

LAGE

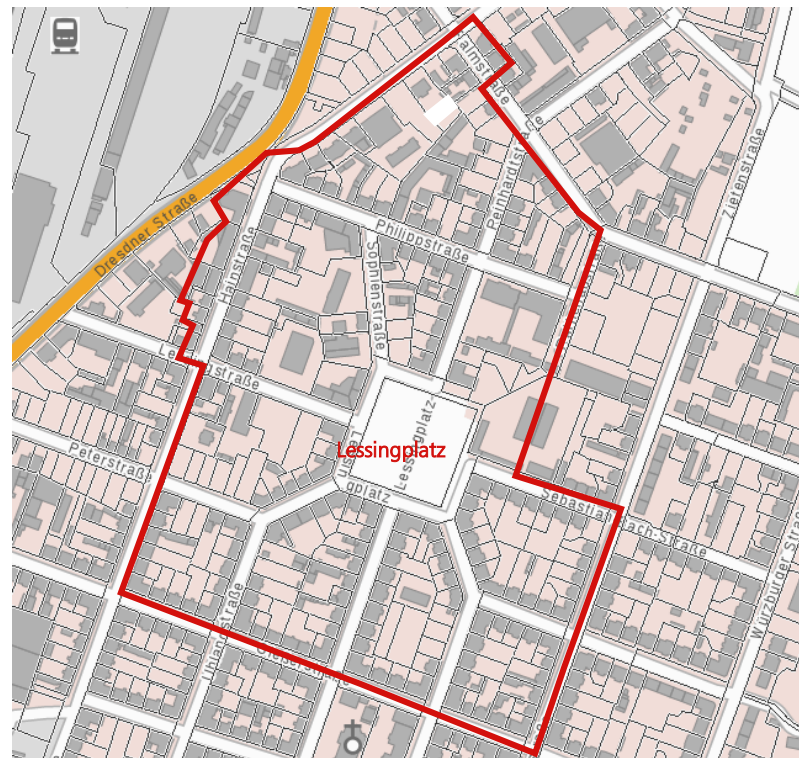
zentrale städtische Lage

ANBINDUNG

Stadtzentrum über Dresdner Straße und Zietenstraße, B 173 in Richtung Freiberg, B 169 in Richtung Frankenberg/A 4, Nähe zum Bahnhof, zahlreiche Stadtbuslinien auf Hainstraße, Fürstenstraße und Heinrich-Schütz-Straße

EINWOHNERENTWICKLUNG

+ 6 % (2012-2017)
deutlich günstiger als
Gesamtstadt mit + 1 %



STÄDTEBAULICHE SITUATION, STANDORTFAKTOREN

FREIRAUM

Lessingplatz (identitätsstiftender Spielplatz, Treffpunkt)
z.T. noch ungestalteter Straßenraum, Mangel an öffentlichen
Freiflächen, aber fußläufige Nähe zum Zeisigwald

LÄRMBELASTUNG

Verkehrslärm v.a. im Bereich Hainstraße/Palmstraße und Zietenstraße,
sonst sehr ruhige Wohnlage

PARKPLATZSITUATION

ausreichend vorhanden, an Hauptverkehrsstraßen begrenzt

KULTURELLE UND SOZIALE EINRICHTUNGEN

St. Joseph-Kirche an der Gießerstraße, CFC-Stadion an der Heinrich-
Schütz-Straße, Jugendeinrichtungen, Ärzte, Delphin e.V.

BILDUNGSEINRICHTUNGEN

Kindertagesstätte „Sonnenbergstrolche“, Lessing-Grundschule und
Evangelisches Schulzentrum im unmittelbaren Umfeld

VERSORGUNGS- EINRICHTUNGEN

Supermarkt an der Philippstraße, einzelne Ladengeschäfte zur
Nahversorgung im gesamten Gebiet, Hainstraße als Einkaufsstraße,
Einkaufszentren Sachsenallee und Planitzwiese in der Nähe, gute
Anbindung an das Stadtzentrum

