

Entwicklungsszenario für den Standort der ehemalige Stadtwirtschaft als
Modellprojekt, der Chemnitzer Stadtentwicklung

Stadtwirtschaft

Verfasser:

Robert Slinger, Claire Karsenty, Felix Zaiss,
KAPOK: Pflügerstrasse 75 12047 Berlin

Auftraggeber:

Stadt Chemnitz
Stadtplanungsamt



Entwicklungsszenario für den Standort ehemalige
Stadtwirtschaft als Modellprojekt, der Chemnitzer Stadtent-
wicklung

Stadtwirtschaft

Verfasser:
Robert Slinger, Claire Karsenty, Felix Zaiss,
KAPOK: Pflügerstrasse 75 12047 Berlin

Auftraggeber:
Stadt Chemnitz
Stadtplanungsamt

Impressum

Entwicklungsszenario für den Standort ehemalige Stadtwirtschaft als Modellprojekt, der Chemnitzer Stadtentwicklung

Herausgeber/ Auftraggeber:

Stadt Chemnitz
Stadtplanungsamt
Friedensplatz 1
09106 Chemnitz

Ansprechpartnerin: Grit Stillger
mail: grit.stillger@stadt-chemnitz.de
Tel.: +49 371 4886030

Verfasser/ Auftragnehmer:

ARGE KAPOK
Team:
Robert Slinger, Claire Karsenty,
Felix Zaiß

Kontakt:

A: KAPOK: Pflügerstraße 75
12047 Berlin, DE
T: 030 695 33 860
E: office@kapokberlin.com
W: www.kapokberlin.com

Beteiligte Verwaltungen / Stadteilmanagement:

Stadtplanungsamt
Bauamt
Kreatives Chemnitz we.V.

Fertigstellung Dokumentation:

Juni 2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung - die ehemalige „Stadtwirtschaft Chemnitz“	10
1.1	Der Sonnenberg - Ein Stadtteil im Wandel	12
1.2	Die Chemnitzer Stadtwirtschaft im Sonnenberg	12
1.3	Zielsetzung	13
1.4	Herangehensweise	15
1.4.1	Themenschwerpunkte	15
1.4.2	Beteiligungsformate als ergänzende Maßnahme	15
1.4.3	Zutaten des Entwicklungsszenario	16
1.4.4	Das Tor zum Sonnenberg	16
1.4.5	Neuformatierung der Räume	16
1.4.6	Das Betriebssystem	16
1.4.7	Umsetzung und Zeitschiene	17
2.	„Zutaten des Entwicklungsszenarios“	18
2.1	Ein neue Nutzungsmischung	20
2.1.1	Werkstätten	20
2.1.2	Ateliers	21
2.1.3	Musikräume	22
2.1.4	Ausstellungsflächen	23
2.1.5	Veranstaltungsflächen	24
2.1.6	Optionsräume	25
2.1.8	Aktive Höfe	26
2.2	Gemeinschaftliche Infrastruktur	27
2.2.1	„Stadtwerkstatt“ Beteiligungsformate als ergänzende Maßnahme	27
2.2.2	Die Kantine - Kiezmagnet und Treffpunkt	29
2.2.3	„Flexi-Lager“	30
2.3	Orientierung und Aussendarstellung	31
2.3.1	„Pfortnerhäuser“	31
2.3.2	Konzept „Wegeleitsystem“	32
2.3.3	Konzept „Anzeigefassaden“	33
2.3.4	Thematisierung der Höfe	34
2.4	Aneignung des Aussenraums	35
2.4.1	Flexi-Möbel	36
2.4.2	Urban Gardening	37

3. „Das Tor zum Sonnenberg“	39	5.1 Einleitung	82
3.1 Einleitung	40	5.2 Grundprinzipien des Betriebes	83
3.1.1 Städtebauliche Entwicklung	40	5.3 Nutzungsmischung	83
3.1.2 Städtebauliches Mengengerüst des Areals	40	5.3.1 Definition Nutzer inhaltlich	83
3.2 Städtebauliche Untersuchungen	42	5.3.2 Ergänzende Nutzungen	83
3.2.1 Einbindung in die Umgebung - 500m Radius	42	5.3.3 Zusätzliche Nutzungen	84
3.2.2 Einbindung ins Quartier - 250m Radius	44	5.4 Kriterienkatalog zum Umgang mit Bestandmieter*innen	84
3.2.3 Verbindungen und Durchwegungen	46	5.4.1 Einleitung	84
3.2.4 Innen und Aussendarstellung - Identitätsbildung der drei Höfe	48	5.4.2 Aufbau des Kriterienkataloges	84
4. „Neuformatierung der Räume“	50	5.4.2 Vorschlag zum Verfahren	85
4.1 Bestandsanalyse	52	5.4.3 Grundsätze	85
4.1.1 Raumkatalog / Anforderungsprofil	52	5.4.4 Erfassung der Bestandmieter*innen nach derzeitigen Nutzungen	86
4.1.2 Bestand Raumtyp 1 - „ebenerdige Werkstätten/ Garagen“ (unbeheizt)	53	5.4.5 Fragenkatalog für Einzelfallprüfungen	86
4.1.3 Bestand Raumtyp 2 - „Lager/ Dachboden“	54	5.4.6 Kriterienkatalog und Einzelfallentscheidung	87
4.1.4 Bestand Raumtyp 3 - „Büroräume/ Aufenthaltsräume“	55	5.4.7 Haus D	87
4.1.5 Bestand Raumtyp 4 - Sanitäräume	56	5.5 Vorauswertung Betreiber modelle (4 Modelle)	88
4.1.6 Bestand Raumtyp 5 - „Verkehrsflächen“	56	5.5.1 Kommunales Modell	88
4.1.7 Bestand Raumtyp 6 - Haustechnikräume	57	5.5.2 Selbstverwaltetes Modell I (Erbbaurechtsmodell)	89
4.2 Entwurf Raumprogramm	61	5.5.3 Selbstverwaltetes Modell II (private Eigentümergemeinschaft)	90
4.2.1 Konzept	61	5.5.4 Hybrid Modell / kommunal - zivilgesellschaftlich	91
4.2.2 Masterplan, Exemplarischer Entwicklungsstand	64	5.6 Vertiefung Erbbaurechtsmodell	92
4.2.3 Qualifizierung der Freiflächen / Zonierung der Außenanlage	67	5.6.1 Rechtliche Konstitutionen	92
4.3 Hausbezogene Zuordnung der Nutzungen	70	5.6.2 Vergabe und Nutzungsentgelte von Räumen	93
4.3.1 Haus A1/A2/A3/K	70	5.6.3 Finanzierung der Aufgaben, des Programmes und des Standortes	94
4.3.2 Haus A4/A5	71	5.6.3 Exemplarische Standortkalkulation	95
4.3.3 Haus B1/B2	72	5.7 Vertiefung Hybrid Modell / kommunal	96
4.3.4 Haus D1/D2/E	73	5.7.2 Vergabe und Nutzungsentgelte von Räumen	97
4.4 Nutzungskonzept Flächen, Mietmodell	74	Flächenkuratorium	97
4.4.1 Exklusive Mietflächen (MF-G1)	74	5.7.3 Finanzierung der Aufgaben, des Programmes und des Standortes	98
4.4.3 „Stadtwerkstatt“ (Organisation Benutzung des Geländes)	74	5.7.4 Exemplarische Standortkalkulation	99
4.5 Flächenaufstellung nach DIN 277, und gif	75	6. Zusammenfassung	101
4.5.1 Flächengliederung gem. des Mietmodells, gem. DIN 277 und gif	75	6.1 Szenario, die drei Entwicklungsphasen	102
4.5.2 Flächenaufstellung gem. des Mietmodells	75	6.1.1 Entwicklung_01: „A+A“ - Aneignen + Anzeigen	102
5. „Das Betriebssystem“	80	6.1.2 Entwicklung_02: „E + E“ - Ergänzen + Erweitern	104
		6.1.3 Entwicklung_03: „V + V“ - Verdichten + Verstetigen	106
		6.3 Vision 2025	109

6.4	Kurzfassung Ergebnisse und Empfehlungen	110
	Zum Städtebau.....	110
	Zum Raumprogramm.....	110
	Zum Betreibermodell.....	110
6.5	Nächste Schritte	110
	6.5.1 Formale Beschlüsse	110
	6.5.2 Workshops, Planung und Beteiligungsverfahren	111
	6.5.3 Quick Wins	111
	6.5.4 Fortentwicklung des Entwicklungsszenario	111
Anlagen		112

1. Einleitung - die ehemalige „Stadtwirtschaft Chemnitz“



1.1 Der Sonnenberg - Ein Stadtteil im Wandel

Der Sonnenberg, benannt nach der gleichnamigen Erhebung (345,3 m), liegt zwischen den Stadtteilen Hilbersdorf, Yorckgebiet, Gablenz, Lutherviertel und dem Stadtzentrum und zählt heute ca. 14.000 Einwohner. Das Quartier ist gut erschlossen, erreichbar mit den Buslinien 21, 31, 51, 82, S91 und N12 des Nachtnetzes sowie mit der Straßenbahnlinie 5. Wichtige Ausfallstraßen sind von Nord nach Süd, die Hain- und Zietenstraße und von Ost nach West, die Fürstenstraße.

Seine Entstehung beginnt mit der Industrialisierung der Stadt Chemnitz Mitte des 19. Jahrhunderts, wo bedeutende Chemnitzer Industrielle wie Richard Hartmann, Johann Zimmermann und Julius Reinecker ihre ersten Schritte als Unternehmer wagten.

Sein stadträumlicher Charakter ist überwiegend durch die zwischen der Gründerzeit und dem Ersten Weltkrieg erbaute Blockrandbebauung geprägt. Historische Bauwerke wie z.B. die Markuskirche am Körnerplatz und der Wissmannhof ergänzen das typische Arbeiterviertel der Gründerzeit.

Seit 1991 ist der nördliche Sonnenberg Sanierungsgebiet. Die Erfolge der Sanierungsförderung sind deutlich sichtbar. Im Rahmen des Stadumbaues wurden auch Gebäude mit Altbausubstanz abgerissen, um dem hohen, aus Bevölkerungsrückgang, seit der Wiedervereinigung entstandenen Wohnungsleerstand entgegenzuwirken, was auch auf Kritik zahlreicher Bewohner und Fachleute stieß.

Der südliche Bereich des Sonnenberges ist seit 2008 ebenfalls in die Sanierungsförderung eingebunden und ein Altbaumanagement aktiv. Durch den Rückbau von fast 500 Wohnungen in Plattenbauweise entlang der Augustusburger Straße, wurde Platz geschaffen für die „Bunten Gärten vom Sonnenberg“, einer ca. 2,5 ha großen Sport- und Freizeitanlage. Die Spielanlage wurde 2010 eröffnet und ist von

der Bevölkerung sehr gut angenommen. Die „Bunten Gärten“ waren im Juli 2011 erstmalig Standort des Stadtteilstestes Sonnenberg. Die Anlage entwickelt sich weiter und wird um den Neubau einer Grundschule ergänzt.

Der ursprünglich stark von Handwerksbetrieben und Gewerbe durchmischte Stadtteil Sonnenberg ist heute ein Wohngebiet mit vielfältiger Infrastruktur und neuen gestalteten Freiflächen. Diese Umstände haben in den letzten Jahren nicht nur zu einer erheblichen Umwandlung der städtischen Struktur geführt, sondern auch zu einer positiven demographischen Entwicklung seine Bevölkerung. Eine kreative Szene ist im Wachstum. Der Sonnenberg hat ein besonders dichtes Netzwerk an Vereinen aller Art und Trägern der Soziokultur.

1.2 Die Chemnitzer Stadtwirtschaft im Sonnenberg

Die Stadt Chemnitz verfügt im Vergleich zu anderen Städten der gleichen Größe immer noch über zahlreiche innerstädtische, leerstehende Gebäude und Freiflächen, die das Potential zur Aneignung und Umnutzung in sich tragen. Ein paar wenige befinden sich im Eigentum der Stadt. Eines davon ist das Areal des Betriebshofs der ehemaligen „Stadtwirtschaft“. Das Areal befindet sich im südlichen Teil des Sonnenberg, einem innerstädtischen Stadtteil von Chemnitz, der unmittelbar an das Stadtzentrum angrenzt.

Das Betriebsgelände der Chemnitzer „Stadtwirtschaft“ wurde etwa 1923 erbaut und bis zum Jahr 1994 aktiv als Betriebsgelände genutzt. Für die Unterbringung von betriebsnotwendigem Gerät, dem Fuhrpark und dafür benötigte Wartungs- und Abstellflächen sowie Gebäudeteile für Verwaltung, Aufenthalt und Kleiderwechsel kennzeichnet sich der Standort durch kleinteilige, teilweise nach und nach ergänzte und rück- und weitergebaute

bauliche Strukturen. Ein einheitliches Bebauungsbild ist bestenfalls in den beiden markanten Spitzgaubenbauten, die den inneren Hof des Geländes bilden und sich in ihrer Gestalt entsprechen, erkennbar. Darüber hinaus bilden große Infrastrukturflächen ohne Gebäudebestand den Charakter des Areals bei einer Gesamtfläche von etwa 12.000 qm. Die Gebäude des Areals umfassen etwa 5.000 qm umbaute Nutzfläche, die nur teilweise als einfache Lager, private kleine Werkstätten (oft Autoschrauber) und an Dienstleister vermietet wird. Gebäude und Erschließung sind fast seit 20 Jahren überwiegend unsaniert. Das Areal ist über den öffentlichen Nahverkehr gut an die Stadt angebunden. Die vorhandenen Freiflächen dienen derzeit nur als Erschließungs-, Rangier- und Binnenräume, haben aber eine Großmaßstäblichkeit, die das Potential in sich trägt, das sich durch neue Programme und Nutzungen ein neuer, stadtwirtschaftlich relevanter Standort entwickeln wird.

Der Standort der ehemaligen Stadtwirtschaft soll weiterhin als ein zentrumsnahes Gebiet der Produktion, als wichtiger Bestandteil seiner geschichtlichen Identität sein und kann, im Sinne seines „Genius Loci“, ein wichtiger Baustein für das Leitbild der Zukunft bilden. Der Ort hat eine prägende Geschichte, als Ort der Verteilung, der Beherbergung von Infrastruktur und Nutzungen, die den Bewohnern dienen und die in die ganze Stadt hineinwirken. Diese Identität des Ortes, als gemeinwohlorientierter „Dienstleister“, wird weiterhin bestehen bleiben, hin zu einer Umprogrammierung und Umnutzung als kulturell- und kreativwirtschaftlicher Standort.

1.3 Zielsetzung

In Zeiten der Umwandlung und Unsicherheit hat das Entwicklungsszenario die Aufgabe eine lebendige Nutzungsmischung zu etablieren, die Zusammenleben, sowie Austausch und Dialog zwischen unterschiedlichen, zur Zeit parallel lebenden Gruppen im Quartier fördert.

Mit einer klugen Mischung aus Kunst und Kultur, Produktion mit lokaler Relevanz, zukunftsorientiertem Handwerk und sozialer Begegnungen, kann ein wichtiger Beitrag zum Zusammenhalt des Quartiers geleistet werden.

Der Ort hat eine prägende Geschichte, als Ort der Verteilung, der Beherbergung von Infrastruktur und Nutzungen, die ursprünglich in die ganze Stadt hineinwirkten. Dieser Aspekt wird im Ansatz unseres Arbeitens als maßgebend in Herangehensweise und Umgang, mit der Identität des Ortes, hin zu einer neuen Programmierung von kultureller- und kreativ wirtschaftlicher Nutzung sein.

Das Entwicklungsszenario hat die Aufgabe ein bisher geschlossenes Gebiet nach außen hin sichtbar zu machen, der Öffentlichkeit zur Entdeckung zu öffnen und zum Verweilen einzuladen. Mit Zugänglichkeit kann Zugehörigkeit entstehen.

Chemnitz will europäische Kulturhauptstadt 2025 werden. Der Standort der Stadtwirtschaft kann, als neuer, lebendiger und innovativer Ort, mit Modellcharakter, einen gewichtigen Beitrag dazu leisten, dass Chemnitz als Kulturstandort in der Öffentlichkeit an Relevanz gewinnt.

Es entsteht ein „Tor zum Sonnenberg“, das dem Viertel als Anziehungspunkt dient und Leute in die „Stadtwirtschaft“ und das Viertel lockt.

Das zu entwickelnde Raumkonzept für die Transformation des Areals wird:

- ein stadtplanerisches Werkzeug das verschiedene Aspekte des Bestands und der Umgebung in die programmatische Gestaltung des Ortes einschreibt;
- Rahmenbedingungen für ein breites Spektrum an Räumen und Nutzungen setzen, um dynamische Impulse für eine lebendige Entwicklung des Areals zu inspirieren;
- als Plattform für Teilhabe und Mitwirkung fungieren, um die Entwicklung dieses Ortes mitgestalten zu können und durch Integration von Nutzergruppen in die langfristige Planung, neue Formen der Eigentumsbildung und Impulse

für Unternehmensgründungen zu ermöglichen.

- ein Spektrum an Umsetzungsmodellen aufzeigen, die einen gemeinwohlorientierten, ortsbezogenen und kreativen Standort anbieten, der nachhaltig auf dem Areal etabliert werden kann.

Die zahlreichen beteiligten Akteure, die Komplexität und Vielfältigkeit der Themen und Aufgaben, sowie ein breites Interesse der Stadtgesellschaft erfordern den Einsatz inter- und transdisziplinär aufgestellter und themenübergreifend arbeitender Arbeitsgemeinschaften. Diese müssen projektbezogen koordiniert und entlang ihrer Interessen zusammengeführt werden, um nachhaltige Entwicklungsschritte ableiten zu können.

Teil des Auftrages sind auch Ansätze für eine zu entwickelnde Strategie, die einen kontinuierlichen Beteiligungsprozess über das Entwicklungsszenario hinaus vorschlägt. Hierbei könnte beispielsweise ein temporärer Arbeitsraum auf dem Gelände entstehen, in dem eine kontinuierliche, örtliche Präsenz für Empfang, Dialog, Begegnung und Austausch zu den Entwicklungsschritten etabliert wird – eine Art Bauhütte, eine „StadtWerkstatt“

Ein erfolgreiches Entwicklungsszenario muss auf die vorhandene Identität und das Potenzial des Standorts in seinem Stadtviertel aufbauen.

Das Areal liegt zentrumsnah und ist mit allem Verkehrsmittel gut erschlossen. Die vorhandenen Freiflächen dienen zur Zeit nur als Erschließungs- Rangier- und Binnenräume, haben aber eine Großmaßstäblichkeit, die durchaus weitere Programme und Nutzungen aufnehmen kann und dabei neue Aufenthaltsmöglichkeiten für den Stadtteil artikulieren kann.

Es gibt auch potenzielle Neubauf Flächen auf dem Gelände, die sowohl an den vorhandenen un bebauten Rändern, als auch aus dem Rückbau baufälliger Gebäude entstehen können.

Die wachsende Kulturszene und innovative

Betriebe in Chemnitz stellen ebenfalls ein spannendes Potenzial für die Etablierung von Nutzungen im Sonnenberg dar. Ergänzend zu eventuell am Grundstück verbleibenden Handwerksbetrieben, bietet die Beherbergung kultureller Nutzungen auf dem Areal spannende Synergiepotenziale, als auch eine neue Zugänglichkeit des Geländes für die Nachbarschaft.

Wie der gesamte Stadtteil Sonnenberg steht auch der Standort der ehemaligen Stadtwirtschaft vor wesentlichen Herausforderungen.

Der Bevölkerungsstrukturen im Sonnenberg befinden sich im Umbruch. Orte und Strukturen des Austausches und Begegnung spielen hier eine wichtige Rolle in der notwendigen Etablierung und Verstetigung von neuen sozialen Netzwerken.

Vorhandene und neue Gemeinschaften mit unterschiedlichen Herkünften, Generationen, Kompetenzen und Lebensperspektiven brauchen Orte und Programme des Zusammenkommens und des Dialoges.

Dieser Anspruch ist in der Aufgabenstellung als Vision für das Gebiet zusammengefasst wie folgt formuliert:

- Das Areal als ein Ort des Gemeinwesens und der Begegnung, der Nutzer und Besucher zum Verweilen einlädt
- Ergänzung des Nutzungsangebotes, mit den Schwerpunkten Kunst und Kultur, Stadteitarbeit, kreative Produktion und Bildung
- „Tor zum Sonnenberg“ - ein Kreativquartier das als Stadtteilzentrum fungiert
- Entwicklung des Gebiets, über Co-Produktion zwischen öffentlicher Hand und Zivilgesellschaft
- Nutzungen, die als Inkubatoren zu einer neuen Entwicklung auf den Sonnenberg führen.
- Während das Gelände der ehemaliger Stadtwirtschaft ein sehr großes Potenzial für die Etablierung von solchen

Nutzungen anbietet, fehlt es zur Zeit an der notwendigen Außenansicht, Durchquerung und Nutzungsangeboten, die anlocken und einladen.

Es könnte ein architektonisches, ein gebautes „Leuchtturmprojekt“, ein stadtweiter Anziehungspunkt für den Sonnenberg entstehen, das die Identität des Ortes und des Viertels prägt. Die „Stadtwirtschaft“ wird wieder in der Stadt sichtbar und durch eine räumliche, wie auch inhaltliche Öffnung des Geländes, werden die Chemnitzer wieder dazu eingeladen, den Ort in ihren Alltag zu integrieren.

1.4 Herangehensweise

1.4.1 Themenschwerpunkte

Ergänzende Nutzungen und Einrichtungen konzipieren

- funktionale Defizite auffangen und Potenziale anzapfen, um einen Beitrag zur Transformation des Viertels in ein lebendiges Quartier liefern

Nutzungsmischung im Quartier

- Stärkung des sozialen Zusammenhaltes,
- Förderung der lokalen Wirtschaft mit einem neuen Angebot an Kultur, Arbeiten, Bildung und Freizeit im Quartier

Räume der Begegnung schaffen

- Stärkung des sozialen Austausches
- Synergien zwischen Generationen und Bevölkerungsgruppen fördern
- Stadtgesellschaftliche Ökonomien stärken, sowie Raumdefizite zu beheben

Aktive, zugängliche Freiflächen

- Nutzer und Aktivitäten etablieren, die Binnenräume auf dem Areal, die die Möglichkeit der Aneignung, durch Nutzer und ein Angebot für die allgemeine Öffentlichkeit darstellt.

Beteiligung fördern

- Die Bewohner und Nutzer aktiv an dem Entstehungsprozess beteiligen, um die Akzeptanz und Aneignung der neuen Räume und Einrichtungen zu gewährleisten
- Damit entsteht eine Stärkung der Identifikation der Bewohner und Nutzer mit ihrem Quartier

Pilotprojekte mit Vielfältigungspotential - Räumliches/Architektonisches Konzept

- Etablierung eines Raumes für eine kontinuierliche örtliche Präsenz für Empfang, Dialog, Begegnung und Austausch
- eine „Bauhütte“, eine „StadtWerkstatt“, ein „Projekthub“
- Die „StadtWerkstatt“ verstetigt sich mit der Zeit und bespielt den Ort, so daß sich der Standort sich aus dem Ort heraus entwickelt.
- mit der „StadtWerkstatt“ wird eine Plattform geboten, auf der Akteuren den Ort verhandeln, visionieren, gestalten und transformieren (stufenweise, integriert in das Betreibermodelle)
- Temporäre Zwischennutzungen, Räume für Experimente und „Quick Wins“, die als Initiatoren einer neuen Ausrichtung und Anstoß für einen intensiven Dialog zum künftigen Angebot wirken.
- in der „StadtWerkstatt“ werden Szenarien für die zukünftigen Baufelder entwickelt und vor Ort mit ersten Zwischennutzungen angedacht.

1.4.2 Beteiligungsformate als ergänzende Maßnahme

Im Zuge eines demokratisierten Verständnisses von Stadtentwicklung und Planungsprozessen schlagen wir ein Paket an Bürgerbeteiligungsformaten zur Einbindung der Nachbarschaften und Anwohner in dem Gestaltungsprozess vor.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Bedarfsermittlung in präzisen Formaten bringt besondere Vorteile für die

Entwicklungsszenarios:

- Zugeschnittenes Raumprogramm - ein relevantes, standortgerechtes und nachhaltiges Nutzungsangebot
- Local Heroes - ein Verständnis der Bürger als Investor in die Zukunft des Ortes
- Starter Motors - frühzeitige Etablierung von Katalysator-Nutzungen der Veränderungen

Wir schlagen eine Reihe von Beteiligungsformaten vor, die parallel und im Einklang mit dem einzelnen Leistungsbausteinen stattfinden und die Entwicklung begleiten und mitgestalten. Diese Veranstaltungen sind im letzten Teil unter den Beiträgen zu den einzelnen Bausteinen beschrieben. Es wäre eine parallel stattfindende Implementierung der Beteiligungsformate wünschenswert. Eine Verlängerung des Durchführungszeitraumes und eventuell benötigter Zwischenergebnisse für die Einarbeitung in die Kulturhauptstadtbewerbung, müssten dann diskutiert werden.

1.4.3 Zutaten des Entwicklungsszenario

Es wird in den folgenden Kapiteln als erstes die „Zutaten“ des Entwicklungsszenarios vorgestellt

- Eine neue Nutzungsmischung- endogene Potenziale und neue Katalysatoren
- Gemeinschaftsinfrastruktur - Synergiebildung und Flächenoptimierung

Orientierung und Aussendarstellung - Eingänge, Durchgänge und Magneten für das Quartier

- Aneignung der Aussenräume - Vielfältiger lebendiger urbaner Außenraum, Aktive Höfe

1.4.4 Das Tor zum Sonnenberg

Das dritte Kapitel behandelt die Städtebauliche Entwicklung des areals

- Raumaneignungspotenzial durch Umgestaltung

- Ausschöpfung des räumlichen Bestandes (Gebäude und Zwischenräume)
- Durchlässigkeit und Zugänglichkeit
- Stadträumliche Gestaltung des "Tor zum Sonnenberg"
- Städtebauliche und soziale Zusammenhänge stärken.
- Einbindung der Nachbarschaft sowie aller Stakeholder in der Umgestaltung Ihres Quartiers
- Veränderung wird immer im Bezug auf ihre Angemessenheit der Mittel überprüft, nach dem Prinzip "kleiner Eingriffe - große Wirkung".

1.4.5 Neuformatierung der Räume

Das vierte Kapitel behandelt das neue Raumprogramm der einzelnen Gebäude.

- Standort- und gebietsgerechte Nutzungsmischung
- Präzise Kombination von Nutzungen, zur Erzeugung von Austausch und Synergien
- Ressourcenoptimierung
- Anpassbarkeit auf sich verändernde Zustände
- Identitätsstiftende Merkmale verschiedener Bestandteile
- Umsetzbarkeit und Plausibilität
- Zusammenhänge und Wechselwirkungen zukunftsorientierter Produktionsprofile, kreativer Wirtschaft und kollektiver Nachbarschaftsbildung

1.4.6 Das Betriebssystem

Im fünften Kapitel werden vertiefend Betreibermodelle untersucht.

- Integration des geplanten Spektrums an verschiedenen Nutzungen
- Sicherung des gemeinwohlorientierten Ansatzes
- Integration von niedrighwelligen Beteiligungsmöglichkeiten
- Minimierung der Stolpersteine zur Beteiligung

- Bevorzugen von endogenen, lokalen Initiativen
- Klare, tragfähige und nachhaltige Entscheidungsstrukturen, die dabei eine möglichst horizontale Entscheidungsparität unter der Nutzergemeinschaft gewährleisten.
- Verknüpfungen und Wechselwirkungen zwischen kurzfristigen und langfristigen Nutzungsprofilen

1.4.7 Umsetzung und Zeitschiene

Im sechsten Kapitel werden die zeitlichen Abhängigkeiten in Szenarien dargestellt.

- Abhängigkeiten, Erfolgskriterien und Rückkopplung einzelner Arbeitsschritte in der Zeitplanung.
- Übersichtlichkeit, Tragfähigkeit, Effizienz und Nachhaltigkeit der Entscheidungsstrukturen und Arbeitsabschnitte

2. „Zutaten des Entwicklungsszenarios“



2.1 Ein neue Nutzungsmischung

- endogene Potenziale und neue Katalysatoren

Der Sonnenberg birgt das Potential eine bunte und lebendige Nutzungsmischung zu beherbergen. Auf dem Gelände der Stadtwirtschaft entsteht ein neuer Standort auf dem vom urbanen Gärtner bis zum lokalen Autoschrauber alle ihren Platz finden. Eine neue Nutzungsmischung befruchtet sich selbst.

