLÄCHENKONZEPTE

Um die Konsolidierung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes zu unterstützen und gleichzeitig eine nachhaltige Stadtentwicklung zu sichern, setzt sich die Stadtplanung in Chemnitz kontinuierlich mit dem Wohnungsmarkt und seinen Auswirkungen auf die Stadtstruktur auseinander. Es handelt sich beim Wohnbauflächenkonzept 2030 um ein gesamtstädtisches, strategisches Flächenkonzept für künftige städtebauliche Standortentscheidungen. Ziel ist es, ein ausreichend großes und den Nachfragerwünschen gerechtes Wohnungsangebot in Chemnitz zu schaffen. Da beim Wohnbauflächenkonzept 2030 Standortentscheidungen getroffen werden, dienen die Ergebnisse als Grundlage für die Aktualisierung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK Chemnitz 2035). Es sind folgende Leitfragen zu beantworten.

LEITFRAGEN DES WOHNBAUFLÄCHENKONZEPTE

Das Wohnbauflächenkonzept bietet eine zentrale Grundlage für eine vorausschauende Stadt- und

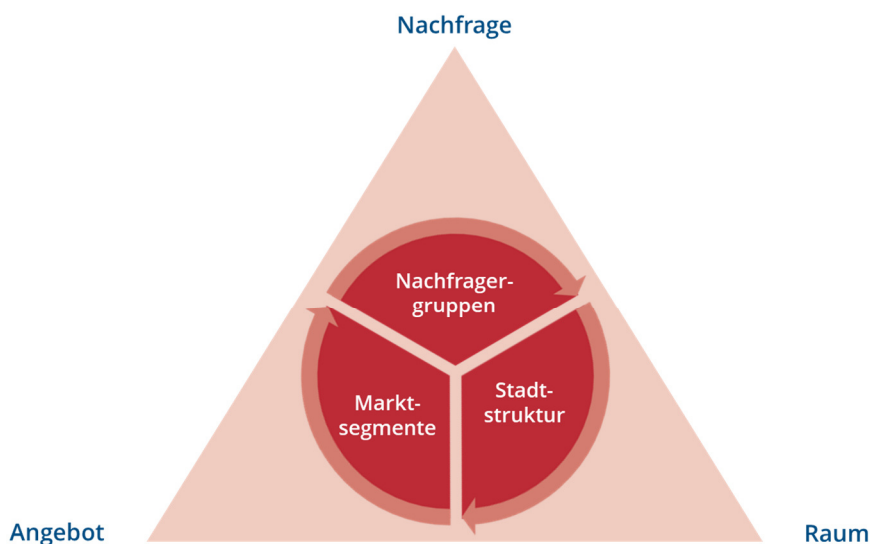
Standortentwicklung, indem Antworten auf folgende Fragen gegeben werden:

- **Wie viele** neue Wohnbauflächen werden benötigt?
- **Welche** Wohnbauflächen werden **wo** und für **wen** benötigt?
- Welche Flächen werden **wann** benötigt, welche werden (vorläufig) nicht benötigt?

Erst mit der Beantwortung dieser Leitfragen kann gewährleistet werden, dass im Stadtgebiet Chemnitz ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung stehen und dabei auch die Wohnvorstellungen unterschiedlicher Nachfragergruppen bedient werden. Im Ergebnis umfasst die Wohnbauflächenkonzeption drei Ebenen: die der Nachfrage, des Angebotes und des Raumes (►siehe Abb. 1). Weiterhin rückt mit der räumlichen Dimension eine ausgewogene Verteilung der Wohnbauflächenpotenziale im Stadtgebiet in den Fokus der Betrachtung, was wiederum mit dem gesamtstädtischen Ansatz in Zusammenhang steht.

ABB. 1

ÜBERBLICK DER DREI EBENEN DES WOHNBAUFLÄCHENKONZEPTE



Darstellung: Timourou

WARUM EIN GESAMTSTÄDTISCHES KONZEPT?

Hinter der Wohnstandortentwicklung verbergen sich komplexe Prozesse. So wirken sich Entscheidungen an einem Standort stets auf andere Standorte aus. Darüber hinaus ziehen Standortentscheidungen auch immer Auswirkungen auf weitere Systeme in der Stadt nach sich, welche von ÖPNV-Angeboten, Kita- und Bildungseinrichtungen bis hin zur Ab- und Trinkwasserregulierung etc. reichen. Nicht zuletzt dient deshalb das Wohnbauflächenkonzept auch als Grundlage für die Aktualisierung des INSEK der Stadt Chemnitz.

Mit der gesamtstädtischen Perspektive ist die Berücksichtigung aller 39 Stadtteile von Chemnitz gemeint. Grundsätzlich soll zukünftig in den Stadtteilen in Abhängigkeit von den jeweiligen Entwicklungsperspektiven eine Weiterentwicklung und das weitere Bauen ermöglicht werden. Die Entwicklung in den einzelnen Stadtteilen kann jedoch nicht unabhängig voneinander betrachtet werden: Zum Beispiel sind die ländlichen Stadtgebiete auf eine attraktive Kernstadt als Zuzugsmagnet mit funktionierenden Infrastruktureinrichtungen, ausreichend Arbeitsplätzen etc. angewiesen. Gleichzeitig bieten attraktive Wohnlagen am Rand der Stadt ergänzende Wohnungsangebote, einen Raum zur Naherholung etc. und können die Abwanderung ins Umland verringern.¹

Ein Wohnbauflächenkonzept

- muss nicht nur diese Zusammenhänge berücksichtigen, sondern soll sie sogar stärken;
- ist nicht die Summe aller Wünsche, sondern es muss Abwägen zwischen den Interessen einzelner Stadtteile und dem Funktionieren eines gesamtstädtischen Gefüges;
- muss Perspektiven für alle Stadtteile aufzeigen, die nicht zulasten anderer Stadtteile gehen.

Erforderlich ist ein fairer Ausgleich.

Für die einzelnen Stadtgebiete von Chemnitz lassen sich grundlegende Entwicklungsperspektiven ableiten:

- Das **Zentrum** und das **Innenstadtgebiet** bilden den räumlichen Schwerpunkt des Geschosswohnungsbaus sowie des sogenannten neuen Bauens.² Wesentlich sind Karreeschließungen und die Aktivierung von Brachen.
- Im **kompakten Stadtgebiet** dominiert der Siedlungswohnungsbau.
- Der Siedlungswohnungsbau dominiert ebenfalls das **ländliche Stadtgebiet**. Wesentlich sind strukturelle Nachverdichtungen und die bauliche Abrundung der ländlichen beziehungsweise aufgelockerten Strukturen.

Darüber hinaus ist ein gesamtstädtisches Konzept wichtig, um sowohl städtebauliche und klimaökologische als auch wohnungswirtschaftliche Belange miteinander abzuwägen:

städtebauliche Leitbilder

- nachhaltige Stadtentwicklung
- ressourcenschonende Flächennutzung
- Mobilisierung von Brachflächen
- Stärkung des urbanen Wohnens
- Verringerung der Suburbanisierung

klimaökologische Aspekte

- Entwicklung im Einzugsbereich der (schienegebundenen) Achsen des ÖPNV,
- ausgewogene Nachverdichtung im Bestand,
- Nutzung vorhandener technischer und sozialer Infrastruktur sowie
- Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Bodenschutz, Nutzung und Versickerung von Regenwasser etc.).

¹ Eine Besonderheit der Stadt Chemnitz ist, dass fast ein Drittel der 39 Stadtteile ländlich geprägt sind. Dieser Stadttypus ist nicht nur in den acht Ortschaften, sondern auch in weiteren Stadtteilen vertreten. Als Grundlage für die gesamtstädtische Perspektive zählen alle Stadtteile der Stadt Chemnitz gleichermaßen.

² Unter dem neuen Bauen wird im Wohnbauflächenkonzept der Stadt Chemnitz eine Bauweise verstanden, welche durch eine hohe Individualität und Baudichte sowie einer hohen städtebaulichen Qualität geprägt ist (► weitere ausführliche Erläuterungen zum neuen Bauen können unter dem Thema „Marktsegmente“ im Anhang 3 entnommen werden).

wohnungswirtschaftliche Aspekte

- Definition Chemnitzer Marktsegmente
- Thematisierung qualitativer Standortaspekte
- Evaluierung von Nachfragergruppen

WARUM EINE STRATEGISCHE WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG?

Das Wohnbauflächenkonzept basiert auf einem **einheitlichen Analyse- und Bewertungsschema** und einem umfassenden Abwägungsprozess, bei dem eine Vielfalt an Faktoren, Interessen, Belangen etc. eingeflossen sind. Es liefert die Grundlagen für die langfristige Wohnbauflächenpolitik und die Bauleitplanung, da es städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Ziele formuliert. Die Wege zur Erreichung der Ziele werden mit Handlungsstrategien verdeutlicht, sie geben die generelle Richtung vor und zeigen Perspektiven auf. Sie dienen als Richtschnur für das Handeln von Stadtplanung und Kommunalpolitik und zwar in nachvollziehbarer und transparenter Form. Damit können erneute Grundsatzdebatten bei jedem Standort vermieden und damit insgesamt Standorte zügiger entwickelt werden. Das Wohnbauflächenkonzept ist also kein Plan, den es abzuarbeiten gilt, sondern eine Strategie für einen Prozess, mit dem auch auf aktuelle Ereignisse reagiert und zugleich langfristig Kurs gehalten werden kann.

WIE WIRD MIT DEM WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT GEARBEITET?

Grundsätzlich dienen die Ergebnisse des Wohnbauflächenkonzeptes als Grundlage für die Aktualisierung des INSEK der Stadt Chemnitz. Weiterhin

bildet es eine Grundlage für das kommunale Handeln, indem

- Aussagen zur Flächenausweisung und Standortentwicklung in räumlicher und zeitlicher Hinsicht getroffen und
- Einflussmöglichkeiten auf die Entwicklung des Wohnumfeldes aufgezeigt werden.

Es handelt sich um ein **„offenes Konzept“**, mit dem auf Änderungen im Zeitverlauf flexibel reagiert werden kann. So kann es in den nächsten Jahren passieren, dass eine Fläche doch nicht entwickelt werden kann, weil der Eigentümer andere Interessen hat; es können neue Flächen zum Beispiel durch Umnutzung hinzukommen oder wegen Schwierigkeiten bei der Erschließung kommt eine Fläche später als geplant auf den Markt.

In solchen Fällen ist dann nicht das ganze Konzept hinfällig, sondern es kann angepasst werden; aber nicht willkürlich, sondern im Sinne einer **„geordneten Flexibilität“**. Das heißt, dass die Anpassung durch Ein- und Zuordnung in die grundsätzlichen Strategien erfolgt. So wird zum Beispiel im besten Falle eine wegfallende Fläche durch eine Fläche des gleichen Marktsegmentes und gleicher Lagequalität ersetzt. Oder soll ein neuer Standort entwickelt werden, der einem Marktsegment zugeordnet werden kann, von dem bereits ein ausreichendes Potenzial vorhanden ist, so hätte diese Fläche vorerst keine Priorität, es sei denn, die Qualität ist bedeutend höher; dann wäre ein anderer, weniger gut geeigneter Standort verzichtbar. Die bei der strategischen Wohnstandortentwicklung zu treffenden Entscheidungen erfolgen im Zuge eines nachvollziehbaren und transparenten Prozesses.

3 BEARBEITUNGSSCHRITTE UND AUFBAU

Das Wohnbauflächenkonzept wurde in einem kooperativen Verfahren zwischen dem Büro Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte und der Stadt Chemnitz unter Federführung des Stadtplanungsamtes erstellt. Zuvor wurde Anfang 2018 mit der Ermittlung der Flächenpotenziale, indem zum Beispiel die Ortschaftsräte beteiligt wurden, begonnen (▶siehe Abb. 2). Anschließend folgten 2018 und 2019 umfassende wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Standortbewertungen sowie eine Abstimmung mit verschiedenen Fachämtern der Stadt Chemnitz. Im Ergebnis lag eine quantitative und qualitative Analyse und Bewertung aller zuvor ausgewählten Wohnstandorte vor (▶siehe Kapitel 5). Kompatibel zu diesen Ergebnissen wurde die zukünftige Nachfrage – ebenfalls hinsichtlich der Quantitäten und Qualitäten – analysiert und bewertet. Wesentliche Grundlage dafür waren die Ergebnisse aus dem Wohnraum-

konzept Chemnitz von 2018 (▶siehe Kapitel 4). Im Ergebnis lagen Informationen zur vorausberechneten Nachfrage und zum potenziellen Angebot nach den sogenannten Marktsegmenten vor (▶siehe Abb. 3). Anhand ihrer Gegenüberstellung – der Wohnbauflächenbilanz – konnten zuletzt strategische Ansätze zur Wohnbauflächenentwicklung abgeleitet werden (▶siehe Kapitel 6 und 7). Im Rahmen der Erarbeitung der Strategien fanden 2020 und 2021 insgesamt zwei Workshops statt. Insgesamt waren in dem umfassenden Bearbeitungsprozess unterschiedliche Beteiligungsformate integriert. Nicht zuletzt kam es aufgrund der Covid-19-Pandemie zu Verzögerungen in der Konzeptbearbeitung, was sich beispielsweise in dem längeren Zeitraum zwischen dem ersten und zweiten Workshop niederschlägt. Schlussendlich mündet das Wohnbauflächenkonzept am Ende des Jahres 2021 in eine Beschlussfassung.

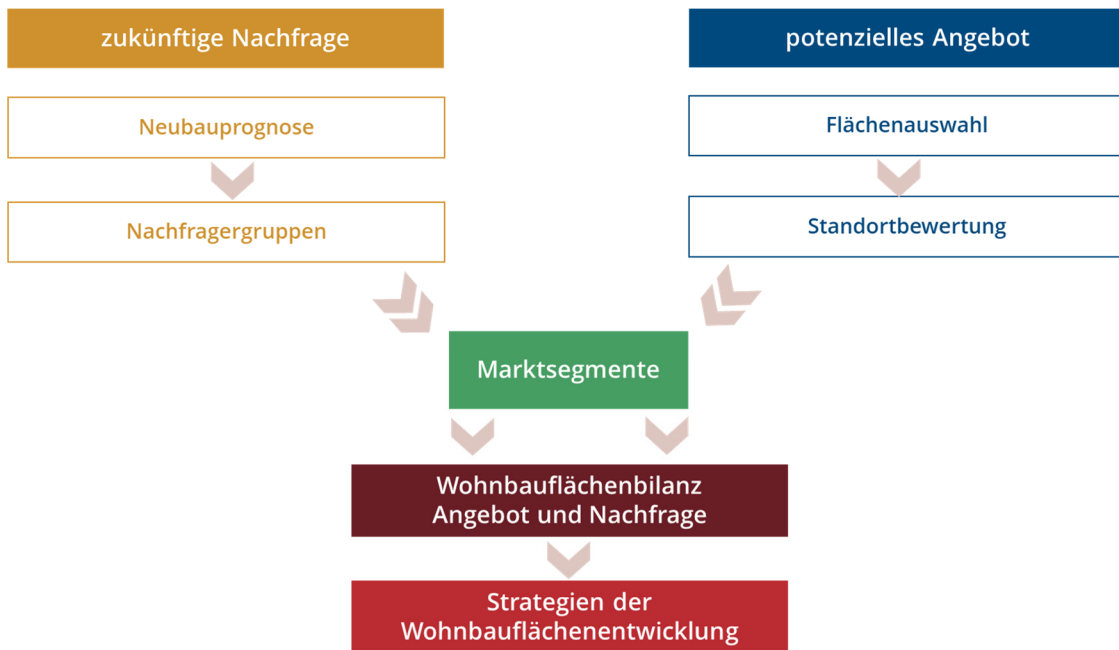
ABB. 2
ZEITLICHER ABLAUF DER BEARBEITUNG



Quelle: Stadt Chemnitz

ABB. 3

BEARBEITUNGSSCHRITTE UND AUFBAU DES WOHNBAUFLÄCHENKONZEPTES



Darstellung: Timourou

4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 AUSGANGSSITUATION

EINWOHNERENTWICKLUNG

In den 1990er-Jahren war Chemnitz – wie viele andere ostdeutsche Städte – durch starke Einwohnerverluste gekennzeichnet. Zu Beginn des 21. Jahrhunderts sank die Einwohnerzahl ebenfalls, aber nicht mehr so stark wie zuvor. Ungefähr 2010 setzte jedoch eine Trendumkehr ein. Seitdem wächst Chemnitz wieder leicht.

2016 berechnete die Stadt Chemnitz eine Bevölkerungsprognose. Diese wurde als Basis für weiterführende Überlegungen und Berechnungen im Wohnraumkonzept von 2018 übernommen. Den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose nach wird bei der oberen Grenzvariante bis 2030 ein Anstieg auf 262.300 Personen erwartet. Die untere Grenzvariante hingegen weist bis 2025 ein Anstieg auf 251.800 Personen und anschließend bis 2030 einen leichten Rückgang auf 249.700 Personen aus. Tatsächlich entwickelte sich die Einwohnerzahl in den ersten Prognosejahren von 2016 bis 2019 etwas ungünstiger als in beiden Varianten vorausberechnet (►siehe Abb. 4).

