FORSCHUNGSINITIATIVE Zukunft BAU

F 2963

Jana Reichenbach-Behnisch

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen mit nutzungsorientiertem Umbau zu kostenoptimierten Arbeitsräumen für die Kreativwirtschaft in strukturschwachen Regionen bei fortführender energetischer Optimierung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Fraunhofer IRB Verlag

F 2963

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um die Kopie des Abschlussberichtes einer vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung -BMVBS- im Rahmen der Forschungsinitiative »Zukunft Bau« geförderten Forschungsarbeit. Die in dieser Forschungsarbeit enthaltenen Darstellungen und Empfehlungen geben die fachlichen Auffassungen der Verfasser wieder. Diese werden hier unverändert wiedergegeben, sie geben nicht unbedingt die Meinung des Zuwendungsgebers oder des Herausgebers wieder.

Dieser Forschungsbericht wurde mit modernsten Hochleistungskopierern auf Einzelanfrage hergestellt.

Die Originalmanuskripte wurden reprotechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprotechnischen Eignung des Originalmanuskriptes ab, das uns vom Autor bzw. von der Forschungsstelle zur Verfügung gestellt wurde.

© by Fraunhofer IRB Verlag

2016

ISBN 978-3-8167-9724-1

Vervielfältigung, auch auszugsweise,
nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verlages.

Fraunhofer IRB Verlag
Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau

Postfach 80 04 69
70504 Stuttgart

Nobelstraße 12
70569 Stuttgart

Telefon 07 11 9 70 - 25 00
Telefax 07 11 9 70 - 25 08

E-Mail irb@irb.fraunhofer.de

www.baufachinformation.de

www.irb.fraunhofer.de/bauforschung

Jana Reichenbach-Behnisch

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft

Forschungsbericht im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen

mit nutzungsorientiertem Umbau zu kostenoptimierten Arbeitsräumen

für die Kreativwirtschaft

in strukturschwachen Regionen
bei fortführender energetischer Optimierung

Impressum

Kurztitel:
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft

Verfasser: rb architekten | Lützner Straße 91 | 04177 Leipzig
www.rbarchitekten-le.de

Jana Reichenbach-Behnisch, Dipl. Ing. Architektin

Mitarbeit:
Heiko Behnisch, Dipl. Ing. Architekt
Lena Dreesmann, Dipl. Ing. für Architektur
Yvonne Krumbiegel, Dipl. Ing. für Architektur
Jeannine Prautzsch, Kommunikationswirtin SAW
Antje Flämig, Dipl. Ing. für Architektur
Anne-Karin Krämer, Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung (Quartiersanalyse)
Jens Kröckel, Dipl. Ing. für Architektur
Cassandra Rehlinger, B.A. cand Studium Individuale
Philipp Gomon, Dipl. Ing. cand. Arch.
Eugenia Freund, B.A. cand. Arch.

Technische Gutachten:
Ingo Andernach, Dipl. Ing. Architekt und Energieberater, Berlin
Jörg Koenigsdorff, Dipl. Ing. Technische Gebäudeausrüstung, Leipzig
Rechtsgutachten:
Wolfram Günther, Rechtsanwalt, Leipzig
Betriebswirtschaftliche Begutachtung:
Michael Kreßner, Steuerberater, Leipzig

In dieser Publikation sind Gastbeiträge folgender Autoren enthalten:
Ronny Krutzsch, Projektingenieur seecon Ingenieure, Leipzig
Dr. Ralf-Peter Pinkwart, Gebietsreferent LK Sächs. Schweiz, LfD Sachsen
Christian Rost, Dipl. Wirtschafts- und Sozialgeograph, Leipzig
Dr. Michael Streetz, Referent für Technische Denkmale, LfD Sachsen

Alle Rechte vorbehalten.
Dieses Werk ist einschließlich seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung, die über die engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes hinausgeht, ist ohne schriftliche Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Speicherung in elektronischen Systemen.

Der Forschungsbericht und das Modellvorhaben wurden mit Mitteln der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Aktenzeichen: II 3-F20-12-1-017/SWD-10.08.18.7-13.13) sowie mit Mitteln des Sächsischen Staatsministerium des Innern (Aktenzeichen: 54-2521.16/20), der Stadt Freital und des Sächsischen Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst gefördert.

Die Verantwortung für den Inhalt liegt bei den Autoren.

Teil 1 // Vorwort und Einführung

1.1. Neue Arbeitswelten, alte Produktionsstätten 7
1.2. Thesen und Forschungsfragen 11
1.3. Definitionskatalog 15

Teil 2 // Theorie und Analyse

2.1. Kultur- und Kreativwirtschaft in Sachsen – eine Bestandsaufnahme
2.1.1. Kurze Einführung 23
2.1.2. Standort Sachsen 24
2.1.3. Bedeutende Faktoren zur Ansiedlung 24
2.1.4. Standortrelevanz - Verankerung in der Stadt 29
2.2. Industriearchitektur in Sachsen - eine Bestandsaufnahme
2.2.1. Synergieeffekte niedrigschwelliger Nutzung von Industriebrachen für den Denkmalschutz - *Gastbeitrag* 31
2.2.2. Industrieanlagen und Industriekultur 33
2.2.3. Historische Industriegebäude als Ressource 36
2.2.4. Industriegeschichte 37
2.2.5. Historische Industriegebäude und ihre baulichen Typologien 43
2.3. „Niedrigschwellige Instandsetzung“ – Raumsuche und Standortwahl 44
2.4. Industriebrachen und ihre stadträumliche Bedeutung
2.4.1. Brachflächen in der Stadt - Industriebrachen 45
2.4.2. Brachen in wachsenden Städten - die „Stadt der kurzen Wege“ 47
2.4.3. Brachen in schrumpfenden Städten - zwei Thesen 48
2.4.4. Industriebrachen als Freiräume 49
2.4.5. Förderprogramme und fiskalische Steuerungsmöglichkeiten 50

Teil 3 // Praxis und Analyse

3.1. Interviews, Umfragen, Workshop und Website 53
3.1.1. Workshop Oktober 2013: Von der Industriebrache zur kreativen Produktionsstätte: Tapetenwerk Leipzig – „Kreativfabrik Freital“? 54
3.1.2. Workshop Oktober 2014: Kreativwirtschaft (auch) außerhalb der Metropolen – „Kreativfabrik Freital“ 59
3.1.3. Bedarf, Bestand, Kriterien – Fragenkataloge und erste Auswertung 68
3.2. Kreativwirtschaft organisiert sich - landesweiter Branchenverband? 75
3.2.1. Kreatives Leipzig e.V. 77
3.2.2. Wir gestalten Dresden e.V. 78
3.2.3. Kreatives Chemnitz e.V. 79
3.2.4. Kultur- und Kreativwirtschaft in Sachsen - Kreatives Leipzig e.V. als Vorreiter einer akteursgetragenen Entwicklung - *Gastbeitrag* 80
3.3. Best-Practice-Beispiel Leipziger Westen - das Stadtquartier 83
3.3.1. Steckbrief Westwerk 87
3.3.2. Steckbrief Spinnerei 88
3.3.3. Steckbrief Tapetenwerk 89
3.4. Tapetenwerk Leipzig – Produktionsstätte der Kreativwirtschaft 90
3.4.1. Bestandsaufnahme der Industrieanlage - Schädigungsgrad und schrittweise Sanierung 91
3.4.2. Ökologische Relevanz - Graue Energie und CO2-Bilanz - *Gutachten* 102
3.4.3. Niedrigschwellige Sanierung vs. Neubau 106
3.4.4. EneV und Betriebskosten - *Gutachten* 114
3.4.5. Energetische Konzepte 121
3.4.6. Energetisches Quartierskonzept „Leipzig Westen - Lindenau/Plagwitz“ - *Gastbeitrag* 122
3.4.7. Die Kreativen im städtischen Raum - Baunutzungsverordnung und Kreativwirtschaft 130
3.4.8. Finanzierung und Miete – ein Rechenbeispiel im regionalen Kontext 133

3.5. Steckbriefe - Sächsische Industriekultur (wieder) auf dem Weg zur Produktionsstätte?
3.5.1. Kurze Einführung 135
3.5.2. Besteckfabrik Aue 137
3.5.3. 3K – Kunst Kaßberg Kieselstein Chemnitz 138
3.5.4. Prestowerke Chemnitz 139
3.5.5. Kraftwerk Mitte Dresden 140
3.5.6. Lößnitzareal - LÖ14 Dresden 141
3.5.7. Zentralwerk Dresden 142
3.5.8. Porzellanwerk Freiberg 143
3.5.9. Palla Areal Glauchau 144
3.5.10. Feinkost eG Leipzig 145
3.5.11. Werk 2 Leipzig 146
3.5.12. Altes Kranwerk Naunhof 147
3.5.13. Weberei Tannenhauer Niederwiesa 148
3.5.14. Karl-Liebknecht Schacht Oelsnitz 149
3.5.15. Hempelsche Fabrik Plauen 150
3.5.16. Weißbachsches Haus Plauen 151
3.5.17. Mandau-Höfe Zittau 152
3.5.18. Paradiesfabrik Zwickau 153

Teil 4 // Modellvorhaben Lederfabrik – Von der Industriebrache zur „Kreativfabrik Freital“

4.1. Kurze Einführung 155
4.2. Stadt Freital – eine Quartiersanalyse 156
4.2.1. Siedlungs- und Freiraumstruktur 158
4.2.2. Stadtentwicklung und Stadtsanierung 159
4.2.3. Immobilienmarkt 159
4.2.4. Soziale Infrastruktur 160
4.2.5. Verkehr 160
4.2.6. Demografie 161
4.2.7. Wirtschaft 161
4.3. F1 + F2 + F3 – das Freitaler Konzept 163
4.3.1. Interview mit Baubürgermeister Jörg-Peter Schautz 164
4.4. Lederfabrik Sohre - erste Bestandsaufnahme der Industrieanlage 168
4.4.1. Steckbrief Kreativfabrik Freital F3 169
4.4.2. Gebäudepass 170
4.4.3. Gebäudeportfolio und Fotodokumentation 172
4.4.4. Denkmalpflegerische Einschätzung - *Gastbeitrag* 176
4.5. „Kreativfabrik Freital“ – ein Modellprojekt 179
4.5.1. Raumkonzept und Nutzerstruktur 179
4.5.2. Betreiberkonzept und Finanzierungsrechner - *Gastbeitrag* 187
4.5.3. Weitere Varianten der Finanzierung 200
4.6. Fazit und Ausblick 205

Teil 5 // Zusammenfassung

5.1. Antworten auf die Forschungsfragen 207
5.2. Problemkatalog und Lösungsansätze – eine Handlungsempfehlung 213
5.3. Fazit und Ausblick 223

Teil 6 // Gutachten

6.1. Rechtsgutachten **226**
6.2. Niedrigschwellige Sanierung*
6.3. EneV und Betriebskosten*
6.4. Haustechnisches Konzept*

*) Die vollständigen technischen Gutachten liegen zur Einsicht im Büro rb architekten und beim Koordinator für Industriekultur Sachsen vor.

Teil 7 // Hilfsmittel

7.1. Fragebogen Raum - Bedarf **281**
7.2. Gebäudepass **284**

Teil 8 // Zeitdokumente

8.1. Vortragsliste **291**
8.2. Interviewliste **292**
8.3. Interviews (komplett)
8.3.1. Interview mit Volly Tanner 294
8.3.2. Interview mit Lars Fassmann 299
8.3.3. Interview mit Prof. Reinhard Erfurth und Frank Müller 304
8.3.4. Interview 1 mit Bertram Schultze 307
8.3.5. Interview mit Frank Neuber 312
8.3.6. Interview mit Peter Sterzing 318
8.3.7. Interview mit Nadine Weise 323
8.3.8. Interview mit Dr. Frank Dietze 329
8.3.9. Interview 2 mit Bertram Schultze 333
8.4. Interviews (Auszug)
8.4.1. Interview mit Franziska Möbius 338
8.4.2. Interview mit Juri Kuther 339
8.4.3. Interview mit Ariane Jedlischka 340
8.4.4 Interview mit Roman Grabolle und Monika Rohde 341
8.4.5. Interview mit Jana Betscher und Ralf Kukula 342
8.4.6. Interview mit Susanne Kucharski-Huniat 343

Teil 9 // Anhang

9.1. Literaturverzeichnis **345**
9.2. Quellen - Internet **347**
9.3. Bildverzeichnis **350**
9.4. Kontakte und Links **352**

Teil 1 // Vorwort und Einführung

1.1. Neue Arbeitswelten, alte Produktionsstätten

Im Mittelpunkt dieses kombinierten Projekts aus angewandter Bauforschung und Modellvorhaben im Bundesland Sachsen stehen zwei bekannte Probleme, die sich immer weiter zuspitzen:

Zum einen der anhaltende Leerstand und Verfall historischer Industrie- und Gewerbebrachen, die aufgrund ihrer Fläche und Bauweise als problematisch gelten und deren mögliche museale Nutzung durchaus attraktiv, aber auch kostenintensiv sein kann und zum anderen der zunehmende Mangel an passendem Arbeitsraum für die junge und rasant wachsende Branche Kultur- und Kreativwirtschaft.
Beispielhaft führen derzeit die steigenden Mieten in den sächsischen Metropolen Leipzig und Dresden zu einem neuen Gentrifizierungsschub, wie er in Städten wie Hamburg und bereits auch in Berlin wesentlich intensiver bekannt ist. Die „Abwanderungsdiskussion“ ist in vollem Gange - gesucht werden

„Kreative Produktionsstäd(t)te“.

In der aktuellen Phase des demografischen Wandels muss neben der Überalterung der Gesellschaft die veränderte Lebenssituation der jungen und mittleren Generationen noch stärker in den Fokus rücken, das heißt auch die Veränderung der Arbeitswelten und die Anforderungen an die „Produktionsstätten“. Länder und Kommunen erkennen zunehmend die Bedeutung der Kultur- und Kreativwirtschaft. Kultur- und Künstlerförderung ist zugleich auch Wirtschaftsförderung. Seit Ende der 1980er Jahre entwickelte die Kreativwirtschaft sich bezogen auf Umsatz und Beschäftigung zu einem der dynamischsten Wirtschaftszweige.[1]

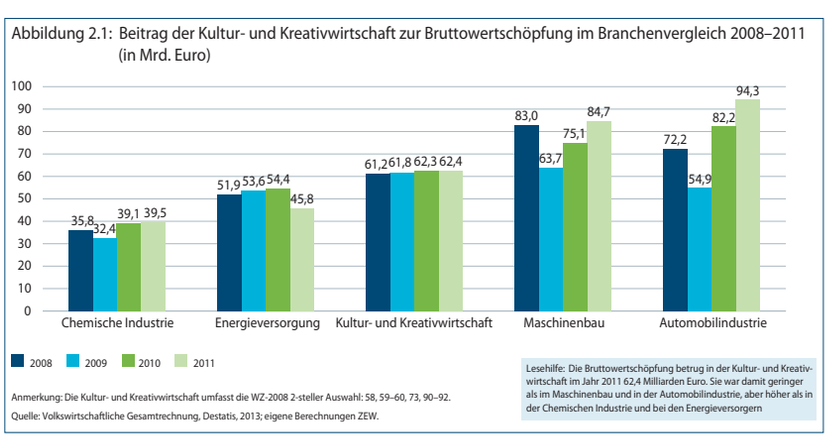


Abb. 01: Beitrag der Kultur- und Kreativwirtschaft zur Bruttowertschöpfung

So hat auch die Europäische Union die wirtschaftliche Bedeutung der Kreativwirtschaft entsprechend bewertet und dies in die Lissabon-Agenda einfließen lassen, deren Hauptziel es ist, die Wettbewerbsfähigkeit der EU zu erhöhen.
Um den eigenen Standort zu stärken, ist die Integration der sogenannten „Kreativen Klasse“ als wesentlicher Teil einer „Wissensgesellschaft

Foto linke Seite: im Tapetenwerk Leipzig

Abb. 01: Beitrag der Kultur- und Kreativwirtschaft zur Bruttowertschöpfung im Branchenvergleich 2008 – 2011

Quelle: ZEW ISI 2013: S. 5

[1] ZEW. ISI 2013: S.5

von morgen“ notwendig - sowohl auf nationaler als auch auf internationaler Ebene. Längst gilt das kulturelle und kreative Umfeld einer Region oder Kommune als entscheidender Standortfaktor bei der Ansiedlung von Unternehmen.

Die sogenannten Kreativen sind flexibel, vernetzt und können sich ihren Arbeits- und somit Lebensort oft frei wählen. Es entstehen neue Arbeitswelten wie das Coworking, Inno-Labs und FabLabs.

Im Jahr 2013 waren 27.798 Menschen in Leipzigs Kreativwirtschaft sozialversicherungspflichtig beschäftigt[2]. In den letzten Jahren ist in Leipzig ein Zuzug von Kreativen und Start-Ups festzustellen. Diese kamen bisher vorrangig aus dem Umland und aus den strukturschwachen Regionen Deutschlands. In der letzten Zeit steigt ganz konkret in Leipzig der Anteil an Kreativen aus westdeutschen Großstädten. Sachsen gilt in der Außenwahrnehmung bereits als „kreativer Standort“, vor allem das Angebot an verfügbaren, preiswerten Räumen wird sehr positiv bewertet. Um auch die Faktoren Netzwerkbildung und Kommunikation optimal auswerten zu können, wurden vordergründig Best-Practice-Beispiele aus Sachsen betrachtet; aufgrund der beispielhaften Entwicklung in den letzten Jahren besonders Projekte aus dem Leipziger Westen: Spinnerei, Westwerk, Tapetenwerk. Im Zentrum der praxisorientierten Auswertung steht das niedrigschwellige Sanierungs- und Vermietungskonzept „Tapetenwerk“.

Denn große Strukturen wie Industrie und Gewerbeanlagen bieten offenbar ideale Räumlichkeiten für kreative Unternehmen und neue Arbeitswelten. Entscheidend ist neben dem Vorhandensein von freien großen Räumen die Finanzierbarkeit und Bezahlbarkeit der Mietflächen, um Investoren und Nutzer zusammenzubringen. D.h. konkret, dass der Mietzins bei ca. einem Drittel bis fünfzig Prozent der ortsüblichen Mietpreise liegen muss. Im Modellvorhaben ist die direkte Abhängigkeit von Leerstand, Investitionsstau, schrittweiser Investition und dem Mietpreis, der nachhaltig erzielt werden kann, auch rechnerisch aufgezeigt worden. Viele Städte in Deutschland verfügen über solche städtischen Brachen, die auch mit Hilfe privater Investoren und Banken niedrigschwellig aktiviert werden können. Hier gilt es Hemmschwellen abzubauen und aufzuzeigen, dass solche Instandsetzungen nachhaltig und profitabel sind.

Gleichzeitig befördern die großen Anlagen mit verschiedensten Raumangeboten das Streben der Kreativen nach Flexibilität, Unabhängigkeit und Netzwerkbildung. Es ist beim Werben um die „Kreative Klasse“ von Vorteil über solche historischen Strukturen zu verfügen. Diese drei Bedingungen - historische Anlagen mit flexiblen Räumen, Kreative Klasse und günstige Mietpreise - stehen in enger Abhängigkeit. Wenn diesen Bedingungen private Investoren zugeführt werden, entsteht ein Standortvorteil für die jeweilige Stadt.

In der nun vorgelegten Publikation werden neben der oben bereits erwähnten energetischen und betriebswirtschaftlichen Auswertung des Best-Practice-Beispiels Tapetenwerk Leipzig durch externe Gutachter auch baurechtliche und verwaltungsrechtliche Probleme und Lösungsansätze im Rahmen eines Rechtsgutachtens erörtert und verschiedene Möglichkeiten von Verwaltung und Betrieb entsprechender Ob-

Foto rechte Seite: Atelier der Künstlerin Elisabeth Howey im Tapetenwerk

[2] Badschneider et al 2014: S.95

jekte bewertet. Im Ergebnis der umfangreichen Projektarbeit können am Beispiel der Freitaler Lederfabrik erste konkrete Konzepte für eine geplante Aktivierung aufgezeigt und die einzelnen Prozessschritte dargestellt werden.

1.2. Thesen und Forschungsfragen

These 1 – Hauptthese
Durch niedrigschwellige Instandsetzung können brachliegende Industrieanlagen zu kostenoptimierten und nutzerorientierten Arbeitsräumen umgebaut werden, die für die Kultur- und Kreativwirtschaft attraktiv sind.

Es gibt diverse interessante Beispiele für die sehr hochwertige Sanierung ausgewählter ehemaliger Fabriken mit einem entsprechend musealen oder verwaltungstechnischen Nutzungsansatz bzw. einer Mischnutzung auf normalem bis hochpreislichem Mietniveau. Allerdings sind die Möglichkeiten zur Großflächennutzung regional oft schlichtweg begrenzt und – ausgenommen die museale Nutzung – muss in die Bestandsstruktur der historischen Produktionsgebäude i.d.R. stark eingegriffen werden, um eine Nutzung nach konventionellen Mietraumvorstellungen überhaupt zu ermöglichen. Selbst wenn also die historische Fassade der Industriearchitektur erhalten werden kann, ist die Veränderung der Innenräume gravierend und die vorherige Nutzung oft nicht mehr erkennbar. Auch wenn Stadt- und Landesverwaltungen in den letzten Jahren vorbildhaft in großflächige Fabrikanlagen, ehemalige Postgebäude, etc. umgezogen sind, ist festzustellen, dass diese Nutzungsmöglichkeit inzwischen fast ausgereizt ist. Übrig geblieben sind geschichtlich und architektonisch nicht weniger interessante historische Produktionsstätten, die vielleicht in Lage, Größe oder Struktur nicht sofort optimal erscheinen - oder aber regional betrachtet einfach ein „Überangebot“ an freier Fläche darstellen:

Viele mittlere und kleine Städte in Deutschland verfügen über solche städtischen Brachen, die mit Hilfe privater Investoren und Banken durchaus niedrigschwellig aktiviert werden können. Gängigen und zentralen Vorstellungen von den „Kreativen, die ihre Miete nicht zahlen können“ oder von „mieterfeindlichen Industrieanlagen, die hohe Investitions- und Betriebskosten verursachen“, aber auch verschiedenen als verhindernd aufgeführten Regeln und Verordnungen ist mit der Darstellung umgesetzter Praxisbeispiele zu begegnen.

Fragen:
Wie bringt man Grundstückseigentümer und kreative Nutzer zusammen?
Ist ein Mietpreis von bis zu 50% der jeweiligen regionalen Miete realistisch?
Welche weiteren „Hemmschwellen“ gibt es?
Können diese „Hemmschwellen“ beseitigt werden – und wenn ja, wie?

These 2
Industriebrachen werden von der Kultur- und Kreativwirtschaft generell als attraktiver Arbeitsraum gewertet.

Die kreative Nutzung brachgefallener Anlagen ist keine Erfindung der heutigen Zeit. Bereits in den 1940-Jahren waren Fabrik-Lofts und -Ateliers in Großstädten wie New York, London oder Paris beliebte

Foto linke Seite: Treppenhaus im Tapetenwerk

und konzentrierte Wohn- und Arbeitsorte – zuerst für Künstler, zunehmend aber auch für „Vertreter“ ganz unterschiedlicher Branchen, die den Charme der Industriearchitektur für sich entdeckten. Damals wie heute regelten der zunehmende Rückgang und die Verlagerung der industriellen Produktion an neue moderne Standorte das Angebot an leerstehenden Fabriken. In Deutschland entstand nach der Wiedervereinigung ein plötzliches „Überangebot“ an historischen Produktionsflächen, vor allem in den ostdeutschen Großstädten. Diese Flächen wurden in den vergangenen Jahren von ganz unterschiedlichen Vertretern der Kreativwirtschaft genutzt, insbesondere in Berlin und in Leipzig.

Die in dieser Arbeit auszuwertenden Best-Practice-Beispiele zeigen auf den ersten Blick eine Nutzungsmischung aus Werkstätten, Ateliers und unkonventioneller Büronutzung. Insbesondere diese „Büronutzer“ befinden sich noch nicht im Fokus der Grundstückseigentümer. Gerade diese aber verdeutlichen den Wandel in der Arbeitswelt. Die hohe Flexibilität in Bezug auf Arbeitsorte und -zeiten führt zu einer immer stärkeren Vermischung von Arbeit und Freizeit. Kontaktpflege und Kommunikation auf beiden Ebenen werden durch das Internet zusätzlich beschleunigt.

Das virtuelle „Social Networking“ hat jedoch nicht gleichzeitig dazu geführt, dass der persönliche Kontakt und Austausch verzichtbar werden. Im Gegenteil: Der Aufbau und der Erhalt von Netzwerken in unmittelbarer räumlicher Nähe durch die Konzentration von Arbeits- und Wohn-Arbeits-Räumen als persönliche Kommunikations-, Kooperations- und Präsentationsorte und als „Think-Tanks“ haben an Bedeutung gewonnen. Es entstehen Coworking Spaces und FabLabs, da das Arbeitsumfeld neu definiert wird.

Der ständig mögliche Wechsel und die Mischung von Kopf- und Handarbeit sind nicht nur eine Lebensidee, sondern zu einer Arbeitsgrundlage geworden - die aktuelle Rückbesinnung auf die Manufaktur erscheint als logische Konsequenz: Architekten arbeiten als Schuhmacher, Kulturwissenschaftler gründen Longboard-Werkstätten, Journalisten bauen Keramikbrennöfen, etc. Dieser zweite Beruf ist kein Hobby und nicht nur einfach Inspiration – sie verdienen damit ihren Lebensunterhalt und zahlen davon auch die Miete für ihre Arbeitsräume.
Fabrikanlagen aus der Gründerzeit bieten - räumlich betrachtet - nicht nur ideale Voraussetzungen für entsprechend flexible Raumnutzungen, sondern aufgrund ihrer „Quartiersstruktur“ auch die Möglichkeit zur Vernetzung auf engstem Raum. Hier können räumliche Produktionscluster entstehen, ohne künstlich vorgeplant zu sein – der Bestand wird kreativ genutzt.

Fragen:
Welche allgemeinen Anforderungen stellen Kreative an ihren Arbeitsraum?
Welche Vorteile bzw. Nachteile sehen Kreative in der Nutzung ehemaliger Fabrikanlagen?
Welche Hindernisse und Probleme stellen Kreative fest bei der Ausübung ihrer verschiedenen Tätigkeiten?

These 3
Die Nutzung ehemaliger Fabrikanlagen als kreative Produktionsstätte ist ein übertragbares Konzept - auch außerhalb der Großstädte.

Mit der industriellen Revolution sind vor allem in den europäischen Ländern bemerkenswerte Bauwerke der Industriearchitektur entstanden – in einigen Ländern wie England oder Deutschland besonders zahlreich und häufig regional konzentriert. Das Land Sachsen beispielsweise erhielt in dieser Gründerzeit - aufgrund seiner historischen Entwicklung zu einem besonderen Standort technischer und künstlerischer Bildung und maschineller Produktion - ein natürliches und nahezu flächendeckendes Netzwerk gebauter Industriekultur. Allein die damit einhergehende räumliche Nähe der einzelnen Fabrikstandorte untereinander und die gute Verkehrsanbindung in einem dicht besiedelten Bundesland sind erste unterstützende Faktoren für eine ebenfalls flächendeckende Nutzung durch die Kreativwirtschaft. Aufgrund der Vielfältigkeit dieses Wirtschaftszweiges und der Affinität verschiedener Subbranchen zum „Manufakturwesen“ kann Sachsen zum idealen Standort werden.

„Mit dem Ziel, ganze Wertschöpfungsketten abzubilden, entwickelt sich in Chemnitz eine relativ stabile Industrie. Wir sind in Zukunftsbranchen wie Maschinenbau, Elektrotechnik, Nanotechnologie, Energieeffizienz sehr gut aufgestellt. (...) Es fehlen meiner Auffassung nach die Kreativen. Ingenieure verstehen diesen Begriff vielleicht zu pragmatisch, und denken, die Kreativen sind die Ideenlieferanten. Ich begreife die Kreativen auch als Kommunikationshandwerker. Historisch gesehen ist dem Wohlstand immer eine kreative Leistung voraus gegangen.“

Quelle: Interview mit Prof. Reinhard Erfurth, Sprecher Industrieverein Sachsen 1828 e.V.

Hier gilt es, Alleinstellungsmerkmale herauszuarbeiten und ein übergeordnetes Konzept regional anzupassen: Wie bereits beschrieben, stellt der konkret drohende Mangel an nutzerorientiertem Arbeitsraum für die Kultur- und Kreativwirtschaft in den Großstädten Dresden und Leipzig auch eine Chance für andere sächsische Städte dar – zuallererst für die dritte „sächsische Metropole“ Chemnitz und die Klein- und Mittelstädte in den „Großstadtperipherien“ wie Freital, aber auch für Städte außerhalb anerkannter Ballungsräume wie Zittau, Görlitz, Plauen oder Zwickau.

Fragen:
Welche Vor- bzw. Nachteile hat die Nutzung durch Kreative für ehemalige Fabrikanlagen?
Welche Faktoren definieren ein „kreatives Umfeld“ und welchen Stellenwert nehmen diese bei der Standortwahl ein?
Welche Vorteile hat die Ansiedlung Kreativer für eine Stadt?
Welche Vorteile hat „Großstadtnähe“ für die Ansiedlung Kreativer?
Haben Hochschulstandorte generell einen höheren Anteil Kreativer?

These 4
Historische Industrieanlagen sind kompakte Ressourcenspeicher mit großen nutzbaren Flächen und befördern aufgrund ihrer Lage und ihrer Baustruktur ein positives Aufwand-Nutzen-Verhältnis bei der Schaffung und der Erhaltung von Arbeitsräumen.

Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist die Anpassung des Gebäudebestands ein entscheidender Faktor der Stadtentwicklung. In der energetischen Gesamtbilanz ist es unerlässlich, bestehende Strukturen zu nutzen und zu verdichten.

Zu nennen sind großflächige Gebäude wie ehemalige Fabriken oder Kaufhäuser der Gründerzeit in der Stadtstruktur - weder müssen Medien noch ÖPNV aufwendig herangeführt werden. Eine weitere Zersiedlung der Stadt wird verhindert, denn diese Strukturen sind oft hoch verdichtet.

Darüber hinaus verfügen viele diese Anlagen über eine gute bis sehr gute Bausubstanz. Es handelt sich in der Regel um baulich kompakte Anlagen mit einem besonders hohen Anteil an gespeicherter „Grauer Energie“. Diese müsste bei einem vergleichbaren Neubau in den Prozess neu eingespeist werden. Die Umnutzung der vorhandenen Strukturen trägt somit zur Verbesserung der Energiebilanz und zur Verringerung des CO2-Ausstoßes bei.

Fragen:
Wie ist die Bausubstanz historischer Fabrikanlagen nach heutigen Maßstäben zu bewerten?
Wie sind die historischen Produktionsräume nach heutigen Maßstäben zu bewerten?
Welche Maßstäbe sind in der Gegenwart anzusetzen und wie sind diese aktuell definiert?

1.3. Definitionskatalog

Neue Arbeitswelten

Kultur- und Kreativschaffende finden sich in den Neuen Arbeitswelten aufgrund der Charakterisierung durch die gegenwärtig steigenden Anforderungen an Mobilität (Home-Office, Wissensarbeit, prekäre und multiple Arbeitsverhältnisse -> Freelancer), Flexibilität (Arbeitszeiten, Arbeitsort -> Coworking Space) und Unabhängigkeit (projektbezogene Arbeitspartner, projektbezogene Arbeitsverhältnisse) im Besonderen wieder. Die Verschmelzung zwischen Arbeits- und Privatleben durch den gesellschaftlichen Wandel stellt die Weichen für Neue Arbeitswelten. „Antriebskräfte für diese Entwicklung sind die Globalisierung, technologische Innovationen, die Flexibilisierung der institutionellen Regeln aus den Arbeitsmärkten sowie der strukturelle Wandel hin zum Dienstleistungssektor, aber auch veränderte Lebenslagen der Erwerbstätigen.“ [1]

Ankermieter

„Ein Ankermieter ist ein Hauptnutzer, bzw. Großnutzer innerhalb einer gewerblich genutzten Immobilie. Der Begriff wird meist im Zusammenhang mit Einzelhandelsimmobilien oder Einkaufszentren verwendet. Bei diesen Objekten ist der Ankermieter der Frequenzbringer für das gesamte Objekt ist. Er hat eine sehr hohe Anziehungskraft auf Kunden. Davon profitieren die anderen, um den Ankermieter herum positionierten Geschäfte. Hingegen kann der Auszug des Ankermieters dazu führen, dass die anderen Mieter wegen zu geringer Kundenfrequenz ebenfalls wegziehen und das Objekt nachfolgend mehr und mehr uninteressant wird“.[2]

Branche

„Sammelbezeichnung für Unternehmen, die weitgehend substituierbare Produkte oder Dienstleistungen herstellen (bspw. Automobilbranche, Elektronik, Pharmaindustrie). Als weitere Abgrenzungskriterien können die eingesetzte Fertigungstechnik oder die verwendeten Grundmaterialien herangezogen werden. Umfängliche Branchenklassifikationen werden von verschiedenen statistischen Ämtern erstellt.“[3]
Der Begriff Branche wird häufig als Synonym für Wirtschaftszweig, Wirtschaftssektor benutzt.

Branchen- bzw. Wirtschafts-Verband

„Vereinigungen von Unternehmern (und Unternehmen) des gleichen fachlichen Wirtschaftszweiges, die die gemeinsamen wirtschaftlichen Interessen ihrer Mitglieder fördern und bes. gegenüber der Öffentlichkeit, gegenüber den staatlichen Regierungs-, Verwaltungs- und Gesetzgebungsorganen und gegenüber anderen Wirtschaftszweigen vertreten.
I.d.R. sind Wirtschafts-Verbände fachlich und regional stark differenziert. Bei privatrechtlicher Organisation können konkurrierende Verbände für das gleiche fachliche oder regionale Gebiet entstehen (so gibt es vielfach für Klein-, Mittel- und Großbetriebe des gleichen Wirtschaftszweiges und -bezirkes getrennte Verbände). Regional- oder fachlich getrennte Verbände können sich zu Dachverbänden (loserer Zusammenschluss als beim Spitzenverband) zusammenschließen. Für Hauptzweige der Wirtschaft entstehen Spitzenverbände (z.B. auf dem Gebiet der Industrie, des Verkehrsgewerbes, der Energie-

Foto linke Seite: Ausstellungsbesucher

[1] Eichhorst et al 2014: S.7
[2] Lotz & Partner: *Ankermieter*, Glossar
[3] Gabler Wirtschaftslexikon 2015: Branche

wirtschaft etc.). Es gibt internationale Verbände und Arbeitsgemeinschaften fachlicher Art. Privatrechtliche Wirtschafts-Verbände sind i.d.R. Vereine.“ [4]

contracting

„Beim Energieliefer-Contracting übernimmt das Energiedienstleistungsunternehmen (Contractor) die Energieversorgung des Kunden (Contractingnehmer) während der vereinbarten Vertragslaufzeit in alleiniger Verantwortung. Der Contractor ist wirtschaftlicher „Eigentümer“ der Anlage. Er plant, finanziert und errichtet die zur Energieerzeugung notwendigen Anlagen oder er übernimmt eine beim Kunden bereits vorhandene Anlage.“[5]

„Beim Einspar-Contracting erbringt der Contractor weitere energierelevante Leistungen mit dem Ziel, die gesamten Energiekosten eines Gebäudes dauerhaft zu senken. So entwickelt er ein umfassendes Energieeinsparkonzept für das Gebäude und kümmert sich u. a. um die Energieverteilungsanlagen und um die energetische Gebäudesanierung.“[5]

Coworking Space

Ein Coworking (zu dt.: zusammenarbeiten) Space (zu dt. *freier* Raum, Platz) bietet die Möglichkeit Arbeitsplätze und Infrastruktur (Netzwerk, Drucker, Scanner, Fax, Telefon, Beamer, Besprechungsräume) auf Tages-, Wochen- oder Monatsbasis zu mieten. Der große Vorteil ist die Flexibilität: Mieter können entweder unabhängig voneinander agieren oder in unterschiedlichen Firmen und Projekten zusammenarbeiten - alles jedoch unverbindlich und zeitlich flexibel.[6]

Demografischer Wandel

„Der Begriff bezeichnet die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung eines Landes. In Deutschland findet man aktuell einen Trend hin zu einer alternden Gesellschaft. Grund dafür sind die sinkenden Zahlen für Neugeborene und die steigenden Werte bezogen auf eine Bevölkerungsgruppe mit einem hohen Lebensalter. Zukunftsprognosen besagen, das bis zum Jahre 2050 die deutsche Bevölkerung um 7 Millionen Menschen auf insgesamt 75 Millionen sinken wird.“[7]

FabLab

„Ein FabLab (engl. fabrication laboratory – Fabrikationslabor) ist eine offene, demokratische High-Tech-Werkstatt mit dem Ziel, Privatpersonen industrielle Produktionsverfahren für Einzelstücke zur Verfügung zu stellen. Typische Geräte sind 3D-Drucker, Laser-Cutter, CNC-Maschinen, Pressen zum Tiefziehen oder Fräsen, um eine große Anzahl an unterschiedlichen Materialien und Werkstücken bearbeiten zu können („make almost everything“). FabLabs erlauben die unkomplizierte Anfertigung von hoch individualisierten Einzelstücken oder nicht mehr verfügbaren Ersatzteilen (Rapid Manufacturing).
Synonym: InnovationLab“[8]

Freelancer

(zu dt.: Freiberufler) sind Akteure, die freiberuflich tätig sind. Die Freien Berufe werden im Einkommenssteuergesetz und im Partnergesellschaftsgesetz wie folgt definiert:

[4] Gabler Wirtschaftslexikon 2015: Verband
[5] vz-nrw: *Contracting*, 2014
[6] wikipedia: *Coworking*
[7] nachhaltigkeit.info: *Demographischer Wandel*
[8] Fab Academy 2015: Fab Lab FAQ

„Freiberufliche Tätigkeiten im steuerrechtlichen Sinne werden nach § 18 Abs. 1 Nr. 1 EStG in Katalogberufe, also beispielsweise den Arzt oder Rechtsanwalt und den Katalogberufen ähnliche Berufe differenziert. Der ähnliche Beruf muss dem Katalogberuf in allen Punkten entsprechen, das heißt er muss alle Wesensmerkmale eines konkreten Katalogberufes zumindest nahezu vollständig enthalten. So müssen Ausbildungen als Voraussetzungen für die jeweilige Berufsausübung vergleichbar sein.“[9]
„Die Freien Berufe haben im Allgemeinen auf der Grundlage besonderer beruflicher Qualifikation oder schöpferischer Begabung die persönliche, eigenverantwortliche und fachlich unabhängige Erbringung von Dienstleistungen höherer Art im Interesse der Auftraggeber und der Allgemeinheit zum Inhalt.“ [9]

Gentrifizierung

(aus dem Englischen: gentry – Adel) Sozialer und baulicher Wandel in einem städtischen Quartier, für den es zwei Gründe geben kann: A) von Verwertungsinteressen angetriebene Veränderung der Wohnqualität und der Bewohnerzusammensetzung, bei der Haushalte mit geringerem Einkommen aus dem Gebiet verdrängt werden; A) Wandel des sozialen Milieus in einem Quartier durch sozialen Aufstieg der Bewohner.[10]

Gewerbeanlage

Großflächige Anlagen, die zur gewerblichen Nutzung gebaut werden. Gesamtheit von Gebäuden und Einrichtungen inklusive des freien Gelände eines Gewerbebetriebs. Unter den Begriff fallen Gewerbeanlagen bspw. Bankenwesen (Sparkassen), Vergnügungsstätten und Freizeiteinrichtungen (z.B. Kinos oder Schwimmbäder), sowie Einzel- und Großhandel.

Graue Energie

„Als graue Energie wird die Energiemenge bezeichnet, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung eines Produktes benötigt wird. Dabei werden auch alle Vorprodukte bis zur Rohstoffgewinnung berücksichtigt und der Energieeinsatz aller angewandten Produktionsprozesse addiert. Wenn zur Herstellung Maschinen oder Infrastruktur-Einrichtungen notwendig sind, wird üblicherweise auch der Energiebedarf für deren Herstellung und Instandhaltung anteilig in die „graue Energie“ des Endprodukts einbezogen.“[11]

Großstadt

„Gemeinde eines Gemeindeverbandes oder Einheitsgemeinde mit mindestens 100.000 Einwohnern; diese Städte haben meist oberzentrale Funktion, mindestens jedoch mittelzentrale. Die Gruppe der Großstädte kann unterschieden werden in 15 große Großstädte mit mind. 500.000 Einwohnern und kleinere Großstädte mit weniger als 500.000 Einwohnern.“[12] -> Kleinstadt -> Mittelstadt

Industrieanlage

Eine Fabrikanlage aus dem industriellen Zeitalter als Gesamtheit von Gebäuden und Einrichtungen inklusive des freien Gelände eines Industriebetriebs. Eine Industrieanlage kann neben unterschiedlichen Produktionsstätten wie beispielsweise Stapel-, Lagerhallen und Fertigungsräume auch Fabrikantenvillen, Werkswoh-

[9] § 1 Abs. 2 PartGG
[10] Reichenbach-Behnisch 2008: S.14
[11] wikipedia: *Graue Energie*
[12] BBSR 2015: Großstadt

nungen oder Kindergärten auf dem Gelände umfassen. Kriterium ist, dass sich die unterschiedlichen Gebäude mit verschiedenen (ehemaligen) Nutzungen auf „einem zusammenhängenden Gelände“ befinden.

Industrie- bzw. Gewerbebrache

Brachliegende, aufgelassene und großflächige Anlagen, mit ehemals industrieller oder gewerblicher Nutzung.

Industriekultur

Der Begriff beinhaltet die Beschäftigung mit materiellen wie immateriellen Zeugnissen des industriellen Zeitalters. Aufgrund der Komplexität des Begriffs Industriekultur gibt es keine einheitliche Definition, die sich in der interdisziplinären Beschäftigung zur Industriekultur beispielsweise in der Sozialgeschichte, Technikgeschichte und der Geographie von Landschaften zeigt/offenbart.[13] In der Architekturgeschichte sind es -> Industrieanlagen, Bahnhöfe, Kaufhäuser etc., die einen Bestandteil der Industriekultur darstellen. Diesen materiellen Zeugnissen werden aufgrund des Strukturwandels anderen Nutzungen zugeführt. So wird Industriekultur nicht in Form von „toten Denkmälern“ (-> Industriebrache) oder Museen, sondern auch durch andere Formen der Bespielung (z.B. -> Kultur- und Kreativwirtschaft, -> neue Arbeitswelten) erlebbar.

„Wir konzentrieren uns im Industrieverein sehr stark auf die Einheit von Fähigkeit und Fertigkeiten. Uns nützt die Kreativwirtschaft, lediglich auf ihre geistigen Fähigkeiten reduziert, rein gar nichts. Es geht uns darum, die Fertigkeiten hier in der Region zu erhalten, das hat auch was mit dem Begriff „Kunsthandwerk“ zu tun. Die Einheit der „Kreativität“ bedeutet eine Verbindung zwischen Kopf und Hand. Wenn wir die Fertigkeiten und Fähigkeiten, die wir benötigen, unterschätzen, dann nützt uns unser ganzes Wissen nichts.“

Quelle: Interview mit Prof. Reinhard Erfurth, Sprecher Industrieverein Sachsen 1828 e.V.

Longboard

(engl. longboard, ‚Langbrett‘) „Ein Longboard ist ein Skateboard für die Generation 30+ ...“[14]

Kleinstadt

„Gemeinde eines Gemeindeverbandes oder Einheitsgemeinde mit 5.000 bis unter 20.000 Einwohnern oder mindestens grundzentraler Funktion. Die Gruppe der Kleinstädte kann unterschieden werden in Größere Kleinstadt mit mind. 10.000 Einwohnern in der Gemeinde eines Gemeindeverbandes oder Einheitsgemeinde, Kleine Kleinstadt mit weniger als 10.000 Einwohnern.“[15] -> Großstadt -> Mittelstadt

Kultur- und Kreativwirtschaft (KuK)

„Unter Kultur- und Kreativwirtschaft werden diejenigen Kultur- und Kreativunternehmen erfasst, welche überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung und/oder medialen Verbreitung von kulturellen/kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen. Der verbindende Kern jeder kultur- und kreativwirtschaftlichen Aktivität ist der schöpferische Akt von künstlerischen, literarischen, kulturellen, musischen, architektonischen oder kreativen Inhalten, Werken, Produkten, Produktionen oder Dienstleistungen.
Alle schöpferischen Akte, gleichgültig ob als analoges Unikat, Liveaufführung oder serielle bzw. digitale Produktion oder Dienstleistung vorliegend, zählen dazu. Die schöpferischen Akte können im umfassenden Sinne urheberrechtlich (Patent-, Urheber-, Marken-, und Designerrechte) geschützt sein.“[16] Die festgeschriebene Definition stimmt weitestgehend mit den international anerkannten Beschreibungen überein.

[13] www.industriekultur.de, 2015
[14] Zitat Sebastian Mühlbauer, Bastlboards, Tapetenwerk Leipzig
[15] BBSR 2015: Kleinstadt
[16] Söndermann et al 2009: S. XI

Kreatives Handwerk

Die Definition des Begriffes der KuK als Branche klärt nicht nur Gemeinsamkeiten sondern formuliert auch Grenzen und Ausgrenzungen. Dass dies nicht immer sinnvoll ist, zeigt vor allem die Arbeit zahlreicher Handwerker und Manufakturen, in denen die Grenzen zwischen Handwerk und künstlerischer Arbeit bzw. Design fließend sind. Ein Beispiel ist eine Buchbinderei, die neben der klassischen Lohnarbeit des maschinellen Bindens das hochspezialisierte, handwerklich anspruchsvolle Handbinden ausführt und somit Partner und „Arm" des herausgebenden Künstlers ist. Deshalb wird im Rahmen der Forschungsarbeit zusätzlich der Begriff des „Kreativen Handwerks" eingeführt und verwendet.

Manufaktur

In der Gegenwart wird der Begriff in Zusammenhang mit der Herstellung von hochwertigen, individuellen Produkten/Sachgütern benutzt. Dabei grenzt sich der Begriff von Fabrikation, also industrieller Herstellung, (Massenware) ab. Wirtschaftlich und rechtlich ist der Begriff Manufaktur nicht definiert. Manufakturen verwenden hochwertigere Materialien, verfügen über qualifiziertere Mitarbeiter (ausgebildete Schuhmacher, Designer, usw.) als Fabriken und stellen Produkte/ Sachgüter in Handarbeit her. Die Bezeichnung ‚Handmade in Germany' gilt mittlerweile neben ‚Made in Germany' als weltweites Qualitätsmerkmal und wird häufig mit dem Manufakturgedanken in Verbindung gesetzt. Manufakturen werden demnach im historisch ursprünglichem Verständnis des Handwerks verortet. Der Begriff leitet sich aus dem Lateinischen manus „Hand" und facere „erbauen, tun, machen, herstellen" ab.

Mittelstadt

„Gemeinde eines Gemeindeverbandes oder Einheitsgemeinde mit 20.000 bis unter 100.000 Einwohnern; überwiegend haben diese Städte mittelzentrale Funktion. Die Gruppe der Mittelstädte kann unterschieden werden in Große Mittelstadt mit mind. 50.000 Einwohnern in der Gemeinde eines Gemeindeverbandes oder Einheitsgemeinde, Kleine Mittelstadt mit weniger als 50.000 Einwohnern."[17] -> Großstadt -> Kleinstadt

Niedrigschwellige Instandsetzung

Niedrigschwelligkeit … bezeichnet die Eigenschaft eines Dienstes oder Angebots, das von den Nutzenden nur geringen Aufwand zu seiner Inanspruchnahme erfordert.[18]
Eine niedrigschwellige Instandsetzung ist die Umsetzung einer niedriginvestiven Sanierung zur Erreichung von niedrigen, unter dem ortsüblichen Durchschnitt liegenden Mieten, die für möglichst viele Nutzer finanzierbar sind.

Produktionsstätte

Ein Ort der Leistungserstellung (i.d.R. der Betrieb bzw. das Werk) als organisatorische Einheit.

Social Media

„Neue" Kommunikationsformen, wie zum Beispiel Facebook, Twitter, usw. die das Medium Internet nutzen, werden unter dem Begriff „Social Media" zusammengefasst. Weltweite Vernetzung und

[17] BBSR 2015: Mittelstadt
[18] wikipedia: *Niedrigschwelligkeit*

Informationsbeschaffung/-Austausch wird durch die neuen Medien möglich. Über Plattformen werden eigene Produkte, Ideen usw. präsentiert, mit Gleichgesinnten kommuniziert und gearbeitet. Die neuen Medien ermöglichen mehr Zugänglichkeit, Flexibilität und Mobilität. -> Neue Arbeitswelten

Social Networking

Dieser Begriff bezeichnet das Kommunizieren, das sich Vernetzen, bzw. vernetzt sein über -> Social Media

Start-Up

„Junge und innovative Unternehmensgründungen, die Produkte und/ oder Ideen (‚next big thing') mit großem Wachstumspotential anbieten. Der Bundesverband Deutscher Startups (BVDS) setzte Kriterien zur Identifikation und Abgrenzung zu anderen Geschäftsmodellen fest. Der Verband bezeichnet Unternehmen mit einer hohen Innovationsfähigkeit, die jünger als 10 Jahre sind und ein deutliches Mitarbeiterwachstum und/oder deutliches Wachstum anderer zentraler Kennzahlen (z.B. Umsatz, Kunden, ...) zu verzeichnen haben als Startups. Typische Branchen der Startups sind zum Beispiel Technologie, E-Commerce und Kultur- und Kreativwirtschaft.“[19]

Subbranche

In der Branche der Kultur- und Kreativwirtschaft gibt es offiziell 11 Subbranchen (bzw. Teilbranchen/ -märkte):
Musikwirtschaft, Buchmarkt, Kunstmarkt, Filmwirtschaft, Rundfunkwirtschaft, Markt für darstellende Künste, Designwirtschaft, Architekturmarkt, Pressemarkt, Werbemarkt, Software-/Games-Industrie, Sonstige. Die zwölfte Teilbranche der Kultur- und Kreativwirtschaft „Sonstiges“ umfasst alle sonstigen Unternehmen wie Bibliotheken und Archive, Betrieb von historischen Stätten und Gebäuden und ähnlichen Attraktionen, Botanische und zoologische Gärten sowie Naturparks, Selbständige Dolmetscher, Fotolabors, Herstellung von Münzen und Fantasieschmuck.

[19] Rispas et al 2013: S.2

Teil 2 // Theorie und Analyse

2.1. Kultur- und Kreativwirtschaft – eine Bestandsaufnahme

Seit nunmehr zwei Jahrzehnten wird mit zunehmendem Interesse von der Kreativen Klasse und deren wirtschaftlichen Relevanz gesprochen. Genau genommen gibt es diese seit mehr als fünf Jahrhunderten - seit zunächst der Adel und die Kirche, später dann das Bürgertum als Auftraggeber auftreten, sich komplexe „Malereiunternehmen“ entwickeln, sich mit der Druckpresse ein eigener Buchmarkt etabliert, Opern als Auftragswerke komponiert werden, etc. Ein wesentliches Merkmal ist die starke Differenziertheit der Kultur- und Kreativwirtschaft.

„Bei Kreativwirtschaft geht es für mich um kreative Prozesse. Um 1900, zum Beispiel, waren gerade Dampfmaschinen modern und irgendwer ist auf die Idee gekommen ein paar Räder unter eine Dampfmaschine zu stellen. Schon hatte man eine Dampflock und es begann sich eine ganze Industrie zu entwickeln. Da waren eine ganze Menge kreativer Leute am Werk, die die Gunst der Stunde genutzt haben. Dass gerade Software-Entwicklung zur Kreativwirtschaft zählt, ist der heutigen Zeit geschuldet. Genauso ist es mit Games-Design oder Musik. Dass Kreativwirtschaft gerade so definiert wird, wie sie definiert wird, ist eine Frage des Zeitgeists, deshalb greife ich ungern auf diese Klassifizierungen zurück.“

Quelle: Interview mit Lars Fassmann, Vorstand ‚Kreatives Chemnitz e.V.‘

2.1.1. Anteil an der Wirtschaft

Die Erhebungsjahre der herangezogenen Vergleichsdaten weichen nur geringfügig voneinander ab, so, dass dennoch Rückschlüsse möglich sind.

So differenziert die Branchenbeschreibungen sind, so unterschiedlich sind auch die statistischen Auswertungen bzw. Bewertungen. Ein großer Teil der Beschäftigten der Kultur- und Kreativwirtschaft „entzieht“ sich aufgrund ihrer Umsätze und dem Sozialversicherungsstatus den üblichen Statistiken.

Foto linke Seite: Bürogemeinschaft claveti teikori im Tapetenwerk
Abb. 02: Anteile der Kreativwirtschaft
Darstellung: Verfasser

	Anteil Kreativwirtschaft an …			
	sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigten	sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigten & Selbstständigen	Unternehmen	Umsatz Wirtschaft
Europa [1]		3,00%		3,30%
Deutschland[2]	2,70%	3,20%	7,60%	2,40%
Berlin[3]	12,00%	16,40%	22,00%	16,00%
Hamburg [6]	8,00%		16,00%	4,60%
München [7]	6,50%	7,70%	17,70%	3,60%
Sachsen [4]	2,10%		3,30%	2,30%
Chemnitz [4]	2,90%	6,8 % [8]	4,90%	6,30%
Dresden [4]	4,00%	10,1 % [8]	5,90%	3,60%
Leipzig [4]	3,70%	10,6 % [8]	5,60%	
Bautzen [5]	1,00%		2,30%	
Erzgebirgsk. [5]	0,60%		2,00%	
Görlitz [5]	1,50%		2,30%	
Leipzig Land [5]	1,00%		2,20%	
Meißen [5]	0,90%		2,10%	
Mittelsachsen [5]	1,00%		2,20%	
Nordsachsen [5]	0,70%		2,10%	
S.-Schweiz-OEG. [5]	0,70%		2,10%	
Vogtlandkreis [5]	2,30%		3,50%	
Zwickau [5]	1,00%		2,60%	

[1] Europäische Kommission (2012), [2] BMWi 2014, [3] Berlin.de, [4] Sujata, Weyh (2013), [5] hier: einzelnen Kreise Quelle wie [4], [6] hk24.de, [7] [EMM e.V. 2012: S.9], [8] medienservice.sachsen.de

Auch gibt es zum scheinbar selben Sachverhalt unterschiedliche Angaben.

Ein Abgleich der Mitgliederzahlen der Künstlersozialkasse mit den Daten des BMWi-Monitoring Berichts von 2010 weist auf die fehlende Repräsentativität des Monitoringberichtes hin. Stellt man die Erwerbstätigkeitszahlen aus dem Monitoringbericht mit den Mitgliederzahlen der Künstlersozialkasse gegenüber, wird diese Diskrepanz deutlich:
Der Teilbranche „Wort“ (selbstständige Schriftsteller) fasst laut Monitoringbericht 2010 7.296 Mitglieder[1], während die Künstlersozialkasse im selben Jahr 41.830 Verischerte registriert. Auch der Bereich „Bildende Kunst“ weißt eine ähnliche Diskrepanz auf:
10.158 laut Monitoring Bericht 2010 und 59.507 Versicherte.

2.1.2. Standort Sachsen

Der Anteil der Beschäftigten der Kultur- und Kreativwirtschaft in Sachsen liegt - den Statistiken nach - etwas unterhalb des bundesdeutschen und des europäischen Durchschnitts.
Die drei Metropolen Chemnitz, Dresden und Leipzig vereinen ca. fünfzig Prozent der Beschäftigten der Kultur- und Kreativwirtschaft Sachsens. Überraschend ist der überdurchschnittlich hohe Anteil im Vogtlandkreis im Vergleich zu den anderen Kreisen. 97% dieser Unternehmen beschäftigen weniger als 49 Menschen.
Wie alle anderen neuen Bundesländer muss auch Sachsen den Spagat schaffen, gleichzeitig kleine und mittlere Betriebe zu unterstützen und die Ansiedlung großer Unternehmen zu fördern.

2.1.3. Bedeutende Faktoren zur Ansiedelung Bildung - Hochschulen „vor Ort“

Der Freistaat Sachsen gibt im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich viel für Bildung aus.
Bei Betrachtung aller drei Bereiche des deutschen Bildungssystems liegt Sachsen auf dem sechsten Platz sowie in allen drei Bereichen gleichermaßen über dem Durchschnitt.
Gegenüber 2012 hat Sachsen also drei Plätze verloren.
Spitzenreiter ist der unmittelbare Nachbar Thüringen. Sachsen schafft somit gute Ausgangsbedingungen, auch für die Entwicklung seiner Kultur- und Kreativwirtschaft.

[1] Söndermann et al 2012: S. 22

	Primar-bereich	Sekundarbereich			Tertiärbereich (ohne ISCED 5B)		Primar- bis Tertiär-bereich
	ISCED 1	ISCED 2	ISCED 3	insgesamt	ISCED 5A/6	ISCED 5A/6 (ohne FuE)	ISCED 1-6
Land	EUR						
Baden-Württemberg	6 300	6 800	9 400	7 800	16 300	9 000	8 700
Bayern	6 200	7 900	10 400	8 800	15 800	8 900	9 200
Berlin	6 600	8 600	9 100	8 800	13 300	6 800	9 400
Brandenburg	5 900	8 000	9 800	8 600	10 600	6 500	8 200
Bremen	6 600	7 400	8 700	7 900	15 300	8 600	9 500
Hamburg	7 800	8 200	9 200	8 600	14 600	8 100	9 800
Hessen	6 400	7 600	9 200	8 200	14 100	9 000	8 900
Mecklenburg-Vorpommern	6 100	8 200	9 000	8 500	14 600	8 300	8 800
Niedersachsen	5 500	6 900	9 500	7 800	17 900	10 300	8 400
Nordrhein-Westfalen	4 900	6 200	8 500	7 100	12 700	7 200	7 500
Rheinland-Pfalz	5 900	6 800	9 900	7 900	11 500	6 800	8 000
Saarland	5 400	6 500	8 400	7 400	14 200	7 600	7 900
Sachsen	6 100	8 700	10 000	9 100	14 900	7 800	9 200
Sachsen-Anhalt	7 500	9 400	10 200	9 700	12 900	8 100	9 500
Schleswig-Holstein	5 400	6 200	8 700	7 100	12 700	7 100	7 300
Thüringen	7 000	9 800	11 300	10 400	14 300	8 300	10 000
Deutschland	5 900	7 200	9 400	8 000	14 300	8 100	8 500
nachrichtlich: Deutschland (einschl. Promovierende)	5 900	7 200	9 400	8 000	14 300	8 100	8 500
OECD-Durchschnitt	6 500	7 300	7 400	7 200	m	m	7 400

Abb. 03: Ausgaben für Bildungseinrichtungen

Ein weiterer Messfaktor ist der Anteil der Bevölkerung mit einem Hochschulabschluss.

„Im Jahr 2011 hatten in Deutschland 28 % der 25- bis 64-Jährigen einen tertiären Abschluss (OECD-Durchschnitt: 32 %). Im Ländervergleich erreichten Berlin, Hamburg, Sachsen, Baden-Württemberg, Brandenburg und Thüringen mit Werten von 30 % und mehr die höchsten Anteile der 25- bis 64-Jährigen mit einem Abschluss im Tertiärbereich. 16 % der Bevölkerung verfügten über einen ISCED-5A/6-Abschluss (Fachhochschul-, Hochschulabschluss, Promotion), 11 % über einen ISCED-5B-Abschluss (z.B. Fachschulabschluss). Der Anteil der Bevölkerung mit Abschluss im Tertiärbereich war in Deutschland insgesamt über alle Altersgruppen hinweg relativ stabil. Dagegen verfügten in den ostdeutschen Ländern die 55- bis 64-Jährigen häufiger über einen Abschluss im Tertiärbereich als die 35- bis 44-Jährigen. In den westlichen Ländern und in Berlin sah die Situation spiegelverkehrt aus: Der Anteil der Jüngeren lag in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und dem Saarland um fünf und mehr Prozentpunkte über dem der Älteren.

In Deutschland hatten mehr Männer als Frauen einen Abschluss im Tertiärbereich. Die Verteilung ist vor allem auf höhere Anteile bei den älteren Männern zurückzuführen. Dagegen zeigte sich beim Vergleich der Altersgruppen mit Abschluss im Tertiärbereich eine Entwicklung zugunsten der jüngeren Frauen. Insbesondere in Brandenburg und Sachsen verfügten 25- bis 34-jährige Frauen wesentlich häufiger über einen Abschluss im Tertiärbereich als gleichaltrige Männer.“[2]

Trotz steigender Studierendenzahlen sollen bis 2020 an 15 sächsischen Hochschulen 1.000 Stellen für Lehrende gekürzt werden. Dies geschieht unter Kritik durch das Bundesbildungsministerium mit dem Hinweis, dass der Freistaat ggf. 185 Mio. Euro Zuschüsse nicht erhalten wird, die ihm laut Hochschulpakt 2020 eigentlich bis 2015 zustehen. Diese gibt es unter der Voraussetzung, dass die Studienkapazitäten nicht abgesenkt werden.[3]

Aus finanzieller Sicht sind die Schließungen der Architekturfakultäten in Zittau und Reichenbach möglicherweise richtig. Den Kreativen vor Ort fehlen aber genau diese regionalen Partner, um stadträumlich und

Abb. 03: Ausgaben für Bildungseinrichtungen je Bildungsteilnehmer/-in 2011 in Euro
Quelle: Statistisches Bundesamt 2014: S.36

[2] Statistisches Bundesamt 2014: S. 36
[3] Deutschlandfunk.de

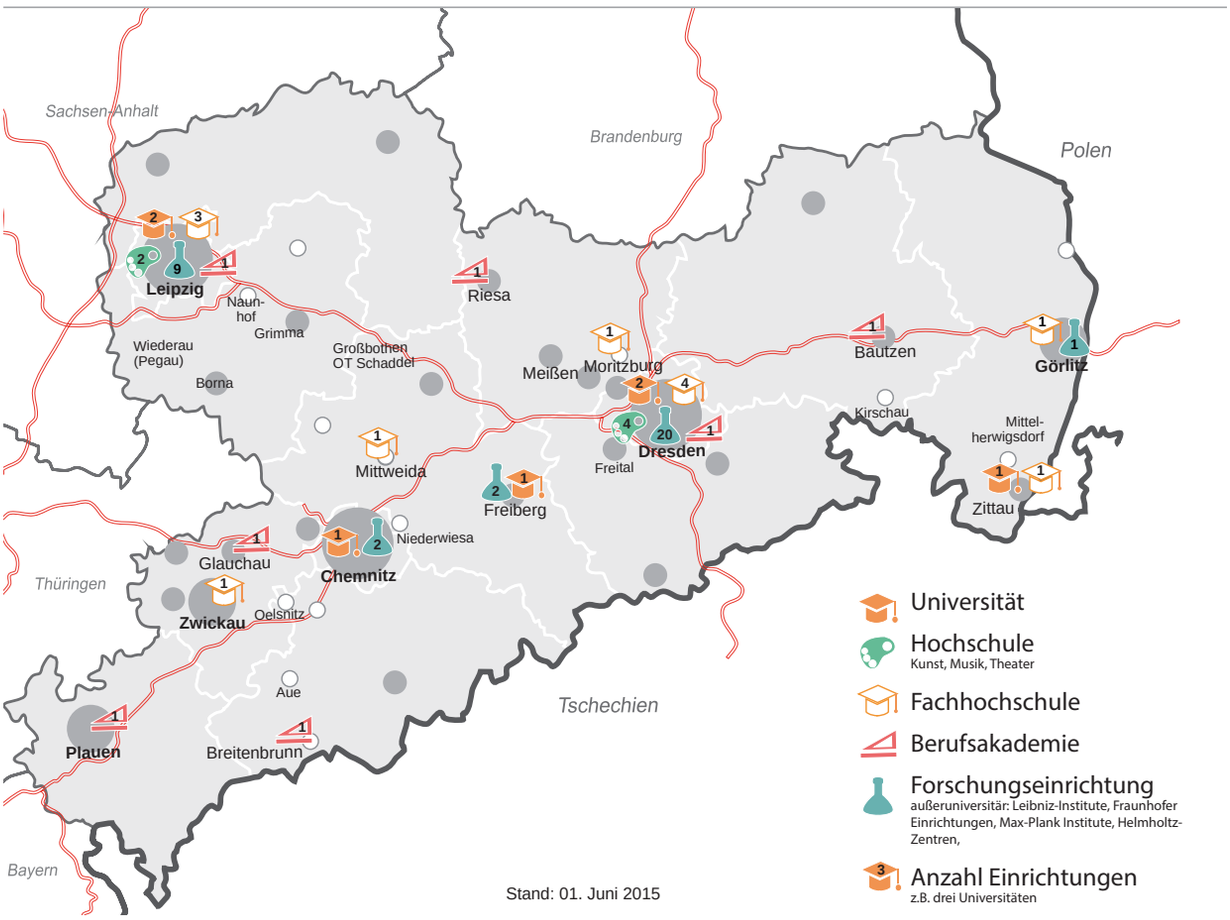


Abb. 04: Bildung und Forschung in Sachsen

hochbaulich aktiv zu werden. Die Ausstrahlung von Architekturfakultäten und ihrer Studenten auf die Stadtplanung und Stadterhaltung werden hier unterschätzt. Es ist vielleicht noch kein Muster aber auch kein Zufall, dass die Geschäftsführer der beiden wichtigen Best-Practice-Beispiele aus Sachsen, der Baumwollspinnerei und des Tapetenwerkes studierte Architekten sind. Stadtplaner und Architekten haben in Leipzig den Verein Haushalten e.V. gegründet und das Prinzip der Wächterhäuser entwickelt. Dies passiert vor Ort und setzt neue, in-

Abb. 04: Übersicht Bildungs- und Forschungseinrichtungen in Sachsen
Quelle: Recherche Verfasser
Darstellung: Verfasser

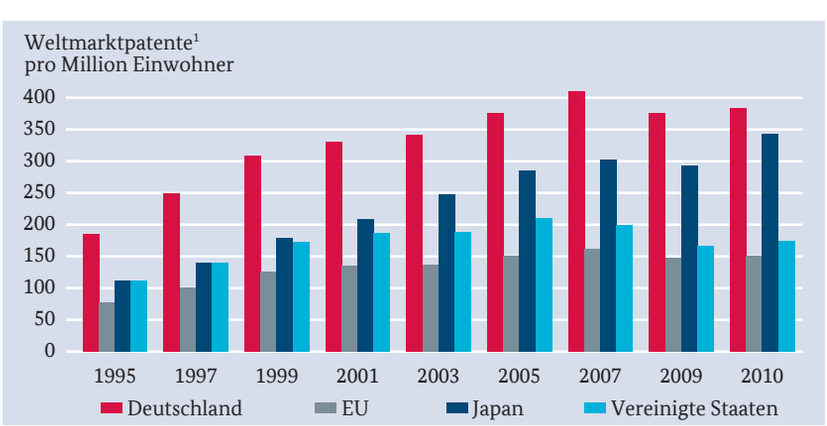


Abb. 05 Weltmarktpatente

Abb. 05:
Weltmarktrelevante Patente: Deutschland, Europäische Union, Japan und Vereinigte Staaten (1995-2010)
Quelle: BMBF 2012

novative und manchmal „studentische“ Herangehensweisen voraus. Und sowohl für die Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft aber auch für andere Betriebe sind Hochschulen vor Ort enorm wichtig für eine Standortentscheidung.

Abb. 06: Patentanmeldungen in Deutschland

Forschung und Entwicklung als Standortfaktoren für die Kultur- und Kreativwirtschaft

Aus dem Innovationsindikator, der von der Deutschen Telekom Stiftung in Partnerschaft mit den führenden deutschen Forschungsgesellschaften ermittelt wird, geht hervor, dass Sachsen das innovativste ostdeutsche Bundesland ist und sich durch eine hohe Dynamik auszeichnet.

Um das Niveau zu halten und zu stärken, fließen immense Mittel. 2011 machten die Ausgaben im Bereich Forschung und Entwicklung rund 2,9 Prozent des Bruttoinlandsprodukts des Freistaates aus. Weit über eine halbe Milliarde Euro vergab Sachsen selbst, mit Geldern vom Bund und von der EU summierte sich der Betrag auf 2,8 Milliarden Euro. Die Wirtschaft leistete 1,2 Milliarden Euro, davon kamen rund 500 Millionen Euro von kleinen und mittelständischen Unternehmen (KMU). Diese machen in Sachsen 93 Prozent aus – eine Besonderheit, die sich entscheidend auf die Innovationskraft auswirkt.

Abb. 06: Patentanmeldungen 2013 nach Bundesländern
Quelle: Deutsches Patent- und Markenamt 2014: S. 6

Kleinteiligkeit der sächsischen Unternehmensstruktur

Diese wirkt sich positiv auf die Innovationskraft heraus. Sachsen passt daher die Förderinstrumente an. Zum Beispiel wurden mithilfe der sogenannten InnoPrämie die bundesweit geringeren „Forschung und Entwicklung“ Investitionsmöglichkeiten kompensiert. Damit erschließen sich auch der Kultur- und Kreativwirtschaft Möglichkeiten, beispielsweise Innovationspools wie ein FabLab (teilweise) fördern bzw. finanzieren zu lassen.

Kulturförderung

Sachsens Kulturausgaben sind auf ungefähr einem Niveau mit den Stadtstaaten Berlin und Hamburg und liegen weit über den der anderen Flächenländer. Da die kulturellen Einrichtungen der Metropolen durch die Bewohner des Umlandes mit genutzt werden, sind hier auch die prozentualen Ausgaben am höchsten. Umso beachtenswerter ist der hohe Anteil Sachsen und Thüringens.

Vergleicht man den Anteil der Kommunen am Gesamtetat so liegt dieser bei ca. 40 %. Im bundesdeutschen Durchschnitt ist es genau umgekehrt. Das heißt, dass der Freistaat deutlich mehr investiert.[4]

Abb. 07: Öffentliche Ausgaben für Kultur 1995 bis 2009 nach Ländern und Körperschaftsgruppen - Grundmittel
Quelle: Statistisches Bundesamt 2012: S.35

[4] Statistisches Bundesamt 2012: S.35

	Mill. EUR	EUR je Einwohner	Anteil am BIP in %	Anteil am GHH in %
		Insgesamt		
1995	7 467,8	91,45	0,40	1,37
2000	8 206,4	99,85	0,40	1,64
2005	8 002,8	97,05	0,36	1,60
2006	8 113,3	98,50	0,35	1,61
2007	8 459,5	102,83	0,35	1,67
2008	8 881,2	108,15	0,36	1,66
2009	9 127,3	111,48	0,38	1,64
		2009 nach Ländern (einschl. Gemeinden/Zweckverbänden)		
Baden-Württemberg	1 046,0	97,33	0,31	2,15
Bayern	1 194,3	95,51	0,29	1,86
Berlin	604,0	175,86	0,63	2,88
Brandenburg	219,4	87,18	0,42	1,82
Bremen	97,4	147,44	0,39	2,46
Hamburg	301,0	169,28	0,34	2,92
Hessen	588,2	97,02	0,27	1,96
Mecklenburg-Vorpommern	147,5	89,01	0,44	1,91
Niedersachsen	488,0	61,47	0,24	1,39
Nordrhein-Westfalen	1 460,5	81,61	0,28	1,78
Rheinland-Pfalz	243,6	60,61	0,23	1,33
Saarland	75,6	73,66	0,27	1,63
Sachsen	706,5	169,08	0,79	3,86
Sachsen-Anhalt	275,8	116,45	0,57	2,42
Schleswig-Holstein	174,8	61,75	0,25	1,43
Thüringen	280,2	124,13	0,63	2,70
Länder insgesamt	**7 902,6**	**96,52**	**0,33**	**2,03**
		2009 nach Körperschaftsgruppen		
Bund	1 224,7	14,96	0,05	0,73
Länder	3 849,8	47,02	0,16	1,79
Gemeinden/Zweckverbände	4 052,8	49,50	0,17	2,32

Abb. 07: Kulturausgaben Deutschland im Vergleich

Beispiel Leipzig

Der Anteil der Kultur- und Kreativwirtschaft als auch ihre ökonomische Effektivität im freien kulturellen Bereich ist enorm. Eine Erhebung der Initiative „Leipzig Plus Kultur“ setzte Besucher und Nutzer der freien Kulturinitiativen den offiziellen Besucherzahlen städtischer Kulturbetriebe im gleichen Zeitraum gegenüber. Die Hälfte der jährlich über zwei Mio. Kulturbesucher in Leipzig nahmen Angebote der Freien Szene wahr. Grundlage der Erhebung sind nur die Initiativen und Projekte mit städtischer Förderung. Bei Berücksichtigung auch nicht geförderter Kulturprojekte, kann von höheren Zahlen in der gesamten Freien Szene ausgegangen werden.[5]
Diesem 1:1 Verhältnis der Besucher steht ein durch die Stadt Leipzig ab 2015 1:19 Verhältnis der Fördermittelvergabe gegenüber. Im Jahr 2014 stehen den geförderten freien Kunst- und Kultureinrichtungen ca. 4,9 Mio. € Fördermittel zur Verfügung.[6]

2.1.4. Standortrelevanz - Verankerung in der Stadt

Seit drei Jahren hat Sachsen mehr Zuzüge als Wegzüge zu verzeichnen. Vor allem junge Menschen zwischen 18 und 30 Jahren wählen Sachsen, um zu studieren, zu lernen und zu arbeiten.[7] Aktuell profitieren die beiden Metropolen Sachsens – Dresden und Leipzig, insbesondere durch den Zuzug junger und gut ausgebildeter Menschen – unter anderem auch vieler Vertreter der KuK. Die Heterogenität der Branche Kultur- und Kreativwirtschaft stellt Vielschichtigkeit und Modernität einer städtischen Gesellschaft dar.

Vor allem wirtschaftliche und demografische Veränderungen stellen Kommunen vor neue Herausforderungen und Aufgaben. Neue Arbeitswelten werden die Funktionen einer Stadt/Kommune/Region neu hinterfragen.

Die Kleinteiligkeit der Unternehmen macht die Kultur- und Kreativwirtschaft interessant für die (Innen)Städte und zum idealen Besetzer der von der Industrie und Gewerbe hinterlassenen Brachen. Städte bemühen sich auch deshalb um Kreative.

Teilweise wird die Kultur- und Kreativwirtschaft und ihr positives Bild bei der Entwicklung von Stadtquartieren regelrecht mystifiziert und nicht selten schlicht missbraucht, um als Interimslösung andere Branchen und neue Bewohner anzuziehen.

Die Kreativen sind nicht nur als Pioniere sondern auch als permanente Impulse für die Stadtentwicklung wichtig und notwendig.
Viele Regionen und Städte sind für die Kreativen wenig interessant, manchmal bedarf es für ein Interesse auch eines „Wunders“.

Beispiel Newcastle (UK):
Das Wunder oder der „Engel des Nordens“: „Das habe ich gelernt bei einem Wirtschaftsförderer in Newcastle, der vor 20 Jahren dieses Thema angefasst hat. Der sagte, wir hatten eigentlich keine klare Strategie für den Strukturwandel. Aber es gab einen Moment, der die gesamte Entwicklung in Newcastle geprägt hat, und das ist dieser „Angel of

„Als wir diesen Workshop hatten „Kreativer Leipziger Westen. Wie geht es weiter?“ im Tapetenwerk, kam von allen Tischen die Aufforderung, dass die Ämter mehr zusammenarbeiten sollen. An den Tischen saßen Vertreter der Wirtschaftsförderung, vom Kulturamt, vom ASW und vom Stadtplanungsamt. Die haben alle unterschiedliche Interessen. Diese unterschiedlichen Ämter an einem Tisch zusammenzubekommen und zusammen zu arbeiten, da sind wir ganz am Anfang. (...) Die Idee der Zusammenarbeit in der Bürokratie ist ein ganz neuer Gedanke. Vor fünf Jahren hat noch gar keiner miteinander geredet. (...) Es heißt Verwaltung, weil sie verwalten. Sonst würde es Gestaltung heißen. In Zukunft wäre es schön, wenn die Bürokraten gestalten würden.“

Quelle: Interview mit Volker Tanner, Stadtteilladen Leipziger Westen

[5] Elstermann 2014: o.S.
[6] Leipzig.de 2014a, Leipzig.de 2014b
[7] Julke 2014: o.S.

the North“ gewesen, den man gebaut hat, als die Stahl- und Montan-Industrie daniederlag. Ein Künstler hat auf einer Anhöhe, die man weit in Nordengland sehen kann, eine Skulptur, diesen Angel of the North gebaut. Es gab Umfragen, dass die ganze Bevölkerung gegen diese Kunst- und Kulturentwicklung war, die sich der Bürgermeister ausgedacht hatte. Dann passierte Folgendes. In der Nacht, bevor der Engel eingeweiht wurde, gewann Newcastle United im Fußball eine UEFA Cup-Qualifikation. Das war in Newcastle lange nicht mehr vorgekommen. Ein findiger Marketingmensch hat zur der Eröffnung 70.000 T-Shirts gedruckt und gesagt: Unser Verein hat jetzt einen Engel. Die Idee war, dass danach wirklich jeder in Newcastle wusste, was an dem Tag geschah, als der Engel kam. Von da an hat die Stadtverwaltung gesagt: Okay, es geht für uns darum, einen Stimmungswechsel in der Bevölkerung zu inszenieren. Solche Momente kann man planen, sie müssen passieren, es gibt ein magisches Moment darin, man kann sich darauf vorbereiten. Unsere Aufgabe als Politik ist es, wenn wir einen Stimmungswechsel in der Bevölkerung haben wollen, weiterhin solche Momente zu ermöglichen, zu inszenieren. Das haben sie die letzten 20 Jahre sehr erfolgreich getan. Newcastle ist in den Magazinen und sonst wo auf der Landkarte auf keinen Fall mehr eine Region, die man mit Armut und Abwanderung und Arbeitslosigkeit verbindet, sondern als einen der Hotspots der Kreativität jenseits von London.“[8]

In München stagniert die Entwicklung der Kultur- und Kreativwirtschaft im Gegensatz zum Umland. Dies hat seine Ursache darin, dass in der Stadt München keine bzw. nicht bezahlbare Mietflächen zur Verfügung stehen.

Wichtige Voraussetzungen für eine solche Entwicklung des Umlandes ist neben der wirtschaftlichen Stärke der Region ein sehr gut ausgebautes Infrastrukturnetz und somit eine optimale Anbindung an den ÖPNV und das Straßennetz.

Sicher sind die Wirtschaft der beiden Monopolregionen Dresden und München nicht miteinander vergleichbar, dennoch ist die zukünftige Entwicklung Freitals immer im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung Dresdens zu sehen. Die Wirtschaft der Landeshauptstadt Sachsens hat sich insbesondere in der eng mit der Forschung verbundenen Industrie sehr stark entwickelt. Die TU Dresden ist das einzige Exzellenzcluster der neuen Bundesländer. In dieser wirtschaftlichen und universitären Entwicklung liegt eine wesentliche Chance für Freital.

„Da ist eine Überlegung, Chemnitz nicht nur in seiner Kernstruktur zu sehen, sondern auch das Umland mit einzubeziehen, quasi als Wissenschafts- und Wirtschaftsraum, als Stadtregion. Unsere Straßenbahn kann auf Eisenbahngleisen fahren, dieses Netz wird immer weiter ausgebaut und in der letzten Ausbaustufe erfassen wir dann von Chemnitz aus einen Einzugsbereich von rund einer Million Menschen. Da sagen wir: „Dann sind wir halt eine Flächenstadt. Eine Großstadt mit ein bisschen mehr Grün dazwischen.“ Dieses sogenannte „Chemnitzer Modell“ ist das Rückgrat für die Elektromobilität in Chemnitz und das bindende Glied.“

Quelle: Interview mit Prof. Reinhard Erfurth, GF Erfurth Projektdesign GmbH und Sprecher ‚Industrieverein Sachsen 1828‘

[8]Backes in BMWi 2010: S. 14

2.2. Industriearchitektur - erste Bestandsaufnahme

2.2.1. Synergieeffekte niedrigschwelliger Nutzung von Industriebrachen für den Denkmalschutz - *Gastbeitrag*

Mit der einstimmigen Verabschiedung des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) durch den Landtag des Freistaates im Jahr 1993 fanden in langer sächsischer Tradition auch die Technischen Denkmale als besondere Gattung der Kulturdenkmale Berücksichtigung. Seit dem Erwerb des Frohnauer Hammers bei Annaberg durch den eigens gegründeten Hammerverein im Jahr 1908 und dem nachfolgenden Ausbau zur technischen Schauanlage durch den Landesverein Sächsischer Heimatschutz sind die Zeugnisse der reichen Technikgeschichte und frühen Industrialisierung Sachsens durch alle politischen Systeme hindurch als eigenständige Bestandteile der sächsischen Kulturlandschaft von besonderem Interesse. Das Denkmalschutzgesetz benennt sie in § 2 unter dem allgemeinen Rubrum der „von Menschen geschaffenen Sachen, Sachgesamtheiten oder Spuren und Teilen von Sachen“ als „Gegenstand des Denkmalschutzes“ gleich zwei Mal ausdrücklich: unter Absatz (5) des genannten Paragraphen sind mögliche Objekte beispielhaft aufgeführt, darunter „Haldenlandschaften“ als historische Landschaftsform sowie „Werke der Produktions- und Verkehrsgeschichte“. Die sächsische Denkmalliste enthält dementsprechend die Ausweisung als „Technisches Denkmal“ als zusätzliche Qualifikation der Objekteinträge.
Mit der Reorganisation der staatlichen Denkmalpflege nach dem Einigungsvertrag von 1990 hat die Personalstruktur des Landesamtes für Denkmalpflege der Bedeutung technischer Denkmale für die Landesentwicklung seit Entdeckung und Erschließung der Erzvorkommen im Freiberger Raum 1168 Rechnung getragen und spezialisierte Querschnittsreferenten für die Betreuung dieser Objekte vorgesehen. Mit dem allgemeinen Sparzwang in den öffentlichen Verwaltungen ist zwar die Zahl von zunächst zwei Kollegen auf einen reduziert und mit dessen Ruhestand zunächst sogar nur mit einer halben Stelle zusätzlich zu anderen Aufgaben fortgeführt worden. Seit 2011 jedoch kann der Autor dieser Zeilen sich wieder zu einhundert Prozent der praktischen Betreuung der technischen Denkmale widmen. Eine ausschließliche Zuständigkeit für dieses Thema ist bei Weitem nicht in jedem Bundesland gegeben. Im Rahmen eines befristeten Projektes zur Überarbeitung der einer Schnellerfassung der 1990er Jahre entstammenden Denkmalliste sind zudem zwei Stellen im Referat Listenerfassung angesiedelt worden, welche die Überprüfung der Einträge mit dem Merkmal „Technisches Denkmal“ zum Inhalt haben. Kompetent besetzt mit Absolventinnen des Instituts für Industriearchäologie, Wissenschafts- und Technikgeschichte [IWTG] der TU Freiberg gewährleisten sie eine fachgerechte Nacharbeit der oftmals kunsthistorisch geprägten Ersterfassung.
Zentrales Anliegen der Baudenkmalpflege (als Pendant zur Bodendenkmalpflege, der Archäologie, die auf der Grundlage desselben Gesetzes arbeitet) ist der Erhalt gebauter und gestalteter Umwelt aufgrund ihrer Aussagefähigkeit und erlebbaren Anschauung historischer Gegebenheiten und Prozesse. Das reicht von allgemeinen historischen Zusammenhängen über personen- und sozialgeschichtliche Tatbestände, baukünstlerische und architekturhistorische Bedeutung, Zeugnissen der bildenden Kunst und der Gestaltung von Parks und Gärten bis hin zu Monumenten der Infrastruktur-, Technik- und Indus-

Autor dieses Gastbeitrages:
Dr. Michael Streetz

Foto © Autor

Geboren 1956, Studium der Kunstgeschichte, Geschichte und Klassischen Archäologie in Göttingen, Promotion über die Bau- und Nutzungsgeschichte des Renaissanceschlosses Hannoversch Münden mit Schwerpunkt Bauforschung, seit 1999 festangestellt im Landesamt für Denkmalpflege Sachsen als Gebietsreferent für die Stadt Chemnitz (bis 2008) und den Landkreis Mittweida (bis 2011.) seit 2011 ausschließlich Referent für Technische Denkmale.

triegeschichte. Das SächsDSchG kennt fünf Kriterien, nach denen ein Objekt Denkmalwert erlangen kann: nämlich wegen seiner „geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung.“ (§ 2, Abs. (1) SächsDSchG)
Bei der praktischen Umsetzung dieser Erhaltsforderung spielt die Möglichkeit zur Nutzung eine zentrale Rolle, denn nur sie sichert den langfristigen Fortbestand des Denkmals. Eine museale Nutzung ist nur in seltenen Fällen umsetzbar und zumeist an öffentliches Eigentum gekoppelt. In allen anderen Fällen ist die Frage des Erhalts generell davon abhängig, das Objekt einer Funktion zuzuführen, die den Kostenaufwand zur Sanierung und dauerhaften Instandhaltung deckt und wirtschaftlich zumindest eine „schwarze Null“ garantiert. Gegenüber dem privaten Eigentümer hat sich dieser Zwang zur gesetzlich geforderten und durch zahlreiche Urteile in der Rechtsprechung gefestigten Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit behördlich geforderten Erhalts entwickelt.
Moderne Nutzungserwartungen und die Beachtung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit führen in unterschiedlich hohem Maß zu Kompromissen gegenüber der rein fachlich angemessenen Bewahrung. Aufgabe der Denkmalpflege ist es, genau zu definieren, welche Schutzgüter unabdingbar für die Aussagekraft des Objektes sind und wo Eingriffe ohne Schaden möglich sind. Generell ist eine Nutzung als optimal einzuschätzen, welche die Urfunktion fortsetzt oder ihr nahe kommt. Je größer die Abweichung, desto stärker sind in der Regel die baulichen Eingriffe, verstärkt durch baurechtliche Vorschriften und bautechnische Regelwerke.
Dies gilt in besonderem Maß für technische Denkmale mit ihrem oft speziellen, auf Produktionsprozesse und betriebstechnische Notwendigkeiten ausgelegten Charakter oder – insbesondere bei komplexeren Fabrikanlagen – mit ihrer schieren Größe.
Das Interesse, das die Kreativwirtschaft den Industriebrachen aufgrund ihres Wunsches nach Flexibilität, Authentizität und unkomplizierter Kommunikation entgegenbringt, kann in diesem Spannungsfeld wohltuende Abhilfe schaffen. Nahezu zwanglos geht der im Projekt behandelte Ansatz der niedrigschwelligen Nutzung von Industriebrachen durch neue Formen der Arbeitsplatzgestaltung mit den Kernanliegen des Denkmalschutzes überein.
Der geforderte Platzbedarf, das Interesse an geringen Eingriffen zugunsten niedriger Mieten, der Wunsch nach Flexibilität in der Ausgestaltung der Arbeitsräume und das Faible für die Aura des Technischen, des Unvollkommenen und Sachlichen historischer Industriearchitektur sind Faktoren, die sich mit dem denkmalpflegerischen Belang, die überlieferte Substanz möglichst unverändert wirken zu lassen, auf kongeniale Weise treffen. Schon immer unterstützt die Denkmalpflege deshalb entsprechende Projekte und propagiert sie als Best-Practice-Beispiele in ihrer Öffentlichkeitsarbeit.
Die Tatsache, dass damit auch auf einer inhaltlichen Ebene die Fortsetzung ursprünglicher Produktion in transformierter Weise stattfindet, verleiht dem Ganzen eine sinngebende Dimension und Legitimation, die über den denkmalpflegerischen Belang hinausgeht, ihn aber wirkungsvoll stützt und in gesellschaftliche Entwicklungen einbindet.
Der Ansatz der niedrigschwelligen Nachnutzung von Industriebrachen durch die Kreativwirtschaft unter wirtschaftlich ertragreichen Bedingungen kann neben der Rettung einzelner industrie- und technikgeschichtlich bedeutender Objekte auch dabei helfen, die Verödung in-

dustriell geprägter Städte oder Stadtteile zu stoppen und die im frühen Bergbau vorgezeichnete technische Prägung des Landes zu bewahren. Sie kann durch die Fortsetzung produktiver Prozesse in gewandelter Form zur Identitätsfindung beitragen und so die tiefgreifenden Prozesse gesellschaftlicher Transformation abfedern. Die Bewahrung des industriellen Erbes, das den oft allein durch barocke Pracht und Kunstsinnigkeit definierten Freistaat gleichermaßen geprägt hat, geschieht auf diese Weise ganz mühelos und unprätentiös. Nur so kann es auch auf eine wirtschaftlich erfolgreiche Weise geschehen.

Michael Streetz April 2015

2.2.2. Industrieanlagen und Industriekultur

Die Bewertung der Industriearchitektur und ihre Ausstrahlung auf die Umwelt, also ihre gesellschaftlichen Relevanz, hat sich im Laufe ihrer Entwicklung verändert.
„Vor rund 200 Jahren hat der große kulturelle Umbruch der Säkularisierung Erhaltungsbemühungen große Überzeugungskraft entstehen lassen, ihr Hauptaugenmerk galt dem Verlust kultureller Werte, oftmals in jahrhundertealten feudalen und kirchlichen Besitztümern repräsentiert. Auch die konservatorische Bewegung um 1900, die den ‚modernen Denkmalkultus' schuf, hat sich zunächst der vorindustriellen Welt zugewandt [...]. Trotz auch baldiger Bemühungen zur Bewahrung der frühen Zeugnisse der Industriekultur kamen Aufmerksamkeit und Schutzbemühungen nur einem sehr kleinen Teil des Bestehenden zu [...] – gemessen an den gesamten Beständen heute […]. Größenordnungen von nur rund 1%, in etwa entsprechend der Neubau-Zuwachsraten jedes Jahr. [...] Nur eine Verlangsamung der Breitenverluste – an Qualität, Haltbarkeit und an Lebenserwartung kann zu einer Stabilisierung der Dynamik, zu einer Ressourcenökonomie im Bauwesen führen. Wir glauben, dass die Konsequenzen der steigenden ‚Verlustgeschwindigkeit' unterschätzt werden: nicht nur die Breitenverluste der Bestände des 19. und der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, sondern der generell ansteigenden ‚Umwandlungsgeschwindigkeit' auch der jüngeren Bestände – von den ökonomischen bis hin zu Umweltkonsequenzen."[1]
Um 1900 wird der gesellschaftliche und geschichtliche Wert der Inhalte der Industriegebäude, also Teile ihrer technischen Anlagen und Maschinen, partiell erkannt und auch im Kontext des technischen Fortschritts anerkannt.
Die Idee des Technischen Kulturdenkmals entsteht. In München wird 1903 das erste Museum für Naturwissenschaft und Technik gegründet. Eine Faszination und ein Sammlerinteresse für die mechanischen Dinge gab es bereits vorher, z.B. im Mathematisch-Physikalischen Salon in Dresden.
Ging es hier noch um das einzelne, erstaunliche Exemplar, so geht es bei dem neuen Interesse für die Industrie auch um die Anerkennung der Leistungen der Ingenieurskunst und um die gesellschaftliche Bedeutung der industriellen Massenherstellung.
Kaufhäuser als die Tempel der industriellen Alltagsgüter werden in großer Anzahl errichtet. Die einfache Bevölkerung erhält Zugang zu Gütern und Waren, die vormals nur den Reichen zugänglich waren. Der technische Fortschritt geht einher mit zunehmendem Wohlstand und Verbesserung der Lebensbedingungen. Aus den Landarbeitern

[1] Hassler 2004.

Kontorhaus in der Tapetenfabrik R. Langhammer Nachfolger 1908/heute Tapetenwerk in Leipzig
Fotograf: unbekannt

werden Industriearbeiter, die in die Herstellungsprozesse der Produkte eingebunden sind.
Zunächst orientiert sich die Gestaltung der baulichen Hülle der industriellen Anlagen an den historisierenden Stilelementen seiner Zeit. Die effektive und an ihrer optimierten Herstellung und Nutzung orientierte Gestaltung der industriellen Produkte hatte zunächst keine direkte Auswirkung auf die äußere Hülle bzw. eine eigene Architektursprache. Gerade aufgrund der Indifferenz und Verwechselbarkeit der Industriebauten wurden diese zunächst als das betrachtet, was sie waren: Arbeitsorte mit dem äußeren Erscheinungsbild der damaligen Zeit, angelehnt an die Fassaden der Profanbauten. Ihnen kam keine denkmalpflegerische Wertschätzung zu.
Selbst der Eiffelturm, Ausdruck höchster Ingenieurskunst, errichtet als Aussichtsturm für die Weltausstellung, auf der die neuesten Erfindungen, technische Erneuerungen und Produkte präsentiert wurden, kurzum eine Ausstellung des industriellen Fortschritts, wurde von den Künstlern und Intellektuellen seiner Zeit massiv angefeindet:
„Wir Schriftsteller, Maler, Bildhauer, Architekten und leidenschaftliche Liebhaber der bisher unangetasteten Schönheit von Paris protestieren im Namen des verkannten französischen Geschmacks mit aller Kraft gegen die Errichtung des unnötigen und ungeheuerlichen Eiffelturms im Herzen unserer Hauptstadt, den die oft vom gesunden Menschenverstand und Gerechtigkeitsgefühl inspirierte Spottlust der Volksseele schon den Turm zu Babel getauft hat […].
Um zu begreifen, was wir kommen sehen, muss man sich einen Augenblick einen schwindelerregenden, lächerlichen Turm vorstellen, der wie ein riesiger, düsterer Fabrikschlot Paris überragt, muss sich vorstellen, wie alle unsere Monumente gedemütigt, alle unsere Bauten verkleinert werden, bis sie in diesem Alptraum verschwinden […].“[2] Große architektonische, aber auch organisatorische Veränderungen gab es erst mit einem deutlichen zeitlichen Nachlauf.
Mit der Errichtung der Fagus-Werke durch Walter Gropius im Jahr 1911 wurde auch ein eigener Stil entwickelt, der die Möglichkeiten der industriellen Fertigung für das Industriegebäude selber nutzte und ästhetisierte.
Der „internationale Stil“, ein eigener Stil, der die industrielle Fertigung, das Einfache und Optimierte als zweckmäßig und schön propagiert, ist erfunden.
Darüber hinaus hielt die Form der Organisation der industriellen Produktion, die permanente Steuerung und Kontrolle, die Welt der Zahlen Einzug in den Alltag.
Der europäische Pionier dieser Entwicklung war der Schuhfabrikant Thomas Bata: „Er modernisiert neben der Fertigung und dem Gebrauch von Schuhen auch die Arbeitsverhältnisse. Aus dem Angestellten macht er eine Ich-AG, ein unternehmerisches Selbst in einem Wettbewerb, den freilich der Arbeitgeber inszeniert. »Ich wollte etwas, was so natürlich und automatisch funktioniert wie Sonnenaufgang und Sonnenuntergang«, sagt Thomas Bata [...]. »Unser Ziel: bessere Schuhe, niedrigere Preise, höhere Löhne!«. Das ist das Wohlstandsversprechen, mit dem Bata sein Universum tapeziert. Effizienz soll allen dienen. Vor allem aber dienen alle der Effizienz. Das erklärt besser als die ganze Mythologie des Guten Hirten, warum sich dieser Fabrikant auch außerhalb der Fabrik um die Arbeiter kümmert: Er will das gesamte Leben rationalisieren. So wie er die Produktion von Schuhen in elementarste, exakt kalkulierbare Vorgänge zerlegt, trennen seine Planer das städtische Leben in monofunk-

[2] Muscheler 2008: S.204

tionale Zonen auf. Und so wie er Kautschukplantagen und Sägemühlen aufkauft, legt er sich Schulen und Spitäler zu.“[3]
Die Idee von der optimierten Herstellung, der perfektionierten Produktion begann alle gesellschaftlichen Bereiche zu durchdringen. Diese Entwicklung und die Tatsache, dass die Arbeitswelt, der Arbeiter und sein Werkzeug in der Folgezeit ästhetisiert und intellektuell anerkannt wurden, hatte zur Folge, dass die industrielle Produktion mit ihren Werkzeugen und ihren Gebäuden beachtet wurden.
Lange Zeit wurden Industrieanlagen oder Teile davon nur im Sinne eines dokumentarischen Denkmalschutzes erfasst und bewertet.
Der reine Denkmalschutz der Industriearchitektur vereinte zwei Sichtweisen:
Zum einen die Ästhetik der Technik, die Resultate der Ingenieurskunst ganz im Sinne der Tradition der naturwissenschaftlichen Sammlungen und zum anderen das historische Gebäude mit der historischen Fassade, mit dem schönen schmiedeeisernen Tor.
Das wirkt bis heute nach.
Mit der Einführung der Begriffe der Industriekultur und -archäologie wurde ab den 1970er Jahren begonnen, neue Wege im Umgang mit der Industrie und ihren ideellen sowie materiellen Spuren zu gehen und eine andere Sichtweise zu finden.
Seit Beginn des 20. Jahrhunderts finden die industriellen Entwicklungen außerhalb der Städte statt. Die Massenproduktion und die rasante Entwicklung der Infrastruktur und des Verkehrs ermöglichten dies, der hohe Flächenbedarf und die starke Umweltbelastung der Anlagen erforderten dies. Eine nochmalige Beschleunigung erfährt diese Entwicklung nach dem Zweiten Weltkrieg.
In der Folge werden die (inner-)städtischen Produktionsstätten aufgegeben und es kommt ab den 1940er Jahren zur Umnutzung der leerstehenden Industriegebäude in den Städten und zu einem Imagewechsel dieser Anlagen. Wurden sie bisher Orte schwerer körperlicher Arbeit, der Ausbeutung und der Umweltbelastung bzw. nach der Standortaufgabe Symbol veralteter Arbeitsweisen betrachtet, so kam ihnen nun eine neue ästhetische Rolle zu. Sie werden zum Imagebild einer ganzen Gesellschaftsgruppe und Zeit.
Mit Andy Warhol und seiner in den 1960er Jahren in einem Loft eingerichteten „Factory“ war die Idee einer neuen Produktion und einer neuen Nutzung geboren.
Künstler und Designer nutzten diese Architektur als preisgünstige und flexible Wohn- und Arbeitsorte.
Was damals noch einer kleinen amerikanischen Elite oder auch Boheme vorbehalten war, ist heute ein anerkannter Standard. Der Typus des Lofts wird als Wert, als das Besondere vermarktet.
Das wiederum führt die historische Fabrik vom Denkmal – also vom „erhaltenen [Kunst]werk, das für eine frühere Kultur Zeugnis ablegt“[4] zur Ikone oder zum Statussymbol.
Eine andere, neue Idee des Umganges mit den historischen Industrieanlagen ist das Bewahren der alten Fabrikanlagen durch Umnutzen und Benutzen im Sinne der ursprünglichen Nutzung - als (kreative) Produktionsstätten.

Große Produktionshalle in der Tapetenfabrik R. Langhammer Nachfolger 1908/heute Tapetenwerk in Leipzig
Fotograf: unbekannt

[3] Di Flaco 2012: o.S.
[4] Duden 2015: Denkmal

2.2.3. Historische Industriegebäude als Ressource

Die sozial geprägte Idee der Moderne von der Zonierung der Stadt am Anfang des 20. Jahrhunderts sowie die starke Beschleunigung und Effektivierung der Produktion und die daraus resultierende Verlagerung der Industrieanlagen auf die vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen weit außerhalb der Stadt am Ende desselben Jahrhunderts, sorgten für das Verschwinden eines großen Teils der historischen Fabrikanlagen aus der Stadt in fast allen Teilen Westeuropas.
In der DDR und dem restlichen Osteuropa wurden diese Industrieanlagen innerhalb der Städte weiterhin genutzt und sind somit ein Erbe der politischen Wende. Privilegierte Teile dieser Anlagen wurden insbesondere in den 1990er Jahren meist zu Lofts umgebaut und der Rest verfällt zunehmend.
In wenigen Ausnahmen wurden diese Industriebrachen zu kommunalen Einrichtungen umgebaut und beherbergen heute Rathäuser, Bibliotheken oder Ähnliches.
Die Debatte um den Klimawandel, die seit dem Ende des vergangenen Jahrhunderts nicht nur wissenschaftlich sondern auch politisch intensiv geführt wird und die enormen Veränderungen durch den neuen industriellen Beschleunigungsschub der Globalisierung erfordern eine neue Sichtweise auf den vorhandenen Gebäudebestand.
Diese Sicht auf vorhandene Ressourcen entkoppeln historische Industrieanlagen von einer rein denkmalpflegerischen Betrachtung und macht deren Erhalt und Umnutzung zu einer fachübergreifenden Aufgabe. Ein Teil des großen baulichen, industriellen Schatzes der Industrialisierung in Sachsen hat sich durch und über die DDR in das 21. Jahrhundert gerettet, um jetzt aufgrund seiner idealen Lage innerhalb der Stadt und verzahnt mit den Wohn- und Freizeitstrukturen eine ideale Ausgangslage für neue Stadtideen sein zu können. Die sozialen und ökologischen Vorteile dieser Stadt(teile) der kurzen Wege finden sich heute wieder vermehrt in Projekten und Initiativen wieder: Zahlreiche Schweizer Gemeinden und Städte machen sich auf den Weg, um die Ziele der „2000-Watt-Gesellschaft“ zu erreichen: „Das Konzept der 2000-Watt-Gesellschaft orientiert sich an den zwei Zielgrößen Primärenergie und Treibhausgasemissionen. Die definierten Zielwerte sollen für die Schweiz bis ins Jahr 2100 erreicht werden.“[1] Eine wesentliche Rolle spielt auch die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten im Quartier. Diese ökonomisch und ökologisch sparsame Verdichtung des städtischen Raumes zu mehrfach genutzten Quartieren ist in der Gründerzeit entstandenen Mischgebieten bereits angelegt.
Etwa 100 Jahre danach bieten sich für die „Verbliebenen“ dieser Brachen neue Chancen.
Neben den denkmalpflegerischen oder ästhetischen Interessen ist auch der Erhalt beispielhafter „Multipler Quartiere“ das Ziel.

Diesen Wert der vorhandenen historischen Industrieanlagen zu vermitteln und deren ökologischen und ökonomischen Nutzen nachzuweisen, ist Aufgabe der vorliegenden Forschungsarbeit.
Mit dem heutigen Kenntnisstand und einem Blick in die Zukunft müssen die Industrieanlagen wieder neu bewertet werden.
Denkmalschutz und Archäologie betrachten diese Gebäude vorwiegend als Speicher von Geschichte und erst zweitrangig als materielle und ideelle Ressource. Materiell meint die bei der Erbauung verwendeten und verbrauchten Rohstoffe, Materialien und Energie.

[1] 2000-Watt Gesellschaft 2015: o.S.

Der italienische Architekt und Vater des Rationalismus Aldo Rossi spricht in „Die Architektur der Stadt“ von den „Primären Elementen“ einer Stadt: „Indessen sind die primären Elemente nicht nur die Baudenkmäler [...]. Vielmehr sind unter ihnen all jene Faktoren zu verstehen, die den Urbanisierungsprozess einer Stadt beschleunigen können und dabei die für die räumliche Umgestaltung des betreffenden Gebietes charakteristischen Elemente darstellen. Häufig wirken sie sich dabei wie Katalysatoren aus.“
Aldo Rossi verweist hier auf die klassischen Konstanten der europäischen Stadt wie Kirchen, Theater, Plätze. Er verbindet diese bauliche Besonderheit der Konstanz und räumlichen Ordnung gleichzeitig mit der Stärke zur Veränderung und Anpassung an neue Bedingungen.
Die Übertragung dieser These auf die aktuellen Entwicklungen im Leipziger Westen, bedeutet, dass die drei großen Industrieanlagen Alte Baumwollspinnerei, Westwerk und das Tapetenwerk die von Rossi beschriebenen Katalysatoren, also „Primäre Elemente“ sind. Denn diese sind heute wichtige Bezugspunkte innerhalb der Stadtteile.

Bauträger und Vermieter bewerben ihre Wohnungen mit der Nähe zu diesen Katalysatoren. Der allgemeine Sprachgebrauch verdeutlicht dies ebenfalls:
Der Laden ist „in der Spinnerei“, das Büro „gegenüber vom Westwerk“. Alle drei Anlagen zeichnen sich durch ähnliche Gebäudetypologien aus, werden niedrigschwellig saniert und sind Standorte der Kultur- und Kreativwirtschaft. Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass z.B. das Tapetenwerk nicht als Baudenkmal eingestuft ist. Das heißt, diese Bewertung ist nicht zwangsläufig bedeutend für eine solche Entwicklung und Position innerhalb der Stadt.
Fazit: „Multiple Stadtquartiere“ mit „Kreativen Produktionsstädten“ sind wesentliche Bestandteile der Städte der Zukunft.

2.2.4. Industriegeschichte

Wird der Begriff Industriekultur erweitert und nicht auf einen dokumentierenden oder bildhaften Denkmalschutz beschränkt, ist es notwendig die vorhandenen Industrieanlagen zu kategorisieren und zu bewerten, u.a. mithilfe eines Überblicks der industriellen Entwicklung.

Phasen der Industrialisierung
Sachsen ist beispielhaft für die deutsche Industrialisierung, die eine Vielzahl von Phasen durchlaufen hat.

Heimarbeit
Insbesondere im Königreich Sachsen war diese Art der Produktion häufig zu finden. Zunächst erlaubte sie einen sanften Übergang vom Handwerk hin zu einer industriellen Produktion. Ein Unternehmer beschäftigte eine Vielzahl von Heimwerkern. Beispielhaft sind die Textil- und insbesondere die Posamentenherstellung. Um Annaberg-Buchholz im Erzgebirge hatte sich das europäische Zentrum gebildet. Diese Kleinteiligkeit war eine effektive und kreative Reaktion auf die regionalen und topografischen Besonderheiten wie lange Winter, schwierige Bedingungen für den Aufbau einer Infrastruktur und kleinteilige Landwirtschaft.
Mit der fortschreitenden Entwicklung konnten Kapital gebildet und Fabriken errichtet werden und aus den Händlern wurden Fabrikanten.

Frühindustrialisierung

Diese beginnt in Deutschland mit dem Ende der Napoleonischen Kriege. 1834 wurde der Deutsche Zollverein gegründet, der die einzelnen regionalen Märkte zu einem Wirtschaftsraum zusammenfasste. Dies war ein wichtiger Schritt. Ein weiterer war die Entwicklung der Dampftechnik, die es nicht nur ermöglichte sondern auch erforderte größere Einheiten zu bilden.

Diese Entwicklung geht einher mit der Errichtung größerer Gebäudeeinheiten. Da der technische und technologische Fortschritt auch im Bauwesen Einzug erhält, ermöglichen größere Spannweiten und höhere Lastaufnahmen innerhalb der baulichen Konstruktionen den Raum, um technische Anlagen wie z.B. Webstühle zu integrieren.

Bereits 1798 wurde die erste sächsische Fabrik von C. F. Bernhardt in Chemnitz-Harthau gegründet. Diese Spinnmühle war Vorbild für viele kommende Fabriken, nicht nur in Sachsen sondern in ganz Deutschland. Die beiden abgebildeten Produktionsgebäude als Stapelhallen noch in barocker Ausstrahlung erinnern eher an Schlossbauten, dazu das Verwaltungsgebäude in der Typologie einer Villa und dazu eingeschossige Nebengebäude, die gesonderte Funktionen wie z.B. Lager enthalten.
Das ganze Areal befand sich damals noch auf der grünen Wiese – heute steht es innerhalb eines südlichen Stadtteils von Chemnitz.
Aus architektonischer Sicht ist diese Fabrikanlage beispielhaft für eine Vielzahl sächsischer Industrieanlagen und somit auch für die Best-Practice-Beispiele wie die Alte Baumwollspinnerei oder das Tapetenwerk in Leipzig.

Abb. 08.: Quelle: Wikipedia 2015: Spinnerei Leipzig

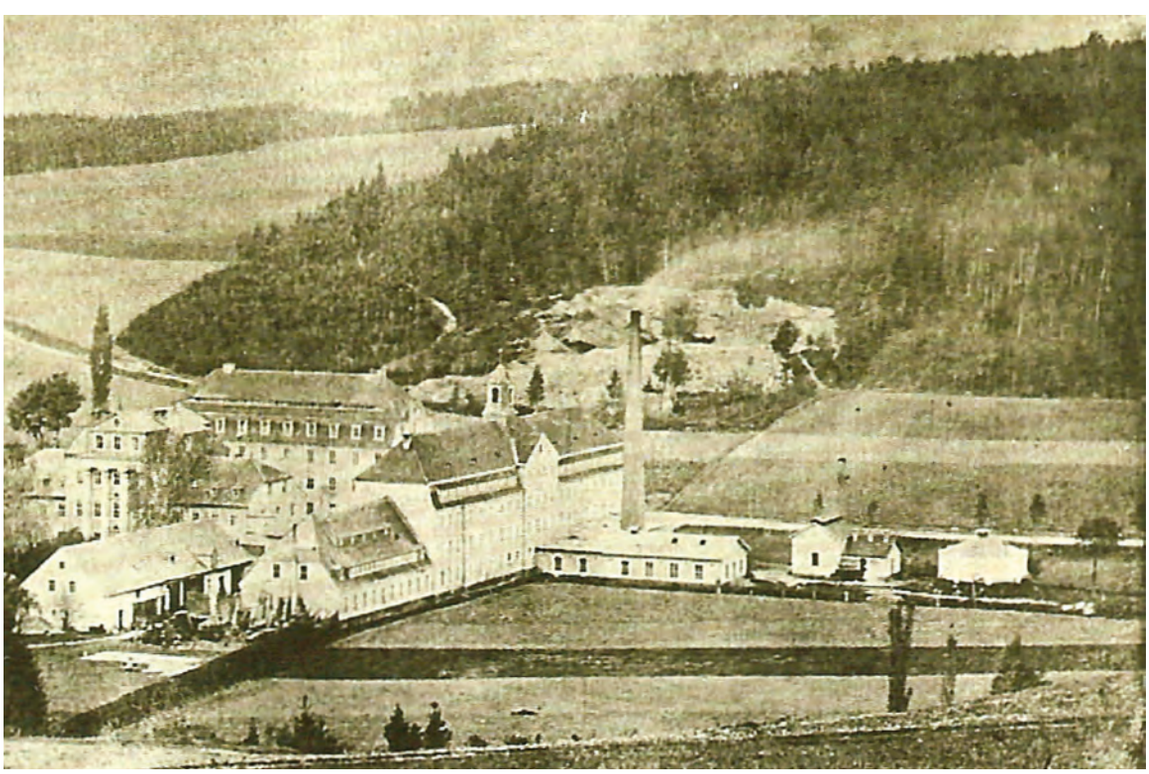


Abb. 08.: Spinnerei der Gebrüder Harthau

Die Textilindustrie war zum damaligen Zeitpunkt der wichtigste Wirtschaftszweig. Sachsen war einer der führenden Standorte. Dies ist insofern sehr wichtig und auch entscheidend, da genau diese Typologien einen großen Teil des baulichen Erbes in Sachsen bilden.

Industrielle Revolution

Diese geht in Deutschland einher mit der bürgerlichen Revolution. Die Eisenverarbeitung steht ab diesem Zeitpunkt im Zentrum der industriellen Entwicklung: Abbau der Rohstoffe Steinkohle und Erz sowie die Schwerindustrie und der Eisenbahnbau.

Dieser industrielle Schub veränderte nicht nur die Arbeitswelt sondern auch die räumliche und bauliche Situation Deutschlands. Die geographischen Positionen von Regionen, Städten verschieben sich, es entstehen Ballungsräume. Bisherige jahrhundertealte und sichere Strukturen verändern sich.

Mit dem Eisenbahnbau müssen sich die Städte neu orientieren und positionieren. Der Anschluss an die Eisenbahnlinie bedeutet, dass industriell gefertigte Güter schneller, billiger und einfacher transportiert werden. Für die Handwerker und ihre Zünfte heißt das, dass sie sich einem Konkurrenzkampf stellen müssen, den sie nicht gewinnen können, da sie als Entscheidungsträger in den Städten abwägen mussten, ob sie versuchen, den Lauf der Dinge aufzuhalten oder ob sie im Sinne der Stadt und ihrer Bürger die neue Entwicklung mitgestalten.

Im Ergebnis entwickelten sich die Städte mit Eisenbahnanschluss. Die anderen verloren das Zoll- und Postrecht und ihre Entwicklung stagnierte. Aus den Handwerkerstädten wurden Handels- und Industriestädte.

Mit dem Eisenbahnbau war die räumliche Nähe zu den einzelnen Gütern und Rohstoffen nicht mehr entscheidend für die Ansiedlung neuer Industrien.

Obwohl viele neue Industrieregionen in Deutschland entstanden, war Sachsen wiederum einer der wichtigsten und innovativsten Standorte.

Ein neuer wichtiger Zweig war der Werkzeugmaschinenbau: Die Position Sachsens lässt sich sehr gut an der Verteilung der Werkzeugmaschinenfabriken im Jahr 1846 in Deutschland ablesen:

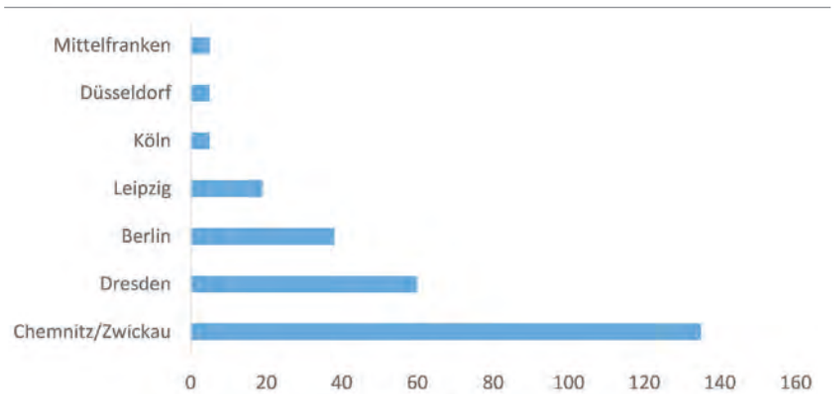


Abb. 09: Werkzeugmaschinenfabriken in Deutschland 1846

Abb. 09: Quelle: Wikipedia 2015: Anzahl der Werkzeugmaschinenfabriken

Am Ende der Epoche lassen sich vier Regionstypen unterscheiden.

1. Deutlich industrialisierte Gebiete: Königreich Sachsen (hier vornehmlich die Region um Chemnitz), das Rheinland, Elsass-Lothringen, die Rheinpfalz und auch das Großherzogtum Hessen.
2. Regionen, in denen zwar einige Branchen oder Teilregionen als Vorreiter der Industrialisierung erscheinen, das Gesamtgebiet aber nicht als industrialisiert gelten kann: Württemberg, Baden, Schlesien, Westfalen, die preußische Provinz Sachsen und Nassau.
3. Regionen, in denen es zwar frühindustrielle Ansätze in einigen Städten gab, ansonsten aber eine vergleichsweise geringe gewerbliche Entwicklung aufweisen: Königreich beziehungsweise die Provinz Hannover, Ober- und Mittelfranken.
4. Gebiete, die überwiegend landwirtschaftlich geprägt waren und deren Gewerbe meist handwerklich geprägt war: Ost- und Westpreußen, Posen und Mecklenburg.[1]

In der Folgezeit entwickeln sich die Industrie und das Bankenwesen. Es bilden sich Leitbranchen heraus. An der grundsätzlichen Verteilung der Industrie in Deutschland ändert sich wenig.

Erst nach dem Zweiten Weltkrieg verändern sich die regionalen Strukturen. Mit der Aufteilung Deutschlands, den Grenzverschiebungen und den Flüchtlingsströmen rücken andere Regionen in den Fokus. In der DDR werden riesige Industrieanlagen sprichwörtlich aus dem Boden gestampft beispielhaft in Eisenhüttenstadt, Wilhelm-Pieck-Stadt Guben, Schwedt. Sachsen bleibt weiterhin das industrielle Zentrum. Die Region besteht zu dieser Zeit aus den drei sozialistisch verwalteten Bezirken Dresden, Leipzig und Karl-Marx-Stadt.

Neben anderen großen neuen Projekten werden die bestehenden Industriebetriebe in mehreren Etappen verstaatlicht. Mit der letzten Etappe im Jahr 1972 bleiben nur noch kleine, für die sozialistische Gesamtwirtschaft nicht relevante Unternehmen mit bis zu zehn Beschäftigten im privatem Besitz. Dies und die fortwährende Ressourcenknappheit führen zur „sozialistischen Intensivierung“.
Infolgedessen werden die bestehenden Betriebe nur innerhalb ihrer Strukturen oder in der unmittelbaren Nachbarschaft erweitert. Die im westlichen Teil Deutschlands zunehmende Verlagerung der Industrie in die Peripherie der Städte findet in Ostdeutschland nicht oder nur eingeschränkt statt.

Die vorhandenen Strukturen werden mehr oder weniger ausgebeutet und verschlissen.

Dies hat zur Folge, dass sich in den ostdeutschen Städten und insbesondere in Sachsen eine Vielzahl der aktiven Industrieanlagen zur Wendezeit noch in den Stadtquartieren befindet.

[1] Wehler 2008: S. 627

Abb. 10: Leipzig - Plagwitz 1990

Das Foto des Berliner Fotografen Peter Thieme, das während seiner Studienzeit an der Kunsthochschule 1990 in Leipzig entstanden ist, könnte heute, also 25 Jahre später entstanden sein. Lediglich die Automodelle aus den 90er Jahren und der Rauch aus den Schornsteinen verraten das tatsächliche Alter des Fotos.

Der politische Zusammenbruch der DDR mit ihrer auf Verschleiß ausgelegten Industrie ging einher mit einem neuen Schub der Globalisierung. Mit der Anpassung der ehemaligen DDR an den westlichen Lebensstandard und der internationalen Erschließung von neuen Billiglohngebieten wurden viele der innerstädtischen Industriebetriebe aufgegeben.

Bis zur Mitte des letzten Jahrhunderts waren das Ruhrgebiet und Sachsen die Gebiete mit der höchsten Industriedichte. Seither hat sich der Anteil der Beschäftigten in der Industrie halbiert. Zurzeit sind in Deutschland etwas über 20% der Beschäftigten in der Industrie tätig. In Sachsen wird dieser Wandel in der Textilindustrie deutlich. Hier wurden textile Produkte aller Qualitäten und Preisklassen produziert. Auch Mitte des 20. Jahrhunderts waren noch weit über ein Drittel der Industriearbeiter in diesem Zweig tätig.

Abb. 10: Leipzig - Plagwitz 1990; Foto: Peter Thieme

Marktwirtschaft 2.0. – Eine Vision?!

Vor der Industrialisierung war der Handwerker ein Teil der kleinteiligen, städtischen Struktur. Seine Kunden kannten ihn, seinen Standort und die Qualität seiner Produkte. Diese Nähe war räumlich gegeben.

Mit der Industrialisierung wurden diese Nähe und diese Bindungen aufgelöst. Die Industrialisierung und das Netz der Eisenbahnlinien haben große gesellschaftliche Veränderungen ausgelöst. In dieses System der Industrie waren fast alle Bevölkerungsteile integriert. Es gab nur noch wenige autonome oder freie Berufe.

Der Produzent musste seine Kunden suchen und informieren. Mit dem Mittel der Werbung wurde der Verbraucher auf das Produkt und seine Qualitäten „hingewiesen".

Mit der Digitalisierung, dem Internet und den sozialen Netzwerken werden viele der bisherigen Beschränkungen aufgehoben. Die Teilhabe am (globalen) Markt hat sich vereinfacht. Die Globalisierung und die digitale Vernetzung ermöglicht eine neue, andere Form der Nähe und Transparenz.

Kleine Produktserien, wie sie in kreativen Produktionsstätten hergestellt werden, sind nun wieder möglich. Kleine Hersteller können über das Internet viele Kunden weltweit erreichen. Mit der digitalen Vernetzung und insbesondere den sozialen Netzwerken dreht sich in einigen Produktsparten der Vertriebsweg um. Die Kunden finden den Produzenten, indem sie auf die Informationen anderer Kunden zugreifen oder auf speziellen Internetplattformen die entsprechenden Produkte finden. Über die Bewertung durch die Nutzer werden der Hersteller und sein Produkt wieder transparent.

Ein Beispiel ist das Unternehmen „bastl board" aus Leipzig, das in einer Weiterentwicklung des Skateboards Longboards designt und selbst herstellt. Die Forschung und Entwicklung findet in Absprache mit den Teamfahrern und den Kunden in Leipzig statt. Die Boards werden komplett in 3D digital gezeichnet. Die Daten werden über das Internet auch an andere Hersteller übermittelt. Die Endmontage und das Finish erfolgen immer in der Werkstatt in Leipzig. Aufgrund der digitalen Netzwerke können die Longboards weltweit verkauft werden – nach Europa, in die USA, nach Japan und Südkorea.

Die Entwicklung des 3D-Druckers wird die Herstellungsmethoden zusätzlich revolutionieren und weitere Produktionsprozesse dezentralisieren und differenzieren. Dies wird eine Rückkehr der Produzenten in die Städte ermöglichen, denn es entfallen aufwendige Produktionslinien und Lagerhaltungen. Möglicherweise druckt der Endverbraucher oder der Handwerker, der Serviceunternehmer das Ersatzteil für den Kühlschrank selbst.
Positiv verallgemeinert kann diese Entwicklung zu den neuen kreativen Produktionsstädten führen, die wiederum von einer neuen gesellschaftlichen Gruppe genutzt werden: der Kreativen Klasse, eine Gruppe von autonomen Produzenten und eigenverantwortlichen Unternehmern - ganz im Sinne von Tomas Bata nur ohne den übergeordneten und kontrollierenden Arbeitgeber.

„Allgemein frage ich mich, ob die in der Kreativwirtschaft klassifizierten Unternehmen überhaupt kreativer arbeiten als die anderen Industrien. Eine Werbeagentur mit Schwerpunkt Fahrzeugbeschriftung hat wahrscheinlich einen Kreativen, der entwirft und 50 Leute, die dafür sorgen, dass keine Blasen in die Folien kommen."

Quelle: Interview mirt Lars Fassmann, Vorstand ‚Kreatives Chemnitz e.V.'

Fazit: Die Welt der Arbeit und der Produktion wird sich verändern. Die Städte können von diesem Wandel profitieren, wenn sie darauf vorbereitet sind.

2.2.5. Historische Industriegebäude und ihre baulichen Typologien

Wie die Entwicklung der ersten sächsischen Fabrik in Chemnitz zeigt, bestehen viele der städtischen, meist gründerzeitlichen Industrieanlagen aus ähnlichen Grundtypen, die sich an der jeweiligen Nutzung orientierten.

Meist wurden diese innerstädtischen Anlagen in mehreren Etappen umgebaut, erweitert und verdichtet. Die Grundstruktur richtet sich nach den stadträumlichen Gegebenheiten, der vorhandenen Infrastruktur und dem jeweiligen bautechnischen Stand. Die bekannten Beispiele im Leipziger Westen - die Spinnerei, das Tapetenwerk und das Westwerk - zeigen ebenfalls diese Strukturen.

Die Tapetenfabrik wird von der Familie Langhammer als privates Unternehmen gegründet. Zu den ersten Gebäuden um 1883 gehören Verwaltungsgebäude, eingeschossige Hallen und Schuppenanlagen. Aufgrund der besonderen dreigeteilten Infrastruktur – Straße, Schiene und Kanal – verfügt die Anlage über zwei Erschließungen: die Lützner Straße im Norden und die Gleisanlagen der Verladestation im Süden. In einer zweiten Etappe um 1900 werden die bestehenden eingeschossigen Hallen erweitert und aufgestockt. Es entstehen dreigeschossige Gebäude. In den 1930er Jahren wird der südliche Teil der Anlage erneuert. Ein voll unterkellertes Gebäude mit drei oberirdischen Geschossen in den Ausmaßen von 20 mal 30 Meter wird errichtet.

Das Gebäude entspricht dem Typus einer Stapelhalle, d.h., mehrere Produktionsebenen werden übereinander gestapelt. In der DDR gibt es in den 1970er Jahren im Zusammenhang mit der absoluten Verstaatlichung große Rationalisierungspläne, die partiell umgesetzt werden. Aber alle extensiven oder gar expansiven Planungen bleiben theoretische Ansätze.

Für die Alte Baumwollspinnerei gelten von Anfang an andere Rahmenbedingungen. Diese wird in der Boomzeit der Textilindustrie errichtet und ist von Beginn auf Massenproduktion ausgerichtet. Eine extra gegründete Aktengesellschaft erwirbt ca. sechs Hektar Fläche. Schon die ersten Gebäude sind mehrgeschossige Stapelhallen mit Abmessungen von 40 auf 80 Meter. Eine Gleisanlage führt direkt in das Werksgelände.

1887 verarbeiteten 318 Arbeiterinnen und Arbeiter in einer wöchentlichen Arbeitszeit von bis zu 77 Stunden insgesamt 6.200 Ballen Baumwolle zu mehr als 1 Mio. Kilogramm Garn. Nur zwanzig Jahre später wurden 20.000 Ballen Baumwolle von 1.600 Arbeitern an täglich zehn Stunden zu 5 Mio. Kilogramm Garn verarbeitet. Nach nur 25 Jahren hatte sich die Leipziger Baumwollspinnerei zur größten Spinnerei des Kontinents entwickelt, in der 240.000 Spindeln, 20.000 Zwirnspindeln und 208 Kämmmaschinen rotierten.[2]

[2] Leipziger Spinnerei 2015: o.S.

Die gesamte Anlage erfährt während der Zeit der DDR keine gravierenden Veränderungen. Die Verwaltungsgebäude sind meist mit geringen Abmessungen und Spannweiten auf die Büronutzung optimiert, die Produktionshallen meist mehrgeschossige Gebäude plus eingeschossige Nebengebäude.

Insbesondere die gestapelten Hallen lassen sich sehr gut und für nahezu jeden Kreativen und jede Raumform ob Atelier, Werkstatt, Lager, Büro umnutzen. Diese Flexibilität liegt in der Qualität der bisherigen baulichen Erfordernisse - einer Stützen-Riegel-Konstruktion mit hohen Deckenlasten und Spannweiten - begründet.

2.3. „Niedrigschwellige Instandsetzung“ – Raumsuche und Standortwahl

Mit der Umnutzung einer historischen Industriebrache, der alten Fabrikanlage, sind besondere Voraussetzungen gegeben, die man durchaus als räumliches Milieu bezeichnen kann, das sich wiederum aus dem sozialen Milieu entwickelt oder dieses rückkoppelnd prägt. Die Nutzer grenzen sich durch dieses Image vom Mainstream ab.

Aussage eines Mieters aus der Medienbranche nach dem Umzug aus einer „topsanierten“ Villa in einem etablierten Viertel in das Tapetenwerk in einem noch zu entwickelnden Viertel: „Der Umzug stellt einen Imagegewinn von 100 Prozent dar!“

Für die Anziehungskraft dieser historischen Industrieareale gibt es eine Vielzahl von Gründen, die gemeinsam wirken.

Distinktion:
Die alten, unfertigen, teilsanierten Gebäude sind anders als herkömmliche Bürogebäude und ihre Arbeitsräume und richten sich damit auch an andere Zielgruppen, wie Kreative.

Individualität:
Neue oder Bürogebäude, die nach 1945 errichtet wurden, leben und atmen das „form follows function“ der Moderne. Die Flure, die Büros mit Raumgröße und –höhe, die Beleuchtung – alles ist genormt und wirtschaftlich exakt kalkuliert.

Die historischen Fabrikgebäude sind das nicht. Sie sind breiter, höher, verschieden, individuell und anders.

Flexibilität:
Die Errichtung eines Neubaus unterliegt anderen wirtschaftlichen Zwängen als die Sanierung eines Industriegebäudes. Letzteres kann niedrigschwellig also mit geringen Kosten umgebaut werden. Im Ergebnis sind die Mietkosten deutlich geringer. Dies bedeutet, dass der Kreative, der Künstler sich einen größeren Raum, also mehr Fläche leisten kann. Das wiederum ermöglicht ein flexibles Wachsen und Schrumpfen der am Projekt beteiligten, oft freien Mitarbeiterschaft. Für kurzfristige, größere Projekte können entsprechende Flächen vorgehalten werden.

Netzwerk:

Aufgelassene Fabrikareale haben eine hohe Anzugskraft und ein großes Flächenpotenzial. Da in diese Gebäude oder Gebiete anfangs nur ein bestimmter Nutzertyp einzieht, bilden sich sehr schnell kreative Cluster heraus und ein idealer Nährboden für Netzwerke entsteht.

Was bedeutet das für eine Region oder eine Stadt?

Zahlreiche Städte verfügen über aufgelassene Fabriken, ehemalige Kasernen, stillgelegte Hafengelände oder ungenutzte Bahnhöfe.

Zunächst gilt es die Hemmschwellen abzubauen: Künstler und Kreative werden häufig nicht als wirtschaftlich attraktive Partner wahrgenommen und planerische und bauliche Barrieren erschweren den Planungsprozess.

