NATIONALE
STADT
ENTWICKLUNGS
POLITIK

Projekt
KONSERVIERTES STADTQUARTIER
Chemnitz -Sonnenberg

STADTHALTEN CHEMNITZ e.V.

Chemnitz-Sonnenberg

KONSERVIERTES STADTQUARTIER
Chemnitz-Sonnenberg

Projektziele

- Sicherung und Erhaltung von Stadtquartieren der Gründerzeit
- stärkere Einbeziehung privater Eigentümer und Erprobung neuer Formen der Quartiersentwicklung auf freiwilliger Basis
- durch Image verbessernde Maßnahmen soll eine stärkere Identifizierung der Bewohner mit dem Quartier und ihrem Stadtteil erreicht werden
- Substanzerhaltung durch temporäre Nutzungen wie Bereitstellung von Räumen für soziokulturelle Angebote im Gebiet sowie für kreative Selbstständige und Existenzgründer
- Entwicklung innovativer und zukunftsfähiger Konzepte der Gebäudeinstandsetzung und -nutzung, um den Werterhalt und auch die Konkurrenzfähigkeit der innerstädtischen Quartiere zu sichern.

PROJEKTBAUSTEINE

1

Durchführung von Konservierungs-maßnahmen

- Unsere „Hauskümmerer“ als konkretes Angebot und Hilfestellung für Hauseigentümer
- Materialbeschaffung durch Baustoffbergung
- Verhinderung von Vandalismus und Diebstahl

2

Belebung des Quartiers, Quartierskonzepte, Eigentümerbindung

- Aufwertung und Wiederbelebung der Quartiere durch soziale und künstlerische Aktivitäten
- Vernetzung mit den Akteuren im Stadtteil
- Eigentümerstammtisch, Workshops

3

Entwicklung alternativer Nutzungskonzepte

- Etablierung weiterer Wächterhäuser, alternativer Wohnprojekte, Zwischennutzungen, Eigentumsmodelle
- Vermittlung von Nutzerinteressen
- Entwicklung von Gewerbenutzungen

FINANZIERUNG

Bundesprogramm „Nationale Stadtentwicklungspolitik“

Bundesprogramm „Kommunal-Kombi“

EFRE - Europäischer Fond für regionale Entwicklung / Sachsen

+

Eigenmittel StadtHalten Chemnitz e.V. Eigenleistung / Spenden ca. 10 %

=

Personalkosten

Eigenmittel - anteilige Finanzierung der
2 Kommunal-Kombi-Stellen/ Laufzeit 3 Jahre
1 Personalstelle 70%
1 Personalstelle 50%

Sachkosten

- Anschaffung Werkzeuge
- Material für Reparaturarbeiten

Eigenleistung

- Eigentümerakquise
- Sponsorengewinnung
- Material- und Finanzmittelbeschaffung
- Netzwerkaufbau