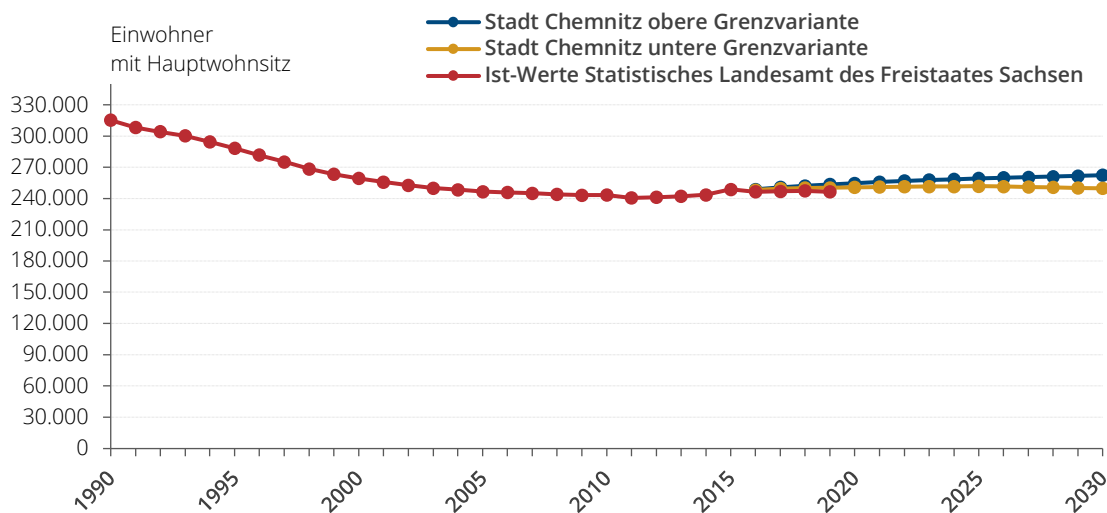
NEUBAU TROTZ ENTSPANNTER WOHNUNGSMARKTSITUATION

Da das bestehende Wohnungsangebot größer ausfällt als die tatsächliche Nachfrage, ist derzeit der Chemnitzer Wohnungsmarkt entspannt. Dies wäre auch dann noch der Fall, wenn die Einwohnerzahl wie in der oberen Grenzvariante ansteigt. Angesichts der entspannten Wohnungsmarktsituation wird bis 2030 aus quantitativen Gründen der Neubau von Geschosswohnungen nicht notwendig sein. Aufgrund sich ändernder Wohnwünsche und Wohntrends werden auch neue Wohnqualitäten nachgefragt, die sich nur zum Teil durch Modernisierung des Bestandes erreichen lassen; für einen anderen Teil ist ergänzender Neubau erforderlich.

Dies war auch in den vergangenen Jahren so, weshalb trotz hoher Wohnungsleerstände gleichzeitig qualitativ hochwertigere Geschosswohnungen und weitere neue Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut wurden. Von 2011 bis 2018 wurden in Chemnitz fast 2.600 Wohnungen fertiggestellt, davon rd. 1.600 in Ein- und Zweifamilienhäusern. Eigenheime wurden vor allem in den Einwohnerversammlungsgebieten Süd-Ost, West und Mitte-West nachgefragt (►siehe Abb. 5).

ABB. 4

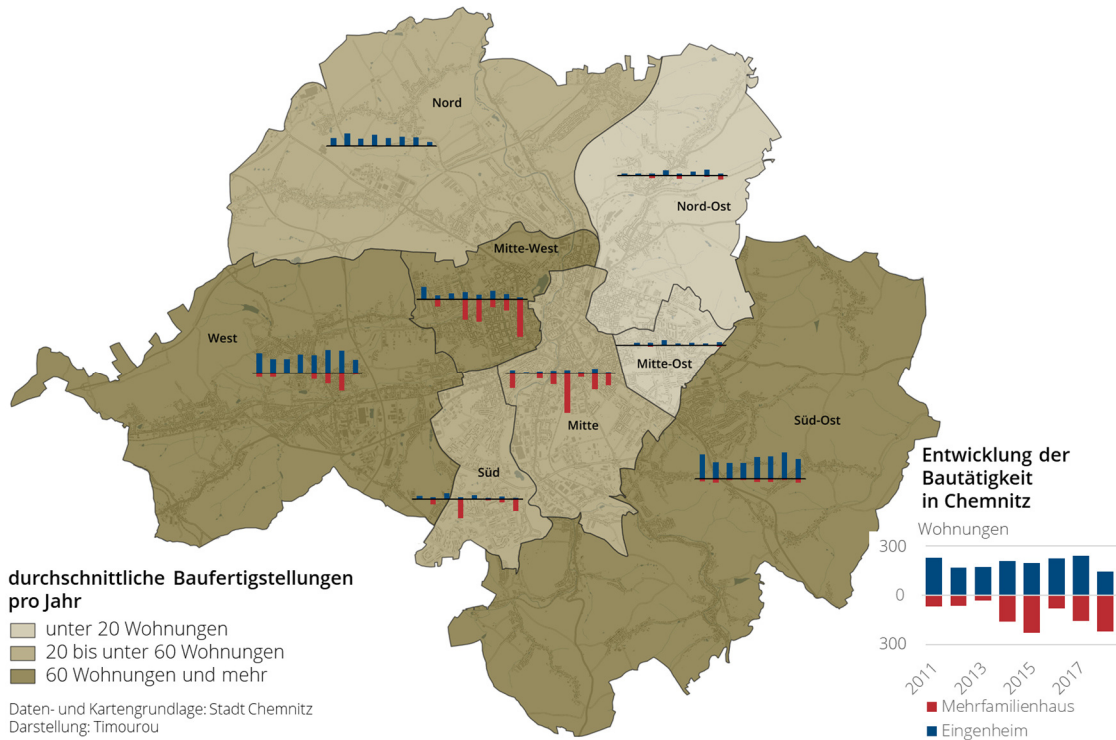
TATSÄCHLICHE UND VORAUSBERECHNETE EINWOHNERENTWICKLUNG IN CHEMNITZ



Datengrundlage: Stadt Chemnitz und Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen
Darstellung: Timourou

ABB. 5

ANALYSE DER BAUFERTIGSTELLUNGEN VON 2011 BIS 2018 NACH EINWOHNERVERSAMMLUNGSGEBIETEN



BESTANDSIMMOBILIEN SPIELEN EINE GRÖßERE ROLLE ALS NEUE EIGENHEIME

Die Nachfrageentwicklung und die räumliche Verteilung der Neubauprojekte werden aber auch vom vorhandenen Wohnbauflächenangebot beeinflusst. Darüber hinaus spielt der vorhandene Wohnungsbestand eine Rolle, wenn Einfamilienhäuser durch eine Veränderung der Lebensumstände wieder auf den Markt kommen. **Charakteristisch für den Chemnitzer Wohnungsmarkt ist, dass die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ungefähr zu 60 % in den Bestand und zu 40 % in den Neubau geht.**³

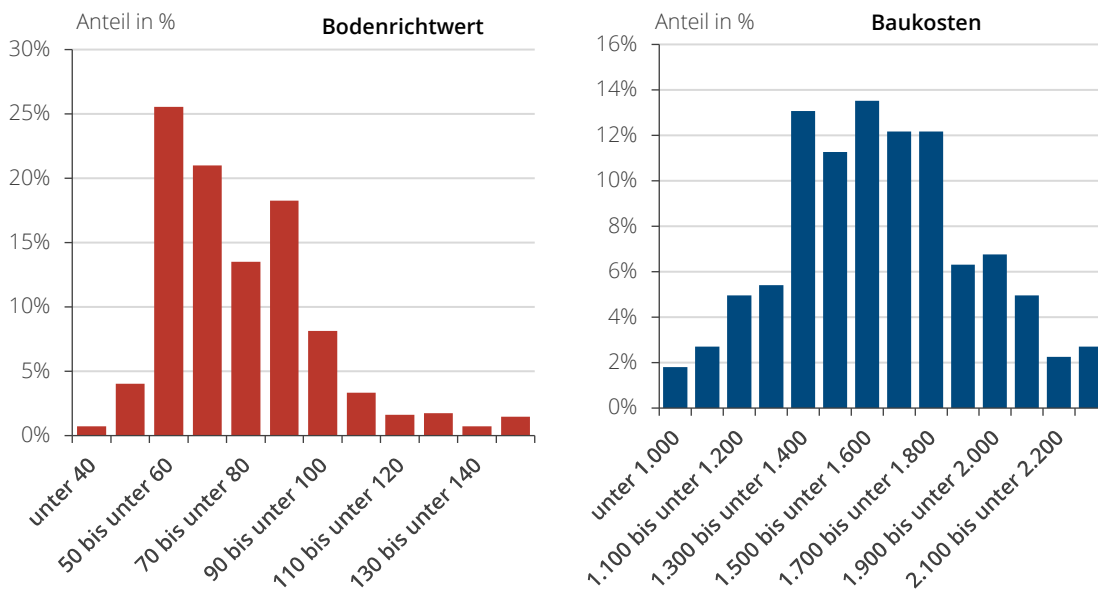
Zum Zeitpunkt der Datenrecherche dominierten in Chemnitz Grundstücke mit ungefähr 500 bis 600 m² zu durchschnittlich 80 bis 100 €/m²

(siehe Abb. 6 und Abb. 7). Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser mit weniger als 300 m² oder mehr als 1.400 m² sind in Chemnitz nicht nennenswert vorzufinden. Die Spanne der Bodenrichtwerte reichte 2015 bis 2018 von 50 €/m² in weniger guten Wohnlagen bis 155 €/m² in sehr guten Wohnlagen. Im Hinblick auf das Wohngebäude dominieren Wohnflächen von 120 bis 130 m² mit Baukosten von ca. 1.300 bis 1.500 €/m². Die Spanne der Wohnflächen beginnt im nennenswerten Umfang bei 100 m² und reicht bis 180 m². Die Baukosten von einfachen Häusern betragen rd. 1.000 €/m² und bei hochwertigen Häusern 2.000 €/m². Für das Wohnbauflächenkonzept sind nicht die exakten Preise von Bedeutung – die ohnehin von Jahr zu Jahr steigen – sondern die Größenordnung der Preisdifferenz sowie die Unterschiede zwischen den Marktsegmenten.

³ Diese Aussage beruht auf Auswertungen des Gutachterausschusses sowie Informationen aus vergangenen Immobilien- und Baugrundstückskäufen von IDN ImmoDaten GmbH.

ABB. 6

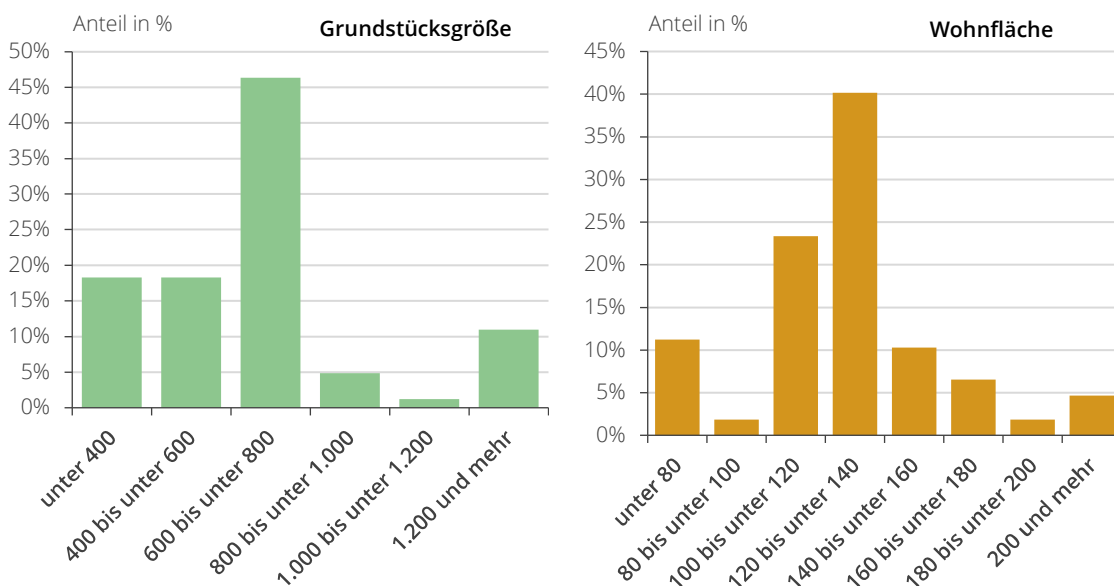
GRUNDSTÜCKSPREISE UND BAUKOSTEN IN €/M² IN DEM ZEITRAUM VON 2015 BIS 2018 IN CHEMNITZ



Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, Grundstücksmarktberichte
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 7

GRUNDSTÜCKSGRÖÖE UND WOHNFLÄCHE IN M² IN CHEMNITZ IN DEM ZEITRAUM VON 2015 BIS 2018



Datengrundlage: IDN ImmoDaten GmbH von Koopmann Analytics
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ZAHLREICHE FAKTOREN BEEINFLUSSEN DAS NEUBAUVOLUMEN

In den letzten 15 Jahren wurden in Chemnitz ungefähr 200 neue Eigenheime pro Jahr gebaut.

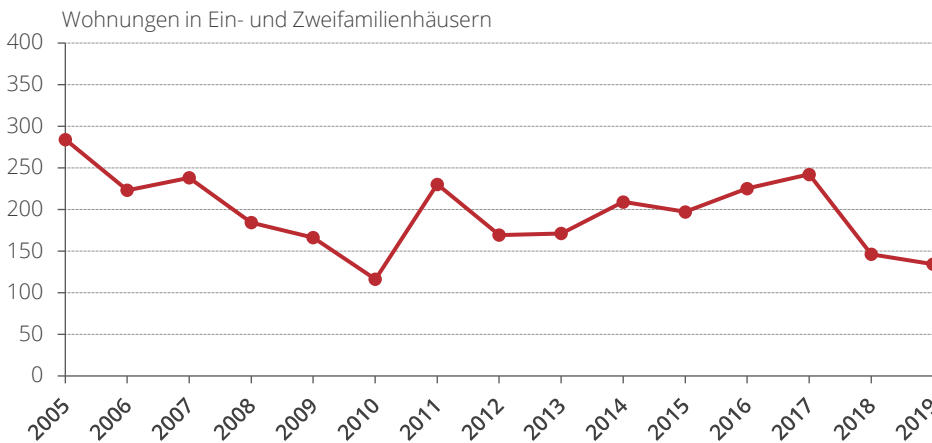
Die Finanzkrise Ende der 2000er-Jahre bewirkte auch in Chemnitz zwischenzeitlich einen spürbaren Rückgang der Neubauaktivitäten, doch im letzten Jahrzehnt konnte wieder ein leichter Anstieg beobachtet werden (siehe Abb. 8). Dieser wird maßgeblich mit dem Wachstum der Altersgruppe der 30- bis unter 45-jährigen, der positiven wirt-

schaftlichen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau zusammenhängen. Diese günstigen Rahmenbedingungen werden in einigen Fällen vermutlich zu einem „Vorzieheffekt“ geführt haben. Damit ist gemeint, dass Haushalte durch das niedrige Zinsniveau und die optimistischen Zukunftsaussichten zu einem früheren Zeitpunkt ihren Traum von einem Eigenheim realisiert haben.

Diese Haushalte „fehlen“ jedoch bei der Baufertigstellungsstatistik in den kommenden Jahren, womit ein Teil der Rückgänge in den Jahren 2018 und 2019 erklärt werden können. Weiterer Einflussfaktor stellt die beobachtete leichte Zunahme der Suburbanisierung dar, die auf leichte Engpässe beim Wohnbauflächenangebot schließen lassen.

ABB. 8

ANZAHL DER BAUFERTIGSTELLUNGEN IM EIGENHEIMBEREICH IN CHEMNITZ SEIT 2005



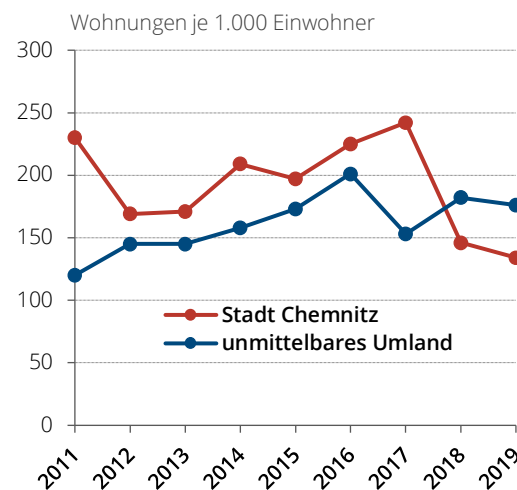
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen
Darstellung: Timourou

LEICHTER ANSTIEG DER SUBURBANISIERUNG

Besonderheit für Chemnitz ist, dass auch ländliche Lagen zum Stadtgebiet zählen und im Vergleich dazu die Umlandgemeinden teilweise stärker verstädtert sind. Dies trug wesentlich dazu bei, dass in den letzten Jahren nur eine geringe Suburbanisierung – also die Abwanderung in Nachbargemeinden – beobachtet werden konnte. So wurden von 2011 bis 2018 im unmittelbaren Umland von Chemnitz weniger Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohnern gebaut als in Chemnitz selbst (siehe Abb. 9). Diese Situation kehrte sich 2018 und 2019 um. Entgegen dem deutschlandweiten Trend nahm in Chemnitz die Neubautätigkeit etwas ab und fiel unter das Niveau des direkten Umlandes. Neben der Bereitstellung von ausreichend Wohnbauflächen werden dabei auch die tendenziell günstigeren Grundstückspreise im Umland eine Rolle gespielt haben.

