

Fallstudie Chemnitz: Bunte Gärten vom Sonnenberg

Kontext

Der Sonnenberg ist ein in der Gründerzeit entstandenes, zentral gelegenes Stadtviertel in Chemnitz, das 1990 zum Sanierungsgebiet erklärt wurde. Mittlerweile sind drei Viertel der gründerzeitlichen Wohnhäuser saniert. Dennoch steht zurzeit etwa ein Drittel aller Wohnungen leer. Wohnungsleerstand und Segregationstendenzen haben dazu geführt,

dass der Stadtteil mit einem Negativ-Image zu kämpfen hat und die Sanierungsmaßnahmen fast zum Erliegen gekommen sind. Gleichwohl ist Sonnenberg der einzige Chemnitzer Stadtteil mit Geburtenüberschuss und einem überdurchschnittlich hohen Anteil junger Familien. Auch ist ein breites bürgerschaftliches Engagement vorhanden.

Im Rahmen des gesamtstädtischen Stadtumbaus wurde für den Stadtteil Sonnenberg ein integriertes Handlungskonzept erarbeitet und 2006 vom Stadtrat beschlossen. Hiernach soll die klare gründerzeitliche Struktur des Stadtteils im Kern erhalten und gestärkt und der Rückbau in den Randlagen zur Schaffung eines Grünzuges genutzt werden. Die „Bunten Gärten“ wurden als Schlüsselprojekt und Impulsgeber für die weitere Stadtteilentwicklung im Stadtteil Sonnenberg definiert.

Konzept

„Bunte Gärten“ ist das Leitmotiv für neue Stadt- und Freiraumqualitäten, die mit öffentlicher Beteiligung und aktiver Bürgermitwirkung geschaffen werden sollen. „Bunt“ steht dabei nicht nur für eine farbliche Differenzierung in der Freiraumgestaltung, sondern auch symbolisch für die diversen Entwicklungsmöglichkeiten des Quartiers und eine Vielfalt von Nutzungsmöglichkeiten durch die Bewohner – ob jung oder alt.

Im Fokus der Neugestaltung stehen drei ehemalige Wohnblöcke im Süden des Stadtquartiers. In einer vertiefenden städtebaulichen Rahmenplanung wurden für diese Karrees Gestaltungs- und Nutzungskonzepte entworfen, die Machbarkeit der vorgesehenen Nachnutzungen und Ausstattungselemente auf den Abrissflächen geprüft und Vorschläge für Trägermodelle für die Flächennutzung entwickelt. Nach dem Rückbau von 474 Wohnungen steht ein Flächenpotenzial von ca. 1,7 ha zur Nachnutzung für die Bunten Gärten zur Verfügung, wobei das Konzept vorsieht, die bestehende Eigentümermischung der Grundstücke (die Stadt Chemnitz, das städtische Wohnungsbaununternehmen und eine Wohnungsbaugenossenschaft) beizubehalten. Das Projekt befindet sich derzeit in der Umsetzungsphase.



Das Quartier Sonnenberg mit der markierten Projektfläche (vor dem Gebäuderückbau) (Foto: Orthophoto 2007, Landesvermessungsamt Sachsen; Hervorhebung: bgmr)

Projekttyp:	Neue Freiräume in schrumpfenden Quartieren	
Eigentümer:	Stadt Chemnitz und Wohnungsunternehmen (GGG u. SWG)	
Förderung:	Programm Stadtumbau Ost – Aufwertung	
Einwohner Stadt:	247 000	
Einwohner Quartier:	12 500	
Quartierstyp:	Blockrandbebauung um 1900 und 1980er-Jahre	
Lage:	Innenstadtrand	
Sozialdaten:	< 18 Jahre	17,0 %
	> 60 Jahre	21,0 %
	Zuwanderer	7,3 %
	Sozialhilfeempfänger	11,0 %



Entwurf für die Bunte Gärten vom Sonnenberg aus der vertiefenden Rahmenplanung (Entwurfsverfasser: planart⁴, Leipzig)

Der Planungsprozess

Da der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen eine besondere Bedeutung beigemessen wird, wurden frühzeitig die Schulen des Stadtteils in die Planung einbezogen und die tatsächlichen Bedarfe an Freizeitangeboten anhand von Schülerbefragungen konkretisiert. Zusätzlich wurden bzw. werden Bürgerforen und eine umfassende Ämterbeteiligung durchgeführt. Die Gesamtmaßnahme wird durch die Westsächsische Sanierungsgesellschaft im Auftrag der Stadt koordiniert.

