

MOBILER GESTALTUNGSBEIRAT SACHSEN

13. SITZUNG AM 28. AUGUST 2026 IN JAHNSDORF

GEMEINSAME EMPFEHLUNG

Projekt Nr. 031

Entwicklung Wohnbebauung Chemnitzer Str. 93

Referent Gemeindeverwaltung: Albrecht Spindler - Bürgermeister

Situation & Kurzbeschreibung des Vorhabens

1. Ausgangslage und räumlicher Kontext

Die Gemeinde Jahnsdorf im Erzgebirgskreis umfasst die vier Ortsteile Jahnsdorf, Leukersdorf, Seifersdorf und Pfaffenhain und zählt rund 5.200 Einwohnerinnen und Einwohner. Auf einer Gemeindefläche von etwa 26 km² weist Jahnsdorf eine stark bandartige Siedlungsstruktur auf. Die Ortsteile sind historisch gewachsen und räumlich nur begrenzt miteinander verknüpft. Ein klar definierter, zentraler Ortskern ist nicht vorhanden. Die daraus resultierende polyzentrale und teilweise disperse Siedlungsstruktur prägt sowohl das Erscheinungsbild der Gemeinde als auch die Anforderungen an Infrastruktur, Mobilität und zukünftige Siedlungsentwicklung. Auch infolge der zurückliegenden Gebietsreform bestehen weiterhin teilweise parallele Strukturen in den Ortsteilen. Was jedoch nicht unbedingt nachteilig bewertet wird. Dies betrifft unter anderem Vereine, Kindertagesstätten und Feuerwehren. Vor dem Hintergrund begrenzter kommunaler Ressourcen gewinnt daher die Bündelung von Angeboten und die Nutzung von Synergieeffekten zunehmend an Bedeutung. Eine zentrale Herausforderung der zukünftigen Gemeindeentwicklung besteht darin, die vorhandenen Strukturen langfristig zu sichern und zugleich räumliche und funktionale Verknüpfungen zwischen den Ortsteilen zu stärken.

Jahnsdorf verfügt aufgrund seiner Lage über eine gute überörtliche Anbindung. Die Stadt Chemnitz ist mit dem Pkw in etwa 15 Minuten erreichbar; darüber hinaus besteht eine grundsätzlich gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Gleichzeitig ist der Alltag innerhalb der Gemeinde weiterhin in erheblichem Maße durch den motorisierten Individualverkehr geprägt. Dies zeigt sich insbesondere im Umfeld der Grundschule, die von den Schülerinnen und Schülern sowohl mit dem Bus als auch über den Bringverkehr der Eltern erreicht wird. In den Morgenstunden, insbesondere um 7 Uhr, ist auf der angrenzenden Straße ein erhöhtes Verkehrsaufkommen festzustellen. Die bestehende Tempo-30-Regelung vor der Schule trägt bereits zur Verkehrssicherheit bei. Die Grundschule selbst verfügt über ausreichende Kapazitäten für die voraussichtlich kommenden zehn Jahre, sodass aus heutiger Sicht kein zusätzlicher Flächenbedarf für eine bauliche Erweiterung besteht. Eine eigene Turnhalle ist jedoch nicht vorhanden. Die Nutzung der bestehenden Turnhalle erfordert einen Fußweg von etwa zehn Minuten und verdeutlicht damit exemplarisch die räumliche Verteilung der kommunalen Infrastruktur.

2. Entwicklungsfläche Chemnitzer Straße 93

Vor diesem räumlichen und strukturellen Hintergrund kommt der Fläche an der Chemnitzer Straße 93 eine besondere Bedeutung für die zukünftige Gemeindeentwicklung zu. Sie stellt eine der wenigen größeren, grundsätzlich bebaubaren Flächen im Eigentum der Gemeinde dar. Lediglich eine weitere, deutlich kleinere und aufgrund ihrer topografischen bzw. sonstigen Rahmenbedingungen anspruchsvollere Fläche steht ergänzend zur Verfügung. Die Fläche an der Chemnitzer Straße 93 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und dient als Schafweide sowie zur Heuernte.