ABB. 9

BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IN CHEMNITZ UND IM UNMITTELBAREN UMLAND⁴ SEIT 2011



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen
Berechnungen/Darstellung: Timourou

⁴ Zum unmittelbaren Umland zählen die Gemeinden Amtsberg, Augustusburg, Burgstädt, Burkhardtsdorf, Callenberg, Claußnitz, Flöha, Frankenberg/Sa., Gelenau/Erzgeb., Gornau/Erzgeb., Hartmannsdorf, Hohenstein-Ernstthal, Jahnsdorf/Erzgeb., Lichtenau, Limbach-Oberfrohna, Lugau/Erzgeb., Mühlau, Neukirchen/Erzgeb., Niederfrohna, Niederwiesa, Oberlungwitz und Taura.

4.2 ZUKÜNFTIGE NACHFRAGE IM EIGENHEIMBEREICH

Zahlreiche Faktoren wie die demographische Entwicklung, das Wohnbauflächenangebot, die Bestandsentwicklung, das Ausmaß der Suburbanisierung, die wirtschaftliche Entwicklung, Veränderungen der Wohnvorstellungen und -wünsche etc. beeinflussen die zukünftige Nachfrage im Eigenheimbereich.

Vor diesem Hintergrund wurden im Wohnraumkonzept Chemnitz von 2018 Varianten zur zukünftigen Nachfrageentwicklung berechnet. Rechnerische Grundlagen waren

- die Baufertigstellungszahlen bis 2015 sowie
- die voraussichtliche Entwicklung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen nach Angaben der oberen Grenzvariante der kommunalen Bevölkerungsvorausberechnung.

Mit der **Variante 1** wird eine **Trendfortschreibung** abgebildet. Bei dieser wird unterstellt, dass der Anteil der Eigenheimbauer in der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen zukünftig konstant bleibt. Für den verbleibenden Zeitraum von 2019 bis 2030 ergibt sich eine Nachfrage von rd. 2.750 neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (►siehe Abb. 10).

Fallen die Rahmenbedingungen ungünstiger aus – wie zum Beispiel bei einer Wirtschaftskrise ausgelöst durch das Corona-Virus – wäre ein Rückgang der Neubautätigkeit denkbar. Weiterhin kann auch eine stärkere Mobilisierung von Bestandsimmobilien die Nachfrage nach neuen Wohnungen

etwas reduzieren. Dies wird in der Variante 2 abgebildet, wonach die Nachfrage im gesamten Prognosezeitraum im Vergleich zur Trendvariante um rd. 430 Wohnungen geringer ausfällt. Ein Anstieg wie in der Variante 3 abgebildet, erscheint derzeit nicht realistisch.

Der Verlauf der geschätzten Nachfrage stellt immer einen gemittelten Trend dar. In der Realität weichen die Werte in jedem Jahr ab, da typischerweise Baugebiete ungleichmäßig auf den Markt kommen.⁵ So werden die über den Prognosezeitraum liegenden Anstiege der Jahre 2016 und 2017 durch die niedrigeren Werte 2018 und 2019 fast ausgeglichen; die Entwicklung liegt insgesamt nur leicht unter der Trendvariante.

Für das Wohnbauflächenkonzept ist die **Trendvariante** für die Bereitstellung von ausreichend Bauland **richtungsweisend**. In der Realität sollte das Potenzial allerdings etwas höher als die prognostizierte Nachfrage ausfallen. Damit können einerseits einem möglichen Knappheitsgefühl und unter Umständen daraus resultierenden Knappheitspreisen entgegengewirkt werden. Andererseits wird gleichzeitig ein gewisser Puffer eingeplant, um unerwartete Angebotsentwicklungen – wie zum Beispiel der Wegfall einer Fläche – abfedern zu können. Aus gutachterlicher Sicht wird eine Reserve von ungefähr 15 % empfohlen, um temporäre Knappheiten – und damit Abwanderung – zu vermeiden.

VORAUSSCHREIBUNGS NACHFRAGEVOLUMEN NACH QUANTITÄTEN

In der Summe umfasst die Nachfrage von **2019 bis 2030** in Chemnitz insgesamt **3.125 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern**. Dieser Berechnung liegen die Trendvariante und eine Reserve von ungefähr 15 % zugrunde. Sollte sich die

tatsächliche Entwicklung eher an die Variante 2 orientieren, so wäre die Reserve nicht notwendig.

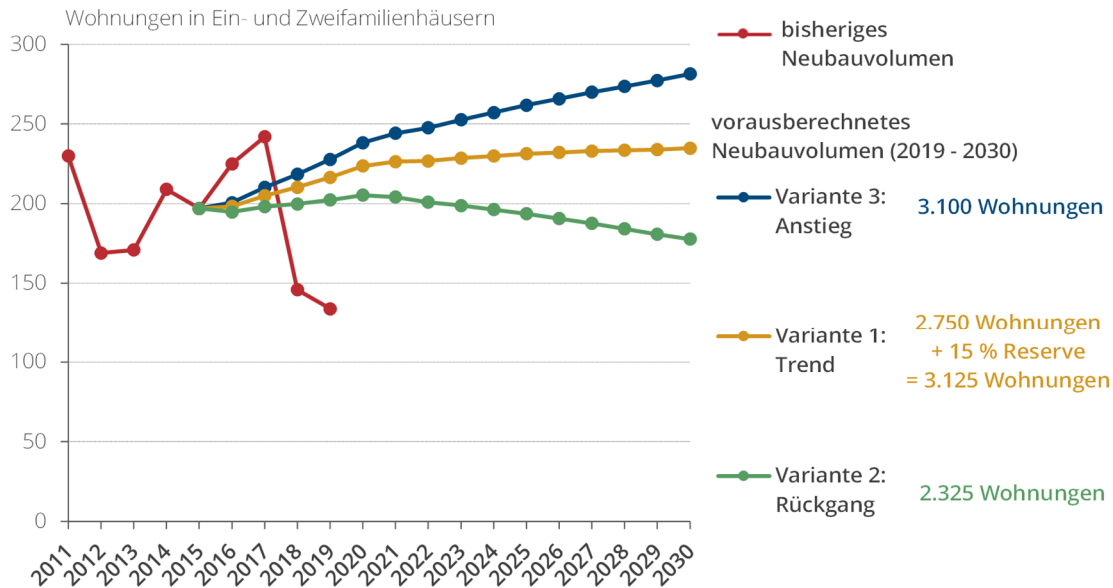
Kurzfristig von 2019 bis 2024 umfasst die vorausgerechnete Nachfrage rd. 1.350 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (ohne Reserve).⁶

⁵ Zum Beispiel wurden allein 200 Eigenheime im Baugebiet „Wohnungsbau an der Riedstraße“, für welches ein rechtskräftiger B-Plan seit 2001 vorliegt (Nr. 93/16), zwischen 2015 und 2021 gebaut.

⁶ Die kurzfristige Nachfrage von rd. 1.350 Wohnungen ergibt ein Neubauvolumen von ungefähr 225 Wohnungen pro Jahr. Im ersten Prognosejahr 2019 wurden mit 134 Wohnungen weniger Fertigstellungen gemeldet. Typischerweise unterliegen die Baufertigstellungszahlen jährlichen Schwankungen (►siehe Kapitel 4.1), sodass derzeit anhand dieser Differenz keine Konsequenzen abgeleitet werden können.

ABB. 10

BISHERIGES UND VORAUSBERECHNETES NEUBAUVOLUMEN AN WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IN CHEMNITZ



Datengrundlage: Wohnraumkonzept Chemnitz 2030, Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Neben der Frage, wie viele Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zukünftig wann nachgefragt werden, ist ebenso wichtig, welche Flächen für wen benötigt werden, denn die Nachfrage unterscheidet sich nach Zielgruppen. Diese qualitativen Unterschiede können mit den sogenannten Wohnkonzepten beschrieben und den einzelnen Marktsegmenten zugeordnet werden.

Bei den **Wohnkonzepten** werden Nachfragergruppen hinsichtlich ihrer Wohnvorstellungen und -wünsche gebildet (▶weitere ausführliche Erläuterungen zum Thema „Wohnkonzepte“ können dem Anhang 2 entnommen werden). Aktuell lässt sich fast ein Drittel der Chemnitzer Nachfrage dem „häuslichen“ Wohnkonzept zuordnen. Weiterhin relevante Nachfragergruppen sind „kommunikative“ und „anspruchsvolle“ Haushalte. Mit dem Wandel der Lebens- und Wohnvorstellungen einerseits und der demographischen Entwicklung andererseits werden sich die Anteile der einzelnen Wohnkonzepte in Zukunft unterschiedlich entwickeln. Beispielsweise werden das urbane Wohnen, die Technik- oder auch die Leistungsorientierung tendenziell an Bedeutung gewinnen und zu einem

Anstieg der „anspruchsvollen“ Haushalte führen, während die Zahl „konventioneller“ Haushalte, für die ein geordneter Alltag, Ordnung und Sicherheit von größerer Bedeutung ist, abnehmen wird.

Diese Entwicklungen bewirken eine Veränderung der Nachfrage nach **Marktsegmenten**, denn ähnliche Wohnungsangebote, die ein Marktsegment bilden, werden auch von ähnlichen Nachfragergruppen nachgefragt (▶siehe Abb. 11 und weitere ausführliche Erläuterungen zum Thema „Marktsegmente“ können dem Anhang 3 entnommen werden).

Derzeit dominieren in Chemnitz das mittlere und untere Marktsegment (45 % und 40 %), während das obere Marktsegment (10 %) sowie das Marktsegment des neuen Bauens (5 %) eine geringere Rolle spielen. Indem beispielsweise „anspruchsvolle“ und „kommunikative“ Haushalte zunehmen, steigt auch die Nachfrage nach Wohnungen des neuen Bauens, während die Abnahme der „konventionellen“ Haushalte die Nachfrage im unteren Marktsegment reduziert.

ABB. 11

DURCHSCHNITTliche ANGABEN ZU DEN MARKTSEGMENTEN

Marktsegment	Wohnlage	Bauweise und Ausstattung	Preissegment*	Anmerkung
unteres Marktsegment	einfache bis mittlere Wohnlage	freistehende, herkömmliche Häuser mit 100 bis 130 m ² Wohnfläche sowie 600 bis 1.000 m ² Grundstücksfläche; Ausstattung entspricht allgemeinem Standard	unteres Preissegment unter 240.000 €	direkte Konkurrenz zum Umland
mittleres Marktsegment	mittlere bis gute Wohnlagen	städtisches, eher herkömmliches freistehendes Haus mit 120 m ² und mehr Wohnfläche sowie 750 m ² und mehr Grundstücksfläche oder dichter angeordnetes Einfamilienhaus, Doppel- oder Reihenhäuser mit 100 bis 120 m ² Wohnfläche und bis zu 750 m ² Grundstücksfläche; Ausstattung gut bis gehoben	mittleres Preissegment bei 240.000 bis 330.000 €	
oberes Marktsegment	sehr gute Wohnlagen	repräsentative individuelle Häuser mit über 150 m ² Wohnfläche sowie 800 m ² und mehr Grundstücksfläche; Ausstattung gehoben und großzügig	oberes Preissegment oberhalb von 330.000 €	
neues Bauen	gut bis sehr gute Wohnlagen	hohe Individualität und höhere Baudichte somit hohe städtebauliche Qualität; mittleres Marktsegment mit 120 bis 150 m ² sowie bis zu 600 m ² Grundstücksfläche; oberes Marktsegment mit 150 m ² Wohnfläche sowie 600 bis 800 m ² Grundstücksfläche	mittleres oder oberes Preissegment	Thema Klimaschutz und Energie spielen größere Rolle
Geschosswohnungsbau		nicht relevant		

* Preise Stand 2018, inklusive Grundstück

Darstellung: Timourou

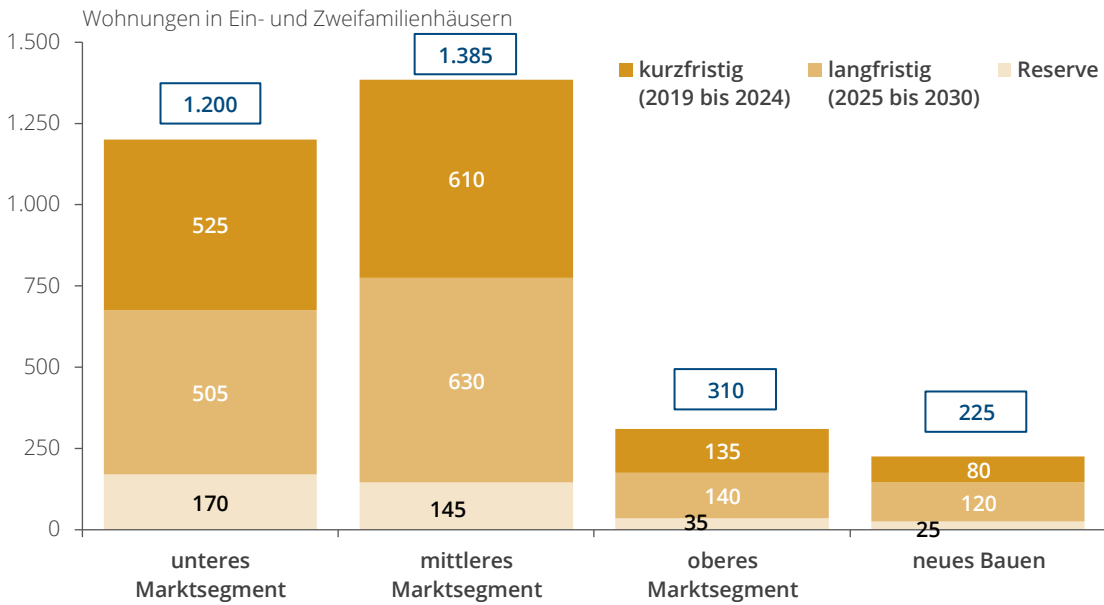
VORAUSSICHTLICHES NACHFRAGEVOLUMEN NACH QUALITÄTEN

Bei einer voraussichtlichen Nachfrage von ungefähr 3.125 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (inklusive Reserve) werden rd. 1.200 Wohnungen im unteren Marktsegment,

fast 1.400 Wohnungen im mittleren Marktsegment, etwas mehr als 300 Wohnungen im oberen Marktsegment und rd. 230 Wohnungen im Marktsegment des neuen Bauens nachgefragt (▶siehe Abb. 12).

ABB. 12

VORAUSBERECHNETE NACHFRAGE NACH NEUEN WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN
 NACH MARKTSEGMENTEN VON 2019 BIS 2030 IN CHEMNITZ
 - gerundete Werte -



Berechnungen/Darstellung: Timourou

5 ANALYSE UND BEWERTUNG DES WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALS

Analog zur Vorausberechnung der Nachfrageentwicklung gilt es, die Wohnbauflächen hinsichtlich ihrer Potenziale bis 2030 insgesamt sowie nach Marktsegmenten zu bewerten.

UMFASSENDE FLÄCHENERMITTLUNG

Ausgangspunkt der Bewertung sind die beim Stadtplanungsamt der Stadt Chemnitz geführten Wohnbauflächenpotenziale. Dazu gehören

- rechtskräftige oder im Verfahren befindliche Bauleitplanungen,
- offene Flächenpotenziale laut Fachkonzept Siedlungswohnungsbaukonzept (B-054/2011 ivm. I-062/2015),
- im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen ohne Bauleitplanung (Entwicklungsflächen, Abrundungsflächen, etc.),
- im Fachkonzept Brachen (B-169/2015) erfasste Baulücken und Flächen der Nutzungsorientierung Wohnen und gemischte Bauflächen und
- unter Kategorie A der Garagenkonzeption (B-086/2017) erfasste Garagenstandorte.

Zudem erfolgte als Auftrag des Stadtrates eine Abfrage in den 8 Ortschaften zu Vorschlägen für die Bauflächenentwicklung. Diese Standorte sind in der Kategorie neu erfasste Flächen im Rahmen des Wohnbauflächenkonzeptes enthalten (im Folgenden bezeichnet als Potenziale 2018). Bezogen auf alle erfassten Standorte beträgt der Umfang dieser Flächen etwa ein Drittel (►siehe Abb. 16).

Im Ergebnis wurden 280 Potenzialflächen mit einem Umfang von 334 ha erfasst, darunter 59 sogenannte „Kleinstflächen und Baulücken“, die kleiner als 3.000 m² sind und ggf. nach § 34 BauGB bebaut werden können. Diese Flächen wurden in der weiteren Standortbewertung ausgespart und dem Baulückenpotenzial zugerechnet. Damit reduzierte sich die Anzahl der Standorte auf 215 mit 283 ha (►siehe Abb. 17).

STANDORTKONKRETE BEWERTUNG ALLER POTENZIALFLÄCHEN

Die so erfassten Standorte galt es aus städtebaulicher, klimaökologischer und wohnungswirtschaftlicher Sicht in einem bilateralen Arbeitsprozess

zwischen dem Stadtplanungsamt Chemnitz und Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte zu bewerten.

Bei der **städtebaulichen Bewertung** wurde ein einheitliches Bewertungsschema, welches an die Bewertung des Konzeptes Nachhaltiger Siedlungswohnungsbau von 2011 anknüpft, vom Stadtplanungsamt Chemnitz angewendet. Dabei wurden unter anderem die relevanten Potenzialflächen hinsichtlich der Aspekte mögliche Bebaubarkeit, Verfügbarkeit, Baurecht, Eigentumsverhältnisse, planungsrechtlicher Status etc. bewertet.