2.4. Industriebrachen und ihre stadträumliche Bedeutung

2.4.1. Brachflächen in der Stadt - Industriebrachen

Sowohl der deutsche Begriff der „Brache“ als auch das englische „brownfield“ bezeichnen zunächst landwirtschaftliche Flächen, die nicht genutzt werden. In früheren Zeiten gönnte man dem Boden eine „Auszeit“. Dieser ruht sich aus, regeneriert sich. Die Dreifelderwirtschaft ist ein Ergebnis dieser Anbaufolgen. Das Brachliegen ist also ursprünglich ein sinnvoller, notwendiger Zustand und dient den Erträgen der späteren also kommenden Jahre.
Im heutigen Sprachgebrauch steht der Begriff „Brache“ für etwas Negatives - meist Belastendes oder im Sinne einer Kontaminierung für etwas Belastetes.
Für die Industriebrache an sich gibt es keine klare Begriffsdefinition. Es handelt sich um eine Anlage, in der vormals produziert wurde und die heute nicht mehr genutzt wird also leer steht. Die noch vorhandenen, meist gründerzeitlichen Industriebrachen in vielen deutschen und insbesondere ostdeutschen Städten sind häufig hochverdichtete Areale.
Die Grundstücksflächen beginnen teilweise bei weniger als einem halben Hektar.
Im Zuge einiger Stadterneuerungsmaßnahmen wurden historische Industrie- oder auch Wohnanlagen abgerissen, so dass heute nur noch die beräumten und dekontaminierten Flächen vorhanden sind. In diesem Fall sind das keine Industriebrachen sondern Brachflächen.

Auf die Stadt- und Raumplanung bezogen bedeutet die Strategie der Nutzung der Brache zweierlei.
Zum einen ist sie eine optimale Art der Nachverdichtung der Städte, um eine Zersiedlung des Umlandes zu verhindern. Zum anderen können sie zum Naturraum, zum klimatischen Speicher innerhalb der Stadt werden.
Die Diskussionen um das Gelände des ehemaligen Flughafen Tempelhof in Berlin veranschaulichen beide Positionen. Einerseits ist diese Fläche nahezu prädestiniert für eine Wohnbebauung, da dieser Standort stadtzentrumsnah und sehr gut erschlossen ist. Andererseits wird diesem Areal aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung eine klimatische Wirksamkeit u.a. als Kaltluftspeicher für Berlin zugesprochen. Solche Flächen sind potentielle Naturräume, die sowohl dem Menschen als auch der Tierwelt als Rückzugsraum dienen können.

Da die Bebauung solcher Flächen und z.B. eine (Um)Nutzung zum Wohnen ebenfalls ökologische Vorteile bringen, sind solche Entscheidungsprozesse nicht immer einfach.
Die These der verdichteten Stadt argumentiert meist aus der Sicht auf die Beziehung zwischen Wohnort und Arbeitsort. Zieht man den Erholungsraum und dessen Erreichbarkeit gleichfalls in die Betrachtung ein, so relativieren sich die ökologischen Vorteile einer Nachverdichtung oder baulichen Umnutzung, denn dann gibt es zu wenige Erholungsräume innerhalb der Stadt.
Flächen dieser Größenordnung sind aber eher die Ausnahme. Oft handelt es sich um kleinere, differenzierte Flächen, die dennoch zusammengenommen ein wichtiges räumliches Potential darstellen.

Im Jahr 2008 lag in Deutschland eine besiedelte Fläche in der Größe des Bodensees brach - etwa 180.000 Hektar.[1]
Zum Vergleich: Die Fläche der Stadt Leipzig beträgt ca. 30.000 Hektar. Die brachliegende Besiedlungsfläche ist also sechs Mal so groß wie die Stadt Leipzig mit ca. 530.000 Einwohnern.[2]
Gemäß einer Schätzung des Sächsischen Landesamtes für Geologie gab es in Sachsen mit Stand 2004 ca. 18.000 ha Brachflächen, davon befinden sich 40 % also ca. 7.000 ha im innerstädtischen Bereich. Damit entfallen 10 % der gesamtdeutschen Brachflächen auf Sachsen. In Anbetracht des Flächenanteils des Freistaates von 5 % an der Gesamtfläche Deutschlands ist der Anteil relativ gesehen eher hoch.[3]
Das Stadtplanungsamt Chemnitz geht mit Stand 2015 im Stadtgebiet Chemnitz von 1.000 ha Brachfläche aus - also ca. 5 Prozent der Gesamtfläche der Stadt.[4]

Im Osten Deutschlands wurden Stadtplaner und Architekten erstmals mit übergreifenden, flächendeckenden Schrumpfungsprozessen in fünf Bundesländern konfrontiert. Bisher war man immer vom Wachstum als Konstante ausgegangen und Schrumpfungen waren regional begrenzt. Mit diesem Wachstum ging und geht eine fortlaufende Zersiedlung einher. Viele stadtplanerische oder raumplanerische Theorien mussten mit der Entwicklung in Ostdeutschland umgedacht und neu formuliert werden. Beispielhaft geht die Idee der „Stadt der kurzen Wege“ nicht von der schrumpfenden sondern von der wachsenden Stadt aus.
Die Rolle der städtischen Brachen hängt also stark von der jeweiligen regionalen wirtschaftlichen Situation ab. Es gibt für den Umgang mit den Brachen verschiedene Lösungsansätze, die zunächst davon abhängen, ob es sich um wachsende, stagnierende oder schrumpfende Regionen handelt.

[1] Umweltbundesamt 2008: Presseinformation Nr. 37/2008
[2] Dütthorn 2013: S. 17
[3] Landesamt für Geologie, Dresden, 2004
[4] Freie Presse Chemnitz 2015: o.S.

2.4.2. Brachen in wachsenden Städten – die „Stadt der kurzen Wege“

Im Jahr 2007 wurde vom Bundeskabinett die „Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt“ beschlossen.
Als Ziel ist dort formuliert: „Bis zum Jahre 2020 beträgt die zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr maximal 30 ha pro Tag. Im Idealfall sollte es langfristig gelingen, die tatsächliche Neuinanspruchnahme von Flächen weitgehend durch die erneute Nutzung vorhandener Flächen zu ersetzen.“ Erreicht werden soll das u.a. durch: „Lenkung der Flächeninanspruchnahme auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung durch ein Verhältnis von Innenentwicklung zu Außenentwicklung von insgesamt 3:1 sowie Veränderung der ökonomischen und fiskalischen Rahmenbedingungen für einen sparsamen Umgang mit Flächen und die Aktivierung von Brachen und Altstandorten.“[5]
Diese Prognosen gehen von einer wachsenden Gesellschaft aus. Dies muss nicht zwingend einhergehen mit einem Bevölkerungswachstum. Allein der wachsende Wohlstand führt zu Veränderungen im Flächenanspruch jedes Einzelnen. Heutige Schätzungen gehen davon aus, dass die Wohnfläche pro Kopf von heute ca. 45 m2 auf 55 m2 im Jahr 2030 steigen wird. Das bedeutet eine Steigerung von 20 Prozent.[6]

Leitbild „Stadt der kurzen Wege“

„Eine Stadt der kurzen Wege zeichnet sich aus durch eine kompakte Siedlungsgestaltung, durchmischte Funktionen, wohnungsnahe Ausstattung mit Versorgungs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Erholungsangeboten sowie die Nähe von Wohnen und Arbeiten sowie Ausbilden. Auch die Verknüpfung und räumliche Bündelung familienbezogener Infrastrukturangebote und Dienstleistungen in Familienbüros, Eltern-Kind-Zentren oder Multigenerationenhäusern sind geeignet, den Nutzern Wege zu ersparen. Es geht bei der Stadt der kurzen Wege auch um die soziale Dimension einer verbesserten Teilhabe am gesellschaftlichen Leben, wie unter anderem die Erreichbarkeit von Arbeits- und Ausbildungsplätzen, von Einkaufsmöglichkeiten und der Zugang zu Dienstleistungen. Ökologische und soziale Vorteile gehen in der Stadt der kurzen Wege eine Symbiose ein. Die Stadt der kurzen Wege soll zu einer Erhöhung der Lebensqualität führen und damit die Stadt als Wohn- und Aufenthaltsort attraktiver machen und gleichzeitig drängende Umweltprobleme, die sich aus einem zu hohen Flächenverbrauch und einer ausufernden räumlichen Mobilität ergeben, lindern helfen. Eine Stadt der kurzen Wege bietet zudem den ökonomischen Vorteil, dass vorhandene Infrastrukturen besser genutzt werden.
Ein Element des Konzepts der Stadt der kurzen Wege ist die Wohnraumverdichtung sowie die Multifunktionalität von Stadtquartieren.“[7]
Die Nachverdichtung und Umnutzung der städtischen Brachen stellt hier einen wesentlichen Schlüssel zur Umsetzung des Leitbildes dar.

[5] Küchler-Krischun 2007: S. 51
[6] statista: Prognose zur Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland bis zum Jahr 2030 nach Regionen (in Quadratmeter)
[7] Beckmann 2011: S.22

2.4.3. Brachen in schrumpfenden Städten – zwei Thesen

Es gibt hier im Wesentlichem zwei Ideen oder Leitbilder:
Das „Leitbild der rezentrierten Stadt „ und das „Leitbild der perforierten Stadt „.

Leitbild der rezentrierten Stadt

„Das Leitbild der rezentrierten Stadt sieht den großflächigen Abriss von Wohnungsbeständen ausschließlich an den Siedlungsrändern und eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Stadtkerne vor. Ziel ist es, mit dem Ausdünnen der Randzonen eine Stabilisierung der „gewachsenen Stadt“ zu erreichen. Mit der Innenentwicklung und der Stärkung der Altstadt wird dabei das Bild einer kompakten Baustruktur mit belebten Straßen und ausgewogener Nutzungsmischung, kurzen Wegen und guter Aufenthaltsqualität verbunden. Ein Beispiel für die Orientierung am Leitbild der „rezentrierten Stadt“ ist Stendal. Dort ist vorgesehen, in den beiden Großsiedlungen jeweils deutlich mehr als die Hälfte des Bestandes abzureißen (in Stendal-Süd umfasst der geplante Abriss sogar 82 Prozent des Bestandes). In der Innenstadt hingegen soll etwa jede zehnte heute leerstehende Wohnung reduziert werden. Die Stadt erhofft sich damit ein deutliche Rückbesinnung auf den Stadtkern sowie sinkende Infrastrukturkosten. Als weitere Beispiele können die Städte Halberstadt (nahezu Komplettabriss der Großsiedlung Nord) und Sondershausen (Abriss im wesentlichen nur in den Großsiedlungen) aber auch die DDR-Entwicklungsstadt Schwedt (Konzentration des flächenhaften Abrisses in der randstädtischen Großsiedlung Am Waldrand) genannt werden.“[8]

Die Stadt Stendal hat sich mit dem Thema der Rezentrierung und der Stärkung der Kernstadt sehr intensiv im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 2010 (IBA) auseinandergesetzt. Dies führte u.a. zu der Idee, die Wasser- und Abwasserkosten für Anwohner und Gewerbetreibende zonenweise zu senken. Wer in der Kernstadt ansässig ist, zahlt am wenigsten. Wer in der Einfamilienhaussiedlung vor der Stadt wohnt, zahlt am meisten.
Es geht bei der Rezentrierung darum, während der Schrumpfungsphase die Brachen und Leerstände von den Rändern her zu reduzieren und einer natürlichen Nutzung zuzuführen, um die meist historisch gewachsene Kernstadt als Identifikationskern zu stabilisieren und zu stärken. Das ist auch ein klarer Vorteil dieser Idee. Ein Nachteil ist der zentralistische Ansatz, der voraussetzt, dass die wesentlichen Teile der zu reduzierenden Strukturen Eigentum weniger großer und wenn möglich kommunaler oder staatlicher Unternehmen sind. Auf dem Gebiet der ehemaligen DDR ist das häufig so. Hier sind die Eigentümer meist Wohnungsgesellschaften oder –genossenschaften und die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH oder die TLG Immobilien. Bei der Rezentrierung besteht die Gefahr, dass Industriebrachen oder sonstige Brachen undifferenziert der Idee der Kernstadt geopfert werden.

Leitbild der perforierten Stadt

„Der Begriff der perforierten Stadt wurde erstmals 2001 durch den Beigeordneten der Stadt Leipzig, Engelbert Lütke Daldrup, geprägt. Gegenüber dem Leitbild der „rezentrierten Stadt“ strebt das Leitbild der „perforierten Stadt“ nicht das an, was am sehnlichsten gewünscht wird, sondern das, was bestenfalls noch zu schaffen ist (Wulf Eich-

[8] Quelle: Internet-Plattform stadtumbau-ost

städt). Es orientiert sich stärker am Bestand und an den wohnungswirtschaftlichen Zwängen sowie den tatsächlichen Bewohner-(wohn-)wünschen. Dabei werden strukturierte Raummodelle entwickelt, die die Eigenständigkeit und Individualität der Quartiere betonen. Darin eingeschlossen ist auch das Bekenntnis zu mehr Freiräumen innerhalb der Stadt. Ziel ist es, durch Umstrukturierungen und Integration neuer Nutzungen bei gleichzeitiger deutlicher Dichteminderung die innere Stadt als Lebensraum aufzuwerten. Es entsteht eine fragmentierte, diskontinuierliche Bebauungsstruktur, „die zwar gewohnten Vorstellungen von Stadt nicht entspricht, aber durchaus neue Qualitäten entfalten kann“ (Albrecht Göschel). Am weitesten entwickelt ist das Leitbild der „perforierten Stadt“ in der Stadt Leipzig. Dort konzentrieren sich Strategien des Stadtumbaus und der Bestandsreduzierung sowohl auf die Großsiedlungen als auch auf Altbauquartiere. Beispielsweise ist im hochverdichteten, gründerzeitlich geprägten Leipziger Osten eine Grün- und Freizeitachse vom Hauptbahnhof bis zum Stadtrand konzipiert.“[9]

Die These der „perforierten Stadt“ ist zu einem Zeitpunkt entstanden als sich Leipzig am Tiefpunkt seiner demographischen Entwicklung befand. Nach einem Jahrzehnt des permanenten Bevölkerungsverlustes aufgrund von Abwanderung und Geburtenrückgänge standen über 2200 Gründerzeithäuser leer, die vielen brachliegenden Industriebetriebe wurden gar nicht erst öffentlich diskutiert. Leipzig befand sich wie fast alle ostdeutschen Städte in einem Schrumpfungsprozess wie man ihn bisher nicht kannte. Letztlich wurden anhand von Prognosen und Bestandszahlen Szenarien entwickelt: 25 Prozent des Wohnungsbestandes im Leipziger Osten sollten abgerissen werden. „Traditionsinseln“ in einem „Plasma“ so lautete die Vision.[10]

Die Industriebrachen wurden in diesem Sinne nicht erfasst. Bis dahin gab es in Leipzig für die erfolgreiche Umnutzung von gründerzeitlichen Fabrikanlagen nur Beispiele aus dem Wohnungsbau. Das Jahrtausendfeld ist ein Beispiel für den flächendeckenden Abbruch der Industriebrachen; im konkreten Fall getrieben durch die Vision eines neuen Technologieparks, die sich nicht erfüllt hat.

2.4.4. Industriebrachen als Freiräume

Bei aller Kritik ist dieses flexible System der Perforation paradoxer Weise mitverantwortlich für die heute wieder wachsende Stadt. In dem die Stadt die sich bietenden, vorhandenen Brachen den Bewohnern als Kunsträume, Erholungsplätze wie Parks oder Nachbarschaftsgärten oder einfach als räumliche und kreative Freiräume zur Verfügung stellte, konnte nicht nur der eigentliche städtische Raum erhalten bleiben sondern auch das bürgerliche Engagement gestärkt werden, so dass Leipzig sich zum Anziehungspunkt von Menschen, die das Unfertige und die „Freien Räume“ suchen, entwickelt hat.
Die Entwicklung Leipzigs beweist, dass ein Bewahren und Zwischennutzen der vorhandenen Brachen wichtig und für eine wachsende kreative Stadt notwendig sind.
Die Entwicklung Leipzigs zeigt auch, dass es bei aller planerischen Perfektion immer wieder Zeitfenster geben wird, in denen sich bestimmte nicht oder nur bedingt vorhersehbare Konstellationen und Möglichkeiten ergeben und so Dinge möglich werden, die sonst nicht stattfinden.

Foto oben: Tapetenwerk Leipzig mit (ehemaliger Gleisanlage) Henriettenpark

[9] Stadtumbau Ost o.J: o.S.
[10] Lütke Daldrup Engelbert 2003: 67

In Leipzig sind dies die unfertigen Räume und Brachen, ein hohes Potential an kreativen und aktiven Menschen und eine Wirtschaftskrise, die außer Deutschland und weniger anderer Staaten große Teile Europas betrifft und eine Wanderung der flexiblen Teile der jeweiligen Bevölkerung – junge, gut ausgebildete Menschen – auslöst.
Berlin hat davon primär und Leipzig davon sekundär profitiert.
In beiden Städten findet eine Nachverdichtung des städtischen Raumes statt. Ökologisch und ökonomisch sicherlich sinnvoll aber aus soziokultureller Sicht nicht unbedingt beliebt, werden doch die Freiräume bebaut und verschwinden somit.

Ohne die Industriebrachen und ihre Umnutzung zu neuen Produktionsstätten der Kreativwirtschaft wäre Leipzig nicht die junge und kreative Stadt. Beide Leitbilder – das der Rezentrierung als auch das der Perforation – sind gleichberechtigte Modelle. Für viele Städte können beide Systeme gleichermaßen Anwendung finden. Das heißt, eine Stärkung der Kernstadt sollte einhergehen mit einer Reduzierung überschüssiger Strukturen bei gleichzeitigem Erhalt stadträumlich wichtiger Gebäude, baulicher Anlagen. Innerstädtische Brachen dürfen nicht planlos abgerissen werden und dem nächsten Einkaufszentrum weichen, sondern können durchaus als zwischenzeitliche „Frei Räume“ für die engagierten und interessierten Bürger genutzt werden. Das Beispiel Leipzig zeigt, dass ein Sichern und Vorhalten oder ein Zwischennutzen dieser Strukturen nicht nur dem Erinnern oder Bewahren des Alten dient sondern Ausgangspunkt für neue gesellschaftliche Entwicklungen sein kann.
Um dies zu ermöglichen, bedarf es sowohl einer materiellen als auch ideellen Förderung.

2.4.5. Förderprogramme und fiskalische Steuerungsmöglichkeiten

„Auch nach der Föderalismusreform wird die Städtebauförderung fortgeführt, wozu auf Basis der Regelungen des Baugesetzbuches und gemäß Art. 104b GG eine Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund, Ländern und Kommunen geschlossen wurde. Im Jahr 2010 wurden insgesamt neun Programme zur Stadtentwicklung unterstützt: Soziale Stadt, Stadtumbau Ost, Stadtumbau West, Städtebaulicher Denkmalschutz Ost, Städtebaulicher Denkmalschutz West, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Sanierung und Entwicklung Ost, Sanierung und Entwicklung West sowie ein Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“37.“[11]

In Sachsen speziell gab es das Förderprogramm „Brachflächenrevitalisierung“, das im Jahr 2014 ausgelaufen ist. Gefördert wurden hier neben Planungsleistungen u.a. der Grunderwerb, die Dekontaminierung, Abbruchmaßnahmen und Grün- und Freiflächengestaltung sowie Renaturierung. Wichtige Voraussetzung war, dass „die Revitalisierung von Bedeutung für die kommunale Entwicklung sein mussten, im Zusammenhang mit einem integrierten Entwicklungsansatz und im Einklang mit der Raumordnung stehen mussten.“[12]

Neben der Unterstützung der Kommunen geht es aber auch darum private Eigentümer zu aktivieren und einzubeziehen. Hierfür gibt es gleichfalls Möglichkeiten der Förderung und der fiskalischen Anreize.

Foto oben: Innenhof des Tapetenwerks Leipzig

[11] Beckmann 2011: S. 42

Die Grunderwerbsteuer ist seit langem unter sozial- und umweltpolitischen Gesichtspunkten in der Kritik. Unter dem Aspekt der Flächeninanspruchnahme ist als negative Steuerungswirkung hervorzuheben, dass sie den Neubau begünstigt und den Bestandserwerb benachteiligt. Zudem differenziert die Grunderwerbsteuer nicht nach dem ökologischen Wert einer Fläche. Zur Reform der Grunderwerbssteuer existieren verschiedene Vorschläge, die alle darauf hinaus laufen, die Innenentwicklung zu fördern, indem der Grundstückskauf in Neuerschließungsgebieten verteuert und der Erwerb von Bestandsimmobilien begünstigt wird. Reformbedarf bei der Grundsteuer ergibt sich durch die veraltete Bemessungsgrundlage („Einheitswerte"), die in den alten Bundesländern auf die Grundsteuerermittlung des Jahres 1974 zurückgeht, während in den neuen Bundesländern noch immer die Vorkriegswerte zugrunde gelegt werden. Die Grundsteuer sollte reformiert werden und zusätzlich Lenkungseffekte erhalten, die einen Anreiz zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden geben."[13]

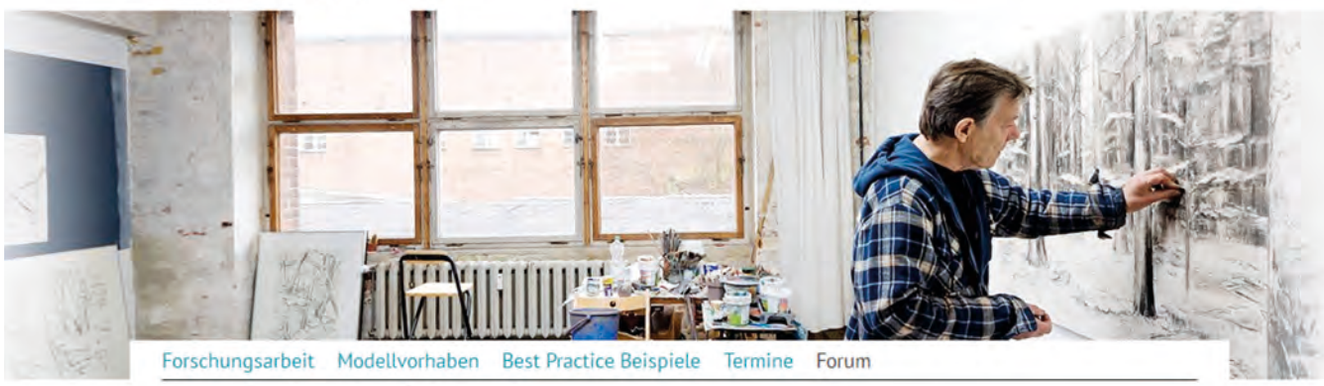
Zur Zeit sind die Gentrifizierung und die Verdrängung einiger Bevölkerungs- und Berufsgruppen aufgrund steigender Mieten ein wichtiges Thema. Solche Ideen wie das Einfrieren der Mieten können allein aber keinen Verdrängungsprozess verhindern, da finanziell Bessergestellte aufgrund ihrer Bonität oder möglichen Provisionszahlungen immer noch bevorzugt werden. Wenn die ursprünglichen Geschäfte und Gaststätten weg sind, dann findet eine Gentrifizierung trotzdem statt.
Es sollte also darum gehen, die meist privaten Eigentümer zu Partnern der Stadtentwicklungsprozesse zu machen.
Wenn diese z.B. auf eine höhere Rendite verzichten und niedrige Mieten anbieten sollen, dann sollte dies mit fiskalische Ausgleichsmöglichkeiten belohnt werden. Beispielhaft wird eine Sanierungsausgleichsabgabe bei der Schließung des Sanierungsgebietes erhoben. Diese bemisst sich nach der Steigerung des Bodenwertes. Da dieser Mehrwert aber zunächst ideell ist und erst bei einem Verkauf anfällt, wird der Eigentümer zur Kompensation der Ausgaben die Mieten erhöhen. Hat die Stadt ein Interesse an der Stabilisierung der vorhandenen Strukturen, dann kann sie diese Abgaben entweder aussetzen oder sie kann unter konkreten Auflagen wie Mietpreisbindung, Mieterschutz etc. über einen zu bestimmenden Zeitraum auf diese verzichten.

„Halle 14 ist ein Modell, wo wir dieses Gebäude für 15 Jahre dem Gemeinnutz widmen und an einen Verein „Halle 14", den wir selber auch mit gegründet haben, verpachten. Auf dieser Basis kann man städtebauliche Fördermittel von bis zu 85 % für bestimmte Baumaßnahmen bekommen. Wir haben 3 Bauabschnitten durchgeführt, einmal die Dachsanierung, die energetische Ertüchtigung für die Fassade und der größte Bauabschnitt war letztendlich die brandschutzrechtliche Ertüchtigung von dem Gebäude: Sprinkler, neues Treppenhaus, entsprechende Brandschutztüren usw. Im weiteren Innenausbau ist nichts mit Fördermitteln passiert. Letztendlich ist die Grundsubstanz des Gebäudes gesichert worden, bzw. ertüchtigt worden. Atelierausbau und Besucherzentrum, das ist alles gesondert und vor allem mit Eigenmitteln gelaufen."

Quelle: Interview (2. Termin) mit Bertram Schultze, GF Spinnerei Leipzig

[12] Landesdirektion Sachsen o.J.: o.S.
[13] Beckmann 2011: S.7

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen mit nutzerorientiertem Umbau zu kostenoptimierten Arbeitsräumen für die Kreativwirtschaft



Forschungsarbeit Modellvorhaben Best Practice Beispiele Termine Forum

Startseite > Fragenforum Kreative Produktionsstädte

Übersicht Benutzerliste Suche Registrieren Anmelden

Sie sind nicht angemeldet. Bitte melden Sie sich an oder registrieren Sie sich. Aktive Themen Unbeantwortete Themen

Seiten **1** Sie müssen sich anmelden oder registrieren um ein neues Thema zu erstellen.

Themen RSS Forum Feed

Themen	Antworten	Aufrufe	Letzter Beitrag
Fixiert : Einleitung zum Frageforum von RB Architekten	0	86	2014-02-22 11:23:32 von RB Architekten
Neue Arbeitswelten in alten Produktionsstätten: Welche Hindernisse ... von RB Architekten	0	85	2014-03-19 14:23:50 von RB Architekten

Themen

Seiten **1** Sie müssen sich anmelden oder registrieren um ein neues Thema zu erstellen.

Teil 3 // Praxis und Analyse

3.1. Interviews, Umfragen, Workshop und Website

Bereits mit dem Start des Projekts wurden erste Fragebögen aufgestellt, um insbesondere im kreativen Umfeld des Tapetenwerks und des Leipziger Westens, den beiden anderen sächsischen Metropolen Dresden und Chemnitz, aber auch in kleineren Städten wie Zittau, Plauen oder Zwickau in Gesprächen und Interviews aktuelle Daten zu sammeln, welche sich auf den konkreten Arbeits- und Lebensraum beziehen. Die Aussagen von „Kreativwirtschaftlern“, Multiplikatoren, Akteuren, Gebäudeeigentümern und Gebäudemanagern wurden auch ausgewertet, um ein aktuelles Bild vom jeweiligen „Quartier“ zu erhalten. Einige der Interviews - z.B. mit den jeweiligen Geschäftsführern von Baumwollspinnerei und Westwerk in Leipzig - können als „Zeitdokumente“ vollständig oder als Exzerpt im Anhang dieser Publikation nachgelesen werden.

Zum ersten Projektworkshop im Oktober 2013 im Tapetenwerk in Leipzig formulierten Vertreter der Kreativwirtschaft und andere Akteure mit Entscheidungsträgern aus Politik und Verwaltung zu den vorgegebenen Themenschwerpunkten einen gemeinsamen aktualisierten Fragen- und Problemkatalog. Der Workshop bildete somit nicht nur eine wichtige Grundlage für die weitere Bearbeitung, sondern auch für nächste Gesprächsrunden der Teilnehmer unabhängig vom Projekt.

Mit den ersten Bildern vom Workshop ging auch die projektbegleitende Website www.kreative-produktionsstadte.de online, die zum einen allgemein zugänglich über Forschungsprojekt und Modellvorhaben informiert, zum anderen aber auch als Hilfsmittel zur Projektbearbeitung genutzt wurde: hier wurden die vereinfachten Fragebögen zum „Raumbedarf“ und ein Fragenforum installiert.
Eine erste Auswertung dieser Umfragen wurde beim zweiten Projektworkshop im Oktober 2014 im Technologie- und Gründerzentrum der Stadt Freital bereits präsentiert: hier ging es um die Diskussion verschiedener Konzepte für kreative Räume auch ausserhalb der Metropolen.

Abb. 11 (linke Seite): Screenshot der Website www.kreative-produktionsstaedte.de mit Foto im Atelier des Künstlers Axel Bertram im Tapetenwerk
Quelle: Verfasser

Abb. 12: Workshopteilnehmer während einer Pause; Foto: Kirsten Nijhof

3.1.1. Workshop Oktober 2013: Von der Industriebrache zur kreativen Produktionsstätte: Tapetenwerk Leipzig – „Kreativfabrik Freital“?

Peggy Liebscher
von 1999 bis 2003 Personalleiterin der Polizeidirektion Torgau im Regierungsbezirk Leipzig, im Anschluss folgte ein Jurastudium in Leipzig, welches sie 2010 erfolgreich mit dem 2. Staatsexamen abschloss, ehrenamtliche Tätigkeit von 1999 bis 2010 als Stadträtin und stellvertretende Fraktionsvorsitzende der CDU in Leipzig, bis heute ist sie Aufsichtsrätin der Leipziger Verkehrsbetriebe und sitzt dem Finanz- und Bauausschuss vor. 2010 bis Anfang 2015 war sie Persönliche Referentin des Staatsministers und Chefin der Sächsischen Staatskanzlei. Seit März 2015 ist sie im Stab Politische Planung, Grundsatzfragen und Sonderaufgaben im Bundeskanzleramt in Berlin tätig.

Hans-Dieter Hegner
bis 1990 Experte für Wissenschaft und Technik im Ministerium für Bauwesen der DDR, bis 2006 Referent im BMBau bzw. im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW), seit 2007 Leiter des Referates „Bauingenieurwesen, Bauforschung, nachhaltiges Bauen“ im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) bzw. seit 2014 im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) in Berlin

Für den ersten Workshop wurden die Ausstellungshalle C01, eine Kunstgalerie und ein Architekturbüro im Tapetenwerk gewählt, um die zentralen Themen der Forschungsarbeit in entsprechenden Räumen zu diskutieren. Als niedrigschwellig instandgesetzte Industrieanlage, die Kreativen Räume bietet, gilt das Tapetenwerk im Leipziger Westen und darüber hinaus als Best-Practice-Beispiel für die niedrigschwellige Instandsetzung ehemaliger Industrieanlagen.

Vertreter des Bundesregierung, der Landesregierung Sachsen, der Stadtverwaltungen Leipzig, Dresden, Chemnitz, Freital und Wurzen, verschiedene Akteure aus Kultur und Wirtschaft sowie Kreativschaffende wurden von zwei Fachmoderatoren durch die einzelnen Programmpunkte geführt.
Ziel des Workshops war die Grundlagenermittlung. Es wurden zentrale Fragen formuliert und Bedarfe ermittelt. Zudem sollten Probleme aus Perspektive der Kreativwirtschaftler, der Gebäudeeigentümer und der Verwaltung definiert und präzisiert werden. Dazu wurden Arbeitsgruppen gebildet, um allen Teilnehmenden ein Podium zur Diskussion unterschiedlicher Schwerpunkte zu bieten. Neben den Haupt- und Impulsreferaten der Experten und der Arbeit in den Diskussionsgruppen, konnten die Teilnehmenden in den Kaffeepausen und am Buffet weitere Verknüpfungen und Synergiepunkte erörtern.
Nach einer Einführung in Forschungsprojekt und Modellvorhaben folgten die beiden Hauptreferate:

Aus Landesperspektive sprach Peggy Liebscher zum Thema „Kreativwirtschaft in Sachsen“. Sie unterstrich die steigende Akzeptanz der Kreativschaffenden in der Wirtschaft. Zusammenfassend kann aus ihrer Sicht Sachsen ein „Mekka“ der KuK werden, da es im Freistaat neben vielen leerstehenden - zum Teil denkmalgeschützten - Industriebrachen, einzigartigen Landschafts- und Kulturräumen gibt, die Kreativen der Gegenwart mit Erfinder- und Ideengeist große Potentiale für die Wertschöpfung in Sachsen bieten. Dazu braucht es Verbindungen zwischen Kreativen und Unternehmen, die neben den Produkten selbst und dem Marketing von staatlicher Seite initiiert und unterstützt werden sollen. Die Vertreterin der Landesregierung befürwortete einen überregionalen sächsischen Branchenverband, wobei sie die Wichtigkeit eines Netzwerkes aufzeigte. Dort sollen zum Beispiel Hochschulen, Gründer, Berufsverbände und Kommunen mitarbeiten. Sie betonte in ihrem Vortrag, dass das Thema KuK in Sachsen auf politischer Ebene angekommen sei und dass zentrale Fragen im Feld der Zuständigkeiten der Ämter zu klären seien.

Ministerialrat Hans-Dieter Hegner vom Bundesbauministerium beleuchtete das Tätigkeitsfeld der Kreativwirtschaft am Beispiel von „Kunst am Bau“ als eine unverzichtbare Leistung für die Baukultur und ein wichtiges Tätigkeitsfeld in der Zusammenarbeit von Künstlern, Designern und Architekten. Dies zeige sich in der kulturellen Bereicherung für die Gesellschaft und der Stärkung der Identifikation nach innen und in der Außendarstellung des Landes, die mit Kunst am Bau erreicht werden kann. Er erläuterte neben dem großen Anwendungsbereich die verschiedenen Verfahren der Auftragsvergabe über Wett-

bewerb, Workshop, etc. und zeigte eine Vielzahl von praktischen und aktuellen Beispielen.
Während der anschließenden Podiumsdiskussion wurde besonders der Handlungsbedarf der Kommunen deutlich gemacht. Diskutiert wurden dabei die Aspekte der Verantwortlichkeit, die Diversität des Wirtschaftszweigs KuK und die daraus resultierenden Standort- und Raumanforderungen.

Es folgten die Impulsreferate für die anschließende Diskussion in drei moderierten Arbeitsgruppen:

Jörg-Peter Schautz stellt die ehemalige Lederfabrik in Freital vor, die ein „Leuchtturmprojekt“ im Rahmen des Modellvorhabens „Kreativwirtschaft in Sachsen“ werden soll.

Christian Rost sprach aus „Nutzerperspektive“ als Vertreter der drei sächsischen Kreativverbände zum Stand der KuK in Sachsen.

Dr. Bernhard Sterra gab einen weiteren Impuls mit seinem Beitrag zu „Industriebrachen und neue Arbeitswelten“ aus denkmalpflegerischer Sicht.

Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen

1. Eigentümer - „Leerstand und Nutzung“ : Brachflächen, Sanierungsstau, Kosten, Image und Renditen

Die Moderatoren Dr. Dirk Schaal und Nadine Weise

In der Arbeitsgruppe 1 formulierten Eigentümer, Vertreter der Stadtverwaltung Freital und interessierte Nutzer Fragen und Probleme, die sich im Falle des Erwerbs bzw. des Besitzes einer Industriebrache stellen. Diskutiert wurde zum Thema am Beispiel des Standorts Lederfabrik Freital.
Standort Freital

- Nutzerstruktur: potentielle Ankermieter mit industriekulturellem Bezug sind im Ort schon vorhanden
- Lage/Standort: Betrachtung des aktuellen Raummangels im benachbarten Dresden nicht als Problem, sondern als Chance
- Bauzustand: Altlasten des Gebäudes sind ein Ausbaurisiko

Brachflächen und Image

- Mögliche Altlasten alter Fabriken bedeuten auch Imagerisiko
- Welche Imagekriterien spielen eine Rolle, wenn es um die Potentiale „vor Ort“ geht?

Kosten und Rendite

- Finanzierung als Risikofaktor bzw. Startproblem
- Welche Alternativen zum Eigentumserwerb gibt es für Kommunen?
- Welche Rolle spielen monetäre Renditeerwartungen, z.B. beim Finanzierungspartner?
- Wie bringt man Investoren dazu niedrigschwellig zu sanieren?
- Wann erlauben die Investitionskosten für eine Industriebrache niedrigschwellige Mieten?

2. Nutzer -„Raumsuche und Standortwahl“: neue Arbeitswelten, alte Produktionsstätten – Vorurteile und Probleme

In der Arbeitsgruppe 2 diskutierten teilweise kontrovers Akteure der KuK mit Vertretern der Stadtverwaltung Leipzig und den Branchenvertretern der Kreativverbände. Das Thema „Raum“ wurde hierbei besonders stark in Zusammenhang mit Zwischennutzung und Verdrängung thematisiert.

Bedarf der kreativen Nutzer an Räume

- Arbeitsraum: trocken – sicher – warm, in „unfertigen“ Räumen wird Entfaltungspotential gesehen
- Umfeld: Gastronomie, noch freie Räume, „Urbanität“
- Netzwerk vor Ort: „bunte“ Mischung an Kreativen zur gegenseitigen Unterstützung
- Produktionsstätten: unterschiedliche Anforderungen der Subbranchen
- Nachhaltige Sicherung von Frei-Raum
- Wie soll die Umsetzung erfolgen?
- Kreatives Quartier: was heißt das für das Alltagsleben der Kreativen (Entfernung zu Kindergärten, Schulen, Fernverkehr)?

Imagebildung und Konsequenzen

- Forderung der Kreativen: nachhaltiger Sicherung vorhandener preiswerter Räume
- Vorwurf der Kreativen an Eigentümer und Stadtverwaltung: Kreative als Instrument zur Instandsetzung (Zwischennutzung) mit ökonomischem Nutzen
- Gibt es Möglichkeiten zur Sicherung bzw. Konservierung von Immobilien seitens der Kommunen, um niedrigschwellige Mieten für z.B. die Kreativwirtschaft nachhaltig zu ermöglichen? Wenn ja: welche sind das und werden sie genutzt?
- „Frisst die Zwischennutzung ihre Kinder?“

Kreative Nutzer als Unternehmer

- Information: ausbaufähig – es fehlen z.B. praktikable Informationen zu kommunalen Angeboten
- Kooperation: ausbaufähig - Kooperationen zwischen IG/Verbänden, Akteuren und Kommunen
- Warum nehmen Kreativwirtschaftler Informationen zur Beratung z.B. des Amts für Wirtschaftsförderung häufig nicht wahr?

3. Regler - „Rechte, Pflichten und Ermessen“: Denkmalrecht, Bauordnung, EneV ... Wer regelt wie den Baubestand?

In der Arbeitsgruppe 3 wurden anhand des Best-Practice-Beispiels Tapetenwerk die Hürden und Hemmnisse des Erwerbs und der schrittweisen Sanierung einer Industrieanlage diskutiert. Hierbei entstanden viele formulierte Fragen, die im weiteren Verlauf insbesondere der rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Begutachtung zu beantworten sein werden.

Akteure und Finanzierung

- Finanzierung/Investition: Was sind Eigenmittel? Wie findet man Geldgeber?
- Zwischennutzung und dauerhafte Mietlösung: Wie regelt man die Übergänge?

– Problem Kredite: Im Falle einer niedrigschwelligen Instandsetzung sind die Banken skeptisch, da die Gefahr das Objekt unsaniert weiter veräußern zu müssen, hier sehr hoch bewertet wird. Hier wäre ein Katalog mit beispielhaften Projekten hilfreich.

Verwaltung und Rechte

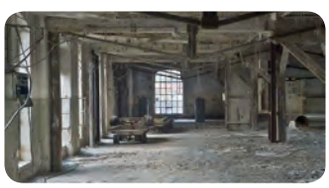
– Rechte und Pflichten: Klärungsbedarf - Erstellung einer Nutzungshistorie relevant und sinnvoll
– Zuständigkeit: mangelhaftes Wissen um die Zuständigkeiten der einzelnen Ämter
– Amt: Wie kommunizieren die Ämter untereinander?
– Weichenstellung: Was ist eine Umnutzung? Was heißt Bestandsschutz?
– Genehmigung: Wo liegen Spielräume?
– Bauordnung: Ist eine Anpassung bzw. Novellierung des Bauordnungsrechts an neue Arbeitswelten notwendig?

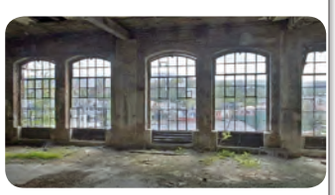
Die Energieeinsparverordnung (EnEV)

– Niedrigschwellige Sanierung: die „Anpassung“ der Nutzer an das Gebäude
– Wissensmangel: die EnEV ist nicht vordergründig baurechtlich bzw. baukulturell feindlich, wird jedoch mangels Wissen nicht immer richtig bzw. sinnvoll angewendet
– Was bedeutet „EnEV“ im Falle der Umnutzung von Gebäuden und wie ist dies zu bewerten?
– Wie belastbar ist die messbare Energieeffizienz nach Definition der EnEV?
– Wie wird niedrigschwellige Instandsetzung von Förderprogrammen gespiegelt?

Die zahlreichen Fragen, die in den Diskussionen der Arbeitsgruppen aufgeworfen wurden, resultierten auch aus der gezielten „Mischung“ von Kultur- und Kreativwirtschaft, Politik und Verwaltung. Der Workshop wurde allseits als sehr erfolgreich eingeschätzt. Die Probleme und Potentiale der KuK, der Industriekultur und der niedrigschwelligen Instandsetzung wurden aus verschiedenen Perspektiven einem breit aufgestellten Publikum präsentiert und konnten über den Vortragsmodus hinaus behandelt werden.
Die Informationen und Ergebnisse des Workshops bilden wichtige Grundlagen für die Ermittlung von Bedarfen und Kriterien im Rahmen der Forschungsarbeit und des Modellvorhabens.
Im Ergebnis hat sich ein Ziel konkret als „Grundlagenermittlung“ herausgestellt: die Erstellung einer Datenbank erfolgreich durchgeführter niedrigschwelliger Instandsetzungsprojekte. Diese kann für alle Akteure von Nutzen sein. Referenzprojekte können zeigen, wie andere mit dem Baubestand sowohl rechtlich als auch baulich und konzeptionell umgehen und welche Nutzergruppen diese Objekte beherbergen.
Im Rechtsgutachten sollen – aufbauend auf die Fragen und Ergebnisse des Workshops - Ermessenspielräume untersucht werden, um Hemmnisse und Probleme beim Erwerb bzw. der Sanierung und der Nutzung von Räumen in Industriebrachen nicht nur aufzuzeigen, sondern auch abzubauen.

PLANSPIEL **LEDERFABRIK** FREITAL





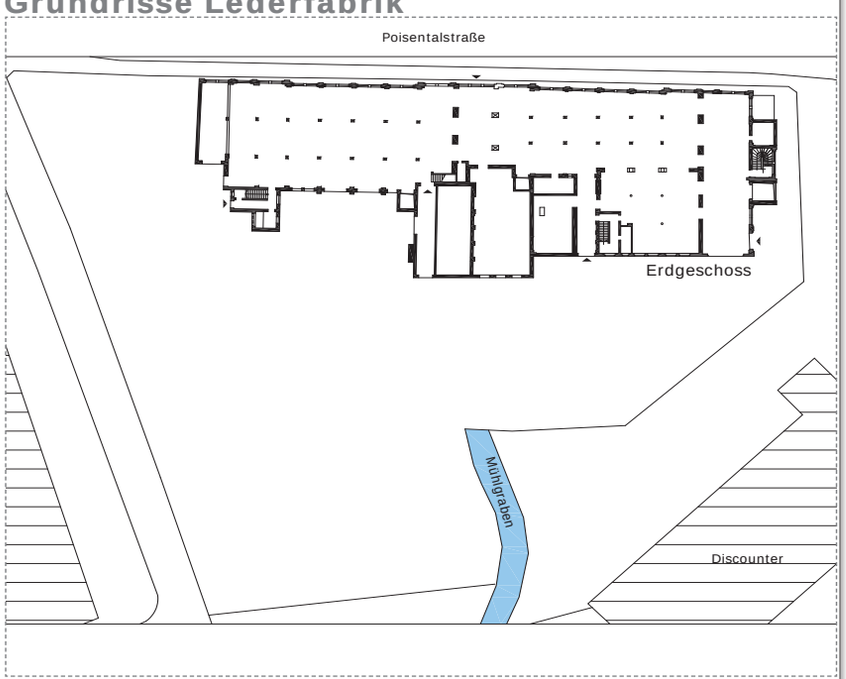
Freitaler Konzept

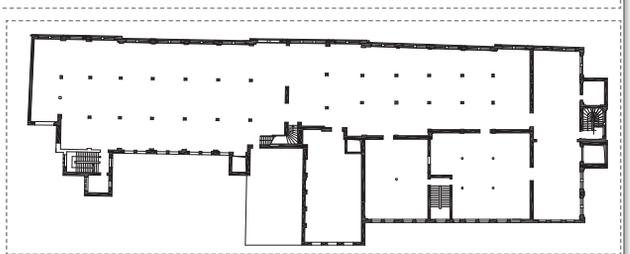
F2 Freitaler Technologiepark

F1 Freitaler Technologiezentrum

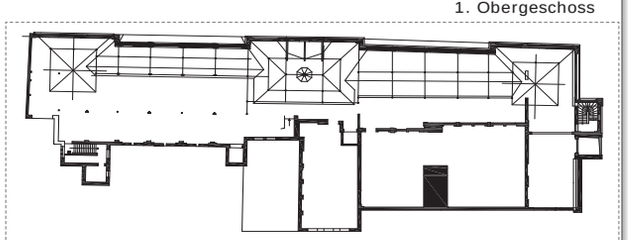
F3 Freitaler Kreativfabrik

Grundrisse Lederfabrik



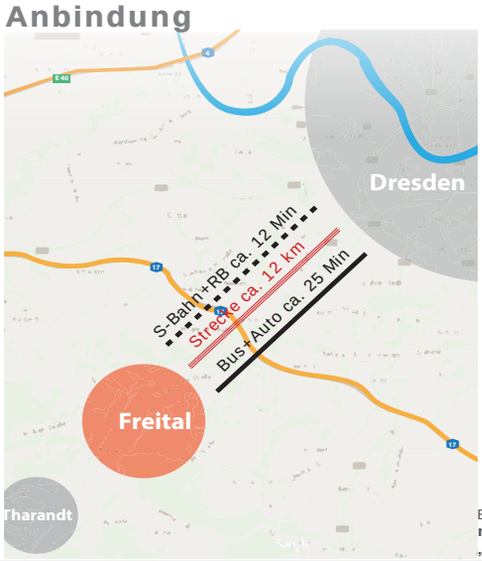


1. Obergeschoss



Dachgeschoss

Anbindung



Bundesforschungsprojekt **Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen mit nutzerorientiertem Umbau zu kostenoptimierten Arbeitsräumen für die Kreativwirtschaft - „Kreativfabrik Freital“** - copyright | rb architekten Lützner Straße 91 04177 Leipzig | 0341-4928236

3.1.2. Workshop Oktober 2014 in Freital: Kreativwirtschaft (auch) außerhalb der Metropolen – „Kreativfabrik Freital“

Zum zweiten Projektworkshop im Oktober 2014 im Technologie- und Gründerzentrum in Freital sollten insbesondere regionale Vertreter der Kreativwirtschaft und andere Akteure mit Entscheidungsträgern aus Politik und Verwaltung ins Gespräch kommen, um neben konkret vorgegebenen Themenschwerpunkten auch das Konzept einer Freitaler Kreativfabrik zu diskutieren.
Mit einem nächsten Zwischenstand ausgewertet wurden auch die Fragebögen auf der projektbegleitenden Website www.kreative-produktionstaedte.de, die sich an Raumbesitzer, Raumnutzer und Raumsuchende richten.
Das Fragenforum, welches als „Forderung“ und Ergebnis aus dem ersten Projektworkshop vor einem Jahr ebenfalls auf der Website eingerichtet wurde, wurde von den Akteuren nicht wie angekündigt zahlreich genutzt. Aus Sicht der Verfasser ist das persönliche (Fach)Gespräch dadurch nicht zu ersetzen. Das Format des Workshops als Mittel des Informationsaustauschs war von den Forum-Befürwortern als „nicht effektiv“, weil zu zeitaufwendig, kritisiert worden. Allerdings wurde das nun auch vom zweiten, wieder sehr erfolgreichen und kompakten Projekt-Workshop in Freital widerlegt.

Jörg-Peter Schautz
2. Bürgermeister der Stadt Freital, Geschäftsführer Freitaler Technologie- und Gründerzentrum, studierter Ingenieur im Baubereich und zuvor selbstständiger Bauleiter

Thomas Pirrong
Jurist, 1993 Justitiar des früheren Landkreises Kamenz, seit 1995 Referent im Sächsischen Staatsministerium, seit 2008 im Referat 54 Städtebau- und EU Förderung, Sächsisches Staatsministerium des Innern tätig

Für den zweiten Workshop wurde in Freital das 2013 eröffnete Technologie- und Gründerzentrum ausgewählt, welches unter der Bezeichnung „F 1“ aktuelles Kernstück des Freitaler Konzepts F1-F2-F3 ist (s.a. Teil 4) und dessen Entwicklung deshalb in engem Zusammenhang mit der geplanten Aktivierung der historischen Lederfabrik steht.
Wie beim ersten Workshop in Leipzig bereits sehr erfolgreich „gemischt“, wurden Vertreter des Bundes und der Landesregierung Sachsen sowie Vertreter verschiedener bereits interessierter Stadtverwaltungen wie Plauen, Aue, Glauchau und Chemnitz und Akteure aus Kultur und (Kreativ)Wirtschaft eingeladen.
Im ersten Workshop sollten Fragen gesammelt, in diesem zweiten Workshop sollten nun konkrete Ziele formuliert werden. Im Fokus standen sowohl Bestandsaufnahme als auch Konzeptanalyse zum Thema „Kreativwirtschaft in kleinen Städten“, diskutiert am konkreten Beispiel und als PLANSPIEL LEDERFABRIK. In den Arbeitsgruppen stand die entsprechende Problemanalyse im Vordergrund. Neben den Haupt- und Impulsreferaten der Fachleute und der Arbeit in den Diskussionsgruppen, konnten die Teilnehmenden in den Pausen nicht nur weitere Verknüpfungen und Synergiepunkte erörtern: das Angebot, einen Spaziergang zur Lederfabrik mit Führung durch das noch leerstehende Gebäude zu machen, wurde von fast allen Workshop-Teilnehmern sehr interessiert wahrgenommen.

Mit der Eröffnung des Workshops erläuterte der zweite Bürgermeister der Stadt Freital, Jörg Schautz, noch einmal das Freitaler Konzept F1-F2-F3 und den aktuellen Stand in der Freitaler Kommunalpolitik.

Im Anschluss begrüßte Thomas Pirrong vom Sächsischen Staatsministerium des Innern die Teilnehmer und gab einen interessanten Überblick über aktuelle und zukünftige Schwerpunkte und Mittel der Städ-

Abb. 13 (linke Seite): Plakat zum Workshop als Diskussionsgrundlage in den Arbeitsgruppen
Quelle: Verfasser

Katrin Hoffmann
Bis 2001 Studium der Kommunikationswissenschaft an der TU Dresden // 2001 bis 2004: Projektleiterin City Management Dresden e.V. & Mitarbeiterin im Bereich Marketing im Lateinamerikazentrum der Uni Heidelberg in Santiago de Chile // Seit Ende 2004: GF des Industrievereins Sachsen 1828 e.V.

Dr. Stephan Kieselstein
Bis 1976 Maschinenbaustudium in Karl-Marx-Stadt, 1981 Promotion, anschließende verschiedene Leitungsfunktionen im Bereich Entwicklung / Konstruktion, 2002 Gründung der Kieselstein GmbH, 2004 Gründung der Kieselstein International GmbH, heute Prokurist der Kieselstein International GmbH

Michael Rudolph
Architekt, geboren 1975, Partner im Büro Rudolph Langner – Station C23 - Büro für Architektur und Landschaftsarchitektur PG, Wettbewerbsbetreuung, Masterplanung und Umsetzung, aktuelles Projekt: Sächsischen LAGA 2015 in Oelsnitz/Erzgebirge.

tebau- und EU-Förderung. Er unterstrich noch einmal das besondere Interesse des Landes Sachsen am Modellvorhaben und an Freital, aber auch die durchaus kritische Aussensicht auf kommunalpolitisch bedingte Verzögerungen im Projekt.

Nach einer Einführung in den aktuellen Stand von Forschungsprojekt und Modellvorhaben durch die Verfasserin folgten die drei Hauptreferate:

Vom Industrieverein Sachsen 1828 e.V. sprach die Geschäftsführerin Katrin Hoffmann über die heutige Mitgliederstruktur, die Ziele und die aktuelle Arbeit des Vereins mit besonderem Blick auf die wachsende Zusammenarbeit mit dem Verein „Kreatives Chemnitz e.V.“ Hier wurden konkrete Möglichkeiten und Wege sichtbar, um alteingesessene Wirtschaft mit den relativ neuen und jungen Wirtschaftsclustern der Kreativen zusammenzubringen und damit die offenkundigen Synenergien zu nutzen.

Im direkten Anschluss stellte Dr. Stephan Kieselstein als aktives Mitglied des Industrieverein Sachsen 1828 e.V. und Inhaber eines Maschinenbauunternehmens in einem sehr engagierten und inspirierenden Vortrag das historische Areal der Loose-Fabrik auf dem Chemnitzer Kaßberg vor. Als Grundstückseigentümer hat er sich zum einen bewusst gegen den Neubau „auf der grünen Wiese“ entschieden und sein Maschinenbauunternehmen dort angesiedelt, zum anderen hat er auf den verbleibenden 50% der Nutzfläche das Projekt 3K - Kunst Kaßberg Kieselstein installiert, in welchem er „Arbeit und Wohnen mit Kunst und Kultur...“ verbinden will. Dafür gab es 2012 den Deutschen Kulturförderpreis. Heute befinden sich auf dem Areal 22 Ateliers, die von Designern, Malern, Keramikern, Modemachern, Musikern sowie bildenden Künstlern gemietet werden. Daneben gibt es auch den „kieselstein“ - eine Eventlocation als Ausstellungsraum, Theaterbühne etc..
Für Dr. Stephan Kieselstein bedeutet Industriekultur = kreativer Umgang mit Vergangenem in der Gegenwart.

Im zweiten Referat wurde von dem Leipziger Architekten Michael Rudolph die „Konversion (klein)städtischer Brachen“ sehr anschaulich an verschiedenen Praxisbeispielen erläutert. So stellte er zum einen die erfolgreichen Umnutzungen der Industriebrachen in Reichenbach anlässlich der Landesgartenschau vor, welche solch eine Strahlkraft erzeugt habe, dass viele private Investoren nachzogen und selbst die Bürgerinitiative, die sich eigens zur Rettung der Altstadt gegründet hatte, überflüssig wurde. Außerdem erläuterte er sein aktuelles sächsisches Projekt - die Landesgartenschau in Oelsnitz. In der kleinen Stadt im Erzgebirge soll das Gelände eines ehemaligen Steinkohleverladebahnhofes umzufunktioniert und ein Bürgerpark integriert werden. Die Planungen legen besonders viel Wert auf den Umgang mit dem Vorhanden (Erhalt der Schienen, um eine kleine Bahn fahren zu lassen, der Lampen, die unter Denkmalschutz stehen, alter Weichen etc.) Auf lange Sicht kann das Projekt dem Bereich der niedrigschwelligen Sanierung zugeordnet werden: der Bürgerpark wird nur einen Teil der Fläche beanspruchen, die sonstige Fläche kann „gepflegt verwildern“.
Die Sicht des Bundes auf die (kleinstädtische) Kreativwirtschaft wurde im dritten Referat durch Melanie Seifart vom Kompetenzzentrum Kultur- und Kreativwirtschaft des Bundes erläutert. Sie ist regionale

Ansprechpartnerin für Berlin und Brandenburg und war so auch eine interessante Diskussionspartnerin im überregionalen Informationsaustausch des Workshops.
In ihrem Vortrag stellte sie die Arbeit und die Handlungsfelder des Kompetenzzentrums vor. Dessen Grundanliegen ist es, den Kreativen, die häufig sehr projektbezogen arbeiten und die wenig Zugang zu den Märkten haben, eine ökonomische Hilfestellung zu bieten und den Perspektivwechsel - hin zur Kundenperspektive - zu fördern.

Nach der Mittagspause und dem Rundgang durch die Lederfabrik folgten die Impulsreferate für die anschließende Diskussion in drei moderierten Arbeitsgruppen:

Lars Fassmann, Grundstückseigentümer, Jungunternehmer, Mitglied im Verein „Kreatives Chemnitz e.V.“ und inzwischen auch Stadtrat in Chemnitz engagiert sich bereits seit mehreren Jahren zusammen mit Mandy Knospe im Chemnitzer Stadtteil Sonnenberg, wo er auch im ehemaligen Bauamt einen „Kultur- und Kreativspot“ initiierte, u.a. mit Coworking Space, Ateliers und Wohnungen.
In seinem Referat stellte er beispielhaft die ehemalige Auto-Union-Konzernzentrale in Chemnitz vor – mit 12.000 qm Nutzfläche nicht nur sein aktuelles sondern auch sein bisher größtes Praxis-Projekt zur niedrigschwelligen Brachenaktivierung. Als Ankermieter konnte er hier die Lebenshilfe gewinnen, die in den ehemaligen Produktionsräumen wieder Zulieferteile für die Autoindustrie herstellen werden. Daneben wird es aber auch einen Ausstellungsraum, einen Veranstaltungsraum sowie Physiotherapie und ein Bewegungsbecken geben.
Anhand von sechs Stichpunkten erläuterte er die aus seiner Sicht wichtigsten Problemfelder bei dem Erhalt und der Umnutzung leerstehender innerstädtischer Gebäude.

Kristina Wißling, freischaffende Designerin und „Kreativpilotin“, war aus Lennestadt in Nordrhein-Westfalen angereist, um über ihr innovatives und ausgesprochen praxisorientiertes Faltkonzept für die Wirtschaft und über die Vorteile ihres kleinstädtischen Firmensitzes zu sprechen. Origami für die Industrie - das Konzept mit dem sie „nicht basteln, sondern auch Geld verdienen“ will, schaffte es unter die Top 10 der Unternehmenskonzepte deutschlandweit im Rahmen des Businessplanwettbewerbs Start2Grow. Ihr wichtigstes Projekt, gerade im Hinblick auf Öffentlichkeitswirksamkeit, war der Auftrag LEOrigamiPARD III, einen Panzer-Faltplan zu konstruieren und diesen auch „live“ zu falten. Durch das Medieninteresse folgten im Anschluss daran weitere Aufträge zum Thema Origami Engineering. Die Aufgabenfelder sind vielfältig: Verkleinerung von Flächen für den Transport, Erzeugung von Stabilität, Konstruktion von Bauteilen an einem Stück... Ebenso wie die Branchen aus denen die Anfragen kommen: Medizintechnik, minimal inversible Chirurgie, Luft- und Raumfahrt, temporäre Architekturen, Automobilindustrie... Ihr aktuelles Forschungsprojekt lautet: wie lässt sich Beton falten?

Sebastian Harmel referierte als „Ideeninkubator“ über theoretische Möglichkeiten bei der Raum-Konzept-Entwicklung für neue Arbeitswelten und über die Grundlagen von Inkubatorenkonzepten, in welchen regional etablierte Unternehmen Existenzgründer unterstützen.

Melanie Seifart
arbeitete für verschiedene Kultureinrichtungen bzw. -projekte u.a. im Rahmen der deutsch-polnischen Doppel-Bewerbung der Städte Görlitz-Zgorzelec um den Titel „Kulturhauptstadt Europas 2010“, heute tätig für das Kompetenzzentrum Kultur- und Kreativwirtschaft des Bundes

Lars Fassmann
Jahrgang 1976, Studium der Wirtschaftsinformatik an der TU Chemnitz, 2002 Gründung chemmedia AG, seit 2010 Engagement im Chemnitzer Stadtteil Sonnenberg, aktuellstes Projekt Wiederbelebung der ehem. Auto Union Konzernzentrale/Prestowerke, Vorstand Kreatives Chemnitz e.V. & Stadtrat

Kristina Wißling
geboren 1979 in Bochum, Ausbildung zur gestaltungstechnischen Assistentin Grafik Design, Studium Kommunikationsdesign, seit 2008 freiberufliche Designerin, Preisträgerin Origami für die Industrie, Kreativpilotin Initiative Kultur- und Kreativwirtschaft der Bundesregierung

Sebastian Harmel
Bundeswehroffizier, danach verschiedene Kreativorte in ganz Europa erkundet, Inkubator K52 GmbH gegründet, möchte zukünftig eine Arbeitstätte der Kreativwirtschaft betreiben, um anderen Menschen die Chance zu geben, ihre Ideen zu verwirklichen

Claudia Muntschick
Geboren 1978, 1997 bis 2002 Architekturstudium in Leipzig und Dresden, 2009 Master of Science in ”Denkmalpflege und Stadtentwicklung” TU Dresden, seit 2010 freiberufliche Tätigkeit als Architektin, Initiatorenmitglied von Wir gestalten Dresden e.V.

Dr. Dirk Schaal
seit 2011 Koordinator für Sächsische Industriekultur des Freistaates Sachsen, Initiieren und Entwicklung einer „Neuen Industriekultur“, die Vergangenheit und Gegenwart verbindet.

Wolfram Günther
Jurist, Kunsthistoriker, aktiv in der Denkmalpflege und Sprecher des Stadtforums Leipzig, seit 2004 Niederlassung als Rechtsanwalt in Leipzig. seit 2006 Lehraufträge an der Bauhaus-Universität Weimar, seit 2008 gehört er der Institutsleitung des Instituts für Integrierte Stadtenwicklung in Leipzig an,seit 2014 Landtagsabgeordneter der Fraktion „Bündnis 90/ die Grünen“ in Sachsen

Die Hauptfragen für ihn lauten: Wie und welche Rahmenbedingungen kann ich schaffen, um (kreative) Ideen zu begünstigen? Und wer sollen die zukünftigen Nutzer sein?
Für das Funktionieren eines Ortes definierte er 4 Mechanismen die greifen müssen: ZUGANG - „nicht nur der räumliche auch der Zugang zu den Menschen“, MISCHUNG - „kommunikative Orte, wo sich Leute treffen - der ITler auf die Goldschmiedin“, TEILHABE - „Menschen vor Ort, die schon beim Ausbau, der Entwicklung des Gebäudes teilhaben“, ENTWICKLUNG - „nicht nur Entwicklung des Gebäudes sondern auch die persönliche, die der Kommune, anderer Firmen und der ganzen Nachbarschaft“.

Mit den drei Fachmoderatoren:
Dr. Dirk Schaal als Koordinator für Industriekultur des Landes Sachsen für die Gruppe 1,

Claudia Muntschick als Architektin und Vorstandsmitglied des Kreativwirtschaftsverbandes „Wir gestalten Dresden e.V.“ für Gruppe 2 und

Wolfram Günther als Rechtsanwalt, Vorsitzendem der Leipziger Denkmalstiftung und inzwischen auch sächsischer Landtagsabgeordneter für die Gruppe 3

standen allen Teilnehmern gleichzeitig sehr kompetente Diskussionspartner zur Verfügung.
Nach der ersten Auswertung können die wichtigsten Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen wie folgt zusammengefasst werden:

Arbeitsgruppe 1 – Eigentümer:

INPUT - OUTPUT?
Von der Immobilienverwaltung zum kreativen Management

In dieser Arbeitsgruppe diskutierten insbesondere kommunale und private Grundstückeigentümer mit potentiellen „Finanziers" von Landesregierung und Bankenwesen und potentiellen „Mietern" großer Flächen über zentrale Stichworte wie „Finanzierungskonzept" und „Ankermieter".
Es wurde von allen Seiten deutlich gemacht bzw. bestätigt, dass im Umgang mit großflächigem Leerstand eine konventionelle Herangehensweise bei der Sanierung und Vermarktung der Flächen nicht das gewünschte Vermietungsergebnis bringt. Im Gegenteil weisen bereits nachweislich kreativ gemanagte Objekte einen überdurchschnittlich hohen und vor allem auch stabilen Vermietungsstand auf.
Seitens der Sparkasse Leipzig erläuterte Pirkko Thiemicke von der Immobilienabteilung, wie und welche Schwerpunkte ihr Finanzinstitut regional unterschiedlich setzt und welche positiven Erfahrungen in Leipzig mit der kreativen Herangehensweise an ursprünglich sehr konventionelle Finanzierungskonzepte gemacht wurden und wie hier die Problematik der niedriginvestiven Sanierung mit entsprechend unterdurchschnittlicher Mieteinnahme in diese Konzepte eingerechnet wurde. Lars Fassmann konnte am Beispiel seiner Chemnitzer Immobilien die sehr unterschiedliche Herangehensweise auch der regionalen Finanzinstitute bestätigen und erläuterte anschaulich, dass klassische Baufinanzierungen für Konzepte der schrittweisen und niedrigschwelligen Sanierung vordergründig ungeeignet sind. Thomas Pirrong vom SMI beschrieb noch einmal detailliert die aktuellen Fördermöglichkeiten in Sachsen gerade für die diskutierten Aktivierungsprojekte, verwies aber auch deutlich auf das Ziel hier Kommunen zu fördern und diese damit auch „in die Pflicht" zu nehmen, kreative Aktivierungskonzepte zu entwickeln bzw. zu unterstützen. Dass Ankermieter wie die Volkshochschule für die Freitaler Lederfabrik oder der Lebenshilfe-Verein im historischen Gebäude der Auto Union in Chemnitz durchaus in ein kreativwirtschaftlich orientiertes Vermietungskonzept passen können, wurde nahezu einheitlich von allen bestätigt und besonders seitens der potentiellen „Finanziers" sehr positiv bewertet.

Kreative Finanzkonzepte:
- Engagement regionaler Banken prüfen – Beispiele aufzeigen!
- Förderfähigkeit prüfen: Eigentümer Kommune? Eigentümer „privat"?
- Kooperationsmöglichkeiten prüfen: Eigentümer Kommune und „privater" Betreiber?
- Regionale Bedarfsermittlung: „Angebot und Nachfrage" prüfen!

Kreativwirtschaftlich orientierte Vermietungskonzepte:
- Regionale Mieter identifizieren – Affinität zwischen Kreativwirtschaft und Manufaktur!
- Nutzung mischen – Flächenangebot prüfen!
- Ankermieter finden – Flächenbedarf prüfen!
- Regionale Bedarfsermittlung: Raum-Miete-Zeithorizont?
- Alleinstellungsmerkmale herausarbeiten – „Geschichte(n)" nutzen!

Fazit: *„Man muss es wollen!“ war das vereinfachte Fazit dieser sehr konstruktiven Gesprächsrunde. Um ein kreatives und trotzdem praxisorientiertes und wirtschaftliches Finanzierungs- und Vermietungskonzept aufstellen und auch umsetzen zu können, muss zuallererst Offenheit und Einigkeit im Hinblick auf das Ziel bei allen Beteiligten erreicht sein. Mögliche Bedenken jedes Einzelnen sollten bis auf ein kalkulierbares Restrisiko ausgeräumt sein. Ist dies nicht der Fall, sitzen ggflls. die falschen Partner am Tisch. Um die Verschwendung von Zeit- und Finanzressourcen möglichst zu verhindern, sind Information und Kommunikation hier schon bei der „Partnersuche“ sehr hoch zu bewerten. Die weitere Bekanntmachung von Best-Practice-Beispielen und entsprechenden Kontakten wurde als sehr effektive Unterstützung gewertet.*

Arbeitsgruppe 2 - Nutzer :

NETZWERKE UND NACHBARSCHAFT Wenn’s in großen Städten eng wird – (W)weg aufs Land?

In der Arbeitsgruppe 2 diskutierten Akteure der KuK mit Vertretern verschiedener Kommunen und Betreibern kreativwirtschaftlich genutzter Standorte die Themen „Raum“ und „Angebot und Nachfrage“ aus kleinstädtischer Sicht: muss die (Raum)Not groß sein, damit Dresdner Kreative nach Freital ziehen?
Auch auf der Grundlage des ersten kleinen Nutzerworkshops in Freital, zu dem auch Dresdner Kreative eingeladen waren, sollten hier durchaus konkrete „Nachteile“ großstädtischer Raumnot für Kreative herausgearbeitet werden, von denen kleinere Städte und Kommunen lernen und letztendlich profitieren können, wenn sie entsprechende „Angebote“ entwickeln und bekannt machen. Denn auch die Auswertung der Projektfragebögen hat ergeben: eine preiswerte Miete ist ein interessanter Anreiz, aber längst kein ausreichender Grund für den Umzug einer Firma aufs Land!

Wichtigste Stichpunkte:

- Der Begriff Netzwerk ist häufig negativ besetzt, hier müssen Ängste abgebaut werden, die Kommune muss sich selbst und von innen heraus vernetzen
- Für die Netzwerkarbeit und das Stadtquartiersmanagement gibt es Fördergelder
- TOP DOWN-Prozesse und BOTTOM UP- Prozesse müssen gleichzeitig stattfinden
- Kreative gehen in der Regel dorthin, wo schon kreative Menschen arbeiten, nutzen den Austausch und kontroverse Diskussionen, Synergien
- Konflikte und Probleme bringen vorwärts!
- Identifizieren: Wer sind die aktiven Bürger? Wer sind die Akteure?
- Einbindung ehrenamtlicher Helfer – Schnittstelle: Geschichte (Hobbyhistoriker, Senioren)
- Der Erhalt und die Umnutzung der Industriebrache stellt einen Mehrwert dar, das muss klar kommuniziert werden
- Günstige Verkehrsanbindungen und Anschlussverbindungen sind wichtig

– Industriebrachen bieten FREIRAUM um Visionen zu entwickeln
– Angebot und Nachfrage müssen aufeinander abgestimmt werden
– Potenzielle Nutzer brauchen Planungssicherheit durch schnelle Entscheidungen und kurze, klare Zeitspannen
– Unkonventionelle Lösungen und innovative Projekte erfordern das Wollen der öffentlichen Entscheidungsträger, diese müssen ihren Ermessensspielraum ausnutzen
– Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit müssen eingesetzt werden um Unterstützer zu gewinnen, das Projekt muss auf breite Füße gestellt werden

Erstes Fazit: *Auch in dieser Gesprächsrunde wurde an das „Wollen" der Beteiligten appelliert: „Nachfrager" und „Anbieter" sollten sich frühzeitig austauschen und Missverständnisse ausräumen. Ein deutliches Ergebnis war hier, dass kleine Städte ihre traditionell kürzeren Verwaltungswege kreativer nutzen sollten, da gerade kurzfristige und belastbare Raumangebote für junge Unternehmer sehr wichtig sind. Als „Start-Up am Markt" müssen sie häufig schnell reagieren. Neben günstigen Verkehrsanbindungen und der Nachbarschaft zu anderen Kreativen sind deshalb flexible Raumstrukturen, die ein gesundes Wachsen und Schrumpfen an Arbeitsraum ermöglichen sehr interessant. Alle diese Punkte begründen wieder die hohe Affinität der Kreativwirtschaft zur Nutzung von historischen Fabrikanlagen, welche auch bei diesem zweiten Workshop bekräftigt wurde. Festgestellt wurde aber auch, dass häufig ein grundlegendes kommunales Verständnis für niedrigschwellige Instandsetzung fehlt.*

Arbeitsgruppe 3 – Betreiber:

RECHT, PFLICHT, ... – IDEE? Fachwissen und Grenzbereiche – der Umgang mit dem Baubestand

Wie bereits im ersten Projektworkshop wurden die zentralen Themen in der Arbeitsgruppe 3 wieder sehr praxisorientiert diskutiert. Insbesondere die kommunalen Gesprächspartner, aber auch Denkmalpfleger und Akteure brachten hier Erfahrungen und Problemfragen zu eigenen Beispielprojekten ein. Insbesondere für diese Arbeitsgruppe war der Rundgang durch die historische Lederfabrik ein wichtiger Input, um Themen wie „Energiesparverordnung" und „Mischnutzung" konkret zu erörtern. So wurde beispielhaft aus der Stadt Glauchau mit dem Thema „Altlasten" dargestellt, wie wichtig für Finanzen und Zeitplanung Kommunikation und Information sein können und dass die Kommunen hier durchaus noch Spielraum haben und ihre vorhandenen „kommunalen Vorteile" längst nicht vollständig nutzen (siehe unten).

GRUNDFRAGE
am Anfang sollte sein: was ist überhaupt möglich am Gebäude?
– Weg zum Fachmann suchen: Ansprechpartner für eine energetische Sanierung von z.B. Denkmalen finden
– „Manchmal stellt die EnEV nachzuweisen gar kein Problem dar, nur die Bauherren haben die Vorstellung, dass alles gedämmt, erneuert etc. werden müsse, weil das Wissen fehlt."
– Information und Kommunikation: Aufklärungsarbeit leisten!

THEMA EnEV
Große Bandbreite von Möglichkeiten ausschöpfen!
- Man muss spezialisiert sein für KfW-Anträge
- Information und Kommunikation: Weiterbildungen zu detaillierten Problemstellungen anbieten

THEMA ALTLASTEN
Stellen die Altlasten auf dem Grundstück/am Gebäude wirklich ein akutes Problem dar?
- Kommunen haben Altlastenkataster
- Unterschiedliche Bedingungen für Gebäude und Grundstück beachten

Beispiel Stadt Glauchau:
„Altlasten-Untersuchungen gibt es erst, wenn es für die Gebäude eine Nutzungsanfrage gibt."
- „Es wäre gut, wenn die Kommunen hier schon im Vorfeld aktiv werden würden, damit bei potentiellen Interessen nicht alle Probleme auf einmal bearbeitet werden müssen und dieser riesige Berg den potentiellen Investor dann abschreckt."
- Verantwortlichkeiten klären innerhalb der Verwaltung!

THEMA DENKMALSCHUTZ
Denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist für Denkmale notwendig!
- Ziel der Denkmalbehörde ist die Nutzung des Gebäudes
- Problem Detaillbetrachtung: Möglichkeiten für Eingriffe in Industriedenkmalen prüfen und nutzen

THEMA FÖRDERMITTEL
Eigenanteil der Kommunen prüfen: politischer Wille muss da sein!
- Eigenanteilersatz prüfen: Möglichkeit Mittel über eine private/ Bürger-Stiftung zu erhalten?
- Mögliche Zweckbindungen beachten
- Eigene Fördertöpfe der Städte prüfen:

Beispiel Stadt Chemnitz: Fördertopf vorhanden
Beispiel Stadt Leipzig: hat einen Fördertopf für städtebauliche Sicherungsmaßnahmen
Beispiel Stadt Plauen: Notsicherungstopf (70/80.000 €)

THEMA VERWALTUNGSENTSCHEIDUNGEN
Die Behörde hat ein Ermessen!
- Gleichbehandlungsgebot im rechtlichen Rahmen ausnutzen
- Entscheidungsspielraum der Verwaltung nutzen
- Mischnutzung Wohnen & Arbeiten: Welche Probleme können auftreten?
- Nutzungsfestlegung: entscheidend ist, welche Nutzung überwiegt!
- Umnutzung benötigt einen Bauantrag: Was ist „Umnutzung"?

Beispiel Stadt Freital:
- Abrissentscheidungen hatten Auswirkungen auf Handwerker vor Ort: keine Sanierungsobjekte mehr vorhanden – keine Arbeitsräume mehr für Erweiterung
- Langfristige Entwicklungen: Nachbarstadt Dresden ist „durchsaniert" - Zuzug von Jungen wäre möglich - Wohnraum für junge Familien fehlt in Freital

THEMA KOMMUNALES EIGENTUM
„Warum trauen sich Städte nicht an Eigentum ran? Einziges Risiko ist, dass sie auf den Kosten sitzen bleiben!“
– Austausch: Information und Kommunikation

Foto © rb architekten

Foto © rb architekten

Fazit: „WICHTIG WÄRE EIN NETZWERK DER KOMMUNEN ZU ERREICHEN!“

Sicher kann weder im Rahmen der Forschungsarbeit noch des Modellvorhabens in Sachsen ein Netzwerk der Kommunen initiiert werden. Bemerkenswert ist aber, dass die kommunalen Vertreter sich immer stärker den Austausch zu konkreten Problemlösungen im Umgang mit ihrem Baubestand – welcher häufig auch „Leerstand“ ist - wünschen, und, dass diese Diskussion in Sachsen bereits mit dem ersten Projektworkshop angestossen und seitdem immer weiter geführt wurde. Hinzu kommt, dass der Einsatz von Fördermitteln in den vergangenen 20 Jahren nicht zwangsläufig auch zur (Aus)Nutzung der sanierten Gebäude geführt hat. Gerade kommunale Eigentümer brauchen eine neue Sicht auf das Verhältnis von Investition und Rendite, auf Angebot und Nachfrage. Wurden im ersten Workshop auch hier vorrangig Fragen formuliert, werden nun die Lösungsansätze, welche ihnen dieses Projekt anbietet, sehr offen und konstruktiv diskutiert. Ein Problem stellen nach wie vor die Fragen zu einer niedrigschwelligen Sanierung dar, da die detaillierte Vorstellung beispielhafter Lösungen sowohl den Rahmen der Workshops als auch des laufenden Projekts sprengen würde.

Den Abschluss bildete eine erste Vorstellung der Ergebnisse aus den einzelnen Arbeitsgruppen durch die Moderatoren, welche nach einem langen Workshoptag bereits in der „Wirtschaft“ des Technologiezentrums bei Wein und Bier stattfand. In ihren Schlussworten bedankten sich Jana Reichenbach-Behnisch und Jörg Schautz bei allen Anwesenden für einen intensiven und produktiven Gedankenaustausch und gaben einen kurzen Ausblick auf den weiteren Projektablauf. Erfreulich waren die sehr positiven Bewertungen des Workshops im Anschluss auch durch die Teilnehmer. Für die Verfasser als „Veranstalter“ wurde hier wieder bekräftigt, dass der regelmäßige, direkte und konzentrierte fachliche Gedankenaustausch in gleichzeitig entspannter Atmosphäre ein wichtiges Kommunikationsformat ist.

3.1.3. Bedarf, Bestand, Kriterien – Fragenkataloge und erste Auswertung

Im Folgenden werden die Ergebnisse aus den verschiedenen Umfragen noch einmal kurz erläutert und ausgewählte Daten konkret vorgestellt.

Eigentümer, Nutzer und „ideelle Rendite“

„Die Spinnerei ist bestimmt ein Sonderfall, weil einem hier auch als Eigentümer die Nutzung sehr wichtig ist. Man hat einen unglaublich hohen intellektuellen Ertrag (...) Hier wird einfach in anderen Wertansätzen gedacht als nur in Euro und Cent, auf der anderen Seite kann es aber auch nicht sein, dass wir unter Wasser sind die ganze Zeit. Hier ist auf jeden Fall die schwarze Null und ein bisschen was obendrauf schon gut. Das, was obendrauf letztendlich da ist, geht wirklich ins Gelände, erschließt dadurch aber wiederum auch neue Mietflächen, was letztendlich ertragssteigernd ist.“

Quelle: Interview (2. Termin) mit Bertram Schultze, GF Spinnerei Leipzig

Zum einen wurde in den geführten Interviews der jeweils entsprechende Fragebogen für „Eigentümer“ bzw. für „Nutzer“ ausgefüllt, denn Ziel ist ja, diese nachhaltig zusammenzubringen. Hier entstanden entsprechend individuelle Kriterienkataloge, welche auch allgemeine Probleme, Vorurteile und potentielle Schnittstellen präsentierten. Die Auswertung bildete eine wichtige Grundlage für die ersten Steckbriefe der Fabriken und Projekte in Sachsen, für die Konzeptentwicklung im Modellprojekt Lederfabrik Freital und für den Problemkatalog im Ergebnisteil dieser Publikation. Für die unerlässliche Bedarfsanalyse beim Start jedes Projekts können diese beiden Fragenkataloge auch einer ersten Praxis-Prüfung der jeweiligen Idee dienen und ein „Test“ für die Kompatibiltät der potentiellen Partner sein:

Will der Eigentümer tatsächlich niedrigschwellig sanieren und an ein vermeintlich eingeschränktes Klientel vermieten?

Welche Vor- und Nachteile sieht der Eigentümer? Überwiegen die Vorteile?

Welche Vor- und Nachteile sieht der Nutzer? Gibt es Nachteile?

Und was erwartet jeder vom anderen – Abgesehen von der Beständigkeit seines Anfangsinteresses?

Denn beide Partner sind schlussendlich „Vermieter“ und „Mieter“ und gehen bestenfalls ein Mietvertragsverhältnis ein. Ob dieser Vertrag „besondere Bedingungen“ enthalten soll und ob diese für beide vorteilhaft sind, muss jeder Partner individuell entscheiden – und durchaus auch wirtschaftlich. Denn für den einen steht eine Immobilie im Hintergrund, welche immer Geld kostet, auch wenn sie leer und unsaniert bleibt. Und für den anderen entstehen bei Vertragsabschluss monatliche (Miet)Kosten, welche regelmässig zu erwirtschaften sind. Die ideelle Rendite aus dieser Partnerschaft kann jeder nur für sich selbst „verpreisen“.
Interessant können hier auch die – teilweise vollständig abgedruckten – Interviews am Ende dieser Publikation sein, da sie noch einmal die ganz persönlichen Erfahrungen der verschiedensten Akteure im kreativen Umgang mit Raum und Aktivierung widerspiegeln. (S.a. Teil 8, Zeitdokumente)

Raum und Bedarf

Der Fragebogen „Raum-Bedarf“, welcher vereinfacht auch auf der projektbegleitenden Website eingestellt ist, richtet sich sowohl an Raumbesitzer und Raumnutzer als auch an Raumsuchende. Bis zum Projektabschluss wurden diese in Interviews und Gesprächsrunden in Sachsen befragt.
Durch die freie und anonyme Teilnahme im Internet ergab sich ein zusätzlich interessantes Bild für Sachsen: mehr als 50% der Umfrageteil-

nehmer kommen aus Dresden; Leipziger und Chemnitzer beteiligten sich kaum. Das bestätigt zum einen das tatsächliche Raumproblem in der Landeshauptstadt, zum anderen zeigt es, dass nicht nur Chemnitz sondern auch Leipzig offensichtlich kein akutes „Raumproblem“ hat – hier wurde trotz gezielter Nachfragen auch durch die regionalen Kreativwirtschaftsverbände kaum Bedarf „angemeldet“.

Außerdem waren die Branchen „Kunstmarkt“ und „Designwirtschaft“ überdurchschnittlich vertreten, was auch hier auf einen (Raum)Problemschwerpunkt hinweist.

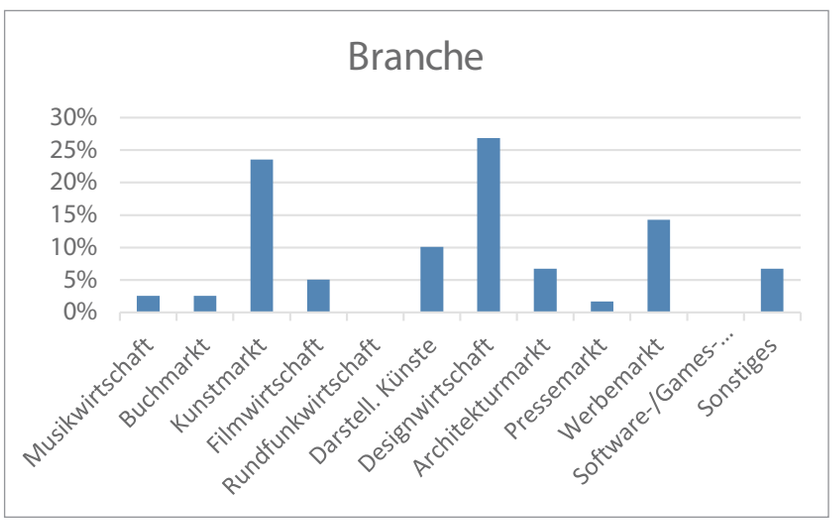


Abb. 14: Welcher der folgenden Teilbranche der KuK ordnen Sie sich selbst zu?

Neben weiteren Fragen zur Tätigkeit standen der eigentliche Arbeitsraum und das Arbeitsumfeld im Mittelpunkt der Umfrage.
Es wurden Größe und Ausstattung der Räume, aber auch Mietvorstellungen abgefragt. Mehr als ein Drittel der Teilnehmer können sich eine „Kaltmiete netto“ von mehr als 4,00 EUR vorstellen – was im regionalen Kontext der sächsischen Metropolen etwa 70% der ortsüblichen Durchschnittsmiete für ein Büro entspricht, im sog. vollsanierten Gebäude oder im Neubau. [1,2]

Kreativwirtschaftler werden häufig als typische „Zwischennutzer“ betrachtet – verstehen sich aber selbst keineswegs so. Die bevorzugte „Nutzungsform“ ist ein klassischer Mietvertrag. Allerdings nimmt langsam aber stetig auch das Interesse am „Kauf“ zu, also an der Bildung von privatem Immobilieneigentum. Von den Verfassern wird das positiv bewertet, da hier offensichtlich gute Möglichkeiten bestehen Immobilien nachhaltig für die Kreativwirtschaft „zu parken“. Das zeigen aktuell die privat bewirtschafteten Best-Practice-Beispiele insbesondere in Leipzig.

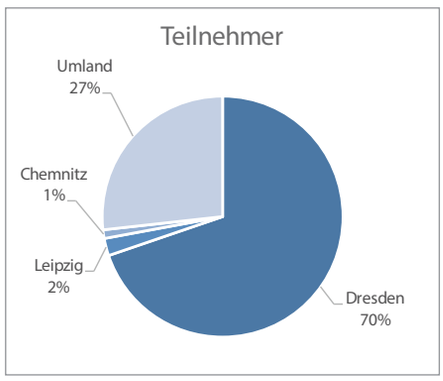


Abb. 15: In welchem Ort sind Sie tätig?

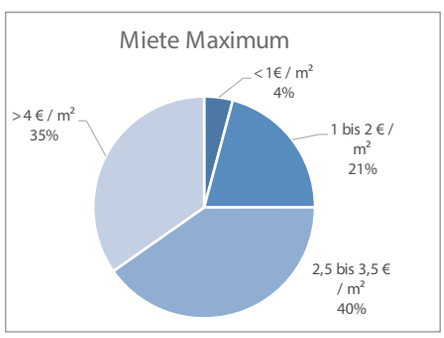


Abb. 16: Welchen max. Mietpreis sind Sie bereit zu zahlen?

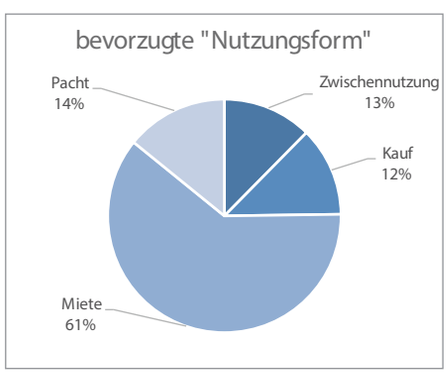


Abb. 17: Auf welcher vertraglichen Basis möchten Sie Räume nutzen?

Abb. 14–17: Quelle: Auswertung Fragenkatalog ‚Raum und Bedarf‘, Darstellung Verfasser

[1] IHK Leipzig 2013: S.15
[2] IHK Dresdenk 2014: S.6

Beispielseiten Fragenkatalog ‚Raum und Bedarf'

Forschungsarbeit und Modellvorhaben
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft
Forschungsinitiative „Zukunft Bau" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Bedarfskatalog

Der Bedarfskatalog richtet sich an Kreative. Alle Fragen beziehen sich auf die jeweils ganz persönliche „Arbeitswelt". Ergebnisse und Auswertung dieser Fragebögen sollen Grundlage eines ersten Kriterienkatalogs für Standortwahl und Raumwahl Kreativer sein.

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen an **info@rbarchitekten-le.de** unter dem Betreff: **IBKW Bedarfsumfrage.**

Ausgefüllt von _____
(Der Fragebogen kann gern auch anonym ausgefüllt werden.)

Datum _____ Ort, Bundesland _____

Allgemein

Wie üben Sie Ihre kreative Tätigkeit aus?

- [x] angestellt
- [ ] freiberuflich
- [ ] selbstständig

Welcher der folgenden Teilbranche der Kultur- und Kreativwirtschaft ordnen Sie sich selbst zu?

- [ ] Musikwirtschaft
- [ ] Buchmarkt
- [ ] Kunstmarkt
- [ ] Filmwirtschaft
- [ ] Rundfunkwirtschaft
- [ ] Markt für darstellende Künste
- [ ] Designwirtschaft
- [ ] Architekturmarkt
- [ ] Pressemarkt
- [ ] Werbemarkt
- [ ] Software-/Games-Industrie
- [x] Sonstige Kulturwissenschaft / Industrie Kulturmarkt

Wie viele Menschen sind in Ihrem Unternehmen beschäftigt / sozialversicherungspflichtig?

- [ ] 1
- [x] 2 - 5
- [ ] 7 - 19
- [ ] mehr als 20

Wie wird die Tätigkeit ausgeübt?

- [x] vorwiegend sitzend
- [ ] vorwiegend in Bewegung

Copyright rb architekten | Lützner Straße 91, 04177 Leipzig | www.rbarchitekten-le.de | info@rbarchitekten-le.de | fon +49 (0)341 4928236

Forschungsarbeit und Modellvorhaben
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft
Forschungsinitiative „Zukunft Bau" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Wie wichtig sind die unten aufgeführten Kriterien für Ihr Arbeitsumfeld und Ihre Standortwahl?

Standort/ Umfeld	Sehr wichtig	Wichtig	Neutral	Eher unwichtig	Nicht wichtig
Infrastruktur	☒	☐	☐	☐	☐
Verkehrsanbindung	☐	☒	☐	☐	☐
Wirtschaftsstruktur	☐	☒	☐	☐	☐
Sozialstruktur	☐	☒	☐	☐	☐
Ortsidentität	☐	☒	☐	☐	☐

Mieterklientel	Sehr wichtig	Wichtig	Neutral	Eher unwichtig	Nicht wichtig
„Gleichgesinnte" Nachbarn	☐	☒	☐	☐	☐
Inspirierendes Umfeld	☐	☒	☐	☐	☐
Kommunikation	☒	☐	☐	☐	☐
Zusammenarbeit	☒	☐	☐	☐	☐

	Sehr wichtig	Wichtig	Neutral	Eher unwichtig	Nicht wichtig
Fördermittelangebot	☐	☒	☐	☐	☐
Verwaltungsstruktur	☐	☐	☒	☐	☐

Wie viele Quadratmeter brauchen Sie mindestens für die Ausübung Ihrer Tätigkeit?

- ☐ 0 - 4 m²
- ☐ 4 – 20 m²
- ☒ 20 – 40 m²
- ☐ > 40 m²

Welchen maximalen Mietpreis sind Sie bereit zu zahlen? (netto „kalt")

- ☐ < 1 €/m²
- ☐ 1 – 2,5 €/m²
- ☒ 2,5 – 3,5 €/m²
- ☐ > 4 €/m²

aber nicht mehr als _____ €/m²

Copyright rb architekten | Lützner Straße 91, 04177 Leipzig | www.rbarchitekten-le.de | info@rbarchitekten-le.de | fon +49 (0)341 4928236

Die Fragen zum Lebens- und Arbeitsumfeld haben Prioritäten deutlich gemacht und den anhaltenden Trend zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten zumindest im Stadtquartier abgebildet. Kreativwirtschaftler wählen ihren Arbeits- und Wohnraum seinem nach Umfeld aus: Infrastruktur und gleichgesinnte Nachbarn sind wichtiger als Schallschutz und Bodenbelag.

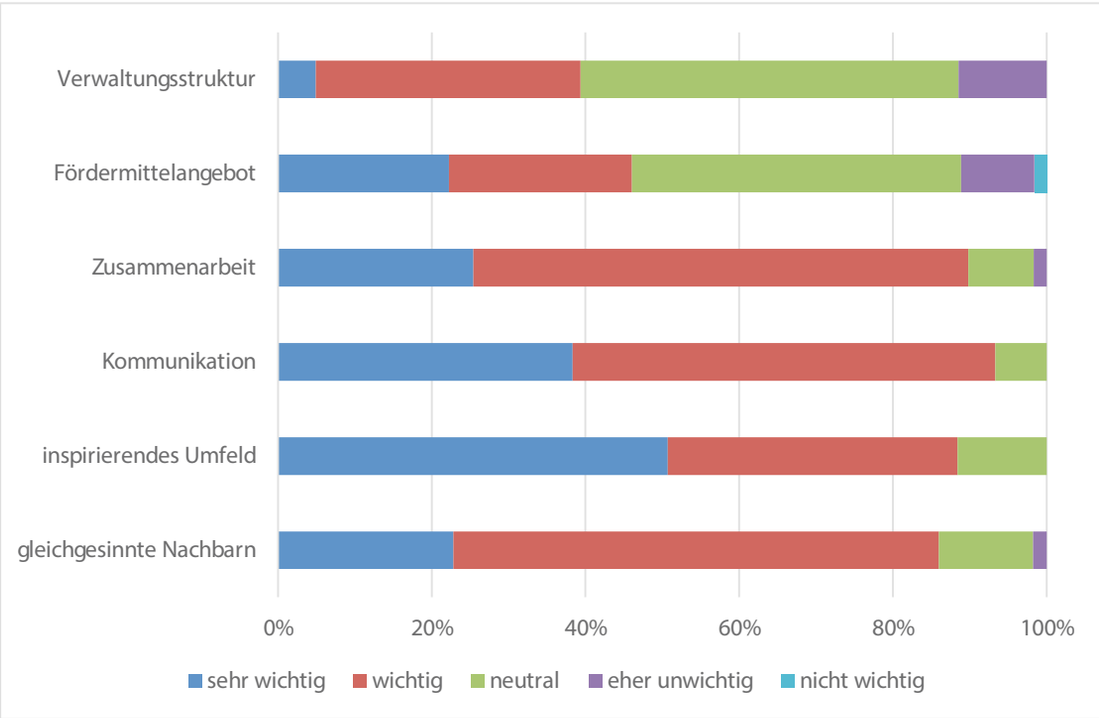


Abb. 18: Wie wichtig sind die aufgeführten Kriterien für Ihr Arbeitsumfeld und Ihre Standortwahl – Teil 1

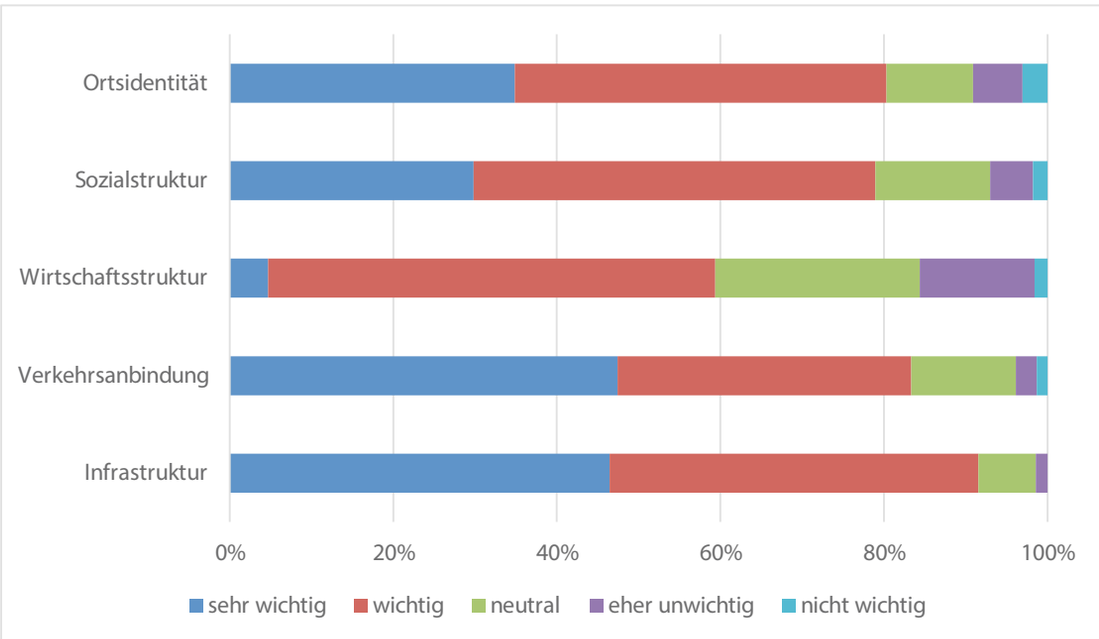


Abb. 19: Wie wichtig sind die aufgeführten Kriterien für Ihr Arbeitsumfeld und Ihre Standortwahl – Teil 2

Abb. 18–20: Quelle: Auswertung Fragenkatalog ‚Raum und Bedarf'
Darstellung Verfasser

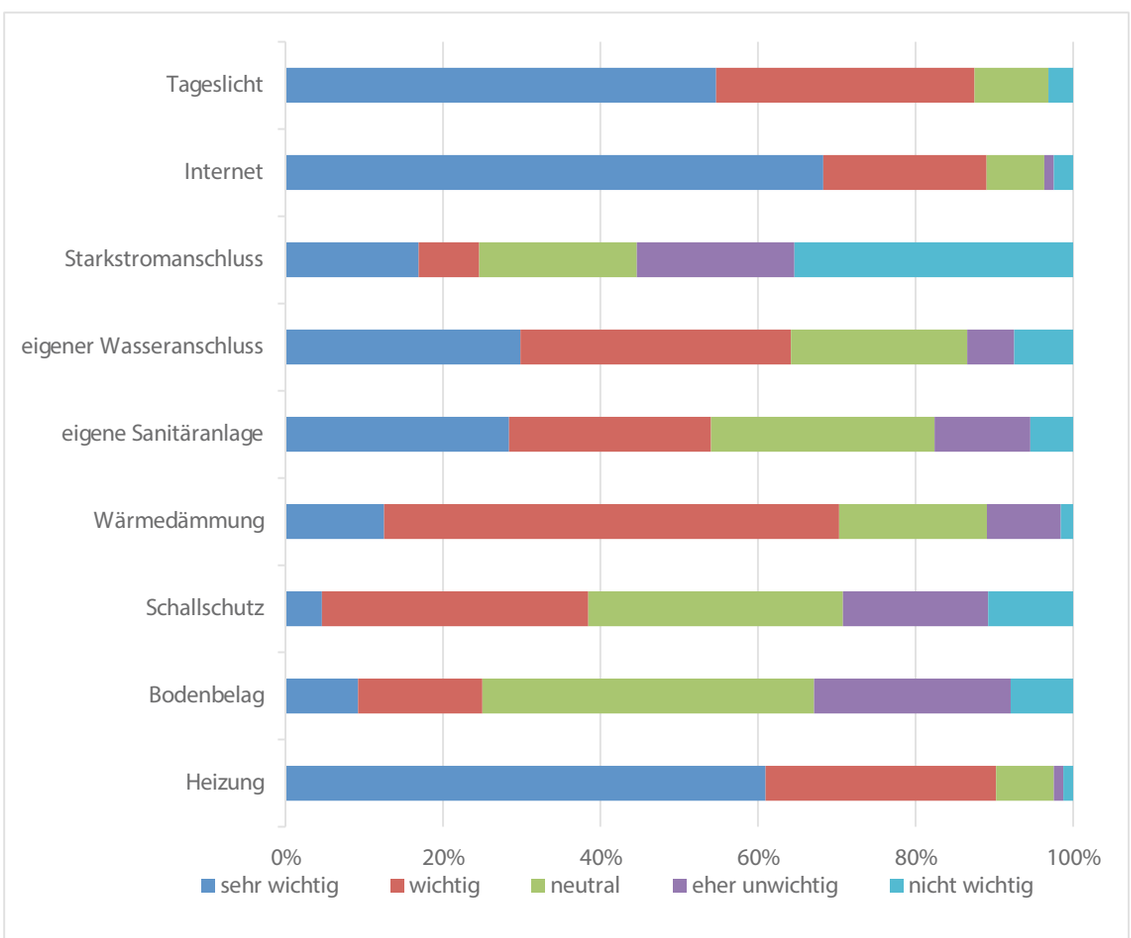


Abb. 20: Welche Ansprüche stellen Sie an Ihren Arbeitsraum?

Die 11 Subbranchen der Kultur- und Kreativwirtschaft:

Architekturmarkt

Buchmarkt

Darstellende Künste

Designwirtschaft

Film- & Fotowirtschaft

Kunstmarkt

Musikwirtschaft

Pressemarkt

Rundfunkwirtschaft

Software / Games

Werbemarkt

Sonstiges*

* Die Icons sind autorisiert zur Publikation von der Urheberin Mandy Knospe, Dipl. Designerin, Mitglied Kreatives Chemnitz e.V. & Managerin des Coworking Space Kabinettstückchen.cc in Chemnitz u.a. verwendet in den Steckbriefen zu den Best-Practice-Beispielen in dieser Arbeit.

3.2. Kreativwirtschaft „organisiert sich“ – landesweiter Branchenverband?

Am Beispiel von Sachsen wird aufgezeigt, wie sich – ausgehend von den drei sächsischen Großstädten Leipzig, Dresden und Chemnitz – Kreativwirtschaft auf Initiative Einzelner organisiert und wie und mit welchem Ergebnis der Austausch in Projekten und Netzwerken schrittweise ausgebaut werden kann.

„Und: wir sind ein Branchenverband. Unser Hauptanliegen ist es, die Kreativen dahingehend zu unterstützen, dass sie von ihrer Arbeit leben können. Ich hab kein schlechtes Gewissen, zu sagen, dass das ein Wirtschaftsverband ist.“

Quelle: Interview mit Frank Müller, Vorstand ‚Kreatives Chemnitz e.V.‘

Nach der Gründung des Vereins „Kreatives Leipzig e.V.“ wurde ein Konzept aus Bremen übernommen - durch die Zusammenarbeit im bundesweiten Projekt „KOOP Stadt“ bekannt wurde -, um in Leipzig aktive Vertreter der einzelnen Subbranchen zu identifizieren und ins Gespräch zu bringen. In der Veranstaltungsreihe „LE Klub Analog“ wurde bereits 2011 in Branchenspezifischen Gesprächsrunden die Definition von „Kreativwirtschaft“ mit den daraus folgenden zentralen Fragen andiskutiert und damit die Notwendigkeit bzw. die mögliche Aufgabenstellung einer entsprechenden Interessenvertretung. Die Zusammenarbeit mit der Leipziger Stadtverwaltung erfolgt in gezielten Projekten. Die Einrichtung und Besetzung einer „Sachbearbeiter-Teilzeitstelle“ für die Kreativwirtschaft im Amt für Wirtschaftsförderung in 2014 erfolgte im Ergebnis des EU-Projekts „Creative Cities“, in welchem Leipzig drei Jahre lang erfolgreich den Vorsitz führte. Die aktuelle Veranstaltungsreihe „Klub Konkret“ startete im Oktober 2014 ebenfalls in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wirtschaftsförderung.
Der geringe Rücklauf der Fragebögen zum Raum-Bedarf – im Gegensatz zu Dresden – zeigt, dass die Kreativwirtschaft in Leipzig aktuell kein vordergründiges Raumproblem hat. Die Best-Practice-Beispiele in Leipzig für kreativwirtschaftlich genutzte Räume sind aktuell vorrangig auf Privatinitiativen zurückzuführen.

„2008 mietete eine Gruppe Schweizer, die wegen der günstigen Immobilienpreise nach Leipzig kamen, in der Georg-Schwarz-Straße 9 die erste Etage an und eröffneten im Erdgeschoss einen Kulturraum für die Umgebung. 2009 entstand dann KunZstoffe e.V., der Laden wurde weiter ausgebaut. Kurz darauf wurde durch Erbpacht das Nachbargebäude Nr. 7 von der LWB erworben. Ein großer Teil dieses Gebäudes wurde als kleine Ateliers und Werkstatträume für, wie wir sie nennen, „ManufakturistInnen“ ausgebaut. Überlegungen, wie weitere Gebäude erworben werden könnten, führten zur Gründung der Wohnungsgesellschaft Central LS W33 GmbH. Eine GmbH ist eine einfache und überschaubare Rechtsform, die uns erlaubt, Objekte im Kollektiv zu erwerben. (...) Wir wollen keine Zwischennutzung, sondern, dass das, was wir machen, Bestand hat. Unsere Freiheit erkaufen wir uns mit Zeit.“

Quelle: Interview mit Roman Grabolle und Monika Rohde, KunZstoffe e.V.

Die Gründung des Vereins „Wir gestalten Dresden e.V.“ gestaltete sich für die Initiatoren langwierig. Hier wurde aber auch von Anfang an das Ziel eines städtischen „Branchenverbandes“ formuliert und die Arbeitsstruktur des Vereins wurde nach Teilbranchen ausgerichtet. Dies wurde auch der Stadtverwaltung erfolgreich kommuniziert: das Dresdner Amt für Wirtschaftsförderung stellt dem Verein seit 2013 Mittel für eine Personalstelle zur Verfügung. Förderlich war hier sicher auch der „Druck“, der durch weitere Dresdner Initiativen wie zum Beispiel die „Interessengemeinschaft Kraftwerk Kultur“ seit mehreren Jahren erzeugt wird: die Dresdner Kreativwirtschaft hat bereits ein akutes Raumprobelm und sieht bei der Lösung insbesondere die Stadtverwaltung in der Pflicht.

Der Jüngste der drei sächsischen Vereine „Kreatives Chemnitz e.V.“ profitierte von den Erfahrungen und dem fortgeschrittenen Organisationsstand seiner beiden Nachbarn, startete aber unter völlig anderen Voraussetzungen, denn Raum gibt es in Chemnitz. Hier ist allerdings die Kreativwirtschaft anders aufgestellt als in den beiden anderen Großstädten. Das drückt sich nicht nur in der Zahl sondern auch in der Zusammensetzung der einzelnen Subbranchen aus. Das hier von Anfang an eine intensive Zusammenarbeit mit dem „Industrieverein Sachsen 1828“ angestrebt wurde, erscheint als sinnvolle Konsequenz. Auch Forschungsprojekt und Modellvorhaben wurden im Industrieverein auf Einladung bereits vorgestellt. Organisiert werden nun ähnliche Branchenveranstaltungen wie in Leipzig und Dresden, um die Kreativen in Chemnitz zu vernetzen. Sowohl an den regionalen Besonderheiten als auch an der Herangehensweise des Vereins lässt sich bereits

jetzt absehen, dass ein „Chemnitzer Modell“ für die mittleren und kleinen Städten in Sachsen besonders interessant werden kann: Bestandsstruktur und Ausgangslage weisen ähnliche Vor- und Nachteile auf. Ein überregionaler Ansatz wird bereits offen angestrebt.

Im Projektworkshop im Oktober 2013 wurde im Hauptreferat aus Sicht des Landes Sachsen ein Netzwerk für Kreativwirtschaft in Sachsen empfohlen, aber auch ein sächsischer Branchenverband befürwortet. Im Interview haben die Vertreter der drei großstädtischen Vereine einhellig die Bildung eines sächsischen Branchenverbandes als gemeinsames Ziel formuliert. Im März 2014 unterzeichneten die Vertreter aus Leipzig, Dresden und Chemnitz einen Kooperationsvertrag und unterstrichen damit ihren Wunsch nach einem landesweiten Branchenverband – welcher nun ab 2015 auch arbeitsfähig sein soll.
Zitat dazu aus der Stellungnahme zum Sächsischen Koaltionsvertrag im Dezember 2014:
„Die drei Sächsischen Branchenverbände der Kultur– und Kreativwirtschaft, welche schon seit Anfang 2014 auf engster Ebene zusammen arbeiten, sind gerade dabei einen Landesverband zu gründen. Dieser wird ab 2015 seinen Aufgaben als Schnittstelle und Ansprechpartner zwischen administrativer Ebene und Kultur– und Kreativwirtschaft nachkommen und sich für die Belange der sächsischen Kultur– und Kreativwirtschaft einsetzen. „Auf kommunaler Ebene konnten wir uns mit unseren Verbänden bereits als feste Ansprechpartner für wirtschaftspolitische Vertreter etablieren und so diese dynamische Entwicklung der Kultur– und Kreativwirtschaft unterstützen“ erklären die Vorstände der Verbände Claudia Muntschick, Ivo Zibulla und Frank Müller. „Um uns künftig noch besser für die Förderung Kreativschaffender in ganz Sachsen einsetzen zu können, möchten wir die bereits bestehenden Verbindungen zwischen unseren Vereinen weiter ausbauen und mögliche Synergieeffekte nutzen.“[1]

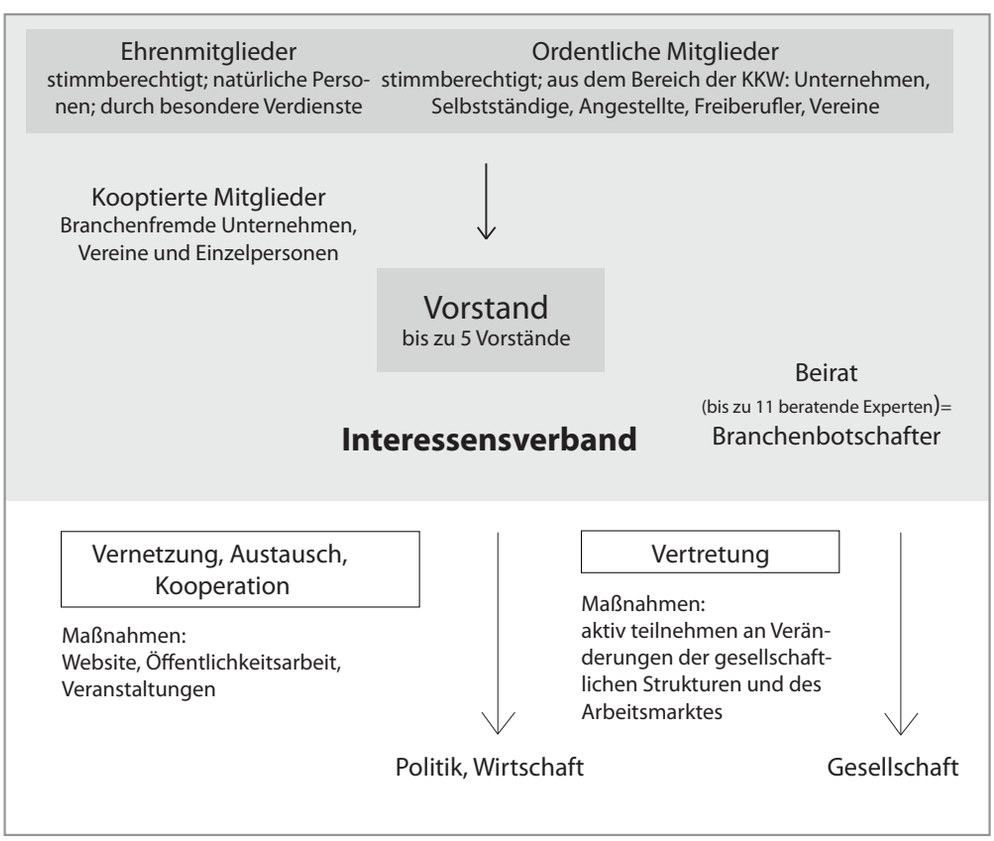
Nächstes Mitglied eines Sächsischen Branchenverbandes der Kreativwirtschaft könnte dann auch die Initiative „Kreatives Vogtland“ werden, deren Gründung bereits im Herbst 2014 angekündigt wurde und in welcher die Städte Plauen, Reichenbach und Oelsnitz im Vogtland zusammen arbeiten wollen – eine erster „organisierter“ Schritt ausserhalb sächsischer Großstädte.

[1] Kreatives Leipzig e.V. 2015: o.S.

3.2.1. Kreatives Leipzig e.V.

Gründungsjahr	2010
Rechtsform	eingetragener Verein (e.V.)
Mitglieder	ca. 98 (Stand Februar 2015)
Finanzierung	Mitgliedsbeiträge; Ehrenamtliches Engagement
Ziel, Zweck und Aufgaben	„Leipzig zu einem national und international beachteten und anerkannten Standort der KKW unter dem Leitbild der „Creative City“ (...) entwickeln“ (Satzung des Vereins, §2 Zweck, Aufgaben)
Veranstaltungen	2012 - 2014: Wissenswert// 2012 - jetzt: Flying Music Circus // 2011 - jetzt: Business Speed Dating // ab Februar 2015 Auswärtstermin (Mitgliedervernetzung)
Kooperationen	Landesebene: SAB, SMK, SMWA, Wir gestalten Dresden, Kreatives Chemnitz // Bundesebene: BMWI, Kompetenzzentrum Kultur- und Kreativwirtschaft des Bundes
Website und Kontakt	www.kreatives-leipzig.de buero@kreatives-leipzig.de

Struktur und Aufgaben

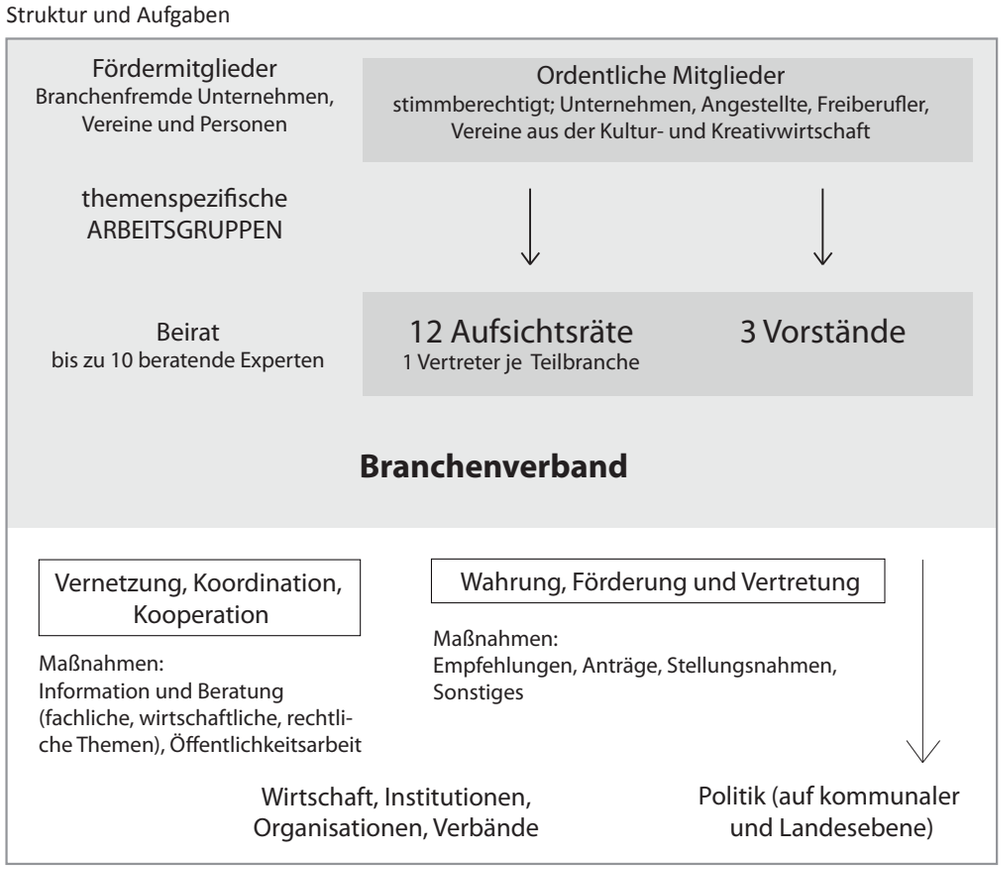


3.2.2. Wir gestalten Dresden e.V.

Gründungsjahr	2012
Rechtsform	eingetragener Verein (e.V.)
Mitglieder	ca. 70 Unternehmen, FreiberuflerInnen, Selbstständige (Stand 2014)
Finanzierung	Mitgliedsbeiträge; Ehrenamtliches Engagement; Koordinierungsstelle finanziert durch das Amt für Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Dresden
Aufgaben	Vermitteln | Vernetzen | Vertreten
Aktivitäten	Creative Entrepreneurship (Internationales Projekt 2014) // KWARTIERE (Veranstaltung zum Thema Räume für die Kultur- und Kreativwirtschaft 2013) // Branchenhearings, Netzwerkveranstaltungen, monatlicher Gestalteter Lunch
Kooperationen	Landesebene: SAB, SMK, SMWA, Kreatives Leipzig, Kreatives Chemnitz // Bundesebene: BMWI, Kompetenzzentrum Kultur- und Kreativwirtschaft des Bundes
Website und Kontakt	www.wir-gestalten-dresden.de/ kontakt@wir-gestalten-dresden.de

WIR GESTALTEN DRESDEN
BRANCHENVERBAND DER DRESDNER KULTUR- UND KREATIVWIRTSCHAFT

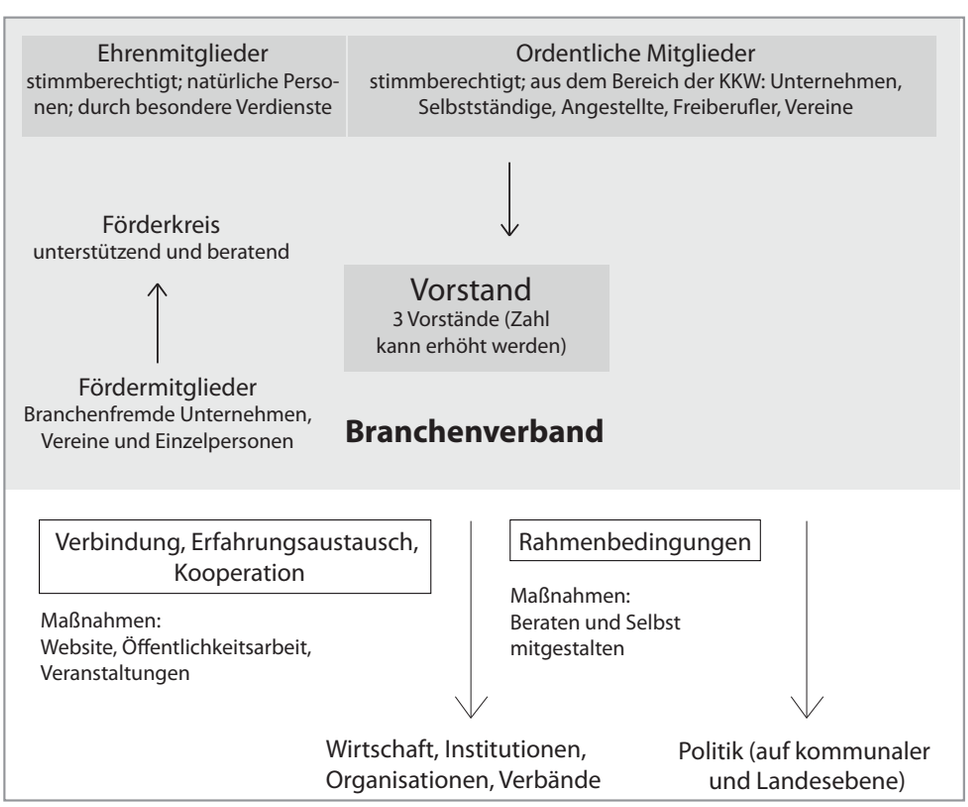
Struktur und Aufgaben



3.2.3. Kreatives Chemnitz e.V.

Gründungsjahr	2013
Rechtsform	eingetragener Verein (e.V.)
Mitglieder	ca. 55 (Stand Februar 2015)
Finanzierung	Mitgliedsbeiträge; Ehrenamtliches Engagement
Ziel, Zweck und Aufgaben	„Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft in Chemnitz und Umgebung“ (Vereinssatzung, §2 Vereinszweck, Ziele und Aufgaben, Punkt 1)
Aktivitäten	seit 2013: Podiumsdiskussionen zur Vorstellung der KKW // Vernetzungsveranstaltungen // Leistungsschau (Präsentation der Mitgliedsunternehmen auf der Website) // seit 2014: Branchenspezifische Weiterbildungsveranstaltungen // seit 2015 Veranstaltungen zu gesellschaftsrelevanten Themen, die eng verknüpft mit der KKW sind
Kooperationen	lokal: Stadt Chemnitz, Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- u. Entwicklungsgesellschaft mbH, IHK Chemnitz, Industrieverein Sachsen 1828 e.V. // Landesebene: SAB, SMK, SMWA, Wir gestalten Dresden, Kreatives Leipzig, Wirtschaftsförderung Erzgebirge GmbH, Netzwerkinitiative Kreatives Erzgebirge // Bundesebene: BMWI, Kompetenzzentrum Kultur- und Kreativwirtschaft des Bundes
Website und Kontakt	www.kreatives-chemnitz.de kontakt@kreatives/chemnitz.de

Struktur und Aufgaben



Autor dieses Gastbeitrages:
Christian Rost

Foto © Autor

1975 in Leipzig geboren, studierte Christian Rost physische und Humangeographie und schloss das Studium mit dem Diplom als Wirtschafts- und Sozialgeograph ab. Im Jahr 2009 arbeitete er als freiberuflicher Projektmanager für verschiedene ESF (Europäischer Sozialfonds) und EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) Projekte in Deutschland. Seit 2010 war Christian Rost Mitarbeiter des Kompetenzzentrums Kultur- und Kreativwirtschaft des Bundes. Zuletzt als Leiter des Projektes, welches im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie die Initiative Kultur- und Kreativwirtschaft der Bundesregierung unterstützt. Im November 2013 übernahm er den stellv. Vorsitz des Branchenverbandes der Kultur- und Kreativwirtschaft in Leipzig, „Kreatives Leipzig“ e. V. 2014 gründete er das „Büro für urbane Zwischenwelten“ und arbeitet seither als selbständiger Stadt- und Regionalentwickler an den Standorten Berlin und Leipzig.

3.2.4. Kultur- und Kreativwirtschaft in Sachsen - Kreatives Leipzig e.V. als Vorreiter einer akteursgetragenen Entwicklung - *Gastbeitrag*

Erstmals Beachtung fand das Konzept einer eigenständigen Branche der Kultur- und Kreativwirtschaft auf bundesdeutscher Ebene mit dem Abschlussbericht der Enquete-Kommission „Kultur in Deutschland“ im Jahr 2007. Auf etwa 40 Seiten wurde in dem Bericht der sogenannte privatwirtschaftliche Teil des Kultursektors untersucht. Die Ergebnisse waren beeindruckend, war doch die hier definierte Branche in ihren Eckdaten durchaus vergleichbar mit anderen Industriebereichen, wie der Chemieindustrie oder der Energiewirtschaft. Die bundesdeutsche Politik reagierte schnell. Im Jahr 2009 folgte eine erste bundesweite Betrachtung der Kultur- und Kreativwirtschaft in einem Branchenbericht. Zugleich wurde die Initiative Kultur- und Kreativwirtschaft der Bundesregierung ins Leben gerufen, um die Branche zukünftig besser zu fördern.

Ebenfalls 2009 erschien der erste Kulturwirtschaftsbericht des Freistaats Sachsen. Dessen Ergebnisse ermöglichten eine erste bundesweite Einordnung der Situation und Leistungsfähigkeit der Kultur- und Kreativwirtschaft im Freistaat und in den sächsischen Städten. Zwar gab es zuvor schon Studien und Berichte, unter anderem für die Stadt Leipzig. Diese bezogen jedoch zumeist auch staatlich finanzierte Segmente, wie z. B. den öffentlich-rechtlichen Rundfunk, mit ein und waren so in ihrer bundes- und europaweiten Vergleichbarkeit stark eingeschränkt.

Spätestens jetzt war das Thema Kultur- und Kreativwirtschaft auch in den sächsischen Städten angekommen.
Ein erstes Programm, welches im Rahmen eines Interreg VI Projektes mit dem Titel Creative Cities durchgeführt wurde, sollte in Leipzig die Kultur- und Kreativwirtschaft befördern. Darüber hinaus stellte auch das Leipziger Stadtmarketing das kreative Potential mehr und mehr in den Mittelpunkt seiner Aktivitäten.

Einzig die Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft vor Ort sahen Ihre Interessen in den zahlreichen Aktivitäten nicht so recht vertreten. Um hier ein Mitspracherecht zu erhalten, schlossen sich eine Vielzahl von Akteuren zusammen. Was ursprünglich mit dem Blog „Kreatives-Leipzig“ in 2009 begann, wurde durch die Gründung des gleichnamigen Vereins im Jahr 2010 weiterentwickelt.

Die Ziele des Vereins sind demnach die Förderung der Kommunikation zwischen Akteuren der Kultur- und Kreativwirtschaft und anderen Bereichen, wie z. B. Wissenschaft, Politik und Verwaltung. Auch die Entwicklung Leipzigs als national und international anerkannter Standort der Kultur- und Kreativwirtschaft ist in der Satzung festgeschrieben. Hier soll insbesondere auch die Leipziger Kultur- und Kreativwirtschaft regionale und überregional präsentiert werden.

Ein weiterer wichtiger Vereinszweck ist zudem die Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft in Leipzig.

Um diesen Zielen gerecht zu werden, führte der Verein von Anfang an zahlreiche Veranstaltungen und Projekte durch. So wurde im Jahr 2011 die Veranstaltungsreihe Klub Analog durchgeführt. Zu jeder der 11 Teilbranchen der Kultur- und Kreativwirtschaft fand in diesem Zusammenhang eine Art Branchenhearing statt. Die Ergebnisse der Veranstaltungsreihe wurden in einem eigenen Buch mit dem Titel „Zustand und Zukunft kreativer Arbeit in Leipzig“ veröffentlicht. Bis heute gibt es zahlreich Projekte, welche zur Vernetzung, der Erhöhung der Sichtbarkeit sowie zur weiteren Unterstützung der Kultur- und Kreativwirtschaft in Leipzig beitragen.

Mittlerweile ist Kreatives Leipzig e. V. der älteste aktuersgetragene kultur- und kreativwirtschaftliche Branchenverband in Deutschland.
Das Positivbeispiel Kreatives Leipzig e.V. machte auch sachsenweit bald Schule. So wurde kurz darauf in Dresden der Verband der Kultur- und Kreativwirtschaft „Wir gestalten Dresden“ ins Leben gerufen. Als dritte Struktur folgte im Jahr 2013 „Kreatives Chemnitz“, der Verband zur Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft in Chemnitz und Umgebung.

Alle drei städtischen Verbände sind untereinander seht gut vernetzt und arbeiten seit 2014 auf Grundlage einer Kooperationsvereinbarung noch enger zusammen. Für Anfang 2015 ist die Gründung eines Landesverbandes für Sachsen vereinbart. Hintergrund für diesen Schritt, ist der Wunsch, die Entwicklung der Kultur- und Kreativwirtschaft sachsenweit noch stärker zu unterstützen.

Der Grad der Selbstorganisation der Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft im Freistaat ist bundesweit einmalig. Zwar gibt es auch in anderen Städten und Regionen, wie z. B. in Hannover oder dem Fichtelgebirge Strukturen und Organisationen, welche von den Akteuren getragen werden. Eine Landesstruktur, welche auf drei städtischen Verbänden aufbaut, ist jedoch neu. Sie bietet für Sachsen erstmals die Möglichkeit, die Interessen der Kultur- und Kreativwirtschaft zum einen auch auf Landes- und Bundesebene zu vertreten. Zum anderen ist sie in diesem Zusammenhang auch ein starker Partner für Politik und Verwaltung.

Und die gemeinsame Arbeit zahlt sich aus. So ist im Koalitionsvertrag der CDU/SPD-Regierung für die Legislaturperiode 2014 bis 2018 die Unterstützung einer selbstorganisierten Struktur zur Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft in Sachsen festgeschrieben. Was für andere Branchen im Kontext von Clusterstrategien und Clusterförderung schon seit langem üblich ist, kann nun auch für die Kultur- und Kreativwirtschaft erstmals in Deutschland auf den Weg gebracht werden.
Natürlich gibt es hier auch Vorbilder, wie z. B. die Hamburger Kreativgesellschaft, Thüringer Agentur für die Kultur- und Kreativwirtschaft und andere. Ihnen allen ist jedoch gemeinsam, dass sie als Top-Down Maßnahme konzipiert sind. Ein enger Austausch mit den Akteuren der Branche konnte erst in der Umsetzung realisiert werden. Der sich für Sachsen abzeichnende Weg bietet nun erstmals die Chance, durch eine akteursgetragene Struktur, zielgenaue Maßnahmen von Anfang an umzusetzen. Zugleich ergeben sich von Anfang an Möglichkeiten neuartiger Kooperationen mit anderen Branchen und der Wissenschaft, um den Wirtschaftsstandort Sachsen als Ganzes voran zu brin-

gen. Nicht zuletzt gilt die Kultur- und Kreativwirtschaft auch als hoch innovativ (Prognos/ISI; DBR), sehr stabil in wirtschaftlichen Krisen (BMWi; BfK - Köln) sowie unternehmerisch nachhaltig (KfW). Diese Potentiale, auch für den ländlichen Raum oder den Tourismus in Sachsen zu erschließen, ist eine der interessantesten Herausforderungen. Der Freistaat kann hier aufgrund der positiven Ausgangslage Vorreiter für Modellprojekte sein, welche auch andernorts Anwendung finden können.

Die besondere Ausgangssituation eines sehr hohen Grades der Selbstorganisation der Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft im Freistaat bietet aber auch eine weitere Chance. Im vergleich zu temporären Fördermaßnahmen ist davon auszugehen, dass durch die vorhandenen selbsttragenden Strukturen ein langfristiges Unterstützungsangebot für die Kultur- und Kreativschaffenden im Freistaat etabliert werden kann. Dies bildet schon jetzt die Grundlage für eine langfristige positive Entwicklung der Branche in Sachsen.

Christian Rost, März 2015

Quellen:

1. Kulturwirtschaftsbericht für Sachsen, SMWA/SMWK (Hrsg.) 2009.

Die Kultur- und Kreativwirtschaft in der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfungskette, BMWi (Hrsg.) 2011.

Fokus Innovation: Gründungen in der Kreativwirtschaft, KfW-Research (Hrsg.), 2011.