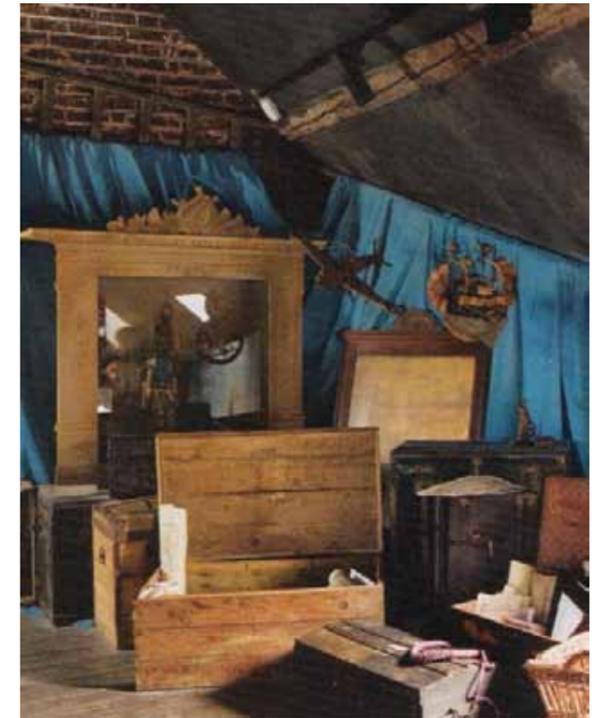
2.1.1 Werkstätten

Vom Handwerker bis zum innovativen Erfinder werden unterschiedlichste Werkstätten Teil des Areals. – Reparieren, Produzieren, Werken und Bilden



2.1.2 Ateliers

Designer und Künstler bekommen Raum für Experimente und Imaginäres - Zeichnen, Schreiben, Gestalten und Kreieren



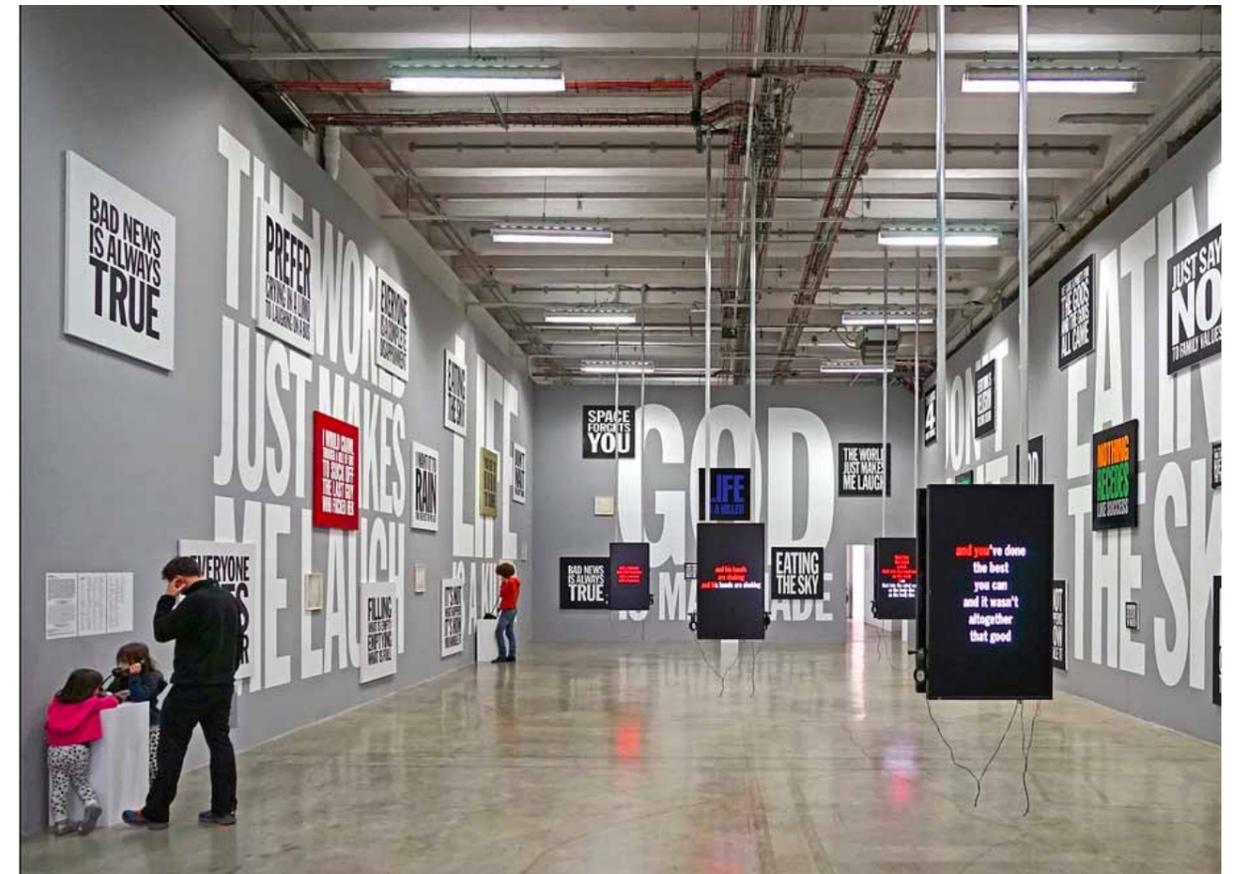
2.1.3 Musikräume

Die Musiker der Stadt bekommen weiteren Platz zum Musizieren, Aufnehmen und Auftreten



2.1.4 Ausstellungsflächen

Der kreative Hotspot zeigt sich und sein künstlerisches Potential wird ausgestellt -Ausstellungen, Infoveranstaltungen, Workshops.- Schauen und Staunen



2.1.5 Veranstaltungsflächen

Ein neuer Veranstaltungsort für Chemnitz.-
Vieles ist hier möglich – kleine Konzerte,
Veranstaltungen, Workshops, auch Hochzeiten



2.1.6 Optionsräume

Jeder Nutzer, Nachbar und Chemnitzer hat
die Option einen Raum für seine Projekte
bekommen - Multifunktionaler Raum auf Zeit,
für Alle



2.1.8 Aktive Höfe

Zwischen den Häusern entstehen lebendige Orte, auf denen sich die Vielfalt des Areals manifestiert. Die Nutzer zeigen sich im Außen und treffen auf Chemnitzer, die das Areal in ihren Alltag integriert haben - Aufhalten, Begegnen und Feiern



2.2 Gemeinschaftliche Infrastruktur

Synergiebildung und Flächenoptimierung

Es werden Gemeinschaften gebildet und neue Projekte geschmiedet. Die gemeinschaftliche Nutzung der Räume birgt das Potential für Flächenoptimierung und Synergien durch das Zusammenkommen von Nutzern, die sich ansonsten vielleicht nie getroffen hätten.

2.2.1 „Stadtwerkstatt“ Beteiligungsformate als ergänzende Maßnahme

Im Zuge eines demokratisierten Verständnisses von Stadtentwicklung und Planungsprozessen wird das Areal während des gesamten Entwicklungsprozesses mit verschiedenen Bürgerbeteiligungsformaten, zur Einbindung der Nachbarschaften und Anwohner gestaltet.

Hierfür werden extra Arbeitsräume auf dem Gelände entstehen, in denen eine kontinuierliche, örtliche Präsenz für Empfang, Dialog, Begegnung und Austausch etabliert werden soll – eine Art Bauhütte, die den Entwicklungsprozess begleitet, eine „StadtWerkstatt“, in der die Zukunft des Areals kommuniziert, verhandelt und mitgestaltet wird.

Diese ist der erste Anlaufpunkt auf dem Gelände und dient der Stadt und den Nutzern des Geländes als gemeinsame Zentrale für Verhandlung und Selbstverwaltung, als alltäglicher Treffpunkt und als Plattform zur Zusammenarbeit und Weiterentwicklung des Geländes. Es entsteht ein Stadtteilzentrum.

Innerhalb dieses Prozesses, soll ein auf den Standort zugeschnittenes Raumprogramm entstehen, das ein relevantes, standortgerechtes und nachhaltiges Nutzungsangebot etabliert. Im Sinne von „Local Heroes“, wird das Projekt mit den Bürgern als Investor in die Zukunft des Ortes von Anfang an geplant und gestaltet. Es sollen früh Katalysator-Nutzungen, sogenannte „Starter Motors“ etabliert werden, die das

Gelände attraktiv für weitere Nutzer macht und diese auf das Gelände zieht.

Konkret wird dazu ein Raum im Erdgeschoss von Haus D (Jakobstr. 46) zur Verfügung gestellt, der allen Nutzern des Geländes, wie auch der Nachbarschaft zur Verfügung steht und sozusagen die Zentrale des Geländes bildet, aus denen heraus organisiert und geplant werden kann und auch der Hof vor Haus D, mit z.B. Hoffesten o.ä. bespielt werden kann. Dieser macht den programmatischen Spagat zwischen Gemeinschaftswerkstatt und Nachbarschaftszentrum. Dazu werden anliegende Lagerfläche, im Teil D2 des Gebäudes, zur Verfügung gestellt, in dem die Nutzer des Geländes alles Notwendige verstauen können. Auf der anderen Seite, im anliegenden flachen Teil von Haus B, können „Showrooms“ genutzt werden um die eigenen Projekte ausstellen zu können. Eine „Außendarstellung“ des Geländes entsteht. Außerdem werden Optionsräume am Standort zur Verfügung gestellt, in denen Veranstaltungen, Workshops, wöchentliche Freizeittreffs, etc. stattfinden können.

Durch die neugeschaffene Durchwegung von der Jakobstraße auf die künftigen Dachterrassen auf Haus B soll im Haus D2 über eine Treppe, ein Empfangsraum für das gesamte Gelände entstehen.

So soll ein Ort für die Nutzer, Nachbarn und Chemnitzer entstehen, der lebendig den Charakter und die Inhalte des Standortes prägt.

Funktionen und Ziele der „Stadtwerkstatt“:

- Katalysator von Synergien und Zusammenarbeit auf dem Gelände.
- Inkubator der Kultur- und Kreativwirtschaft
- Prozessbegleitung zur Entwicklung des Standorts
- Nachbarschaftszentrum und erste Anlaufstelle
- Angebot an Ressourcen wie Optionsräume, Lager, Urbangarding, etc. für alle Nutzer werden bereitgestellt

- Teilhabe und Selbstverwaltung der Nutzer ermöglichen
- Plattform zur Vernetzung der Nutzer, der Anwohner und stadtweiten Akteure, die auf dem Areal aktiv sind
- Alltäglicher Treffpunkt des Austausches und der zukünftigen Zusammenarbeit (Synergien) ; Raum für Dialog

Die „Stadtwerkstatt“ ist ein Ort, der Raum gibt für:

- Außendarstellung, Programm, Veranstaltungen von und für die Nutzer des Areals und darüber hinaus.
- Kuratierte Veranstaltungen zur Standortentwicklung, mit Quartiersbezug und darüber hinaus,
- Beteiligungsverfahren, Bürgerbeteiligung und Dialoge zur Standortentwicklung und Quartiersentwicklung im Sonnenberg.
- Verhandlung von nachbarschaftlichen Zwischennutzungsprojekte auf dem Areal der Stadtwirtschaft, zur Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts
- Initiieren von gemeinnützigen Bildungs- und Gesundheitsprojekten für und von Bürgern aller Altersgruppen
- Plattform für ansässige und zukünftige Gewerbetreibende der Stadtwerkstatt
- Initiieren von Arbeitsperspektiven für und von Bewohnern des Sonnenbergs über lokale Projekte
- Angebote im Freiraum für Kinder und Jugendliche.
- Begegnung und Vernetzung ehrenamtlicher Aktiver aus z.B. NGO´s, Gartenprojekten, Nachbarschaftshilfen, Geflüchtetenhilfe, Stadtteilmanagement u.a.
- Zwischennutzungsprojekte zur Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenhaltes.

Perspektive der „Stadtwerkstatt“ im Sonnenberg:

- Lösungen finden für ein sozial gerechtes Miteinander, Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhaltes, des privaten Engagements für soziale,

kulturelle, dialogische Teilhabe.

- Stärkung des Sonnenbergs als Wohn-, Kreativwirtschafts- und Kulturort
- Neue Wege der Standort- und Stadtentwicklung



2.2.2 Die Kantine - Kiezmagnet und Treffpunkt

Die Kantine ist in einem Neubau zwischen Haus D und Haus A platziert, der mit einer Brücke zur Jakobstraße über eine Dachterrasse erschlossen ist und im Zentrum des Geländes, zwischen dem „Kreativhof“ und dem „Eventhof“ gelegen ist. Links zum Kreativhof und rechts zum Eventhof sind Außenterrassen gelegen, wo man entspannt dem Treiben zuschauen kann.

Die Kantine versorgt Nutzer und Gäste aus der Nachbarschaft mit einfachem Frühstück, Mittagessen, Kaffee und Kuchen. Diese dient als Treffpunkt für die Nutzer des Geländes, lädt aber auch alle Sonnenberger und auch Chemnitzer zum informellen Verweilen ein. So soll ein „Kiezmagnet“ entstehen, der auch Leute, die nicht direkt etwas mit dem Standort zu tun haben, anspricht und auf das Gelände einlädt.

- Direkt am Eingang zur Jakobstraße gelegen, könnte sie frische, hausgemachte Küche mit Fokus auf saisonalen Produkten und hochwertiger Qualität zu einem fairen Preis bieten.
- Es bieten sich auch Synergien mit den „urbangardening“ Projekten in der Umgebung an, die teilweise an der Küche oder zumindest an der Produktion der Lebensmittel beteiligt werden könnten.
- Schon morgens gibt es Frühstück und Mittags können Gäste hier zu Mittagessen. Außerdem könnten täglich Nachmittags selbst gebackene Kuchen und Kaffeespezialitäten von lokalen Betreibern angeboten werden.
- Abends könnte es im oberen Geschoss im Foyer vor dem neuen Veranstaltungsraum ein Ausschank geben, der die Besucher der Veranstaltungen versorgt. An Wochentagen ab Feierabend und am Wochenende könnte die Kantine zusammen mit dem Veranstaltungsraum zum Feste feiern, für Veranstaltungen, Team-Events und vieles andere oder sogar zum gemeinsamen Kochen gemietet werden.

- Es gibt W-LAN und im Sommer auch Sitzplätze im Innenhof und der Dachterrasse, von wo aus man sich das Treiben auf dem Gelände anschauen kann.



2.2.3 „Flexi-Lager“

Es wird ein flexibel aufteilbarer und temporär vermietbarer Lagerraum geschaffen, der je nach zeitlichem und räumlichem Bedarf gemietet werden kann.

- Bausystem für die Aufteilung von Lagerflächen, die sich leicht und flexibel ändern lassen – dynamisches Mietmodell für kurzfristiges Erweitern oder Schrumpfen von Abstellbedarfen.
- Die richtige Größe zur richtigen Zeit
- Individuelle zugeschnittene Lagerfläche
- Flächenoptimierte Nutzung (jeder Quadratmeter kann genutzt werden; keine ungenutzten Lagerräume)



2.3 Orientierung und Aussendarstellung

Identitäts- und Markenentwicklung; Eingänge, Durchgänge und Magneten für das Quartier

Das Gesicht der „Stadtwirtschaft“ wird gebildet und der Stadt gezeigt. Aus dem Gelände heraus werden die Ansichten, die Pforten und Durchgänge gestaltet, Orte und Plätze geformt und bilden so die Identität des Standortes und machen so Bekanntschaft mit den Chemnitzern. Das Gelände wird aus seinem „Dornröschenschlaf“ geweckt und zu allen Seiten hin geöffnet und belebt.

2.3.1 „Pfortnerhäuser“

Um die Eingänge und Durchgänge zu markieren und sichtbar zu machen, werden diese mit sogenannten „Pfortnerhäusern“ bestückt, die bestenfalls von den Nutzern des Geländes selbst hergestellt werden und als künstlerische, architektonische Empfangsgeste fungieren. So manifestiert sich das Gelände in der Stadt. Schon aus weiter Ferne kann man die Stadtwirtschaft erblicken. Die

Skulpturen stiften dem Standort Identität und Wiedererkennungswert. Sie formen den Charakter des Ortes.

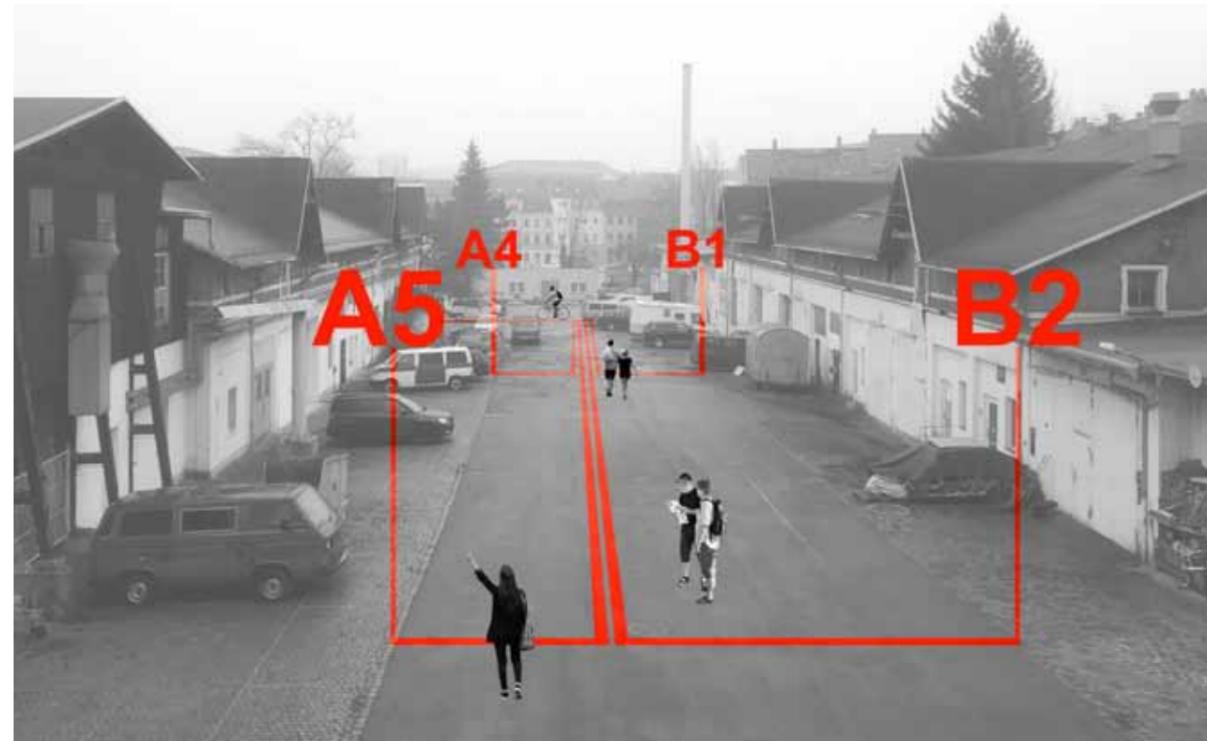
- Markierung Eingänge und Einblicke, durch architektonische-künstlerische Strukturen mit Empfangs- und Anzeigefunktionen.



2.3.2 Konzept „Wegeleitsystem“

Entsprechend der Hofnutzungen und den Namen der einzelnen Gebäude und deren Nutzungen, wird ein Wegeleitsystem auf den Höfen, an den Eingängen des Geländes, den Eingängen der Gebäude und innerhalb der Gebäude etabliert.

- Orientierung innerhalb des Geländes, der Gebäude, sowie inhaltliche Zuordnung der einzelnen Räume in den gesamten Kontext
- Häuser bekommen unterschiedliche Identitäten (entsprechend des Kreativhofs, Produktionshofs, Eventhofs)
- unterschiedliche Identitäten werden gebildet und gestalterisch sichtbar gemacht (Farben, Naming, etc.)



2.3.3 Konzept „Anzeigefassaden“

Von der Straße sichtbare Fassadenflächen werden genutzt um das „Gesicht“, die Ansicht in die Stadt zu bilden. Diese werden künstlerisch gestaltet und sind schon von weitem her sichtbar.

- Die Charakteristik des jeweiligen Hauses kann herausgestellt werden.
- Repräsentative Fassadenflächen, für die Darstellung des Areals nach Aussen (im Rahmen der Sanierung zu qualifizieren)



2.3.4 Thematisierung der Höfe

Die einzelnen Hofflächen werden entsprechend in drei Themen unterteilt, an denen sich der programmatische Schwerpunkt der anliegenden Häuser und Räume orientiert.

Thema 1: Kreativhof

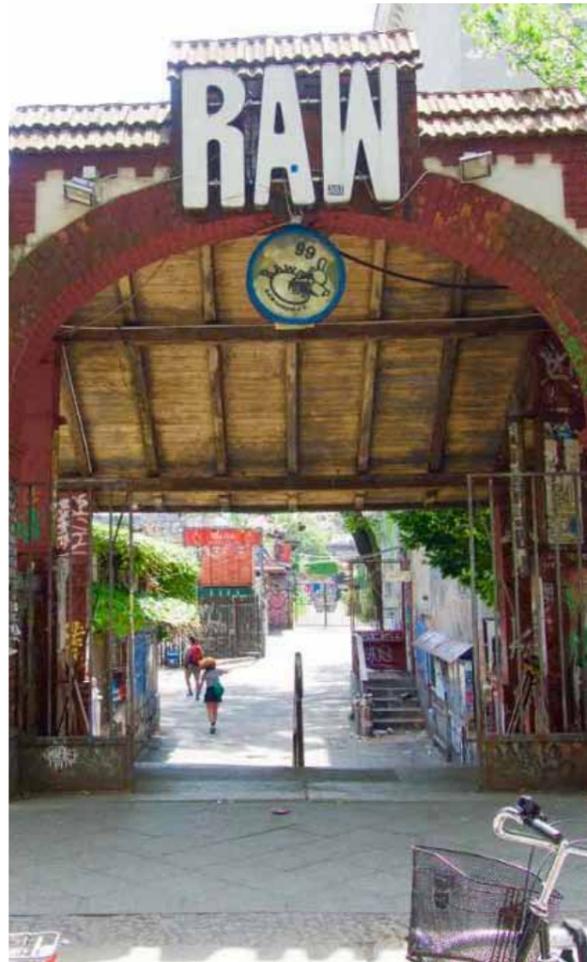
- Raum des kreativen Austauschs zwischen Arealnutzern untereinander sowie Besuchern
- Flankierende Nutzungen, mit Schwerpunkt der kreativen und kulturellen Wirtschaft

Thema 2: Produktionshof

- Raum der produktiven Fabrikation und des individuellen Experimentierens
- Flankierende Nutzungen, mit Schwerpunkt des Handwerks und der Produktion

Thema 3: Eventhof

- Flexibler Raum für Ereignisse, temporäre Events und performative Aneignung
- Flankierende Nutzungen mit Schwerpunkt der darstellenden Künste



2.4 Aneignung des Aussenraums

Vielfältiger lebendiger urbaner Außenraum, Aktive Höfe

Die Höfe, deren Identitäten und die anliegenden Häuser und ihre Nutzer bilden den Ausgangspunkt für die Bespielung der Höfe. Vor den Häusern entstehen Zonen des Verweilens und des Austausches und der spontanen Aneignung. Das Programm der Häuser wird auf den Höfen sichtbar, Veranstaltungen, Feste, spontane Zusammenkünfte werden möglich. Ein spannender und lebendiger Außenraum entsteht.

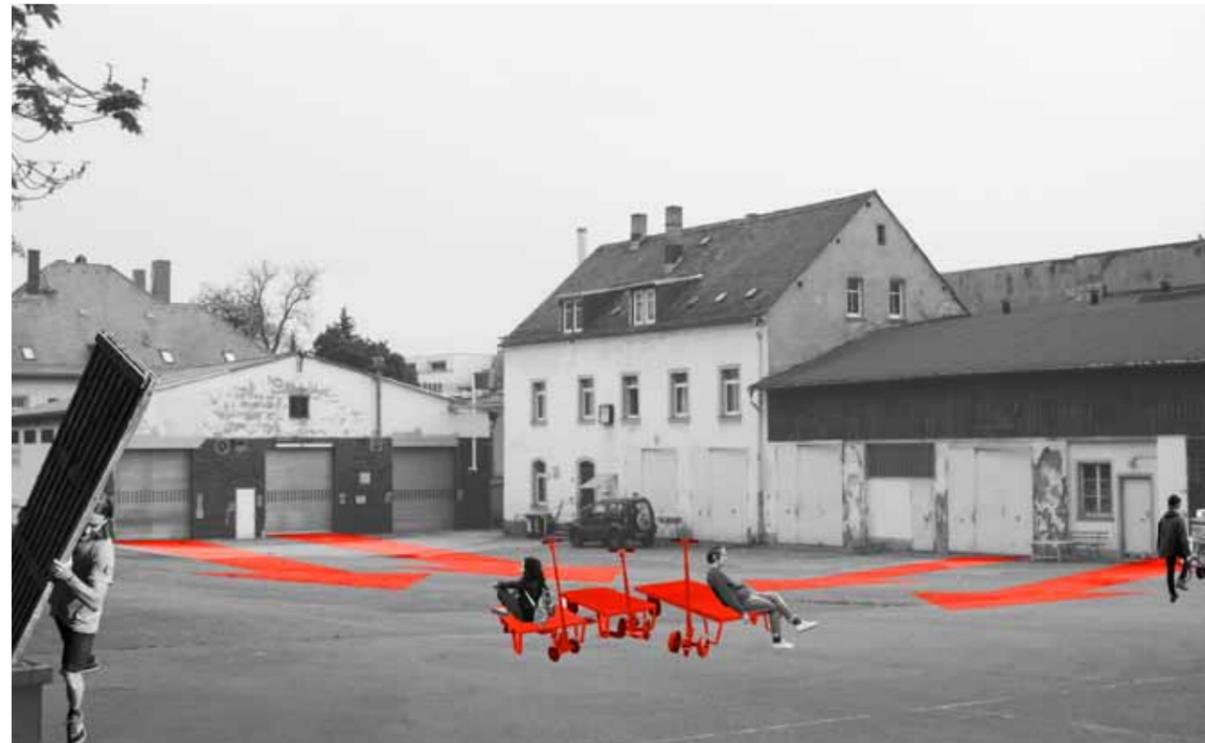


2.4.1 Flexi-Möbel

Konzept „Mobile Möblierung“, Lager bespielen die Höfe

Es werden mit Hilfe von Rollplattenwagen und Heberollern, mit denen ein einzelner Mensch bis zu 3 t Gewicht transportieren kann, verschiedene mobile Möblierungen für den Außenraum entworfen. Von flexiblen Bühnen bis zur mobilen Bepflanzung ist alles vorstellbar. Sitzbänke, Bühnen, Pflanzenbeete, Tresen, Schränke können auf solchen Plattformen aufgebaut werden, in einem gemeinsamen Lager behaut und mit minimalem Aufwand auf dem Gelände eingesetzt werden.

- Den Nutzern wird ein Tool gegeben mit dem sie die Höfe bespielen können.
- Es gibt sehr günstige Produkte bis 0,8 Tonnen, und größere Formate, mit einer Traglast bis 3 t
- ID-stiftende Behandlung/Grafik.
- starter Motors / Katalysator



2.4.2 Urban Gardening

Es entstehen kleine grüne Oasen auf den Betonflächen der Stadtwirtschaft. Der noch unbebaute Südhang zur Jakobstraße wird zum kleinen terrassierten „Weinberg“. Die Chemnitzer bekommen den Raum zum gemeinschaftlichen Pflanzen und Ernten. Die bestehenden Gärten des „Zieten-August“ werden mit in das Gelände integriert und laden zum spontanen Verweilen ein.

- Den Nutzern und Anrainern wird die Möglichkeit geboten, im nördlichen Teil den Hang umzugestalten und auf den Flächen des Produktionshofes mit Hochbeeten ein kollektives „urbangardening“-Projekt zu initiieren.
- Synergien mit den Nutzungen und der Gastronomie sind denkbar
- Die Flächen werden differenziert und erhalten Aufenthaltsqualität.
- Ein Teil der Flächen sollte entsiegelt werden.



3. „Das Tor zum Sonnenberg“



3.1 Einleitung

Während das Gelände der ehemaliger Stadtwirtschaft ein großes Potenzial für die Etablierung von kreativ- und kulturwirtschaftlichen Nutzungen hat, fehlt es aktuell noch an der dafür notwendigen Außenansicht, Möglichkeiten der Durchquerung und an Nutzungsangeboten, wie auch Orte zum Verweilen, die die Chemnitzer anlocken und einladen könnten, entstehen.

Es soll ein architektonisches „Leuchtturmprojekt“, ein stadtweiter Anziehungspunkt für den Sonnenberg entstehen, der die Identität des Ortes und des Viertels prägt. Die „Stadtwirtschaft“ wird wieder in der Stadt sichtbar und durch eine räumliche, wie auch inhaltliche Öffnung des Geländes werden die Chemnitzer wieder dazu eingeladen, den Ort in ihren Alltag zu integrieren.

Ein räumlicher Charakter des Ortes wird entwickelt, der das Gesicht der „Stadtwirtschaft“ und des Sonnenberges darstellt und die Identität des Ortes bildet. Außerdem wird das Gelände inhaltlich und räumlich geöffnet, die Durchwegung des Grundstückes ermöglicht und die Stadtwirtschaft außerhalb des Geländes, z.B. durch Kunstwerke, sogenannte „Pfortnerhäuser“ an den Eingängen sichtbar gemacht und die das „Tor zum Sonnenberg“ entstehen lassen. Diese Öffnung und die alltägliche Durchquerung, lässt einen lebendigen, vielfältigen Ort entstehen, der für alle Chemnitzer eine kleine Entdeckungsreise bietet. Mit Zugänglichkeit kann Zugehörigkeit entstehen.

Es sind auch potenzielle Neubauf Flächen auf dem Gelände vorhanden, die sowohl an den vorhandenen unbebauten Rändern, als auch aus dem Rückbau baufälliger Gebäude entstehen können und langfristig als Flächen für die Nachverdichtung und die Blockrandschließung, um die städtebauliche Gestalt wiederherzustellen, genutzt werden können.

3.1.1 Städtebauliche Entwicklung

- Ziel ist es auch einen räumlichen Charakter mit Wiedererkennungswert zu entwickeln, die das Gesicht der „Stadtwirtschaft“ und des Sonnenberges darstellt (Architektonische Corporate Identity) und die Identität des Ortes bildet,
- die inhaltliche und räumliche Öffnung und Durchwegung des Grundstückes zu ermöglichen (Infrastrukturbausteine wie z.B. Brückenbau in der Mitte des Grundstückes, Treppenanlagen, Portal um die Adresse im Stadtraum zu signifizieren, etc.) und auch eine räumliche Strukturierung der potentiellen zukünftigen Baufelder, Wege und Freiflächen festzulegen
- Diese Öffnung und die alltägliche Durchquerung lässt einen lebendigen, vielfältigen Ort entstehen, der für alle Chemnitzer interessant ist.