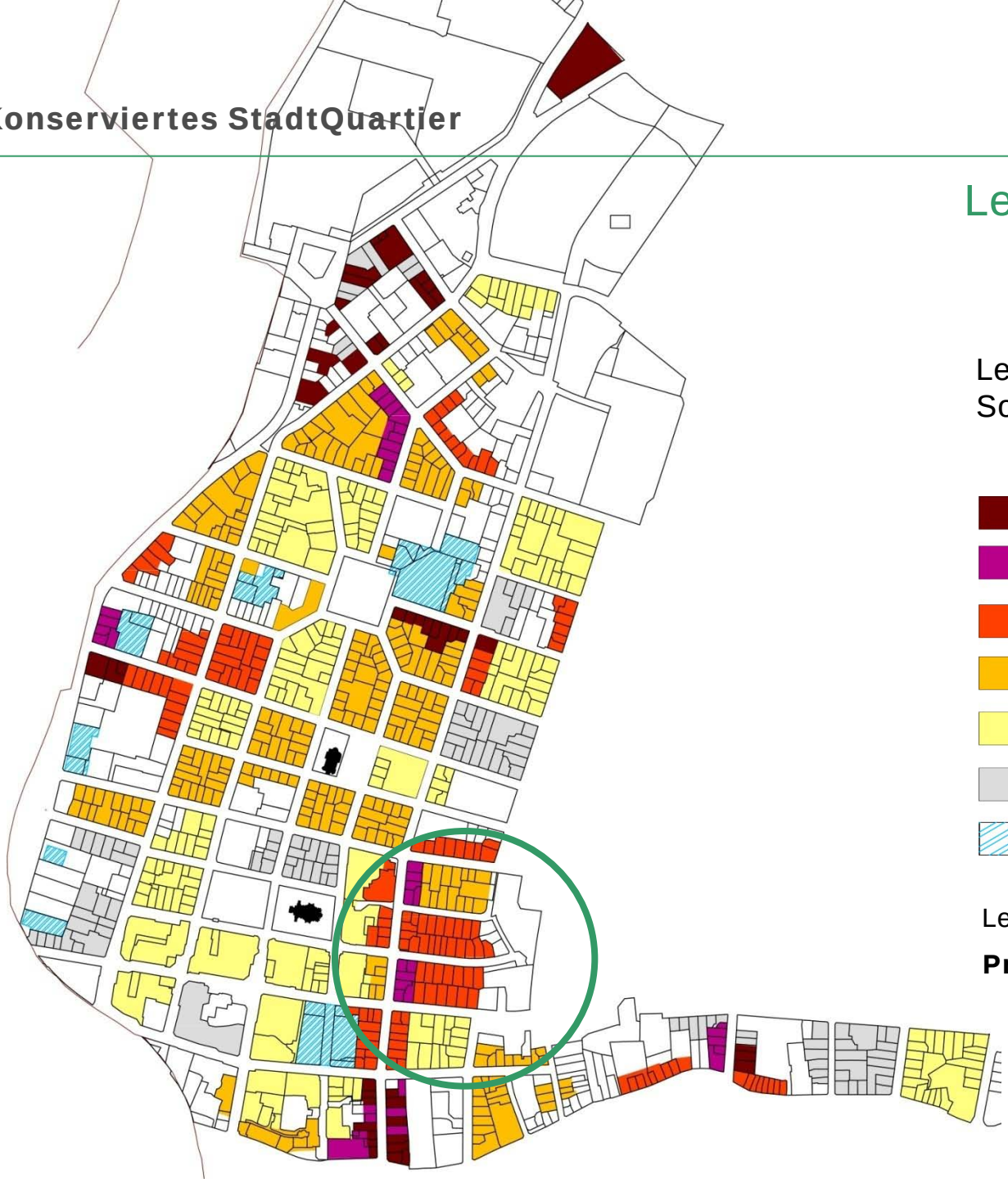
Zielgruppe private Eigentümer

- Die Eigentümerstruktur im Gebiet ist gekennzeichnet durch private Einzeleigentümer mit einem oder mehreren Objekten, teilweise sind die Eigentümer Immobiliengesellschaften. Die GGG als städtisches Wohnungsunternehmen dominiert mit ca. 25 % der Bestände.
- Die Mitwirkung am Stadtumbau beschränkt sich auf folgende Eigentümergruppen:
  - das Städtische Wohnungsunternehmen
  - private Eigentümer, die bereits investiert haben und vermieten wollen
  - Neue Eigentümer, die investieren wollen, weil sie neue Chancen im Stadtteil sehen

Problemlagen der Eigentümer

- Eigentümer sind oft nicht ortsansässig und haben keine kompetente Vertretung vor Ort
- Dauerhafter Leerstand
- Die zu erzielenden Mietpreise zu gering sind, um eine Sanierung durchzuführen
- Die erzielbaren Kaufpreise lassen keine Refinanzierung der Investitionen zu
- Altschulden sind höher als zu erzielende Verkaufserlöse
- Hohe Anschlussgebühren für Wieder-/Neuanschlüsse
- Die Mieter fehlen (Gründe: demografische Entwicklung aber ganz besonderes das Image des Sonnenbergs)
- Die Verkehrsbelastung der Zietenstraße schränkt den Wohnwert erheblich ein (Lärm, Umweltbelastung, Emissionen)

Leerstandsentwicklung



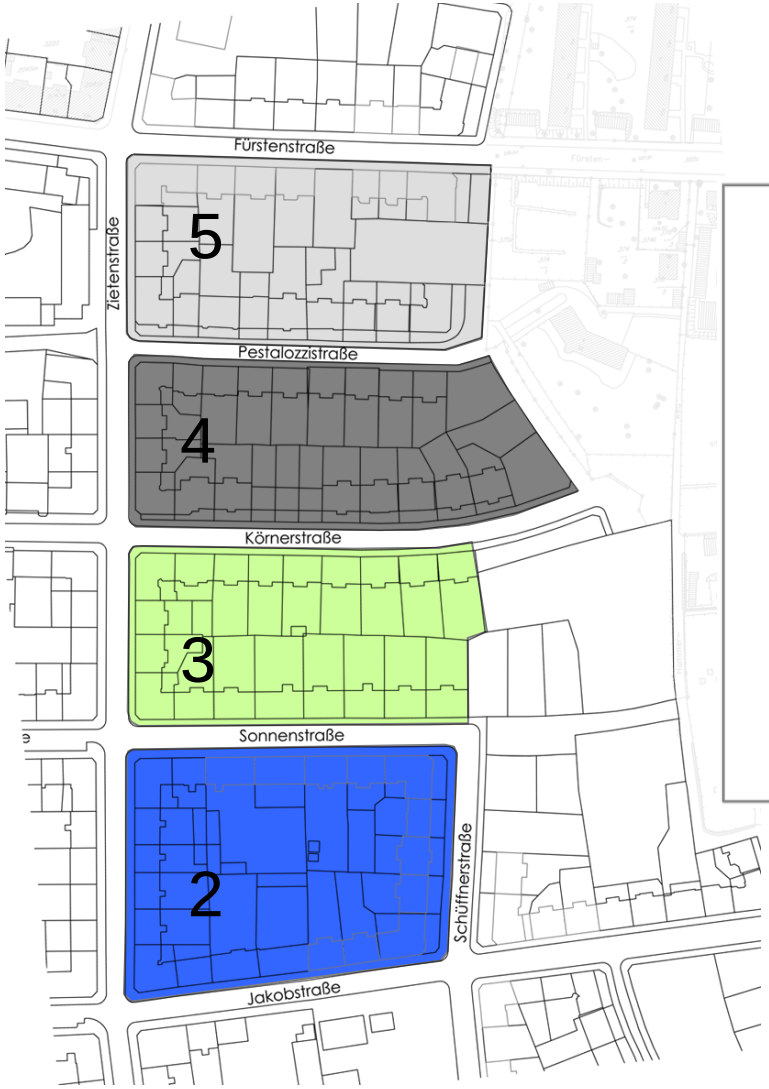
Leerstand
Sonnenberg 2004

- Leerstand 100 %
- Leerstand über 75 %
- Leerstand bis 75 %
- Leerstand bis 50 %
- Leerstand bis 25 %
- Leerstand bis 10 %
- Gewerbeleerstand

