



BERICHT

Projekt „Konserviertes StadtQuartier“

2. EIGENTÜMERWORKSHOP

04.02. 2011, 14.00-16.45 Uhr

Chemnitz – Sonnenberg , Bürgerzentrum, Sonnenstraße 35

Anlass:

Inzwischen ist der Verein Stadthalten Chemnitz e.V. mit vielen Eigentümern am südlichen Sonnenberg ins Gespräch gekommen. Einige davon sind „neue Eigentümer“, mit einem starken Interesse an einer positiven Entwicklung der Wohnquartiere. Das Interesse macht Mut, endlich soll wieder in das Gebiet investiert werden! Aus den Gesprächen mit den Eigentümern ergibt sich jedoch Handlungsbedarf, um die Rahmenbedingungen für die Wohnquartiere zu verbessern. Auch sind die Sorgen und Nöte der Hauseigentümer teils sehr unterschiedlich, zeigen andererseits aber Bedarfe auf, wo durch ein gemeinsames Handeln Synergieeffekte entstehen können. Nicht zuletzt ergeben sich Synergien auch durch Stadtteilaktivitäten auf dem Sonnenberg, die eine Einbindung der Wohnquartiere sinnvoll machen.

Das 2. Eigentübertreffen sollte vor allem dazu dienen, die verschiedenen Handlungsbedarfe aufzuzeigen und Lösungsansätze zur Diskussion zu stellen. Ziel war, gemeinsam mit den Eigentümern konkrete Maßnahmen zur Quartiersentwicklung festzulegen und sich auf einen Zeitplan zu verständigen. Schwerpunkte bilden Maßnahmebereiche wie die Verkehrssituation, Aufwertung des Freiraums sowie ein Standortmarketing für das Gebiet. Der Maßnahmebedarf soll mit den Eigentümern verbindlich abgestimmt werden.



Teilnehmer:

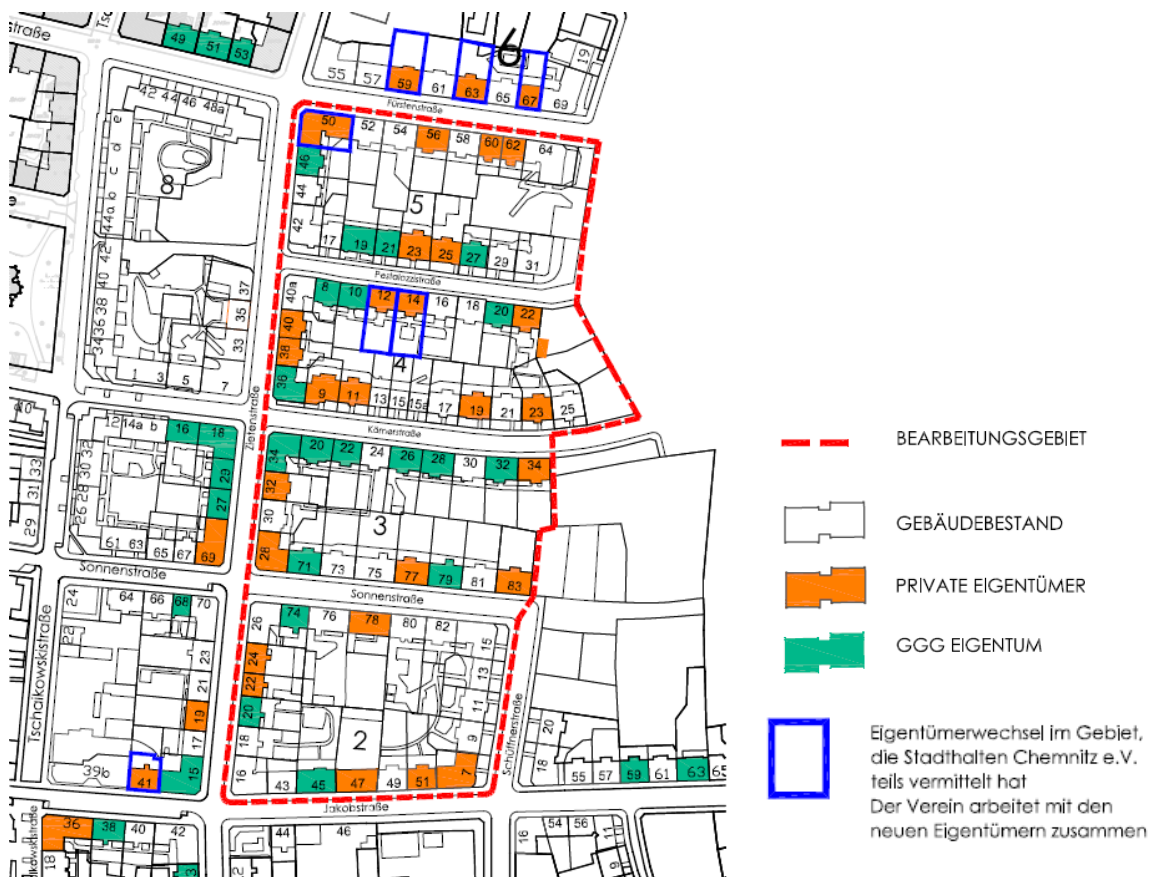
Viele private Eigentümer und auch ein Vertreter einer Bank sind der Einladung gefolgt bzw. haben Ihr Interesse bekundet, an der Quartiersentwicklung mitzuwirken. Weitere Teilnehmer des Workshops waren u.a. die Stadtteilmanagerin Elke Koch, Frau Stillger vom Amt für Baukoordination und Frau Reinhardt vom Sanierungsträger WGS.