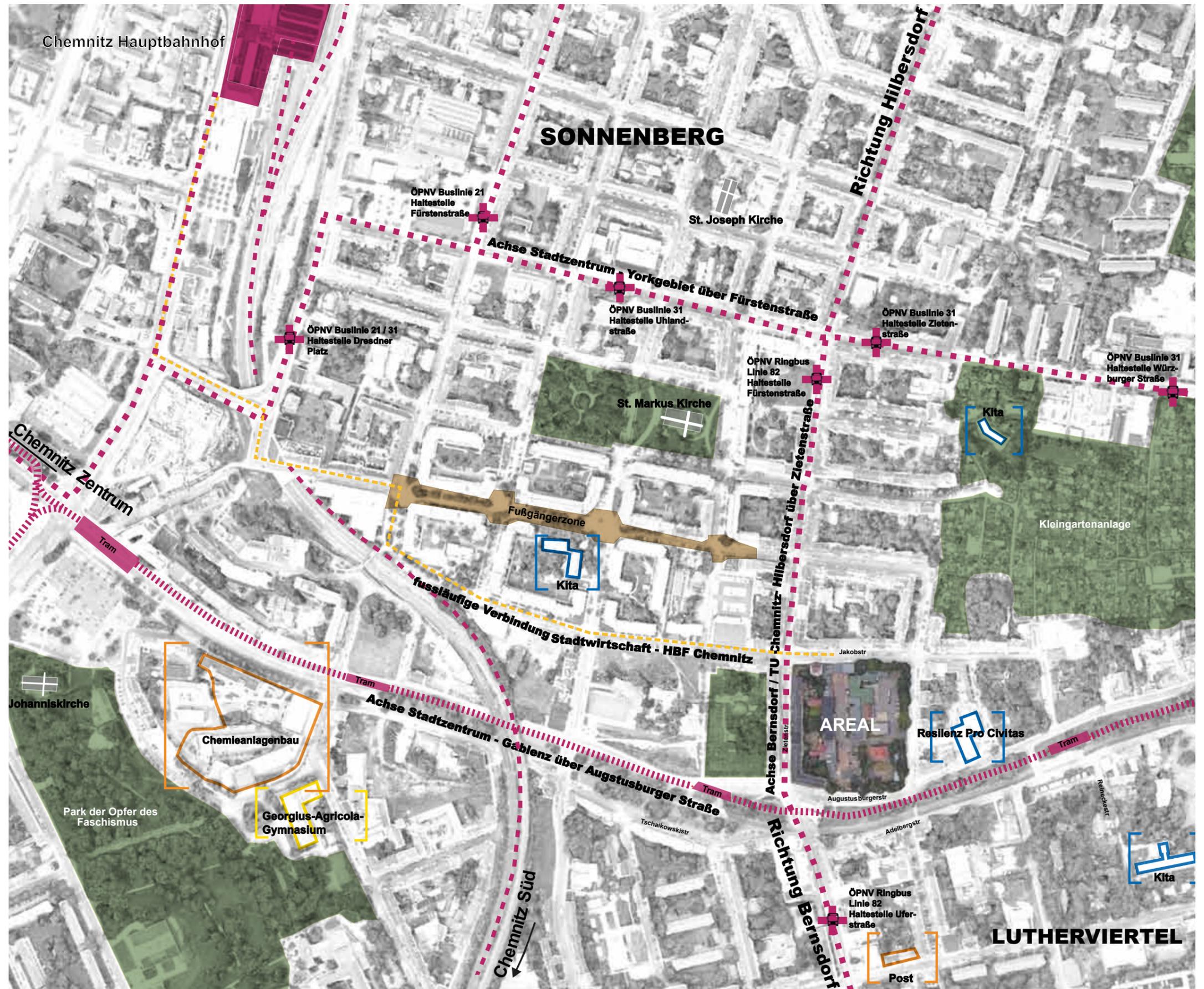
3.1.2 Städtebauliches Mengengerüst des Areals

Für das komplette Mengengerüst (Flächenaufstellung der einzelnen Gebäude und Bauabschnitte) des Areals siehe in die Anlagen „Flächenaufstellung BGF“ dieses Dokuments

3.2 Städtebauliche Untersuchungen

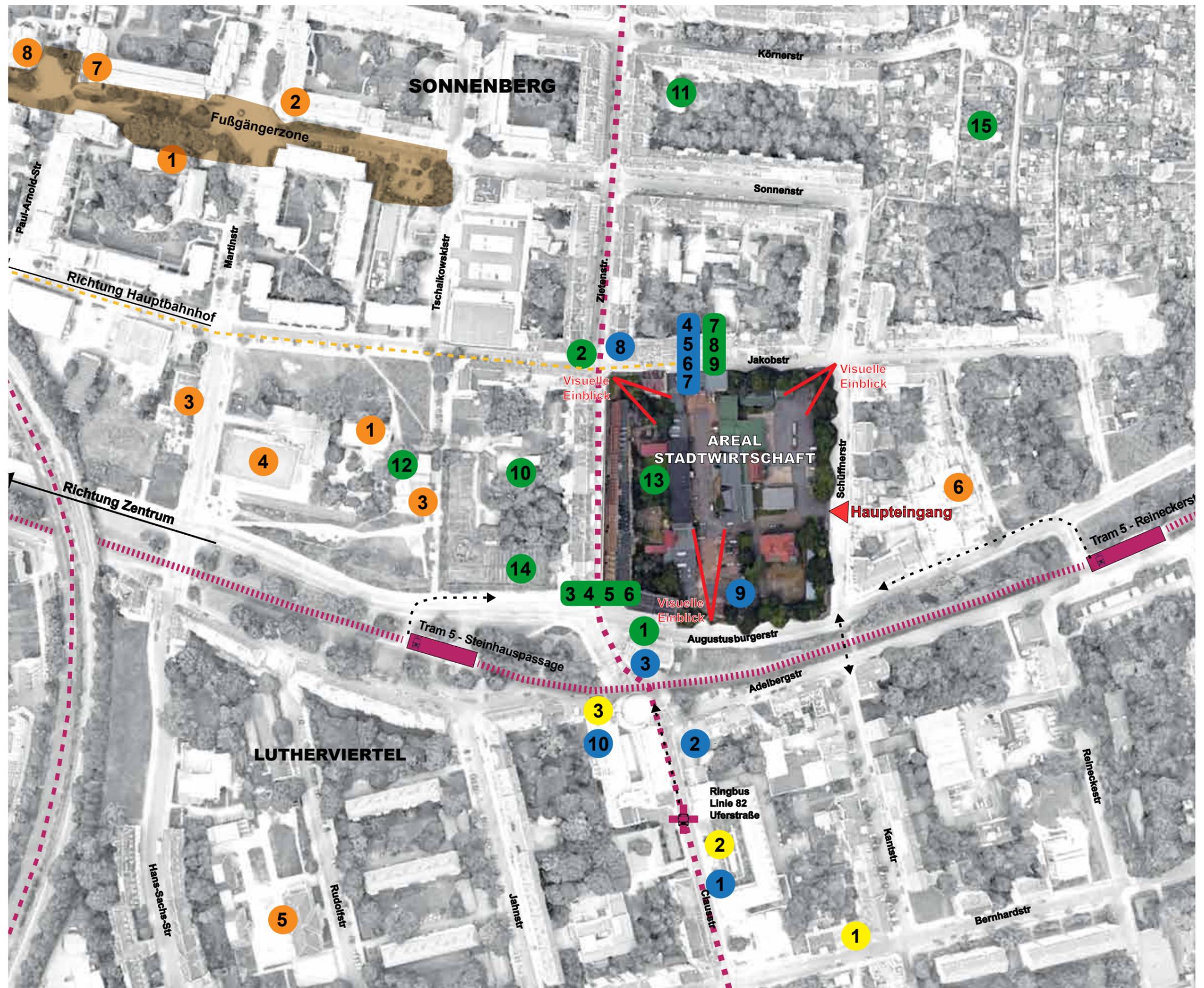
3.2.1 Einbindung in die Umgebung - 500m Radius

Es wird analysiert welches Vernetzungspotential das Areal der ehemaligen Stadtwirtschaft hat bzgl. der Anbindung mit ÖPNV, Institutionen, Einrichtungen, etc. sowie größeren städtischen Plätzen, Fußgängerzonen, etc.



3.2.2 Einbindung ins Quartier - 250m Radius

Es wird analysiert welches Vernetzungspotential das Areal der ehemaligen Stadtwirtschaft hat bzgl. unmittelbar angesiedelte Einrichtungen mit z.B. kulturellem, nachbarschaftlichem, dienstleistungs, sozialem, etc. Schwerpunkt.



Kulturelles / Nachbarninitiativen

- 1 Atelier Haus- und Projekt Haus A102
 - a) Solitaer e.V
 - b) Lokomov
 - c) Chaostreff Chemnitz
 - d) Galerie Hinten
 - e) Dialogfelder
 - f) Siebdruckwerkstatt
- 2 Atelier Jakobstr. 42
 - a) Galerie Glaskasten
 - b) Chaostreff Chemnitz
 - c) Kunstprojekt «Späti»
 - d) Hain- Ur Keramik
 - e) Hain ManmaR Puppentheater
- 3 ASA.FF.eV
- 4 Kreatives Sachsen
- 5 Co-working Space Kabinettstückchen
- 6 Nikola Tesla
- 7 Urania Puppentheater
- 8 Zentrum für Darstellende Kunst
- 9 Michael Söldner Musik
- 10 Kinderzirkus Birkinio
- 11 OFF Theater Komplex
- 12 Bünte Garten
- 13 Nachbarschaftsgarten Zietenaugust
- 14 Saatgutgarten Nachbelle V
- 15 Kleingarten Anlage

Dienstleistung

- 1 Post
- 2 Tankstelle
- 3 Sparkasse

Geschäfte/ lokale Unternehmen

- 1 Re-Sales/Sozialkaufhaus
- 2 Pizzeria Augusto
- 3 Al Scham/Syrisches Restaurant
- 4 Schreib und Druckwerkstatt
- 5 Stephanie Brittnacher Illustrationen Grafikagentur
- 6 Stadtteilmanagement für Wirtschaft
- 7 Albin Uhlig Fotografie
- 8 Greenpeace Chemnitz
- 9 Marek Naturstein
- 10 GGG- Grundstücks- und Gebäudewirtschaft Gesellschaft

Soziales

- 1 Kita
- 2 Kindertreff KIWI
- 3 Spielplatz
- 4 Sportanlage
- 5 Rudolfschule
- 6 Pro Civitate Seniorenresidenz
- 7 Bürgerzentrum Sonnenberg
- 8 Stadthalten e.V Repair Café
- 9 Residenz Wohnen

ÖPNV

- 1 Bus
- 2 Tram
- 3 Tram

3.2.3 Verbindungen und Durchwegungen

Nach Westen (Zietenstraße):

- NW-Ecke über Nachbargrundstück, Fehlende Dienstbarkeit / Zuwegungsrecht, Mittelfristige Einbindung Eigentümer ins Projekt
- Höhe Haupteingang über Gemeinschaftsgarten, Fehlende Dienstbarkeit / Zuwegungsrecht, Mittelfristige Einbindung Eigentümer ins Projekt

Nach Süden (Augustusburger Strasse):

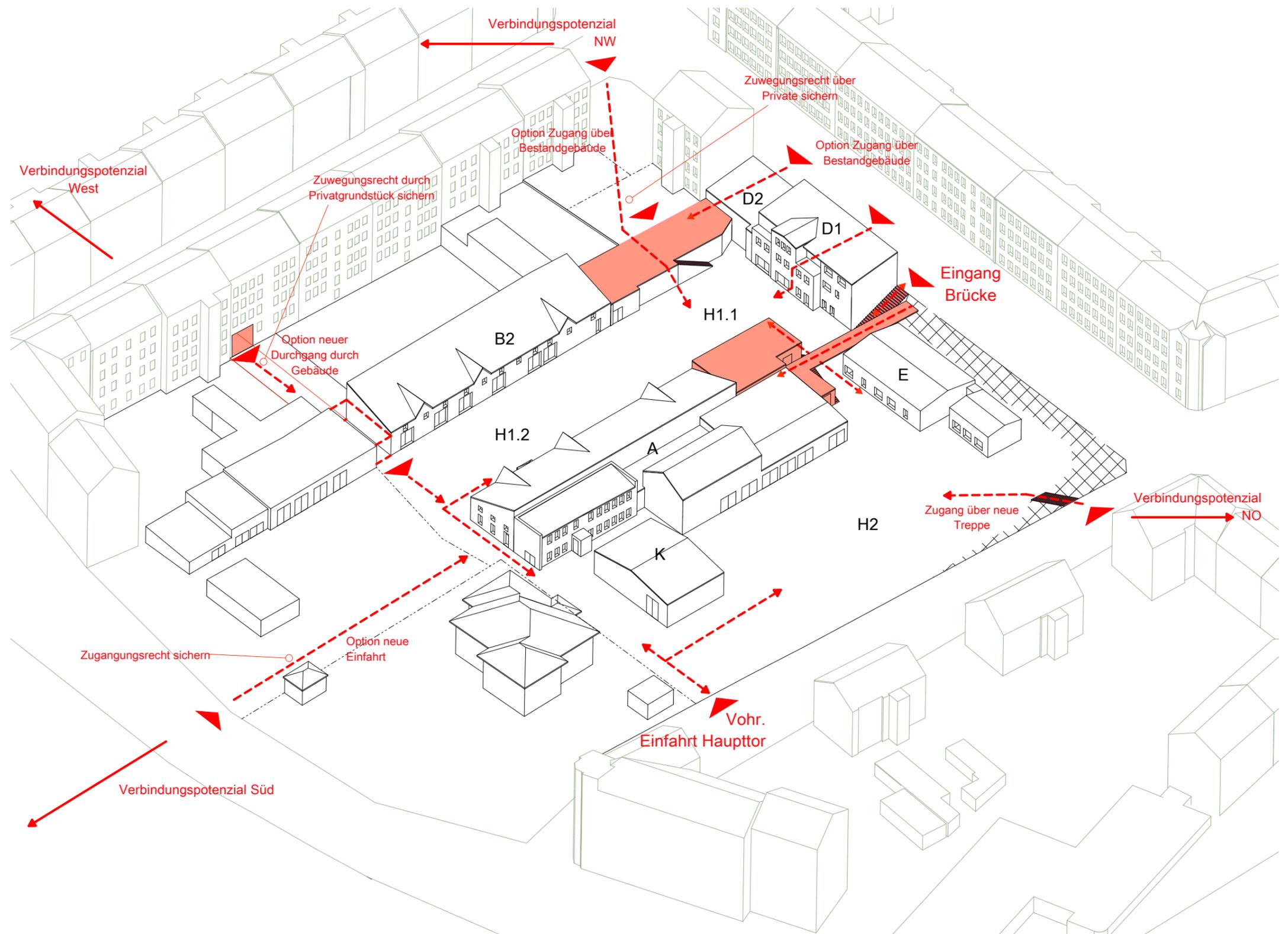
- Über Privatgrundstück (Steinmetz),
- Fehlende Dienstbarkeit / Zuwegungsrecht,
- Mittelfristige Einbindung Eigentümer ins Projekt

Nach Osten (Schüffnerstraße):

- Vorh. Haupteingang, wird Hauptzugang bleiben, Repräsentative Darstellung fehlt
- NO-Ecke
- Untergeordnete Bedeutung,
- Böschungshöhe ist zu überwinden

Nach Norden (Jakobstraße):

- Neue Brücke / Treppe
- Anbindung beider Höfe wichtig,
- Representative Charakter /Neubau
- Haus D - West
- Eingang ü. 1-gesch. Bauteil untersuchen



3.2.4 Innen und Aussendarstellung - Identitätsbildung der drei Höfe

3 Höfe mit spezifischen Identitäten werden ausgebildet

Kreativhof

- Raum des kreativen Austausches zwischen Arealnutzern untereinander sowie Besuchern
- Flankierende Nutzungen, mit einladendem, repräsentativem Charakter
- Flexible Möblierung, zum Verweilen und Aneignen

Produktionshof

- Raum der produktiven Fabrikation und des individuellen Experimentierens
- Flankierende Nutzungen, mit individuellem produktivem Charakter
- Einheitszugeordnete Vorräume, für Lieferung und Durchgang

Eventhof

- Flexibler Raum für Ereignisse, temporäre Events und performative Aneignung
- Flankierende Nutzungen mit performativem darstellendem Schwerpunkt

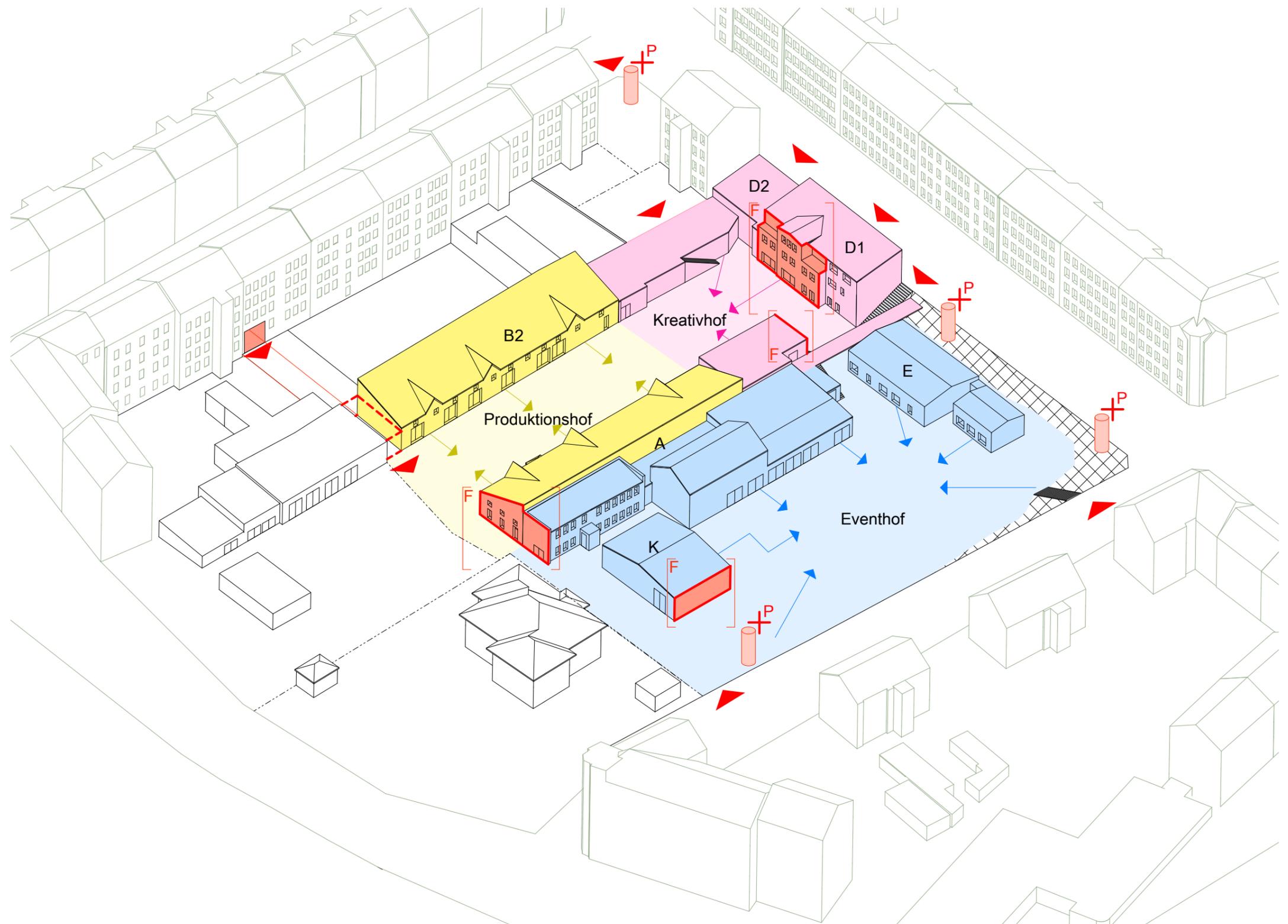
Der Darstellung nach Außen, zum Einladen und Anzeigen werden die Höfe ergänzt durch:

Anzeigefassaden

- Repräsentative Fassadenflächen, für die Darstellung des Areals nach Aussen (im Rahmen der Sanierung zu qualifizieren)

"Pfortnerhäuser"

- Markierung Eingänge und Einblicke, durch architektonisch - künstlerische Strukturen mit Empfangs- und Anzeigefunktionen



4. „Neuformatierung der Räume“



4.1 Bestandsanalyse

4.1.1 Raumkatalog / Anforderungsprofil

Grundlagenermittlung und Analyse der vorhandenen Gebäudetypologien und deren räumliche Qualitäten und Potenziale. Folgende Schwerpunkte wurden dabei gesetzt:

- Lage/ Zugänglichkeit
- Raumgrößen und Raumhöhen
- Raumklima
- Raumschall, Akustische Anbindung an andere Flächen (laute Programme vs. leise Programme)
- Konstruktion, Aufbau inkl. Belastbarkeit:
- Ausbau
- Bisherige Nutzung/ Ausstattung/ Technische Ausstattung:

Dies bildet die Grundlage für die Zuordnung der neuen Nutzungen, die entsprechend der Raumqualitäten und der Anforderungen an die Räume, die durch das Raumprogramm entstehen, verortet wurden.

Dabei wurde eine Grobgliederung der Räume vorgenommen, die sich auf ihre Raumqualitäten und auf ihren Stand des Ausbaus beziehen und so auch der Umbau-/ bzw. Sanierungsbedarf deutlich wird.

Es soll versucht werden, die vorhandenen Räume, bis auf die aktuell ungenutzten und unausgebauten Dachräumen, mit einem passenden Programm zu bespielen, so dass kaum Umbau nötig ist und die Gebäude größtenteils mit einer Minimal-Sanierung umgenutzt werden können. Die Dachräume müssen entsprechend vollständig ausgebaut werden. Die schon realisierte Nutzung des Haus D (umgesetzter 1.BA) und der Planungsstand Leistungsphase Vorentwurf für die Sanierung von Haus A werden mit einbezogen. Brandschutz, Lärmschutz und weitere bautechnische Anforderungen sind bei der Sanierung des Bestandes, dem Umbau

und einer Umnutzung zu beachten. Es besteht Baurecht nach §34 BauG (unbeplanter Innebereich, gewerbliche Nutzung neben Wohnnutzung).

Die Grobgliederung der Bestandsräume sieht folgenden Kategorien vor:

- Raumtyp 1, Werkstätten und Garagen
- Raumtyp 2, Dachboden und Lagerräume
- Raumtyp 3, Aufenthaltsräume
- Raumtyp 4, Sanitär- und Waschräume
- Raumtyp 5, Verkehrsflächen
- Raumtyp 6, Haustechnik

Entsprechend der Kriterien und Sinnzusammenhänge, die aus den Anforderungen des neuen Raumprogramms entstehen, werden die neuen Nutzungen verortet. So können z.B. die Lage (z.B. der ebenerdige Zugang) oder die Anforderungen an den Raumschall (laute Nutzung) oder an die Belichtungssituation (dunkel / hell) oder auch an das Raumklima (beheizt und gut belüftet) ausschlaggebend für die Zuordnung sein. Außerdem ist die vorherige Nutzung entscheidend, da die Neuprogrammierung das Ziel verfolgt, möglichst wenig in den Bestand einzugreifen und entsprechend der vorgefundenen Qualitäten die Räume umzunutzen. So wird der Sanierungsaufwand möglichst klein gehalten.

4.1.2 Bestand Raumtyp 1 - „ebenerdige Werkstätten/ Garagen“ (unbeheizt)

Lage/ Zugänglichkeit:

- Ebenerdige Zufahrt zum Hof
- barrierefreie Nutzungen möglich, Zufahrt mit PKW möglich

Raumgrößen und Raumhöhen:

- Breite: min. 3m Stützenraster; 3 m – 12 m
- Tiefe: min. 3m Stützenraster, 6 m - 12 m ;
- Raumhöhe: 3,5 m - 4,5 m

Nutzungen mit großformatigen Arbeiten möglich
Raumklima:

- Temperatur/ Wärmebedarf: Unbeheizt (keine Heizung)
- Belüftung: Keine Klimatisierung, natürliche Belüftung über Tore
- Luftfeuchte: keine Abdichtung, undichte Tore und Fenster
- Beleuchtung: Unbelichtet (Weitestgehend keine Fenster, künstliche Belichtung)
- Geeignet für aktive Nutzungen, die keine natürliches Licht benötigen (keine Aufenthaltsqualität)

Raumschall, Akustische Anbindung an andere Flächen (laut / leise)

- Massive Wände
- die einzigen Öffnungen sind Tore die nach Außen öffnen und manchmal einzelne Türen, die zu anliegenden Garagen führen
- geeignet für laute Nutzung

Konstruktion, Aufbau inkl. Belastbarkeit:

- Boden: massiv, Stahlbeton, Schwerlast, teilweise versiegelt
- Decke: Holzbalkendecke, unverkleidet
- Wände: massiv, Mauerwerk, verputzt

Ausbau:

- Unausgebaut, Rohbau

Bisherige Nutzung/ Ausstattung/ Technische Ausstattung:

- größtenteils Werkstätten (Auto) oder Garagen

4.1.3 Bestand Raumtyp 2 - „Lager/ Dachboden“

Lage/ Zugänglichkeit:

- Interner Zugang, Treppenhaus
- Keine Barrierefreiheit

Raumgrößen und Raumhöhen:

- Breite: min. 3m Stützenraster; unterschiedlich
- Tiefe: min. 3m Stützenraster, 4 m - 10 m ;
- Raumhöhe: 2 m - 3 m
- Diverse Nutzungen möglich

Raumklima:

- Temperatur/ Wärmebedarf: Unbeheizt (keine Heizung)
- Belüftung: Keine Klimatisierung, natürliche Belüftung über Fenster
- Luftfeuchte: keine Abdichtung, undichte Fenster, teilweise durchlüfteter Dachstuhl
- Beleuchtung: natürliche Belichtung über Fenster, künstliche Beleuchtung
- Geeignet für Nutzungen, die natürliche Belichtung und Beleuchtung benötigen (Potential Aufenthaltsqualität zu schaffen)

Raumschall, Akustische Anbindung an andere Flächen (laute Programme/ leise Programme)

- größtenteils Leichtbauwände (intern), Dachstuhl
- kein großer Schallschutz vorhanden
- nicht geeignet für laute Nutzung

Konstruktion, Aufbau inkl. Belastbarkeit:

- Boden: größtenteils Holzbalkendecke, kein Bodenbelag
- Decke: Dachstuhl, größtenteils Ziegeldach, teilweise Bitumendach, unverkleidet
- Wände: Leichtbau

Ausbau:

- Unausgebaut, Rohbau

Bisherige Nutzung/ Ausstattung/ Technische Ausstattung:

- größtenteils Dachstuhl (unbenutzt), teilweise Lager

4.1.4 Bestand Raumtyp 3 - „Büroräume/ Aufenthaltsräume“

Lage/ Zugänglichkeit:

- Interner Zugang, Treppenhaus
- Keine Barrierefreiheit

Raumgrößen und Raumhöhen:

- Breite: unterschiedlich
- Tiefe: unterschiedlich
- Raumhöhe: 2 m - 3 m
- Diverse Nutzungen möglich

Raumklima:

- Temperatur/ Wärmebedarf: beheizt (Heizkörper)
- Belüftung: Keine Klimatisierung, natürliche Belüftung über Fenster
- Luftfeuchte: abgedichtet Räume, dichte Fenster
- Beleuchtung: natürliche Belichtung über Fenster, künstliche Beleuchtung
- Geeignet für Nutzungen, mit Aufenthaltsqualität

Raumschall, Akustische Anbindung an andere Flächen (laute Programme vs. leise Programme)

- größtenteils Leichtbauwände (intern), teilweise Massivbauwände
- kein großer Schallschutz vorhanden
- nicht geeignet für laute Nutzung

Konstruktion, Aufbau inkl. Belastbarkeit:

- Boden: größtenteils Holzbalkendecke, Bodenaufbau, Bodenbelag
- Decke: größtenteils Holzbalkendecke, verkleidet
- Wände: Leichtbau/ Massivbau

Ausbau:

- Ausgebaut

Bisherige Nutzung/ Ausstattung/ Technische Ausstattung:

- Aufenthaltsräume, wie z.B. Büronutzung
- Teilweise Möblierung vorhanden

4.1.5 Bestand Raumtyp 4 - Sanitärräume

Lage/ Zugänglichkeit:

- Interner Zugang, Treppenhaus
- Keine Barrierefreiheit
- Raumgrößen und Raumhöhen:
- Breite: unterschiedlich
- Tiefe: unterschiedlich
- Raumhöhe: 2 m - 3 m, im EG teilweise 3,5 m - 4,5 m
- Größen entsprechend Sanitärnutzung

Raumklima:

- Temperatur/ Wärmebedarf: beheizbar (Heizkörper vorhanden)
- Belüftung: Keine Klimatisierung, natürliche Belüftung über Fenster
- Luftfeuchte: abgedichtet Räume, dichte Fenster
- Beleuchtung: natürliche Belichtung über Fenster, künstliche Beleuchtung

Raumschall, Akustische Anbindung an andere Flächen (laute Programme vs. leise Programme)

- größtenteils Leichtbauwände (intern), teilweise Massivbauwände
- kein großer Schallschutz vorhanden

Konstruktion, Aufbau inkl. Belastbarkeit:

- Boden: größtenteils massiv, teilweise Holzbalkendecke, Bodenaufbau, Bodenbelag
- Decke: größtenteils massiv, verkleidet
- Wände: Leichtbau/ Massivbau

Ausbau:

- Ausgebaut

Bisherige Nutzung/ Ausstattung/ Technische Ausstattung:

- Sanitärräume, teilweise auch ehemalige Waschräume
- Sanitärausstattung teilweise noch vorhanden

4.1.6 Bestand Raumtyp 5 - „Verkehrsflächen“

Lage/ Zugänglichkeit:

- Treppenhaus und Aufgänge (zum Hof bzw. intern)
- Kein barrierefreier Zugang
- Raumgrößen und Raumhöhen:
- Breite: unterschiedlich
- Tiefe: unterschiedlich
- Raumhöhe: unterschiedlich

Raumklima:

- Temperatur/ Wärmebedarf: beheizt (Heizkörper)
- Belüftung: Keine Klimatisierung, natürliche Belüftung über Fenster
- Luftfeuchte: abgedichtet Räume, dichte Fenster
- Beleuchtung: natürliche Belichtung über Fenster, künstliche Beleuchtung

Raumschall, Akustische Anbindung an andere Flächen (laute Programme vs. leise Programme)

- Massivbauwände
- kein großer Schallschutz vorhanden

Konstruktion, Aufbau inkl. Belastbarkeit:

- Boden: massiv
- Decke: massiv, verputzt
- Wände: massiv, verputzt

Ausbau:

- Ausgebaut
- Bisherige Nutzung/ Ausstattung/ Technische Ausstattung:
- Treppenhäuser, Flure

4.1.7 Bestand Raumtyp 6 - Haustechnikräume

Lage/ Zugänglichkeit:

- Größtenteils ebenerdiger Zugang zum Hof

Raumgrößen und Raumhöhen:

- Breite: min. 3m Stützenraster; 3 m - 12 m
- Tiefe: min. 3m Stützenraster, 6 m - 12 m ;
- Raumhöhe: 3,5 m - 4,5 m

Raumklima:

- Temperatur/ Wärmebedarf: Unbeheizt (keine Heizung)
- Belüftung: Keine Klimatisierung, natürliche Belüftung über Tore
- Luftfeuchte: keine Abdichtung, undichte Tore und Fenster
- Beleuchtung: Unbelichtet (Weitest gehend keine Fenster, künstliche Belichtung)

Raumschall, Akustische Anbindung an andere Flächen (laute Programme vs. leise Programme)

- Massive Wände
- geeignet für laute Nutzung

Konstruktion, Aufbau inkl. Belastbarkeit:

- Boden: massiv, Stahlbeton, Schwerlast, teilweise versiegelt
- Decke: Holzbalkendecke, unverkleidet
- Wände: massiv, Mauerwerk, verputzt

Ausbau:

- Unausgebaut, Rohbau

Bisherige Nutzung/ Ausstattung/ Technische Ausstattung:

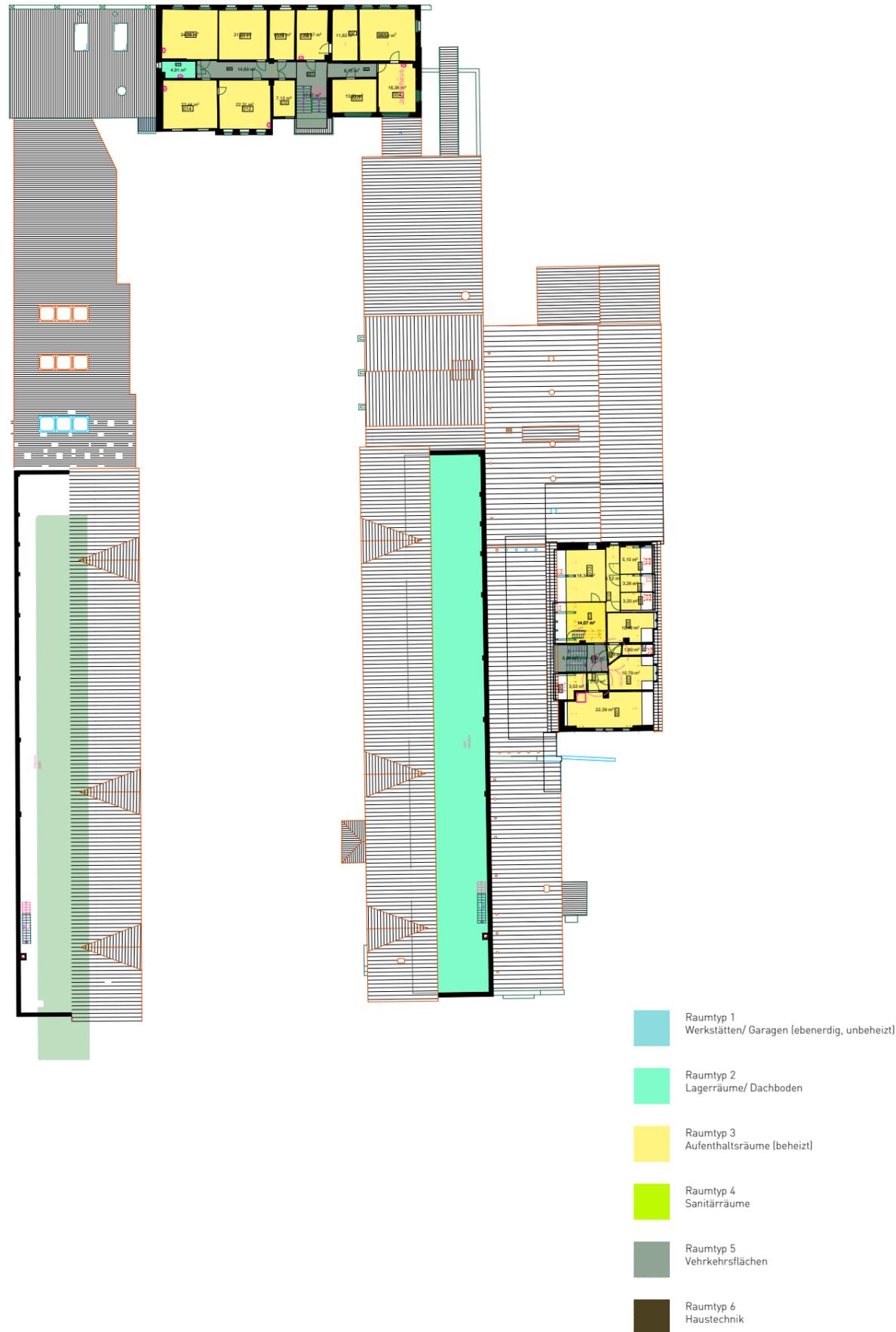
- Hausanschluss, Heizung (teilweise stillgelegt)



Bestandplan - EG



Bestandplan - OG



Bestandplan - DG

4.2 Entwurf Raumprogramm

4.2.1 Konzept

Die 3 thematischen Höfe bilden den Ausgangspunkt für das Raumprogramm. Ein „Kreativhof“, ein „Produktionshof“ und ein „Eventhof“. Im nördlichen Teil entsteht ein „Kreativhof“, um den sich Kunst und Kultur sowie ein Café ansiedeln, das auf den Freiflächen Raum zum Verweilen bietet. Im südlichen Teil des Areals entsteht ein „Produktionshof“ um den sich Werkstätten und Produktion, wie z.B. „makerspace“, „co-working-space“, etc. ansiedeln. Der gesamte westliche Hof des Areals wird als multifunktionaler „Eventhof“, an dem auch größere Veranstaltungen, oder temporäre Nutzungen, wie z.B. Märkte, stattfinden können umgenutzt. Die anliegenden Gebäude werden einen inhaltlichen Schwerpunkt auf den darstellenden Künsten, wie Musik und Theater, bekommen. Es werden Nachbarschaftsgärten in das Gebiet integriert und „urbangardening“ – Projekte an den Hängen und auf dem Hof etabliert, um Freiflächen des Schaffens und Verweilens zu kreieren.



