

**Der Stadtteil mit ...**

Die wechselvolle Geschichte dieses Stadtteils begann gegen Ende des 19. Jahrhunderts, als die dringend benötigten Wohnungen für die Beschäftigten der aufblühenden Chemnitzer Industrie große Stadterweiterungen zur Folge hatten.



Leerstehende Gebäude in der Fichtestraße



Verkehrsreiche Clausstraße

**...und Chancen**

Die Nähe zum Stadtzentrum und zu den Naherholungsräumen sowie die gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs bleiben wichtige Vorzüge dieses Stadtteils.

Gute Wohnlagen und unterschiedliche Wohnmilieus im Stadtteil können für verschiedene Bevölkerungsgruppen aktiviert werden.

Stark durchgrünte Randbereiche im Stadtteil bieten Chancen für die Entwicklung eines großen Grünrings um die inneren Bereiche von Chemnitz.

Die angrenzenden Flächen entlang der Eisenbahntrasse sowie der stark befahrenen Verkehrsstraßen bieten weitere Chancen einer stärkeren Durchgrünung der dicht bebauten Wohnquartiere.

Dichte Blockstrukturen mit eingelagerter Industrie, Siedlungsbauten der 1920er Jahre und Wohngebäude aus der Wiederaufbauphase prägen den Stadtteil.

**...Problemen**

Die Wohnungen entlang der Eisenbahnlinie und der radialen Ausfallstraßen sind ebenso wie die Wohnungen an der Verkehrstangente Clausstraße einer hohen Lärmbelastung ausgesetzt.

Der Leerstand im Stadtteil ist mit ca. 30 % auch im Chemnitzer Maßstab sehr hoch. Er konzentriert sich auf unsanierte Gebäude der Gründerzeit sowie auf unsanierten Siedlungsbau der 1920er Jahre.

Die Altersstruktur der Bewohner ist durch eine geringe Repräsentanz der Altersgruppe zwischen 40 und 60 Jahren charakterisiert.

Dem Stadtteil Lutherviertel fehlt ein Konzentrationspunkt von Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen.



Gute Wohnlage in der Uferstraße



Sanierte Wohngebäude in der Cranachstraße

**StadtWohnen-Chemnitz - Neubau im Stadtumbaugebiet**

Die in diesem Gebiet vorhandenen und durch Rückbau des überschüssigen Geschosswohnungsbaues entstehenden Brachflächen bieten gute Voraussetzungen für den Bau moderner, individueller und familienorientierter Stadthäuser. Dabei sollten die Erfahrungen genutzt werden, die andernorts bei der Bildung von Bauherrengemeinschaften zur Baukostensenkung bereits gesammelt wurden. StadtWohnen-Chemnitz ist die Adresse, unter der Sie Kontakte zu diesem Projekt knüpfen können.