Die grundsätzliche Erschließung des Areals ist über eine Brückenverbindung im Bereich der Firma Mauersberger denkbar. Im unmittelbaren Umfeld befindet sich zudem eine bestehende Parkplatzfläche, die zunächst als Parkreserve von Bedeutung ist. Ein ehemals auf dem Areal vorhandenes Gebäude wurde im Zusammenhang mit dem Abriss der Strumpffabrik ebenfalls beseitigt. Darüber hinaus bietet ein bestehender Weg entlang des Hangs Potenzial für eine Integration in eine zukünftige Freiraum- und Wegeverbindung. Der vorhandene Bachlauf stellt nach aktuellem Kenntnisstand kein wesentliches Hochwasserrisiko dar, sollte jedoch im Rahmen einer konkreten Entwicklung angemessen berücksichtigt werden. Die Fläche besitzt damit nicht nur aufgrund ihrer Verfügbarkeit, sondern insbesondere aufgrund ihres Alleinstellungsmerkmals innerhalb des Gemeindegebiets eine strategische Bedeutung. Gleichzeitig besteht seitens der Gemeinde kein unmittelbarer Entwicklungs- oder Verwertungsdruck. Ein Verkauf der Fläche zur kurzfristigen Generierung von Einnahmen steht ausdrücklich nicht im Vordergrund. Vielmehr besteht der politische und planerische Anspruch, die Fläche als langfristige Entwicklungsoption zu betrachten und ihre mögliche Funktion für die zukünftige Gemeindeentwicklung sorgfältig zu bestimmen.

3. Wohnungsmarkt und demografische Entwicklung

Die Entwicklungsperspektiven sind zugleich vor dem Hintergrund der örtlichen Nachfrage zu bewerten. Während die Nachfrage nach klassischen Einfamilienhausgrundstücken zuletzt rückläufig ist, besteht weiterhin ein grundsätzliches Interesse an Wohnraum. Damit zeichnet sich ein Wandel der Anforderungen an die Siedlungsentwicklung ab: Nicht allein die Bereitstellung zusätzlicher Bauflächen, sondern insbesondere die Frage nach geeigneten Wohnformen, Zielgruppen und Qualitäten gewinnt an Bedeutung. Ein Beispiel für die Herausforderungen bei der Aktivierung bestehender Potenziale stellt ein ehemaliges Fabrikgebäude (Kreißfabrik) in Jahnsdorf dar, das im Jahr 2023 veräußert wurde. Ziel war seinerzeit die Umnutzung zu Wohnzwecken. Trotz der damals vorhandenen Nachfrage nach Wohnungen wurde das Vorhaben bislang nicht umgesetzt. Auch auf kommunaler Ebene bestehen nur begrenzte Kapazitäten zur eigenständigen Projektentwicklung. Die Wohnungsbaugesellschaft Zwönitztal ist vergleichsweise klein und verfügt nach Einschätzung der Gemeinde nicht über die notwendigen Ressourcen, um größere eigene Entwicklungsprojekte aus eigener Kraft anzustoßen. Jahnsdorf ist an der Gesellschaft als Minderheitsgesellschafterin beteiligt.

4. Strategische Bedeutung für die Gemeindeentwicklung

Die Gemeinde befindet sich somit in einer Situation, in der eine klassische, rein wohnbauliche Flächenentwicklung nicht zwangsläufig die geeignete Antwort auf die bestehenden Herausforderungen darstellt. Gleichzeitig bietet die Fläche an der Chemnitzer Straße 93 die seltene Möglichkeit, eine größere zusammenhängende Entwicklungsfläche vorausschauend und ohne kurzfristigen Verwertungsdruck zu betrachten. Ziel sollte es daher sein, die Fläche nicht isoliert als potenzielle Baufläche zu verstehen, sondern als strategischen Baustein einer langfristigen Gemeindeentwicklung. Dabei sind sowohl die vorhandenen infrastrukturellen Strukturen als auch die räumliche Fragmentierung der Gemeinde, die veränderte Wohnungsnachfrage, die Anforderungen an Mobilität und Freiraum sowie die begrenzten kommunalen und privaten Entwicklungskapazitäten zu berücksichtigen.