Die vorgeprüfte Auswahl von 215 Potenzialstandorten wurde im Rahmen einer Ämterbeteiligung um **weitere städtebauliche und stadtoökologische Aspekte** ergänzt (►siehe Abb. 13). Hierbei fanden Kriterien wie die ressourcenbezogene Flächennutzung, die Nutzung vorhandener Infrastruktur, die Bodenqualität etc. ihre Berücksichtigung. Mögliche Restriktionen oder Entwicklungshemmnisse wurden dabei erfasst und bewertet. Folgende Ämter beteiligten sich dabei zu unterschiedlichen Themen:

- A 36 – Umweltamt: Bodenschutz, Altlasten, Wasser, Stadtklima, Lärm
- A 63 – Baugenehmigungsamt: Baurechtsbeurteilung unklarer Standorte
- A 40 – Schulamt: Schulnetzplanung
- A 51 – Jugendamt: Kindertageseinrichtungen
- A 66 – Tiefbauamt: Erschließung, ÖPNV
- ESC – Entsorgungsbetrieb: Abwasserentsorgung

Weiterhin wurden umweltrelevante Belange berücksichtigt, wie die Schutzwürdigkeit des Bodens, die Belastung durch Lärmeintrag, der Schutzabstand zu Wald oder Gewässern, ein Vorrang zum Biotopverbund, eine ungesicherte Abwassererschließung oder eine ungesicherte Niederschlagswasserableitung etc.

Hinzu kam eine Bewertung aus wohnungswirtschaftlicher Sicht. Als für den Wohnungsbau ungünstig wurden vor allem Brachflächen mit kompakter Bebauung, beispielsweise ehemalige Schulstandorte oder auch Flächen in überwiegend gewerblich geprägten Gebieten eingestuft. Dies führte zu einer weiteren Reduzierung der Zahl der Standorte.

ABB. 13

KRITERIEN DER STÄDTEBAULICHEN UND ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG DER WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE

	A 61 Flächen-nutzungsplan	A 61 Flächen-neuinanspruchnahme	A 66 und ESC zentrale Abwasserentsorgung	A 63 Baurecht	A 36 Boden	A 36 Altlasten	A 66 Tramnetz	A 40 G-Schulkapazität Schulnetz 12/2018
Wohnen/Mischgebiet	Revitalisierung Brachenentwicklung			§ 34/B-Plan rechtskräftig	keine Einschränkungen	kein Altlastenverdacht	erschlossen	keine Einschränkungen
andere	Mobilisierung (freie Potenziale im Bestand)	innerhalb	B-Plan in Bearbeitung		anthropogene Prägung	geringer Altlastenverdacht	erreichbar	eingeschränkt
Landwirtschaft	Neuersiegelung	außerhalb	Planbedarf		schützenswert	Altlastenverdacht, Untersuchungen	unerschlossen	kritisch

Quelle: Stadt Chemnitz
Darstellung: Timourou

Parallel dazu erfolgte durch Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte eine **wohnungswirtschaftliche Bewertung** aller erfassten Standorte sowie 59 „Kleinstflächen und Baulücken“. Der wohnungswirtschaftlichen Bewertung liegt ein qualitatives Bewertungsschema zugrunde, mit welchem unterschiedliche Sichtweisen und wohnungswirtschaftliche Zusammenhänge beachtet werden:

- Berücksichtigt wird die Sicht unterschiedlicher Nachfragergruppen, denn nicht alle Standortigenschaften spielen für alle Nachfragergruppen gleichermaßen eine Rolle.
- Maßgeblich ist die Relation der Standorte untereinander und zum gesamtstädtischen Durchschnitt, also die Frage, ob ein Standort deutlich besser oder schlechter als die meisten anderen Chemnitzer Standorte ist.

Im Ergebnis ist ein Standort nicht objektiv gut oder schlecht, sondern je nach Zielgruppe und in Relation zum gesamtstädtischen Potenzial und Durchschnitt für die einen mehr und für die anderen weniger gut geeignet.

Bei dem Bewertungsschema wird zwischen harten und weichen Standortfaktoren unterschieden. Bei **harten Standortfaktoren** wie das Verkehrsaufkommen, die Bildungsinfrastruktur oder der öffentliche Nahverkehr, wird nach dem Vorhandensein eines Merkmals ebenso wie nach dessen Qualität gefragt. Denn für die potenziellen Nachfrager stellt sich nicht nur die Frage, ob eine

Straßenbahn fährt, sondern auch, wie oft sie fährt. Die ÖPNV-Anbindung ist in Chemnitz vor allem von Standorten mit einem Straßenbahnanschluss viel vorhanden, während in Teilen der ländlich geprägten Standorte teilweise keine fußläufig erreichbare Bus-Anbindung vorliegt. Bildungseinrichtungen zum Beispiel sind hingegen häufig in der Innenstadt, Kaßberg, Sonnenberg und Borna-Heinersdorf vorhanden.

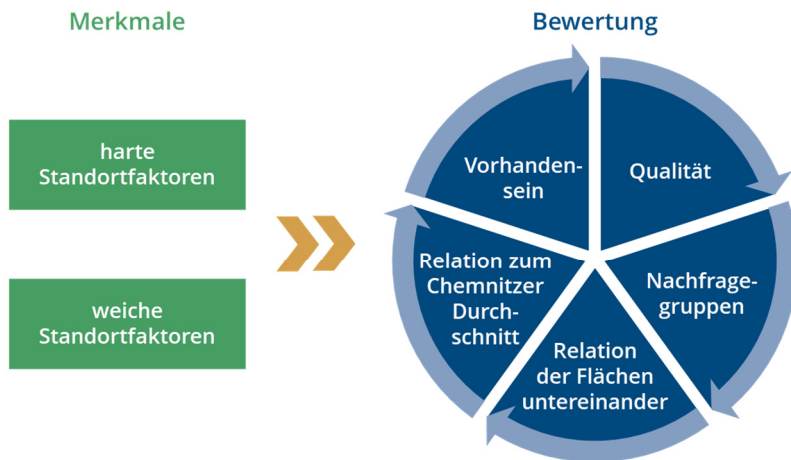
Wichtig ist an dieser Stelle zu betonen, dass die Einschätzungen jeweils mit Blick auf den Chemnitzer Durchschnitt und in Relation der Flächen untereinander getroffen wurden. Für das Endergebnis der Bewertung nach Marktsegmenten können diese ausgewählten Merkmale wichtig sein, in keinem Fall aber allein ausschlaggebend.

Die **weichen Standortfaktoren** wurden bei der Vor-Ort-Begehung erhoben. In Anlehnung an die Wohnkonzepte (►siehe Anhang 2) wurden das Image sowie diverse Charakteristiken, wie zum Beispiel „familienfreundlich“ oder auch die Bewohnerstruktur in der Nachbarschaft wie „Senioren“ oder „Gutverdienende“ erhoben.

Nach Erfassung der Merkmale erfolgte ein qualitativer Abwägungs- und Zuordnungsprozess mit dem Zusammenspiel der harten und weichen Standortfaktoren, denn erst in der Kombination aus unterschiedlichen Faktoren kann eine Bewertung der Fläche hinsichtlich ihres Potenzials vorgenommen werden (►siehe Abb. 14).

ABB. 14

SCHEMA DER WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHEN BEWERTUNG – EIN QUALITATIVER ABWÄGUNGS- UND ZURODUNGSPROZESS



Darstellung: Timourou

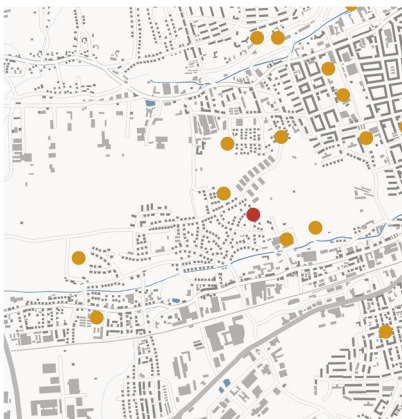
Dieses Bewertungsschema wird im Folgenden am Beispiel zweier Standorte dargestellt (▶siehe Abb. 15 rot markierte Flächen). Erstes Beispiel ist die Wildenbruchstraße. Obwohl bei dieser Schönauer Fläche in unmittelbarer Nähe die Bildungsinfrastruktur, der Handel und die Nahversorgung in nur geringem Maße vorhanden sind und es keine Gastronomie, haushaltsnahen Dienstleistungen oder Spielplätze gibt, bietet diese Fläche das Potenzial für das obere Marktsegment. Hintergrund für diese Einschätzung ist das Zusammenspiel anderer und vor allem für die denkbare Zielgruppe ausschlaggebender Standortmerkmale wie ein gutes Image und statushohe Nachbarschaft – was auch in überdurchschnittlichen Bodenrichtwerten zum Ausdruck kommt – sowie einem hohen privaten Grünanteil.

Im Gegensatz zu Schönau fallen die harten Standortfaktoren in Hutholz deutlich besser aus. Fußläufig erreichbar sind in einer viertel Stunde das angrenzende Kaufland mit weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätten und Bildungseinrichtungen, Spielplätze, Gaststätten und gestaltete Grünflächen etc. Aufgrund der angrenzenden Lage in einer Großwohnsiedlung bietet die Fläche trotzdem das Potenzial für das untere Marktsegment. Die Nähe zur Großwohnsiedlung stellt aber nicht per se ein Kriterium für das untere Marktsegment dar. Ebenfalls in Hutholz werden weitere Potenziale entlang der Max-Opitz-Straße vor allem aufgrund des attraktiven Fernblicks dem mittleren Marktsegment zugeordnet.

ABB. 15

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE BEWERTUNG AM BEISPIEL

Wildenbruchstraße in Schönau



Wolgograder Allee in Hutholz



Darstellung: Timourou

Nach Abschluss der städtebaulichen Bewertung inklusive der Ämterbeteiligung sowie der wohnungswirtschaftlichen Bewertung verblieben **190 Standorte mit 244 ha**, welche im gesamten Stadtgebiet verteilt sind.

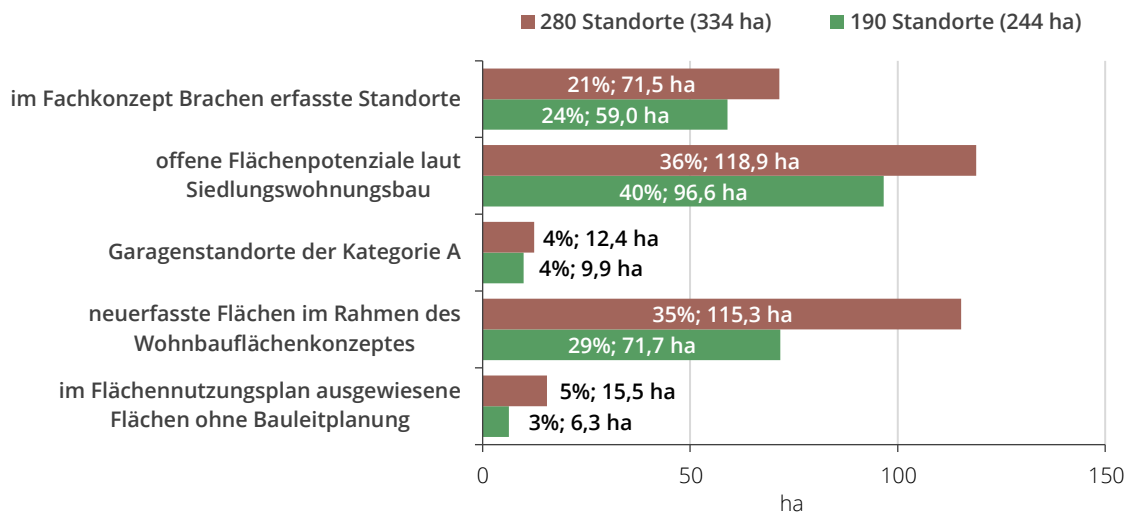
Jeweils die Hälfte der Standorte liegt in den kompakt oder ländlich geprägten Stadtgebieten. Da die Standorte in den ländlich geprägten Gebieten jedoch größer sind, fällt dort mit insgesamt

145 ha der Flächenumfang höher aus als in den kompakt geprägten Gebieten.

Mit den Analyse- und Bewertungsschritten reduzierte sich das Flächenpotenzial insbesondere bei den neuerfassten Flächen im Rahmen des Wohnbauflächenkonzeptes, wobei diese – neben offenen Flächenpotenzialen laut Siedlungswohnungsbau sowie im Fachkonzept Brachen erfassten Standorten – den Schwerpunkt der verbleibenden 190 Standorte bilden (▶siehe Abb. 16).

ABB. 16

AUSWERTUNG DER ERFASSTEN 280 UND VERBLEIBENDEN 190 STANDORTE NACH FLÄCHENURSPRUNG

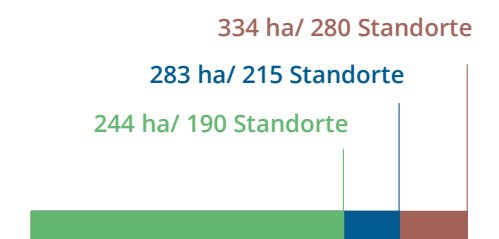


Datengrundlage: Stadt Chemnitz
Darstellung: Timourou

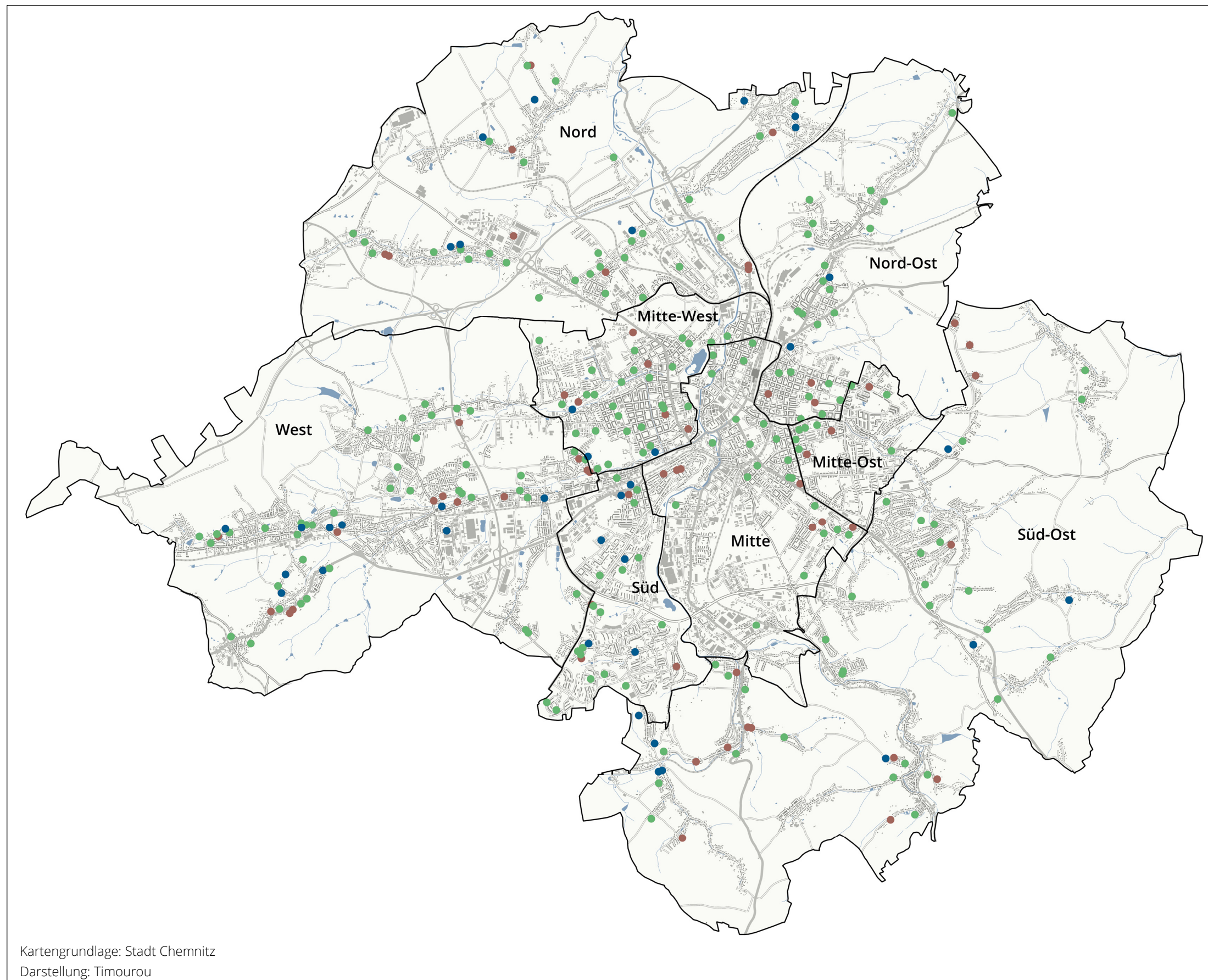
WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT 2030

Abb. 17
ÜBERSICHT STANDORTERFASSUNG

- 280 Standorte – Ausgangsgröße**
Reduzierung um Kleinstflächen und Baulücken
- 215 Standorte – Zwischenergebnis**
Reduzierung um stadttökologisch relevante und wohnungswirtschaftlich ungeeignete Standorte
- 190 Standorte – Mengengerüst (WBFK 2030)**



□ Einwohnerversammlungsgebiete



Kartengrundlage: Stadt Chemnitz
Darstellung: Timourou

Planungsstand 27.08.2021

VON FLÄCHEN- ZU WOHNUNGSPOTENZIALEN

Bevor das Wohnungspotenzial berechnet werden kann, gilt es, die größeren Standorte um die Erschließungsflächen, bereits bebauten Flächen und den Mobilisierungshemmnissen zu bereinigen. Hierzu wurde die Nettofläche berechnet, indem von der Bruttofläche 20 % für die Erschließung und der bisherige Anteil der Bebauung, welcher im Rahmen der Vor-Ort-Begehung erhoben wurde, abgezogen wurde.