Ablauf

Nach einer kurzen Vorstellungsrunde der Teilnehmer wurden die Aktivitäten des Vereins im Rahmen des Projektes „Konserviertes StadtQuartier“ des letzten Jahres von Herrn Heumeyer vorgestellt.

Die Kontaktherstellung und Zusammenarbeit mit den Eigentümern im Gebiet wurde stetig ausgebaut, inzwischen sind fast zwei Drittel der Gebäudebestände erfasst. Es zeigt sich insgesamt eine positive Entwicklung, da derzeit ein stetig steigender Eigentümerwechsel durch zunehmende Verkäufe in den Quartieren zu beobachten ist und „NEU-Eigentümer“ ein besonderes Interesse an der Entwicklung des Quartieres haben. Der Verein arbeitet mit neuen und alteingesessenen Eigentümern zusammen.

Übersicht: Stand der Eigentümermitwirkung zum 01.02.2011



Es sind zwar noch keine Erfolge in Form von begonnenen Sanierungen sichtbar, aber es gibt Achtungserfolge wie die Straßengalerie und ein sehr positives Feedback zur Aktionswoche zum studentischen Wohnen. Die Straßengalerie soll weitergeführt werden. Die Oberbürgermeisterin hat die Übernahme der Schirmherrschaft zugesagt. Auch ein Lichtprojekt ist als Ergänzung zur Straßengalerie für den Herbst 2011 geplant.

Die „Hauskümmerer“ betreuen inzwischen mehrere leer stehende Häuser von privaten Eigentümern und Gebäude der GGG (z.B. Durchführung von Ordnungsmaßnahmen und Kleinstreparaturen, regelmäßige Begehungen des Gebietes, Schadensmeldungen, Winterdienst).

In Auswertung der Gespräche mit den Eigentümern wurden die Maßnahmenvorschläge für das Gebiet vorgestellt und im Anschluss diskutiert.

Folgende Maßnahmen wurden besprochen:

- **Bereitstellen von Stellplätzen**

Bei Sanierung von Wohngebäuden besteht nach SächsBauO eine Nachweispflicht für Stellplätze. Besonders in der Fürstenstraße besteht keine Parkmöglichkeit. Eigentümer, die hier sanieren wollen haben damit das Problem, keine Nachweis erbringen zu können und damit auch einen zusätzlichen Vermietungsnachteil. Für die Anlage eines bewirtschafteten Parkplatzes sollen Flächenreserven im Bereich der Zietenstraße / Ecke Fürstenstraße genutzt werden.

- **Qualifizierte Betreuung von Eigenleistungen – Einrichtung Servicepoint**

Eigeninitiative/ Eigenleistung wird von denjenigen die sie erbringen wollen (Mieter, selbstnutzende Eigentümer), oft überschätzt. Probleme gibt es auch bei der Gewährleistung. Die Qualität ist aufgrund fehlender fachlicher Kompetenz häufig nicht gesichert und wirkt sich damit für den (teils auch selbstnutzenden) Eigentümer nicht wertsteigernd auf die Immobilie aus.

Zur Qualitätssicherung könnte beispielsweise eine Servicestelle am südlichen Sonnenberg eingerichtet werden, die Ausbauwillige bei den Umbaumaßnahmen fachlich betreut.

- **Winterdienst**

Bisher wird aufgrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur der Winterdienst durch die Hauseigentümer nur für das eigene Objekt organisiert. Hier bestehen Möglichkeiten durch z.B. gemeinsame Beauftragung eines Dienstleisters, die Schneeräumung kostengünstig als auch durchgängig durchzuführen. Bei einer gemeinsamen Beauftragung könnte technisches Gerät wesentlich effizienter eingesetzt werden (Schneefräse). Da erfordert jedoch auch ein gemeinsames Handeln der Eigentümer und müsste entsprechend organisiert werden.