Bausteine aus der vertiefenden Rahmenplanung (zur Realisierung vorgesehen)

Wesentliche Bausteine der vertiefenden Rahmenplanung für die Bunte Gärten vom Sonnenberg sind:

- ein Fun-Park für Trendsportarten mit Skaterbereich, Kletter- sowie Graffitiwänden
- ein multifunktionales Kleinspielfeld als Erweiterung des unzureichenden

Sportangebotes des Schulstandortes, das auch öffentlich nutzbar sein soll

- eine Promenade als übergeordnetes und verbindendes Element mit Angeboten für unterschiedliche Generationen, wie z. B. Kinderspielplätze, Spielflächen und -felder und Liegewiese, Felder mit flexibel nutzbaren Belägen, Tanzfläche
- Flächen, welche von Vereinen und Initiativen in unterschiedlicher Art nutzbar sind

Die Rahmenplanung wird auf ihre Realisierbarkeit geprüft und in einzelnen Bauabschnitten umgesetzt. Der Gebäuderückbau ist überwiegend abgeschlossen, gegenwärtig wird das multifunktionale Kleinspielfeld im Auftrag des Grünflächenamtes realisiert. Der weitere Umbauprozess wird in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Chemnitz durch den Sanierungsträger und die Stadtteilgenossenschaft Sonnenberg eG, die von der Stadt als Quartiersmanager eingesetzt worden ist, in das Quartier hinein kommuniziert.



Logo für die Bunte Gärten (Entwurf: planart⁴, Leipzig)

Akteure:

- „Lenkungsgruppe Sonnenberg“: Stadtverwaltung (Stadtplanung, Grünflächenamt, Amt für Baukoordination)
- Wohnungsbauunternehmen (GGG, SWG)
- Sanierungsträger (Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH Chemnitz)
- Vertiefende Städtebauliche Rahmenplanung: planart⁴ Büro für Stadtentwicklung und Freiraumplanung, Leipzig
- Stadtteilerunde der sozialen Träger
- Schulen und Kindertagesstätten

Maßnahmen:

- Integriertes Handlungskonzept Sonnenberg, vertiefende Rahmenplanung „Bunte Gärten Sonnenberg“
- Finanzierung Gebäudeabriss und Aufwertungsmaßnahmen über „Stadtumbau Ost – Aufwertung“ und Programm „Soziale Stadt“
- Einbindung der Eigentümer zur Klärung der Nutzungsrechte, Finanzierungsunterstützung
- Flächenerwerb durch die Stadt, Flächentausch, Nutzungsüberlassung, Gestattungsvertrag für Zwischennutzung
- Partizipation der Bewohner des Stadtteils zur Mitwirkung an der Planung (u. a. Schülerbefragung, Bürgerforen)
- Beantragung der Aufnahme des Quartiers Sonnenberg in das Programmgebiet „Soziale Stadt“, Förderung im Programm „Stadtumbau Ost – Aufwertung“
- Geplant: Einrichtung eines Quartiersmanagements, ggf. unter Einbeziehung der neu gegründeten „Stadtteilgenossenschaft Sonnenberg eG“



Rückbaufläche am Rand des gründerzeitlichen Stadtquartiers Sonnenberg
(Foto: bgmr)

Für die Bunten Gärten ist durchgängig eine öffentliche Nutzbarkeit und eine barrierefreie Ausgestaltung der Anlagen vorgesehen. Eine attraktive Gestaltung und Nutzbarkeit mittels Farb-, Material- und Beleuchtungskonzept sowie die Schaffung offener Räume und verbesserter Freizeitangebote soll zur Imageverbesserung und Aufwertung des Stadtquartiers beitragen.