Im Ergebnis ist eine Auswertung der Potenziale nach Teilmärkten (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser), nach Marktsegmenten als Ergebnis der Bewertung sowie nach Zeiträumen möglich.

Eignung

Von den 190 bewerteten Standorten sind 80 % für den Wohnungsbau gut geeignet und können aus wohnungswirtschaftlicher Sicht problemlos vermarktet werden (►siehe Abb. 18). Ein Teil dieser Potenzialflächen wird jedoch beispielsweise als Garten oder Garagenstandort genutzt, womit ihre Mobilisierbarkeit deutlich eingeschränkt ist. Aus diesem Grund unterliegen von den 154 gut geeigneten Standorten insgesamt 29 Standorte Hemmnisse.

Weniger gut geeignet sind 36 Flächen, darunter Standorte an stark befahrenen Straßen wie der Neefestraße oder Frankenberger Straße; Standorte in Gründerzeitgebieten mit hohen Leerstandsquoten oder auch vereinzelt größere Rückbaugelände in den Großwohnsiedlungen. Diese Standorte haben eine derzeit schwierige Marktgängigkeit gemeinsam, auch wenn die Nutzung als Wohnstandorte nicht per se ausgeschlossen werden kann.

potenzielles Marktsegment

Primäres Ziel der wohnungswirtschaftlichen Bewertung war die Erfassung des potenziellen Marktsegmentes. Dabei wurde in erster Linie aus nachfrageorientierter Sicht das Potenzial der Standorte erfasst.

Auf Grundlage der berechneten Nettofläche werden im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittliche Grundstücksgröße je nach Marktsegment angenommen (►weitere ausführliche Erläuterungen zum Thema „Marktsegmente“ können dem An-

hang 3 entnommen werden). Im Bereich der Geschosswohnungen wird im Durchschnitt von einer GRZ von 1,0 und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 m² ausgegangen.

Mobilisierbarkeit

Das berechnete Potenzial wird für eine Bebauung bis 2030 nicht komplett zur Verfügung stehen. So unterliegen einige der ausgewählten Flächen sogenannten Mobilisierungshemmnissen. Darunter zählen objektive Gründe wie fehlende Erschließung oder auch subjektive Gründe des Eigentümers, der das Grundstück beispielsweise vererben oder nicht bebauen möchte. Diese Gründe führen in unterschiedlichem Umfang zu einer Verzögerung der Bebauung, das heißt also, dass nur ein Teil des Potenzials im Betrachtungszeitraum bis 2030 tatsächlich auf den Markt kommen wird. Anhand der Einschätzungen zur Eignung können Mobilisierungsquoten abgeleitet werden, die entsprechende Hemmnisse in unterschiedlichem Ausmaß berücksichtigen:

- gut geeignete und weniger gut geeignete Standorte sind bis 2030 zu 90 % mobilisierbar.
- Unterliegt ein gut geeigneter Standort Hemmnisse, indem dieser beispielsweise als Garagenstandort oder Garten genutzt wird, so ist eine Mobilisierungsquote von 60 % realistisch.

zeitliche Verfügbarkeit

Nicht alle dieser mobilisierbaren Flächen stehen kurzfristig zur Verfügung, was in erster Linie vom planungsrechtlichen Status abhängt. Aus diesem Grund wird zwischen dem kurzfristigen Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2024 und dem langfristigen von 2025 bis 2030 unterschieden. Kurzfristig stehen alle mobilisierbaren Flächen zur Verfügung, die derzeit nach § 34 bebaut werden können, über einen rechtskräftigen B-Plan verfügen oder dessen Plan sich derzeit in Aufstellung befindet. Standorte mit Planbedarf stehen hingegen erst langfristig zur Verfügung. Liegen zum Bearbeitungszeitpunkt keine Informationen zum Planungsstatus vor, so werden die Potenziale auf beide Zeiträume gleichermaßen verteilt. Im Ergebnis sind in allen Einwohnerversammlungsgebieten sowohl kurz- als auch langfristig mobilisierbare Standorte zu verorten (►siehe Abb. 18).

weitere Potenziale in „Kleinstflächen und Baulücken“

Zur Ermittlung des Potenzials in „Kleinstflächen und Baulücken“ erfolgte ein Schätzverfahren, basierend auf den Erkenntnissen aus einer Sonderauswertung der Baufertigstellungsstatistik. 2016 bis 2018 wurden im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser rd. 43 % der Baufertigstellungen in Baulücken realisiert, was absolut ungefähr 85 Wohnungen pro Jahr entspricht. Zukünftig wird die Anzahl der bebaubaren Baulücken abnehmen. Die Verteilung der Potenziale auf die Marktsegmente erfolgte durch eine Hochrechnung der 59 bewerteten „Kleinstflächen und Baulücken“. Im

Ergebnis kann ein bis 2030 realisierbares Potenzial von 945 Wohnungen in Baulücken geschätzt werden.

rechnerisches Ergebnis

Im Ergebnis dieser Bewertungen und Berechnungen stehen bis 2030 auf den 190 Standorten mit 244 ha ungefähr 2.400 mobilisierbare Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung. Weiterhin umfasst das Potenzial in Kleinstflächen und Baulücken bis 2030 schätzungsweise 945 mobilisierbare Wohnungen. **Zusammen ergibt sich daraus ein Potenzial bis 2030 von 3.345 mobilisierbaren Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.**

HINWEISE ZUR INTERPRETATION DER ERGEBNISSE

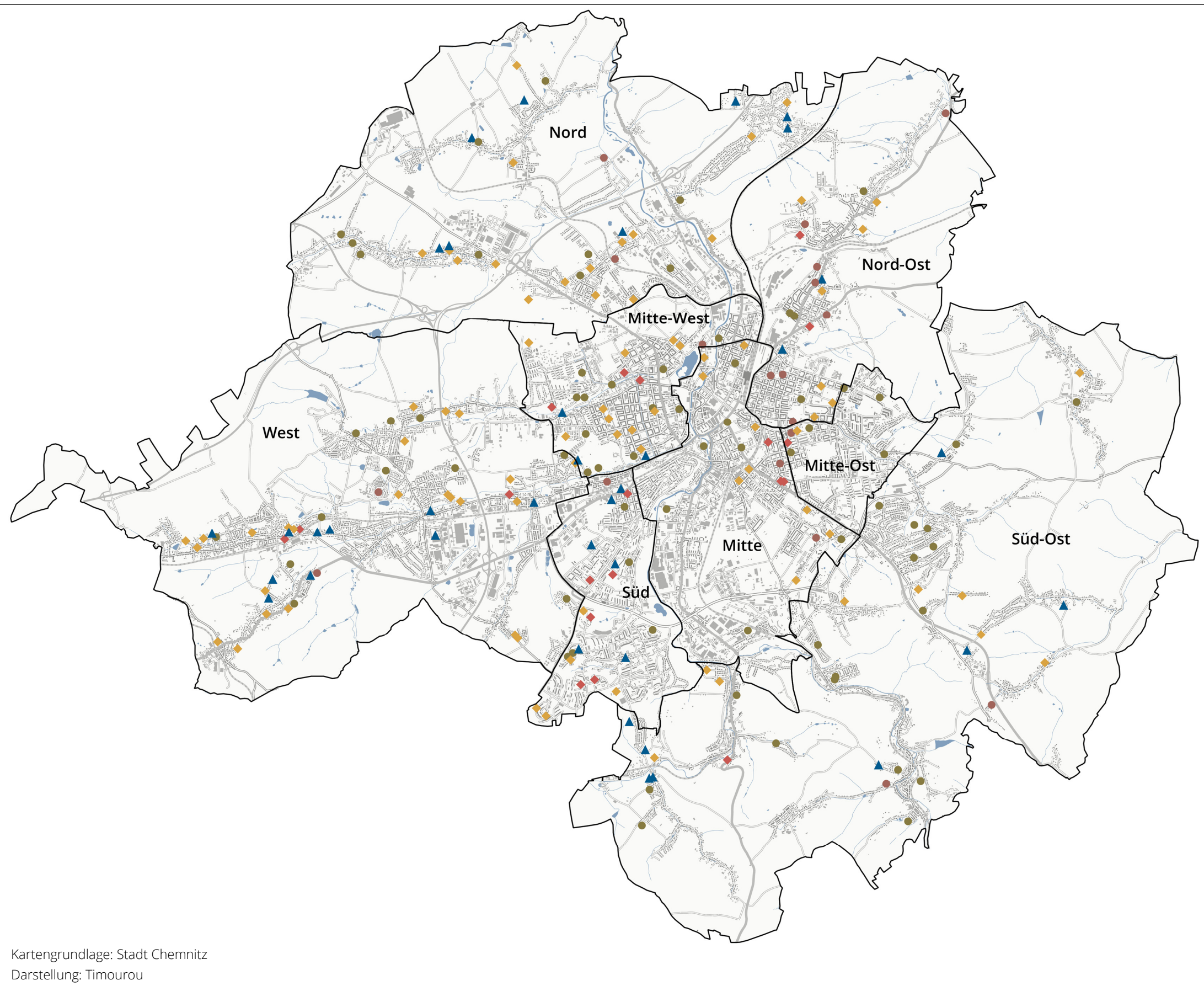
Bei den Aussagen zum Wohnungspotenzial handelt es sich stets um rechnerische Ergebnisse. Den Rechnungen wiederum liegen unterschiedliche Annahmen zugrunde. So lassen sich zum Beispiel die Bruttoflächen der größeren Standorte über die Gebietsabgrenzungen zwar exakt ermitteln, das Ausmaß der Erschließungsflächen kann jedoch nur überschlägig abgezogen werden. Zudem können zum Beispiel die Potenziale in Baulücken in Chemnitz nicht exakt ermittelt werden; dazu fehlt ein Baulückenkataster.

Im Ergebnis liegen zwar standortkonkret scheinbar exakte Werte vor, realistisch ist jedoch vielmehr eine Spanne, sodass die berechneten Werte nur als Orientierungsrahmen dienen. Über alle Standorte hinweg sind mögliche Abweichungen denkbar – zum Beispiel, wenn eine Fläche doch weniger dicht bebaut als angenommen entwickelt wird oder wenn das Nachverdichtungspotenzial geringfügig unterschätzt wurde. **In der Summe gleichen sich die Abweichungen erfahrungsgemäß jedoch weitgehend aus und geben ein realistisches Mengengerüst wieder.**

WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT 2030

Abb. 18
EIGNUNG UND VERFÜGBARKEIT

Mengengerüst 190 Standorte



- gut geeignet, kurzfristig verfügbar
- ◆ gut geeignet, langfristig verfügbar
- weniger gut geeignet, kurzfristig verfügbar
- ◆ weniger gut geeignet, langfristig verfügbar
- ▲ ungünstig

□ Einwohnergemeinschaften

Kartengrundlage: Stadt Chemnitz
Darstellung: Timourou

Planungsstand 27.08.2021

6 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ

Im Kapitel 4.2 wurde für den Zeitraum von 2019 bis 2030 eine Nachfrage von 3.125 Wohnungen (inklusive Reserve) ermittelt. Dem steht im Ergebnis der Wohnbauflächenbewertung mit 3.345 Wohnungen (inklusive Baulücken) ein größeres mobilisierbares Potenzial gegenüber.

Folglich steht der Nachfrage bis 2030 ein **ausreichend großes mobilisierbares Potenzial** zur Verfügung.

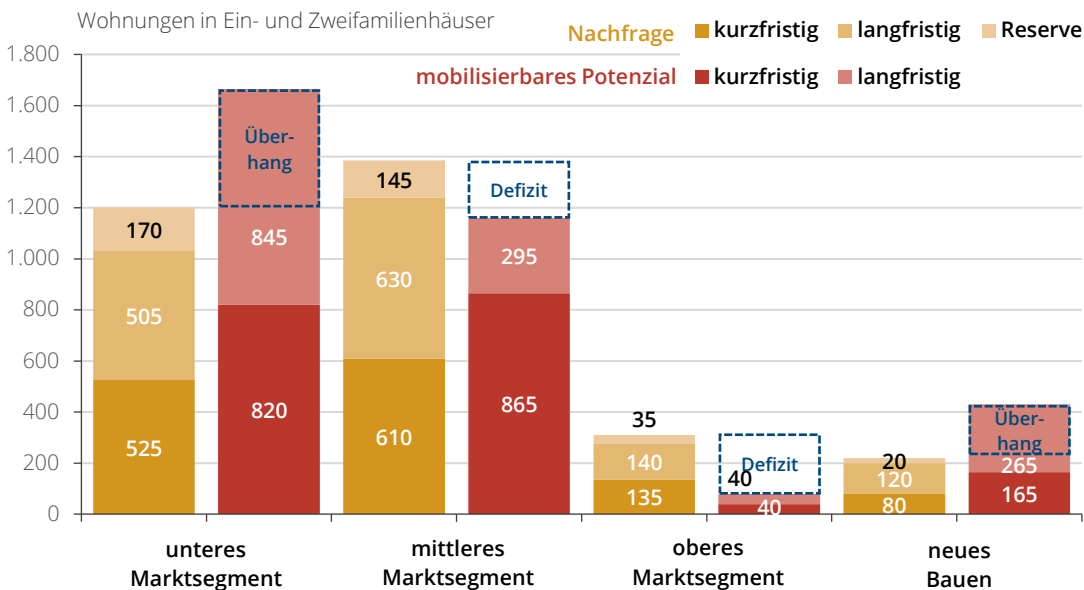
Diese Aussage trifft auch dann zu, wenn nach Zeiträumen differenziert wird. So werden kurzfristig inklusive einer Reserve 1.535 Wohnungen nachgefragt und es steht ein mobilisierbares Potenzial von 1.895 Wohnungen zur Verfügung.

Demnach reicht **auch kurzfristig** das mobilisierbare Potenzial aus.

Ein Blick auf die fünf Marktsegmente zeigt jedoch ein **qualitatives Defizit** für die Stadt Chemnitz auf (▶siehe Abb. 19). Während es im unteren Marktsegment und im geringeren Maße im Marktsegment des neuen Bauens ein Überangebot an mobilisierbaren Potenzialen gibt, kristallisiert sich langfristig im mittleren Marktsegment sowie kurz- und langfristig im oberen Marktsegment ein Defizit heraus; selbst dann, wenn keine Reserve eingeplant wird. Auf dieses qualitative Defizit kann mit Aufwertungsstrategien reagiert werden (▶siehe Kapitel 7).

ABB. 19

GEGENÜBERSTELLUNG VON NACHFRAGE UND MOBILISIERBAREN POTENZIALEN 2019 BIS 2030 IN CHEMNITZ
- gerundete Werte -



Berechnungen/Darstellung: Timourou

DIE MEISTEN DER 190 STANDORTE WERDEN BIS 2030 BENÖTIGT

Damit zukünftig ausreichend und passende Angebote für unterschiedliche Nachfragergruppen zur Verfügung stehen, ist die **Bebauung der meisten Standorte bis 2030 notwendig**.

Da das Überangebot in erster Linie das untere Marktsegment betrifft (▶siehe Abb. 19), werden folglich nicht alle dieser Standorte bis 2030 benötigt. Für eine Priorisierung der Wohnstandorte wird aus diesem Grund das Merkmal der Eignung herangezogen: Von den insgesamt 190 Standorten werden die für den Wohnungsbau weniger gut geeignete **35 Standorte als Reserve für den Zeitraum nach 2030** bereitgehalten (▶siehe Abb. 21, Abb. 22 und Abb. 23 grau markierte Standorte). Auch wenn darunter in erster Linie Standorte des unteren Marktsegmentes fallen, dominieren sowohl

das untere als auch das mittlere Marktsegment weiterhin das Angebot und die Nachfrage.

Im Ergebnis gilt es **bis 2030 die insgesamt 155 verbleibenden Standorte** nach den Marktsegmenten zu planen und zu entwickeln. Diese Standorte für den Bau neuer Ein- und Zweifamilienhäuser befinden sich **in allen Stadtteilen**, wobei die meisten Potenziale im Eigenheimbereich in Adelsberg, Altendorf und Borna-Heinersdorf vorzufinden sind (▶siehe Abb. 20 und Abb. 22). Die Verteilung der Potenziale in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Einwohnerversammlungsgebieten unterscheidet sich mit Blick auf die Zeiträume nicht nennenswert voneinander. Tendenziell stehen jedoch im Gebiet Süd-Ost mehr Potenziale kurzfristig zur Verfügung und im Gebiet Nord-Ost langfristig (▶siehe Abb. 20).