Die zentrale planerische Fragestellung lautet folglich nicht allein, was auf der Fläche gebaut werden kann, sondern vielmehr, welche Funktion die Fläche künftig für Jahnsdorf übernehmen kann und welchen Mehrwert sie für die Gesamtgemeinde erzeugen sollte. Aus dieser Perspektive kann die Entwicklung des Areals dazu beitragen, bestehende Defizite und räumliche Fragmentierungen zu adressieren, neue Wohn- und Lebensangebote zu schaffen und zugleich einen langfristig tragfähigen Umgang mit den begrenzten Flächen- und Finanzressourcen der Gemeinde zu ermöglichen. Die weitere Untersuchung sollte daher zunächst die räumlichen, infrastrukturellen, demografischen und marktseitigen Rahmenbedingungen vertiefen und daraus unterschiedliche Entwicklungsoptionen ableiten. Entscheidend ist dabei eine Entwicklung, die nicht allein auf die Schaffung zusätzlicher Siedlungsfläche abzielt, sondern einen qualitativen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit der Gesamtgemeinde Jahnsdorf leistet.

Diskussion und Empfehlungen

Im Mittelpunkt stand die Frage, wie mit der ca. 4.500 m² großen Entwicklungsfläche der ehemaligen Fabrik umgegangen werden soll. Die Fläche liegt im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bebauungsplan, der bereits weitgehend umgesetzt ist. Die Gemeinde möchte die Fläche grundsätzlich nicht primär unter dem Gesichtspunkt des maximalen Verkaufserlöses betrachten. Vielmehr soll eine nachhaltige Entwicklung angestoßen werden, insbesondere die Schaffung von familiengerechtem Wohnraum und Wohnraum für „Wohnungsanfänger“. In einigen Jahren soll auf der Fläche ein Gebäude bzw. eine Bebauung entstanden sein, die neuen Wohnraum und damit neue Einwohnerinnen und Einwohner für die Gemeinde schafft. Der Verkaufserlös soll jedoch gegenüber der Qualität und Verbindlichkeit der späteren Entwicklung nicht im Vordergrund stehen. Es bestand Konsens, dass die Fläche aufgrund ihrer besonderen Lage und städtebaulichen Bedeutung nicht unvoreingenommen Maklern oder beliebigen Bauträgern überlassen werden sollte.

Die Gemeinde hat aus der Entwicklung bzw. dem Verkauf der Kreißigfabrik ihre Erfahrungen gesammelt und will nun den Prozess strategisch besser aufstellen. Daraus ergibt sich der Wunsch, beim jetzigen Grundstück:

- eine klare eigene Vision zu entwickeln,
- die städtebaulichen und architektonischen Möglichkeiten zunächst auszuloten,
- eine eigene Haltung im Gemeinderat zu entwickeln,
- und erst anschließend gezielt auf potenzielle Investoren bzw. Bauträger zuzugehen.

Eine solche Vorarbeit würde der Gemeinde auch ermöglichen, selbstbewusster und verbindlicher gegenüber Investoren aufzutreten.

Als sinnvoller nächster Schritt wird die Erstellung einer kleinen Volumen- bzw. Machbarkeitsstudie durch ein qualifiziertes Architekturbüro empfohlen. Dabei soll ausdrücklich keine vollständige Planung beauftragt werden. Es geht vielmehr um eine konzeptionelle Untersuchung, welche unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück denkbar sind. Untersucht werden könnten beispielsweise:

- unterschiedliche Gebäudevolumen,
- Einfamilienhäuser bzw. andere Wohnformen,
- eine U-förmige Bebauung,
- unterschiedliche Dachformen,
- verschiedene Anordnungen der Gebäude,
- gemeinschaftsorientierte Wohnformen,
- alternative Bautypologien, z. B. Holzbauten,
- eine mögliche architektonische Bezugnahme auf die ehemalige Fabrik,
- unterschiedliche Möglichkeiten für Freiräume und Begegnungsbereiche,
- gegebenenfalls spätere Nutzungen im Erdgeschoss.