Masterplan - EG

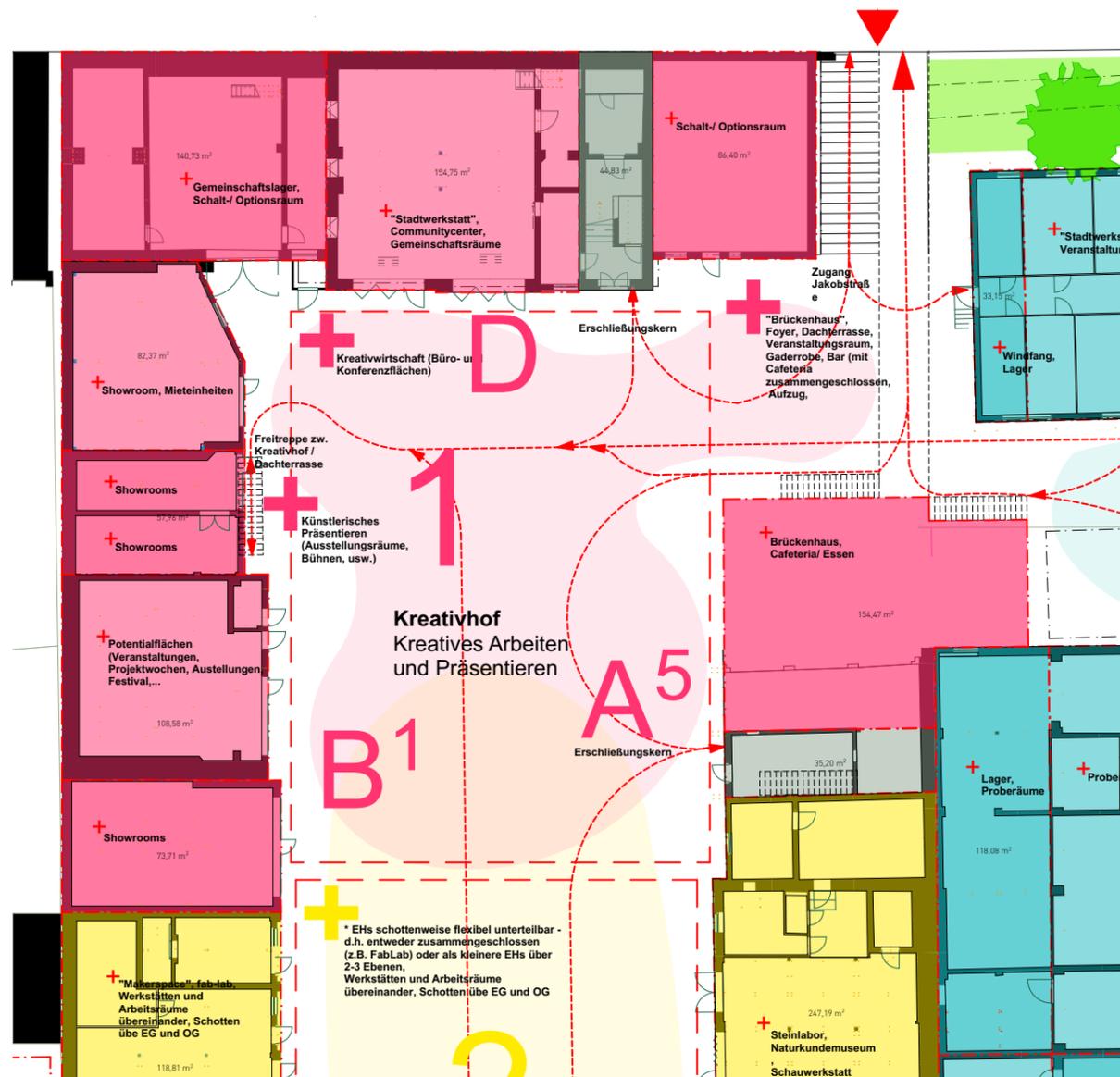


Masterplan - OG

4.2.2 Masterplan, Exemplarischer Entwicklungsstand

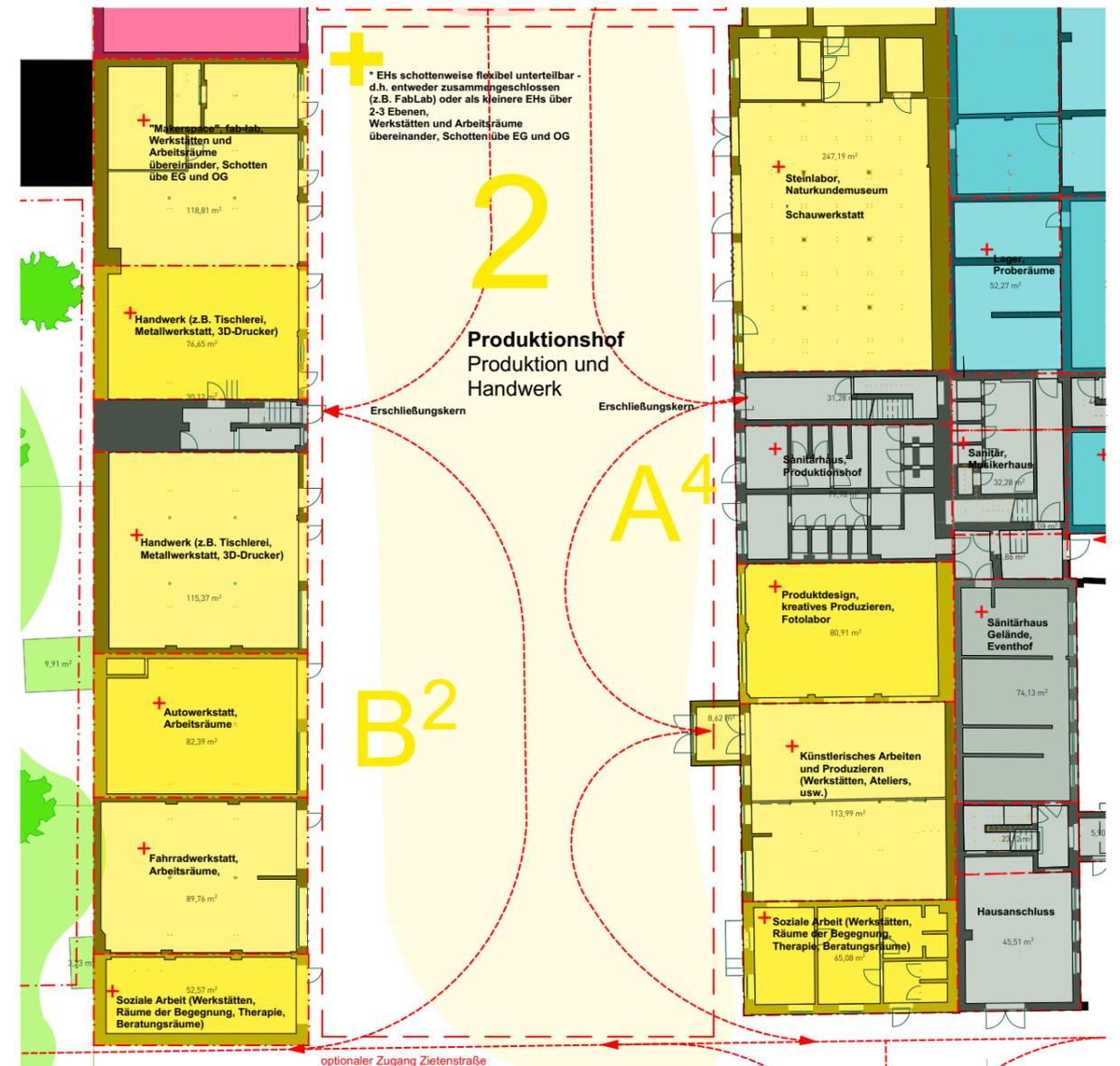
Kreativhof

- Häuser B1, D, A5
- Raum des kreativen Austauschs zwischen Arealnutzer untereinander sowie Besuchern
- Flankierende Nutzungen, mit einladendem, repräsentativem Charakter
- Flexible Möblierung, zum Verweilen und Aneignen



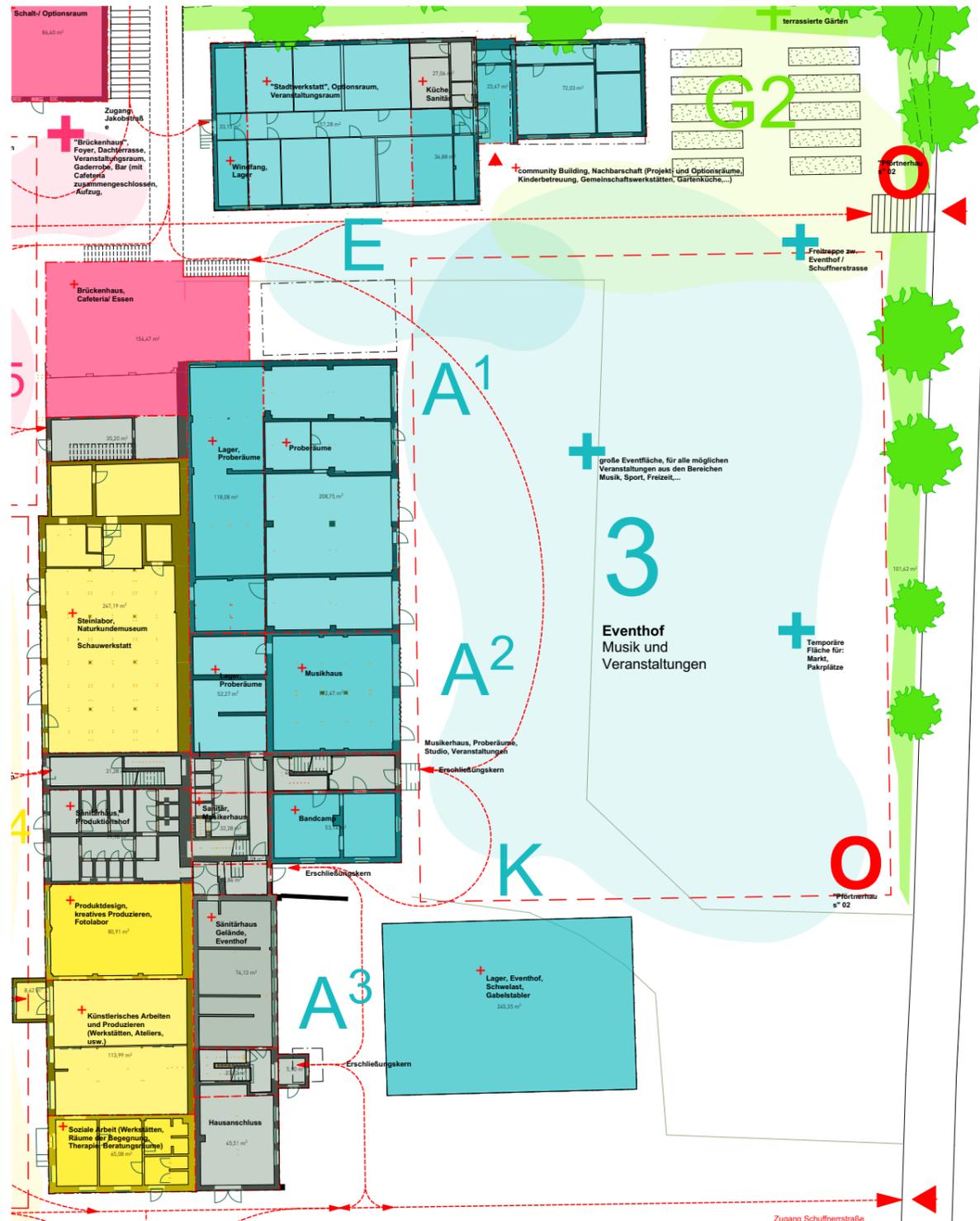
Produktionshof

- Häuser B2, A4
- Raum der produktiven Fabrikation und des individuellen Experimentierens
- Flankierende Nutzungen, mit individuellem produktivem Charakter
- Einheitszugeordnete Vorräume, für Lieferung und Durchgang



Eventhof

- Häuser E, A1, A2, A3, K
- Flexibler Raum für Ereignisse, temporäre Events und performative Aneignung
- Flankierende Nutzungen mit performativem darstellendem Schwerpunkt



4.2.3 Qualifizierung der Freiflächen / Zonierung der Außenanlage

Verkehrs-/ Funktionsflächen:

- Neue Zugänge
- Durchwegung,
- Zugänge Häuser
- Brücke
- Öffentliche Treppe/ Treppenhaus,
- Parkplätze, Straßen, Wege, Plätze

Nutzfläche:

- Zonen vor dem Gebäude
- Veranstaltungsflächen
- Dachterrassen
- neue Grünflächen, Gärten
- Hangterrassen

neue Nutzung der Freiflächen:

- Gemeinschaftsflächen Hof (Gemeinschaftsflächen vor den Gebäuden)
- Synergieflächen vor Gebäude, die für die internen Nutzungen gebraucht werden
- Gemeinschaftsflächen Stadtwirtschaft (übergeordnete Gemeinschaftsflächen die Relevanz für das gesamte Gelände haben)
- Veranstaltungsflächen Synergieflächen Gelände (Veranstaltungen, Märkte, Festivals, Sport, Skate, etc.)
- Schwerlastlager- Hoffläche
- Urbangardening (Pflanzkästen, mobile Begrünung, etc.)
- „Weinberg“ (terrassierte Gärten am Hang, Jakobstraße., bei Haus E)
- Synergie Gartenprojekt „Zietenaugust (Zugänge, Programm, Integration ins Gelände)
- Spielfläche mit Geräten und Sandkasten

*Für Tabelle Flächenaufstellung Freiflächen, siehe Anlagen



Lageplan Zonen - Bestand



Lageplan Zonen - Phase 02

4.3 Hausbezogene Zuordnung der Nutzungen

4.3.1 Haus A1/A2/A3/K

Nutzungsbeschreibung (Eventhof):

A1

- Proberäume/Veranstaltungsraum

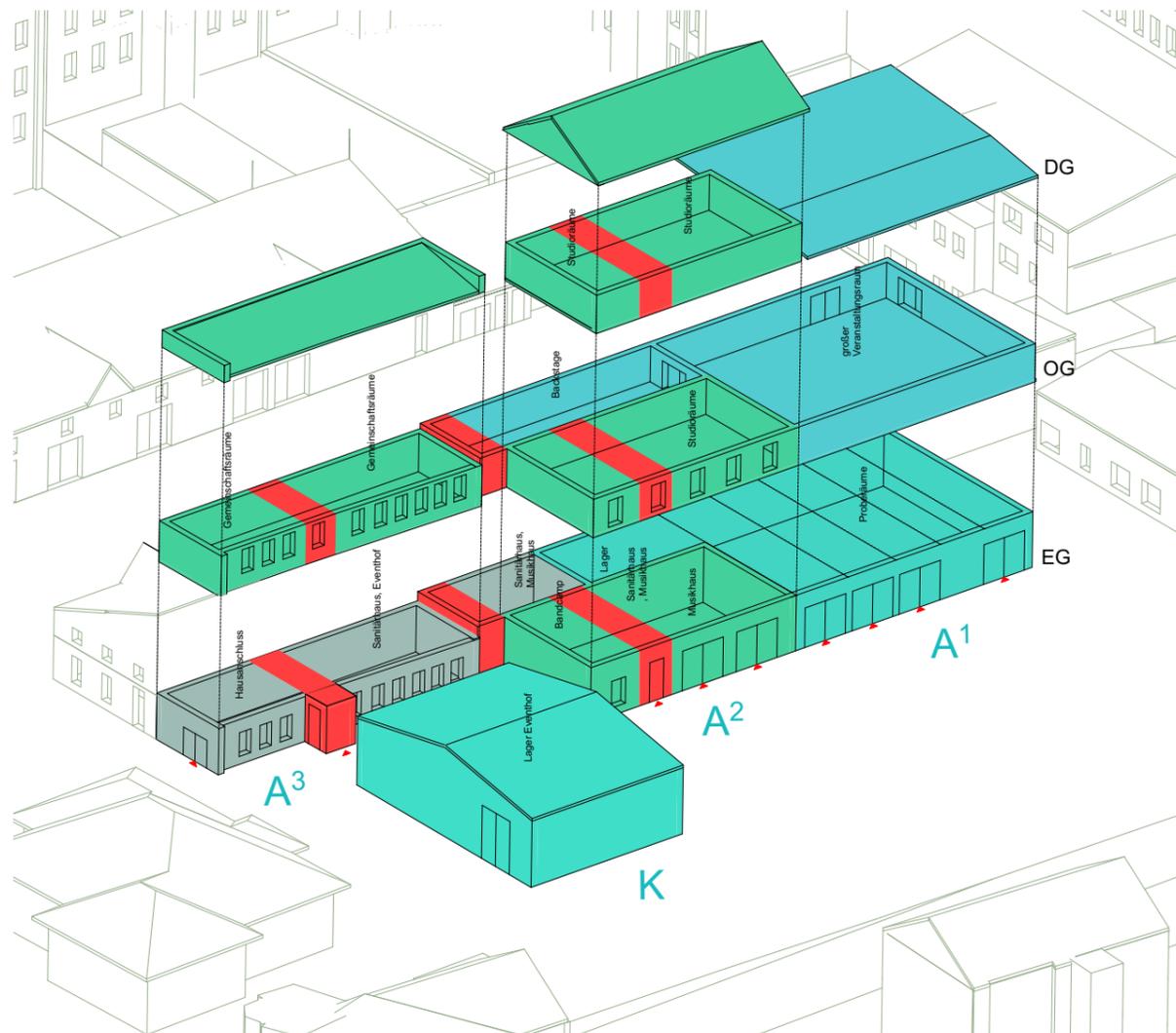
A2

- Musikhaus/Backstage

A3

- Sanitärhaus Eventhof/
Gemeinschaftsräume

K



4.3.2 Haus A4/A5

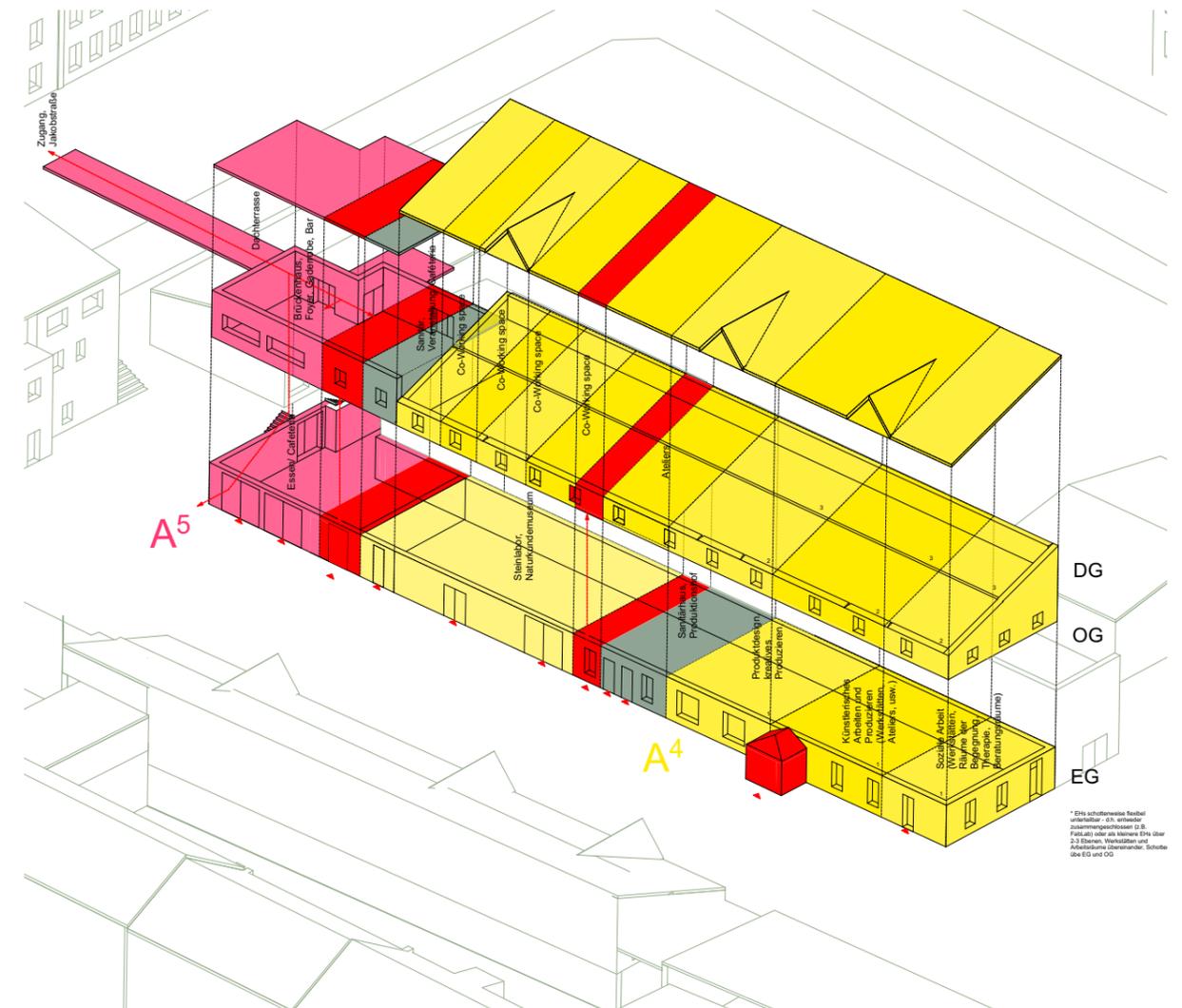
Nutzungsbeschreibung (Kreativ- und Produktionshof):

A4

- Naturkundemuseum/Steinlabor,
Coworking
- Sanitäranlagen Produktionshof
- Ateliers/Werkstätten Produktdesign/
Künstlerisches Arbeiten/Soziale Arbeit

A5

- Neubau Brückenbau
- Cafeteria, Foyer Veranstaltungsraum/
Sanitäranlagen/ Treppenhaus



4.3.3 Haus B1/B2

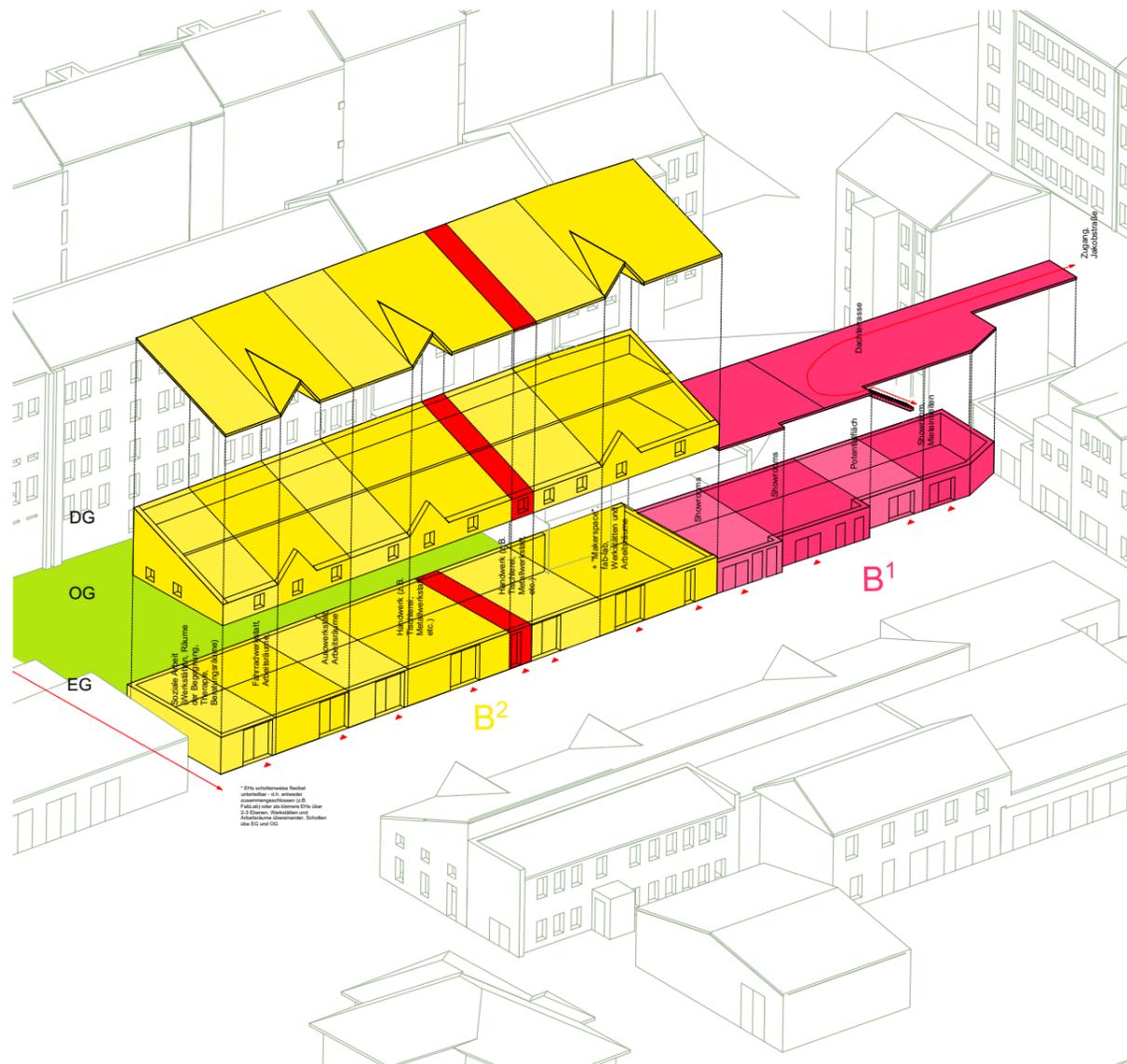
Nutzungsbeschreibung (Kreativ- und Produktionshof):

B1

- Showrooms
- „Flexilager“
- Dachterrasse, Zugang zur Jakobstraße

B2

- Werkstätten für Handwerk/Soziale Arbeit
- Zugang zur Zietenstraße



4.3.4 Haus D1/D2/E

Nutzungsbeschreibung (Kreativ- und Eventhof):

D1

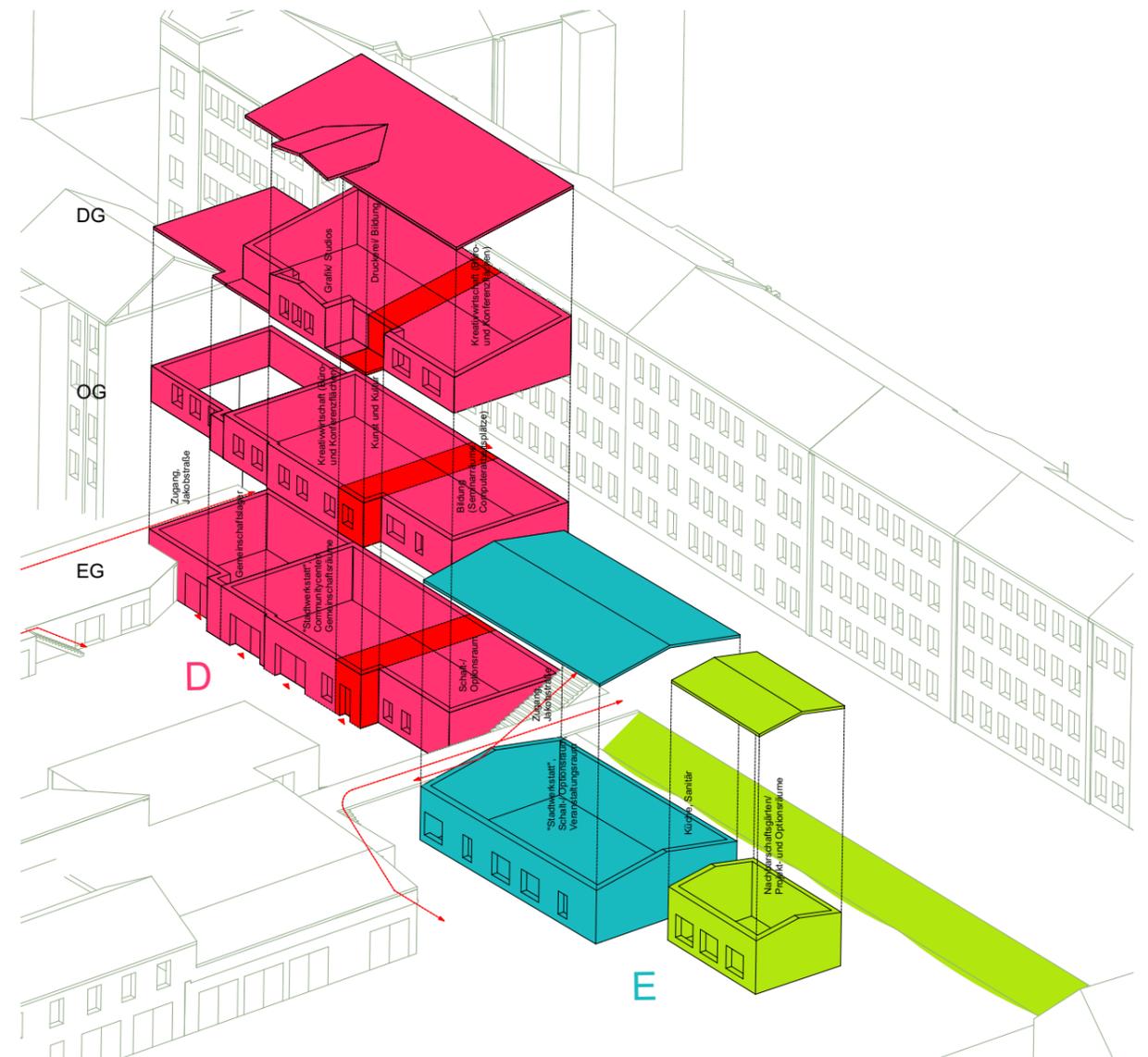
- Kreativwirtschaft/Stadtwerkstatt (bestehende Nutzung)

D2

- Empfangsraum/Stadtwerkstatt

E

- Optionsraum, Stadtwerkstatt
- Räume für „urbangardening“



4.4 Nutzungskonzept Flächen, Mietmodell

Es wird im Folgenden das Nutzungskonzept und das Raumprogramm beschrieben, das sich aus dem Masterplan ergibt.