Forschungsbericht 577, Gesamtwirtschaftliche Perspektiven der Kultur- und Kreativwirtschaft, BMWi (Hrsg.), 2009.

Kultur- und Kreativwirtschaft – Wachstumspotentiale in Teilbranchen, DB Research (Hrsg.), 2011.

Monitoring zu ausgewählten wirtschaftlichen Eckdaten der Kultur- und Kreativwirtschaft in Deutschland 2010, BMWi (Hrsg.), 2011.

Schlussbericht der Enquete-Kommission „Kultur in Deutschland“, Deutscher Bundestag (Hrsg.), 2007

3.3. Best-Practice-Beispiel Leipziger Westen - das Stadtquartier

Wenn heute vom Leipziger Westen als einem lebendigen und kreativen Stadtquartier gesprochen wird, sind damit vordergründig die Stadtteile Schleußig, Plagwitz und Lindenau gemeint. Insbesondere die beiden Letzteren bildeten zu DDR-Zeiten das bedeutendste Industriegebiet Leipzigs. Nach der Wende brach hier an den meisten Standorten die Produktion zusammen. Über anderthalb Jahrzehnte verfielen Wohngebäude und Industrieanlagen und es war nicht abzusehen, dass Plagwitz und Lindenau bereits 2013 die „jüngsten" Stadtteile Leipzigs sein würden und dass hier Urbanität gelebt würde, die mancher Fachmann gern so geplant hätte.
Doch genau die Frage, wieviel Planung das Stadtquartier „verträgt", wurde und wird nach wie vor und nicht nur in Fachgesprächen kontrovers diskutiert – und auch das spricht für die Lebendigkeit des Viertels und für seine Akteure.
Leipzig selbst ist als „Creative City" nach wie vor ein Liebling der Medien – und zunehmend auch im Fokus interessierter europäischer Nachbarn, welche nach Plan und Strategie suchen. Fest steht in jedem Fall: die dynamische Ausstrahlung des heute viel beschworenen „kreativen Leipzig" ist im Wesentlichen den vielen erfolgreichen Bottom-Up-Projekten und -Initiativen zu verdanken. Und der Leipziger Westen ist aktuell - noch - ihr kreatives Zentrum.

Auch diese Forschungsarbeit erhebt nicht den Anspruch, eine lückenlose Aktionskette zu publizieren vom Start bis zum Ziel. Aus Sicht der Verfasser gibt es aber prägende Merkmale und herausragende Lösungsansätze für zentrale Probleme, die eine kreative Aktivierung letztendlich durchaus übertragbar machen:

Besonders hervorzuheben ist die Größe dieses Stadtquartiers, das in Fläche und Einwohnerzahl einer mittleren Kleinstadt entspricht. Gerade für die Bewertung des Arbeits- und Wohnumfelds durch die Kreativen ist das ein interessanter Faktor: gewünscht sind die kurze Wege, individuelle Kommunikationsorte und passende Nachbarn im typischen Radius von Fußgängern, Radfahrern und Longboardern. Wieviel (Groß)Stadt brauchen Kreative also wirklich?

Das der Leipziger Westen mit einer erhaltenen historischen Mischstruktur aus Wohn- und Industriequartier ausgestattet ist, hat ihn durchaus nicht zu einem vielversprechenden Stadtviertel in Bezug auf Mietrenditen gemacht. Im Gegenteil waren weder die Karl-Heine-Straße noch die Lützner Straße Leipzigs Vorzeigeadressen. Doch diese Mischstruktur ist prädestiniert für kreative Nutzung und den Biorhythmus der neuen „Werktätigen" in den verschiedenen Produktionsstätten.
Und gerade nicht im Fokus des allgemeinen Mietinteresses zu stehen, hat hier in den letzten Jahren die Entwicklung einer gesunden „Nutzungsmischung" aus Alteingesessenen und Zugezogenen, von Manufaktur und Kreativwirtschaft, von Wohnen und Arbeiten befördert.

Man kann auch Gentrifizierung ausschließlich negativ aus dem Blickwinkel von Abwanderung und Verdrängung diskutieren – muss es aber nicht. Wanderungsbewegungen können sowohl innerhalb einer Stadt als auch in einer ganzen Region durchaus befördern. Wird es im Leip-

„Ich habe die Liegenschaft (die Spinnerei in Leipzig - Anm. d. Verfasser) das erste Mal 1993/1994 betreten. Die Sukzession begann mit den neuen Nutzern. Damals hat mich ein Künstler, der hier eine Werkstatt hatte, eingeführt und wir haben eine Zeitlang die Werkstatt zusammen betrieben. Insofern kenne ich die Liegenschaft noch von damals, als es noch die Parallelität gab zwischen Rückbau der Produktion - dennoch mit einer Fläche von 5000-6000 m²- und gleichzeitig einen Neu-Zuzug von Nutzern. Viele Künstler wie Neo Rauch, Christiane Baumgartner, Michael Triegel. Die Namen der Pioniere, aber es kamen eben auch Handwerksbetriebe und Lageristen und Sonstige."

Quelle: Interview (1. Termin) mit Bertram Schultze, GF Spinnerei Leipzig

„Wir haben in Leipzig eine ganze Reihe Leute, die ohne diese überhöhte Renditeerwartung in solche Projekte hineingehen. Da sind fünf Akteure in der Ostvorstadt, die das jetzt machen und man merkt, das ist kein Risiko, weil die voll vermietet sind. Grundsätzlich bleibt dieses Marktsegment immer bestehen. Es wird immer Einsteiger geben, es wird immer prekäre Situationen in einer beruflichen Entwicklung geben, (...). Das sind auch immer Leute, die sich ein wenig selbst verwirklichen wollen, die es spannend finden, ein Haus mit aufzubauen, wo nicht alles schon vorgestanzt ist. Das macht Leipzig einfach spannend und davon profitieren wir auch überregional, wie man am jährlichen Einwohnergewinn sieht."

Quelle: Interview mit Dr. Frank Dietze, Stammtisch ‚Niedrigschwellige Instandsetzung' Leipzig

ziger Westen tatsächlich in den nächsten Jahren „eng", werden andere Stadtteile wie der Leipziger Osten davon profitieren. Wird das akute Raumproblem der Kreativwirtschaft in Dresden nicht gelöst, profitieren möglicherweise kleinere sächsische Städte wie Freital.

Bleiben sollte möglich sein; Leerraum sollte Freiraum sein.

Denn bereits Richard Florida betrachtet die „Kreative Klasse" im Raum" und nicht solitär:
„Um Regionen nach Attraktivität und Potential zu analysieren, wurde von Florida das Modell der drei T entwickelt. Dieses setzt sich aus den Indikatoren Technologie, Talent und Toleranz zusammen. Technologie steht hierbei für Innovationen und Konzentration der Hochtechnologie- und Wissensbranchen in einer Region, quasi die bereits angesiedelte wissensintensive Wirtschaft. Talent stellt das kreative Potenzial dar, bestimmt durch die Anzahl der Angestellten in kreativen Berufen in der Region. Toleranz steht für die Offenheit einer Gesellschaft oder Region, durch welche ein großes Spektrum an verschiedenen Persönlichkeiten angezogen wird, was zu einem hohen Austausch an neuen Ideen führt. Regionen, in denen diese drei Aspekte stark vertreten sind, sind weltoffene, bildungsstarke und mit zukunftsträchtigen Wirtschaftsbranchen ausgestattete Regionen."[1, 2]

Die im Weiteren mit einem „Steckbrief" vorgestellten Industrieareale Westwerk, Baumwollspinnerei und Tapetenwerk im Leipziger Westen bilden bereits seit mehreren Jahren und nachhaltig die „Kreative Klasse" im Raum" Leipzig ab.
Sie unterscheiden sich in Größe, Verwaltungs- und Finanzierungsstruktur.
Nutzungsmischung und Ausbaustandard sind nicht vordergründig identisch, aber grundhaft orientiert auf eine kreativwirtschaftliche, niedriginvestive und schrittweise Aktivierung.
Allen drei Beispielen gemein ist: die historischen Fabrikanlagen befinden sich in privatem Besitz.
Letzteres findet mindestens in Leipzig bereits weitere „Nachahmer" – erste Beispiele sind auch im Kapitel „Steckbriefe – Sächsische Industriekultur (wieder) auf dem Weg zur Produktionsstätte" aufgelistet.

[1] Wikipedia 2015: Kreative Klasse
[2] Florida 2002: S. 249

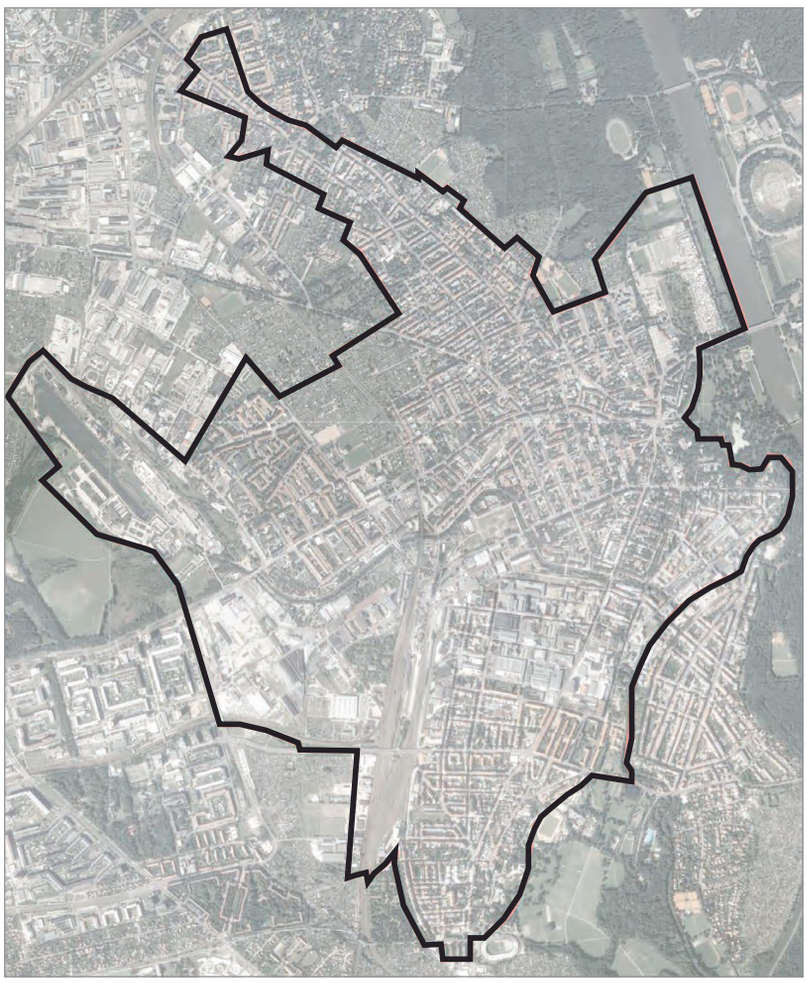


Abb. 21: Umriss „Leipziger Westen“

Fläche: ca. 725 ha
Einwohner: 57 734 (31.12.2012)
4665 Einwohner je km²
Gliederung: Ortsteile Leutzsch (teilweise), Altlindenau, Lindenau, Neulindenau (teilweise), Plagwitz, Kleinzschocher

Geschichte: Die Geschichte des Leipziger Westen ist sehr stark von der Zeit der Industrialisierung und der Person Karl Heine geprägt. [KSP West: 2009]

ab 1854	Rechtsanwalt Dr. Karl Heine kauft Grundstücke zur Ansiedlung von Industrieunternehmen
1856	Baubeginn Kanal Weiße Elster – Saale – Elster
1864	Einweihung erster Abschnitt des Karl-Heine-Kanals
1864	Einführung der Gewerbefreiheit in Sachsen
1872	Eröffnung Pferdebahnlinie (Plagwitz über Lindenau - Leipzig, weitere Strecken folgten)
1873	Eröffnung Plagwitzer Bahnhof (Strecke Leipzig – Zeitz). 37 Gleisanschlüsse für Fabriken, Ansiedlung zahlreicher Unternehmen

Abb. 21: Stadtquartier Leipziger Westen
Quelle: KSP West 2009: S.18

1891	Eingemeindung Lindenaus, Plagwitz, Kleinzschocher nach Leipzig
1896	Elektrische Eisenbahn
1922	Eingemeindung Leutzschs nach Leipzig
1938	Baubeginn Kanalhafen
bis in die 1980er	Intensiv industriell geprägte und gleichzeitig als dicht besiedelte Wohnquartiere genutzten Ortsteile des Leipziger Westens wiesen aufgrund mangelhafter Instandhaltung zunehmende Verschleißerscheinungen auf.
nach 1990	Durch Abwicklung vieler Betriebe immer größerer Verfall und Abwanderung aus dem Mischgebiet
1995	Beschluss der Satzung der Sanierungsgebiete Kleinzschocher, Innerer Süden und Plagwitz
1996	Übergabe der Fuß- und Radwege am Karl-Heine Kanal (Sanierung 1993-1996)
2000	Plagwitz als externer Standort der Hannoveraner EXPO unter dem Motto “Plagwitz auf dem Weg ins 21. Jahrhundert – Ein Stadtteil im Wandel”
2001-2006	URBAN II Leipziger Westen (Aus Mitteln des Förderprogramms u. a. der Bau und die Gestaltung von 56.500 m² neuen öffentlichen Grünflächen und 2.680 m neuen Geh- und Radwegen sowie die Entwicklung von neun Stadthausstandorten)
2004	Konzeptioneller Stadtteilplan Leipziger Westen (im folgenden KSP abgekürzt)
2004	„Schnelles Schaufenster“ Lützner Straße im Rahmen des KSP 2004 (Sanierungsgebiet Lindenau)
2009	Fortschreibung und Anpassung KSP: Der KKW wird besonderes Potential ausgewiesen, um Investoren in die Stadtteile zu ziehen
2009-2013	EFRE“ – Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (Fortsetzung URBAN II Konzepte)
2010-2012	Creative Cities“ - EU-gefördertes Programm zur Profilierung der Stärken des Leipziger Westen

Infrastruktur:

Straße	Ausfallstraßen Karl-Heine-Straße, Zschochersche Straße und Lützner Straße verbinden den Westen mit der Innenstadt und mittelbar mit der A9 (Berlin- München)
Schiene	ÖPVN Stadt Leipzig: – Entfernung zum Hauptbahnhof Leipzig 3-7 km – Straßenbahnanschluss: Leipzig Plagwitz RE – S-Bahn S1 (Richtung Wurzen/ Oschatz/ über Hbf): Leipzig Plagwitz, Lindenau, Leutzsch
Luft	Entfernung zum Flughafen Halle/ Leipzig ca. 30 km

Wirtschaft:
KKW, Dienstleistungssektor (bspw. Gastronomie), Handwerk, Einzelhandel

3.3.1. Steckbrief Westwerk

WESTWERK LEIPZIG
KARL-HEINE-STRASSE 93
04179 LEIPZIG
WWW.WESTWERK-LEIPZIG.DE

Foto: Kirsten Nijhof

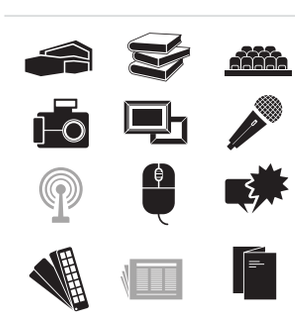
Das Westwerk bietet ca. 100 Mietern (Firmen und Einzelpersonen) Räume und gilt als Best-Practice-Beispiel für niedrigschwellige Instandsetzung ehemaliger Industriebrachen.

Das Westwerk beherbergt vielfältig nutzbare Räume für Ateliers, Ausstellungsflächen, Räume für Designer, Architekten und Handwerksbetriebe und für zahlreiche kulturelle Veranstaltungen, die über die Stadtteile Lindenau/ Plagwitz Attraktivität ausstrahlen.

Es gilt mittlerweile als Hot-Spot der Magistrale Karl-Heine-Straße, die in den letzten Jahren – mithilfe europäischer und nationaler Fördermittel für den Bau und Gestaltung öffentlicher Flächen und Straßen - eine dynamische Entwicklung genommen hat und als Imageträger des Leipziger Westen dient.

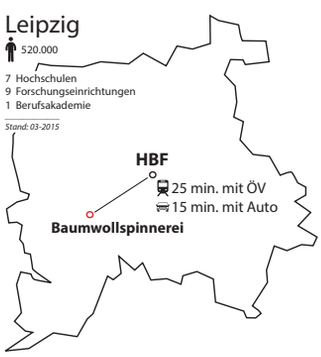
Text & Informationen:
GF, Westwerk
(Stand Februar 2015)

- Baujahr 1884, Umbau seit 2007
- Ateliers, Büroflächen, Gastronomie, Ausstellungsflächen, Verkaufsfläche, Club
- Ca. 8.000 m² Nutzfläche (ca. 1.000 m² beheizt)
- Privater Eigentümer
- Finanzierung durch Mikro-Kredite; Baukredit
- Mietpreis / m² : ca. 2,20 – 3,20 €/m² Nettokaltmiete, unterschiedliche Ausbaustandards



3.3.2. Steckbrief Spinnerei

Abb.: Kirsten Nijhof



Die Baumwollspinnerei im Leipziger Westen bietet seit 2005 neben Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungsunternehmen, Ateliers und Werkstätten, über zehn Galerien und der Halle 14, zahlreiche Räume für Kreativschaffende aus allen Teilbereichen der Kultur- und Kreativwirtschaft.

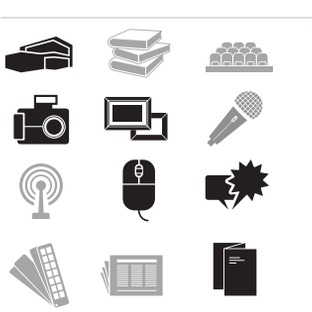
Die Spinnerei wird seitdem weltweit wahrgenommen und gilt als Best-Practice-Beispiel für niedrigschwellige Instandsetzung ehemaliger Industriebrachen.

„Am 1. Mai 2005 eröffneten die Galerien gemeinsam ihre neuen Räumlichkeiten mit einem fulminanten Rundgangswochenende, an dem weit über 10.000 Gäste die Spinnerei besuchten.

Von einem Tag zum anderen wurden wir in Leipzig ein Besucherstandort für kunstinteressierte Reisende aus aller Welt. Wir haben diese Entwicklung bis heute weiter ausgebaut und kontinuierlich gepflegt und schaffen dabei den ungewöhnlichen Spagat zwischen Heimatbildung und Besucherstandort.“ (*www.spinnerei.de/from-cotton-to-culture-2.html)*

Text & Informationen:
GF, Baumwollspinnerei
(Stand April 2015)

- Baujahr 1884 (danach schrittweise ergänzt), Umbau seit 2001
- Ateliers, Büroflächen, Werkstätten, Gastronomie, Ausstellungsflächen, Einzelhandel, 4x pro Jahr Kunstrundgänge
- Grundstücksfläche ca. 6 ha
- Ca. 70.000 m² vermietbare Fläche
- Privater Eigentümer
- Umbaukosten/m² : ca. 400 €/m²
- Finanzierung durch privat; Baukredit & Fördermittel
- Mietpreis/m² : ca. 3,00 – 4,50 €/m² Nettokaltmiete, unterschiedliche Ausbaustandards



3.3.3. Steckbrief Tapetenwerk

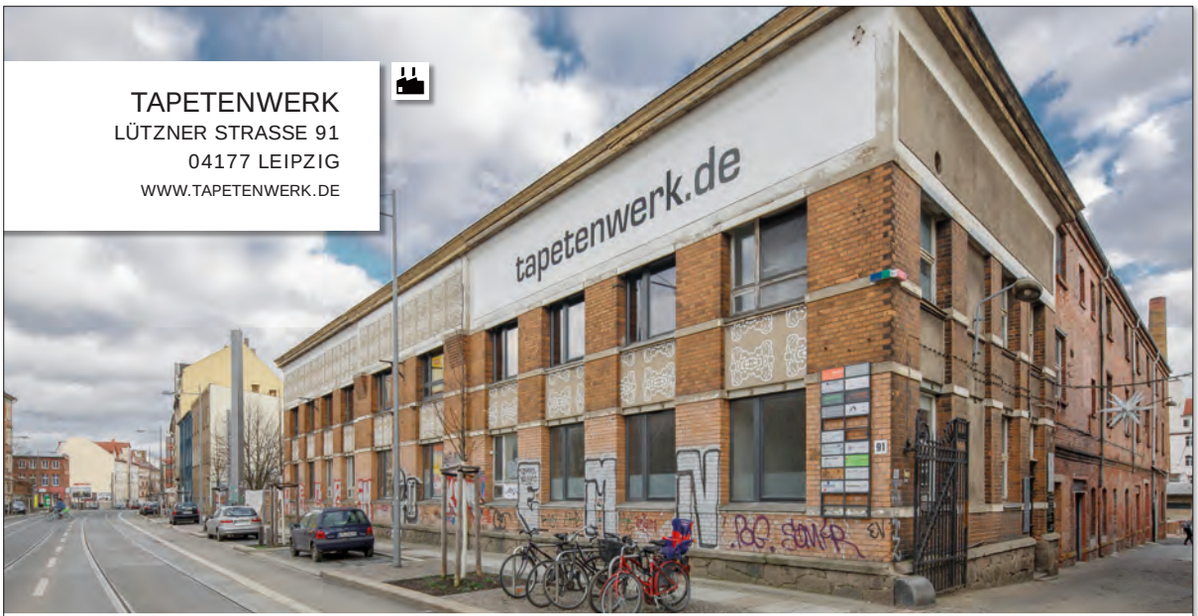
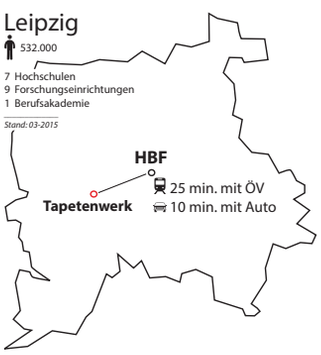


Foto: regentaucher.com



- Baujahr 1883 (danach schrittweise ergänzt), Umbau seit 2006
- Ateliers, Büroflächen, Co-Working-Space, Werkstätten, Gastronomie, Ausstellungsflächen, Ausstellungshalle (auch für Externe); 4x pro Jahr Kunstfeste und -rundgänge mit offenen Ateliers und Ausstellungen
- Grundstücksfläche 4.400 m²
- Ca. 3.570 m² Nutzfläche (ausgebaut und vermietet) + 840 m² (nicht ausgebaut, Haus D,E, F, H)
- Privater Eigentümer
- Umbaukosten / m² : ca. 100 €/m² (ohne Planungs- und andere Eigenleistungen)
- Finanzierung durch privat; Baukredit
- Mietpreis/m² : ca. 2,20 - 4,20 €/m² Nettokaltmiete, unterschiedliche Ausbaustandards

Das Tapetenwerk bietet ca. 39 Firmen (Stand: 01.5.2015) aus der Kreativwirtschaft Räume.

Seit 2007 gilt es als Best-Practice-Beispiel für niedrigschwellige Instandsetzung ehemaliger Industriebrachen.

„Konzeptionelle Hauptidee war von Anfang an, die historische Fabrikanlage aus der Gründerzeit schrittweise auszubauen, um preiswerte, aber professionelle Räume für Kreative zu schaffen – die beiden privaten Eigentümer sind selbst Architekten - und damit auch einen zentralen Kommunikationsort für Projekte und Ideen.

Dabei soll immer der Charme der alten Industriearchitektur erhalten werden und das Tapetenwerk als „Produktionsstandort“ erhalten bleiben: für Künstler, Designer, Architekten, für kreatives Handwerk wie eine Longboard – Werkstatt oder für neue Arbeitskonzepte wie einen Coworking - Space.“ (http://www.tapetenwerk.de/konzept.html)

Text & Informationen:
rb-architekten
(Stand Februar 2015)

3.4. Tapetenwerk Leipzig – Produktionsstätte der Kreativwirtschaft

Im folgenden Vergleich von theoretischen Annahmen mit den konkreten praktischen Erfahrungen eines Best-Practice-Beispiels - dem Tapetenwerk in Leipzig - werden im Wesentlichen die ökonomischen, ökologischen und energetischen Daten betrachtet.
Denn bei allen Recherchen über die Nutzung von Objekten der Industriekultur fällt auf, dass wenige bis keine Daten zur Verfügung stehen.
Dies betrifft die Mietpreise, konkrete energetische Verbrauchszahlen ebenso wie wichtige Gebäudekenndaten wie Bauteilaufbauten oder Sanierungskosten.
Diese Lücke zu schließen und Daten zu erheben, auszuwerten und öffentlich zur Verfügung zu stellen ist eine wesentliche Aufgabe der folgenden Bestandsaufnahme.

Das Tapetenwerk wurde 1883 gegründet und wurde in den wesentlichen Teilen bis 1937 errichtet. Nach dem Zweiten Weltkrieg bis zum heutigen Tage fanden keine bzw. nur geringe bauliche Veränderungen statt. Im Wesentlichen wurden Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.
Bis zum Jahr 1992 wurde noch in allen Bereichen produziert. Ab dem Jahr 1993 wurde die Produktion immer weiter heruntergefahren, nur noch einzelne Gebäude oder Teile wurden genutzt. Die Bauwerksunterhaltung wurde auf das notwendigste Maß beschränkt.
Zum 1. Januar 2007 wurde das gesamte Objekt von der Treuhand an private Eigentümer verkauft, die das Objekt seither behutsam sanieren.
Aus der ehemaligen Tapetenfabrik ist heute eine neue Produktionsstätte der Kultur- und Kreativwirtschaft geworden. Zurzeit arbeiten im Tapetenwerk ca. 100 Künstler und Kreative.

Das Tapetenwerk ist nur ein Beispiel der erfolgreichen Revitalisierung des Leipziger Westens, einem Gebiet, das schon in seiner Geschichte durch das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten in Wohnhäusern und Fabriken geprägt ist.
Seit ca. sechs Jahren erleben die Viertel des Leipziger Westens und eben auch Leipzig einen rasanten Aufstieg. Die Baumwollspinnerei, das Tapetenwerk, das Westwerk, um nur einige zu nennen, werden immer wieder als Beispiele für einen kulturellen Wandel genannt. Journalisten aus Europa und Amerika berichten über diese Veränderungen. Politiker, kommunale Vertreter ähnlicher Regionen Europas bereisen diese Stadtviertel.
Warum das so ist und welche Faktoren zu einem solchen Wandel führen können, soll untersucht werden.

3.4.1. Bestandsaufnahme der Industrieanlage – Schädigungsgrad und schrittweise Sanierung – *Gutachten*

Der folgenden Untersuchungen liegt eine komplexe Grundlagenermittlung und Datenerfassung zugrunde.
Hierzu eine Vorbemerkung: Die Verfasser haben sich dafür entschieden, in allen Teilen des Gutachtens einen einheitlichen Betrachtungsrahmen zu definieren. Das bedeutet, alle Teile des Gutachtens betrachten ausschließlich die vermieteten Bereiche des Tapetenwerks. Die unsanierten und somit nicht vermieteten Bereiche sind nicht Inhalt der Bilanzierung. Ca. 80% der vermietbaren Nutzfläche des Tapetenwerks sind in diesem Gutachten erfasst. So wird die Vergleichbarkeit des entstandenen Datensatzes gewährleistet.
Auf der Grundlage der aktualisierten Bestandspläne wurden die Flächen von Decken, Fußböden, Trennwänden, Außenwänden, Fenstern usw. und deren spezifischen Aufbauten aufgenommen.
Es wurden die Systemaufbauten als sogenannte Bauteile erfasst. Das Bauteil Wand beispielsweise enthält also den Innen- und den Außenputz und das Mauerwerk. Insbesondere für die Berechnungen im Rahmen der EnEV und die Simulation des Heizungsbedarfs ist es notwendig, die genaue Zusammensetzung und Verteilung der Hüllflächen jedes einzelnen Mietbereichs und somit meist jeden einzelnen Raumes zu ermitteln.
Ein wesentliches Ziel dieses Teils der Forschungsarbeit ist es, zu ermitteln, wie viel Graue Energie und wie viel CO2 in dem alten Industriekomplex „gespeichert“ sind.
Zur Ermittlung des im Tapetenwerk gespeicherten CO2, wurde das GWP (Global Warming Potential/Treibhauspotenzial) ermittelt. Für diese beiden Kenngrößen der Nachhaltigkeitsdebatte wurden alle Bauteile einzeln betrachtet und dann die Summen der Grauen Energie und des Global Warming Potentials (GWP) berechnet und zugeordnet.
Aus der Bauteilauflistung ist je ein Wert für die Graue Energie und das GWP jedes einzelnen Bauteils ablesbar. Die Einheiten der einzelnen Bauteilkenndaten variieren und wurden bezüglich ihrer Handhabbarkeit angepasst.

Abb. 22: Summe Graue Energie und GWP Bauteile Tapetenwerk
Quelle: Gutachten 1 - Industriekultur und Wirtschaftlichkeit,
Darstellung: Verfasser

Auflistung der Bauteile des Tapetenwerk und ihre Summen an Grauer Energie und Global Warming Potential (GWP)

	Kurzbeschreibung	Aufbau	Dicke in m	V (m^3/m^2) errechnet	V (m^3/m^2)	Rohdichte (kg/m^3)	Graue Energie (MJ/kg)	Graue Energie (MJ/m^2)	GWP in (kg·CO2Eq/kg)	GWP in (kg·CO2Eq/m^2)
Typ 1	Holzbalkendecke mit Schütttung	Bitumen 3-lagig			0,01	1270,00	51,13	584,42	1,02	11,66
		Holzschalung	0,03		0,03	500,00	2,20	27,50	0,109	1,36
		Schlacke Schüttung /Sand	0,10		0,10	2000,00	0,16	31,60	0,014	2,80
		Lehm-verstrich	0,03		0,03	1600,00	0,52	24,96	0,02	0,96
		Einschubbrett	0,03		0,03	500,00	2,20	33,00	0,109	1,64
		Luftschicht / Balken	0,10	0,0693		500,00	2,20	76,27	0,109	3,78
		Holzschalung	0,03		0,03	500,00	2,20	27,50	0,109	1,36
		Putzträger Stroh	0,02		0,02	400,00	0,02	0,16	0	0,00
		Putz	0,02		0,02	1800,00	1,81	65,16	0,15	5,40
						Gesamt pro m^2		870,56		28,96
Typ 2	Holzbalkendecke ohne Schüttung	Bitumen 3-lagig			0,01	1270,00	51,13	584,42	1,02	11,66
		Holzschalung	0,03		0,03	500,00	2,20	27,50	0,109	1,36
		Luftschicht	0,26	0,0693		500,00	2,20	76,27	0,109	3,78
		Holzschalung	0,03		0,03	500,00	2,20	27,50	0,109	1,36
		Putzträger Stroh	0,02		0,02	400,00	0,02	0,16	0	0,00
		Putz	0,02		0,02	1800,00	1,81	65,16	0,15	5,40
						Gesamt pro m^2		781,00		23,56

Die ermittelten Kennwerte der Bauteile wurden nun mit den Flächen verknüpft und die einzelnen Zwischensummen, wie aus den Tabellen der einzelnen Gebäude ersichtlich, zu einer Endsumme je Gebäude bilanziert. Wichtig ist, dass nur Bestandteile der Aufbauten berücksichtigt werden, die vor der Sanierung des Tapetenwerks in den Gebäudebestand eingebracht wurden. Während der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen eingebrachte Bestandteile wie z.B. im Zuge der Sanierung eingebrachte Dämmstoffe, neue Fenster, Fassaden-Elemente usw., wurden bewusst aus der Berechnung herausgenommen. Die Zahlenwerte bilden also einen Überblick des heute noch existierenden historischen Bestandes bezogen auf die beiden Kennwerte Graue Energie und GWP. [1,2,3,]

Ein weiterer Teil der Bilanzierung befasst sich mit den Verbrauchswerten des Tapetenwerks. Für jeden Mietbereich wurden Heizbedarf, Strom- und Wasserverbrauch der letzten drei Jahre ermittelt. Mit Hilfe einer detaillierten Nutzerumfrage innerhalb des Tapetenwerks wurden Belegungszeiten, Belegungsdichte, Heiz- und Lüftungsgewohnheiten, Tätigkeitsart, Energieverbraucher und externer Wärmequellen im Mietbereich und einige andere Nutzer-spezifischen Daten ermittelt. Die daraus gewonnenen Daten dienten überwiegend der Ursachenermittlung für diverse Streuungen von Verbrauchswerten und der Relativierung von errechneten bzw. simulierten gegenüber den tatsächlichen Verbrauchswerten.

Mietbereich	Nutzung	Anzahl Nutzer	NF/m²	RH / m	Wände gegen Mietbereich / Innenwände							
					Mauerwerk 36,5		Graue Energie MJ	GWP kg CO2Eq	Mauerwerk 24		Graue Energie MJ	GWP kg CO2Eq
Bezeichnung					Länge / m	Fläche / m²			Länge / m	Fläche / m²		
	Treppenhaus			4,34								
	Galerie	2	74,69	4,15								
B-EG-02												
B-EG-03	Galerie	-	33,63	4,14	10,38	43,08	62273,87	6146,45	7,29	30,25	29422,29	2893,30
	Galerie-Atelier	2	100,17	4,15								
B-EG-04												
	Galerie-Atelier	1	47	3,86								
B-EG-05												

Abb. 23: Flächen, Graue Energie und GWP

Abb. 23: Flächen, Graue Energie und Global Warming Potential
Quelle: Gutachten 1 - Industriekultur und Wirtschaftlichkeit
Darstellung: Verfasser

[1] Oekobau.dat 2015: o.S.
[2] SUSTAIN Institut 2015: o.S.
[3] Baubook GmbH 2015: o.S.

Nutzerstruktur

Von Anfang an war es das Ziel, das Tapetenwerk zu einer neuen Produktionsstätte umzugestalten, die sich allen Branchen gleichermaßen öffnet.

Das heißt, es wurde Wert gelegt auf eine Durchmischung aller Bereiche der Kultur- und Kreativwirtschaft (KuK).

Dafür gibt es wichtige Gründe:

1. Netzwerkbildung und enge Zusammenarbeit der einzelnen Branchen
2. Heterogene, vielschichtige KuK
3. Verschiedene Nutzer für verschiedene Räume
4. Differenzierte Mieten für unterschiedliche Ausbaustandards und Nutzungen
5. Minderung des Vermietungsrisikos

Untersuchung der Nutzer und ihr Anteil an den Flächen (ohne Nebenflächen und Leerstand)

In Rahmen einer Umfrage wurden die Nutzer gebeten, sich einzelnen Nutzergruppen zu zuordnen, da die „normierten“ Branchen der KuK nicht immer auf den jeweiligen Mieter zu treffen. Aus diesen Angaben wurden wiederrum die für das Tapetenwerk repräsentativen Gruppen gebildet. Diese Vereinfachung dient der besseren Vergleichbarkeit.

Möglicherweise entspricht die jeweilige Zuordnung nicht immer der klassischen Definition der Branchen der Kultur- und Kreativwirtschaft. Dennoch gibt diese Struktur die Nutzerverteilung des Tapetenwerkes am besten wieder.

Konkret für das Tapetenwerk mit Stand vom Februar 2015 heißt das:
Mit einem Drittel ist die Kunstszene mit Ateliers und Galerien die stärkste Gruppe. D.h., die Mieten sind für diese Gruppe auch im achten Jahr nach dem Start des Tapetenwerkes weiterhin attraktiv.

Die zweitgrößte Gruppe mit ca. einem Viertel der Mietfläche sind Design und Handwerk. Diese Gruppe ist sehr differenziert und umfasst z.B. den Goldschmied, die Schuhmacherin und die Buchbinderei.

Die nächsten ungefähr gleichgroßen Gruppen sind die Architekten / Ingenieure und der Bereich Medien. Zusammen nutzen sie ein Viertel der gesamten Mietfläche.

Wohnen und Gastronomie wurden aus der historisch gewachsenen Struktur der Fabrik übernommen. Beide Nutzungen befinden sich in den ursprünglichen Räumen. Es handelt sich hierbei um die Hausmeisterwohnung und die Werkskantine.

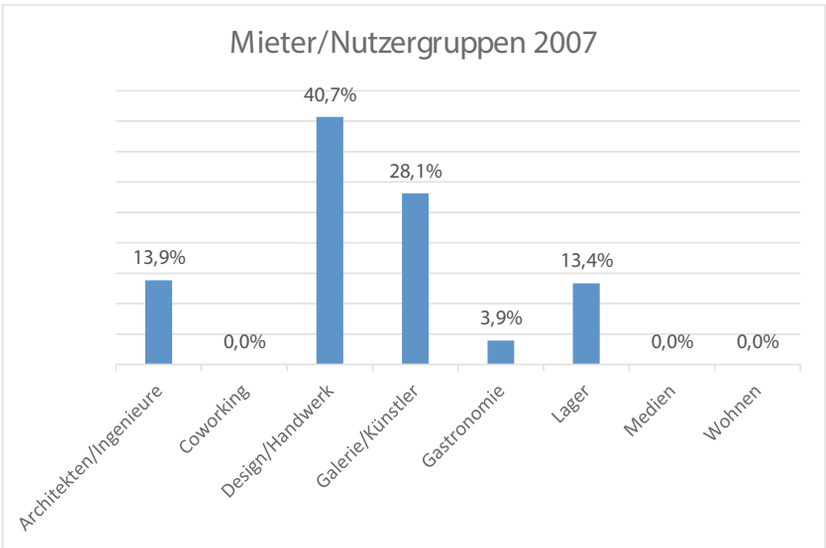


Abb. 24: Nutzermischung im Tapetenwerk 2007

Wie hat die Nutzerstruktur sich entwickelt?

2007 – also im ersten Jahr – stellten Design und Handwerk mit knapp 41 Prozent die mit Abstand größte Gruppe.
Heute liegt der Anteil bei ca. 23 Prozent.

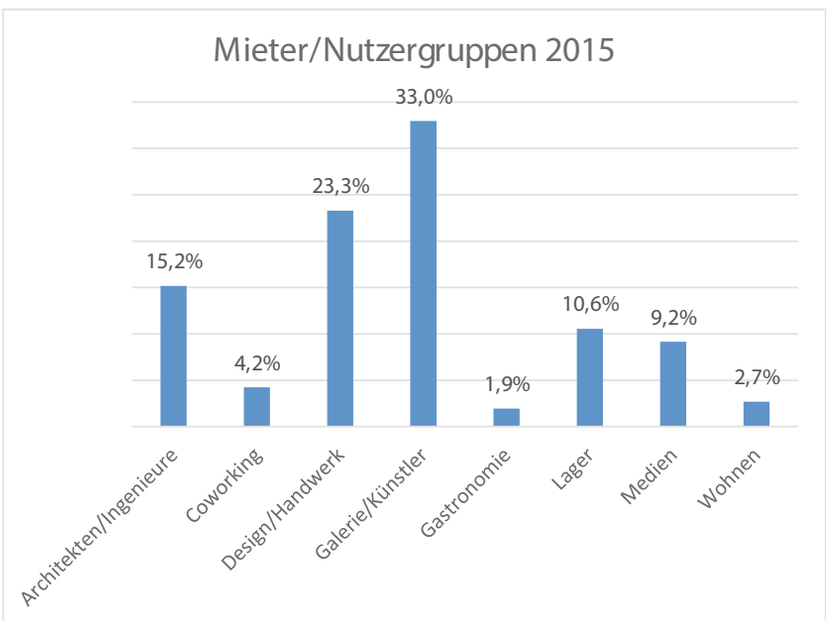


Abb. 25: Nutzermischnung im Tapetenwerk 2015

Abb. 24: Nutzer im Tapetenwerk und ihren Anteil an der Fläche 2007
Abb. 25: Nutzer im Tapetenwerk und ihren Anteil an der Fläche 2015
Abb. 24-25: Quelle: eigene Auswertung der Verfasser
Darstellung: Verfasser

Der Anteil der Gruppe der Architekten und Ingenieure hat sich kaum verändert und lag bzw. liegt bei um die 15 Prozent.

Der Anteil der Künstler und Galerien ist von 28 auf 33 Prozent leicht gestiegen.

Im ersten Jahr gar nicht vertreten waren der Bereich Medien und der Co-workingspace, die heute zusammen etwa 15 Prozent der Flächen mieten und anteilig der Gruppe der Architekten und Ingenieure entsprechen.

In den acht Jahren hat es nur geringe Verschiebungen zwischen den Gruppen gegeben. Das Grundmuster eines ausgewogenen Mix einzelner Branchen ohne eine dominante Gruppe hat sich erhalten. Die viel befürchtete Gentrifizierung hat im Tapetenwerk nicht stattgefunden.

Auch wenn die Mieterstruktur immer von den regionalen Gegebenheiten abhängt, sollte es immer eine Mischung der Akteure bzw. Nutzer geben.
Die historischen Fabrikanlagen – insbesondere der Gründerzeit – bieten hierfür die passenden Räume.

Vergleich des Mietpreises je Quadratmeter Nutzfläche im Monat

Die bereits beschriebenen differenzierten Nutzergruppen wiederspiegeln sich auch in den differenzierten Mietpreisen. Je nach Ausbaustandard und Einzugsdatum variieren die Mieten.

Um die Mietpreise (Kaltmiete netto pro Quadratmeter) besser vergleichen zu können wurden drei Gruppen gebildet:

unter 2,5 €/m², zwischen 2,5 €/m² und 3,5 €/m² und die Gruppe über 3,5 €/m² bzw. bis 4,5 €/m².

Unter 2,5 €/m²

In diesem Mietsegment bewegen sich ausschließlich die Künstler und Galerien.

Bezogen auf die Gesamtfläche beträgt der Anteil knapp 15 Prozent.

Zwischen 2,5 €/m² und 3,5 €/m²

In diesem Bereich bewegen sich die meisten Mieter. 45 Prozent der Mietfläche sind zu diesen Konditionen vermietet. Von dieser Fläche sind wiederrum knapp die Hälfte an Künstler und Galerien vermietet.

Über 3,5 €/m² bis 4,5 €/m²

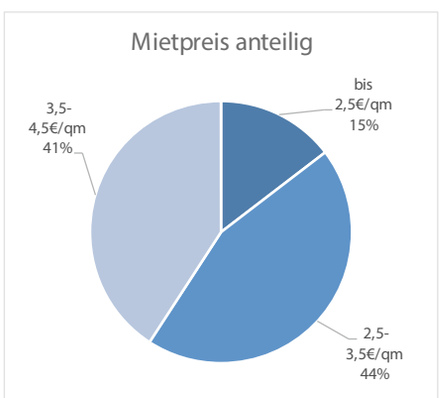
Ca. 40 Prozent der Mietfläche des gesamten Tapetenwerkes bewegen sich in diesem Bereich. Es sind alle Gruppen vertreten. Handwerk und Design haben flächenmäßig mit einem Drittel den größten Anteil.

Zusammengefasst heißt das, dass 60 Prozent des Tapetenwerkes für unter 3,5 € pro Quadratmeter vermietet werden. Der durchschnittliche Mietpreis im Tapetenwerk liegt im Moment bei 3,3 € pro Quadratmeter und somit ein Drittel unter den Durchschnittsmieten in der unmittelbaren Umgebung bzw. bei der Hälfte der Durchschnittsmieten Leipzigs.

Die günstigste Ateliermiete liegt zur Zeit bei 2,10 € pro Quadratmeter.

Für bestehende Mietverträge gab es bisher keine Mieterhöhungen. Die längsten Mietverträge sind acht Jahre alt und haben keine Anpassungen erhalten, wenn nicht der Mieter eine Standardverbesserung wünscht oder gewünscht hat. Dann wird diese auf die Miete umgelegt.

Abb. 26: Mietpreissegement anteilig an Gesamtfläche
Quelle: eigene Auswertung der Verfasser
Darstellung: Verfasser



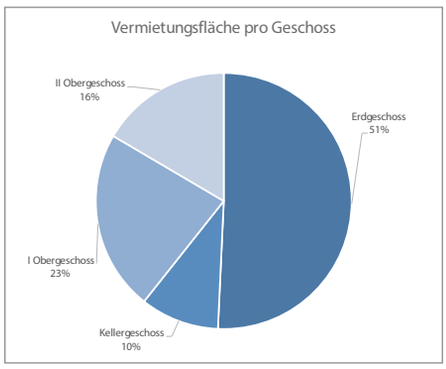


Abb. 27: Mietflächen im Tapetenwerk

Untersuchung der Lage der Flächen

Die Lage der Einheiten bezogen auf die Geschosse spiegelt die Gebäudestruktur wieder. Der größte Flächenanteil ist erdgeschossig und demzufolge befindet sich auch die Hälfte aller Mieteinheiten im Erdgeschoss. Für Bereiche mit Publikumsverkehr, einer ebenerdigen Anlieferung, aber auch mit hohen Flächenlasten wie Werkstätten, Ateliers, Galerien ist die Lage im Erdgeschoss ideal. Aber auch Fotografen, Architekten beziehen diese Flächen. Da ist es von Vorteil, dass sich viele Flächen zum Innenhof, dem ehemaligen Lager- und Anlieferungsbereich orientieren.

Die Bereiche im Erdgeschoss werden bis auf wenige Ausnahmen direkt von außen erschlossen, so dass Flure entfallen und somit eine sehr effiziente Flächenausnutzung möglich ist.

Größe der Nutzungseinheiten bzw. Sortierung nach Raumgrößen

Um eine bessere Vergleichbarkeit zu ermöglichen, wurden die Mietflächen in sechs Gruppen zusammengefasst. Untersucht wurde der Anteil der Flächengruppen an der Gesamtzahl der Räume und an der gesamten Mietfläche.

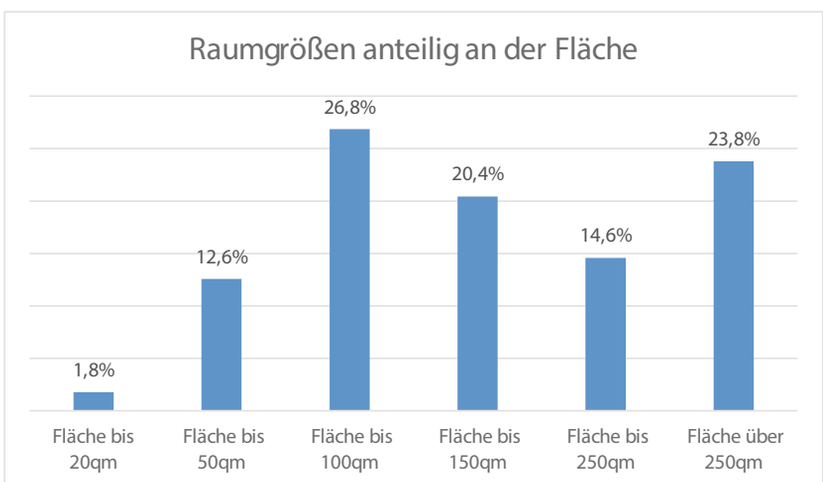


Abb. 28: Räume nach Größe im Tapetenwerk

Unter 20 Quadratmeter

Dies sind nur Lagerflächen und können somit vernachlässigt werden.

20 bis 50 Quadratmeter

Diese Gruppe enthält 30 Prozent der Räume und 13 Prozent der Gesamtfläche. Hauptmietergruppe: Künstler.

Wesentliche Gründe hierfür sind das geringere Budget und dass Künstler im Regelfall Einzelmieter sind.

50 bis 100 Quadratmeter

Ca. ein Viertel der Gesamtfläche und ein Drittel der Räume sind hier erfasst. Alle Nutzergruppen sind gleich vertreten.

Abb. 27: Vermietungsfläche anteilig pro Geschoss
Quelle: eigene Auswertung der Verfasser
Darstellung: Verfasser
Abb. 28: Raumgrößen anteilig an der Fläche
Quelle: eigene Auswertung der Verfasser
Darstellung: Verfasser

100 bis 150 Quadratmeter

15 Prozent der Räume und 20 Prozent der Gesamtfläche. Im wesentlichen sind diese Flächen bei den Büronutzern nachgefragt z.B. Architekten, Medien, Design.

150 bis 250 Quadratmeter

6 Prozent der Räume und 15 Prozent der Gesamtfläche. Unter anderem gehört hier Coworking-Space als klassisches Großraumbüro dazu.

Über 250 Quadratmeter

Zwar machen diese Räume ein Viertel der Gesamtfläche aus, aber nur 6 Prozent der Anzahl der Räume. Dabei handelt es sich neben der Buchbinderei um die große Ausstellungshalle des Tapetenwerkes und eine Lagerfläche. Die beiden erstgenannten Flächen befinden sich in einer eingeschossigen Halle, die mit zwei Seiten unmittelbar an die Nachbargebäude grenzt. Eine andere, kleinteiligere Aufteilung ist aus diesen Gründen nicht möglich.

Flächen über 250 Quadratmeter wurden selten nachgefragt bzw. auch nicht angeboten.

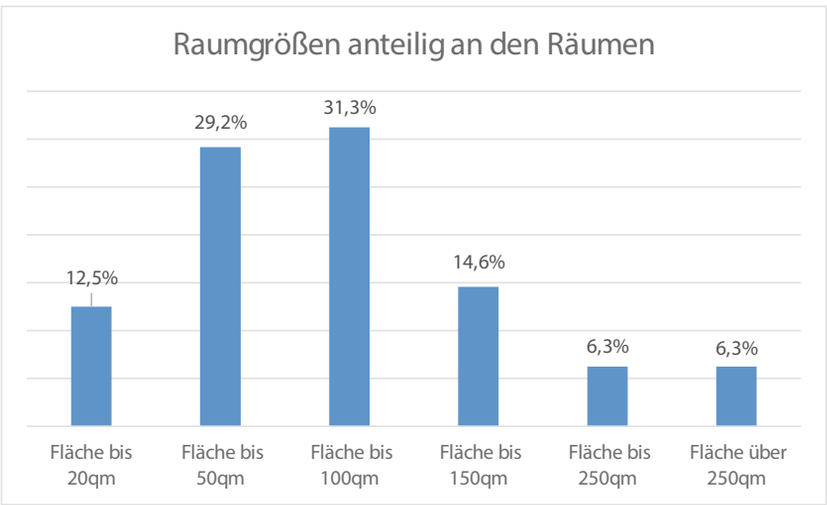


Abb. 29: Raumgruppen nach Größen im Tapetenwerk

Das hängt u.a. mit dem langsamen Wachsen des Tapetenwerkes und des Stadtgebietes Leipziger-Westen zusammen. Inzwischen werden solche großen Flächen wieder nachgefragt, da das Stadtgebiet als angesagt gilt und demzufolge größere Büros oder Agenturen nachziehen.

Aber auch hier war und ist die „Kleinteiligkeit“ Bestandteil des Vermietungskonzeptes.

Damit wird eine wirtschaftliche Abhängigkeit von Großmietern vermieden und somit bei Zahlungsausfall das wirtschaftliche Risiko minimiert. Darüber hinaus wird eine Heterogenität der Mieterstruktur und damit eine Belebung des Objektes gefördert.

Abb. 29: Raumgrößen anteilig an den Räumen
Quelle: eigene Auswertung der Verfasser
Darstellung: Verfasser

Fast zwei Drittel der Räume sind zwischen 20 und 150 Quadratmeter groß. Diese Räume vereinen die räumlichen Möglichkeiten einer gründerzeitlichen Fabrikanlage mit den Raumvorstellungen der Nutzer am besten.

Das Tapetenwerk kann man als Blaupause für die Umnutzung eines gründerzeitlichen Industrieareals zu einem Standort für die Kreativwirtschaft betrachten.

Hausstruktur

Alle Nutzergruppen sind gleichermaßen in den verschiedenen Haustypen vertreten.
Einzige Ausnahme ist die Halle C01 als große eingeschossige Einheit, die von zwei Seiten eingebaut ist.

Alle anderen Gebäude lassen sich flexibel aufteilen und nutzen. Dennoch weichen die Zuschnitte der Räume oft von den normierten Vorstellungen oder den klassischen Raumtypologien ab. Für die Mieter spielt das keine Rolle. Im Gegenteil sie empfinden das als inspirierend und besonders.

Für vergleichbare Projekte mit ähnlichen Gebäuden bedeutet dies, dass die Kreativen optimale Mieter sind.

Analyse des Bauzustandes/Schädigungsgrades zum Zeitpunkt des Erwerbs

Die nachfolgenden Zusammenstellungen des Schädigungsgrades über den baulichen Ist-Zustand des Tapetenwerkes zum Zeitpunkt des Erwerbs dienen als Überblick und als Referenz für vergleichbare Objekte. Mittels eines solchen Vergleiches und mit einer vereinfachten Kostenschätzung können erste Rückschlüsse für ein Sanierungskonzept und die Kosten gezogen werden.

Die Zustandsanalyse des Tapetenwerkes basiert auf der Kenntnis des Bauzustandes und der bisherigen Ausbaumaßnahmen.

Zum Zeitpunkt des Erwerbs im Jahr 2007 wurde das Gebäude von Architekten auf Basis einer Inaugenscheinnahme in Hinsicht auf seinen Zustand bewertet. Grundsätzlich haben sich die ursprünglichen Annahmen bestätigt.

Im Tapetenwerk wurde bis zum Jahr 2006 noch produziert. Somit waren große Teile – ca. zwei Drittel – bis zum Jahr 2006 noch in Benutzung. Es fand somit für diese Flächen ein (wenn auch im letzten Jahrzehnt eingeschränkter) Bauunterhalt statt.

Im Großen und Ganzen kann der bauliche Zustand im Jahr 2007 als gut bewertet werden. Es gab keine statischen Probleme.

Aufgrund der leicht erhöhten Lage im Stadtgebiet gab es nur geringfügige Durchfeuchtungsprobleme in den unterkellerten Bereichen bzw. in den Erdgeschossen.

Zu den einzelnen Bauteilen:

Medien

Die Stromversorgung wurde zu 100 Prozent erneuert. Diese war zwar noch in Teilen intakt und wurde aber u.a. aus brandschutztechnischen Gründen neu aufgebaut.
Die Rohre für Wasser und Abwasser einschließlich der Sanitäranlagen wurden oberhalb des Erdreiches komplett erneuert.
Die Heizungsanlage einschließlich Schornstein wurde in den wesentlichen Teilen komplett erneuert. Nur die historischen Heizkörper wurden aufgearbeitet und wiederverwendet. Die fehlenden bzw. defekten wurden durch neue ersetzt.

Erschließung

Aus brandschutzrechtlichen Gründen wurde eine neue Stahlaußentreppe errichtet. Die beiden anderen Außentreppen aus Stahl wurden durchrepariert. Die Bestandstreppen in den Häusern sind im originalen Zustand.
Ein Lastenaufzug aus dem Jahr 1978 wurde aktiviert und ist in Betrieb.

Innenausbau

Die Innenwände und Türen wurden nicht betrachtet, da dies vom jeweiligen Ausbau und den zukünftigen Nutzern abhängt.

Außenwände

Diese sind in einem guten Zustand. Die Fassaden bestehen zum größten Teil aus Sichtmauerwerk mit Klinker.

Foto linke Seite:
Wand - Tür - Fenster im Tapetenwerk

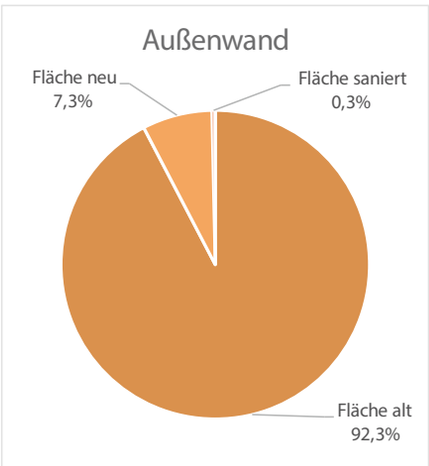


Abb. 31

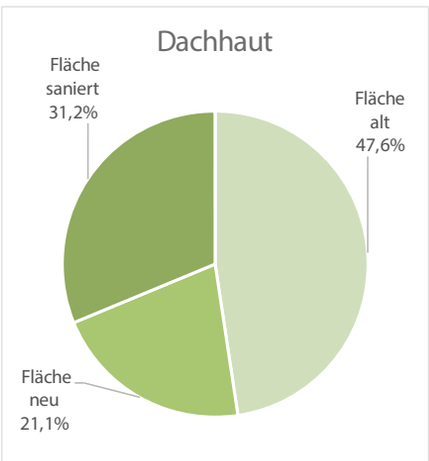


Abb. 31

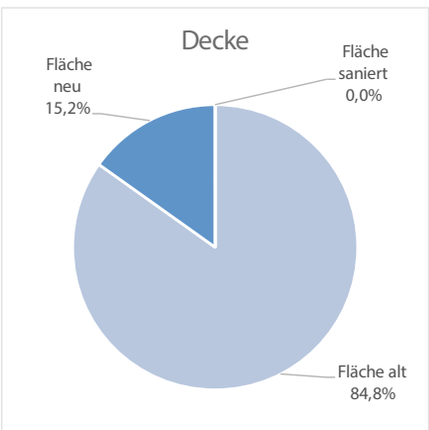


Abb. 32

Abb. 30–32: Anteil Fläche neu, Fläche saniert, Fläche alt
Quelle: eigene Auswertung der Verfasser
Darstellung: Verfasser

Die Wände sind zu 92 Prozent im Originalzustand.
Knapp 8 Prozent wurden erneuert.
Ein äußerst geringer Anteil wurde saniert. Hierbei handelt es sich um Putzausbesserungen und partielle nachträgliche Horizontalabdichtungen.

Dachhaut

Die Dachhaut der Gebäude besteht zu einem hohen Anteil aus bituminösen Schweißbahnen und zu einem geringen Anteil (ca. 300 qm) aus Wellasbesttafeln, die im Zuge der weiteren Gebäudesanierung erneuert werden müssen.

Knapp 50 Prozent der Dachhaut sind noch im übernommenen Zustand. Ungefähr 20 Prozent der bituminösen Dachhaut wurden erneuert. Meist ging das einher mit der Sanierung der Dachkonstruktion. In diesem Zusammenhang wurde gleichzeitig eine energetische Ertüchtigung (Dämmung) entsprechend den Forderungen der EnEV (Energieeinsparverordnung) vorgenommen.

Etwas über 30 Prozent der bituminösen Dachhaut wurden saniert. Die Möglichkeit einer wiederholten, einfachen, preiswerten Sanierung ist ein Vorteil dieser Art der Deckung. Ein Nachteil ist die geringere Nutzungsdauer. Im konkreten Fall des Tapetenwerkes und seiner niedriginvestiven, schrittweisen Instandsetzung bzw. Sanierung ist dies von Vorteil, da es ermöglicht, die Erneuerungsmaßnahmen und die damit verbundenen hohen Kosten zeitlich zu versetzen. So können diese Mittel in anderen Bereichen verwendet werden.

Decken

Diese befinden sich zu einem großen Teil in einem guten und ursprünglichen Zustand. Die Decken der jeweils letzten Geschosse also die Dächer wurden hier miterfasst.

Ungefähr 40 Prozent der Decken sind massiv - Beton oder Ziegeldecken.

Die anderen sind Holzbalkendecken der klassischen Bauart.
Circa 85 Prozent der Decken sind im originalen Zustand.

15 Prozent wurden erneuert. Diese Erneuerung fand ausschließlich im Bereich der Holzbalkendecken statt. Hierbei handelte es sich im Regelfall um Schäden aufgrund mangelnden Bauunterhalts im Dachbereich und den unmittelbar darunter befindlichen Decken.
Wenn grundsätzliche statische Probleme ausgeschlossen werden können, zeigt die Auswertung dieses Zustandes, dass proportional zum Anteil der massiven Decken (Beton, Ziegel etc.) das Schadensrisiko und somit der Sanierungsaufwand sinken.

Fußböden

In den wesentlichen Bereichen handelt es sich um einen Industriefußboden aus Zementestrich – gestrichen und ungestrichen. Die restlichen Böden sind Holzfußböden.

85 Prozent sind im Originalzustand. Knapp 15 Prozent wurden erneuert – dies steht im teilweise Zusammenhang mit der Erneuerung der De-

cken. Mit 425 qm wurde ein großer Teil des Fußbodens für die Buchbinderei erneuert, um somit optimale Produktionsbedingungen zu schaffen. Weniger als 1 Prozent wurden saniert.

Hier gilt das Gleiche wie bei den Decken. Der vorhandene Industrieestrich als Belag auf den massiven Decken konnte bis auf geringere Ausbesserungen so belassen werden. Dies ist u.a. deshalb möglich, da auf einen Trittschallschutz verzichtet wurde.

Fenster und Außentüren

Nach der endgültigen Verstaatlichung und der Angliederung an das VEB Verpackungsmittelkombinat Anfang der 70er Jahre des letzten Jahrhunderts wurden die Fenster und Türen erneuert.

Es gibt nur noch fünf originale Fenster aus der Zeit der Erbauung. Bei den restlichen Fenstern handelt sich um sogenannte Verbundfenster aus Holz, deren wärmedämmenden Eigenschaften deutlich besser sind als die von Einfachverglasungen.

Zunächst wurden die vorhandenen Verbundfenster aufgearbeitet und neu gestrichen. Da Fenster auch im vermieteten Zustand ausgetauscht werden können, kann eine Erneuerung im zeitlichen Versatz erfolgen. Insgesamt wurden ca. 56 Prozent der Fenster erneuert. Es zeichnet sich ab, dass mittelfristig - in den nächsten Jahren - auch die restlichen Verbundfenster erneuert werden müssen. Die noch vorhandenen Verbundfenster wurden leicht aufgearbeitet und neu gestrichen. Noch intakte Bauteile der ausgebauten Fenster wurden für die Sanierung der verbliebenen Fenster verwendet.

Aus der Zeit der ursprünglichen Erbauung gibt es nur noch eine Außentür. Die restlichen Türen waren so stark verschlissen, dass knapp 90 Prozent der Außentüren erneuert wurden. Vorhandene Stahltore wurden belassen und neue Tore bzw. Türen aus Holz und Glas wurden dahinter gesetzt, so, dass der Ursprung optisch erhalten bleibt.

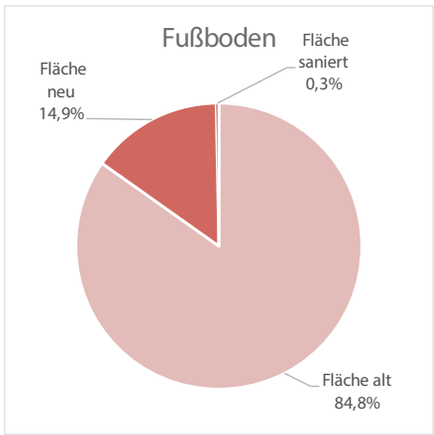


Abb. 33

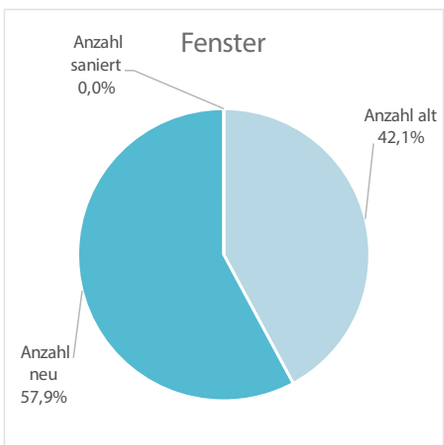


Abb. 34

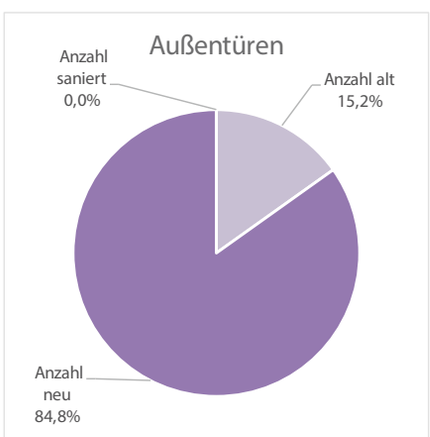


Abb. 35

Abb. 33–35: Anteil Fläche neu, Fläche saniert, Fläche alt
Quelle: eigene Auswertung der Verfasser
Darstellung: Verfasser

3.4.2. Ökologische Relevanz - „Graue Energie“ und CO2-Bilanz – Gutachten

Das heutige Tapetenwerk mit seinen Gebäuden existiert im jetzigen Zustand seit 80 bis 140 Jahren.
Das Tapetenwerk ist drei bis fünf Mal so alt wie ein durchschnittliches Gebäude in Deutschland. Der tatsächliche Lebenszyklus eines Gebäudes ist ein wesentlicher Faktor bei der ökologischen Betrachtung.

Bauarten	1991	1995	2000	2005	2009
Staatliche Bauten	22,1	23,0	24,6	26,4	28,4
Nichtstaatliche Bauten	24,1	24,1	24,4	25,5	26,6
Bauten insgesamt	23,7	23,9	24,4	25,6	26,9
darunter					
Wohnbauten	25,1	25,3	25,5	26,5	27,8

Abb. 36: Durchschnittsalter von Bauten in Deutschland

Auffällig ist, dass sich über einen Zeitraum von 18 Jahren das Durchschnittsalter nichtstaatlicher Bauten, zu denen das Tapetenwerk gehört, nur um 2,5 Jahre erhöht hat. Das ist ein Faktor von 1 zu 6. Das heißt, es wird überproportional neu gebaut und demzufolge nicht unerheblich abgerissen.

Im Wesentlichen gibt es für einen Abriss sechs Gründe:

Funktionale Obsoleszenz: mangelnde Erfüllung neuer Funktionen (z.B. sehr kleiner Wohneinheiten)
Physische Obsoleszenz: Verschlechterung des Gebäudezustandes
Technische Obsoleszenz: mangelnde Erfüllung technischer Standards aufgrund technischen Fortschritts, fehlender Ersatzteile, mangelnder Reparier-/Austauschbarkeit
Legale Obsoleszenz: mangelnde Anpassbarkeit an neue gesetzliche Vorgaben Barrierefreiheit, Asbestverbot)
Ökonomische Obsoleszenz: Auseinanderdriften von Gebäudeertragswert und Bodenpreis
Formale Obsoleszenz: Gebäude, die kurzlebigen gestalterischen Tendenzen unterliegen oder im Gegensatz dazu aufgrund ihrer baulichen Qualität überdauern, wie etwa zahlreiche Industriebauten aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts.[1]

Alle diese Gründe führen in der Konsequenz zu der verkürzten Lebensdauer der Gebäude, wenn man die übliche Betrachtungsweise ansetzt. Keine der o.g. Gründe trifft auf das Tapetenwerk zu. Der jetzige bauliche Zustand erlaubt die Vorhersage, dass dieses auch weitere 100 Jahre erhalten bleibt. Übliche Lebens- bzw. Nutzungszyklen für diese Art von Gebäuden treffen nicht zu. Grund hierfür ist die hohe bauliche Qualität bei der Errichtung und die nur theoretischen Annahmen der Nutzungsdauer.

Unter Berücksichtigung dieser Lebenserwartung und der Annahme, dass die Vorgaben und Planungen der Bundesregierung bis zum Jahr 2050 ca. 60 % des Energiebedarfs durch erneuerbare - also CO2 freie - Energie zu sichern, so ist der Erhalt solcher historischer Industrieanlagen wie des Tapetenwerkes in seiner jetzigen Form nicht nur ökonomisch sondern auch ökologisch sinnvoll. Mit zunehmender Le-

Abb. 36: Durchschnittsalter der Bauten in Jahren
Quelle: Statistisches Bundesamt 2014

[1]: WIFI Unternehmerservice der Wirtschaftskammer Österreich 2012

bensdauer eines Gebäudes verbessern sich die externen Energiebedingungen – bis hin zur CO2 freien Energie. Alle mit hohem Primärenergieeinsatz verbundenen Dämmmaßnahmen sichern demnach nur einen Zwischenzustand energetisch ab. Deshalb sind diese Maßnahmen für Gebäude mit kürzeren Lebenszyklen einfacher und effizienter durchzuführen als bei historischen Gebäuden. Ähnliches gilt für Neubauten. Hier können bereits im Planungs- und abschließend im Erstellungsprozess, optimale und effiziente Systeme betrachtet, verglichen und umgesetzt werden. Bei historischen Gebäuden sind Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung meist nicht optimal und oft nur eingeschränkt sinnvoll umsetzbar.
Unter Berücksichtigung der Zeithorizonte, sollte sehr exakt abgewogen werden, ob und wenn ja welche energetischen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Das Gutachten 2 des Architekten und Energieberaters Ingo Andernach kommt zu dem Ergebnis, dass das Nutzerverhalten das wesentliche Kriterium bei der energetischen Betrachtung dieser Objekte ist.

„Die Abweichungen des Nutzerverhaltens bei dem untersuchten „Tapetenwerk“ von dem der Normnutzungsprofile sind erheblich. Die Auswirkungen, die dies auf den Energiebedarf hat, können nicht unterschätzt werden. Würde das Gebäude in dem gegebenen energetischen Standard mit einem Nutzerverhalten, das den Normnutzungsprofilen der DIN entspricht, betrieben, wäre annähernd mit einer Verdopplung des Energiebedarfs zu rechnen [...] Im konkreten Fall des Tapetenwerks hat das Nutzerverhalten damit einen erheblichen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit von energetischen Sanierungsmaßnahmen, da die zu erwartenden Energiekosteneinsparungen erheblich niedriger sind als unter normierten Bedingungen [...]

Bei dem gegebenen Nutzerverhalten liegen die berechneten Energieeinsparungen einzelner Maßnahmen oder auch kompletter Maßnahmenpakete unter dem, was durch das Nutzerverhalten/ die Nutzungsstruktur im Vergleich zum Norm-Nutzer-Verhalten an Energie eingespart wird.“[2]

Das heißt aber auch, dass die zu erwartenden energetischen Einsparungen in der Theorie viel zu hoch angesetzt werden und in der Praxis nicht erzielt werden können. Das Nutzerverhalten ist die einzige „weiche“ Größe in der energetischen Gesamtbetrachtung und kann letztlich zu falschen Annahmen und Erwartungen führen.

Die Studie „Energetische Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern - Energetischer Zustand, Sanierungsfortschritte und politische Instrumente“ des Institutes Empirica vom Oktober 2012 kommt teilweise zu einer ähnlichen Erkenntnis. Das Ergebnis lautet verkürzt, dass eine energetische Sanierung der untersuchten Häuser nicht wirtschaftlich sinnvoll ist. Das hat im Wesentlichen zwei Ursachen. Zum einen, dass diese Haustypen in einem wesentlich besseren Zustand sind als bisher angenommen und zum anderen, dass das tatsächliche Nutzerverhalten sich nicht mit dem Norm-Nutzer-Verhalten deckt.

Für den Umgang mit den Objekten der Industriekultur wie das Tapetenwerk heißt das, dass eine energetische Verbesserung zu Lasten

[2]Gutachten 2, I. Andernach November 2013

des Eigentümers geht und für den größeren Teil der Nutzer/Mieter keinen tatsächlichen finanziellen Vorteil bringt.

Der Eigentümer oder Investor, der das Risiko eingeht, eine alte Industrieanlage zu erwerben, zu sanieren und auch noch die Kultur- und Kreativwirtschaft als Mieter akzeptiert, kann kein wirtschaftliches Interesse haben, eine energetische Sanierung vorzunehmen, es sei denn, das jeweilige Bauteil ist an sich baufällig und muss saniert werden. In diesem Fall ist es sinnvoll, auch eine energetische Verbesserung einzuplanen.

Für zukünftige Novellierungen der EnEV (Energieeinsparverordnung für Gebäude) ist dies zu berücksichtigen. Es ist also zu vermeiden, dass energetische Sanierungen zu „Luxussanierungen“ werden und somit zu steigenden Mietpreisen und letztlich zur Verdrängung einzelner sozialer Gruppen führen.

Der Paragraph 24 der EnEV regelt genau diesen Ausnahmetatbestand und ist in dieser Form auch zwingend zu erhalten, wenn die historischen Industrieanlagen oder -gebäude bewahrt werden soll.

„Soweit bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieser Verordnung die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieser Verordnung abgewichen werden [...] Soweit die Ziele dieser Verordnung durch andere als in dieser Verordnung vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden, lassen die nach Landesrecht zuständigen Behörden auf Antrag Ausnahmen zu.“[3]

Ein Zwang zur energetischen Sanierung bedeutet, dass eine Nutzung und Umnutzung solcher Objekte der Industriekultur wirtschaftlich gesehen nicht sinnvoll ist. Das Ergebnis wäre die Verdrängung solcher Nutzergruppen wie der Kultur- und Kreativwirtschaft.

[3] EnEV 2009, Abschnitt 6 § 24 Ausnahmen

Nachhaltigkeit der Revitalisierung von Industriebrachen 1:

Graue Energie

Nach einer gängigen Methode zur Ermittlung der Grauen Energie wurde für das Tapetenwerk eine Summe von ca. 11 Mio. MJ ermittelt. Im Verhältnis entspricht diese bilanzierte Energie der aufgewendeten Energiemenge zur Herstellung von 127 VW Golf 4 TDI laut Volkswagenumweltbericht 2001/2002.

Abb. 37: Das Tapetenwerk und gespeicherte „Graue Energie“ - Vergleich zur Herstellungsenergie von VW Golf 4 TDI

Alternativ wäre die Schaffung besonderer Fördermöglichkeiten denkbar, die eine energetische Sanierung solcher Gebäude gesondert fördert. Aber auch hier stellt sich die Frage, ob dies wirklich sinnvoll ist, wenn die Nutzer ihr sparsames Verhalten beibehalten und die theoretisch geplanten Einsparungen sich nicht einstellen.

Es ist auffällig, dass bei allen energetischen Betrachtungen der ökologische Wert der Wiederbelebung des Bestandsgebäudes unterschätzt wird. Im Rahmen des Gutachtens wurde untersucht, welche „Graue Energie“ bzw. wie viel CO2 in einer solchen historischen Industrieanlage „gespeichert“ ist.

Faktisch ist die Aussage, „darin ist diese Summe an Grauer Energie gespeichert“ nicht korrekt. Graue Energie gibt lediglich die aufgewendete Energie an, die im Falle einer Entsorgung des Produktes vernichtet und bei einer darauf entsprechenden Neuanschaffung neu aufgewendet werden muss. Um eine Vergleichbarkeit oder Berechnung zu ermöglichen, wurde in einem Denkmodell das Tapetenwerk mit all seinen Bauteilen wie ein Neubau betrachtet.

	Haus A	Haus B	Haus C	Haus K	Häuser Gesamt
Summe Graue Energie in MJ	1.820.000	2.080.000	1.770.000	5.380.000	11.060.000
Summe Graue Energie in kWh	510.000	580.000	490.000	1.500.000	3.070.000
Summe GWP in kg CO2Eq	160.000	170.000	140.000	450.000	920.000

Abb. 38: Summe Graue Energie und GWP der Häuser im Tapetenwerk

Diese „eingespeicherten“ Mengen an CO2 entsprechen dem, was ein durchschnittlicher Wald von 70 Hektar pro Jahr einspeichert. Dies entspricht der Fläche des Stadtzentrums Leipzig.

Sowohl das Westwerk als auch die Baumwollspinnerei im Leipziger Westen verfügen über ein ähnliches, niedrigschwelliges Sanierungskonzept und vergleichbare Nutzer mit dem entsprechenden Nutzerverhalten wie das Tapetenwerk.

Nimmt man das „eingespeicherte“ CO2 dieser drei Objekte zusammen, so entspricht das der Menge an CO2, die ein Wald von der Größe Leipzigs in einem Vierteljahrhundert einspeichert. Ein Hektar Wald speichert ca. 13.000 kg CO2 pro Jahr ein.

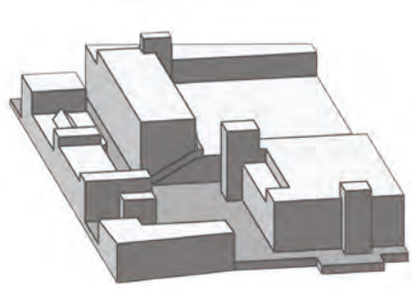
Nachhaltigkeit der Revitalisierung von Industriebrachen 2 :

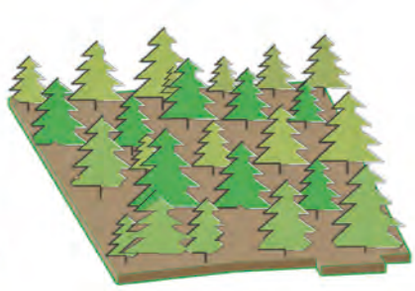
CO2-Bilanz

Für die Errichtung des 140 Jahre alten Tapetenwerkes wurden knapp 1 Mio. kg CO2 (gemäß CO2-Äquivalent Ermittlung) aufgewendet. Das entspricht der jährlichen Bindung an CO2 eines Waldes von 70 Hektar – die Fläche der Innenstadt von Leipzig. Ein Wald auf der 4.400-qm-Grundfläche des Tapetenwerkes braucht ca. 160 Jahre um diese Menge an CO2 zu binden. Der Abbruch des Tapetenwerkes würde der Rodung eines 160 Jahre alten Waldes entsprechen.

Abb. 38: Summe Graue Energie und GWP
Quelle und Darstellung: Verfasser

Abb. 39: CO2-Bilanz Tapetenwerk im Wald- und Flächenvergleich
Quelle und Darstellung: Verfasser





Bei einer ganzheitlichen Betrachtung der Energie- und Klimabilanz von Gebäuden sollten diese Faktoren zukünftig Berücksichtigung finden.

Auch hier stellt sich die Frage, ob Fördermodelle auch aus energetischen Gesichtspunkten geschaffen werden, um diese Ressourcenspeicher zu erhalten.

Fazit
Die Ausgangsthese, dass die Kultur- und Kreativwirtschaft und diese Objekte der Industriekultur eine nahezu perfekte Einheit bilden, hat sich bestätigt. Alle erfassten und errechneten, objektiven Daten stützen diese These.
Dies betrifft sowohl das soziale und räumliche Milieu, die wirtschaftlichen Abhängigkeiten zwischen Mietpreisbildung und niedrigschwelliger Sanierung als auch das an das Objekt angepasste Nutzerverhalten und der tatsächliche Energieverbrauch.

3.4.3. „Niedrigschwellige Sanierung“ vs. Neubau

In den vorherigen Abschnitten wurden die relevanten baulichen, wirtschaftlichen und auch ökologischen Kenndaten des Tapetenwerkes betrachtet und ausgewertet.

Folgend werden die wirtschaftlichen aber auch gesellschaftlichen Vorteile des Erhalts geeigneter Industriegebäude oder –areale im Vergleich zu einem Neubau untersucht.

Einer der wichtigsten Kostenfaktoren für den kreativen Mieter ist der Mietpreis. Die Mieter arbeiten häufig als Einzelunternehmer oder Kleinstunternehmen und müssen die Personalkosten sehr gering halten. Die anfänglichen Investitionskosten sind gering. Bei den Mietkosten lassen sich die verbrauchsabhängigen Kosten wie Heizung, Strom

Abb. 40: Kostenaufstellung Tapetenwerk
Quelle und Darstellung: Verfasser

	BGF/ m²	BRI / m³	NF / Mietfläche m²	VF / NNF m²	Baukosten n. Häusern aufgeteilt *	Pers.kosten nach Häusern aufgeteilt **	Summe nach Häusern aufgeteilt	Kosten pro NF je Haus
Haus A	570	1.285	376	124	43.853 €	12.000 €	55.853 €	148,55 €
Haus B	1.042	3.455	746	153	111.637 €	20.000 €	131.637 €	176,46 €
Haus C	1.087	5.666	897	51	81.543 €	10.000 €	91.543 €	102,05 €
Haus K	2.233	6.445	1.552	338	80.869 €	60.000 €	140.869 €	90,77 €
Hau K Lager	744	1.771	540			6.000 €	6.000 €	11,11 €
Summe	5.676	18.622	4.111	666	317.902 €	108.000 €	425.902 €	
gerundet	5.700	18.600	4.100	700	318.000 €	108.000 €	426.000 €	
Kennzahlen	74,74 €	22,90 €	103,90 €					

NF - Nutzfläche
VF - Verkehrsfläche
NNF - Nebennutzfläche
* Baukosten - Hier sind alle Kosten für Bauen wie Handwerker, Materialien, Gebühren etc. enthalten.
** Personalkosten - Hier sind Kosten für eigene Mitarbeiter und externes Personal enthalten.

recht gut über ein entsprechendes sparsames Nutzerverhalten steuern. Die theoretischen energetischen Bedarfszahlen sind mehr als doppelt so hoch wie der tatsächliche Energieverbrauch.

Relevant ist vor allem die Kaltmiete. Diese liegt aktuell im Tapetenwerk zwischen 2,40 € und 4,20 € netto - im Durchschnitt bei ca. 3,50€.

Kenndaten des Tapetenwerkes

In der Tabelle Abb. 40 wurden die bisherigen Investitionskosten sowohl gesamt als auch je Gebäude erfasst und verglichen. Die einzelnen Gebäude sind in den folgenden Datenblättern auch nochmal grafisch erfasst.

Aus diesen Kenndaten ergibt sich, dass sowohl das Haus K als auch die Halle C die geringsten Kosten je qm aufweisen. Das liegt insbesondere an ihrer kompakten Bauweise und teilweise an der weniger kleinteiligen Raumstruktur.

Beide Gebäude gehören zur Typologie der Hallenbauten und entsprechen in ihrer Kubatur nicht den herkömmlichen Büro- oder Ateliergebäuden. Sie sind aber klassische Vertreter der gründerzeitlichen Industrieanlagen und deshalb sehr häufig vorzufinden.
Dennoch oder gerade deshalb sind diese beiden Gebäudetypen sehr gute Beispiele für eine sehr sparsame Instandsetzung und für eine erfolgreiche Umnutzung klassischer Industriebauten.

Die Gebäude A, B und C wurden im ersten Bauabschnitt saniert. Diese Leistungen wurden u.a. aus Zeitgründen im Wesentlichen von externen Baufirmen erbracht und mit Kreditmitteln finanziert. D.h., es wurden auch die Lohnkosten an die beauftragten Unternehmen/Handwerker gezahlt.

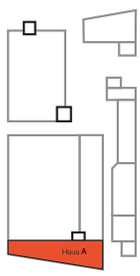
Im zweiten Bauabschnitt wurde das Haus K und somit mehr als die Hälfte der Gesamtfläche ausgebaut.
In dieser Phase erfolgte der Ausbau behutsamer und wurde sowohl aus Kreditmitteln als auch aus laufenden Einnahmen finanziert. Nur noch wenige Gewerke wie Teile der Elektrik, der Sanitäranlagen und die Sanierung der Dachhaut und der Fenster wurden an externe Firmen vergeben, alle weiteren Arbeiten wurden von Mitarbeitern des Tapetenwerks ausgeführt.

Das bedeutet, dass sich die Baukosten deutlich verringern und z.B. die Aufschläge der Firmen für die Gewährleistung und Zahlungsausfälle entfallen.
Dies setzt wiederrum eine gute fachliche Planung und eine intensive fachliche Betreuung vor Ort voraus.

In den angegebenen Personalkosten sind diese Planungs- und Bauleitungskosten erfasst.

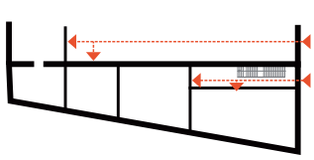
Fotos und Grafiken S. 108–111
© rb architekten

Steckbrief Haus A - Tapetenwerk

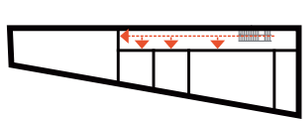


Haus A

Typ	Verwaltungsgebäude
Baujahr	1873 (Tapetenfabrik R. Langhammer) bzw. 2007 (Tapetenwerk Sanierungsbeginn)
Verwendete Materialien	Mauerwerk, Holzbalkendecken mit und ohne Schüttung Holzfussboden und Betonestrichfussboden, Holzbalkendach mit Bitumenbahneindeckung
Nutzung	Atelier, Werkstatt, Büro, Kantine
Anzahl der Arbeitsplätze	ca. 15 (Stand 01.09.2012)
Mietbereiche	6
Bruttogeschossfläche (BGF)	570 m²
Bruttorauminhalt (BRI)	1290 m³
Nutzfläche	380 m²
gespeicherte Graue Energie	510.000 kWh
GWP (Global Warming Potential)	160.000 CO2Eq
Besonderheit	Verwaltungsbautypologie mit einhüftiger Erschließung
Erschließung	Klassische Erschließung über Treppenhaus und Flur

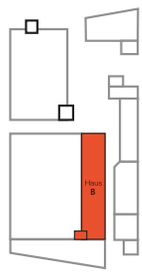


EG



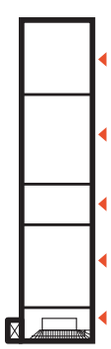
1. OG

Steckbrief Haus B - Tapetenwerk

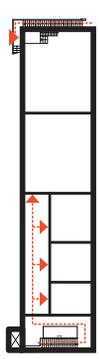


Haus B

Typ	Stappelhalle Langhaus historisch wechselnde Mischnutzung aus Produktion und Bürogebäude
Baujahr	1873 -1925 (Tapetenfabrik R. Langhammer) bzw. 2007 (Tapetenwerk Sanierungsbeginn)
Verwendete Materialien	Mauerwerk, Stahlsteindecken, Unterzüge - Stahlträger verputzt, Betonestrichfussboden, Holzbalkendach mit Bitumenbahneindeckung
Nutzung	Atelier, Galerie, Büro, Wohnung
Anzahl der Arbeitsplätze	ca. 20 (Stand 01.09.2012)
Mietbereiche	8
Bruttogeschossfläche (BGF)	1040 m²
Bruttorauminhalt (BRI)	3450 m³
Nutzfläche	750 m²
gespeicherte Graue Energie	580.000 kWh
GWP (Global Warming Potential)	170.000 CO2Eq
Besonderheit	historische Mischnutzung aus Produktion und Bürogebäude im EG und 1. OG nur einseitige Belichtung möglich, da Begrenzung durch Halle C, im 2.OG zweiseitige Belichtung
Erschließung	EG Außenliegende Erschließung 1. OG über Stichflur und 2 Treppen 2. OG über 2 Treppen



EG

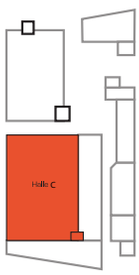


1. OG

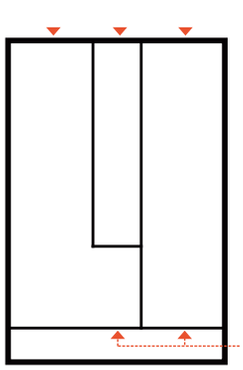
2. OG

Steckbrief Haus C - Tapetenwerk

Haus C



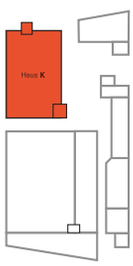
Typ	Produktionshalle
Baujahr	1873 -1925 (Tapetenfabrik R. Langhammer) bzw. 2007 (Tapetenwerk Sanierungsbeginn)
Verwendete Materialien	Mauerwerk, Stützen gemauert, Holztragwerk und Bitumenbahneindeckung, Betonestrichfussboden
Nutzung	Ausstellungshalle, Büro, Atelier, Werkstatt
Anzahl der Arbeitsplätze	ca. 11 (Stand 01.09.2012)
Mietbereiche	3
Bruttogeschossfläche (BGF)	1090 m²
Bruttorauminhalt (BRI)	5670 m³
Nutzfläche	900 m²
gespeicherte Graue Energie	490.000 kWh
GWP (Global Warming Potential)	140.000 kg CO2Eq
Besonderheit	Raumhöhe zwischen 4,80 m und 5,60 m Fassade bei Sanierung als transluzente Polycarbonat-Paneelen Halle C wird nach 2 Seiten von Haus A bzw. Haus B begrenzt und zu einer dritten Seite durch die Nachbarbebauung
Erschließung	Außenliegende Erschließung, Rückseitig durch Stichflur



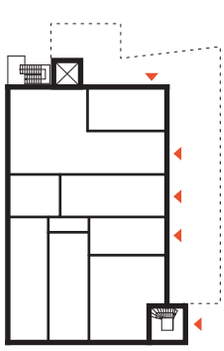
EG

Steckbrief Haus K - Tapetenwerk

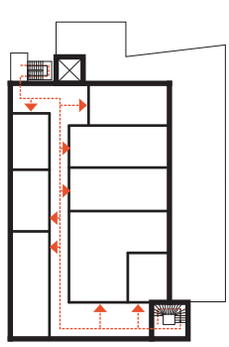
Haus K



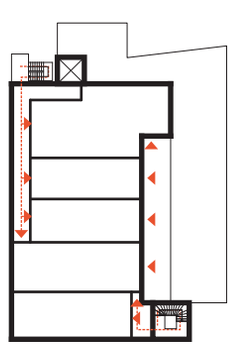
Typ	Stapelhalle
Baujahr	ca. 1920 (Tapetenfabrik R. Langhammer) bzw. 2007 (Tapetenwerk Sanierungsbeginn)
Verwendete Materialien	Mauerwerk, Stahlbetondecken mit Stahlunterzügen und Stahlstützen jeweils verputzt, Pultdach mit Holztragwerk und Bitumenbahneindeckung
Nutzung	Büro, Atelier, Werkstatt/Verkauf
Anzahl der Arbeitsplätze	ca. 53 (Stand 01.09.2012)
Mietbereiche	16
Bruttogeschossfläche (BGF)	2230 m²
Bruttorauminhalt (BRI)	6440 m³
Nutzfläche	1550 m²
gespeicherte Graue Energie	1.500.000 kWh
GWP (Global Warming Potential)	440.000 kg CO2Eq
Besonderheit	Kompakter Baukörper mit großen Raumtiefen Vollunterkellerung, als Lagerfläche genutzt ca. 540m² Rückseite = Brandwand zum Nachbargrundstück Terasse im 2. OG
Erschließung	Vordach im EG als überdachter Freibereich im Hof EG Außenliegende Erschließung 1. OG über Mittelgang und 2 Treppen 2. OG über Stichflur / Balkon als Laubengang und 2 Treppen



EG



1. OG



2. OG

Kenndaten eines vergleichbaren Neubaus

Für den Vergleich wurden die Gebäudekenndaten der Flächen und der Bruttorauminhalt des Tapetenwerkes übernommen.

Der Preis für die Baukosten stellt eine Mischkalkulation aus Bürogebäuden und Hallen dar. Die veranschlagten Baukosten entsprechen einem Gewerbe- und Bürogebäude mit niedrigem Ausbaustandard. Die Baukostendatenbanken der einschlägigen Fachliteratur wie der Baukostenindex des Baukosteninformationszentrums der Deutschen Architektenkammern und das Handbuch für Baukosten von Heinz Schmitz sehen einen wesentlich höheren Betrag vor.

Aufgrund der Erfahrung bei eigenen Projekten kann dieser niedrige Baupreis zunächst angenommen werden. Enthalten sind alle Baukostengruppen gemäß DIN ausgenommen der Kostengruppe 100.

Um das Berechnungsverfahren zu vereinfachen, wurde die durchschnittliche Vorfinanzierung einer zweijährigen Planungs- und Bauzeit nicht eingerechnet. Ebenso wurde von einem Vermietungsstand von 100% ausgegangen. Eventuelle Rücklagen für Reparaturen wurden nicht vorgesehen.

	BGF/ m^2	BRI / m^3	Nutzfläche / Vermietbare Fläche m^2	
Summe	5.700	18.600	4.100	
Gesamtkosten je m^2	820,00 €	251,29 €	1.140,00 €	
Summe	4.674.000,00 €			

Investitionssumme	4.700.000,00 €			
Rendite			Miete pro Jahr und m^2	Miete pro Monat und m^2
Erwartung 6%	282.000,00 €		68,78 €	5,73 €
Erwartung 8%	376.000,00 €		91,71 €	7,64 €
Erwartung 10%	470.000,00 €		114,63 €	9,55 €
			Mietpreis wie Tapetenwerk	
Rendite			Miete pro Jahr und m^2	Miete pro Monat und m^2
3,66%	172.200,00 €		42,00 €	3,50 €

Alle Kosten sind Nettowerte.

Abb. 39: Kenndaten eines vergleichbaren Neubaus
Quelle und Darstellung: Verfasser

Trotz dieser vereinfachten Kenndaten zeigt sich, dass selbst bei einer geringen Renditeerwartung von 6 % mit einer Nettokaltmiete von 5,75€ pro m² pro Monat zu rechnen ist. Dies setzt voraus, dass das Projekt zu 100 % eigenfinanziert wäre, denn trotz der sehr guten momentanen Zinslage ist bei längeren Zinsbindung (10-15 Jahre) mit einem Zins von

ca. 4 % zu rechnen. Bei einer Kreditaufnahme für die gesamten Kosten ist mit keiner Rendite zu rechnen.
Deshalb erscheint das Szenario mit einer 8 prozentigen Rendite bzw. Mischung aus Finanzierungskosten und Rendite in eben dieser Höhe realistischer. Das hätte eine Nettokaltmiete von ca. 7,65€ zur Folge.

Fazit
Es sprechen sowohl die wirtschaftlichen Fakten als auch gesellschaftliche Anforderungen dafür diese Industriegebäude zu nutzen und der Kreativwirtschaft zuzuführen.
Darüber hinaus kann ausgeschlossen werden, dass sich ein Investor eventuell gemeinsam mit einem Kreditgeber entschließt ein vergleichbares Neubauprojekt für eben diese heterogene kreative Gruppe zu entwickeln.
Wenn Objekte wie das Tapetenwerk nicht genutzt, abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden, werden diese Flächen vom Markt genommen und führen somit zum Ausschluss eines Teils der kreativen Schicht. Die Mietpreise für Neubauten sind nur von etablierten und wirtschaftlich starken Gruppen der Kreativwirtschaft zu finanzieren.
Gerade junge Unternehmen und Neugründungen werden aus diesen Stadtvierteln gedrängt. Der statistisch gesehen durchschnittliche Künstler ist ganz außen vor.
Einer der Wege ein Stadtgebiet vor möglichen negativen Folgen einer Gentrifizierung wie z.B. Ausgrenzung, Verdrängung und einer sozialen Monokultur zu bewahren, ist die Nutzung vorhandener baulicher Strukturen und deren Umwandlung in neue Produktionsstätten.

„Die ursprüngliche Intention war einfach, ein von der Stadt (Chemnitz - Anm. d. Verfasser) zum Abriss freigegebenes Gebäude zu kaufen und wieder in Betrieb zu nehmen. Die Kosten dafür waren mit ca. 35.000 Euro überschaubar. Wir haben die Heizungsanlage wieder in Betrieb gesetzt, Fenster erneuert, und das Gebäude so hergerichtet, dass dort ohne erweiterten Kostenrahmen Leute einziehen konnten. Somit haben wir der Stadt gezeigt, dass man mit geringen Mitteln ein Gebäude in einem Zustand erhalten kann, wo es durch Leerstand sonst Kosten verursacht.“

Quelle: Interview mit Lars Fassmann, Immobilieneigentümer aus Chemnitz

Dieses Gutachten wurde erstellt von:
Ingo Andernach

Foto © Autor

Jahrgang 1972, Studium der Architektur an der RWTH-Aachen und der Bauhausuniversität Weimar mit Abschluss (Dipl.-Ing.) im Jahr 1997, 1997 bis 2001 Tätigkeit als Architekt im Büro BHSS-Architekten (Leipzig), seit 2002 freischaffender Architekt in Berlin, Schwerpunkt thermische Bauphysik, BAFA-Energieberater, Energieeffizienz-Experte für Förderprogramme des Bundes, WTA-zertifizierter sachverständiger Energieberater für Baudenkmale und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz

....

3.4.4. **EneV und Betriebskosten** - *Gutachten*

Vorbemerkungen und Problemstellung

Seit Jahrzehnten wird mit zunehmender Besorgnis der Einfluss der Umweltverschmutzung auf die sensiblen Ökosysteme unseres Globus beobachtet und analysiert. Es ist wissenschaftlich längst erwiesen, dass der Mensch mit der durch ihn maßgeblich verursachten Zunahme des CO2 – Ausstoßes wesentlich zur Klimaveränderung beiträgt. Daher gibt es internationale und nationale Bestrebungen und Abkommen, den Klimawandel zu beschränken:

UN – Klimakonferenz Cancún, 2010

Die globale Durchschnittstemperatur auf der Erdoberfläche soll um maximal 2° steigen.
Konsequenz: Weltweite CO2-Minderung um 40% bezogen auf 1990

EU – „roadmap for moving to low carbon economy 2050“; März 2011

EU-Ziel: 80 - 95% CO2-Minderung bis 2050

1. & 2. Klimaschutzpaket - „Meseberg-Programm“; 2008

Beschlusslage in Deutschland: - 40% bis 2020

Da der Energieverbrauch, der für den Betrieb von Gebäuden aufgewendet wird, einen sehr hohen Anteil an dem Gesamtenergiebedarf eines Landes wie Deutschland hat, ist der energetische Standard von Gebäuden immer mehr in den Fokus der Gesetzgebung gerückt. Hier ist Deutschland auch an europäisches Recht gebunden:

EU Gebäuderichtlinie 2010 - energieeffizientere Gebäude/European Directive Energy Performance of Buildings EPBD; 5/2010

Diese Richtlinie gibt die Ziele für nationale Gesetzgebungen vor: nur Passiv- und Fast-Nullenergie-Neubauten ab 2020

„Kostenoptimales Niveau“ des Gesamtenergieeffizienzniveaus bei Sanierungen
(Berücksichtigung von Energiekosten über Nutzungsdauer bei Investitionen)

Die Bundesregierung hat bereits 1990 den Beschluss gefasst, bis zum Jahr 2005 den jährlichen CO2 – Ausstoß (bezogen auf das Basisjahres 1987) um 25 % zu reduzieren. Hierfür wurden die gesetzlichen Anforderungen an das energiesparende Bauen schrittweise angehoben. Die mehrfach novellierte Wärmschutzverordnung (WSVO) mündete schließlich in der 2002 veröffentlichten und 2004 sowie 2007, 2009 und 2013 novellierten Energieeinsparverordnung (im Folgenden als „EnEV“ bezeichnet). Diese fordert eine energetische Gebäudebewertung nicht nur anhand der Konstruktion, sondern auch die Einbeziehung der Anlagentechnik. Mit der Einführung des Energiebedarfsausweises im Jahr 2007 wurde die EnEV um ein weiteres Instrumentarium ergänzt, das zur Förderung des Einsatzes energiesparender Maßnahmen beim Bauen und vor allem bei der Instandsetzung beitragen soll.

Weitere relevante Gesetze sind das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG).
Die Nutzung und Umnutzung von Gebäuden der Industriekultur als

neue multifunktionale Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorte ist auch vor dem Hintergrund dieser Diskussionen und Gesetzgebungen zu betrachten. Von unmittelbarer Bedeutung ist der energetische Standard auf Grund seiner Auswirkungen auf die Betriebskosten eines solchen Gebäudes.

Daher ist es von Interesse, den Standard von niedrigschwellig energetisch ertüchtigten Gebäuden im Vergleich zu einem Neubau und einem nach EnEV-Standard komplett energetisch saniertem Gebäude zu erfassen.

In dem hier vorliegenden Gutachten werden die verschiedenen energetischen Standards am konkreten Fall des Tapetenwerks hinsichtlich der Auswirkungen auf den Klimaschutz (CO2-Ausstoß) und bezüglich des Energiebedarfs miteinander verglichen. Darauf basierend werden Einflussfaktoren, die in besonderem Maße die Klimabilanz und den Energiebedarf bestimmen, erläutert.

Auf Grund des hohen Einflusses von energetischen Sanierungen auf die Substanzsicherung (z.B. klimabedingter Feuchteschutz, konstruktiver Holzschutz) werden hierzu typische Problempunkte benannt.

Gesetzliche Anforderungen zur energetischen Sanierung

Prinzipiell dürfen Außenbauteile nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird (§11 der EnEV).

Anlasslose Anforderungen zur Verbesserung des energetischen Standards ergeben sich aus §10 der EnEV. Demnach sind „ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden“ zu dämmen. Mit Einschränkungen besteht die Pflicht, Heizkessel, die vor dem 1.Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt wurden, außer Betrieb zu setzen.

Die Baukonstruktion betreffend besteht nur die Pflicht dafür Sorge zu tragen, dass bisher ungedämmte, nicht begehbare oder begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume gedämmt werden.

Diese Forderungen dürften vor allem für im Betrieb befindliche Gebäude relevant sein.

Wenn dagegen umfangreiche Sanierungen oder Änderungen an einem Gebäude vorgenommen werden (wird z.B. ein baufälliges Gebäude grundlegend saniert), werden von der EnEV höhere Anforderungen an den energetischen Standard der Sanierung gestellt.

Hierbei gibt eröffnet die EnEV prinzipiell zwei Nachweismöglichkeiten:

a) Bauteilbezogene Nachweise
Bei den bauteilbezogenen Nachweisen ist sicherzustellen, dass bei einer Änderung von Außenbauteilen diese konkreten Bauteile einen energetischen Mindeststandard (U-Wert) einhalten. Diese Anforderungen sind für die Einzelbauteile zum Teil sehr hoch und aus bauphysikalischer Sicht zum Teil auch kritisch zu hinterfragen (aus Gründen des klima-

bedingten Feuchteschutzes sollten z.B. keine Fenster in ein Gebäude eingebaut werden, die einen besseren U-Wert als die Wände haben).

Zudem ist bei diesem Verfahren nicht sicher, ob die eingesetzten Mittel den größtmöglichen Effekt im Hinblick auf die Verbesserung der Klimabilanz und der Betriebskosten des Gebäudes haben.

b) Gesamtbetrachtung des Gebäudes
Hierbei wird, analog zu einem Neubau, eine energetische Gesamtbilanz des Gebäudes unter Berücksichtigung der Baukonstruktion, Anlagentechnik und Normnutzungsprofilen erstellt. Die Anforderungen, die ein sanierter Altbau hat, liegen dabei um 40% niedriger als ein vergleichbarer Neubau.

Diese Vorgehensweise ermöglicht es, sehr viel effektiver die energetischen Schwachpunkte eines Gebäudes zu erkennen, die Wirtschaftlichkeit von energetischen Sanierungen zu erhöhen und dem Gebäude entsprechende Lösungen zu finden.

Im Prinzip ist dieses Vorgehen die Basis für das Erreichen eines „kostenoptimalen Niveaus“ des Gesamtenergieeffizienzniveaus bei Sanierungen entsprechend der o.g. EU Gebäuderichtlinie 2010. Allerdings muss für eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung immer auch die konkrete - von den Normnutzungsprofilen abweichende - Nutzung berücksichtigt werden.

Wirtschaftlichkeitsvorbehalt

Entsprechend §25 der EnEV haben „Die nach Landesrecht zuständigen Behörden [...] auf Antrag von den Anforderungen dieser Verordnung zu befreien, soweit die Anforderungen im Einzelfall [...] zu einer unbilligen Härte führen. Eine unbillige Härte liegt [...] vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen [...] bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können.“

Abgleich des energetischen Modells (freie Randbedingungen) mit dem Energieverbrauch des Tapetenwerkes

Um diese Parameter zu erfassen, wurden die verwendeten Baukonstruktionen und die vorhandene Anlagentechnik des Gebäudekomplexes aufgenommen. Über eine Nutzerumfrage wurde das Nutzerverhalten der Mieter abgefragt.

Der auf diesen Daten errechnete Energiebedarf für die Beheizung konnte dann mit umfangreichen Verbrauchserfassungen abgeglichen werden, so dass ein detailliertes energetisches Modell des Gebäudekomplexes aufgestellt werden konnte. Die Untersuchungen beziehen sich dabei auf den Energiebedarf für die Beheizung. Lüftungs- und Klimaanlagen sind in dem Gebäude nicht vorhanden. Der Energiebedarf für die Beleuchtung konnte nicht mit dem tatsächlichen Verbrauch abgeglichen werden, da keine gesonderte Erfassung für die Beleuchtung erfolgt.

Analyse und Vergleich von Einflussfaktoren auf den Energiebedarf Nutzerverhalten

Die Nutzung des Komplexes ist geprägt von Ateliers, Ausstellungen, Büros, Kantine und Gewerbe. Die Rahmenbedingungen, unter denen diese Nutzung stattfindet, variiert z.T. sehr stark untereinander und in Bezug auf die

Norm-Nutzungsprofile, wie sie im öffentlich-rechtlichen EnEV-Nachweis anzusetzen sind. Beispielhaft wurden die Hauptnutzungsbereiche (Ateliers, Ausstellungen und Büros) aufgeführt und bewertet.

Fazit zum Nutzerverhalten:

Es sind erhebliche Abweichungen des Nutzerverhaltens von den Annahmen der Normprofile festzustellen. Insbesondere sind die jährlichen Nutzungsstunden deutlich niedriger anzusetzen. Es kann davon ausgegangen werden, dass geringere Raumtemperaturen toleriert werden bzw. für die Nutzer ausreichend sind.

Die Analyse der Verbrauchsdaten und der Abgleich mit dem berechneten Energiebedarf lässt darauf schließen, dass ein deutlich geringerer nutzerbedingter Luftwechsel erfolgt als dies unter Normbedingungen angenommen wird.

Auffallend ist, dass die tägliche Nutzungsdauer z.T. deutlich über der der Normbedingungen liegt, obwohl über das Jahr eine geringere Nutzung der Räumlichkeiten stattfindet.

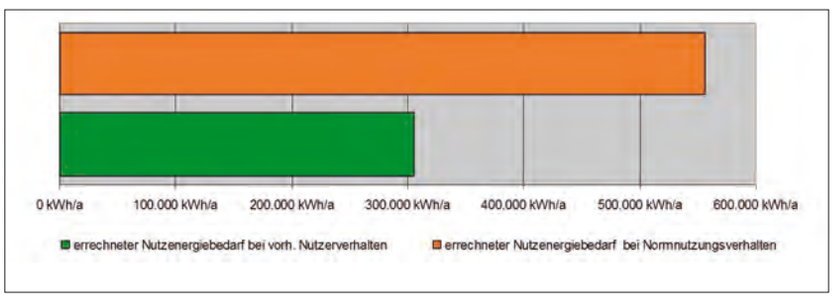


Abb. 42: Energieverbrauch von ‚Normnutzer' und ‚Tapetenwerker'

Auswirkungen des Nutzerverhaltens auf den Energiebedarf des Gebäudes:

Die Abweichungen des Nutzerverhaltens bei dem untersuchten „Tapetenwerk" von dem der Normnutzungsprofile sind erheblich. Die Auswirkungen, die dies auf den Energiebedarf hat, können nicht unterschätzt werden. Würde das Gebäude in dem gegebenen energetischen Standard mit einem Nutzerverhalten, das den Normnutzungsprofilen der DIN entspricht, betrieben, wäre annähernd mit einer Verdopplung des Energiebedarfs zu rechnen.

Im konkreten Fall des Tapetenwerks hat das Nutzerverhalten damit einen erheblichen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit von energetischen Sanierungsmaßnahmen, da die zu erwartenden Energiekosteneinsparungen erheblich niedriger sind als unter normierten Bedingungen.

Berechnung des Energiebedarfs entsprechend den Regeln der EnEV für das Tapetenwerk und das Referenzgebäude:
Wenn man das Tapetenwerk entsprechend den Regularien der EnEV nachweist, ist nur eine Überschreitung des Primärenergiebedarfs von 19% bezüglich des EnEV-Anforderungswertes für modernisierte Altbauten festzustellen. Dies ist vor dem Hintergrund einer nur sehr selektiven energetischen Sanierung des Komplexes ein guter Wert.

Abb. 42: Nutzerverhalten beim Energieverbrauch im Vergleich Normnutzungsprofil EnEV mit Nutzern im Tapetenwerk Leipzig
Quelle: Gutachten 2 - Untersuchung der Einflussfaktoren auf den energiebedarf am konkreten Beispiel Tapetenwerk iN Abhängigkeit zur speziellen Nutzergruppe (Kreativwirtschaft)

Dieser ausgefüllte Fragebogen zeigt beispielhaft das Nutzerverhalten.

Fragenkatalog zum Nutzungsverhalten Mieter - Tapetenwerk

	Name	Haus	Etage
Mieter:		K	1.OG

Anzahl der Nutzer im Mietbereich:	1	(Belegungsdichte)
Anzahl gemieteter Räume:	1	

Tätigkeit:	vorwiegend sitzend	vorw. in Bewegung
ankreuzen		X

Raumnutzung als:	Atelier	Büro/ Agentur	Werkstatt	Verkaufsraum	Lager	Galerie	
Anzahl	1						
je in qm	* 37,85	*	*	*	*		

*aus Mieterplan

Raumnutzung wöchentlich	1 Tag	2 Tage	3 Tage	4 Tage	5 Tage	6 Tage	7 Tage
ankreuzen				X			

Raumnutzung (Std./24)	Tag	Nacht
Stunden	4-5	

Gibt es Zeiträume (z.B.Monate) in denen Sie die Räumlichkeiten nicht nutzen?
unbestimmt

Raumausstattung und Energiequellen

technische Geräte: (in Benutzung)	Computer	Laptop	*	*	*	*	Kühlschrank
Anzahl							

künstliche Lichtquellen: (in Benutzung)	Leuchtstoffröhren	Glühlampen	* Strahler für Ausstellung	*	*	*	*
Anzahl	4	2	2				

* Ergänzungen

Fragenkatalog zum Nutzungsverhalten Mieter - Tapetenwerk

	Name	Haus	Etage
Mieter:		K	1.OG

sonstige Ausstattung an Maschinen:				
Anzahl				
Leistung				
Maschinenauslast-ung (Std./Tag)				

thermische Energiequellen:	Heizkörper	elektr. Heizlüfter	Ventilatoren	* Ölradiat	*	*	*
Anzahl				1			

Nutzungsverhalten Heizen

Temp.absenkung bei Nichtnutzung? (Stufenregelung)	Herbst	Winter	Frühjahr
*			
1			
2			
Temp.senkung			

Nutzungsverhalten Lüften während der Heizperioden

Wie lüften Sie?	Fenster	Tür	quer (Fenster-Tür)
ankreuzen		X	

Wie oft lüften Sie die Räume?	täglich	wöchentlich	monatlich
Häufigkeit*		4	

* (z.B. 1x tgl.,3x wöchentl., ...)

Nutzungsverhalten Beleuchtung

In welchen Monaten benutzen Sie vorwiegend künstliche Belichtung?	Winter (Dez. - Febr.)	Frühjahr (März - Mai)	Sommer (Juni - August)	Herbst (Sept. - Nov.)
ankreuzen	X	X	X	X

Bei dem Einsatz z.B. eines Biomassekessels (Pellets) zur Wärmeerzeugung würde - da es sich bei Holz um nachwachsende Energieträger handelt - ein Primärenergiebedarf von ca. 91 kWh/(m²a) erreicht. Der Primärenergiebedarf läge damit, ohne dass die Hülle des Gebäudes verbessert würde, deutlich unter dem EnEV-Anforderungswert an einen Neubau.

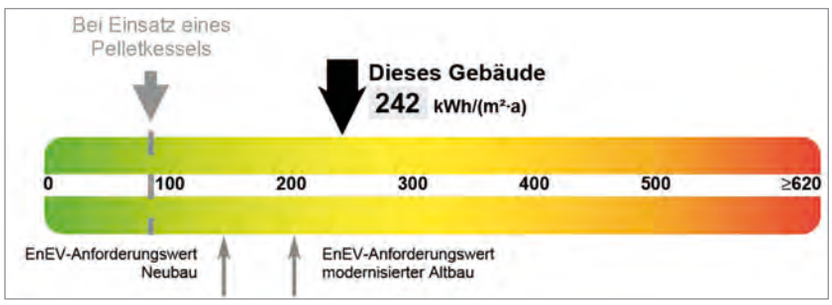


Abb. 43: Tapetenwerk 2014 und EnEV-Anforderungswerte

Rückschlüsse für eine Novellierung der EnEV

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sieht in der EnEV ein wichtiges Instrument zur Reduzierung des CO2-Ausstoßes Deutschlands:

„Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Die EnEV soll hierzu leistet hierzu einen bedeutsamen Beitrag.“[1]

Sowohl aus wirtschaftlichen, aber auch aus baukonstruktiven und bauphysikalischen Gründen ist einer Minimierung des Energiebedarfs von historischen Industrieanlagen durch eine Verbesserung der thermischen Hülle Grenzen gesetzt.

Um einen möglichst klimaneutralen Betrieb dieser Bauwerke zu ermöglichen, ist vor diesem Hintergrund der Wärmeerzeugung besonderes Augenmerk zu widmen. Die Effekte, die z.B. die Nutzung von Biomasse für die Klimabilanz einer historischen Industrieanlage hat, sind erheblich. In einer novellierten Fassung der EnEV könnte daher z.B. die Nutzung von Biomasse-Wärmeerzeugern bei historischen Bauwerken bevorzugt werden.

Auf Grund der hohen Auswirkungen, die das Nutzerverhalten auf den Energiebedarf eines Gebäudes hat, wäre ggf. auch zu überlegen, ob zumindest für historische Bauwerke das tatsächliche Nutzerverhalten einen höheren Einfluss auf das Nachweisverfahren der EnEV haben kann.

Abb. 43: Primärenergiebedarf im Vergleich mit EneV-Anforderungswerten Neubau/Altbau und beim Einsatz einer Pelletheizung
Quelle: Gutachten 2 - Untersuchung der Einflussfaktoren auf den energiebedarf am konkreten Beispiel Tapetenwerk in Abhängigkeit zur speziellen Nutzergruppe (Kreativwirtschaft)

[1] BMVBS, BMWi: Pressemitteilung vom 16.10.2013

3.4.5. Energetische Konzepte

Im vorhergehenden Kapitel wurde aufgezeigt, dass zum einen das Nutzerverhalten zu einem geringeren Energieverbrauch führt und das aber gleichzeitig der Mix von einzelnen Branchen oder Nutzergruppen zu unterschiedlichen Nutzungszeiten und zu sogenannten Phasenverschiebungen führt.

Dieses Nutzerverhalten macht es möglich auf aufwendige energetische Sanierungen zu verzichten und den Fokus auf angepasste Heizsysteme zu legen.

Eine mögliche Idee ist die Nutzung moderner, innovativer Heizungssysteme wie z.B. Pelletheizung, Wärmepumpenheizungen oder Fernwärme. Die Mischung der o.g. Heizungssysteme ist eine weitere Variante. Hier wird beispielhaft eine Grundlast über eine Holzheizung oder eine Wärmepumpenheizung abgedeckt und die Spitzen im Verbrauch werden über elektrische Infrarotheizungen oder mit einer herkömmlichen Gasheizung abgedeckt.

Da ein solcher Mix mit innovativen Heizungssystemen immer einen hohen Kostenfaktor darstellt, bietet es sich an, einzelne Stadtquartiere mit Blockheizkraftwerken auszustatten. In Verbindung mit Kraft-Wärme-Kopplung oder Wärme-Kraft-Kopplung erreichen solche Anlagen einen sehr hohen Effizienzgrad. Mit dieser Nahwärmeversorgung ließe sich ein System für die Grundlastversorgung optimieren.

Innerhalb der einzelnen Einheiten des Stadtquartiers können dann die einzelnen Nutzer zusätzlich Energie einspeisen. Das kann die Nutzung der Abwärme oder Abfälle der Betriebe vor Ort sein, ebenso wie thermische Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen.

Diesen Netzwerkgedanken kann man auf das Datennetz erweitern. In den Stadtteilen im Leipziger Westen gibt es eine große Anzahl von Kleinstunternehmen und privaten Haushalten, die entweder intern semi-professionell oder extern über anonyme Serverfarmen irgendwo auf der Welt ihre digitalen Daten speichern und verwalten.

In Anbetracht der Überwachungsskandale der letzten Zeit und im Sinne einer optimierten Zusammenarbeit wäre es angebracht, lokale Glasfasernetzwerke zu etablieren.

Fazit: Der heterogenen Nutzerstruktur entsprechend sind kleine, lokale, differenzierte Netzwerke der energetischen Versorgung und lokale Datensysteme eine mögliche ökonomische und ökologische Alternative.

(Hinweis: Das vollständige Gutachten liegt im Büro rb architekten und in der Koordinierungsstelle für Industriekultur des Landes Sachsen vor.)

3.4.6. Energetisches Quartierskonzept „Leipzig Westen – Lindenau/Plagwitz“

Einleitung

Im Rahmen der Forschungsarbeit wurden verschiedenste Ansätze und Problempunkte untersucht. Zu den wichtigen Erkenntnissen gehören unter anderem die, dass Objekte wie das Tapetenwerk oder die Baumwollspinnerei sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus energetischer Sicht sinnvoll sind, dass solche Projekte in die Stadtviertel ausstrahlen und sehr dynamische Prozesse auslösen können.

Mit den Stadtteilen Lindenau und Plagwitz im Leipziger Westen verändert sich ein Gebiet mit 36.000 Einwohnern also ungefähr in Größe einer Stadt wie Freital innerhalb der letzten 5 Jahre und nach anderthalb Jahrzehnten währender Stagnation plötzlich und sehr intensiv. Eine (ostdeutsche) Besonderheit ist es, dass sich die Gesamtentwicklung in drei grundsätzlichen Etappen vollzog und vollzieht. In den 90er Jahren fand eine erste Sanierungswelle statt. Darauf folgte eine zweite Phase geringer baulicher Aktivitäten. Die momentane Etappe ist ähnlich intensiv wie die erste. Demzufolge weist der Gebäudebestand verschiedene Sanierungsstufen aus.

Die Stadt Leipzig hat mit dem Ausbau des Radwegenetzes entlang des sanierten Wassernetzes und der Schaffung von Grünflächen / Parks auf Brachen wichtige Impulse gesetzt. Eine Ansiedlung der Kreativen wurde durch Förderprogramme unterstützt. Es bleibt aber festzustellen, dass diese Stadtteilentwicklung im Wesentlichen durch private Investoren getragen wird und damit von deren Absichten abhängig ist.Dies bringt vielfältige soziologische, stadträumliche und ökologische Veränderungen mit sich. Stichworte sind Gentrifizierung, Mietpreisbremse aber auch Klimaschutz, Feinstaub, Lärm etc. Die Frage stellt sich also: Kann man solche Prozesse steuern und beeinflussen?

Eine solche Möglichkeit stellt z.B. die Entwicklung und Erarbeitung eines energetischen Quartierskonzeptes dar.
Welche Potentiale gibt es? Welche energetischen Versorgungslösungen sind sowohl ökonomisch als auch ökologisch sinnvoll? Wann arbeiten diese wirtschaftlich? Sind Konzepte der Nahwärmeversorgung zukunftsfähig und umsetzbar?

Wie wird sich die Mobilität entwickeln und welche Rolle spielen dabei die Vernetzung von Wohnen, Arbeit und Freizeit?
Kurz um: Wie können Klimaschutz und eine dynamische Stadt(teil) entwicklung zusammen gehen?

Da dies alles Fragen sind, die sowohl für die Sanierung und somit Investoren interessant als auch zunehmend wichtige Standortfaktoren nicht nur für die Kreativen sind, wird im Anschluss der aktuelle Stand des Energetischen Quartierskonzeptes für den Leipziger Westen vorgestellt.

Ein wichtiges, beispielhaftes Konzept, dass optimalerweise an den Anfang der Stadtteilentwicklung gehört z.B. als Grundlage für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes.

Was ist ein energetisches Quartierskonzept? – *Gastbeitrag*

Die energetische Erneuerung der Städte wird seit langem gefordert und steht seit Anfang des Jahres 2010 als ein Hauptziel auch im Energiekonzept der Bundesregierung. Jedoch bleibt es bislang auf Grund der auf Einzelgebäude ausgerichteten Förderpraxis bei eher „zufälligen“ Einzelmaßnahmen, die gesamtstädtisch nur eine geringe Effizienz aufweisen und nicht in ein übergeordnetes quartiersbezogenes Maßnahmen- und Versorgungskonzept integriert sind.

Zur Erreichung der Klimaschutzziele bis zum Jahr 2020 bzw. zum Jahr 2050 sind weitere Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in den Kommunen dringend erforderlich. Seit dem Jahr 2008 wird die Erstellung kommunaler Klimaschutzkonzepte für alle klimarelevanten Bereiche einer Kommune im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative (NKI) finanziell unterstützt. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat über die KfW das Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ ausgeschrieben. Das Programm ist Bestandteil des Energiekonzepts der Bundesregierung vom 28.09.2010. Es sollen vertiefende integrierte Quartierskonzepte zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur insbesondere zur Wärmeversorgung entwickelt und umgesetzt werden.

Das Quartier „Leipziger Westen - Lindenau/Plagwitz“ zeichnet sich in den letzten 10 Jahren durch eine dynamische Entwicklung aus. Diese wird von verschiedenen Trends getragen. Einerseits bildet die Kreativszene einen starken Antrieb, der neben einer großen Öffentlichkeitswirkung einzelner Vertreter auch durch ein breites Spektrum künstlerischer Aktivitäten geprägt ist. Andererseits ist das Quartier durch eine sehr heterogene Bewohnerstruktur geprägt, die für die hohe Vielfalt im Gebiet verantwortlich ist, deren unterschiedliche Erwartungen aber auch Reibungen erzeugt. Des Weiteren führt die Nähe zur Innenstadt und zu den attraktiven Freizeitmöglichkeiten entlang des Auenwaldes verstärkt zu wachsendem Interesse wirtschaftlich besser gestellter Bevölkerungsschichten. Die Nachfrage dieser Gruppen hat sich im attraktiv gewordenen Leipziger Westen stark erhöht.

Diese Nachfrageentwicklungen werden sich zunehmend im Mietniveau widerspiegeln und drohen so die bisher die Stadtteilentwicklung tragende und das besondere Image des Stadtteils prägende Kreativszene zu verdrängen (Gentrifizierung). Aus dieser Gemengelage und der zu beobachtenden Dynamik der Prozesse ergibt sich trotz insgesamt positiver Trends der Gebietsentwicklung ein erheblicher Handlungsbedarf der auf eine Stabilisierung der bisherigen Bemühungen der Stadtteilförderung gerichtet sein muss. Maßnahmen der energetischen Optimierung (insbesondere von Wohn- und Gewerbeobjekten) können geeignet sein, die im Stadtteilentwicklungskonzept (SEKo), Stadtumbau sowie im KSP West definierten Gebietsziele zu erreichen.

Die Sicherung bezahlbarer Mieten für alle Bevölkerungsgruppen sowie die Stabilisierung der Kreativwirtschaft im Quartier kann unter Berücksichtigung der Refinanzierungsnotwendigkeit anstehender Investitionen in die Gebäudesubstanz (Sicherung historischer Altbausubstanz ebenfalls Gebietsziel) nur durch eine nachhaltige Stabilisierung oder gar Reduzierung der Betriebskosten erreicht werden.

Autor dieses Gastbeitrages:
Ronny Krutzsch

Foto © Autor

B. Eng. Projektingenieur seecon Ingenieure
Jahrgang 1987, unverheiratet, 2 Kinder,
HTWK Leipzig: Bachelor Energie- und Umwelttechnik, Energieberater Wohngebäude DIN 4108/4701 + DIN V 18599, Energieberater Nichtwohngebäude DIN V 18599, Vor-Ort-Berater (BAFA), Qualitätsmanagement-Beauftragter-TÜV

Der Leipziger Westen weist aufgrund seiner städtebaulichen Strukturen (gründerzeitliche Blockstrukturen, erhebliche Brachflächen, historische Gewerbeobjekte) und seiner durch Funktionsmischung gekennzeichneten Flächennutzung (Gemengelage von Wohnen und Gewerbe, Gemeinbedarfseinrichtungen als mögliche Anker von Gebietsentwicklungen) erhebliche Potentiale für die Entwicklung von Optimierungsinstrumenten aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung auf.

Das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) der Stadt Leipzig wollte mit der Beauftragung eines Klimaschutzquartierskonzeptes die bestehenden Entwicklungsstränge fortsetzen und die Zukunft überführen. Ziel des energetischen Quartierskonzeptes war es, die Analyse des Ist-Zustandes für den Untersuchungsbereich im Leipziger Westen durchzuführen und geeignete Optimierungsmaßnahmen zu entwickeln, die den Klimaschutz für diesen Teilbereich voranbringen und zudem einen relevanten Beitrag zur Erreichung der gesamtstädtischen Klimaschutzziele erbringen.

Aus der Ableitung besonderer Handlungsfelder wurdeeine Maßnahmenplanung erarbeitet, die darüber hinaus weiter in das planerische Detail gehen und technische und wirtschaftliche Potentiale offenlegte. Neben den klimaschutzbezogenen Themen wurden Inputs für die Untersuchung von Städtebau und Infrastruktur geliefert und mit den Aussagen des SEKo Stadtumbau synchronisiert. Das Ergebnis warein quartierbezogenes energetisches Konzept zur Verbesserung der Energieeffizienz unter Berücksichtigung städtebaulicher und funktionaler Aspekte. Es stellte damit letztlich einen Beitrag zur integrierten Stadtteilstrategie dar.

Untersuchungsschwerpunkte im energetischen Quartierskonzept:

- Definition von Klimarisiken für das Untersuchungsgebiet
- Erstellung einer quartiersbezogenen CO2-Bilanz
- Ermittlung von CO2-Minderungspotentialen
- Entwicklung eines strategischen Energieleitbildes (einschl. realistisches Zielszenario Klimaschutz)
- Aufstellung eines technischen Maßnahmenkatalogs
- Erarbeitung komplementärer städtebaulicher Maßnahmen (in Synchronisierung mit SEKo Stadtumbau, KSP West)
- Formulierung eines quartierbezogenen Maßnahmenprogramms inklusive Abstimmung mit Akteuren der Stadtteilentwicklung unter Nutzung bereits bestehender Beteiligungsstrukturen
- Erarbeitung eines Umsetzungskonzeptes (Maßnahmenpriorisierung, Finanzierungskonzept, Evaluierung)
- Empfehlung eines konkreten Leistungsbildes für die Begleitung der Umsetzungsphase (energetisches Sanierungsmanagement).

Die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept und Klimaschutzkonzept der Stadt Leipzig getroffenen strategischen Aussagen werden mit dem energetischen Quartierskonzept in konkrete Maßnahmen übersetzt und mit dem Beteiligungsverfahren hinsichtlich deren Realisierbarkeit geprüft.

Das Untersuchungsgebiet ist Bestandteil eines komplexen Stadtgefüges Die Abgrenzung des Quartiers erfolgte unter dem Ansatz multiple Stadtstrukturen in die Analyse einzubeziehen und nicht einen möglichst solitären Ortsteil abzugrenzen, was im Übrigen nicht möglich gewesen wäre. Einzelne Maßnahmen des Klimaschutzes können in einem größeren Zusammenhang gegenläufige Wirkungen erzielen und sich ggf. komplett neutralisieren. Es besteht bei vielen Klimaschutzmaßnahmen deutliches Konfliktpotential (bspw. Innenentwicklung vor Außenentwicklung vs. durchgrünte Stadträume). Die zu definierenden Maßnahmen müssen neben den Aspekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung auf die Belange des Städtebaus, des Denkmalschutzes aber auch auf die wirtschaftlichen und sozialen Entwicklungsziele eingehen. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist die Kommunikation und Beteiligung mit den Stadtteilakteuren sowie Bürgerinnen und Bürger.

Die Stadt Leipzig als Akteur des Klimawandels kann durch positives Vorangehen (bspw. energetische Sanierung öffentlicher Gebäude, Förderung Radverkehr, Schaffung von Klimakomfortzonen…) Vorbildwirkung erzeugen. Deshalb gilt es alle öffentlichen Maßnahmen mit den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimafolgeanpassung zu verschneiden.

Was sind die Kernaussagen des Konzeptes?

Die Stadt Leipzig hat mit dem integrierten energetischen Quartierskonzept „Leipziger Westen - Lindenau/Plagwitz“ eine teilräumliche und gebietsspezifische Vertiefung der kommunalen Klimaschutz- und Klimaanpassungsstrategie entwickeln lassen. Auftragnehmer waren die seecon Ingenieure, die einerseits ihren Unternehmenssitz im Untersuchungsgebiet haben, andererseits über umfangreiche Erfahrungen bei der partizipativen Erarbeitung von Quartierskonzepten haben.

Die Ergebnisse und abgestimmten Empfehlungen des integrierten Quartierskonzeptes „Leipziger Westen - Lindenau/Plagwitz“ stellen die Arbeitsgrundlage für das anschließende Energetische Sanierungsmanagement (ESM) dar, das unmittelbar im Anschluss an die Konzepterarbeitung vergeben wurde.. Unter Nutzung einer Anschlussförderung der KfW sollen bis 2017 die quartiersspezifischen Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung mit Hilfe des ESM umgesetzt und wo nötig weiterentwickelt werden.