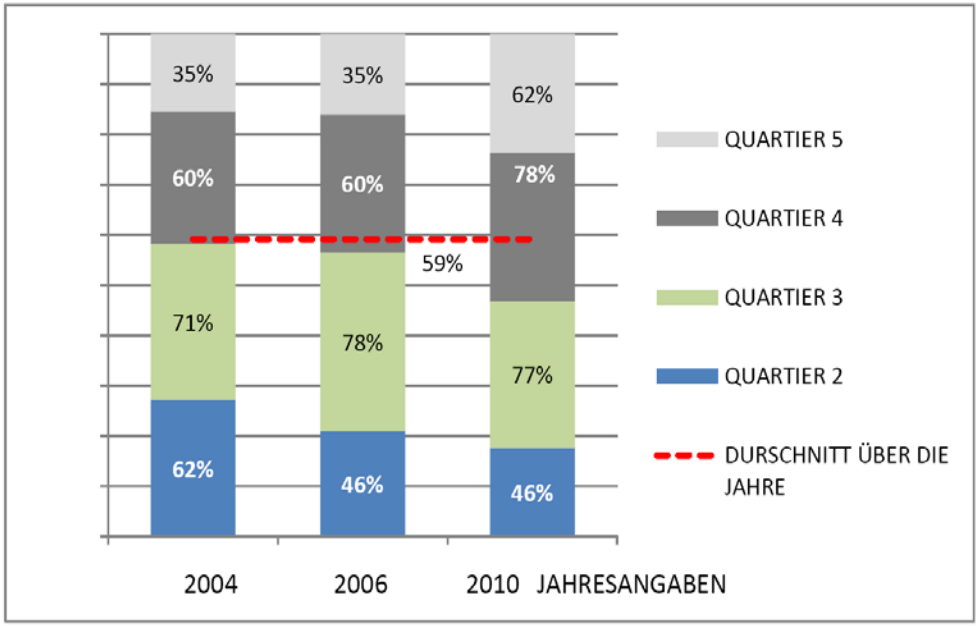
Leerstand gesamt 35 %

Projektgebiet 55 %

Wohnungsleerstand

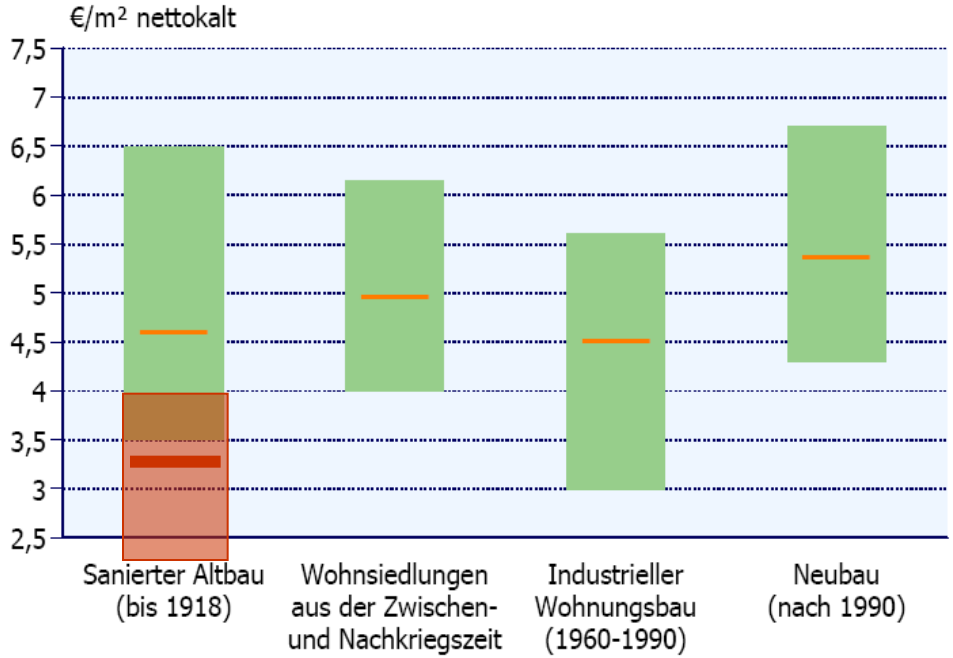


Leerstandsentwicklung im Projektgebiet 2004-2010



Die 871 WE im Gebiet haben eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 62 m². Der Leerstand liegt bei durchschnittlich 59 % mit leichten Veränderungen zwischen den Quartieren.