Nachhaltige Lösungen für Pflege und Unterhaltung

Mit dem Projekt wird nach Lösungen gesucht, wie die Pflege und Unterhaltung der neuen Freiflächen kostengünstig gewährleistet werden können. Durch den Einsatz hochwertiger, robuster Materialien soll der Unterhaltungsaufwand minimiert werden. Darüber hinaus werden Modelle zur Beteiligung von Bürgern und Vereinen bis hin zu Wohnungsgenossenschaften und Gesellschaften diskutiert.



Image Birkenplateau (Bildmontage: Planart⁴, Leipzig)

Geplante Kooperationen in der Nutzung und im Betrieb

In das Konzept für die Bunten Gärten werden sowohl Flächen der Stadt als auch Flächen der Wohnungsgesellschaften einbezogen. Bürger und private Akteure sollen Flächen in ihre Verantwortung übernehmen, um die Identifikation mit dem Quartier zu stärken. Im Hinblick auf mögliche Nutzerwechsel wird eine robuste Grundstruktur vorgesehen. Zur Förderung von Aktivitäten im Stadtteil wird ein Flächenbenutzungsmanagement angestrebt, das eine aktive Bürgerbeteiligung ermöglicht und fördert.

Die Arbeitsteilung ist wie folgt vorgesehen: Das Grünflächenamt leistet das professionelle öffentliche Grünflächenmanagement in Chemnitz. Darüber hinaus ist es Ziel, Aktivitäten von Bürgern und Vereinen auf den Grünflächen durch die Quartiersmanagerin, die Stadtteilgenossenschaft und den Bürgerverein Sonnenberg zu koordinieren.

Im ersten Schritt wird der neue Schulsportplatz in den Nachmittagsstunden offenen Jugendvereinen zur Verfügung gestellt. Die „Schlüsselgewalt“ für die Nachmittagsnutzung des ansonsten aus Kosten- und Versicherungsgründen abgeschlossenen Geländes erhält die Stadtteilgenossenschaft Sonnenberg eG.

Stadtteilgenossenschaft Sonnenberg eG

Die Stadtteilgenossenschaft Sonnenberg eG stellt ein gelungenes Beispiel für eine Selbsthilfegenossenschaft dar. Sie ist ein aktives Netzwerk der Bürgergesellschaft, das neue wirtschaftliche, soziale und städtebauliche Perspektiven entwickeln und den Zusammenhalt im Stadtteil verbessern will. Ein breiter Querschnitt an Mitgliedern aus unterschiedlichen quartiersbezogenen Tätigkeitsfeldern trägt die Genossenschaft.

Bislang langzeitarbeitslose Menschen haben mit der Stadtteilgenossenschaft Arbeitsplätze geschaffen und wollen Projekte mit wirtschaftlichem Erfolg initiieren. Für Firmen und Wohnungseigentümer werden u. a. Kleintransporte, Kurierdienste, Bauhilfsarbeiten und die Anlagen- und Grundstückspflege angeboten. Darüber hinaus versteht sich die Genossenschaft als Partner und Dienstleister für Arbeiten im Stadtteil. Als Wirtschaftsunternehmen bewirbt sie sich am freien Markt um Dienstleistungen. Ein Teil des erwirtschafteten Gewinns, insbesondere im Hausmeisterbereich, wird in den Stadtteil investiert.

Erfahrungen der Verwaltung und der Gebietskoordinierung im laufenden Prozess

In der Projektumsetzung sind eine Reihe von Hemmnissen aufgetreten, die beispielhaft für die besonderen Herausforderungen der Quartiersaufwertung im Stadtumbau sind. Sie zeigen aber auch die grundsätzlichen Schwierigkeiten und Erfordernisse für eine prozess- und bürgerorientierte Gestaltung urbaner Freiräume auf.

Lange Prozesse im Stadtumbau erschweren die Beteiligung

Viola Brachmann, Stadtplanungsamt der Stadt Chemnitz: „Die langwierigen Zeitläufe von Fördermittelabfluss, Vergabe, Planung und Genehmigung im Stadtumbau erschweren ein offenes Beteiligungsverfahren, das bis in die Umsetzungs- und Betriebsphase vorgesehen ist. Diese verwaltungsinternen Abläufe und Abstimmungen passen nicht zur Dynamik der Prozesse mit den Bürgern und privaten Akteuren und sind diesen z.T. schwer vermittelbar. Eine zentrale Erkenntnis ist daher, dass der Prozess von der Ideenfindung bis zum Betrieb in möglichst kurzer Zeit durchgeführt werden muss.“

Beim Rückbau die Nachnutzung gleich mitdenken!