Es wird unterschieden in reine Nutzflächen und Gemeinschaftsflächen. Die Gemeinschaftsflächen werden dabei in unterschiedlichem Maße von der Gemeinschaft getragen, die exklusiven Nutzflächen von den einzelnen Nutzern.

Außerdem gibt es notwendige Funktionsflächen wie Verkehrs- und Technikflächen, die sich aus der Gebäudestruktur ergeben.

Diese sind des Weiteren relevant für das Betreiben des Geländes. Je nach Betreibermodell können diese unterschiedlich bewirtschaftet werden.

4.4.1 Exklusive Mietflächen (MF-G1)

- Ateliers, Künstlerisches Arbeiten und Produzieren (Werkstätten, Ateliers, Proberäume usw.)
- Ateliers, Künstlerisches Präsentieren (Ausstellungsräume, Bühnen, usw.)
- Soziale Arbeit (Werkstätten, Räume der Begegnung, Therapie, Beratungsräume)
- Bildung (Seminarräume, Computerarbeitsplätze, usw.)
- Handwerk (Tischlerei, Metallwerkstatt, Maker Space, usw.)
- Kreativwirtschaft (Büro- und Konferenzflächen)
- Co-Workingspace
- Gewerbefläche
- Kleingewerbe (Synergie mit Nutzern, Nahversorgung, etc...)
- Café/ Bistro
- Proberäume, darstellende Künste
- Studio (Aufnahmeräume)
- 4.4.2 Gemeinschaftsflächen (MF-G1)
- Typ 1 - Mietzinsfrei, Betriebskosten

anteilig umgelegt oder ggf. z.T. subventioniert

- Gemeinschaftslager (Schwerlastlager Eventhof, Haus K)
- Öffentliche Sanitärräume (Eventhof, Produktionshof)

Typ 2 - Teilbare Flächen für flexible Vermietung an Mietergemeinschaft

- Flexi-Lager - Bausystem für Aufteilung von Lagerflächen die sich leicht und flexibel ändern lässt - dynamische Mietmodell für kurzfristige Erweitern und Schrumpfen von Abstellbedarf.

Typ 3 - Flächen für zeitliche Vermietung an Mietergemeinschaft sowie nach Aussen

- Optionsräume (Konferenzräume, Besprechungsräume)
- Veranstaltungsräume
- Showrooms (Außendarstellung des Areal)

4.4.3 „Stadtwerkstatt“ (Organisation Benutzung des Geländes)

- „Stadtwerkstatt“, Communitycenter, Anlaufstelle für Beteiligung Entwicklung des Areal der Stadtwirtschaft
- Projekt- und Optionsräume (Veranstaltungsraum, Kinderbetreuung, Gemeinschaftswerkstätten, Gemeinschafts-Küche/ Gartenküche,...)
- Potentialflächen (Veranstaltungen, Projektwochen, Ausstellungen, „Stadtwirtschafts“-Festival,...)
- Büro
- Lager

4.5 Flächenaufstellung nach DIN 277, und gif

4.5.1 Flächengliederung gem. des Mietmodells, gem. DIN 277 und gif

Es wird eine Flächenaufstellung nach den „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G)“, von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. gemacht.

Die Richtlinie gliedert die Flächenarten ausgehend von der BGF gem. DIN 277 wie folgt in MF-0 (keine Mietfläche) und MF-G (Mietfläche).

Die Mietfläche MF-G wird nochmals unterteilt in MF-G1 (exklusive Nutzung) und MF-G2 (gemeinschaftliche Nutzung).

Entsprechend diesem Modells wurden die Flächen des Raumprogramms entsprechend zugeordnet:

- Alle Nutzflächen = MF-G1 (Einzel Mietflächen)
- Alle Gemeinschaftsflächen = MF-G2 (gemeinschaftliche Mietflächen)
- sonstige Flächen = MF 0 (Keine Mietflächen)

Die Zuordnung von Gebäudegrundflächen zu MF-0 und MF-G ist eindeutig. Sie kann sich normalerweise nur nach bauvorlagepflichtigen Maßnahmen ändern. Die Unterscheidung der Mietflächen nach exklusivem Nutzungsrecht und gemeinschaftlichem Nutzungsrecht orientiert sich an der tatsächlichen Situation vor Ort. Das exklusive Nutzungsrecht orientiert sich typischerweise an dem Recht, andere Nutzer auszuschließen bzw. die Fläche personell und/oder sächlich zu belegen.

MF-0 Keine Mietfläche

Von den nachfolgenden Grundflächenarten nach DIN 277 sind keine Mietflächen

alle Technischen Funktionsflächen (TF)

aus den Verkehrsflächen (VF):

- Feste und bewegliche Treppenläufe und Rampen und deren Zwischenpodeste
- Die Grundflächen der Aufzugsschächte je Haltepunkt
- Fahrzeugverkehrsflächen
- Wege, Treppen und Balkone die überwiegend der Flucht und Rettung dienen
- Eingangshallen, Ladenstraßen und Atrien in Shopping-Centern.

aus den Konstruktionsgrundflächen (KGF):

- Außenwände
- Grundflächen von aufgehenden Bauteilen – notwendig zur konstruktiven (tragenden aussteifenden) Raumbildung
- Grundflächen der Umschließungswände von zu MF-0 gehörenden Technischen Funktions- und Verkehrsflächen
- Grundflächen der Installationskanäle und –schächte, Schornsteine sowie Kriechkeller die nach DIN 277 KGF sind.

MF-G Mietfläche nach gif MF-G1 (exklusiv) und MF-G2 (gemeinschaftlich)

In Abhängigkeit von der Vermietungssituation läßt sich die MF-G in 2 Flächenarten unterteilen:

- MF-G1 Mietfläche mit exklusivem Nutzungsrecht:(wenn sie typischerweise einem Mieter zuzuordnen sind)
- MF-G2 Mietfläche mit gemeinschaftlichem Nutzungsrecht (wenn sie typischerweise mehreren oder allen Mietern zuzuordnen sind) Sie werden allen beteiligten Mietern anteilig zugeordnet)

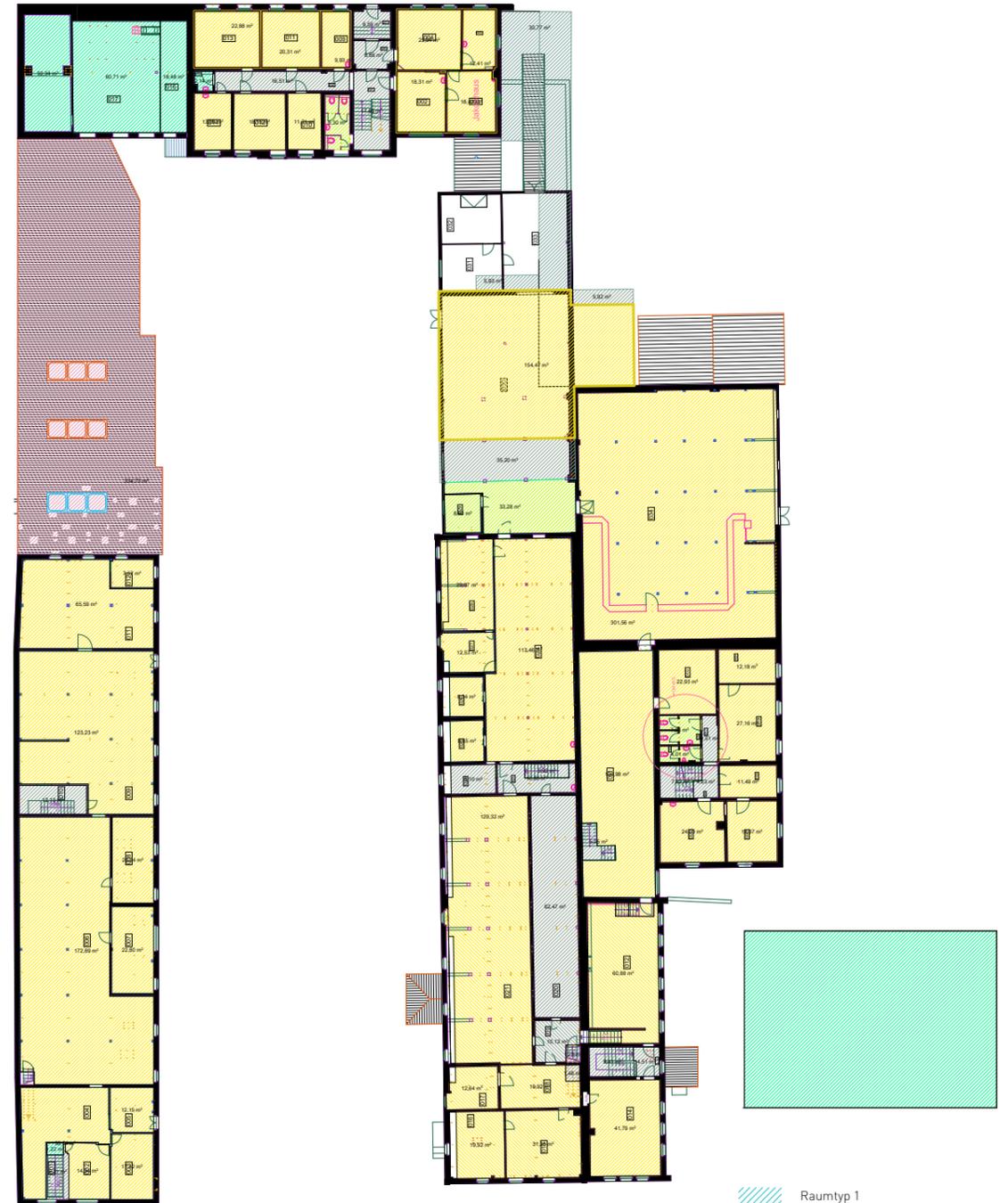
4.5.2 Flächenaufstellung gem. des Mietmodells

Entsprechend dem „Hybridmodell“, das im Kapitel „Betriebssystem“ vertieft wird, bei dem die Stadt Eigentümer des Grundstücks bleibt und über eine Generalmietvertrag die Räume vermietet, werden die Flächen als gewerbliche Mietfläche behandelt (siehe „Mietflächen“ in den Tabellen in den Anlagen)



-  Raumtyp 1
Werkstätten/ Garagen (ebenerdig, unbeheizt)
-  Raumtyp 2
Lagerräume/ Dachboden
-  Raumtyp 3
Aufenthaltsräume (beheizt)
-  Raumtyp 4
Sanitärräume
-  Raumtyp 5
Vehrkkehrsflächen
-  Raumtyp 6
Haustechnik

Raumtyp Plan - EG



-  Raumtyp 1
Werkstätten/ Garagen (ebenerdig, unbeheizt)
-  Raumtyp 2
Lagerräume/ Dachboden
-  Raumtyp 3
Aufenthaltsräume (beheizt)
-  Raumtyp 4
Sanitärräume
-  Raumtyp 5
Vehrkkehrsflächen
-  Raumtyp 6
Haustechnik

Raumtyp Plan - OG



Raumtyp Plan - DG

5. „Das Betriebssystem“



5.1 Einleitung

Der Innovationsgrad eines soziokulturellen Projektes mit Funktionen eines Stadtteilzentrums hängt heutzutage häufig auch von der Einbindung und Teilhabe zivilgesellschaftlichen Akteuren ab. Hier sind Politik und Verwaltung meist nur bedingt in der Lage die kleinteilige Arbeit im Kiez zu gewährleisten, und eine feingliedrige Struktur der Vernetzung zu etablieren. Somit sind in jüngerer Vergangenheit wieder häufiger Modelle im PPP Verfahren oder in Selbstverwaltung entstanden. Beispiele hierfür sind unter anderem in Berlin, (Haus der Statistik, Dragonerareal) in Hannover (PLATZprojekt) oder Hamburg (Park Fiktion) anzutreffen. Der Grundkonsens zwischen den Handelnden bezieht sich dabei vor allem auf gegenseitiges Vertrauen. Profiteure sind in der Regel beide. Die Zivilgesellschaft wird dabei selbst zur/m Stadtentwickler*in und schafft einen Mehrwert insbesondere dadurch, dass sie mit viel Engagement und Glaubwürdigkeit eine hohe Akzeptanz und Reichweite in der Bevölkerung schafft. Die Stadt profitiert vor allem in marketingtechnischer Sicht enorm von solchen Projekten, da sie häufig sowohl das kulturelle Angebot der Stadt erweitern aber auch einen gewissen Lifestyle hinsichtlich eines ausgewogenen, offenen und partizipativen Umgang mit ihren Bürgerinnen und Bürgern pflegen und dieser dadurch auch nach Aussen repräsentiert wird.

Für den Standort der ehemaligen Stadtwirtschaft im Chemnitzer Stadtteil Sonnenberg wurden in einer ersten Phase 4 Betreibermodelle vorgeschlagen von denen in der zweiten Phase der Vertiefung 2 Modelle ausgearbeitet wurden. Zum einen ein Modell in vollständiger Selbstverwaltung durch die Nutzenden bei dem die Stadt Chemnitz das Grundstück über einen Erbbaurechtvertrag an das Betreiberkonsortium gibt. Zum zweiten über ein Modell der Zusammenarbeit zwischen Kommune und Zivilgesellschaft (die Nutzern) bei dem die Stadt über einen Generalmietvertrag an

die Betreiber mehr Einfluss auf die Entwicklung nehmen kann, dabei aber auch stärker in der finanziellen Verantwortung steht.

Fazit:

Grundsätzlich ist festzuhalten, das bei einem Standort in der Größenordnung nicht unwesentliche Kosten für die Betreuung (Personalkosten) an sich entstehen, die entweder selbst erwirtschaftet werden müssen oder durch die öffentliche Hand subventioniert werden müssen. Der in der hier erarbeiteten Kalkulation angesetzte Personalschlüssel benötigt in etwa 150.000€ pro Jahr.

In konkreten Zahlen heißt das:

Beim selbstverwalteten Erbbaumodell beläuft sich die durchschnittliche Grundmiete für einen Nutzer auf 3,72€ / pro qm netto kalt. Das hängt vor allem damit zusammen das ein selbstverwalteter Standort auch seine Instandhaltung selbst planen und finanzieren muss, darüber hinaus auch Rücklagen für Phasen des Leerstandes (Mietausfallwagnis) sowie den Großteil der Versicherungen selbst tragen muss. Darüber hinaus ist der Erbbauzins selbst beim Satz von 4% eine finanzielle Position die erwirtschaftet werden muss.

Hinzu kommen die Abgaben für den Standort und den Kiez (Standort- und Kiezeuro) je 0,5 € was im Schnitt eine Gesamtmiete Nettokalt von 4,72 € für den/die Nutzer*in ergibt. Das Verhältnis der Kosten ist bei diesem Modell etwa 55% (Personalkosten) zu 45% (Kosten der Liegenschaft).

Auf der anderen Seite nimmt die Stadt pro Jahr etwa 38.000 € über den Erbbaurechtsvertrag ein und hat keinerlei Ausgaben bzgl. der weiteren Instandhaltung am Gelände zu tragen.

Beim Hybridmodell gibt es grundsätzlich 2 Optionen der Herangehensweise. Grundvoraussetzung sind dabei die Bereitstellung der Immobilien durch die Stadt Chemnitz zum Preis von 0,00 € / qm netto kalt. Der Unterschied der beiden Optionen ist die Frage danach, ob die öffentliche Hand den Betrieb / die Betreiberschaft (vor allem

Personalkosten) subventioniert oder der Betreiber die Kosten selbst erwirtschaften muss. Bei der eigenwirtschaftlichen Verantwortung für den Betrieb müsste der Endverbraucher*in (Nutzer) mit einer Kostenmiete von etwa 2,14 € durchschnittlich pro qm netto kalt rechnen. Zuzüglich des "Standort- und Kiezeuros" würde der Betrag auf 3,14 / qm nettokalt steigen. Bei einer Subvention des Betriebes durch die Stadt könnte der Anteil der Kostenmiete auf ein Minimum von etwa 0,15 € zuzüglich "Standort- und Kiezeuro" auf 1,15 € reduziert werden.

Insbesondere bei der zweiten Option, dem Hybridmodell, wäre der durch die Stadt zu finanzierende Anteil bei den kalkulierten 150.000 € Personalkosten. Die Finanzierung der Instandhaltung würde ebenfalls bei der Stadt verbleiben.

5.2 Grundprinzipien des Betriebes

1. Es soll angestrebt werden, einen Betreiber zu etablieren, der den gesamten Standort betreibt.
2. Es soll ein fester Nutzungsmix etabliert werden.
3. Es soll eine differenzierte Preisstaffelung der Miete / Nutzungsgebühr / Pacht etabliert werden. (Produktion und Kreativwirtschaft (in der Regel erwerbswirtschaftlicher Sektor) zahlt mehr als Soziales, Bildung, Kunst und Kultur (in der Regel subventionierter Sektor)).
4. Ein zu definierendes zeitliches Kontingent von mehrfach genutzten Optionsräumen ist der Nachbarschaft zur kostenfreien Nutzung zur Verfügung zu stellen.
5. Reinholen und nach Aussen wirken - Reinholen! Um ein gemeinschaftliches Programm / Mitmachangebote für die Nachbarschaft zu entwickeln, sollen alle Nutzer einen finanziellen Beitrag dazu leisten (Standorteuro)

um damit selbstermächtigt zum Standortentwickler zu werden.

6. Reinholen und nach Aussen wirken nach Aussenwirken! Um kleine Projekte im Stadtteil zu finanzieren, sollen alle Nutzer einen finanziellen Beitrag dazu leisten (Kiezeuro) um damit selbstermächtigt zum Stadtentwickler zu werden.
7. Der Betreiber und die Nutzer sollen sich dazu verpflichten, im Zuge einer transparenten Umgangsweise eine open book policy zu etablieren.
8. Die gesamten Hofflächen sollen als gemeinschaftliche Räume etabliert werden und vom Betreiber verwaltet werden.

5.3 Nutzungsmischung

5.3.1 Definition Nutzer inhaltlich

1. Kunst und Kulturschaffende der Stadt Chemnitz (Vereine, Galerien, Museen)
2. Soziales und Bildung, Träger der Stadt Chemnitz (z.B. Arbeiterwohlfahrt, Volkshochschule)
3. Kreativwirtschaftler (Agenturen, Co - Working Space Anbieter, Start up 's, Maker Spaces)
4. produzierendes Gewerbe (Handwerksbetriebe)

Hieraus ergeben sich mögliche Ansätze für eine Quotierung dieser 4 Gruppen:

1. Kunst und Kultur 30%
2. Soziales und Bildung 30%
3. Kreativwirtschaft 20%
4. produzierendes Gewerbe 20%

5.3.2 Ergänzende Nutzungen

1. Gastrobetrieb
2. Copyshop / Druckgewerbe

5.3.3 Zusätzliche Nutzungen

Zusätzliche Nutzungen (Optionsräume) sollten unter Verfügung des Betreibers bleiben und externen Gruppen zur Verfügung stehen

1. Nachbarschaften (z.B. Stadtteilwerkstatt / Maker Space)
2. stadtweit aktive Gruppen aus allen Bereichen (Plena, Gruppentreffen, Events)

5.4 Kriterienkatalog zum Umgang mit Bestandsmietern

5.4.1 Einleitung

Der Kriterienkatalog zum Umgang mit Bestandmieter*innen dient als Hilfestellung für die Einschätzung, ob ein/e Mieter*in in integrativer Weise in die Gesamtkonzeption aufgenommen wird oder unter Hilfestellung der städtischen Strukturen Alternativen gesucht, bzw. vorgeschlagen werden sollen. Dabei wird in Kapitel 4.0 eine erste Clusterung nach Nutzungen vorgenommen, die erste Nutzer*innengruppen identifiziert, die für einen Ausweich in Betracht kommen. Für alle Nutzungen die zu einer Einzelfallprüfung vorgeschlagen werden, sollen nach den hier beschriebenen Maßgaben eingeordnet und bewertet werden. Dies schließt nicht aus, das im Einzelfall auch bei nicht Erreichung der erforderlichen Kriterien, ein/ Nutzer*in am Standort verbleiben kann, da dieser Kriterienkatalog als Empfehlung verstanden werden soll. Insgesamt wird davon abgesehen, eine Entscheidungsmatrix mit unumstößlicher Punktevergabe / Entscheidung nach Punkten herbei zu führen.

5.4.2 Aufbau des Kriterienkataloges

Die Grundsätze

Eine Empfehlung, welche Nutzer*innen in den

Standort integriert werden sollen, basiert auf den hier vorgeschlagenen Grundsätzen (Kapitel 5.4.3), die den Standort im Bezug auf seine Nutzer*innen, das Nutzungsverhalten und die Öffnung für alle im Quartier lebenden Nachbarn untersucht.

Die 3 Hauptkriterien

Die hier vorgeschlagenen Hauptkriterien setzen sich aus 3 Komponenten zusammen.

Das Flächenkriterium fragt anhand von festen Werten ab, welche Flächen der / die Bestandsnutzer*in benötigt, welche Nebenflächen der Nutzung unter Umständen in einer kollektiven Weise geteilt genutzt werden können und welche Lagerflächen die Nutzung für den täglichen Bedarf benötigt werden und welche Lagerflächen zur Einlagerung im nicht täglichen Bedarf möglicherweise ausgelagert werden könnten.

Das Standortkriterium beschreibt, welchen Beitrag die Nutzung gegenwärtig für das Areal leistet und welche Bezüge es zum umliegenden Quartier, bzw. der Nachbarschaft hat.

Das Zukunftskriterium erfasst den Beitrag, den die Nutzer*innen zukünftig für den Standort haben, bzw. entwickeln können. Welche Angebote gehen von Ihnen aus, wie wird die Nachbarschaft eingebunden, bzw. angesprochen.

Der Fragenkatalog

Der Fragenkatalog erfasst gegliedert nach den 3 Hauptkriterien Daten, die bei der Bewertung des/r Mieter*in als Basis genutzt werden sollen. Aus der Datenerhebung des Fragebogens lassen sich nicht für jede Frage direkte Rückschlüsse, bzw. harte Kriterien zu einer Bewertung festlegen. Beispielsweise ist innerhalb des Flächenkriteriums die Frage nach der benötigten Nutzfläche auf rein informativer Ebene, das diese Größe in der Regel auf Werten basiert, der sich aus den Erfahrungen des Geschäftsbetriebes ergibt und damit kein Nachteil für die Nutzer*innen bei der Bewertung darstellen soll.

Obergrenzen

Jedoch schlägt der Kriterienkatalog Obergrenzen vor, die insbesondere zum Erhalt der die im Konzept verankerte Nutzungsmischung auf dem Gelände gewährleisten sollen. Die Obergrenzen sind frei definiert und entsprechen in etwa der verfügbaren Fläche des Areals. (Größte Einheit max. 5 – 8% der Gesamtfläche)

Faktoren

Die Faktoren sind im Bezug auf den Fragenkatalog ja / nein Antworten, die als "weiche" Elemente einen Schluss darauf ziehen lassen, ob ein/e Mieter*in am Standort verbleiben soll oder ein Ausweichquartier gesucht / angeboten werden soll. Sie schließen somit das Gesamtbild und sind als Summe aller Teile zu betrachten, bzw. so in die Entscheidungsfindung einzubeziehen.

5.4.2 Vorschlag zum Verfahren

Zeitliches Vorgehen

1. Gruppengespräch, im ersten Schritt soll eine gemeinsame Mieterversammlung durch die Vermieter einberufen werden. Ziel ist es, das vorliegende Konzept zur Entwicklung des Standortes wertfrei vorzustellen. Dabei kann offen darüber gesprochen werden, das für einzelne Nutzungen nach Ausweichquartieren gesucht wird. Diese können auch benannt werden. Das Konzept sollte in gedruckter Form an die Mieter ausgehändigt werden. Der Versand der Fragebögen sollte angekündigt werden.
2. Versand der Fragebögen, zur Datenerhebung sollte der Fragebogen an alle Nutzer, mit der Bitte diesen bis zum Einzelgesprächstermin auszufüllen, per Post versandt werden.
3. Einzelgesprächstermine, mit jedem Nutzer sollten danach Einzeltermine zum persönlichen Gespräch und der gemeinsamen Erörterung des Fragebogens gemacht werden.
4. Entscheidungsfindung, nach Abwägung aller Parameter und den vorangegangenen

Terminen sollte die Fallkommission eine Entscheidung darüber treffen, wie mit dem Mieter umgegangen wird.

Fallkommission

Die Fallkommission berät und trifft gemeinsam die Entscheidung, ob ein Nutzer in das zukünftige Standortkonzept passt oder ein Ausweich gefunden werden muss. Diese setzt sich zusammen aus Vertretern der Abteilungen Stadtplanung, Hochbau, Liegenschaften sowie dem Stadteilmanager Soziales und für Wirtschaft. Eine Sitzverteilung ist paritätisch bei insgesamt 5 Vertreter*innen zu besetzen. Es gilt die einfache Mehrheit zur Entscheidungsfindung.

5.4.3 Grundsätze

Grundsätze des zukünftigen Standortes im Bezug auf seine Nutzungen / Nutzenden

1. Der Standort soll ein offener Ort für alle sein, Nachbarschaft, Sonnenberger, stadtweit.
2. Der Standort soll zu möglichst vielen Tageszeiten belebt sein, daher möglichst viele Nutzungen sollen eine "offene Türe" gewährleisten.
3. Der Standort soll ein Angebot für den Stadtteil, z.B. Mitmachtangebote an die Nachbarschaft richten und damit einen Mehrwert für das Quartier erzeugen.
4. Angestrebt wird ein Nutzungsmix aus Kunst und Kultur, Soziales und Bildung, Kreativwirtschaft und produzierendem Gewerbe.
5. Dieser Nutzungsmix soll einer fixe Quotierung folgen. (Vorschlag war 30%, 30%, 20%, 20%)
6. Flächenressourcen sollen verdichtet genutzt werden, insbesondere allgemein zu nutzende Räume können tageszeitlich von unterschiedlichen Gruppen genutzt werden.

5.4.4 Erfassung der Bestandsmieter*innen nach derzeitigen Nutzungen

Eingruppierung der Bestandsmieter

1. Lagerflächen extern (nicht täglicher Bedarf externer Mieter)
2. Lagerflächen Bestandsmieter (täglicher Bedarf)
3. Dienstleistungsbetriebe
4. produzierendes Gewerbe
5. Hobbyisten

Ersteinschätzung und Empfehlung der Bestandsnutzungen

1. Lagerflächen extern

Für externe Lagerung sollten Ausweichstandorte gesucht werden. Dabei sind den Mieter*innen die Unterstützungsstrukturen der Stadtverwaltung zu Verfügung zu stellen.

2. Lagerflächen intern

Hierbei sollte im Einzelfall geprüft werden, inwiefern die Lagerung auf dem Gelände notwendig ist (Auslagerung) oder Lagerflächen optimiert, zusammengelegt oder verdichtet werden können.

3. Dienstleistungsbetriebe

Einzelfallprüfung nach den Kriterien

Bei Dienstleistungsbetrieben sollte im Einzelfall geprüft werden, inwiefern Sie zukünftig einen Beitrag zur Gesamtkonzeption des Standortes leisten können, welcher Flächenverbrauch von Ihnen beansprucht wird und ob Sie einen Mehrwert für die Nachbarschaft darstellen (z.B. lokal Arbeitsplätze anbieten / lokal Arbeiten)

4. Produzierendes Gewerbe

Einzelfallprüfung nach den Kriterien

Diese sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben, insofern Sie Publikum / Kunden an den Standort bringen. Hiervon kann auch eine wichtige Schnittstellenfunktion zu fernen Zielgruppen / Nachbarschaften durch das Aussuchen dieser Gewerbe erzeugt werden. Im Einzelfall ist zu

prüfen, welchen Flächenverbrauch sie benötigen und ob dies in der Größenordnung verträglich zu anderen Nutzungen steht.

5. Hobbyisten

Einzelfallprüfung nach den Kriterien

Ähnlich den Dienstleistungsbetrieben sollte im Einzelfall geprüft werden, inwiefern Sie einen Beitrag zur Gesamtkonzeption des Areals leisten und welcher Mehrwert von Ihnen im Bezug auf andere Zielgruppen, z.B. die Nachbarschaft, ausgehen. Bei "Insich" Hobbyisten sollte ein Ausweichstandort gesucht / angeboten werden. Hierfür sind die Strukturen der Stadtverwaltung zur Verfügung zu stellen.

5.4.5 Fragenkatalog für Einzelfallprüfungen

Flächenkriterium – Fragenkatalog

1. Wieviel Nutzfläche benötigen Sie zur Ausübung ihrer Nutzung auf dem Gelände (Hauptnutzung)?
2. Wieviel Nebenflächen benötigen Sie für die Ausübung Ihrer Nutzung? (Aufenthaltsräume, Sanitär, Küche, usw.)
3. Ist eine gemeinsame Nutzung dieser Funktionen mit anderen Nutzer denkbar?
4. Wieviel Lagerfläche benötigt ihre Nutzung für den täglichen Bedarf?
5. Welche Lagerflächen könnten dabei auch ausserhalb des Standortes angemietet werden. z.B. bei längerfristigen Einlagerungen des nicht täglichen Bedarfes?
6. Wieviel Stellfläche im Aussenbereich benötigt ihre Nutzung?