Die Ortsteile Lindenau und Plagwitz weisen stadtweit eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung auf. Es wird prognostiziert, dass sich diese Entwicklung mit gleichbleibender Dynamik, insbesondere im Untersuchungsgebiet und den direkt angrenzenden Wohnquartieren, fortsetzt. Unter solchen Bedingungen stellt die Umsetzungsbegleitung der integrierten energetischen Stadtsanierung einen bedeutenden Aspekt im Rahmen einer abgestimmten und koordinierten Weiterentwicklung des Quartiers dar. Folgende Handlungsfelder sind dabei hervorzuheben:

- Energetische Gebäudesanierung – in Abstufungen nach Sozialverträglichkeit, Denkmalschutzanforderungen, Sanierungstiefe, Eigentümerressourcen,
- Weitere Flächenentwicklung (z. B. Jahrtausendfeld) unter Berücksichtigung der Ansprüche der Klimaanpassung bzw. des lokalen Stadtklimas

- Energieversorgung – Entwicklung innovativer Lösungen (bspw. der Aufbau dezentraler Wärmeversorgungsstrukturen),
- Einsatz erneuerbarer Energien – Schwerpunkt bei Photovoltaikanlagen (Bestand, Neubau) und Umweltwärme (Neubau) unter Berücksichtigung von städtebaulich verträglichen Lösungen
- Nutzerberatung – als Schlüssel zu effektiven, jedoch nicht investiven Klimaschutzmaßnahmen (im Rahmen des ESM),
- Verkehrs- und Mobilitätsalternativen – mit Schwerpunkt bei der Stärkung des ÖPNV und des Fahrradverkehrs (Beitrag zu einem nachhaltigen urbanen Modal Split),
- Klimafolgeanpassung – Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels in dichten Großstadtquartieren (u. a. Begrünung, Entsiegelung, Verbesserung Aufenthaltsqualität)

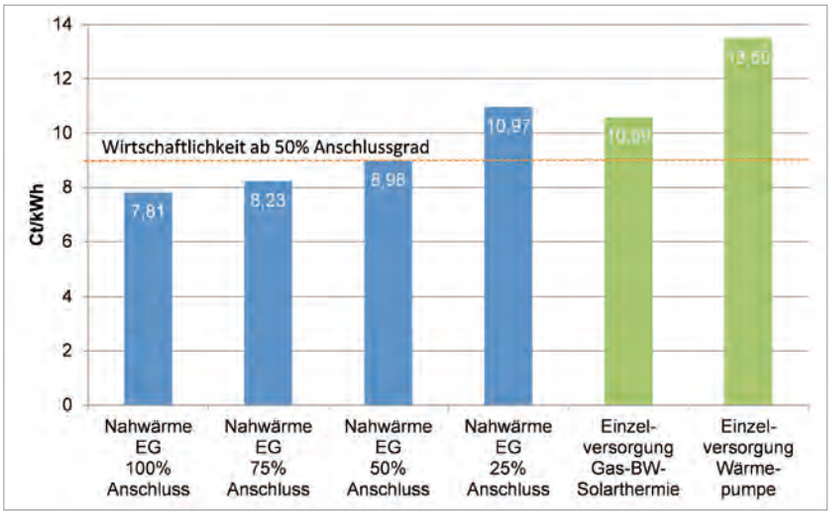
Aufgrund der Durchmischung von Wohnen und Gewerbe innerhalb des Quartiers zeigt sich eine Vielfalt an unterschiedlichen Nutzungsansprüchen. Diese zu managen gilt als Herausforderung für das ESM.
Aus der Perspektive der Energieversorgung bietet dies jedoch auch Potenzial für alternative Versorgungsstrukturen. Das energetische Quartierskonzept für den „Leipziger Westen – Lindenau/Plagwitz“ zeigt anschaulich eine solche, in Form einer Nahwärmeversorgung auf. Diese bedient sich der gekoppelten Erzeugung von Wärme und Strom, in unmittelbarer Nähe zu den Verbrauchern.

Lastprofile beschreiben den zeitlichen Verlauf eines Strom- bzw. Wärmebedarfs einer jeweiligen Nutzungseinheit. Die Kombination einer Gewerbe- und Wohnnutzung erzielt einen positiven Effekt im Sinne der Glättung des zeitlichen Bedarfs. Dies wiederum begünstigt die Nutzung einer Nahwärmeversorgung, die mittels Blockheizkraftwerk (BHKW) und Spitzenlastkessel mit Wärme versorgt wird.

Innerhalb des energetischen Quartierskonzeptes wurde dabei u. a. die Nahwärmeversorgung eines für das Quartier repräsentativen Blocks untersucht. Ausschlaggebend für die Umsetzungsfähigkeit einer solchen Versorgung ist die Wirtschaftlichkeit des Systems. Diese wiederum ist direkt gekoppelt an die Anzahl der angeschlossenen Abnehmer, deren Distanz zueinander sowie die abzusetzende Wärmemenge. Für den im BHKW erzeugten Strom wurde der Zustand der Volleinspeisung in das öffentliche Netz und die damit verbundene Vergütung durch das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz angenommen. Begründet liegt dies in der Vielzahl unterschiedlicher Eigentümer und den damit verbunden Widrigkeiten bei der Stromveräußerung.

Von Interesse für einen potenziellen Abnehmer ist, ob er durch den Anschluss an eine Nahwärmeversorgung gegenüber einer Einzelanlage finanzielle Vorteile erwarten kann. Zur Beantwortung dieser essenziellen Frage wurden differenzierte Betrachtungen angestellt. Diese berücksichtigten dabei die Einzel- und Nahwärmeversorgung sowie die damit verbundenen Investitions- und Betriebskosten über die gesamte Nutzungszeit der Systemkomponenten. Das Resultat dieser Betrachtungen ist der Wärmegestehungspreis. Er drückt aus, welche Versorgungslösung für den potentiellen Abnehmer die wirt-

schaftlich günstigste ist. Für den Referenzblock zeigte sich, dass ab einem Anschlussgrad von 50 % der Abnehmer im Versorgungsgebiet die Nah-wärmelösung wirtschaftlich günstiger als die Installation einer Einzelversorgung ist.



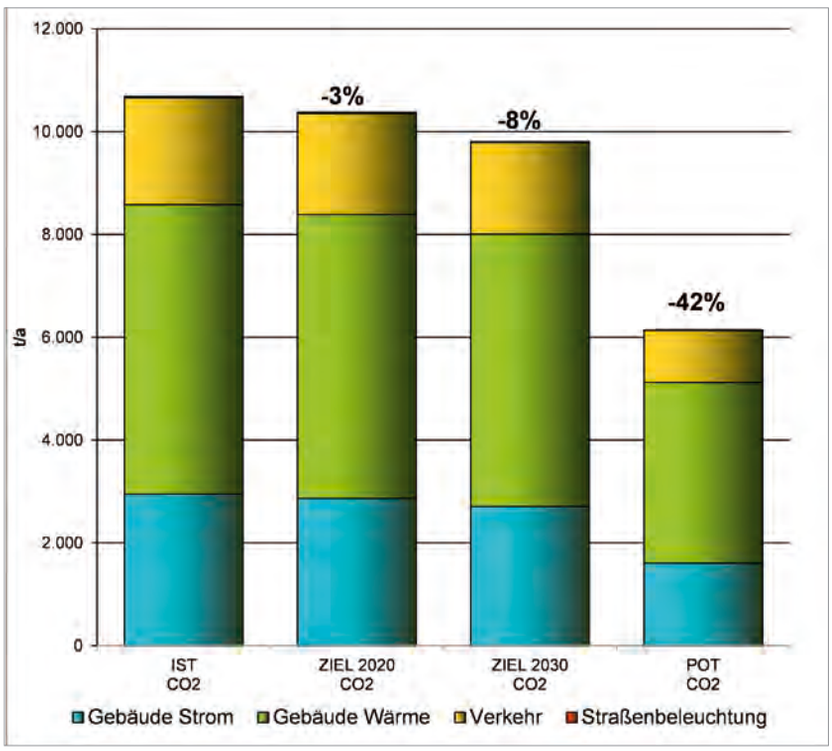
Die Analyse der Nahwärmeversorgung macht deutlich, dass innerhalb von Quartieren mit heterogenen Nutzungsstrukturen und kompakten Bauformeneine wirtschaftliche wie auch sozialverträgliche Lösung möglich ist. Zudem ist festzuhalten, dass die Primärenergie- und CO2 Bilanz von Gebäuden deutlich verbessert, im Sinne der Einsparung von Primärenergie und CO2-Emissionen, werden kann. Hierdurch kann ein wesentlicher Beitrag zur Erreichung der nationalen, landesspezifischen sowie kommunalen Klimaschutzziele geleistet werden. Zudem können beim Vorhandensein einer effizienten Nahwärmeversorgung die Maßgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) mitunter auch bei geringeren Investitionen in das Gebäude eingehalten werden. Als Betreiber für die Nahwärmeversorgung könnten bspw. die Stadtwerke Leipzig oder eigens für diesen Zweck gegründete Energiegenossenschaften aus dem Quartier heraus in Frage kommen. Die bereitgestellte Energie (Wärme und Strom) könnte in Form eines Contractings an die Abnehmer veräußert werden. Hierdurch ergäbe sich eine Verschiebung der Investitionslast was sich als Katalysator für die Umsetzung eines ersten Vorhabens im Quartier auswirken könnte.
Zudem kann dadurch auch bei Gebäuden mit Einschränkungen hinsichtlich durchführbarer Sanierungsmaßnahmen der Gebäudehülle zur Senkung der CO2-Emissionen beigetragen werden.

Entscheidend für eine erfolgreiche Umsetzung der erstellten Empfehlungen und Maßnahmen sind die Weiterführung einer umfassenden Öffentlichkeitsarbeit und eine auch künftig integrierte Arbeitsweise. Das bisher einbezogene Netzwerk, beteiligt waren u. a. relevante Bereiche der Stadtverwaltung, die Energie- und Versorgungswirtschaft, Akteure der Wohnungswirtschaft, Wohnungsgenossenschaften, etc., Vertreter des Sektors Verkehr und Mobilität sowie Einzeleigentümer und interessierte Bürgerinnen und Bürger des Quartiers (Quartiersrat), gilt es auch während des ESM zu pflegen und intensiv einzubeziehen. Es ist zu erwarten, dass die Beauftragung der seecon Ingenieure hier eine erfolgversprechende Kontinuität ergeben wird. Als zusätzliches

Ergebnis sollen die Erkenntnisse – technisch-inhaltlich wie auch organisatorisch – als beispielhafte Vorlagen für weitere Quartiere der Stadt Leipzig und deren künftige Entwicklung genutzt werden können.

Das für den „Leipziger Westen - Lindenau/Plagwitz“ erarbeitete Entwicklungsszenario formuliert für die Horizonte 2020 sowie 2030 jeweils ambitionierte, jedoch realistische Zielstellungen. Deren Überprüfung mittels konkreter Einzelindikatoren stellt eine wichtige Grundlage für die weitere Gestaltung der Quartiersentwicklung dar (u. a. über das ESM als Umsetzungsbegleitung).

Bei Ausnutzung der vollständigen (theoretischen) Potenziale in allen Handlungsfeldern bestünden für den „Leipziger Westen - Lindenau/Plagwitz“ deutlich größere Einsparmöglichkeiten. So könnten ausgehend von 2013 ca. 58 % des Primärenergiebedarfs, ca. 38 % des Endenergiebedarfs und ca. 42 % der CO2-Emissionen eingespart werden. Aufgrund offensichtlicher Differenzen (bspw. zeitlicher Rahmen, verfügbare Ressourcen, Wirtschaftlichkeit, städtebauliche und Denkmalschutzanforderungen, Sozialverträglichkeit, etc.) zwischen dem theoretischen Gesamtpotenzial und dem tatsächlich nutzbaren Potenzial fallen die Richtwerte der Szenarien geringer aus.



Um das tatsächlich nutzbare Potenzial ausschöpfen und die Richtwerte erreichen zu können, wurdenfür beide Zielhorizonte realisierbare Ansätze für das Quartier „Leipziger Westen - Lindenau/Plagwitz“ ermittelt. Neben dem voraussichtlichen Bevölkerungswachstum bis 2020 um ca. 500 Personen auf ca. 3.750 Einwohner und bis 2030 dann langsamer ansteigender Bevölkerungsentwicklung sind folgende Ansätze berücksichtigt:

	Gebäudesanierung	Photovoltaik	Solarthermie	Straßenbeleuchtung	Verkehr
Potential-szenario	100% Umsetzung des vorhandenen Potenzials	75% des Dachflächen-potentials	15% Deckungsrate Heizung und Warmwasser	Umrüstung aller Lichtpunkte auf LED- sowie Dimmung dieser	10% MIV, 34% ÖPNV, 29% Fahrrad, 27% Fußgänger
Zielszenario 2020	5% Umsetzung des vorhandenen Potenzials	10% des Dachflächen-potentials	5% des Dachflächen-potentials	Keine Änderung	33% MIV,20% ÖPNV, 20% Fahrrad, 27% Fußgänger
Zielszenario 2030	15% Umsetzung des vorhandenen Potenzials	30% des Dachflächen-potentials	10% des Dachflächen-potentials	Umrüstung aller Lichtpunkte auf LED- sowie Dimmung dieser	25% MIV,27% ÖPNV, 22% Fahrrad, 27% Fußgänger

Hinter diesen Ansätzen, die die oben genannten Handlungsfelder umfassen, sind konkrete Einzelmaßnahmen im Konzept hinterlegt. Die Maßnahmen sind in einem Katalog strukturiert zusammengeführt und dienen als unmittelbare Tätigkeitsgrundlage des ESM. Im Laufe der Umsetzungsbegleitung werden sich Anpassungen und Ergänzungen ergeben, die dazu beitragen, die vorgegebenen Ziele zu erreichen und nach Möglichkeit zu übertreffen. Das Konzept dient somit auch als Controlling-Instrument.

Entscheidend ist dafür eine enge und kontinuierliche Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort. Durch die Unterstützung (finanziell, personell, institutionell) der Stadt Leipzig sowie von Land, Bund und EU ist eine solche zielführende Kooperation auf- und auszubauen und ergebnis- bzw. umsetzungsorientiert zu befördern.

seecon Ingenieure, Ronny Krutzsch, Mai 2015

3.4.7. Die Kreativen im städtischen Raum - Baunutzungsverordnung und Kreativwirtschaft

In Deutschland wird die Art der baulichen Nutzung durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt.
Die in einem Baugebiet generell zulässigen Vorhaben sind jeweils in Abs. 2, die nur als Ausnahme möglichen Vorhaben in Abs. 3 angeführt.
Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden als:

5. Kleinsiedlungsgebiete (WS)
6. Reine Wohngebiete (WR)
7. Allgemeine Wohngebiete (WA)
8. Besondere Wohngebiete (WB)
9. Dorfgebiete (MD)
10. Mischgebiete (MI)
11. Kerngebiete (MK)
12. Gewerbegebiete (GE)
13. Industriegebiete (GI)
14. Sondergebiete (SO)

Gebäudearten	WS	WR	WA	WB	MD	MI	MK	GE	GI
Wohngebäude	x	x	x	x	x	x	?	?	?
Nutzgärten, Gartenbaubetriebe	x		?		x	x			
Läden, Gaststätten	?	?	x	x	x	x	x		
kulturelle, soziale, Sportanlagen	?	?	x	x	x	x	x	?	?
Tankstellen	?		?	?	x	x	?	x	x
Nicht störende Handwerksbetriebe	?		x		x			x	x
Nicht störendes Gewerbe	?		?		x		x	x	x
Sonstiges Gewerbe				x	x	x		x	x
Hotels, Pensionen		?	?	x	x	x	x		
Verwaltungsgebäude				?	x		x	x	
Geschäfts- und Bürogebäude				x		x	x	x	
Vergnügungsstätten				?	?	x	x	?	
Parkhäuser							x		
Lagerhäuser und -plätze								x	x
Industriebetriebe									x

Abb. 44

Abb. 44: Tabellarische Zuordnung der Nutzungsarten entsprechend der Baugebiete
X = Zulässig; ? = Bedingt, unter besonderen Bedingungen zulässig, Leerlassung = Nicht zulässig
Quelle: BauNVO, Abs.2, Abs.3
Darstellung: Verfasser

Teilbranchen	WS	WR	WA	WB	MD	MI	MK	GE	GI
Musikwirtschaft			?	?	x	x	x	?	?
Buchmarkt				?	x	x	x	?	?
Kunstmarkt			?		x	x	x	?	?
Filmwirtschaft			?		x	x	x	?	?
Rundfunkwirtschaft					x	x	x	?	?
Markt für darstellende Künste			?		x	x	x	?	?
Designwirtschaft			?	?	x	x	x	?	?
Architekturmarkt			?	?	x	x	x	?	?
Pressemarkt			?		x	x	x	?	?
Werbemarkt			?	?	x	x	x	?	?
Software-/Games-Industrie			?	?	x	x	x	x	?
Sonstige			?		x	x	x	?	?

Abb. 45

Abb. 45: Tabellarische Zuordnung der Nutzungsarten entsprechend der Baugebiete
X = Zulässig; ? = Bedingt, unter besonderen Bedingungen zulässig, Leerlassung = Nicht zulässig
Quelle: BauNVO, Abs.2, Abs.3
Darstellung: Verfasser

Bei der Zuordnung der Branchen wurden alle Vertreter der Einzelbranche berücksichtigt, um die Zulässigkeit für die einzelnen Baugebiete zu prüfen. Das betrifft beispielhaft eine Buchbinderei, die zu der Buchbranche gehört aber als störendes Gewerbe im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen ist. Grundsätzlich trifft diese Problematik des „Störenden“ auf Einzelteile jeder Branche zu.

Für den städtischen Raum bedeutet dies, dass nur Gebäude im Misch- und Kerngebiet durch die gesamte Kreativwirtschaft uneingeschränkt und ohne gesonderte Genehmigung genutzt werden können. Im allgemeinen Wohngebiet sind einzelne Branchen gänzlich ausgeschlossen und alle anderen nur eingeschränkt zugelassen.

Eine solche Ausgrenzung einzelner Teilbereiche ist deshalb negativ, weil eine der Stärken der Kultur- und Kreativwirtschaft (auch) ihre starke Vernetzung ist. Nur so kann eine Zusammenarbeit solch vieler Einzel- oder Kleinstunternehmen erfolgreich funktionieren.

Die Baunutzungsverordnung gibt es seit 1960, die letzte Novellierung hat 1990 statt gefunden. Aber gerade in diesen 20 Jahren seit der letzten Novellierung hat die Arbeitswelt eine starke Veränderung erfahren.

Die Kultur- und Kreativwirtschaft hat sich als starker und stabiler Wirtschaftssektor entwickelt und etabliert. Deren Stärke ist ein wesentlicher Standortvorteil für Deutschland.

Trotz oder gerade wegen der Globalisierung nimmt die handwerkliche Produktion also die Manufaktur wieder zu.

Die klassische Dreiteilung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit oder die Aufteilung in Wohnen und Arbeiten entspricht oft nicht mehr der heutigen Arbeitsweise und den Anforderungen an (Energie)effiziente Stadtviertel. Da die lärm- oder schmutzintensiven Arbeitsplätze zunehmend verschwinden, kann und sollte das Arbeiten wieder in die Städte zurückkehren.

Aus Sicht der Verfasser wäre eine weitere Anpassung der Baunutzungsverordnung notwendig. Hierfür Vorschläge zu erarbeiten, ist aber nicht Aufgabe dieses Gutachtens und soll deshalb im Rahmen der übergeordneten Forschungsarbeit geklärt werden.

Situation im Leipziger Westen
Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 weist große Teile des sogenannten Leipziger Westens als Allgemeines Wohngebiet aus.

Seit Kurzem liegt der geänderte Flächennutzungsplan von 2011 aus, der das Mischgebiet stärker fördert und demzufolge Gebiete, die im Plan von 2001 noch als Allgemeines Wohngebiet klassifiziert wurden, nun mehr als Mischgebiete ausweist. Dies ist eine Reaktion auf die Entwicklung vor Ort -insbesondere der letzten fünf Jahre.

Anfang der 1990er Jahre sollte Leipzig die Stadt der Banken werden, um die Jahrtausendwende entstand die Vision von der Olympia- und Sportstadt. Trotz all dieser Visionen nahm die Einwohnerzahl Leipzigs immer weiter ab. Leipzig war eine schrumpfende Stadt.

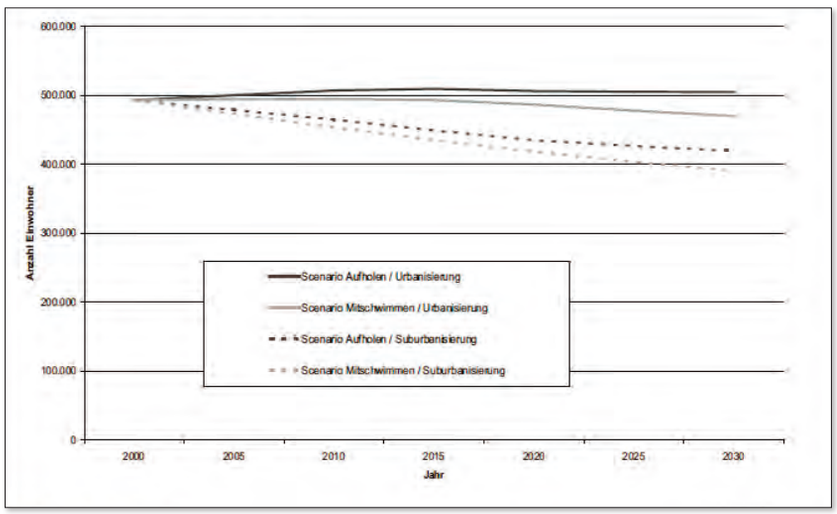


Abb. 46: Urbanisierung - Prognose für Leipzig aus 2004

Heute ist Leipzig die Stadt der Kreativen.
Alte Industrieanlagen wie z.B. Westwerk, Baumwollspinnerei, Tapetenwerk wurden durch die Kreativwirtschaft neu belebt. Aus der ehemals schrumpfenden Stadt ist die Stadt der Kreativen geworden.
Aufgrund dieses Images erlebt Leipzig einen enormen Zuzug.
Heute hat Leipzig über 530.000 Einwohner und somit deutlich mehr als die positivste Prognose von 2004. Leipzig wächst seit 2010 jedes Jahr um 10.000 Einwohner.(Stand 30.06.2014)
Das Tapetenwerk ist ein Beispiel für diesen Strukturwandel. Im Jahre 2006 mussten die letzten Arbeiter die Fabrik verlassen – heute arbeiten (in dem Ausbaustand vom 01.09.2012) ca. 96 Personen in 34 Unternehmen aus der Kreativwirtschaft. Das Areal bietet aufgrund seiner baulichen Kompaktheit vielfältige Vorteile.
So entstand mit dem Tapetenwerk ein Ort für Künstler, Fotographen, Architekten, Grafiken, auch ein Ort für den Verkauf von Longboards (inklusive Werkstatt), Ateliers für Bildhauer und eine Buchbinderei. Die kompakte Bauweise und die unterschiedlichen Räume einerseits, die Möglichkeiten zur Zusammenarbeit der unterschiedlichen Gewerke andererseits, machen das Tapetenwerk zu einem Best-Practice-Beispiel der niedrigschwelligen Instandsetzung einer Industrieanlage. Die Festsetzung im Flächennutzungsplan, in dem das Tapetenwerk in einem Mischgebiet liegt, war Voraussetzung für den Erwerb der Industrieanlage. Die Eigentümer verfolgen das Konzept professionelle Räume für Kreative und einen zentralen Kommunikationsstandort für Projekte und Ideen zu schaffen.

Fazit
Die klassische Dreiteilung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit oder die Aufteilung in Wohnen und Arbeiten entspricht oft nicht mehr der heutigen Arbeitsweise und den Anforderungen an (energie)effiziente Stadtviertel. Da die lärm- oder schmutzintensiven Arbeitsplätze zunehmend verschwinden, kann und sollte das Arbeiten wieder in die Städte zurückkehren.
Aus Sicht der Verfasser wäre eine weitere Anpassung der Baunutzungsverordnung notwendig. Hierfür werden im Rahmen der Forschungsarbeit Vorschläge zu erarbeitet.

Abb. 46: Einwohnerprognose aus dem Jahr 2004
Quelle: Stadt Leipzig, empirica, Büro für Urbane Projekte 2004

3.4.8. Finanzierung und Miete – ein Rechenbeispiel im regionalen Kontext

Für die Best-Practice-Beispiele in Leipzig liegen die aktuellen Angaben für die durchschnittliche Miete vor; für das Tapetenwerk wurden sie auch aufgeschlüsselt. Der belastbare Vergleich mit den ortsüblichen Gewerbemieten wird durch das Fehlen aktueller bzw. vergleichbarer Statistiken erschwert:

Die letzte Erhebung der Industrie- und Handelskammer Leipzig aus dem März 2013 stützt sich auf die Umfragedaten des Jahres 2012 und dort auf einen Rücklauf von ca. 1300 Fragebögen, die „an Zugehörige der IHK, Freiberufler und Grundstückseigentümer“ auch im Umland von Leipzig versandt wurden. Das entsprach einem Rücklauf von 8,5%. Für die Stadt Leipzig konnten nach Aussage der IHK ca. 1100 Einzelangaben ausgewertet werden.

Da allerdings die Angaben für „Produktion/ Werkstätten“ lediglich für die Stadtteile Alt-West (mit Lindenau) und Süd-West (mit Plagwitz) vorliegen, in welchen sich nicht nur die Flächen-starken Best-Practice-Beispiele Baumwollspinnerei, Westwerk und Tapetenwerk sondern auch andere großflächige Industrieareale befinden, würde der Vergleich hier quasi „mit sich selbst“ erfolgen.

So verbleibt ein möglicher Vergleich im Bereich „Büroflächen“:

Im 2. und 3. Quartal 2012 wurden demnach Büroflächen in Leipzig für eine durchschnittliche Gewerbemiete von 6,00 EUR netto (also Kaltmiete zzgl. Nebenkosten und zzgl. Mehrwertsteuer) vermietet.

Der am häufigsten angegebene Wert lag bei 5,50 EUR netto.

Der höchste angegebene Wert lag bei 7,50 EUR netto.

Versucht man ein kurze aktuelle „Schnellerfassung“[1] über große Immobilienanbieter im Internet, um aktuelle Daten für 2015 zu generieren, entstehen rein rechnerisch folgende Werte:

„Privateigentum ist Privateigentum. (...) Was man machen kann als Stadt ist, dafür zu sorgen, dass in den urbanen Räumen Möglichkeiten für Geringverdiener oder für Menschen aus dem Kreativbereichen bestehen, Eigentümer zu werden. Dazu müssen Häuser aus dem ganz normalen Markt herausgelöst werden. Projekte wie Haushalten e.V. oder Selbstnutzer e.V. verfolgen dieses Idee. Es wird auch neues Wohnen in der Georg-Schwarz-Straße mit neuen Techniken wie dem Genossenschaftsprinzip rechtlich und finanziell gefördert. (...) Dieses Vorgehen und die Unterstützung solcher Modelle halte ich für sinnvoll und als einzig Machbare um die Spitzen des Mietspiegels nicht allzu weit ausschlagen zu lassen.“

Quelle: Interview mit Volker Tanner, Stadtteilladen Leipziger Westen

„Und man muss feststellen, dass z.B. die Betreiber in der Ostvorstadt (in Leipzig -Anm. d. Verfasser) alle aus diesem kreativen Bereich kommen.
Wahrscheinlich ist diese Herkunft auch nicht unwichtig, wenn es darum geht, solche Objekte dauerhaft zu erhalten. Diese Leute muss man unterstützen indem man funktionierende Beispiele anbieten kann sowie Netzwerke, wo man sich austauschen oder auch Hilfestellung bekommen kann.“

Quelle: Interview mit Dr. Frank Dietze, Stammtisch ‚Niedrigschwellige Instandsetzung‘ Leipzig

Leipzig-Zentrum

durchschnittliche Miete	7,45 EUR netto
höchster Wert	10,00 EUR netto
am häufigsten angegebener Wert	7,00 EUR netto

Leipzig-West (mit Plagwitz und Lindenau)

durchschnittliche Miete	5,63 EUR netto
höchster Wert	8,00 EUR netto
am häufigsten angegebener Wert	5,50 EUR netto

Leipzig außer Zentrum und West

durchschnittliche Miete	6,70 EUR netto
höchster Wert	10,50 EUR netto
am häufigsten angegebener Wert	6,50 EUR netto

[1] Gesucht wurden über www.immobilienscout24.de und www.buero-immobilien.de Büroflächen bis zu 300 qm in Leipzig-Zentrum, Leipzig-West und den anderen Stadtteilen. Jeweils die ersten 25 angezeigten Angebote mit Kaltmietangabe wurden verwendet (Stand: Februar 2015).

Ein durchschnittlicher Mietpreis für Büroflächen in Leipzig außerhalb des Stadtquartiers Leipziger Westen würde demnach aktuell bei ca. 7,07 EUR netto liegen.

Im Leipziger Westen, in welchem außer den Best-Practice-Beispielen ebenfalls in sanierten Fabrikarealen wie der Konsumzentrale oder den Bleichertwerken Büroflächen angeboten werden, liegen die angegebene Mieten im Durchschnitt also nachweislich deutlich unter denen der anderen Stadtteile.

Im Tapetenwerk liegt die Durchschnittsmiete aktuell bei 3,47 EUR netto – also bei ca. 49 % des errechneten durchschnittlichen Mietpreises in den anderen Stadtquartieren.

Das heißt auch, dass die durchschnittliche Gewerbemiete 2015 im Tapetenwerk immer noch 42 % unter der durchschnittlichen Büroflächen-Miete 2012 für Leipzig liegt.

3.5. Steckbriefe - Sächsische Industriekultur (wieder) auf dem Weg zur Produktionsstätte?

3.5.1. Kurze Einführung

Im Folgenden wird ein Arbeitsergebnis des Projekts vorgestellt, das aus zwei Gründen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben kann: zum einen war es in diesem Umfang nicht geplanter Bestandteil der Arbeit, zum anderen sind Industriekultur und Kreativwirtschaft in Sachsen zunehmend in Bewegung. Besonders Letzteres ist vordergründig erfreulich, ermöglicht es doch einen ersten Überblick über verschiedene Aktivierungsprojekte „auf dem Weg“ und durchaus auch außerhalb der sächsischen Metropolen – einige entstanden erst während der Projektlaufzeit.

Insbesondere im Rahmen der Workshops haben die verschiedenen Akteure hier einen akuten Mangel an Information und Kommunikationsmöglichkeiten angemeldet. Doch gerade in den ersten Projektphasen wäre der unkomplizierten Austausch zu Problemen und Lösungsansätzen ausgesprochen hilfreich.

Es wurde also ein einfacher „Steckbrief“ entwickelt, welcher neben den relevanten Daten zu Stadt und Fabrikareal mögliche Kontaktdaten und erste Texte zu Konzept und Nutzerstruktur enthält. Die Steckbriefe wurden fortlaufend bereits auf der projektbegleitenden Website eingestellt, um dieses Kommunikationsformat vorab zu prüfen.

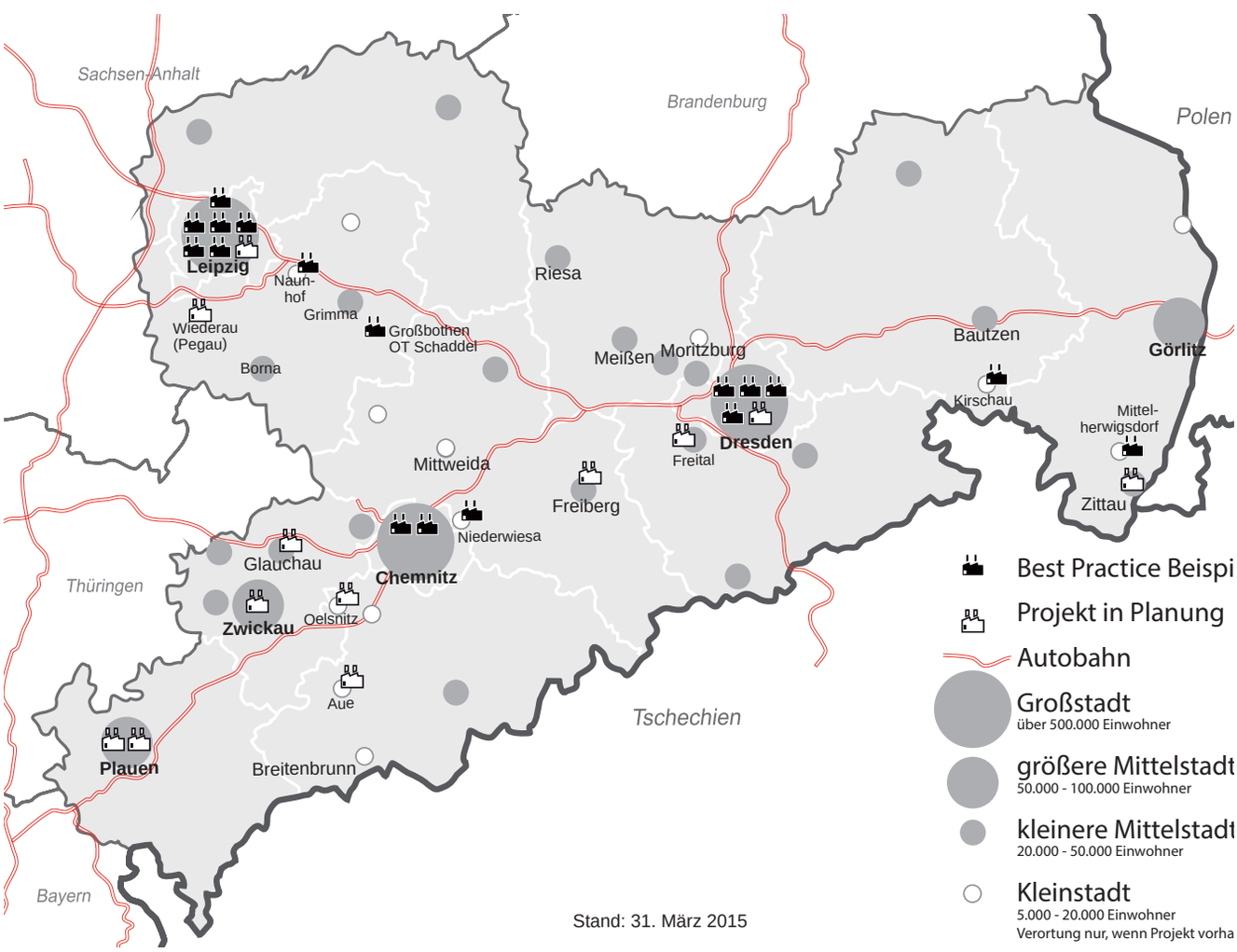
Ob letztendlich alle hier vorgestellten Objekte tatsächlich niedrigschwellig und kreativwirtschaftlich aktiviert werden, kann in einer weiteren Evaluierung gezeigt werden.

Ziel bleibt die Bekanntmachung und Diskussion brachliegender historischer Industriestandorte, die wieder aktive Produktionsstätte werden (sollen) –

als wirtschaftliche Alternative zur geförderten Nutzung und kostenoptimierte Ergänzung zu Museum und Kulturfabrik.

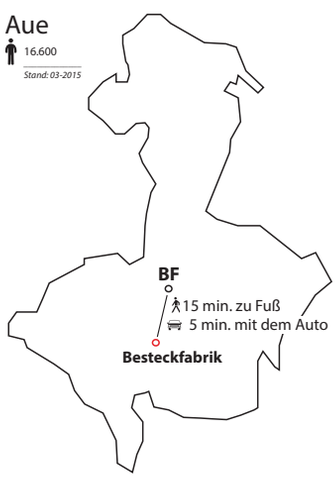
(Hinweis: Die folgenden Steckbriefe wurden alphabetisch nach Orten in Sachsen aufgelistet.)

Abb. 47: Übersicht bereits im Rahmen dieser Arbeit erfasster Best-Practice-Beispiele in Sachsen, Stand März 2015
Quelle: eigene Recherche der Verfasser
Darstellung: Verfasser



3.5.2. Besteckfabrik AUE

Foto: Große Kreisstadt Aue



- Ehemalige Besteckfabrikation (zeitweise Rüstungsindustrie)
- Aktuell leerstehend
- Grundstück: ca. 2 ha
- Nutzfläche: ca. 6.250 m²
- Umbaukosten: k. A.
- Finanzierung / Förderung: Lage im Stadtumbaugebiet
- Mietpreise: k. A.
- Noch keine (potenziellen) Mieter

Nach der Gründung 1850 entstand die Besteckfabrik als typisches Unternehmen der Bergbaufolgeindustrie mit rasanter Expansion in der Industrialisierung. Bis Mitte der 1920er Jahre arbeiteten ca. 6.000 Personen im Unternehmen. Im Zuge des II. Weltkrieges wurden Rüstungsgüter produziert. Ab 1950 folgte die Wiederaufnahme der Besteckfabrikation.

Das Gebäude liegt innerhalb des Auers Stadtumbaugebiet ‚Südwestliche Innenstadt' mit dem Programmteil ‚Aufwertung'. Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex besteht aus drei Hauptabschnitten, den sogenannten Blöcken 1 bis 3.

Für die ehemaligen Fertigungssäle (Block 1 und 2), die sich im Eigentum der Großen Kreisstadt Aue befinden, ist eine Nutzungsmischung aus Kaltlager, städtischen Lagerflächen, als Wohnheim für Kinder oder als Ausbildungszentrum der ansässigen Wirtschaft angedacht. Die Dachgeschossebene soll zu Wohnungen umgenutzt werden. Eine erste Sanierungsstufe (Hüllensanierung) ist für die Jahresscheiben 2015/16 vorgesehen.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude (Block 3) wurde an einen privaten Investor veräußert. Hier erfolgt derzeit eine umfängliche Sanierung.

Aktuell befindet sich das Konzept in Überarbeitung. Eine (teilweise) Nutzung als Standort für Kreativwirtschaft wird dabei in Betracht gezogen.

Text & Informationen:
Große Kreisstadt Aue
(Stand Februar 2015)

Bau
Inbetriebnahme
1850

Aufgabe als Produktionsstandort ohne Folgenutzung
1990

(kreative)
Wiederbelebung
in Planung

3.5.3. 3K Kunst Kaßberg Kieselstein CHEMNITZ

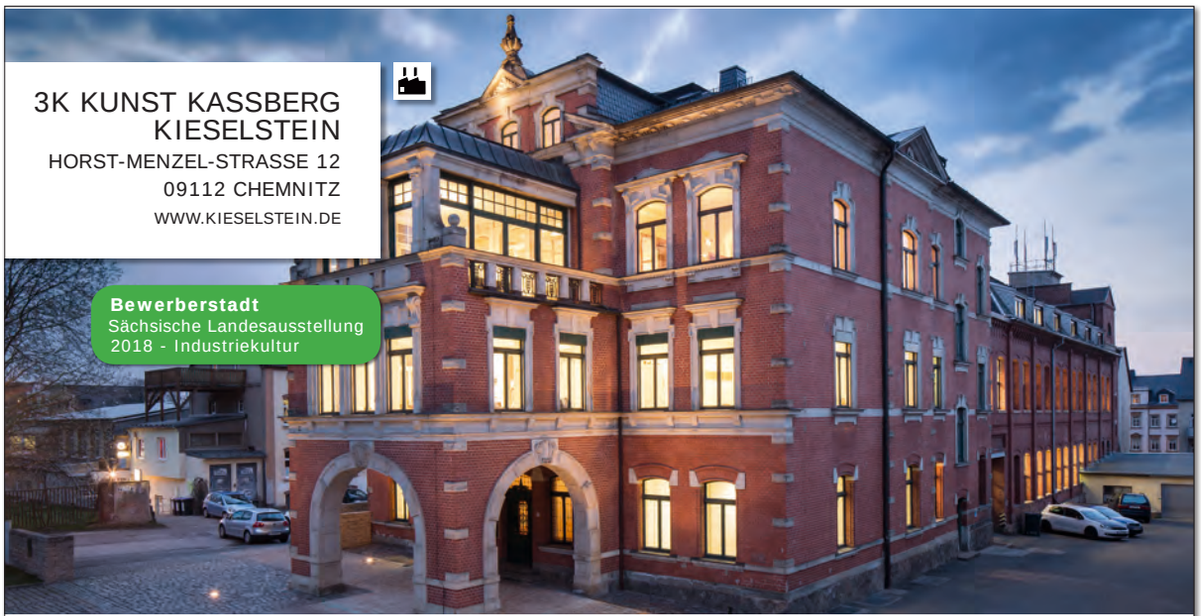
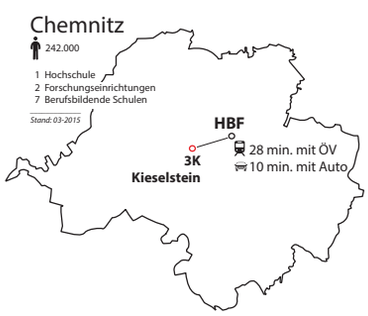


Foto: KIESELSTEIN GmbH



- historisches Wohn- und Gewerbegebiet
- Baujahr: 1894
- Nutzung: ehemals VEB Drahtziehmaschinenwerk Grüna
- Grundstücksfläche: ca. 21.000 m²
- Nutzfläche (Gebäude): ca. 12.000m²; Freiflächen ca. 1500m²
- Eigentümer: privat seit 2005
- Umbaukosten: ca. 600.000 €
- Finanzierung: Finanzierung mit Eigenmitteln, Großteil Bank
- Mietpreis: (kalt; Unterschied zwischen Gewerbe und Künstler): ca. 4,50 € bis 1,00 €

Auf dem Chemnitzer Kaßberg, einem der größten Gründerzeitviertel Europas, wird der über hundert Jahre alte Industriestandort Arno-Loose-Park behutsam von einem Standort der Industrie zu einem Standort von Wirtschaft, Kunst und Kultur umgestaltet.

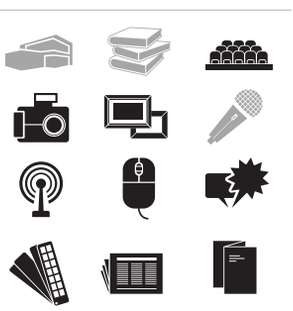
An einem denkmalgeschützten Industriestandort vermieten wir Büro-, Gewerbe- und Atelierflächen sowie Parkplätze.

Das 3K beinhaltet die Entwicklung, das Mit- und Nebeneinander von industrieller Spitzentechnologie, Handwerk, Kunst, Kultur, Event, Gastronomie und ist Plattform für gesellschaftliche Diskussionen, eingebettet in lebendige Wohnstrukturen als organisch wachsender, wirtschaftlich selbständiger und von Subventionen unabhängiger Teil des Chemnitzer Lebens. Wir pflegen die Industriekultur.

Wir bieten Atelier- und Veranstaltungsräume für Künstler und Kulturschaffende zu attraktiven Konditionen. Unser besonderer Focus gilt dem künstlerischen Nachwuchs und dem in den Bereichen Kunst, Kunsthandwerk und Kultur tätigen Unternehmer.

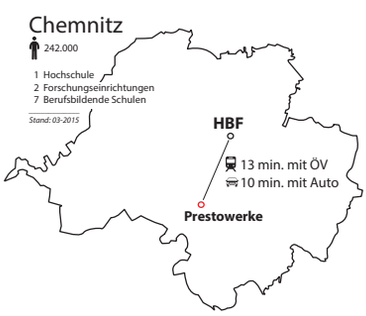
Wir knüpfen an die Traditionen des Chemnitzer Unternehmertums an und befördern Kunst und Kultur mit dem Ziel, die Lebensqualität an einem hervorragenden Wohnstandort in Chemnitz zu erhöhen.

Text & Informationen:
Eigentümer
(Stand Mai 2015)



3.5.4. Prestowerke CHEMNITZ

Foto: Lars Fassmann



- Ehemaliger Produktionsstandort und Konzernzentrale AUTO UNION
- Baujahr: 1908 - 1936
- Nutzung: bis 1935 Produktionsstandort der Prestowerke AG (Fahrräder, Motorräder, Autos), 1936-1945 Konzernzentrale der AUTO UNION, 1946 - 1997 Krankenhaus
- Grundstücksfläche: ca. 12.000 m²
- Nutzfläche: ca. 12.000 m²
- Eigentümer: privat
- Umbaukosten: k. A.
- Finanzierung: k. A.
- Mietpreis: k. A.

2013 wurde die Presto Werke AG neu gegründet mit dem Ziel der ehemaligen Konzernzentrale der Auto Union wieder eine Nutzung zuzuführen und damit der Wiederbelebung eines der größten Industriebrachen in der Stadt Chemnitz.

Im derzeitigen Ausbaustand sind die Fenster bereits neu, das Dach abgedichtet und das Gebäude mit seinen 12.000 m² Nutzfläche komplett entkernt.

Als zukünftiger Mieter konnte die Lebenshilfe gewonnen werden, ein kleiner Konzern mit rund 650 Mitarbeitern, die ihre Verwaltung im Dachgeschoss bezieht und im 1. und 2. Obergeschoss ihre Produktion mit Maschinen einrichten wird. Dort sollen dann Teile für die Autoindustrie produziert werden.

Im Erdgeschoss gibt es die historische Ausstellungshalle, einen Veranstaltungsraum, Physiotherapie, Bewegungsbecken...Eine kreativwirtschaftliche Nutzung ist für Veranstaltungen und ggf. auf Nebenflächen vorgesehen. Hier wären dann Nutzungen aus allen Branchen grundsätzlich denkbar.

Text & Informationen:
Eigentümer
(Stand Februar 2015)

3.5.5. Kraftwerk Mitte DRESDEN

Foto: copyright DREWAG

- Baujahr: beginnend ab 1839
- Ehemaliges Kraftwerksareal
- Grundstücksgröße: ca. 39.000 m²
- Nutzfläche (Bestandsgebäude): ca. 20.000 m²
- Baukosten Neubau Theater Kommunale Immobilien Dresden GmbH & Co. KG: 96,9 Mio. €
- Finanzierung/Förderung: teilw. Förderung Stadtumbau Ost
- Eigentümer: Maschinenhaus & Neubaufläche Theater: Kommunale Immobilien Dresden, Wohnhaus: STESAD GmbH, alle anderen Gebäude auf dem Areal: DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH
- Nutzung: Staatsoperette Dresden, tjg, Musikhochschule, geplant: Büros, Ateliers, Werkstätten für die Kultur- & Kreativwirtschaft, Gastronomie
- Mietpreise: 13€/m² (Musikhochschule)
  Quelle: IG Kraftwerk Mitte

„Bereits 2010 hatte sich die Interessengemeinschaft " IG Kraftwerk Mitte, Arbeit und Kultur im Kraftwerk Mitte", ein Netzwerk aus anfänglich 13 Firmen, gegründet. Ziel der IG war es, dass der Beschluss des Stadtrates "tjg und Staatsoperette ins Kraftwerk Mitte" umgesetzt wird und dass in diesem Zusammenhang Möglichkeiten geschaffen werden, Firmen der Kreativwirtschaft am Standort anzusiedeln und einen Kultur- und Kreativstandort mit Strahlwirkung zu etablieren." *(http://www.ig-kraftwerk-mitte.de/geschichte-einer-idee/) Stand Februar 2015*

„Dresdens Neue Mitte! Das ehemalige Kraftwerk Mitte wird sich bis ca. 2020 auf Basis eines Masterplanes in einen Kunst-, Kultur- und Kreativstandort verwandeln. Exzellente Lage, beeindruckende Architektur, innovative Ideen: Dresden freut sich auf seinen neuen Magneten.

Was ist am Standort geplant? Die einzigartigen Industriebauten des ehemaligen Heizkraftwerkes sollen zu einem Kulturzentrum umgenutzt und der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden. Mit der Staatsoperette Dresden und dem tjg. theater der jungen generation ziehen zwei bedeutende Kultureinrichtungen der Landeshauptstadt an den Standort und begründen seine Bedeutsamkeit. Die kulturelle Leitidee soll wirkungsvoll ergänzt werden um die moderne Arbeitswelt der Kreativwirtschaft. Für Büros, Ateliers und Ausstellungsräume gibt es interessante Mietangebote! Der Masterplan sieht weitere Nutzungen wie Handel, Gewerbe, Ausstellung und Gastronomie vor. Die Bestandsgebäude werden parallel schrittweise entwickelt und saniert. Im April/Juli 2014 erfolgte der Baustart für die Staatsoperette Dresden und das tjg theater der jungen generation. Im IV. Quartal 2016 soll das Theater ihren Spielbetrieb in den neuen Räumen aufnehmen." *(http://www.kraftwerk-mitte-dresden.de) Stand März 2015*

Informationen (außer Mietpreis): DREWAG (Stand März 2015)

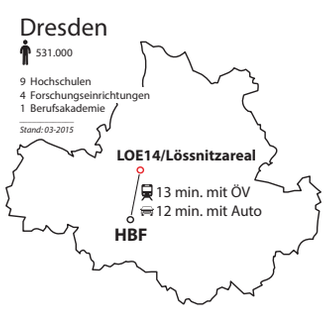
Bau
Inbetriebnahme
1839

Außerinbetriebnahme
1996

seit 2010
Wiederbelebung des gesamten Areals

3.5.6. Lößnitzareal LÖ14 DRESDEN

Foto: M. Wildner



- Ehemaliges Gaswerk
- Baujahr: erste Bauwerke sind vor 1900 errichtet worden, weitere sind bis in die 1920er Jahre hinzugekommen
- Nutzung: Ateliers, Büros, Werkstätten, Lager, Gewerbeflächen
- Grundstücksfläche: ca. 36.200 m²
- Grundfläche der Gebäude zusammen: ca. 8.500 m²
- Eigentümer: DREWAG
- Umbaukosten: k. A.
- Finanzierung: k. A.
- Mietpreis: k. A.

Verschiedene Mieter des ehemaligen DREWAG Geländes haben sich zur ‚LÖ 14' einem Interessenverband zusammengeschlossen und werben für das Areal:

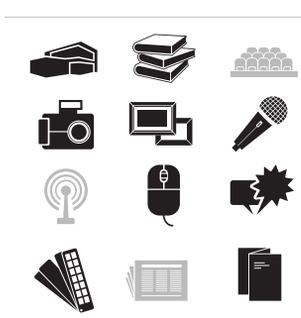
„4 HEKTAR ALLES
Über Jahre gewachsen, hat sich die Lößnitzstraße 14 als Kreativareal etabliert. Hier finden Sie Ihren Partner für Kunst-, Design-, Handwerk- und Kulturaufgaben.

ALLES VOR ORT
Spielzeug-, Produkt-, Web-, Medien- und Modedesigner, Künstler, Architekten, Fotografen, Handwerker, Kulturmanager und viele andere Akteure haben sich in der alten Industriearchitektur angesiedelt.

WIR KÖNNEN ALLES
Hinter den 120 Mietverhältnissen auf dem Areal stehen über 200 Start-up-Unternehmen, Kleingewerbetreibende und Freischaffende aus der Kunst-, Kultur- und Kreativwirtschaft." *(www.loe14.de) Stand März 2015*

Vier der Gebäude auf dem Gelände hat die DREWAG zum Verkauf angeboten. Daraufhin sind verschiedene Erwerbsgemeinschaften mit separaten Erwerbskonzepten entstanden. Eine dieser Erwerbsgemeinschaften ist die Mieterschaft des Haus Sieben, der ehemaligen Kfz-Werkstatt und Trafowickelei, die sich dafür ausgesprochen hat, das seitens der DREWAG angebotene Vorverkaufsrecht, zu nutzen. Dabei geht es um 1900 m² an erhaltenswerten Arbeitsräumen für Kultur- und Kreativschaffende sowie für Handwerker und Gewerbetreibende aller couleur.

Text & Informationen:
http://haussieben.nikkifaktur.de (Stand März 2015)



3.5.7. Zentralwerk DRESDEN

Foto: ZENTRALWERK Kultur- und Wohngenossenschaft Dresden eG

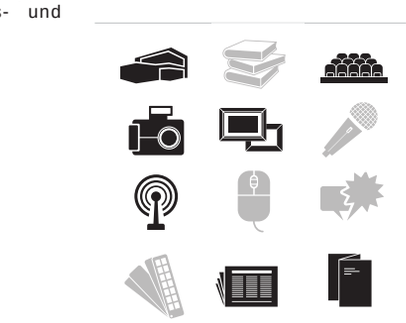
- Baujahr: wahrscheinlich 1938, Produktionsbeginn 1941
- Ehemalige Goehle-Werke (Rüstungsproduktion), später VEB Grafischer Großbetrieb Völkerfreundschaft
- Grundstücksgröße: ca. 9.300 m²
- Nutzfläche: ca. 6.000 m² (Wohnen & Ateliers) + 800 m² (Ballsaal mit Nebenflächen)
- Umbaukosten: ca. 6,5 Mio. €
- Finanzierung/Förderung: Mix aus Eigenmitteln, Privatdarlehen, Bankdarlehen und Mitteln der Städtebauförderung
- Mietpreise: 3,5 - 5 €/m² (geplant; unterschiedlicher Ausbaustandard und unterschiedliche Nutzung)
- Eigentümer: trias Stiftung
- Nutzung: Vermietung von Atelier-, Wohn- und Arbeitsräumen sowie die Bereitstellung von Gemeinschaftsflächen

Das ZENTRALWERK verbindet Wohnen, Arbeiten, Kunst und Kultur auf einem Gelände. Auf der Basis einer seit 2005 gewachsenen Gemeinschaft um den Kulturverein friedrichstadtZentral e.V. wird mithilfe der gemeinnützigen Stiftung trias bezahlbarer Raum für selbstbestimmtes Leben und Schaffen etabliert. Verwirklicht wird das Projekt von der dafür gegründeten ZENTRALWERK Kultur- und Wohngenossenschaft Dresden eG. Die Genossenschaft pachtet das Gelände für 99 Jahre im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages von der Stiftung und trägt die notwendigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen.

KünstlerInnen, GeisteswissenschaftlerInnen, ArchitektInnen, Kulturschaffende und Handwerker sammeln sich an einem Ort, der hauptsächlich aus Schnittstellen besteht. Verschiedene Disziplinen und verschiedene Altersgruppen gestalten hier ihr Lebens- und Arbeitsumfeld gemeinsam; Austausch, Heterogenität und Kooperation machen den Alltag aus. Dadurch entsteht ein dauerhafter Diskurs, der nicht nur Genossenschaftler und Ateliermieter einbezieht: Die frei verfügbare Fläche eines alten Ballsaals wird zur Plattform von Kulturproduktion und Begegnung mit Interessierten aus dem Stadtteil und darüber hinaus. Ein internationales Artist-in-Residence-Programm öffnet den Ort über Stadt- und Landesgrenzen hinweg. Es entsteht ein anregendes Kulturfeld, das sich auf Begegnungen und Reibungen einlässt.

Text & Informationen:
ZENTRALWERK Kultur- und Wohngenossenschaft Dresden eG
(Stand Februar 2015)

Links:
www.zentralwerk.de;
www.facebook.com/zentralwerk-dresden



3.5.8. Porzellanwerk FREIBERG

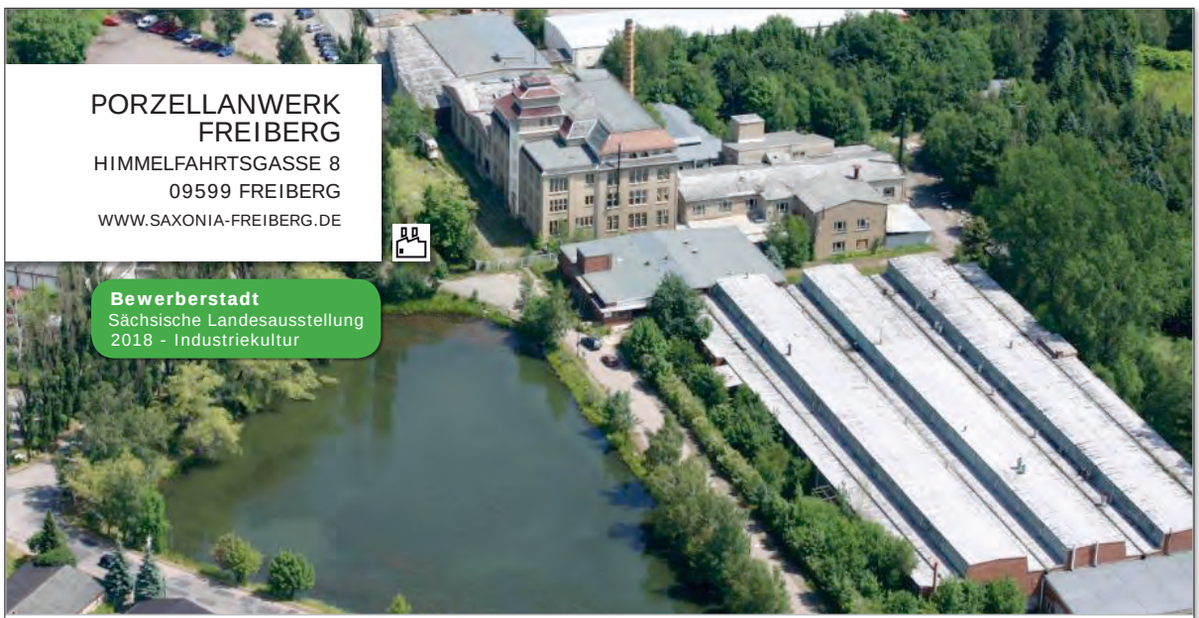


Foto: SAXONIA-Freiberg

- Ehemaliges Porzellanwerk
- Aktuell leerstehend
- Ca. 3,5 Hektar Grundstück (1,1 Hektar bebaut)
- 11.100 m² zur Nutzfläche(ohne Lager- und Funktionsgebäude)
- Noch keine (potenziellen) Mieter
- Eigentümer: SAXONIA

Mit der Revitalisierung der Brache des ehemaligen Porzellanwerkes am Davidschacht in Freiberg ist auch ein Abbruch von nicht nachnutzbaren Teilen des Gebäudekomplexes vorgesehen.

Das Hauptgebäude (Altbau) ist im Denkmalverzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege in Sachsen als Technisches Denkmal erfasst. Es wurde in den Jahren 1921 bis 1922 durch den Architekten Werner Retzlaff zu seinem heutigen Erscheinungsbild umgebaut. Dabei wurde der Vorgängerbau der ehemaligen Zentralwäsche vollständig überprägt.

Aktuell befindet sich ein Konzept in der Erarbeitung. Eine (teilweise) Nutzung als Standort für Kreativwirtschaft wird dabei in Betracht gezogen.

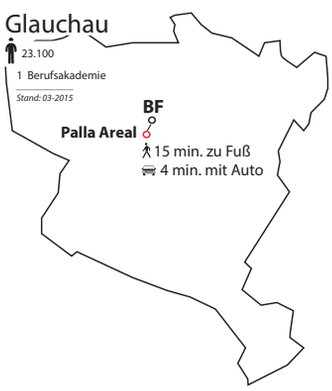
Die Projektentwicklung soll ggf. aus eigener Hand erfolgen. Eine Bachelorarbeit beinhaltet bereits Vorschläge für mögliche Nachnutzungen der einzelnen Baukörper. Unter anderem werden ein Jugendtreff, ein Veranstaltungsort, hochwertiger Wohnraum sowie ein Hostel vorgeschlagen. Eine Diplomarbeit beschäftigt sich mit dem Sanierungskonzept für den Altbau. Gewünscht wird eine Mischnutzung des historischen Altbaus. Es wird eine Verbesserung der verkehrstechnischen Erschließung erforderlich. Sicherungsmaßnahmen an der denkmalgeschützten Bausubstanz wurden bereits durchgeführt.

Die Entwicklung des Standortes ist stark abhängig von der Gesamtentwicklung des Stadtgebietes Davidschacht. Eine gesamtheitliche Entwicklung mit Einbeziehung aller beteiligten Akteure wird angestrebt.

Text & Informationen:
Saxonia-Freiberg
(Stand Januar 2015)

3.5.9. Palla Areal GLAUCHAU

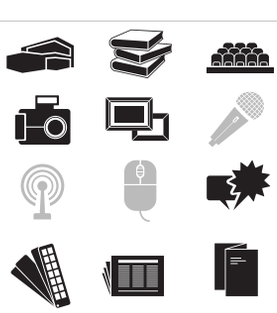
Foto: weberag mbh Glauchau



- Ehemalige Textilfabrik
- Lage: zentrumsnah entlang der Entwicklungsachse Bahnhof - Schloss
- Inbetriebnahme: 1927/1928
- Nutzung: leerstehend, noch keine potenziellen Mieter, Weiternutzung offen
- Grundstücksfläche: Areal 2,9 ha
- NNF: 8.600 m²
- BGF: 13.550 m²
- Eigentümer: Stadt Glauchau
- Umbaukosten: 3.300 € je m²
- Finanzierung: k. A.
- Mietpreis: ortsüblich - 2,5 - 7,5 €/ m² je nach Sanierungsgrad und Lage, 4,5 - 5,5 €/m² für sanierten Altbau je nach Lage

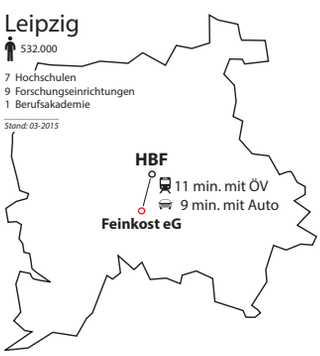
In direkter Bahnhofsnähe an einer wichtigen innerstädtischen Verkehrsachse liegt das ehemalige Textilwerk Palla. Die mit Säulen und Ornamenten geschmückten alten Fassaden säumen den Werksrand zur Hauptstraße hin. Der Komplex gehört zu den stadtbildprägenden Bauten und ist derzeit weitestgehend ungenutzt. Der Komplex entstand aus den Textilfabriken von Ernst Seiffert (1928) sowie von Bößneck & Meyer (1927). Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden die Fabrikanten enteignet und die Unternehmen zu den VEB Palla – Textilwerken vereint. Die beiden Fabrikgebäude wurden miteinander verbunden und durch entsprechende Anbauten ergänzt. Die Anbauten im rückwärtigen Bereich wurden nach Produktionsaufgabe bereits abgetragen. Die Gebäude mit den stilvollen Fassaden entlang der Entwicklungsachse „Bahnhof –Schloss" der Glauchauer Innenstadt konnten bislang erhalten werden. Für die Nachnutzung bzw. Revitalisierung des Gebäudekomplexes wurden unterschiedliche Entwicklungsszenarien konzipiert, aufgrund der Größe der Anlage sowie dem damit verbundenen Finanzierungsbedarf ist die Umsetzung der entsprechenden Konzepte allein aus städtischen Mitteln derzeit keine realistische Zielgröße. Dennoch engagiert sich die Stadt Glauchau stark für den Erhalt der repräsentativen und identitätsstiftenden Gebäude. Dazu gehören insbesondere das Bössneck-Meyer-Haus und das Ernst-Seiffert-Haus. Hinzu kommt die Villa am Eggsteig. Die Villa gehört nicht unmittelbar zum Industriekomplex und ist mit ca. 1.000 Quadratmetern Nettonutzfläche das am leichtesten beherrschbare Gebäude. Die repräsentative Außengestaltung der Villa macht das Gebäude zudem für Ansiedlungen aus der Kreativwirtschaft attraktiv. Für die beiden ursprünglichen Fabrikgebäude gilt dies gleichermaßen, aufgrund der jeweiligen Gebäudegrößen bedarf es hierfür jedoch komplexer Sanierungs- und Nutzungskonzepte. Die bereits grob skizzierten Entwicklungsszenarien sehen sowohl Bereiche mit niederschwelligem Sanierungsgrad für Künstler und Kreativwirtschaft sowie hochwertig sanierte Einheiten für Wohnen und Büros für Dienstleister, Ingenieurbüros, Architekten, usw., vor. Zur Reduzierung der Projektkomplexität ist auch ein Rückbau des Verbindungsbaus zwischen den beiden Fabrikgebäuden sowie dem Scherberghaus (Anbau) denkbar. Die Stadt Glauchau hat es sich zum Ziel gestellt, wenigstens eines der repräsentativen Gebäudes zu erhalten und hierfür ein nachhaltiges, wirtschaftliches Sanierungs- und Nutzungskonzept zu entwickeln.

Text & Informationen: Westsächsische Entwicklungs- und Beratungsgesellschaft Glauchau mbH (Stand Februar 2015)



3.5.10. Feinkost eG LEIPZIG

Foto: Marlene Opel



- Baujahr: 1853 (Mehrfachnutzungen: Brauerei 1853 - 1921, dann Konservenfabrik; VEB Feinkost Leipzig ab 1952 - 1992, Umbau seit 2007
- mittlerweile ansässig: kleine Unternehmen (Mode, Design, Bücher, Handwerk); freischaffende Architekten, Journalisten, Graphiker, PR-Berater und Künstler; im Sommer Freiluftkino und -theater
- Raumfläche: ca. 5.000 m²
- Eigentümer: Kunst- und Gewerbegenossenschaft Feinkost eG
- Umbaukosten: ca. 4,5 Mio. €
- Finanzierung durch Eigenleistung („Muskelhypothek"), Mikrokredite, Sponsoring
- Mietpreis: je nach Lage und Ausbaustandard 1€ - 10,50€/m²

Die Gebäude des ehemaligen VEB Leipziger Feinkost wurden ursprünglich zwischen 1853 und 1879 als Brauerei errichtet. In den 1920er Jahren wurde die Brauereinutzung durch Nahrungsmittelproduktion ersetzt. Nach dem 2. Weltkrieg und bis zur Wiedervereinigung 1990 nutzte der VEB Feinkost das gesamte Areal inklusive der Tiefenkeller zur Konservenproduktion. Danach war das Gelände von Leerstand geprägt, bis sich Mitte der 90er Jahre erste Gewerbe als Zwischennutzer ansiedelten, die auch zur Instandhaltung beitrugen. Das Feinkostgelände entwickelte sich zu einem soziokulturellen Zentrum der lebendigen Leipziger Südvorstadt.

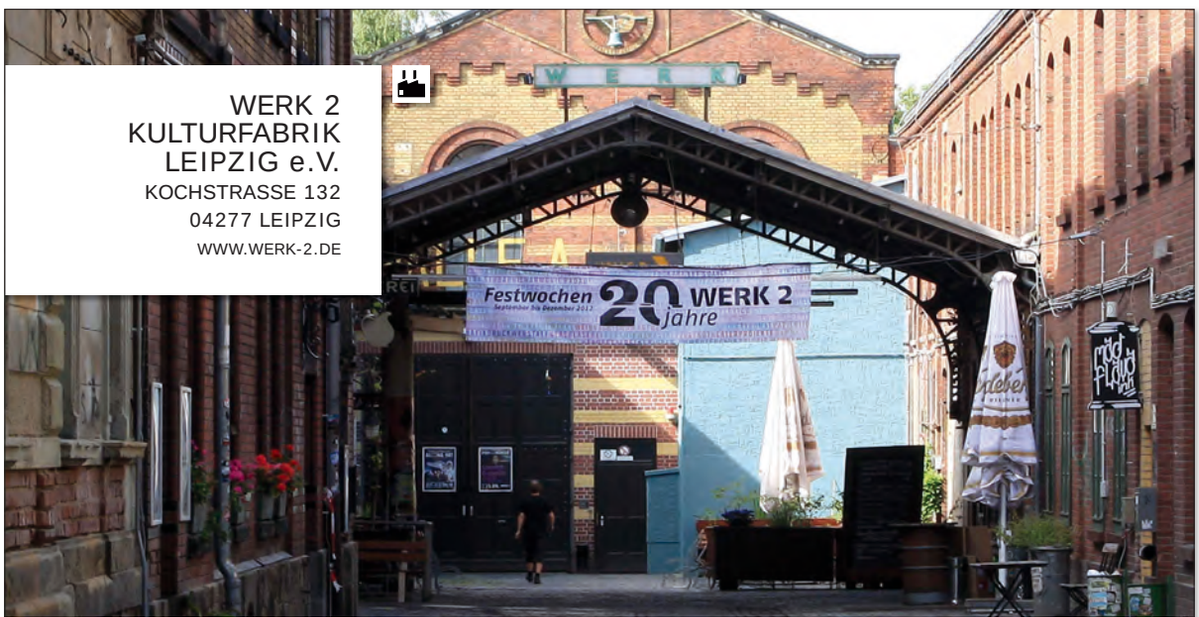
Durch den Eigentumsübergang von der Treuhand an die Kunst- und Gewerbegenossenschaft Feinkost eG im Jahre 2008 konnten diese Strukturen stabilisiert werden: Das Feinkostgelände hat sich zu einem bekannten Kunst-, Kultur- und Gewerbehof entwickelt, der nach wie vor ein Anziehungspunkt für alternative Gewerbetreibende, freie Kulturschaffende sowie für Touristen und „Kiezvolk" gleichermaßen ist.

Die auf dem Feinkostgelände ansässigen MieterInnen sind als Genossenschaftsmitglieder auch MiteigentümerInnen, die auf demokratische Weise an der Fortentwicklung des Geländes teilhaben:

Das Prinzip Genossenschaft garantiert Mitverantwortung und Mitsprache. Das Sanierungskonzept für das unter Denkmalschutz stehende Ensemble beruht auf dem Grundsatz: Sicherung – Erhalt – Erneuerung. Die gesamte Gebäudestruktur wird in einem Konzept der sanften Sanierung schrittweise wieder in Nutzung gebracht, wobei sich die Nachnutzung an die baulichen Gegebenheiten der historischen Substanz anpasst. Der Vorteil dieser Konzeption liegt neben der Einhaltung der denkmalpflegerischen Zielsetzung vor allem im Erhalt der außergewöhnlichen, geschichtsbedingten Atmosphäre des Geländes. Durch hohe Selbstbauanteile soll ein moderates Mietniveau erreicht werden, um Einstiegsmöglichkeiten für alternative und kreative Gewerbe zu schaffen.

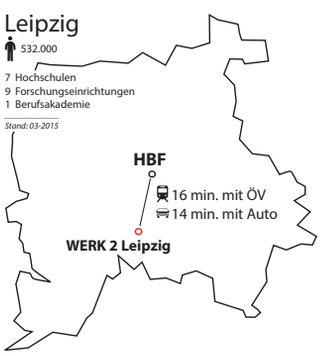
Text & Informationen:
Kunst- und Gewerbegenossenschaft Feinkost eG
(Stand März 2015)

3.5.11. WERK 2 LEIPZIG



WERK 2
KULTURFABRIK
LEIPZIG e.V.
KOCHSTRASSE 132
04277 LEIPZIG
WWW.WERK-2.DE

Foto: www.werk-2.de



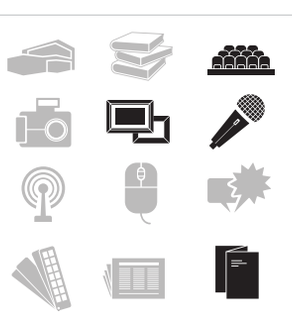
- ehemals VEB Werkstoffprüfmaschinenwerk, gegründet 1848 als Gasmesserfabrik
- Baujahr: 1848
- Nutzung: Soziokulturelles Zentrum mit mehreren Veranstaltungsräumen bzw. -hallen und drei Werkstätten; Theater, Offener Kinder- und Jugendtreff, Sporthalle, Frauenkulturzentrum, Büro- und Kreativräume, Tattoo-Studio, Gastronomie
- Grundstücksfläche: 7.830 m²
- Nutzfläche: ca. 5.000 m²
- Eigentümer: Stadt Leipzig
- Umbaukosten: k.A.
- Finanzierung: Fördermittel Stadt Leipzig, Fördermittel Stadtumbau Ost, Vereinsmittel
- Mietpreis: nutzungsabhängig

Seit mehr als 20 Jahren ist die Leipziger Kulturfabrik **WERK 2** in Connewitz ein gelungenes Beispiel dafür, wie sich aus einem 8.000 qm großen Fabrik-Gelände ein vielfältig genutzter Kulturort entwickelt kann. Das WERK 2 entstand aus einem abgewickelten Industriebetrieb (VEB Werkstoffprüfmaschinen Leipzig) und ist seit 1992 als soziokulturelles Zentrum tätig. Erbaut wurde die „Kulturfabrik“ 1848 als Gasmesserfabrik von Ed. Siry.

Neben drei Kreativwerkstätten (Grafikdruckwerkstatt, Glasbläserei, Keramikwerkstatt) und verschiedenen altersübergreifenden Projekten spielt die Livemusik eine zentrale Rolle. Seit der Wiedereröffnung der sanierten Halle A im Jahr 1999 und vor allem seit der Eröffnung der kleineren Halle D 2010 wächst die programmatische Vielfalt im WERK 2 kontinuierlich an und reicht von Konzerten über Theater und Festivals bis hin zu Messen und Lesungen für alle Altersgruppen. Auf dem Gelände arbeiten zahlreiche weitere Vereine, Künstler, Gruppen und Unternehmen und prägen gemeinsam mit dem WERK 2 das kulturelle Bild des Leipziger Südens.

Regelmäßig werden öffentliche Führungen angeboten.

Text & Informationen:
WERK 2 – Kulturfabrik Leipzig e.V.
(Stand Mai 2015)



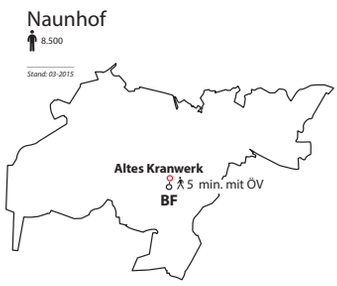
Bau
Inbetriebnahme um 1848

Aufgabe als Produktionsstandort 1990

schrittweise Umnutzung und kreative Wiederbelebung 1992

3.5.12. Altes Kranwerk NAUNHOF

Foto: H. Guter



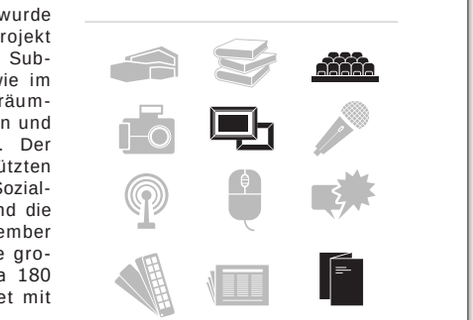
- Baujahr: 1946, Fertigstellung 1955, Kauf und Umbau 2007
- Nutzung: Ausstellungen, Seminare, Theater, Konzerte, Werkstätten, Lesungen, Gesprächs- und Vortragsveranstaltungen, Kantine, Freifläche für Hoffeste, Parkplätze etc.
- Nutzfläche: : 900 m² (in 2 Hallen) - outdoor 3800 m²
- Grundstücksfläche: 4400 m²
- Privater Eigentümer
- Umbaukosten: unbekannt (Eigenleistung/Umbauzeit etwa 4 Jahre - keine öffentlichen Mittel
- Finanzierung: Ankauf ja - Umbau keine
- Mietpreis: keine Untervermietung

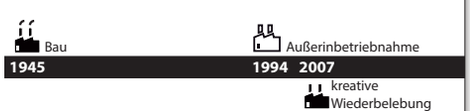
Konzept: „Nach dem finanzierten Kauf (2007) des Alten Kranwerkes in Naunhof erfolgte durch den Besitzer (Heureka-Leipzig) der Um- und Ausbau zu einer Kultureinrichtung für Seminare, Ausstellungen und Konzerte. Es werden vor allem im künstlerischen und handwerklichen Bereich Kurse angeboten, welche außerhalb der Regelangebote der VHS platziert sind. Die verkehrsgünstige Lage nahe Leipzig aber auch die Autobahnanbindung A14 machen den Standort attraktiv. Es wurden keinerlei kommunale, staatliche oder europäische Förderungen in Anspruch genommen bzw. gewährt.“ *(www.kranwerk.com) Stand März 2015*

Umbaukonzept und Nutzung:

„0. *Der Kampus* - Zielsetzung war die Instandsetzung von erhaltenswerten Bauteilen und der Rückbau von nachträglich gebauter, wertloser Substanz. Das bestehende Volumen blieb bis auf den Ausbau der alten Schwerkraftheizung erhalten. Die Tragstruktur des Hauses wurde nicht verändert. Das Umbauprojekt respektiert die Qualitäten der Substanz im Grossen genauso wie im Detail. Wichtig sind uns die räumliche Wirkung, gute Funktionen und ein ökonomisches Vorgehen. Der Einbau einer solarunterstützten Brennwertheizung für den Sozialtrakt, Seminarraum, Büro und die Küche erfolgte bereits in Dezember 2007. 1. *Das Kapitol* - ist die große lichtdurchflutete Halle (ca 180 qm). Der Saal ist ausgestattet mit mobiler Bestuhlung und ist für Ausstellungen, Seminare, Theater und Konzerte geeignet. 2. *Das Kabinett* - ist ein Seminarraum (ca. 70 qm) für Workshops + ein Bibliotheksbereich (Schwerpunkt Ökologie und alternative Energien) für Lesungen, Gesprächs- und Vortragsveranstaltungen. *3. Die Kantine (Bio- & Radlercafé)* - ist die gastronomische Versorgungszentrale. *4. Die Kasematte* - ist der alte Heizungskeller mit ca. 100 qm, nicht mehr nutzbar. *5. Freifläche/Kranbahn* - Die Freifläche mit Bauwagen und Spielgeräten ist geeignet für Hoffeste, als Parkplatz für Wohnmobile und für Zelt - Stellplätze. *6. Halle II (Werkstatt)* - In der Halle II ist eine kleine kombinierte Metall- und Holzwerkstatt untergebracht.“ *(www.kranwerk.com) Stand März 2015*

Informationen:
Eigentümer
(Stand März 2015)

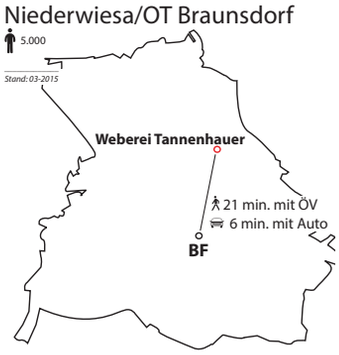




3.5.13. Weberei Tannenhauer NIEDERWIESA

Foto: U. Ferger

Niederwiesa/OT Braunsdorf



- Ehemalige Weberei Kurt Tannenhauer
- Baujahr: um 1800 (ursprünglich Mühle 1600), Websäle um 1910 errichtet
- Nutzung: Historische Schauweberei und Technisches Museum
- Grundstücksfläche: ca. 1 ha
- Nutzfläche: ca. 700 m² (Wohnen) + 1.800 m² (Gewerbe)
- Privater Eigentümer
- Investitionskosten: ca. 1,1 T€
- Finanzierung: k. A.
- Mietpreis: ca. 1,75 - 3,00€/m² (für Museum und Gewerbe)

„Die Historische Schauweberei Braunsdorf ist ein Technisches Museum und sogleich ein Denkmal der Architektur- und Produktionsgeschichte in Trägerschaft der Gemeinde Niederwiesa, gefördert vom Kulturraum Erzgebirge Mittelsachsen.

Etwas versteckt im romantischen Zschopautal umarmen Mühlgraben und Zschopau die ehemalige Möbelstoff-Weberei Tannenhauer. Die ca. 1800 erbaute Textilfabrik steht heute als sächsischer Industrieveteran unter Denkmalschutz.

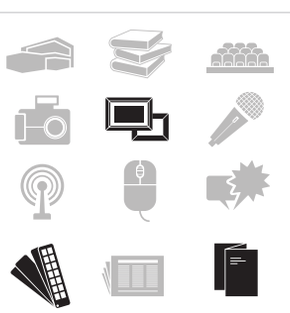
In den teilweise noch original erhaltenen Produktionssälen kann man den gesamten Produktionsprozess einer mit klassischer Webtechnik produzierenden Weberei nachvollziehen. Anhand von zahlreichen und teilweise einzigartigen Ausstellungsstücken der Textiltechnik zeigen wir zum Teil „live“ den gesamten Arbeitsablauf vom Faden bis zum Fertiggewebe.

Auf drei Etagen erfahren Sie alles über das Weben, über Webtechniken und über den Entstehungsprozess eines Gewebes.

Zudem besteht die Möglichkeit den neuen-alten Speisesaal der Weberei Tannenhauer für individuelle Veranstaltungen und Feierlichkeiten in Absprache mit dem Museumspersonal zu nutzen.“ *(www.historische-schauweberei-braunsdorf.de) Stand März 2015*

Außer von dem Museum, werden die Räumlichkeiten zur Zeit auch genutzt von einer Künstlerin, einer Firma, die auf historischen Webstühlen Möbelstoffe produziert und einer Firma für Straßenmarkierungen.

Informationen:
Eigentümer
(Stand März 2015)



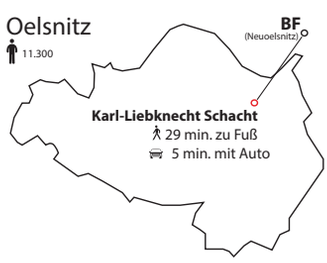
Bau
Inbetriebnahme
1800

Aufgabe als
Produktionsstandort
seit 1990 seit 1994

museale
Nutzung

3.5.14. Karl-Liebknecht Schacht Oelsnitz

Foto: Stadt Oelsnitz



- Historische Bergbauschachtanlage
- Teilweise leerstehend
- Nutzfläche: 30.150 m²
- Nutzung: Bergbaumuseum, sonstige Mieter und weitere Anfragen
- Eigentümer: Landkreis/privat

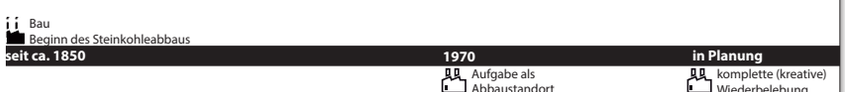
„Als der Zwickauer Bergfaktor Karl Gottlob Wolf 1844 in Neuoelsnitz ein abbauwürdiges Steinkohlenflöz in neun Meter Tiefe fand und als erster dort bergmännisch Kohle gewann, war das die Geburtsstunde des Bergbaues in der Region Lugau-Oelsnitz. Von da an wurden hier die „Schwarzen Diamanten“ in einer wechselvollen Geschichte der Schächte und Bergwerksgesellschaften gefördert. Die Anlage wurde stetig erweitert, u.a. 1869 um den Kaiserin-Augusta-Schacht, der sich durch mehrere Um- und Erweiterungsbauten von 1923 bis 1940 zur modernsten Steinkohlenförderanlage Deutschlands entwickelte. 1946 wurde er in „Karl-Liebknecht-Schacht“ umbenannt.

Wegen des Rückganges der Vorkommen beschloss 1967 die Regierung der damaligen DDR, den Steinkohlenbergbau im Lugau-Oelsnitzer Revier einzustellen.

1976 begann der Aufbau des Bergbaumuseums Oelsnitz, das zehn Jahre später eröffnet wurde. Seither gab es Umbauten und Erweiterungen.“ *(http://www.bergbaumuseum-oelsnitz.de/museum/geschichte.html) Stand Mai 2015*

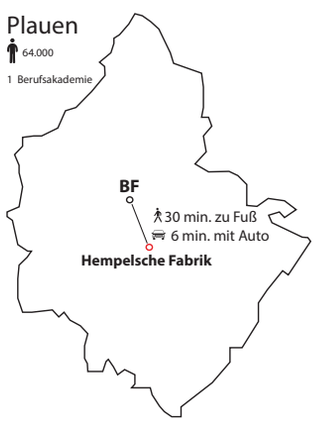
„Die stadtentwicklungspolitische Bewertung sieht den Standort als Schul- und Sportzentrum, sowie Einzelhandels- und Kulturstandort. Eine weitere (teilweise) Nutzung als Standort für Kreativwirtschaft wird bei der weiteren Konzeptentwicklung ebenso in Betracht gezogen.“ *(Stadt Oelsnitz) Stand März 2015*

Informationen: Stadt Oelsnitz (Stand März 2015)



3.5.15. Hempelsche Fabrik PLAUEN

Foto: Stadt Plauen



- Bis 1990 – Bleicherei, Färberei und Veredlungsanstalt für textile Produkte als wichtigstes Nebengewerbe der Stickerei- und Spitzenindustrie, danach Leerstand
- Baujahr: 1830
- Grundstücksflächen: Freiflächen 12.500 m², denkmalgeschützter Park 6.740 m²
- Nutzfläche der ehemaligen Produktionshalle: ca. 3000 m²
- Eigentümer: Stadt Plauen
- Geplante Sanierungskosten: mind. 3 Mio. €
- Finanzierung: k. A.

Der Denkmalkomplex ‚Hempelsche Fabrik' mit seiner Größe und dem seit 1830 gewachsenen Gebäudebestand vermittelt ein authentisches Bild eines Betriebes der industriellen Textilausrüstung.

Die Chemische Bleicherei, Färberei und Appreturanstalt F.A. Hempel war eines der bedeutenden Plauener Unternehmen des 19. und noch zu Beginn des 20. Jahrhunderts und eine der größten hiesigen Anstalten dieses Gewerbezweiges.

Kurzbeschreibung ehemalige Produktionshalle: Die viergeschossige Produktionhalle mit Raumabmessungen von ca. 17 x 60 m und einer mittelachsigen Stützenreihe wurde als Mauerwerksbau errichtet. Für die Unterbringung neuzeitlicher Spannrahmen wurden bauzeitlich nahezu stützenfreie Produktionsräume benötigt.

Das 3. Obergeschoss ist aufgrund einer Stahlfachwerkkonstruktion, welche sich über die gesamte Gebäudebreite spannt, als stützenfreier lichtdurchfluteter Raum besonders flexibel nutzbar.

Das Dach und der Straßenseitige Giebelwand wurden in den letzten drei Jahren notgesichert. Das Objekt wird in Kürze fest verschlossen und vor Vandalismus geschützt.

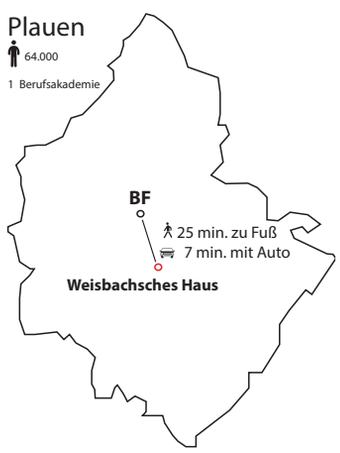
Angedachte Nachnutzung: Unter dem Titel ‚Manufaktur 2020' erarbeitet die Stadt Plauen in Anlehnung an das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ein Nachnutzungsprojekt, welches die Ansiedlung innovativer Unternehmen der Kreativwirtschaft unter Einbeziehung vorhandener Kultur-, Bildungs- und Forschungseinrichtungen vorsieht.

Umfeld: Das bestehende historische Industriegebiet wird denkmalgerecht hergerichtet. Einige Gebäude werden durch die Stadt Plauen mit Fördermittel abgerissen. Eine attraktive Freiflächengestaltung in Verbindung mit bereits vorhandenen touristischen Attraktionen (Weisbachsches Haus, Weberhäuser, Komturhof) lassen hier ein attraktives neues Wohn- und Arbeitsumfeld angrenzend zur historischen Altstadt entstehen.

Text & Informationen:
Stadt Plauen
(Stand März 2015)

3.5.16. Weißbachsches Haus PLAUEN

Foto: Stadt Plauen



- Ehemalige Kattunmanufaktur
- Zur Hälfte leerstehend
- 1.825 m² Grundstück + 4.300 m² Park
- 4.200 m² Nutzfläche
- 6-20 Mio. € Umbaukosten je nach Art der Nutzung
- Fördergebiet Soziale Stadt, Historische Altstadt, Baudenkmal
- Es gibt bereits Mieter und weitere Anfragen
- Eigentümer bis 2014: Familie Weisbach, ab 2015: Stadt Plauen

Das Objekt wurde um 1775 als Standort der Kattunmanufaktur erbaut. Es entwickelte sich eine Mischnutzung entsprechend der Entwicklung der Textilindustrie: Kattundruckerei, Färberei, Weberei, Spinnerei, Zwirnerei, Handel, Wohnen.

Der drei- bis viergeschossige geschachtelte Zeilenbau hat eine 6,50 m Raumbreite. Die freistehenden Gebäude haben zwei Innenhöfe.

Seit 1994 findet eine Sommerakademie mit Kunstausstellungen und Workshops statt. Ein Teil der Gebäude wird außerdem genutzt als Büros, Künstlerwerkstätten und Wohnungen. Die aktuellen Mieter sind die Initiative Kunstschule, ein Umweltbüro und Familie Weisbach. Daneben gibt es z.T. temporäre Untervermietung an den Kunstverein Plauen, Art Collektiv und Weitere.

Das Engagement des Forums Zukunft Elsteraue, des aktuellen Eigentümers sowie der Initiative Kunstschule soll auch nach dem Eigentümerwechsel 2015 weiterhin einbezogen werden.

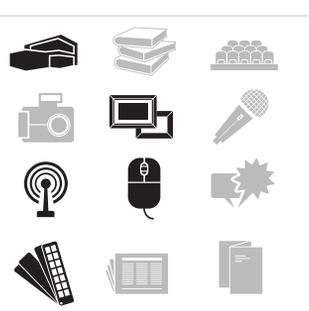
Die Entwicklung ist eine städtische Querschnittsaufgabe von Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung und Kulturreferat.

Es gibt einen Grundsatzbeschluss zur Nutzung als Spitzenzentrum für Stickerei und Spitze.

Es gibt Anfragen von Seiten der Wirtschaft: DIS e.V. steht als Betreiber bereit unter Beteiligung der Stadt und des Vogtlandkreises.

Eine weitere (teilweise) Nutzung als Standort für Kreativwirtschaft wird dabei unter Einbezug der benachbarten sogenannten Hempelschen Fabrik in Betracht gezogen.

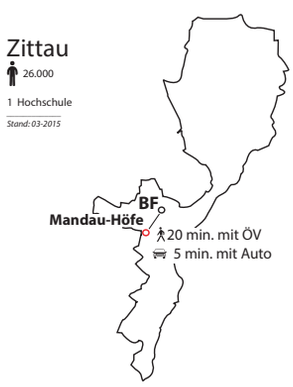
Text & Informationen:
Stadt Plauen
(Stand Februar 2015)



3.5.17. Mandau-Höfe Zittau

MANDAU-HÖFE
ÄUSSERE OYBINER
STRASSE 14/16
02763 ZITTAU
VBG-MANDAUHOEFE@GMX.NET

Foto: vbg - mandauhoefe



- Ehemalige Textilfabrik
- Baujahr: 1902 - 1922
- Nutzung: Gewerbe- und Lagerflächen ab 20 m²
- Grundstücksfläche: ca. 24.800 m²
- Nutzfläche: ca. 21.200 m²
- Eigentümer: Verwaltung Berliner Grundstücke GmbH
- Umbaukosten: bisher 1,5 Mio. €
- Finanzierung: Eigenmittel
- Mietpreis: ab 1,00 €/m² Nutzfläche zzgl. 0,50 € Betriebskostenpauschale und jeweils zzgl. 19% Mwst.

Historische Entwicklung & Konzept

Die Schubert´sche Fabrik wurde als Unternehmen von Hermann Theodor Schubert als kleine Lohnfärberei bereits 1862 gegründet. 1904 wurde eine Zwirnerei und Nähfadenfabrik gebaut. Es kam zu einer Erweiterung und Modernisierung der Anlagen und 1933 wurde in Zittau die Baumwollspinnerei aufgenommen. Bei einer Beschäftigung von über 1000 Personen stellte die Firma Hermann Schubert in den 30er Jahren Gespinste aus Baumwolle und Zellwolle, Nähzwirn, Fabrikationszwirn und Schlichtketten her. Bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges blieb die Firma ein reines Familienunternehmen. Bis 2005 wurde an diesem Standort weiter Textil produziert, danach ging das Unternehmen in Konkurs. 2009 übernahm die „Verwaltung Berliner Grundstücke GmbH“ als Eigentümer die ehemalige Textilfabrik.

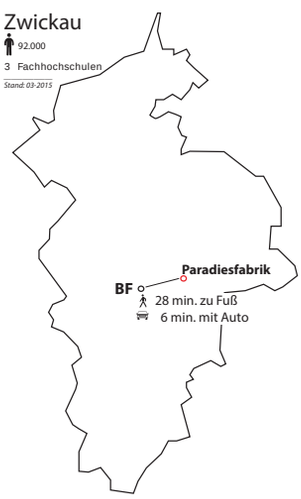
Die Verwaltung Berliner Grundstücke GmbH (VBG) ist ein mittelständisches Unternehmen, 1927 gegründet, das in Zittau, Berlin-Kreuzberg und Berlin-Tegel drei denkmalgeschützte Gewerbehöfe betreibt. Gegenstand des Unternehmens ist die grundsätzlich unbefristete Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten und im Einvernehmen mit den Mietern. Die Höfe werden jeweils von einem Ansprechpartner mit Dienstsitz auf dem Gewerbehof verwaltet.

Derzeit werden die Mandau-Höfe von einem Fahrradladen, einem Sportgeschäft für Outdoor Sommer und Winter mit Spezialisierung Wintersportgeräte, Dienstleistungsunternehmen, als Lager und Gewerbefläche sowie von der Kleinkreativwirtschaft genutzt.

Text & Informationen:
Verwaltung
Berliner Grundstücke GmbH
(Stand April 2015)

3.5.18. Paradiesfabrik ZWICKAU

Foto: Sebastian D. Kriegsmann



- Ehemalige Stahldraht-Matratzen- & Polstermöbelfabrik
- Privater Eigentümer
- 1,6 Hektar Grundstück
- Ca. 1.000 m² Nutzfläche
- 500 €/m² Umbaukosten
- Mixfinanzierung (ohne Förderung)
- 3,50 €/m² anvisierte Miete
- Geplant: Ateliers, Werkstätten, Ausstellungsfläche, Veranstaltungsfläche, Bürofläche

„Eine niederschwellige Instandsetzung war von Anfang an das Ziel des Konzept – Paradiesfabrik, das auf dem Gelände der ehemaligen ‚Brühl & Sippold Möbel- und Matratzenfabrik Zwickau' entwickelt wurde. Das Gelände welches dem Alteigner im Rahmen der Rückabwicklung wieder übereignet wurde befindet sich in reizvoller und exponierter Lage. Im Rahmen der Vorbetrachtungen, mit Politik, Verwaltung, Eigner und potenziellen Nutzern hat sich Schritt für Schritt ergeben, dass ein möglicher Gentrifizierungsprozess, damit aber auch eine klassisches Investorenmodell, ausgeschlossen werden kann.

Das Objekt aus heutiger Perspektive für das Areal „Paradies" aber auch als Katalysator gesehen werden kann bzw. muss. Hierbei ist die Kultur- & Kreativbranche ein Schwerpunktnutzer. […] Heute schon kann man von einer Zeit reden, die man der Gründung der Gewerkschaften während der Industrialisierung gleich setzen kann. Der Bedarf daher an preiswerten und professionellen Räumen für junge Kreative kombiniert mit dem Angebot von soziokulturellen Möglichkeiten, als sehr aussichtsreich für die Region betrachtet werden muss.

Die niederschwellige Instandsetzung ist aber auch Ausdruck einer Sehnsucht nach spürbarer Geschichte, dem Zusammenspiel von gewachsenem und neu hinzugefügtem, dem Streben nach Balance eines dynamischen Gleichgewicht. Daher wird im Maßnahmenkatalog auf Zurückhaltung gesetzt und auch von Anfang an die Aussage fix, das dieses Objekt nie im landläufigen Sinne, ein Renditeobjekt sein wird.

Was hier wichtig ist: ein geduldiges und zielorientiertes Zusammenspiel von Behörden, Eigner, Gutachter und Planern. In einem Netzwerk aus lokalem bürgerschaftlichem Engagement und regionalen Bestrebungen kann hier Fortschritt erzielt werden. Denn gerade in einer Zeit in der die Industriekultur bis 2018 mit der Landesausstellung lokal wieder in den Fokus genommen werden soll, ist dieses Projekt nicht mehr Länger ein rein lokales Interesse.

Die Vernetzung der KuK ist ohnehin sehr stark und sehr lange bereits als international zu bezeichnen. Mit dem aktuellem Fokus auf Osteuropa aber auch für unsere Lebenskultur synergetisch und über historische Grenzen in ein zukünftiges Europa gerichtet." (*Text & Informationen Sebastian D. Kriegsmann) Stand September 2014*

Teil 4 // Modellvorhaben Lederfabrik - Von der Industriebrache zur „Kreativfabrik“

4.1. Kurze Einführung

In diesem Projektteil stand die Lederfabrik in Freital im Fokus, um die vorab erarbeiteten Ergebnisse nun modellhaft anzuwenden und zu „übertragen“:
neben einer ausführlichen Bewertung des Stadtquartiers lag der Schwerpunkt in der Begleitung der Gebäudeanalyse und der Identifizierung von Akteuren „vor Ort“, bei der Vorbereitung des regionalen Projektworkshops im Oktober 2014 (s.a. Kapitel 3.1.2.) und der Aufstellung erster Aktivierungskonzepte.
Seitens der Stadt Freital wurden verschiedene Fachleute in erste Gesprächsrunden eingebunden, um hier gemeinsam und zielorientiert das Potential von Bestandsgebäude und regionalen Akteuren zu prüfen. Die Ergebnisse sind Grundlage der im Folgenden vorgestellten Konzepte.

Zusätzlich wurde das laufende Projekt auf verschiedenen Informationsveranstaltungen in Freital bekannt gemacht:
im April 2014 dem Technischen Ausschuss im Stadtrat Freital,
im Juni 2014 dem Wirtschaftsstammtisch Freital und
im September 2014 bei einem ersten kleinen Nutzerworkshop.
Hier wurde mit Vertretern aus Kommunalpolitik, regionaler Wirtschaft und Akteuren das generelle Konzept einer „Kreativfabrik Freital“ sowohl kontrovers als auch konstruktiv diskutiert.

Foto oben: Lederfabrik Freital - Blick aus der oberen Etage 2014
© rb architekten
Foto linke Seite:
Lederfabrik in Freital
Abb. 48: Stadtteile von Freital und Standort Lederfabrik
Quelle: Große Kreisstadt Freital
Darstellung: Verfasser

4.2. Stadt Freital - eine Quartiersanalyse

Die historische Stadtentwicklung von Freital ist sehr eng an die Entwicklungen im Steinkohlenbergbau und der Stahlindustrie verbunden. Der folgende kurze geschichtliche Abriss zeigt bedeutende Eckpunkte in der Freitaler Stadtentwicklung auf:

1206..... Ersterwähnung von Teilen des heutigen Gebietes der Stadt gemeinsam mit der Stadt Dresden
1549..... Privileg Steinkohle abzubauen an kurfürstlichen Münzmeister Hans Biener
1828..... Burgk als erstes Dorf der Welt mit einer öffentlichen Gasbeleuchtung
1842..... Inbetriebnahme der ersten sächsischen Kokshochofen in den Eisenhüttenwerken Burgk
1921..... Stadtgründung „Große Kreisstadt Freital“ durch den Zusammenschluss der heutigen Stadteile Deuben mit Schweinsdorf und Niederhäslich, Döhlen und Pottschappel mit Leisnitz, Neucoschütz und Niederpesterwitz
1943 bis 1945... Zwangsarbeitslager für 4000 – 5000 jüdische Häftlinge (z.B. in den Gußstahlwerken Döhlen)
1944 ..... Luftangriff der Alliierten auf das Voltolwerk der Rhenania-Ossag im Stadtteil Birkigt
1922 bis 1974 ... Eingemeindung neun weiterer Stadtteile
1999..... Bisher letzte Eingemeindung des Stadtteils Pesterwitz
2002 ..... Jahrhundertwasser: Überflutung des Stadtkerns von Freital
2005 ..... Abschluss der Instandsetzung von Straßen, Brücken und Häusern

4.2.1. Siedlungs- und Freiraumstruktur

Freital liegt unmittelbar südlich der sächsischen Landeshauptstadt Dresden. Die Bundesautobahn A17 trennt die beiden Städte voneinander. Die Kleinstadt Freital erstreckt sich entlang des Flusses „Vereinigte Weißeritz“, dem die Stadt nach dem Zusammenschluss der drei Gemeinden Deuben, Döhlen und Pottschappel, ihren Namen (abgeleitet von dem „freien Tal“ der Weißeritz) verdankt. Der Fluss ist identitätsstiftend für die Stadt und die Stadtteile.
Die 4.053 ha große Stadtfläche gliedert sich in 15 Stadtteile. Die drei Ursprungsgemeinden haben jeweils ein eigenes Zentrum, ein gesamtstädtisches Zentrum kann nicht bestimmt werden. Die Weißeritz, die Staatsstraße S194 sowie der durch die Stadt verlaufende Gleisanlage haben Trennwirkungen innerhalb des Siedlungsgebietes, das sich von Nord nach Süd über ca. elf und von Ost nach West ca. neun Kilometer erstreckt. Die Stadtteile im Tal werden durch die Talränder begrenzt.

Prägend für Freital ist ebenso der Windberg, der sich rund 100 Meter über das Weißeritztal erhebt. Am Hang der Poisentalstraße befinden sich Wohngebiete sowie die Kleingartenanlagen „Zur Hoffnung“ e.V. Freital in etwa einem Kilometer Entfernung zur Lederfabrik.
Das Hochwasser im Jahr 2002 hat erhebliche Schäden verursacht, dem einige Gebäude in der Poisentalstraße und am Sachsenplatz zum

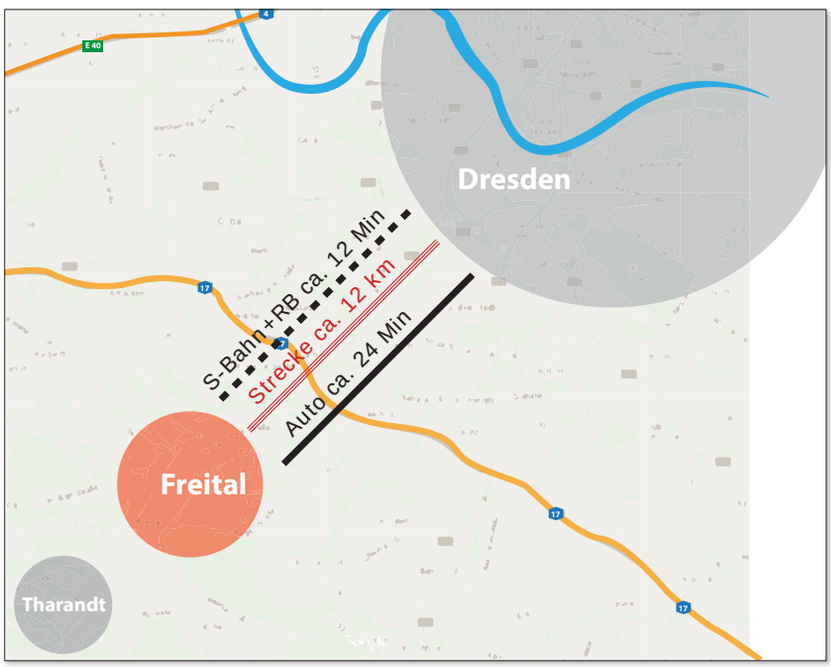


Abb. 49: Mobilität und Verkehrsanbindung

Opfer gefallen sind, was sich weiterhin negativ auf die unruhige Baustruktur auswirkte. Die lückenhafte Struktur innerhalb des Ortsteils bietet zahlreiches Nachverdichtungspotenzial.
Auf dem Gelände der ehemaligen Lederfabrik Sohre schlägt das SEKO einen Stadtpark vor. Ob und wie dieser umgesetzt wird, steht in Abhängigkeit zur Nachnutzung der Lederfabrik.[1] Eine öffentliche Nutzung der Freifläche kann als Verbindung von der nach 1990 errichteten Wohnanlage Mühlenviertel zum Naturschutzgebiet Windberg sein.
Die industrielle Bedeutung und die naturräumlichen Gegebenheiten im Weißeritztal und auf den angrenzenden Höhen prägen das Stadtbild und das Selbstverständnis ihrer Bürger. Freital ist ehemaliger Standort des Steinkohle- und Uranbergbaus, die Stahlindustrie (Edelstahl) ist nach wie vor von Bedeutung.[2]

Deubens Zentrum wird städtebaulich dominiert von der Dresdner Straße die parallel zu den Bahnschienen verläuft, die den Stadtteil durchqueren. Westlich der Bahnschienen liegt ein Wohngebiet. Städtebaulich prägnanter sind der Goetheplatz sowie die Gebäude des Jugendstils im östlichen Bereich des Stadtteils.
Bereits 1991 wurde Deuben in das Sanierungsprogramm Sachsens und 1994 in das Bund-Länder-Sanierungsprogramm aufgenommen. Insgesamt wurden 14,7 Mio. € Städtebaufördermittel eingesetzt und damit umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Diese sind an der Neugestaltung der Straßen und Plätze (vor allem auch um die Deubener Kirche) und der Sanierung öffentlicher sowie privater Gebäude gut ablesbar.[3]
Das Stadtklima im Ortsteil Deuben ist als positiv zu werten. Der Windberg sowie die Freiflächen im Stadtteil und die Weißeritz bieten ein angenehmes Stadtklima.

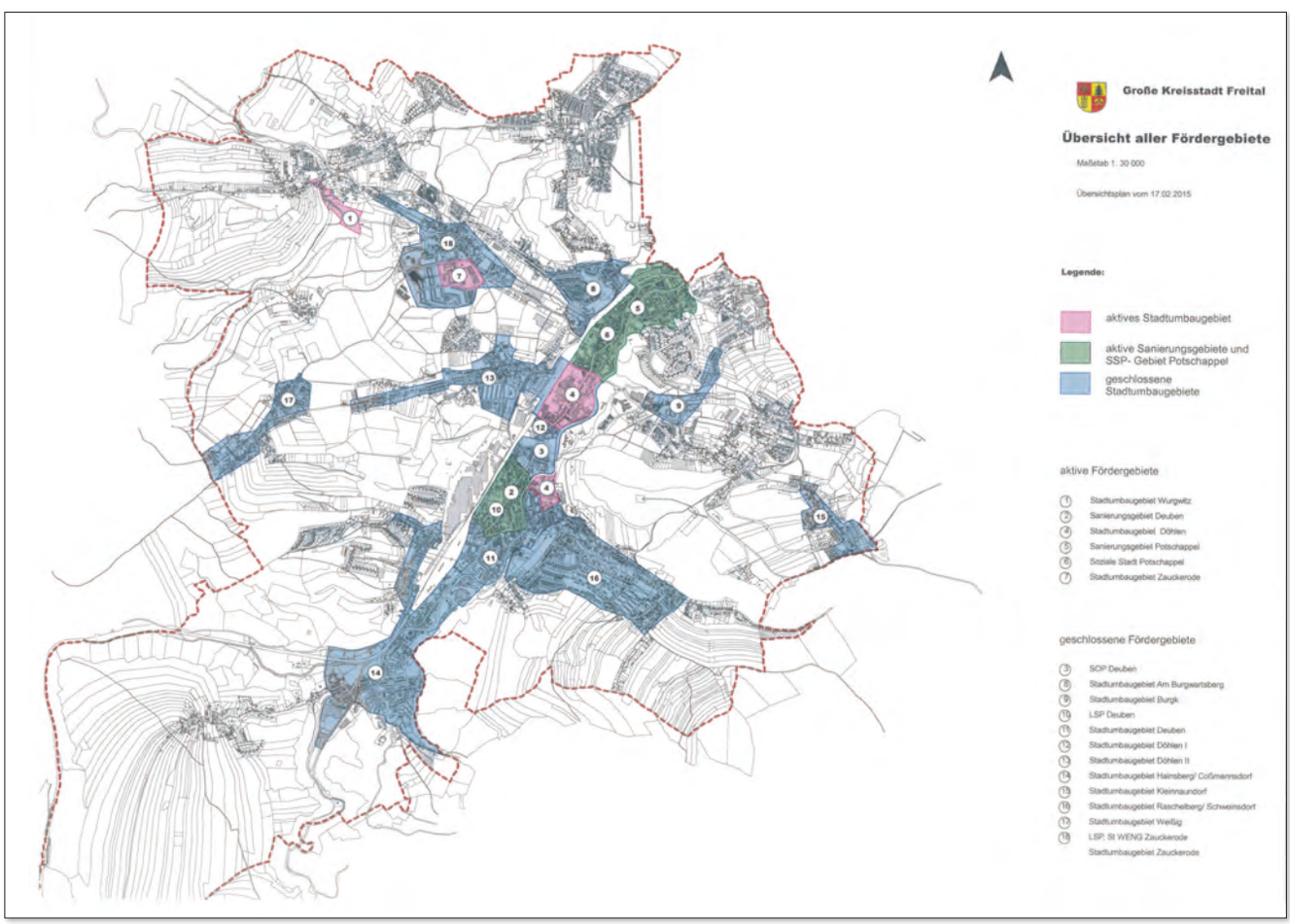
Abb. 49: Entfernungen Dresden - Freital
Quelle: eigene Recherche der Verfasser
Darstellung: Verfasser

[1] Menzel et al 2012: S. 49
[2] Menzel et al 2012: S. 6
[3] die STEG 2015: o.S.

4.2.2. Stadtentwicklung und Stadtsanierung

In Freital gibt es 18 ausgewiesene Fördergebiete, von denen noch sechs aktiv sind. Insbesondere in den zentrumsfernen Stadtumbaugebieten wurden die Maßnahmen weitestgehend beendet (es gibt noch zwei kleinere Stadtumbau-Fördergebiete in Wurgwitz und Zauckerode). Die aktiven Fördergebiete befinden sich größtenteils in den Stadtteilen Deuben (Sanierungsgebiet), Pottschappel (Sanierungsgebiet und Programm Soziale Stadt) und Döhlen (Stadtumbaugebiet), wobei in Döhlen eine Besonderheit vorherrscht, da das Fördergebiet zweigeteilt ist. Das Gebäude der ehemaligen Lederfabrik befindet sich in dem kleineren Bereich des Fördergebietes (Abb. Stadt Freital).
Für Sanierungsmaßnahmen innerhalb dieser Gebiete können Fördergelder in Anspruch genommen werden, sofern diese den Zielen des jeweiligen Entwicklungs- oder Sanierungskonzeptes entsprechen. Komplexe Baumaßnahmen privater Eigentümer im Sanierungsgebiet können zudem steuerlich geltend gemacht werden. Grundstückseigentümer innerhalb eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet müssen zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zahlen.
Um laufende Aktivitäten im Stadtteil Deuben wie dem Sanierungsgebiet Deuben und der EFRE Brachflächenrevitalisierung in Bahnhofstraße und Dresdnerstraße fortzuführen, konnten durch die Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Fördermöglichkeiten für das Fördergebiet erreicht werden.

Abb. 50: Übersicht aller Fördergebiete in Freital
Quelle: Große Kreisstadt Freital



Ziel war die Schaffung eines Ortsteilzentrums für den Stadtteil als intaktes Funktionsgefüge.[4] Einige Maßnahmen des SEKO konnten bereits umgesetzt werden: das Freitaler Technologiezentrum F1 ist fertiggestellt (folgendes Kapitel) und zu etwa 41,7% vermietet[5] und der neu angelegte Windberg-Park dient als Erholungsgebiet und Hochwasserschutz. Bis heute wurden Fördermittel in Höhe von über 1,6 Mio. Euro bewilligt.
Die Stadtentwicklung Südwest GmbH (die STEG) als treuhänderischer Sanierungsträger ist für die Stadt Freital bereits seit Anfang der 1990er Jahre tätig. 2012 erstellte sie im Rahmen des Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Programm und im Auftrag für die Stadt Freital die erste Fortschreibung des SEKO.
Die Lederfabrik wird in der Fortschreibung des SEKO als Schlüsselvorhaben benannt.[6] Dabei ist die Umsetzung noch völlig offen. Favorisiert wird aufgrund der Industriegeschichte Freitals eine Reaktivierung der Brache. Aufgrund der maroden Bausubstanz werden eine zeitnahe Bestandssicherung und die Entwicklung des Nutzungskonzeptes erforderlich. Das Gebäude ist in Eigentum der Stadt.
Durch den Standort im Stadtumbaugebiet Döhlen konnte beim SMI ein Antrag auf Fördermittel zur Sicherung des städtebaulich bedeutsamen Gebäudes eingereicht werden.

4.2.3. Immobilienmarkt

Die Mietpreise in Freital liegen aktuell bei +3.8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt in Freital bei 5,30 Euro/m², was vergleichbar ist mit den Mietpreisen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.[7] Freital ist die größte Stadt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.
Insgesamt liegt die durchschnittliche Miete mit 5,86€/m² in Freital etwa 20% unter denen in der direkt angrenzenden Landeshauptstadt Dresden. Hier beträgt die durchschnittliche Miete 7,38€/m²

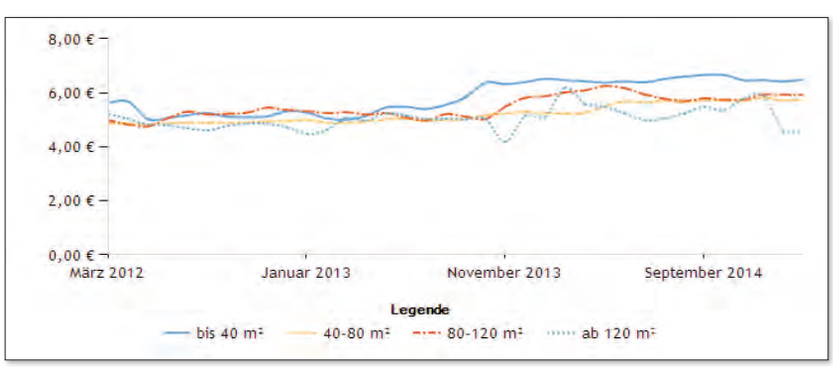


Abb. 51: Wohnungsmieten in Freital

Der Kaufpreis für Wohnungen in Freital liegt im Schnitt bei ca. 1.000 €/m² Wohnfläche. In Dresden ist der Durchschnittspreis mit ca. 2.200 €/m² mehr als doppelt so hoch.

Für Freital kann dies ein entscheidender Standortvorteil sein: Personen aus dem Landkreis zahlen gleichhohe Mietpreise, Interessierte, insbesondere junge Unternehmensgründer aus Dresden, können wesentlich günstiger Räume in Freital mieten. Dies kann bei der Standortwahl der ausschlaggebende Aspekt sein, vorausgesetzt, das Angebot stimmt.

Abb. 51: Mietpreise in Freital nach Wohnungsgrößen
Quelle: immobilienscout24.de, Stand 02.03.2015

[4] Menzel et al 2012: S. 4
[5] Schautz 2015: o.S.
[6] Menzel et al 2012: S. 44
[7] immobilienscout24.de, Stand 02.03.2015
[8] immowelt.de, Stand 02.03.2015

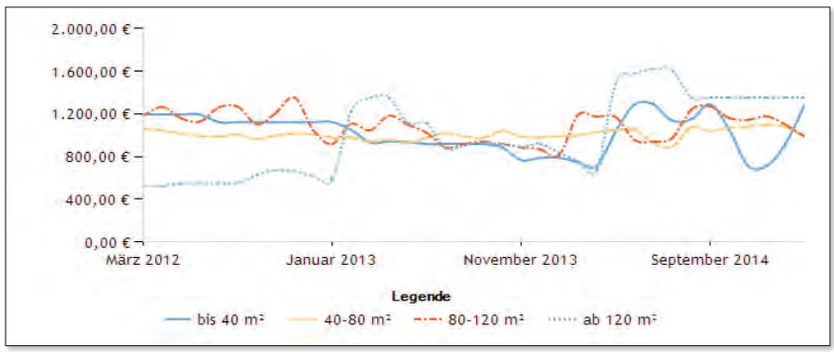


Abb. 52: Immobilienpreise in Freital

4.2.4. Soziale Infrastruktur

Für junge Familien sind ausreichend Betreuungs- sowie Schulplätze vorhanden, heute eine Voraussetzung bei der Wahl eines neuen Wohnstandortes. Bei der angestrebten Entwicklung der Lederfabrik als Standort für die Kreativwirtschaft ist mit junger Mieterklientel zu rechnen.
In Freital gibt es aktuell 14 Kitas sowie eine Heilpädagogische Fördertagesstätte. Kulturell aber auch bei dem Angebot weiterführender Schulen profitiert Freital durch die Nähe zu Dresden. In der Stadt selbst gibt es eigene kulturelle Angebote, wie „Die Freitaler Kultur(all)tage“ mit dem Brunnenfest mit einem Veranstaltungsangebot aus Kunst, Mode und Musik[9]. Seit 2012 schließen sich zur Durchführung dieser Veranstaltung zahlreiche Kreative und Gastronomen in Freital zusammen.

4.2.5. Verkehr

Entsprechend seiner Lage im Großraum Dresden ist in Freital eine sehr gute Verkehrsanbindung vorzufinden. Die Lage zwischen den überregionalen Verbindungsachsen B 170, B 173 mit kurzen Anschlusswegen zu den Bundesautobahnen A 17 und A 4, ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Stadt. Der Flughafen Dresden ist ca. 15 km entfernt. Freital ist 5,8 km Luftlinie und mit S-Bahn und Straßenbahn ca. 20 Minuten von der TU Dresden entfernt. Seit Februar 2014 – quasi zum Projektstart – fährt die Buslinie 66 direkt von der TU Dresden zum Bahnhof Freital Deuben in 23 Minuten. Zum Vergleich: Berlin-Friedrichshain, das neue Szeneviertel der Kreativen, liegt 6 km Luftlinie entfernt von der Humboldtuniversität, 10 km von der TU und 14 km von der FH. Die Stadt ist Teil des Ballungsgebietes Oberes Elbtal.
Im Tal der Weißeritz gelegen erschließt die Dresdner Straße das lang gestreckte Stadtgebiet von Freital. Die Poisentalstraße ist eine weitere wichtige Hauptverkehrsachse im Stadtteil Deuben.
Für den Fuß- und Radverkehr ist der Stadtteil Deuben auch neben den straßenbegleitenden Wegen gut ausgebaut. An der östlichen Grenze verläuft z.B. der Müllers Weg, ein Fuß- und Radweg entlang der Weißeritz mit Anschluss an die Poisentalstraße.
Die Trennwirkung der Hauptachsen Dresdner Straße und Poisentalstraße hat erheblichen Einfluss auf die Stadtteilentwicklung. Die Wohn- und Aufenthaltsqualität leidet unter dem hohen Verkehrsaufkommen. Ein Erschließungskonzept aus dem Jahr 2011 sieht darum u.a. die Veränderung des Straßenquerschnittes der Dresdner Straße vor.[10]

Abb. 52: Kaufpreise in Freital nach Wohnungsgrößen
Quelle: immobilienscout24.de, Stand 02.03.2015

[9] Stadt Freital 2015: o.S.

Zudem sieht das SEKO Handlungsbedarf an Straßenquerungen, z.B. zwischen Busbahnhof und S-Bahnhof bzw. Parkplatz Hüttenstraße sowie in Höhe des Neumarktes. Auch fehlende Anbindung und Vernetzung vorhandener Wegebeziehungen sind verbesserungswürdig. Für den ruhenden Verkehr stehen im Stadtteil ausreichend Parkplätze zur Verfügung.[11]

4.2.6. Demografie

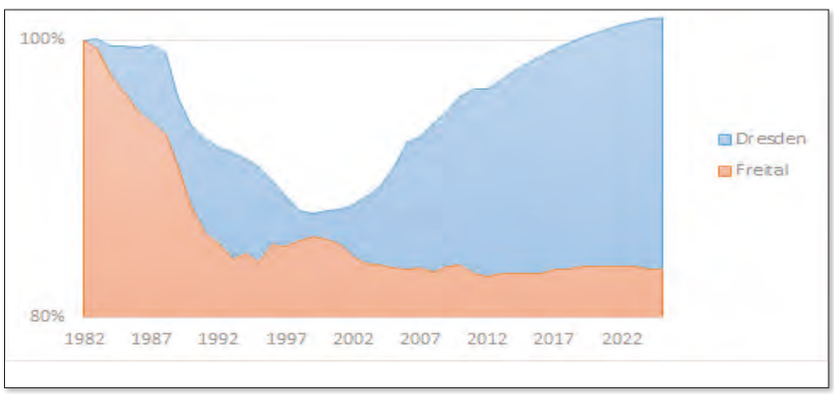


Abb. 53: Einwohnerzahlen im Vergleich Freital - Dresden

Freital ist mit ca. 39.000 Einwohnern die einwohnerstärkste Stadt im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. [12]
Sowohl Freital als auch Dresden hatte unmittelbar nach der Wende Einbrüche der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Die Dresdner Einwohnerzahl wird bereits in drei Jahren wieder auf die von 1982 gewachsen prognostiziert. Freital wird dagegen eine geringfügig abnehmende Bevölkerungsentwicklung (je nach Prognosevariante um 200 bis 1.500 Einwohner bis 2025) prognostiziert.[13]

4.2.7. Wirtschaft

Durch Lage im Regierungsbezirk Dresden als Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Dresden, bestehen starke funktionale und wirtschaftliche Verflechtungen zur Landeshauptstadt Sachsens. Als bedeutendste Industriebetriebe der Stadt Freital sind das Edelstahlwerk, die Porzellanfabrik und die Eder-Ziegelwerke zu nennen.
Die Stadt selbst wirbt mit folgenden Standortvorteilen:
– die gute Infrastruktur,
– eine industrielle Basis und ausgeprägte Handwerksstrukturen,
– Verwaltungs-, Dienstleistungs-, Handels- und Ausbildungszentren, die Förderung innerstädtischer Sanierungsgebiete,
– der Ausbau der Erholungs- und Freizeitangebote,
– das Schaffen von Flächen für die gewerbliche Ansiedlung und den Wohnungsbau,
– die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Dresden[14]

Freital ist eine junge Stadt und ein Paradebeispiel der industriellen Revolution im 19. Jahrhundert. Steinkohlevorkommen und die unmittelbare Nähe zu Dresden haben die Entstehung zahlreicher Manufakturen und Betriebe begünstigt. Rasant wuchsen die Orte des Plauenschen Grundes und des Döhlener Beckens zusammen und vereinigten sich

Abb. 53: Bevölkerungszahlen Dresden und Freital
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen 2013: S. 11

[10] Menzel et al 2012: S. 10
[11] Menzel et al 2012: S. 31f.
[12] Statistisches Landesamt Sachsen 2013: S. 7
[13] Statistisches Landesamt Sachsen 2013: S. 11
[14] Stadt Freital: Wirtschaft 2015: o.S.

1921 zur Stadt Freital. In den folgenden Jahren kamen weitere hinzu und die Stadt entwickelte sich zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort.
Neben dem Bergbau siedelten sich das Hüttenwesen, eine Porzellanmanufaktur, der Maschinenbau, die Metallverarbeitung, die Kunststofftechnik, die chemische Industrie, der Anlagenbau und viele kleinere Firmen an.
Der traditionelle Wirtschaftsstandort basiert auf vier Industriezweigen:
– Maschinen- und Anlagenbau (Stahlindustrie)
– Metallverarbeitung (Metallwerk)
– Papierherstellung (Papierfabrik)
– Porzellanherstellung und -verarbeitung (Porzellanmanufaktur)[15]

Die Anzahl Sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort sowie am Wohnort sind sowohl in Freital als auch dem Landkreis seit 2007 stabil, in der Region Dresden seit 2005 kontinuierlich leicht steigend – ein Zeichen für einen stabilen Wirtschaftsstandort.[16]

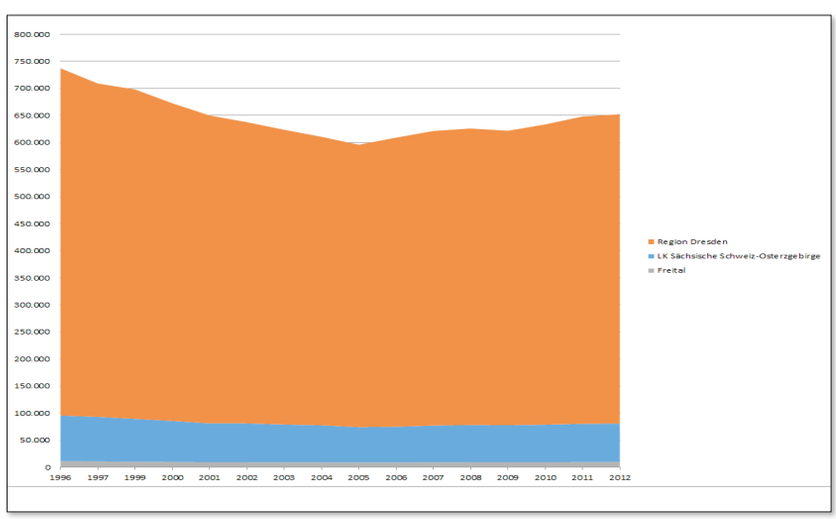


Abb. 54: Arbeitnehmerzahlen in der Region

Abb. 54: Anzahl Sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort sowie Wohnort in Freital, Dresden und Landkreis Sächsische Schweiz
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen 2013

[15] Stadt Freital: Entwicklung der Wirtschaft 2015: o.S.
[16] Statistisches Landesamt Sachsen

4.3. F1 + F2 + F3 - Das Freitaler Konzept

Die angestrebte „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ setzt die Stadt Freital anhand dreier Bausteine um. Die Idee setzt auf gegenseitigen Austausch und positive Wechselwirkungen der unterschiedlichen Projekte an drei Standorten:

F1 Freitaler Technologiezentrum
Im Jahr 2011 wurde die Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH gegründet. Diese soll jungen Unternehmen die Rahmenbedingungen für eine effektive Startphase bieten. Die Verträge bieten günstige Mietpreise und eine zeitliche Befristung, damit die Unternehmen nach einer gewissen Startphase die Vorteile für neue Gründer frei machen.[16] Mit dieser Form der Wirtschaftsförderung will sich die Stadt Freital als anspruchsvoller Standort für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen weiterentwickeln. In der Größe von ca. 10.000 m² entstehen hier für Existenzgründer klein- und mittelständischer Unternehmen - vorwiegend des produzierenden Gewerbes – zu optimalen Rahmenbedingungen gut strukturierte Gewerbe- und Büroflächen. Die Fertigstellung des Freitaler Technologiezentrums F1 [...] erfolgte im Oktober 2013 (Anm. Verfasser).

Kennwerte:
– Vermietfläche (gesamt) ca. 10.000 m²
– Geschossbau ca. 8.700 m²
– Hallenbau ca. 1.300 m²
– Kantinenbereich im EG ca. 275 m²
– Konferenzbereich im DG ca. 275 m²
– Parkplätze (gesamt) 194
– auf zwei Parkdecks 116
– im Werksgelände 64
– direkte Bahnhofsnähe

Zum derzeitigen Zeitpunkt, nach ca. 1,5 Jahren seit Eröffnung, sind bereits 41,5% der Flächen an insgesamt 17 Unternehmen vermietet.[17]

F2 Freitaler Technologiepark
Eng verbunden mit dem Bau des Freitaler Technologiezentrums ist die Erschließung des F2 Freitaler Technologieparks auf dem Gelände der ehemaligen Windbergarena. Nach erfolgten Erschließungsmaßnahmen, erfolgte am 24.02.2015 der feierliche erste Spatenstich zum Einzug des Unternehmens MEBA ERLER auf dem aktuell 2,4 Hektar großen Gelände (plus 1,2 Hektar Erweiterungsfläche).

F3 Freitaler Kreativfabrik
Die geplante Revitalisierung der ehemaligen Lederfabrik ist ein Modellprojekt der Stadtentwicklung[18]. Die bauliche, finanzielle und Nutzer-spezifische Machbarkeit des Vorhabens ist Inhalt der vorliegenden Forschungsarbeit.

[16] TGF Freital 2015: o.S.
[17] Interview mit Jörg-Peter Schautz vom 06.02.2015, Tapetenwerk Leipzig
[18] TGF Freital 2015: o.S.

Jörg-Peter Schautz
2. Bürgermeister der Stadt Freital
Geschäftsführer Freitaler Technologie- und Gründerzentrum
studierter Ingenieur im Baubereich
war zuvor selbstständiger Bauleiter

4.3.1. Interview mit Baubürgermeister Jörg-Peter Schautz

Interview am 06.02.2015 mit Herrn Jörg-Peter Schautz, Baubürgermeister der Stadt Freital zum Thema F1, F2, F3 – Freitaler Konzept, den Standort Freital in der Nähe zu Dresden und im Hinblick auf Vernetzung, das Projekt „Kreativfabrik“ – Entwicklung, Hindernisse und Ausblick

Erläutern Sie uns doch bitte das Freitaler Konzept F1 F2 F3 nochmal aus Ihrer persönlichen Sicht und wie Sie dazu gekommen ist.

2009 als ich die Stelle als Bürgermeister der Stadtplanung und Bau der Stadt Freital angetreten bin, war bereits im Vorfeld eine Studie beauftragt worden, für eine Standortuntersuchung zu Platzierung eines Technologiezentrum in Freital. Das war der direkte Einstieg für mich in das Thema. Bundesweit gibt es die Technologiezentren seit 20, 25 Jahren. Bisher wurde aber immer unterschieden zwischen Technologieparks und Technologiezentren. Das Freitaler Konzept stellt hier eine Besonderheit dar durch die Verknüpfung von Technologiezentrum F1, Technologiepark F2 und mit der Wiederbelebung einer der wenigen noch vorhandenen altindustriellen Immobilien in der Stadt, der ehemalige Lederfabrik als Freitaler Kreativfabrik F3. Als uns vom SMI die Möglichkeit eröffnet wurde, das Gebäude, im Rahmen einer Forschungsarbeit als Modellvorhaben für niedrigschwellige Sanierung als Gewerbefläche für die Kreativ- und Kulturwirtschaft zu entwickeln, haben wir sehr schnell die Chance für Freital gesehen, in Ergänzung mit den beiden anderen Projekten und Standorten eine ganz neue Industriekultur für Freital zu entwickeln.

Wie bewerten Sie die Nähe zu Dresden als Bildungsstandort im Hinblick auf die Entwicklung F1, F2, F3? Gibt es in diesem Zusammenhang nur positive Aspekte wie Synergien oder auch negative?