Mietwohnungen: aktuelle Angebotsstruktur



Quelle: A & K Miet- und Kaufpreisrecherche 2009

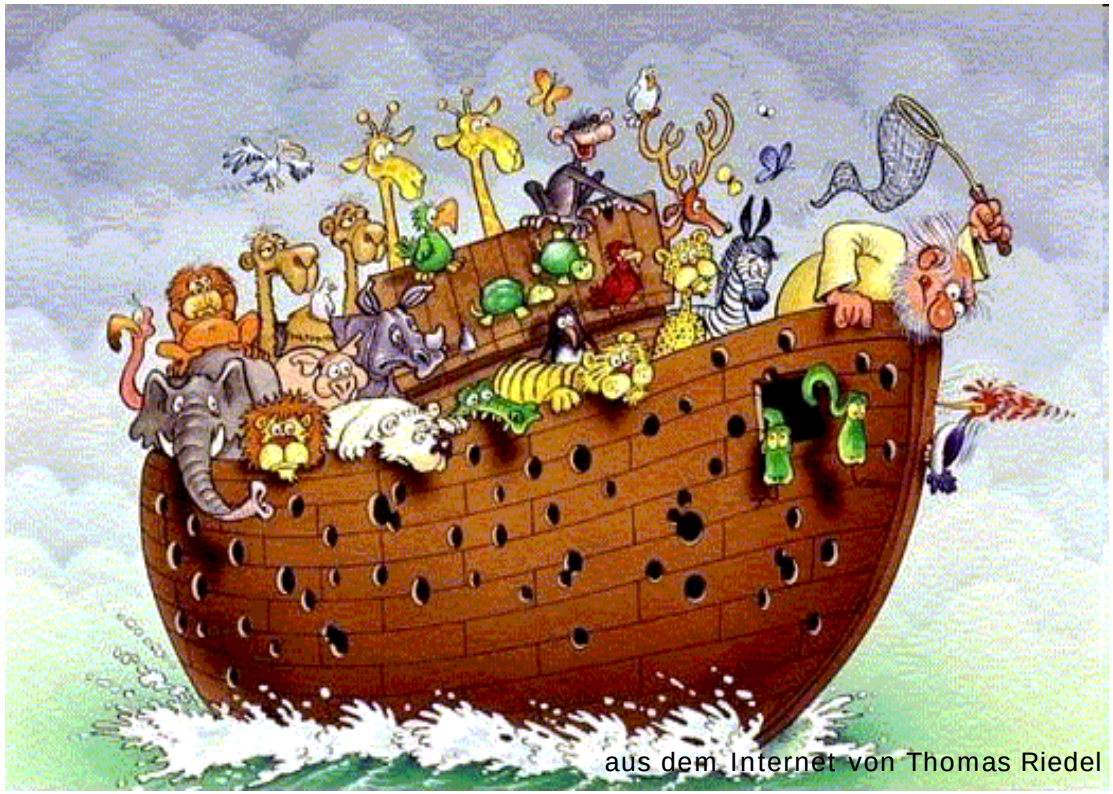
Mietpreise im Stadtteil Sonnenberg liegen im unteren Level

Im KSQ-Projektgebiet liegen die Mietpreise bei:

ab 2,10 € / m² kalt für sanierten Altbau,

die Zietenstraße wird durchschnittlich für 3,00 €/ m² kalt vermietet,

in den Seitenstraßen wird für ca. 3,50 – 4,00 €/m² kalt vermietet



Alle Eigentümer sitzen in einem Boot!

… war unser Fazit aus der vakanten wohnungswirtschaftlichen Situation in den Stadtquartieren am südlichen Sonnenberg im April 2010

Zielgruppe private Eigentümer

Maßnahmen zur Einbindung privater Eigentümer

- Anschreiben zur Projektvorstellung und weitere Anschreiben über die Stadt Chemnitz (Datenschutz)
- Auftaktveranstaltung für das Projekt am 23.02.10 und weitere Workshops für Eigentümer
- Individuelle Kontaktaufnahme und Beratung von Eigentümern
- Installierung eines Eigentümerstammtischs und Gründung einer Standortinitiative
- Einsatz der Hauskümmerer, Abschluss von „Hauskümmerervereinbarungen“, Baustoffbergung

Das Konzept der Hauskümmerer

- „Hauskümmerer“ sollen Hauseigentümern beim Erhalt ihrer Immobilie Unterstützung anbieten.
- Sich um ein Gebäude kümmern heißt, die regulären Hausmeisterdienste zu ergänzen und Arbeiten im Sinne der Erhaltung des Karrees zu übernehmen, für die keine finanziellen Mittel zur Verfügung stehen.
- Regelmäßige Kontrollgänge, um den Verfall weiterer Gebäudesubstanz durch Folgeschäden von Vandalismus und Baualtersschäden aufzuhalten.
- Durchführung von Kleinstreparaturen
- Bergung von Baumaterial aus Abrisshäusern bzw. vor Sanierungen
- Einbindung ortsansässiger Handwerker oder des Sanierungsträgers

Das Konzept der Hauskümmerer

- Die Hauskümmer haben sich um 49 Objekte von 17 Eigentümern „gekümmert“, davon 26 Objekte der GGG

- Baustoffbergung wurde aus folgenden Objekten realisiert:
  - 3 Häuser Martinstraße Neubau GGG
  - 5 Häuser Jakobstraße Neubau GGG
  - 3 Häuser Münchener Str GGG
  - 17 Häuser Fürstenstraße GGG
  - 3 Häuser Fürstenstraße Privat
  - Sonnenstraße 79 Privat