- **Sauberkeit im Quartier**

Im Stadtteil ist das Problem der Sauberkeit seit langem in der Diskussion. Es fehlen Papierkörbe und Hundetoiletten (auch im übrigen Stadtgebiet von Chemnitz). Eine Verbesserung könnte erreicht werden, wenn diese installiert und auch regelmäßig geleert werden. Der Verein StadtHalten hat bereits mit dem ASR dazu Gespräche geführt. Eine Leerung ließe sich über den ASR mit organisieren, allerdings ist keine Installation der Müllbehälter möglich. Die Erstanschaffungskosten der Hundetoiletten könnten im KSQ-Quartier z.B. über eingeworbene Spendengelder über StadtHalten zur Verfügung gestellt werden.

- **Wohnumfeldgestaltung**

Die Aufwertung des Wohnumfeldes mit Straßenbegrünung und Aufwertung der Grünflächen in den Blockinnenbereichen wurde von einigen Eigentümern angeregt. Da sich die Frage der Stellplätze mit zunehmender Sanierung weiter verschärfen wird, sollten auch Lösungen gefunden werden, die ein Parken innerhalb der Wohnquartiere ermöglicht (evtl. auch als Gemeinschaftsanlage).

- **Öffentlichkeitsarbeit für das Quartier**

Die bestehende Situation im Gebiet ist sehr stark mit dem Image des Stadtteils Sonnenberg verbunden. Um Interesse für den Standort zu wecken und Vorurteile abzubauen, ist es wichtig, die Leute in die Quartiere zu holen. StadtHalten Chemnitz plant die Fortführung der Straßengalerie, die Durchführung eines „Tag der offenen Tür“ mit Haus- und Hof-Besichtigungen, einen Straßentheatertag und die Durchführung von Fachveranstaltungen zum Thema „Stadtumbaumanagement“, „Neue Wohnformen“.

- **Fehlende Vermarktung**

Viele Gebäude in den Quartieren sind trotz eines überdurchschnittlichen Leerstandes nicht zugänglich und auch nicht in der Vermarktung. Wohnungen im Gebiet werden daher nur im geringen Umfang zur Vermietung angeboten. Meist sind in den leer stehenden Gebäuden die Hausanschlüsse gekappt und eine Wiedereinrichtung teuer. Die fehlende Vermarktung ist ein Hemmnis für die Gebietsentwicklung. Hier besteht Bedarf auch die bisher noch nicht interessierten Eigentümer insbesondere von leerstehenden Objekten in die Entwicklung einzubeziehen.

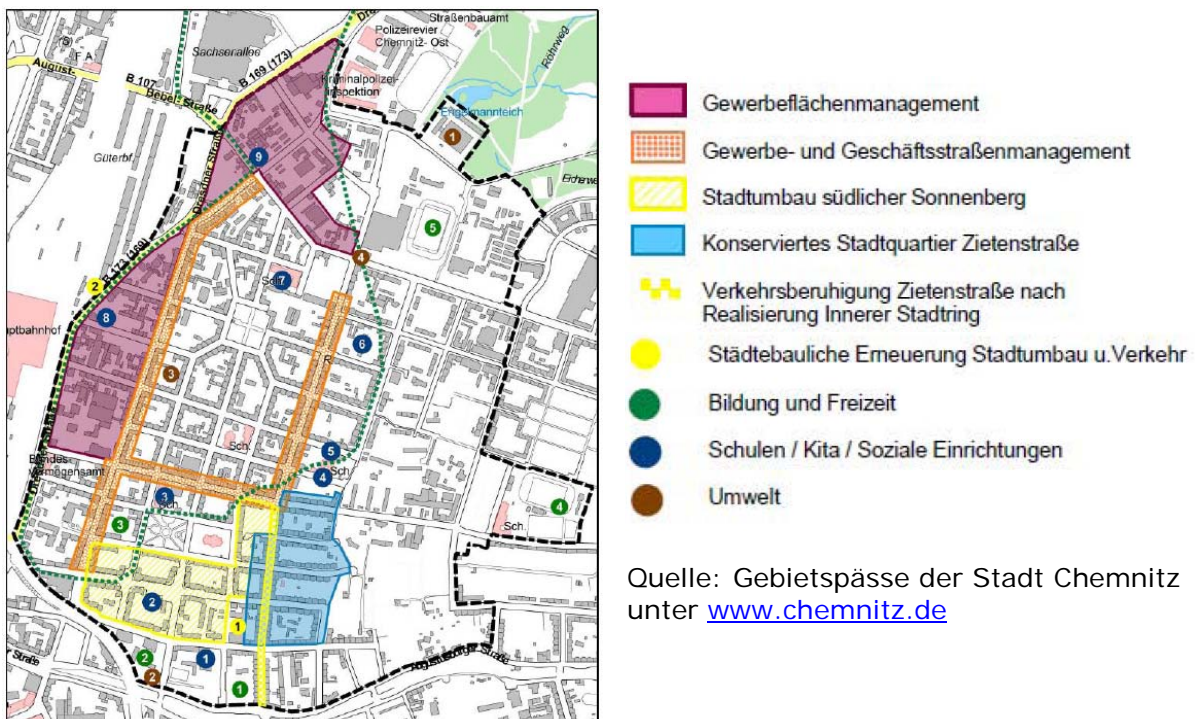
Bei allen diskutierten Maßnahmen spielt natürlich auch die Finanzierung eine Rolle. Die erforderliche Eigenmittelbereitstellung der Stadt Chemnitz zum Abruf von Fördergeldern ist aufgrund der notwendigen Haushaltskonsolidierung begrenzt. Für die Eigentümer ergeben sich Möglichkeiten, Eigenmittelanteile anstelle der Kommune zu übernehmen, wenn sich die Stadt in einer schwierigen Haushaltlage befindet. Eine Standortgemeinschaft (SG) mit mehreren Eigentümern bietet beispielsweise die Chance, dieses besonderes städtebauliches Interesse und die Bedeutung für die Stadtteilentwicklung zu verdeutlichen, um hier Optionen auf eine Förderung zu erhalten.