Standortkriterium - Fragenkatalog

1. Wird der Standort durch ihre Nutzung mit Kunden / Laufkundschaft frequentiert?
2. Steht ihre Nutzung in direktem Zusammenhang mit dem Quartier, nutzen viele Nachbarn ihr Angebot?
3. Stellt ihre Nutzung Arbeitsplätze für Nachbarn aus dem Quartier bereit?
4. Stellt ihre Nutzung ein direktes Angebot

für das Quartier bereit und kann daher nur hier ausgeübt werden?

5. Wird der Standort mit ihrer Nutzung / ihrem Unternehmen identifiziert?

Zukunftskriterium

1. eistet ihre Nutzung einen Beitrag zur zukünftigen Gesamtkonzeption des Standortes?
2. Ist es Ihrer Nutzung möglich, zukünftig einen einladenden Teil / Programm / Mitmachangebote an die Nachbarschaft / Stadtgesellschaft zu richten? (z.B. offene Werkstätten, Schauwerkstatt?)
3. Ist eine Beteiligung in finanzieller Hinsicht an einer zukünftigen Programmgestaltung kultureller Ausrichtung denkbar?

5.4.6 Kriterienkatalog und Einzelfallentscheidung

Flächenkriterium Faktoren / Obergrenzen

1. Obergrenze, bis max. 300qm je Nutzer
2. Obergrenze, bis max 20qm je Nutzer
3. Faktor, Bereitschaft der Nutzers, Nebenflächen in der Gemeinschaft zu teilen, ja / nein
4. Obergrenze, bis max 20qm je Nutzer
5. Faktor, Bereitschaft des / der Nutzers, Lagerungen des nicht täglichen Bedarfes an andere Standorte zu verlegen, ja / nein
6. Obergrenze, bis max. 2 Stellplätze je Nutzer

Standortkriterium Faktoren / Obergrenzen

1. Faktor, nach dem Grundsatz 2, lebendiger Standort, der Nutzer trägt dazu bei, ja / nein
2. Faktor, nach dem Grundsatz 3, Bezug zur Nachbarschaft, Nachbarschaft nutzt das Angebot, ja / nein
3. Faktor, Nutzer*in stellt Arbeitsplätze für die Nachbarschaft zur Verfügung, ja / nein
4. Faktor, Nutzung ausschließlich in dem Gebiet sinnvoll, ja / nein

5. Faktor, Standort wird mit dem / der Nutzer*in identifiziert, ja / nein

Zukunftskriterium Faktoren / Obergrenzen

1. Faktor, Nutzer*in stellt im Sinne der Gesamtkonzeption einen Beitrag für den Standort dar, ja / nein
2. Faktor, Nutzer*in stellt zukünftig Angebote für die Nachbarschaft bereit, ja / nein
3. Faktor, Nutzer*in kann sich eine finanzielle Beteiligung am Programm vorstellen, ja / nein

5.4.7 Haus D

Es ist anzustreben, den Generalmietvertrag mit dem derzeitigen Betreiber (Kreatives Chemnitz) aufzulösen und das Haus D in die Betreiberschaft des Gesamtstandortes zu integrieren.

5.5 Vorauswertung Betreibermodelle (4 Modelle)

Grundsätzlich sind auch kleinteilige gemischte Betreibermodelle vorstellbar, widersprechen aber einem ganzheitlichen Ansatz für den Standort. Daher werden diese nicht weiter differenziert.

5.5.1 Kommunales Modell

Beispiel: GSE Bethanien, Berlin

- Stadt gründet eine eigene / städtische Gesellschaft / gliedert in eine bestehende ein
- diese wird Generalbetreiber des Standortes
- vergibt Untermietverträge an Nutzer nach Bedarf / Nachfrage
- organisiert eigenständig das operative Geschäft des Standortes

Vorteile Stadt

1. Vollumfängliche Kontrolle über den Standort (kuratorisch / konzeptionell, finanziell, rechtlich)
2. kann Anpassungen an das Konzept / Nutzung selbst vornehmen
3. Einfaches Verfahren bei Ein- bzw. Auszug von Nutzer

Nachteile Stadt

1. muss den Aufwand des Betriebes administrieren (kuratorisch / konzeptionell, finanziell, rechtlich)
2. bleibt vollumfänglich in der Verantwortung zur Instandhaltung der Gebäudesubstanzen, Freiflächen (wirtschaftliches Risiko)
3. Wenig partizipatorische Effekte gegenüber Stadtgesellschaft, Nachbarschaft, Nutzer

Vorteile Nutzer

1. unkomplizierter / unbürokratischer Zugang zu Räumen
2. keine Risiken im Bezug auf die Übernahme von Verantwortlichkeiten

Nachteile Nutzer

1. keine / bedingte Mitsprache bei der Entwicklung / Weiterentwicklung des Areals
2. keinen Einfluss auf Mietpreise

5.5.2 Selbstverwaltetes Modell I (Erbbaurechtsmodell)

Beispiel: exRotaprint, Berlin

- Stadt bleibt im Besitz des Bodens
- Stadt vergibt Erbbaurecht an Betreibergesellschaft (Gebäude - 99 Jahre)
- Betreibergesellschaft besetzt sich Nutzergetragen
- Betreibergesellschaft organisiert / kuratiert / finanziert das gesamte operative Geschäft des Standortes

Vorteile Stadt

1. Stadt gibt jegliche Verantwortung (kuratorisch / konzeptionell, finanziell, rechtlich) an die Betreibergesellschaft (in Selbstverwaltung) ab
2. Stadt bleibt im Eigentum des Bodens und hat damit nachhaltigen Zugriff auf den Boden
3. Stadt kann inhaltliche Gestaltung im Erbbauvertrag fixieren
4. Stadt hat eine fixe Einnahme in Form der Erbpacht (über den gesamte Zeitraum der Laufzeit)
5. Im Falle eines Scheiterns der Betreibergesellschaft bleibt der "Heimfall"

Nachteile Stadt

1. keinen Einfluss auf die Weiterentwicklung des Standortes

Vorteile Nutzer

1. Langfristige Sicherung des Standortes für die beabsichtigten Nutzungen
2. Aufbau eines Nutzer getragenen Standortes stärkt die Übernahme von Eigenverantwortung
3. Langfristige Sicherung der Kostenstrukturen
4. Hohes Maß an Transparenz nach innen und aussen

Nachteile Nutzer

1. Risiko der Betreibergesellschaft hinsichtlich wirtschaftlicher Tragfähigkeit des Standortes
2. Nutzerbasierter Betrieb verlangt hohe Intensität der Aushandlung zu allen Fragen der Organisation (kuratorisch / konzeptionell, finanziell, rechtlich) Entscheidungsfindung
3. Kleinteilige Struktur erfordert hohen Abstimmungsbedarf

5.5.3 Selbstverwaltetes Modell II (private Eigentümergemeinschaft)

- Stadt verkauft das gesamte Areal an eine neue Eigentümergemeinschaft
- diese setzt sich aus den zukünftigen Nutzern zusammen
- Anteile Kaufsumme je qm durch zukünftige Nutzer
- Eigentümergemeinschaft vergibt Nutzungsverträge oder teilt auf (Teilungserklärung)
- Freiflächen werden Gemeinschaftsflächen

Vorteile Stadt

1. Stadt wird von allen Pflichten entbunden (Nutzen – Lasten Wechsel)
2. Keine Grundsteuer, keine Gebäudeversicherungen usw.

Nachteile Stadt

1. Keine nachhaltige Eingriffsmöglichkeit auf die Entwicklung / Weiterentwicklung des Standortes (max. über das erteilen / verweigern von Baugenehmigungen)

Vorteile Nutzer

1. Schlanke und klar abgegrenzte Struktur unter der Nutzenden per Gemeinschaftsordnung
2. Preisstabil - langfristig planbares Agieren

Nachteile Nutzer

1. Hohe finanzielle Erstinvestition für Kauf, u.U. Teilung, Grundbucheinträge usw.
2. Finanzielles Risiko für Instandhaltung
3. Finanzielles Risiko Betrieb / Programm

5.5.4 Hybrid Modell / kommunal - zivilgesellschaftlich

Beispiel: Haus D → Kreatives Chemnitz

- Stadt bleibt Eigentümer des Grundstückes und der Gebäude
- vergibt Generalmietvertrag an eine nutzergetragene Betreibergesellschaft
- Betreibergesellschaft organisiert und verantwortet das operative Geschäft gegenüber dem Vermieter (Stadt)

Vorteile Stadt

1. Stadt behält Zugriff auf die Liegenschaft / das Gelände
2. zu erwartende (aber geringe) Mieteinnahmen seitens der Stadt
3. Einflussnahme über Generalmietvertrag in Nutzungskonzept

Nachteile Stadt

1. Stadt bleibt in der finanziellen Verantwortung der Instandhaltung der Gebäude / des Geländes
2. Zahlung Grundsteuern, Gebäudeversicherungen usw.

Vorteile Nutzer

1. unkomplizierter / unbürokratischer Zugang zu Räumen
2. keine Risiken im Bezug auf die Übernahme von Verantwortlichkeiten

Nachteile Nutzer

1. keine / bedingte Mitsprache bei der Entwicklung / Weiterentwicklung des Areals
2. In der Detaillierung und Ausarbeitung der Modelle schlagen wir vor, das 2. (Erbaurechts-) und 4. (Hybrid-)Modelle zu vertiefen.

5.6 Vertiefung Erbbaurechtsmodell

5.6.1 Rechtliche Konstitutionen

Körperschaften der Betreiberschaft

Verschränktes Modell zweier getrennter Körperschaften die unterschiedliche Aufgaben haben.

1. Gründung eines eingetragenen Vereins, im Verein sind alle Nutzer des Grundstückes Mitglied, in der Organisation gilt das klassische Modell eines Vereines aus Mitgliederversammlung als höchstes Gremium des Vereins. Diese wählt jährlich einen Vorstand. (notwendige Unterlagen, Satzung / Geschäftsordnung)
2. Gründung einer gGmbH oder wahlweise eine gUG, deren alleiniger Gesellschafter der Verein ist. Die gGmbH / gUG wird mit einer Geschäftsführung besetzt, diese setzt der Vorstand des e.V. ein. Eine Zustimmung durch die Mitgliederversammlung ist erforderlich.

Die Geschäftsführung sollte eine Doppelspitze sein, ein GF inhaltlich - kuratorisch, ein

GF Finanzen – Buchhaltung. (notwendige Unterlagen, Gesellschaftsvertrag / Geschäftsordnung)

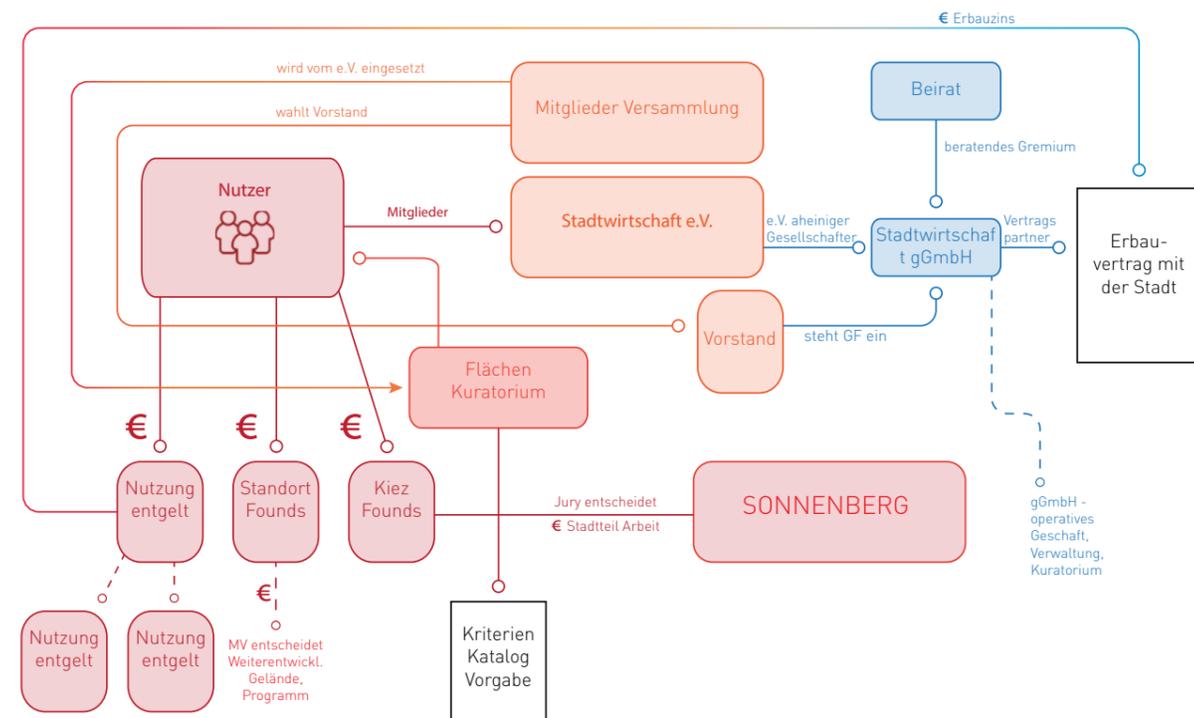
Geschäftsordnungen

Die betrieblichen Abläufe müssen innerhalb einer Geschäftsordnung sowohl für die gGmbH / gUG als auch den Verein geregelt werden.

Gremienstruktur - Betreiberschaft

Das höchste Gremium aller Akteure ist die Mitgliederversammlung des e.V. In den Geschäftsordnungen sollte festgehalten werden, welche Art von Entscheidungen zwingend eine Zustimmung der Mitgliederversammlung bedarf und welche im Zweifel allein vom Vorstand des e.V. bzw. in Abstimmung mit der Geschäftsführung der gGmbH / gUG getroffen werden können. Neben der ordentlichen Mitgliederversammlung können bei Bedarf außerordentliche Mitgliederversammlungen als Ergänzung zur Entscheidungsfindung einberufen werden.

Diese Struktur sichert die höchstmögliche Transparenz zwischen Nutzenden, Betreiber, der Stadtgesellschaft und anderen, extern ins Projekt eingebundener Dritter. Insofern kann



diese Struktur im Kern als basisdemokratisch gesehen werden.

Gremienstruktur - Nachbarschaft

Die Mitgliederversammlung des e.V. verfügt über besondere Sitze, ohne das dies eine Mitgliedschaft im Sinne eines Nutzenden von Räumen vorsieht.

Diese Sitze werden von einer Vertretung der Nachbarschaft besetzt. Hiermit soll gewährleistet werden das Bedarfe die bei Anwohner entstehen direkt in das Handeln der Akteure des Standortes einfließen. Für die Besetzung dieser Sitze werden aktive Nachbar aufgerufen, sich für den Zeitraum einer Wahlperiode als in die Mitgliederversammlung aufnehmen zu lassen. Die Ausgestaltung ist innerhalb der Geschäftsordnungen festzulegen.

Gremienstruktur - Beirat

Die gGmbH / gUG muss einen Beirat etablieren, der aus Mitgliedern der Chemnitzer Stadtverwaltung, Persönlichkeiten mit besonderen Kenntnissen um den thematischen Schwerpunkt des Ortes / der Nutzungen, Vertreter der Chemnitzer Stadtgesellschaft (Nachbarn, Aktive) besteht. Eine Besetzung sollte paritätisch erfolgen (z.B. 2 - 2 - 2). Alle Regelungen sind im Gesellschaftsvertrag festzulegen. Der Beirat hat empfehlenden Charakter.

Erbbaurecht

Die Stadt und die Betreiberschaft schließen einen Erbbaurechtsvertrag. Vertragspartner der Stadt ist die gGmbH / gUG des Betreiberkonsortiums.

1. Der Erbbaurechtsvertrag wird auf 99 Jahre abgeschlossen.
2. Die Nutzungen werden im Erbbaurechtsvertrag fixiert.
3. Es sollte ein Erbbauzins von 4% (ist auszuhandeln, bei dem Nutzungsmix aber obligatorisch bei 4%) fixiert werden.
4. Die Heimfallklausel ist obligatorisch.

5.6.2 Vergabe und Nutzungsentgelte von Räumen

Flächenkuratorium

Das Flächenkuratorium ist eine Gruppe von Vertretern, die besetzt aus Mitgliedern des Vereins, dem Vorstand und der Geschäftsführung besteht und als kleine Einheit agiert. Es wird jährlich auf der Mitgliederversammlung gewählt und vertritt die Gruppe gegenüber Raumanfragenden.

Vergabe von Räumen contemporär

Die Vergabe von Räumen wird durch das unabhängiges Flächenkuratorium festgelegt. Dabei agiert das Flächenkuratorium strukturell nach einer eigenen Geschäftsordnung und inhaltlich nach einem festen und objektiven Kriterienkatalog. Der Kriterienkatalog gliedert gleichzeitig die Mieter in das Staffelmietmodell ein. (gewerblich - teilgewerblich - gemeinnützig oder profit - nonprofit).

Vergabe von Räumen temporär

Die Vergabe von Räumen zur temporären Nutzung wird von der Betreibergesellschaft organisiert. Der Zugriff gilt für alle Nutzer auf dem Gelände, die Nachbarschaft aber auch Externe. Dabei sind Räume an die Nachbarschaft in der Regel umsonst zur Verfügung zu stellen, gewerblich organisierte Nutzende zahlen eine Nutzungspauschale nach einem zu erarbeitenden Preismodell.

Staffelmietmodell und Komponenten der Nutzungsentgelte

Es wird ein Staffelmietmodell vorgeschlagen, bei dem gemeinnützig / gemeinwohlorientierte Nutzungen im Grundsatz die Kostenmiete zahlen. Teil- bzw. Vollgewerbliche Nutzungen zahlen einen festzulegendes Nutzungsentgelt nach den kalkulatorischen Grundsätzen des Gesamtareals. Mit den Mehreinnahmen aus der Teil- vollgewerblichen Vermietung werden Räume für z.B. die Nachbarschaft, quer subventioniert. Obligatorisch zahlen alle Nutzer ihre Betriebs- und Nebenkosten, den Kiez- bzw.

Standorteuro sowie Instandhaltungsrücklagen und Mietausfallwagnis.

„open Book Policy“

Zur Prüfung, welche Nutzungen aus einem gemeinnützigen Bereich in einen gewerblichen Bereich wechseln und zur Transparenz gegenüber allen anderen Nutzer und dem Betreiber, verpflichten sich alle Nutzer zu einer open book policy. Das heißt vor der jährlichen Mitgliederversammlung sind dem Betreiber die Bilanzen vorzulegen. Daraufhin entscheidet die Mitgliederversammlung auf Vorschlag des Vorstandes wer im kommenden Jahr die Nutzungsentgelte einer gewerblichen Nutzung zahlt. Gleichermassen verpflichtet sich der Betreiber, seine Bilanzen vor der Mitgliederversammlung offen zu legen.

5.6.3 Finanzierung der Aufgaben, des Programmes und des Standortes

Aufgaben des Betreibens

Das Betreiben des Standortes für die Geschäftsführung der gGmbH / die gUG in Abstimmung mit dem Vorstand des Vereins umfasst im Wesentlichen folgende Aufgaben:

1. Administratives gegenüber dem Erbbaurechtsgeber
2. Administratives gegenüber den Nutzenden
3. Vertragspartner für alle Aufgaben (Versicherungen, Handwerker, Zulieferer, Dienstleister usw.)
4. Buchhaltärische Gesamtfinanzierung und Abrechnungen des Standortes
5. Instandhaltung, bzw. Beauftragen von Instandhaltungsmaßnahmen
6. Presse und Öffentlichkeitsarbeit
7. Flächen und Raumverwaltung / Buchung / Buchungskalender
8. Weiterentwicklung des Standortes Allgemein (räumlich)
9. Weiterentwicklung des Standortes kuratorisch / programmatisch

10. Organisation von gemeinsamen Festivitäten
11. Organisation aller Gremien und der daran Beteiligten

Gute Seele des Ortes sein!

Aufgaben des Gemeinwohls, der Standorteuro

Die Einnahmen der Nutzer, die als Standort- bzw. Kiezeuro erhoben werden, fließen in einen eigens dafür eingerichteten Fonds. Im Grundsatz werden die Einnahmen für den Standort für Maßnahmen, die das gemeinsame Agieren / Handeln auf dem Gelände finanzieren ausgegeben. Dies können insbesondere gemeinsame Programme wie z.B. Feste, Diskussionsveranstaltungen, Lesungen oder Musik- und Tanzabende sein. Die Maßnahmen / Ausgaben werden gemeinsam in der Mitgliederversammlung bzw. im Mailumlaufverfahren abgestimmt und beschlossen. Stimmberechtigt sind alle Einzahlenden. Im perspektivischen Handeln kann der Standorteuro auch für die Weiterentwicklung des Standortes eingesetzt werden, z.B. Zukauf von Arrondierungsflächen oder Infrastrukturmaßnahmen die das Gelände besser erschließen.

Aufgaben des Gemeinwohls, der Kiezeuro

Der Kiezeuro wird ausschließlich für Maßnahmen im Quartier ausgegeben. Projektinteressierte können per Projektantrag an den e.V. eine Maßnahme vorschlagen, eine Zielbeschreibung und eine Methode sowie eine Kosten- und Finanzierungsplan sind obligatorisch. Der e.V. setzt jährlich wechselnd eine Jury ein, die über Projektanträge entscheidet. Maßnahmen können von der einfachen Baumscheibenbegrünung über Pflanz- oder Grünflächenertüchtigung bis hin zu Zuschüssen für Kiezfeste oder andere Aktionstage sein.

Aufgaben der Instandhaltung

Die Betreiberschaft erhebt je qm Nutzungsfläche eine Instandhaltungspauschale aus der die laufende Instandhaltung der

Gebäude, Gemeinschaftsräume und Freiflächen finanziert werden. Darüber hinaus werden alle klassischen Vermieteraufgaben daraus finanziert, z.B. Dach und Fach, technische Infrastruktur sowie Brandschutzrelevante Aufgaben. Die Schönheitsreparaturen der Nutzungseinheiten werden durch die Nutzer selbst organisiert / finanziert.

5.6.3 Exemplarische Standortkalkulation

Für die gesamte Kostenkalkulation der Vertiefung des Erbaurechtsmodells siehe in die Tabelle "Kostenkalkulation Erbaurechtmodell" in den Anlagen.

5.7 Vertiefung Hybrid Modell / kommunal

5.7.1 Rechtliche Konstitutionen

Körperschaft der Betreiberschaft

Gründung eines Vereines als Trägerorganisation für das Generalmietmodell

1. Gründung eines eingetragenen Vereines, im Verein sind alle Nutzer des Grundstückes Mitglied, in der Organisation gilt das klassische Modell eines Vereines aus Mitgliederversammlung als höchstes Gremium des Vereines. Diese wählt jährlich einen Vorstand. (notwendige Unterlagen, Satzung / Geschäftsordnung)
2. Im e.V. werden notwendige Stellen geschaffen, bei denen das operative Geschäft, inhaltlich - kuratorisch, Finanzen und Buchhaltung angegliedert ist. Es kann ein Geschäftsführer eingesetzt werden.
3. Der e.V. sollte als gemeinnütziger Verein im Sinne des Finanzwesen / Freistellungsbescheid organisiert werden.

Geschäftsordnungen

Die betrieblichen Abläufe müssen innerhalb einer Geschäftsordnung für den Verein geregelt werden.

Gremienstruktur - Betreiberschaft

Das höchste Gremium aller Akteure ist die Mitgliederversammlung des e.V. In der Geschäftsordnung sollte festgehalten werden, welche Art von Entscheidungen zwingend eine Zustimmung der Mitgliederversammlung bedarf und welche im Zweifel allein vom Vorstand des e.V. in Abstimmung mit der operativen Ebene getroffen werden können. Neben der ordentlichen Mitgliederversammlung können bei Bedarf außerordentliche Mitgliederversammlungen als Ergänzung zur Entscheidungsfindung einberufen werden.

Diese Struktur sichert die höchstmögliche Transparenz zwischen Nutzenden, Betreibenden, der Stadtgesellschaft und anderen, extern ins Projekt eingebundener Dritter. Insofern kann diese Struktur im Kern als basisdemokratisch gesehen werden.

Gremienstruktur - Nachbarschaft

Die Mitgliederversammlung des e.V. verfügt über besondere Sitze, ohne dass dies eine Mitgliedschaft im Sinne eines Nutzenden von Räumen vorsieht.

Diese Sitze werden von einer Vertretung der Nachbarschaft besetzt. Hiermit soll gewährleistet werden das Bedarfe die bei Anwohner*innen entstehen direkt in das Handeln der Akteure des Standortes einfließen. Für die Besetzung dieser Sitze werden aktive Nachbarn aufgerufen, sich für den Zeitraum einer Wahlperiode als in die Mitgliederversammlung aufnehmen zu lassen. Die Ausgestaltung ist innerhalb der Geschäftsordnungen festzulegen.

Gremienstruktur - Beirat

Der e.V. sollte einen Beirat etablieren, der aus Mitgliedern der Chemnitzer Stadtverwaltung, Persönlichkeiten mit besonderen Kenntnissen um den thematischen Schwerpunkt des Ortes / der Nutzungen, Vertreter der Chemnitzer Stadtgesellschaft (Nachbarn, Aktive) besteht. Eine Besetzung sollte paritätisch erfolgen (z.B. 2 - 2 - 2). Alle Regelungen sind in der Geschäftsordnung festzulegen. Der Beirat hat empfehlenden Charakter.

Generalmietvertrag

Die Stadt und die Betreiberschaft schließen einen Generalmietvertrag. Vertragspartner der Stadt ist der eingetragene Verein.

1. Der Generalmietvertrag sollte auf mindestens 20 Jahre abgeschlossen werden.
2. Die Nutzungen werden im Generalmietvertrag fixiert.
3. Eine Grundmiete sollte gegenüber dem Generalmieter nicht erhoben werden, der Generalmieter zahlt lediglich die anfallenden Nebenkosten an den Vermieter.
4. Der e.V. vergibt Untermietverträge an die einzelnen Nutzer.
5. Bei den Untermietverträgen gilt das Prinzip des Staffelmietmodells

(siehe Absatz 5.7.2)

6. Die Kalkulation der Untermieter und Nutzungsgebühren soll für den Generalmieter kostendeckend, aber nicht gewinnorientiert sein.

5.7.2 Vergabe und Nutzungsentgelte von Räumen

Flächenkuratorium

Das Flächenkuratorium ist eine Gruppe von Vertretern, die besetzt aus Mitgliedern des Vereines besteht und als kleine Einheit agiert. Es wird jährlich auf der Mitgliederversammlung gewählt und vertritt die Gruppe gegenüber Raumanfragenden.

Vergabe von Räumen contemporär

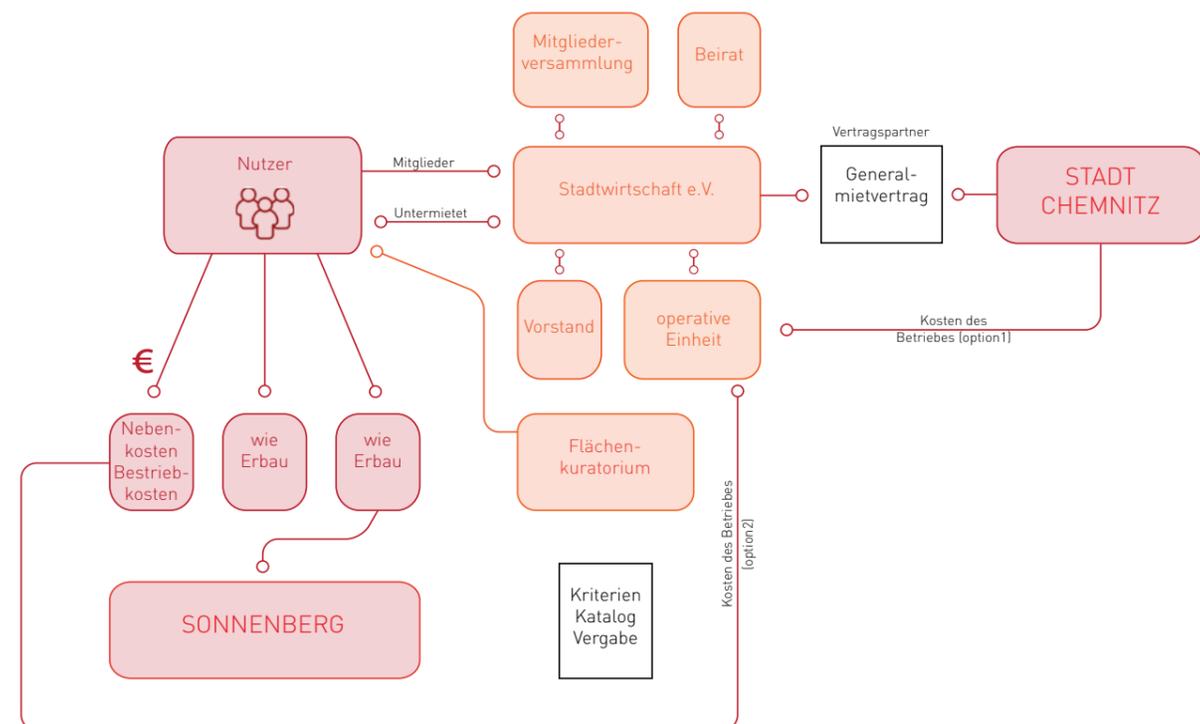
Die Vergabe von Räumen wird durch das unabhängiges Flächenkuratorium festgelegt. Dabei agiert das Flächenkuratorium strukturell nach einer eigenen Geschäftsordnung und inhaltlich nach einem festen und objektiven Kriterienkatalog. Der Kriterienkatalog gliedert gleichzeitig die Mieter in das Staffelmietmodell ein. (gewerblich - teilgewerblich - gemeinnützig oder profit - nonprofit).

Vergabe von Räumen temporär

Die Vergabe von Räumen zur temporären Nutzung wird von der operativen Einheit des e.V. organisiert. Der Zugriff gilt für alle Nutzer auf dem Gelände, die Nachbarschaft aber auch Externe. Dabei sind Räume an die Nachbarschaft in der Regel umsonst zur Verfügung zu stellen, gewerblich organisierte Nutzende zahlen eine Nutzungspauschale nach einem zu erarbeitenden Preismodell.

Staffelmietmodell und Komponenten der Nutzungsentgelte

Es wird ein Staffelmietmodell vorgeschlagen, bei dem gemeinnützig / gemeinwohlorientierte Nutzungen im Grundsatz keine Nettokaltmiete zahlen. Teil- bzw. Vollgewerbliche Nutzungen zahlen einen festzulegendes Nutzungsentgelt



nach den kalkulatorischen Grundsätzen des Gesamtareals. Mit den Mehreinnahmen aus der Teil- vollgewerblichen Vermietung werden Räume für z.B. die Nachbarschaft, quer subventioniert. Obligatorisch zahlen alle Nutzer*innen ihre Betriebs- und Nebenkosten, sowie den Kiez- bzw. Standorteuro.