Also einen negativen Aspekt sehe ich da überhaupt nicht. Dresden stellt für uns kein Risiko dar, sondern bietet eher Chancen. Wir, als Gemeinden der Umlandregion von Dresden, arbeiten sehr eng mit Dresden zusammen. Jede Gemeinde hat natürlich ihre eigenen Vorstellungen im Hinblick auf Wirtschaftsentwicklung und -förderung, aber in erster Linie geht es dabei um Netzwerkbildung und Austausch untereinander. Ebenso stellt die Vernetzung mit den Hochschulen Dresden, Tharandt, Freiberg, einen großen Standortvorteil dar. Dass merkt man zum einen an den Zuzügen, die es gibt, zum anderen in der Infrastruktur, die wir haben. Gerade sind wir dabei mit der HTW eine strategische Partnerschaft aufzubauen. Die TU Dresden ist sehr eng mit dem Technologiezentrum Dresden verbunden und unser Mitgesellschafter und wir versuchen auch in Tharandt entsprechende Kontakte herzustellen. So entstehen Vernetzungen und Gemeinsamkeiten.

Und überregional, wie funktioniert die Zusammenarbeit im bundesweiten Netzwerk der Technologiezentren?

Zum einen gibt es die Arbeitsgruppe der sächsischen Technologiezentren. In Sachsen gibt es gegenwärtig 20 Standorte, wo wir uns auf ca. jährlich zwei Veranstaltungen, miteinander austauschen, was die eigentliche Ausrichtung der Zentren betrifft. Aktuell insbesonde-

re im Rahmen der neuen Förderperiode und die Möglichkeiten von Technologieförderungen. Im Bundesverband Deutscher Innovations-, Technologie- und Gründerzentren e.V. (ADT) finden ebenfalls jährliche Veranstaltungen statt, auf denen man in Arbeitsgruppen neue Ansätze diskutiert. Es gibt auch eine Arbeitsgruppe Kreativwirtschaft, die sich dafür einsetzt, dass Fördermöglichkeiten nicht nur auf die technologieorientierten Unternehmen begrenzt, sondern auch für die Kreativwirtschaft bereit gestellt werden. Im bundesweiten Verband wird der Mix, also technologieorientierte und kreative Unternehmen zusammen unter einem Dach, in einigen Zentren ja bereits seit Jahren schon gelebt.

Können Sie jetzt schon sagen, ob das Freitaler Konzept regionale Besonderheiten bietet bzw. welche?

Ich sehe den Unterschied zu einem normalen Technologiezentrum darin, dass wir am Anfang sehr offen waren, was die potentiellen Nutzer angeht. Wir wussten, dass wir kein Nano-, kein Biozentrum etc. sind, sondern aufgrund des Standortes eine Mischung aus Technologie und Gewerbe anbieten wollten. Für die Kreativfabrik sehe ich das ein bißchen anders: dort wollten wir von Anfang an die spezifischen, besonderen Bedingungen von Freital herausstellen. U.a. deswegen sind die Kreativwerkstätten im Technologiezentrum untergebracht, wo wir jetzt schon das Thema Porzellan ganz bewusst als Freitaler Tradition aufnehmen, um das dann in der Kreativfabrik ausbauen zu können. Dort kann ein offenes Depot entstehen, um das sich Werkstätten ansiedeln, die den Kern bilden, für Unternehmen aus der ganzen Bandbreite der Kreativwirtschaft.

Die Porzellanproduktion stellt also ein Alleinstellungsmerkmal für Freital dar, was sich aus der Geschichte heraus erklärt: die Porzellanherstellung hat es in Freital schon immer gegeben und auch heute noch gibt es die Produktion, moderne und historische Ausstellungen und regionale Künstler, die sich damit beschäftigen.

So ist es! Die Mustersammlung der Porzelline würde der Freistaat gerne nach Freital geben und das wäre dann natürlich ein guter Aufhänger, das Thema auch erlebbar machen zu können. Das Interesse dafür ist gegeben, das merken wir bei unserem Porzellankünstler Herrn Stoy, der seine Werkstatt in unserem Technologiezentrum hat. Herr Stoy kommt mitunter nicht zum Arbeiten, weil er so viel Zulauf hat, von Interessenten und Vereinen, mit denen er zusammen auch Ausstellungen organisiert, wie z.B. jetzt Ziegelwerke. Und damit ist natürlich ein guter Schritt in Richtung Öffentlichkeitsarbeit getan, durch dieses „Schaufenster“, das wir Außenstehenden damit anbieten - was auch der Hintergedanke dabei war.

Foto: Stadt Freital

Zum Schluss würde ich gerne nochmal konkret auf das Projekt F3 Freitaler Kreativfabrik eingehen. Bitte geben Sie uns eine kurze Erklärung über Ihren persönlichen Eindruck vom Ablauf, eine persönliche Einschätzung zum aktuellen Stand und vielleicht einen kurzen Ausblick, wie Sie sich die Zukunft der Lederfabrik vorstellen.

Nach einigen kleinen Anfangsschwierigkeiten bei der Partnersuche für unser Projekt Kreativfabrik Freital, sind wir dann doch relativ schnell

zu der Kooperationsvereinbarung gekommen und mit einer gewissen Euphorie auch seitens der Kommune in das Projekt gestartet. Obwohl wir die Dinge gut vorbereitet hatten, traten im Frühsommer 2014 dann doch Widerstände auf, was Nutzungskonzept, Finanzierung etc. betraf. Es gab den Ansatz für andere Nutzungen bis hin zum Abbruch, was uns im Projekt und auch in der Zusammenarbeit innerhalb der Kooperationsvereinbarung ein bisschen zurückgeworfen hat. Hintergrund des Misstrauens war, das noch nicht abzusehen, war wie sich die beiden Standorte F1 und F2 entwickeln und mit F3 ein weiteres Projekt gestartet wurde.
Gegenwärtig ist es aber so, dass das Technologiezentrum nach einem Jahr zu 41,5%, (insg. an 17 Unternehmen) vermietet ist und die ersten Unternehmen sich auch im Technologiepark ansiedeln werden. Wir hoffen, dass damit die Bedenken, was die Entwicklung solcher Gewerbeflächen anbelangt, aus dem Weg geräumt sind und wir jetzt mit den aktuellen Beschlüssen, das Projekt beginnen können.
Das ist ein wichtiger Schwerpunkt in der Entwicklung des Projektes aus dem wir gelernt haben: wir müssen die Öffentlichkeitsarbeit, besonders im Forschungsprojekt, sehr weit nach vorn stellen. Ein erster Schritt waren hier auch die Workshops, die stattgefunden haben. Nicht bloß die Entscheidungsträger, Stadträte müssen überzeugt, sondern auch die Bürger mitgenommen werden. Inzwischen wissen wir, dass das Projekt gewollt ist, allein unter dem Aspekt, dass wir Gewerbeflächen für die Kommune schaffen, um in Zukunft auch entsprechende Steuern zu generieren.
In diesem Zusammenhang denke ich, sind wir an einem guten Stand, so dass wir das Projekt in die nächste Phase, die Bestandssicherung und in der Folge dann in die niedrigschwellige Sanierung für die entsprechende Nutzung durch die Kreativwirtschaft überführen können. Vom SMI wurde die Möglichkeit eröffnet im Stadtumbaugebiet die Bestandssicherung ohne kommunalen Eigenanteil zu generieren. **In der Stadtratssitzung am 05.03.2015 wird die Entscheidung getroffen: ja - wir machen die Bestandssicherung und in der Beschlussvorlage steht drin, im Zuge der Bestandssicherung ist das Nutzungskonzept und die Finanzierung darzustellen, im Hinblick auf eine niedrigschwellige Sanierung.** Wir haben aufgezeigt, dass die niedrigschwellige Sanierung im Hinblick auf die Nutzung durch die Kreativwirtschaft, funktionieren kann - insbesondere wenn noch gewisse Förderungen in diesen Part mit einfließen. Allerdings fehlen hier noch belastbare Zahlen aus einer entsprechenden Bauplanung.

Gibt es etwas aus der Erfahrung bis jetzt, dass Sie anderen Kommunen ggf. mitgeben würden, die jetzt solche Projekte auch für sich beanspruchen.

Die wesentliche Grundlage für solche Projekte ist, neben der Öffentlichkeitsarbeit, die grundsätzliche Abklärung von Möglichkeiten und Rahmenbedingungen und die Erarbeitung von belastbaren Unterlagen, um überhaupt Aussagen treffen zu können, unter welchen Gegebenheiten wie z.B. Fördermittelsituation solche Projekte realisierbar sind.

Würde Sie bestätigen, dass man den Kommunen auch mitgeben muss, dass es in solchen Projekten Widrigkeiten geben kann, auf die man einfach keinen Einfluss hat, gerade in politischer Hinsicht?

Das ist so. Und es gibt Entscheidungsprozesse, die in Kommunalverwaltungen mitunter länger dauern als in der freien Wirtschaft.

Es ist auch beim Workshop zur Sprache gekommen, dass kleine Kommunen häufig ihren Vorteil der „kürzeren Wege“ gegenüber den Metropolen noch gar nicht nutzen.
Hier sollten Verwaltungsstrukturen übersichtlicher sein und Entscheidungsprozesse können theoretisch schneller ablaufen.

Das ist auch so. So einen Prozess in Dresden zu gestalten ist mit Sicherheit viel schwieriger als bei uns in Freital, mit den flachen Strukturen der Entscheidungsträger. Das sieht man auch an anderen Projekten, z.B. beim Thema Baugenehmigungen oder auch beim Zusammenarbeiten in den Verwaltungsstrukturen selbst. Es gibt genügend Reibungspunkte, aber ich denke, man bringt sie viel schneller zusammen als das in größeren Kommunen möglich ist.

Das bewerten wir auch als sehr positiv. Als letzte Frage: wie sieht Ihre ganz persönliche Vorstellung für eine vielleicht zweite Phase bzw. für die nächsten Schritte in der Lederfarbik aus?

Ich hoffe, dass es keine zweite Phase gibt, sondern wir in einer Phase weitermachen, um die Bestandssicherung mit entsprechendem Nutzungskonzept zu hinterlegen und begleitend die Nutzungen zu realisieren. Der Hintergrund ist ganz einfach der, dass wir dieses Objekt zeitnah vermieten und vermarkten möchten. Ich kann mir vorstellen, dass diese Entwicklung so auch stattfindet und das wir das in 3, max. 4 Jahren umsetzen können.

Vielen Dank für das Gespräch.

Foto oben: Lederfabrik Freital - Rückfassade 2014

Blick auf die Lederfabrik - 1920
Quelle: Stadt Freital

Blick auf die Lederfabrik - 1957
Quelle: Stadt Freital

4.4. Lederfabrik Sohre - erste Bestandsaufnahme der Industrieanlage

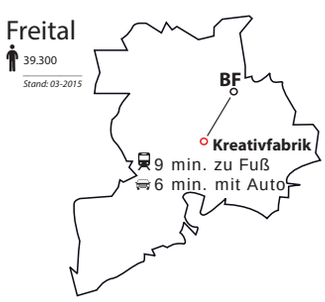
Chronik – LEFA, Lederfabrik Freital, Poisentalstraße 21[1]

1842	Gründung der Samtfabrik durch die Gebrüder Carl und Ernst Berndt
1890	Ende der Samtproduktion
1893	Kohlenanzünderfabrikbesitzer Johannes Wutke nutzte die Arbeitsräume der ehemaligen Samtfabrik für seine Produktion
1894	Gründung der Lederfabrik F.G. Sohre durch die Gebrüder Carl Oswald und Heinrich Reinhold Sohre
1895	Ausbau der bestehenden Gebäude zur Aufnahme von Gerberei-Arbeitsräumen
1897	erneuter Fabrikanbau
1899	durch Brand Zerstörung wesentlicher Teile des Betriebsgeländes
1900-1910	Wiederherstellung der beschädigten Gebäude
1911	Neubau des Maschinenhauses mit Dampfkessel
1912	Fertigstellung des Neubaus des Hauptgebäudes
1915	Errichtung des Extraktionsgebäudes aus Mangel an ausländischen Gerbstoffen
1924	Umwandlung der Lederfabrik in eine Aktiengesellschaft-F.G. Sohre A.G.
1925	Neubau des Rohwarenlagers, der Chromgerberei und der Arbeiterspülaborte
1938	Lederfabrik wird zum Rüstungsbetrieb erklärt
1944	Teilstilllegung der Fabrik
30.06.1946	Enteignung der F.G. Sohre Lederfabrik A.G.
1946	Bau von 3 Schweineställen auf dem Betriebsgelände
1947	durchschnittliche Belegschaftsstärke von 401 Mitarbeitern
1958	Planung eines neuen fünf-stöckigen Mehrzweckgebäudes, dabei dem vorhandenen Einsturzgefahr bestand
1961	Bauabnahme des zwei-stöckigen Mehrzweckgebäudes
1965	geplante Aufstockung des Mehrzweckgebäudes
1979	Enteignung der Wohngebäude auf der Poisentalstr. 17 und der Hinterstr. 1 und Übergang in das Eigentum der Kommunalen Wohnungsverwaltung (KWV)
1991	Einstellung der Produktion
1996	das ehemalige Betriebsgelände geht in den Besitz der TGL Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH, Berlin
14.04.2000	Grundstückskauf der Lederfabrik Freital durch die Akel & Schmidt GbR
Aug. 2003	Beginn des Abrisses des Nebengebäudes, des Extraktionsgebäudes und des Kesselhauses mit Schornstein
Nov. 2003	Neubau eines Lebensmittelmarktes auf der frei gewordenen Fläche
18.12.2003	Richtfest
20.03.2004	Eröffnung des Lebensmittelmarktes
Jan. 2004	Abbruch der Wohnhäuser auf der Poisentalstr. 17 und der Hinterstr.1, Flur 168/4
Feb. 2005	Erwerb des Flurstücks 168/4 durch die Akel & Schmidt GbR
Seit 2014	Eigentum der Großen Kreisstadt Freital

[1] Quelle: Stadt Freital

4.4.1. Steckbrief Kreativfabrik Freital F3

Fotomontage: Stefan Jarmer



- Baujahr 1894
- Seit 2013 Modellprojekt im ‚Modellvorhaben Kreativwirtschaft in Sachsen'
- Ca. 8.000 m² Grundstücksfläche
- Ca. 5.900 m² Nutzfläche
- Eigentümer : Kommune

„Die Lederfabrik F.G. Sohre AG war ein Unternehmen im Stadttel Deuben der großen Kreisstadt Freital. Die Produktion wurde 1991 eingestellt. Von 2000 bis 2014 befand sich das Fabrikgebäude in Freital in Privatbesitz. Seitdem wurden große Teile der Fabrik abgerissen. Die noch erhaltenen Gebäudeteile stehen unter Denkmalschutz, werden aber nicht genutzt.

Seit 2013 ist die Lederfabrik als Modellprojekt Teil der Foschungsarbeit ‚Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen mit nutzerorientiertem Umbau zu kostenoptimierten Arbeitsräumen für die Kreativwirtschaft - Kreativfabrik Freital'."

(www.kreative-produktionsstaedte.de) Stand April 2015

4.4.2. Gebäudepass Lederfabrik

Da für die ehemalige Lederfabrik zunächst eine Bestandssicherung durchgeführt werden muss, bevor mit einer niedrigschwellige Instandsetzung begonnen werden kann, wurden nur die ersten zwei Seiten des Gebäudepasses mit Erläuterungen zur Lage und städtebaulichen Einordnung des Gebäudes, zur allgemeinen

Forschungsarbeit und Modellvorhaben
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - „Kreativfabrik Freital“

Gebäudepass „Niedrigschwellige Instandsetzung“
zur Bewertung großflächiger Innenstadtbrachen

ausgefüllt am 27.02.2015 von rb architekten

Objekt/Adresse Poisentalstraße 21, 01705 Freital

Lage und städtebauliche Einordnung

Befindet sich das Gebäude in zentraler städtebaulicher Lage?	☒ ja	☐ nein
Kann man sagen, dass sich das Gebäude in einem Problemviertel befindet?	☐ ja	☒ nein
Befindet sich das Gebäude in einem Sanierungsgebiet oder einem ähnlichen Fördergebiet der Kommune?	☒ ja	☐ nein
Ist das Gebäude verkehrstechnisch gut angebunden (ÖPNV, Parkplätze, Autobahnanschluss, Radwege etc.)?	☒ ja	☐ nein

Gebäudebewertung allgemein und Besitzverhältnisse

Wurde das Gebäude vor oder nach 1911 erbaut ? (für Banken)	☒ vor 1911	☐ nach 1911
Wurde das Gebäude vor oder nach 1918 erbaut ? (für Fördermittel)	☒ vor 1918	☐ nach 1918
Steht das Gebäude unter Denkmalschutz ?(für Fördermittel & steuerliche Abschreibungen)	☒ ja	☐ nein
Gibt es ein Bewertungsgutachten/ Verkehrswertgutachten für das Gebäude ?	☐ ja	☒ nein
Ist das Gebäude vollständig leerstehend und wenn ja, seit wie vielen Jahren ?	ja, seit 24 Jahr(en)	☐ nein
Verursacht das Gebäude aktuell nur Ausgaben oder fließen auch Einnahmen ?	☒ ja, nur Ausgaben	☐ nein, auch Einahmen
Sind die Ausgaben höher als diese Einnahmen?	☒ ja	☐ nein
Wem gehört das Gebäude? (öffentlicher oder privat Eigentümer)	☒ öffentlicher Eigentümer	☐ privater Eigentümer
Gibt es Interesse an einem (Ver-)Kauf/ einer Verpachtung des Gebäudes?	☐ ja	☒ nein

copyright rb architekten Lützner Straße 91 04177 Leipzig www.rbarchitekten-le.de info@rbarchitekten-le.de 0341 4928236

Gebäudebewertung und -beschreibung sowie zum Schädigungsgrad ausgefüllt. In der nächsten Phase sind dann in einer zweiten und dritten Stufe die Fragen zum Ausbaustandard des Gebäudes und der Räume sowie der Kriterienkatalog zur Nutzung und Finanzierung auszufüllen (*siehe auch 7.2. Gebäudepass Teil 7 Hilfsmitte*l)

Forschungsarbeit und Modellvorhaben
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - „Kreativfabrik Freital“

Seite 2 von 6

Gebäudebeschreibung allgemein

Wie groß ist das Baugrundstück (Angabe in m²) ?	ca. 6400
Wie groß ist die Grundfläche des Gebäudes (entspricht der bebauten Fläche) ?	ca. 2100
Wie viele Geschosse hat das Gebäude ?	4+2
Wie viel Nutzfläche hat das Gebäude (Angabe in m²) ?	ca. 5590
Wie viel Nutzfläche hat jedes Geschoss ?	ca. 1300
Wie viel Nutzfläche ist augenscheinlich nutzbare Fläche (Angabe in m² oder %) ?	zur Zeit 0%
Ist das Gebäude unterkellert ?	☒ ja ☐ nein
Hat das Gebäude ein ausbaufähiges Dach (lichte Raumhöhe größer als 2,00 m)?	☒ ja ☐ nein
Wie wurde das Gebäude vor dem Leerstand genutzt ?	ehemalige Lederfabrik

1. Stufe

Zustandsanalyse prozentual *"Schädigungsgrad"*

		Fläche alt	Fläche neu	Fläche saniert
Fußboden	%	100		
Decke	%	100		
Außenwand	%	100		
Fenster	%	100		
A- Türen	%	100		
Dachhaut	%	100		

copyright rb architekten Lützner Straße 91 04177 Leipzig www.rbarchitekten-le.de info@rbarchitekten-le.de 0341 4928236

4.4.3. Gebäudeportfolio und Fotodokumentation

Abb. 55: Straßenfassade Lederfabrik, Foto: Kirsten Nijhof

Abb. 56: Lageplan o.M.
Quelle: Große Kreisstadt Freital

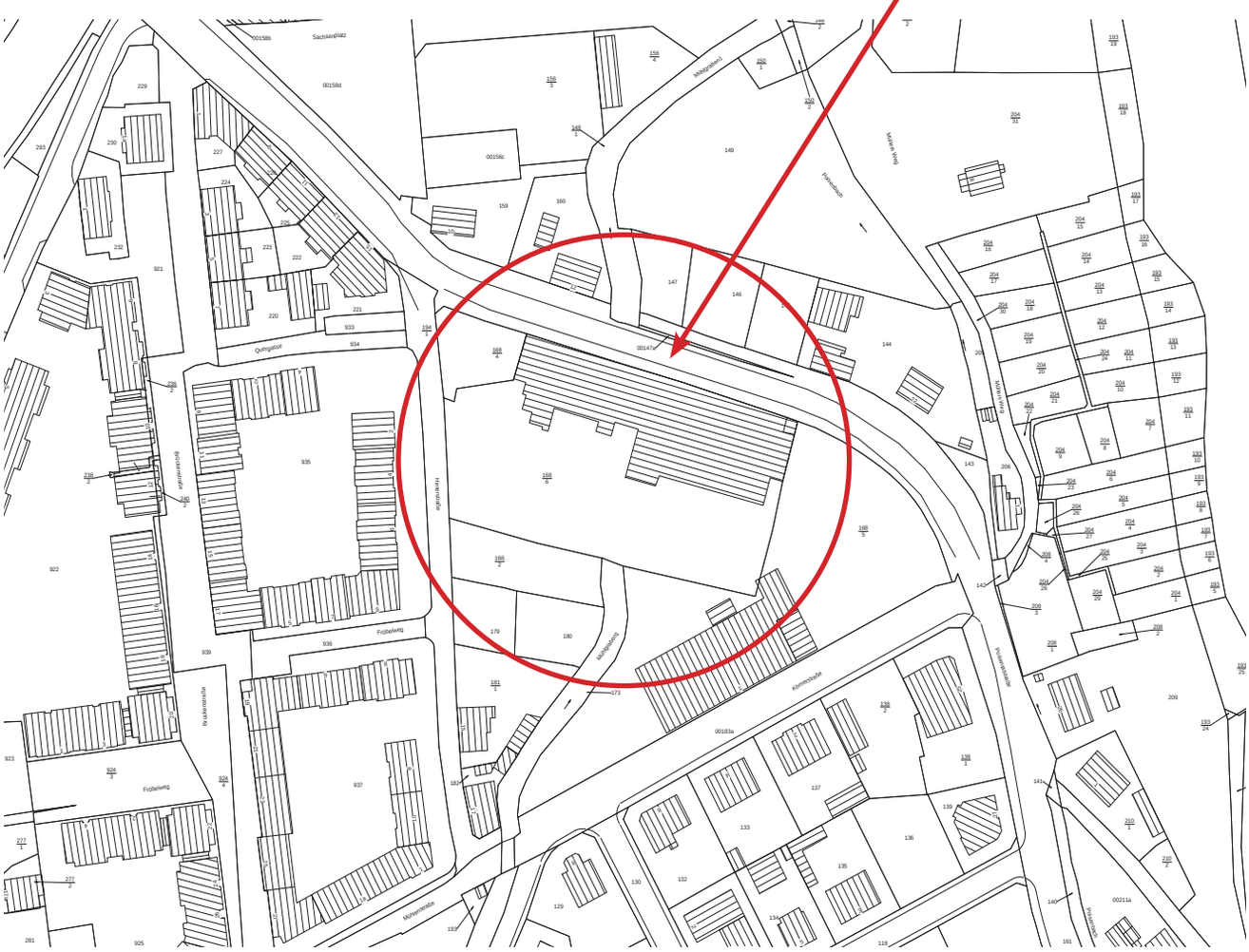


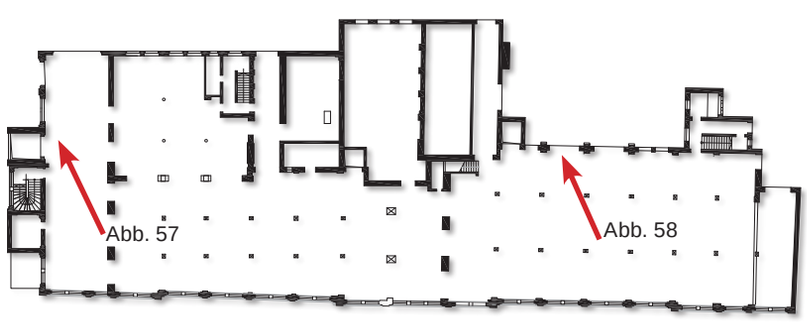
Abb. 57: Blick zum Hof, Foto: rb architekten

Treppenaufgang, Foto: Kirsten Nijhof

Erdgeschoss

Abb. 58: Fahrstuhlschacht im Südflügel, Foto: rb architekten

Fensterfront, Foto: rb architekten



Gewölbedecke, Foto: Kirsten Nijhof

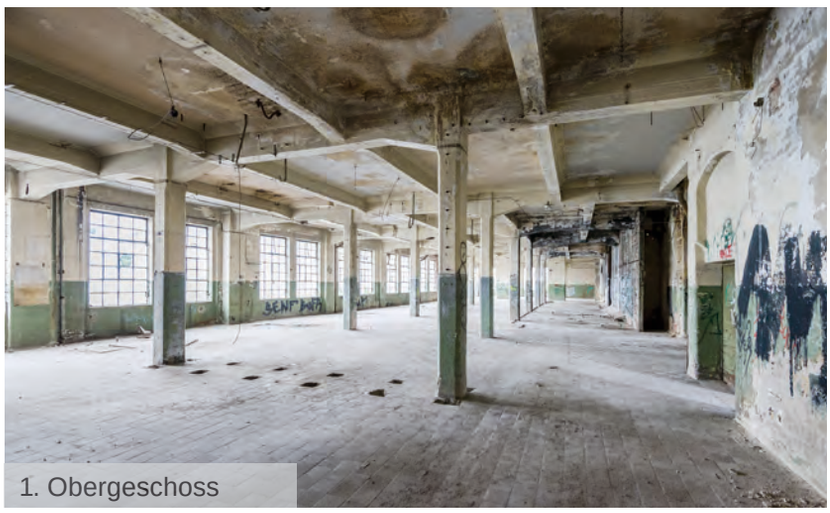


Abb. 59: Blick ins erste Obergeschoss, Foto: Kirsten Nijhof

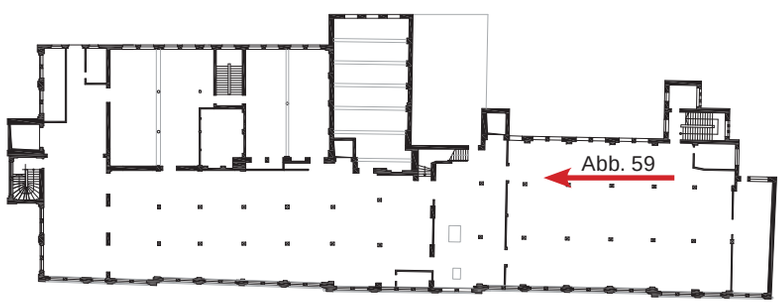
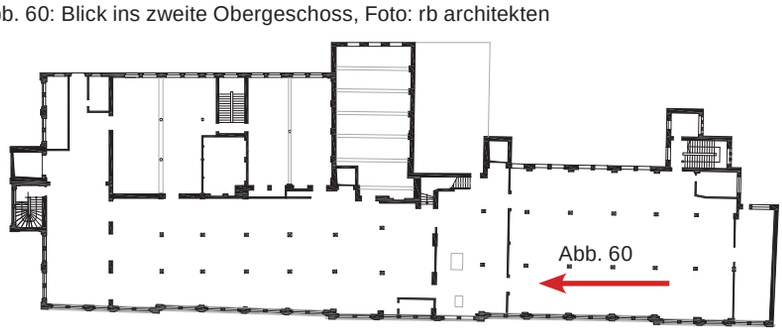


Foto: rb architekten

Abb. 60: Blick ins zweite Obergeschoss, Foto: rb architekten

Foto: Kirsten Nijhof



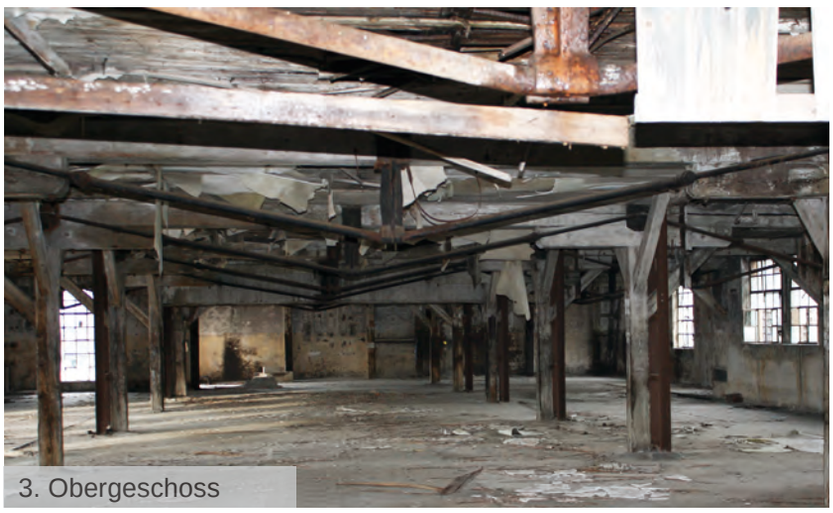


Abb. 61 Blick ins dritte Obergeschoss, Foto: rb architekten

Blick zum Südflügel, Foto: rb architekten

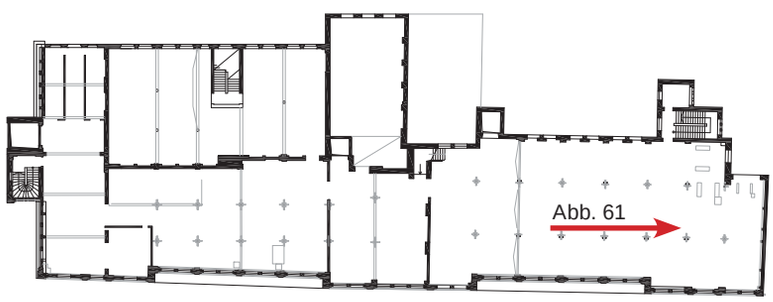
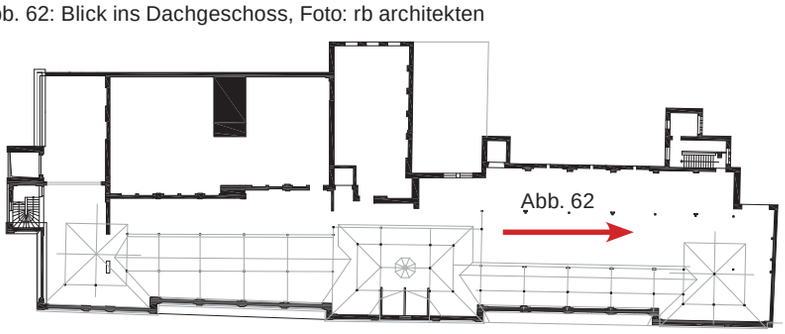


Abb. 62: Blick ins Dachgeschoss, Foto: rb architekten

Foto: rb architekten



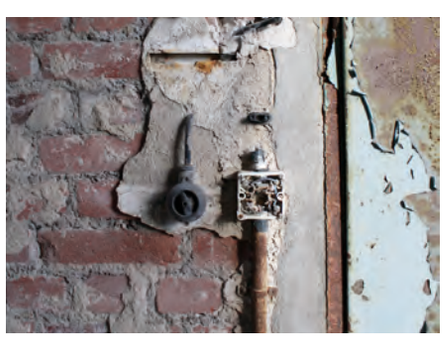


Foto: rb architekten

Autor dieses Gastbeitrages ist
Dr. Ralf-Peter Pinkwart

Foto © Autor

Jahrgang 1961, Architekturstudium in Weimar (Dipl.-Ing. Architekt), danach Promotion über das bauliche Werk des Architekten Paul Schultze-Naumburg in Halle, von 1991 - 93 Mitarbeiter im Denkmalschutzamt der Stadt Dresden, danach mehrere Jahre als selbständiger Architekt tätig in Vorbereitung, Planung und Bauüberwachung von Instandsetzungs- und Umbauarbeiten an denkmalgeschützten Gebäuden, seit 1997 im Landesamt für Denkmalpflege Sachsen beschäftigt als Gebietsreferent und Querschnittsreferent für baukonstruktive, bauphysikalische und bautechnische Fragen.

4.4.4 **Denkmalpflegerische Einschätzung** - *Gastbeitrag*

Die ehemalige Freitaler Lederfabrik ist eines der wertvollsten Kulturdenkmale der Stadt und deshalb trotz ihres langen Leerstandes und dadurch entstandenen anteilig schlechten Bauzustandes dennoch unbedingt zu erhalten. Sie ist in der Denkmalliste wie folgt eingetragen:

„Ehemalige Lederfabrik (nur noch das Hauptgebäude existent); architektonische, technikgeschichtliche, ortsentwicklungsgeschichtliche und städtebauliche Bedeutung, 1909“.

Das Unternehmen war 1894 durch F. G. Sohre gegründet worden. Nach dem Brand eines Vorgängergebäudes erfolgte zunächst ein Neubau im Jahre 1900. Das Gebäude in seinem heutigen architektonischen Zustand geht auf das Jahr 1909 zurück. Von besonderer Bedeutung ist das stadtbildbeherrschende Hauptgebäude (nur dieses existiert von der Anlage noch) als weitgehend vier-geschossiger, verputzter Ziegelbau mit einer 33-achsigen bzw. 90 m langen (!) Fassade nach der Poisentalstraße, die sich in drei Risalite zu 5, 7 und 5 Achsen sowie zwei lange Zwischenbereiche aus jeweils 8 Achsen gliedert. Das Erdgeschoss besteht zum über-wiegenden Teil aus einer Sandsteinbossen-Rustica und enthält als einziges stichbogig geschlossene Fenster. Die beiden Hauptgeschosse darüber (und im Bereich der Risalite auch das 3. Obergeschoss) werden durch Kolossalpilaster zusammengefasst und zusätzlich durch Simse, gestaffelte Spiegelzonen und Lisenen gegliedert. Die zahlreichen blickbestimmenden großen Stahlfenster sind mit Filigransprossungen gerastert. Die Fassade, die sich in ihrer Gestaltung im Giebelbereich nach Südosten fortsetzt, zeigt darüber hinaus Bänderungen, Kassettierungen und hervorgehobene Kapitellzonen – zumeist in Kalkstuck, wodurch ein repräsentatives neoklassizistisches Gesamtbild entsteht. Kleine aufgesetzte Spitzgiebel auf den Seitenrisaliten und ein größerer geschweifter Giebel auf dem Mittelrisalit bilden den Übergang in die biberschwanzziegelgedeckte Mansardwalm-Dachlandschaft, die von einem mittigen verschieferten Dachreiter bekrönt wird.

Das architektonisch-künstlerisch sehr schöne Gebäude in guter Proportionierung und mit üppigem zeitgenössischen Zierrat nimmt stilistisch Bezug auf das 1896/97 von Alfred Messel errichtete Kaufhaus Wertheim am Leipziger Platz in Berlin. Das damals großartigste Kaufhaus Europas ging mit seiner neuartigen vertikal gegliederten Pfeilerfassade und den großen Fenstern als Inkunabel in die Architekturgeschichte ein. Die von den Kolossalpilastern geprägte Straßenfassade der Freitaler Lederfabrik spiegelt diesen Geist ein Stück weit wider; ihr Entwurf wäre ohne diesen erreichten Stand in der Architekturgeschichte nicht möglich gewesen.

Als wichtiges Industriegebäude hat die alte Lederfabrik darüber hinaus eine große entwicklungsgeschichtliche Bedeutung für ihre Stadt, die sich im Zuge der Industrialisierung bis um die Jahrhundertwende zu einem der bedeutenden Industriestandorte des Landes entwickelt hatte und noch heute die nach Dresden zweitgrößte Stadt im hiesigen Ballungsraum ist.

An dem wichtigen Standort der Einmündung der Poisentalstraße in die Dresdner Straße, in unmittelbarer Nähe zur vorbeifließenden Weißeritz und direkt über einem zugehörigen Mühlgraben gelegen, ist das

Gebäude – vor allem durch seine übergroße Baumasse – auch ein städtebaulich prägendes, sein gesamtes Umfeld dominierendes Bauwerk. Von ihm geht eine strukturbildende Kraft aus, wie dies bei keinem zweiten Objekt in der näheren Umgebung der Fall ist. Dennoch handelt es sich bei dem überkommenen Fabrikgebäude nur noch um den Hauptbaukörper einer ehemals umfänglicheren Gesamtanlage: Das ehemalige Maschinen- und Kesselhaus, ebenfalls mit neoklassizistischen Elementen (Blendbögen, Lisenen, Dreiecks-giebel) und der bildprägende gelbe Schornstein mit profiliertem Kopf sind bereits abgebrochen.

Während die Fassaden und Wände aus Ziegelmauerwerk errichtet sind, besteht das Gebäude im Inneren zum größten Teil aus einer massiven Stahlbetonskelettkonstruktion aus Stützen, Riegeln bzw. gerasterten Unterzügen und Decken. Anteile bestehen auch aus gusseisernen Säulen und Stahlträgern bzw. aus derart konstruierten Ziegelgewölben Die Dachkonstruktion ist als Holztragwerk ausgebildet. Das Gebäude stellt – neben seiner architektonischen Qualität – demzufolge auch eine solide errichtete, mittlerweile historische Ingenieurkonstruktion dar, die trotz des langen Leerstandes in ihren Tragsystemen offensichtlich noch immer weitgehend standsicher und intakt geblieben ist. Genaueres ist dazu jedoch nicht auszuführen, weil entsprechende sachverständige Beurteilungen und Bewertungen nicht vorliegen. Allerdings stellen anteilige rückwärtige Bereiche des Bauwerkes, die fensterlos und teilweise ohne Dach stehen, auch nur noch rohbauliche Konstrukte dar.

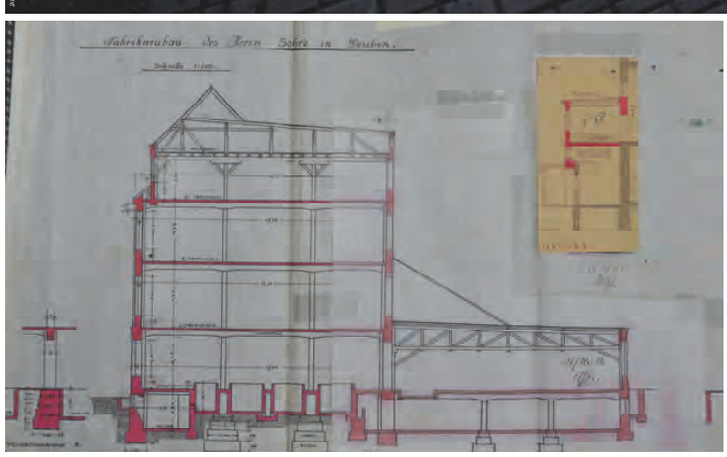
In Anbetracht des hohen Denkmalwertes, der sich aus wichtigen architektonisch-baukünstlerischen, technikgeschichtlichen, stadtentwicklungsgeschichtlichen und städtebaulichen Faktoren zusammensetzt, und des relativ guten technischen Zustandes ist dieses Gebäude zwingend zu erhalten. Sein etwaiger Verlust wäre ein erheblicher und folgenreicher für die ganze Stadt. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die alte Freitaler Lederfabrik unverzicht-bar.

In diesem Sinne unterstützen wir die Absicht der Stadtverwaltung Freital, das Gebäude auf dem Wege einer zunächst erforderlichen Substanzsicherung und im Anschluss daran einer niedrigschwelligen Sanierung für die Kultur- und Kreativwirtschaft zu erhalten und schrittweise instand zu setzen sowie neuen Nutzungen zuzuführen. In Anbetracht der Gebäudegröße und der vorhandenen Rahmenbedingungen ist ein solches Vorhaben das derzeit wohl einzig realistische, um das wertvolle Bauwerk an seinem besonderen Standort zu bewahren.

Dr. Ralf-Peter Pinkwart, April 2015

EHEMALIGE LEDERFABRIK SOHRE, FREITAL
ENTWICKLUNGSPOTENTIALE

PODIUMS- UND SPIELFLÄCHEN



4.5. „Kreativfabrik Freital“ - ein Modellprojekt

4.5.1. Raumkonzept und Nutzerstruktur

Die Sätze, mit denen das vorhergehende Kapitel endet, sind nicht nur eine besondere Motivation sondern auch eine hervorragende Überleitung:

Auf den nächsten Seiten wird nun beispielhaft anhand von Präsentationstafeln, Fotomontagen und Grundrissen in Varianten grafisch abgebildet, wie eine erste kreativwirtschaftliche Aktivierung der ehemaligen Lederfabrik aussehen kann.
Neben den eigenen Erhebungen der Verfasser bildeten die regionalen Recherchen und Gespräche der Kulturmanagerin Katrin Kerpa und eine grundhafte bauliche Bestandsaufnahme mit ersten Skizzen und Imagebildern des Architekten Stefan Jarmer wichtige Grundlagen – beide arbeiteten für das Projekt als direkte Partner der Stadt Freital.

So konnte von den Verfassern ein praxisorientiertes Grundrisskonzept entwickelt werden, das nahezu „raumfüllend“ mit Nutzern besetzt ist, welche nicht nur real existieren, sondern bereits ihr großes Interesse am Einzug in die Freitaler Kreativfabrik bekundet haben.
Die neue abgebildete Raumstruktur in den folgenden Grundrissen basiert aber vor allem auch auf den Auswertungen der Best-Practice-Beispiele und den Anregungen und Ergebnissen der Projektworkshops.

Vor dem Hintergrund, die besondere historische Fabrikstruktur optimal auszunutzen und weiterhin sichtbar zu lassen, werden großzügige Ausstellungsräume wie die Porzellansammlung mit kleinteiligen Atelier- und Werkstattsstrukturen kombiniert. Zugänge, Durchblicke und Ausblicke werden aufgenommen und betont. Ehemals überdachte Raumbrachen werden Dachterrassen, Flure werden Kommunikationsorte.

Großflächige Nutzer wie das freie Freitaler Theater, welches dringend neue Räume sucht, können dank eines flexiblen Nutzungskonzepts auch ein wirtschaftlich attraktives (Raum)Angebot erhalten, weil ein zentraler Bühnenraum auch für andere Veranstaltungen zur Verfügung gestellt werden kann.

Institutionelle Ankermieter wie die Volkshochschule oder die Bibliothek können integriert werden, wenn sie sich auf eine offene und flexible Kombination von traditionellen Räumen mit „open spaces“ einlassen und diese auch entsprechend managen.

Foto © Katrin Kerpa

Katrin Kerpa
Jahrgang 1961, Dipl. Kulturmanagerin (Verwaltungsakademie), Betriebswirt, seit 2002 freiberuflich tätig, u.a Initiierung und Koordination des Kunstopenairs, Projektmanagerin Interreg – Projekt, Projektmanagement „Synregio“, Projekt des UVW e.V., Auf - und Ausbau von Netzwerken, Entwicklung von Strategien für Kundengewinnung für KMU, seit 03/2014 Projekt Ehemalige „Lederfabrik Sohre“ - Aktivierung , Recherche und Akquise für die Freitaler Kreativfabrik

Stefan Jarmer,
geboren 1966 in Dresden, studierte Architektur an der dortigen TU und war als langjähriger Projektleiter im Büro Pfau Architekten, Dresden tätig. 2013 Gründung des eigenen Büros JARMER Architektur und Raum.

Abb. 63: (linke Seite): Fotomontage / Plakat Podiums- und Spielfläche Kreativfabrik Freital
Darstellung: Stefan Jarmer

Methodik der Erhebung zur Bedarfsumfrage bei den Freitaler Kreativen und potentiellen/interessierten Nutzern/Mietern der Lederfabrik.*

1. Wie wurden die potentiellen Nutzer / Kreativen gefunden?

-Gewerbeverzeichnis der Stadt Freital
-Internetrecherche, unter dem Aspekt Kreativwirtschaft im Landkreis, in DD, in Sachsen, in Deutschland
- Medienrecherche (regional und fachbezogen)
-Gespräche mit Vereinen und Bürgern der Stadt Freital

2. Wieviele wurden insgesamt angefragt und wie hoch war der Rücklauf - Ergebnis in absoluten Zahlen oder Prozent?

In Führungen durch die Lederfabrik, Gesprächen, Gesprächsrunden, per E-Mail (nur nach vorherigen persönlichen Kontakt) bzw. telefonisch wurden ca. 150 Interessierte angesprochen. 17 Prozent der Befragten nutzten den überreichten bzw. zugesanden Fragebogen, um Ihre persönlichen Vorstellungen und Situationen zu schildern. Weitere Gesprächspartner verwiesen auf die Nutzung des im Netz eingestellten Fragebogens unter http://www.kreative-produktionsstaedte.de.

3. Was sind / gibt es (ausschlaggebende) Kriterien für die potentiellen Nutzer in die ehemalige Fabrik zu ziehen?

Die ausschlaggebenden Kriterien sind sehr differenziert. Wer das denkmalgeschützte Gebäude kennt bzw. es gesehen hat, verweist auf das Flair des Baukörpers und der damit möglichen individuellen Raumgestaltung. Der Windberg im unmittelbaren Umfeld und das zur Lederfabrik gehörende Freiland sind ebenfalls Entscheidungskriterien für einen potenziellen Nutzer. Günstige Mieten und die optimale Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus und Bahn waren weitere Entscheidungskriterien.
Das Umfeld von Freital wird unterschiedlich bewertet - einige sehen das Umland vom Tharandter Wald bis zur Sächsischen Schweiz als optimal für Freizeitaktivitäten, andere finden die Nähe zu Dresden optimal. Insgesamt wird erwartetet, dass die zukünftigen Mieter aus den Bereichen der Kreativwirtschaft kommen.

Abb. 64: Foto oben:
Lederfabrik 2014 aus der Vogelperspektive, copyright Stefan Jarmer

*Quelle: Katrin Kerpa

4. Wie wurden die Nutzer befragt bzw. die Informationen zusammengetragen?

Die Befragungen erfolgten vorwiegend in persönlichen Gesprächen. Telefonisch wurde ein Erstkontakt hergestellt, danach erfolgte das Gespräch. In Einzelfällen konnte bereits nach dem Telefonat der Fragebogen versandt werden. Meist wurde der Fragebogen erst nach wiederholten nachtelefonieren ausgefüllt und zurückgesandt.
Darüber hinaus wurde das Projekt Lederfabrik im Rahmen von Wirtschaftsstammtischen und anderen Veranstaltungen in Freital vorgestellt. Das Erklärungs- und Gesprächspotenzial war besonders hoch, da lokalpolitisch keine Einigkeit über die Entwicklung des Areals Lederfabrik vorhanden ist. Oft gab es selbst nach erfolgreichen Diskussionsrunden im Kreise von Entscheidern/möglichen Nutzern individuell sehr unterschiedliche Erkenntnisse.
Im Februar haben wir für die Befragung auf Veranstaltungen einen minimalistischen Fragebogen (*siehe auch Teil 7 Hilfsmittel 7.1. Fragenkatalog Raum-Bedarf*) erstmalig eingesetzt. Auch hier musste ich feststellen, dass ohne die konkrete Ansprache von Personen, kein Feedback erfolgt. Ein Vorteil dieses Fragebogens ist, dass er von potenziellen Nutzern zu eigenen Veranstaltungen mit ausgelegt wird.

Katrin Kerpa, März 2015

Abb. 65: Raumbedarf potentielle Mieter der ‚Kreativfabrik Freital'
Quelle Erhebung Katrin Kerpa
Darstellung rb architekten

Name	Branche	Fläche in m2	Anteil	Nutzung	Lage	Bemerkung
	Künstler					
Jördis Lehmann	Kunst	90,00			Anlieferzone/Aufzug	
Olaf Stoy	Kunst	120,00		Atelier+Ausstellung	Anlieferzone/Aufzug	
		30,00		Büro		
Steffen Petrenz	Kunst	70,00			Anlieferzone/Aufzug	
Dani Kerfurth	Kunst	70,00				
Clemens Tremmel	Kunst	30,00			Anlieferzone/Aufzug	
Christiane Wolfram	Kunst	60,00		Workshop		
Torsten Hausdorf	Handwerk, Kunst, Design	300,00		Lager, Montagehalle	Anlieferzone/Aufzug	sucht Lager und Montagehalle ab 300 qm
Zwischensumme		***770,00***	***12,9%***			
	Vereine					
Porzellanverein DD e.V.	Handwerk, Kunst, Design	30,00		Büro	Anlieferzone/Aufzug	
		300,00		Lager, Ausstellung, Atelier		
Spielbühne Freital	Darstellende Kunst	300,00				niedrigschwellig sanierte Räume
Zwischensumme		***630,00***	***10,6%***			
	Bildung					
Sabel Freital	Bildung u Kunst, Design	1.000,00		Projekt- /Präsentationsräume		Bedarf geschätzt
HfBK Dresden	Bildung u Kunst, Design	1.000,00		Lager/Archiv/Räume zeitweise Nutzung	Anlieferzone/Aufzug	Bedarf geschätzt
HTW Dresden	Bildung u Kunst, Design	500,00		benötigt ca. 200 bis 500qm	Anlieferzone/Aufzug	Montagehallen
Zwischensumme		***2.500,00***	***42,0%***			
	Stadt Freital					
VHS Freital	Bildung, Stadt Freital	500,00		benötigt mehrere Räume von ca. 40 - bis zu 150 qm		Schulungs- & Projekträume, Bedarf geschätzt
Stadtbibliothek		1.000,00				
Stadtinformation		50,00				Bedarf geschätzt
Zwischensumme		***1.550,00***	***26,1%***			
	Gastronomie					
Cafetaria	Veranstaltung, Versorgung	500,00		benötigt ca. 200 bis 500 qm	Anlieferzone	inkl. Produktion /Vorbereitungsküche
Zwischensumme		***500,00***	***8,4%***			

ERDGESCHOSS

Nutzung

1 Foyer
2 Cafeteria
3 Küche
4 Open Space (Veranstaltung, Treffen)
5 Terrasse
6 Info / Ausstellung
7 Ateliers / Werkstätten

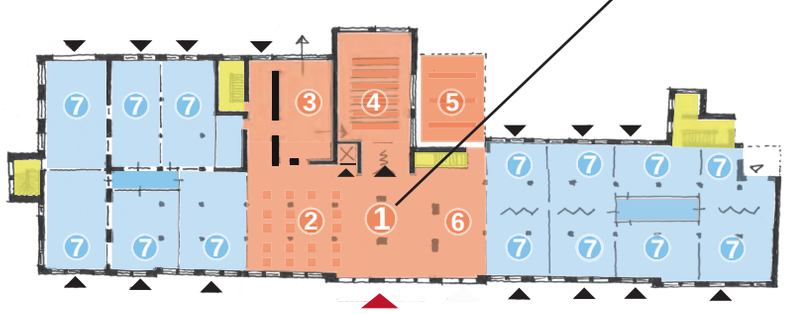


Abb. 66:
Fotomontage / Plakat „Treffpunkt und Austausch“ Stefan Jarmer
Abb. 67
Grundriss / Nutzungskonzept rb architekten

1. OBERGESCHOSS

Nutzung

1 Foyer
2 Open Space (Veranstaltung, Treffen)
3 Präsentation / Flur
4 Foyer
5 Saal
6 Bühne / Lager
7 Ateliers / Werkstätten

Abb. 68:
Fotomontage / Plakat „Werkstatt und Atelier“
Stefan Jarmer
Abb. 69:
Grundriss / Nutzungskonzept rb architekten

1. OBERGESCHOSS

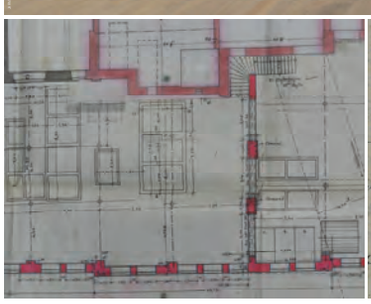
Nutzung

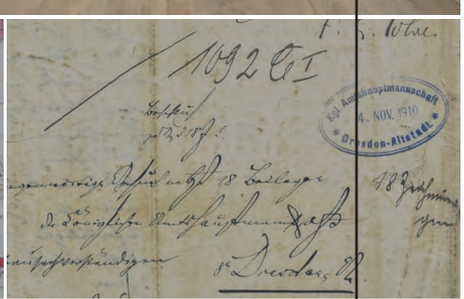
1 Foyer
2 Open Space (Veranstaltung, Treffen)
3 Präsentation / Flur
4 Foyer
5 Saal
6 Bühne / Lager
7 Ateliers / Werkstätten
8 Porzellansammlung

Abb. 70:
Fotomontage / Plakat „Porzellan in Form und Zeit“ Stefan Jarmer
Abb. 71:
Grundriss / Nutzungskonzept rb architekten

EHEMALIGE LEDERFABRIK SOHRE, FREITAL
ENTWICKLUNGSPOTENTIALE

BÜRO UND STUDIO





2. OBERGESCHOSS

Nutzung

1 Foyer
2 Open Space Wissensforum
3 Information
4 Bibliothek
5 Luftraum Saal

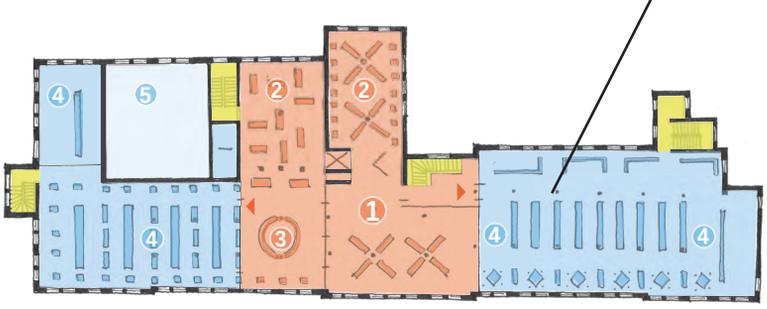


Abb. 72:
Fotomontage / Plakat „Büro und Studio“
Stefan Jarmer
Abb. 73:
Grundriss / Nutzungskonzept: rb architekten

3. OBERGESCHOSS

Nutzung

1 Foyer
2 Open Space (Veranstaltung / Treffen)
3 Präsentation / Flur
4 Terrasse Openair - Atelier
5 Ateliers / Werkstätten

Abb. 74: Fotomontage / Plakat „Ausstellung und Darstellung“ Stefan Jarmer
Abb. 75:
Grundriss / Nutzungskonzept rb architekten

4.5.2. Betreiberkonzept und Finanzierungsrechner

B Betriebswirtschaftliche und organisatorische Betrachtungen - *Gastbeitrag*

Nach der „guten Idee“ folgt zwangsläufig die Frage, wie kann die erfolgreiche Umsetzung der gesteckten Ziele erreicht werden. Die Fragen zur Organisations- und Rechtsform, der Finanzierung sowie rechtliche und steuerliche Aspekte sind zu beantworten und umzusetzen. Das sind die notwendigen Themen, die für eine finanziell sichere und erfolgreiche Umsetzung solcher Projekte, sorgfältig und im Gesamtzusammenhang analysiert und in die Praxis umzusetzen sind.

In Abhängigkeit vom Projekt, hier am Beispiel „Alte Lederfabrik“ in Freital, der beteiligten Personen(anzahl) und deren Zielen sowie der erforderlichen Mittelbeschaffung sind die Vor- und Nachteile abzuwägen und danach zu entscheiden. Allein auf die steuerlichen Aspekte zu schauen ist zu kurzsichtig. Im folgendem werden die Aspekte der einzelnen Rechtsformen kurz beschrieben und in einer Tabelle zusammengefasst. Die Darstellung ist auf deutsche Rechtsformen beschränkt. Sie soll einen groben Überblick über die Möglichkeiten und einzelne Vor- und Nachteile verschaffen und kann nicht eine tiefgründige Analyse eines konkreten Projektes ersetzen.

B 1.1 Haftungsfragen und Steuerliche Grundregeln

B 1.1.1. Die verschiedenen Rechtsformen

Einzelpersonen als Erwerber / Investor

Ist der Erwerber einer solchen Immobilie eine Einzelperson, so hat er alle Rechte und Pflichten daraus selbst zu erfüllen. Er trägt das wirtschaftliche Risiko des Objektes und haftet persönlich mit seinem gesamten Vermögen, außer er bringt die Immobilie in eine Kapitalgesellschaft ein. Dessen Auswirkungen sind weiter unten beschrieben.

Er kann als Investor auftreten und die Verwaltung einem Betreiber überlassen, indem er das Objekt als Ganzes an diesen verpachtet, oder die Vermietung selbst verwalten. Die Einkünfte aus dem Objekt sind in der Regel solche aus Vermietung/Verpachtung im Sinne des § 21 Einkommensteuergesetz (EStG). Diese Einkunftsart gehört zu den sogenannten Überschusseinkünften, die damit nicht zu den gewerblichen Einkünften gehören. Das bedeutet unter anderem einen niedrigeren Verwaltungsaufwand, weil keine Gewerbe- und Registeranmeldung, keine Mitgliedschaft in IHK/HWK, keine erweiterten Rechnungslegungsvorschriften im Sinne Handelsgesetzbuch notwendig sind. Zur Ermittlung des Überschusses genügt dem Finanzamt eine verhältnismäßig einfache Einnahme- Ausgaberechnung. Das mindert die einmaligen und laufenden Kosten aus der allgemeinen Verwaltung.

Die wirtschaftlichen Ziele einer solchen Privatinvestition sind die Bildung von Vermögen, und die Erzielung von Überschüssen sowie die Wertsteigerung. Anfängliche Verluste sollen mit anderen hohen Einkünften verrechenbar sein, um die persönliche Steuerlast zu mindern. Erwirtschaftete Überschüsse sind einkommensteuerpflichtig aber nicht gewerbesteuerpflichtig. Bei späterem Verkauf nach Verstreichen der 10 Jahresfrist zwischen Anschaffung und Veräußerungszeitpunkt, ist der Ertrag daraus steuerfrei (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG).

Autor dieses Gastbeitrages ist:
Michael Kreßner

Foto © Autor

Geboren 1964 in Leipzig, verheiratet, 3 Kinder, seit 1992 auf dem Gebiet des Steuerrechts tätig, 2002 Steuerberaterexamen, ab 2003 selbstständig als Steuerberater seit 2005 geschäftsführender Gesellschafter der S&P Steuerberatungsgesellschaft Leipzig mbH, Beratung kleiner und mittelständischer Firmen sowie Privatpersonen. Mitglied von ARISTOTAX

Personenmehrheit als Erwerber

Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Finden sich mehrere natürliche Personen als zukünftige Eigentümer/Betreiber zusammen, entsteht eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach § 705 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Ohne weitere individuelle Festlegungen richten sich die Rechte und Pflichten nach diesen Vorschriften, die Gründung erfolgt formfrei. Die Gründungskosten dieser Rechtsform sind deshalb minimal, lediglich bei Erwerb einer Immobilie ist der Gang zum Notar zwingend (wie bei jeder anderen Rechtsform). Je mehr Beteiligte vorhanden sind, wird aber dringend empfohlen einen schriftlichen Gesellschaftsvertrag zu schließen, in dem die Beteiligung, die Aufgaben und die Geschäftsführung festgelegt werden. Ohne eine solche Festlegung muss zum Beispiel für jedes Geschäft die Zustimmung aller Beteiligten eingeholt werden, was die Handlungsfähigkeit stark einschränken kann. Für einen solchen Gesellschaftsvertrag sollte ein spezialisierter Anwalt konsultiert werden, damit auch solche Fragen wie Ein- und Austritt von Gesellschaftern, Abfindungsregelungen, Geschäftsführung und zustimmungspflichtige Geschäfte geregelt werden müssen. Nicht zuletzt hängt eine notwendige Finanzierung von „geregelten“ Geschäftsverhältnissen ab.

Die steuerlichen Auswirkungen entsprechen denen eines Einzelinhabers, nur das die Gewinne/Verluste auf mehrere Personen entsprechend ihrer erbrachten Anteile verteilt werden. Zur Haftungsfrage ist zu beachten, dass im schlimmsten Fall die unbegrenzte Haftung jedes einzelnen Beteiligten mit dem Gesellschafts- und Privatvermögen für Verbindlichkeiten an Dritte eintritt. Das gilt auch, wenn der einzelne Gesellschafter nicht an der Begründung einer solchen Verbindlichkeit mitgewirkt hat (z.B. nicht sein festgelegtes Aufgabengebiet) oder ein Mitgesellschafter im Namen der Gesellschaft unberechtigt handelt. Schon deshalb sind klare Regelungen in einem schriftlichen Gesellschaftsvertrag zu treffen.

Kommanditgesellschaft (KG)

Die Gründung einer KG bedarf eines schriftlichen Gesellschaftsvertrages, der auch ohne notarielle Beurkundung geschlossen werden kann. Die KG entsteht bereits mit Abschluss eines solchen Vertrages. Ist die KG nur vermögensverwaltend tätig, entsteht diese erst mit Eintragung im Handelsregister.

Die Abweichung zur GbR besteht unter anderem dahin, das einzelne Beteiligte als Kommanditisten nur mit ihrer Einlage haften können. Dafür erhalten diese keine Geschäftsführungsbefugnis. Diese steht den vollhaftenden Komplementären zu, nach dem Prinzip mehr Haftung – mehr Rechte.

Eine nur vermögensverwaltende KG hat Einkünfte aus Vermietung/Verpachtung und wird steuerlich genauso gestellt wie die Eigentümergemeinschaft als GbR. Ein Modell könnte sein, eine KG mit einem oder mehreren Hauptgesellschaftern als Komplementäre (= geschäftsführungsbefugt) und vielen Kommanditisten zu gründen, um die Kapitalbeschaffung zu fördern. Das Modell, die zukünftigen Mieter eines solchen Objektes als Kommanditisten zu gewinnen, fördert die Finanzierung und die Treue der Mieter.

Sobald andere gewerbliche Tätigkeiten in dieser KG ausgeführt werden oder die Komplementäre ausschließlich aus GmbH`s bestehen (GmbH & Co KG) sind die Einkünfte insgesamt als gewerblich anzusehen. Das hat Gewerbesteuerpflicht und andere Rechnungslegungsvorschriften (Bilanzierung, Veröffentlichung von Abschlüssen) sowie die Erfassung des Objektes als Betriebsvermögen zur Folge. Eine Veräußerung des Objektes ist demnach auch nach 10 Jahren Haltefrist steuerpflichtig.

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) / Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) (UG)
Im Gesellschaftsrecht wird zwischen Personen- und Kapitalgesellschaften unterschieden. Wesentliches Unterscheidungsmerkmal ist die Haftungsbeschränkung der Kapitalgesellschaften, da sie als juristische Personen ein eigenes Rechtssubjekt sind.

Kapitalgesellschaften sind in der Haftung auf ihr Gesellschaftsvermögen beschränkt. Aus diesem Grund gilt das Prinzip der Kapitalerhaltung, das ein Mindestkapital (GmbH 25.000 Euro) und die Bildung von Rücklagen fordert. Eine Haftung mit dem Privatvermögen der Anteilseigner kann nur durch Bürgschaften o.Ä.. erreicht werden, dies ist aber nicht der Regelfall einer Kapitalgesellschaft.

Die Errichtung einer Kapitalgesellschaft ist an größere Formerfordernisse und damit Kosten gebunden als die einer Personengesellschaft. In der Regel ist für die Gründung und Anteilsübertragung eine notarielle Beurkundung nötig.

Jede Kapitalgesellschaft ist bilanzierungspflichtig und hat einen Jahresabschluss aufzustellen sowie den Jahresabschluss beim Bundesanzeiger zu hinterlegen oder zu veröffentlichen (je nach Größe). Daraus folgen höhere laufende Verwaltungskosten.

Kapitalgesellschaften sind eigene Steuerrechtssubjekte. Auf deren Gewinne sind Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer zu zahlen. Nur die ausgeschütteten Gewinne sind bei den Anteilseignern Einkünfte aus Kapitalvermögen, soweit sie im Privatvermögen gehalten werden. Die Verluste der Kapitalgesellschaft können nicht direkt bei den beteiligten Gesellschaftern mit anderen Gewinnen steuerlich verrechnet werden.

Für die Begrenzung der persönlichen Haftung bei Beteiligung mehrerer Personen an einem solchen Projekt ist die GmbH oder UG sehr geeignet. Nachteilig wirken sich die Vielzahl der zu beachtenden Bestimmungen aus Handels- und Steuerrecht aus und damit die höheren Rechtsformkosten.

B 1.1.2 Umsatzsteuerliche Auswirkungen

Im Gegensatz zu den Auswirkungen verschiedener Rechtsformen in ertragssteuerlicher Sicht, ist die Umsatzsteuer Rechtsformneutral. Das heißt, dass es in der Umsatzsteuer ohne Unterschied um die Unternehmereigenschaft, um die Steuerpflicht der Umsätze geht. Auch ein nur privater Investor, der bisher keine Unternehmereigenschaft im Sinne des Umsatzsteuergesetzes (UStG) besitzt, unterliegt durch seine Vermietungstätigkeit dem Umsatzsteuergesetz.

Wird ein Vermieter wirtschaftlich tätig und will Einnahmen aus Mieten und Nebenleistungen erzielen, muss vorher die Frage beantwortet werden, ob und in welchen Umfang umsatzsteuerliche Pflichten und Rechte bestehen. Das hat schließlich Auswirkungen auf die Kalkulation der Investitionen und Mieten.

Im Grundsatz ist die Vermietung eines solchen Objektes umsatzsteuerfrei nach § 4 Nr. 12 Umsatzsteuergesetz (UStG). Das bedeutet, alle Investitionen und Kosten sind Brutto zu kalkulieren und die Mieten entsprechend festzulegen.

Die Ausnahme besteht in der Optionsmöglichkeit zur Umsatzsteuer, falls folgende Voraussetzungen erfüllt sind (vgl. §27 Absatz 2 UStG):

- Die Vermietung erfolgt an andere Unternehmer und die erstmalige Fertigstellung der Immobilie liegt vor dem 1.1.1998 und der Bauantrag wurde vor dem 11.11.1993 gestellt,

oder

- Die Vermietung erfolgt an andere umsatzsteuerpflichtige Unternehmer bei jüngeren Objekten, was nachgewiesen werden muss.

Am Beispiel Lederfabrik Freital kann wegen des Baujahres weit vor 1993 zur Umsatzsteuerpflicht optiert werden. Bei Vermietung an Künstler, Werkstätten und ähnlichen ist das für die Mieter kein Problem, da diese grundsätzlich ebenfalls der Umsatzsteuerpflicht unterliegen. Nur bei Vermietung von Wohnungen ist eine Option nicht möglich.

Das hat für den Investor wesentliche Vorteile. Unter anderem kann aus den Investitionskosten die enthaltene Umsatzsteuer aus Bauleistungen usw. als Vorsteuer beim Finanzamt geltend gemacht werden. Diese Beträge müssen nicht mitfinanziert werden. Der Nachteil damit verbundener Pflichten des Nachweises, Erfassung und Anmeldung der Umsatzsteuerbeträge muss dafür hingenommen werden. Die Immobilie muss danach mindestens 10 Jahre umsatzsteuerpflichtig vermietet werden, sonst erfolgt eine anteilige Rückforderung von Vorsteuern durch das Finanzamt.

B 1.1.3. Betreiber durch die öffentliche Hand

Die öffentliche Hand kann sich dadurch wirtschaftlich betätigen, dass sie einen Betrieb gewerblicher Art führt oder in privatrechtlicher Rechtsform tätig wird, z.B. durch Gründung einer GmbH.

Diese Gesellschaften in der Trägerschaft der juristischen Person des öffentlichen Rechts werden als Eigengesellschaften bezeichnet. Nach Kommunalrecht darf für die Gründung eines gemeindeeigenen Unternehmens häufig nur eine Rechtsform gewählt werden, durch die die Haftung der Gemeinde auf einen bestimmten Betrag begrenzt wird. In der Praxis wird die kommunale Eigengesellschaft in der Regel als GmbH oder AG gegründet.

Führt die Gemeinde das Projekt in Eigenregie, treffen die im Abschnitt GmbH genannten Aussagen zur Haftungsbegrenzung und Versteuerung ebenso zu.

B 1.1.4. Betreiber durch einen Verein

Ein Verein ist grundsätzlich auch als Eigentümer und/oder Betreiber einer Immobilie dieser Art vorstellbar. Die Gründung eines Vereins erfolgt mit einer Mindestmitgliederzahl von 7 Personen.

Zu beachten ist, dass durch die vergleichsweise lockeren Regeln der Mitgliederaufnahme und Austritt, der unterschiedlichen Besetzung des Vorstandes oder Beirates eine planvolle Entwicklung eines Projektes vom Umfang des Beispiels „Lederfabrik Freital“ erschwert sein kann. Durch diese eher demokratisch angelegten „Spielregeln“ innerhalb der Entscheidungsfindung für Problemlösungen, im Gegensatz dazu die strafferen Regeln bei einer GmbH, wird es schwierig ein Projekt solcher Größenordnungen zu finanzieren.

Der Verein haftet mit seinem Vermögen, die persönliche Haftung der Mitglieder ist damit beschränkt, ähnlich bei einer GmbH. Die Versteuerung der Gewinne und Verluste erfolgt in ähnlicher Weise, wie bei den Kapitalgesellschaften. Besondere Freibeträge, insbesondere bei Ausgestaltung des Vereins als gemeinnützig, sind zu beachten.

B 1.1.5. Zusammenfassung

Folgende Übersicht soll der Zusammenfassung dienen.

	Einzel-betreiber	Personen-gesellschaft GbR	Personen-gesellschaft KG / GmbH & Co KG	Kapital-gesellschaft GmbH / UG
Schriftlicher Vertrag	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich aber empfohlen	Erforderlich	Erforderlich
Gründungskosten	Keine	Gering	Hoch	Hoch
	In jedem Fall notarieller Erwerb der Immobilie			
Gründungskapital	Nicht vorgeschrieben			25.000,- GmbH mind. 1,- bei UG
Haftung mit Privatvermögen	Voll persönlich	Voll, Kommanditisten nur mit Einlage		Nein
Steuerpflicht	Einkommensteuer		Einkommensteuer und Gewerbesteuer	Körperschaft- und Gewerbesteuer
	Umsatzsteuer/Vorsteuerabzug möglich			
Steuersatz ohne Solizuschlag	Individuell (max. 42%)			ca 30%
Verrechnung von Verlusten mit anderen Einkünften	Ja	Ja, anteilig	Ja, begrenzt	Nein
Steuerfreie Veräußerung der Immobilie nach 10 Jahren	Ja	Ja	Nein	Nein
Buchführungs Pflicht nach HGB	Nein		Ja	
Laufende Verwaltungskosten aus der Rechtsform	Gering		Hoch	
Geschäftsführung	Selbst	durch (einen) Gesellschafter		Fremdgeschäfts-führer möglich

B 1.2. Empfehlung

Ein Projekt von der Größenordnung „Alte Lederfabrik“ in Freital ist in der Rechtsform „GmbH“ am besten vorstellbar. Insbesondere bei Beteiligung mehrerer Personen sind in einer GmbH klare Verantwortlichkeiten und Entscheidungsprozesse als Rahmenbedingungen durch Gesetz und der zu beschließenden Satzung bzw. des Gesellschaftsver-

trages vorgegeben. Dafür spricht außerdem die begrenzte Haftung mit Privatvermögen. Selbst eine Einzelperson als Investor kann dadurch eine Trennung von Gesellschafts- und Privatvermögen erreichen.

Ebenso ist es möglich mit Hilfe der GmbH, dass die Gemeinde selbst als Betreiber auftritt oder sich über eine Minderbeteiligung den Einfluss auf die Ausrichtung des Projektes sichert. Vorstellbar wäre hierbei die Einbringung des Objektes als Sacheinlage und die weitere Finanzierung durch andere Gesellschafter. Das hätte den Vorteil, dass das eingebrachte Grundstück als Eigenkapital darstellbar ist, soweit es belastungsfrei eingebracht wird, und der Finanzbedarf zu Beginn des Projektes sinkt. Gegenüber dem Kreditgeber kann das Grundstück besser als Sicherheit dienen.

Nachteilig an der GmbH sind die höheren Rechtsformkosten durch Gründungskosten, Geschäftsführung und Buchführungspflichten. Ebenfalls nachteilig ist, dass anfängliche steuerliche Verluste nicht auf der Ebene der Gesellschafter verrechenbar sind und deren Steuerlast senken können. Ein weiterer Nachteil ist die steuerliche „Verhaftung“ des Grundstückes als Betriebsvermögen und damit keine Möglichkeit des steuerfreien Verkaufes, auch nicht nach mehr als 10 Jahren.

Ein Einzelinvestor mit sehr hohen anderen Einkünften und dem alleinigen Ziel der Steueroptimierung könnte demnach nur als Einzelinhaber und Vermieter auftreten. Dafür haftet dieser aber mit seinem gesamten Privatvermögen im Falle des Misserfolges.

Durch eine weitergehende Analyse mit dem Ziel die Rechtsformwahl weiter zu optimieren, ist die GmbH & Co KG ebenfalls eine zu betrachtende Option.

Unabhängig von der Rechtsform ist die Umsatzsteuer zu beurteilen, denn diese Steuerart stellt allein auf die Vermietungseinnahmen ab. Bei der Größenordnung der notwendigen Investitionen ist die Option zur Umsatzsteuerpflicht der späteren Mieteinnahmen möglich und sinnvoll. Wegen des Baujahres früher als 1993 und der Zielgruppe möglicher Mieter als Unternehmer ist das gegeben. Alle Baukosten verbilligen sich in der Regel um die darin enthaltene Vorsteuer, was eine Ersparnis von 15,97%, bezogen auf den Bruttopreis, erbringt. Die Mieter sind dadurch nicht belastet, da diese grundsätzlich auch steuerpflichtige Leistungen erbringen und die in Rechnung gestellte Vorsteuer beim Finanzamt geltend machen. Die möglichen Ausnahmen, wie Kleinunternehmer (§19 UStG) oder Unternehmer mit steuerfreien Leistungen nach §4 Nr. 20 UStG (Museen, Büchereien, Probenräume darstellender Künstler) verhindern die Optionsmöglichkeit zur Miete mit Umsatzsteuer nicht (§27 Abs. 2 Nr. 3 UStG). Diese bleiben dann mit der Bruttomiete als Kostenfaktor belastet.

B 1.3. Finanzielle Aspekte

Die Finanzierung des Projektes ist eine große Herausforderung. Unterschiedliche Interessen sind zusammenzuführen. Die Zielgruppe, die als Mieter angesprochen werden soll, ist nicht in der Lage „Luxus“-objekte zu bezahlen. Der Mietpreis pro m²/Monat soll unter der marktüblichen Miete am Standort bleiben. Im Gegensatz dazu stehen wirtschaftliche Interessen des zukünftigen Eigentümers z.B. aus Kapitalanlagege-

sichtspunkten. Dazwischen steht die Sanierung, die entweder niedrigschwellig und etappenweise nur mit absolut notwendigen Maßnahmen eine Nutzung des Objektes ermöglichen soll oder eine vollumfängliche Sanierung auf hohem Niveau erbringt.

Damit stellt sich die Aufgabe, eine einfache Grundkalkulation des Finanzierungsbedarfes für die Anschaffung, Sanierung und Vermietung des Objektes zur Verfügung zu stellen. Dabei steht die Kalkulation des erforderlichen Mietpreises im Mittelpunkt. Dieser soll gleich oder kleiner als die Vergleichsmiete am Ort sein.

Im Ergebnis wurde nachstehend eine Excel-Tabelle erstellt, die aus wenigen Grundwerten, aus pauschalen Sanierungskosten und aus klassischen Finanzierungformen eine Kalkulation ermöglicht. Diese Tabelle kann die prinzipielle Durchführbarkeit abschätzen helfen. Sie zeigt sofort die Auswirkungen von höheren oder niedrigeren Sanierungsaufwendungen, anderen Finanzierungskonditionen oder Auslastungsgraden auf die zu berechnende Miete und dient der groben Orientierung. Die daraus ermittelten Eckdaten müssen anschließend der Detailplanung und Optimierung zugeführt werden, sobald die Durchführbarkeit festgestellt ist.

B 1.3.1. Grundwerte

Es sind einige wenige administrative Grunddaten zu erfassen.

Grundwerte

Objektbezeichnung	"Alte Lederfabrik" Freital		
Baujahr	1894		
Betriebsvermögen	1	1=Ja	
Anschaffung			
Grunderwerbsteuersatz	3,50%		
Nebenkostensatz pauschal	10%		
Umsatzsteuer			
Vorsteuerabzugsberechtigt	1	1=Ja	
Umsatzsteuersatz	19%		
Rechtsformkosten p.a.			
GmbH	5.000,00		bitte eintragen
Personengesellschaft	2.500,00		5.000,00
Einzelperson	1.500,00		
Rechtsform = GmbH, AG oder UG?	1	1=Ja	
Steuersatz			
GmbH	29,125%	→	29,125%
Einzelperson/Gesellschafter	40%		
Abschreibungen			
BMG aus AK	630.000,00		
BMG aus Instandsetzung	5.040.000,00		
BMG aus Nebenkosten	78.000,00		
Abzug echte Zuschüsse	-		172.440
Gesamt BMG	5.748.000,00		
Afa-Satz	3,00%		

Neben der Bezeichnung ist das Baujahr wichtig für die Berechnung der späteren Abschreibungen. Für Baujahre vor 1925 gilt ein AfA-Satz von 2,5%, sonst von 2% in der Einkunftsart Vermietung (Einzelperson, GbR, vermögensverwaltende KG). Gehört das Objekt zu einem Be-

triebsvermögen beträgt der AfA Satz 3%. Dies ist beispielsweise bei Einbringung oder Verkauf in eine GmbH gegeben.

Zu den Anschaffungskosten gehören die Grunderwerbsteuer (3,5% laut Grunderwerbsteuergesetz), Notarkosten, Eintragungsgebühren, Kosten der Vertragserstellung, Bauvoranfragen und andere Gebühren für diverse Bescheinigungen. Die entsprechenden Werte sind einzutragen, gerechnet wird im Beispiel mit pauschal 10% der Kaufsumme.

Zur Umsatzsteuer sollte, wie oben ausgeführt, optiert werden. Die Eingabe steuert diverse Hinweise auf den Folgeblättern. Die Kosten sind bei Option zur Umsatzsteuerpflicht Netto in allen Tabellen einzugeben, sonst als Bruttowert. Der Umsatzsteuersatz von 19% entspricht der aktuellen Gesetzeslage, die Eingabe dient nur der Berechnung der Bruttomiete.

Die Rechtsformkosten umfassen jährlich anfallende Kosten für Buchhaltung, Abschlusserstellung, Steuererklärungen und eventueller Veröffentlichungspflichten beim Bundesanzeiger.

Wird das Objekt in der Rechtsform einer GmbH, AG oder UG (haftungsbeschränkt) betrieben, ist eine „1“ als Kennzeichnung eingetragen.
Die Steuersätze unterscheiden sich nach Rechtsform und umfassen pauschal die Gewerbesteuer und Einkommensteuer- bzw. Körperschaftsteuer. Bei einer GmbH hängt die genaue Belastung von dem Gewerbesteuerhebesatz der Gemeinde ab. In Freital beträgt dieser 380%. Das ergibt eine Belastung zusammen mit dem Körperschaftsteuersatz von 15% zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag von 29,125%. Der Steuersatz in der Einkommensteuer ist individuell zu erfassen und ggf. beim zuständigen Berater abzufragen. Die Gewerbesteuer kann hier vernachlässigt werden, da diese bei vorliegender Gewerbesteuerpflicht auf die Einkommensteuer angerechnet wird, was bei einem Hebesatz von 380% in voller Höhe erfolgt.

B 1.3.2. Flächen

In dieser Tabelle sind die Flächenberechnungen zu übernehmen.

Flächenermittlung "Alte Lederfabrik" Freital					
	Erdgeschoss	1. OG	2. OG	3.OG	Summe
Bruttogeschoßflächen	2.100,00	2.100,00	2.100,00	2.100,00	**8.400,00**
Nettogeschoßfläche	1.756,00	1.819,00	1.665,00	1.796,00	**7.036,00**
Hauptnutzflächen	1.456,00	1.447,00	1.276,00	1.407,00	**5.586,00**
Nebenflächen	57,00	70,00	52,00	52,00	**231,00**
Technik/Verkehrsflächen	243,00	302,00	337,00	337,00	**1.219,00**
Geschoßhöhe	4,25	4,65	4,35	3,00	
BRI in m³	8.925,00	9.765,00	9.135,00	6.300,00	**34.125,00**

Die Angabe der Bruttogeschossfläche (BGF) dient der Kalkulation der Baukosten. Die Hauptnutzfläche wird zur Berechnung der Mieteinnahmen verwendet. Die anderen Werte sind fakultativ und können für weitergehende Berechnungen auf dem folgenden Blatt verwendet werden.

B 1.3.3. Kalkulation Gesamtaufwand

In folgender Tabelle werden die Anschaffung, die Nebenkosten der Anschaffung und die Sanierungskosten abgeschätzt.

Kalkulation des Gesamtaufwandes "Alte Lederfabrik" Freital

alle Werte ohne Umsatzsteuer!

Anschaffungskosten				**780.000**
Grund und Boden	150.000			
Gebäude	630.000			
Anschaffungsnebenkosten				**78.000**
Grunderwerbsteuer	27.300	3,5%		
Notarvertrag	-			
Gebühren	-			
Sonstiges	-			
oder pauschaler Wert	78.000	10%		
Instandsetzungskosten	**pauschal**		x Fläche/Faktor	**= Position**
Planung/Baugenehmigung				-
Bauleitung				-
Sicherungsmaßnahmen				-
Keller				-
Außenhülle/Fassade				-
Dach				-
Fenster				-
Verkehrsflächen				-
Heizung				-
Sanitär				-
Elektro				-
Innenwände				-
Außenbereich				-
Sonstiges	600		8.400	5.040.000
Gesamt				**5.040.000**
Anlaufkosten				10.000
Gesamtaufwand				**5.908.000**

Die Anschaffungskosten für Grund & Boden sowie des unsanierten Gebäudes können anhand vorhandener Erfahrungswerte, Angebote bzw. Bodenrichtwerte beziffert werden. Im Beispiel werden von 30 EUR/m² Bodenfläche und 75 EUR/m² BGF ausgegangen. Auch bei Einbringung als Eigenkapital sind die entsprechenden Werte einzutragen.

Die Nebenkosten des Erwerbes sind pauschal mit 10% berechnet. Die Instandsetzungskosten können in einem 1. Schritt in EUR pauschal unter „Sonstiges“ bezogen auf die BGF des Gesamthauses eingetragen werden. Die Eingabefelder für einzelne Positionen können durch sachgerechte Schätzungen des Architekten gefüllt werden.

Bei abweichender ratenweiser Sanierung, z.B. die Außenhülle des Gebäudes zzgl. notwendige Haustechnik und eine Etage werden instandgesetzt und vermietet und danach aus Überschüssen die weiteren Etagen, sind die Werte entsprechend zu erfassen sowie in der Tabelle „Kalkulation Mindestmiete“ die dafür aufzubauenden Rücklagen. In der Tabelle „Flächen“ sind in diesem Fall in der Zeile „Hauptnutzflächen“ die vorerst nicht zur Vermietung vorgesehenen Etagen zu löschen.

Zusammen mit der Tabelle „Finanzbedarf“ ist eine grundsätzliche Machbarkeit durch Kalkulation der mindestens zu fordernden Miete abzuschätzen.

Die Position „Anlaufkosten“ soll die Aufwendungen bis zum Vermietungsbeginn, die auch ohne Vermietungstätigkeit anfallende Betriebskosten z.B. Grundsteuer, Versicherungen, Anliegergebühren usw. abdecken.

B 1.3.4. Kalkulation Finanzbedarf

Diese Tabelle soll eine grundsätzliche Finanzierbarkeit des Projektes abschätzen helfen.

Kalkulation Finanzierung "Alte Lederfabrik" Freital			Miete bei Auslastung	
			60%	5,09
Gesamtaufwand für Anschaffung und Instandsetzung	**5.908.000,00**		70%	4,23
			80%	3,59
davon Eigenmittel Sachwerte	833.000,00			
davon Eigenmittel Barwerte	78.000,00			
davon echte Zuschüsse				
restlicher Finanzbedarf	4.997.000,00			
davon ungedeckt	-			
Annuitätendarlehen in Höhe von	4.997.000,00			
Laufzeit in Jahren bis Tilgung	52,10			
Zinssatz p.a.	1,50%			
anf. Tilgungssatz p.a.	1,25%			
Finanzierungskosten in %	0,50%	24.985,00		
monatlich		**11.508,72**		
davon anfänglicher Zins		6.277,48		
davon anfängliche Tilgung		5.231,23		
Tilgungsdarlehen in Höhe von	-			
Laufzeit in Jahren bis Tilgung	30,00			
Zinssatz p.a.	1,50%			
Tilgungssatz p.a.	3,33%			
Finanzierungskosten in %	0,00%	-		
Gesamtbelastung p.m.		**-**		
davon Tilgung		-		
zzgl. anfänglicher Zins		-		

Die Gesamtaufwendungen werden aus den bisherigen Eingaben berechnet. Bei dem empfohlenen Modell der GmbH und Einbringung des Objektes als Eigenmittel ergibt sich der restliche Finanzbedarf. Zusätzlich sollten frei verfügbare Finanzmittel als Eigenkapital zur Verfügung stehen, um die Erwerbsnebenkosten und die Vorplanung finanzieren zu können. Werden noch Fördermittel als „nichtrückzahlbare“ Zuschüsse ausgereicht, sind diese zu erfassen.

Aus der Vielzahl von Finanzierungsmodellen sind die zwei Klassiker als Berechnungsgrundlage aufgeführt. Die entsprechenden Eingabefelder sind mit den aktuellen Konditionen zu füllen. Beide Darlehenstypen können auch kombiniert werden. Die Finanzierungskosten werden in der Berechnung dem Finanzbedarf zugerechnet, da diese nicht der Bautätigkeit zur Verfügung stehen. Das können Gutach-ter-, Beratungskosten und Eintragungsgebühren sowie Disagios sein.

Die berechneten Werte von Zins und Tilgung stellen Anfangswerte dar, so dass mit jeder weiteren Tilgung bei einem Annuitätendarlehen das Verhältnis von Zins und Tilgung zugunsten der Tilgung verschoben wird. Das hat Auswirkung auf die Tabelle „Überschüsse“ und deren Berechnung der steuerlichen Ergebnisse. Die Mietkalkulation erfolgt aber davon unabhängig.

Bei Veränderung der Darlehenskonditionen kann, die Vollständigkeit der anderen Tabellen vorausgesetzt, als Schnellinformation oben rechts die Mietberechnung pro m² direkt abgelesen werden.

B 1.3.5. Kalkulation Mindestmiete

Diese Tabelle dient der Mietberechnung und dem Vergleich zur Zielvorgabe „Vergleichsmiete am Standort“. Die Werte der Vortabellen werden übernommen, so z.B. Finanzbedarf, Kosten der Rechtsform und Flächen. Beginnend bei einer durchschnittlichen Mietauslastung von 50% bis 100% wird die erforderliche Nettokaltmiete kalkuliert. Eine Auslastung unter 50% ist nicht finanziell nicht darstellbar.

Kalkulation Mindestmiete "Alte Lederfabrik" Freital

alle Werte ohne Umsatzsteuer!			dauerhafte Auslastung					
Zusammenstellung monatlicher Kosten			100%	90%	80%	70%	60%	50%
	Betriebskosten pauschal und/	5.000,00	125,00	625,00	1.125,00	1.625,00	2.125,00	2.625,00
	Energie		-	-	-	-	-	-
	Wärme		-	-	-	-	-	-
oder	Wasser		-	-	-	-	-	-
	Versicherungen		-	-	-	-	-	-
	Grundsteuer		-	-	-	-	-	-
	Hausmeister		-	-	-	-	-	-
	Anliegerpflichten		-	-	-	-	-	-
lfd. Instandsetzung nach Vermietungsbeginn			1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Hausverwaltung und Geschäftsführung			2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Kosten der Rechtsform			416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67
Liquiditätsbedarf aus Finanzierung			11.508,72	11.508,72	11.508,72	11.508,72	11.508,72	11.508,72
Rücklagenbildung z.B. für Folgesanierung								
Sonstiges								
Gewinn/Risikozuschlag								
Summe			**15.050,38**	**15.550,38**	**16.050,38**	**16.550,38**	**17.050,38**	**17.550,38**
vermietete Fläche			5.586	5.027	4.469	3.910	3.352	2.793
Mindest(kalt)miete pro m²			**2,69**	**3,09**	**3,59**	**4,23**	**5,09**	**6,28**
Kaltmiete zzgl. Umsatzsteuer			*3,20*	*3,68*	*4,27*	*5,03*	*6,06*	*7,47*
Vergleichsmiete Netto am Standort			4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
Differenz dazu			- 1,81	- 1,41	- 0,91	- 0,27	0,59	1,78

Die Eingabe der Betriebskosten erfolgt als Schätzung und berücksichtigt, das durch Leerstand und Abrechnungsungenauigkeiten der entsprechende Prozentsatz als Kostenfaktor zu berücksichtigen ist. Die anderen Felder sind durch monatliche Nettowerte zu füllen. Als Vergleichsmiete soll der Zielwert eingetragen werden. Die durchschnittliche Kaltmiete für Gewerbe in Freital beträgt 2,80 – 4,50 EUR/m². Die Eintragung stellt deshalb den maximalen Wert dar.
Es wird die dauerhafte Auslastung von 70% der vermietbaren Fläche als möglich angenommen. Bei diesem Auslastungsgrad wird die angestrebte Mietobergrenze um 0,25 EUR/m² unterschritten.

B 1.3.6. Kalkulation Ertragsteuer und Liquidität

Diese Auswertung trägt die Berechnungen der Vorblätter zusammen und zeigt die steuerlichen und Liquiditätsergebnisse.

Die Einnahmen werden anhand der Zielvorgabe Vermietung zu 70% berechnet und den Kosten gegenübergestellt. Bei diesem Auslastungsgrad ist sofort zu erkennen, dass das steuerliche Ergebnis negativ ist (keine Steuerbelastung der GmbH) und durch Abschreibungen und Tilgungen das Liquiditätsergebnis gerade noch als ausgeglichen gelten kann. Bei 80%-iger oder höherer Auslastung entstehen keine Steuern aber ein positives Liquiditätsergebnis. Dieser Überschuss steht unter anderem für weitere Sanierungsabschnitte zur Verfügung.

Die Auswirkungen der Umsatzsteuerzahlungen und Erstattungen sind in dem Liquiditätsergebnis nicht berücksichtigt, dass diese sich zeitversetzt ausgleichen. Die Anlauf- und Finanzierungskosten sind separat zusammengefasst.

Kalkulation Ertragsteuer und Liquidität

Auslastungsgrad	100%	90%	80%	70%	60%	50%
Gesamteinnahmen p.a. bei 4,23 pro m²	283.545,36	255.190,82	226.836,29	198.481,75	170.127,22	141.772,68
Gesamtausgaben, davon						
Abschreibungen	172.440,00	172.440,00	172.440,00	172.440,00	172.440,00	172.440,00
nicht umgelegte Betriebskosten	1.500,00	7.500,00	13.500,00	19.500,00	25.500,00	31.500,00
lfd. Instandsetzung	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
Hausverwaltung und Geschäftsführung	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00
Kosten der Rechtsform	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Zinsbelastung	75.329,78	75.329,78	75.329,78	75.329,78	75.329,78	75.329,78
Sonstiges	-	-	-	-	-	-
Summe	290.269,78	296.269,78	302.269,78	308.269,78	314.269,78	320.269,78
Steuerlicher Überschuss	**- 6.724,41**	**- 41.078,95**	**- 75.433,49**	**- 109.788,02**	**- 144.142,56**	**- 178.497,10**
zuzüglich Steuerentlastung	-	-	-	-	-	-
abzüglich Steuern (pauschal)	-	-	-	-	-	-
zuzüglich AfA	172.440,00	172.440,00	172.440,00	172.440,00	172.440,00	172.440,00
abzüglich Tilgungen	62.774,81	62.774,81	62.774,81	62.774,81	62.774,81	62.774,81
Liquiditätsergebnis	**102.940,77**	**68.586,24**	**34.231,70**	**- 122,84**	**- 34.477,37**	**- 68.831,91**

Bemerkung: Die Werte ergeben sich aus der Kalkulation eines 1. vollen Jahres. In Abhängigkeit von der Finanzierung sinkt in der Folge die Zinsbelastung. Daraus ergibt sich tendenziell eine höhere Steuerbelastung aber kein Liquiditätsvorteil wegen höherer Tilgung. In der Anlaufphase mindern die einmaligen Kosten, wie Anschaffungsnebenkosten, Finanzierungskosten usw. die Überschüsse in Höhe von/für

Finanzierung	24.985,00
Anlaufkosten	10.000,00
Gesamt	**34.985,00**

Umsatzsteuerzahlungen sind in der Liquiditätsberechnung nicht berücksichtigt.

B 1.3.7. Schlussfolgerungen

Aus den ermittelten Daten und Annahmen ergeben sich folgende Schlussfolgerungen zum organisatorischen und betriebswirtschaftlichen Herangehen an das Projekt „Alte Lederfabrik“ in Freital.

Wie oben ausgeführt, wird als Rechtsform die GmbH empfohlen und eine Beteiligung der Stadt Freital als Eigentümerin des Objektes. Weitere Gesellschafter können die Finanzierung und Umsetzung des Projektes übernehmen. Alternativ ist durch einen oder die möglichen Gesellschafter das Objekt mit Eigenmitteln zu erwerben.

Die Bedarfsanalyse für die entstehenden Mietflächen ist sehr genau und realistisch im Vorfeld durchzuführen. Bei höheren Auslastungsgraden sind entweder mehr Fremdkapital für die sofortige Sanierung finanzierbar oder ein weitergehender etappenweiser Ausbau aus den laufenden Liquiditätsüberschüssen.

Bei einem angenommenen durchschnittlichen Auslastungsgrad von

70% der vermietbaren Fläche wird die Zielvorgabe von 4,50 EUR/m² Höchstmiete nur um 0,27 EUR unterschritten und gerade kostendeckend gearbeitet. Damit ist eine Standartfinanzierung von knapp 5 Mio. EUR möglich, allerdings bei günstigsten Konditionen und sehr langen Laufzeiten. Bei der Größe des Objektes von 8400 m² BGF stehen trotzdem nur 600,- EUR pro m² für die Erstsanierung zur Verfügung. Daraus folgt, dass weiteres Eigenkapital und/oder Fördermittel notwendig werden, um ein Projekt dieser Größenordnung zu stemmen. Die weiter benötigten Sanierungskosten pro m² BGF können nicht durch Fremdfinanzierung aufgebracht werden.
Es ist zusätzliches Kapital notwendig, um das Objekt auf einen ähnlichen Istzustand wie z.B. das Tapetenwerk anzuheben. Dies betrifft die äußere Hülle und einige konstruktive Teile – also eine Art des Erweiterten Rohbaus. Noch nicht berücksichtigt, ist die Verzinsung des eingesetzten Kapitals.

Michael Kreßner, März 2015

4.5.3. Weitere Varianten der Finanzierung

In Ergänzung zu der vorherigen Berechnung werden zwei zusätzliche Varianten berechnet und ausgewertet. Zugrunde gelegt wird die Annahme, dass das Objekt bereits erworben wurde. Also im z.B. Eigentum der Stadt ist oder wie im Fall des Zentralwerkes in Dresden durch eine Stiftung – hier die Triasstiftung - erworben wurde und in einem Erbpachtvertrag an die Nutzer übertragen wurde.* Wenn das nicht der Fall ist, so muss der Erwerb in die Kosten einfließen. Wenn also das Grundstück und das Gebäude für 100 € pro m2 Bruttogeschossfläche (BGF) erworben werden, dann mindert dies die zur Verfügung stehenden Baukosten genau um diese Summe.

In den bisherigen Varianten wurde von einem Zinssatz von 1,5 % ausgegangen. Ein solcher Zinssatz ist zum jetzigen Zeitpunkt nur bei kurzfristigen, variablen Krediten erreichbar. Der Zinssatz für einen klassischen Baukredit z.B. bei einer Stadtsparkasse liegt mit Stand April 2015 für eine fünfjährige Laufzeit bei 2,5 %. Dieser wird für die nächsten Varianten angesetzt.

**Das Erbbaurecht*
Um unsere Ziele zu erreichen, arbeiten wir vor allem mit Projektgruppen zusammen. Dabei versuchen wir als Stiftung das Grundstück gemeinsam mit den Gruppen zu erwerben und im Erbbaurecht an diese weiterzugeben.

Das Erbbaurecht ist das veräusserliche und vererbliche Recht, ein Bauwerk auf fremden Grund und Boden zu haben. Man erhält sozusagen „Eigentum auf Zeit“. Durch den Erwerb des Grundstücks durch die Stiftung, soll der Spekulation von Grund und Boden entgegengewirkt werden. Wir sind als gemeinnützig anerkannt und durch unsere Satzung ist der Weiterverkauf der Grunstücke nicht ohne Weiteres möglich.

Das Erbbaurcht ermöglicht es uns die Grundstücke dauerhaft einer so zialen und möglichst ökologischen Nutzung zuzuführen. Dies geschieht durch die Gruppen. Auf den Grundstücken können Wohnprojekte, Gewerbeeinheiten wie Kunstateliers, Handwerksbetriebe oder soziale Einrichtungen, wie Kindergärten oder Pflegegruppen realisiert werden. Für die Nutzung der Grundstücke wird ein Erbbauzins erhoben. Dieser wird für die Deckung der Fixkosten der Stiftung, für ihre gemeinnützigen Aufgaben und für die Finanzierung neuer Grundstücke eingesetzt.[1]

[1] Stiftung TRIAS

Variante 1 – Zinssatz 2,5 % und Baukosten von 500 € pro m² BGF

Kalkulation Finanzierung "Alte Lederfabrik" Freital			Miete bei Auslastung	
			60%	5,18
Gesamtaufwand für Anschaffung und Instandsetzung	**4.210.002,20**		70%	4,31
			80%	3,66
davon Eigenmittel Sachwerte	2,00			
davon Eigenmittel Barwerte	0,20			
davon echte Zuschüsse				
restlicher Finanzbedarf	4.210.000,00			
davon ungedeckt	-			
Annuitätendarlehen in Höhe von	4.210.000,00			
Laufzeit in Jahren bis Tilgung	49,66			
Zinssatz p.a.	2,50%			
anf. Tilgungssatz p.a.	1,00%			
Finanzierungskosten in %	0,30%	12.630,00		
monatlich		**12.316,00**		
davon anfänglicher Zins		8.797,15		
davon anfängliche Tilgung		3.518,86		
Tilgungsdarlehen in Höhe von	-			
Laufzeit in Jahren bis Tilgung	30,00			
Zinssatz p.a.	1,50%			
Tilgungssatz p.a.	3,33%			
Finanzierungskosten in %	0,00%	-		
Gesamtbelastung p.m.		-		
davon Tilgung		-		
zzgl. anfänglicher Zins		-		

Der Finanzierungsbedarf liegt bei 4,2 Mio. Die ortsübliche Miete wird ab einem Vermietungsstand von 70 % unterschritten und ab einem Vermietungsstand von über 90% liegt die Miete ca. ein Drittel unter der örtlichen Vergleichsmiete.

Kalkulation Mindestmiete "Alte Lederfabrik" Freital							
alle Werte ohne Umsatzsteuer!			dauerhafte Auslastung				
Zusammenstellung monatlicher Kosten		100%	90%	80%	70%	60%	50%
Betriebskosten pauschal und/	5.000,00	125,00	625,00	1.125,00	1.625,00	2.125,00	2.625,00
Energie		-	-	-	-	-	-
Wärme		-	-	-	-	-	-
oder Wasser		-		-	-	-	-
Versicherungen							
Grundsteuer		-	-	-	-	-	-
Hausmeister		-	-	-	-	-	-
Anliegerpflichten		-	-	-	-	-	-
lfd. Instandsetzung nach Vermietungsbeginn		500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Hausverwaltung und Geschäftsführung		2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Kosten der Rechtsform		416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67
Liquiditätsbedarf aus Finanzierung		12.316,00	12.316,00	12.316,00	12.316,00	12.316,00	12.316,00
Rücklagenbildung z.B. für Folgesanierung							
Sonstiges							
Gewinn/Risikozuschlag							
Summe		**15.357,67**	**15.857,67**	**16.357,67**	**16.857,67**	**17.357,67**	**17.857,67**
vermietete Fläche		5.586	5.027	4.469	3.910	3.352	2.793
Mindest(kalt)miete pro m²		**2,75**	**3,15**	**3,66**	**4,31**	**5,18**	**6,39**
Kaltmiete zzgl. Umsatzsteuer		*3,27*	*3,75*	*4,36*	*5,13*	*6,16*	*7,60*
Vergleichsmiete Netto am Standort		4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
Differenz dazu		- 1,75	- 1,35	- 0,84	- 0,19	0,68	1,89

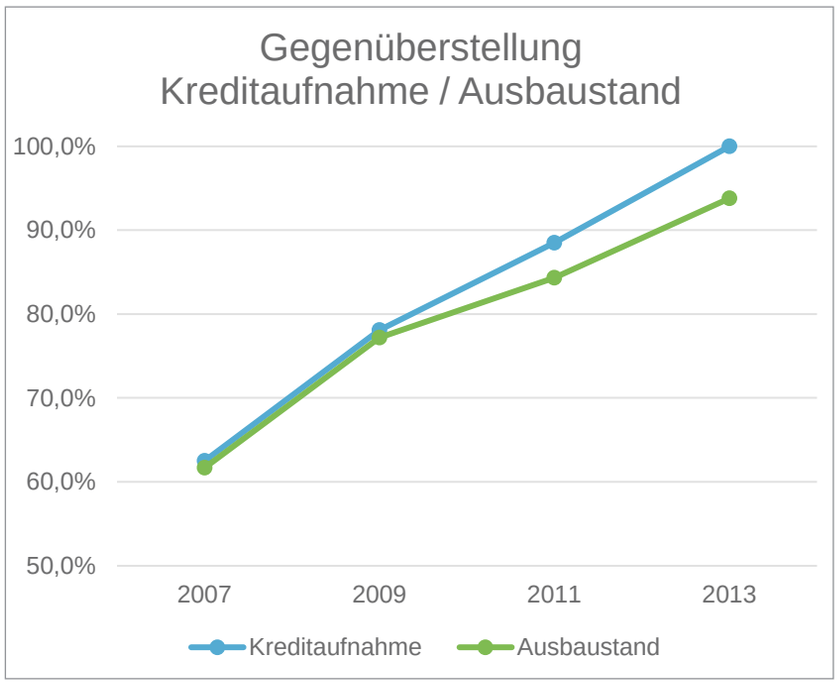
Variante 2 – Zinssatz 2,5 % und Baukosten von 400 € pro m² BGF

Kalkulation Finanzierung "Alte Lederfabrik" Freital			Miete bei Auslastung	
Gesamtaufwand für Anschaffung und Instandsetzung	**3.370.002,20**		60%	4,45
			70%	3,68
			80%	3,11
davon Eigenmittel Sachwerte	2,00			
davon Eigenmittel Barwerte	0,20			
davon echte Zuschüsse				
restlicher Finanzbedarf	3.370.000,00			
davon ungedeckt	-			
Annuitätendarlehen in Höhe von	3.370.000,00			
Laufzeit in Jahren bis Tilgung	49,66			
Zinssatz p.a.	2,50%			
anf. Tilgungssatz p.a.	1,00%			
Finanzierungskosten in %	0,30%	10.110,00		
monatlich		**9.858,65**		
davon anfänglicher Zins		7.041,90		
davon anfängliche Tilgung		2.816,76		
Tilgungsdarlehen in Höhe von	-			
Laufzeit in Jahren bis Tilgung	30,00			
Zinssatz p.a.	1,50%			
Tilgungssatz p.a.	3,33%			
Finanzierungskosten in %	0,00%	-		
Gesamtbelastung p.m.		-		
davon Tilgung		-		
zzgl. anfänglicher Zins		-		

Der Finanzierungsbedarf liegt bei knapp 3,4 Mio. Euro und schon deutlich unter dem der vorherigen Variante. Die Berechnungen zeigen, dass unter diesen Bedingungen ab einem Vermietungsstand von 60 % die ortsübliche Miete unterschritten wird und ab einem Vermietungsstand von 80% die Miete ca. ein Drittel unter der örtlichen Vergleichsmiete liegt.

Kalkulation Mindestmiete "Alte Lederfabrik" Freital							
alle Werte ohne Umsatzsteuer!			dauerhafte Auslastung				
Zusammenstellung monatlicher Kosten		100%	90%	80%	70%	60%	50%
Betriebskosten pauschal und/	5.000,00	125,00	625,00	1.125,00	1.625,00	2.125,00	2.625,00
Energie		-	-	-	-	-	-
Wärme		-	-	-	-	-	-
oder Wasser		-	-	-	-	-	-
Versicherungen		-	-	-	-	-	-
Grundsteuer		-	-	-	-	-	-
Hausmeister		-	-	-	-	-	-
Anliegerpflichten		-	-	-	-	-	-
lfd. Instandsetzung nach Vermietungsbeginn		500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Hausverwaltung und Geschäftsführung		2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Kosten der Rechtsform		416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67
Liquiditätsbedarf aus Finanzierung		9.858,65	9.858,65	9.858,65	9.858,65	9.858,65	9.858,65
Rücklagenbildung z.B. für Folgesanierung							
Sonstiges							
Gewinn/Risikozuschlag							
Summe		**12.900,32**	**13.400,32**	**13.900,32**	**14.400,32**	**14.900,32**	**15.400,32**
vermietete Fläche		5.586	5.027	4.469	3.910	3.352	2.793
Mindest(kalt)miete pro m²		**2,31**	**2,67**	**3,11**	**3,68**	**4,45**	**5,51**
Kaltmiete zzgl. Umsatzsteuer		*2,75*	*3,18*	*3,70*	*4,38*	*5,30*	*6,56*
Vergleichsmiete Netto am Standort		4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
Differenz dazu		- 2,19	- 1,83	- 1,39	- 0,82	- 0,05	1,01

Beide Varianten zeigen, dass ein hoher Vermietungsstand erforderlich ist, damit die Mieteinnahmen die Kosten decken. Beide Best-Practice-Beispiele aus Leipzig – die Spinnerei und das Tapetenwerk – liegen innerhalb bzw. unterhalb des Kostenrahmens der beiden letzten Varianten. Beide Projekt verfolgen ein ähnliches Ausbaumodell. Die Gebäude werden über einen Zeitraum von 10 bis 20 Jahren schrittweise umgebaut. Es wird so viel Mietfläche finanziert und geschaffen wie möglich und notwendig. Somit kann der Vermietungsstand hochgehalten werden.



Gegenüberstellung Kreditaufnahme und Ausbaustand im Best-Practice-Beispiel Tapetenwerk in Leipzig

Und es wird deutlich, dass der Zinssatz sehr wichtig ist. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) als größte Förderbank Deutschlands konzentriert mit ihren besonderen Krediten für Gebäude im Wesentlichen auf die Finanzierung von energetischen Verbesserungen. Im Rahmen der Forschungsarbeit wurde der ökonomische, ökologische und stadträumliche Wert solcher historischen Industrieanlagen nachgewiesen. Solche Projekte sind also durchaus förderwürdig. Zur Zeit werden z.B. für energetische Sanierungen Kredite mit einem Zinssatz von 0,75 Prozent Zinsen ausgegeben. Welche Auswirkungen es haben könnte, wenn man für solche Projekte ein besonderes Programm auflegen und diese mit den gleichen Zinssätzen finanzieren würde, zeigt die letzte Variante.

Variante 3 – Zinssatz 0,75 % und Baukosten von 400 € pro m² BGF

Kalkulation Finanzierung "Alte Lederfabrik" Freital			Miete bei Auslastung	
Gesamtaufwand für Anschaffung und Instandsetzung	**3.370.002,20**		60%	2,97
			70%	2,42
			80%	2,01
davon Eigenmittel Sachwerte	2,00			
davon Eigenmittel Barwerte	0,20			
davon echte Zuschüsse				
restlicher Finanzbedarf	3.370.000,00			
davon ungedeckt	-			
Annuitätendarlehen in Höhe von	3.370.000,00			
Laufzeit in Jahren bis Tilgung	74,28			
Zinssatz p.a.	0,75%			
anf. Tilgungssatz p.a.	1,00%			
Finanzierungskosten in %	0,30%	10.110,00		
monatlich		**4.929,33**		
davon anfänglicher Zins		2.112,57		
davon anfängliche Tilgung		2.816,76		
Tilgungsdarlehen in Höhe von	-			
Laufzeit in Jahren bis Tilgung	30,00			
Zinssatz p.a.	1,50%			
Tilgungssatz p.a.	3,33%			
Finanzierungskosten in %	0,00%	-		
Gesamtbelastung p.m.		-		
davon Tilgung		-		
zzgl. anfänglicher Zins		-		

Schon bei einem Vermietungsstand von 40 % wird die ortsübliche Miete unterschritten und ab 60% Vermietung liegt die Miete ca. ein Drittel unter örtlicher Vergleichsmiete.

Kalkulation Mindestmiete "Alte Lederfabrik" Freital							
alle Werte ohne Umsatzsteuer!			dauerhafte Auslastung				
Zusammenstellung monatlicher Kosten		100%	90%	80%	70%	60%	50%
Betriebskosten pauschal und/	5.000,00	125,00	625,00	1.125,00	1.625,00	2.125,00	2.625,00
Energie		-	-	-	-	-	-
Wärme		-	-	-	-		
oder Wasser		-	-	-	-		
Versicherungen		-	-	-	-	-	-
Grundsteuer		-	-	-	-		
Hausmeister		-	-	-	-	-	-
Anliegerpflichten		-	-	-	-	-	-
lfd. Instandsetzung nach Vermietungsbeginn		500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Hausverwaltung und Geschäftsführung		2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Kosten der Rechtsform		416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67
Liquiditätsbedarf aus Finanzierung		4.929,33	4.929,33	4.929,33	4.929,33	4.929,33	4.929,33
Rücklagenbildung z.B. für Folgesanierung							
Sonstiges							
Gewinn/Risikozuschlag							
Summe		**7.970,99**	**8.470,99**	**8.970,99**	**9.470,99**	**9.970,99**	**10.470,99**
vermietete Fläche		5.586	5.027	4.469	3.910	3.352	2.793
Mindest(kalt)miete pro m²		**1,43**	**1,68**	**2,01**	**2,42**	**2,97**	**3,75**
Kaltmiete zzgl. Umsatzsteuer		*1,70*	*2,00*	*2,39*	*2,88*	*3,53*	*4,46*
Vergleichsmiete Netto am Standort		4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
Differenz dazu		- 3,07	- 2,82	- 2,49	- 2,08	- 1,53	- 0,75

4.6. Fazit

Ziel des Modellvorhabens in der sächsischen Stadt Freital war die Begleitung und Dokumentation der kreativwirtschaftlichen Aktivierung der ehemaligen Lederfabrik. Während der knapp zweijährigen Projektlaufzeit wurde das historische Fabrikareal von der Stadt erworben und in das städtische Entwicklungskonzept F1-F2-F3 als „Freitaler Kreativfabrik“ aufgenommen. Vom Stadtquartier über die Gebäudestruktur bis hin zu regionalen Akteuren und Nutzern wurden Bestand und Potentiale analysiert. Diese Ergebnisse und die Auswertungen aus dem Bauforschungsteil mit den Best-Practice-Beispielen bildeten die praxisorientierten Grundlagen für ein erstes belastbares Konzept einer Freitaler Kreativfabrik. Mit der abschliessenden Gegenüberstellung verschiedener Verwaltungs- und Finanzierungsmodelle bis hin zu konkreten Rechenbeispielen mit regionalen Mieten konnte hier aufgezeigt werden, dass ein Übertrag der erfolgreichen Projekte generell möglich und durchaus planbar ist – auch ausserhalb der Metropolen.

Die kreativwirtschaftliche Nutzermischung wird in kleineren Städten anders aussehen und sich auch regional unterscheiden: mit dem „Alleinstellungsmerkmal Porzellan“ hat die Stadt Freital einen klaren Ankerpunkt gesetzt, an dem Manufaktur und Kreativwirtschaft, Werkstatt und „Think-Tank“, Ausstellung und Bildung, alte Industriearchitektur und neue Arbeitswelten angedockt werden können.

Im nächsten Schritt kann – und sollte - nun im Rahmen einer konkreten „Fachplanung Ausbau“ die Detail- und Kostendarstellung einer niedrigschwelligen Sanierung und die Präzisierung der Zeithorizonte für eine schrittweise Sanierung und Vermietung der Freitaler Kreativfabrik erfolgen. Die bereits akquirierten „potentiellen Nutzer“ lassen aktuell eine präzise Planung zu, fordern aber auch gleichzeitig belastbare Mietaussagen und Einzugstermine.

Teil 5 // Zusammenfassung

5.1 Antworten auf die Forschungsfragen - eine Einführung

These 1 – Hauptthese
Durch niedrigschwellige Instandsetzung können brachliegende Industrieanlagen zu kostenoptimierten und nutzerorientierten Arbeitsräumen umgebaut werden, die für die Kultur- und Kreativwirtschaft attraktiv sind.

Im Rahmen von Forschungsprojekt und Modellvorhaben wurde ausführlich recherchiert, was eigentlich ein „attraktiver und nutzerorientierter Arbeitsraum“ für Kreative ist (s.a. These 2). Im Fokus stand aber die ganzheitliche Betrachtung großflächigen Leerstands, und hier insbesondere dessen mögliche Nutzung als moderne Produktionsstätte eines speziellen Wirtschaftszweiges.

Zuerst durch Interviews mit Eigentümern von Industriebrachen – leerstehenden und bereits aktivierten – und Nutzern – potentiellen und bereits aktiven – und dann durch die intensive Diskussion in Workshops konnte ein praxisorientierter Problemkatalog aufgestellt werden (s.a. Kapitel 5.2), dem im Projekt schrittweise Lösungsansätze zugeordnet wurden. Die Auswertung und Darstellung der Best-Practice-Beispiele bzw. der ersten „Projekte auf dem Weg“ in Sachsen eröffnet zudem neue Kommunikations- und Kontaktmöglichkeiten, um Grundstückseigentümer und potentielle Nutzer hier zusammenzubringen – nicht zuletzt durch die projektbegleitende Website www.kreative-produktionsstaedte.de.

Ein „kostenoptimierter Arbeitsraum“ bleibt für den Vermieter ein Raum, welcher keinen „Verlust“ produziert. Ab diesem Punkt aber ist die (Rendite)Diskussion offen. Die Projektthese, dass hier ein Drittel bis fünfzig Prozent der regional üblichen Mieten angesetzt werden können (und sollen), wurde nun nachweislich durch den betriebswirtschaftlichen Bezug zwischen niedriginvestiver Sanierung und unterdurchschnittlicher Miete untermauert: „niedrigschwellige Instandsetzung“. Denn der damit einhergehende überdurchschnittlich hohe Vermietungsstand der Best-Practice-Beispiele beträgt i.d.R. 100% - es gibt häufig regelrechte Wartelisten und nur eine geringe Mieterfluktuation.

Damit ist der erste Schritt zum attraktiven weil „kostenoptimierten“ Arbeitsraum gemacht – für Vermieter und Nutzer gleichermaßen.

Als zweiter Schritt kann der Abbau der Hemmschwelle „Betriebskosten“ betrachtet werden. Dafür wurden detailliert verschiedenste Räume, Ausbaustufen, Nutzungen ausgewertet und dem „deutschen Normnutzer“ nach Energiesparverordnung gegenübergestellt. Auch hier wurde ein bereits umgesetztes Ausbauminimum ausgewertet und dessen Auswirkungen auf den tatsächlichen Energieverbrauch der Raumnutzer dargestellt (s.a. These 4). Der reale Nutzer verbraucht ca. 60 Prozent der für den „Normnutzer“ berechneten Energie. Ein wesentliches Einsparungspotential und somit den beeinflussbaren Anteil der Betriebskosten kann der Nutzer selbst regulieren.

„Was man über die Zeit gelernt hat, ist, dass man großes Glück mit der Bausubstanz hatte. Das Ding (die Spinnerei in Leipzig - Anm. d. Verfasser) wurde schon mehr oder weniger für die Ewigkeit gebaut, insbesondere was die Produktionshallen angeht. Die sind mit über einem Meter Mauerwerkswänden gebaut worden, mit diesen Kastenfenstern aus Gusseisen, die man schonend sanieren kann.
Letztendlich haben wir die Gebäude selbst mit Sprinkleranlage, Heizung, Elektro, Wasser, Abwasser und dann eben einer groben Raumaufteilung für nur knapp 400Euro/m² Umbaukosten renovieren können, inklusive der Dachdämmung und Dachsanierung.
Und das ist dann die Basis dafür, dass man sich mit einer Miete, die knapp unter drei Euro / qm liegt, durchaus refinanzieren kann. Insofern kommen da zwei optimale Bedingungen zusammen, Bestehungsqualität und großes wachsendes Potential an Nutzern, die solche unfertigen Räume schätzen und lieben und gleichzeitig diese niedrigen Mieten brauchen, um zu existieren oder auch um zu wachsen.“

Quelle: Interview (1. Termin) mit Bertram Schultze, GF Spinnerei Leipzig

Foto linke Seite: Atelier der Künstlerin Hjördis Baacke im Tapetenwerk.

„Seit mittlerweile zehn Jahren lebe und arbeite ich in Leipzig. Die Stadt bietet aus meiner Sicht vielfältige Möglichkeiten für Künstler. Ich bin aus dem Osten der Stadt in ein Atelier im Westwerk gezogen, weil ich mir vor allem Kontakte und Ateliergemeinschaften erhoffte. Das Umfeld der Kreativen würde ich als anregendes, distanziertes Nebeneinanderher beschreiben. Der lose Kontakt ist sehr angenehm, anregend und motivationssteigernd, er kann aber auch zu konkreter, gemeinsamer Arbeit führen. Es kommt sehr auf einen selbst an, die Chancen auch wahrzunehmen."

Quelle: Interview mit Franziska Möbius, Künstlerin aus Leipzig

Als größte Hemmschwelle zwischen potentiellem Vermieter und kreativem Nutzer zeigte sich allerdings das offensichtliche Definitionsproblem für „Kreativwirtschaft". Erstaunlich häufig wurde die vermeintliche Kausalkette Kreativer = Künstler = Prekariat zitiert und als Begründung für quasi vorprogrammierte Mietzahlungsprobleme angeführt. Zusätzlich wird mit dieser eingeschränkten Sichtweise auch negiert, dass der Künstler i.d.R. ein selbständiger Freiberufler ist, welcher Einnahmen und Ausgaben generiert, eine Steuererklärung abgibt und in der Regel sehr genau weiß, welche Miete er sich leisten kann – und vor allem: welche nicht. Insofern ist er ein ebenso realistischer Partner für einen „Gewerberaummietvertrag" wie jede andere Firma.

Im Tapetenwerk Leipzig beträgt der Anteil an tatsächlichen Kunsträumen aktuell exakt ein Drittel der gesamten Mietfläche. Auch hier zeigen die Best-Practice-Beispiele: die Mischung macht nicht nur den Unterschied – sie kann auch Erfolg garantieren.

These 2
Alte Industrieanlagen werden von der Kultur- und Kreativwirtschaft generell als attraktiver Arbeitsraum gewertet.

„Es gibt auch Gebiete (in Chemnitz - Anm. d. Verfasser) mit einem beklagten Leerstand von 50 %, wo voll belegte, sanierte Häuser stehen und leere, unsanierte Häuser. Da schauen Dich die Leute aus der Verwaltung mit großen Augen an, wenn man sagt: „Saniert die Häuser, dann funktioniert das Stadtgebiet wieder." Da macht man stattdessen gerne Studien und richtet Stellen für Missstandsmanagement ein, die sich dann um dieses schwierige Gebiet kümmern."

Quelle: Interview mit Lars Fassmann, Immobilieneigentümer und Akteur aus Chemnitz

Neben dem – auch in dieser Publikation – immer wieder betonten besonderen Charme der historischen Industriearchitektur sind nun die ganz konkreten Vorteile und Probleme dieser Gebäude aus Sicht des interessierten Nutzerklientels zusammengestellt und bewertet worden.

Besonders hervorzuheben sind die

- kompakte Bauweise bei gleichzeitig individueller Raumaufteilung,
- Flexibilität bei der Flächennutzung,
- nicht genormte Raumstrukturen,
- offene Entwicklungsmöglichkeiten.

Nicht jede sanierte Fabrikanlage bietet diese Freiräume zwangsläufig. Gerade die hohe Flexibiliät, welche die neuen Arbeitswelten und die weltweite mediale Vernetzung implizieren, fordert ein neues Raumverständnis – das interessanterweise ein Einfaches ist.
Der vermeintlich „neu definierte" Arbeitsraum ist wenig kompliziert und lässt seinem Nutzer ein Maximum an Gestaltungsspielraum – bis hin zum ständigen „Nutzungswechsel". Die verwendeten Baumaterialien müssen das praktisch unterstützen und Umbau sollte jederzeit möglich sein.
In der Regel weisen die historischen Fabriken aus der Gründerzeit nicht nur eine sehr reduzierte und sehr gute Bausubstanz auf - sie bieten aufgrund ihrer ganz rational auf die damaligen Produktionsprozesse abgestellten Raumentwürfe optimale Voraussetzungen für die multiple Arbeitswelt der Kreativen.

Im Ergebnis des ersten Projektworkshops wurde der Fragenkatalog „Raum-Bedarf" vereinfacht und als Umfrage auf der projektbegleitenden Website eingestellt. Die dort abgefragten „Wunschraumgrößen" haben wenig mit einer Arbeitsstättenrichtlinie zu tun und die Möglichkeit zum flexiblen Nutzungswechsel sieht keine Baunutzungsverordnung bisher so vor. Diese und andere Probleme sind ausführlich im Rechts-

gutachten dieser Arbeit behandelt. Den dringenden Anlass für eine neue Anwendung bis hin zur Novellierung auch der Bauregelwerke geben die neuen Arbeitswelten in jedem Fall. Ihre rasante Entwicklung hat die meisten Regelwerke mindestens ein- wenn nicht sogar überholt – was Eigentümer, Nutzer, Gründer und Verwaltung regelmäßig an ihre jeweiligen Grenzen führt.

These 3
Die Nutzung ehemaliger Fabrikanlagen als kreative Produktionsstätte ist ein übertragbares Konzept - auch außerhalb der Großstädte.

Der zweite Projektworkshop wurde gezielt unter die Überschrift „Kreativwirtschaft außerhalb der Metropolen“ gestellt und in der kleinen Mittelstadt Freital veranstaltet. Gerade im Rahmen des Modellvorhabens in Sachsen konnten hier sehr gut allgemeine und regionale Anforderungen an ein „kreatives Arbeitsumfeld“ diskutiert, sortiert und analysiert werden.

Bereits in einer vorangegangenen Forschungsarbeit hatten sich die Verfasser mit den Vor- und Nachteilen kleinerer Städte fachlich auseinandergesetzt.[1] Verschiedene Punkte des dort im Ergebnis aufgestellten „Masterplan Kernstadt“ wie z.B. das Herausarbeiten von aktuellen Alleinstellungsmerkmalen bzw. historisch verankerten Besonderheiten der jeweiligen Stadt sind auch für eine erfolgreiche Suche nach einem besonderen Nutzerklientel grundlegend. Zum einen kann ein erstes Nutzungskonzept und die dort enthaltene „Mietermischung“ daran bereits orientiert werden (s.a. Teil 4, 4.5. „Kreativfabrik Freital“ - ein Modellprojekt, 4.5.1. Raumkonzept und Nutzerstruktur Lederfabrik Freital), zum anderen tritt dann in einem regionalen Netzwerk der Kommunen die natürliche Konkurrenz beim „Werben um die kreative Klasse“ in den Hintergrund und kann im Gegenteil förderlich wirken.

„Also, für einen großen Teil der Akteure in der Kultur- & Kreativwirtschaft ist ein direkter Kontakt zum Kunden nicht nötig bzw. nicht ständig nötig, so dass man beispielsweise auch über Skype oder Google Hangout die notwendige Kommunikation und Abstimmung koordinieren kann.
Letzten Endes ist es ja so: Es gibt nichts, was nicht geht. Es kommt auch in der Kultur- und Kreativwirtschaft zunehmend darauf an, wie offen ich mein Geschäftsmodell, meine Vertriebsstruktur, meine Kundschaft denke. Wie kreativ kann ich eigentlich mit der Erbringung meiner Leistung umgehen? Man muss als bildender Künstler ja nicht nur Kunstwerke erschaffen, sondern kann mit diesen Fähigkeiten und dem Wissen noch deutlich mehr machen. “

Quelle: Interview mit Nadine Weise, Kompetenzzentrum Kultur- und Kreativwirtschaft des Bundes

Denn der grundlegende Unterschied zu den Großstädten wird i.d.R. sein, dass dort Vertreter der Kreativwirtschaft bereits leben und arbeiten und die Probleme hier entweder fehlender Raum oder eine nicht ausreichend „kooperative Mischung“ sind. Die Kreativwirtschaft ist sehr heterogen und wünscht sich auch an einem zentralen Arbeitsort keine „Monokultur“ einzelner Branchen – nimmt man spezielle Beispiele wie Bandprobenräume oder Bildhauerwerkstätten aus, welche z.B. aus akustischen Gründen mit anderen Branchen nur im Einzelfall kompatibel sind. Selbst die klassischen „Atelierhäuser“ der bildenden Künstler werden von der jüngeren Generation nur noch als bedingt erstrebenswerter Arbeitsort angesehen.

Insofern ist es für die nachhaltige Ansiedlung der Kreativwirtschaft zwar nachweislich förderlich, wenn es sich um einen Ausbildungsstandort Kreativer handelt – im Vordergrund bisheriger Betrachtungen stehen hier Hochschulen und Akademien. Allerdings zeigt das Beispiel Chemnitz mit seiner Technischen Universität und den damit verbundenen hochinteressanten Start-Ups, das ein natürlicher und förderlicher (Kreativ)Branchenmix auch hier keineswegs vorprogrammiert ist, sondern im Gegenteil intensiv erarbeitet und gepflegt werden muss. Auch Großstadtnähe kann also durchaus förderlich sein – muss sie aber nicht.

[1] Im Rahmen der Arbeit „Aktivieren des Stadtzentrums von Kleinstädten durch die verknüpfte Anwendung erfolgreicher Modelle aus Großstädten und ländlichen Regionen wie innovatives Leerstandsmanagement, installieren multipler Häuser und Förderung alternativer Wohnformen für die Generation Plus“,Büro rb architekten

Werden hier aktive Kontakte – insbesondere zu Bildungsstandorten – aufgebaut, können die gut ausgebildeten Kreativen in der Region gehalten und in einem regionalen Netzwerk quasi „beurteilen“: Angebot und Nachfrage.

Neben dem flexiblen Raumangebot bewerten Kreative ihr direktes Umfeld vordergründig nach Kommunikationsorten und sozialen Kontaktmöglichkeiten (s.a. Auswertung Fragenkatalog „Raum-Bedarf“). Bietet ein Stadtquartier dies (noch) nicht, ersetzt das entsprechende Angebot in der Fabrik selbst den Mangel. Erfolgt das Angebot dort ebenfalls nicht, wird der Ort nicht angenommen.

Findet also eine Stadt oder Region in ihrer Manufaktur-Historie ein Merkmal, welches gezielt herausgearbeitet werden kann wie in Freital die Porzellanherstellung oder im Vogtland die „Plauener Spitze“, kann sie damit nicht nur von Anfang an die Akteure vor Ort einbinden(!), sondern auf dieser Basis erste überregionale „Wunschnutzer“ identifizieren und kontaktieren. Ist im Rahmen des schrittweisen Ausbaus und der schrittweisen Vermietung ein entsprechender Nutzungscluster installiert, wird er weitere kreative Nutzer auch aus anderen Branchen anziehen. Wichtig sind hier Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit und die aktive Pflege der Nutzermischung!

Gerade für kleinere Städte macht die hohe Affinität der Kreativwirtschaft zur Manufaktur die Entscheidung relativ leicht, ob eine gezielte Förderung und Ansiedlung Kreativer vorteilhaft ist. Neben dem simplen Effekt der „Wirtschaftsansiedlung“ flexibler Unternehmen des Klein- und Mittelstands nutzt jede Stadt damit auch ein spezielles Instrument zur Stadtentwicklung – durch die aktive Wiederbelebung ihrer historischen Produktionsstandorte und damit einer sehr modernen, anschaulichen und preiswerten Aufarbeitung dieses wichtigen Teils ihrer Stadtgeschichte. Wird dann noch ein mehrteiliges Ansiedlungskonzept wie in Freital räumlich umgesetzt und angeboten (s.a. Teil 4, 4.3. F1+F2+F3 - das Freitaler Konzept), werden Synergien direkt vor Ort nicht nur branchenübergreifend sondern zwischen ganz verschiedenen Wirtschaftszweigen möglich.

These 4
Historische Industrieanlagen sind kompakte Ressourcenspeicher mit großen nutzbaren Flächen und befördern aufgrund ihrer Lage und ihrer Baustruktur ein positives Aufwand-Nutzen-Verhältnis bei der Schaffung und der Erhaltung von Arbeitsräumen.

Ein zentrales Ziel dieser Forschungsarbeit war die ausführliche und transparente Bewertung des Gebäudebestands historischer Industrieanlagen, um neben dem bekanntermaßen historischen Wert durch verschiedene baufachliche Datenerhebungen bis hin zum Betriebskostenvergleich auch die rein bauwirtschaftliche und energetische Bedeutung dieser vorhandenen Flächenressourcen herauszuarbeiten.