EIGENTÜMERSTRUKTUR

überw. private Eigentümer, vereinzelt kommunales Unternehmen

FLÄCHENPOTENTIALE

zahlreiche kleinteilige Brachflächen, zusammenhängende Flächen an der
Peterstraße und nordöstlich des Lessingplatzes

ZIELE IM STADTUMBAU (Handlungsraum 2a Sonnenberg)

Strukturtyp/Entwicklungsziel

- grundsätzlicher Erhalt der geschlossenen Blockrandbebauung, hoher Anpassungs- und Sanierungsbedarf in den gründerzeitlich geprägten Teilbereichen

Öffentlicher Raum/
Wohnumfeld

- Verbesserung des Images
- Aufwertungsbedarf in den gründerzeitlich geprägten Teilbereichen, Schwerpunkt Zietenstraße

Technische Infrastruktur
Soziale Infrastruktur

- Netzanpassung infolge komplexer Stadtumbaumaßnahmen
- komplexer Handlungsschwerpunkt zur Gebietsstabilisierung

RAHMENINFORMATIONEN IMMOBILIENMARKT

MARKTSEGMENTE	Altbau preiswert, sehr hoher Leerstand im Vergleich zu Gesamtstadt (Leerstandsquote 28 % Stand 2015, 2012 noch 33 %, Tendenz abnehmend)
WOHNUNGSGRÖSSEN	durchschnittlich 60-70 m ²
SANIERUNGSSTAND	Gebäude im Gebiet seit 1990 zumeist umfassend saniert (über 90 %) starker Gegensatz zwischen sanierter und unsanierter Substanz
NACHFRAGESTRUKTUR (laut Wohnraumbedarfskonzept der Stadt Chemnitz)	etabliert, jung und familiär, hoher Anteil an SGB II, leicht unterdurchschnittlicher Anteil an Beschäftigten, hoher Arbeitslosenanteil
MIETPREISNIVEAU	Angebotsmieten stiegen seit 2012 stärker, Mietpreisniveau jedoch unter gesamtstädtischen Durchschnitt, unteres bis mittelpreisiges Segment 4,50-6,00 €/m ² für sanierten Altbau im Kernbereich um den Lessingplatz, 4,00-5,50 €/m ² entlang der Hauptverkehrsstraßen, Tendenz gleichbleibend
VERKAUFSPREISE	Eigentumswohnungen saniert 475-1000 €/m ²
BODENRICHTWERTE	unmittelbar um den Lessingplatz 90 SU - WA 2,0 31.12.2017 westl. Hainstr./nördl. Philippstr. 75 SU - WA 2,0 31.12.2017 östl. Tschaikowskistr./südl. Humboldtstr. 105 SU - WA 2,0 31.12.2017
MARKTGÄNGIGKEIT	Quartier mit guter Marktperspektive, Teile davon Quartiere mit mäßiger Marktperspektive
WOHNLAGE	in Seitenstraßen sehr ruhige Wohnlage, teilweise Begrünung der Innenhöfe, Parkplätze vorhanden, einzelne Gewerbeflächen, für Familien geeignet
FÖRDERSTATUS	förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet (Steuerabschreibung), vollständig im Fördergebiet Mitte Stadtumbau (SU-Aufwertung, z.T. Aufwertung mit Rückbau), Wohnungsbauförderprogramme (KfW, SAB), ggf. Denkmalschutzabschreibung
BEWERTUNG IMMOBILIENMARKT	stabiles Kerngebiet, das durch Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum an Wohnwert gewinnen kann. Die Preisentwicklung für Miete oder Kauf zeigt wenig Veränderung und ist gleichbleibend günstig. Lage ist für Familien geeignet. Gilt als eines der drei dynamischsten Gebiete der Stadt.
AKTEURE	WGS mbH (langjähriger Sanierungsträger) Gewerbemanagement, Geschäftsstraßenmanagement Hainstraße Stadtteilmanagement Sonnenberg (Bürgerbeteiligung, Vernetzung) Agentur Stadt Wohnen Chemnitz

BEISPIELOBJEKTE IM GEBÄUDEPOOL ALTBAUMANAGEMENT