„open book policy“

Zur Prüfung, welche Nutzungen aus einem gemeinnützigen Bereich in einen gewerblichen Bereich wechseln und zur Transparenz gegenüber allen anderen Nutzern und dem Betreiber e.V., verpflichten sich alle Nutzer*innen zu einer open book policy. Das heißt vor der jährlichen Mitgliederversammlung sind dem Betreiber die Bilanzen vorzulegen. Daraufhin entscheidet die Mitgliederversammlung auf Vorschlag des Vorstandes wer im kommenden Jahr die Nutzungsentgelte einer gewerblichen Nutzung zahlt. Gleichermassen verpflichtet sich der Betreiber e.V., seine Bilanzen vor der Mitgliederversammlung offen zu legen.

5.7.3 Finanzierung der Aufgaben, des Programmes und des Standortes

Aufgaben des Betreibens

Das Betreiben des Standortes für die operative Ebene des e.V. in Abstimmung mit dem Vorstand umfasst im Wesentlichen folgende Aufgaben:

1. Administratives gegenüber dem Generalvermieter
2. Administratives gegenüber den Nutzenden
3. Buchhaltärische Gesamtbudgetierung und Abrechnungen des Standortes gegenüber dem Vermieter und den Nutzenden.
4. Anzeigen von Instandhaltungsmaßnahmen beim Vermieter, ggf. koordinieren von Instandhaltungsmaßnahmen auf dem Gelände
5. Presse und Öffentlichkeitsarbeit

6. Flächen und Raumverwaltung / Buchung / Buchungskalender
7. Impulse zur Weiterentwicklung des Standortes Allgemein (räumlich) gegenüber dem Vermieter
8. Weiterentwicklung des Standortes kuratorisch / programmatisch
9. Organisation von gemeinsamen Festivitäten
10. Organisation aller Gremien und der daran Beteiligten
11. Gute Seele des Ortes sein!

Aufgaben des Gemeinwohls, der Standorteuro

Die Einnahmen der Nutzer, die als Standort- bzw. Kiezeuro erhoben werden, fließen in einen eigens dafür eingerichteten Fonds. Im Grundsatz werden die Einnahmen für den Standort für Maßnahmen, die das gemeinsame Agieren / Handeln auf dem Gelände finanzieren ausgegeben. Dies können insbesondere gemeinsame Programme wie z.B. Feste, Diskussionsveranstaltungen, Lesungen oder Musik- und Tanzabende sein. Die Maßnahmen / Ausgaben werden gemeinsam in der Mitgliederversammlung bzw. im Mailumlaufverfahren abgestimmt und beschlossen. Stimmberechtigt sind alle Einzahler.

Aufgaben des Gemeinwohls, der Kiezeuro

Der Kiezeuro wird ausschließlich für Maßnahmen im Quartier ausgegeben. Projektinteressierte können per Projektantrag an den e.V. eine Maßnahme vorschlagen, eine Zielbeschreibung und eine Methode sowie einen Kosten- und Finanzierungsplan sind obligatorisch. Der e.V. setzt jährlich wechselnd eine Jury ein, die über Projektanträge entscheidet. Maßnahmen können von der einfachen Baumscheibenbegrünung über Pflanz- oder Grünflächenertüchtigung bis hin zu Zuschüssen für Kiezfeste oder andere Aktionstage sein.

Finanzierung des operativen Geschäftes des e.V.

Im Unterschied zum Erbbaurechtsmodell und

der Eigenfinanzierung der Betreiberschaft, gibt es bei dem Hybridmodell zwei Ansätze einer Finanzierung. Einerseits kann die Stadt als fester Akteur im Gesamtzusammenhang die Verantwortung wahrnehmen und den Betrieb vollständig subventionieren. Das kann in Form einer institutionellen Förderung an den e.V. umgesetzt werden. Andererseits kann aber auch der Betreiber eigenverantwortlich wirtschaften und die Kosten des Betriebes auf die Nutzenden umlegen. Der Unterschied drückt sich dabei vor allem in der Kostenmiete aus,

5.7.4 Exemplarische Standortkalkulation

Für die gesamte Kostenkalkulation der Vertiefung des kommunalen Hybridmodells siehe in die Tabelle "Kostenkalkulation Hybridmodell" in den Anlagen.

6. Zusammenfassung



6.1 Szenario, die drei Entwicklungsphasen

6.1.1 Entwicklung_01: "A+A" - Aneignen + Anzeigen

"Aktueller Stand der Beauftragung, Entwicklung des Bestandes auf dem Gelände ab 2020 bis 2023"

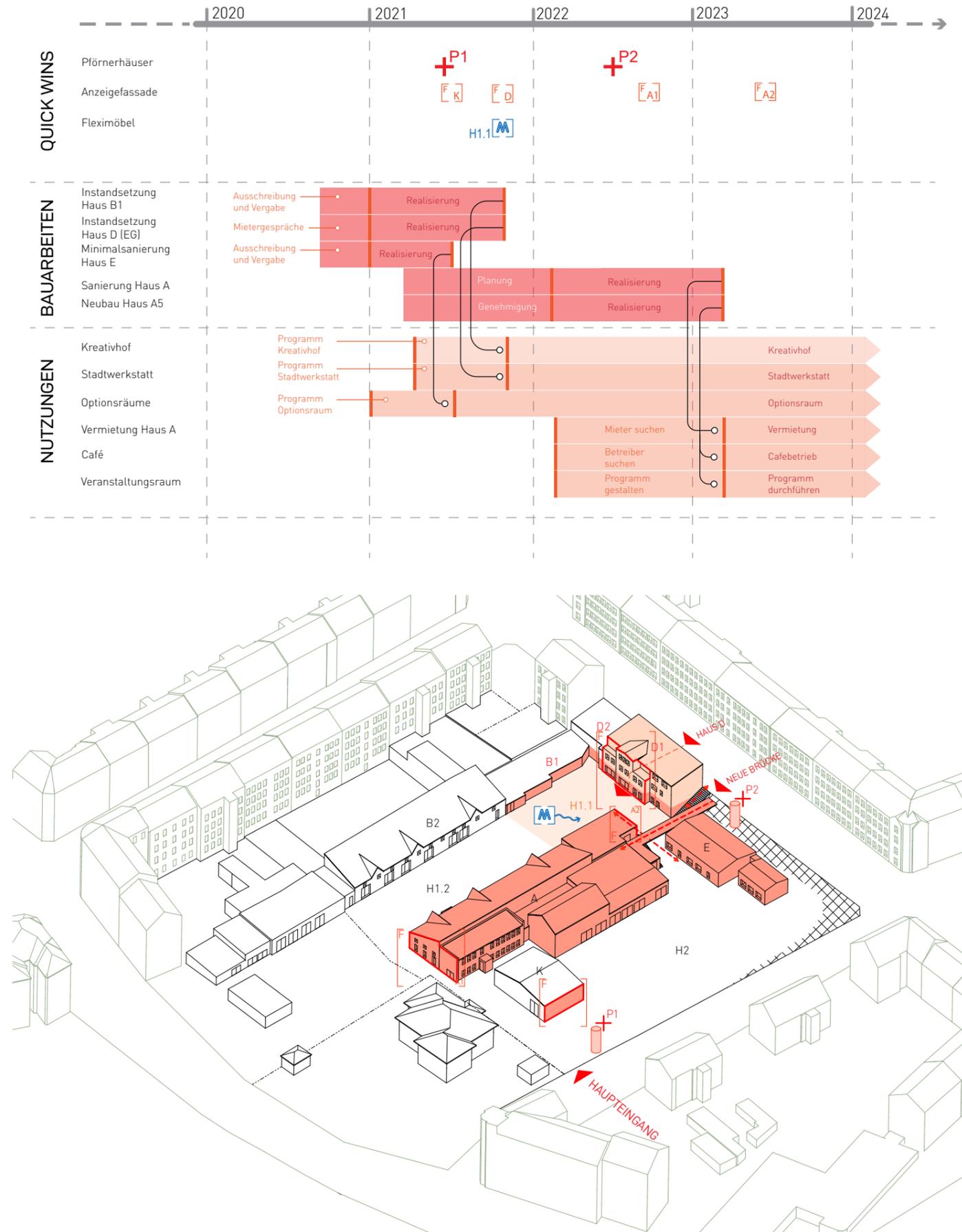
Die erste Entwicklungsphase hat den Titel "Aneignen + Anzeigen" und umfasst die kurzfristige Entwicklung des Areals.

Dabei werden sich die Bestandsgebäude mit ersten Pionernutzungen "Angeeignet" und auf dem Gelände etabliert. Eingänge werden kreierte und mit identitätsstiftenden Kunstwerken, "Pfortnerhäuser" gestaltet. Die Öffnung des Geländes über Brückenbauten, Freiflächengestaltung und -nutzung, machen das Gelände nutzbar und „zeigt“ es in der Stadt „an“.

Die Bestandsgebäude werden dazu minimal saniert und Nutzflächen mit kulturellem Schwerpunkten neu geschaffen und vermietet. Es werden minimalinvasive Freiraumgestaltungen, die zur Aneignung dienen, geschaffen, Aufenthaltsräumen unmittelbar vor den Gebäuden ausgebildet; Eingänge kreierte und mit identitätsstiftenden Kunstwerken gestaltet.

Meilensteine der ersten Entwicklungsphase "Aneignen + Anzeigen":

- Dabei werden sich die Bestandsgebäude mit ersten Pionernutzungen "Angeeignet" und um den ersten Hof, den Kreativhof, im Haus D, Haus B1 und E etabliert.
- Neubau Haus A5, Cafeteria, Brückenbau
- Notwendige Klärungen mit Bestandsmietern/ evtl. sukzessives phasenweises Umsiedeln von nicht relevante Bestandsmieter (leere Gebäude sind für die Sanierung notwendig)
- Im Erdgeschoss des Hauses D werden Gemeinschaftsräume/ Arbeitsräume, die "StadtWerkstatt" etabliert.
- Sanierung und Umnutzung Haus A
- Die Öffnung des Geländes über Brückenbauten, Freiflächengestaltung und -nutzung, machen das Gelände nutzbar und öffnet es inhaltlich
- Die o.g. Bestandsgebäude werden dazu minimale saniert und Nutzflächen mit kulturellem Schwerpunkten neu geschaffen
- Es werden minimalinvasive Freiraumgestaltungen, die zur Aneignung dienen, geschaffen, Aufenthaltsräumen unmittelbar vor den Gebäuden ausgebildet
- Eingänge werden kreierte und mit identitätsstiftenden Kunstwerken, "Pfortnerhäuser" gestaltet und "zeigt" das Areal in der Stadt "an" und macht es in der Öffentlichkeit wieder sichtbar



6.1.2 Entwicklung_02: "E + E" - Ergänzen + Erweitern

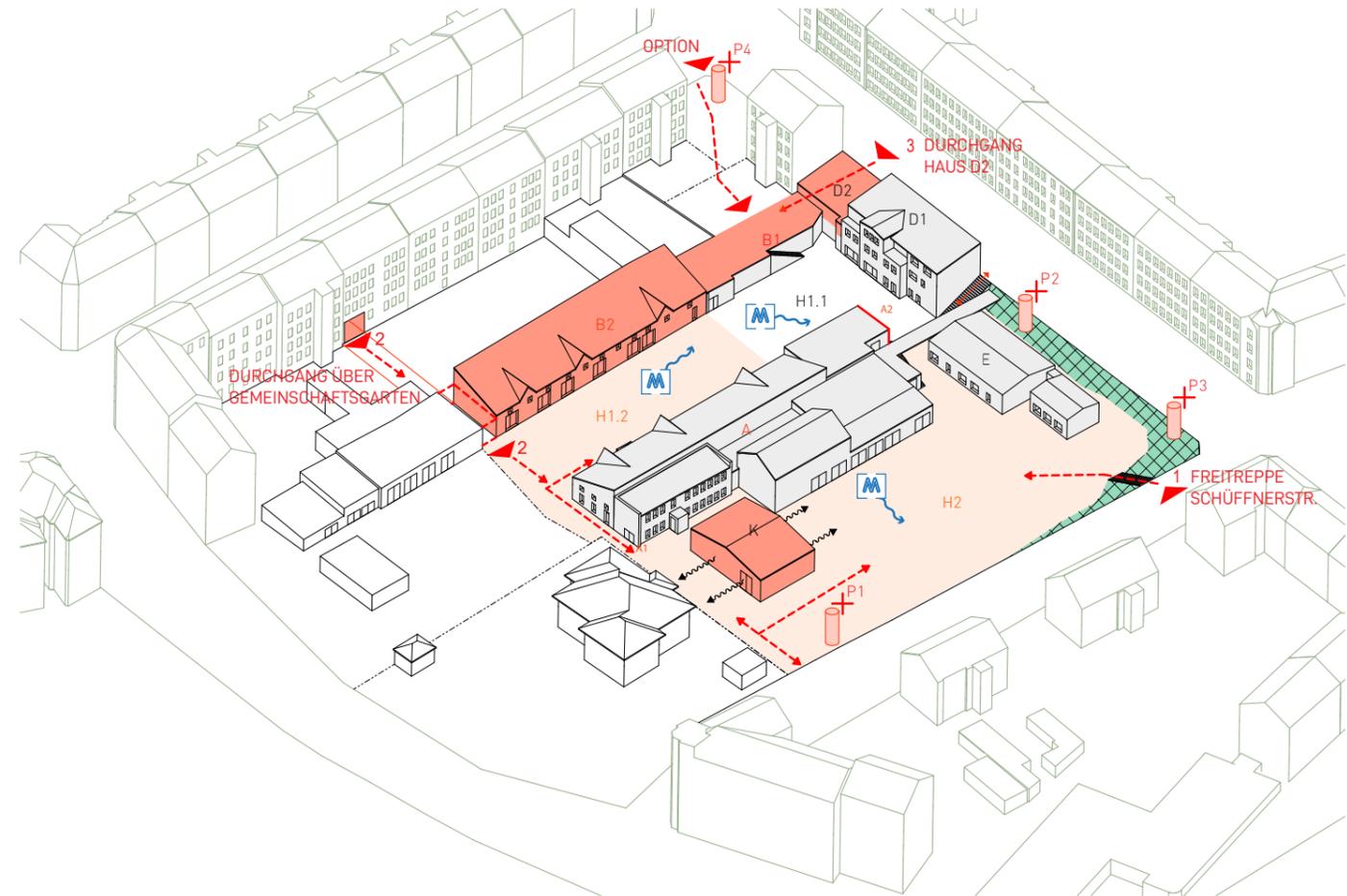
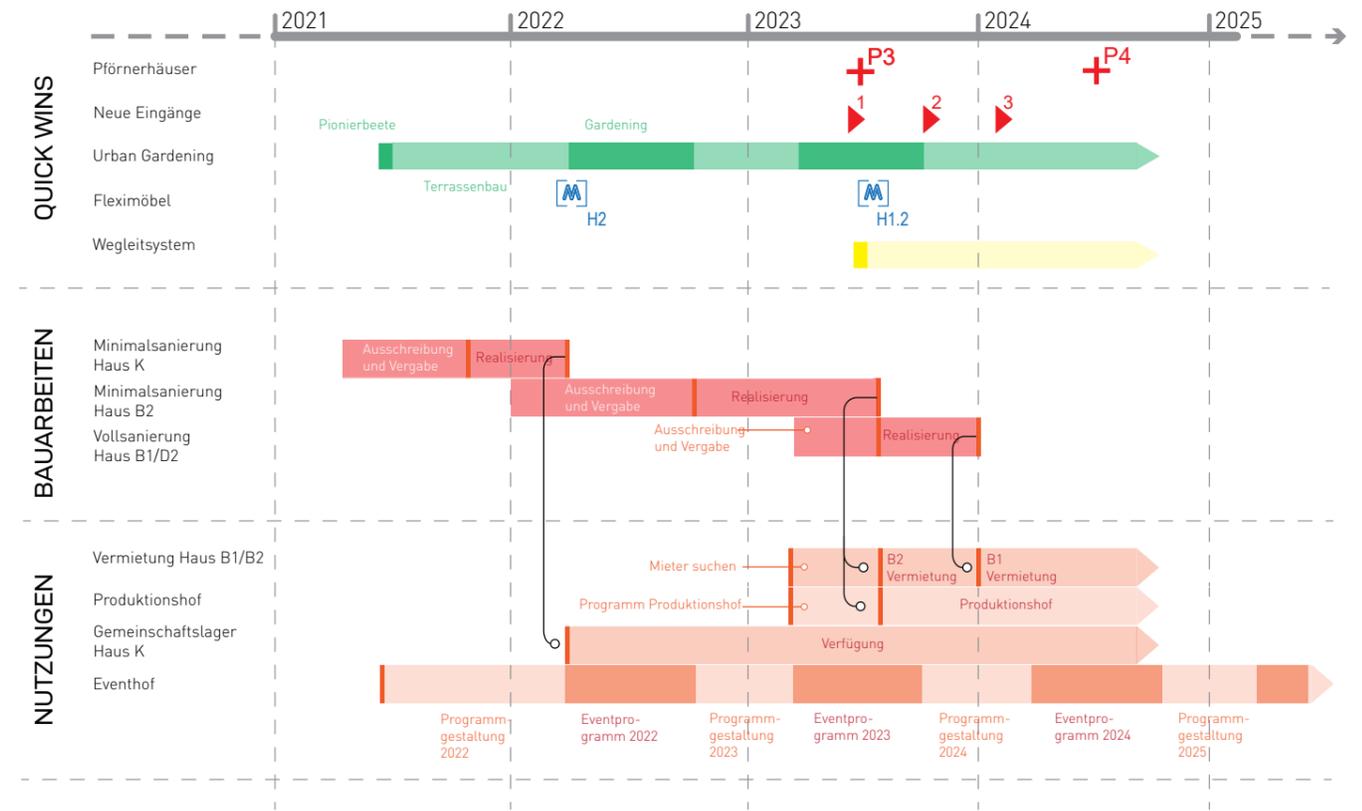
"Entwicklung, im Falle das Chemnitz europäische Kulturhauptstadt 2023 - 2025 wird."

Die zweite Entwicklungsphase hat den Titel "Ergänzen + Erweitern" und umfasst die mittelfristige Entwicklung des Areals.

Es kommt zum weitgreifenden Umbau des Bestandes, wie z.B. zur energetischen Sanierung. Es wird "erweitert" durch Aufstockungen, Brückenbauten, etc. und „ergänzt“ durch die Bepflanzung der anliegenden Freiflächen, durch die Gebäude und neuen Funktionen sowie den Anschluss an Nachbarschaftsgärten und Neuschaffung von Grünflächen. Die Zugänglichkeit des Geländes wird durch Teilabbruch, über Dachterrassen, Nachbargärten, Treppen, Rampen zu allen Seiten des Geländes geschaffen.

Meilensteine der zweiten Entwicklungsphase "Ergänzen + Erweitern":

- Es entstehen nach und nach zuerst der „Kreativhof“, dann der „Produktionshof“ und zuletzt der „Eventhof“ und die Identitäten der Höfe werden etabliert.
- Weitgreifende Sanierung und Umbau des kompletten Bestands sowie die Verbesserung des Aussenraums, z.T. energetische Sanierung, Aufstockungen etc.
- Notwendige Klärungen mit Bestandsmietern/ evtl. sukzessives phasenweises Umsiedeln von nicht relevante Bestandsmieter (leere Gebäude sind für die Sanierung notwendig)
- Zugang durch Haus B (Teilabbruch südlicher Teil Haus B) über Hof Zietenstr. 7 zur Zietenstraße
- Zugang über eine Gasse durch Haus D2, Nord (neben Jakobstraße. 44) über eine Dachterrasse und eine Treppe in den Kreativhof
- Zugang über eine Freitreppe in der Böschung Schüffnerstraße/ Ecke Jakobstraße. Richtung Gebäude E.
- Entwicklung sämtlicher Freiflächen und Bepflanzung durch Programm, durch die anliegende Häuser.
- Gärten und Grünflächen werden durch die Nutzer gestaltet und in das Ensemble integriert.



6.1.3 Entwicklung_03: "V + V" - Verdichten + Verstetigen

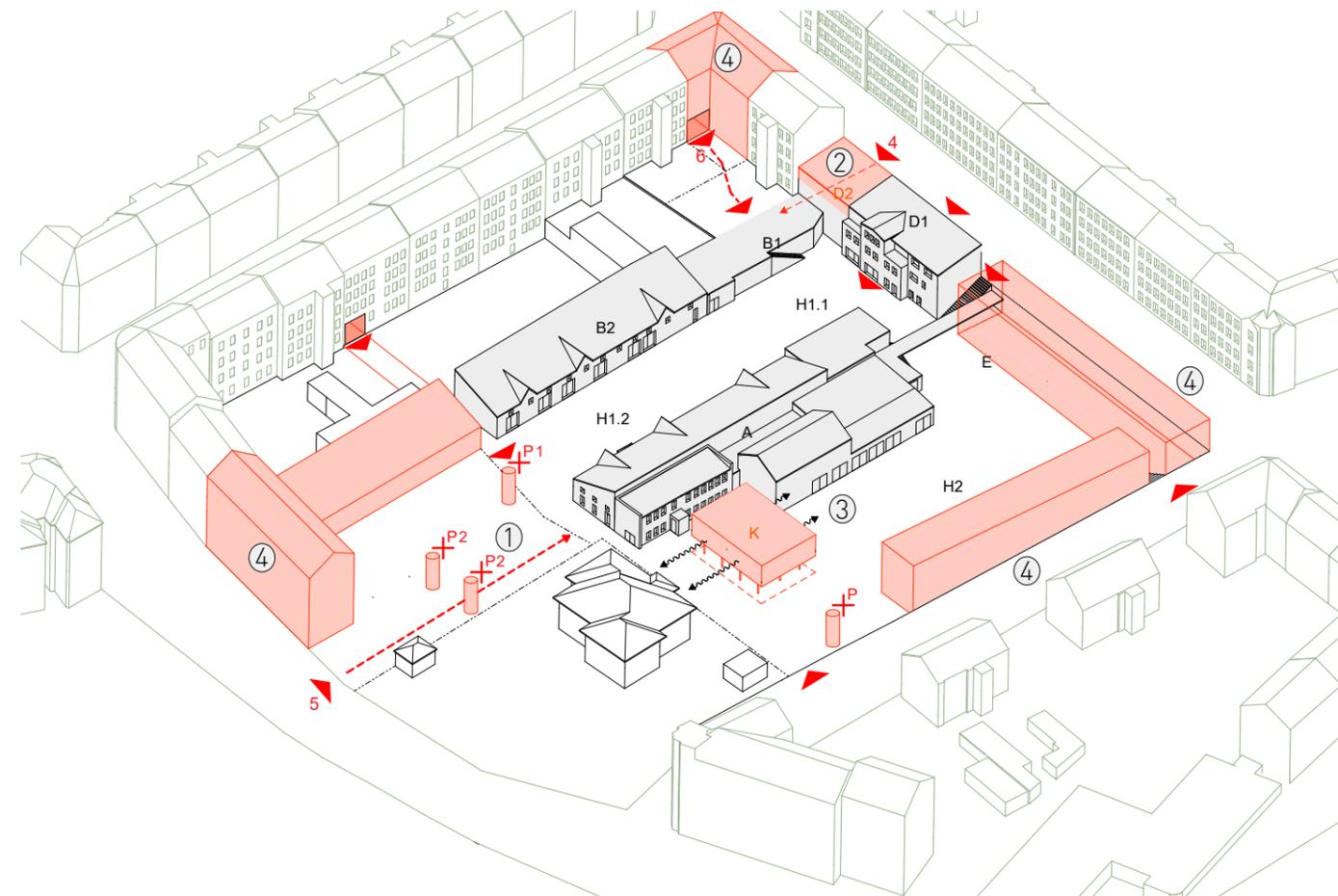
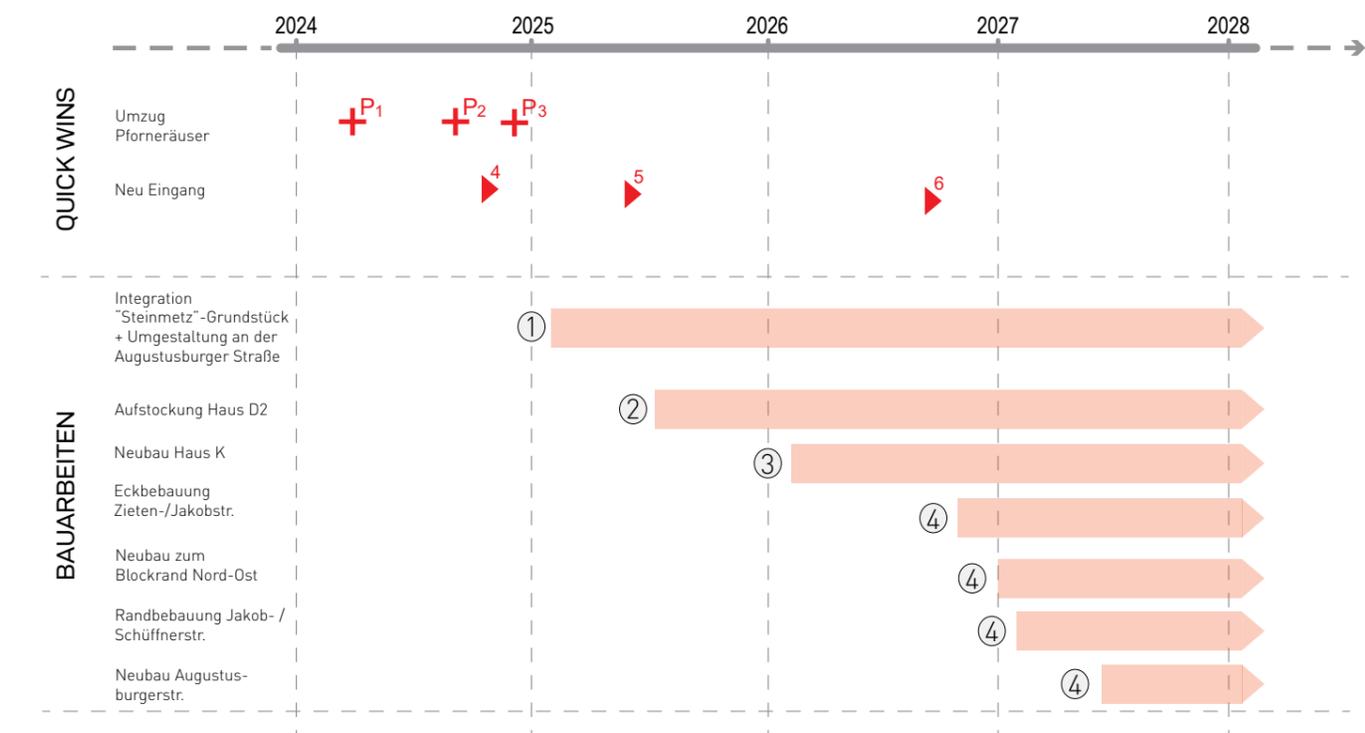
"Entwicklung, im Falle das Chemnitz als Stadt boomt und weitere Flächen auf dem Areal nachverdichtet werden."

Die dritte Entwicklungsphase hat den Titel "Verdichten+Verstetigen" und umfasst die langfristige Entwicklung des Areals.

Dies stellt den Endzustand des Entwicklungsszenarios dar. Es werden durch mehrstöckige Neubauten um und auf dem Gelände, die Blockränder geschlossen und eine städtebauliche Gestalt erreicht. Dazu kommt es teilweise zum Rückbau und Teilabbruch mancher Bestandsbauten, die durch neue Gebäude ersetzt werden. Außerdem werden, soweit es möglich ist, die anliegenden Privatgrundstücke, die innerhalb des Blocks liegen, mit in das Ensemble integriert.

Meilensteine der dritten Entwicklungsphase "Verdichten+Verstetigen":

- Neubaufelder schaffen/ Blockrandschließung; Teilrückbau/ Neubau mancher Gebäude
- Neubau zum Blockrand Nord-Ost wahrscheinlich Rückbau Haus E;
- Integration leeres Gebäude neben Haus D in das Areal (Ankauf und Entwicklung)
- Aufstockung westliche Flügel Haus D (Haus D2) an der Jakobstraße
- Leeres Eckgrundstück Nord-West bebauen und Durchgang zum Hof gewährleisten
- Eckbebauung Zieten-/Jakobstraße.
- Randbebauung Jakob- / Schüffnerstraße
- Integration "Steinmetz"-Grundstück in das Areal und Umgestaltung an der Augustusburger Straße
- Integration der "Stadtvilla" in das städtebauliche Ensemble
- Ersatzbau Haus K



6.3 Vision 2025



6.4 Kurzfassung Ergebnisse und Empfehlungen

Zum Städtebau.....

- Verbindungen und Durchwegungen; Nach Westen (Zietenstraße); Nach Süden (Augustusburger Straße); Nach Osten (Schüffnerstraße); Nach Norden (Jakobstraße);
- Identitätsbildung der drei Höfe, Kreativhof, Produktionshof, Eventhof
- Innen und Aussendarstellung, Anzeigefassaden, "Pfortnerhäuser"

Zum Raumprogramm.....

- Zuordnung der Nutzungen entsprechend der Höfe und der Raumtypen (Raumqualitäten)
- A1 Proberäume/Veranstaltungsraum
- A2 Musikhaus/Backstage
- A3 Sanitärhaus Eventhof/ Gemeinschaftsräume
- K Lager Eventhof
- A4 Naturkundemuseum/Steinlabor, Coworking
- Sanitäranlagen Produktionshof
- Ateliers/Werkstätten Produktdesign/ Künstlerisches Arbeiten/Soziale Arbeit
- A5 Neubau Brückenbau
- Cafeteria, Foyer Veranstaltungsraum/ Sanitäranlagen/ Treppenhaus
- B1 Werkstätten für Handwerk/ Soziale Arbeit
- D1 Kreativwirtschaft/Stadtwerkstatt
- D2 Empfangsraum/Stadtwerkstatt
- Flächengliederung gem. des Mietmodells, gem. DIN 277 und gif

Zum Betreibermodell.....

- Hybrid Modell / kommunal – zivilgesellschaftlich, Beispiel: Haus D; Kreatives Chemnitz (favorisiertes Modell)

- Stadt bleibt Eigentümer des Grundstückes und der Gebäude
- vergibt Generalmietvertrag an eine nutzergetragene Betreibergesellschaft
- Betreibergesellschaft organisiert und verantwortet das operative Geschäft gegenüber dem Vermieter (Stadt)
- Selbstverwaltetes Modell I (Erbbaurechtsmodell) Beispiel: exRotaprint, Berlin
- Stadt bleibt im Besitz des Bodens
- Stadt vergibt Erbbaurecht an Betreibergesellschaft (Gebäude - 99 Jahre)
- Betreibergesellschaft besetzt sich Nutzergetragen
- Betreibergesellschaft organisiert / kuratiert / finanziert das gesamte operative Geschäft des Standortes

6.5 Nächste Schritte

6.5.1 Formale Beschlüsse

Es wäre empfehlenswert, dass von Seiten der Stadt eine Absichtserklärung abgegeben wird, welche Maßnahmen der Ergebnisse des Entwicklungsszenarios ergriffen werden sollen und die entsprechenden kurz- und mittelfristige Beschlüsse gefasst werden, um die Standortentwicklung weiter vorantreiben zu können, die notwendige Finanzierung zu sichern und Förderanträge zu stellen.