ABB. 20

VERTEILUNG DER GRÖßEREN WOHNBAUFLÄCHEN UND WOHNUNGSPOTENZIALE NACH EINWOHNERVERSAMMLUNGSGEBIETEN
- gerundete Werte

Einwohner-versammlungs-gebiet	Anzahl der Wohnbauflächen					Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser				
	insgesamt	mit Potenzial bis 2030			Reserve nach 2030	insgesamt	mit Potenzial bis 2030			Reserve nach 2030
		insgesamt	kurzfristig	langfristig			insgesamt	kurzfristig	langfristig	
Mitte	20	16	7	9	4	140	105	50	55	40
Mitte-Ost	8	7	6	1	1	100	80	55	25	20
Mitte-West	26	23	12	11	3	325	295	140	155	25
Nord	28	26	10	16	2	425	415	160	255	10
Nord-Ost	21	11	4	7	10	430	315	35	280	115
Süd	17	10	5	5	7	185	110	40	70	80
Süd-Ost	30	27	18	9	3	500	475	315	160	25
West	40	35	11	24	5	325	285	100	185	40
gesamt	190	155	73	82	35	2.430	2.080	895	1.185	355

Berechnungen/Darstellung: Timourou

Dem **Qualitätsproblem** – womit langfristig im mittleren Marktsegment sowie kurz- und langfristig im oberen Marktsegment ein Defizit gemeint ist – kann entgegengewirkt werden, indem **einzelne Flächen oder/und das gesamte Wohnumfeld aufgewertet** werden und damit eine Platzierung im nächst höher gelegenen Marktsegment ermöglicht wird. Diese Verschiebung nach Marktsegmenten ist in zweierlei Hinsicht denkbar:

- Im Ergebnis der wohnungswirtschaftlichen Bewertung bieten 12 Standorte des unteren Marktsegmentes Aufwertungspotenziale, sofern sich zukünftig die Rahmenbedingungen entsprechend verbessern. Die meisten dieser Standorte liegen vereinzelt im gesamten Stadtgebiet (►siehe Abb. 25). Vier Standorte in Borna-Heinersdorf bilden jedoch einen räumlichen Schwerpunkt. Dort empfiehlt es sich, die Standorte zusammenhängend zu betrachten, um Aufwertungspotenziale für alle zu ermöglichen (►weitere strategische Ansätze siehe Kapitel 7).
- Weiterhin können mehr Angebote im mittleren oder oberen Marktsegment sowie des neuen Bauens geschaffen werden, indem für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Priorität gegenüber dem Geschosswohnungsbau eingeräumt wird. Dies spielt allerdings nur im Zentrum und in der Innenstadt sowie im kompakten Stadtgebiet eine Rolle.

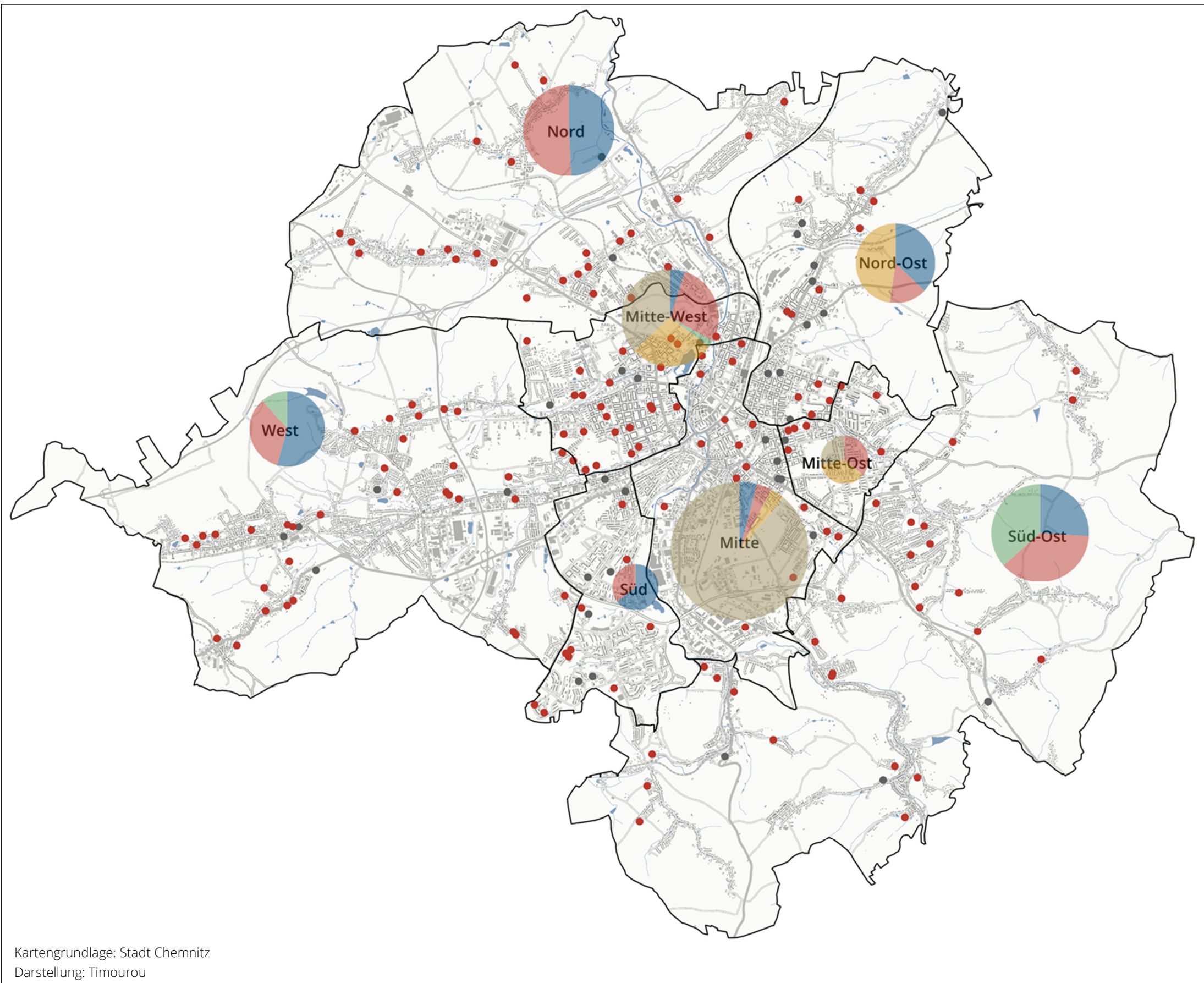
Am Ende fließen **155 Standorte** mit einem **mobilisierbaren Potenzial von 2.080 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern** in die Bilanz für den Zeitraum bis 2030 ein. Kurzfristig werden davon 73 Standorte benötigt (►siehe Abb. 23). Die Potenziale liegen in allen Stadtteilen. Da allgemein betrachtet die Nachfrage und somit auch das Angebot vorrangig vom unteren und mittleren Marktsegment geprägt werden, sind diese beiden Marktsegmente auch allgemein bei der räumlichen Verteilung am häufigsten vertreten (►siehe Abb. 21). Das obere Marktsegment ist fast nur im Einwohnerversammlungsgebiet Süd-Ost vorzufinden.

Ergänzend zu den 155 Standorten stehen weitere **945 mobilisierbare Wohnungspotenziale** für Ein- und Zweifamilienhäuser in **Baulücken** bis 2030 zur Verfügung.

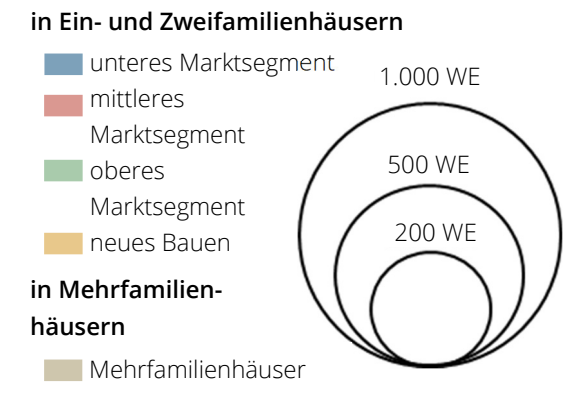
In der Summe ergibt dies ein bis 2030 mobilisierbares Wohnbauflächenpotenzial für 3.025 Ein- und Zweifamilienhäuser. Mit dieser Flächenauswahl steht für die vorausberechnete Nachfrage weiterhin ein ausreichend großes Angebot zur Verfügung. Darüber hinaus kann auf die qualitativen Überangebote und Defizite reagiert werden, womit auch aus nachfrageorientierter Sicht die passenden Flächen zur Verfügung stehen.

WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT 2030

Abb. 21
MOBILISIERBARES POTENZIAL NACH MARKT-SEGMENTEN



**mobilisierbare Wohnungen bis 2030
(ohne Reserve)**



- geeignete und größere Standorte bis 2030 (Anzahl: 155 Standorte)
- geeignete und größere Standorte als Reserve nach 2030 (Anzahl: 35 Standorte)

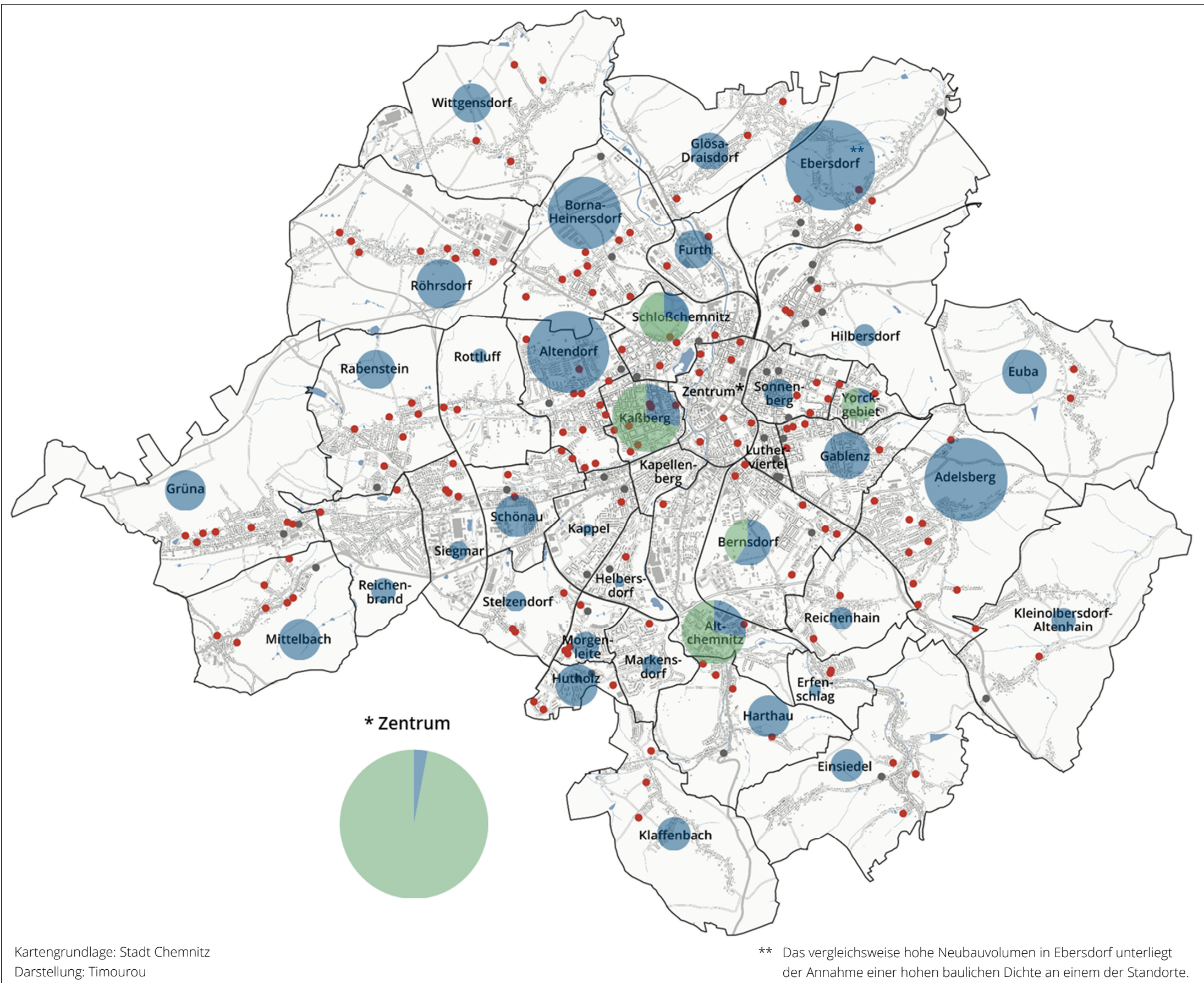
Einwohnerversammlungsgebiete

Kartengrundlage: Stadt Chemnitz
Darstellung: Timourou

Planungsstand 27.08.2021

WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT 2030

Abb. 22
MOBILISIERBARES POTENZIAL NACH
TEILMÄRKTEN

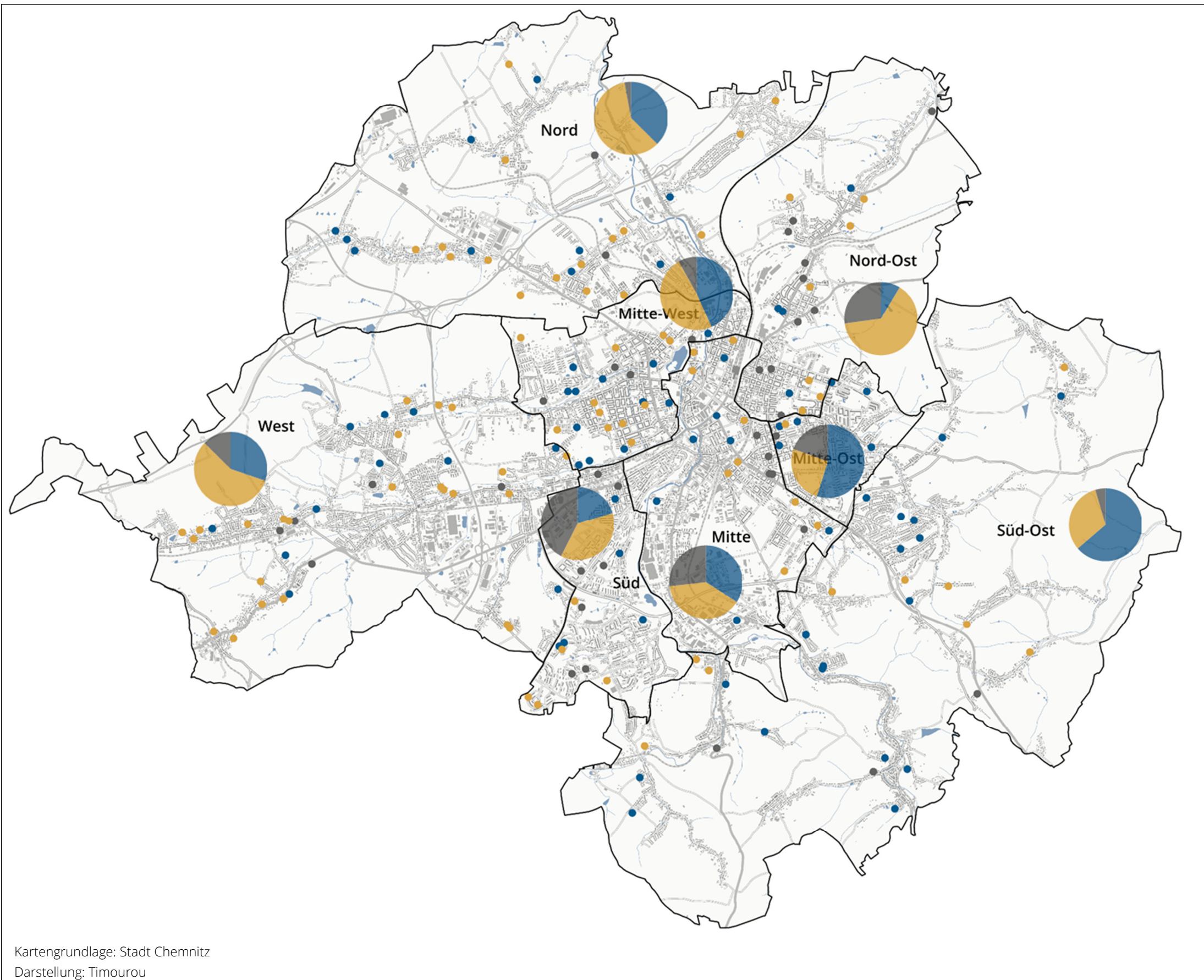


Kartengrundlage: Stadt Chemnitz
Darstellung: Timourou

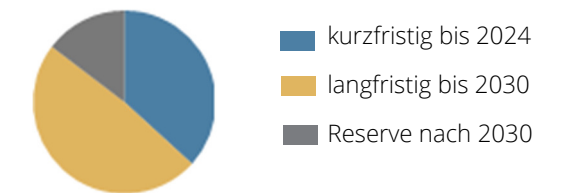
Planungsstand 27.08.2021

WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT 2030

Abb. 23
MENGERGERÜST NACH VERFÜGBARKEIT IN
EINWOHNERVERSAMMLUNGSGBIETEN



Verteilung der mobilisierbaren Wohnungen



- kurzfristig geeignete und größere Standorte bis 2024 (Anzahl: 73 Standorte)
- langfristig geeignete und größere Standorte bis 2030 (Anzahl: 82 Standorte)
- geeignete und größere Standorte als Reserve nach 2030 (Anzahl: 35 Standorte)

□ Einwohnerversammlungsgebiete

Kartengrundlage: Stadt Chemnitz

Darstellung: Timourou

7 ANSÄTZE DER STRATEGISCHEN WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG

7.1 HANDLUNGSFELDER UND ZIELE

Mit dem Wohnraumkonzept Chemnitz von 2018 wurde als oberstes Ziel formuliert, die Attraktivität von Chemnitz als Wohnstadt zu stärken und den sich ändernden Wohnwünschen und -bedürfnissen gerecht zu werden. Dementsprechend verfolgt das Wohnbauflächenkonzept zum einen eine nachfrageorientierte Sicht, wonach zukünftig in Chemnitz in quantitativer Hinsicht ausreichende und in qualitativer Hinsicht passende Wohnbauflächenangebote zur Verfügung gestellt werden sollen. Zum anderen gilt es in städtebaulicher Hinsicht die Attraktivität von Chemnitz zu stärken. Daraus lassen sich folgende Handlungsfelder und Ziele definieren:

GESAMTSTÄDTISCH HANDELN

Die zukünftige demographische Entwicklung erfordert eine weitere Anpassung der städtebaulichen Strukturen. Schrumpfung, Stabilisierung, Transformation und partielles Wachstum sind gleichzeitig ablaufende Prozesse, von denen alle Stadtteile in unterschiedlicher Weise betroffen sind. Die Entscheidung zur Entwicklung von Standorten hat immer Auswirkungen auf die Entwicklungsperspektiven anderer Standorte. Das Wohnbauflächenkonzept soll daher einen fairen Ausgleich der Entwicklungsmöglichkeiten zwischen den Stadtteilen ermöglichen. Dies erfordert ein gesamtstädtisches Denken und Handeln.