Lückenschließung durch moderne Einfamilien-Stadthäuser

**Tor zum Lutherviertel: Der Lindenhof**

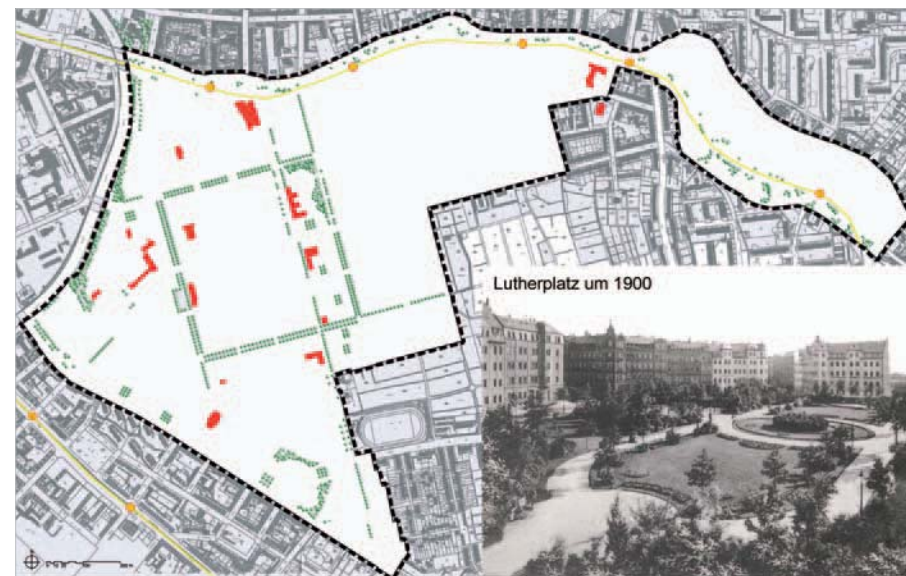


Das kultur- und bauhistorisch wertvolle Ensemble ist derzeit nur schwer wirtschaftlich vermarktabar. Um diese Situation verbessern zu können, müssten die Rahmenbedingungen verändert werden. So wäre unter anderem die Verkehrsbelastung der Wartburgstraße vorteilhaft. Ein Ansatz zur Entwicklung dieser Wohnanlage wäre ihre Umgestaltung zu einem Bereich des Seniorenwohnens.

**Das neue Stadtteilzentrum**

Das Lutherkarree soll zum Zentrum des Stadtteils und zum grünen Gerüst des Quartiers werden. Dazu könnten vier Straßenräume durch Gestaltung und Begrünung aufgewertet und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen durch We-

ge miteinander verbunden werden. Im Bereich der Einkaufszeile Blücherstraße ist die Neugestaltung eines kleinen Platzes in Anlehnung an den historischen „Lutherplatz“ denkbar.



Planungsvorschlag: Lutherkarree als grünes Gerüst





**Liebe Bürgerinnen und Bürger,**

mit vorliegender Publikation möchte ich Ihnen die aktuelle Konzeption zum Stadtumbau im Stadtteil Lutherviertel vorstellen. Der Stadtteil entstand im Rahmen der gründerzeitlichen Stadterweiterung und erfuhr in den zwanziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts Erweiterungen um attraktive Wohnsiedlungen. Durch die Bombenangriffe im 2. Weltkrieg wurden die Quartiere stark zerstört. So bildete sich im Zuge des Wiederaufbaus eine heterogene Bebauungsstruktur heraus, die unterschiedlichen Wohnbedürfnissen auf engem Raum gerecht wird. Die Lage des Stadtteils an der befahrenen Eisenbahnstrecke, tangiert und durchschnitten von stark frequentierten Verkehrsadern, führt zu lärmbelasteten Wohnbereichen. Das mag einer der Gründe sein, dass der Stadtteil seit der Wende - wie die Stadt Chemnitz insgesamt - viele seiner Einwohner verloren hat. Hauptursache dafür waren allerdings die erheblichen Abwanderungsverluste in den Jahren 1997 - 2000. Wie kann es gelingen, dem Stadtteil mit seiner zentrumsnahen Lage unter diesen Bedingungen die langfristige Chance als

Wohnstandort zu bewahren? Vorgestellt werden bereits eingeleitete und geplante Maßnahmen, aber auch Überlegungen zum Stadtumbau, die noch öffentlich zu diskutieren sind, bevor sie konkretisiert oder modifiziert werden. Die Inhalte und Aussagen der hier vorgestellten Entwicklungsziele wurden in den Jahren 2004 /05 mit den Wohnungsunternehmen abgestimmt. Die wohnungswirtschaftlichen Entscheidungen zum Stadtumbau müssen auf dynamische, sich entwickelnde Rahmenbedingungen reagieren. Einige Zielstellungen sind in Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen bei der Fortschreibung des Konzeptansatzes daher zu hinterfragen und einer erneuten Bewertung zu unterziehen. Die Zielrichtung ist jedoch klar: Der Stadtteil Lutherviertel soll weiterhin Wohnort für viele Chemnitzer bleiben. Das Wohnumfeld wird grüner und die verschiedenen Wohnmilieus werden mit ihren besonderen Vorzügen entwickelt.

*Wesseler*

Petra Wesseler  
Baubürgermeisterin der Stadt Chemnitz

**Grün an der Eisenbahn - "GleisGrünzug"**

Der unmittelbar an die Bahn angrenzende Teilabschnitt der Heimatstil-Siedlung Hans-Sachs-Straße könnte nach seinem Abriss zu einer parkähnlichen Fläche umgestaltet werden. Neben dem sanierten städtebaulich bedeutsamen Teil der Wohnsiedlung werden

die Berufsschule und die Kitas zukünftig frei im Park in einem neugestalteten Umfeld stehen. Der "GleisGrünzug" soll nach Gablenz und zum Sonnenberg fortgeführt werden.