Auch entsprechend der Zielstellung der "Bid Books" für die Bewerbung der europäischen Kulturhauptstadt 2025 müßten, entsprechend des Entwicklungsszenarios, die Zeitschiene der Umsetzung angeglichen werden und geschaut werden, welche weitere Maßnahmen ergriffen werden (auch bzgl. der Finanzierung bzw. Förderung) und welche nächste Schritte eingeleitet werden sollten.

6.5.2 Workshops, Planung und Beteiligungsverfahren

Kurzbeschreibung eines Beteiligungsprozess:

Es werden bereits Gespräche mit Bestandsmietern der Häuser A, B, E und K geführt. Die neuen Mieter des Hauses D sind bereits an der Entwicklung eines neuen Corporate Designs (Identität, Marke) beteiligt, ebenso der Stadtteilmanager und Hauptmieter des Hauses D- das "Kreative Chemnitz e.V."

Das Entwicklungsszenario sieht explizit Bürgerbeteiligung vor und es sollen dafür Arbeitsräume in Form der „Stadtwerkstatt“ auf dem Areal bereitgestellt werden, die während des gesamten Entwicklungsprozesses begleitend genutzt werden sollen. Es sollte ein entsprechend ambitioniertes partizipatives Verfahren angedacht werden. Es wäre zu entscheiden, welche Form des Bürgerbeteiligungsverfahrens zielführender wäre und ob z.B. ein Dialogverfahren oder ein Werkstattverfahren in den Räumen der „Stadtwerkstatt“ abgehalten werden soll und in welcher Form die Bürgerbeteiligung in Zukunft eine Rolle bei der Standortentwicklung spielen soll.

Als erste Schritte wären hierzu auch Workshops hilfreich, die z.B. folgende Themen beinhalten könnte, um mit der Nachbarschaft in Kontakt und Dialog zu treten:

Auftaktveranstaltung eines Ideenworkshop mit der Nachbarschaft veranstalten, um lokale Nutzungsbedarfe und Ansprüche an das Gebiet aus der Sicht der Nachbarschaft zu sammeln.

Wünsche und wahrgenommene Defizite aus besonderem lokale Verständnis des Quartiers sammeln, auswerten und in den Entwicklungsprozess mit einpflegen.

Präzisierung und Verortung der Bedarfe und Ideen im räumlichen Kontext. Verknüpfungen zwischen Nutzung / Bedarf und Raum. Zugleich Bestandsaufnahme der lokalen Akteurlandschaft, um potenzielle, lokale Partner zu identifizieren, die in dem Entwicklungsprozess mit eingebunden werden

können.

Öffentliches Diskussionsformat mit ausgewählten Experten, Beteiligten aus der Stadt, unter Mitbeteiligung identifizierter, lokaler Interessenten, über die Möglichkeiten geeigneter Betreibermodelle, die für die zukünftige

Gebietsentwicklung als gemeinorientierte, bedarfsgerechte und nachhaltige qualifiziert werden können.

Veranstaltung für Nachbarschaft und Anwohner*innen, in der die Ergebnisse der Studie vorgestellt und gemeinsam diskutiert werden.

Des Weiteren könnten entsprechend des Entwicklungsstands aber auch andere bedarfsgerechte Workshopformate entwickelt werden, um den Standort partizipativ weiterzuentwickeln.

6.5.3 Quick Wins

Weitere Maßnahmen, Vorschläge für minimalinversive Maßnahmen:

- Weiterarbeit an Mobiler Möblierung
- Entwicklung/ Ausarbeitung "Pfortnerhäuser"
- Entwicklung/ Ausarbeitung "Anzeigefassade"
- Entwicklung Wegeleitsystem

6.5.4 Fortentwicklung des Entwicklungsszenario

Es wäre empfehlenswert die Ergebnisse des Entwicklungsszenarios (entsprechend vorher genannten Punkte in 6.4) in einzelnen Planungen zu vertiefen.

Anlagen

Flächenaufstellung BGF

Mengengerüst, Bruttoflächen des gesamten Areals in den einzelnen Entwicklungsphasen:

Entwicklungsphase 1							
	OG	Geschossfläche	Grundfläche	Brutto Fläche Abriss	Bestand saniert	Bestand unsaniert	Neubau
Haus A	1. EG	1427,75	1427,75	278,34	1149,41	0,00	0,00
	2. OG	1411,87		205,02	1206,85	0,00	0,00
	3. OG	266,32		0,00	266,32	0,00	0,00
	Summe	3105,94		483,36	2622,58	0,00	0,00
Brückenhaus (Haus A Neuba	1. EG	154,47	154,47	0,00	0,00	0,00	154,47
	2. OG	154,47		0,00	0,00	0,00	154,47
	Summe	308,94		0,00	0,00	0,00	308,94
Haus B	1. EG	933,41	933,41	0,00	0,00	933,41	0,00
	2. OG	575,42		0,00	0,00	575,42	0,00
	Summe	1508,83		0,00	0,00	1508,83	0,00
Haus D	1. EG	429,96	429,96	0,00	429,96	0,00	0,00
	2. OG	425,94		0,00	425,94	0,00	0,00
	3. OG	277,18		0,00	277,18	0,00	0,00
	Summe	1133,08		0,00	1133,08	0,00	0,00
Haus E	1. EG	333,63	333,63	0,00	0,00	333,63	0,00
	Summe	333,63		0,00	0,00	333,63	0,00
Haus K	1. EG	245,35	245,35	0,00	0,00	245,35	0,00
	Summe	245,35		0,00	0,00	245,35	0,00
		6635,77	3524,57	483,36	3755,66	2087,81	308,94

Entwicklungsphase 1							
	OG	Geschossfläche	Grundfläche	Brutto Fläche Abriss	Bestand saniert	Bestand unsaniert	Neubau
Haus A	1. EG	1427,75	1427,75	278,34	1149,41	0,00	0,00
	2. OG	1411,87		205,02	1206,85	0,00	0,00
	3. OG	266,32		0,00	266,32	0,00	0,00
	Summe	3105,94		483,36	2622,58	0,00	0,00
Brückenhaus (Haus A Neuba	1. EG	154,47	154,47	0,00	0,00	0,00	154,47
	2. OG	154,47		0,00	0,00	0,00	154,47
	Summe	308,94		0,00	0,00	0,00	308,94
Haus B	1. EG	933,41	933,41	0,00	0,00	933,41	0,00
	2. OG	575,42		0,00	0,00	575,42	0,00
	Summe	1508,83		0,00	0,00	1508,83	0,00
Haus D	1. EG	429,96	429,96	0,00	429,96	0,00	0,00
	2. OG	425,94		0,00	425,94	0,00	0,00
	3. OG	277,18		0,00	277,18	0,00	0,00
	Summe	1133,08		0,00	1133,08	0,00	0,00
Haus E	1. EG	333,63	333,63	0,00	0,00	333,63	0,00
	Summe	333,63		0,00	0,00	333,63	0,00
Haus K	1. EG	245,35	245,35	0,00	0,00	245,35	0,00
	Summe	245,35		0,00	0,00	245,35	0,00
		6635,77	3524,57	483,36	3755,66	2087,81	308,94

Entwicklungsphase 3							
	OG	Geschossfläche	Grundfläche	Brutto Fläche Abriss	Bestand saniert	Bestand unsaniert	Neubau
Haus A	1. EG	1427,75	1427,75	278,34	1427,75	0,00	0,00
	2. OG	1411,87		205,02	1411,87	0,00	0,00
	3. OG	266,32		0,00	266,32	0,00	0,00
	Summe	3105,94		483,36	3105,94	0,00	0,00
Brückenhaus	1. EG	154,47	154,47	0,00	0,00	0,00	154,47
	2. OG	154,47		0,00	0,00	0,00	154,47
	Summe	308,94		0,00	0,00	0,00	308,94
Haus B	1. EG	933,41	933,41	0,00	933,41	0,00	0,00
	2. OG	575,42		0,00	575,42	0,00	0,00
	Summe	1508,83		0,00	1508,83	0,00	0,00
Haus D	1. EG	429,96	429,96	0,00	429,96	0,00	0,00
	2. OG	425,94		0,00	425,94	0,00	0,00
	3. OG	277,18		0,00	277,18	0,00	147,91
	Summe	1280,99		0,00	1133,08	0,00	147,91
Haus E	1. EG	333,63	333,63	333,63	0,00	0,00	0,00
	Summe	333,63		333,63	0,00	0,00	0,00
Haus K	1. EG	0,00	245,35	245,35	0,00	0,00	0,00
	2. OG	245,35		0,00	0,00	0,00	250,00
	Summe	245,35		245,35	0,00	0,00	250,00
Aufstockung Haus B	1. EG	702,13	702,13	0,00	0,00	0,00	702,13
	2. OG	702,13		0,00	0,00	0,00	702,13
	Summe	1404,26		0,00	0,00	0,00	1404,26
Ecke Zieten-Jakobstr Neuba	1. EG	320,00	320,00	0,00	0,00	0,00	320,00
	2. OG	320,00		0,00	0,00	0,00	320,00
	3. OG	320,00		0,00	0,00	0,00	320,00
	4. OG	320,00		0,00	0,00	0,00	320,00
Summe	1280,00					1280,00	
Jakobstr Neubau	1. EG	600,00	600,00	0,00	0,00	0,00	600,00
	2. OG	600,00		0,00	0,00	0,00	600,00
	3. OG	600,00		0,00	0,00	0,00	600,00
Summe	1800,00					1800,00	
Schüffnerstr Neubau	1. EG	560,00	560,00	0,00	0,00	0,00	560,00
	2. OG	560,00		0,00	0,00	0,00	560,00
	3. OG	560,00		0,00	0,00	0,00	560,00
	Summe	1680,00					1680,00
Augustusbürgerstr Neubau	1. EG	350,00	350,00	0,00	0,00	0,00	350,00
	2. OG	350,00		0,00	0,00	0,00	350,00
	3. OG	350,00		0,00	0,00	0,00	350,00
	4. OG	350,00		0,00	0,00	0,00	350,00
Summe	1400,00					1400,00	
			5354,57	1062,34	5747,85	0,00	8271,11

Flächenaufstellung Mietfläche nach gif:

Zusammenfassung der Mietflächen aller Gebäude:

	BGF	MF-G	MF-G1	MF-G2	MF-0
Haus A (Neubau)	3414,88	3184,00	2028,52	501,67	653,77
Haus B	1508,83	1230,33	855,59	256,15	118,29
Haus D	1133,08	820,47	352,53	358,85	109,09
Haus E	333,63	287,40	52,68	198,28	36,44
Haus K	245,35	220,82	0,00	220,82	0,00
Summe	6635,77	5743,02	3289,32	1535,77	917,59

HAUS D

BESTAND			PLANUNG								
NE	Raum Nr	Raum Bezeichnung Bestand	Bezeichnung				Angaben				
			NE	Raum Nr.	Raum Bezeichnung Ph2	Geschoss	Fläche	Summe	Flächenart nach DIN 277	Mietflächenart nach GiF	Sanierungs-aufwand
NE1	0,01	Werkhalle	NE1	0,01	Stadtwerkstatt	EG	104,99		NF	MF-G2	Stufe 1
	0,02	Lagerraum		0,02	Lagerraum	EG	9,00		NF	MF-G2	Stufe 2
	0,03	Lagerraum		0,03	Lagerraum	EG	11,19		NF	MF-G2	Stufe 2
	0,04	Lagerraum		0,04	Lagerraum	EG	17,10		NF	MF-G2	Stufe 2
	0,05	Garage		0,05	Schalt-/Optionsraum	EG	58,71		NF	MF-G2	Stufe 2
	0,06	Lagerraum		0,06	Lagerraum	EG	32,34	233,33	NF	MF-G2	Stufe 2
NE2	0,07	Eingangsflur/Treppe	NE2	0,07	Eingangsflur/Treppe	EG	13,75		VF	MF-0	Stufe 1
	0,08	Abstellraum		0,08	Lagerraum	EG	2,94		NF	MF-G2	Stufe 2
	0,09	Lagerraum		0,09	Lagerraum	EG	8,64		NF	MF-G2	Stufe 2
	0,10	Lagerraum		0,10	Lagerraum	EG	3,63	28,98	NF	MF-G2	Stufe 2
NE3	0,11	Werkstatt	NE3	0,11	Schalt-/Optionsraum	EG	75,42	75,42	NF	MF-G2	Stufe 2
NE4	0,12	Lagerraum	NE4	0,12	Lagerraum	EG	2,22	2,22	NF	MF-G2	Stufe 2
NE1	1,01	Treppenraum	NE1	1,01	Treppenraum	OG	17,89		VF	MF-0	Stufe 1
NE2	1,02	Studio	NE2	1,02	Studio	OG	18,31		NF	MF-G1	Stufe 1
	1,03	Studio		1,03	Studio	OG	18,48		NF	MF-G1	Stufe 1
	1,04	Studio		1,04	Studio	OG	23,94		NF	MF-G1	Stufe 1
	1,05	Büro		1,05	Büro	OG	12,41	54,83	NF	MF-G1	Stufe 1
NE3	1,06	Eingangsbereich	NE3	1,06	Eingangsbereich	OG	6,56		VF	MF-0	Stufe 1
	1,07	Eingangsbereich		1,07	Eingangsbereich	OG	6,66	13,22	VF	MF-0	Stufe 1
NE4	1,08	Flur	NE4	1,08	Flur	OG	16,50		VF	MF-0	Stufe 1
	1,09	Büro		1,09	Büro	OG	9,94		NF	MF-G1	Stufe 1
	1,10	Büro		1,10	Büro	OG	11,71		NF	MF-G1	Stufe 1
	1,11	Studio		1,11	Studio	OG	20,32		NF	MF-G1	Stufe 1
	1,12	Studio		1,12	Studio	OG	18,15		NF	MF-G1	Stufe 1
	1,13	Studio		1,13	Studio	OG	22,88		NF	MF-G1	Stufe 1
	1,14	Büro		1,14	Büro	OG	13,09		NF	MF-G1	Stufe 1
	1,15	Waschbecken/Teeküche		1,15	Waschbecken/Teeküche	OG	2,14	114,75	NF	MF-G2	Stufe 1
NE5	1,16	Mezzanine ?	NE5	1,16	Mezzanine	OG	18,48	18,48	NF	MF-G2	Stufe 1
NE6	1,17	Sanitärbereich	NE6	1,17	Sanitärbereich	OG	9,00	9,00	NF	MF-0	Stufe 2
NE1	2,01	Treppenraum	NE1	2,01	Treppenraum	DG	17,89	17,89	VF	MF-0	Stufe 1
NE2	2,02	Flur	NE2	2,02	Flur	DG	6,20		VF	MF-0	Stufe 1
	2,03	Büro		2,03	Büro	DG	13,21		NF	MF-G1	Stufe 1
	2,04	Studio		2,04	Studio	DG	16,26		NF	MF-G1	Stufe 1
	2,05	Studio		2,05	Studio	DG	25,63	61,30	NF	MF-G1	Stufe 1
NE3	2,06	Büro	NE3	2,06	Büro	DG	13,87		NF	MF-G1	Stufe 1
	2,07	Büro		2,07	Büro	DG	11,63	25,50	NF	MF-G1	Stufe 1
NE4	2,08	Flur	NE4	2,08	Flur	DG	14,64		VF	MF-0	Stufe 1
	2,09	Büro		2,09	Büro	DG	11,12		NF	MF-G1	Stufe 1
	2,10	Lager		2,10	Lager	DG	7,12		NF	MF-G2	Stufe 2
	2,11	Studio		2,11	Studio	DG	21,22		NF	MF-G1	Stufe 1
	2,12	Studio		2,12	Studio	DG	22,31		NF	MF-G1	Stufe 1
	2,13	Studio		2,13	Studio	DG	24,59		NF	MF-G1	Stufe 1
	2,14	Studio		2,14	Studio	DG	23,44		NF	MF-G1	Stufe 1
	2,15	Bestellraum/Teeküche		2,15	Bestellraum/Teeküche	DG	4,91	129,35	NF	MF-G2	Stufe 1

Fläche Summe	MF-0	MF-G1	MF-G2
820,47	109,09	352,53	358,85

Flächenaufstellung Freiflächen:

Flächenaufstellung aller Freiflächen auf dem Gelände, gem. Kapitel 4.2.3 Qualifizierung Freiflächen

Freiflächen

Standort	Fläche
Hof 1	799,83
Hof 2	1159,20
Hof 3	3478,29
Zufahrt/ Ersd	753,64
Grünfläche	291,29
Dachterrasse	322,09
Dachterrasse	50,61

Stellplatznachweis

Haus	Bezeichnung	STP-Schlüssel PKW	STP-Schlüssel Fahrrad	Fläche	STP-Bedarf	STP-Bedarf
Haus A	Ateliers/Werkstätten	1 je 70m2 Nutzfläche	1 je 70m2 Nutzfläche	910,25	13	13
	Gaststätten	1 je 12 Sitzplätze	1 je 12 Sitzplätze	571,51	8	8
	Austellung	1 je 100m2 Nutzfläche	1 je 100m2 Nutzfläche	168,82	2	2
	Summe Haus A				23	23
Haus B	Ateliers/Werkstätten	1 je 70m2 Nutzfläche	1 je 70m2 Nutzfläche	841,25	12	12
	Austellung	1 je 100m2 Nutzfläche	1 je 100m2 Nutzfläche	256,15	3	3
	Summe Haus B				15	15
Haus D	Ateliers/Werkstätten	1 je 70m2 Nutzfläche	1 je 70m2 Nutzfläche	104,99	1	1
	Büro	1 je 40m2 Nutzfläche	1 je 80m2 Nutzfläche	352,53	9	4

HAUS E

BESTAND			PLANUNG								
NE	Raum Nr	Raum Bezeichnung Bestand	Bezeichnung				Angaben				
			NE	Raum Nr.	Raum Bezeichnung Ph2	Geschoss	Fläche	Summe	Flächenart nach DIN 277	Mietflächenart nach GiF	Sanierungs-aufwand
NE1	0,01	Lagerraum	NE1	0,01	Lagerraum	EG	10,97		NF	MF-G2	Stufe 2
	0,02	Lagerraum		0,02	Lagerraum	EG	17,42		NF	MF-G2	Stufe 2
	0,03	Proberaum		0,03	Schalt-/Optionsraum	EG	17,71		NF	MF-G2	Stufe 2
	0,04	Lagerraum		0,04	Schalt-/Optionsraum	EG	24,56		NF	MF-G2	Stufe 2
	0,05	Werkstatt		0,05	Teeküche	EG	10,96		NF	MF-G2	Stufe 2
	0,06	Flur		0,06	Windfang	EG	4,51		VF	MF-0	Stufe 1
	0,07	Eingang		0,07	Windfang	EG	2,63		VF	MF-0	Stufe 1
	0,08	WC/Waschraum		0,08	WC/Waschraum	EG	2,99		NF	MF-0	Stufe 1
	0,09	Lagerraum		0,09	Schalt-/Optionsraum	EG	11,11		NF	MF-G2	Stufe 2
	0,10	Lagerraum		0,10	Schalt-/Optionsraum	EG	12,20		NF	MF-G2	Stufe 2
	0,11	Lagerraum		0,11	Schalt-/Optionsraum	EG	18,03		NF	MF-G2	Stufe 2
	0,12	Lagerraum		0,12	Schalt-/Optionsraum	EG	17,06		NF	MF-G2	Stufe 2
	0,13	Lagerraum		0,13	Schalt-/Optionsraum	EG	27,88		NF	MF-G2	Stufe 2
	0,14	Stromversorgung		0,14	Stromversorgung	EG	7,46	96,73	TF	MF-0	Stufe 1
NE2	0,15	Vorraum	NE2	0,15	Teeküche	EG	3,16		NF	MF-0	Stufe 2
	0,16	Durchgang		0,16	Sanitärraum	EG	4,72		NF	MF-0	Stufe 2
	0,17	Eingang		0,17	Eingang	EG	2,70		VF	MF-0	Stufe 1
	0,18	Flur		0,18	Flur	EG	8,27		VF	MF-0	Stufe 1
	0,19	Lagerraum		0,19	Atelier	EG	7,11		NF	MF-G1	Stufe 1
	0,20	Werkstatt		0,20	Atelier	EG	30,67		NF	MF-G1	Stufe 1
	0,21	Werkstatt		0,21	Atelier	EG	14,90	71,53	NF	MF-G1	Stufe 1
		∅		0,06.1	Schalt-/Optionsraum	EG	30,38		NF	MF-G2	Stufe 2

Fläche Summe	MF-0	MF-G1	MF-G2
287,40	36,44	52,68	198,28

Kostenkalkulation Erbaumodell

Kostenkalkulation, gem. Kapitel 5.6 Erbaurechtsmodell

Kalkulation Betrieb Stadtwirtschaft Modell II Erbbaurecht					
Fixgrößen					
1	Nutzbare Fläche innen	5000 qm	Schätzung		
2	Nutzbare Fläche aussen	6000 qm	Schätzung		
3	Gesamtfläche Boden	10000 qm	Schätzung		
4	Erbbauzins	4 %	üblich bei der geplanten Nutzung		
5	Bodenrichtwert	95.00 €/qm	Bodenrichtwertkarte Chemnitz 2020		
6	Faktor	12 Monate	Verknüpfung zu allen Zellen		
7	Betriebskosten	Die Kalkulation enthält nur die Positionen für alle allgemeinen Flächen, die individuell je Nutzungseinheit generierten Betriebskosten werden hier nicht erfasst			
1 Ausgaben					
Liegenschaft					
Pos	Bezeichnung	Anmerkung	Fläche in qm	Monat	Jahr
1	Erbbauzins	0.04	95.00 €	10000	3,166.67 € 38,000.00 €
2	Versicherungen	Umlage	Gebäudehaftpflicht	Schätzung	166.67 € 2,000.00 €
3			Versanstalterhaftpflicht	Schätzung	166.67 € 2,000.00 €
4	Strom allgemein	Umlage		Schätzung	166.67 € 2,000.00 €
5	Wasser / Abwasser allgemein	Umlage		Schätzung	166.67 € 2,000.00 €
6	Grundsteuer	Umlage		Schätzung	166.67 € 2,000.00 €
7	Instandhaltungen	Umlage	1.00 €	5000	5,000.00 € 60,000.00 €
			Wert / qm	qm	€/ Monat €/ Jahr
8	Standorteuero	durchlaufend	0.50 €	5000	2,500.00 € 30,000.00 €
9	Kiezeuro	durchlaufend	0.50 €	5000	2,500.00 € 30,000.00 €
10	Material ÖA	je nach Aufwand			200.00 € 2,400.00 €
	Summe Liegenschaft	Pos. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10			9,200.00 € 110,400.00 €
Personal					
		h / Monat			
11	Geschäftsführung I	30	AGB	2,666.67 €	32,000.00 €
12	Geschäftsführung II	30	AGB	2,666.67 €	32,000.00 €
Team					
13	1 Stelle	30	AGB	2,000.00 €	24,000.00 €
14	2 Stelle	20	AGB	1,500.00 €	18,000.00 €
15	Büroinfrastrukturen	Erstanschaffungen	Schätzung		10,000.00 €
		laufend	Schätzung	500.00 €	6,000.00 €
Programmassistenz / Öffentlichkeitsarbeit					
16	1 Stelle	30	AGB	2,666.67 €	32,000.00 €
17	Lohnbuchhaltungsbüro		Schätzung		1,200.00 €
18	Steuerberater		Schätzung		1,200.00 €
	Summe Personal + Büro		ohne Standort und Kiez €	12,000.00 €	146,400.00 €
	Summe Personal + Büro + Standort		ohne Standort und Kiez €	21,200.00 €	256,800.00 €
2 Einnahmen					
19	Nutzungsentgelte	NF	2.95 €	5000	14,750.00 € 177,000.00 €
20	Freiflächen	pauschal			833.33 € 10,000.00 €
21	Instandhaltungsumlage	Umlage	1.00 €	5000	5,000.00 € 60,000.00 €
22	Mietausfallwagnis	Rücklage	0.20 €	5000	1,000.00 € 12,000.00 €
23	Standorteuero		0.50 €	5000	2,500.00 € 30,000.00 €
24	Kiezeuro		0.50 €	5000	2,500.00 € 30,000.00 €
	Summe Einnahmen		5.15 €		21,583.33 € 259,000.00 €
	(ohne Standort und Kiez €)				

3 Gegenüberstellung Einnahmen - Ausgaben					
Ausgaben					
	Summe Personal + Büro + Standort	ohne Standort und Kiez €		21,200.00 €	256,800.00 €
Einnahmen					
	Summe Einnahmen		5.15 €	21,583.33 €	259,000.00 €
	(ohne Standort und Kiez €)				
	Saldo			383.33 €	2,200.00 €
4 Standorteuro Einnahmen - Ausgaben					
	Einnahmen		0.50 €	2,500.00 €	30,000.00 €
	Administration Ausgaben			200.00 €	2,400.00 €
	Ausgaben Standorteuro			2,300.00 €	27,600.00 €
5 Kiezeuro Einnahmen - Ausgaben					
	Einnahmen		0.50 €	2,500.00 €	30,000.00 €
	Administration Ausgaben			200.00 €	2,400.00 €
	Ausgaben Kiezeuro			2,300.00 €	27,600.00 €
6 Staffelmodell nach Nutzung					
	Anteil	NKM/qm/m	Faktor	qm	anteilig
	Ø Mietpreis NKM		5.15 €	5000	
Modell I	Kunst und Kultur	30.00%	2.58 €	0.5	1500 77,700.00 €
	Soziales und Bildung	30.00%	2.58 €	0.5	1500 77,700.00 €
	Kreativwirtschaft	20.00%	7.73 €	1.5	1000 51,800.00 €
	Handwerk	20.00%	7.73 €	1.5	1000 51,800.00 €
Modell II	Kunst und Kultur	30.00%	3.86 €	0.75	
	Soziales und Bildung	30.00%	3.86 €	0.75	
	Kreativwirtschaft	20.00%	6.44 €	1.25	
	Handwerk	20.00%	6.44 €	1.25	259,000.00 €

Kostenkalkulation Hybridmodell

Kostenkalkulation, gem. Kapitel 5.7 Hybridmodell

Kalkulation Betrieb Stadtwirtschaft Modell IV Hybrid (Generalmietmodell)						
Fixgrößen						
1	Nutzbare Fläche innen	5743	qm	nach Raumbuch		
2	Nutzbare Fläche aussen	6000	qm	Schätzung		
3	Gesamtfläche Boden	10000	qm	Schätzung		
4	NKM	0.00 €				
6	Faktor	12	Monate	Verknüpfung zu allen Zellen		
7	Betriebskosten	Die Kalkulation enthält nur die Positionen für alle allgemeinen Flächen, die individuell je Nutzungseinheit generierten Betriebskosten werden hier nicht erfasst				
1 Ausgaben						
Liegenschaft						
Pos	Bezeichnung	Anmerkung	Fläche in qm	Monat	Jahr	
1	NKM		5743	0.00 €	0.00 €	
2	Versicherungen	Umlage	Veranstalterhaft	Schätzung	166.67 €	2,000.00 €
3	Strom allgemein	Umlage	Schätzung	166.67 €	2,000.00 €	
4	Wasser / Abwasser allgemein	Umlage	Schätzung	166.67 €	2,000.00 €	
5	Grundsteuer	Umlage	Schätzung	166.67 €	2,000.00 €	
			Wert / qm	qm	€ / Monat	€ / Jahr
6	Standorteuero	durchlaufend	0.50 €	5743	2,871.50 €	34,458.00 €
7	Kiezeuro	durchlaufend	0.50 €	5743	2,871.50 €	34,458.00 €
8	Material ÖA	je nach Aufwand		200.00 €	2,400.00 €	
	Summe Liegenschaft	Pos. 1, 2, 3, 4, 5, 8		866.67 €	10,400.00 €	
Personal / Ausstattung						
		h / Monat				
11	Geschäftsführung I	30	AGB	2,666.67 €	32,000.00 €	
12	Geschäftsführung II	30	AGB	2,666.67 €	32,000.00 €	
Team						
13	1 Stelle	30	AGB	2,000.00 €	24,000.00 €	
14	2 Stelle	20	AGB	1,500.00 €	18,000.00 €	
15	Büroinfrastrukturen	Erstanschaffungen	Schätzung		10,000.00 €	
		laufend	Schätzung	500.00 €	6,000.00 €	
Programmassistenz / Öffentlichkeitsarbeit						
16	1 Stelle	30	AGB	2,666.67 €	32,000.00 €	
17	Lohnbuchhaltungsbüro		Schätzung		1,200.00 €	
18	Steuerberater		Schätzung		1,200.00 €	
	Summe Personal + Büro		ohne Standort und Kiez €	12,000.00 €	146,400.00 €	
	Summe Personal + Büro + Standort		ohne Standort und Kiez €	12,866.67 €	156,800.00 €	

2 Einnahmen						
19	Nutzungsentgelte	NF	2.14 €	5743	12,290.02 €	147,480.24 €
20	Freiflächen	pauschal			833.33 €	10,000.00 €
23	Standorteuero		0.50 €	5743	2,871.50 €	34,458.00 €
24	Kiezeuro		0.50 €	5743	2,871.50 €	34,458.00 €
	Summe Einnahmen		3.14 €		13,123.35 €	157,480.24 €
	[ohne Standort und Kiez €]					

3 Gegenüberstellung Einnahmen - Ausgaben						
Ausgaben						
	Summe Personal + Büro + Standort	ohne Standort und Kiez €			12,866.67 €	156,800.00 €
Einnahmen						
	Summe Einnahmen		3.14 €		13,123.35 €	157,480.24 €
	[ohne Standort und Kiez €]					
	Saldo				256.69 €	680.24 €

4 Standorteuero Einnahmen - Ausgaben						
	Einnahmen		0.50 €		2,871.50 €	34,458.00 €
	Administration Ausgaben				200.00 €	2,400.00 €
	Ausgaben Standorteuero				2,671.50 €	32,058.00 €

5 Kiezeuro Einnahmen - Ausgaben						
	Einnahmen		0.50 €		2,871.50 €	34,458.00 €
	Administration Ausgaben				200.00 €	2,400.00 €
	Ausgaben Kiezeuro				2,671.50 €	32,058.00 €

6 Staffelmodell nach Nutzung						
	Anteil	NKM/qm/m	Faktor	qm anteilig		
	Ø Mietpreis NKM	3.14 €		5743		
Modell I	Kunst und Kultur	30.00%	1.57 €	0.5	1722.9	47,244.07 €
	Soziales und Bildung	30.00%	1.57 €	0.5	1722.9	47,244.07 €
	Kreativwirtschaft	20.00%	4.71 €	1.5	1148.6	31,496.05 €
	Handwerk	20.00%	4.71 €	1.5	1148.6	31,496.05 €
Modell II	Kunst und Kultur	30.00%	2.36 €	0.75		
	Soziales und Bildung	30.00%	2.36 €	0.75		
	Kreativwirtschaft	20.00%	3.93 €	1.25		
	Handwerk	20.00%	3.93 €	1.25		157,480.24 €

7 Modell Subvention der Betreiberschaft durch die öffentliche Hand						
	Ausgaben Liegenschaft					10,400.00 €
	Einnahmen Liegenschaft		0.15 €	5743	866.67 €	10,400.00 €