Ziel wäre ein anschauliches Exposé mit mehreren Varianten, das insbesondere folgende Elemente enthält:

- Lageeinordnung,
- städtebauliche Grundidee,
- mehrere Bebauungsvarianten,
- Visualisierungen,
- Aussagen zu Volumen und Gebäudeanordnung,
- architektonische Leitidee,
- gegebenenfalls Bezug zur ehemaligen Fabrik.

Das Exposé wäre kein Planungsauftrag der Leistungsphasen 1–2, sondern eher ein Ideen- bzw. Konzeptpapier, das die Bandbreite des Machbaren aufzeigt.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die Hinzuziehung eines konzeptionell starken Architekturbüros. Hierzu bietet sich folgende Vorgehensweise an:

- Anfrage bei der Architektenkammer Sachsen,
- Recherche nach mit Preisen ausgezeichneten Büros in Sachsen und Thüringen,
- Sichtung regionaler Architekturpreise und Staatspreise,
- Recherche von preisgekrönten bzw. besonders innovativen Projekten,
- anschließend Prüfung der Websites und Referenzen der Büros.

Besonders wichtig ist nicht allein die technische Planungskompetenz, sondern die konzeptionelle und städtebauliche Stärke des Büros.

Wesentlich erscheint auch, zur Ermittlung von Planungsgrundlagen zunächst den grundsätzlichen Wohnraumbedarf abzufragen bzw. Interessierte zu ermitteln. Damit könnte ein erstes Fundament dafür geschaffen werden, welche Wohnformen tatsächlich nachgefragt werden.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt folgende Reihenfolge in der Bearbeitung der notwendigen Schritte:
Wohnraumbedarf ermitteln → Interessierte gewinnen → architektonische Varianten entwickeln → Exposé erstellen → gezielt Investoren / Bauträger ansprechen.

Die Gemeinde verfügt bislang nur über wenig Erfahrung bei der Suche nach geeigneten Investoren für ein solches Projekt. Es wurde daher vorgeschlagen:

- bei Kommunen wie der Stadt Chemnitz nach Erfahrungen und Ansprechpersonen zu fragen,
- Architekturbüros nach guten Bauträgern zu fragen,
- Kontakte zu geeigneten Institutionen bzw. Verbänden aufzubauen,
- als mögliche Recherchequelle den Verband „Stadtgestalter“ heranzuziehen.

Die Fläche wird als besonderer Ort mit deutlichem städtebaulichem Aufwertungspotenzial gesehen. Durch die Studie erhält der Gemeinderat eine konkrete Vision, auf dessen Grundlage Entscheidungen getroffen werden können.

Zusammenfassend empfiehlt der Beirat: Nicht möglichst schnell verkaufen, sondern zunächst eine gute Idee und eine klare Haltung entwickeln.

Weiteres Vorgehen

Der Mobile Gestaltungsbeirat empfiehlt der Gemeinde, das Grundstück zunächst stärker in die eigene Hand zu nehmen und eine klare Entwicklungsperspektive zu erarbeiten. Eine gute architektonische Vision und ein aussagekräftiges Exposé schaffen die Grundlage dafür, später die passenden Partner für die Umsetzung zu finden und gleichzeitig die städtebauliche Qualität der Entwicklung zu sichern.

Votum: einstimmig

Jahnsdorf, den 28.08.2026

Ulrich Krüger (bdla)
Lina Maria Mentrup (BDA)
Klaus Bielenberg (SRL)