Förderfähig: Teilabriss in der Hans-Sachs-Straße



Ausschnitt aus dem Planungskonzept

**Innerstädtisches Wohnen in vielen Formen**

Im folgenden Übersichtsplan wird die Absicht deutlich, mit den Mitteln des Stadtumbaus die Vorzüge dieses Stadtteils aktiv gestaltend weiter zu entwickeln. Schwerpunkte der Neugestaltung sind das „Tor zum Lutherviertel“ an der Kreuzung Clausstraße/Zschopauer Straße, der „GleisGrünzug“ am Eisenbahnring, die „Grüne Gewerbeleiter“ an der Clausstraße sowie eine zwischen den Kleingärten neu zu schaffende Grünverbindung. Letztere

bildet einen Abschnitt des geplanten Grünrings am Rande der kompakten Stadt. Das Fehlen eines Stadtteilzentrums soll durch die Ausgestaltung eines grünen Straßenkarrees - des Lutherkarrees - unter Einbeziehung des historischen Lutherplatzes kompensiert werden.



Städtebauliches Leitbild für den Stadtteil Lutherviertel

**Städtebauliche Zielstellungen des Quartiersumbaus**

- An den Rändern des Stadtteils und entlang der Hauptverkehrsstraßen können Wohngebäude mit Förderung zurückgebaut werden.
- Entlang der Eisenbahn kann mit dem GleisGrünzug ein grüner Bereich als Beitrag zur Grünvernetzung in der Stadt entstehen.
- Auf innerstädtischen Brachen wird der Neubau von individuellen und familienorientierten Stadthäusern zur Förderung des innerstädtischen Wohneigentums angestrebt.
- Die Kernbereiche sollen stabil gehalten und baulich ergänzt werden. Das Lutherkarree mit dem Lutherplatz fasst verschiedene kommerzielle und Versorgungseinrichtungen zusammen und sollte als Stadtteilzentrum fungieren und entsprechend gestaltet werden.

**Schlüssel zur Entwicklung des Stadtteils**



Ausschnitt aus der Planung

**Die Clausstraße**  
Die hohe Lärmbelastung durch die Clausstraße ist nur schwer zu reduzieren. Deshalb wird vorgeschlagen, die Gebäude zwischen Clausstraße und Kantstraße blockweise zurückzubauen. Als Nachfolgenutzungen bietet sich die Gestaltung eines Stadtteilparks am Altersheim an. Außerdem werden Ausbau und Erweiterung der bestehenden Handels- und Gewerbenutzungen zum durchgrüntem innerstädtischen Gewerbegebiet geprüft.



Lärmelastigung durch viel Verkehr auf der Clausstraße

**Wie wird das Konzept umgesetzt?**

**Entwicklungsziele des Stadtteils**

- Stabile Bereiche mit geringer Wohndichte**  
Eigenheimsiedlungen sowie Orts- und Randlagen
- Umstrukturierungsbereiche "andere Wohnformen und Grün"**  
Stadtstrukturell wichtige bzw. bevorzugte Lagen mit hohem Grünanteil, wo die Nachfrage nach Wohneigentum auf Innenstadtbereiche konzentriert werden kann.
- Umstrukturierungsbereiche "Grün"**  
Bereiche für die Entwicklung eines gesamtstädtischen Grünsystems bzw. für eine stadtstrukturelle Begrünung.
- Umstrukturierungsbereiche "Gewerbe"**  
Gewerblich nutzbare Flächen, die keine Belastungen für die umliegenden Wohnbereiche hervorrufen.
- Umstrukturierungsbereiche "Gewerbe und Grün"**  
Gewerblich nutzbare Flächen mit einer intensiven Begrünung, die keine Belastungen für die umliegenden Wohnbereiche hervorrufen.
- Konsolidierte Kernbereiche des Geschosswohnungsbaus**  
Stadtstrukturell wichtige und identitätsprägende Bereiche in überwiegend gutem baulichen und funktionalen Zustand
- Auflockerungsbereiche des Geschosswohnungsbaus**  
Größere zusammenhängende Wohnbereiche. Die Auflockerung führt zu höherer Wohnqualität und ist stadtstrukturell unproblematisch.
- Zu stabilisierende Kernbereiche des Geschosswohnungsbaus**  
Stadtstrukturell wichtige und identitätsprägende Bereiche mit erheblichen baulichen und funktionalen Defiziten