Das Projektgebiet „Konserviertes StadtQuartier“ ist Teil der Gesamtentwicklungsstrategie am Sonnenberg.

Das Projekt „Konserviertes StadtQuartier“ steht im Kontext zu weiteren Maßnahmen im Stadtteil, die eine massive Investition im Bereich des südlichen Sonnenbergs zu Aufwertung der Wohnbestände vorsieht. Die Wohnungsunternehmen SWG und GGG planen in den kommenden Jahren eine komplette Sanierung der Plattenbauten mit teilweiser Abstufung der Gebäude. Damit wird der südliche Sonnenberg neben den bereits fertiggestellten „Bunten Gärten“ einen weiteren positiven Entwicklungsschub erhalten. Die Maßnahmen der privaten Eigentümer und der Wohnungsunternehmen bilden damit einen Maßnahmeschwerpunkt im Bereich Wohnen, der auch entsprechend öffentlich zu begleiten ist.

Grafik: Maßnahmeübersicht EFRE-Gebiet Sonnenberg

Legende



Für den Stadtteil Sonnenberg wird derzeit ein Beteiligungsprozess mit den Bewohnern, Eigentümern und Akteuren im Gebiet zur Entwicklung einer Stadtteilmarke Sonnenberg (=Sonnenberg-Branding) vorbereitet. Der geplanten Aktionen des Vereins zum Standortmarketing für die Quartiere sollen in diesen Prozess integriert und mit den Eigentümern und weiteren Akteuren des Stadtteils und der Stadt Chemnitz umgesetzt werden. Das Engagement der Eigentümer wird hier unbedingt benötigt, um sich mit in den Prozess einzubringen!

Zusammenfassung und Ausblick

Fakt ist, dass es im Gebiet durchaus Schnittmengen gibt, die eine Zusammenarbeit der Eigentümer (private Eigentümer und Wohnungsunternehmen) untereinander sinnvoll machen (z.B. beim Winterdienst, Stellplatzbereitstellung, Öffentlichkeitsarbeit). Es wurde im Ergebnis der Diskussion vereinbart, einen Eigentümerstammtisch ins Leben zu rufen, um die Maßnahmevorschläge zu konkretisieren.

StadtHalten Chemnitz e.V. regt zur Umsetzung der Maßnahmen die Initiierung einer Interessen- oder Standortgemeinschaft für den südlichen Sonnenberg an, mit dem Ziel, diese bis zum Ende des Jahres zu etablieren.

Der erste **Eigentümer-Stammtisch wird am 04.März 2011, 12.00 Uhr im „Alexanders“**, Ludwig-Kirsch-Straße 9 stattfinden. Es besteht hier die Möglichkeit gut zu speisen und alle angesprochenen Maßnahmen zu besprechen.

Ende der Veranstaltung ca. 16.45 Uhr

Bericht von Ines Senftleben

StadtHalten Chemnitz e.V.