Die Best-Practice-Beispiele aus Leipzig zeigen die Ressourcen sehr deutlich auf. Alle drei Anlagen sind fast 150 Jahre alt und in ihrer Kernsubstanz original. Alle Drei konnten und können mit sehr geringem bau-

lichen und finanziellen Aufwand umgebaut werden. Die tatsächlichen Kosten liegen bei einem Fünftel der von den anerkannten Kalkulationsgrundlagen für Architekten angesetzten Bausummen - auch diese Regelwerke müssen angepasst werden. Diese beiden Grundlagen in Kombination mit einem dem Ort verbundenen und baulich erfahrenen Management ermöglichen es auch in allgemeinen Krisenzeiten wie z.B. den Jahren 2008 – 2010 entgegen der allgemeinen Tendenz zu wachsen.

Selbst der energetischen Bewertung nach heutigen Maßstäben kann die niedriginvestive Instandsetzung gründerzeitlicher Industriearchitektur nachweislich standhalten, da es sich hier i.d.R. um eine sehr gute Bausubstanz handelt. Auch hier kommt es grundsätzlich darauf an, wie heutige Regelwerke im Umgang mit dem Baubestand angewendet werden. Nur eine ganzheitliche Betrachtungsweise angefangen bei Stadtentwicklung und Verkehr über die neuen Arbeitswelten bis hin zu modernen energetischen Konzepten kann letztendlich zu einem belastbaren Aktivierungskatalog führen.

Von den potentiellen Nutzern der alten Produktionsstätten werden diese Arbeitsräume vordergründig positiv bewertet (s.o.) – auch wenn sie den Anforderungen einer Arbeitsstättenrichtlinie ggfls. nicht vollumfänglich entsprechen:

wird bei der Arbeit am Computer direkter Sonneneinfall als hinderlich betrachtet, installiert der Kreative möglicherweise keinen Lichtschutz am Fenster, sondern tauscht bei Bedarf den Schreibtisch mit der Besprechungscouch – der Raum bleibt sonnig.

Übermäßiges Heizen wird als unökologisch und teuer betrachtet und der kreative „Schreibtischarbeiter“ bewegt sich vorzugsweise bei Tischkicker oder Tischtennis – der Raum ist trocken, sicher und warm.

Dies alles gelingt allerdings nur bei entsprechendem Platz– der Raum ist flexibel. Größere Mietflächen ermöglichen auch eine gut proportionierte und preiswerte Aufteilung der historischen Produktionsräume, passend zu den besonderen Raumhöhen, Flurbreiten und Fenstergrößen dieses speziellen Baubestands – der Raum zeigt seine Geschichte.

„Die Liegenschaft (die Spinnerei in Leipzig - Anm. d. Verfasser) hat einen schon gelehrt, dass es nicht so einfach ist. Wir hatten anfangs eine Art Bauträgermodell für die Verwertung, das wir dann auch revidierten und auf Bestandshaltung gingen. Auch aus Not, weil man in eine Immobilienkrise hineingekauft hat. Wenn man da zu einer Bank gegangen ist und gesagt hat: Ostdeutschland, Fabrik, Künstler, dann waren es die Zauberworte, um kein Geld zu bekommen. Dies war durchaus ein Problem bei knapp 65000m² Leerstand. Die Kunst schien damals die einzige Möglichkeit hier eine Entwicklung zu tätigen. Das zeigt schon die Bottom-Up Phase, dass die Künstler diejenigen waren, die an günstigen großen Flächen interessiert waren.“

Quelle: Interview (1. Termin) mit Bertram Schultze, GF Spinnerei Leipzig

Kreatives Nutzerverhalten:

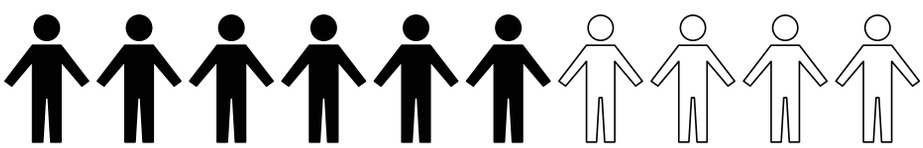
Energieverbrauch

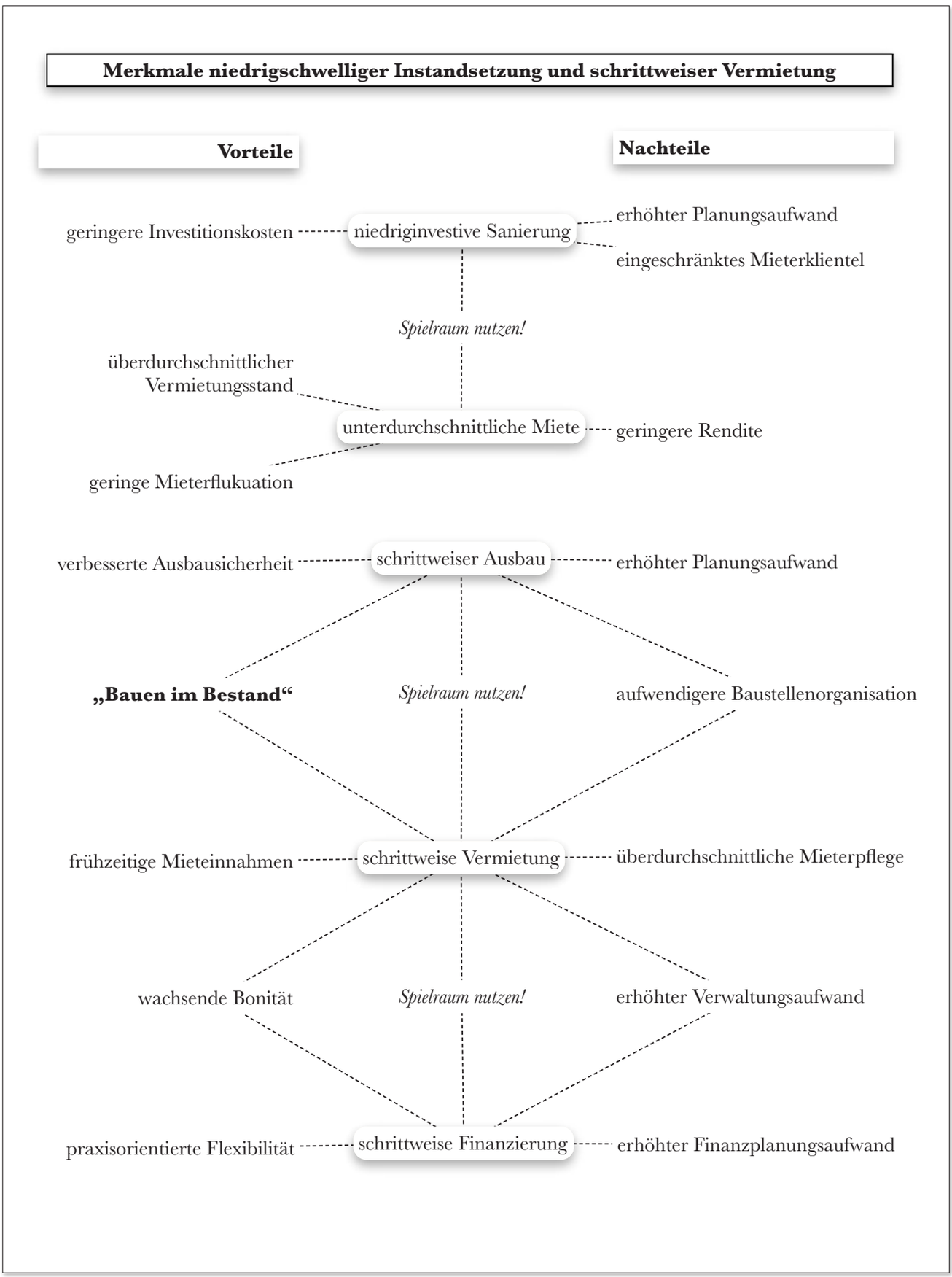
Nach der Ermittlung zum Nutzerverhalten ist der Energieverbrauch der Nutzer im Tapetenwerk ca. 40% geringer als der Energieverbrauch nach den Normnutzungsprofilen, welche auch der Energiesparverordnung zugrunde liegen.

Abb. 76: Energieverbrauch - Vergleich von ‚Normnutzern‘ und ‚Tapetenwerkern‘
Quelle und Darstellung: rb architekten

Foto: http://news.jobanzeigen.dearbeitsrechtarbeitsrecht

Foto: Kirsten Nijhof




Merkmale niedrigschwelliger Instandsetzung und schrittweiser Vermietung
Vorteile
Nachteile
geringere Investitionskosten
niedriginvestive Sanierung
erhöhter Planungsaufwand
eingeschränktes Mieterklientel
Spielraum nutzen!
überdurchschnittlicher Vermietungsstand
unterdurchschnittliche Miete
geringere Rendite
geringe Mieterflukuation
verbesserte Ausbausicherheit
schrittweiser Ausbau
erhöhter Planungsaufwand
„Bauen im Bestand“
Spielraum nutzen!
aufwendigere Baustellenorganisation
frühzeitige Mieteinnahmen
schrittweise Vermietung
überdurchschnittliche Mieterpflege
wachsende Bonität
Spielraum nutzen!
erhöhter Verwaltungsaufwand
praxisorientierte Flexibilität
schrittweise Finanzierung
erhöhter Finanzplanungsaufwand

5.2. Problemkatalog und Lösungsansätze – eine Handlungsempfehlung

„Man muss es wollen!“ - das war das einfache Fazit einer angeregten Arbeitsgruppendiskussion beim zweiten Projektworkshop. Unter dieser Überschrift - die hier als Voraussetzung gewertet wird -, sind im Folgenden noch einmal generelle Problempunkte und passende Lösungsansätze zum Thema der Forschungsarbeit zusammengefasst und erläutert. (Konkrete Problempunkte s.a. Rechtsgutachten, betriebswirtschaftliches Gutachten, etc.).
Am Ende des Kapitels sind empfohlene Aktivierungsschritte grafisch abgebildet und entsprechend verknüpft.

Projektpartner:

Um ein kreatives und trotzdem praxisorientiertes und wirtschaftliches Finanzierungs- und Vermietungskonzept aufstellen und umsetzen zu können, muss zuallererst Offenheit und Einigkeit im Hinblick auf das Ziel bei allen Beteiligten erreicht sein. Mögliche Bedenken jedes Einzelnen sollten bis auf ein kalkulierbares Restrisiko ausgeräumt sein. Ist dies nicht der Fall, sitzen ggflls. die falschen Partner am Tisch. Um die Verschwendung von Zeit- und Finanzressourcen möglichst zu verhindern, sind Information und Kommunikation bereits bei der Partnersuche sehr hoch zu bewerten. Nachfrager und Anbieter sollten sich frühzeitig austauschen und Missverständnisse ausräumen. Die weitere Bekanntmachung von Best-Practice-Beispielen und entsprechenden Kontakten wird hier als sehr effektive Unterstützung gewertet.

Ankermieter und Nutzermischung:

Sogenannte Ankermieter sind auch für die schrittweise Vermietung generell günstig und werden auch von potentiellen Finanziers positiv bewertet. Vor dem Hintergrund der hier programmierten Nutzungsmischung und der damit angestrebten überdurchschnittlichen Mietflächenauslastung muss zum einen aber beachtet werden, dass grossflächge Vermietungen prozentual beschränkt werden sollten – sowohl in der Fläche selbst als auch in ihrer Anzahl. Zum anderen sollte Anzahl und Fläche institutioneller Mieter eingeschränkt oder in die neuen Arbeitswelten eingebunden werden. Konventionelle Nutzungen wie Bibliotheken oder Seminarräume verschiedenster Institutionen bieten grundsätzlich Raum für Coworking-Konzepte, temporäre Ausstellungen und Fab-Labs, wenn die jeweilige Institution sich als aktiver Mieter versteht und das jeweilige Raumkonzept auch organisiert und kreativ verwaltet. Im Tapetenwerk in Leipzig gibt es beispielsweise für ausgewählte Mieter eine vertraglich vereinbarte Residenzpflicht auch zu den beiden jährlichen Tapetenwerkfesten, welche die eigenverantwortliche und öffenliche Präsentation ausgewählter Positionen aus Kunst, Design, Architektur, Literatur, etc. zu diesem Termin beeinhaltet.

Ein nach wie vor aktuelles Beispiel für die generelle Bedeutung der Problematik ist das Kraftwerk Mitte in Dresden: konzeptionell ausgelegt auf einen – bereits relativ hohen - institutionellen Ankermieter-Anteil im Bereich der Bestandsmietflächen, waren für das bemerkenswerte und denkmalgeschützte Gründerzeitareal mit ca. 6.000 qm (noch vorhandener) Nutzfläche die ursprünglich geplanten Flächen für die Kreativwirtschaft immer weiter zusammengeschmolzen.

„Februar 2011 sind wir mit einem Workshop gestartet, wo wir alle eingeladen haben, die im Leipziger Westen solche Projekte betreiben. (...) Dort beschlossen wir dann, solche Treffen in Form von Stammtischen fortzuführen. Seitdem machen wir das ca. einmal im Monat, es waren jetzt schon über 30 Stammtische insgesamt. Dort sind Leute versammelt, die Projekte mit niedrigschwelliger Instandsetzung betreiben oder unterstützen. Das sind entweder Eigentümer von solchen Projekten, oder Leute, die sich in eigentümergleicher Funktion befinden, wie Erbpachtnehmer. Dort diskutieren wir über allgemein interessante Fragen und Probleme. Außerdem initiieren wir neue Projekte.“

Quelle: Interview mit Dr. Frank Dietze, Stammtisch ‚Niedrigschwellige Instandsetzung‘ Leipzig

„Die Idee hinter der Interessengemeinschaft Kraftwerk Mitte wurde 2010 geboren und schnell kristallisierte sich das Ziel heraus: Neben der Ansiedlung der beiden Theater Staatsoperette Dresden und tjg. theater junge generation Vertreter der Kreativwirtschaft anzusiedeln und auf der ehemaligen Industriebrache des Heizkraftwerkes Mitte ein beispielhaftes synergetisches Cluster der Kultur und der Kreativwirtschaft zu etablieren.
Daraufhin haben sich ca. 70 Unternehmen und Projekte innerhalb der IG zusammengefunden, von der „Bildenden Kunst bis zum Möbeldesigner“. Verhandlungen mit der DREWAG, der Eigentümerin des Geländes, wurden aufgenommen und parallel dazu mit den Verantwortlichen in Stadtverwaltung und Stadtrat eine politische Mehrheit geschaffen, die sich für das Projekt begeisterten. (...) Zwar ist es der IG Kraftwerk Mitte gelungen, „Kreativwirtschaft“ überhaupt zum Thema in Dresden gemacht zu haben, dennoch reichte der lange Atem bislang nicht, die selbstgesteckten Ziele zu realisieren. Dies liegt vorrangig in dem Mangel an Erfahrungen im Umgang mit den Belangen und Bedürfnissen der Kreativwirtschaft seitens der DREWAG begründet, die zudem über keinerlei Referenzen für die Entwicklung solcher Immobilien verfügt.“

Quelle: Interview mit Ralf Kukula und Jana Betscher, Sprecher(in) IG Kraftwerk Mitte Dresden

Abb. 77: (linke Seite): Merkmale niedrigschwelliger Instandsetzung und schrittweiser Vermietung Quelle: rb architekten

Als quasi städtisch verwaltetes Eigentum würde das Kraftwerk Mitte aufgrund seiner exponierten Lage und vor dem Hintergrund der immer wieder aufkochenden Frei-Raum-Debatte in der Stadt Dresden die Chance für ein sehr positives und transparentes Beispiel von nachhaltiger Raumaktivierung für die Kreativwirtschaft bieten.
Abgesehen davon ist hier als Fallbeispiel aber vordergründig relevant, dass die Bindung an die institutionellen Ankermieter Städtisches Theater-Operette-Musikhochschule, deren wachsenden Raumbedarf sowie die hohen Anforderungen an die Ausbauqualität bereits beeinhaltet und damit den Schrumpfungsprozess für den flexiblen und niedrigschwelligen Mietflächenanteil frühzeitig gestartet hat, und das man sich hier auch in allen Planungs-, Finanzierungs- und Ausbauprozessen in Abhängigkeit zu einem oder mehreren - i.d.R. auch sehr spezialisierten - Einzelmietern begeben hat. Der Vorteil der flexiblen Raumvermietung, der ja auch den respektvollen Umgang mit der Bestandsarchitektur besonders befördert, ist dann in großen (Miet)Bereichen nicht mehr gegeben.
Je größer diese Flächen sind, desto stärker sind auch die Auswirkungen auf alle anderen Ausbau- und Vermietungsabläufe, insbesondere auf Bauzeit und Einzugstermin. Wieviel Baustelle ein Mieter erträgt bzw. wie erträglich ihm die Baustelle gemacht wird, ist ein wichtiges Kriterium für ein schrittweises Sanierungs- und Vermietungskonzept.
Von aussen betrachtet erscheinen im Kraftwerk Mitte beide Prozesse bzw. Projekte – institutionelle Mieter und Kreativwirtschaft - derzeit wenig befruchtend. Im Sinne eines kreativen Leerstandsmanagments bliebe zu hoffen, dass noch ein Weg zu einem gesunden Flächenverhältnis gefunden wird, der die ursprünglich geplante kreative Koexistenz befördert und die Kreativen im Kraftwerk Kultur Dresden nicht demnächst zu „Vorzeige-Werktätigen" in einer Enklave macht – oder aber die nüchterne und entsprechend ehrliche Entscheidung für einen konzentrierten innerstädtischen Theater- und Musikstandort. Mit allen Konsequenzen – auch für die öffentliche Diskussion. (s.a. Interview mit Jana Betscher und Ralf Kukula sowie mit Frank Neuber)

An anderen Standorten und in anderen Städten gilt es also potentielle Ankermieter entsprechend umfassend zu bewerten. Die generelle Kompatibiltät ist aufgrund der hererogenen Branchenstruktur der Kreativwirtschaft i.d.R. das geringste Problem. Die möglichen Schnittstellen müssen aber vorab herausgearbeitet werden, damit vertragliche Vereinbarungen dem Aktivierungsziel nicht entgegenlaufen. Schlussendlich sitzen auch hier Partner an einem Tisch, welche einen Gewerbemietvertrag vereinbaren wollen.

„Wenn man immer alle mit auf die Reise nimmt, dann kommt man gut klar. Ich erlebe es auch ganz oft, wenn neue Mieter hier aufschlagen, dass die aus Verhältnissen kommen, wo es anscheinend zwangsläufig eine Gegnerschaft gibt zwischen Mietern und Vermietern. Bei uns war das schon immer ein Miteinander. Gut wird es nur, wenn beide ihre Interessen an einem Standort verwirklichen können, das ist ganz klar."

Quelle: Interview (2. Termin) mit Bertram Schultze, GF Spinnerei Leipzig

Miete und Finanzierungskonzept:

Insbesondere vor dem Hintergrund der These, das hier ca. 50% der regionalen Mieten anzusetzen seien, wurden nicht nur die Finanzierungskonzepte der Best-Practice-Beispiele abgefragt und ausgewertet, sondern auch die Finanziers wie die Sparkasse Leipzig, das Sächsische Innenministerium oder das Bundesbauministerium von Anfang an in die Gesprächsrunden eingebunden. Unabhängig davon, ob mit Fördermitteln wie in der Baumwollspinnerei oder weitestgehend ohne Fördermittel wie im Tapetenwerk gearbeitet wird, ist hier grundsätzlich schrittweise ausgebaut, schrittweise vermietet und auch schrittweise (bau)finanziert worden. Für eine entsprechende Im-

mobilienbewertung benötigt man den passenden Finanzpartner. Mit der schrittweisen Vermietung steigt der finanztechnische Wert der Immobilie belastbar und damit auch die Bonität des Eigentümers. Hier bietet sich eine schrittweise (Bau)Finanzierung also auch an und die Partner können sich jeweils flexibel an den Markt anpassen – ein nicht zu unterschätzender Vorteil.

Sowohl die schrittweise Vermietung als auch die oben beschriebene Mietregulierung befördern den überdurchschnittlichen Vermietungsgrad: was ausgebaut ist, ist auch vermietet. Denn hier werden Räume angeboten, für welche Bedarf besteht.
Wichtige Grundlage dafür bleibt ein besonders intensives und kreatives Gebäudemanagement in Bezug auf Erstmieter, Nutzermischung und Baustellenplanung.
Die Zielsetzung, niedrige Mieten auch in guten Vermietungszeiten stabil zu halten, wird in schlechten Zeiten zum Standortvorteil, denn regionale Schwankungen am Mietpreismarkt sind hier nicht relevant. Diese Kontunität in der Vermietungsstruktur ermöglicht eine langfristige Stabilität und Planbarkeit – auch für Finanzierung und Bonitätsbewertung.

„In einem Land, dass so aufgebaut ist wie das Unsere, braucht es Förderprogramme, weil die Ausrichtung auf Gewinnmaximierung, auf Geldverdienen und auf Wachstum ganz viele Projekte, Vereine und Tätigkeiten nicht berücksichtigt. Diese sind aber sehr wichtig für das gesellschaftliche Miteinander.
Ein Problem ist aber auch, dass viele Fördergeldnutzer denken, dass diese Geld vom Staat oder von der EU kommt. (...) Das ist aber das Geld der Steuerzahler, vom Bäcker nebenan oder vom Fleischer um die Ecke. (...)Ich persönlich habe noch nie Fördergelder in Anspruch genommen, weil ich mir gesagt habe; ich mache das weil ich es will. Und es funktioniert.
(...) Man kann mit Fördergeldern auch Menschen von der Selbstaktivität abhalten."

Quelle: Interview mit Volker Tanner, Stadtteilladen Leipziger Westen

Fördermittel, Antragstellung und Auflagen:

Wie oben bereits kurz beschrieben, wurde das Best-Practice-Beispiel Tapetenwerk bis auf einen – bezogen auf die Gesamtbaukosten - geringfügigen und allgemeinen Zuschuss für Dächer und Fassaden ohne Fördermittel ausgebaut. Hintergrund war zum einen der grundsätzlich wirtschaftliche Ansatz des Projekts, zum anderen aber auch die damit verbundene sogenannte Fördermittelbindung.
Darunter sind je nach Art, Umfang und Quelle der Mittel unterschiedliche Bedingungen zu verstehen, an welche die Mittelvergabe vertraglich gebunden wird. Werden diese nicht für eine ebenso vertraglich vereinbarte Laufzeit eingehalten, droht die vollständige Rückzahlung der gewährten Fördermittel.
Vordergründig ein sinnvoller Ansatz, handelt es sich doch bei den so verteilten Mitteln letztendlich immer um Steuergelder, welche der einzelne Bürger erwirtschaftet hat.
Geht es allerdings im Einzelfall um Mietpreisbindungen, Mietvertragsvorgaben, Nutzungsbeschränkungen, etc., ist ein Zeitraum von bis zu zwölf Jahren in der heutigen Zeit kaum noch darstellbar. Wirtschaftlich orientierte Konzepte und Projekte fallen also theoretisch aus. Gemeindvertreter führen ausserdem an, dass die langen Bindefristen nicht mit den Wahlzyklen der Kommunalpolitik in Einklang zu bringen sind, was durchaus zur Verzögerung bzw. sogar Verhinderung fachlich sinnvoller Projekte führen kann.

„Banken haben oft Vorbehalte, weil sie befürchten, dass niemand einzieht und sich die Investition dann nicht rechnet. Man muss das jeweilige Projekt also zuerst realisieren und bekommt im Nachhinein die Finanzierung, wenn man die Mietverträge vorlegt. Die meisten Projekte sterben bevor sie losgegangen sind, weil sie keine Anschubfinanzierung bekommen. Ich betreibe bei den Banken gerade etwas Aufklärungsarbeit, weil es ja nicht nur mir so geht."

Quelle: Interview mit Lars Fassmann, Immobilieneigentümer und Akteur aus Chemnitz

In dieser Arbeit geht es beispielhaft um Industriebrachenaktivierung und Kreativwirtschaft. Grundsätzlich sollte hier eine in jeder Hinsicht attraktive Anschubsubventionierung das Ziel sein und weiniger die Unterstützung von Vorhaben, welche offensichtlich auf Fördermittel angewiesen bleiben (wollen). Was im kulturellen Bereich durchaus Gültigkeit hat, kann für Baufördermittel ebensowenig zutreffen wie für Wirtschaftsförderungen. Entweder wird ein Projekt zum Zeitpunkt der Antragstellung als förderwürdig eingestuft oder nicht. Um das festzustellen, sollte eine einmalige Prüfung ausreichen. Die jeweiligen Grundlagen für die Förderfähigkeit sollten entsprechend und vor

„Halle 14 (in der Spinnerei in Leipzig - Anm. d. Verfasser) ist ein Modell, wo wir dieses Gebäude für 15 Jahre dem Gemeinnutz widmen und an einen Verein „Halle 14“, den wir selber auch mit gegründet haben, verpachten. Auf dieser Basis kann man städtebauliche Fördermittel von bis zu 85 % für bestimmte Baumaßnahmen bekommen. Wir haben 3 Bauabschnitten durchgeführt, einmal die Dachsanierung, die energetische Ertüchtigung für die Fassade und der größte Bauabschnitt war letztendlich die brandschutzrechtliche Ertüchtigung von dem Gebäude: Sprinkler, neues Treppenhaus, entsprechende Brandschutztüren usw. Im weiteren Innenausbau ist nichts mit Fördermitteln passiert. Letztendlich ist die Grundsubstanz des Gebäudes gesichert worden, bzw. ertüchtigt worden. Atelierausbau und Besucherzentrum, das ist alles gesondert und vor allem mit Eigenmitteln gelaufen.“

Quelle: Interview (1. Termin) mit Bertram Schultze, GF Spinnerei Leipzig

allem einfach formuliert sein. In der Praxis sind die Fördermittelanträge häufig immer noch eine logistische Herausforderung und die Auszahlungs- und Abrechnungsmodalitäten sind kompliziert und zeitraubend. Beratungsangebote sind selbstverständlich hilfreich, beseitigen aber das eigentliche Problem nicht.

Aktuell ist in Leipzig ein einfaches und niedrigschwelliges Instrument der Wirtschaftsförderung installiert, welches unkompliziert zu beantragen und abzurechnen ist. Bezuschusst werden von Umzugs- über Ausbaukosten auch Anschaffungskosten für bestimmte Arbeitsmittel. Die Zuwendung kann bis zu 50% betragen, die Projektsumme ist derzeit auf 10.000 EUR beschränkt. Solche einfachen Anschubsubventionierungen sind für junge Start-up-Unternehmen gerade aus der Kreativwirtschaft als sehr positiv zu bewerten, da sie häufig ein vergleichsweise geringes Anfangskapital benötigen. Die Stadt Leipzig verschafft sich damit einen weiteren einfachen Vorteil mit einem sehr guten Aufwand-Nutzen-Verhältnis gegenüber anderen Standorten, wenn es um den Zuzug gut ausgebildeter junger Menschen geht. Besonders hervorzuheben ist hier aber auch das persönliche Engagement der zuständigen Entscheidungsträger und Sachbearbeiter, welches zur unkomplizierten Abwicklung des Finanzierungsprozesses beispielgebend beiträgt.

Verwaltungssicht und Kommunalpolitik:

Der Einsatz von Fördermitteln hat in den vergangenen zwanzig Jahren nicht zwangsläufig auch zur (Aus)Nutzung der sanierten Gebäude geführt. Gerade kommunale Eigentümer brauchen eine neue Sicht auf das Verhältnis von Investition und Rendite, auf Angebot und Nachfrage und ein grundlegendes Verständnis für eine schrittweise niedrigschwellige Instandsetzung. Die Aktivierung der hier behandelten großflächigen Bestandsimmobilien bietet neben der Möglichkeit zur Quartiersentwicklung auch die zur Installation eines nachhaltigen weil flexiblen Vermietungskonzepts. Auch dies macht den kurzfristigen Start bzw. eine generelle Bestandssicherung vorab attraktiv: die Vorleistungen sind i.d.R. überschaubar.

Die Diskussion, ob die Fabrik abgebrochen oder erhalten wird, sollte allerdings fachkundig abgeschlossen sein. Auch wenn die Verfasser generell für den Erhalt der Industrieanlagen als kreative Produktionsstätten plädieren, bedarf es grundsätzlich eines Minimums an ideeller und fachlicher Prüfung, um eine belastbare Entscheidung treffen zu können.

Das insbesondere das Einbinden der Akteure vor Ort und die Kommunikation in der Öffentlichkeit eine erhebliche Rolle gerade für kommunale Immobilieneigentümer spielen, hat beispielhaft auch das Modellprojekt Freital gezeigt:
obwohl eine Kooperationsvereinbarung für das landesweite Modellvorhaben Kreativfabrik Freital unterschrieben und das Gebäude von der Stadt entsprechend erworben worden war und obwohl die historische Lederfabrik wegen ihrer für die Region einmaligen Jugendstilfassade unter Denkmalschutz steht, wurde während des laufenden Modellvorhabens der Abbruch des Gebäudes offiziell im Stadtrat diskutiert und

dies entsprechend medial begleitet. Anlass war dort eine Verschiebung der politischen Struktur nach der Kommunalwahl. Rein fachlich nicht nachvollziehbar sind solche politisch bedingten Behinderungen bzw. zeitlichen Verzögerungen in der Zusammenarbeit mit kommunalen Projektpartnern aktuell wenig bis gar nicht kalkulierbar. Hier kann im Einzelfall nur durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit und größtmögliche Transparenz Schadensbegrenzung geleistet werden – in Freital vorrangig durch die Projektvorstellung vor entsprechenden Multiplikatoren wie dem Bauausschuss, beim Wirtschaftsstammtisch, bei einem ersten Nutzerworkshop und dem zweiten Projektworkshop.

Denn eigentlich sind gerade die traditionell kürzeren Verwaltungswege ein Alleinstellungsmerkmal kleinerer Städte gegenüber Großstädten. Diese sollten sie allerdings kreativer nutzen, da gerade kurzfristige und belastbare Raumangebote für junge Unternehmer sehr wichtig sind. Als „Start-Up am Markt“ müssen diese häufig schnell reagieren. Neben günstigen Verkehrsanbindungen und der Nachbarschaft zu anderen Kreativen sind deshalb flexible Raumstrukturen, die ein gesundes Wachsen und Schrumpfen an Arbeitsraum ermöglichen, sehr interessant.
Andererseits sind aber auch politische Zyklen wie Wahlen hier nicht von Vorteil, denn die erfolgreichen Umnutzungsmodelle sind trotz ihrer Flexibilität keine kurzfristigen Planungen. Die Leipziger Baumwollspinnerei wurde im Juli 2001 durch die jetzigen Betreiber erworben und ist somit im 14. Jahr seiner noch jungen Geschichte – noch immer sind 30 Prozent unausgebaut . Für das Tapetenwerk wurden im Sommer 2006 bereits erste Nutzungsvereinbarungen mit der Treuhand vereinbart; am 1. Januar 2007 wurde die Fabrik erworben. Es ist davon auszugehen, dass zum zehnjährigem Jubiläum die grundsätzliche Sanierung abgeschlossen und das Tapetenwerk zu 100 Prozent vermietet ist. Dieses langfristige Denken und Planen ist wichtig. Ein messbarer Erfolg stellt sich nicht sofort ein.

Nutzungswechsel und flexible Räume:

Kreative wünschen sich flexible Räume. Es kann also als Vorteil im Werben um die kreative Klasse bezeichnet werden, wenn man diese anbietet.

Die eingangs in dieser Arbeit zitierten Wohn-Lofts, die in den 60er Jahre in den Fabriketagen europäischer und amerikanischer Metroploen entstanden sind, können als flexible Räume bezeichnet werden – hier vermisch(t)en sich Wohnen und Arbeiten oft in nur einem, dafür aber entsprechend großen Raum. Auf dieses klassische Problem wird im Rechtsgutachten ausführlich eingegangen.

Aktuell kollidieren die neuen Arbeitswelten allerdings noch mit einem anderen Bereich der Regelwerke: dem Nutzungswechsel in der Arbeitstätte. Sowohl die baulichen als auch die arbeitsschutzrechtlichen Verordnungen haben im Bereich der Kreativwirtschaft wenig mit der (Arbeits)Realität zu tun. Gerade für Start-ups und andere Kleinstunternehmer sind Räume wichtig, in denen sie sich ausprobieren und ihr Produkt nicht nur uneingeschränkt entwickeln sondern auch testen können. Die vermeintlichen Grenzen zwischen Büro und Werkstatt, zwischen Teeküche und Labor, zwischen Cafe und Besprechungs-

raum sind entweder nicht existent oder in regelmässiger Bewegung. Im Coworking-Space oder in der Longboard-Werkstatt vermischen sich öffentliche und interne Nutzung, weil Kommunikation als elementarer Teil des Arbeitsprozesses und der Vertriebsstruktur begriffen wird.

Dazu kommt, dass die Affinität der Kreativwirtschaft zur Manufaktur sich nicht nur in der Zusammenarbeit niederschlägt, sondern auch in der eigenen Arbeitsweise: heute Büro, morgen Werkstatt. Zu bedenken ist, dass diese Flexibiltät ein Ergebnis der rasanten globalen und intermedialen Wirtschaftsentwicklung ist und damit letztendlich auch schlicht eine Anforderung an junge Unternehmer – welche sich allerdings nicht entsprechend in den aktuell gültigen Normen wiederfindet.
Auch hier besteht akuter Bedarf Regelwerke wie Baunutzungsverordnung oder Arbeitsstättenrichtlinie und den Umgang mit diesen mindestens im akuten Anwendungsfall zu prüfen und bei Novellierungen einen durchaus mündigen Bürger vor Augen zu haben. Die neuen Arbeitswelten haben die aktuellen Verordnungen längst überholt.

Für Sofortmassnahmen kann hier vereinfachend festgestellt werden: massgeblich ist die Nutzung mit der höchsten Anforderung an den Raum, dann sind Nutzungen mit einer geringeren Anforderung ebenfalls möglich. Denn es sollte in jeder Verordnung und ihrer Anwendung letztendlich um den Schutz von Leib und Leben gehen – nicht mehr und nicht weniger.
Da die kreativwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich als gewerbliche Nutzung eingestuft werden kann, kann ihr also auch ein schützenswerter Personenkreis zugeordnet werden: der Unternehmer selbst, seine Mitarbeiter, Projektpartner und Auftraggeber als Besucher und nicht zu vergessen seine unmittelbaren und durchaus auch weiter entfernten Nachbarn. Letztere sind vorrangig vor Immissionen zu schützen: Lärm, Licht, Staub, Rauch, Vibration, etc.
Historische Fabrikanlagen bieten günstigerweise auch bei innerstädtischer Lage allein aufgrund ihrer Größe gute Möglichkeiten immissionstärkere Nutzungen so im Aeral oder Gebäude einzuplanen, dass die Nachbarn im Umfeld generell nicht beeinträchtigt werden.
Allerdings sind Kreativwirtschaftler auch in dieser Hinsicht sehr kompatible - weil ausgesprochen imissionsarme - Gewerberaummieter.

Bauplanung und Baupraxis:

Verdeutlicht wurde in allen Gesprächsrunden, dass das grundlegende Verständnis für eine niedrigschwellige Instandsetzung häufig nicht nur den kommunalen Grundstückseigentümern, sondern teilweise auch den (Bau)Fachleuten fehlt. Die einfache Erläuterung, das es sich hier um die Kombination von niedriginvestiver Instandsetzung und – folgerichtig – niedrigen Mieten handelt, reicht offensichtlich nicht aus. Selbst nach der Führung durch bereits entsprechend sanierte und vermietete Objekte und der augenscheinlichen Besichtigung einfacher praktischer Lösungen wird gern der vielbeschworene Einzelfall zitiert und es werden sehr unterschiedliche Gründe benannt, warum im eigenen Objekt die spezielle Lösung oder gar das Gesamtkonzept nicht umsetzbar sind.

Allerdings wurde oben ebenfalls erwähnt, dass auch die entsprechenden Fachleute nicht immer weitergebildet bzw. offen sind für diese Art der Bauplanung und Bauausführung. Es kann aber projektentschei-

dend sein hier entsprechende (Fach)Planungspartner zu finden. In der Gegenüberstellung des Ausbaustandards und der folgenden Betriebskostenabrechnungen des Best-Practice-Beispiel Tapetenwerk mit den Anforderungen der Energiesparverordnung wird aufgezeigt, dass gezielt eingesetzte Verbesserungsmassnahmen am Baubestand oft ausreichen und hier hohe Investitionskosten gespart werden können (s.a. Teil 3, Kapitel 3.4). Allerdings sind gerade die Planung im Vorfeld des Projekts und die anschliessende Baubetreuung durchaus aufwendiger – was für den Baubestand im Vergleich zur Neubauplanung auch generell nachvollziehbar sein sollte.

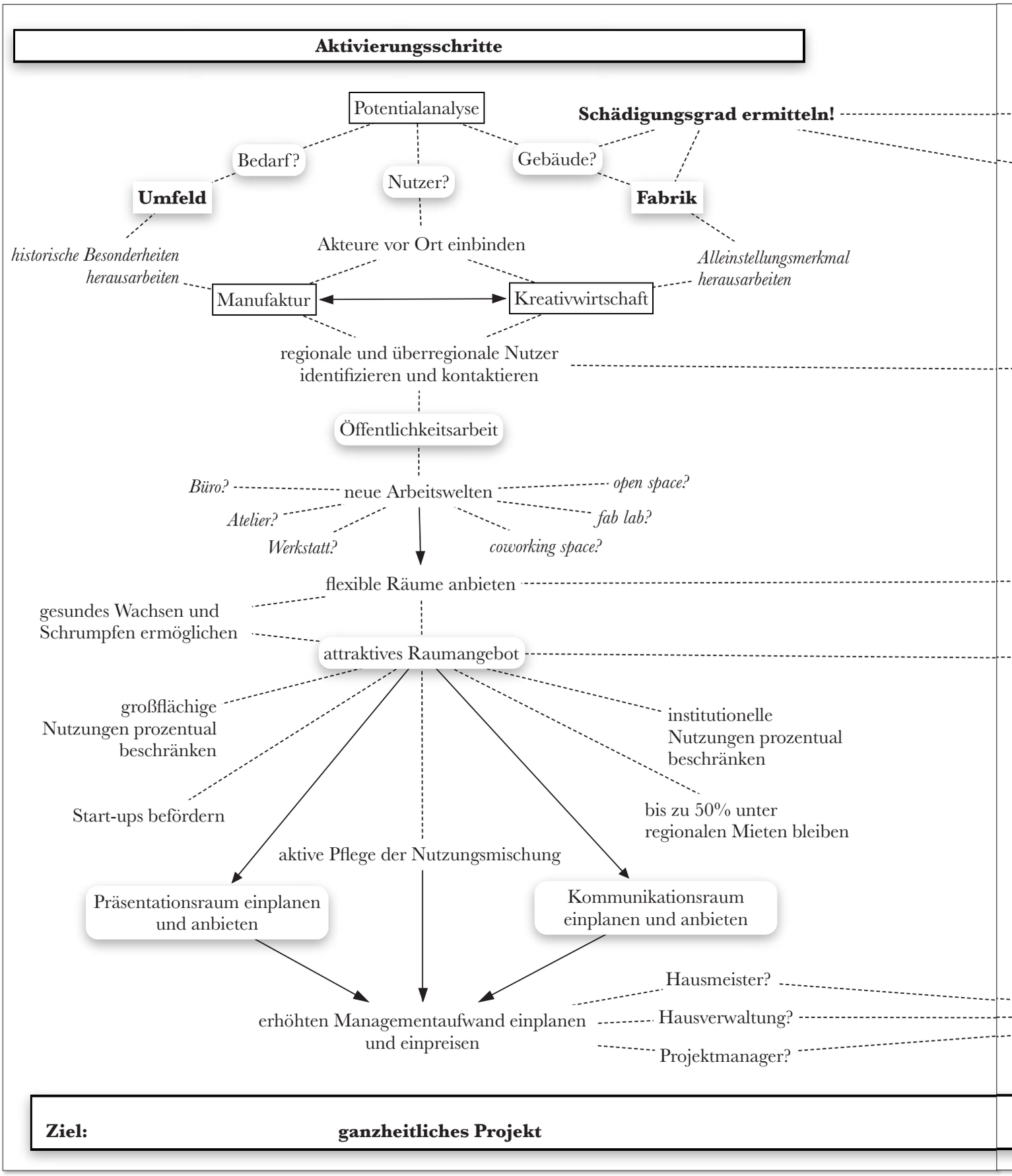
Eine niedriginvestive Sanierung setzt immer auch den Verzicht auf Standards und eine kreative Planung voraus. Alle funktionierenden Beispiele zeigen, dass eine enge Verzahnung von Eigentümer und Planer notwendig ist. Für diese Art der Instandsetzung gibt es keinen Normenkatalog, sondern eine Vielzahl von intensiv abzuwägenden Einzelentscheidungen.

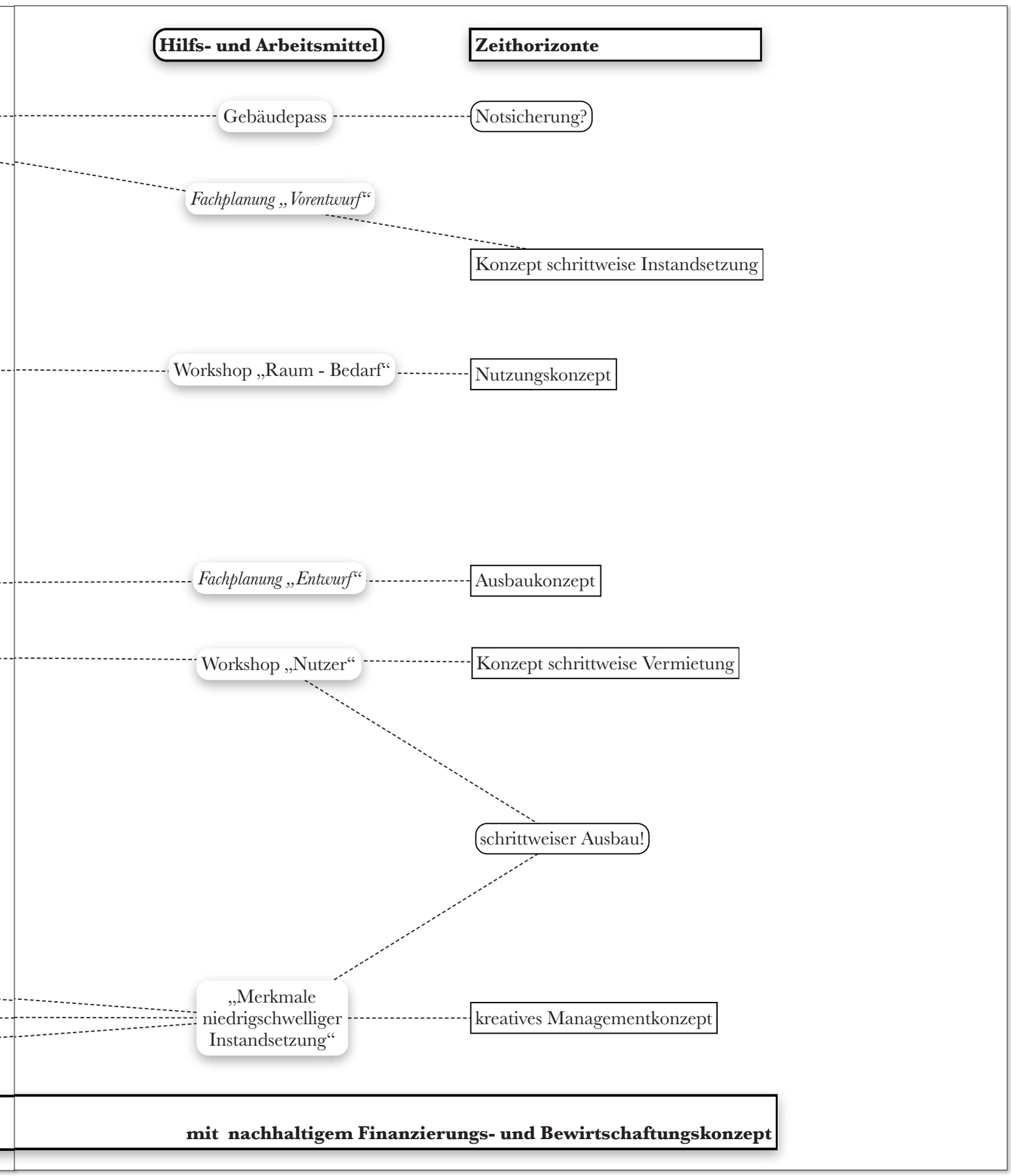
Gesucht wird der kleinste gemeinsame Nenner - denn auch für die Sanierung historischer Fabrikanlagen gilt: mehr geht immer!

Kommunales und nationales Netzwerk:

Zwar konnten weder Forschungsarbeit noch Modellvorhaben in Sachsen den Rahmen für die Initiierung eines Netzwerk der Kommunen bieten. Bemerkenswert ist aber, dass die kommunalen Vertreter sich im Projektverlauf immer stärker den Austausch zu konkreten Problemlösungen im Umgang mit ihrem Baubestand – welcher häufig auch Leerstand ist - wünschten, und das diese Diskussion in Sachsen bereits mit dem ersten Projektworkshop angestossen und seitdem kontinuierlich weitergeführt wurde.
Was in Sachsen gewünscht und begonnen wurde, gibt es partiell in einzelnen Regionen, in einzelnen Bundesländern. Ein gemeinsamer bundesdeutscher Auftritt und eine gemeinsame Plattform könnte die verschiedenen Erfahrungen, Ergebnisse, Erfolge sammeln und somit öffentlich verfügbar machen.

Abb. 78: (nächste Seiten): Übersicht Aktivierungsschritte, Hilfs- und Arbeitsmittel, Zeithorizonte
Quelle: rb architekten


Aktivierungsschritte
Potentialanalyse
Schädigungsgrad ermitteln!
Bedarf?
Gebäude?
Nutzer?
Umfeld
Fabrik
historische Besonderheiten herausarbeiten
Akteure vor Ort einbinden
Alleinstellungsmerkmal herausarbeiten
Manufaktur
Kreativwirtschaft
regionale und überregionale Nutzer identifizieren und kontaktieren
Öffentlichkeitsarbeit
Büro?
neue Arbeitswelten
open space?
Atelier?
fab lab?
Werkstatt?
coworking space?
flexible Räume anbieten
gesundes Wachsen und Schrumpfen ermöglichen
attraktives Raumangebot
großflächige Nutzungen prozentual beschränken
institutionelle Nutzungen prozentual beschränken
Start-ups befördern
bis zu 50% unter regionalen Mieten bleiben
aktive Pflege der Nutzungsmischung
Präsentationsraum einplanen und anbieten
Kommunikationsraum einplanen und anbieten
Hausmeister?
erhöhten Managementaufwand einplanen und einpreisen
Hausverwaltung?
Projektmanager?
Ziel:
ganzheitliches Projekt


Hilfs- und Arbeitsmittel
Zeithorizonte
Gebäudepass
Notsicherung?
Fachplanung „Vorentwurf“
Konzept schrittweise Instandsetzung
Workshop „Raum - Bedarf“
Nutzungskonzept
Fachplanung „Entwurf“
Ausbaukonzept
Workshop „Nutzer“
Konzept schrittweise Vermietung
schrittweiser Ausbau!
„Merkmale niedrigschwelliger Instandsetzung“
kreatives Managementkonzept
mit nachhaltigem Finanzierungs- und Bewirtschaftungskonzept

HAUS K ATELIERS
HALLE C 01
GALERIE Hoch+Partner
BUCHBINDEREI Mönch
BÜRO

5.3. Fazit und Ausblick

Für Interessierte – Kommunen, Vertreter der Privatwirtschaft und andere Akteure – eröffnet sich in dieser Publikation ein umfangreicher Handlungskatalog mit allgemeinen Aktivierungsschritten und Merkmalen einer niedrigschwelligen Instandsetzung bis zu den beispielhaft aufgeführten Unterschieden wie einer regional geprägten Nutzerstruktur oder dem zu wählenden Eigentums- und Bewirtschaftungskonzept.

Im letzten Teil des Projekts konnten die gesammelten Erkenntnisse auf ein erstes Konzept „Kreativfabrik Freital“ angewendet werden, um am Praxisbeispiel aufzuzeigen, wo die Gemeinsamkeiten und Unterschiede zu bereits umgesetzten Konzepten liegen.
Die historische Lederfabrik in Freital kann nun aktiviert werden: von der kurzfristig geplanten Notsicherung Dach-Fassade über die schrittweise Instandsetzung und Vermietung einzelner Etagen und Gebäudeteile bis hin zu einer nutzungskompatiblen Verdichtung des Stadtquartiers auf der Freifläche des Fabrikgeländes. Hier bieten sich gerade für die Nutzungsmischung von ansässigem Manufakturgewerbe und neuen Kreativen interessante Ausbau- und Kooperationsmöglichkeiten (s.a. Teil 4).

Das gemeinsame Ziel einer ressortübergreifenden Zusammenarbeit aller regional Beteiligten zum Thema Industriekultur und Kreativwirtschaft in Sachsen wurde im Oktober 2013 bereits zum ersten Projektworkshop formuliert und bis heute weiter aktiv vorangetrieben. Ein herausragendes Ergebnis ist hier auch die Aufnahme eines separaten Absatzes zur Kreatiwirtschaft in die Koalitionsvereinbarung nach der Landtagswahl in Sachsen im August 2014, in welchem auch die Unterstützung bei der Initiierung eines selbstorganisierten Komptetenzzentrums Kreativwirtschaft in Sachsen durch die Landesregierung festgeschrieben ist.

Bauteilkatalog Niedrigschwellige Instandsetzung und Website Best-Practice-Beispiele

Auf der projektbegleitenden Website www.kreative-produktionsstaedte.de wurde bereits eine erste kleine Datenbank sächsischer Best-Practice-Beispiele aufgebaut, in welche auch beispielhaft erste Steckbriefe regionaler Standorte „auf dem Weg“ aufgenommen wurden. Diese Website kann überregional als möglichst einfache Kontaktdatenbank ausgebaut werden. Die zahlreichen Vortrags- und Tagungsanfragen bereits während der Projektlaufzeit haben gezeigt, dass es auch ein wachsendes überregionales Interesse an den hier bearbeiteten Themen sowohl bei Fachleuten als auch bei Entscheidungsträgern und anderen Akteuren gibt (s.a. Teil 8, 8.1. Auszug Vortragsliste).

Die vertiefende Dokumentation von beispielhaften Ausbaulösungen als Bauteilkatalog Niedrigschwellige Instandsetzung wird als sinnvolles und effizientes Arbeitsmittel für kommunale und private Eigentümer, Nutzer und Akteure eingestuft, um die Ergebnisse der Projektarbeit in die Praxis umsetzen zu können. Beides wird nun Inhalt eines zweiten Projektteils im direkten Anschluß an die vorgelegte Forschungsarbeit sein, welcher Ende 2016 abgeschlossen sein soll. Projekt und Netzwerk werden damit nun auch bundesweit geöffnet.

Foto linke Seite: Tapetenwerkfest im Innenhof

Teil 6 // Gutachten

6.1 Rechtsgutachten

6.2. Gutachten 1 Industriekultur und Wirtschaftlichkeit Welche monetären und energetischen Werte sind in den Bestandsbauten und deren Bauteilen gespeichert?*)

6.3. Gutachten 2 Untersuchung der Einflussfaktoren auf den Energiebedarf am konkreten Beispiel Tapetenwerk in Abhängigkeit zur speziellen Nutzergruppe (Kreativwirtschaft)*)

6.4. Gutachten 3 Untersuchung des technischen Konzeptes des konkreten Beispiels Tapetenwerk und Darstellung optimierter Heizkonzepte*

*) Die vollständigen technischen Gutachten liegen zur Einsicht im Büro rb architekten und beim Koordinator für Industriekultur Sachsen vor. Die Ergebnisse der Gutachten sind vollständig in die Projektarbeit eingeflossen.

Forschungsarbeit und Modellvorhaben Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - "Kreativfabrik Freital"

Rechtsgutachten
Rechtsanwaltskanzlei Wolfram Günther, Leipzig

INHALT

1. Einführung und Aufgabenstellung

2. Beteiligte bei Bauvorhaben

2.1 Beteiligte und Verantwortlichkeiten auf Seiten des Bauherrn

a) Beteiligte bei Bauvorhaben auf Seiten des Bauherrn
b) Rechtlicher Rahmen für das Vertragsverhältnis zwischen Bauherrn und Ausführenden
c) Kosten für Leistungen von Architekten/Bauingenieuren – Geltungsumfang der Honorarordnung HOAI / Möglichkeiten und Anreize zum Kostensparen
d) Verantwortlichkeiten der am Bau Beteiligten bei Verstößen gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften

2.2 Behörden mit verteilten Zuständigkeiten (Fachgebiete / Kommune, Landkreis, Land)

a) Baubehörden
b) Denkmalschutzbehörden

3. Entscheidungsspielräume der Behörden (Grundsätze)

3.1 Grundsätze der Gesetzesanwendung mit Entscheidungsspielräumen

3.2 Unbestimmte Rechtsbegriffe

3.3 Ermessen

3.4 Grundsatz der Verhältnismäßigkeit

4. Grundfragen der baubehördlichen Genehmigungspflichten und des Bestandsschutzes

4.1 Grundsatz der Baufreiheit und Anspruch auf Baugenehmigung

4.2 Wichtige baurechtliche Vorschriften – Gesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften

4.3 Grundsatz der Genehmigungspflichtigkeit von Vorhaben nach Bauplanungsrecht

4.4 Unterscheidung nach beplantem oder unbeplantem Innenbereich, Außenbereich und gebietstypischen Nutzungsarten

a) Lage im Gebiet eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)
b) Unterschiedliche Zulässigkeit von Nutzungsarten in zu unterscheidenden Gebietstypen
c) Fehlen eines Bebauungsplans und Lage im sogenannten Innenbereich - im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB)
d) Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

4.5 Instandsetzung/Sanierung (Umbauten bzw. Änderungen der baulichen Substanz) - Grenzen der Genehmigungspflicht

4.6 Nutzungsänderungen (auch ohne Baumaßnahmen) - Grenzen der Genehmigungspflicht

4.7 Bestandschutz für Gebäude und Nutzungen

a) Passiver Bestandschutz (Schutz der Nutzung bei geänderter Rechtslage)
b) Aktiver Bestandschutz (Recht auf bauliche Änderungen zur Sicherung und Erhaltung - bei geänderter Rechtslage)
c) Grenzen des Bestandschutzes
d) Relevanz historischer Bauunterlagen

4.8 Genehmigungspflichtigkeit und Zulässigkeit von Vorhaben nach Bauordnungsrecht

a) Baugenehmigung – Grundsätze und Rechtsnatur
b) Verfahrensfreie Vorhaben (§ 61 SächsBO)
c) Genehmigungsfreistellungsverfahren (§ 62 SächsBO)
d) Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 63 SächsBO)
e) Baugenehmigungsverfahren (§ 64 SächsBO)

5. Baubehördliche Eingriffsbefugnisse

6. Mögliche spezialgesetzliche Vorgaben

6.1 Denkmalschutz

a) Grundsätzliche Auswirkungen des Denkmalschutzes
b) Denkmalschutzrechtliches Genehmigungsverfahren
c) Das Baudenkmal - Grundsätze denkmalpflegerischer Entscheidungsspielräume - Bewertungskriterien und Abwägungsschritte
d) Abwägung mit privaten Interessen des Eigentümers (Zumutbarkeit)

6.2 Immissionsschutz (Lärm)

6.3 Brandschutz

6.4 Versammlungsstätten (SächsVStättVO).

6.5 Erhaltungsgebiete - Erhaltungssatzungen

6.6 Gestaltungssatzungen

6.7 Energetische Vorgaben - Energieeinsparverordnung (EnEV)

6.8 Technische Normen (DIN, VDI)

6.9 Altlasten

6.10 Stellplatzpflicht für PKW

6.11 Vorkaufsrechte der Kommune

6.12 Fördermittelbindungen aus der Vergangenheit

7. Gemischte Mietverträge

8. Ausblick / Änderungsbedarf Gesetze

8.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Baugebietstypen

8.2 Sächsische Bauordnung - Stellplatzpflicht

8.3 Honorarordnung für Architekten - und Ingenieure (HOAI) – Stärkung der Anreize zu Kostensenkungen

Literatur (Auswahl):

1. Einführung und Aufgabenstellung

In welcher Weise, in welchem Umfang, mit welchem planerischem Aufwand oder ob überhaupt, für eine bestimmte brachliegende Industrieanlage die Möglichkeit einer niedrigschwelligen Instandsetzung insbesondere für die Kreativwirtschaft gegeben ist, ist neben den tatsächlichen Umständen ihrer Lage und dem baulichen Zustand nicht zuletzt von einer Vielzahl rechtlicher Umstände und Gegebenheiten abhängig. Diese sollen in dem nachfolgenden Beitrag systematisch beleuchtet werden.
Die Ausführungen werden von dem Grundgedanken getragen, dass es sich bei den durch die vorliegende Publikation anzusprechenden potentiellen Bauherren bzw. Projektträgern vielfach nicht um Profis aus dem Baubereich, sondern mitunter selbst um Kreative handelt. Für diese dürfte vieles, was für Bauprofis Alltagswissen ist, völlig neu sein und zudem auch kein Wissen darstellen, was mehr als einmal im Leben tatsächlich gebraucht wird. Gerade für diesen Adressatenkreis sollen die nachfolgenden Ausführungen einen praxistauglichen, systematisch aufgebauten und verständlichen Führer durch den Dschungel der rechtlichen Regelungen bieten, denen man bei derartigen Projekten erwartbar begegnen dürfte. Dabei soll aufgezeigt werden, welche Vorschriften strikt anzuwenden sind und wo für die Beteiligten Entscheidungsspielräume bestehen.

Die Überlegungen beginnen mit der Feststellung, dass an Planung und Ausführung derartiger Projekte regelmäßig eine Vielzahl von Personen in unterschiedlichen Rollen beteiligt ist. Vor diesem Hintergrund stellt sich zu allererst die Frage, wer für die Klärung und die Einhaltung welcher rechtlicher Vorgaben in welchem Umfang verantwortlich ist bzw. bei Nichteinhaltung zur Verantwortung gezogen werden kann. Es sollen die Aufgaben und Verantwortlichkeiten des Bauherrn selbst und der ggf. von diesem beauftragen, weiteren am Bau Beteiligten dargestellt werden, wobei das Baurecht hier Regelungen speziell zum sog. Entwurfsverfasser bzw. Bauvorlageberechtigten (Architekten und Bauingenieure) sowie Bau-Unternehmern und Bauleitern enthält. Da auch für das Vertragsverhältnis zwischen dem Bauherrn und den von ihn beauftragen weiteren am Bau Beteiligten wiederum eine Reihe von rechtlichen Vorschriften bzw. vertraglichen Regelwerken relevant sind, werden auch diese vorgestellt. Nicht zuletzt geht es um die Frage, der mit der Beauftragung von Architekten oder Bauingenieuren verbundenen Kosten und eventuelle Spielräume, hier Kosten zu sparen. Dazu wird der Regelungsrahmen der Honorarordnung für Architekten - und Ingenieure (HOAI) zu den anrechenbaren (Bau-)Kosten, den verschiedenen Leistungsphasen, dem Schwierigkeitsgrad (Honorarzone) und dem Gebührenrahmen für den zu vereinbarenden Honorarsatz vorgestellt. Es wird die von der HOAI bedingte Interessenlage von Architekten und Ingenieuren thematisiert, bei der Kostenberechnung einen möglichst hohen Betrag zu ermitteln (weil damit auch das Honorar steigt) und wie hier Gegenanreize geschaffen werden können. Denn eine niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen dürfte in der Regel gerade dort geplant werden, wo mittels möglichst geringer Baukosten, später auch geringe Mietzahlungen ermöglicht werden sollen. Dafür ist aber wiederum zumeist ein erhöhter Planungsaufwand erforderlich, um das mögliche Einsparungspotential bei der Umsetzung zu realisieren.

Bei Bauvorhaben bzw. baurechtswidrigen Zuständen an brachliegenden Industrieanlagen haben der Bauherr bzw. die anderen auf seiner Seite Beteiligten mit einer differenzierten Behördenstruktur zu tun. Die Zuständigkeiten sind nach Örtlichkeit, Fachbereichen und Behördenhierarchien strukturiert. Hier stellt sich die Frage, unter welchen Voraussetzungen für was die Zuständigkeit oder die Weisungsbefugnis gegenüber anderen Behörden bei den Bauaufsichtsbehörden der Landkreise, der Kreisfreien Städte, der Landesdirektion Sachsen oder gar des zuständigen Ministeriums gegeben ist.

Bei der Festlegung von Pflichten und Vorgaben für den Bauherrn bei der Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen haben die beteiligten Behörden zum Teil erhebliche Entscheidungsspielräume. Diese finden sich sowohl im Hinblick auf die zu treffenden

Feststellungen (Tatbestände), als auch die sich daraus ergebenden Rechtsfolgen (Festlegungen/Verfügungen), wobei man rechtlich von „Unbestimmten Rechtsbegriffen“ bzw. „Ermessen“ spricht, bei deren Anwendung eine Reihe von rechtlichen Grundsätzen zu beachten sind. Bei der Ausfüllung unbestimmter Rechtsbegriffe werden die Technischen Normen insbesondere der DIN und der VDI herangezogen.

Zur Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen sind regelmäßig bauliche Maßnahmen erforderlich und meist auch eine sich anschließende neue Nutzung. Hier stellt sich die Frage, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben einerseits genehmigungspflichtig ist, andererseits aber ggf. auch gegenüber den Behörden ein durchsetzbarer Anspruch auf Genehmigung besteht. Die dabei relevanten öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind nicht nur sehr vielfältig, sondern finden sich sowohl im Bundesrecht, wie auch im Landesrecht und sind damit in den einzelnen Bundesländern verschieden.

Der Maßstab der Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens und damit die Entwicklungsmöglichkeit einer brachliegenden Industrieanlage bemisst sich nach dessen Lage, wobei es im Wesentlichen drei denkbare Situationen gibt. Es muss geklärt werden, ob sich das Vorhaben im Gebiet eines Bebauungsplans, bei dessen Fehlen in einem sog. Innenbereich (ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil) oder im sog. Außenbereich befindet. Was in den ersten beiden Fällen möglich ist, ist davon abhängig, welchem Gebietstyp (insbes. verschiedene Typen von Wohngebieten, sog. Mischgebiete, Kerngebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete oder Sondergebiete) die Lage entspricht, in dem sich die Industrieanlage befindet. In einem fein ausdifferenzierten Regelungsgeflecht ist bezogen auf diese Gebietstypen dann genau vorgeschrieben, ob überhaupt und wenn ja in welchem prozentualem Anteil in dem Industriegebäude künftig überhaupt Räume etwa für Wohnen, bestimmte Handwerksbetriebe, Kneipen, Restaurants, Bars, Tanzveranstaltungen, Motto-Partys, Filmvorführungen, Kleinkunst, Vorträge Theater, Ausstellungen, Konzerte, Jugendliche, Kinder oder bestimmte Berufsgruppen wie Ärzte, Rechtsanwälte, Ingenieure, Architekten, Steuerberater, Heilpraktiker, Krankengymnasten, Journalisten, Bildberichterstatter, Dolmetscher, Übersetzer, Masseure, Versicherungsmakler, Hebammen, Internetagenturen, Läden etc. etc. geplant bzw. genutzt werden dürfen.

Weitere Einschränkungen möglicher Nutzungen können sich aus dem Immissionsschutzrecht ergeben. Dabei richten sich die Kriterien danach, ob und in welchem Umfang bestimmte Nutzungsarten bezüglich der von diesen ausgehenden Emissionen wie Schall/Lärm, Geruch, Licht, Schadstoffen, Strahlungen, Erschütterungen störend oder nicht störend sind. Von dieser Frage kann es nicht nur abhängen, ob eine bestimmte Nutzung wie etwa eine Tischlerei, Kunstschlosserei, Kfz-Selbsthilfewerkstatt oder ein Freisitz oder Openair-Veranstaltungen überhaupt zulässig sind, sondern ggf. auch nur mit welchen Einschränkungen.

Bei historischen Industrieanlagen hat sich aufgrund deren Alters in der Regel mindestens seit deren Errichtung und Beginn deren ursprünglicher Nutzung bis heute die Gesetzeslage im Baurecht geändert. Dasselbe gilt regelmäßig auch für die nachfolgenden Nutzungen, sofern es in der Geschichte der Anlage solche gegeben hat. Sollte nun ein aktuell bzw. für die Zeit nach einer Instandsetzung geplanter Zustand der Gebäude bzw. deren geplante Nutzung nicht vollumfänglich der aktuellen Gesetzeslage entsprechen, stellt sich die Frage, inwieweit Bestandsschutz besteht, sofern ein zurückliegender Zustand bzw. eine solche Nutzung wiederhergestellt bzw. daran angeknüpft werden soll. Mitunter kann für den Nachweis eines Bestandsschutzes das Auffinden alter Bauunterlagen oder sonstiger Archivalien (alte Zeitungsausschnitte, Zeitzeugenberichte) etc. erheblich werden, wobei sich die Frage stellt, in welchem Umfang Behörden hier recherchieren oder vorgelegtes Material zu berücksichtigen haben.

Bei einem potentiellen Betreiber einer bislang brachliegenden Industrieanlage kann es zu

Erstaunen führen, dass nicht nur der Neubau eines Gebäudes auf dem Gelände ggf. genehmigungspflichtig sein kann, sondern auch die bloße Instandsetzung oder Sanierung der bestehenden Gebäude. Und es geht noch weiter, selbst bloße Änderungen in der Art der Nutzung (bspw. eine alte Werkhalle soll Künstleratelier; Vortragsraum, Kantine, Konzertraum etc. etc. werden) können eine Genehmigungspflicht auslösen, also selbst solche Vorhaben, bei denen überhaupt keine eigentlichen Bauarbeiten durchgeführt werden bzw. beabsichtigt sind (vielleicht soll nur aufgeräumt, durchgefegt und neu möbliert werden). Allerdings gilt das alles eben nicht immer und nicht automatisch. Hier kommt es auf eine den baurechtlichen Vorgaben folgende, die Umstände des jeweiligen Einzelfalls betrachtende Würdigung an und die dabei anzuwendenden Kriterien. Mitunter kann es für den Projektträger entscheidend sein, ob er sein Vorhaben ohne Beteiligung von Behörden umsetzen kann, da der damit verbundene Aufwand seine Kapazitäten an Zeit und Geld übersteigen kann. Damit kann in Einzelfall die Realisierung einer Revitalisierung einer Industriebrache davon abhängen, dass diese unterhalb dieser Schwelle realisierbar ist. Daher müssen hier die Grenzen der Genehmigungsfreiheit im Einzelnen diskutiert werden.

Sofern eine Beteiligung der Behörden schon nicht ganz grundsätzlich verzichtbar ist (was die Regel zumindest bei allen nur etwas größeren Vorhaben darstellen dürfte), gelten dann differenzierte Vorschriften unter denen sich nach anderen Vorschriften dennoch im Einzelfall eine Genehmigungsfreiheit ergeben kann (bestimmte Vorhaben mit geringer bodenrechtlicher Relevanz) bzw. für die nun durchzuführenden behördlichen Verfahren, die in diesen zu erstellenden Planungsunterlagen, Fristen und Verfahrensabläufe. Diese unterscheiden sich nach Genehmigungsfreistellungsverfahren, vereinfachten Genehmigungsverfahren und Genehmigungsverfahren für Sonderbauten. Dabei gibt es die Möglichkeit vor dem förmlichen Bauantrag unter Umständen eine Voranfrage einzureichen, um einen sog. Bauvorbescheid zu erlangen, mit dem einzelne umstrittenen Fragen zur Zulässigkeit seines Bauvorhabens vorab verbindlich geklärt werden können, um so die möglicherweise umfangreichen Kosten für die Ausarbeitung aller zum Bauantrag erforderlichen Unterlagen auf sich nehmen zu müssen.

Doch auch ohne, dass von Seiten des Bauherrn oder von diesem Beauftragten an die Behörden herangetreten wird, können diese unter bestimmten Voraussetzungen von Amts wegen aktiv werden. Häufiger Anlass sind nicht genehmigte Vorhaben. Insbesondere geht es um das Aussprechen eines Baustopps, eine Nutzungsuntersagung (etwa die Nutzung einer alten Werkhalle als Kinosaal) bis hin zu einer Abrissverfügung für Schwarz(ein)bauten.

Brachliegende Industrieanlagen sind regelmäßig, wenn auch nicht notwendigerweise denkmalgeschützt. In diesem Fall gelten neben den sonstigen baurechtlichen Vorgaben auch noch solche des Denkmalrechts. Auch verfahrensmäßig ist das von Belang, weil neben einer ggf. erforderlichen, bei der Baubehörde zu beantragenden Baugenehmigung, auch noch bei der Denkmalbehörde eine Genehmigung einzuholen ist. Selbst wenn ein Vorhaben bauordnungsrechtlich genehmigungsfrei ist, kann dennoch unter Umständen eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich sein. Bei den Zuständigkeiten der Denkmalschutzbehörden sind wie bei den Baubehörden nach Behördenzuständigkeiten der Landkreise, der Kreisfreien Städte, der Landesdirektion Sachsen und des zuständigen Ministeriums zu beachten wozu hier überdies noch die des Landesamtes für Denkmalpflege kommt. Wie weit die Befugnisse der Denkmalbehörden reichen und unter welchen Umständen ggf. auch von denkmalpflegerischen Leitbildern abgewichen werden kann (bis hin gravierenden Umbauten oder Teilabbrüchen) ist durch den Gesetzgeber und langjährige Rechtsprechung in hochdifferenzierter Weise ausgestaltet worden.

Weiter dürften Brandschutzvorschriften regelmäßig eine große Rolle spielen. Dazu werden verschiedene Gebäudeklassen unterschieden, an die verschiedene brandschutzrechtliche Anforderungen gestellt werden. Die für die jeweilige Klasse erforderlichen Anforderungen ergeben sich aus einer Kombination der Gebäudehöhe mit der Zahl und der Größe der

Nutzungseinheiten. Ebenfalls bestehen genaue Vorschriften für Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen.

Besonderheiten können sich zudem für Gebäude besonderer Art und Nutzung ergeben (so beispielsweise in der Versammlungsstättenverordnung). Gemäß dieser Verordnung gelten für Räume im Gebäudeinnern sowie für Flächen im Freien, die mehr als 200 bzw. 1000 Besucher fassen sollen, weitere besondere Bau- und Betriebsvorschriften etwa zu den Anforderungen an Baumaterialien und Bauteile, den Brandschutz, Rettungswege, technische Einrichtungen und die Überprüfung durch die Bauaufsichtsbehörden.

Möglicherweise befindet sich die Industrieanlage in einem sog. Erhaltungsgebiet. Ein solches kann von der Gemeinde per Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt festgelegt worden sein. Die Erhaltungssatzung schafft einen selbständigen Genehmigungstatbestand, der dann noch zusätzlich neben die ggf. aufgrund der anderen bereits bestehenden Vorschriften für erforderliche Genehmigungen oder Unbedenklichkeitsbescheinigungen tritt. Wurde eine Erhaltungssatzung erlassen kann eine Genehmigung selbst für solche Vorhaben erforderlich werden, die nach der Sächsischen Bauordnung eigentlich genehmigungsfrei oder nur anzeigepflichtig wären. Ähnliches gilt, falls sich die Anlage im Gebiet einer Gestaltungssatzung befindet. Die Vorschriften in Gestaltungssatzungen sind dazu bestimmt, das Orts- oder Straßenbild je nach ihren gestalterischen Vorstellungen zu erhalten oder umzugestalten.

Bei der Instandsetzung brachliegender Industrieanlage spielen auch rechtliche Vorschriften zur Energieeinsparung eine erhebliche Rolle. Es gelten bestimmte energetische Standards für die Wärmedämmung und Anlagentechnik (Heizungs- und Klimatechnik) von Gebäuden. Dies betrifft nicht nur Neubauten, sondern auch die Sanierung nahezu aller Gebäude, die beheizt werden oder klimatisiert sind. Für Denkmale und sonstige erhaltenswerter Bausubstanz bestehen dabei kraft Gesetztes Ausnahmen von den energetischen Pflichten.

Bei brachliegenden Industrieanlagen besteht immer eine gewisse Wahrscheinlichkeit, dass Boden und Gebäude mit Altlasten (Schadstoffe) belastet sind. Aus deren Vorhandensein können sich unter Umständen Pflichten zur Beseitigung oder Sicherung ergeben, die mit erheblichen Kosten verbunden sein können. Diese werden durch die zuständige Behörde festgelegt. Dabei bestehen jedoch verschiedene Beschränkungen für die Heranziehung eines Grundstückseigentümers, der für das Entstehen der Altlasten selbst keine Verantwortung trägt, wobei es auf bestimmte Umstände und Fristen ankommt. Von der Frage, wie weit im konkreten Fall die Inanspruchnahmemöglichkeiten gegenüber einen neuen Eigentümer gehen, kann im Einzelfall abhängen, ob für diesen der Erwerb und die Entwicklung der Industrieanlage überhaupt wirtschaftlich vertretbar ist.

Eine weiterer Kostenfaktor und zu berücksichtigender Planungsumstand ergibt sich aus der Stellplatzpflicht, also der Pflicht, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für PKW bei Neubauten oder auch bei Nutzungsänderungen zu schaffen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann von der Stellplatzpflicht gegen Zahlung einer Ablöse abgesehen werden. In welchem Umfang diese Pflicht besteht ist von Kommune zu Kommune und mitunter selbst von der konkreten Lage innerhalb einer Kommune abhängig.

Manche brachliegende Industrieanlage, die sich für eine niedrigschwellige Instandsetzung insbesondere für die Kreativwirtschaft eignet, wird dazu nicht auf dem Immobilienmarkt angeboten. Unter bestimmten Umständen haben Kommunen ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von Grundstücken. Dann ist die betreffende Kommune berechtigt, anstelle des Käufers in den Vertrag einzusteigen. Diese Möglichkeit besteht insbesondere im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen.

Es kann vorkommen, dass in eine aktuell brachliegende Industrieanlage in der Vergangenheit Investitionen getätigt wurden, die mit öffentlichen Fördermitteln unterstützt wurden. Dann kann sich die Frage stellen, welche Folgen eine nun geplante Umnutzung der Industrieanlage in eine Richtung hat, die nicht dem Ziel der ehemaligen Förderung entspricht.

Bei der Umnutzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft stellen sich als Sonderproblem bzw. Option sog. gemischte Mietverträge. Das sind solche in denen Wohn- und Gewerbeeinheiten nicht getrennt, sondern zusammen vermietet werden. Der Bedarf entsteht, wenn Wohnen und Arbeiten in nicht von einander getrennten Räumen bzw. Raumanlagen miteinander verbunden werden soll. Sofern eine solche Möglichkeit überhaupt bauordnungsrechtlich besteht, sind dann mehrere Besonderheiten zu beachten etwa hinsichtlich der Kündigungsfristen, möglichen Kündigungsgründen, Kündigungsschutzvorschriften oder bei Mieterhöhungen.

Die Ausführungen schließen mit Überlegungen, wo durch die Änderung von bestehenden rechtlichen Regelungen auf Bundes- oder Landesebene Bedarf und Möglichkeiten gegeben sind, rechtliche Hürden für die niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft zu beseitigen.

2. Beteiligte bei Bauvorhaben

2.1 Beteiligte und Verantwortlichkeiten auf Seiten des Bauherrn

a) Beteiligte bei Bauvorhaben auf Seiten des Bauherrn

Die Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen ist regelmäßig mit Baumaßnahmen verbunden in Form der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von baulichen Anlagen. Hierbei sind der **Bauherr** und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden (§ 52 SächsBO). Treten mehrere Personen als Bauherr auf, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ihr gegenüber ein Vertreter bestellt wird, der die dem Bauherrn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen hat.
Dem Bauherrn obliegen die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise bei den Behörden. Der Bauherr kann dazu natürlich auch einen Architekten oder qualifizierten Unternehmer bzw. Bauleiter hinzuziehen. Soweit er selbst nicht in der Lage bzw. qualifiziert genug ist, die öffentlich-rechtlichen Pflichten zu erfüllen, ist er dazu sogar verpflichtet (§ 53 SächsBO).

Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einem **Entwurfsverfasser** unterschrieben sein, der bauvorlageberechtigt ist (§ 65 SächsBO). Dies gilt nicht für architektenuntypische Bauvorlagen und geringfügige oder technisch einfache Bauvorhaben. **Bauvorlageberechtigt** sind im Wesentlichen **Architekten und Bauingenieure** (unter den in § 65 SächsBO genannten Voraussetzungen; siehe dazu auch Sächsisches Architektengesetz - SächsArchG). Der Entwurfsverfasser muss (§ 54 SächsBO) nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seines Entwurfs verantwortlich. Der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Hat er auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, sind geeignete Fachplaner heranzuziehen. Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen, die sie zu unterzeichnen haben, verantwortlich. Für das

ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen bleibt der Entwurfsverfasser verantwortlich.

Sind **Unternehmer** am Bau beteiligt (§ 55 SächsBO), ist jeder Unternehmer für die mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen übereinstimmende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.

Gibt es einen **Bauleiter** (§ 56 SächsBO), so hat dieser darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer, zu achten. Die Verantwortlichkeit der Unternehmer bleibt unberührt.

b) Rechtlicher Rahmen für das Vertragsverhältnis zwischen Bauherrn und Ausführenden

Für das Vertragsverhältnis zwischen dem Bauherrn und den von ihn beauftragen weiteren am Bau Beteiligten ist eine Reihe von rechtlichen Vorschriften bzw. vertraglichen Regelwerken relevant (Auswahl):

- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**): enthält Regelungen zum Vertragrecht, insbesondere zu den verschiedenen Vertragsarten, wie etwa dem Werkvertrag;
- Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (**HOAI**);
- Makler- und Bauträgerverordnung (**MaBV**): Verordnung über die Pflichten von Makler, Darlehens- und Anlagenvermittlern, Bauträger und Baubetreuer;
- Vergabeverordnung (**VgV**): für die Vergabe öffentlicher Aufträge im Bereich von Liefer- und Dienstleistungen sowie Bauleistungen;
- Vergabe- und Vertragsordnungen für Bauleistungen (**VOB**): enthält Regelungen für die Vergabe von Bauaufträgen durch öffentliche Auftraggeber (Teil A), Regelungen für den Bauvertrag (Teil B) sowie allgemeine und gewerkespezifische weitere technische Vertragsbedingungen, die ATV (Teil C). Die VOB ist weder ein Gesetz noch eine Rechtsverordnung, sondern muss für ihre Gültigkeit im jeweiligen Vertragsverhältnis bei der Ausgestaltung von Bauverträgen explizit als Vertragsbestandteil vereinbart werden.
- Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauverträgen (**AbschlagsV**): Verordnung über Abschlagszahlungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen nach der Makler- und Bauträgerverordnung in Abweichung von § 632a BGB;
- Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (**SOBau**): zum Schlichtungsverfahren, zum isolierten Beweisverfahren und Schiedsgerichtsverfahren in Baustreitigkeiten;
- Schiedsgerichtsordnung (**SOG Bau**): Streitlösungsordnung für das Bauwesen;

c) Kosten für Leistungen von Architekten/Bauingenieuren – Geltungsumfang der Honorarordnung HOAI / Möglichkeiten und Anreize zum Kostensparen

Bei der Beauftragung von Architekten oder Bauingenieuren stellt sich die Frage der damit verbundenen Kosten für den Bauherrn und die Spielräume, hier Kosten zu sparen. Die Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen muss nicht zwingend mit der Beauftragung von Architekten oder Bauingenieuren verbunden sein. In vielen Fällen kann dies aber aus rechtlichen Gründen zwingend erforderlich sein. Dies ist immer dann der Fall, wenn – wie bereits weiter oben ausgeführt - die Errichtung und/oder Änderung von Gebäuden geplant ist, die nicht verfahrensfrei ist. Dann muss im behördlichen Verfahren eine Bauvorlage vorgelegt werden, die von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterschrieben

ist, was im wesentlichen Architekten und Bauingenieure sind. Doch auch außerhalb dieser Pflicht ist die Beteiligung von Architekten oder Bauingenieuren für den Bauherrn in den meisten Fällen ratsam, da die Beachtung aller baurechtlichen Anforderungen sowie eine fachgerechte Planung und Ausführung ohne diesen fachlichen Beistand nur sehr schwer zu gewährleisten sind. Vermeintlich eingesparte Kosten für Architekten oder Bauingenieure führen nicht selten zu diese erheblich übersteigenden Folgekosten aufgrund von vermeidbaren Planungsmängeln.

Welche Kosten mit der Beauftragung von Architekten und Ingenieuren verbunden sind, ist grundsätzlich nicht Ergebnis einer frei vereinbaren Honorarvereinbarung, sondern ergibt sich aus der Honorarordnung für Architekten - und Ingenieure (HOAI). Dennoch sind gewisse Gestaltungsspielräume gegeben.

Die Vorschriften der HOAI sind verbindlich. Insoweit besteht keine Vertragsfreiheit mit der Folge, dass die darin festgelegten Honorare eingeklagt werden können. Die HOAI soll den Architekten und Ingenieuren ein auskömmliches Honorar und den Bauherren die Qualität der Bauplanung, Ausschreibung, Vergabe und der Objektüberwachung sichern. Wettbewerb soll nicht auf Preisebene, sondern allein in der Qualität der Arbeit stattfinden. Abweichungen sind deshalb nur in wenigen Fällen zulässig.
Die HOAI regelt jedoch selbstverständlich nicht, welche Leistungen der Architekt bzw. der Ingenieur zu erbringen hat. Der Umfang der zu erbringenden Leistungen bestimmt sich allein nach dem geschlossenen Werkvertrag, wobei ganz normal das BGB Anwendung findet.

Die Höhe der gemäß der HOAI geschuldeten Vergütung berechnet sich nach mehreren Aspekten. Dies sind im Wesentlichen:
- die anrechenbaren (Bau-)Kosten,
- die gemäß der jeweiligen Vereinbarung erbrachten Leistungen (die in neun verschiedene Leistungsphasen untergliedert werden),
- der Schwierigkeitsgrad (Honorarzone) und
- der vereinbarte Honorarsatz (Gebührenrahmen).

Für eine Honorarberechnung nach HOAI werden zunächst die sog. **anrechenbaren (Bau-) Kosten** ermittelt. Das sind nach der dabei angewandten DIN 276 die Kosten, die unmittelbar mit der baulichen Herstellung des Gebäudes verbunden sind. Nicht dazu zählen beispielsweise anfallende Abgaben (insbesondere Gebühren oder Mehrwertsteuer), die für das Grundstück investierten Kosten, die Kosten für Außenanlagen, anfallende Erschließungskosten oder Kosten für einen Statiker. Die anrechenbaren Kosten müssen sich in ihrer Höhe an den ortsüblichen Kosten ausrichten. Die Kostenberechnung ist maßgeblich für das gesamte Honorar. Spätere Kostensteigerungen oder Kostensenkungen sind für die Honorarberechnung grundsätzlich unerheblich. Das hat Vor- und Nachteile. Einerseits besteht so von Beginn an Planungssicherheit für beide Seiten über die Honorarhöhe. Andererseits haben Architekten und Ingenieure aber aus diesem Grund ein erhebliches Interesse, bei der Kostenberechnung einen möglichst hohen Betrag zu ermitteln (weil damit auch das Honorar steigt). Die Grenze dieses Interesses liegt erst dort, wo die Beauftragung für den Bauherrn grundsätzlich zu teuer würde oder wo ein anderer Architekt bzw. Bauingenieur zur Verfügung steht, der kostengünstiger kalkuliert.

Da der Architekt oder Ingenieur bei Leistungen für vorhandene Gebäude (Leistungen im Bestand) auch bestehende Konstruktionen und Bauteile in seinen Planungen berücksichtigen muss, für die jedoch keine anrechenbaren Kosten „für eine Herstellung“ anfallen, darf auch die vorhandene Bausubstanz angemessen berücksichtigt werden. Bei der Wertermittlung für die vorhandene Bausubstanz gibt es unterschiedliche Ermittlungsarten, die u.a. auch Alter und Zustand der Substanz berücksichtigen. Im Regelfall gilt: Je älter die Bausubstanz ist und je weniger sie instand gehalten oder saniert wurde, desto niedriger sind die zu berücksichtigenden Kosten. Einfache Ermittlungen erfolgen auf Basis der Kubatur des

Gebäudes, aufwendige werden bauteil- und mengenbezogen ermittelt. Für die Berücksichtigung des Alters und des Zustandes gibt es Literatur mit speziellen Tabellen (z.B. Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken).

Bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten wird nach neun einzelnen **Leistungsphasen** (Lph.) unterschieden. Dabei ordnet die HOAI den Leistungsphasen jeweils einen bestimmten Anteil des Gesamthonorars des Architekten oder Ingenieurs zu:
Leistungsphase 1 (Grundlagermittlung): 2 %
Leistungsphase 2 (Vorplanung): 7 %
Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung): 15 %
Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung): für Gebäude 3 % / für Innenräume 2 %
Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung): für Gebäude 25 % / für Innenräume 30 %
Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe): für Gebäude 10 % / für Innenräume 7 %
Leistungsphase 7 (Mitwirkung bei der Vergabe): für Gebäude 4% / für Innenräume 3 %
Leistungsphase 8 (Objektüberwachung): 32 %
Leistungsphase 9 (Objektbetreuung): 2%

Je nach einzelner Leistungsphase unterscheidet sich aber vor allem auch die Methode der Ermittlung der anrechenbaren Kosten:

- *Kostenschätzung* in Leistungsphase 2, solange bis die Kostenberechnung vorliegt (findet keinen Eingang in die endgültige Honorarberechnung).
- *Kostenberechnung* in Leistungsphase 3. Die Leistungsphasen 1-4 werden endgültig nach Kostenberechnung abgerechnet.
- *Kostenanschlag* in Leistungsphase 7. Die Leistungsphasen 5-7 werden endgültig nach Kostenanschlag abgerechnet.
- *Kostenfeststellung* in Leistungsphase 8. Sie ist Honorargrundlage für die Leistungsphasen 8-9, sowie zum Teil für die Leistungsphasen ab 5.

Ein weiterer, die Höhe des Honorars bestimmender Faktor ist die **Honorarzone**. Die HOAI unterscheidet insgesamt fünf Honorarzonen. Die Wahl der jeweiligen Honorarzone ist abhängig von dem Grad der Schwierigkeit der beauftragten Architektenleistungen:
Honorarzone I: sehr geringe Planungsanforderungen,
Honorarzone II: geringe Planungsanforderungen,
Honorarzone III: durchschnittliche Planungsanforderungen,
Honorarzone IV: hohe Planungsanforderungen,
Honorarzone V: sehr hohe Planungsanforderungen.

Beim Umbau vorhandener Gebäude sieht die HOAI ab Honorarzone II (geringe Planungsanforderungen) zur angemessen Berücksichtigung eines erhöhten Schwierigkeitsgrades einen Umbauzuschlag von 20 bis 80 % des Honorars vor. Ohne schriftliche Vereinbarung beträgt der Umbauzuschlag 20 %.

Die Bestimmung der unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte anfallenden Honorarhöhe erfolgt schließlich anhand der in der HOAI enthaltenen **Honorartafel**. Sie zeigt, welches Honorar in welcher Höhe unter Berücksichtigung der ermittelten anrechenbaren Baukosten für welche Honorarzone anfällt. Dabei sieht die Tabelle wiederum kein Einheitshonorar vor, sondern lediglich einen **Gebührenrahmen**. Es wird unterschieden in einen Mindest-, Mittel- und Höchstsatz. Welches Honorar ein Architekt verlangen darf, hängt prinzipiell von den Vereinbarungen in dem Architektenvertrag ab. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart worden ist, gelten automatisch nur die jeweiligen Mindestsätze als vereinbart. In der Praxis ist es aber üblich, dass der Architekt meistens den sich aus der Tabelle ergebenden Mittelwert verlangt.

Unterschreitungen der Mindestsätze oder Überschreitung der Höchstsätze sind nur in Ausnahmefällen rechtlich zulässig. Zudem können unzulässige Mindestsatzunterschreitungen Verstöße gegen Standes- und Wettbewerbsrecht darstellen. Zulässige Ausnahmen sind insbesondere:

- Leistungen außerhalb des Anwendungsbereiches der HOAI (etwa Akquisitionsleistungen); hier ist eine freie Honorarvereinbarung zulässig;
- einfaches Weglassen einer Nebenkostenvereinbarung;
- mittelbar herbeigeführte Mindestsatzunterschreitung dadurch, dass der Bauherr bestimmte Leistungsphasen nicht dem Architekten überträgt, sondern Dritten überträgt oder selber übernimmt (Hinweis: Nach der Rechtsprechung (OLG Naumburg, Urt. v. 20.04.2005 - 6 U 93/04; OLG Düsseldorf, Urt. v. 28.05.1999 – 22 U 248) stellt die Übertragung von Architektenleistungen ohne die Leistungsphase 1 eine Mindestsatzunterschreitung dar, wenn die Leistungsphase 1 nicht von einem Dritten erbracht und das Planungsergebnis den Architekten zur Verfügung gestellt wurde; der Architekt kann die Leistungsphase entgegen auch ausdrücklicher Vereinbarungen abrechnen);
- wenn die Parteien im Vertrag eine Baukostenobergrenze (maximale Baukostensumme) festgelegt haben und diese durch den Architekten überschritten wurde, führt die Haftung des Architekten unabhängig von den tatsächlichen Kosten zu einer Begrenzung der anrechenbaren Kosten auf das Honorar (BGH, Urt. v. 23.01.2003 und 13.02.2003 - VII ZR 395/01);
- Vereinbarung von Honoraren für besondere Leistungen, die über das Spektrum der Grundleistungen hinausgehen. In der Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung) gehören dazu z. B. die Bedarfsplanung, eine Standortanalyse oder die Prüfung der Umweltverträglichkeit. Die Vergütung für die besondere Leistung einschließlich der Nebenkosten wird frei ausgehandelt. Sie kann pauschal oder nach genauer Abrechnung erfolgen.

Die HOAI sieht angesichts des bereits oben beschriebenen, sich aus der Honorarberechnung ergebenden Interesses des Architekten, die Baukosten möglichst hoch zu kalkulieren, eine Möglichkeit vor, den Architekten/Ingenieur zu Einsparungen bei den Baukosten zu motivieren. Dazu besteht eine Bonus-Malus-Regelung. Danach kann bei einer Unterschreitung der veranschlagten Baukosten dem Architekten/Ingenieur ein Honorarbonus von bis zu 20 % gezahlt, jedoch bei einer Kostenüberschreitung ein Malus in Form eines Honorarabzugs von bis zu 5 % vereinbart werden. Wie alle anderen Absprachen muss auch die Bonus-Malus-Regelung schriftlich fixiert werden.

d) Verantwortlichkeiten der am Bau Beteiligten bei Verstößen gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften

Der Bauherr muss nicht zwingend mit dem Eigentümer oder dem oder den Nutzern des Gebäudes identisch sein. Sind Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften gegeben, so kann auch der Eigentümer oder jeder andere Nutzer, der den rechtswidrigen Zustand zu verantworten hat nach dem allgemeinen ordnungsrechtlichen Störerprinzip (**Zustandsstörer**, **Verhaltensstörer**) herangezogen werden, bspw. im Zusammenhang mit einer Nutzungsuntersagung gemäß § 80 Satz 2 SächsBO.
Ordnungsbehördliche bzw. (bau-)polizeiliche Maßnahmen der Gefahrenabwehr haben sich grundsätzlich gegen den Verantwortlichen - den Pflichtigen - zu richten. Pflichtiger ist der Verursacher oder derjenige, dem ein ordnungs- bzw. polizeiwidriger Zustand zugerechnet wird, auch als Störer bezeichnet. Das (Bau-)Polizeirecht stellt auf die objektiv zu bestimmende Verantwortlichkeit ab. Strafrechtliches Verschulden, Verschuldensfähigkeit und bürgerlich-rechtliche Geschäftsfähigkeit spielen bei der Bestimmung des Verantwortlichen keine Rolle. Das zentrale Kriterium der Feststellung der Verantwortlichkeit ist die Kausalität.
Das Polizeirecht unterscheidet gem. §§ 4 f Sächsisches Polizeigesetz (SächsPolG):

- den *Verhaltensverursacher*. Für gefahrverursachendes

Unterlassen wird nur gehaftet, wenn eine Rechtspflicht aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu gefahrenabwehrendem Handeln besteht;
- den *Aufsichtspflichtigen* des Verhaltensverursachers. Hier wird dem Aufsichtspflichtigen die Verursachung zugerechnet; zu den Aufsichtspflichtigen gehören auch Personen, die die tatsächliche Gewähr übernommen habe;
- den *Verrichtungsherrn* eines Verhaltensverursachers. Auch hier wird die Verantwortlichkeit zugerechnet. Diese Haftung tritt kumulativ neben die Haftung des unmittelbaren Verursachers;
- den *Zustandsverantwortlichen*. Dies ist der Inhaber der tatsächlichen Gewalt einer gefahrverursachenden Sache. Dies ist regelmäßig der unmittelbare Besitzer einer Sache. Mittelbarer Besitz, etwa als Erbe i.S.v. § 857 BGB reicht nicht aus. Die Zustandsverantwortlichkeit bezieht sich auf die Sache oder Sachgesamtheit, von der die Gefahr wegen ihrer Beschaffenheit, der Art ihrer Verwendung oder ihrer Lage im Raum unmittelbar ausgeht. Die Zustandshaftung ist die Kehrseite der rechtlichen und/oder tatsächlichen Verfügungsgewalt. Sie besteht unabhängig davon, wodurch die Sache in den gefahrträchtigen Zustand versetzt wurde, mithin auch bei schuldhafter Verursachung durch Dritte oder in Fällen von höherer Gewalt. Einschränkungen gelten jedoch, soweit es an der tatsächlichen Verfügungsgewalt fehlt. So haftet nur der Gewalthaber, wenn die tatsächliche Gewalt ohne oder gegen den Willen des Eigentümers oder Berechtigten ausgeübt wird, und der Eigentümer dadurch tatsächlich von der Verfügungsgewalt ausgeschlossen ist.
- den *Eigentümer oder sonst an einer Sache Berechtigten*;
- den *früheren Eigentümer* einer derelinquierten Sache (Eigentumsaufgabe). Die Maßnahmen richten sich gegen jemanden, der die Sache derelinquiert hat, um sich der Pflichtigkeit zu entziehen.

Die Auswahl zwischen mehreren Pflichtigen erfolgt nach den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit und steht dabei im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde. Auswahlkriterien sind: die Frage, wer der zeitlich letzte Verantwortliche ist; Handlungsverantwortlicher vor Zustandsverantwortlichem; tatsächliche und rechtliche Möglichkeit zur Gefahrbeseitigung; zeitliche und örtliche Nähe zum Schaden; persönliche und sachliche Leistungsfähigkeit und fachliche Eignung; der größere oder geringere Grad von Belästigungen, die dem Heranzuziehenden erwachsen; Ausmaß des Verschuldens.

2.2 Behörden mit verteilten Zuständigkeiten (Fachgebiete / Kommune, Landkreis, Land)

Bei Bauvorhaben bzw. baurechtswidrigen Zuständen an brachliegenden Industrieanlagen haben der Bauherr bzw. die anderen auf seiner Seite Beteiligten mit einer differenzierten Behördenstruktur zu tun. Hier sind die Zuständigkeiten nach Örtlichkeit, Fachbereichen und Behördenhierarchien (untere, obere und oberste Behörde) strukturiert.

a) Baubehörden

Die Bauaufsicht ist Teil des Ordnungsrechts und dient der Gefahrenabwehr. Die Bauaufsichtsbehörden haben im Rahmen ihrer Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Wichtigste Rechtsgrundlagen der Bauaufsichtsbehörden sind das Baugesetzbuch des Bundes (BauGB) sowie die Bauordnungen der Bundesländer, hier in Sachsen die Sächsische Bauordnung (SächsBO), die u.a. auch Vorschriften zum Brandschutz enthält. Daneben gibt es eine Vielzahl weiterer Gesetze und Vorschriften (letztere insbesondere technischer Art), welche zu beachten sind. Nach § 59 SächsBO gilt der Grundsatz, dass die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen der Baugenehmigung bedarf, soweit in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist. Für den Bauherrn bedeutet dies, dass nicht nur zum Neu- oder Umbau eine Baugenehmigung erforderlich sein kann, sondern unter Umständen auch dann, wenn man eigentlich gar nicht gebaut wird. Die Tätigkeit der unteren Bauaufsichtsbehörde erstreckt sich auf die Prüfung von öffentlich-

rechtlichen Vorschriften. Zivilrechtliche Vorschriften, die private Rechte Dritter regeln, wie z.B. das Sächsische Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG), sind nicht Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung.

Der Aufbau der Bauaufsichtsbehörden ist dreistufig. Bauaufsichtsbehörden sind (§ 57 SächsBO):
- die **Landkreise und Kreisfreien Städte als untere Bauaufsichtsbehörden** (zuständig für den Vollzug der SächsBO und entscheiden über die Zulässigkeit von Bauanträgen),
- die **Landesdirektion** Sachsen (Referat 35 der Dienststellen Chemnitz, Dresden und Leipzig) als obere Bauaufsichtsbehörde (insbesondere werden hier Widersprüche gegen Entscheidungen der untere Bauaufsichtsbehörden bearbeitet) und
- das Staatsministerium des Innern als oberste Bauaufsichtsbehörde (zuständig für den Erlass von Vorschriften im Bereich des Baurechts).

Zuständig ist grundsätzlich immer die untere Bauaufsichtsbehörde, soweit nichts anderes bestimmt ist. Die Bauaufsichtsbehörden (§ 58 SächsBO) haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen.
Die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden sind Weisungsaufgaben (§ 58 SächsBO). Das Weisungsrecht ist nicht beschränkt. Das bedeutet, dass die Landesdirektion der unteren Bauaufsichtsbehörde Weisungen erteilen kann. Kommt diese einer schriftlichen Weisung der Landesdirektion nicht fristgerecht nach, kann diese anstelle der angewiesenen Behörde handeln (Selbsteintritt).

Örtlich ist gemäß § 1 SächsVwVfG in Verbindung mit dem Verwaltungsverfahrensgesetz des Bundes (VwVfG) die Behörde zuständig, in deren Bezirk das Vorhaben verwirklicht werden soll[1].
Alle notwendigen Informationen über zuständige Öffnungszeiten sowie Telefonnummer und E-Mailadresse des zuständigen Sachbearbeiters im Bauamt der Stadt Freital finden sich auf der Internetseite unter: http://www.freital.de/.

b) Denkmalschutzbehörden

Unterliegt das betreffende Gebäude dem Denkmalschutz (was bei brachliegenden Industrieanlagen häufig, aber nicht zwingend der Fall ist), ergibt sich neben der Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden eine zusätzliche Zuständigkeit der Denkmalschutzbehörden.

Denkmalschutzbehörden sind (§ 3 SächsDSchG):
- die **Landkreise und Kreisfreien Städte** und bestimmte weitere, ehemals kreisfreie denkmalreiche Städte (§ 3 Abs. 2 SächsDSchG) als untere Denkmalschutzbehörden,
- die **Landesdirektion** Sachsen als obere Denkmalschutzbehörde und
- Staatsministerium des Innern als oberste Denkmalschutzbehörde.

Neben diesen Vollzugsbehörden gibt es im Denkmalrecht noch für alle Fragen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege das Landesamt für Denkmalpflege (§ 3a SächsDSchG)

Soweit nicht etwas Abweichendes bestimmt ist, ist die untere Denkmalschutzbehörde zuständig (§ 4 SächsDSchG). Diese entscheidet dabei im Einvernehmen (das heißt, sie

[1] Übersicht über die Kontaktdaten aller unteren Bauaufsichtsbehörden im Freistaat Sachsen zu finden unter: http://www.bauen-wohnen.sachsen.de/download/Bauen_und_Wohnen/UBAB_in_Sachsen_Stand_Maerz_2014.pdf.

muss ihre Zustimmung erteilen) mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Kommt kein Einvernehmen zustande, so entscheidet die Landesdirektion.

Zur Herstellung des Einvernehmens gemäß § 4 Abs. 2 SächsDSchG zwischen den unteren Denkmalschutzbehörden und dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen gibt es eine Verwaltungsvorschrift (VwV-Einvernehmen), die dieses Verfahren erheblich vereinfacht. Danach gilt das Einvernehmen bereits pauschal als im Voraus erteilt und es bedarf tatsächlich keiner Stellungnahme des Landesamtes. Diese Vereinfachung gilt aber nicht bei einer Reihe verschiedener, in der VwV genannter Fallgruppen, wie u.a. etwa Öffentlichen Bauten (auch bei Nutzungsänderung), Banken und Kaufhäusern, Bauten und Anlagen der Industrie und Technik, Industrie- und Gewerbebauten und deren Ausstattung, auch Bergbau-, Wasserbau und Energieversorgungsbauten, Wohngebäuden- und Nebengebäuden vor 1870 sowie generell bei allen Bauten, sofern mehr als 50 Prozent der Substanz des Kulturdenkmales von einem (möglichen) Abbruch betroffen sind.

Alle notwendigen Informationen über zuständige Öffnungszeiten sowie Telefonnummer und E-Mailadresse des zuständigen Sachbearbeiters in der Denkmalbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge finden sich auf der Internetseite, unter: http://www.landratsamt-pirna.de/

3. Entscheidungsspielräume der Behörden (Grundsätze)

3.1 Grundsätze der Gesetzesanwendung mit Entscheidungsspielräumen

Bei der Festlegung von Pflichten und Vorgaben für den Bauherrn bei der Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen haben die beteiligten Behörden zum Teil erhebliche Entscheidungsspielräume. Diese finden sich sowohl im Hinblick auf die zu treffenden Feststellungen (Tatbestände), als auch die sich daraus ergebenden Rechtsfolgen (Festlegungen/Verfügungen). Trotz dieser Entscheidungsspielräume gibt es im Rechtsstaat keine Entscheidungsfreiheit der Behörden. Deren Grundaufgabe und Handlungsmaßstab ist vielmehr, vorgegebene Gesetze zu vollziehen.
Wichtig für die praktische Umsetzung von Rechtsnormen ist dabei das Verständnis ihrer Struktur. Rechtsnormen sind nach dem Schema „wenn - dann“ aufgebaut. Wenn ein konkreter Sachverhalt den Tatbestand des Gesetzes verwirklicht, dann soll die gesetzlich vorgesehene Rechtsfolge gelten. Rechtsnormen sind also zweigliedrig aufgebaut, aus Tatbestand und Rechtsfolge. Die Gesetzesbindung ist grundsätzlich strikt. Es ist für den Gesetzgeber nun aber praktisch unmöglich, Gesetze zu erlassen, die lückenlos jeden Lebenssachverhalt ausdrücklich erfassen. Da die Verwaltung in ihrer täglichen Arbeit aber eine Vielzahl unterschiedlicher Sachverhalte zu regeln hat, die also unmöglich einzeln in Gesetzen benannt sein können, muss die Gesetzesbindung in vielen Fällen praktisch gelockert werden. Die Lockerung besteht darin, dass der Verwaltung durch die Verwendung von unbestimmten Rechtsbegriffen ein Beurteilungsspielraum zugestanden wird oder durch Einräumung von Ermessen ein Handlungsspielraum verbleibt. Dadurch kann sie mit Hilfe allgemein formulierter Gesetze im Einzelfall handeln.

3.2 Unbestimmte Rechtsbegriffe

Die gesetzlichen Tatbestandsmerkmale sind inhaltlich von unterschiedlicher Präzision.

- In manchen Gesetzen sind die verschiedenen Tatbestandsmerkmale ziemlich eindeutig, entweder schon durch der Sache nach, wie z.B. bei genauen Orts- oder Zeitangaben, oder doch rechtlich, da sie durch die Gesetze oder die Rechtsprechung abgegrenzt sind, wie z.B. Sache, Eigentum, Gewerbe, Lage in bestimmten festgesetzten Gebieten eines Bebauungsplans etc.

- Weitere Tatbestandmerkmale sind zwar nicht bestimmt, aber im konkreten Fall zumindest grundsätzlich bestimmbar, etwa „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ oder „gesicherte Erschließung“ (§ 34 Abs. 1 BauGB).
- Andererseits gibt es unbestimmte Rechtsbegriffe, bei denen es immer auf eine eigenständige Wertung ankommt, so etwa:
  - „Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht *verunstaltet* wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.“ (§ 9 SächsBO);
  - „*Soweit erforderlich*, sind Baustellen mit einem Bauzaun abzugrenzen, mit Schutzvorrichtungen gegen herabfallende Gegenstände zu versehen und zu beleuchten.“ (§ 11 Abs. 2 SächsBO);
  - „die Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Bestand oder Erscheinungsbild *von erheblicher Bedeutung* ist“ (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 SächsDSchG) oder
  - „Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen haben diese *pfleglich zu behandeln*, im *Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht* zu erhalten und vor Gefährdung zu *schützen*.“ (§ 8 Abs. 1 SächsDSchG).

3.3 Ermessen

Das Ermessen betrifft ausschließlich die Rechtsfolgenseite einer gesetzlichen Regelung. Es ist dann gegeben, wenn die Verwaltung bei Verwirklichung eines gesetzlichen Tatbestandes zwischen verschiedenen Verhaltensweisen wählen kann. Dabei werden der Behörde entweder zwei oder mehrere Möglichkeiten angeboten oder ein gewisser Handlungsbereich zugewiesen. Die zentrale gesetzliche Vorgabe zum Umgang mit Ermessensspielräumen findet sich in *§ 40 VwVfG*. Das Ermessen vermittelt danach keine Freiheit oder gar Beliebigkeit der Verwaltung. Es gibt kein „freies Ermessen“, sondern nur ein „pflichtgemäßes Ermessen“ oder genauer: ein *rechtlich gebundenes Ermessen*. Die Behörde hat (= ist verpflichtet) „ihr Ermessen entsprechend dem Zweck der Ermächtigung auszuüben und die gesetzlichen Grenzen des Ermessens einzuhalten“. Wenn sich die Behörde nicht an diese rechtlichen Bindungen hält, handelt sie „ermessensfehlerhaft“ und damit rechtswidrig. Die Verwaltungsgerichte können die Beachtung dieser Ermessens(rechts)bindungen überprüfen.

Ermessen wird stets vom Gesetz eingeräumt. Es muss sich daher im Einzelfall aus den jeweils einschlägigen Rechtsnormen ergeben. Gesetzestechnisch erfolgt die Ermessensermächtigung gelegentlich durch ausdrücklichen Hinweis aus das „Ermessen“, meist durch Ausdrücke wie „kann“, „darf“, „ist befugt“ etc. (Bspe.: „Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Arbeiten anordnen.“ - § 79 Abs. 1 SächsBO; „Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, kann diese Nutzung untersagt werden.“ - § 80 SächsBO). Vereinzelt ist es aus dem Gesamtzusammenhang der Regelung zu entnehmen.

Im Gegensatz dazu ist die Behörde zum Handeln verpflichtet (gesetzlich gebundene Verwaltung), wenn die Ausdrücke „muss“, „ist zu erteilen“, „darf nicht (versagt werden)“ etc. verwendet werden (Bsp.: „Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.“ - § 72 Abs. 1 SächsBO)
Dazwischen steht die „Soll-Vorschrift“. Wenn die Behörde unter bestimmten Voraussetzungen tätig werden „soll“, so ist sie dazu in der Regel verpflichtet, kann aber in Ausnahmefällen, in atypischen Situationen davon absehen.

Das Ermessen kann sich auf zwei Bereiche beziehen, ob die Verwaltung überhaupt eingreifen und tätig werden will (*Entschließungsermessen*) sowie welche der möglichen und zulässigen Maßnahmen im konkreten Fall getroffen werden soll (*Auswahlermessen*).
Das Ermessen dient vor allem der Einzelfallgerechtigkeit. Die Behörde wird in die Lage versetzt, unter Berücksichtigung des Regelungszwecks des Gesetzes einerseits und der konkreten Umstände andererseits eine dem Einzelfall angemessene und sachgerechte Lösung zu finden. Damit kommen neben der gesetzlichen Regelung ggf. auch Zweckmäßigkeits- und Billigkeitserwägungen in Betracht.

3.4 Grundsatz der Verhältnismäßigkeit

Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, der vor allem beim Erlass belastender Verwaltungsakte (dem Bauherrn bzw. den anderen am Bau Beteiligten werden Vorschriften gemacht, die Behörde stellt Forderungen), aber darüber hinaus allgemein gilt, stellt auf die Zweck-Mittel-Relation ab. Eine Maßnahme, die als Mittel zur Erreichung eines bestimmten Zwecks (oder Erfolgs) eingesetzt wird, muss der Verhältnismäßigkeit im weiten Sinn entsprechen, d.h. sie muss geeignet, notwendig und verhältnismäßig im engeren Sinn sein. Man spricht auch vom Übermaßverbot oder dem Gebot des geringstmöglichen Eingriffs. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit im weiteren Sinn ergibt sich aus dem Rechtsstaatsprinzip und ist stets zu beachten.
Eine behördliche Forderung ist nur geeignet, wenn sie die den erstrebten Erfolg überhaupt zu erreichen vermag, d.h. etwa technisch überhaupt sinnvoll ist. Notwendig ist sie nur, wenn nicht andere geeignete Mittel zur Verfügung stehen, die den Betroffenen und die Allgemeinheit weniger beeinträchtigen. Das heißt, wenn der von der Behörde verfolgte Zweck (etwa die Vermeidung von Lärm oder die Einhaltung von Brandschutzvorschriften) auch mit gleichen Erfolg, aber weniger Aufwand, Kosten oder Umständen erreichbar ist, dann ist die Forderung von mehr rechtlich nicht zulässig. Und selbst wenn eine solche Alternative nicht ersichtlich ist, steht die Rechtmäßigkeit der behördlichen Forderung unter dem Vorbehalt, dass sie verhältnismäßig im engen Sinn ist, also nicht erkennbar außer jedem Verhältnis zum erstrebten Erfolg steht (etwa die Kosten einer geforderten Maßnahme außer jedem Verhältnis zum wirtschaftlichen Interesse an der Gesamtmaßnahme stehen).
Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wird aus dem Rechtsstaatsprinzip des Grundgesetzes hergeleitet und hat damit Verfassungsrang.

4. Grundfragen der baubehördlichen Genehmigungspflichten und des Bestandsschutzes

4.1 Grundsatz der Baufreiheit und Anspruch auf Baugenehmigung

Zur Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen sind regelmäßig bauliche Maßnahmen erforderlich und meist auch eine sich anschließende, neue Nutzung. Soweit ein solches Vorhaben genehmigungspflichtig ist, hat der Vorhabenträger einen sogenannten gebundenen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung. Gebundene Entscheidung bedeute im Unterschied zu Ermessensentscheidungen, dass wenn keine im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften und keine titulierten oder unstreitigen Rechte Dritter dem Vorhaben entgegenstehen (§ 72 Abs. 1 SächsBO), die Genehmigung erteilt werden muss. Diesbezüglich hat die Baubehörde also keinen Ermessensspielraum. Dieser Anspruch resultiert aus der Baufreiheit des Bauherren nach Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) sowie der allgemeinen Handlungsfreiheit nach Art. 2 GG, wonach ihm das Recht zusteht im Rahmen der geltenden Gesetze sein Grundstück zu bebauen, zu verändern und zu nutzen.

4.2 Wichtige baurechtliche Vorschriften – Gesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften

Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Baubereich, denen ein Vorhaben entsprechen muss, sind nicht nur sehr vielfältig, sondern sie sind in weiten Teilen Landesrecht und damit in den einzelnen Bundesländern verschieden. Außerdem werden sie zum Teil auch noch relativ häufig geändert.

Bundesrechtlich können u.a. folgende Regelungen bei der Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen von Belang sein (Auswahl):

- Arbeitsschutzgesetz (**ArbSchG**): Gesetz zur Sicherheit und zum Gesundheitsschutz von Beschäftigten mit Bußgeld- und Strafvorschriften;
- Arbeitsstättenverordnung (**ArbStättV**): dient der Sicherheit und dem Gesundheitsschutz der Beschäftigten beim Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten;
- Allgemeine Verwaltungsvorschrift Energiebedarfsausweis (**AVV Energiebedarfsausweis**): Ausführungsvorschriften zu Energie- und Wärmebedarfsweise für Gebäude aufgrund der EnEV
- Baugesetzbuch (**BauGB**): Gesetz zum allgemeinen Städtebaurecht mit Regelungen zur Bauleitplanung, zur baulichen und sonstigen Nutzung, zur Bodenordnung, zur Enteignung und zur Erschließung und mit Regelungen zum besonderen Städtebaurecht;
- Baunutzungs-Verordnung (**BauNVO**): enthält Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in Bauleitplänen;
- Bauproduktengesetz (**BauPG**): regelt das Inverkehrbringen von und den freien Warenverkehr mit Bauprodukten;
- Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten mit Bußgeldvorschriften;
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung: enthält detaillierte Regelungen zur Umsetzung des BBodSchG (**BBodSchV**);
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge;
- Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen (**BImSchV** 1): gilt für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen;
- Verkehrswege- Schallschutzmaßnahmenverordnung (**BImSchV 24**): u.a. mit Regelungen für schallschutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen;
- Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (**EnEG**): mit Anforderungen an heizungs- und raumlufttechnische Anlagen sowie an Brauchwasseranlagen nebst Bußgeldvorschriften;
- Energieeinsparverordnung (**EnEV**): für energeieinsparenden Wärmeschutz und Anlagetechnik bei Gebäuden gemäß EnEG;
- Technische Anweisung zum Schutz gegen Lärm (**TA Lärm**): dient der Vorsorge und dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche; gilt für bestimmte Anlagen gemäß BImSchG;
- Verwaltungsverfahrensgesetz (**VwVfG**): enthält allgemeine Regeln zum Verwaltungsverfahren und den Rechten und Pflichten der Beteiligten
- Verwaltungsgerichtsordnung (**VwGO**): enthält die Regeln für Widerspruchsverfahren und verwaltungsgerichtliche Klageverfahren

Landesrechtlich können (in Sachsen) u.a. folgende Regelungen bei der Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen von Belang sein (Auswahl):

- Durchführungsverordnung zur SächsBO: mit Vorschriften zum Baugenehmigungsverfahren und zu den Bauvorlagen sowie zur bautechnischen Prüfung durch Prüfingenieure und Prüfsachverständige (**DVOSächsBO**);
- Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (**SächsABG**): u.a. mit ergänzenden Regelungen zum Bundesbodenschutzrecht zu Altlasten;

- Sächsische Bauprodukten- und Bauartenverordnung (**SächsBauPAVO**): mit Regelungen für Bauprodukte und Bauarten nach Bauordnungsrecht;
- Sächsische Bauordnung (**SächsBO**): zu baurechtlichen Genehmigungsverfahren von baulichen Anlagen sowie Regelungen zur Bauüberwachung nebst Bußgeldvorschriften;
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (**SächsDSchG**);
- Sächsische Feuerungsverordnung (**SächsFauVO**): mit Anforderungen an Feuerungsanlagen und Feuerstätten und mit baulichen Anforderungen an Heizräume und an die Brennstofflagerung;
- Sächsische Garagenordnung (**SächsGarVO**): über den Bau und Betrieb von Garagen sowie zu den Bauvorlagen;
- Nachbarrechtsgesetz Sachsen (**SächsNRG**): mit Regelungen zum Grenzabstand, zum Hammerschlags- und Leiterrecht, zu Bodenerhöhungen und zur Duldungspflicht von Leistungen;
- Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Prüfung technischer Anlagen und Einrichtungen nach Bauordnungsrecht (**SächsTechPrüfVO**): über die Prüfung technischer Anlagen und Einrichtungen, die für die Sicherheit von Personen von wesentlicher Bedeutung sind und der Brandbekämpfung dienen;
- Verkaufsstättenrichtlinie (**VerkBauR**): über den Bau und Betrieb von Verkaufsstätten;
- Sächsische Versammlungsstättenverordnung (**VStättVO**): über die baulichen Anforderungen und den Betrieb von Versammlungsstätten;
- Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung: Erläuterungen zu den Paragrafen der SächsBO (**VwVSächsBO**)
- Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Herstellung des Einvernehmens gemäß § 4 Abs. 2 SächsDSchG zwischen den unteren Denkmalschutzbehörden und dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen (**VwV-Einvernehmen**): Regeln zur Beschleunigung und Vereinfachung des denkmalschutzrechtlichen Genehmigungs- und Zustimmungsverfahrens

4.3 Grundsatz der Genehmigungspflichtigkeit von Vorhaben nach Bauplanungsrecht

Bei der Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen sind grundsätzlich die in §§ 29 ff BauGB festgelegten Genehmigungspflichten zu beachten. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach dem Bauplanungsrecht ist im Baugesetzbuch (BauGB), in den §§ 29 bis 37 BauGB, geregelt. Über die §§ 29 ff. BauGB finden darüber hinaus die Festlegungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Anwendung. Diese Vorschriften des Bauplanungsrechts können bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens über §§ 63 f. SächsBO relevant werden.
Die Bestimmungen der §§ 29 ff. BauGB gelten dabei nicht nur für die Neuerrichtung eines Bauvorhabens, sondern auch für den Umbau, den Ausbau, die Erweiterung, die Verkleinerung oder die Veränderung seines Nutzungsmaßes, wenn das Merkmal der künstlichen Verbindung von Bauprodukten mit dem Erdboden erfüllt ist und das Vorhaben eine bodenrechtliche Relevanz aufweist.

Eine bauliche Anlage im Sinne des § 29 BauGB ist eine Anlage, die in einer auf Dauer gedachten Weise künstlich mit dem Erdboden verbunden ist und eine bodenrechtliche Relevanz aufweist. Eine bodenrechtliche Relevanz liegt vor, wenn das Vorhaben die in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB genannten Belange in einer Weise berührt oder berühren kann, „die geeignet ist, das Bedürfnis nach einer ihre Zulässigkeit regelnden verbindlichen Bauleitplanung hervorzurufen“ (BVerfGE 44, 59, 62). Zu den in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belangen gehören u.a.: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (Nr. 1); die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (Nr. 4) und die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung (Nr. 5).

Das Bauplanungsrecht, also die §§ 29 ff. BauGB, ist für ein nach §§ 63 oder 64 SächsBO genehmigungspflichtiges Vorhaben immer zu überprüfen. Da es sich bei der Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen um eine bauliche Anlage im Sinne des § 29 BauGB handelt, ist auch stets der Anwendungsbereich des Bauplanungsrechts eröffnet.

4.4 Unterscheidung nach beplantem oder unbeplantem Innenbereich, Außenbereich und gebietstypischen Nutzungsarten

Der Maßstab der Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens bemisst sich nach dessen Lage. Hierbei gibt es im Wesentlichen drei denkbare Situationen:

- Die brachliegende Industrieanlage liegt innerhalb eines Bebauungsplans im Sinne von § 12 BauGB. Dann sind gemäß § 30 BauGB stets vorrangig dessen Festsetzungen zu beachten. Selbst wenn der Bebauungsplan noch in der Aufstellung ist kommt er bereits zur Anwendung, § 33 BauGB.
- Existiert kein Bebauungsplan, liegt die brachliegende Industrieanlage aber im Innenbereich (ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil), dann bemisst sich die Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB.
- Befindet sich die brachliegende Industrieanlage im Außenbereich (außerhalb eines Bebauungsplans oder eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, dann ist § 35 BauGB maßgeblich.

a) Lage im Gebiet eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)

Existiert für das Gebiet, in dem die zur Instandsetzung vorgesehene brachliegende Industrieanlage liegt, ein Bebauungsplan, muss das Vorhaben mit dessen Festsetzungen im Einklang stehen. Bei einem Bebauungsplan handelt es sich um eine kommunale Satzung, in der die Gemeinde rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines bestimmten Gebietes trifft, in dem sie die Art und Weise der Bebauung von Grundstücken sowie die Nutzung von der Bebauung freizuhaltender Flächen festlegt. Gemäß § 30 BauGB ist ein Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zulässig, wenn sich das Vorhaben an die Vorgaben des Bebauungsplans hält und seine Erschließung gesichert ist. Sind in dem Bebauungsplan Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der örtlichen Verkehrsflächen im Sinne der BauNVO enthalten, so handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan. Sind die Darstellungen und Festsetzungen hingegen nicht derart ausführlich liegt ein einfacher Bebauungsplan vor.

Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) sind, dass kein Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans besteht hinsichtlich der Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO), das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 a BauNVO), die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), die örtlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und dass die Erschließung gesichert ist - in verkehrlicher (insbes. für Rettungsfahrzeuge), technischer (Medien) und sozialer Hinsicht.

Es wird unterschieden zwischen dem Art und dem Maß der baulichen Nutzung. Die Art der baulichen Nutzung beschreibt die Art und Weise der typischen Nutzung in einem bestimmten Gebiet. Das Maß hingegen meint die Anzahl und Häufigkeit bestimmter Nutzungen.
Hat sich eine Gemeinde entschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen, kann sie auf die in der BauNVO geregelten charakteristischen Gebietstypen zurückgreifen und die vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) darstellen. Die BauNVO enthält Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung einer baulichen Anlage (zu finden in Abschnitt 1 und 2) sowie der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen (Abschnitt 3).

Im Bereich eines einfachen Bebauungsplans ist ein Vorhaben zu genehmigen, wenn (§ 30 Abs. 3 BauGB) kein Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans besteht; die Erschließung gesichert ist und - soweit der einfache Bebauungsplan keine eigenen Festsetzungen enthält – in Orientierung an diese Regelungen die Voraussetzungen von § 34 oder § 35 BauGB erfüllt sind.

b) Unterschiedliche Zulässigkeit von Nutzungsarten in zu unterscheidenden Gebietstypen

Welche Nutzungsarten für eine zur Instandsetzung vorgesehene brachliegende Industrieanlage in einem bestimmten Baugebiet grundsätzlich zulässig sind, also im Regelfall auch genehmigt werden müssen, ergibt sich aus den Festlegungen des Bebauungsplans bzw. aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Die BauNVO unterscheidet dabei verschiedene Gebietstypen:
- Kleinsiedlungsgebiet, § 2 BauNVO, (WS);
- reines Wohngebiet, § 3 BauNVO, (WR);
- allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO, (WA);
- besonderes Wohngebiet, § 4a BauNVO, (WB);
- Dorfgebiet, § 5 BauNVO, (MD);
- Mischgebiet, § 6 BauNVO, (MI);
- Kerngebiet, § 7 BauNVO (MK);
- Gewerbegebiet, § 8 BauNVO, (GE);
- Industriegebiet, § 9 BauNVO (GI) und
- Sondergebiet, § 10 BauNVO.

Diese Gebietsnormen sind alle identisch aufgebaut; im Absatz 2 des Paragrafen lassen sich stets die in dem jeweiligen Baugebiet zulässigen Nutzungen finden, im Absatz 3 sind die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgelistet.

Nachfolgend sind zulässige Nutzungsarten für die jeweiligen Gebietstypen aufgeführt:
(Legende: Z = zulässig; AZ = ausnahmsweise zulässig

	WS	WR	WA	WB	MD	MI	MK	GE	GI
Wohngebäude	Z	Z	Z	Z	Z	Z			
Nutzgärten	Z				Z				
Gartenbaubetriebe	Z		AZ		Z	Z			
Land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung dieser Erzeugnisse					Z				
Läden, Gaststätten	Z	AZ	Z	Z	Z	Z	Z		
Anlagen zur Kinderbetreuung, die Bedürfnissen der Anwohner dienen		Z							
Kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Anlagen	AZ	AZ	Z	Z	Z	Z	Z	Z Sporti.Ü. AZ	AZ

Tankstellen	AZ		AZ	AZ	Z	Z	Z/ AZ	Z	Z
Nicht störende Handwerksbetriebe	Z	AZ	Z						
Nicht störende Gewerbebetriebe	AZ						Z		
Sonstige Gewerbebetriebe			AZ	Z	Z	Z		Z	Z
Räume für Freie Berufe*	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z
Gebäude für Freie Berufe*				Z	Z	Z	Z	Z	Z
Beherbergungsbetriebe		AZ	AZ	Z	Z	Z	Z		
Verwaltungsgebäude			AZ	AZ	Z	Z	Z	Z	
Geschäfts- und Bürogebäude				Z		Z	Z	Z	
Vergnügungsstätten				AZ	AZ	Z/ AZ	Z	AZ	
Parkhäuser/ Großgaragen							Z		
Wohnungen							Z/ AZ	AZ	AZ
Lagerhäuser und- plätze									Z

* Diese Regelungen finden sich nicht in §§ 2-10 BauNVO, sondern in § 13 BauNVO.

Bei der Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen, insbesondere für die Kreativwirtschaft, können dabei vor allem folgende Kategorisierungen bzw. Abgrenzungen (Auswahl) eine Rolle spielen:

- *Wohngebäude* dienen dem dauernden Wohnen; dazu gehören auch betreutes Wohnen, also auch Altenpflegeheime mit vollstationärer Unterbringung sowie generell Wohn-, Alten-, oder Studentenheime. Vermietung von Zimmern oder Wohnungen als reine Übernachtungsmöglichkeit genügt dem Wohnkriterium nicht.

- *Läden* sind Räume mit in der Regel begrenzter Verkaufsfläche, die von Verkehrsflächen aus betretbar sind und in denen Waren verkauft oder Dienstleistungen angeboten (Reparaturannahmestellen) werden. Dazu zählen auch Kioske, Stubenläden u.Ä. Läden dienen in der Regel dem Einzelhandel, aber nicht jeder Einzelhandelsbetrieb ist ein Laden. So sind Kaufhäuser oder Baumärkte keine Läden. Bäckereien, Friseursalons, Metzgereien usw. werden zwar ladenmäßig betrieben, gelten aber als *Handwerksbetriebe*.

- In *Gaststätten bzw. Schank- und Speisewirtschaften* werden Getränke und/oder zubereitete Speisen zum alsbaldigen Verzehr vor Ort und Stelle verabreicht (§ 1 Abs. 1 Gaststättengesetz - GastG. Dazu zählen Cafés, Konditoreien, Restaurants, Fastfood-

Restaurants, Imbissstuben, Trinkhallen und Eisdielen – sofern sie einen Raum zum Verzehr haben.
- Wichtig ist die Abgrenzung zu *Vergnügungsstätten* (siehe dort), da Schankwirtschaften unter bestimmten Voraussetzungen in diese Kategorie eingeordnet werden.
- *Beherbergungsbetriebe* sind, auch wenn sie mit einer Schankwirtschaft verbunden sind, stets eine eigene Kategorie.
- Für *Kegelbahnen* – auch als Bestandteil einer Schankwirtschaft – ist in der Regel für ihren wirtschaftlichen Betrieb eine solche Größe erforderlich, dass sie einen größeren Einzugsbereich haben, als das zu versorgende Wohngebiet, weshalb sie in der Regel in WS-, WR- und WA-Gebieten nicht zulässig sind.

• *Vergnügungsstätten* sind gewerbliche Anlagen, Betriebe und Nutzungen unterschiedlicher Ausprägung, die der Befriedigung bestimmter Freizeitbedürfnisse, der Zerstreuung und Unterhaltung, der Spielleidenschaft oder der Befriedigung sexueller Interessen dienen. Dazu gehören etwa Tanzlokale, Diskotheken, Bars, Varietés, Nachtlokale verschiedener Ausprägungen, Spielhallen, Spielcasinos, Wettbüros. Schankwirtschaften, in denen regelmäßig Tanzveranstaltungen, Motto-Partys o.Ä. stattfinden, sind als Vergnügungsstätten zu qualifizieren, wenn diese Veranstaltungen den Betrieb prägen.

  Kinos gehören regelmäßig zu den Vergnügungsstätten, können aber im Einzelfall wie etwa Programmkinos ähnlich wie etwa ein Kabarett oder eine Kleinkunstbühne auch als Anlage für kulturelle Zwecke gewertet werden.

• *Kulturelle Anlagen* sind Bürgerhäuser, Dorfgemeinschaftshäuser, Büchereien, Volkshochschulen und ihre Nebenstellen, Schulen, Vortragssäle etc. Auch größere Anlagen wie Theater, Museen, Konzerthallen etc. zählen dazu. Letztere sind allerdings im WS-Gebiet regelmäßig unzulässig, da sie der Zweckbestimmung dieser Gebiete nicht entsprechen. Dasselbe gilt für Anlagen mit größeren, vor allem Pkw-bezogenem Publikumsverkehr.

• *Anlagen für soziale Zwecke* sind solche, die für eine jeweils bestimmte Nutzergruppe ein besonderes soziales Angebot bieten; etwa (nicht konfessionell) betriebene Jugend- und Altersheime, Kindergärten und Kindertagesstätten, Obdachlosen- oder Asylbewerberunterkünfte sowie ähnliche Einrichtungen.

• *Handwerksbetriebe* im Sinne der BauNVO sind vor allem die in den Anlagen A und B zur Handwerksordnung (HandwO) aufgeführten Gewerbebetriebe, bei denen nach dem technischen und wirtschaftlichen Gesamtbild ihres Produktionsablaufs die handwerkliche (Anlage A) oder die handwerksähnliche (Anlage B) und nicht die industrielle Betriebsform überwiegt.

