

LAGE

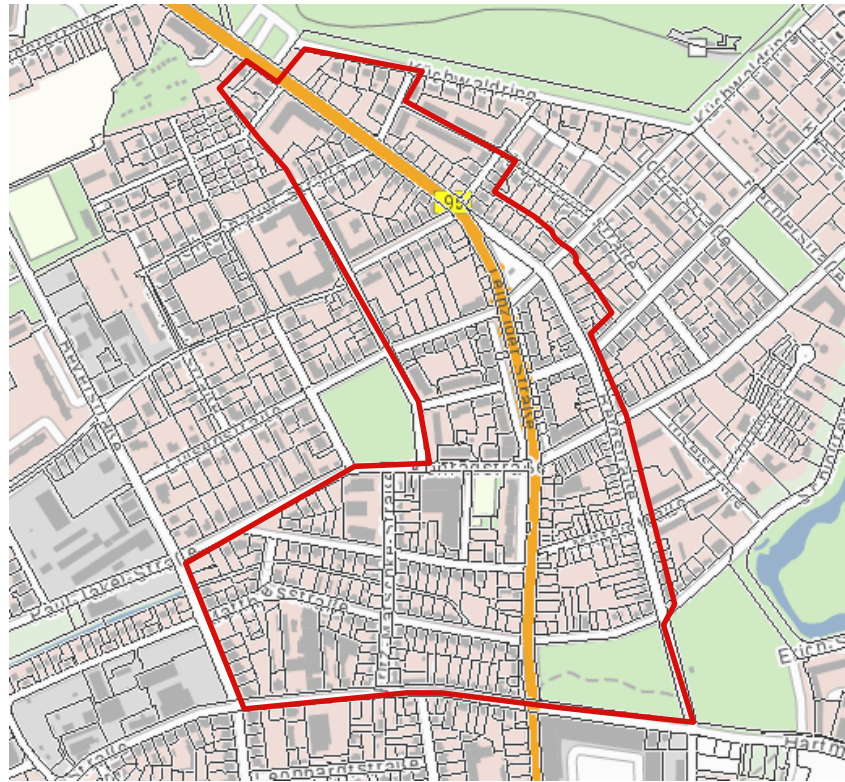
zentral am Knotenpunkt zweier Magistralen

ANBINDUNG

sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum über die Hartmannstraße, außerdem auf den Kaßberg über Reichs- und Barbarossastraße, überörtliche Anbindung über die Leipziger Straße (B 95) in Richtung Leipzig/A 4 und die Limbacher Straße in Richtung A 72, Stadt- und Regionalbuslinien auf Leipziger und Limbacher Straße

EINWOHNERENTWICKLUNG

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



STÄDTEBAULICHE SITUATION, STANDORTFAKTOREN

FREIRAUM

kleine Plätze im Gebiet, Luisenplatz, Konkordiapark, Leipziger Platz; Schlossteichpark und Küchwald in unmittelbarer Nähe, attraktive Hofsituationen am Pleißenbach und im Blockinneren

LÄRMBELASTUNG

entlang der Haupteinfallsstraßen Leipziger und Limbacher Straße (insbes. im Kreuzungsbereich) Verkehrslärm, sonst ruhige Wohnlage

PARKPLATZSITUATION

Mangel an den Magistralen sonst ausreichend vorhanden

KULTURELLE UND SOZIALE EINRICHTUNGEN

Nähe zu Einrichtungen in der Innenstadt und auf dem Schlossberg, sowie zum Küchwaldkrankenhaus

BILDUNGSEINRICHTUNGEN

Untere Luisenschule (Mittelschule) und Obere Luisenschule (Grundschule) im Gebiet, weitere Schulen im weiteren Umfeld

VERSORGUNGS-EINRICHTUNGEN

Supermärkte und Ladengeschäfte an der Limbacher Straße, Leipziger Straße und vereinzelt auch im Gebiet, vielfältige Gastronomie, Stadtteilbüro an der Leipziger Straße

EIGENTÜMERSTRUKTUR

überwiegend private Eigentümer

FLÄCHENPOTENTIALE

Eckgrundstücke Beyerstraße, Gewerbebrache zwischen Limbacher und Matthesstraße, Brachfläche an der Leipziger Straße/Kanalstraße
Weiterentwicklung als Wohngebiet, zum Teil mit Gewerbe

ZIELE IM STADTUMBAU (Handlungsraum 1)

Strukturtyp/Entwicklungsziel

- Erhalt geschlossener Blockrandbebauung

Öffentlicher Raum/
Wohnumfeld

- Sanierungsbedarf im Teilgebiet Leipziger/Matthes-/Kanalstraße



- Aufwertungsbedarf vorrangig im Teilgebiet Leipziger Straße/ Stadteingang

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 zumeist umfassend saniert starker Gegensatz zwischen sanierter und unsanierter Substanz
NACHFRAGESTRUKTUR (laut Wohnraumbedarfskonzept der Stadt Chemnitz)	durchschnittlich bis hin zu jung, etabliert und familiär, hoher Anteil an Personen unter 18-Jähriger, tendenzieller Familienstandort
MIETPREISNIVEAU	mittleres bis oberes Segment (mit Ausnahme im Bereich Leipziger Straße) 4,50-6,50 €/m ² für sanierten Altbau, preiswertes Segment an den Magistralen, Tendenz leicht steigend
VERKAUFSPREISE	Eigentumswohnungen (Altbau) 650-1.150 €/m ² , Tendenz: steigend Eigentumswohnungen (Neubau) 2.100-2.500 €/m ² , Tendenz: steigend
BODENRICHTWERTE	105 SU – WA 1,5 31.12.2017
MARKTGÄNGIGKEIT	stabile und konsolidierte Quartiere
WOHNLAGE	im Inneren ruhige Wohnlage, teilweise Begrünung der Innenhöfe, Pleißenbach als zusätzliches Potential, einzelne Gewerbeflächen, für Familien geeignet, Verkehrslärm an den Magistralen
FÖRDERSTATUS	vollständig im Fördergebiet Mitte-West Stadtumbau (SU-Aufwertung), Wohnungsbauförderprogramme (KfW, SAB), ggf. Denkmalschutzabschreibung
BEWERTUNG IMMOBILIENMARKT	Der Standort grenzt an Chemnitzer Topwohnlagen an und bietet Potential als Wohnstandort für Familien. Kreative Nutzung an den Hauptverkehrsstraßen tragen zur Belebung bei. Die zentrale Lage und Ausstattung lassen bei Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld eine Wertsteigerung erwarten. 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.
AKTEURE	Bayerngrund (langjähriger Sanierungsträger) Quartiersmanagement „Stadteingang Limbacher Straße“ Agentur Stadt Wohnen Chemnitz

BEISPIELOBJEKTE IM GEBÄUDEPOOL ALTBAUMANAGEMENT



 <p>CHEMNITZ STADT DER MODERNE</p>	<p>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</p>	
--	---	---