Herma Heinze, Leiterin des Grünflächenamtes der Stadt Chemnitz: „Auch wenn Aufwertungsmaßnahmen in der Regel beim Rückbau der Gebäude im Stadtumbau nicht finanziert werden, muss die mögliche Nachnutzung möglichst gleich mitgeplant und vorbereitet werden. Für Bodennivellierung, Oberbodenauftrag, Verzicht auf Entsiegelung künftiger Wegeflächen können so erhebliche Mittel eingespart werden.“

Ein Fehler, der häufig in Planungsprozessen des Stadtumbaus gemacht wird, ist die späte Einbindung des Grünflächenamtes, das für die bauliche Umsetzung der Ideen und die Pflege der öffentlichen Freiflächen zuständig ist. Ideenfindung, Ausführung und Pflege müssen frühzeitig zusammengeführt werden, um ein Maß für das Machbare zu erlangen.“

Projektsteuerung in der Verwaltung und Gebietsmanagement

Herma Heinze, Leiterin des Grünflächenamtes der Stadt Chemnitz: „Im Stadtumbau entstehen neue Freiflächen, häufig mit unterschiedlichen Eigentümern, die im Verbund eine neue Qualität in den Städten

ergeben können. Dies erfordert ein Gebietsmanagement, das die Ideen und Anforderungen der Bürger, der unterschiedlichen Flächeneigentümer und der Verwaltung animiert und koordiniert.“

Für eine Prozessplanung und das Management der Grünflächengestaltung und -pflege benötigen die Kommunen ausreichend Personal und Ressourcen. Dies ist in Zukunft stärker zu beachten.“

Viola Brachmann, Stadtplanungsamt der Stadt Chemnitz: „Die Ämterstrukturen sind noch nicht optimal ausgelegt, um komplexe Projekte interdisziplinär und gemeinsam mit lokalen Akteuren zu entwickeln. Wichtig ist eine Projektleitung in der Verwaltung mit Kompetenzen und Entscheidungsbefugnissen, die die einzelnen Ämter und Planungsschritte von der Ideenfindung bis in den Betrieb koordiniert. Ansonsten entstehen erhebliche Qualitätsverluste bei der Umsetzung von Konzepten. Kontinuität in der Projektsteuerung stärkt auch die Vermittlung der Verfahrensschritte und Abstimmungsergebnisse zu den beteiligten Akteuren und damit das Vertrauen in Verwaltungshandeln. Für neue Kooperationsformen zwischen der Bürgerschaft und der Verwaltung besteht außerdem auf beiden Seiten ein erheblicher Schulungsbedarf.“

Die Wohnungswirtschaft als Partner

Norbert Gruss, Gebietskoordinator beim Sanierungsträger Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH: „Die Wohnungswirtschaft ist ein wichtiger Partner für die künftige Entwicklung der Bunten Gärten. Die Bereitschaft zur Kooperation ist grundsätzlich da, allerdings ist es jedoch bislang noch nicht in ausreichendem Maße gelungen, deutlich zu machen, dass die Wohnungsunternehmen von den Bunten Gärten auch wirtschaftlich profitieren.“

Kontakt:

- Stadtplanungsamt der Stadt Chemnitz, Annaberger Straße 89–93, 09120 Chemnitz, Tel.: 0371 488-0, stadtplanungsamt@stadt-chemnitz.de
- Grünflächenamt der Stadt Chemnitz, Annaberger Str. 89, 09120 Chemnitz, Tel. 0371 488-0, grünflächenamt@stadt-chemnitz.de
- Westsächsische Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, Weststraße 49, 09112 Chemnitz, Tel.: 0371 35570-0, gfl.chemnitz@wgs-sachsen.de
- Stadtteilgenossenschaft Sonnenberg eG, Sonnenstraße 37, 09130 Chemnitz, genossenschaft@sonnenberg-chemnitz.de