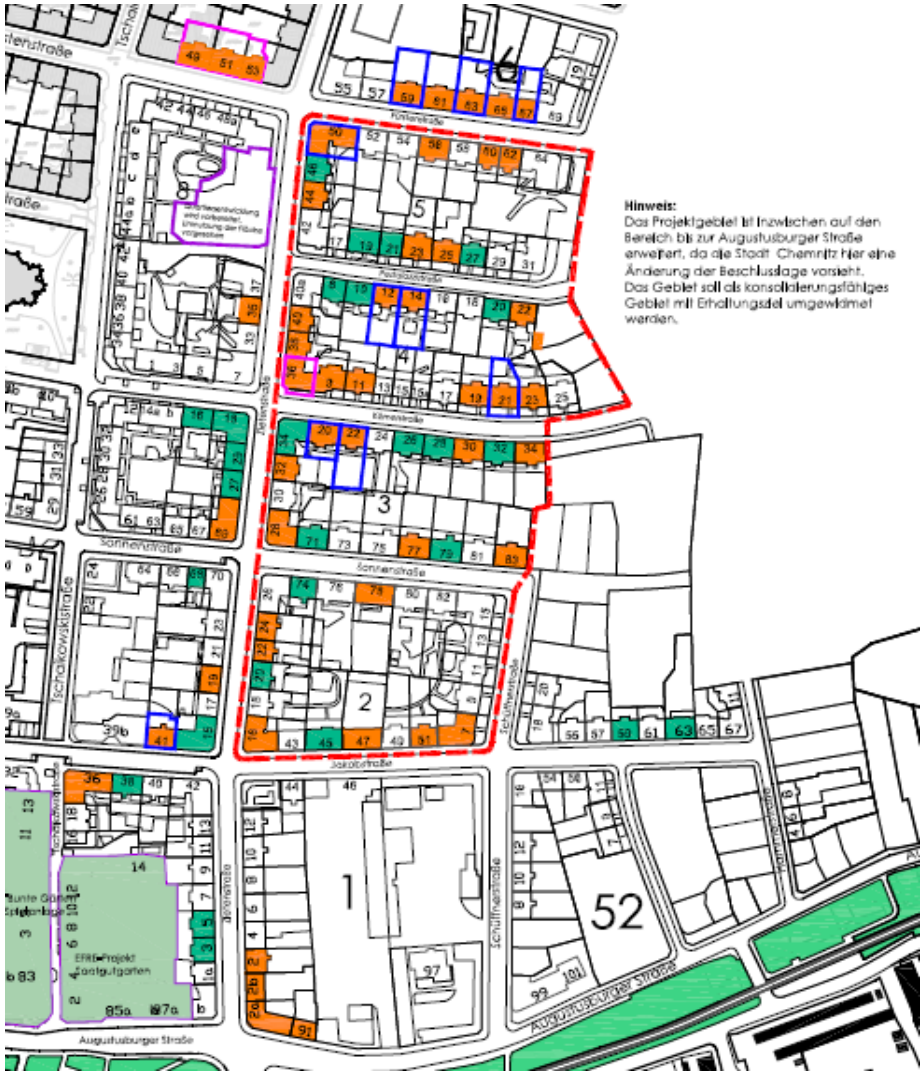
- Hilfe für niederschwellige Lösungen

Fundraising: Baustoffbergung

- Geborgene Materialien:
  - Wannen, Badarmaturen, Badkeramik, Kacheln
  - Heizkörper, Gastherme, Öfen
  - Schalter, Steckdosen,
  - Fenster, Türen, Türklinken
  - Kohlen, Brennholz (Die Kohlen und das Feuerholz sind auf alternative Wohnprojekte auf dem Sonnenberg und in Chemnitz verteilt worden

Die Arbeiten wurden von Stadthalten koordiniert, überwacht und z. T. selbst ausgeführt, es wurden auch Handwerker und Selbständige mit einbezogen

Eigentümermitwirkung



Eigentümerstruktur der Objekte im Projektgebiet

Art des Eigentümers	Anzahl der Eigentümer	Anzahl der Objekte
Privater Einzeleigentümer	12	12
Privater Eigentümer mit mehreren Objekten	6	19
Gewerblicher Einzeleigentümer	10	12
Großeigentümer	1	26
Eigentümerwechsel während der Projektlaufzeit	9	23 (GGG: 15)