WOHNQUALITÄTEN (WEITER)ENTWICKELN

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

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

STANDORTE NACH MARKTSEGMENTEN ENTWICKELN

Ziel ist es, für alle unterschiedlichen Nachfragergruppen passende Flächen bereitzustellen. Entsprechend gilt es, die Standorte auch in qualitativer Hinsicht zu entwickeln und ein ausreichendes Angebot in allen Marktsegmenten vorzuhalten.

Für alle Marktsegmente ist es sinnvoll, wichtige zu ihnen passende Kriterien für eine konsistente Anwendung zu definieren. Dazu gehört insbesondere die Bebauungsdichte, die städtebaulich sinnvoll und wohnungswirtschaftlich nachgefragt ist.

SPARSAMEN FLÄCHENVERBRAUCH IM BEREICH DER EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER ANSTREBEN

Ziel ist es, den Flächenverbrauch beim Wohnungsbau zu reduzieren. Mit jedem Neubau werden Flächen beansprucht, doch im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung gilt es den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten. Der Fokus sollte daher auf vorgeprägten Standorten mit der Möglichkeit einer Nachnutzung, Abrundung und Lückenschließung liegen. Weiterhin sollen Flächen sofern möglich in einer dichteren Bauweise entwickelt werden, die trotzdem noch nachfrageorientiert ist.

NEUES BAUEN UND NEUE WOHNFORMEN ETABLIEREN

Ziel ist es, das Marktsegment des neuen Bauens am Wohnungsmarkt stärker zu etablieren. Mit einer verdichteten und individuellen Bauform soll an die Bautradition der 1920er und 1930er-Jahre angeknüpft werden und das Marktsegment des neuen Bauens in vor allem integrierten städtischen Lagen bevorzugt entwickelt werden.

ERGÄNZENDER NEUBAU VON MEHRFAMILIENHÄUSERN, RÄUMLICH KONZENTRIERT

Für die Weiterentwicklung eines attraktiven Wohnungsmarktes ist auch der ergänzende Neubau von Mehrfamilienhäusern erforderlich, um der Nachfrage nach neuen Wohnqualitäten gerecht zu werden. Ziel ist es dabei, den Bau räumlich zu konzentrieren und bevorzugt auf innerstädtische Gebiete zu beschränken. Damit sollen diese Quartiere auch städtebaulich aufgewertet werden.

7.2 HANDLUNGSSTRATEGIEN

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele sind eine Reihe unterschiedlicher Handlungsstrategien erforderlich. Basis dieser Strategien sind die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalysen und -prognosen sowie der qualitativen Wohnbauflächenbewertung:

- Für den Wohnungsbau geeignet sind 190 Standorte, die Potenziale liegen in allen Stadtteilen.
- Davon werden bis 2030 insgesamt 155 Standorte mit einem Potenzial von 2.080 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zur Deckung der Nachfrage benötigt. Die Hälfte davon wiederum wird kurzfristig bis 2024 benötigt.

Ergänzend stehen bis 2030 weitere 945 Wohnungspotenziale für Ein- und Zweifamilienhäuser in Baulücken zur Verfügung. Insgesamt ergibt dies ein Wohnbauflächenpotenzial für 3.025 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Grundsätzlich besteht in quantitativer Hinsicht ein ausreichendes Wohnbauflächenpotenzial für die Stadt Chemnitz bis 2030. Damit diese Standorte tatsächlich an den Markt kommen können, sie auch den qualitativen Wohnwünschen entsprechen und zugleich eine qualitätsvolle Stadtentwicklung ermöglichen, sind die folgenden Handlungsstrategien notwendig.

EVALUIERUNG UND STEUERUNG

Dem ermittelten Potenzial und der Nachfrage liegen eine Analyse der aktuellen Trends und Annahmen zur zukünftigen Entwicklung zugrunde.

NEUE ANGEBOTE UND QUALITÄTEN IN DEN GROßWOHNSIEDLUNGEN SCHAFFEN

Ziel ist es, die Großwohnsiedlungen zu stabilisieren und weiterzuentwickeln. Durch Maßnahmen im Bestand als auch qualitative Ergänzungsbauten soll das Wohnungsangebot diversifiziert und somit das gesamte Gebiet stabilisiert werden.

Diese haben eine hohe Wahrscheinlichkeit, dennoch kann es zu abweichenden Entwicklungen kommen. Wie sich in Zukunft die Nachfrage und das Angebot tatsächlich entwickeln werden, gilt es darum im Rahmen einer laufenden Marktbeobachtung zu evaluieren. Dies ermöglicht ein gezieltes Eingreifen und Nachsteuern, wenn beispielsweise Flächen erst später als gedacht entwickelt werden (können), die Nachfrage in einem Marktsegment geringer als erwartet ausfällt oder wie viele Baulücken tatsächlich mobilisiert werden konnten. Ziel ist es, die im Wohnbauflächenkonzept entwickelten Mengengerüste regelmäßig zu überprüfen und die Entwicklung der Wohnbauflächen gegebenenfalls nachzusteuern.

- Als unterstützendes Instrument sollte das bestehende Brachenkataster der Stadt Chemnitz um ein Baulückenkataster weiterentwickelt und laufend gepflegt werden, um so das Baugeschehen in den Baulücken exakt erfassen zu können.

Das Wohnbauflächenkonzept ermöglicht dabei im Sinne einer „geordneten Flexibilität“ ein einzelfallbezogenes Nachsteuern. Das bedeutet

- zum einen, dass bei Marktentwicklungen, die anders verlaufen als prognostiziert, nicht das gesamte Konzept aktualisiert werden muss, sondern nur eine Anpassung mit differierendem Mengengerüst erfolgen muss. Das Gros der Flächen kann dann weiterentwickelt werden.
- Zum anderen kann für eine Fläche, die aus irgendwelchen Gründen nicht mehr als Potenzial zur Verfügung steht, eine Ersatzfläche mit den gleichen Kriterien gesucht oder aus der

Reserve herangezogen werden. In der Reserve stehen dafür 35 Standorte aus dem unteren und mittleren Marktsegment zur Verfügung.

Dieses Verfahren ist auch sinnvoll anzuwenden, wenn Investoren Standorte entwickeln wollen, die bisher nicht in dem Wohnbauflächenkonzept enthalten sind. Hierbei ist es wichtig, eine gesamtstädtische Sicht einzunehmen und nicht nur die Vermarktungsperspektive des Investors. Das heißt, es ist zu prüfen, ob ein zusätzlicher Standort tatsächlich gebraucht wird und ob er besser geeignet ist als die bisher geplanten. In diesem Fall wären ein Tausch und ein Verschieben des bisherigen Standortes in die Reserve denkbar. Grundsätzlich sollten bei der Bewertung die gleichen Kriterien angelegt werden, die auch bei allen anderen Standorten des Wohnbauflächenkonzeptes zugrunde liegen.

Ein weiteres Instrument der Steuerung ist eine langfristige kommunale Liegenschaftspolitik. Insbesondere hinsichtlich der qualitativen Entwicklung, wie sie im Folgenden ausgeführt wird, bietet die kommunale Verfügung über Grundstücke einen wesentlichen Vorteil.

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

1. Potenziale der Nachfrage gemäß planen und entwickeln
2. falls nicht schon vorliegend, schnellstmöglich Planungsrecht für die kurzfristig mobilisierbaren Einfamilienhausstandorte schaffen
3. Prüfung der Aufwertungsmöglichkeiten von Standorten und/oder vom Wohnumfeld
4. kurzfristige Mobilisierung von langfristigen Potenzialen im mittleren Marktsegment prüfen und wenn möglich Baurecht schaffen
5. Nach ungefähr 5 Jahren Überprüfung der Wohnbauflächenbilanz
 - Verläuft die Eigenheimnachfrage wie geschätzt, dann die Mobilisierung der langfristigen Wohnbauflächenpotenziale einleiten;
 - bei höherer Nachfrage Prüfung weiterer Potenzialflächen oder schnellere Mobilisierung

DURCH AUFWERTUNGSMAßNAHMEN HÖHERWERTIGE WOHNSTANDORTE SCHAFFEN

Wie oben aufgeführt bewegen sich Nachfrage und Angebot zu fast gleichen Teilen im unteren und mittleren Marktsegment, beide Marktsegmente sind auch räumlich ähnlich verteilt (►siehe Abb. 21). Zugleich hat die Wohnbauflächenbilanz gezeigt, dass höherwertige Flächenangebote fehlen. Das obere Marktsegment ist fast nur im Einwohnerversammlungsgebiet Süd-Ost vorzufinden.

Des Weiteren konnten mit der Standortbewertung für mehrere Standorte Faktoren aufgezeigt werden, die geeignet sind, diese Standorte höherwertiger und damit nachfragegerechter zu platzieren. Dazu sind Aufwertungsmaßnahmen erforderlich. Konkret betrifft dies zwölf Standorte des unteren Marktsegmentes mit Aufwertungspotenzial (►siehe Abb. 25 im Anhang).

Ziel der Aufwertung ist es, aus einer oder mehreren im räumlichen Zusammenhang stehenden Flächen einen guten Standort als Wohnadresse zu bilden. Dies kann durch Maßnahmen auf der Fläche erreicht werden (Erschließungsqualität, öffentliches Grün etc.) oder im Umfeld des Standortes wie zum Beispiel Ausbau des Straßen- und Wegenetzes in der Nachbarschaft sowie die Qualifizierung der angrenzenden Grün- und Freiräume etc. Grundlage dafür ist ein Bebauungsplan, der über die zu entwickelnde Fläche hinausreicht und das Umfeld mit einbezieht oder ein entsprechender Rahmenplan.

Die städtebaulichen Kriterien und Aufwertungsmaßnahmen lassen sich bei kommunalen Flächen am besten umsetzen, weshalb diese für die Schaffung von mehr Qualitäten besonders wichtig sind. Bei privaten Eigentümern können Festlegungen auch über einen Erschließungsvertrag oder einem städtebaulichen Vertrag – der mit der Schaffung des Baurechts verknüpft wird – getroffen werden. Gegebenenfalls können auch kommunale Investitionen in die (grüne) Infrastruktur erforderlich werden.

Weiterhin können mehr Angebote im mittleren und oberen Marktsegment sowie des neuen Bauens geschaffen werden, indem eine Priorität gegenüber dem Geschosswohnungsbau eingeräumt wird. Dies spielt allerdings nur im Zentrum und in der Innenstadt sowie im kompakten Stadtgebiet eine Rolle.

PERSPEKTIVEN FÜR DIE LÄNDLICHEN STADTEILE

Damit die ländlich geprägten Stadtteile ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten haben, bedarf es weiterhin einer Aktivierung und Mobilisierung von Bauland, die den ländlich geprägten Gebieten hilft und zugleich den gesamtstädtischen Ausgleich der Wohnbaupotenziale zwischen allen Stadtteilen Rechnung trägt. Hinsichtlich der Neuausweisung von Wohnbauflächen gibt das vorliegende Konzept entsprechende Angebote. Zusätzlich sollten die Potenziale im Innenbereich der Ortslagen stärker genutzt werden als bisher. Sinnvoll ist es, Neuausweisung und Innenentwicklung miteinander zu verknüpfen, um so das gesamte Potenzial an Wohnbauflächen in einer Ortschaft zu ermitteln und strategisch zu entwickeln. Dazu sollten die folgenden Instrumente kombiniert eingesetzt werden:

- Die Klarstellungssatzung, mit der die Grenzen für die sogenannten Innenbereiche festgelegt und somit die weitere Bebauung in den Ortschaften planerisch vorbereitet werden kann;
- die Ergänzungssatzung, mit der ergänzend Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden; damit kann eine behutsame städtebauliche Weiterentwicklung der ländlichen Stadtteile gewährleistet werden;
- das Umlegungsverfahren, mit dem ungenutzte und zumeist unerschlossene Innenbereichspotenziale durch Grundstücksneuordnung zur Nachverdichtung genutzt werden können sowie
- Neuaufstellung von Bebauungsplänen, die den bestehenden räumlichen Kontext städtebaulich sinnvoll erweitern.

Sinnvoll ist es, diese Instrumente in einem gemeinsamen Arbeitsprozess zwischen den Ämtern und den Ortschaften zusammen zu betrachten und ihre Entwicklung abzustimmen.

MIT DEM NEUEN BAUEN AN DIE CHEMNITZER BAUTRADITION ANKNÜPFEN

Chemnitz hat eine beachtenswerte Bautradition der 1920er und 1930-Jahre vorzuweisen. Mit dem Marktsegment des neuen Bauens soll an diese angeknüpft werden, indem kernstädtische Gebiete im Sinne der Nachhaltigkeit mit einer höheren Dichte und mit einer hohen Qualität, die zu-

gleich mehr Individualität ermöglicht, bebaut werden. Neben der städtebaulichen Qualität spielen auch die Themen Energie und Klimaschutz eine größere Rolle als beim klassischen frei stehenden Einfamilienhaus. Damit zukünftig mehr Angebote in diesem Marktsegment geschaffen werden können, ist eine Etablierung des neuen Bauens am Markt notwendig. Dies kann gelingen, indem für potenzielle Nachfragergruppen positive Beispiele geschaffen und in der Öffentlichkeit entsprechend kommuniziert werden. Wichtiges Instrument zur Schaffung eines Beispiels ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem die entsprechenden Kriterien des neuen Bauens festgelegt werden.

RÜCKBAUFLÄCHEN WEITERENTWICKELN

Im Wohnraumkonzept Chemnitz von 2018 wurde das strategische Handlungsfeld „neue Angebote und Qualitäten in den Großwohnsiedlungen schaffen“ formuliert. Diesen Ansatz gilt es weiter fortzusetzen. Neben dem Geschosswohnungsbau kann auch der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern sinnvoll sein. Wichtig dabei ist ein städtebaulich gelungenes Anknüpfen an die vorhandene Bebauung, damit in der Großwohnsiedlung keine Inselstandorte mit geringer Wohnqualität entstehen, sondern insgesamt eine Aufwertung erreicht werden kann. Damit die Entwicklung von Eigenheimstandorten auf Rückbauflächen gelingt, sollte die Rolle des Einfamilienhauses in der Großwohnsiedlung angesichts der aktuellen Entwicklungen erneut geprüft und diskutiert werden. Für die Umsetzung erforderlich wäre eine planerische Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen in Bezug auf Nachnutzungen zum Beispiel im Zuge der Aktualisierung des Stadtentwicklungskonzeptes oder seiner Teilkonzepte.

ERGÄNZENDER GESCHOSSWOHNUNGSBAU

Trotz weiterhin bestehender Leerstände am Chemnitzer Wohnungsmarkt ist ein ergänzender Neubau im Sinne qualitativer Nischenprodukte sinnvoll. Dabei sollte es sich um Wohnqualitäten handeln, die nicht oder nicht ausreichend am Wohnungsmarkt vorhanden sind und sich auch nicht mit verträglichem Aufwand im Bestand schaffen lassen. Dazu gehören barrierefreie Wohnungen, moderne Grundrisse zum Beispiel mit großzügigen Bädern, niedrige Energiestandards etc.

Für diese Wohnungen sind grundsätzlich im Chemnitzer Stadtgebiet ausreichend Baulücken vorhanden, die nach § 34 BauGB bebaut werden können. Dies gilt auch für Innenbereichsflächen in den ländlichen Stadtteilen, wo im Einzelfall städtebaulich verträglich kleinteilige Geschosswohnungsbau zum Beispiel als altersgerechtes Wohnungsangebot errichtet werden kann. Des Weiteren kommen kernstädtische, ehemals gewerblich genutzte Brachflächen infrage, um so einen Impuls für die weitere Quartiersentwicklung zu setzen. Im Zuge des B-Plan-Verfahrens oder eines städtebaulichen Vertrages sollte beachtet werden, dass in diesen Fällen nicht Wohnungen entstehen, die in Konkurrenz zum vorhandenen Bestand treten.

WIE WEITER?

Das vorliegende Wohnbauflächenkonzept hat zwei Aspekte deutlich gemacht:

- Für die Wohnungsnachfrage der nächsten Jahre besteht in Chemnitz ein quantitativ ausreichendes und geeignetes Wohnbauflächenpotenzial. Die ausgewählten Standorte bilden eine gute Handlungsgrundlage.

- Sollen die Standorte auch tatsächlich an den Markt kommen sowie die vorgenannten Ziele der Stadtentwicklung und des Wohnungsmarktes erreicht werden, ist ein aktiveres Steuern der Standortentwicklung seitens der Stadt Chemnitz erforderlich, denn „der Markt“ schafft vieles, aber nicht alles.

Entsprechend wurden Strategien empfohlen, die eine gestaltende Baurechtschaffung, eine vorsorgende Liegenschaftspolitik oder standortübergreifende Entwicklungen als wichtige Elemente einer guten Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung umfassen. Mit ihnen kann ein erhöhter Ressourceneinsatz verbunden sein. Denkbar sind darüber hinaus aber auch weitere Instrumente wie Zwischenerwerb, Konzeptvergabe etc. Dazu ist aber ein breiter kommunalpolitischer Konsens über die grundsätzliche Ausrichtung der Wohnbauflächenentwicklung und die einzusetzenden Instrumente erforderlich. Das Wohnbauflächenkonzept beantwortet die Frage der geeigneten Standorte, die Frage der geeigneten Instrumente muss im Weiteren diskutiert werden.