• *Gewerbebetrieb* ist danach zunächst jeder Betrieb eines stehenden Gewerbes im Sinne von § 14 Abs. 1 Gewerbeordnung (GewO). Hierzu gehören alle in privatrechtlicher Form ausgeübten, auf eine gewisse Dauer angelegten selbständigen Tätigkeiten, die weder dem Reisegewerbe, noch dem Marktgewerbe zuzurechnen sind und die in der Absicht erfolgen, einen Gewinn zu erzielen (ob dieser tatsächlich erzielt wird, ist ohne Belang).
  - Nicht zu den Gewerbebetrieben rechnen herkömmlicherweise die *Urproduktion* und
  - die *freien Berufe* (§ 13 BauNVO).
  - *Betriebe der öffentlichen Hand* fallen nicht unter den Begriff des Gewerbes im Sinne der GewO, wohl aber unter den planungsrechtlich zu interpretierenden Begriff des Gewerbebetriebs. Insoweit wird etwa nicht zwischen einem privaten Verkehrsunternehmen und einem gemeindlichen Verkehrsbetrieb unterschieden.
  - *Betriebe, die keinen Ertrag erwirtschaften*, sondern nur die Unkosten decken wollen, sind – soweit es sich nicht um Hilfsbetriebe zum Vorteil von angeschlossen Gewerbebetrieben handelt – wegen fehlender Absicht der Gewinnerzielung ebenfalls

keine Gewerbebetriebe im Sinne der GewO. Sie zählen jedoch planungsrechtlich zu den Gewerbebetrieben.

- *Freie Berufe* (§ 13 BauNVO) sind planungsrechtlich nicht eindeutig definiert, aber es werden allgemein die Tätigkeiten dazugezählt, die dadurch gekennzeichnet sind, dass in unabhängiger Stellung Dienstleistungen angeboten werden, die vorwiegend auf individuellen geistigen Leistungen oder sonstigen persönlichen Fertigkeiten beruhen. Nicht dazu gehören Betriebe oder Betriebsteile des Handels, des Handwerks, der Industrie oder etwa die Geschäftsstelle eines Verbandes. Nach § 18 Abs. 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz (EStG) zählen zu den freiberuflichen Tätigkeiten „die selbständig ausgeübte wissenschaftliche, künstlerische, schriftstellerische, unterrichtende oder erzieherische Tätigkeit, die selbständige Berufstätigkeit der Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Rechtsanwälte, Notare, Patentanwälte, Vermessungsingenieure, Ingenieure, Architekten, Handelschemiker, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, beratenden Volks- und Betriebswirte, vereidigten Buchprüfer/Bücherrevisoren, Steuerbevollmächtigter, Heilpraktiker, Dentisten, Krankengymnasten, Journalisten, Bildberichterstatter, Dolmetscher, Übersetzer, Lotsen und ähnlicher Berufe“. Zu solch ähnlichen Berufen werden üblicherweise gerechnet etwa Masseure, Immobilien- und Versicherungsmakler, Hebammen, Markscheider, Handelsvertreter und KfZ-Sachverständige, selbständige EDV-Berater, Internetagenturen (die in erster Linie programmierende Tätigkeiten ausüben). Nicht dazu gehört wiederum nach der Rechtsprechung das Betreiben eines Pudelsalons oder kosmetische Fußpflege.
  § 18 Abs. 1 Nr. 1 EStG weist außerdem darauf hin, dass ein Angehöriger eines freien Berufs auch dann noch als freiberuflich tätig gilt, wenn er sich der Mithilfe fachlich vorgebildeter Arbeitskräfte bedient, sofern er aufgrund eigener Fachkenntnisse leitend und eigenverantwortlich tätig ist – und dies unabhängig von der Rechtsform (etwa BGB-Gesellschaft/GbR, Partnerschaftsgesellschaft, GmbH etc.).

  Sofern in einem Gebiet nur die *Nutzung von Räumen*, nicht ganzer Gebäude zulässig ist, ist der Maßstab dafür, dass von freiberuflich genutzten Räumen eines Wohngebäudes kein das gesamte Gebäude prägender Einfluss ausgeht. Nach der Rechtsprechung darf grundsätzlich nicht mehr als die Hälfte der Wohnungen und die Hälfte der Wohnfläche für freiberufliche Tätigkeit in Anspruch genommen werden. In großen Wohnblocks ist die Grenze noch deutlich niedriger anzusetzen; kann im Einzelfall aber auch geringfügig überschritten werden. Zur berücksichtigungsfähigen Wohnfläche gehören dabei nur die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeigneten Flächen, nicht etwa Eingang, Flur, Sanitärräume, Garderobe, Heizräume etc.
  Daneben soll der Begriff „Räume“ auch als Teil einer Wohneinheit (Wohnung) zu verstehen sein, so dass in einem Haus mit mehreren Wohneinheiten eine freiberufliche Tätigkeit sich jeweils nur auf maximal eine Wohnung erstrecken darf. Die Zusammenlegung mehrerer Wohnungen für freiberufliche Nutzung ist unzulässig. Bei unterschiedlich großen Wohneinheiten kann bereits die Nutzung der größten und gebäudeprägendsten Wohnung im Erdgeschoss zu freiberuflicher Tätigkeit unzulässig sein.
  Dagegen gibt es keine bestimmten Größengrenzen für die betreffenden Räume bzw. Nutzungseinheiten. In großen Gebäuden können daher auch großflächige freiberufliche Tätigkeiten zulässig sein.

- *Nutzungsarten dienen der Versorgung der Anwohner*, also des Gebiets, wenn sie diesem funktional zugeordnet sind, was in der Regel dann der Fall ist, wenn sie von den Bewohnern in nicht unerheblichem Umfang aufgesucht werden bzw. die Anlage eine Größe hat, die erwarten lässt, dass ihre Kapazität in einem erheblichen Umfang von Bewohnern aus dem umgebenden Gebiet ausgelastet werden wird.

  Das ist bei *Einzelhandelsbetrieben* zu verneinen, etwa wenn diese der Deckung des gehobenen oder des Spitzenbedarfs dienen.

Im WA-Gebiet können die Läden Größenordnungen annehmen, die im WS-Gebiet nicht zulässig wären. Auf Masseumsätze ausgerichtete Betriebsformen, die ihr Warensortiment nach erkennbar auf einen als WA-Gebiet erheblich übergreifenden Einzugsgebiet angelegt sind (z.B. Verbrauchermärkte), sind in WA-Gebieten unzulässig. Sie sind wie die Einkaufszentren nur in MK-Gebieten und in SO-Gebieten nach § 11 BauNVO zulässig. Kleinere Discounter können dagegen im WA-Gebiet zulässig sein, soweit nicht § 15 BauNVO greift.
Liegt die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs unterhalb der Großflächigkeitsschwelle (800 m²), führt dies nicht automatisch zur Zulässigkeit in einem WA-Gebiet; der Betrieb muss vielmehr im Einzelfall der Versorgung des Gebiets dienen (Nahversorgungssituation). Das ist etwa dann nicht anzunehmen, wenn das Angebot nach Lage und Stellplatzsituation auf motorisierte Kundschaft von einer angrenzenden Hauptverkehrsstraße aus ausgerichtet ist.

Bei *Gaststätten* ist dieser Aspekt vom verbraucherbezogenen Einzugsbereich her zu bestimmen. Ein verbrauchernaher Einzugsbereich liegt etwa nicht vor, bei einer Ausrichtung auf Besucher, die realistischerweise zum Besucht ein Kraftfahrzeug benutzen oder wenn die Gaststätte eine Kapazität aufweist, die nicht erwarten lässt, dass sie durch die Bewohner des Gebiets in einem ins Gewicht fallenden Umfang ausgelastet wird.

- *Nutzungsarten sind nicht störend*, wenn die von ihnen auf das Gebiet ausgehenden Emissionen (Schall/Lärm, Geruch, Licht, Schadstoffe, Strahlungen, Erschütterungen – siehe dazu auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz/BImSchG und seine nachgelagerten Bundes-Immissionsschutzverordnungen/BImSchV) auf dieses nicht ein einer Weise einwirken, die über das hinausgeht, was dort ohnehin wegen der allgemeinen Zweckbestimmung an Belästigungen hingenommen werden muss.
  In Abweichung von der im Immissionsschutzrecht sonst geltenden typisierenden Betrachtungsweise (Immissionen werden nach typisierten Standards berechnet, nicht gemessen), steht im Planungsrecht das tatsächliche Emissionsverhalten der betrieblichen Anlagen im Vordergrund.
  Keine Bedeutung kommt optischen Kriterien zu, wie etwa einer erdrückenden Wirkung oder einer „gewerblichen Überformung“.
  Für typischerweise emissionsintensive betriebliche Anlagen (bspw. typischerweise lärmintensive Tischlereien, Schlossereien oder Kfz-Werkstätten) gilt die Grundannahme, dass sie störend sind, es sei denn, dass eine Anlage nach Umfang und Ausstattung von den üblichen betrieblichen Anlagen dieser Art soweit abweicht, dass eine atypische Fallgestaltung vorliegt. Gegebenenfalls lassen sich etwaige Bedenken auch durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung ausräumen, etwa eine Begrenzung von Betriebszeiten.

Um trotz der Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach der BauNVO unangemessenen Ergebnissen in atypischen Fallkonstellationen entgegen zu wirken, gibt es das Korrektiv des § 15 BauNVO. Auf dieser Grundlage wird der Gemeinde im Einzelfall die Möglichkeit eröffnet, widersprechen zu können, wenn die geplante Nutzung der Eigenart der näheren Umgebung widerspricht oder unzumutbare Störungen in der Umgebung hervorgerufen werden.

c) Fehlen eines Bebauungsplans und Lage im sogenannten Innenbereich - im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB)

Liegt kein Bebauungsplan vor, befindet sich die brachliegende Industrieanlage aber im sogenannten Innenbereich, einem im Zusammenhang bebautem Ortsteil, bemisst sich die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zur Instandsetzung nach § 34 BauGB.
Ein Ortsteil ist ein Baukomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen

Siedlungsstruktur ist. Nicht ausreichend ist eine bloße Splittersiedlung, die nur aus wenigen Gebäuden besteht, deren räumliche Zuordnung eher zufällig erscheint, also keine gewachsenen baulichen Strukturen aufweist. Im Zusammenhang bebaut ist ein Ortsteil soweit eine tatsächlich aufeinander folgende Bebauung vorhanden ist, Baulücken sind so lange unerheblich wie der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erhalten bleibt.
Ein Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich ist gemäß § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und seine Erschließung gesichert ist. Entspricht die nähere Umgebung einem der in der BauNVO beschriebenen Baugebiete, so ist bzgl. der Art der baulichen Nutzung allein die entsprechende Anwendung der BauNVO maßgebend gemäß § 34 Abs. 2 BauGB (sogenanntes „faktisches Baugebiet“). Ein Vorhaben fügt sich in diesem Fall in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es in diesem Gebiet nach den Vorgaben der BauNVO zulässig wäre. Entspricht die Bebauung der näheren Umgebung keinem der in der BauNVO beschriebenen Gebietstypen, kann auf die BauNVO als Auslegungshilfe nicht zurückgegriffen werden. In diesem Fall fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es sich in dem für die nähere Umgebung prägenden Rahmen bewegt (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Ferner gilt in jedem Fall die Notwendigkeit der gesicherten Erschließung, die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, keine Beeinträchtigung des Ortsbildes und Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.

Gemäß § 34 Abs. 3a BauGB kann im Einzelfall vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 abgewichen werden, wenn die Abweichung erstens der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs, einschließlich der Nutzungsänderung zu Wohnzwecken, oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage dient; zweitens städtebaulich vertretbar ist und drittens auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Das gilt jedoch ausdrücklich nicht für Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können (Einkaufszentren).

d) Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Wurde weder ein Bebauungsplan aufgestellt, noch liegt das Vorhaben im Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB, dann ist das Vorhaben nur dann genehmigungsfähig, wenn es den Maßgaben des § 35 BauGB für den Außenbereich entspricht. Der Außenbereich ist besonders geschützt und soll grundsätzlich nicht bebaut werden. Ein Vorhaben ist hier nur zulässig, wenn es privilegiert im Sinne des § 35 Absatz 1 Nr. 1-6 BauGB ist; öffentliche Belange nicht entgegenstehen und wenn auch hier die Erschließung gesichert ist.
Handelt es sich nicht um eines der in § 35 Absatz 1 Nr. 1-6 BauGB aufgezählten privilegierten Bauvorhaben ist das Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden, § 35 Absatz 2 BauGB.
Es ist zwischen den Terminologien des Absatzes 1 „Belange nicht entgegenstehen“ und Absatz 2 „Belange nicht beeinträchtigt“ zu unterscheiden. Im Rahmen des Absatzes 1 muss es konkrete öffentliche Interessen geben, die gegen das Vorhaben sprechen. Die Hürde des Absatzes 2 ist nicht so hoch. In Absatz 3 ist eine beispielhafte Aufzählung zu finden, wann öffentliche Belange beeinträchtigt sind. Diese Aufzählung ist nicht abschließen, sollte jedoch als Orientierungshilfe für nicht aufgezählte Beispiele dienen.

4.5 Instandsetzung/Sanierung (Umbauten bzw. Änderungen der baulichen Substanz) - Grenzen der Genehmigungspflicht

Bei einer brachliegenden Industrieanlage gilt, dass nicht nur die Errichtung einer baulichen Anlage auf deren Gelände gemäß § 29 Abs. 1 BauGB ggf. genehmigungspflichtig sein kann, sondern auch die Instandsetzung oder Sanierung der bestehenden Gebäude, wenn es sich um einen Umbau bzw. eine Änderung im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB handelt. Damit ist aber auch klar, dass nicht automatisch jede Instandsetzung oder Sanierung eines Gebäudes mit dessen Änderung im Rechtssinne – und damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten verbunden ist.

Ob eine Instandsetzung oder Sanierung eines Gebäudes eine Änderung einer baulichen Anlage im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB darstellt, weil sie baurechtlich einer Neuerrichtung gleichkommt, bedarf dabei einer die Umstände des jeweiligen Einzelfalls betrachtenden Würdigung. Hintergrund ist, dass die Bauaufsichtsbehörde bei der Erteilung der Baugenehmigung nur von dem ursprünglich vorgesehenen Bau in seiner Substanz und Erscheinungsbild ausgeht und somit von der konkreten Genehmigung nicht jede Substanz und Erscheinungsbild miterfasst wird.

Eine Änderung im Sinne des § 29 BauGB liegt nur vor, wenn ein vorhandenes Gebäude in städtebaulich relevanter Weise baulich umgestaltet wird. Das ist regelmäßig bei dessen Ausbau, Erweiterung, Verkleinerung, aber genauso auch der Änderung des Nutzungsmaßes gegeben. Aber auch in Fällen, in denen das Erscheinungsbild unangetastet bleibt und das Bauvolumen nicht erweitert wird, können an der Anlage vorgenommene Bauarbeiten das Merkmal einer Änderung aufweisen. Denn nach dem Wortsinn des § 29 BauGB reicht es aus, dass eine Anlage nach baulichen Maßnahmen als eine andere erscheint als vorher. Dabei kommt es maßgeblich auf Art und Umfang der Baumaßnahmen an. Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz werden als Änderung im Sinne des § 29 BauGB qualifiziert, wenn das Bauwerk dadurch seiner ursprünglichen Identität beraubt wird. Ein solcher Identitätsverlust tritt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts regelmäßig ein, wenn der Eingriff in den vorhandenen Bestand so intensiv ist, dass er die Standfestigkeit des gesamten Bauwerk berührt und eine statische Nachberechnung erforderlich macht, genauso, wenn die Bausubstanz ausgetauscht wird oder die Baumaßnahmen sonst praktisch einer Neuerrichtung gleichkommen. Bei kleineren Eingriffen kommt es auf die wertende Betrachtung des Einzelfalls an.

4.6 Nutzungsänderungen (auch ohne Baumaßnahmen) - Grenzen der Genehmigungspflicht

Nicht nur Änderungen an der Substanz des Bauwerks sind ggf. genehmigungspflichtig, sondern gemäß § 29 Abs. 1 BauGB können auch bloße Änderungen in der Art der Nutzung genehmigungspflichtig sein – also selbst dann, wenn überhaupt keine eigentliche Bauarbeiten durchgeführt werden bzw. beabsichtigt sind.

Um eine Nutzungsänderung handelt es sich dann, wenn die Zweckbestimmung einer baulichen Anlage in rechtserheblicher Weise geändert wird. Entscheidend ist, ob die Nutzungsänderung der Anlage zugleich eine Änderung der rechtlichen Beurteilung nach sich zieht. Dies ist der Fall, wenn die bauliche Anlage zwar nicht oder nur ganz unwesentlich verändert, aber einem anderen Zweck zugeführt wird. Hier gehen von dem baulich unveränderten Objekt plötzlich ganz andere Wirkungen und Belastungen für die Umgebung aus. Es kommt also darauf an, ob die bisherige Bandbreite der genehmigten Funktion eine Änderung dergestalt erfährt, dass sich die Genehmigungsfrage neu stellt. Hintergrund ist, dass die Bauaufsichtsbehörde bei der Erteilung der Baugenehmigung nur von der ursprünglich vorgesehenen Nutzungsart ausgeht und somit von der konkreten Genehmigung nicht jede Nutzungsart miterfasst wird.
Dies ist der Fall, wenn die Nutzungsänderung eine bodenrechtliche Relevanz aufweist und es zur Anwendung der §§ 29 ff. BauGB kommt. Eine bodenrechtliche Relevanz liegt

insbesondere dann vor, wenn die in § 1 Abs. 6 BauGB benannten Belange berührt sind, also u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (Nr. 1); die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (Nr. 4) und die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung (Nr. 5). Macht die geänderte Nutzung besondere Maßnahmen zum Erhalt der öffentlichen Sicherheit (und Ordnung) erforderlich ist das Bauordnungsrecht des jeweiligen Landes betroffen, beispielsweise wenn ein Brand- oder Schallschutz erforderlich wird.
Voraussetzung einer Nutzungsänderung ist weiter, dass sie vom Nutzer veranlasst wurde. Die bloße Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse oder der äußeren Rahmenbedingungen, die zu einer anderen bauplanungsrechtlichen Beurteilung der baulichen Anlage oder ihrer Nutzung führt, ist keine Nutzungsänderung.

Eine ggf. Genehmigungspflichtigkeit auslösende Nutzungsänderung liegt beispielsweise vor bei:
- Wohnen statt Gewerbe;
- Wohnen statt Werkstatt;
- Gewerbe statt Wohnen;
- Werkstatt statt Wohnen;
- Großhandel mit EDV-Zubehör statt Maschinenfabrik (OVG Münster Urt. v. 21.11.2005 – 10 A 1166/04);
- Einzelhandel statt Großhandel (hierzu BVerwG Urt. v. 3.2.1984 – 4 C 17/82);
- Gaststätte oder Pension statt Einkaufsladen;
- Spielhalle statt Kino (BVerwG Beschl. v. 1.3.1989 – 4 B 24/89);
- Spielhalle statt Diskothek (BVerwG Urt. v. 18.5.1990 – 4 C 49/89);
- störender Betrieb, statt nicht störender Betrieb;
- nicht privilegiertes Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) statt privilegiertes Vorhaben;
- Seniorenheim statt Kinderheim;
- Asylbewerberunterkunft statt Soldatenunterkunft (OVG Greifswald Beschl. v. 12.12.1996 – 3 M 103/96);
- ganzjähriger Betrieb einer Gaststätte statt saisonaler Betrieb (BVerwG Beschl. v. 6.9.1999 – 4 B 74/99);
- Dauerwohnen statt Wochenendhaus (OVG Münster Urt. v. 23.10.2006 – 7 A 4947/05);
- Zahnarztpraxis statt gewerblicher Lagerraum (BVerwG Urt. v. 6.5.1993 – 4 C 15/91);
- Verkaufsstätte für gebrauchte Fahrzeuge und Maschinen statt Lager eines Bauunternehmers (BVerwG Beschl v. 14.4.2000)

4.7 Bestandschutz für Gebäude und Nutzungen

Bei brachliegenden Industrieanlagen hat sich aufgrund deren Alters in der Regel mindestens seit deren Errichtung und Beginn deren ursprünglicher Nutzung bis heute die Gesetzeslage im Baurecht geändert. Dasselbe gilt regelmäßig auch für die nachfolgenden Nutzungen, sofern es in der Geschichte der Anlage solche gegeben hat. Sollte nun ein aktuell bzw. für die Zeit nach einer Instandsetzung geplanter Zustand der Gebäude bzw. deren geplante Nutzung nicht vollumfänglich der aktuellen Gesetzeslage entsprechen, stellt sich die Frage, inwieweit Bestandsschutz besteht, sofern ein zurückliegender Zustand bzw. eine solche Nutzung wiederhergestellt bzw. daran angeknüpft werden soll. Hier könnte sich ein Anspruch auf Genehmigung mitunter aus dem Rechtsinstitut des Bestandsschutzes ergeben.
Der Bestandschutz wurde durch die Rechtsprechung auf der Grundlage grundgesetzlich geschützten Eigentums im Sinne von Art. 14 Grundgesetz (GG) entwickelt. Es wird in den passiven und den aktiven Bestandschutz unterschieden.

a) Passiver Bestandschutz (Schutz der Nutzung bei geänderter Rechtslage)

Der passive Bestandschutz erfasst alle bestehenden Bauwerke bzw. Teile davon in ihrem aktuellen Bestand und Nutzungszustand. Voraussetzung ist jedoch, dass sie entweder formell oder materiell rechtmäßig errichtet wurden.
Formelle Rechtmäßigkeit bedeutet, dass dem Vorhaben eine Baugenehmigung zugrunde liegt, auch wenn sich diese im Nachhinein als rechtswidrig erweist. Ferner muss diese Genehmigung bei der Verwirklichung des Bauvorhabens eingehalten worden sein.
Handelt es sich um ein nicht genehmigungspflichtiges Vorhaben, dann ist es ausreichend, wenn das Vorhaben zum Zeitpunkt seiner Errichtung im Einklang mit dem materiellen Baurecht stand. Wurde das Vorhaben ohne Genehmigung gebaut und stand zu diesem Zeitpunkt auch nicht im Einklang mit den Baurechtsvorschriften, dann kann sich die materielle Rechtmäßigkeit auch daraus ergeben, dass nach seiner Errichtung für einen längeren Zeitraum den materiellen Baurechtsvorschriften entsprochen hat (dies ist oft der Fall bei historischen Gebäuden, die errichtet wurden, als es noch keine baurechtlichen Vorschriften gab).
Folge des passiven Bestandschutzes ist, dass nachträgliche Gesetzesänderungen keinen Einfluss auf die Rechtmäßigkeit des Bauwerkes haben und seine bisherigen Nutzungen auch künftig beibehalten werden können (auch Bestandnutzungsschutz genannt).

b) Aktiver Bestandschutz (Recht auf bauliche Änderungen zur Sicherung und Erhaltung - bei geänderter Rechtslage)

Im Rahmen des aktiven Bestandschutzes geht es um die Frage, ob der Eigentümer an seinem Gebäude auch baurechtlich relevante Änderungen vornehmen darf. Der Umfang eines solches Anspruchs ist rechtlich nicht abschließend geklärt. Einigkeit besteht aber zumindest darüber, dass Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes, auch Modernisierungen und begrenzte Erweiterungen, sofern diese einer funktionsgerechten Nutzung im Rahmen des Bestandes dienen (bspw. die Errichtung von Garagen) vom Bestandschutz erfasst sind (BVerwG Urt. v.18.10.1974 - IV C 75.71). Darüber hinausgehende "qualitative und quantitative" Maßnahmen, wie der völlige Umbau oder der Abriss und Neubau eines Gebäudes fallen nach Sicht der Rechtsprechung nicht hierunter.

Für Außenbereichsgrundstücke wurde mit der Neueinführung des § 35 Abs. 4 BauGB die Zulässigkeit von Maßnahmen, wie Nutzungsänderungen oder Neubauten gesetzlich geregelt, die vom eigentlichen Bestandschutz nicht mehr erfasst werden und damit grundsätzlich unzulässig wären.

c) Grenzen des Bestandschutzes

Wurde eine Nutzung endgültig aufgegeben, entfällt der Bestandsschutz sowohl für die Nutzung als auch für die Gebäudesubstanz. Der Bestandsschutz für eine zuvor ausgeübte Nutzung entfällt auch dann, wenn diese dauerhaft durch eine andere Nutzung ersetzt wurde. Dabei ist zu beachten, dass es im BauGB und im sonstigen Bundesrecht keine Vorschrift gibt, nach der der Bestandsschutz ab einer bestimmten Zeitdauer entfällt. Hinzu kommt, dass das Baurecht keine Nutzungspflicht kennt. Die Frage, ab welcher Dauer einer Nutzungsunterbrechung der Bestandsschutz entfällt, richtet sich daher nach dem jeweiligen Landesrecht. Da jedoch die geltenden Landesbauordnungen dazu nichts regeln, ist regelmäßig das Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) maßgeblich. Gemäß § 43 Abs. 2 VwVfG bleibt ein Verwaltungsakt (hier die Baugenehmigung bzw. der behördlich zugelassene Zustand bzw. die Nutzung) wirksam, solange und soweit er nicht durch Zeitablauf oder auf andere Weise erledigt ist. Da Baugenehmigungen regelmäßig im Falle ihrer Inanspruchnahme nicht befristet erteilt werden, genügt die bloße Dauer einer Unterbrechung in der Regel nicht. Es müssen vielmehr weitere Umstände hinzutreten. Dies kann neben einem ausdrücklichen auch ein konkludenter (folgerichtiges Handeln bzw. wenn

eine Handlung eine Willenserklärung impliziert) Verzicht auf die Rechte aus einer Baugenehmigung sein, insbesondere durch die Aufnahme einer anderweitigen Nutzung der baulichen Anlage oder auch deren Verfallenlassen.
Dementsprechend hat die Rechtsprechung in zahlreichen Fällen auch einen Fortbestand des Bestandsschutzes bei sehr langjährigen Nutzungsunterbrechungen anerkannt (Nutzungsleerstand von mehr als 40 Jahren: VGH München Urt. v. 20.2.2003 – 15 B 00.1363; 20 Jahre: OVG Münster Urt. v. 14.3.1997 – 7 A 5179/95; 18 Jahre: OVG Koblenz Urt. v. 12.3.2013 – 8 A 11152/12; mehr als 8 Jahre: VGH Mannheim Urt. v. 4.3.2009 – 3 S 1467/07).

Bei der Frage, ob für ein Gebäude bzw. seine Nutzung Bestandschutz besteht, ist nicht stets auf den Zeitpunkt abzustellen, in dem der Schutz gegenüber einer geänderten Rechtslage wirksam werden soll. Inhaltlich kann der Bestandschutz auf der Grundlage des Art. 14 GG eine Nutzungsänderung legitimieren, qualitative oder quantitative wesentliche Änderungen werden jedoch nicht erfasst. Entscheidend für die Bewertung des Bestandschutzes ist auch wie weit das betreffende Gebäude nach außen hin erkennbar genutzt wird oder ob die Nutzung offensichtlich endgültig aufgegeben wurde. Diese Einschätzung obliegt nicht dem Eigentümer. Ein Gebäude, welches jahrelang nicht genutzt wurde und dem der Verfall rein äußerlich anzusehen ist, so dass die Nutzung durch den Eigentümer offensichtlich nicht mehr gewünscht wird, ist als "endgültig aufgegeben" zu bewerten (OVG Münster Urt. v. 14.03.1997 - 7 A 5179/95).
Ferner endet der Bestandschutz mit dem Abriss des schützenswerten Gebäudes. Dies gilt auch, wenn zwar noch Teile des alten Gebäudes stehen gelassen wurden, jedoch aus diesen ein mit dem Aufwand eines Neubaus vergleichbares Gebäude errichtet werden soll (BVerwG Urt. v. 21.03.2001 - 4 B 18/01).
Ferner wird der Umfang des Bestandschutzes auch von äußeren Umständen bestimmt. Es ist nämlich auch von Bedeutung, wie weit sich die Gesamtumstände einschließlich der Umgebung vom Eintritt der (nachträglichen) Gesetzeswidrigkeit bis zur Inanspruchnahme des Bestandschutzes geändert haben. Zu beachten sind insbesondere das Ausmaß, der Zeitraum und die Gründe der Veränderung der äußeren Umstände.

d) Relevanz historischer Bauunterlagen

Bei der Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen kann es in doppelter Hinsicht auf historische Bauunterlagen ankommen. Es kann der Nachweis erforderlich sein, dass ein geplanter Bauzustand oder eine geplante Nutzung nur eine Wiederherstellung und keine baurechtlich relevante Änderung darstellt. Ebenso kann es um den Nachweis eines Bestandsschutzes gehen, wenn sich mittlerweile die bauplanungs- bzw. bauordnungsrechtliche Situation geändert hat.

Im Verwaltungsrecht gilt gem. § 24 VwVfG der Grundsatz, dass die Behörde den Sachverhalt von Amts wegen ermittelt. Die Behörde hat alle für den Einzelfall bedeutsamen, auch die für die Beteiligten günstigen Umstände zu berücksichtigen. Gem. § 26 VwVfG bedient sich die Behörde der Beweismittel, die nach pflichtgemäßem Ermessen zur Ermittlung des Sachverhalts erforderlich sind. Dies sind insbesondere Auskünfte jeder Art; die Anhörung von Beteiligte, Zeugen und Sachverständigen; die Einholung einer Äußerung von Beteiligten, Sachverständigen und Zeugen; die Beiziehung von Urkunden und Akten oder der der Augenschein. Danach besteht kein Spielraum für eine Diskussion, wenn die Bauunterlagen, insbesondere eine alte Baugenehmigung im Original vorgelegt werden können und zugleich keine jüngere Bestimmung vorgelegt werden kann, die die alten Regelungen geändert hat. Dazu müssen ggf. Archive und alte Akten, die sich in der öffentlichen Hand befinden, bemüht werden. Wenn aber alte Unterlagen nicht mehr auffindbar sind müssen alle genannten Mittel und Hinweise berücksichtigt werden, die zum Nachweis dieser Tatsachen möglich sind. Insbesondere kann durch den Nachweis des früheren Bestehens eines bestimmten baulichen Zustandes oder einer vergangenen

Nutzung die Grundvermutung entstehen, dass dieser Zustand auch behördlich genehmigt war (sofern es daran nicht berechtigte Zweifel gibt). Bleibt der Sachverhalt jedoch trotz allem unaufklärbar, kann dies Risiko hierfür jedoch der Adressat der fehlenden Unterlagen (z.B. Baugenehmigung) bzw. dessen Rechtsnachfolger tragen müssen (Verwaltungsgericht Weimar, Urt. v. 8.10.2002 - 1 K 360/02).

4.8 Genehmigungspflichtigkeit und Zulässigkeit von Vorhaben nach Bauordnungsrecht

a) Baugenehmigung – Grundsätze und Rechtsnatur

Das Bauordnungsrecht befasst sich mit der Errichtung, der Änderung und dem Abbruch von baulichen Anlagen, den baulich-technischen Anforderungen an Gebäude sowie der Abwehr von Gefahren, die von der Errichtung, dem Bestand und der Nutzung baulicher Anlagen ausgehen. Hieraus ergeben sich bspw. Anforderungen an Standsicherheit von Gebäuden, an die Beschaffenheit von Baumaterialien oder den baulichen Brandschutz. Da das Bauordnungsrecht dem Kompetenzbereich der Länder untersteht, sind die diesbezüglichen Regelungen, insbesondere zur Bauaufsicht und zum Baugenehmigungsverfahren in der jeweiligen Landesbauordnung zu finden, in Sachsen in der Sächsischen Bauordnung (SächsBO).

Der Bauherr ist gemäß § 53 Abs. 1 Satz SächsBO dazu verpflichtet die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise einzuholen. Insbesondere kann der Bauherr verpflichtet sein eine Baugenehmigung einzuholen, wenn es sich um ein genehmigungspflichtiges Vorhaben handelt. Gemäß § 59 Abs. 1 SächsBO sind die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen genehmigungspflichtig, soweit sich aus den §§ 60 bis 62, 76 und 77 SächsBO keine anderen Bestimmungen ergeben.

Soweit ein bauliches Vorhaben genehmigungspflichtig ist, hat der Bauherr einen gebundenen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, wenn keine im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften und keine titulierten oder unstreitigen Rechte Dritter dem Vorhaben entgegenstehen. Dieser Anspruch resultiert aus der Baufreiheit des Bauherren nach Art. 14 Abs. 1 GG, wonach ihm das Recht zusteht im Rahmen der geltenden Gesetze sein Grundstück zu bebauen, zu verändern und zu nutzen.
Bei einer Baugenehmigung handelt es sich nur um eine eingeschränkte Unbedenklichkeitsbescheinigung, da nicht alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften überprüft werden, sondern nur die für das Baugenehmigungsverfahren relevanten Normen. Um die Einhaltung weiterer Vorschriften des öffentlichen Rechts muss sich der Bauherr eigenverantwortlich kümmern.
Mit Erteilung der Baugenehmigung ist der Bauherr berechtigt, so (und nicht anders) zu bauen, wie es die Genehmigung vorgibt. Die Baubehörde muss das genehmigte Vorhaben dulden, selbst wenn sie die Genehmigung später als rechtswidrig erkennt; sie kann sich allerdings von der Bindungswirkung der Genehmigung durch Rücknahme oder Widerruf befreien, muss dann aber in der Regel eine Entschädigung leisten.

Eine Baugenehmigung wird nach einer bestimmten Zeit ungültig, wenn mit dem Bau nicht begonnen wird. Die Geltungsdauer einer Baugenehmigung ist in den Ländern unterschiedlich auf ein bis vier Jahre – in Sachsen nur drei Jahre, § 73 Abs. 1 SächsBO - festgesetzt, kann aber auf schriftlichen Antrag verlängert werden, § 73 Abs. 2 SächsBO. Die Genehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn.
Eine Abweichung von genehmigten Plänen bedarf der erneuten Zustimmung der Behörde.

b) Verfahrensfreie Vorhaben (§ 61 SächsBO)

In § 61 SächsBO werden die Verfahren abschließend aufgezählt, die auch ohne Baugenehmigung (oder Vorlage der Genehmigungsfreistellung) errichtet, verändert oder beseitigt werden dürften. Hierbei handelt es sich um Vorhaben mit geringer bodenrechtlicher Relevanz, für die eine bauaufsichtliche Prüfung nicht erforderlich ist.

Dazu zählen beispielsweise
- eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m², außer im Außenbereich,
- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 50 m² je Grundstück, außer im Außenbereich,
- verschiedene Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (insbesondere Solar- und Windenergieanlagen, siehe hierzu Näheres unter § 61 Abs. 1 Ziffer 3 Lit. a und b SächsBO)
- Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich,
- verschiedene Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung (siehe hierzu Näheres unter § 61 Abs. 1 Ziffer 10 Lit. a bis e SächsBO)
- verschiedene tragende und nichttragende Bauteile (siehe hierzu Näheres unter § 61 Abs. 1 Ziffer 11 Lit. a bis f SächsBO)
- verschiedene Werbeanlagen (siehe hierzu Näheres unter § 61 Abs. 1 Ziffer 12 Lit. a bis e SächsBO)
- folgende vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Anlagen: Gerüste, Toilettenwagen, Verkaufsstände und andere bauliche Anlagen auf Straßenfesten, Volksfesten und Märkten, ausgenommen Fliegende Bauten,
- Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 30 m²,
- Gaststättenerweiterungen um eine Außenbewirtschaftung, wenn die für die Erweiterung in Anspruch genommene Grundfläche 100 m² nicht überschreitet.

Ferner sind auch Arbeiten die der Erhaltung oder der Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit eines Bauteils dienen, verfahrensfrei. Hierunter können insbesondere auch Fallgestaltungen fallen, in denen sich die Wiederherstellung auf einen Zustand bezieht, der unter den Bestandsschutz fällt und dessen Zulässigkeit sich ggf. überdies daraus ergibt, dass eine alte behördliche Genehmigung vorliegt, die unter den aktuellen planungsrechtlichen Umständen nicht mehr erteilt werden würde.

Selbst die Nutzungsänderung eines Gebäudes ist unter Umständen verfahrensfrei. Dies ist der Fall, wenn für die neue Nutzung dieselben öffentlich-rechtlichen Anforderungen in Betracht kommen, wie für die bisherige Nutzung, Errichtung oder Änderung oder sie gemäß der Sächsischen Bauordnung verfahrensfrei wäre.

Allerdings betrifft die Verfahrensfreiheit nur das Genehmigungsverfahren. Öffentlich rechtliche Vorschriften wie die Regelungen über die Abstandsflächen, den Brandschutz oder die Standsicherheit sind auch bei verfahrensfreien Vorhaben einzuhalten. Für die Einhaltung der geltenden Vorschriften ist der Bauherr selbst verantwortlich. Bei Verstößen bleibt der Bauaufsichtsbehörde ein Einschreiten vorbehalten.
Die Verfahrensfreiheit bezieht sich ausschließlich auf das Bauordnungsecht, zusätzliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Befreiungen können weiterhin erforderlich bleiben, z.B. eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde oder eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.
Mit der Verfahrensfreiheit, § 61 SächsBO, soll in erster Linie der Verwaltungsaufwand reguliert werden. Hieraus kann sich zugleich eine Mehrbelastung für den Bauherrn ergeben.

c) Genehmigungsfreistellungsverfahren (§ 62 SächsBO)

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage, die keinen Sonderbau im Sinne von § 2 Absatz 4 SächsBO darstellt und wenn die übrigen Voraussetzungen des § 62 SächsBO vorliegen, kommt ein Genehmigungsfreistellungsverfahren in Betracht.
Zunächst muss auch in diesem Verfahren die Genehmigungsfreistellung, unter Beilage der Bauunterlagen, beantragt werden. Der Unterschied zu den anderen Verfahren besteht darin, dass der Bauherr drei Wochen nach dem von der Baubehörde der Eingang der vollständigen Bauunterlagen bestätigt wurde, mit den Bauarbeiten beginnen darf, ohne Rückantwort/Genehmigung der Behörde. Dies gilt nicht, wenn die Baubehörde innerhalb dieser drei Wochen den Baubeginn untersagt.

Voraussetzungen für das Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 62 SächsBO sind:
- Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne von § 30 Absatz 1 oder §§ 12, 30 Absatz 2 BauGB.
- Es widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.
- Die Erschließung ist gesichert.
- Das Stadtplanungsamt verzichtet auf die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens. (Davon kann ausgegangen werden, wenn sie nicht innerhalb von drei Wochen erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB beantragt).

Für das Genehmigungsfreistellungsverfahren sind alle erforderlichen Unterlagen in zweifacher Ausfertigung bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Zum einen werden sie von der Bauaufsichtsbehörde benötigt, zum anderen von der Gemeinde. Für den Fall, dass die Gemeinde gleichzeitig die Bauaufsichtsbehörde ist, genügt eine Ausfertigung. Auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren müssen die Unterlagen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser (Architekt oder Ingenieur) erstellt und unterzeichnet werden. Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb von fünf Werktagen das Eingangsdatum der vollständigen Unterlagen zu bestätigen und fehlende Unterlagen einmal nachzufordern. Drei Wochen nachdem die Bauaufsichtsbehörde den Eingang der Unterlagen bestätigt hat darf dann mit dem Bauvorhaben begonnen werden, wenn die Baubehörde nicht zuvor (innerhalb der drei Wochen Frist) den Baubeginn untersagt.
Der Bauherr ist, trotzdem das Vorhaben genehmigungsfreigestellt wurde, verpflichtet alle baurechtlichen und sonstigen Anforderungen zu erfüllen. Hierzu zählen insbesondere die Bauzeichnungen und die Nachweise für die Standsicherheit, Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz.
Für das Genehmigungsfreistellungsverfahren werden gemäß dem Sächsischen Kostenverzeichnis Gebühren in Höhe von mindestens 50 € fällig.

d) Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 63 SächsBO)

Bis auf Sonderbauten unterliegen alle genehmigungspflichtigen Vorhaben dem vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 63 SächsBO.
Für das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 63 SächsBO wird auf die nachfolgenden Ausführungen zum Verfahren nach § 64 SächsBO verwiesen. Insbesondere sind in beiden Verfahren die gleichen Unterlagen einzureichen. Beide Verfahren unterscheiden sich allein dadurch, dass die Baubehörde im vereinfachten Verfahren einen geringeren Prüfungsumfang verfolgt als im Genehmigungsverfahren nach § 64 SächsBO. Die Behörde beschränkt sich hier gemäß § 63 Nr. 1 bis 3 SächsBO auf die Prüfung:
- der Zulässigkeit der baulichen Anlage nach den §§ 29 bis 38 BauGB,
- beantragte Abweichungen im Sinne des § 67 Abs. 1 und 2 Satz 3 SächsBO sowie
- andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

Die speziellen Baurichtlinien und –verordnungen für Sonderbauten werden hingegen nicht beachtet.

e) Baugenehmigungsverfahren (§ 64 SächsBO)

Für Sonderbauten im Sinne von § 2 Abs. 4 SächsBO ist ein Genehmigungsverfahren nach § 64 SächsBO erforderlich. Hierbei handelt es sich um Anlagen besonderer Art und Nutzung, dazu zählen u.a.:
- Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe von mehr als 22 m);
- Gebäude mit mehr als 1.600 m² Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude sowie land- oder forstwirtschaftliche Gebäude mit nicht mehr als 10.000 m³ Brutto-Rauminhalt;
- Gebäude mit Räumen, die einzeln für die Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind;
- Versammlungsstätten:
  a) mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben;
  b) im Freien mit Szenenflächen und Freisportanlagen, deren Besucherbereich jeweils mehr als 1.000 Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht;
- Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen, Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m² Grundfläche;
- Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen;
- Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen;

Im Baugenehmigungsverfahren für Sonderbauten werden geprüft:
- die Zulässigkeit des Vorhabens nach Sächsischem Bauordnungsrecht,
- die Übereinstimmung mit den Vorschriften des Bauplanungsrechts gemäß §§ 29 bis 38 BauGB sowie
- das sonstige öffentliche Recht, insbesondere die speziellen Sonderbaurichtlinien und -verordnungen.

Im Regelfall beginnt das Genehmigungsverfahren für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen gemäß § 64 SächsBO mit der Stellung eines schriftlichen Bauantrages.
Die Bauvorlage muss von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterzeichnet sein. Bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser sind beispielsweise Architekten oder Ingenieure, die in der Liste der Bauvorlageberechtigen der Ingenieurkammer Sachsen bzw. eines anderen Landes eingetragen sind. Diese Unterlagen sind gemäß § 8 Absatz 1 Satz 1 Durchführungsverordnung zur SächsBO (DVOSächsBO) bei der unteren Bauaufsichtsbehörde in dreifacher Ausführung einzureichen. Da im Genehmigungsverfahren regelmäßig noch weitere Ämter und Stellen beteiligt werden, ist es ratsam die Unterlagen in mindestens fünffacher Ausführung beizulegen, vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 DVOSächsBO. Die Bauvorlagen sind gemäß § 8 DVOSächsBO an die Form gebunden und müssen mit den für das jeweilige Verfahren notwendigen Antragsformularen und den dazugehörigen Bauzeichnungen sowie erforderlichen Nachweisen und textlichen Erläuterungen im Amt eingereicht werden (Hinweis: Bauvorlagen werden nicht in elektronischer Form oder als Fax entgegengenommen).
Im Genehmigungsverfahren werden sowohl die bebauungs- wie auch die bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geprüft. Die künftige Nutzung einer bislang brachliegenden Industrieanlage kann nicht nur von Anfang an vielfältig geplant sein, sonders es kann auch in zeitlicher Hinsicht zu wechselnden Nutzungen kommen. Aus diesem Grund ist es empfehlenswert, bei Beantragung der Baugenehmigung alle voraussehbaren bzw. denkbaren sinnvollen Nutzungen mit zu berücksichtigen. Die Baugenehmigungsbehörde muss dann auf die Nutzung, an die die strengsten Anforderungen gestellt werden, abstellen und diese prüfen. Wird die Baugenehmigung erteilt, ist jede Nutzung unterhalb der genehmigten Schwelle zulässig.

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet innerhalb von drei Monaten über den Bauantrag, § 69 Abs. 4 SächsBO. Die Frist beginnt an dem Tag zu laufen, an dem alle erforderlichen Unterlagen bei der Behörde vorliegen. Wenn alle Voraussetzungen vorliegen endet das Genehmigungsverfahren mit der Erteilung der Erlaubnis. Hierfür wird eine Baugenehmigung, auch Bauschein genannt, ausgestellt. Zuvor ist jedoch die Gemeinde von der Erteilung der Erlaubnis zu unterrichten, wenn sie nicht selbst Baugenehmigungsbehörde ist. Es sind auch die Nachbarn (Angrenzer) von der Behörde zu beteiligen, soweit zu erwarten ist, dass ihre öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange berührt werden.

Der schriftliche Genehmigungsbescheid wird vom Bauamt ausgefertigt und dem Bauherrn übermittelt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- der Bauantrag vollständig ist (Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Energiebilanz usw.),
- der schriftliche Antrag den zu prüfenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Landes und den bauplanungsrechtlichen Vorschriften (Bundesrecht) entspricht (Bauordnung, Raumordnung, Verordnungen, etc.),
- im Normalfall lässt sich der Bauherr durch Unterschrift der Nachbarn auf der Bauvorlage das Einverständnis bestätigen.

Die Gebühren für einen Bauantrag bemessen sich nach der Höhe der Rohbaukosten bzw. der Herstellungssumme des Bauvorhabens, gemäß dem Sächsischen Kostenverzeichnis.

Dem förmlichen Bauantrag kann auch eine **Voranfrage** vorausgehen, auf die ein Vorbescheid zu erteilen ist (sog. Bauvorbescheid). Die Voranfrage ermöglicht dem Bauwilligen, einzelne umstrittenen Fragen zur Zulässigkeit seines Bauvorhabens von der Verwaltung und ggf. auch vor den Verwaltungsgerichten verbindlich klären zu lassen, ohne hierzu die möglicherweise umfangreichen Kosten für die Ausarbeitung aller zum Bauantrag erforderlichen Unterlagen auf sich nehmen zu müssen. Wird ein Bauvorbescheid erlassen, ist die Baubehörde an diesen gebunden.

5. Baubehördliche Eingriffsbefugnisse

Häufiger Anlass für repressive Bauaufsichtsmaßnahmen sind illegale, d.h. ohne die erforderliche Baugenehmigung betriebene Bauvorhaben. Art und Umfang dieser Maßnahmen hängen davon ab, ob solche sogenannten Schwarzbauten nur formell oder auch materiell illegal sind. Ein Bauwerk wurde **formell illegal** errichtet, wenn es erbaut wurde, ohne zuvor die erforderliche Baugenehmigung einzuholen bzw. wenn der Bau von dieser Genehmigung abweicht. Stellt sich heraus, dass das Bauwerk gegen gesetzliche Bestimmungen und Verordnungen verstößt, handelt es sich um die sogenannte **materielle Illegalität**, d.h. das errichtete Bauwerk ist überhaupt nicht genehmigungsfähig.

Der Baubehörde stehen in diesen Fällen folgende bauordnungsrechtliche Eingriffsbefugnisse zu:
- die Baueinstellungsverfügung (Baustopp) gemäß § 79 SächsBO,
- die Nutzungsuntersagung gemäß § 80 Satz 2 SächsBO und
- die Abrissverfügung gemäß § 80 Satz 1 SächsBO.

Darüber hinaus steht den Behörden auch die Generalklausel des § 58 Absatz 2 Satz 2 SächsBO zur Verfügung, auf deren Grundlage noch weitere Verfügungen ergehen können.

Die bauordnungsrechtlichen Maßnahmen stehen im Ermessen der Behörde. Wichtig ist, dass die Behörde bei ihrer Entscheidung den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachtet. Das bedeutet vor allem, dass der Schaden für den Betroffenen nicht außer Verhältnis zu dem öffentlichen Interesse an der jeweiligen Bauordnungsverfügung stehen darf (z. B. ist die Rückversetzung einer Außenwand, die um wenige Zentimeter den Grenzabstand überschreitet, unverhältnismäßig, wenn diese Maßnahme 10.000 Euro kostet). Andernfalls

besteht die Gefahr, dass die bauordnungsrechtliche Verfügung unter einem Ermessensfehler leidet und durch den Bauherrn angegriffen werden kann.
Gegen die Baueinstellungsverfügung, die Baunutzungsverordnung und die Abrissverfügung stehen dem Betroffenen Widerspruch und (nachdem dieser erfolglos erhoben wurde) Anfechtungsklage als Rechtsbehelfe zur Verfügung. Ist die jeweilige bauordnungsrechtliche Verfügung für sofort vollziehbar erklärt worden, kann bei dem zuständigen Verwaltungsgericht ein Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung (von Widerspruch und Anfechtungsklage) gestellt werden (einstweiliger Rechtsschutz).
(Die Grundsätze der behördlichen Ermessensausübung werden nachfolgend unter Punkt 5 genauer beleuchtet.)
Hält sich der Bauherr (Störer) nicht an die Verfügung der Bauaufsichtsbehörde können diese mit Hilfe von Zwangsmitteln gemäß dem Sächsischen Zwangsvollstreckungsgesetz (SächsVwVG), insbesondere dem Zwangsgeld, der Ersatzvornahme und der Zwangshaft durchgesetzt werden.

6. Mögliche spezialgesetzliche Vorgaben

6.1 Denkmalschutz

a) Grundsätzliche Auswirkungen des Denkmalschutzes

Brachliegende Industrieanlagen sind regelmäßig, wenn auch nicht notwendigerweise denkmalgeschützt. In diesem Fall gelten neben den sonstigen baurechtlichen Vorgaben auch noch solche des Denkmalrechts. Auch verfahrensmäßig ist das von Belang, weil neben einer ggf. erforderlichen, bei der Baubehörde zu beantragenden Baugenehmigung, auch noch bei der Denkmalbehörde eine Genehmigung einzuholen ist. Selbst wenn ein Vorhaben bauordnungsrechtlich genehmigungsfrei ist (§ 61 SächsBO), kann dennoch unter Umständen eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich sein.

Wesentliche rechtliche Grundlage für Eingriffs- bzw. Einflussmöglichkeiten der Denkmalbehörde auf den Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden sind die Denkmalschutzgesetze der Länder, in Sachsen das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG). Baudenkmale dienen der Nutzung durch den Menschen und unterliegen damit naturgemäß der ständigen Anpassung an die sich ändernden Anforderungen seiner Nutzer. Daher gilt der Grundsatz, dass Baudenkmale weder unverändert erhalten werden müssen, noch dass dies überhaupt generell wünschenswert oder erforderlich ist. Vielmehr schafft die Nutzbarkeit regelmäßig überhaupt erst die Voraussetzung für den dauerhaften Erhalt. Dem trägt auch das Denkmalschutzgesetz Rechnung, indem es Veränderungen an Denkmalen nicht ausschließt. Gemäß § 8 SächsDSchG hat der Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen diese pfleglich zu behandeln, im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen. Als Grenze denkmalpflegerischer Auflagen wird somit die Zumutbarkeit für den Eigentümer gesetzt.

b) Denkmalschutzrechtliches Genehmigungsverfahren

Alle Handlungen, die ein Denkmal in seiner Substanz oder in seinem Erscheinungsbild verändern, sind genehmigungspflichtig, unabhängig von einer bauordnungsrechtlichen Genehmigungspflicht. Gemäß § 12 SächsDSchG darf ein Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde
- wiederhergestellt oder instand gesetzt werden,
- in seinem Erscheinungsbild oder seiner Substanz verändert oder beeinträchtigt werden,
- mit An- und Aufbauten, Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen werden,
- aus einer Umgebung entfernt werden,

- zerstört oder beseitigt werden.

Der Genehmigungsantrag (§ 13 SächsDSchG) ist schriftlich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Bedarf ein Vorhaben der Baugenehmigung oder bauordnungsrechtlichen Zustimmung, tritt an die Stelle der Genehmigung nach diesem Gesetz die Zustimmung der Denkmalschutzbehörde gegenüber der Bauaufsichtsbehörde (§ 12 Abs. 3 SächsDSchG). In diesen Fällen gilt der Genehmigungsantrag als mit dem Antrag auf Baugenehmigung oder bauordnungsrechtliche Zustimmung gestellt.

Mit dem Genehmigungsantrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Antrags erforderlichen Unterlagen, insbesondere Pläne, Dokumentationen, Fotografien, Gutachten, Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen, einzureichen. Die Denkmalschutzbehörde kann im Einzelfall die erforderlichen Unterlagen anfordern und verlangen, dass der Genehmigungsantrag durch vorbereitende Untersuchungen ergänzt wird.

c) Das Baudenkmal - Grundsätze denkmalpflegerischer Entscheidungsspielräume - Bewertungskriterien und Abwägungsschritte

Für die denkmalpflegerische Analyse und Bewertung der Maßnahmen werden deren konkrete Auswirkungen auf das Kulturdenkmal bewertet. Die dabei anzuwendenden "Denkmalpflegerischen Grundsätze" beziehen sich als unbestimmter Rechtsbegriff in erster Linie auf die Frage, ob die Maßnahme
- formgerecht,
- werkgerecht,
- materialgerecht sowie
- notwendig ist (Minimierung des Eingriffs).

Aus den Grundsätzen des pflichtgemäßen Ermessens (§ 40 Verwaltungsverfahrensgesetz - VwVfG) ergibt sich weiter, dass ein Eingriff dann angemessen, also zulässig ist, wenn der Denkmalwert zwar beeinträchtigt wird, dies aber bei Berücksichtigung aller Umstände noch hinnehmbar ist. Das Ermessen bei Eingriffen in Denkmale erstreckt sich hierzu auf drei Hauptschwerpunkte:
- Erhaltung der Substanz (materieller Zeugniswert)
- Erhaltung des Erscheinungsbildes (Gestaltwert)
- Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit

Die Betrachtung zunächst allein der Aspekte Erhalt der Substanz und des Erscheinungsbildes erfolgt dabei in vier Schritten:

• **Substanz (materieller Zeugniswert)**: Das Kulturdenkmal ist als materielles Zeugnis Träger der Botschaften und Spuren der Geschichte. Als Werk, das objektiv die Geschichte bezeugt (und nicht, wie ein Abbild oder ein Nachbau, nur auf sie verweist), ist das historische Gebäude unmittelbar aussagefähig, vergleichbar mit Archivalien. Zum materiellen Zeugniswert eines Baudenkmals gehören seine besondere Struktur und Typologie, seine Konstruktionen und Ausgestaltungen, die verwendeten Materialien und deren Verarbeitung.
Die weitestgehende Aussagefähigkeit besitzt die unveränderte originale bzw. die aus der Geschichte überlieferte Substanz, auf die deshalb der wesentliche Teil der denkmalpflegerischen Bemühungen bezogen ist. Dieser Erhaltungsanspruch ist jedoch bei Umbaumaßnahmen und selbst bei reinen Erhaltungszielen nie vollständig zu erreichen. Jede Nutzungsänderung, Instandsetzung oder auch nur reine Konservierungsmaßnahme verändert die zu schützende Substanz und damit deren Aussagewert - wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß. Realistisches Ziel der Denkmalpflege ist es daher, diesen

Wandel so zu minimieren und so zu moderieren, dass die Kulturdenkmale trotz notwendiger Eingriffe in ihrer Zeugnis- und Aussagefähigkeit fortbestehen können.

• **Zum Erscheinungsbild (Gestaltwert)** gehören das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals und die Lesbarkeit seiner formalen, ästhetisch wirksamen Aussage, die zugleich kulturhistorische Informationen vermittelt. Jedes Denkmal hat eine ästhetisch, vor allem optisch erlebbare Qualität in einem bestimmten, vorzugsweise seinem identitätsprägenden Zustand. Es soll daher in der Regel in einem „historischen" Zustand erlebbar sein, um dem Betrachter einen möglichst vorbildgerechten Eindruck von seiner Eigenart zu vermitteln. Der Zustand wechselt jedoch bei den meisten Denkmalen im Laufe der Zeit. Er ist Einflüssen unterworfen, die zum Beispiel in veränderten Nutzungen oder veränderten Wertschätzungen begründet sind.
Bei Eingriffen sind hier einerseits die gebäudespezifischen Wirkungen zu betrachten, andererseits die möglichen Auswirkungen auf die Umgebung, den Stadtraum und andere städtebauliche Charakteristika soweit sie unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten relevant sind. Über das Erscheinungsbild müssen die Erkennbarkeit, die Erlebbarkeit und das Verständnis des Denkmals gewährleistet werden.

• Da es bei Kulturdenkmalen immer auch um die Frage des Weitergebens an spätere Generationen geht, ist als weiteres Kriterium auch die **Reversibilität** der Maßnahme zu betrachten. Eingriffe zur Nutzungsanpassung oder zur Bestandssicherung sind möglichst reversibel vorzunehmen, d. h. sie sollen sich wieder rückbauen lassen, ohne dass das Denkmal nachhaltige Beeinträchtigungen zurückbehält.
Bei der Abwägung unterschiedlicher Sanierungskonzeptionen ist derjenigen der Vorzug zu geben, die das Ziel mit reversiblen Methoden erreicht oder ihr wenigstens nahe kommt.

• Nach der Darstellung der möglichen Auswirkungen der Maßnahmen anhand der vorgenannten Bewertungskriterien, ist deren Denkmalverträglichkeit in einer **Gesamtbetrachtung** zu beurteilen (Wertebene). Die Bewertung der Einzelmaßnahmen erfolgt dabei entsprechend der Schutzwürdigkeit und Bedeutung des Bauwerks bzw. seiner Teile im Hinblick auf historischen Zeugniswert, künstlerische oder regionaltypische Merkmale und das Erscheinungsbild (strukturelle und visuelle Integrität) des Kulturdenkmals.

Soweit eine Maßnahme unter den vorgenannten Kriterien als denkmalbeeinträchtigend einzuordnen ist, kann im Rahmen der Vertretbarkeitsprüfung, d.h. in einer Gesamtbetrachtung aller Umstände dennoch nach dem Denkmalschutzgesetz diese noch hinnehmbar sein. Dies folgt aus dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, der bei jedem Verwaltungshandeln zu beachten ist.

Aus dem Vorgenannten wird deutlich, dass sich im Denkmalschutz pauschalierende Entscheidungen verbieten. In jedem Einzelfall muss eine Entscheidung gefunden werden, die die konkrete Bedeutung des Denkmals, Art und Umfang des Eingriffs, aber auch die Interessen und Möglichkeiten des Eigentümers bzw. der Pflichtigen berücksichtigt und korrekt gegeneinander abwägt. Das VG Münster (Urteil vom 16.11.2010 - 2 K 421/10) stellt hierzu fest: „Welche ‚Gründe des Denkmalschutzes' der Erteilung der Erlaubnis entgegenstehen können, kann nicht in abstrakter, auf alle denkbaren Einzelfälle anwendbarer Form benannt werden, sondern muss stets anhand der Besonderheiten des zur Entscheidung stehenden konkreten Falles geklärt werden. Vorzunehmen ist eine von der Qualität des jeweils zu schützenden Objekts abhängige Einzelfallprüfung, ob und inwieweit die Schutzzwecke des Denkmalschutzgesetzes durch die in Rede stehende Maßnahme und bezogen auf das konkret betroffene Objekt gestört oder vereitelt werden könnten." Das OVG Rheinland-Pfalz führt mit Beschluss vom 16.08.2011 (8 A 10590/11) noch einmal zu dem sich ansonsten schon selbstverständlich aus den allgemeinen Ermessensgrundsätzen gem. § 40 VwVfG ergebenden Grundsatz der Einzelfallgerechtigkeit bzw. Einzelfallentscheidung aus, dass die „Genehmigung einer Photovoltaikanlage auf einem denkmalrechtlich

geschützten Anwesen … eine Einzelfallabwägung der entgegenstehenden Belange des Denkmalschutzes und der für die Anlage streitenden Gemeinwohlerfordernisse und privaten Interessen voraus[setzt]“.

d) Abwägung mit privaten Interessen des Eigentümers (Zumutbarkeit)

Das Verhältnis von Privat- und Sozialnützigkeit bei Denkmalen hat das BVerfG in seinem Beschluss vom 2.3.1999 klargestellt und ausgeführt, dass Denkmalpflege - ein aus verfassungsrechtlicher Perspektive hochrangiges Gemeinwohlanliegen - nur über eine Inanspruchnahme des privaten Eigentümers gewährleistet werden kann (BVerfGE 100, 226, 242f).
Bei der Entscheidung über eine Genehmigung sind dabei aber die den Denkmalschutzinteressen ggf. gegenläufigen privaten Interessen des Eigentümers zu berücksichtigen. Dies ist auch verfassungsrechtlich geboten, denn die denkmalschutzrechtliche Unterschutzstellung und das damit verbundene Genehmigungsverfahren für bestimmte Maßnahmen sind nur dann zulässige Bestimmungen von Inhalt und Schranken des Eigentums i. S. von Art. 14 Abs. 1 GG, wenn die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Gemeinwohlbelange des Denkmalschutzes in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden (vgl. OVG Berlin-Brandenburg v. 16.5.2007 – 2 N 19/06; OVG Münster, NVwZ-RR 1993, 230, 231; OVG Berlin-Brandenburg v. 21.2.2008 - 2 B 12/06). Das Denkmalrecht ist dazu weitgehend vom Prinzip der Zumutbarbeit als Grenze denkmalrechtlicher Pflichten gekennzeichnet, insbesondere im Bereich der Erhaltungspflichten und Nutzungsauflagen.

In der deutschen Gesetzessprache und erst recht in der Rechtsprechung gibt es keinen einheitlichen Begriff der "Zumutbarkeit". Von der Rechtsprechung anerkannt sind dabei insbesondere folgende Aspekte:

• Die **Wirtschaftlichkeit** ist ein besonders wichtiger, aber nicht der einzige und auch nicht in jedem Fall der entscheidende Faktor bei der Zumutbarkeit. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts gehört die Möglichkeit einer funktionsgerechten, auch wirtschaftlich tragfähigen Nutzung des Eigentums, seine "Privatnützigkeit", zum Kernbereich der grundgesetzlich gewährleisteten Eigentumsfreiheit (BVerfGE 52, 1, 30; BGHZ 99, 24, 34).
Diese Grenze zulässiger Beschränkungen durch den Denkmalschutz wird erst dann überschritten, wenn durch hoheitliche Maßnahmen die Privatnützigkeit völlig aufgehoben, dem Betroffenen also keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr verbleibt und das Denkmal auch praktisch nicht mehr veräußerbar ist (etwa bei einer Nutzungsuntersagung). Bei der Frage, wann eine sinnvolle Nutzung des Denkmals noch gegeben ist, stellt das BVerfG auf die Sichtweise eines dem Denkmalschutz gegenüber aufgeschlossenen Eigentümers ab, also eines Eigentümers, der bei der Beachtung der eigenen Belange auch das Wohl der Allgemeinheit nicht aus den Augen verliert.
Beurteilungsmaßstab ist demnach nicht allein die Höhe der erzielbaren Rendite. Denn „angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes und im Blick auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG muss der Eigentümer es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird. Art. 14 Abs. 1 GG schützt nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums.“ (Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Aufl., Rn 258)
Der Eigentümer muss dabei nicht alle nur irgendwie denkbaren Nutzungen auf ihre Wirtschaftlichkeit hin überprüfen. Er kann aber umgekehrt auch nicht erwarten, dass die Denkmalbehörde für ihn Nutzungskonzepte erarbeitet. Er darf auch nicht eine Nutzung ausschlagen, die sich objektiv aufdrängt (VG Köln v. 12.1.2007 - 4 K 8318/03; BayVGH v. 27.9.2007 - 1 B 00.2474).

Festzuhalten ist aber jedenfalls, dass der Begriff der Zumutbarkeit nicht mit einer fehlenden Wirtschaftlichkeit gleichzusetzen ist. Ein Denkmal - egal ob Wohnhaus oder Burgruine - muss sich nicht unbedingt wirtschaftlich selbst tragen, ebenso wenig wie ein Naturdenkmal oder andere Kulturgüter. Wirtschaftliche Erwägungen sind vielmehr lediglich ein Teilaspekt der Zumutbarkeit. Seitens des Eigentümers sind für die Frage, was diesem zumutbar ist in jedem Fall dessen Einkommens- und Vermögensverhältnissen relevant. Die Erhaltungskosten sind den Umständen des Erwerbs und den Einkommens- und Vermögensverhältnissen des oder der Pflichtigen gegenüber zu stellen (BayVGH v. 8.5.1989).

• Im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung ist auch festzustellen, ob es im Einzelfall auf die Zumutbarkeit nicht ankommt oder die **Zumutbarkeit hergestellt** werden kann, insbesondere in den Fällen, in denen ein Denkmal verkäuflich ist, das Verhalten bereits aus anderen Rechtsvorschriften, insbesondere dem Baurecht/Bauordnungsrecht und dem Recht der öffentlichen Sicherheit und Ordnung vorgeschrieben wird, wie Anordnungen zur Standsicherheit, herabfallende Teile, Verunstaltungsverbot oder durch ein Entgegenkommen seitens der Behörden, insbesondere durch Reduzierung der denkmalschützerischen Anforderungen, z.B. durch Verzicht auf bestimmte Standards, die Freilegung bestimmter Schichten (etwa Wandfresken), Zurückstellen aufschiebbarer Maßnahmen; Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten; z.B. durch Erweiterung des Baurechts auf dem Grundstück; Ausnahmegenehmigungen für Aufstockung, Ausbauten, Anbauten, Teilabbrüche; Angebot der Übernahme des Eigentums auf die öffentliche Hand.

• Der Schutz eines Denkmals wird schon ganz grundsätzlich nicht dadurch eingeschränkt, wenn der gegenwärtige Zustand wegen früherer Bausünden (**Vorbelastungen**) als unbefriedigend anzusehen ist. Ansonsten würden Baudenkmale so schrittweise in Substanz und Bestand preisgegeben, wenn beachtliche Veränderungen aufgrund denkmalwidriger Vorbelastungen als unerheblich eingestuft würden. Einen Bestandsschutz der denkmalwidrigen Vorbelastung kann es auch deshalb nicht geben, weil dieser etwa beim Ausbau der früheren Materialien (bspw. Ausbau von Holzfenstern für Plastefenster) endet.

6.2 Immissionsschutz (Lärm)

Ziel des Immissionsschutzes ist es den Menschen, Tieren und Pflanzen sowie den Boden, das Wasser, die Atmosphäre und sogar Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umweltfaktoren vorzubeugen.

Besonders relevant im Bereich des Immissionsschutzrechts ist der Schutz vor Lärmimmissionen. Bereits bei 45 dB(A) ist eine entspannte Konversation erschwert. Bei 50 dB(A) heben Betroffene die Stimme an. Bei 60 dB(A) müssen Betroffene laut sprechen. Bei mehr als 65 dB(A) Außenbelastung ändern Anwohner ihr Verhalten, d.h. sie halten Fenster geschlossen und Balkone werden nicht mehr genutzt.

Die zulässigen Immissionswerte lassen sich in der Verwaltungsvorschrift TA Lärm finden, die über § 48 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) angewandt wird. Die in der TA Lärm festgelegten Immissionsschutzwerte sind auf die Nachbarschaft in der Umgebung abgestimmt. Folgende Immissionsrichtwerte gelten gemäß Ziffer 6.1 TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

- in Industriegebieten:
  70 dB(A)
- in Gewerbegebieten:
  tags: 65 dB(A)
  nachts: 50 dB(A)
- in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten:

tags: 60 dB(A)
nachts: 45 dB(A)
- in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten:
tags: 55 dB(A)
nachts: 40 dB(A)
- in reinen Wohngebieten:
tags: 50 dB(A)
nachts: 35 dB(A)
- in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten:
tags: 45 dB(A)
nachts 35 dB(A)

(tags gilt von 6.00 – 22.00 Uhr; nachts gilt von 22.00 – 6.00 Uhr

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Bspw. Gaststätten (Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe), die als künftige Nutzung einer brachliegenden Industrieanlage vorgesehen sein könnten, unterliegen den Bestimmung des Gaststättengesetzes und den Vorschriften des BImSchG über nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Betreiberpflichten wie die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, soweit dies mit Maßnahmen nach dem Stand der Technik möglich ist, und die Begrenzung unvermeidbarer schädlicher Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß werden durch Auflagen, Verkürzung der Sperrzeit und Widerruf der Erlaubnis nach dem Gaststättengesetz durchgesetzt. Problematisch sind die Ermittlung und die Beurteilung der Geräuschimmissionen. Die technischen und baulichen Anforderungen an den Schallschutz ergeben sich aus dem Baurecht. Hinweise enthält die VDI-Richtlinie 3726. In den Diskothekenerlassen einiger Länder werden auch Regelungen getroffen, inwieweit Lärm der Zu- und Abfahrt der Gäste auf öffentlichen Straßen der Gaststätte anzurechnen ist.

6.3 Brandschutz

Bei der Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen spielen Brandschutzvorschriften regelmäßig eine große Rolle. Diese dienen dem Zweck, der Entstehung oder Verbreitung von Bränden vorzubeugen. In Sachsen werden in § 2 Abs. 3 SächsBO verschiedene Gebäudeklassen unterschieden, an die verschiedene brandschutzrechtliche Anforderungen gestellt werden.

Gebäude-klasse	Gesetzliche Definition	Beispiele
I	a.) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und b.) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude	Hierunter fallen z.B. frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser (eine Nutzungseinschränkung bspw. aufs Wohnen ist nicht vorgegeben).
II	Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m².	Hierzu gehören ebenfalls Ein- und Zweifamilienhäuser, ohne die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude, wen diese nicht frei stehen.
III	Sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m.	Hierbei handelt es sich um einen Auffangtatbestand für bis zu 7 m hohe Gebäude, die die übrigen Voraussetzungen der

		Gebäudeklassen I und II nicht erfüllen.
IV	Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m².	Die Anzahl der Nutzungseinheiten ist bei dieser Klasse egal.
V	Sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.	

Die für die jeweilige Klasse erforderlichen Anforderungen ergeben sich aus einer Kombination der Gebäudehöhe mit der Zahl und der Größe der Nutzungseinheiten. Bei der Bestimmung des Begriffs der Nutzungseinheit wird auf zwei Aspekte abgestellt: zum einen auf den „funktionalen" Gesichtspunkt, welchem konkreten Nutzungszweck die jeweiligen Räume dienen (z.B. Wohnung, Büro, Laden, etc.). Zum anderen ist der Aspekt des räumlichen Zusammenhangs („Einheit") zu beachten. In einer großen „Wohnung" können daher zwei (oder mehr) Nutzungseinheiten vorhanden sein, wenn beispielsweise neben den eigentlichen Wohnräumen auch ein Büro (mit einem oder mehreren Räumen) genutzt wird. Allgemein lässt sich die Nutzungseinheit als in sich abgeschlossene Folge von Aufenthaltsräumen, die einer Person oder einem gemeinschaftlichen Personenkreis zur Nutzung zur Verfügung stehen, definieren. Auf eine bestimmte bautechnische Trennung kommt es nicht an (so zu finden in Dammert/Kober/Rehak, Die neue Sächsische Bauordnung – Handkommentar, § 2).

Weiterhin werden durch § 26 SächsBO allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen gestellt.
Gemäß § 26 Abs. 1 SächsBO werden **Baustoffe** nach den Anforderungen an ihr Brandverhalten in nichtbrennbare (Ziffer 1), schwerflammbare (Ziffer 2) und normalflammbare (Ziffer 3) unterschieden. Baustoffe, die nicht mindestens normalentflammbar sind dürfen gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 SächsBO gar nicht verwendet werden.
Bauteile werden gemäß § 26 Abs. 2 SächsBO nach den Anforderungen an ihre Feuerwiderstandsfähigkeit unterschieden in feuerbeständige (Ziffer 1), hochfeuerhemmende (Ziffer 2) und feuerhemmende (Ziffer 3). Entsprechend der Anlage 0.1 zur Bauregelliste A Teil 1 geht man bei feuerbeständigen Bauteilen von einer 90 minütigen Feuerwiderstandsdauer aus, bei hochfeuerhemmenden Bauteilen von einer 60 minütigen Feuerwiderstandsdauer aus und bei feuerhemmenden von einer 30 minütigen Feuerwiderstandsdauer aus. Die Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich auf die Funktion der Bauteile auf die es im Brandfall ankommt. Bei tragenden Bauteilen ist dies insbesondere die Standsicherheit und bei raumabschließenden Teilen ihr Widerstand gegen die Brandausbreitung. Nähere Regelungen sind den §§ 27 ff. SächsBO zu entnehmen. Jeweils in den Absätzen 1 der §§ 27 ff. SächsBO lassen sich die Schutzziele finden. So müssen beispielsweise tragende und aussteifende Wände und Stützen im Brandfall ausreichend lang standsicher sein. Sie müssen in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig sein (Ziffer1), in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend (Ziffer 2) und in Gebäuden der Gebäudeklasse 2 und 3 feuerhemmend (Ziffer 3). Gemäß § 28 Absatz 1 SächsBO müssen Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schützen so ausgebildet sein, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist. Weiterhin sind spezielle Vorschriften zu Trennwänden enthalten in § 29 SächsBO, für Brandwände in § 30 SächsBO, für Decken in § 31 SächsBO, für Dächer in § 32 SächsBO, für Rettungswege in § 33 SächsBO, für Treppen, notwendige Treppenräume und Ausgänge in § 34 f. SächsBO.

Besonderheiten können sich zudem für Gebäude besonderer Art und Nutzung ergeben (so beispielsweise in der Versammlungsstättenverordnung).
Bauteile werden zusätzlich gemäß § 26 Abs. 2 Satz 3 SächsBO nach dem Brandverhalten ihrer Baustoffe unterschieden in Bauteile aus nicht brennbaren Baustoffen (Ziffer 1);

Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und die bei raumabschließenden Bauteilen zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht aus nichtbrennbaren Stoffen haben (Ziffer 2); Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen und die allseitige eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen haben (Ziffer 3), sowie Bauteile aus brennbaren Baustoffen (Ziffer 4).
Schließlich werden in § 26 Abs. 2 Satz 4 SächsBO den Bauteilen die feuerbeständig (Ziffer 1) und hoch feuerhemmend (Ziffer 2) sein müssen Mindestanforderungen zugeteilt, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Zu den brandschutzrechtlichen Regelungen in der Sächsischen Bauordnung gehört auch der § 6 SächsBO, in dem es hauptsächliche um die Regelung von Abstandsflächen geht. Hintergrund dieser Regelung ist u.a. der Brandschutz, da bei Bränden das Feuer nicht nahtlos von einem Gebäude auf ein anderes übergreifen soll.
Eine weitere Regelung des vorbeugenden Brandschutzes enthält § 14 SächsBO. Hiernach sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Eine Konkretisierung dazu, was es genau heißt, dass die Rettung von Menschen und Tieren möglich sein muss gibt es nicht. Es wird jedoch die Meinung vertreten, dass für Menschen eine eigenständige Flucht innerhalb von 10 Minuten möglich sein muss.

Die Einhaltung der Anforderungen an die den Brandschutz ist gemäß § 66 SächsBO nachzuweisen. Dies gilt grundsätzlich nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben, einschließlich der Beseitigung von Anlagen, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist, § 66 Abs. 1 Satz 2 SächsBO.

6.4 Versammlungsstätten (SächsVStättVO)

Sollen in der brachliegenden Industrieanlage künftig eine Versammlungsstätte mit Versammlungsräumen, die einzeln mehr als 200 Besucher fassen, gebaut und betrieben werden; Versammlungsstätten im Freien mit Szeneflächen, die mehr 1.000 Besucher fassen und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht, dann ist zusätzlich die Sächsische Versammlungsstättenverordnung (SächsVStättVO) zu beachten (§ 1 Abs. 1 SächsBStättVO). Diese enthält besondere Bau- und Betriebsvorschriften. Geregelt werden die Anforderungen an Baumaterialien und Bauteile, den Brandschutz, Rettungswege und technische Einrichtungen.
Durch die Bauaufsichtsbehörden sollen Versammlungsstätten alle drei Jahre überprüft werden.

6.5 Erhaltungsgebiete - Erhaltungssatzungen

Möglicherweise befindet sich die brachliegende Industrieanlage in einem ausgewiesenen Erhaltungsgebiet. Das Baurecht wird im Wesentlichen durch Bundesrecht (das BauGB) oder Landesrecht (die SächsBO) bestimmt. Gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden darüber hinaus aber auch die Gemeinden ermächtigt Erhaltungssatzung über die örtlichen Bauvorschriften zu erlassen. Nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann eine Gemeinde in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung (Erhaltungssatzung) Gebiete bezeichnen, in denen „zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Das Erhaltungsgebiet kann auch aus einem einzelnen Gebäude bestehen (VGH Mannheim Urt. v. 28.11.1991 – 8 S 1476/91).

Die Erhaltungssatzung schafft einen selbständigen Genehmigungstatbestand, der neben die ggf. aufgrund anderer Vorschriften erforderlichen Genehmigungen oder Unbedenklichkeitsbescheinigungen tritt. Wurde eine Erhaltungssatzung erlassen kann der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage der Genehmigung bedürfen (§ 172 Abs. 1 BauGB), auch wenn das Vorhaben nach der Sächsischen Bauordnung eigentlich genehmigungsfrei oder nur anzeigepflichtig wäre. Durch das Genehmigungsverfahren auf Grund der Erhaltungssatzung soll überprüft werden, ob das Bauvorhaben mit der schützenswerten Eigenart des Stadtteils vereinbar ist.

Eine Erhaltungssatzung kann bei der Ortsbildgestaltung eine vorsorgende oder im Zusammenspiel mit anderen Planungsinstrumenten (Bebauungsplan, Gestaltungssatzung) mitwirkende Rolle entfalten. Sie dient nicht der aktiven Gestaltung und Entwicklung des Ortsbildes sondern nur der Erhaltung städtebaulicher Bereiche. Ohne Zusammenspiel mit einer Gestaltungssatzung ist sie vor allem ein Verhinderungsinstrument, das aber für die Gemeinde sehr hilfreich sein kann um den Verlust von städtebaulich wertvollen, jedoch nicht denkmalgeschützten Objekten zu verhindern. Die unter Schutz gestellten Anlagen müssen städtebauliche Qualität besitzen.
Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB zielen auf verschiedene Problemstellungen. In der Praxis die höchste Relevanz hat der städtebauliche Denkmalschutz. Die Erhaltungsziele sind in § 172 Abs. 1, 3 bis 5 BauGB abschließend beschrieben. Sie können den Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt zum Gegenstand haben (§ 172 Abs. 1 Nr., Abs. 3 BauGB), den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB) oder einer städtebaulichen Umstrukturierung dienen (§ 172 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BauGB). Die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. In einem solchen Gebiet darf die Genehmigung versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Zum Schutzgegenstand der Satzung gehören dabei das Straßenbild, die Baustruktur und das Landschaftsbild. Dabei können auch Belange des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie Belange von erhaltenswerten Ortsteilen, Straßen und Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung berücksichtigt werden.

Bei der Anwendung einer solchen Satzung wird der Begriff der Änderung baulicher Anlagen (§ 29 Abs. 1 BauGB) weit ausgelegt und umfasst jede Änderung der Substanz durch Umbau, Ausbau, zur Modernisierung, Instandsetzung oder Erweiterung unabhängig davon, ob die äußere Gestalt oder die innere bauliche Einrichtung betroffen ist (etwa auch der Einbau von Bädern oder elektrischen Einrichtungen; VG München Urt. v. 15.6.1998 – M 8 K 87.8559).

Freital verfügt über keine eigene Gestaltungssatzung. Dafür hat aber beispielsweise Dresden von dem Recht eine eigene Satzung in den genannten Bereichen zu erlassen. Die Gestaltungs- und Erhaltungssatzung der Stadt Dresden sind auf ihrer Internetseite, unter: http://www.buzer.de/gesetz/7831/a151165.htm zu finden.

6.6 Gestaltungssatzungen

Möglicherweise befindet sich die brachliegende Industrieanlage im Gebiet einer Gestaltungssatzuung. Das Baurecht wird im Wesentlichen durch Bundesrecht (das BauGB) oder Landesrecht (die SächsBO) bestimmt. Gemäß § 89 SächsBO werden darüber hinaus aber auch die Gemeinden ermächtigt Gestaltungssatzungen über die örtlichen Bauvorschriften zu erlassen. Die Bauordnungen der Bundesländer geben die Kommunen die Möglichkeit, zur Wahrung ästhetischer Belange durch Satzungen auf die bauliche Gestalt eines einzelnen Gebäudes Einfluss zu nehmen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO). Die Vorschriften in Gestaltungssatzungen sind dazu bestimmt, das Orts- oder Straßenbild je

nach ihren gestalterischen Vorstellungen zu erhalten oder umzugestalten. Im Gegensatz zur Erhaltungssatzung sind Gestaltungssatzungen ein aktives Instrument sowohl zur Bewahrung eines schutzwürdigen städtebaulichen Bereiches vor unerwünschten Veränderungen als auch zur vorgreifenden gestalterischen Einflussnahme auf die Entwicklung völlig neuer Bereiche. Die Satzung kann als selbstständige bauordnungsrechtliche Vorschrift erstellt oder in ein städtebauliches Planungsinstrument (Bebauungsplan) integriert werden.
Gestaltungssatzungen sind lediglich örtliche Bauvorschriften mit räumlich begrenztem, überschaubarem Geltungsbereich und können in der Regel nicht für das gesamte Gemeindegebiet erlassen werden. Der Anwendungsbereich bezieht sich nicht zuletzt auf orts- und regionaltypische Bautraditionen bzw. Bauformen in der Art, dass eine gestalterische Baukultur fortgesetzt oder wieder belebt werden soll.

Möglicher Inhalt einer Gestaltungssatzung können Festlegungen sein u.a. zu:
- die äußere Gestaltung von Gebäuden (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 SächsBO), also Fassaden: etwa zu Breite, Material, Farben und Gliederung der Fassaden. Außerdem können gestalterische Anforderungen an Einzelheiten der Fassaden gestellt werden. Allgemeine Bezeichnungen von Farbtönen und Materialanforderungen können wie unbestimmte Rechtsbegriffe ausgelegt werden, so dass ihr konkreter Inhalt im Einzelfall im Rahmen einer wertenden Betrachtung zu ermitteln ist.
- Dachlandschaft: Das Bestreben, für eine gewisse Einheitlichkeit der Dachlandschaft zu sorgen, ist ebenfalls ein anerkanntes Ziel. Örtliche Bauvorschriften können auch Form, Farbe, Material, Neigung und sonstige Einzelheiten der Dächer näher regeln, u.a. auch die Zulässigkeit von Dachaufbauten oder Sonnenkollektoren.
- Fenster: Beispielsweise ist die Verpflichtung zum Einbau von Holzfenstern auf der Grundlage einer Gestaltungssatzung möglich (vgl. OVG Bautzen Urt. v. 7.9.2005 - 1 B 300/03, LKV 2006, 477).
- unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen und Vorgärten (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO);
- die Begrünung baulicher Anlagen; § 89 SächsBO.

Freital verfügt über keine eigene Erhaltungssatzung. Dafür hat aber beispielsweise Dresden von dem Recht eine eigene Satzung in den genannten Bereichen zu erlassen. Die Gestaltungs- und Erhaltungssatzung der Stadt Dresden sind auf ihrer Internetseite, unter: http://www.buzer.de/gesetz/7831/a151165.htm zu finden.

6.7 Energetische Vorgaben - Energieeinsparverordnung (EnEV)

Bei der Instandsetzung brachliegender Industrieanlage spielen auch Vorschriften zur Energieeinsparung eine erhebliche Rolle. In Deutschland werden ca. 40 Prozent des Energieverbrauchs durch beheizbare oder klimatisierte Gebäude verursacht. Demnach liegt in diesem Bereich ein enormes Potential Energie einzusparen und hierdurch unabhängig von Energieimporten zu werden sowie dem Klimaschutzziel näher zu kommen. Die Verwirklichung dieser Ziele ist Gegenstand der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014). Diese legt energetische Standards für die Wärmedämmung und Anlagentechnik (Heizungs- und Klimatechnik) von Gebäuden fest. So soll der Wärmeschutz an Gebäuden und die Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie die Warmwasserversorgung einen energiesparenden Standard erhalten.

Ihr Geltungsbereich erfasst sowohl den Neubau, als auch die Sanierung nahezu aller Gebäude, die beheizt werden oder klimatisiert sind. Allerdings sind die Anforderungen der EnEV an Sanierung und Neubau unterschiedlich. Beim Neubau eines Hauses sind vergleichsweise hohe Standards zu beachten (§ 3 EnEV). Es sind die in Anhang 1 Tabelle 1 EnEV beschriebenen Höchstwerte des Jahres-Primärenergiebedarfs und des spezifischen

Transmissionswärmeverlustes nachzuweisen. Der Primärenergiebedarf wird aus verschiedenen Faktoren errechnet, wie der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser, die Menge der Energielieferungen und der Energieträger errechnet. Hierbei fallen Öl- und Gaslieferungen stärker ins Gewicht als regenerative Energien (§ 5 EnEV). Beim Umbau eines Gebäudes sind entweder die in Anhang 1 Tabelle 1 EnEV geforderten Wärmedurchgangskoeffizienten (als U-Werte in der Tabelle gekennzeichnet) einzuhalten oder der Jahres-Primärenergiebedarf nachzuweisen. Allerdings ist hier eine Abweichung von bis zu 40 % zum Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes zulässig.
Jedoch ist zu beachten, dass bei einer Erweiterung der beheizten Nutzfläche um mehr als 50 m² die Anforderungen für den Neubau eines Gebäudes gelten.

Gemäß der §§ 9 ff EnEV werden Anforderungen auch an bestehende Gebäude und Anlagentechnik gestellt.
- Gemäß § 9 EnEV sind bei der Änderung, Erweiterung oder dem Ausbau von Gebäuden Mindeststandards eines energiesparenden Wärmeschutzes sicherzustellen.
- Gemäß § 10 EnEV sind Heizungstechnische Anlagen entsprechend nachzurüsten.
- Darüber hinausgehenden Verpflichtungen unterliegt die öffentliche Hand bei der grundlegenden Renovierung von in ihrem Eigentum oder Besitz befindlichen öffentlichen Gebäuden (§ 3 Abs. 2 bis 4 EEWärmeG).
- Die §§ 16 ff EnEV behandeln Energieausweise.

Anforderungen an den Wärmeschutz sind immer dann zu erfüllen, wenn Änderungen von Außenbauteilen mehr als 10 % der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes betreffen. Die Vorgaben der EnEV können erfüllt werden, indem
- die Wärmedurchgangskoeffizienten in Anlage 3 der EnEV nicht überschritten werden oder
- der Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes und der Höchstwert des spezifischen Transmissionswärmeverlustes bzw. die Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten um nicht mehr als 40 % überschritten werden.

§ 27 EnEV sieht für bestimmte Verstöße gegen die Vorgaben der EnEV eine Ahndbarkeit als Ordnungswidrigkeit vor. Dies betrifft aber nicht die Verpflichtung zur Anpassung bestehender Gebäude und Anlagen. Wohl auch aus diesem Grund sind die Forderungen der EnEV nur bedingt behördlich durchsetzbar.

Für **Denkmale und sonstige erhaltenswerter Bausubstanz** bestehen dabei bereits kraft Gesetztes Ausnahmen von den energetischen Pflichten, ohne dass dies etwa einer weiteren behördlichen (Ermessens-) Entscheidung bedürfte. Damit liegt ein gerichtlich voll überprüfbarer Beurteilungsspielraum auf Tatbestandsebene vor. Insoweit ist die EnEV selbst eigentlich denkmalfreundlich. Das Energiesparrecht tritt ausdrücklich gegenüber überwiegenden denkmalrechtlichen Belangen zurück. Damit soll ein denkmalschädlicher Modernisierungsdruck vermieden werden.
Für Baudenkmale und sonstige erhaltenswerter Bausubstanz gilt Folgendes:
- Grundsätzlich sind diese Bauten vom Gültigkeitsbereich der EnEV nicht ausgenommen, es sei denn, sie gehören zu den Gebäudetypen, die generell ausgenommen sind nach § 1 Absatz 2 EnEV.
- Gemäß § 2 Nr. 3a EnEV sind unter Baudenkmalen die nach Landesrecht, geschützten Gebäude oder Gebäudemehrheiten zu verstehen.
- Gemäß § 24 Abs. 1 EnEV kann bei baulichen Änderungen von den Anforderungen der Verordnung ohne weiteren Antrag des Eigentümers abgewichen werden, "soweit bei Baudenkmalen oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz durch die Erfüllung der [EnEV-]Anforderungen die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt … oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen" würden.
- Der Energieausweis nach § 16 EnEV wurde für Baudenkmale nicht verbindlich eingeführt. Gemäß § 16 Abs. 4 EnEV 2009 müssen bei Baudenkmalen weder Kaufinteressenten,

noch Mietern, Pächtern oder Leasingnehmern Energieausweise vorgelegt werden. Bei öffentlich genutzten Baudenkmalen müssen Energieausweise nicht ausgehängt werden.

Die Ausnahmevorschriften der EnEV regeln also, dass bei Baudenkmalen und sonstiger erhaltenswerter Bausubstanz besondere Rücksicht zu nehmen ist, wenn Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz die Substanz und/oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen. Ob der Tatbestand einer Beeinträchtigung im Sinne einer Ausnahmegewährung vorliegt, darüber haben die Fachbehörden untereinander zu befinden. Dabei gilt nach dem Grundsatz der Einheit der Rechtsordnung, dass die Maßstäbe dafür nicht für die Auslegung der EnEV erst gesondert entwickelt werden müssten. Vielmehr ergeben sich diese aus dem Denkmalschutzrecht.

6.8 Technische Normen (DIN, VDI)

Wesentliche Vorgaben zur Instandhaltung, Änderung, Errichtung und Anordnung von Bauten und Bauteilen sowie zur Verwendung von Baustoffen auch für den Bereich des Denkmalschutzes ergeben sich aus der Landesbauordnung. Bei der Ausfüllung dieser unbestimmten Rechtsbegriffe helfen die Technischen Normen insbesondere der DIN und der VDI:

- Eine wichtige DIN-Vorschrift im Zusammenhang mit der klimatechnischen Sanierung von Gebäuden ist die **DIN 4108-2** "Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden".
- Eine weitere hier hervorzuhebende DIN-Vorschrift ist **DIN 1946/6** "Raumlufttechnik: Lüftung von Wohnungen – Allgemeine Anforderungen, Anforderungen zur Bemessung, Ausführung und Kennzeichnung, Übergabe/Übernahme (Abnahme) und Instandhaltung"
- VDI 6022/1: Hygiene-Anforderungen an Raumlufttechnische Anlagen und Geräte (April 2006)
- VDI 3807/2 Energieverbrauchswerte für Gebäude: Heizenergie- und Stromverbrauchskennwerte (Juni 1998)
- VDI 3807/1 Energie- und Wasserverbrauchskennwerte für Gebäude: Grundlage (März 2007).

6.9 Altlasten

Bei brachliegenden Industrieanlagen besteht stets eine gewisse Wahrscheinlichkeit, dass Boden und Gebäude mit Altlasten belastet sind. Der Umgang mit Altlasten ist im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie im Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) geregelt.

Altlasten sind nach § 2 Abs. 5 BBodSchG Altablagerungen und Altstandorte, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. § 2 Abs. 7 BBodSchG sieht verschiedene Arten der Bodensanierung vor: Dekontamination (Beseitigung oder Verminderung der Schadstoffe); Sicherung (langfristige Verhinderung oder Verminderung einer Ausbreitung der Schadstoffe, ohne die Schadstoffe zu beseitigen) und sonstige Maßnahmen zur Beseitigung oder Verminderung schädlicher Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Bodens.

Grundsätzlich unterliegen Altlasten und altlastverdächtige Flächen, soweit erforderlich, gem. § 15 Abs. 1 BBodSchG der Überwachung durch die zuständige Behörde. Damit obliegt es auch der Behörde, notwendige Maßnahmen zur Abwendung von Gefahren anzuordnen, insbesondere auch zum Schutz von Nachbarn. Zu diesen Maßnahmen können auch Informationen gehören. Weiter obliegt es der zuständigen Behörde, Belange des BBodSchG und den Aspekt möglicher Gefahren durch Altlasten in etwaige Baugenehmigungsverfahren bzw. Bauanzeigeverfahren im Sinne der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) einzubringen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück ist gem. § 4 Abs. 2 BBodSchG zunächst verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von seinem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen. Bei Altlasten ist er gem. § 4 Abs. 3 BBodSchG verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Gem. § 12 BBodSchG hat er die sonstigen betroffenen Nutzungsberechtigten und die betroffene Nachbarschaft von der bevorstehenden Durchführung der geplanten Maßnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BBodSchG zu informieren. Die zur Beurteilung der Maßnahmen wesentlichen vorhandenen Unterlagen sind zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen.

Neben dem Eigentümer bzw. Besitzer eines Grundstücks mit Altlasten (polizeirechtlich Zustandsstörer) kann dabei grundsätzlich auch der eigentliche Verursacher (Verhaltens- bzw. Handlungsstörer) zur Sanierung bzw. zur Übernahme der Sanierungskosten herangezogen bzw. in die Haftung genommen werden; genauso aber auch der Gesamtrechtsnachfolger (beispielsweise ein Erbe) des Verursachers wird. Auch ein früherer Eigentümer kann, wenn er das Eigentum am Grundstück nach Inkrafttreten des Gesetzes am 1. März 1999 übertragen hat (§ 4 Abs. 6 BBodSchG), herangezogen werden. Der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung haftet dabei grundsätzlich unbegrenzt für die Sanierung; er hat sein gesamtes Vermögen einzusetzen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) ist dagegen die Haftung des Zustandsverantwortlichen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit beschränkt (er ist ja am Zustandekommen der Altlast eigentlich unschuldig). Obergrenze seiner Inanspruchnahme ist im Regelfall der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks. Die Haftung muss im Einzelfall aber weiter beschränkt werden, insbesondere, wenn das Grundstück den wesentlichen Teil des Vermögens des Eigentümers darstellt und Lebensgrundlage für ihn und seine Familie ist. Andererseits kann eine Haftung über den Verkehrswert hinaus in Betracht kommen, wenn der Eigentümer die Umstände, die zur Altlast geführt haben (zum Beispiel Nutzung als Tankstelle), beim Erwerb des Grundstücks gekannt hat.
Eine weitere Beschränkung der Inanspruchnahme des Grundstückseigentümers findet sich im SächsABG. Sind Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor dem 1. Juli 1990 zu einem Zeitpunkt entstanden, zu dem der Grundstückseigentümer keine tatsächliche Gewalt über sein Grundstück innehatte, kann dem Eigentümer bei einer Inanspruchnahme als Verpflichteter gemäß § 8 SächsABG insoweit Freistellung von den ihm bei Durchführung der erforderlichen Maßnahmen erwachsenden Kosten gewährt werden, als es ihm nicht zugemutet werden kann, diese selbst zu tragen.

Wenn von der Altlast Gefahren ausgehen, trifft mindestens den Zustandsverantwortlichen darüber hinaus auch eine zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht im Sinne von § 823 BGB. Danach muss jeder, der eine Gefahrenquelle schafft, die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz Dritter treffen (BGH NJW 66, 1457). Verpflichteter ist jeder, der in der Lage ist, über die Sache zu verfügen, z.B. Eigentümer. Dieser hat die Gefahr, die von einer Sache droht, tunlichst abzuwenden, z.B. Lagerung giftigen oder giftverdächtigen Gartenabfalls (Köln und Hamm NJW-RR 90, 793 u. 794). Da eine Verkehrssicherung, die jeden Unfall und jeden Schaden ausschließt, nicht erreichbar ist, muss nicht für alle denkbaren, entfernten Möglichkeiten eines Schadenseintrittes Vorsorge getroffen werden. Vielmehr sind nur diejenigen Vorkehrungen zu treffen, die nach den Sicherheitserwartungen des jeweiligen Verkehrs im Rahmen des wirtschaftlich Zumutbaren geeignet sind, Gefahren von Dritten tunlichst abzuwenden, die bei bestimmungsgemäßem oder nicht ganz fernliegender bestimmungswidriger Benutzung drohen (BGH NJW 78, 1629). Haftungsbegründend wird eine Gefahr erst, wenn sich für einen sachkundig Urteilenden die naheliegende Möglichkeit ergibt, dass Rechtsgüter anderer verletzt werden können (BGH VersR 75, 812). Gefährliche Industrieabfälle sind ordnungsgemäß zu vernichten (Palandt, BGB § 823 Rn. 91).

Behördliche Schutzmaßnahmen und -anordnungen schließen dabei Fahrlässigkeit im Sinne einer Schadensersatzpflicht von § 823 BGB nicht schlechthin aus. Danach besteht auch nach Zivilrecht grundsätzlich ggf. eine Sicherungs- und Beseitigungspflicht, nicht aber einer Informationspflicht wegen eines Altlastenverdachts.

6.10 Stellplatzpflicht für PKW

Die Stellplatzpflicht, also die Pflicht, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für PKW bei Neubauten oder auch bei Nutzungsänderungen zu schaffen, ist in den Bauordnungen der Länder geregelt. In Sachsen gilt § 49 der SächsBO. Hier heißt es, dass für Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr von Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, Stellplätze und Garagen in erforderlichem Umfang auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen sind. Die Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen ist zu bestimmen unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sowie der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs.

Diese vom Freistaat Sachsen vorgegebene Pflicht können die Kommunen nicht vollständig außer Kraft setzen. Den Kommunen stehen jedoch Möglichkeiten zur Verfügung, die Stellplatzpflicht unter bestimmten Voraussetzungen unter Absprache mit dem Bauherren in wirtschaftlich vertretbarem Rahmen zu halten. So bietet schon die Formulierung in § 49 Absatz 1 SächsBO „in erforderlichem Umfang“ Möglichkeiten, die besonderen Gegebenheiten vor Ort zu berücksichtigen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr findet Berücksichtigung.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann von der Stellplatzpflicht gegen Zahlung einer Ablöse abgesehen werden. Dies regelt § 49 Absatz 2 SächsBO. Die Gemeinden können hierfür Satzungen erlassen. Bevor eine Ablöse in Betracht kommt, muss jedoch immer zunächst geprüft werden, ob die Herstellung der Stellplätze aus tatsächlichen Gründen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist. An dieser Stelle können auch wirtschaftliche Gründe eine Rolle spielen. In erster Linie geht es jedoch um die tatsächliche Lage und Beschaffenheit des Grundstücks. So kann zum Beispiel geprüft werden, ob eine Tiefgarage möglich ist. Der Aufwand muss immer in einem sinnvollen Verhältnis zum Nutzen stehen. Auf diesem Weg können wirtschaftliche Gründe einfließen. Allein die fehlende finanzielle Möglichkeit des Bauherren dürfte als Grund jedoch nicht ausreichen.

Sobald die grundsätzliche Möglichkeit einer Befreiung gegen Ablösezahlung geprüft ist, stellt sich die Frage, wie hoch die Ablöse sein kann. Die SächsBO sieht eine Höchstsumme von 10.000 Euro vor.

Beispielsweise hat in Sachsen die Stadt Leipzig von der Möglichkeit einer Stellplatzablösesatzung Gebrauch gemacht. In dieser sind auch die entsprechenden Ablösehöhen geregelt. Hierfür wurde die Stadt in drei Zonen eingeteilt. Innerhalb des Innenstadtrings sind 10.000 Euro pro erforderlichen Stellplatz als Ablöse zu zahlen, im Stadtbezirk Mitte 8.200 Euro und im restlichen Stadtgebiet 4.100 Euro. Denkbar wäre auch eine weitere Differenzierung dieser Zonen. Die Höhe der Ablöse muss sich jedoch immer nach Art und Lage bestimmen. Eine Herabsetzung auf Null in bestimmten Gebieten dürfte gegen die SächsBO verstoßen. Allerdings wäre die Einrichtung von bestimmten begünstigten Sonderzonen mit niedriger Ablöse wohl auch aus kulturellen oder Denkmalschutzgründen durchaus denkbar.

6.11 Vorkaufsrechte der Kommune

Nach dem Baugesetzbuch haben Kommunen unter bestimmten Umständen ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von Grundstücken. Anwendung findet eine solches Vorkaufsrecht dann, wenn ein Grundstück verkauft wird. Dann ist die betreffende Kommune in bestimmten Fällen berechtigt, anstelle des Käufers in den Vertrag einzusteigen. Dies ist in § 24 BauGB geregelt und gilt für sehr vielfältige und umfangreiche Fallkonstellationen. So gilt das Vorkaufsrecht beispielsweise für Flächen innerhalb eines Bebauungsplanes, die für eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist (§ 24 Nr. 1 BauGB). Aber auch andere Zwecke rechtfertigen ein Vorkaufsrecht, wie etwa Wohnungsbauförderung oder Hochwasserschutz.

Zentral für die hier behandelte Fragestellung ist § 24 Nr. 4 BauGB. Hier ist geregelt, dass das Vorkaufsrecht auch im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen (siehe dazu Ausführungen weiter oben) besteht. Die Kommune hat es also durch den Erlass von Erhaltungssatzungen selbst in der Hand, für welche Flächen ein Vorkaufsrecht besteht. Die Kommune kann für alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung ein Vorkaufsrecht geltend machen. Verpflichtet ist sie dazu jedoch nicht. Es gibt also keine Möglichkeit der Selbstbindung der Verwaltung an dieser Stelle. Auch innerhalb der Erhaltungssatzung kann eine solche Verpflichtung nicht geregelt werden, da Satzungen immer noch Außenwirkung haben, den Satzungsgeber jedoch keine eigenen Pflichten auferlegen.

6.12 Fördermittelbindungen aus der Vergangenheit

Mitunter kann es vorkommen, dass in eine aktuell brachliegende Industrieanlage in der Vergangenheit Investitionen getätigt wurden, die mit öffentlichen Fördermitteln unterstützt wurden. Dann kann sich die Frage stellen, welche Folgen eine nun geplante Umnutzung der Industrieanlage in eine Richtung hat, die nicht dem Ziel der ehemaligen Förderung entspricht.
In der Regel ist die Gewährung von Fördermitteln mit der Auflage verbunden, dass der Förderzweck erfüllt wird. Dazu wird in der Regel eine Zweckbindungsfrist festgelegt. Wenn der Förderzweck nicht erreicht wird oder sich vor Ablauf dieser Frist erledigt, dann müssen die gewährten Fördermittel in der Regel ganz oder teilweise zurückgezahlt werden. Damit ist bei in der Vergangenheit in eine Industrieanlage geflossenen Fördermitteln zu prüfen, ob die nun geplante Nutzung mit dieser im Einklang steht und wenn nicht, wann die Zweckbindungsfristen ablaufen und in welcher Höhe ggf. eine Rückzahlung verlangt werden könnte. Danach richtet sich dann, ob und ggf. in welchem Umfang sich hier Relevanzen für die nun geplante Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen ergeben. Überdies ist zu beachten, dass eine Fördermittelbindung natürlich immer nur gegenüber dem damaligen Fördermittelnehmer besteht. Allerdings muss das aber bei etwaigen Übertragungen der Industrieanlage an einen neuen Eigentümer mit einkalkuliert werden. Nicht zuletzt dürfte in vielen Fällen, in denen jetzt eine Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen geplant ist, der Zweck der ehemaligen Förderungen bereits in der Vergangenheit verfehlt worden sein und damit auch eine eventuelle Rückzahlungspflicht bereits in der Vergangenheit geprüft und ggf. durchgeführt worden sein.
Keine Auswirkungen hat eine Fördermittelbindung auf die Erteilung der ggf. erforderlichen Baugenehmigung selbst, da deren Erteilung bei der Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben verpflichtend ist. Auswirkungen können ggf. also nur in finanzieller Hinsicht gegeben sein.

7. Gemischte Mietverträge

Bei der Umnutzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft stellen sich als Sonderproblem bzw. Option sog. gemischte Mietverträge. Das sind solche in denen Wohn- und Gewerbeeinheiten nicht getrennt, sondern zusammen vermietet werden. Der Bedarf

entsteht, wenn Wohnen und Arbeiten in nicht von einander getrennten Räumen bzw. Raumanlagen miteinander verbunden werden soll.

Üblicherweise werden Gewerberaummietverträge und einem Wohnraummietverträge getrennt voneinander für jeweils eigene Räumlichkeiten abgeschlossen. Rechtlich unterscheiden sich beide Mietvertragstypen zum Teil erheblich. Es bestehen jeweils zahlreiche eigenständige gesetzlichen Regelungen und durch die Rechtsprechung gebildete Rechtsgrundsätze. Diese Unterschiede begründen sich im Zweck der beiden Mietrechtstypen. Das Wohnraummietrecht hat den sozialen Schutz des Mieters zum Ziel und schützt ihn vor der Willkür des Vermieters. Das Gewerbemietrecht hingegen geht von einem Kräftegleichgewicht der Parteien aus. Die Unterscheidung, ob ein Wohnraummietverhältnis oder ein Geschäftsraummietvertrag vorliegt, ist z. B. wichtig für die Frage, welche Kündigungsfristen eingehalten werden müssen. Nimmt man eine Geschäftsraummiete an, dann braucht der Vermieter bei der Kündigung keinen Grund, sondern muss nur die Kündigungsfrist einhalten. Ist das Mischmietverhältnis als Wohnraummietverhältnis qualifiziert, so stehen dem Mieter die sozialen Kündigungsschutzvorschriften zur Verfügung. So ist dann für den Vermieter das Vorliegen eines Kündigungsgrundes (z. B. „Eigenbedarf") erforderlich. Auch kann dem Mieter eines Wohnraummietverhältnisses eine Räumungsfrist bewilligt werden. Liegt jedoch ein Geschäftsraummietverhältnis vor, so kommt eine Räumungsfristbewilligung nicht in Betracht. Auch die Durchführung von Mieterhöhungsverlangen, die der Vermieter an die Parteien richtet, ist entscheidend davon abhängig, ob der Mietvertrag als Wohn- oder Geschäftsraummietverhältnis zu qualifizieren ist. Liegt ein Wohnraummietverhältnis vor, so ist die Mieterhöhung nach den gesetzlichen Vorgaben möglich. Liegt jedoch ein Geschäftsraummietverhältnis vor, so richtet sich die Erhöhungsbefugnis des Vermieters nach den getroffenen Vereinbarungen. Sind im Vertrag keine Abreden festgehalten, kann der Vermieter die Geschäftsraummiete auch nicht einseitig durchsetzbar erhöhen. Ihm wird nur die sog. Änderungskündigung bleiben. Dies bedeutet, dass er den alten Mietvertrag kündigt und dem Mieter gleichzeitig einen neuen Mietvertrag anbietet, allerdings mit veränderten Konditionen (z. B. erhöhte Miete).

Aus dem Grundsatz der allgemeinen Vertragsfreiheit ergibt sich jedoch, dass die Vertragsparteien grundsätzlich auch beide Vertragstypen vermischen dürfen. Dann handelt es sich um sog. Mischräumen, also vermietete Räume, die nicht zu einem einheitlichen bestimmten Zweck, sondern teilweise zum Wohngebrauch und teilweise zum Geschäftsgebrauch vermietet und bestimmt sind. Der Begriff der Mischräume ist gesetzlich nicht vorgesehen. Es gibt auch keine bestimmten Rechtsnormen, die nur für die Mischräume anwendbar wären. Rechtlich gesehen müssen die Mischräume entweder als Wohnräume oder als Geschäftsräume qualifiziert werden. Dies ist oft schwierig. Bei der rechtlichen Einordnung dieser gemischten Mietverhältnisse kommt es letztlich auf den Willen der Parteien an. Für die Frage, welchen rechtlichen Schutz der Mieter geniest, erfolgt dann also doch wieder eine Eingruppierung des gesamten Mietvertrages in eine der beiden rechtlichen Kategorien. Insbesondere möchte die Rechtsprechung einen möglichen Missbrauch allein durch die Bezeichnung eines Vertrages als Wohnraum- oder Gewerbemietvertrag vermeiden. Nicht möglich soll es sein, einen einheitlichen Vertrag aufzuspalten und bezüglich der zu Wohnzwecken genutzten Räume Wohnraummietrecht und wegen der übrigen Räume Gewerberaummietrecht anzuwenden. In diesem Sinne hatte der BGH im Fall eines Rechtsanwalts entschieden, der seine überwiegenden Einkünfte aus dem Betrieb der in dem Mietobjekt befindlichen Kanzlei erzielte. Auf die Wohnfläche, die in diesem Fall die gewerbliche Nutzfläche überwog, kam es nicht an (BGH ZMR 1983, 211). Ist der Vertragstyp zweifelhaft, entscheidet der Vertragszweck. Die Titulierung des Vertrages als Wohnraum- oder Gewerbemietvertrag ist nicht unbedingt maßgebend (OLG Frankfurt ZMR 2011, 119).

Kann der Mieter die Räume zu Wohn- und zu Gewerbezwecken nutzen (Ladenlokal mit anliegender Wohnung) liegt ein Mischmietverhältnis vor. Dann ist zu prüfen, in welchem Bereich das Mietverhältnis seinen Schwerpunkt hat, welche Art der Benutzung für die

Vertragsparteien im Vordergrund steht. Der Schwerpunkt bestimmt dann, ob die Vorschriften über die Wohnraummiete oder die der Geschäftsraummiete zur Anwendung kommen (Überwiegenstheorie des BGH, ZMR 1986, 278). Dabei soll der „wahre“ Vertragszweck maßgebend sein, wobei auf objektive Kriterien abzustellen ist. Dies ist etwa das Verhältnis der Flächen oder das Verhältnis der Miete für die einzelnen Flächen zueinander. Als Bewertungsmaßstab wird teilweise der Mietwert der einzelnen Räume herangezogen. Ein Mieter, der eine Gaststätte mit Wohnung angemietet hat, wird tendenziell eher als Geschäftsraummieter anzusehen sein, denn das Übergewicht des Mietverhältnisses liegt offenkundig im gewerblichen Bereich. Der Mieter einer Gaststätte wird seinen gesamten Lebensunterhalt ausschließlich aus dem Betrieb dieser Gaststätte bestreiten.
Es ist anerkannt, dass die Vermietung von Wohnräumen nicht zwangsläufig auch ein Wohnraummietverhältnis voraussetzt. Maßgebend ist allein, ob der Mieter die Räume tatsächlich zum Zwecke des privaten Aufenthalts seiner Person und seiner Familienangehörigen nutzt. Wenn er dabei auch noch untergeordnete gewerbliche Interessen (bspw. Onlineverkauf von Babykleidung als Kleinunternehmer) verfolgt, überwiegt immer noch die private Nutzung der Räumlichkeiten. Wenn aber die gewerbliche Nutzung den Schwerpunkt bildet, findet Gewerberaummietrecht Anwendung, auch wenn die Parteien ein Wohnraummietvertragsformular verwenden (KG Berlin NZM 2000, 338).

Werden die Räume zur Weitervermietung an Dritte vermietet, handelt es sich um ein gewerbliches Mietverhältnis. Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Mieter mit der Anmietung gewerbliche Interessen verfolgt. Dies ist auch dann anzunehmen, wenn ein gemeinnütziger Verein, der satzungsgemäß keine eigenen wirtschaftlichen Interessen verfolgt, zum Wohnen geeignete Räume anmietet und diese im Untermietverhältnis an Vereinsmitglieder oder Dritte weitervermietet (BGH NJW 1996, 2862). Maßgeblich ist dabei die im Mietvertrag bestimmte Zweckbestimmung, die in diesem Fall gewerbliche Züge trägt. Gleiches gilt, wenn eine GmbH ein Wohnhaus anmietet, das von ihrem Geschäftsführer bewohnt und als Büro für den Geschäftsbetrieb benutzt wird. Auch dann soll ein Gewerbemietvertrag den Schwerpunkt bilden (BGH Urt.v.16.7.2008, VIII ZR 282/07).

Laut Bundesgerichtshof (BGH) gilt bei Zweifeln, in denen die Art der Hauptnutzung unklar ist, also wenn die Gewerbenutzung nicht ganz eindeutig überwiegt, dass zum Schutz der Mieter von einem privaten Wohnraumietvertrag auszugehen ist (im konkreten Fall ging es um eine Hypnosepraxis und Wohnung in einem Haus). Wer als Vermieter die damit verbundenen Konsequenzen vermeiden will, kommt nicht umhin, für gemischt genutzte Räumlichkeiten innerhalb eines Objekts jeweils eigenständige Mietverträge abzuschließen. Notwendig ist dafür aber, dass die Raumeinheiten räumlich voneinander getrennt werden können und eine klare Zuordnung möglich ist.

8. Ausblick / Änderungsbedarf Gesetze

8.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Baugebietstypen

Schon seit längerer Zeit gibt es eine Diskussion darum, dass die BauNVO mit ihren festen Baugebietstypen nicht mehr den heutigen Problemlagen in der Stadtentwicklung gerecht wird (siehe dazu etwa Arno Bunzel, Novellierungsbedarf bei der BauNVO. Ergebnisse einer Umfrage des Deutschen Instituts für Urbanistik und des Deutschen Städtetages. Deutsches Institut für Urbanistik 2010).

Festgestellt wird, dass die BauNVO damit viel zu sehr an den Erfordernissen der Planung neuer Baugebiete im Außenbereich ausgerichtet ist (der in der Vergangenheit im Fokus der Planung stand und heute genau nicht mehr im Fokus stehen soll) und weniger an den Erfordernissen der Entwicklung bestehender Ortslagen (Innenentwicklung). Dabei erscheint die die Bindung an die Baugebietstypen oft als viel zu unflexibel. Bei Planungsvorhaben der Innenentwicklung, also auch für Bereiche historischer Industrieanlagen finden sich im

unmittelbaren Plangebiet und dessen Umfeld häufig vorhandene Nutzungsstrukturen, die mit den Baugebietskategorien der BauNVO mitunter nur schwer in Einklang zu bringen sind. Das gilt dann erst recht, wenn für diese Bereiche eine vielfältige Nutzungsstruktur geplant werden soll – insbesondere auch bei der Umnutzung für die Kreativwirtschaft in ihren vielfachen Ausformungen oder gar noch für Kombinationen von Wirtschaft und Wohnen in zusammenhängenden Räumlichkeiten.

Wird im Bestand geplant, sind bei Anwendung der bestehenden BauNVO in der Regel Ausnahmen erforderlich, die einen erheblichen rechtlichen Begründungsbedarf auslösen. Wenn aber das Anpassungserfordernis bzw. die Ausnahmeregel selbst zum Regelfall wird, spricht einiges dafür, die durch § 1 Abs. 3 BauNVO bewirkte Bindung an die Baugebietstypen der BauNVO zumindest für Gebiete innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs zu lockern und den Gemeinden die Möglichkeit einzuräumen, im Rahmen der Festsetzung von Bebauungsplänen Art und Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall auch abweichend von den Bestimmungen der BauNVO festzusetzen. Weitergehend ist die Überlegung, entsprechende Lockerungen auch außerhalb des Geltungsbereichs von B-Plänen im Rahmen der Genehmigungsverfahren zuzulassen. Die Entscheidung könnte jenseits von vorfestgelegten Baugebietstypen schlicht im Rahmen einer Abwägung der jeweils tatsächlich konkret berührten öffentlichen und privaten Belange erfolgen. Dabei wäre etwa den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besonderes Gewicht beizumessen. Auf diese Weise könnte die erforderliche Flexibilität für im Einzelfall angemessene und effektive planerische Entscheidungen gewonnen und damit der Umnutzung bestehender Gebäude Raum und Möglichkeit gegeben werden.

8.2 Sächsische Bauordnung - Stellplatzpflicht

Die Stellplatzpflicht, also die Pflicht, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für PKW bei Neubauten oder auch bei Nutzungsänderungen zu schaffen, ist in den Bauordnungen der Länder geregelt. In Sachsen gilt § 49 der Sächsischen Bauordnung. Danach müssen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück oder wenn es da nicht möglich ist, auf einem privaten Grundstück in der näheren Umgebung geschaffen werden. Was im ländlichen Raum aufgrund der günstigeren Platzverhältnisse in der Regel problemlos realisierbar ist, kann in Städten zu einem Problem werden. Zum Teil können die Stellplätze gar nicht oder nur mit hohem Aufwand auf dem Grundstück geschaffen werden, weil der Platz nicht ausreicht. Oft ist die Herstellung wirtschaftlich nicht zumutbar oder das Grundstück könnte durch die Parkplätze nicht mehr sinnvoll genutzt werden. Für diese Fälle wurde die Möglichkeit der so genannten Stellplatzablöse geschaffen.
Danach wird für jeden Stellplatz, der nicht eingerichtet werden kann, ein Geldbetrag (Ablösebetrag) an die Gemeinde gezahlt. Die Höhe der Ablösebeträge richtet sich nach Art der Nutzung und Lage des Gebäudes und darf maximal EUR 10.000, betragen. Besonders in innerstädtischen Quartieren ist die Stellplatzverordnung ein Kostentreiber, denn ein Tiefgaragenstellplatz kostet je nach Bodenbeschaffenheit und Zufahrtsmöglichkeiten ca. 15.000 bis 30.000 Euro, bis zu 10.000 Euro die Ablösegebühr. Umgelegt kann sich das mit teilweise bis zu 100 Euro pro Monat auf die Mietkosten auswirken. Dabei brauchen viele Menschen gerade im gut erschlossenen innerstädtischen Bereich keine privaten Wagen mehr, wohl aber bezahlbaren Wohnraum.

In Sachsen wurde schon wiederholt der parlamentarische Versuch unternommen, die Stellplatzpflicht aus der Sächsischen Bauordnung zu streichen oder sie zumindest wesentlich zu modifizieren. Hierfür fanden sich jedoch bislang noch keine politischen Mehrheiten.

8.3 Honorarordnung für Architekten - und Ingenieure (HOAI) – Stärkung der Anreize zu Kostensenkungen

Die HOAI schafft für Architekten und Ingenieuren ein Interesse, bei der Kostenberechnung einen möglichst hohen Betrag zu ermitteln (weil damit auch das Honorar steigt). Eine niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen dürfte nun aber in der Regel gerade dort geplant werden, wo mittels möglichst geringer Baukosten, später auch geringe Mietzahlungen ermöglicht werden sollen. Dafür ist aber wiederum zumeist ein erhöhter Planungsaufwand erforderlich, um das mögliche Einsparungspotential bei der Umsetzung zu realisieren.
Ergänzend zu der bereits bestehenden Bonus-Malus-Regelung in der HOAI, wonach vereinbart werden kann, dass bei einer Unterschreitung der veranschlagten Baukosten dem Architekten/Ingenieur ein Honorarbonus von bis zu 20 % gezahlt werden kann, könnten in die HOAI weitere Anreize zur Kostensenkung eingebaut werden. Speziell bei der Planung für Bestandsbauten könnte auch unabhängig von einer einzelvertraglichen Vereinbarung bei einer Unterschreitung der Kosten automatisch eine Beteiligung des Planers an den eingesparten Kosten geben.

Literatur (Auswahl):

Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar, 12. Aufl. 2014;
Boeddinghaus/Grigoleit, BauNVO, Kommentar, 6. Aufl. 2014;
Kasek, Rechtsgutachten in: Reichenbach-Behnisch/Flämig, Aktivieren des Stadtzentrums von Kleinstädten, 2012;
Kuffer/Wirth, Bau- und Architektenrecht, 3. Aufl., 2011;
Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Aufl. 2010

Teil 7 // Hilfsmittel

7.1. Fragenkatalog Raum – Bedarf

Forschungsarbeit und Modellvorhaben
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft
Forschungsinitiative „Zukunft Bau" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Bedarfskatalog

Der Bedarfskatalog richtet sich an Kreative. Alle Fragen beziehen sich auf die jeweils ganz persönliche „Arbeitswelt". Ergebnisse und Auswertung dieser Fragebögen sollen Grundlage eines ersten Kriterienkatalogs für Standortwahl und Raumwahl Kreativer sein.

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen an **info@rbarchitekten-le.de** unter dem Betreff: **IBKW Bedarfsumfrage.**

Ausgefüllt von _____
(Der Fragebogen kann gern auch anonym ausgefüllt werden.)

Datum _____ Ort, Bundesland _____

Allgemein

Wie üben Sie Ihre kreative Tätigleit aus?

- ☐ angestellt
- ☐ freiberuflich
- ☐ selbstständig

Welcher der folgenden Teilbranche der Kultur- und Kreativwirtschaft ordnen Sie sich selbst zu?

- ☐ Musikwirtschaft
- ☐ Buchmarkt
- ☐ Kunstmarkt
- ☐ Filmwirtschaft
- ☐ Rundfunkwirtschaft
- ☐ Markt für darstellende Künste
- ☐ Designwirtschaft
- ☐ Architekturmarkt
- ☐ Pressemarkt
- ☐ Werbemarkt
- ☐ Software-/Games-Industrie
- ☐ Sonstige _____

Wie viele Menschen sind in Ihrem Unternehmen beschäftigt / sozialversicherungspflichtig?

- ☐ 1
- ☐ 2 - 5
- ☐ 7 - 19
- ☐ mehr als 20

Wie wird die Tätigkeit ausgeübt?

- ☐ vorwiegend sitzend
- ☐ vorwiegend in Bewegung

Copyright rb architekten | Lützner Straße 91, 04177 Leipzig | www.rbarchitekten-le.de | info@rbarchitekten-le.de | fon +49 (0)341 4928236

Wie wichtig sind die unten aufgeführten Kriterien für Ihr Arbeitsumfeld und Ihre Standortwahl?

Standort/ Umfeld	Sehr wichtig	Wichtig	Neutral	Eher unwichtig	Nicht wichtig
Infrastruktur	☐	☐	☐	☐	☐
Verkehrsanbindung	☐	☐	☐	☐	☐
Wirtschaftsstruktur	☐	☐	☐	☐	☐
Sozialstruktur	☐	☐	☐	☐	☐
Ortsidentität	☐	☐	☐	☐	☐

Mieterklientel	Sehr wichtig	Wichtig	Neutral	Eher unwichtig	Nicht wichtig
„Gleichgesinnte“ Nachbarn	☐	☐	☐	☐	☐
Inspirierendes Umfeld	☐	☐	☐	☐	☐
Kommunikation	☐	☐	☐	☐	☐
Zusammenarbeit	☐	☐	☐	☐	☐

	Sehr wichtig	Wichtig	Neutral	Eher unwichtig	Nicht wichtig
Fördermittelangebot	☐	☐	☐	☐	☐
Verwaltungsstruktur	☐	☐	☐	☐	☐

Wie viele Quadratmeter brauchen Sie mindestens für die Ausübung Ihrer Tätigkeit?

☐ 0 - 4 m²
☐ 4 – 20 m²
☐ 20 – 40 m²
☐ > 40 m²

Welchen maximalen Mietpreis sind Sie bereit zu zahlen? (netto „kalt“)

☐ < 1 €/m²
☐ 1 – 2,5 €/m²
☐ 2,5 – 3,5 €/m²
☐ > 4 €/m²
aber nicht mehr als _____ €/m²

Copyright rb architekten | Lützner Straße 91, 04177 Leipzig | www.rbarchitekten-le.de | info@rbarchitekten-le.de | fon +49 (0)341 4928236

Forschungsarbeit und Modellvorhaben
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft
Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Welche Ansprüche stellen Sie an Ihren Arbeitsraum?

Ausbaustand	Sehr wichtig	Wichtig	Neutral	Eher unwichtig	Nicht wichtig
Heizung	☐	☐	☐	☐	☐
Bodenbelag	☐	☐	☐	☐	☐
Schallschutz	☐	☐	☐	☐	☐
Wärmedämmung	☐	☐	☐	☐	☐
eigene Sanitäranlagen	☐	☐	☐	☐	☐
eigener Wasseranschluss	☐	☐	☐	☐	☐
Starkstromanschluss	☐	☐	☐	☐	☐
Internetanschluss	☐	☐	☐	☐	☐
Tageslicht	☐	☐	☐	☐	☐

Auf welcher vertraglichen Basis möchten Sie Räume nutzen?

☐ Zwischennutzung
☐ Kauf
☐ Miete
☐ Pacht

Falls Sie bereits Arbeitsraum als Eigentümer nutzen bzw. als Geschäftsführer mieten: Wie erfolgt(e) die Finanzierung (Erwerb und Ausbau)?

Fördermittel? Wenn ja, welche waren/sind das?

Wenn nein, warum ohne Fördermittel?

Wie erfolgt Selbstfinanzierung?

☐ Bankdarlehen
☐ private Mikrokredite
☐ Erwerb aus Tätigkeit
☐ Erwerb aus anderen Tätigkeiten
andere Finanzierung: _____

Copyright rb architekten | Lützner Straße 91, 04177 Leipzig | www.rbarchitekten-le.de | info@rbarchitekten-le.de | fon +49 (0)341 4928236

7.2. Gebäudepass

Forschungsarbeit und Modellvorhaben
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - „Kreativfabrik Freital“

Gebäudepass „Niedrigschwellige Instandsetzung“

zur Bewertung großflächiger Innenstadtbrachen

ausgefüllt am _____ von _____

Objekt/Adresse _____

Lage und städtebauliche Einordnung

Befindet sich das Gebäude in zentraler städtebaulicher Lage? ☐ ja ☐ nein

Kann man sagen, dass sich das Gebäude in einem Problemviertel befindet? ☐ ja ☐ nein

Befindet sich das Gebäude in einem Sanierungsgebiet oder einem ähnlichen Fördergebiet der Kommune? ☐ ja ☐ nein

Ist das Gebäude verkehrstechnisch gut angebunden (ÖPNV, Parkplätze, Autobahnanschluss, Radwege etc.)? ☐ ja ☐ nein

Gebäudebewertung allgemein und Besitzverhältnisse

Wurde das Gebäude vor oder nach 1911 erbaut ? (für Banken) ☐ vor 1911 ☐ nach 1911

Wurde das Gebäude vor oder nach 1918 erbaut ? (für Fördermittel) ☐ vor 1918 ☐ nach 1918

Steht das Gebäude unter Denkmalschutz ?(für Fördermittel & steuerliche Abschreibungen) ☐ ja ☐ nein

Gibt es ein Bewertungsgutachten/ Verkehrswertgutachten für das Gebäude ? ☐ ja ☐ nein

Ist das Gebäude vollständig leerstehend und wenn ja, seit wie vielen Jahren ? ja, seit _____ Jahr(en) ☐ nein

Verursacht das Gebäude aktuell nur Ausgaben oder fließen auch Einnahmen ? ☐ ja, nur Ausgaben ☐ nein, auch Einnahmen

Sind die Ausgaben höher als diese Einnahmen? ☐ ja ☐ nein

Wem gehört das Gebäude?
(öffentlicher oder privat Eigentümer) ☐ öffentlicher Eigentümer ☐ privater Eigentümer

Gibt es Interesse an einem (Ver-)Kauf/ einer Verpachtung des Gebäudes? ☐ ja ☐ nein

copyright rb architekten Lützner Straße 91 04177 Leipzig www.rbarchitekten-le.de info@rbarchitekten-le.de 0341 4928236

Forschungsarbeit und Modellvorhaben
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - „Kreativfabrik Freital“

Gebäudebeschreibung allgemein

Wie groß ist das Baugrundstück (Angabe in m²) ?

Wie groß ist die Grundfläche des Gebäudes (entspricht der bebauten Fläche) ?

Wie viele Geschosse hat das Gebäude ?

Wie viel Nutzfläche hat das Gebäude (Angabe in m²) ?

Wie viel Nutzfläche hat jedes Geschoss ?

Wie viel Nutzfläche ist augenscheinlich nutzbare Fläche (Angabe in m² oder %) ?

Ist das Gebäude unterkellert ? ☐ ja ☐ nein

Hat das Gebäude ein ausbaufähiges Dach (lichte Raumhöhe größer als 2,00 m)? ☐ ja ☐ nein

Wie wurde das Gebäude vor dem Leerstand genutzt ?

1. Stufe

Zustandsanalyse prozentual *"Schädigungsgrad"*

		Fläche alt	Fläche neu	Fläche saniert
Fußboden	%			
Decke	%			
Außenwand	%			
Fenster	%			
A- Türen	%			
Dachhaut	%			

copyright rb architekten Lützner Straße 91 04177 Leipzig www.rbarchitekten-le.de info@rbarchitekten-le.de 0341 4928236

Forschungsarbeit und Modellvorhaben
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - „Kreativfabrik Freital“

2. Stufe

Gebäudebeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:
1 - Intakt = Reparatur nicht erforderlich
2 - Sanierung = Reparatur erforderlich
3 - Modernisierung = Aufarbeiten bzw. Austausch erforderlich
4 - Neu = nicht vorhanden bzw. neu installieren
Hier kann abgeleitet werden, welche Kriterien erfüllt sein müssen, um trockene-sichere-warme Räume als Mindeststandard herzustellen.