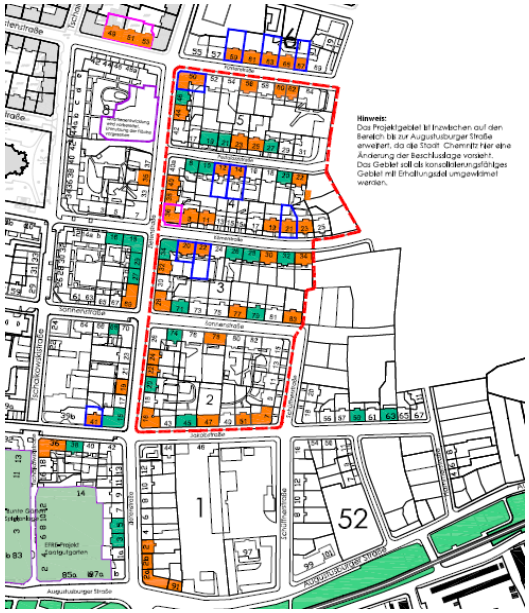
PRIVATE EIGENTÜMER

GGG EIGENTUM

Standortinitiative Sonnenberg

Ziele und Aufgabenstellungen

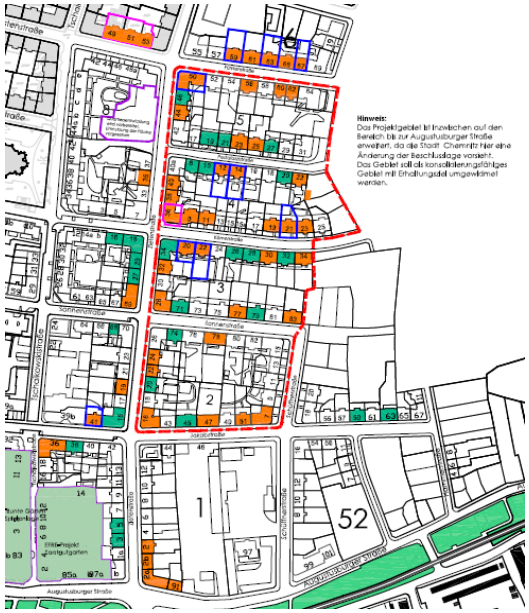
- bürgerschaftliches Engagement
- Einbindung in die Stadtentwicklung
- Interessen der privaten Eigentümer vertreten
- Atmosphäre des Aufbruchs und der Entwicklung weiter befördern
- Energiekonzepte entwickeln
- Generationsübergreifendes Wohnen fördern
- Investitionsklima erhöhen



Standortinitiative Sonnenberg

Handlungsbausteine

- Moderation
- Gebäudepool – Erweiterung und Zustandsbewertung
- Steuerung der Wohnlagenentwicklung
- Entwicklung von Maßnahmen alltagstauglicher Lösungen im Aus- und Umbau für preiswertes Wohnen und zu Energiekonzepten
- Öffentlichkeitsarbeit



Öffentlichkeit

Beteiligungsprojekte

- Wohnprojekt Jakobstraße 41 Träger: Stadtindianer e.V.
- Wohnprojekt Zietenstraße 15 Erbbaupacht StadtHalten
- Baugemeinschaft-Ausbauhaus Pestalozzistr. 12

Öffentlichkeit und Aufwertung

- Straßengalerie:
  - Beteiligungsprojekt
  - Sicherungsmaßnahme
  - Herstellung von Öffentlichkeit
- Aktionswoche Studenten und begleitende Projekte studentisches Wohnen, Lesecafé
- Straßentheater
  - Öffentlichen Raum beleben
  - Gebietskulisse in das öffentliche Bewusstsein bringen
- Lesecafé Kaffeesatz

Projekt: „Straßengalerie“

- Als erste sichtbare Sicherungsmaßnahme wurde das Projekt „Straßengalerie Sonnenberg“ umgesetzt. Die offizielle Eröffnung erfolgte am 20.08.2010
- Das Projekt wird unter der Schirmherrschaft durch die Oberbürgermeisterin Barbara Ludwig zur größten Straßengalerie ausgebaut
- Lichtinstallationskunst Winter 2012/13

Projekt: „Straßengalerie“

Projekt: „Straßengalerie“

Wenn ein blauer Vogel Glück bringen soll

Straßengalerie auf dem Sonnenberg eröffnet – Kinder und Künstler malen Bilder für die Fassaden leer stehender Häuser – Bisher 60 Arbeiten

VON KATHARINA LEUOTH

Welches Vorurteil über den Sonnenberg ihn am allermeisten nervt, ist folgendes: „Dass hier angeblich nur so genannte asoziale Elemente wohnen. Das ärgert mich. Meine Frau und ich wohnen auch hier, aber wir sind keine asozialen Elemente“, sagt Dmytro Remestvenskyy. Und dabei fühlt er sich nicht nur selbst angegriffen: „Ich finde, der Sonnenberg hat etwas besseres verdient als seinen schlechten Ruf. So schlimm ist es hier wirklich nicht“, sagt er und schmunzelt. Deshalb machen er und seine Frau Hanna bei der Straßengalerie auf dem Sonnenberg mit. Das ist ein Projekt des Vereins Stadthalten, das gestern vorgestellt worden ist.

Bildervielfalt bis zur Sanierung

Zuvor war aus einer Frage eine Idee entstanden: Wie können Fassaden ansehnlich gemacht werden in einem Viertel, das mit Leerstand kämpft, mit unsanierten Häusern, eingeschlagenen Fensterscheiben, vernagelten Türen und eben einer Menge Vorurteilen? Mit lebensfrohen Bildern, die die Bewohner des Sonnenbergs selbst malen, dachten sich die Leute vom Verein Stadthalten vor etwa einem Jahr. Sie stellten die Idee unter anderem Kindergärten, Schulen und Künstlern vor. Bis heute sind 60 Arbeiten auf Holzplatten entstanden, die vor den Fenstern leer stehender Häuser, beispielsweise an der Zieten- und der Jakobstraße, befestigt werden. Viele der Bilder sind mit Acrylfarben ge-

Projekt: „Straßengalerie“

Freie Presse
CHEMNITZER ZEITUNG

Chemnitzer planen weltweit größte Freiluftgalerie

Die Straßengalerie auf dem Sonnenberg in Chemnitz soll ins Guinness-Buch der Rekorde. Neue Bilder werden in den nächsten Wochen an den Fenstern leer stehender Altbauten entlang der Zietenstraße und in den Nebenstraßen angebracht. Sobald mehr als 100 Kunstwerke hängen, wollen die Initiatoren vom Verein „Stadthalten-Chemnitz“ die Galerie als Rekordversuch anmelden. Betreuer Thomas Heidenreich hilft bei den Vorbereitungen: Die Dame mit Katze schmückt das Fenster eines Hauses in der Zietenstraße. FOTO: ANDREAS SEIDEL

Projekt: „Straßengalerie“

Zietenstraße 20: Pestalozzischüler haben den Sonnenaufgang gemalt.