ANHANG

ANHANG 1 – ERGÄNZENDE ABBILDUNGEN

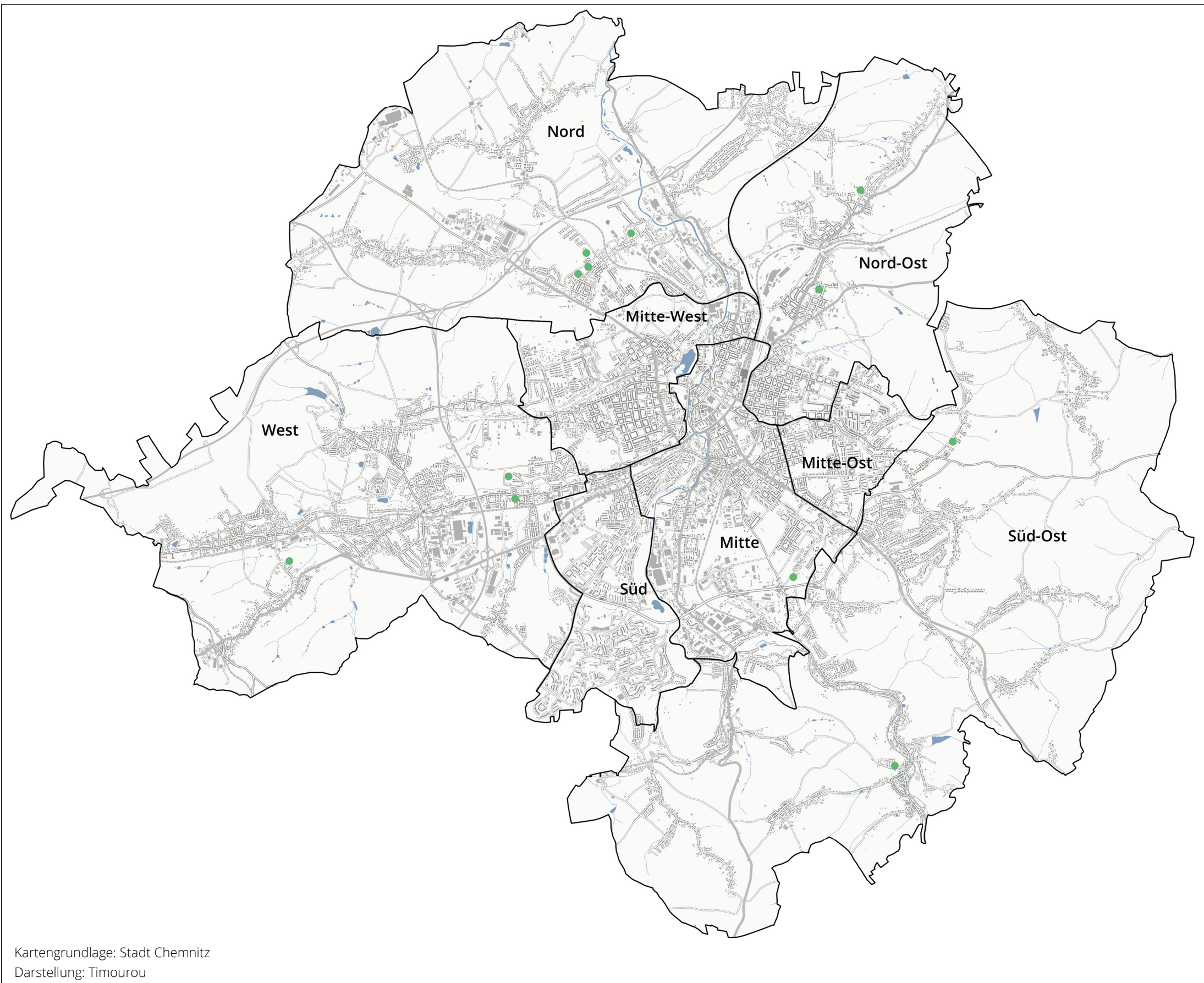
Abb. 24

39 STADTEILE UND 8 EINWOHNERVERSAMMLUNGSGEBIETE DER STADT CHEMNITZ



WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT 2030

Abb. 25
AUSGEWÄHLTE STANDORTE MIT AUFWERTUNGSPOTENZIAL BIS 2030



● **12 Standorte mit Aufwertungspotenzial**
(Verschieben vom unteren ins mittlere Marktsegment)

□ Einwohnerversammlungsgebiete

Kartengrundlage: Stadt Chemnitz
Darstellung: Timourou

Planungsstand 27.08.2021

ANHANG 2 – WOHNKONZEPTE

Die Nachfrager haben vielfältig Wohnwünsche, was wiederum durch soziostrukturelle und sozioökonomische Merkmale beeinflusst wird, wie die Haushaltsgröße, das Alter, die Lebensphase und das Einkommen. Ergänzend dazu spielen der Lebensstil und damit verbundene Wertvorstellungen eine Rolle. Zusammengefasst können die Nachfrager zu sechs sogenannten Wohnkonzepten zugeordnet werden. Dies ist ein Modell, was speziell für die Wohnungswirtschaft entwickelt wurde.

Die Zuordnung der Chemnitzer Nachfrage nach den Wohnkonzepten im Bereich der Ein- und

Zweifamilienhäuser basiert auf den Ergebnissen der Bewohnerbefragung in Chemnitz aus dem Jahr 2008.⁷ Theoretische Grundlage dafür bildete die Studie „Wohntrends 2020“ von 2008, die im Auftrag des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) fortgeschrieben wurde. Es folgten die Studien „Wohntrends 2030“ und „Wohntrends 2035“. Anhang der Bewohnerbefragung und den Erkenntnissen aus den drei Studien lässt sich die aktuelle Nachfrage nach neuen Ein- und Zweifamilienhäusern in Chemnitz den Wohnkonzepten überschlägig zurechnen (▶siehe Abb. 26).

ABB. 26

AKTUELLE UND ZUKÜNFTIGE NACHFRAGE NACH NEUEN WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN NACH WOHNKONZEPTEN VON 2019 BIS 2030 IN CHEMNITZ

Wohnkonzept Zeitpunkt	konventionell	kommunikativ	häuslich	anspruchsvoll	bescheiden	funktional
gesamt	17 %	20 %	31 %	22 %	10 %	0 %
ein Blick nach vorne	↘	↗	→	↗	↘	→

Datengrundlage: Bewohnerbefragung der Stadt Chemnitz 2008, Studien Wohntrends 2020, 2030 und 2035 des GdW
Berechnungen/Darstellung: Timourou

konventionelle Haushalte

- Die größten Gruppen sind vor allem **Paare mittleren Alters** und **Seniorenpaare** sowie **Familien**.
- Sie verfügen überwiegend über eine mittlere bis hohe Wohnkaufkraft.
- Entsprechend weisen sie die **höchste Eigentümerquote** auf und bewohnen überdurchschnittlich häufig Einfamilien-, Reihen-, Doppelhäuser in **kleinteiligen Wohngebieten** sowohl in **städtischen Gebieten** als auch in den **Vorstadtgebieten**.
- Charakteristisch sind eine hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation und folglich eine geringe Wohnmobilität.
- Auch im Bereich Wohnen zeichnet sie eine **vorausschauende Lebensplanung** aus, weshalb Themen der Altersgerechtigkeit etc. wichtig sind.

⁷ Weitere Informationen siehe „Wohnraumbedarfskonzept 2009/2010“ der Stadt Chemnitz.

kommunikative Haushalte

- Zu den kommunikativen Haushalten gehören insbesondere **junge Singles und Paare**, aber auch ein Teil der **Familien**.
- Die kommunikativen Haushalte zeigen überwiegend eine geringe bis mittlere Wohnkaufkraft.
- Die jungen Haushalte zeichnen sich durch eine hohe Mobilität und Flexibilität aus und zeigen insgesamt eine hohe Fluktuation. Daher wohnen sie schwerpunktmäßig zur Miete.
- Entscheidend sind ein **urbanes Umfeld** sowie Gemeinschaft und Netzwerke. Zentralität hat eine sehr hohe Bedeutung.
- Bevorzugt werden vor allem **innerstädtische Gebiete**. Von den Mietern wohnen aufgrund der geringen Wohnkaufkraft und der hohen Mietbelastung sie jedoch oft auch in Großwohnsiedlungen.

häusliche Haushalte

- Für diese Haushalte stellen Wohnung und **Nachbarschaft** den Mittelpunkt dar.
- Der Eigentümeranteil ist sehr hoch. Die **Zentralität** spielt hingegen eine **geringere Rolle**; wichtiger ist vielmehr das **Wohnen mit Garten**.
- Diese Haushalte verfügen vorwiegend über eine mittlere (bis hohe) Wohnkaufkraft.
- Das häusliche Wohnkonzept ist nicht nur unter **Familien**, sondern auch unter Paaren und Singles stark vertreten. Bei den letzteren handelt es sich auch um **Haushalte in postfamiliärer Phase**.
- Entsprechend unterscheidet sich auch die Wohnungsnachfrage beziehungsweise die Wohnsituation dieser Untergruppen:
Haushalte mit Kindern mit häuslichen Wohnkonzept weisen eine höhere Eigentümerquote auf und bevorzugen **innerstädtische Standorte** sowie **kleinteilige Wohngebiete/Wohnsiedlungen**.

anspruchsvolle Haushalte

- Das Konzept ist insbesondere unter **Familien** sowie **jungen Singles** und **Paaren**, hierunter auch unter Studenten (insbesondere als Wohngemeinschaften), stark verbreitet.
- Je nach Alter und Stellung im Lebenszyklus können sie eine geringe, mittlere oder hohe Wohnkaufkraft aufweisen.
- Diese leistungsorientierten Haushalte haben hohe Anforderungen an die Wohnung/das Wohnumfeld und versuchen die Wohnsituation – im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten – stets zu optimieren. Maßgebend ist das Preis-Leistungs-Verhältnis.
- **Zentralität** und statushohe Nachbarschaft hat eine hohe Bedeutung.
- Je nach Kaufkraft bewohnen sie unterschiedliche Wohngebiete. Als junge Singles bevorzugen sie innerstädtische Altbaugebiete, als Familien teilweise **urbane Gebiete** und teilweise **Vorstadtgebiete** mit guter Verkehrsanbindung.

bescheidene Haushalte

- Die Gruppe der bescheidenen Haushalte wird stark von **Seniorenhaushalten** dominiert.
- Diese Haushalte verfügen über eine geringe bis mittlere Wohnkaufkraft.
- Die bescheidenen Haushalte haben vergleichsweise geringe Ansprüche an das Wohnen.
- Sie bevorzugen klassische Geschosswohnungen mit einfacher Ausstattung; sie wohnen überwiegend in den Wohnsiedlungen des industriellen Wohnungsbaus, aber auch in Altbauwohnungen.
- Als Eigentümer bewohnen sie zumeist **ältere Eigenheimgebiete**.
- Entsprechend sind sie als Eigentümer in den **Vorstadtgebieten** und als Mieter in den Großsiedlungen stark vertreten.
- Insgesamt zeichnen sie sich durch eine hohe Wohndauer und geringe Umzugsbereitschaft aus. Ordnung und Sicherheit sind für sie von großer Bedeutung.

funktionale Haushalte

- Der Schwerpunkt liegt bei den **Haushalten mittleren Alters**. Unter Familien sind vor allem **Alleinerziehende** stark vertreten.
- Insgesamt handelt es sich um einkommensschwache Haushalte, für die geringe materielle Optionen und eine hohe Lebensunzufriedenheit charakteristisch sind.
- Der **Eigentümeranteil** ist **sehr gering**.
- Sie zahlen vergleichsweise geringe Mieten, trotzdem gehören sie zu den Nachfragegruppen mit der höchsten Mietbelastung.

ANHANG 3 – MARKTSEGMENTE

Ein Marktsegment umfasst Wohnungen, die sich hinsichtlich der Art der Bauweise, der Größe und Qualität der Ausstattung, der Qualität der Wohnlage und des Preises ähneln. Auch die Nachfrager eines Marktsegmentes stellen ähnliche Ansprüche an die Wohnung und Wohnumgebung. Im Ergebnis kristallisieren sich für den Chemnitzer Wohnungsmarkt im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser fünf Marktsegmente heraus.

UNTERES MARKTSEGMENT

Charakteristisch für das untere Marktsegment ist das Siedlungswohnen, bei dem frei stehende, herkömmliche Häuser eine Siedlung bilden. Die Häuser befinden sich eher in einfachen bis mittleren Wohnlagen, beispielsweise in ländlichen und weniger gut erschlossenen Gebieten oder an einer stärker befahrenen Straße. Überwiegend liegen die Häuser jedoch in ruhiger und grüner Wohnumgebung. Im Hinblick auf die Größe verfügen die Gebäude im Durchschnitt über 100 bis 130 m² Wohnfläche sowie 600 bis 1.000 m² Grundstücksfläche. Die Ausstattung entspricht im Wesentlichen dem allgemeinen Standard. Da die Angebote mit unter 240.000 € im unteren Preissegment liegen (Datenstand 2018), stehen sie in direkter Konkurrenz zum überwiegend preiswerten Umland.

Als Besonderheit ist für Chemnitz hervorzuheben, dass auch ländliche Lagen zum Stadtgebiet zählen und im Vergleich dazu sind die Umlandgemeinden teilweise stärker verstädtert wie zum Beispiel Limbach-Oberfrohna oder Lichtenau. Bei den Nachfragergruppen des unteren Marktsegmentes dominieren tendenziell familiäre Werte; Sicherheit und Ordnung spielen eine große Rolle und häufig ist eine ruhige Wohnlage außerhalb des Zentrums oder im Grünen wichtig.



MITTLERES MARKTSEGMENT

Zum einen zählt zum mittleren Marktsegment das städtische, eher herkömmliche Haus, insbesondere vorzufinden in den Vorstadtgebieten mit mittleren bis guten Wohnlagen. Besonders nachgefragt werden Grundstücke mit einem guten Fernblick. Das in der Regel frei stehende Einfamilienhaus verfügt auf einem Grundstück von durchschnittlich 750 m² und mehr über eine Wohnfläche von mehr als 120 m².



Zum anderen können entweder dichter angeordnete Einfamilienhäuser oder Doppel- und Reihenhäuser in kompakter Bauweise mit ungefähr 100 bis 120 m² Wohnfläche und kleineren Grundstücken mit bis zu 750 m² in städtischen Gebieten dem mittleren Marktsegment zugeordnet werden. Beide Teilgruppen haben gemeinsam, dass sich die Ausstattung des Wohnhauses als gut bis gehoben bewerten lässt und derzeit das Preisniveau im Durchschnitt bei 240.000 bis 330.000 € liegt (inkl. Grundstück). Für die Nachfragegruppen sind jeweils eine hohe nachbarschaftliche Qualität wichtig.



OBERES MARKTSEGMENT

Repräsentative individuelle Häuser in sehr guter, meist zentralerer, jedoch ruhiger Wohnlage mit gutem Image sind dem oberen Marktsegment zuzuordnen. Hinsichtlich der Wohnlage ist eine hohe nachbarschaftliche Qualität ausschlaggebend, ggf. begünstigt durch einen guten Fernblick. Eigenheime in diesem Marktsegment verfügen in der Regel über 150 m² Wohnfläche und mehr sowie über größere Grundstücke mit 800 m² und mehr. Die Ausstattung ist gehoben und großzügig und das Preisniveau liegt derzeit oberhalb von 330.000 €.



NEUES BAUEN

Das neue Bauen unterscheidet sich von den zuvor beschriebenen Marktsegmenten in erster Linie durch eine stärkere Individualität bei gleichzeitig höherer Baudichte und hoher städtebaulicher Qualität. Bevorzugt werden integrierte Lagen mit kurzen Wegen. In zweiter Linie spielt das Thema Energie und Klimaschutz beim neuen Bauen eine

größere Rolle als beim herkömmlichen Einfamilienhausbau.

Das mittlere Marktsegment des neuen Bauens ist durch eine kompakte Bauweise, häufig in Form von Doppelhäusern oder Reihenhäusern, geprägt. Die Wohnlage ist gut bis sehr gut und mit hoher nachbarschaftlicher Qualität. Die Wohnfläche beträgt 120 bis 150 m², während das Grundstück mit weniger als 600 m² aufgrund der kompakten Bauweise eher klein ist. Die Grundrisse und die Bauweise lassen sich als modern und offen beschreiben. Das Preisniveau entspricht dem des mittleren Marktsegmentes.



Das obere Marktsegment beim neuen Bauen ist in zentralen, aber ruhigen Wohnlagen mit hoher nachbarschaftlicher Qualität möglich und kann als individuell gestaltete Lückenschließung oder Reihenhausbauung entstehen. Im Vergleich zum mittleren Marktsegment des neuen Bauens sind die Wohnflächen mit 150 m² etwas größer und Grundstücke mit 600 bis 800 m² ermöglichen größere Grünflächen. Das Preisniveau liegt ebenfalls oberhalb von 330.000 €.

Das neue Bauen kann als Bauen mittlerer Dichte bezeichnet werden. In städtebaulicher Hinsicht dient es zum einen dazu, eine kleinteilige Bebauung mit höherer Dichte auszuführen, um so im gegenüber dem klassischen Einfamilienhausbau einen sparsameren Flächenverbrauch zu erreichen. Zum anderen stellt das neue Bauen eine Alternative für Standorte mit ursprünglich hoher Geschossigkeit, die langfristig aber nicht mehr marktgängig ist, dar.

TIMOUROU
WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

www.timourou.de
