

LAGE

stadtzentrale Lage, ca. 1,6 km nördlich des Zentrums

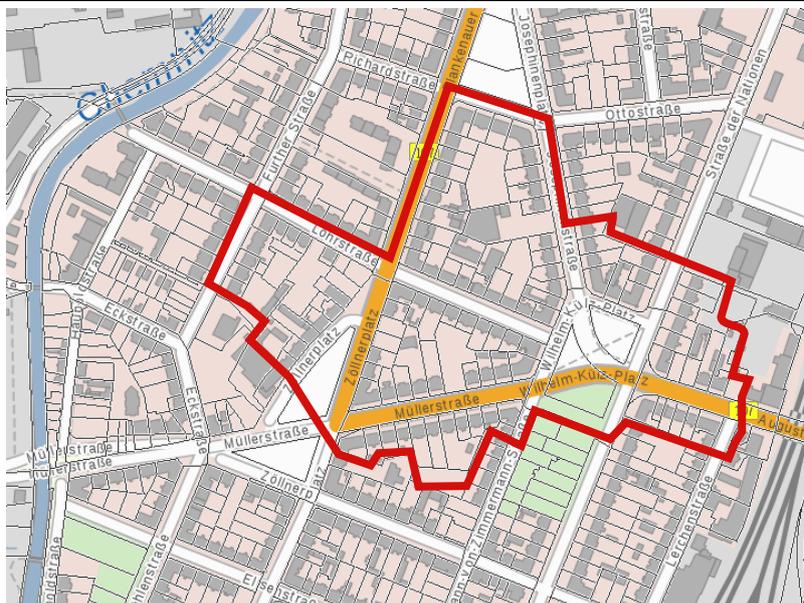
ANBINDUNG

Müllerstraße (z.T. B 107), Straße der Nationen und Blankenauer Straße (B 107) als Hauptverkehrsstraßen

Nähe zum Hauptbahnhof und zum Busbahnhof, zahlreiche Stadt- und Regionalbuslinien auf den Hauptverkehrsstraßen

EINWOHNERENTWICKLUNG

+ 5 % (2012-2017)
deutlich als Gesamtstadt
mit + 1 %



STÄDTEBAULICHE SITUATION, STANDORTFAKTOREN

NUTZUNGSTYP

Allgemeines Wohngebiet

FREIRAUM

Zöllnerplatz, Wilhelm-Kütz-Platz und Josephinenplatz als charakteristische gründerzeitliche Stadtplätze, Innenhofpark an der Lohrstraße, Nähe zum Schlossteich, Schönherrpark, Küchwald, Schillerplatz

PARKPLATZSITUATION

in den Seitenstraßen ausreichend vorhanden, schwieriger an den Hauptverkehrsstraßen, Nutzung der Plätze und privater Flächen

KULTURELLE UND SOZIALE EINRICHTUNGEN

Einrichtungen auf dem Schlossberg, weitere Einrichtungen am Theaterplatz und in der Innenstadt, Schwimmhalle an der Mühlenstraße, Schönherrfabrik

BILDUNGSEINRICHTUNGEN

Nähe zur Josephinenschule (MS) und Rosa-Luxemburg-Schule (GS), Nähe zum Innenstadtcampus der Technischen Universität

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Supermarkt am Zöllnerplatz, Übergang zum Brühl-Boulevard, Nähe zum Einkaufszentrum Sachsenallee sowie zur Innenstadt

FLÄCHENPOTENTIALE

einzelne Baulücken in der gründerzeitlichen Blockstruktur

ZIELE IM STADTUMBAU (Handlungsraum 1)

Strukturtyp/Entwicklungsziel

- Erhalt geschlossener Blockrandbebauung
- Aufwertungsbedarf vorrangig im Teilgebiet Leipziger Straße/ Stadteingang
- Primärnetzanpassungen Fernwärme und Trinkwasser
- keine Handlungsschwerpunkte

Öffentlicher Raum/ Wohnumfeld

Technische Infrastruktur Soziale Infrastruktur

RAHMENINFORMATIONEN IMMOBILIENMARKT

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MARKTSEGMENTE | Altbau (vor 1918) preiswert und höherwertig (Leerstandsquote 11 % Stand 2015), Totalleerstand unter 5 % |
| WOHNUNGSGRÖSSEN | durchschnittlich 60-70 m ² |
| SANIERUNGSSTAND | Gebäude im Gebiet seit 1990 zum großen Teil umfassend saniert, im Bereich der Hauptverkehrsstraßen Sanierungsstand geringer, starker Gegensatz zwischen sanierter und unsanierter Substanz |
| NACHFRAGESTRUKTUR (laut Wohnraumbedarfskonzept der Stadt Chemnitz) | durchschnittlich bis hin zu jung, etabliert und familiär, hoher Anteil an unter 18-Jährigen, tendenzieller Familienstandort |
| MIETPREISNIVEAU | mittleres bis oberes Segment 4,50-6,50 €/m ² für sanierten Altbau, Tendenz leicht steigend |
| VERKAUFSPREISE | Eigentumswohnungen (Altbau) 650-1.150 €/m ² , Tendenz: steigend Eigentumswohnungen (Neubau) 2.100-2.500 €/m ² , Tendenz: steigend |
| BODENRICHTWERTE | nördlich der Lohrstraße/Külzplatz 100 SU - WA 1,5 31.12.2017 südlich der Lohrstraße/Külzplatz 165 SU - WA 1,8 31.12.2017 |
| MARKTGÄNGIGKEIT | stabile und konsolidierte Quartiere |
| WOHNLAGEN | gute Wohnlage, charakteristisches und qualitätsvolles Gründerzeitgebiet, jenseits der Hauptverkehrsstraßen sehr ruhig, spürbare Belastung des gesamten Gebietes durch hohe Verkehrsdichte |
| FÖRDERSTATUS | vollständig im Fördergebiet Mitte Stadtumbau (SU-Aufwertung), Wohnungsbauförderpr. (KfW, SAB), ggf. Denkmalschutzabschreibung |
| BEWERTUNG IMMOBILIENMARKT | Die Entwicklungschancen der Wohnlage stehen in engem Zusammenhang mit der Entwicklung des Brühl-Boulevard und der Standortentwicklung der TU Chemnitz an der Straße der Nationen. Als nachgefragter Stadtteil tritt zunehmend eine Stabilisierung ein, die eine weitere Wertentwicklung erwarten lässt. Seitens des IVD wird eine sehr gute immobilienwirtschaftl. Situation in den nächsten Jahren erwartet. Der Stadtteil Schlosschemnitz steht zudem auf Platz 2 bei den begehrten Wohnlagen innerhalb Chemnitz. |
| EIGENTÜMERSTRUKTUR | private Eigentümer, daneben kommunales Wohnungsunternehmen |
| AKTEURE | Bürgerbüro Müllerstraße 12 (Bürgerbeteiligung) Agentur Stadt Wohnen Chemnitz |

BEISPIELOBJEKTE IN DER WOHNLAGEN



**CHEMNITZ
STADT DER
MODERNE**

Ansprechpartner: Agentur StadtWohnen Chemnitz
WGS mbH, Weststraße 49, 09112 Chemnitz
Herr Neubert 0371 35570-29, neubert@stadtwohnen-chemnitz.de
Frau Hausmann 0371 35570-23, hausmann@stadtwohnen-chemnitz.de