Zietenstraße 15: Anett Wranietz macht den Leerstand zum Thema.

Zietenstraße 19: Silke Kmetsch zeigt Schmetterling und Sonne.

Körnerstraße: Auch abstrakte Arbeiten gehören zu den Fensterbildern.

Straßengalerie peilt Rekord an

Über 100 Bilder sollen bald die Sonnenberger Altbauten zieren – und den Stadtteil ins Guinness-Buch bringen.

VON JULIA ROTENBERGER

Fenstern entlang der Jakobstraße, Fürstenstraße, Sonnen- , Körner-, und Pestalozzistraße werden dann Kunstarbeiten hängen. „In den vergangenen Tagen hat uns das Wetter mit der Kälte ein Schnippchen geschlagen“, so Thomas Heidenreich, einer der Galerie-Betreuer. Die Rekordmarke von über 100 Bildern sei somit noch nicht erreicht.

und Kinder. So beteiligten sich zwei Kindertagesstätten, der Verein zur Integration psychosozial behinderter Menschen, das Chemnitzer Schulmodell und die Pestalozzischule an der Gestaltung der Freiluftgalerie. Auf den Rekordversuch habe es bisher überwiegend positive Reaktionen gegeben, sagt Thomas Heidenreich. „Der Rekord ist aber ei-

Auf ihrem Gebiet sind die Chemnitzer Freiluftgaleristen Pioniere. „Eine Rekordkategorie für Straßengalerien gibt es im Guinness-Buch noch nicht“, sagt Heumeyer. Olaf Kuchenbecker von der deutschen Guinness-Buch-Redaktion bestätigt das. Rekordausstellungen habe es zwar gegeben, etwa die weltgrößte Fotoausstellung im vergangenen

Projekt: „Straßengalerie Lichtkunst“

Projekt: „Aktionswoche Studenten“

- Die Aktionswoche im November 2010 für Studenten hat zwar noch nicht den RUN auf den Sonnenberg ausgelöst , ist aber trotzdem auf großes Interesse gestoßen.
- Inzwischen ist die Nachfrage von Studenten stark angestiegen, s. Berichte im Stadtstreicher und Uni-Magazin (Stand 2011)

„KONSERVIERTES STADTQUARTIER“
PILOTPROJEKT NATIONALE
STADTENTWICKLUNGSPOLITIK

Ziel des Projektes „Konserviertes StadtQuartier“ ist der Erhalt historischer, Stadtbild prägender Baustrukturen und Gebäude. Das betrifft vor allem die geschlossene Karreebebauung gründerzeitlicher Quartiere am südlichen Sonnenberg. Der Verein StadtHalten Chemnitz e. V. möchte mit diesem Projekt als Initiator und Mittler fungieren, um den Fokus der Öffentlichkeit auf dieses Gebiet zu lenken. Neben Maßnahmen der Erhaltung und Konservierung sollen durch neue Nutzungsmodelle Lösungen für die Wiederbelebung der Karrees gefunden werden. Darunter fallen Nutzungen als Wächterhäuser, Bildung von Wohngemeinschaften, sozio-kulturelle Projekte, aber auch neue Eigentumsbildungen durch gemeinsames Bauen in Baugruppen oder Genossenschaftsmodellen.

STRASSENGALERIE SONNENBERG

WÄHREND DER AKTIONSWOCHE TÄGLICH VON 14 BIS 17 UHR „MALEN FÜR DIE STRASSENGALERIE“ (TREFFPUNKT WÄCHTERHAUS)

Unter dem Motto „Kunst im öffentlichen Raum“ werden die Fenster und Türen der leer stehenden Häuser mit Holzplatten bestückt, die Kinder, Jugendliche und Erwachsene unter Anleitung von Künstlern und deren Mitwirkung bemalt haben. Es entsteht eine bunte Galerie entlang der Zietenstraße am Sonnenberg.

© Sira Grohmann WERBEAGENTUR, Fotos: Daniela Schleich, fotolia

StadtHalten Chemnitz e.V.
Zietenstraße 70 (Wächterhaus)
09130 Chemnitz

Telefon: 0371-4817581
info@stadthalten-chemnitz.de
www.stadthalten-chemnitz.de

Mit freundlicher Unterstützung:

AKTIONSWOCHE
für studenten
01.11.-05.11.2010

studentisches
wohnen und leben
auf dem
sonnenberg
in chemnitz

Projekt: „Straßentheaterfest“

- **Straßentheaterfest am 10.09.2011**
  Trubel im Quartier

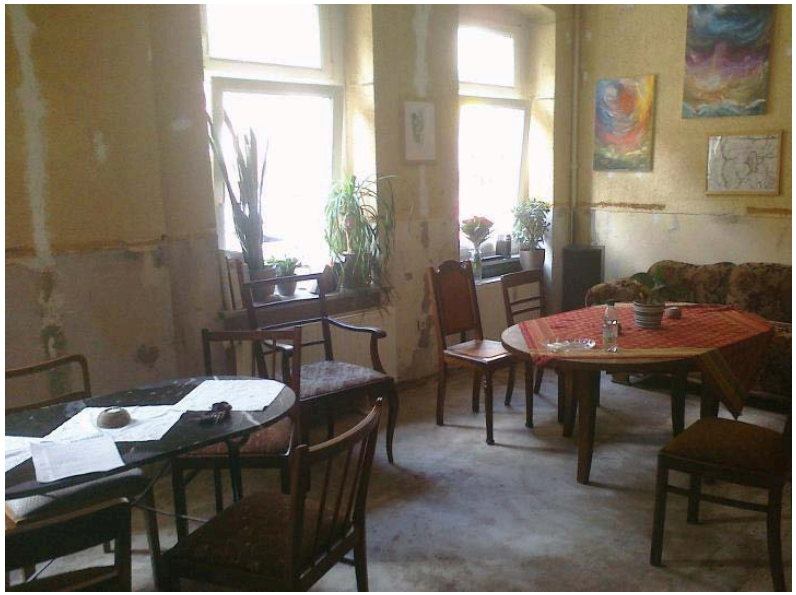
Projekt: „Straßentheaterfest“

- **Straßentheaterfest am 10.09.2011**
  Trubel im Quartier

Projekt: „Lesecafé“

- **Kaffeesatz**

  Studentisches Kultur und Lesecafé



Presse: „Aufbruchstimmung am Sonnenberg “

Alternative Ansätze in der Stadterneuerung

Aufbruchstimmung am Chemnitzer Sonnenberg

Der südliche Sonnenberg: 20 Jahre im Schatten der Stadtentwicklung

Toni Jost (26) ist Historiker, Vereinsmitglied bei StadtHalten e.V. schlossen sich zum Verein StadtHalten e. V. zusammen, der im Projekt „Konserviertes Stadtquartier“ mit „Wächterhäusern“, „Hauskümmerern“ und Zwischennutzungen zeigen möchte,

Das Team vom StadtHalten vor ihrem ersten Wächterhaus

Kreativ und bunt – Selbstnutzer in der Jakobstraße

Presse: „Privates Engagement“

Investoren aus aller Welt wollen Sonnenberg-Häuser kaufen

Seit 2010 ist das Interesse für den Stadtteil gestiegen. Am Dienstag werden Interessenten aus Amerika erwartet, die den Kauf von mindestens zehn Objekten signalisiert haben.

VON UWE RECHTENBACH

SONNENBERG – Der Markt für Immobilien auf dem Sonnenberg floriert. Allein im vorigen Jahr wechselten zwölf Häuser aus dem Eigentum des städtischen Großvermieters GGG und von Privateigentümern an der Fürsten-, Jacob-, Zieten-, Pestalozzi-

an der Fürsten- und Pestalozzistraße. „Ich werde in den nächsten Monaten nach Chemnitz in die Fürstenstraße ziehen, weil ich mich hier vor Ort um die Sanierung der Häuser kümmern möchte", sagte Hübner.

Nach Angaben von Eckhard Heumeyer kommen Kaufinteressenten für die Sonnenberg-Häuser nicht nur aus Deutschland, sondern mittlerweile sogar aus Holland und den Vereinigten Staaten. Er betrachtet das Kaufinteresse auch als Erfolg der Vereinsarbeit, zu der neben dem ersten Chemnitzer Wächterhaus-Projekt an der Zietenstraße 70 auch die Straßengalerie, der derzeitige Schreibwettbewerb und die Plakataktion für den Sonnenberg zählen.

Stadtplaner Börries Butenop bezeichnete die Entwicklung im Vier-

Presse: „Freiraum Sonnenberg“

FREIRAUM
SONNENBERG

Ein Streifzug von Saskia Klimpel

Straßengalerie Zietenstraße

Austausch und Miteinander will auch Sebastian Nikolitsch von StadtHalten in der jüngeren Generation fördern. Deswegen eröffnet er mit anderen Engagierten das Lesecafé „Kaffeesatz“ in der Zietenstraße. Ein Stück den Berg hinunter hat Lars Faßmann zusammen mit Mandy Knospe Ähnliches im Sinn: Chemmedia-Unternehmer Faßmann rettete das Eckhaus Augustusburger Straße 102 vor dem Abriss. Die Räume können

Shiva Day Spa

Thämmig eröffnen das Shiva Day Spa auf dem Sonnenberg

Thesen und Ausblick

- Beteiligungsprozesse und Vertrauensbildung brauchen Zeit und Kontinuität, vor allem für neue Akteurskonstellationen
- Die Ausgangslagen sind von Quartier zu Quartier unterschiedlich, der Projektauftrag muss Flexibilität in der praktischen Umsetzung zulassen
- Der südliche Sonnenberg braucht noch weitere Imageverbesserung und öffentliche Wahrnehmung, bis sich Investoren und vor allem Banken engagieren
- Die Förderkulisse muss den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden und flexible Lösungen zulassen
- Die Weiterführung des Projektes ist z.T. über EFRE-Mittel für 2012 gewährleistet, weitere Planungen und Absprachen sind im Gang