				Maßnahme	Beschreibung
Fassade	dicht?	☐ ja	☐ nein		
Fenster	dicht?	☐ ja	☐ nein		
Dacheindeckung	dicht?	☐ ja	☐ nein		
Dachentwässerung	dicht?	☐ ja	☐ nein		
Hauseingänge	abschließbar?	☐ ja	☐ nein		
Treppenhaus	sicher?	☐ ja	☐ nein		
Keller	trocken?	☐ ja	☐ nein		
Heizung	abnahmefähig?	☐ ja	☐ nein		
Schornstein	abnahmefähig?	☐ ja	☐ nein		
Sanitär-installation (Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser)	abnahmefähig?	☐ ja	☐ nein		
Elektro-installation	abnahmefähig?	☐ ja	☐ nein		

Bei der haustechnischen Installation sind neben der Anmeldung bei den Versorgern und der Installation von Zählern kostenpflichtige Abnahmen erforderlich, z.B. durch den örtlichen Schornsteinfeger, die mit Auflagen erteilt oder verweigert werden können.

copyright rb architekten Lützner Straße 91 04177 Leipzig www.rbarchitekten-le.de info@rbarchitekten-le.de 0341 4928236

Forschungsarbeit und Modellvorhaben
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - „Kreativfabrik Freital“

3. Stufe

Raumbeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

1 - Intakt	=	Reparatur nicht erforderlich
2 - Sanierung	=	Reparatur erforderlich
3 - Modernisierung	=	Aufarbeiten bzw. Austausch erforderlich
4 - Neu	=	nicht vorhanden bzw. neu installieren

ERDGESCHOSS				Maßnahme	Beschreibung
Decke	sicher? dicht?	☐ ja	☐ nein		
Wand	sicher? dicht?	☐ ja	☐ nein		
Fußboden	sicher? dicht?	☐ ja	☐ nein		
Türen	schließbar?	☐ ja	☐ nein		
Heizung	anschlussfähig?	☐ ja	☐ nein		
Sanitär-installation (Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser)	anschlussfähig?	☐ ja	☐ nein		
Elektro-installation	anschlussfähig?	☐ ja	☐ nein		

Notizen / Bemerkung

copyright rb architekten Lützner Straße 91 04177 Leipzig www.rbarchitekten-le.de info@rbarchitekten-le.de 0341 4928236

Forschungsarbeit und Modellvorhaben
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft - „Kreativfabrik Freital“

Raumbeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

1 - Intakt	=	Reparatur nicht erforderlich
2 - Sanierung	=	Reparatur erforderlich
3 - Modernisierung	=	Aufarbeiten bzw. Austausch erforderlich
4 - Neu	=	nicht vorhanden bzw. neu installieren

GESCHOSS

					Maßnahme	Beschreibung
Decke	sicher? dicht?	☐	ja	☐ nein		
Wand	sicher? dicht?	☐	ja	☐ nein		
Fußboden	sicher? dicht?	☐	ja	☐ nein		
Türen	schließbar?	☐	ja	☐ nein		
Heizung	anschlussfähig?	☐	ja	☐ nein		
Sanitär-installation (Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser)	anschlussfähig?	☐	ja	☐ nein		
Elektro-installation	anschlussfähig?	☐	ja	☐ nein		

Notizen / Bemerkung

copyright rb architekten Lützner Straße 91 04177 Leipzig www.rbarchitekten-le.de info@rbarchitekten-le.de 0341 4928236

Kriterienkatalog - Nutzung /Finanzierung

Inwieweit ist eine Nutzungsänderung vorgesehen/möglich? Mit welchem baulichen Aufwand ist diese verbunden?

Wie ist das Angebot allgemein an Dienstleistung, Handel, Bildung, Freizeit & Kultur einzuschätzen?

Wie schätzen Sie die weitere Entwicklung des Stadtteils ein?

Sind öffentliche Freiräume für Erholung, Entspannung, Begegnung und Sport bzw. weitere Gebäude, die den Kreativwirtschaftler/-innen zur Verfügung stehen, in unmitelbarer Nähe aufzufinden?

Gibt es genügend Ansprechpartner beim Thema Finanzierung und bei zuständigen Ämtern wie für Denkmalschutz und Stadtentwicklung?

Welche Art der Wertsteigerung verfolgen Sie mit Ihrem Raumangebot?

copyright rb architekten Lützner Straße 91 04177 Leipzig www.rbarchitekten-le.de info@rbarchitekten-le.de 0341 4928236

Teil 8 // Zeitdokumente

8.1. Vortragsliste

Bereits während der Projektlaufzeit wurden Arbeitsstand und erste Ergebnisse durch zahlreiche Vorträge und in Workshops vorgestellt. Einladungen kamen dazu aus ganz Sachsen, aber auch ein großes bundesweites Interesse am Thema wurde auf Veranstaltungen in Hamburg, Schwerin, Kassel oder München deutlich. Mit dem Start des zweiten Arbeitsteils im Mai 2015 wird das Projekt deshalb und vor allem im Bereich Best-Practice-Beispiele und Kontaktplattform Website bundesweit geöffnet, um hier einen einfachen Austausch zum offenbar akuten Thema der nachhaltigen und niedrigschwelligen Brachenaktivierung zu ermöglichen.

Vortragsliste Forschungsprojekt und Modellvorhaben
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft

VORTRAGSLISTE (Auszug)
zur Vorstellung des Projekts durch die Verfasser
ab April 2013 (Projektstart)

Vorträge, Podiumsdiskussionen und Workshops mit Vorstellung von Forschungsprojekt und Modellvorhaben
mit Termin, Ort, Titel der Veranstaltung und Veranstalter:

23. August 2013, Klosterkirche, Zittau
Industriearchitektur in Sachsen - Werkstattgespräch im Rahmen der Ausstellung
Städtisches Museum Zittau in Kooperation mit der Sächischen Landesstelle für Museumswesen und dem Deutschen Werkbund Sachsen e.V.

09. November 2013, Kulturfabrik MEDA, Mittelherwigsdorf
Industriekultur und Region
Sächsisches Ministerium für Wissenschaft und Kultur, Koordinator für Industriekultur

23. Januar 2014, Auktionshaus Heickmann, Chemnitz
Industrie trifft Kreativwirtschaft
Industrieverein Sachsen 1828 e.V. in Kooperation mit Kreatives Chemnitz e.V.

02. April 2014, Museum für Druckkunst, Leipzig
Verkehrswege – Impulsgeber der Industrie/ Leipzig als sächsisches Kultur- und Wirtschaftszentrum
Deutscher Werkbund Sachsen e.V. in Kooperation mit der Sächsischen Landesstelle für Museumswesen

10. April 2014, Freie Akademie der Künste, Hamburg
Technische Innovation versus Baukultur? Expertengespräch zum innovativen Bauen im Bestand
DETAIL research/ Institut für internationale Architekturdokumentation

01.Juli 2014, Evangelisches Forum, Kassel
Vortragsreihe des SALZMANN-Forums: Alte Industriedenkmäler neu genutzt
Deutscher Werkbund Hessen e.V. in Kooperation mit der Kulturfabrik Salzmann und der Stadt Kassel

08. August 2014, Tapetenwerk, Leipzig
Zukunftsraum Industriebau
Sächsisches Ministerium für Wissenschaft und Kultur, Koordinator für Industriekultur

12. September 2014, Perzinasaal, Schwerin
Immobilienforum Schwerin 2104
Leerstand in Schwerin – Baukultur als Herausforderung
Landeshauptstadt Schwerin

20. September 2014, Tapetenwerk, Leipzig
Deutscher Werbundtag 2014 in Leipzig - IndustrieKulturen
Deutscher Werkbund Sachsen e.V.

11. Dezember 2014, Tapetenwerk, Leipzig
Bauen im Bestand
DETAIL research/ Institut für internationale Architekturdokumentation

19. Januar 2015, Messe, München
NACHHALTIGE STADT
Zukunft des Bauens, Forum A4, Bau München 2015
DETAIL research/ Institut für internationale Architekturdokumentation

Abb:

8.2. Interviewliste

Insbesondere zu Beginn des Projekts wurden Interviews mit Akteuren, Eigentümern, Vertretern der Verwaltung und anderen Entscheidungsträgern zum Thema Brachenaktivierung und Kreativwirtschaft geführt, um den Themenkatalog praxisorientiert zu konkretisieren. Die interessanten Ergebnisse sind vollumfänglich in diese Arbeit eingeflossen.

Interviewliste Forschungsprojekt und Modellvorhaben
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft

INTERVIEWLISTE (Teil 1) in chronologischer Reihenfolge

12.07.2013, 10:00 Uhr MESZ: Interview mit **Reto Keller**
Architekt, Schweiz

22.07.2013, 10:00 Uhr MESZ: Interview mit **Franziska Möbius**
Künstlerin und Mieterin im WESTWERK Leipzig
8.4.1. – Auszug aus dem Interview

24.07.2013, 10:00 Uhr MESZ: Interview mit **Juri Kuther**
Vorstandsmitglied Offene Architektür e.V. und Mieter in der Feinkost eG
8.4.2. – Auszug aus dem Interview

29.07.2013, 10:00 Uhr MESZ: Telefoninterview mit **Stefanie Raab**
coopolis gmbh / Oranienwerk

30.07.2013, 10:00 Uhr MESZ: Interview mit **Ariane Jedlitschka**
Vorstandsmitglied Helden wider Willen e.V. und Mieterin im WESTWERK Leipzig
8.4.3. – Auszug aus dem Interview

05.08.2013, 10:30 Uhr MESZ: Interview mit **Volker Tanner**
arbeitet u.a. im Stadtteilladen Leipziger Westen
8.3.1. – Interview komplett

05.08.2013, 16:00 Uhr MESZ: Interview mit **Roman Grabolle** und **Monika Rohde**
arbeiten beide für KunZstoffe e.V. und WGmbH Central
8.4.4. – Auszug aus dem Interview

07.08.2013, 16:00 Uhr MESZ: Interview mit **Anja Dünnebier**, **Frank Müller** und **Ivo Zibulla**
Wir gestalten Dresden e.V., Kreatives Chemnitz e.V., Kreatives Leipzig e.V.

23.08.2013, 11:00 Uhr MESZ: Interview mit **Dr. Marius Winzeler**
Direktor Städtische Museen Zittau

04.09.2013, 11:00 Uhr MESZ: Interview mit **Philip Modest Schambelan, Michal Banisch** und **Kristian Andresen**
Rüstungsschmiede Dresden, Architekten

04.09.2013, 14:00 Uhr MESZ: Interview mit **Martin Fiedler**
Neongrau und Gründungsmitglied ‚Wir gestalten Dresden e.V.'

11.09.2013, 15:00 Uhr MESZ: Interview mit **Jana Betscher** und **Ralf Kukula**
Sprecher(in) IG Kraftwerk Mitte Dresden
8.4.5. – Auszug aus dem Interview

17.09.2013, 11:00 Uhr MESZ: Interview mit **Susanne Kucharski-Huniat**
Leiterin des städtischen Kulturamtes in Leipzig
8.4.6. – Auszug aus dem Interview

25.09.2013, 12:00 Uhr MESZ: Interview mit **Petra Kießling**
Ehem. Vorstand Bund Bildender Künstler e.V.

26.09.2013, 12:00 Uhr MESZ: Interview mit **Lars Fassmann**
Geschäftsführer chemmedia AG
8.3.2. – Interview komplett

Abb:

Besondere Schwerpunkte wurden durch ergänzende Anfragen zum Projektabschluss aktualisiert. In der Publikation sind aufgrund der Anzahl, des Freigabeprozedere und des Umfangs nur einige ausgewählte Gespräche vollständig abgedruckt. Die Originalmitschnitte aller Interviews liegen den Verfassern vor.

Interviewliste Forschungsprojekt und Modellvorhaben
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft

INTERVIEWLISTE (Teil 2) in chronologischer Reihenfolge

26.09.2013, 16:00 Uhr MESZ: Interview mit **Prof. Reinhard Erfurth** und **Frank Müller**
Industrieverein Sachsen 1828 e.V., Kreatives Chemnitz e.V.
8.3.3. – Interview komplett

10.10.2013, 12:00 Uhr MESZ: Interview (1. Termin) mit **Bertram Schultze**
Geschäftsführer der Baumwollspinnerei Leipzig
8.3.4. – Interview komplett

27.11.2013, 16:00 Uhr MESZ: Interview **Frank Neuber**
Prokurist DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH
8.3.5. – Interview komplett

28.11.2013, 11:00 Uhr MESZ: Interview mit **Peter Sterzing**
Geschäftsführer der Westwerk GmbH
8.3.6. – Interview komplett

04.02.2014, 12:00 Uhr MESZ: Interview mit **Anja Nixdorf-Munkwitz**
Geschäftsführerin Kraftwerk Hirschfelde

17.02.2014, 12:00 Uhr MESZ: Interview mit **Sebastian Harmel**
Inkubator K52 GmbH, Dresden

04.04.2014, 16:30 Uhr MESZ: Interview mit **Nadine Weise**
Ansprechpartnerin für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen des Kompetenzzentrums Kultur- und Kreativwirtschaft des Bundes
8.3.7. – Interview komplett

02.10.2014, 14:00 Uhr MESZ: Interview mit **Dr. Frank Dietze**
Ansprechpartner Stammtisch Niedrigschwellige Instandsetzung
8.3.8. – Interview komplett

06.02.2015, 10:00 Uhr MESZ: Interview mit **Jörg-Peter Schautz**
Baubürgermeister Stadt Freital, GF Freitaler Technologiezentrum
4.3.1. – Interview komplett

26.03.2015, 15:00 Uhr MESZ: Interview (2. Termin) mit **Bertram Schultze**
Geschäftsführer der Baumwollspinnerei Leipzig
8.3.9. – Interview komplett

Abb:

Foto © Oliver Baglieri

Volly Tanner

eigentlich Volker Klaus Tanner, geboren 24. April 1970 in Halle (Saale)) ist ein in Leipzig lebender Schriftsteller, Moderator, Journalist, DJ und Sänger. Er arbeitet im Stadtteilladen Leipziger Westen.

8.3. Interviews (komplett)

8.3.1. Interview mit Volly Tanner

geführt von Yvonne Krumbiegel (rb architekten)
Montag, 05. August 2013, 10:30 Uhr

Herr Tanner, Sie arbeiten hier im Stadtteilladen. Was ist der Stadtteilladen und was sind Ihre Aufgaben hier im Stadtteilladen?

Vor zehn Jahren entstand die Idee, ein Quartiersmanagement zu machen. So etwas gibt es schon immer mal in Deutschland. (...) Es geht um Nachhaltigkeit und der Leipziger Westen sah vor zehn Jahren völlig anders aus. (...)
Das Quartiersmanagement sollte in Stadtteilen und Planungsbereichen eingerichtet werden, um Vernetzung stattfinden zu lassen. Es befand sich zu Beginn in Zschocher und zog dann in die Lützner Straße, in einen kleinen Rumpelladen. Aus Platzgründen fand es dann seinen Sitz hier in die Karl-Heine-Straße.
Das QM wurde über die EFRE-Förderung finanziert. Bei der EFRE-Förderung geht es um rückständige Bereiche in Europa. Ende letzten Jahres ist diese Förderung dafür ausgelaufen. Bis Anfang diesen Jahres gab es das Quartiersmanagement noch. (...)

Prinzipiell funktioniert im Leipziger Westen Partizipation. Deshalb gibt es kein Quartiersmanagement mehr, sondern seit Anfang des Jahres ein Stadtumbaumanagement, mit anderen Aufgaben.
Die Aufgabe der Vernetzung im sozialen Bereich ist in der Hinsicht weg. Es gibt jetzt andere Strukturen, wie die Bildungskoordination im Leipziger Westen. Diese Stelle hat ihren Sitz hier im Stadtteilladen. Sie vernetzt alle ‚Player', die im Leipziger Westen angesiedelt sind, von Leuten, die in der Gießerstraße sitzen, die politische Bildungsarbeit leisten, bis hin zu Leuten die von der Diakonie kommen. (...)

Den Stadtteilladen gibt es an dieser Stelle schon die ganze Zeit. Er dient als zentrale Anlaufstelle für die Bürger im Stadtteil und die begleitet die Projekte vor Ort. Mein Teil der Arbeit beinhaltet das Ladenmanagement, also die Vernetzung aller Strukturen.
Es gibt hier eine Anlaufstelle für Wirtschaftsförderung und einen Job-Point, der täglich geöffnet ist. (...) Hintergrund ist, dass auch die Leute kommen können, die z.B. nicht mobil sind, (...) Ihnen werden MitarbeiterInnenstellen hier im Leipziger Westen rausgesucht und Bewerbungstrainings durchgeführt. Das ist dann immer eine Stunde kostenlos.
Und ich bin sozusagen der Verknüpfungspunkt. Ich sitze seit über zwei Jahren hier und mache alles, von der Ausstellung bis zu „den Leuten Mut machen", wenn sie auf der Straße leben. (...)

Wie ist Ihre Stelle finanziell aufgebaut? Bei wem sind Sie angestellt?

Es gab, als Tiefensee für Ostdeutschland zuständig war, in der Bundesregierung die Idee der Bürgerarbeit. Für Leute, die in die Arbeitslosigkeit gekommen sind, unverschuldet, oder auch selbst verschuldet oder wie ich, die sich gesagt haben; ich habe jetzt 15 Jahre freiberuflich gearbeitet, ich will jetzt einfach mal ein halbes Jahr Pause machen, gibt es die Bürgerarbeit. Man hat einen Drei-Jahres-Vertrag bekommen. Dieser ist für Leute, bei denen ersichtlich ist, dass sie danach auf dem ersten Arbeitsmarkt wieder Fuß fassen. (...) Er läuft jetzt als Arbeitsstruktur aus.

Ich werde von der EU finanziert, also nicht von der Stadt. Ein Teil nur kommt von der Stadt, also 100 EURO. Ich bin aber auch Beschäftigter beim KEE (Kombinat Eigenbetriebe Engelsdorf). Der Raum hier wird zur Zeit vom ASW (Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung) getragen. Diese haben einen Bildungsträger, ZAROF, für die Räumlichkeiten hier. Die Bildungsfirma ZAROF macht Workshops und ähnliches auch im wirtschaftlichen Bereich.
Heutzutage funktioniert es nicht mehr so, dass Arbeitsstellen klar finanziert werden. Dahinter stecken ganz viele kleine Punkte - ein Haufen Bürokratie. Das könnte man alles einfacher gestalten. (...)

Die Stadt Leipzig ist Gebietskulisse für die Bund-Länder-Programme „Stadtumbau Ost-Aufwertung“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Wie funktioniert das?

Wir haben hier eine Kollegin, Anja Wirl, die beim ASW beschäftigt ist. Sie ist seit Anfang des Jahres für die Bearbeitung des Verfügungsfonds zuständig. Vorher war dafür das Quartiersmanagement zuständig. In der Vergangenheit wurden vor allem auch Projekte und Ideen aus dem künstlerischen Bereich mit Mitteln aus dem Verfügungsfonds unterstützt. Heute liegt der Fokus neben dem sozialen Bereich eher auf investiven Projekten.
Kulturell steht der Leipziger Westen da, wie kein anderer Teil Ostdeutschlands. Wenn jetzt noch dahingehend kleinteilig mitfinanziert wird, würde dies andere Strukturen benachteiligen.
Jeder kann einen Antrag stellen. Eine Vorauswahl der Anträge wird dann an die Stadt weitergeleitet. Für die Vergabe und die Entscheidung über diese Vorauswahl der gestellten Anträge gibt es seit diesem Jahr einen Quartiersrat. Das sind Bürger aus dem Leipziger Westen, die mitagieren wollen.
Schlussendlich ist die Stadt für die Vergabe der Fonds zuständig. Aber das, was der Quartiersrat vorschlägt, wird, weil es die Meinung der Bürger ist, zu 99% bejaht. Das eine Prozent tritt ein, wenn rechtliche Fehler drin sind. (...)

Welche Vor- und Nachteile sehen Sie aufgrund der Vielzahl von Förderprogrammen und -anträge?

In einem Land, dass so aufgebaut ist wie das Unsere, braucht es Förderprogramme, weil die Ausrichtung auf Gewinnmaximierung, auf Geldverdienen und auf Wachstum ganz viele Projekte, Vereine und Tätigkeiten nicht berücksichtigt. Diese sind aber sehr wichtig für das gesellschaftliche Miteinander.
Ein Problem ist aber auch, dass viele Fördergeldnutzer denken, dass diese Geld vom Staat oder von der EU kommt. Deshalb gibt es so viele Antragsteller und Fördergeldbezieher. Das ist aber das Geld der Steuerzahler, vom Bäcker nebenan oder vom Fleischer um die Ecke. Solange das nicht kommuniziert und klar gemacht wird, wird es leider weiter so gehen wie es jetzt ist. Viele Projekte brauchen aber diese Förderungen, wie Kindergärten, Bildungs- und Kulturprojekte.
Ich persönlich habe noch nie Fördergelder in Anspruch genommen, weil ich mir gesagt habe; ich mache das weil ich es will. Und es funktioniert.
Es ist also ein zweischneidiges Schwert. Man kann mit Fördergeldern auch Menschen von der Selbstaktivität abhalten. Andere wie-

derum kann man damit unterstützen. Dafür ist die Qualitätskontrolle ein entscheidender Punkt. Aber wer soll das machen? Wer ist so unparteiisch und erwachsen, dass er wirklich unabhängig ist? Die Qualitätskontrolle gibt es ja, aber nicht ausreichend.
Ich denke dass in der Kultur und auch in anderen Fördermechanismen dieser Schrei nach dem Staat für viele Projekte aufhören sollte. Man sollte andere Wege gehen. Zum Beispiel Crowdfounding, wo der Rücklauf klar als ein Geben und Nehmen definiert ist.

Unser Forschungsprojekt zielt auf die Wiedernutzung von Industriebrachen für die Kreativwirtschaft durch eine niedrigschwellige Instandsetzung ab. Wie sehen Sie die Entwicklung der Wiedernutzung von brachliegenden Industrieanlagen?

Als ich angefangen habe, war hier alles kaputt. Es gab zwei drei Player, mit dem Kopf in den Wolken. So etwas wie das Tapetenwerk gab es nicht in seinen Strukturen. Jetzt ist zwar immer noch Bedarf an Flächen da, aber nur deshalb weil die Neuverwertung von alten Industriebrachen im Bereich der Kreativwirtschaft in die Köpfe programmiert wurde. Die meisten machen sich keine Gedanken über Alternativen. Wenn so Bedarf entsteht, ist es kein wirklicher Bedarf, sondern nur Bedarf der zeigt, dass nicht wirklich lösungsorientiert gearbeitet wird. Der Raum wird immer weniger, dann wird sich die Kreativwirtschaft umorientieren müssen. Dafür heißt es ja Kreativwirtschaft, weil sie kreativ mit Problemen umgehen. Sie werden zu anderen Lösungen kommen müssen.
Man sollte sich auch mal fragen, ob nicht immer alles im Leipziger Westen passieren muss. Wäre es nicht sinnvoller, wenn sich ab einem gewissen Punkt diese Entwicklung in der Stadt verstreut? Das würde auch anderen Stadtteilen gut tun, wie zum Beispiel dem Leipziger Osten. (...) Ich denke, dass das urbane Leben einer Wellenbewegung unterworfen ist. Wenn immer alles nach oben geht, wer will dann hier noch wohnen? Ich denke, dass eine gewisse Langsamkeit, Bedächtigkeit unserem Stadtteil gut tut.

Wie gestaltet sich Ihre Zusammenarbeit mit dem Westwerk und der Spinnerei?

Punktuell. Unser Interesse ist eine flächendeckende Aktivierung von Menschen. Nicht nur über die Kreativwirtschaft und die Kultur, sondern auch über Sport und alles andere. Wir haben mehr Kontakte mit dem Westwerk, logischerweise, weil es um die Ecke liegt und weil „Westbesuch“ dort sitzt.
Mit der Spinnerei ist es anders. Das ist ein eigenständiger Kosmos. Die Geschichte der Spinnerei ist ganz anders. Der Kontakt mit der Spinnerei funktioniert auch, aber wir haben keine richtigen Anknüpfungspunkte. Die Arbeitsstrukturen überlappen sich einfach nicht. (...)
Die Kontakte mit dem Westwerk ist in der Zusammenarbeit mit dem Westbesuch begründet. Vor sechs, sieben Jahren kam Steffen Balmer mit der Idee und dem Konzept des „Westbesuchs“. Sie haben diesen Stadtteil befruchtet als hier noch einiges brach lag. Mit ihrer Veranstaltungsreihe kamen tausende von Leuten und sahen die Läden und das Publikum. Dadurch entstanden auch immer mehr kleine Lädchen und Labels. (...)

Wir haben bereits über Wirtschaftsförderung gesprochen. Wie arbeiten Sie mit den Ämtern der Stadt zusammen?

Als wir diesen Workshop hatten „Kreativer Leipziger Westen. Wie geht es weiter?“ im Tapetenwerk, kam von allen Tischen die Aufforderung, dass die Ämter mehr zusammenarbeiten sollen. An den Tischen saßen Vertreter der Wirtschaftsförderung, vom Kulturamt, vom ASW und vom Stadtplanungsamt. Die haben alle unterschiedliche Interessen. Diese unterschiedlichen Ämter an einem Tisch zusammenzubekommen und zusammen zu arbeiten, da sind wir ganz am Anfang.

Woran liegt das?

Die Idee der Zusammenarbeit in der Bürokratie ist ein ganz neuer Gedanke. Vor fünf Jahren hat noch gar keiner miteinander geredet. Wir in Leipzig haben natürlich auch noch das Problem der Größe. (...) Wenn die Kollegen auf den Ämtern einen Antrag schreiben, dann reden sie nicht miteinander. Da sind einfach Verwerfungen in den Ämtern. Sich von den Konventionen zu lösen und zu sagen, wir machen nachhaltig was, wir halten uns nicht an das Gesetzte, an die Vorschriften, wir arbeiten zusammen, wird noch schwer. (...)
Es heißt Verwaltung, weil sie verwalten. Sonst würde es Gestaltung heißen. In Zukunft wäre es schön, wenn die Bürokraten gestalten würden. Aber das ist nicht ihre Aufgabe. Sie verwalten nur, weil wenn sie auf einmal auch noch kreativ gestalten, wird es chaotisch. Sie sollten sich erstmal zusammensetzen und erkennen, dass sie an einem Strang ziehen müssen. Dafür muss es ein Konzept für die Stadt geben.

In den Medien ist immer öfter die Rede von Großinvestoren, die Gebäude aufkaufen, hochpreisig sanieren und vermieten oder wiederverkaufen. Wie sehen Sie hier diese Entwicklung und wird von Seiten der Stadt darauf reagiert?

Da vertrete ich das ASW. Das wird auch als Problem gesehen. Die Stadt kann nur in begrenztem Rahmen tätig werden. Privateigentum ist Privateigentum. (...) Was man machen kann als Stadt ist, dafür zu sorgen, dass in den urbanen Räumen Möglichkeiten für Geringverdiener oder für Menschen aus dem Kreativbereichen bestehen, Eigentümer zu werden. Dazu müssen Häuser aus dem ganz normalen Markt herausgelöst werden. Projekte wie Haushalten e.V. oder Selbstnutzer e.V. verfolgen dieses Idee. Es wird auch neues Wohnen in der Georg-Schwarz-Straße mit neuen Techniken wie dem Genossenschaftsprinzip rechtlich und finanziell gefördert. So entstehen Möglichkeiten für Gruppierungen, Häuser für den Eigennutzen zu kaufen und diese aus dem herkömmlichen Immobilienmarkt herauszunehmen. Dadurch wird auch das radikale und rapide Steigen der Mietspiegel langsamer. Dieses Vorgehen und die Unterstützung solcher Modelle halte ich für sinnvoll und als einzig Machbare um die Spitzen des Mietspiegels nicht allzu weit ausschlagen zu lassen. (...) Was man in den lokalen Räumen machen sollte ist, den Menschen ein Handwerkszeug zu geben, mit dem sie handeln und umgehen können. Wir unterstützen dabei z.B. Bürgeranfrage an die Stadt zu richten.

Auch Einzelpersonen können etwas bewegen mit einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit, für die wir auch unsere Internetseite zur Verfügung stellen, zum Beispiel in Form von Interviews.
Hilfe zur Selbsthilfe ist das Hauptanliegen unserer Arbeit. Das Beste was passieren kann ist, wenn wir diesen Laden zu machen und alles funktioniert selber weil die Menschen an einem Punkt angekommen sind, an dem sie alles selbst in die Hand nehmen können.

Vielen Dank für das Gespräch!

8.3.2 Interview mit Lars Fassmann

geführt von Jana Reichenbach-Behnisch und
Yvonne Krumbiegel (rb architekten)
Donnerstag, 26. September 2013, 12:00 Uhr

Lars Fassmann
Jahrgang 1976, Studium der Wirtschaftsinformatik an der TU Chemnitz, 2002 Gründung chemmedia AG, seit 2010 Engagement im Chemnitzer Stadtteil Sonnenberg, aktuellstes Projekt Wiederbelebung der ehem. Auto Union Konzernzentrale/Prestowerke, Vorstand Kreatives Chemnitz e.V. & Stadtrat

Bitte stelle Dein Unternehmen „chemmedia“ aus Chemnitz kurz vor!

Das Konzept von „chemmedia“ ist, Wissen aus bestehenden Projekten in andere Projekte zu übertragen. Das ganze funktioniert elektronisch und nennt sich dann E-Learning. Daneben realisieren wir kommerzielle Wissensplattformen und Expertensysteme. Wenn man beispielsweise ein Haus hat und etwas mit erneuerbaren Energien machen will, hat dieses Vorhaben gewisse Parameter, auf deren Grundlage mir ein Expertensystem vorgeschlagen wird: „Im Umkreis von 25km gibt es diese und jene Projekte, die deinem ähnlich sind. Das sind die Eigentümer, das sind die betreibenden Architekten, das sind die ausführenden Foren, das sind die Hersteller, die mit am Werke waren.“ Diese Informationen kann man sich ansehen und gegebenenfalls die beteiligten Firmen und Planer involvieren und sich ein Angebot einholen. Das Ganze basiert auf einer Internetplattform mit geographischem Informationssystem. Solche Plattformen funktionieren kommerziell und nachhaltig, weil alle Beteiligten profitieren. Der Eigentümer hat ein gewisses Interesse, kann seine Lösungen dort vorstellen, der Planer bekommt seinen nächsten Planungsauftrag, die umsetzende Firma bekommen ihren nächsten Umsetzungsauftrag und die Kommune kann z.B. etwas über Organisationsstrukturen lernen. Aus diesen Gründen gibt es auch Investoren für dieses Projekt.

Was verstehst Du unter Kreativwirtschaft?

Bei Kreativwirtschaft geht es für mich um kreative Prozesse. Um 1900, zum Beispiel, waren gerade Dampfmaschinen modern und irgendwer ist auf die Idee gekommen ein paar Räder unter eine Dampfmaschine zu stellen. Schon hatte man eine Dampflock und es begann sich eine ganze Industrie zu entwickeln. Da waren eine ganze Menge kreativer Leute am Werk, die die Gunst der Stunde genutzt haben. Dass gerade Software-Entwicklung zur Kreativwirtschaft zählt, ist der heutigen Zeit geschuldet. Genauso ist es mit Games-Design oder Musik. Dass Kreativwirtschaft gerade so definiert wird, wie sie definiert wird, ist eine Frage des Zeitgeists, deshalb greife ich ungern auf diese Klassifizierungen zurück. Allgemein frage ich mich, ob die in der Kreativwirtschaft klassifizierten Unternehmen überhaupt kreativer arbeiten als die anderen Industrien. Eine Werbeagentur mit Schwerpunkt Fahrzeugbeschriftung hat wahrscheinlich einen Kreativen, der entwirft und 50 Leute, die dafür sorgen, dass keine Blasen in die Folien kommen.

Würdest Du sagen, dass Chemnitz besonders aufgestellt ist, was die Mischung der Kreativen betrifft?

Chemnitz ist da nicht anders als andere Städte. Im heutigen Straßenbild werden keine herausragenden Designer sichtbar; die Industrie muss noch sehr stark lernen, wie man sich präsentiert und wie man zu neuen Produktideen kommt.

Du bist auch Immobilieneigentümer. Dir gehört zum Beispiel die Augustusburger Str. 102 hier in Chemnitz. Mit welchen Intentionen bist Du dieses Projekt angegangen?

In der Parkstraße 35, in dem wir jetzt sitzen, ist ein Teil der Firma untergebracht und meine Wohnung. Dazu gehört noch die Parkstraße 29, auch eine Villa, da ist ebenfalls ein Teil der Firma untergebracht. Dann habe ich noch weitere Gebäude in Chemnitz saniert. Das ist einmal die Augustusburger Straße 102, ein Gebäude mit einem Club im Erdgeschoss, darüber vermiete ich Räume. Jeder, der etwas macht, was in der Stadt Relevanz hat, kann sich da einmieten. Da ist einer, der historische Fahrräder restauriert, ein Architekt, Sozialarbeiter, Künstler - eine bunte Mischung. Direkt gegenüber befindet sich ein altes Sparkassengebäude. Im Erdgeschoss ist ein weiterer Musikclub, oben drüber einen Coworking-Space über 2 Etagen, mit 24 Wohnungen rundherum. Diese Gebäude befinden sich in der „so ziemlich schlimmsten Ecke in Chemnitz“ – wenn es nach der landläufigen Meinung der Chemnitzer geht – das war ein für tot erklärtes Gebiet. Gerade das hat mich gereizt, einfach zu sehen, was passiert, wenn man ein solches Gebäude wieder auf dem Markt anbietet. 20.000 bis 30.000 Wohnungen stehen in Chemnitz leer, schlichtweg, weil sie nicht auf dem Markt sind.

Was ist da der Hintergrund?

Das frag ich mich auch manchmal. Wir haben hier zum Beispiel Wohnungsgenossenschaften, die keine zusätzlichen Wohnungsanbieter auf dem Markt wollen. Also machen sie publik, wie viele Wohnungen hier leer stehen; das schreckt jeden Investor ab. Man kann dadurch eine Stadt zugrunde richten. Gerade Investoren, die auch ein bisschen Geld verdienen wollen, gehen nicht in eine Stadt, wo der Leerstand so groß ist. Da kommen höchstens sehr kapitalistisch und kurzfristig orientierte Unternehmen.

Warum bist Du jetzt ein idealistischer Unternehmer?

Ich versuche eine Win-Win-Situation zu schaffen. Ich investiere in eine „schlechte“ Gegend, weil ich weiß, dass es Menschen gibt, die mein Engagement begrüßen und dort auch hinziehen, weil sie dort genau die Urbanität sehen, die unseren Innenstädten fehlt.

Gehören Dir diese Häuser privat oder gehören sie Deiner Firma?

Viele Gebäude gehören GbRs . Dann gibt es ein paar Gebäude, die einer Aktiengesellschaft gehören, wo man nochmal die Option hat, durch Investoren Kapital einzuwerben. Banken haben oft Vorbehalte, weil sie befürchten, dass niemand einzieht und sich die Investition dann nicht rechnet. Man muss das jeweilige Projekt also zuerst realisieren und bekommt im Nachhinein die Finanzierung, wenn man die Mietverträge vorlegt. Die meisten Projekte sterben bevor sie losgegangen sind, weil sie keine Anschubfinanzierung bekommen. Ich betreibe bei den Banken gerade etwas Aufklärungsarbeit, weil es ja nicht nur mir so geht.

Ich habe einen Zeitungsartikel gelesen, worin stand, dass Du nur die Nebenkosten verlangst und den Mietpreis vom Mieter selbst bestimmen lässt. Da wird es dann mit der Finanzierung interessant.

[1]August-Bebel-Straße 102, Chemnitz (Anm. d. Verf.)

Das ist nur bei einem Gebäude der Fall[1]. Wenn man ein Gebiet hat, wo überhaupt nichts ist, mit leer stehenden Straßenzügen, braucht man ein Initialprojekt. Die Mieteinnahmen ergeben sich dann von selber, weil die Leute nach einer gewissen Zeit wieder ausziehen, oder sie Miete zu zahlen beginnen, sobald sie es sich leisten können. Es entsteht auch ein sozialer Druck, wenn alle, denen es möglich ist, Miete bezahlen. Die ursprüngliche Intention war einfach ein von der Stadt zum Abriss freigegebenes Gebäude zu kaufen und wieder in Betrieb zu nehmen. Die Kosten dafür waren mit ca. 35.000 Euro überschaubar. Wir haben die Heizungsanlage wieder in Betrieb gesetzt, Fenster erneuert, und das Gebäude so hergerichtet, dass dort ohne erweiterten Kostenrahmen Leute einziehen konnten. Somit haben wir der Stadt gezeigt, dass man mit geringen Mitteln ein Gebäude in einem Zustand erhalten kann, wo es durch Leerstand sonst Kosten verursacht.

In vielen Großstädten wird dem Leerstandproblem mit Wächterhausprojekten begegnet. Auf Chemnitz sollte dieses Prinzip mit Stadthalten e.V. übertragen werden. Arbeitest Du in irgendeiner Form mit Stadthalten e.V. zusammen?

Nein, mit Stadthalten e.V.[2] arbeiten wir nicht direkt zusammen. Es ist auch immer die Frage, welche Intention Menschen, die sich mit schwierigen Gebieten beschäftigen, haben. Die Stadt beauftragt gerne Externe, die Beratung auf dem Gebiet der Stadtentwicklung anbieten. Dann wird erstmal eine Studie gemacht, damit von den Externen erstmal verstanden wird, worum es überhaupt geht. Es gibt Personen, die sich schon seit Jahren in der Stadt von Auftrag zu Auftrag hangeln, wo ich mich frage: Wem nützt das? Bin ich interessiert, Ursachen zu beheben oder bin ich interessiert, immer neue Probleme aufzudecken, um dann den nächsten Beratungsauftrag zu bekommen? Beim Kern des Problems sind diese Leute auch nicht vorangekommen. Wir haben zum Beispiel hier in einigen Gebieten ein extremes Problem, Kredite von Banken zu bekommen. Es gibt auch Gebiete mit einem beklagten Leerstand von 50 %, wo voll belegte, sanierte Häuser stehen und leere, unsanierte Häuser. Da schauen Dich die Leute aus der Verwaltung mit großen Augen an, wenn man sagt: „Saniert die Häuser, dann funktioniert das Stadtgebiet wieder." Da macht man stattdessen gerne Studien und richtet Stellen für Missstandsmanagement ein, die sich dann um dieses schwierige Gebiet kümmern.

Mit welchen Banken arbeitest Du vor Ort zusammen?

Ich arbeite viel mit der Volksbank Chemnitz und der Sparkasse Chemnitz. Die haben sich zu Beginn extrem schwer getan. Das Problem ist bei mir, dass ich verschiedene Gebäude habe, unternehmerisch tätig bin und somit nicht ohne Weiteres einen Kredit bewilligt bekomme, weil das schlecht ins Denkraster von Banken passt. Da bin ich ein halbes Jahr beschäftigt, um alle Unterlagen beizubringen. Es ist auch verständlich, dass die Banken sicher gehen wollen, doch am Ende lehnen sie den Antrag trotzdem ab, weil sie sagen, dass die Immobilie nicht nachhaltig sei. Man kommt sich da regelrecht veralbert vor.

Du hast aber trotzdem mit der Sparkasse zusammengearbeitet?

[2] Ein Instandhaltungsverein in Chemnitz, der leerstehende Gebäude für den Nebenkostenpreis an sog. „Wächter" vermietet, die die Gebäude nutzen und instand halten sollen. (http://stadthalten-chemnitz.de/uber-uns/arbeitsschwerpunkt/; 04.05.15)

Ja, die Sparkasse hat mir das ehemalige Sparkassengebäude nachfinanziert, nachdem ich mit der Sanierung fertig war und die Mietverträge vorgelegt habe. Das wurde auch innen denkmalgerecht saniert, die Dielenfußböden sind wieder aufgearbeitet worden, sämtliche Türen und alles, was da war. Nach diesen selbst auferlegten Richtlinien sind dann 500 Euro Sanierungskosten pro qm gar nicht so teuer.

Ich komme nochmal auf dieses Projekt zurück, indem nur die Nebenkosten gezahlt werden und die Mieten nach Vorstellung der Mieter: Wird das immer noch so praktikziert oder ist das inzwischen schon in einer Phase, in der wirklich alle Mieter eine angemessene Miete zahlen?

Das läuft immer noch so. Ein Teil zahlt Miete, ein Teil nur die Nebenkosten. Das Gebäude ist nur teilsaniert worden, Bauteile aus den 70er Jahren wurde wieder in Betreib genommen. Eine aufgerüstete DDR-Zentralheizung gab es schon, es waren Nachwende-WCs mit Wasserspülung eingebaut. Es kann aber hier und da mal passieren, dass die Steckdose nicht funktioniert oder mal ein Heizkörper ausfällt.

Wird das Gebäude gewerblich genutzt oder zum Wohnen?

Die Augustusburger Straße 102 ist gewerblich und auf der anderen Straßenseite werden Wohnungen zu einem normalen Mietpreis angeboten.

Seit wann standen diese beiden Gebäude denn leer?

Seit Mitte der 1990er Jahre.

Aus welchem Baujahr stammen die beiden Gebäude und wie groß sind sie?

Die Augustusburger Straße 102 wurde um 1900 gebaut, die Grundstücksgröße beträgt 320 qm, das ist genau die Fläche, wo das Gebäude draufsteht. Die Gebäudefläche beträgt ca. 1000 qm, davon sind jetzt ca. 800 qm Bürofläche, der ist Rest Keller und Lager. Die alte Sparkasse besteht aus drei Gebäuden mit 3000 qm. Insgesamt gibt es ca. 2000 qm vermietbare Fläche. Dort sind 24 Wohnungen und verschiedenen Gewerbeflächen untergebracht. Das Baujahr ist 1936.

Wann hast Du diese Gebäude erworben und was war Deine Intention dahinter?

Ab 2004 habe ich begonnen die Gebäude zu kaufen. Die Intention ist von Gebäude zu Gebäude verschieden. Bei dem einen Gebäude wollte ich gerne meine Firma unterbringen und ich wollte darin wohnen. Die Augustusburger Straße war eher aus der Intention: Ich lass jetzt nicht zu, dass die Stadt da das Gebäude weg reißt und zeig mal, dass man da was machen kann. Wenn ich ein Gebiet entwickle, mach ich das nicht, damit die Banken viel Geld verdienen, sondern ich kaufe das Gebäude, wenn es noch günstig ist. Bei anderen Gebäuden, ich hab zum Beispiel noch eine historische Shell-Tankstelle von 1930, habe ich einfach gesagt: hey, das ist witzig!

Noch eine Frage zum Verein „Kreatives Chemnitz“, in dem Du aktiv Mitglied bist: Wie arbeitet Ihr mit verschiedenen Multiplikatoren in Chemnitz zusammen?

Im Moment sind wir in der Phase „Bekanntheit erzeugen“. Da hat man als Kreativ-wirtschaftsverein den Vorteil, dass man zumindest den Umgang mit einigen Kommunkationskanälen beherrscht. Im Moment schauen wir, welche Multiplikatoren nützlich sind, wer das ganze Thema und seine Relevanz für die Stadtentwicklung versteht.[3]

Vielen Dank für das Gespräch!

Nachtrag:
Zum aktuellen Stand bei Drucklegung im Mai 2015 hat Lars Fassmann zur Vereinsarbeit ergänzt:
„Weiterhin arbeiten wir an einer Vernetzung auf Landesebene mit ‚Kreatives Leipzig e.V.‘ und ‚Wir gestalten Dresden e.V.‘ sowie auf Bundesebene.“

Foto © Prof. Reinhard Erfurth

Prof. Reinhard Erfurth

1945 als Sohn eines Tischlers in Chemnitz geboren, studierte er nach erfolgreicher Maurerlehre an der Hochschule für Architektur und Bauwesen in Weimar. Nach Promotion Einstieg in das Wohnungsbaukombinat Karl-Marx-Stadt. 1984 Wechsel in die Forschung an die Bauakademie, habilitierte und gründete im Juni 1990 die Ingenieurgesellschaft Erfurth + Partner GmbH. Aus dem Hause Erfurth + Partner / Erfurth. Projektdesign stammen eine Reihe bedeutender Vorhaben im In- und Ausland. Reinhard Erfurth wurde mit dem Sächsischen Verdienstorden geehrt. Er ist Sprecher des Industrievereins Sachsen 1828 e.V.

Frank Müller

Inhaber der Werbeagentur alltag & anders Vorstandsvorsitzender ‚Kreatives Chemnitz e.V.'. Er lebt und arbeitet in Chemnitz

8.3.3. Interview mit Prof. Reinhard Erfurth und Frank Müller

geführt von Jana Reichenbach-Behnisch und
Yvonne Krumbiegel (rb architekten)
Donnerstag, 26. September 2013, 16:00 Uhr

Bitte stellen Sie sich selbst, die beiden Vereine und Ihre Zusammenarbeit kurz vor!

RE: Ich habe 1990 begonnen, meinen eigenen Ingenieursbetrieb aufzubauen, mittlerweile ist die Unternehmensnachfolge geregelt und insofern habe ich jetzt Zeit und Lust, mich um Dinge zu kümmern, die bisher zu kurz gekommen sind wie z.B. dem Industrieverein Sachsen 1828 e.V.. Wir sind inzwischen eine Gruppe von über 120 Firmen, die in nationalen und internationalen Projekten aktiv sind. Ich, als ehemaliger Präsident und aktueller Sprecher des Industrievereins beobachte, dass wir im Laufe der Zeit eine unglaublich vitale Industrielandschaft aufgebaut haben. Wir wirtschaften aus dem Bestand heraus und sind mittelständisch strukturiert. Unsere Firmen sind relativ gut durch die Krise gekommen, eben dank dieser Feingliedrigkeit bei gleichzeitiger Zusammengehörigkeit. Mit dem Ziel, ganze Wertschöpfungsketten abzubilden, entwickelt sich in Chemnitz eine relativ stabile Industrie. Wir sind in Zukunftsbranchen wie Maschinenbau, Elektrotechnik, Nanotechnologie, Energieeffizienz sehr gut aufgestellt. Aber ich habe Folgendes beobachtet: uns fehlt das bindende Glied zur kreativen Klasse. Es geht auf dem Weltmarkt nicht mehr nur um die Verfeinerung bestehender Dinge, sondern es geht um wirklich Neues. Das ist ein hoher Anspruch, dem man zwar in seinem Kämmerlein gerecht zu werden versuchen kann. Das wird jedoch angesichts der Kommunikationsqualität, die auch uns Industrielle erreicht hat, nicht ausreichen. Es fehlen meiner Auffassung nach die Kreativen. Ingenieure verstehen diesen Begriff vielleicht zu pragmatisch, und denken, die Kreativen sind die Ideenlieferanten. Ich begreife die Kreativen auch als Kommunikationshandwerker. Historisch gesehen ist dem Wohlstand immer eine kreative Leistung voraus gegangen ist. In der Landesausstellung „Industrie und Kultur" wird dieses Thema auch in wunderbarer Weise aufgearbeitet. Die Kreativität hat in den letzten 200 Jahren massive Früchte getragen. Wir müssen das hohe Niveau unserer Arbeitsfähigkeit erhalten, weil daraus die Produkte resultieren und daraus unser Wohlstand. Das hat 200 Jahre gut funktioniert und jetzt spüren viele, dass da mehr kommen muss. Es reicht nicht mehr, schon Bestehendes zu verfeinern, sondern es muss etwas wirklich Neues entwickelt werden. Es wird notwendig sein, dass aus vielen Strömungen heraus kreative Ideen zu wirklich Neuem vernetzt werden. In Chemnitz gibt es leider keine, im weitesten Sinne, der Kunst folgenden Einrichtung, z.B. keine Design-Schule.

Ich glaube, was die räumlichen Möglichkeiten anbelangt, ist Chemnitz reich gesegnet an historischer Substanz. Zum Beispiel auf dem Kaßberg, einem der wichtigsten Quartiere in Chemnitz, gibt es die „Alte Post", die leer steht. Ein Gebäude mit 4500 qm wunderbaren, hohen Funktionsräume. Auch in Alt-Chemnitz gibt es wunderbare Objekte.

Konkret zum „Industrieverein Sachsen 1828" selbst: Offenbar waren die Unternehmer schon 1828 an einer historischen Schwelle, wo sie es als notwendig ansahen, sich zu organisieren und zu vernetzen. Hundert

Jahre später kam die Industrialisierung und jetzt, nochmal 100 Jahre später gibt es einen erneuten Umbruch, die weltweite Vernetzung. Das ist eine neue Innovationsschwelle, wo wir die Kreativen brauchen. Der Industrieverein selbst hat wie eingangs erwähnt 120 Mitglieder, vertritt 50.000 Arbeitnehmer und verkörpert 15 Milliarden Jahresumsatz. In unseren Statuten haben wir festgelegt, dass mindestens 75 % der Mitglieder aus dem produzierenden Bereich sein müssen. Das ist ein großer Vorteil, weil die Sprache des Fortschritts der Taktgeber der Zukunft ist, und das beherrschen unsere Unternehmen.

FM: Bei der Veranstaltung „Industrie trifft Kreativwirtschaft" des Wirtschaftsministeriums gestern wurde viel über die Relevanz der Branchen der Kreativwirtschaft gesprochen und für die Innovationsfähigkeit der etablierten Industrieunternehmen geworben. Im Rahmen dieses Treffens von Industrie und Kreativwirtschaft treffen Menschen und Branchen aufeinander, die vorher nicht miteinander geredet haben. Die Produkte dieses Treffen sind zum einen die Begrifflichkeit „Industriekultur" und zum anderen wirkliche Orte, wo tatsächlich etwas passieren kann. Ehemalige Industriebauten, die jetzt über die Kreativwirtschaft besetzt oder revitalisiert werden sollen, oder andere Orte, wo Industrie auf Kreativwirtschaft treffen kann. Als Verband sind wir sehr darum bemüht, Kreativen Räume und Chancen zu geben. Da freut es mich sehr, dass wir jetzt mit dem Industrieverein Sachsen zusammenarbeiten. Als „Kreatives Chemnitz e.V." versuchen wir gemeinsam mit „Wir gestalten Dresden e.V." und „Kreatives Leipzig e.V." ein Format zu entwickeln, wo wir die Kreativwirtschaft zusammenbringen, nicht nur räumlich, sondern auch in den Köpfen. Für Januar ist schon eine Veranstaltung geplant. Außerdem fungieren wir als Agentur, die das Thema „Industriekultur" für die Stadt Chemnitz aufbereitet. Somit kennen wir die Perspektive der Stadt auf das Thema und hinterfragen gleichzeitig auch unsere eigenen Perspektive.[1]

Wenn die Kreativen sich wesentlich mehr organisieren und als Wirtschaftszweig präsentieren wollen, ist natürlich ein Industrieverein eine hervorragende Plattform. Der Verein selbst sitzt ja in Chemnitz. Wie breit sind die Mitglieder in Sachsen gefächert? Ist die Akkumulation der Kreativwirtschaft in den sächsischen Metropolen auch ein Thema des Industrievereins? Und schlussendlich: Würden die Kreativen aus Ihrer Sicht auch ganz Sachsen wie ein Netzwerk besiedeln, wenn es in den Großstädten zu eng wird?

RE: Der Industrieverein ist inhaltlich in vier Segmente aufgeteilt: „Marketing", „Fachkräftemangel", „Vernetzung" und, gerade im Prozess des Aufbaus befindlich: „Kreativstruktur". Es ist eine entsprechende Sensibilität vorhanden und wir arbeiten gerade daran, genügend wirtschaftliche Kreative zusammenzuführen, die dieses Segment mit uns überarbeiten. Natürlich ist der Kern des Industrievereins in Chemnitz, aber es sind auch Firmen aus Dresden, Leipzig, Plauen und dem Erzgebirge dabei, genauso wie Universitäten und Fachhochschulen zum Beispiel aus Chemnitz und Zwickau. Wenn ich das erwähne, komme ich zu der Frage, wie es mit dem Umland aussieht? Ich moderiere gerade für die Stadt und für den Energieversorger „eins" ein Forum zum Thema „Elektromobilität für Chemnitz". Da ist eine Überlegung, Chemnitz nicht nur in seiner Kernstruktur zu sehen, sondern auch das Umland mit einzubeziehen, quasi als Wissenschafts- und Wirtschaftsraum, als

Staatsregion. Unsere Straßenbahn kann auf Eisenbahngleisen fahren, dieses Netz wird immer weiter ausgebaut und in der letzten Ausbaustufe erfassen wir dann von Chemnitz aus einen Einzugsbereich von rund einer Million Menschen. Da sagen wir: „Dann sind wir halt eine Flächenstadt. Eine Großstadt mit ein bisschen mehr Grün dazwischen." Dieses sogenannte „Chemnitzer Modell" ist das Rückgrat für die Elektromobilität in Chemnitz und das bindende Glied. Wenn das Jahrhundert der Kommunen anbricht, sind wir sehr gut vorbereitet.

Auf welchem Stand befindet sich die Zusammenarbeit zwischen dem Industrieverein Sachsen und dem Chemnitzer Kreativverein zu Zeit?

FM: Wir haben Gespräche geführt und ein Anfang ist gemacht. Gerade harren wir der Dinge, dass es konkret wird. Zu Zeit geht es um die grundsätzliche Struktur; der Wille und die Kontakte sind vorhanden. Jetzt hängt es von uns ab, wie groß und wie zielstrebig wir die Sache angehen, wie es uns gelingt das auch in die Öffentlichkeit zu tragen.

Und: wir sind ein Branchenverband. Unser Hauptanliegen ist es, die Kreativen dahingehend zu unterstützen, dass sie von ihrer Arbeit leben können. Ich hab kein schlechtes Gewissen, zu sagen, dass das ein Wirtschaftsverband ist. Wir arbeiten mit dem Chemnitzer Künstlerbund zusammen, und auch mit dem in Dresden.

Was verstehen Sie aktuell unter Kreativwirtschaft?

RE: Die Kreativwirtschaft bildet die Substanz einer historischen Kette, wie ich sie zu Beginn beschrieben habe. Sie muss halten, damit wir den nächsten Quantensprung schaffen und etwas wirklich Neues entwickeln können. Die Technik selbst ist Verfeinerung. Neues entsteht aus Inspiration, aus Ideen, der en heraus, wenn sich aus einem Nebensatz plötzlich neue Ansätze für neue Prozesse und Strukturen entwickeln. Das versteh ich unter Kreativität.
Wir konzentrieren uns im Industrieverein sehr stark auf die Einheit von Fähigkeiten und Fertigkeiten. Uns nützt die Kreativwirtschaft, lediglich auf ihre geistigen Fähigkeiten reduziert, rein gar nichts. Es geht uns darum, die Fertigkeiten hier in der Region zu erhalten, das hat auch was mit dem Begriff „Kunsthandwerk" zu tun. Die Einheit der „Kreativität" bedeutet eine Verbindung zwischen Kopf und Hand. Wenn wir die Fertigkeiten und Fähigkeiten, die wir benötigen, unterschätzen, dann nützt uns unser ganzes Wissen nichts.

Vielen Dank für das Gespräch!

Nachtrag:
Zum aktuellen Stand bei Drucklegung im Mai 2015 haben Prof. Reinhard Erfurth und Frank Müller zur Zusammenarbeit der beiden Vereine ergänzt:
„Zwischenzeitlich hat sich die Zusammenarbeit deutlich weiter entwickelt und konkretisiert: es gab viele Veranstaltungen, zu denen die Mitglieder des jeweils anderen Vereins mit eingeladen wurden."

8.3.4. Interview (1. Termin) mit Bertram Schultze

geführt von Jana Reichenbach-Behnisch (rb architekten)
Donnerstag, 10. Oktober 2013, 12:00 Uhr

Nicht nur in Leipzig und in der Kunstszene ist das Areal der ehemaligen Baumwollspinnerei inzwischen sehr bekannt. Kannst Du trotzdem zum Einstieg ins Gespräch das Gelände und auch Dich kurz vorstellen – mit Schwerpunkt auf Start, Gebäude und Projekt?

Foto © Betram Schultze

Bertram Schultze
Projektleitung Entwicklung ehemaliges AEG Gelände, Geschäftsführer MIB Fünfte Investitionsgesellschaft mbH, Geschäftsführer Leipziger Baumwollspinnerei
Er lebt in Leipzig.

Mein Name ist Bertram Schultze. Ich bin der Geschäftsführer der Spinnerei in Leipzig, der ehemaligen Baumwollspinnerei. Es war die größte Spinnerei des Kontinents, von Manchester abgesehen. Die Baumwollspinnerei hat also eine interessante schillernde Vergangenheit. Wir vermarkten uns mittlerweile als Spinnerei. Zum einen weil es auf unsere tolle Historie hinweist, aber durchaus auch dieses positiv Verrückte, was heute passiert, beinhaltet.
Ich habe die Liegenschaft das erste Mal 1993/1994 betreten. Die Sukzession begann mit den neuen Nutzern. Damals hat mich ein Künstler, der hier eine Werkstatt hatte, eingeführt und wir haben eine Zeitlang die Werkstatt zusammen betrieben. Insofern kenne ich die Liegenschaft noch von damals, als es noch die Parallelität gab zwischen Rückbau der Produktion - dennoch mit einer Fläche von 5000-6000 m²- und gleichzeitig einen Neu-Zuzug von Nutzern. Viele Künstler wie Neo Rauch, Christiane Baumgartner, Michael Triegel. Die Namen der Pioniere, aber es kamen eben auch Handwerksbetriebe und Lageristen und Sonstige. Das hat mich damals sehr begeistert, ich habe zu diesem Zeitpunkt BWL studiert. 1997 bin ich vom Gelände gegangen und habe es etwas aus den Augen verloren - bis die Spinnerei Ende 2000 auf den Markt kam. Da hatten sie gerade die letzte Produktion ganz hinten abgewickelt.
Anfänglich wollten die Eigentümer die Halle noch halten und vermieten, entschieden sich dann aber doch zum Verkauf. Nach einer relativ kurzen Prüfung haben wir beschlossen, das Gelände zu kaufen. Wir waren fasziniert von dem Erhaltungsgrad und der städtebaulichen Lage. Wir haben eine Fabrikstadt hier, die fast zu 99% im Originalzustand und kaum überformt war. Es war schon eine gewisse Mieterstruktur da, insbesondere die Kreativen, aber auch spannende, seltene Handwerksbetriebe und insofern war schon ein gewisser Ertrag da.
Die Liegenschaft hat einen schon gelehrt, dass es nicht so einfach ist. Wir hatten anfangs eine Art Bauträgermodell für die Verwertung, das wir dann auch revidierten und auf Bestandshaltung gingen. Auch aus Not, weil man in eine Immobilienkrise hineingekauft hat. Wenn man da zu einer Bank gegangen ist und gesagt hat: Ostdeutschland, Fabrik, Künstler, dann waren es die Zauberworte, um kein Geld zu bekommen. Dies war durchaus ein Problem bei knapp 65000m² Leerstand. Die Kunst schien damals die einzige Möglichkeit hier eine Entwicklung zu tätigen. Das zeigt schon die Bottom-Up Phase, dass die Künstler diejenigen waren, die an günstigen großen Flächen interessiert waren. Wir haben uns in den ersten Jahren Gelder aus „Stadtumbau Ost“ akquirieren können, für kleinere Maßnahmen haben teilweise Hallen abreißen müssen. Uns war relativ schnell klar, dass das eine Gradwanderung war. Was müssen wir umbauen, um überhaupt zu erhalten, zu konservieren, nutzbar zu machen? Da hat sich herausgestellt, dass die figürliche zeitgenössische Kunst unser Alleinstellungsmerkmal, zur

Identifikation stiftendes Merkmal sein wird. 2003 bekamen wir den Vincent van Gogh Preis für Neo Rauch.
Ab 2004 verhandelten wir mit Galerien, ob sie in die Baumwollspinnerei ziehen. Der Einzug der Galerie „Eigen +Art“ war das Ergebnis dieser Gespräche. Dann konnte man 2005 in einem spektakulären Rundgang die ganzen Galerien eröffnen.
Was man über die Zeit gelernt hat, ist, dass man großes Glück mit der Bausubstanz hatte. Das Ding wurde schon mehr oder weniger für die Ewigkeit gebaut, insbesondere was die Produktionshallen angeht. Die sind mit über einem Meter Mauerwerkswänden gebaut worden, mit diesen Kastenfenstern aus Gusseisen, die man schonend sanieren kann. Letztendlich haben wir die Gebäude selbst mit Sprinkleranlage, Heizung, Elektro, Wasser, Abwasser und dann eben einer groben Raumaufteilung für nur knapp 400Euro/m² Umbaukosten renovieren können, inklusive der Dachdämmung und Dachsanierung.
Und das ist dann die Basis dafür, dass man sich mit einer Miete, die knapp unter drei Euro / qm liegt, durchaus refinanzieren kann.
Insofern kommen da zwei optimale Bedingungen zusammen, Bestehungsqualität und großes wachsendes Potential an Nutzern, die solche unfertigen Räume schätzen und lieben und gleichzeitig diese niedrigen Mieten brauchen, um zu existieren oder auch um zu wachsen. Der Erfolg der Leipziger Schule hat international zudem zum Erfolg beigetragen.
Seitdem haben wir die Außenwahrnehmung als Kunstfabrik. Wir haben auch viele andere Nutzungen. Wir haben einen ganzen Schwung Nutzungen, die symbiotische mit der Kunst sind, aber auch Sachen, die sich atmosphärisch in der Kunst wohlfühlen. Das macht es auch so spannend.

Es gibt eine große Vielfalt an Leuten, die alle was Besonderes machen und ihre Themen ernst nehmen. Das sind die Leute, die den Ort vom Spirit her ausmachen. Parallel dazu haben wir große Unternehmen, die hier die Ökonomie stabilisieren.
2004 konnten wir Bösner, den Künstlerbedarfhandel mit 2000m² gewinnen. Seit 2008 ist CCC, ein CallCenter, Mieter bei uns.

Wie viel Grundfläche hat die Baumwollspinnerei?

100000m² BGF, aber auch nur weil es eine schöne Zahl ist, genau weiß es keiner. Die vermietbare Fläche bewegt sich bei 70000 m².

Seit wann kann man von einer Zusammenarbeit mit der Stadt sprechen?

Wir hatten eigentlich schon immer Kontakt, anfangs mit dem Denkmalschutz und dem Amt für Stadtsanierung. Positive Erfahrungen – auch für die städtische Seite - haben damals sicherlich auch aus dem Stelzenhaus resultiert. Damit haben wir gezeigt, dass wir Fördermittel eben ordentlich, fristgemäß und verwendungsgerecht unterbringen können. Wir haben in dem ersten Schritt fast 450000 € für die Ordnungsmaßnahmen, also für Abbruchmaßnahmen und dann entsprechende Freiflächengestaltung im Nachgang gehabt. Seitdem gab es immer wieder punktuell vom Denkmalschutz Zuschüsse. Ein weiterer wichtiger Player war der Bund über Vergabe Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen (ABM). Die Hüllensanierung lief über die Vergabe ABM; Die

Wertermittlung über Vergabe ABM ist ziemlich schwierig. Meist wird dies teurer als auf dem freien Markt.
Insoweit hatten wir immer eine Begleitung über Fördermittel und in den letzten 12 Jahren in der Spinnerei von insgesamt fast 4,5Mio. €. Die Fördermitteln gingen in verschiedenen Tranchen, die als Einzeltranchen nie mehr als 120000 € überschritten haben, aber doch immer wieder reinkamen und auch eine wichtige Basis waren.

Wie sieht Eure Verwaltungsstruktur aus?

Wir haben eine Büroleitung, die koordiniert. Eine feste Buchhaltung, die z.B. für die Mieteingänge zuständig ist, aber auch Projekte begleitet. Ein Sekretariat und eine reine Hausverwalterin, die die Betriebskostenabrechnungen übernimmt. Ich bin ein bisschen für die Atmosphäre da. Es gibt zudem ein technisches Team, das Facility Management, um die sechs Leute, die ständig Kleinstreparaturen durchführen. Echte Baumaßnahmen werden mit externen Firmen gemacht, als gesonderte Projekte. Mittlerweile haben wir auch einen Schwung von 5-6 noch studierenden und schon studierten Kunstwissenschaftlerinnen, die die Öffentlichkeitsarbeit übernehmen.

Marketing übernimmt man normalerweise als Vermieter nicht. Überträgt man als Gesellschafter die Öffentlichkeitsarbeit an die Mieter?

Beim Thema Marketing ist es schwierig abzugrenzen, was Marketing ist und was nicht. Wir haben kein hohes Budget, eigentlich gar kein Budget für Marketing. Das meiste läuft über redaktionelle Berichterstattung. Wir schalten keine Annoncen, wir gehen nicht auf Messen. Wir haben das Glück, dass die Liegenschaft meistens positiv und seriös in der Öffentlichkeit und in den Medien dargestellt wird. Im Gegenteil – man wird eingeladen, über das Projekt zu berichten. Wir haben das ArchivMassiv, als eine Art Anlaufstelle, um sich zu informieren –als Teil des Marketing. Die Führungen kosten 100 Euro und dauern ca. zwei Stunden, wobei 50 Euro immer den FührerInnen gehören. Das funktioniert ganz gut so. Wenn wir ein Buch drucken oder einmal im Jahr Faltblätter machen, nehmen wir ein bisschen Geld in die Hand. Im Vergleich zu der Größe der Liegenschaft sind diese Investitionen aber eigentlich ein Witz. Solche Entwicklungen mit hoher Bespieglungsfrequenz brauchen eigentlich ein Budget von 100000 Euro und das haben wir bei Weitem nicht. Wenn wir die 20 reißen, haben wir schon viel gemacht. Meine eigene Kostenposition kann man einfach über die Projektentwickler Position abdecken.

Wie sieht Eure Gesellschafterstruktur aus?

Wir haben drei Gesellschafter, das ist die MIB AG als operativer Gesellschafter. Dann Heinz und Co., ein Projektentwickler aus München mit ähnlich starken Anteilen drin wie die MIB AG. Dann gibt es mit einem kleineren Anteil Carsten Schmitz als Privatperson. Ihn haben wir ein Jahr nach Kauf hier mit reingeholt, speziell für das Thema Non- Profit in Kunst und Kultur. Er hat 2002 angefangen. Mit seiner Stiftung Federkiel hatte er Sachen zu bespielen. Er hat Leute mitgebracht wie Frank Motz, der jetzt zusammen mit Michael Arzt

und Christian Schoen Kurator in der Halle 14 ist. Es ist nicht immer einfach mit drei Gesellschaftern aber interessant.

Wie ist die geplante Verteilung zwischen Technologie und Kunst in Eurem Projekt „Auf AEG“ in Nürnberg und wie sind dort die Mieten?

Wir haben eine starke universitäre Entwicklung in Nürnberg mit viel Forschung im Bereich der Elektromobilität sowie Energieforschung auf fast 12000m² Fläche. Wissenschaft und Kunst. Man könnte sagen, es gibt ein Kopf an Kopf Rennen zwischen Kultur und Forschung/Wissenschaft.

Wir haben ca. 8000m² durch die Kunst. Wenn die Kulturwerkstatt auf AEG eröffnet, dann kommen ca. 5000 m² dazu. Wir haben derzeit ca. 12000 m² im Bereich der universitären Energie- und High-Tech-Forschung. Dazu 7000m² von Siemens, die dort Eisenbahntrafos bauen. 16000 m² gehen an ElektorLux, als Ankermieter. Wir haben aber auch kleine andere IT-Dienstleister, Software, Hardware, etc. Es ist ganz spannend, diese Software-Firmen sind ja auch offiziell in der Kreativwirtschaft angesiedelt. Im Nordareal gibt es eine kleinteilige Struktur, die es erlaubt günstige Mieten anzubieten, da ich dort als einzige Investition den Kaufpreis habe, aber nicht in die Gebäude investiere. Wenn aber ein Konzern kommt, der 10 Jahre mieten will, dann will er Räume nach der neuesten EnEv, Lüftung, Kühlung, Doppelboden, 500 Lux über alle Flächen, Akustik, etc. Da ist man schnell bei 1000€/qm, wenn nicht drüber in der Sanierung. Und dann kommen andere Beträge zusammen. Aber man bewegt sich im Nürnberger Mietniveau. Es gibt fast keinen Ausschließlichkeitsfaktor von der Präsenz der Liegenschaft. Sie ist in aller Munde. Es gibt kaum ein Mietungsgesuch, das nicht an uns vorbeigeht, außer es kann jemand mit der Lage nichts anfangen. Aber wir sind da gut versorgt, zwei U-Bahnstationen, man ist schnell an der Autobahn, am Flughafen. Gut für Unternehmen, die Arbeitsplätze unterbringen wollen. Und manchmal schafft man es, dass man ein kleines Fotostudio mit 200 m² oder jetzt eine Kaffeerösterei auf 300 m² oder die Galerie der Akademie mit 200 m² unterbringt. So durchsetzt man die großen Nutzer bewusst mit kleinen, spannenden Nutzungen wie beispielsweise die Galerie der Akademie, die nicht kostendeckend sind im Vergleich, aber durch ihren intellektuellen Beitrag einen ganz anderen Ertrag bringen, den man monetär nicht messen könnte und dadurch Standort am Leben und im Gespräch erhalten.

Klingt fast, als wären die Künstler einsam.

Die Hauptflächen der Künstler sind überwiegend Ateliers. Wir haben über 100 Leute, die haben teilweise große Ateliers, v.a. die Bildhauer haben 500-600m² Flächen, wo sie zu mehrt arbeiten. Und das Hauptgebäude ist das ehemalige Bürogebäude, hat was von Legebatterien, vom Design und von der Logistik. Es ist ein 3-Geschosser, Mittelflur, rechts und links Zimmer. Wir haben gesagt, Büro, du bist jetzt Atelier und haben die einzeln vermietet, war ruck-zuck voll.

Nochmal zu Deiner Person: Man könnte schon sagen, dass Du das Gesicht in der Außenwahrnehmung der Spinnerei bist. Ist das In Nürnberg auch so?

In Nürnberg ist es mehr so. Hier haben wir mehr Typen und Gesichter. Für mich ist z.b. Neo Rauch noch mehr ein Gesicht der Spinnerei, auch wenn er nichts managt. Ich bin der Diener der Spinnerei, in so weit bin ich immer vorne dran und bin auch bewusst so etwas wie ein Bürgermeister. In Nürnberg ist es wesentlich wichtiger, denn je größer dein Mieter wird, umso gesichtsloser wird er eigentlich. Damit sind die beiden Orte vergleichbar. Auch hier in Leipzig sind Leute egoistisch unterwegs, dass es für sie passt, aber berücksichtigen nicht, dass die Freiheit eben auch die Freiheit des anders Denkenden ist. Aus einer anderen Perspektive sehen, nicht nur aus der des individuellen Nutzers und das versuche ich wahrzunehmen. In Nürnberg bin ich der Einzige der das tut, auch in der Außenwahrnehmung. Auf der anderen Seite will die Öffentlichkeit sowas, einen Ansprechpartner zum Fotografieren und Interviewen. Eine Person, die das Herzblut gibt. Es gehört auch zu so einer Entwicklung, dass man so etwas auch lebt, es ist kein 9 to 5 Job, der hört auch nicht auf, wenn man zu Hause ist. Wenn ich nicht arbeiten müsste, würde ich mich mit ähnlichen Themen beschäftigen. Ich habe bezahlten Spaß.

Vielen Dank für das Gespräch!

Foto © Frank Neuber

Frank Neuber
Geboren 1963 in Prenzlau/Uckermark
Studium der Kernenergietechnik an der TU Dresden, Mitarbeit in einem Ingenieurbüro
1992 – 2000 Hauptsachbearbeiter und Gruppenleiter Planung und Bau Wärmetechnik bei DREWAG – Stadtwerke Dresden GmbH und deren Rechtsvorgängern
2000 – 2006 Abteilungsleiter Materialwirtschaft bei DREWAG
2006 – 2012 Hauptabteilungsleiter Services (IT, Liegenschaften, Materialwirtschaft) und Prokurist bei DREWAG
Seit 2013 Bereichsleiter Services und Prokurist firmenübergreifend DREWAG und ENSO Energie Sachsen Ost AG
Verheiratet, 2 Kinder

8.3.5. Interview mit Frank Neuber

geführt von Jana Reichenbach-Behnisch (rb architekten)
Mittwoch, 27. November 2013, 16:00 Uhr

Bitte stellen Sie sich selbst und das Projekt „Kraftwerk Mitte“ in Dresden kurz vor.

Ich bin bei der DREWAG, den Dresdner Stadtwerken als Bereichsleiter und Prokurist für die Liegenschaften verantwortlich. Das Projekt Kraftwerk Mitte ist ein sehr großes und wichtiges Projekt.

Wie ist dieses Projekt entstanden?

In den 1980er Jahren ist die Energieproduktion auf dem Standort eingestellt worden. Nach der Wende war dann endgültig klar, dass die Immobilie nicht mehr betriebsnotwendig ist und es erfolgte ein teilweiser Rückbau von Anlagen und Gebäuden. Einige Versuche, die Immobilie zu vermarkten , scheiterten, weil die vorgesehenen Nutzungen wie Handel, Messe oder Eventveranstaltungen nicht mit dem Stadtentwicklungskonzept von Dresden vereinbar waren, wo es immer Bedenken gegen das Thema Handel gab. Angeregt durch die Kreativwirtschaft kam 2010/2011 der Vorschlag, das gesamte Areal - wir reden hier von 40 000 m² - zu einem Kulturkraftwerk, also einem Areal mit Nutzung durch die Kreativwirtschaft umzuwandeln. 2011 haben wir unter Einbeziehung der Dresdner Kultur- und Kreativwirtschaft sowie der zuständigen Ämter der Landeshauptstadt Dresden einen Masterplan Kraftwerk Mitte erarbeitet. Dabei zeigte sich, dass in der Kultur- und Kreativwirtschaft unterschiedliche, teilweise schwer zu vereinende Sichtweisen und Erwartungen zum Areal KW Mitte bestehen. Was die Umsetzung des Masterplanes sehr stark befördert hat, war der Beschluss der Stadt Dresden, einen Theaterkomplex für die bestehenden Theater, wie die „Staatsoperette Dresden“, die seit Kriegsende in einem Provisorium in der Peripherie untergebracht war und das „Theater der Jungen Generation“ zu errichten. Die Initialinvestition kam von städtischer Seite mit ca. 90 Millionen Euro. Mittlerweile ist der Bauauftrag ausgelöst und 2014 wird mit dem Ausheben der Baugrube begonnen. Im Moment wird an der Ausführungsplanung und der Baugenehmigung gearbeitet. Die Umsetzung des Theaterprojektes liegt in der Verantwortung der Landeshauptstadt Dresden, die das dazu erforderliche Grundstück (ca. 1/3 der Gesamtfläche) von der DREWAG erwirbt. In ihrer Eigenschaft als Eigentümerin des restlichen Areals Kraftwerk Mitte kümmert sich die DREWAG um die Sanierung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude und um die Umsetzung des alle Nutzungen integrierenden Masterplanes.

Wir als DREWAG haben uns im Vorfeld Anregungen bei diversen ähnlichen Projekten geholt: wir waren also in der „Zeche Zollverein“ im Ruhrgebiet, in der „Spinnerei“ in Leipzig, in der „Kulturbrauerei“ in Berlin und im „Tapetenwerk“ in Leipzig. Wir betreiben den Ausbau des Kulturkraftwerks unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, das heißt: Zum Schluss muss sich das durch uns eingesetzte Kapital refinanzieren.

Wir gehen immer folgendermaßen vor: Wir suchen zuerst potentielle Mieter und gehen dabei planerisch ein Stück in die Vorleistung. Wir

gehen aber erst dann in die bauliche Realisierung, wenn wir einen unterschriebenen Mietvertrag haben. Für das erste sanierte Gebäude konnten wir die Musikhochschule Dresden als Nutzer gewinnen. Die Musikhochschule passt hervorragend zur Staatsoperette und den Theatern der Jungen Generation. Hier gibt es bereits vielfältige Formen der Zusammenarbeit, die weiter ausgebaut werden können. Hintergrund war, dass es einen Entschluss gab, eine Musiklehrerausbildung aufzubauen mit einer Seminargruppe pro Jahr; die dazu erforderlichen Lehrübungs-, Musizier-, Büroräume waren in der Musikhochschule nicht vorhanden. Durch unsere räumliche Nähe - die Musikhochschule liegt direkt gegenüber - waren wir natürlich prädestiniert. Wir investieren ca. 3 Mio. Euro und sind gerade in den letzten Ausbauaktivitäten. Die Musikhochschule stellte sehr hohe Anforderungen, was den Innenausbau betraf, z.B. Schallschutz aber es gilt auch die Versammlungsstättenverordnung[1], da es öffentliche Räume sind und es braucht Rettungswege, etc. Unter Einsatz von Fördermitteln haben wir jetzt eine Miete von 8,70 Euro netto kalt erreicht, die aus unserer Sicht marktüblich ist.

Die Erfahrung, die wir mit dem ersten Gebäude gemacht haben, war ziemlich überraschend. Die Statik war nicht ausreichend für die vorgesehene Nutzung. Früher war das Gebäude für eine reine industrielle Nutzung konzipiert. Es gab also kein Tageslicht, keine Frischluftzufuhr, keine Sanitäreinrichtungen, das musste alles eingebaut werden. Wir mussten eine sehr umfängliche Betonsanierung durchführen. Dadurch ist das relativ teuer geworden. Weitere Gebäude bereiten wir gerade vor, Fördermittelverträge sind vereinbart. Wir haben potenzielle Nutzer und da kommt der starke Bezug zur Kreativwirtschaft: Wir haben uns vorgenommen, Gebäude 11 und 12 als Büros oder Ausstellungsräume und Werkstätten zu sanieren. Das eine war immer die Heizzentrale, ein Beton-Glasbau, das andere ein sogenannter Zwischenbau, ein Bürogebäude. Wir haben uns dort auf eine niedrigschwellige Sanierung verständigt und befinden uns mit in diesem Bereich erfahrenen Architekten gerade in der Planungsphase. Wir glauben, dort deutlich günstiger zu sanieren und eine Nettokaltmiete unter 5 Euro anbieten zu können.

Wir sind mit dem Branchenverband der Kreativwirtschaft „Wir gestalten Dresden“[1] in Kontakt, wodurch wir eine gute Verbindung zu der Kreativwirtschaft entwickeln möchten. Wir versuchen, die Idee des Coworking Space aus der Kreativwirtschaft unterzubringen. Uns fehlt natürlich noch ein Generalmieter, der die Flächen dort untervermietet. Wir haben die Kreativwirtschaft bei der Planung jetzt am Tisch und versuchen das auch transparent und offen zu gestalten. Im nächsten Jahr wollen wir dort zum Bauen kommen und 2015 hoffentlich die Nutzung durch die Kreativwirtschaft erreicht haben.
Jetzt kommt noch ein besonderer Punkt, der uns als DREWAG wichtig ist: Das Gesamtareal ist dem Dresdner immer als Kraftwerk Mitte bekannt gewesen und es hat historisch immer eine Energienutzung gegeben. Für Dresden so bedeutende Einrichtungen wie das Westkraftwerk oder davor noch das Lichtwerk waren auf dem Areal. Davor gab es dort Gaserzeugung. Wir wollten diese Historie nicht auslöschen, sondern auf dem Gelände wahrnehmbar gestalten. Wir werden als DREWAG dauerhaft auf dem Gelände verbleiben - in welchem Umfang ist noch nicht ganz klar.

[1] Spezifische Rechtsordnung, die für sog. Versammlungsstätten gilt. Als solche werden Gebäude mit (Versammlungs-)Räumen die mehr als 200 Personen fassen, bezeichnet. Gebäude, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, fallen unter diese Verordnung, wenn die Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben. (http://de.wikipedia.org/wiki/Versammlungsst%C3%A4tte;http://de.wikipedia.org/wiki/Versammlungsst%C3%A4ttenverordnung; 04.05.15)
[1] Steckbrief Kraftwerk Mitte Dresden, S.140

Wir wollen außerdem mit einem sogenannten Energie-Parcours und einem besonders innovativen Energiekonzept auf diese Historie hinweisen und auch darstellen, dass die DREWAG dem Energiemarkt in Zukunft gewachsen ist und dass die Dresdner Bevölkerung, die Dresdener Wirtschaft darauf vertrauen kann, dass wir auch weiterhin Wege der innovativen Energieversorgung finden werden. Deswegen wollen wir auf dem Gelände auch neue Energiekonzepte, wie Solarnutzung, Erdwärme, Speichertechnologien, aber auch Windkraft ausstellen. Es gibt Trends, dass die Windenergienutzung auch die Innenstädte erobert, mit kleinen Windrädern, die sehr leise laufen und Flügeldurchmesser von 5- 10 Metern haben. Wir wollen auch die Kraft-Wärme-Kopplung zeigen, die in Dresden den größten Beitrag zur CO2 Absenkung leistet. Diese Technologie wollen wir auf dem Areal besonders innovativ nutzen, indem wir den sogenannten Rücklauf, also sehr niedrig temperierte Wärmepotenziale nutzen, um den Wärmebedarf auf dem Gelände zu bedienen. Außerdem wird es eine zentrale Kälteversorgung geben, denn die Theaterbauten brauchen eine Klimatisierung. Und wir werden für diese Wärme- und Kälteversorgung Kanäle benutzen, die wir sanieren, damit wir auch in späteren Zeiten die Möglichkeit haben, nochmal mit relativ wenig Aufwand neue Leitungen - seien es Informationskabel, Wärmeleitungen und Kälteleitungen - zu verlegen.

Es gibt noch einen weiteren Punkt zu dem Gesamtkonzept, zu der vorgesehenen kulturellen Nutzung, eine sogenannte Kultur-Kita[3]. Es gibt deutschlandweit um die fünf Kultur-Kitas , und das würde hier sehr gut passen, weil sehr viele Künstler und Kreative auf dem Gelände arbeiten werden. Der Stadtteil, die Seevorstadt mit der angrenzenden Friedrichstadt hat einen sehr großen Bedarf an Kita-Plätzen. Daneben haben wir eine Reihe von gastronomischen Einrichtungen unterzubringen, das DREWAG Museum ist auf dem Areal und soll auch dort verbleiben und eine Renovierung und Erweiterung erfahren. Es gibt ein sehr großes Interesse in der Kultur- und Kreativwirtschaft, auf das Gelände zu kommen. Dieses Interesse versuchen wir jetzt zu bündeln und Cluster zu entwickeln, das heißt eine Mischung von Nutzern zu bekommen, die sich gegenseitig helfen und befruchten und zu einem guten Funktionieren des Gesamtareals beitragen.

Haben Sie vor, auch noch andere Gebäude auf dem Gelände niedrigschwellig zu aktivieren und da Kreativwirtschaft anzusiedeln?

Da sind wir nicht frei. Die besondere Eignung ergibt sich auch aus der vorhandenen Bausubstanz. Gebäude 11 und 12 sind später gebaut worden und es gibt dort Fenster und Frischluftzufuhr. Insofern ist es dort einfacher, der Aufwand beim Sanieren ist geringer. Jetzt gibt´s vielleicht noch ein oder zwei Möglichkeiten, wo man aber nicht so konsequent in die niedrigschwellige Sanierung reingehen kann, weil dem die vorhandene Gebäudesubstanz im Wege steht.

Welche Kriterien setzten Sie für die Durchführung einer niedrigschwelligen Sanierung an?

Natürlich kann man eine niedrigschwellige Sanierung vom Ansatz her überall probieren. Was ich damit meine ist, dass wir von den Kosten her vermutlich bei den anderen Bestandsgebäuden nicht in diese Region vorstoßen können, weil da die Aufwendungen eben zu groß sind.

[3]Die Dussmann KulturKindergarten gemeinnützige GmbH ist ein Unternehmen der Dussmann Group, das deutschlandweit Kindertagesstätten betreibt, welche sich besonders durch ihr kulturelles Profil, einen bilingualen Ansatz und lange Öffnungszeiten auszeichnen. (http://www.kulturkindergarten.de/de/kulturkindergarten/; 11.05.15)

Außerdem liegt das Kraftwerk Mitte sehr zentral. Mit den Ansätzen der niedrigschwelligen Sanierung können wir nicht den Ausbau- und Qualitätsanforderungen aller späteren Nutzer entsprechen. Deshalb glaube ich, wird es vermutlich bei den beiden Gebäuden für die Kreativwirtschaft bleiben. Wir glauben dass auch eine Nutzung durch die sogenannte Hochkultur auf das Areal kommen wird und bieten für diesen Teil der kreativen Kulturwirtschaft andere Areale an. Diese Areale sind woanders gelegen, haben eine andere Bausubstanz, wo man mit deutlich weniger Aufwand renovieren kann und da versuchen wir, eine Steuerung hinzukriegen. Eine Museum oder eine Sammlung kriegen wir nicht an den Stadtrand, auf ein großflächiges, ruhig gelegenes Areal. Aber weil da geringe Kosten anfallen und weil man da auch die Möglichkeit hat, Cluster zu bilden, kann man diese Flächen sehr gut für die Kreativwirtschaft anbieten. Insofern glauben wir, dass an dieser Stelle eine Art Entmischung stattfinden wird.

Wie stark können Sie denn an dem Standort tatsächlich mischen?

Wir haben durch die Architekten erste Vorstellungen, wie die Gebäude gestaltet werden könnten und sind jetzt gerade dabei, das mit dem Künstlerbund und den Kreativen, die jetzt unter der Idee Coworking Space koordiniert werden, zu besprechen. Da spielt auch die Miethöhe eine Rolle.

Welche sind die anderen Areale, von denen Sie gesprochen haben?

Zum einen gibt es die Lößnitzstraße und dann gibt es noch ein anderes, das liegt nicht mehr direkt in Dresden, sondern in der Gemeinde Heidenau. Dort haben wir einen ehemaligen Energiestandort in der Nordstraße. Der gehört nicht der DREWAG, sondern unserem Schwesterunternehmen, der ENSO, das ist der Regionalversorger in Ostsachsen. Es handelt sich um ein weitläufiges Gelände mit Bestandsgebäuden, aber auch der Möglichkeit, Neubauten dort zu errichten. Dort sind wir mit der Gemeindeverwaltung und dem Bürgermeister im Gespräch. Wir hatten auch einige Liegenschaften in Dresden, das sog. „Bandhaus“, das wir schließen mussten und jetzt abreißen werden, weil dort einfach die baurechtlichen Anforderungen in Richtung Rettungswege, Brandschutz usw. nicht mehr einzuhalten waren. Wir hätten mehrere tausend Euro investieren müssen und das war wirtschaftlich nicht umzusetzen. Den Mietern hatten wir konkret zwei Alternativen angeboten: Einmal eine Wärmeüberträgerstation in Dresden in Gorbitz, das ist auch angenommen worden und zum zweiten das Objekt in Heidenau, auch dort haben einige Kreative dieses Angebot angenommen, aber da ist noch viel mehr Platz.

Ist der Druck für die Dresdner Kreativen so hoch, dass sie auch nach Heidenau gehen?

Das ist eine interessante Frage. In der Lößnitzstraße haben wir den jetzigen Mietern angeboten, dass sie die Gebäude selber erwerben und eigenständig sanieren können. Das hat den großen Vorteil, dass sie über den zeitlichen Ablauf bestimmen können und auch über den Ausbaugrad oder Ausstattungsgrad. Das war für uns auch ein großes Fragezeichen: Die Kreativen müssten sich zu einer juristischen Person irgendwie verständigen, einen Verein oder eine GmbH gründen, oder

eine handelnde Person wird unser Vertragspartner, das scheint zu gelingen. Wir haben also für alle Bestandsgebäude ernsthaft Interessensbekundungen. Die Flächen, die wir dort nicht erhalten können, werden als Neubauflächen auf den Markt gegeben.

Ende 2014 müsste das theoretisch durch sein?

Ja, wir haben gesagt bis spätestens Mitte 2014 wollen wir die Verkaufsverhandlungen mit den verschiedenen Parteien dort abgeschlossen haben. Parallel läuft die B-Plan-Entwicklung mit den Ämtern und dann wollen wir mit der Vermarktung der Neubauflächen beginnen. Bei dem Areal Lößnitzstraße kommt auch eine städtische Komponente dazu, da ist der Neubau einer Grundschule vorgesehen, was aus unserer Sicht auch sehr interessant ist. Von den Kreativen kam da zwar nicht nur Zustimmung, aber wir finden das wichtig und richtig, weil wir uns auch immer als Partner der Stadt sehen und die Stadtverwaltung unterstützen.

Bei dem Stichwort B-Plan würde mich auch der Flächennutzungsplan für dieses Areal interessieren. Wie sieht der aus?

Wir haben hier ein Mischgebiet, dazu kommt die Schule. Auf dem ersten Grundstück, das wir verkauft haben, wird wahrscheinlich eine Sporteventhalle errichtet. Wir haben gemeinsam mit der Stadt einen Wettbewerb ausgerufen und der Siegerentwurf ist jetzt die Basis für den B-Plan. Insofern haben wir ein Konzept in der Hand und sind dabei den vorgangsbezogenen B-Plan zu erstellen.

Sie sind ja praktisch gesehen ein städtisches Unternehmen?

Ja, aber hier wird eines oft verwechselt: wir sind nicht die öffentliche Hand, wir sind ein Wirtschaftsunternehmen, das zu 90 % der Landeshauptstadt Dresden gehört und zu 10 % ist es ein privater Eigentümer. Wir bewegen uns in einem Wettbewerbsmarkt und wir fordern auch das Recht uns wettbewerblich bewegen zu dürfen. Das heißt, bei unseren Ausschreibungen, was auch Bau etc. betrifft, gilt das Vergabegesetz, da sind wir Sektorenauftraggeber.

Sie sagen, auch als städtisches Unternehmen müssen Sie wirtschaftlich arbeiten und eine bestimmte Miete erreichen. Wenn die Stadt oder ein städtisches Unternehmen mit Fördermitteln baut, fragt man sich gerade bei den Mieten: Wie sieht es mit der Verantwortung aus? Wird das diskutiert in Dresden?

Ja, das wird diskutiert. Ein Thema sind die Förderrichtlinien, die sehr stark unterscheiden zwischen Wirtschaftsunternehmen und gemeinnützigen Zwecken und die dann sagen: die Kreativwirtschaft ist Teil einer Wirtschaft. Warum sollte dieser Wirtschaftszweig besonders gefördert werden und ein anderer Wirtschaftszweig nicht? Wer entscheidet das? Was ist gerecht und ungerecht? Deshalb hat man in den Fördergrundsätzen den Grundsatz der Nicht - Rentierlichkeit, um eben zu erreichen, dass gewisse städtebauliche Aktivitäten möglich werden. Dass man also den nicht-rentierlichen Bereich fördert und branchenunabhängig guckt, dass man da einen Mieter findet. Diese besondere Förderung für die Kreativwirtschaft ist wiederum eine Aufgabe der Stadtentwicklung. Wirtschaftsförderung muss man aber sauber

trennen von den wirtschaftlichen Unternehmen. Unsere Aufgabe ist als DREWAG, als Energieversorgungsunternehmen, die Energieversorgung Dresdens sicherzustellen und ein positives Unternehmensergebnis für die Landeshauptstadt zu erzielen . Über den Einsatz dieses Gewinnes entscheidet die Politik, das ist nicht Aufgabe der DREWAG, das ist nicht ihre Verantwortung.

Für uns als Bürger ist es sehr schwer zu verstehen, warum Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung offensichtlich keine gemeinsamen Fördertöpfe haben. Es wäre vielleicht sinnvoll die Wirtschaftsförderung der Kreativwirtschaft und die Förderung der Revitalisierung von Industriebrachen zusammenzubringen. Scheitert das tatsächlich am Gespräch zwischen den potentiellen Partnern?

Diese finden statt. Starre Richtlinien und fehlende Entscheidungen machen es schwer.

Vielen Dank für das Gespräch!

Nachtrag:
Zum aktuellen Stand bei Drucklegung im Mai 2015 hat Frank Neuber zur Nutzung im Kraftwerk Mitte durch die Kreativwirtschaft ergänzt:
„Für die Gebäude 11 und 12 stehen wir kurz vor der Vertragsunterzeichnung mit einem Generalmieter, der die Räume über Coworking Space an kreative Köpfe untervermieten wird.“

Und zum aktuellen Stand der B-Plan Entwicklung Lößnitzstraße:
„Es wurde ein Aufstellungsbeschluss getroffen, der B-Plan befindet sich derzeit in der Abstimmung und soll voraussichtlich im Mai 2016 ausgelegt werden.“

8.3.6. Interview mit Peter Sterzing

geführt von Jana Reichenbach-Behnisch (rb architekten)
Donnerstag, 28. November 2013, 11:00 Uhr

Bitte stellen Sie sich selbst und das Westwerk in Leipzig kurz vor!

Peter Sterzing
geb. 1973 in Leipzig
aufgewachsen in Erfurt, dort Abitur 1991
Ausbildung zum Verlagskaufmann
1991-1993, Essen und Erfurt
1993-1995 Zivildienst, Erfurt
1995-2002 Studium Rechtswissenschaft in Jena, Montpellier/Frankreich, Leipzig
2004 Zweites Staatsexamen in Leipzig
seit 2005 selbständiger Rechtsanwalt in Leipzig
seit 2009 Geschäftsführer Westwerk GmbH
4 Kinder

Das Westwerk gibt es seit 2007. Begonnen hat es damit, dass ich als Leipziger Anwalt von Falk Röhner, dem Vorsitzenden von Avanti e.V. „Kunstverein“ angesprochen wurde. Er bat mich, es für ihn zu kaufen, zu mieten, zu pachten, irgendwas. Ich war damals nicht so überzeugt, da erstens schlechtes Wetter war und zweitens die Anlage scheußlich, unansehnlich aussah: Ein großes U, die Wege waren vollkommen überdacht mit DDR Pappen auf schmalen Trägern. 2006 war Plagwitz zudem auch nicht gerade die attraktivste Gegend in Leipzig. Da verirrte man sich vielleicht mal hin, um auf eine Party zu gehen. Ich habe den Eigentümer ermittelt und geschaut, dass wir verschiedene Schritte einhalten, zum Beispiel haben wir ein Umweltgutachten anfertigen lassen, Bodenproben und Wasserproben genommen. Es stellte sich alles als sehr unkompliziert heraus. Im März 2007 kam es dann zur Unterzeichnung eines Pachtvertrags mit dem Kunstverein und dem Eigentümer. Diese Konstellation gefiel dem Eigentümer nicht ganz, er wollte Kontrolle. Da habe ich ihm geraten eine Gesellschaft zu gründen, den Verein hineinzunehmen. So kam es zur Westwerk Logistics GmbH, die nur als Kontrollinstanz diente. Die haben Einsichtsrechte, können den Geschäftsbetrieb überwachen, usw.

Ich habe mich von dem Verein bald darauf 2007 geschäftlich getrennt; 2009 wurde ich wieder angerufen. Er sagte mir, dass in der GmbH etwas nicht gut laufe und fragte mich, ob ich kontrollieren kann. Das ging dann ein halbes Jahr mit vielen Hindernissen und Problemen hin und her, es ging um Kontrolle oder Nicht-Kontrolle. Es war nach relativ kurzer Zeit klar, dass es nicht so weitergehen kann. Zu dieser Zeit war ich außerdem auf der Suche nach neuen Aufgaben. In dieser Konstellation wurde ich Geschäftsführer der Westwerk GmbH. Die GmbH wurde 2009 vom Eigentümer komplett übernommen und im Zuge dieser Übernahme wurden auch die Geschäftsfelder umstrukturiert. Das Westwerk selbst hat eine ganz gute Entwicklung genommen. Falk Röhner hatte 2007 einen Weitblick, den so viele nicht hatten. Er hat mit sehr viel Enthusiasmus und sehr viel Kraft hier begonnen. Es ist ihm jedoch nicht gelungen seine Ideen durchzuziehen. Das Gute ist, dass er es zum Laufen gekriegt hat, er hat organisiert, Flächen geschaffen. Er hat über seine Kontakte und über den Verein viele Leute angesprochen und angeworben. Diesen Grundstock hat er geschaffen, da gebührt ihm der Verdienst. Allerdings stockte es dann, was für alle Beteiligten soweit ich weiß, eine relativ unbefriedigende Situation war.

Gleichzeitig wollten die Leute nur bleiben, wenn sich was bewegt. Das führt am Ende zu Konfrontationen, auch im Gelände. Ich habe 2009 den Bestand von ungefähr 50 zahlenden Mietern übernommen. Wir hatten eine sehr große Menge an Ausfällen, die Energieabrechnungen wurden sehr schlecht gemacht. Wir haben in den letzten Jahren viele Forderungen ausgebucht. Wir nehmen immer noch keine Kaution, weil wir den Leuten den Einstieg erleichtern wollen. 2009 haben wir 20.000 Euro als Kredit bekommen. Das ganze Geld wurde nur in Müllentsor-

gung investiert. War auch besser, weil wir danach Flächen anbieten und zeigen konnten. Mit den Kleckerbeträgen, die hier reinkamen, ging es Schritt für Schritt weiter. Wir haben es mit viel Manpower und Ideenreichtum geschafft, für Mieter attraktiv zu sein und das Forderungsmanagement in den Griff zu kriegen, um nicht mehr so große Risikoausfälle zu erleiden.

Es ist aber insgesamt relativ erträglich geworden. Natürlich mussten wir manchen Leuten kündigen, zum einen denjenigen, die ihre Besitzansprüche ausgeweitet hatten, weil sie nicht kontrolliert wurden. 2009 war Plagwitz noch nicht so attraktiv, dass wir mühelos sagen konnten, wir werden schon Nachmieter finden. Das hat sich inzwischen gewandelt. Bei so einem großen Objekt muss man auch leider ab und zu mit dem scharfen Schwert der Kündigung winken, sonst hält man es nicht unter Kontrolle - Freiräume hin oder her. Wir versuchen schon Freiräume zu schaffen. Ich habe festgestellt, dass Leute, wenn sie ins Westwerk gehen, ihr Wesen verändern und diesen scheinbaren Freiraum und die Freiheit mögen und lieben, da auch viele Dinge passieren, die im Alltag oder zu Hause nicht passieren würden.

Wir haben außerdem versucht, die technische Ausstattung unter Kontrolle zu kriegen. 2007 waren die Schrottpreise ziemlich hoch und wir hatten auf dem Gelände sehr viel Stahl und Buntmetall. Da sind viele Leitungen vernichtet und viele Heizkörper herausgerissen worden. Sehr, sehr viele Stahlträger, Kranbahnen sind einfach abgebrannt und auf den Schrott getan worden. Das ganze Leitungssystem wurde komplett zerstört. Die großen Leitungen, die man noch hätte verwenden können, sind herausgerissen und verkauft worden. Der Schrottpreis war damals bei 200-300 Euro pro Tonne Stahl, da war es klar, dass es eine Finanzierungsgrundlage ergab. Fahrstühle und schöne Stahltüren, gingen verloren. Das alles gilt es jetzt neu zu bauen, neu zu kaufen und zu ersetzen, allerdings mit der Konsequenz, dass es alles doppelt bezahlt wird.

Wir haben dieses Jahr die zweite kreditfinanzierte Rekonstruktions- und Sanierungsmaßnahme.[2] Wenn man die außen vor lässt, finanzieren wir uns aus den laufenden Mieteinnahmen.

Auf der anderen Seite macht das die Dinge interessanter. Dadurch, dass man langsamer ist, kann man sie besser begleiten. Es bringt auch sehr viele Vorteile mit sich. Es erhält zum Beispiel den Charme, der ja für viele Leute wichtig ist, die hier mieten. Wir sind in Kooperation mit zwei Mietern dabei, das Westwerk mit Glasfaserkabeln auszustatten, weil ich glaube, dass es langfristig Vorteile bringt.

Ich bin auch ein Freund des Manuellen, auf der anderen Seite aber ist es von Vorteil Prozesse, die man automatisieren kann auch zu automatisieren. Man kann Schlösser schalten, Brandschutz, hier und da eine Kamera aufzuhängen, um einen Einbruch von außen zu verhindern, weniger um die Mieter zu kontrollieren.

Ich glaube nach wie vor daran, dass eine reine Künstlerkommune sich letztendlich nicht tragen wird. Ende 2007 hatten wir wenige Handwerkerbetriebe und wenig Büros, dafür viel Künstler hier und die waren auch leider diejenigen, die sich am wenigsten an die Miet-

[2] Für die Sanierung und den Ausbau der Gastronomie sowie des Veranstaltungsbereiches. Aktueller Stand Mai 2015: abgeschlossen.

verträge gehalten haben. Die Künstler, die geblieben sind, mit denen ist es nur besser geworden. Wir haben auch viele Leute hier, die zwei oder drei Jobs haben.

Das Westwerk selbst spaltet sich in drei Handlungsstränge auf. Wir haben einen kommerziellen Part, einen Kunstpart und einen ganz kleinen Freizeitpart. Das sind dann Leute, die sich einen Raum für 100 Euro mieten, um den Raum zu besitzen. Gründe sind zum Beispiel, dass sie keinen Platz oder keine Lust haben zu Hause zu arbeiten. Das sind meine schwierigsten Mieter, weil sie die Miete pünktlich zahlen, aber nie da sind. Wenn dann andere Leute einen Raum brauchen, habe ich schon in zwei Fällen zu Ungunsten des Hobbies entschieden. Es gibt im Westwerk keinen Geist der Kommune, aber ich hoffe dennoch, dass es eine Art Community gibt und die Mieter sich untereinander kennen. Wenn Leute hier schon freundlich empfangen werden, dann bewährt sich das meistens langfristig.

Wie viele beheizte Quadratmeter sind es jetzt?

Es sind ca. 1000 m² von 8000 m² Nutzfläche beheizt. Es gibt auch beheizte Flächen, die nicht mittelbar zu uns gehören. Wir haben zum Beispiel die „Schweißtechnische Kursstätte“ (Weiterbilungsgesellschaft für Schweißer). Die gibt es schon länger als das Westwerk. Wir brauchten drei oder vier Jahre, um von ihnen ernstgenommen zu werden. Inzwischen verstehen wir uns ausgezeichnet.

Was wir im Moment machen: Wir haben die Ausschreibung der Stadt für den Ort für die freien Theater Leipzigs am Laufen. Der Durchsatz an Leuten wäre gut für das Gelände, andererseits hätte man dann eine Fläche, die mit Fördergeldern geschaffen würde und dadurch keine Mieteinnahmen.[3]

Die große Halle an der Straßenfront ist im Erdgeschoss 1400 m² groß und 11m hoch. Es gibt noch eine 4 Meter hohe Zwischenetage. Die Stützen unten machen die Vermietung schwierig. Ich hoffe auch, dass wir noch ein bisschen mehr Einzelhandel auf das Gelände kriegen und eben auch eine weitere Öffnung zur Weißenfelser Straße.

Wie liegen denn die Mieten hier im Westwerk?

Zwischen 2,20 Euro und 3,50 Euro kalt.[4]

Wie haben sich die Betriebskosten entwickelt und wie hoch sind sie jetzt?

Elektrizität beziehen wir über Lichtblick. Wir verbrauchen ungefähr 90.000 Kilowatt, das ist ein reiner Durchlauf. Da verdient man nichts dran, man kann es nur beobachten. Das einzige Problem, das wir manchmal haben, ist, dass wir, da wir nur Zentralanschlüsse haben, in Vorleistung gehen müssen mit den Abschlägen. Die Gasheizungsanlagen liegen gerade so bei 1 - 1,20 Euro/ m². Für Warmwasser haben wir Boiler. Es gibt Zentral-WC-Anlagen. Die Einzelkabinen werden aber personalisiert, also den Mietern zugewiesen. Damit entfallen das Reinigungsproblem und das Zerstörungsproblem und auch die generelle Zuständigkeitsdiskussion.

[3]Aktuell 2,20 - 3,20€/m - siehe auch Steckbrief Westwerk S. 87

Und die Nebenkostenabrechnungen?

Am Anfang gab es das gar nicht, hier wurden keine Betriebskosten umgelegt, die blieben bei der GmbH hängen, was natürlich tödlich ist. Jetzt gibt es Gemeinschaftswasser, - strom, -abwasser, ein sehr kommunistischer Ansatz.

Können Sie ungefähr sagen, wie viel Geld sie für den Umbau pro m² ausgegeben haben?

Nein.

Könnten Sie das ausrechnen?

Nein.

Weil im Prinzip von Anfang an schon aus der Einnahme heraus ausgebaut worden ist?

Wir sind eine GmbH, unsere Umsatzzahlen kann man sich auch im Internet anschauen. Wir haben dieses Jahr eine neue Eigentümerstruktur aufgebaut. Wir haben letztes Jahr, also 2012, ungefähr 35.000 Euro Erhaltungsaufwand hier betrieben und das Jahr davor ein bisschen weniger. Dieses Jahr haben wir extrem viel Geld ausgegeben.

Durch die 600.000 Euro für den Gastronomieausbau?

Das ist extra. Dieses Jahr haben wir das Haus wegen der Sanierung und den steuerlichen Sachen aus dem Westwerk ausgegliedert. Der Betrag ist bedingt durch den Neubau. Wir haben teilweise auch Leistungen übernommen, die eigentlich den Bauherren angewachsen wären. Dazu kommen Randprojekte, wie die Gasleitung hoch zu den Leuten oder mal neue Elektroanschlüsse. Wir haben im Zuge dieses Gastro-Baus den Elektroanschluss renoviert und haben jetzt einen 200 Amper-Anschluss in der großen Halle. Also ab nächstem Jahr sind wir dann wirklich sehr gut aufgestellt, was Elektrizität betrifft. Das hatten wir all die Jahre nicht. So formt es sich immer weiter.

Die Heizungsanlagen, über die Sie vorhin gesprochen haben, sind dezentral?

Ja. Ich hatte sogar eine noch dezentralere Idee. Ich wollte nur Gasleitungen durch die Etagen ziehen. Und dann wasserlose Heizungsanschlüsse zu installieren.

Plant das jemand für Sie oder machen Sie das selbst und nehmen sich einen Handwerker?

Ich mache es meistens selbst zurzeit und setze mich dann mit Leuten zusammen und lasse mir eine Planung machen. Für das neue Handwerksgebäude haben wir ein kleines Architekturbüro, das bei uns im Westwerk sitzt, mit der Planung beauftragt. Die Frage ist gerade, ob Gas oder Brennstoffheizung. Die Krux liegt in der Mischung, ich wünsche mir etwas Zukunftsfähiges. Ich möchte nicht sinnlos irgendwo Geld reinstecken mit dem Wissen, dass es in drei Jahren neu gemacht

werden muss. Am Ende ist es tatsächlich so, dass man Engagement braucht. Das Einzige, was ich vielleicht zeige ist, dass es nicht immer der Eigentümer - bedingt sein muss.

Was würden Sie machen, wenn das Westwerk Ihnen gehören würde?

Ich bin immer der Meinung, man macht eine Sache ordentlich, wenn man sie macht und ich werde dafür ja auch bezahlt. Ein bißchen überobligatorisches Engagement kommt von meiner Seite vielleicht deshalb zustande, weil man mit vielen Leuten zu tun hat, mit dem man gut auskommen muss und mit denen ich auch gut auskomme. Und dann hat man auch Lust drauf. Und andersherum: ich darf ja auch ganz viel. Mir sind in keinster Weise die Hände gebunden. Wenn ich eine Idee habe, darf ich sie nicht nur vortragen, sondern zu 90% verwirklichen. Die Gestaltungsfreiheit tatsächlich zu genießen und nicht nur als Ideenmotor zu arbeiten, das macht Spaß!

Was passiert, wenn der Eigentümer in vier Jahren sagt, dass es jetzt Eigentumswohnungen werden?

Da bin ich Realist. Eigentlich führe ich hier eine immer weitere Normalisierung der Prozesse herbei. Ich schaffe mich quasi selbst ab. Bei jedem Businessplan, den ich für das folgende Jahr aufstelle, denke ich das: ich hinterlasse eine Art Zeugnis, dafür, wenn es mich nicht mehr gibt, zumindest eine Idee da ist, was man machen könnte. Ich wünsche mir das natürlich nicht, mich selbst abzuschaffen, aber wenn es ein positives nach oben hin Abschaffen ist, also wenn man zum Beispiel entscheidet mit dem Eigentümer des Westwerks zusammen, noch etwas anderes zu unternehmen oder von mir aus auch mit Dritten kooperiert, dann könnte ich mir das schon vorstellen, noch in anderen Tätigkeitsfelder aktiv zu werden. Ich habe sogar überlegt, ob ich in die Kulturpolitik gehe. Aber da Parteien mich nicht interessieren, ist das schwierig. Man merkt, dass man gestalten kann, wenn man die Möglichkeit hat. Und zu gestalten macht im wahrsten Sinne einfach Spaß!

Vielen Dank für das Gespräch!

Nachtrag:
Zum aktuellen Stand bei Drucklegung im Mai 2015 hat Peter Sterzing zur Ausschreibung der Stadt Leipzig für den Ort für die freien Theater ergänzt:

„Keine Informationen der Stadt. Wird wohl vorerst nichts, nirgendwo...“

8.3.7. Interview mit Nadine Weise

geführt von Jana Reichenbach-Behnisch und
Anne-Karin Krämer (rb architekten)
Freitag, 04. April 2014, 16:30 Uhr

Wie arbeitest du als Kompetenzzentrum Kultur- und Kreativwirtschaft des Bundes[1] mit den verschiedenen Kreativverbänden und dem sächsischen Branchenverband, zu dem sich die Verbände Chemnitz, Dresden und Leipzig zusammengeschlossen haben, zusammen?

Wir tauschen uns über die Kreativwirtschaft in Sachsen sowie anstehende Veranstaltungen aus und machen auch gemeinsam Veranstaltungen. Es ist wichtig, dass es lokal Kreativverbände gibt, in denen sich UnternehmerInnen und FreiberuflerInnen vernetzen, die ähnliche Probleme oder Fragestellungen haben und somit die Interessen der vielen Soloselbstständigen und Kleinunternehmen gebündelt als auch sichtbar werden.

Wie ist das denn in den anderen beiden Bundesländern, die Du betreust?

Das ist kaum vergleichbar, da die Strukturen und Ziele in den drei Bundesländern sehr verschieden sind. Der sachsen-anhaltinische Verband KWSA (Kreativwirtschaft Sachsen-Anhalt) agierte von Anfang an auf Landesebene. Er versteht sich mehr als Auftragsnetzwerk und erst zunehmend als Lobby oder Branchenverband. In Thüringen ist die Lage ganz anders: hier gibt es die ThAK, die Thüringer Agentur für die Kreativwirtschaft. Die ist allerdings eine Initiative des Landes - dadurch lässt sich das nur schwer vergleichen.

Was hast Du an Arbeitsstrukturen hinsichtlich der Zusammenarbeit mit den Kreativverbänden übernommen?

Es gibt vor allem einen schriftlichen Austausch, man hält sich gegenseitig auf dem Laufenden und holt sich hin und wieder auch die Meinung des anderen ein. Dazu kommen persönliche Treffen, ob eher zufällig bei Veranstaltungen vor Ort oder gezielt zu bestimmten Themen bzw. Kooperationen. Es ist bisher eher ein loses Zusammenarbeiten, da ich auch noch sehr damit beschäftigt bin die vielen verschiedenen Akteure der drei Bundesländer überhaupt kennenzulernen. Es ist eine große Herausforderung in wirklich jeder Region der Bundesländer präsent zu sein. Erst kürzlich war ich das erste Mal im Altmarkkreis und bin jedes Mal wieder positiv überrascht wie viele interessante Kreativschaffende es im ländlichen Raum gibt. Das würde ich perspektivisch gerne weiter ausbauen.

Kannst Du bitte die Auszeichnung Kultur- & Kreativpiloten erläutern?

Die Kultur- & Kreativpiloten sind eine Auszeichnung der Bundesregierung, mittels derer 32 Unternehmen aus der Kultur- & Kreativwirtschaft prämiert werden, die ein Jahr lang der Branche Gesicht und Gewicht geben sollen. Damit wird vor allem das innovative Potential oder andersartige Geschäftsmodelle sichtbar gemacht, was das Besondere an der Branche ist.[2] Die Auszeichnung beinhaltet ein einjähriges Coaching durch das Bremer u-institut und Workshops mit allen Kreativpiloten.

Nadine Weise
seit 2014 regionale Ansprechpartnerin für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen im Rahmen des „Kompetenzzentrum Kultur- und Kreativwirtschaft des Bundes“ . Zuvor war sie mit einer Projektagentur selbstständig, studierte sie Kulturwissenschaften, Betriebswirtschaftslehre sowie Kommunikations- & Medienwissenschaften an der Universität Leipzig und hat zudem eine Ausbildung als Handelsassistentin absolviert.

[1] Das Kompetenzzentrum ist Teil der Initiative Kultur- und Kreativwirtschaft der Bundesregierung. Die Initiative wurde 2007 ins Leben gerufen mit dem Ziel, Branchenakteure wettbewerbsfähiger zu machen und mehr existenzsichernde Arbeitsplätze zu schaffen. Das Kompetenzzentrum versteht sich als Partner der Kultur- und Kreativwirtschaft, regt Kompetenztransfer an und bietet Interessierten eine Plattform für Vernetzung und Dialog. Bestehende Strukturen werden genutzt und ergänzt, um Kulturunternehmen und Kreative zu erreichen, wirtschaftlich zu professionalisieren und ihr innovatives Potenzial in der Gesellschaft zu entfalten. (http://kompetenzzentrum.u-institut.de/; 18.05.2015)

[2] Siehe auch Workshop Oktober 2014, Impulsvortrag Kristina Wißling, Seite 61

Ist es dann so, dass jedes Bundesland vertreten sein sollte, oder kann es auch sein, dass die 32 Kreativpiloten aus Berlin kommen?

Das alle Kultur- & Kreativpiloten aus Berlin kommen ist nicht möglich – dafür gibt es zu viele gute und interessante Kreativschaffende in Hamburg, Bayern oder auch im gesamten Bundesgebiet – aber es kommen auch nicht jedes Jahr aus jedem Bundesland Kultur- & Kreativpiloten.

Es gibt beispielsweise noch nicht einen einzigen Thüringer Kreativpiloten und Sachsen-Anhalt hat bisher auch nur einen. Insgesamt hat Sachsen acht oder neun, die meisten davon Leipziger.

Da gibt es definitiv noch deutlich Potential. Dresden und Leipzig halten sich mittlerweile fast die Waage in der Anzahl der Kultur- & Kreativpiloten. Eines der ausgezeichneten Unternehmen aus Sachsen stammte ursprünglich sogar aus Thüringen und ist mittlerweile leider weitergezogen nach Berlin. Auch die Kultur- & Kreativpilotin aus Halle hat ihren Sitz mittlerweile nach Berlin verlagert. Aus Thüringen selbst kam bisher nur ein einziger Kultur- & Kreativpilot. Auch in Thüringen und Sachsen-Anhalt gibt es eigentlich tolle Unternehmen, aber das Netzwerk in den vor allem ländlichen Regionen aufzubauen ist mühevolle und zeitintensive Arbeit. Man darf auch nicht vergessen, dass Erfurt als Landeshauptstadt lediglich 200 000 Einwohner hat und Magdeburg sowie Halle jeweils 250 000 Einwohner – Dresden und Leipzig haben da zusammen schon mehr. Da ist das Potential einen Kultur- & Kreativpiloten zu finden allein schon aufgrund der geringeren Einwohnerzahl und entsprechend auch geringeren Anzahl an Selbstständigen grundsätzlich viel kleiner. Insofern bin ich froh, dass es zumindest aus jedem der Bundesländer schon mal einen Kultur- & Kreativpiloten gab, sehe das aber auch als deutlichen Arbeitsauftrag an mich dort die spannenden Unternehmen zu finden.

Vielerorts ist der Kreativwirtschaftler immer der Künstler.

Die Wahrnehmung der Branche ist in der Tat noch sehr stereotyp. Das ist auch mit ein Grund, warum wir die Nähe zu den anderen Wirtschaftsbranchen suche. Die haben ihre ganz klassischen Gewerbe, mit Handel, Dienstleistung usw. Aber, dass es eine Kultur- und Kreativwirtschaft gibt, ist zum Teil selbst bei einem mittelständischen Unternehmen noch nicht wirklich präsent. Wenn man sich in anderen Branchen gut vernetzt und dort ein bisschen Aufklärungsarbeit leistet, kann man sich einen Pool an möglichen Unternehmen für kreativ Wirkende generieren. Deswegen gehen die Einladungen zu unseren Veranstaltungen auch an Unternehmen aus anderen Branchen. Wir glauben, in der Kombination von Kultur- & Kreativwirtschaft mit anderen Branchen, wie der Luft- & Raumfahrttechnik oder auch der Chemieindustrie liegen große Potentiale und ungeahnte Synergien, die wir gerne befördern möchten.

Welche Ziele verfolgst Du in diesen drei Bundesländern?

Meine erste und wichtigste Aufgabe ist die Zusammenarbeit mit den Kreativen, also die Orientierungsberatungen und auch Vernetzungsveranstaltungen. Das heißt, wir widmen einen großen Teil unserer Aufmerksamkeit der individuellen Beratung - darin sehen wir letztlich den

größten Mehrwert für die Akteure. Für den Herbst sind mehrere überregionale Veranstaltungen geplant. Dort beabsichtigen wir verschiedene Wirtschaftsnetzwerke zusammen zu bringen, also nicht nur die Kreativwirtschaftsnetzwerke untereinander, sondern auch klassische Netzwerke, wie beispielsweise die Wirtschaftsjunioren[3] oder Industrieverbände, mit einzuladen. Ein ganz wichtiger Aspekt unserer Arbeit ist es, Austausch auf Augenhöhe zu initiieren, so dass man sich nicht als „wir sind die Kreativen und ihr seid die Wirtschaft" versteht, sondern, dass man einander als gleichwertige Wirtschaftsbranchen wahrnimmt.

Ein weiteres Ziel ist außerdem, stärker in kleineren Städten präsent zu sein. In Plauen beispielsweise wurde jetzt der Coworkingspace Wilkehaus[4] eröffnet, welcher außerdem das Projekt „Kaufhausliebe"[5] beherbergt. In diesem Haus ist jetzt mein neuer Sprechtagort in Plauen. In Plauen sehe ich viel Potential, auch Zwickau: das zeigen auch Veranstaltungen, wie die „Schau auf Design"[6]. Aber es ist eben um einiges mühseliger als in einer Stadt wie Dresden, Leipzig oder Magdeburg die Kreativen zu finden und zusammen zu bringen. In den großen Städten gibt es zentrale Treffpunkte, verschiedene Verbände, die Wirtschaftsförderung der Stadtverwaltung und auch die IHKs bzw. HWKs, die sich für das Thema Kultur- und Kreativwirtschaft engagieren. In den kleinen Städten gibt es diese Netzwerke meist noch nicht. Deshalb möchte ich da gerne Unterstützung leisten.

Welche konkrete Hilfe könnte man von Dir bekommen, wenn man die Kreativwirtschaft in einer kleineren Stadt ankurbeln will?

Ich kann zum Beispiel versuchen durch Veranstaltungen die Kultur- & Kreativwirtschaft in den Fokus zu rücken, so, wie wir das mit überregionalen Veranstaltung zu Themen wie beispielsweise Kreative Stadt oder Partnering auch machen. Das Kompetenzzentrum kann durch das Schaffen von Öffentlichkeit auch Aufmerksamkeit auf die Branche oder bestimmte Themen lenken und damit viel leisten. In den Veranstaltungen hat man außerdem auch immer die Möglichkeit, Menschen aktiv zu vernetzen. Im ländlicheren Raum ist das Thema Kooperation beispielsweise noch nicht so etabliert, obwohl es große Potentiale für jeden Beteiligten haben kann. Da versuchen wir mit unserer Netzwerkarbeit und den Veranstaltungsformaten Wege zu finden, so dass es vielleicht sogar ein bisschen Spaß macht rauszufinden, was die anderen so tun. Es zeigt sich immer mehr, dass es im ländlichen Raum Kooperationen braucht. Als Einzelkämpfer ist es dort ein hartes Pflaster.

Nehmen wir jetzt zum Beispiel Freital in Sachsen. Das ist jetzt ein Ort, der grade im Aufwachen ist, was die Kreativwirtschaft angeht. Allerdings fehlen da noch jegliche Organisationsstrukturen. Was könnte man da jetzt dem Bürgermeister vorschlagen?

Wir haben gute Erfahrungen damit gemacht, frühzeitig Kultur- & Kreativschaffende einzubinden und sich mit ihnen zu ihren Geschäftsmodellen und ihrem Werdegang auszutauschen bzw. zu ihren Erfahrungen und Verbesserungsvorschlägen zu fragen. Das Feedback aus ähnlichen öffentlichen Veranstaltungen zeigt, dass so auch andere UnternehmerInnen und FreiberuflerInnen inspiriert und motiviert werden können, indem sie sehen, dass es auch in so einer kleinen Stadt möglich ist erfolgreich zu werden und gleichzeitig kann der Oberbür-

[3] Ein Verband von mehr als 10.000 Unternehmer und Führungskräfte unter 40 Jahren, der global vernetzt und als größtes Netzwerk junger Wirtschaft in Deutschland mit rund 210 Mitgliedskreisen vor Ort präsent ist. (https://www.wjd.de/wjd_wer_wir_sind.WJD?ActiveID=14515; 18.05.2015)

[4] 2011 wurde der Coworking-Space in Betrieb genommen. Inzwischen wird das Haus von 18 Parteien genutzt. (http://www.wilkehaus.de/; 12.05.15)

[5] Ein jährlich stattfindender Markt für Handmade und Design, der im Wilkehaus und der Jugendherrberge „Alte Feuerwache" am 21. Und 22. März 2015 stattfand. Ziel des Projektes ist es, jungen Designern und Kreativen der Region eine Plattform bieten, ihre Werke der Öffentlichkeit zu präsentieren und zu verkaufen. (http://www.kaufhausliebe.de/; 12.05.15)

[6] Die „SCHAU AUF DESIGN" ist Ausstellung, Marktplatz und Treffpunkt für Unternehmen aus dem Vogtland und den angrenzenden Regionen, die in Innovation und Design entscheidende Faktoren für nachhaltigen Erfolg sehen. Die „Schau" zeigt der breiten Öffentlichkeit ebenso wie den Fachbesuchern das kreative Potenzial der Region und ihrer Unternehmen. Mit Design, Trends und neuen Technologien bietet sie Industrie, Handwerk und Bildung die ideale Plattform zur Vernetzung. (http://schau-auf-design.de/ 28.05.2015)

germeister auch etwas über die Probleme und Potentiale, die es für die Kultur- & Kreativwirtschaft in seiner Stadt gibt, erfahren.

Oft gibt es Bedenken, wie man den Kunden in den ländlichen Raum bringen soll.

Also, für einen großen Teil der Akteure in der Kultur- & Kreativwirtschaft ist ein direkter Kontakt zum Kunden nicht nötig bzw. nicht ständig nötig, so dass man beispielsweise auch über Skype oder Google Hangout die notwendige Kommunikation und Abstimmung koordinieren kann.

Letzten Endes ist es ja so: Es gibt nichts, was nicht geht. Es kommt auch in der Kultur- und Kreativwirtschaft zunehmend darauf an, wie offen ich mein Geschäftsmodell, meine Vertriebsstruktur, meine Kundschaft denke. Wie kreativ kann ich eigentlich mit der Erbringung meiner Leistung umgehen? Man muss als bildender Künstler ja nicht nur Kunstwerke erschaffen, sondern kann mit diesen Fähigkeiten und dem Wissen noch deutlich mehr machen. Wir haben einen Kultur- und Kreativpiloten ausgezeichnet, der sich als bildender Künstler mit Energie beschäftigt und für größere Veranstaltungen, wie Festivals und Konferenzen ein „Electric Hotel“ entwickelt hat, an dem man seine mobilen Endgeräte mit Muskelkraft oder gegen Entgelt aufladen kann. Manchmal fehlt den Kreativschaffenden der kreative Umgang mit ihrem eigenen Geschäftsmodell, das Spielen mit den Fähigkeiten und Kompetenzen, die man hat und mal zu überlegen, was man noch daraus machen kann. Da setzen wir dann mit den Orientierungsberatungen an.

Was genau verstehst Du unter der „Orientierungsberatung“ die Du anbietest?

Die Orientierungsberatungen sind kostenfreie individuelle Beratungsgespräche, bei denen wir uns gemeinsam und auf Augenhöhe das Geschäftsmodell des Kultur- oder Kreativschaffenden anschauen. Es kommt dabei immer ganz stark drauf an, an welchem Punkt die Menschen gerade stehen. Wo ist beispielsweise noch Handlungsbedarf oder wo sind noch Potentiale? Bei manchen ist es die Vertriebsstruktur, die verbessert werden muss, bei manchen das Geschäftsmodell an sich, bei manchen auch die Infrastruktur. Anderen fehlt schlicht und ergreifend eine gute Kommunikationsstrategie, weil sie einfach nicht auf den Punkt bringen, was sie und ihre Arbeit auszeichnet. In der Kultur- und Kreativwirtschaft erbringt jeder eine sehr individuelle Leistung und das meist auch noch als EinzelunternehmerIn – das ist nicht immer einfach davon auch wirklich leben zu können, da man mit vielen, auch ungewohnten Themen, auf sich alleine gestellt ist. Hier bieten wir eine Austauschmöglichkeit und konkrete Hilfe.

Mit welcher Haltung stehen Dir die Kreativen gegenüber? Suchen Sie das Gespräch aktiv, oder gehst Du auf sie zu?!

Die meisten treten an mich heran. Ich habe jetzt meine erste große Pressemeldung als regionale Ansprechpartnerin versendet und auf die Neubesetzung und das Beratungsangebot aufmerksam gemacht. Welche Auswirkungen das haben wird, kann ich allerdings noch nicht sagen. Darüber hinaus bin ich aber auch bei vielen Veranstaltungen

präsent. Dort kommt man natürlich auch in Kontakt mit Kultur- & Kreativschaffenden und kann auf die verschiedenen Angebote des Kompetenzzentrums hinweisen. Momentan kommen rund 80 Prozent über die Website oder Empfehlungen zu mir und etwa 20 Prozent „akquiriere“ ich auf Veranstaltungen.

Könnte man sagen, dass es Dein Ziel ist, flächendeckend Wissen in die drei Bundesländer zu tragen?

Nein, uns geht es eher um das unternehmerische Denken und Handeln. Ich sage den Kreativen nicht, wie ein Business-Plan oder eine Marketing-Strategie funktioniert. Es geht vielmehr darum, eigene Denkprozesse anzustoßen und die richtigen Fragen zu stellen. Viele, die zu mir kommen, sind Soloselbstständige, die häufig sehr unsicher sind, weil sie sich von niemandem Feedback einholen können. In den Orientierungsberatungen lassen wir uns eine ganze Stunde lang sehr intensiv auf das Gegenüber ein und besprechen, wie man aus den jeweiligen Fähigkeiten und Kompetenzen ein Geschäftsmodell und letztlich ein ausreichendes Einkommen erzielen kann.

Inwieweit arbeitest Du mit öffentlichen Verwaltungsstrukturen zusammen?

Das machen wir natürlich auch. Mit den Wirtschaftsförderern der Kommunen machen wir gemeinsame Veranstaltungen, um Themen oder auch Angebote zu kommunizieren und die Vernetzung mit der Branche auszubauen. Außerdem interessieren uns natürlich auch der Standpunkt zur Kultur- & Kreativwirtschaft und die verschiedenen Angebote der Wirtschaftsförderer für die Branche, um sie in den Orientierungsberatungen weiter zu kommunizieren.

Also, holst Du Dir dort schon faktisches Wissen ein, das du dann weitervermittelst.

Das kann man so nicht sagen. Alle diese Informationen sind ja auch öffentlich. Wir verweisen eher an die direkten Ansprechpartner in den Kommunen. Die jeweiligen Experten in den Kommunen bieten oftmals genau dafür Beratungsmöglichkeiten an.

Aber das kannst Du ja auch nicht in jeder Gemeinde leisten. Wie ist da Dein Kontakt über die Großstädte hinaus?

Ich versuche mir die Gemeinden Stück für Stück zu erschließen. Ich hab in den großen Städten angefangen, weil dort schon eine gewisse Offenheit gegenüber der Kultur- & Kreativwirtschaft vorhanden ist. Im ländlichen Raum sind die Unterstützungsstrukturen viel spartanischer und allgemeiner. Dort gibt es keine Kontaktstelle Medien- & Kreativwirtschaft wie in Leipzig, sondern als quasi einzige Anlaufstelle die IHK , die allerdings ja sehr viele Branchen vertritt. Was ich bisher mitbekommen habe, ist die IHK im ländlichen Raum tatsächlich sehr offen für neue Themen. In Döbeln beispielsweise ist die Kultur- & Kreativwirtschaft ein wichtiges Thema. Ab Herbst möchte ich verstärkt auf kleinere Städte fokussieren. Es gibt immer noch Gebiete, wo die Kultur- & Kreativwirtschaft noch kein Begriff ist bzw. man die Potentiale noch nicht erkannt hat. Das fängt schon in relativ großen Städten an.

Zwickau hat 100.000 Einwohner, die viertgrößte Stadt in Sachsen, oder auch Gera, die drittgrößte Stadt in Thüringen – in beiden ist Kultur- & Kreativwirtschaft noch nicht wirklich ein Thema.

Die Kultur- und Kreativwirtschaft wird oft als eine Möglichkeit für kleinere Städte angesehen, ihre Bevölkerungszahlen stabil zu halten. Tatsächlich bricht die Kultur- & Kreativwirtschaft gerade traditionelle Konventionen, da sie die Möglichkeit bietet, Menschen ortsunabhängig arbeiten zu lassen und damit auch abseits der Unternehmen in urbanen Zentren. Unserer Erfahrung nach fehlt den Kreativen auf dem Land allerdings oft der geistige Austausch mit Gleichgesinnten. Hier gilt es neue Wege und Möglichkeiten zu schaffen. Auch wenn sich der Megatrend der „Landflucht“ mittlerweile scheinbar umkehrt, also ein Trend zurück zum Land, zur Idylle erkennen lässt, ist und kann die Kultur- & Kreativwirtschaft maximal ein Aspekt der Stadtentwicklung sein – neben vielen anderen.

Wird die Raumproblematik an Dich herangetragen?

Ja, durchaus. Allerdings zeichnet sich hier ein sehr differenzierter Anspruch an die Ressource Raum innerhalb der Branche ab: Es gibt Unternehmen, die eigentlich kostenlose Räume suchen, andere suchen Räume, die sie selbst ausbauen oder zumindest gestalten können und wieder andere suchen hochwertige Räume, die dann auch gerne mehr kosten dürfen. Architekten oder Werbeagenturen haben Kundenkontakt und brauchen deshalb ganz andere Räume als ein Bildhauer, der lediglich einen warmen hellen Raum braucht, in dem er laut sein darf und Dreck machen kann. Von daher kann man für die Raumproblematik keine pauschale Aussage treffen. Man müsste die jeweiligen Bedürfnisse hier genauer analysieren und versuchen Gemeinsamkeiten oder auch Unterschiede zu finden, nach dem Motto: Existenzgründer im Bereich bildende Kunst suchen tendenziell das…, Einzelunternehmer im Bereich Architektur suchen eher das.... Raum ist aus unserer Erfahrung aber nur eine Facette der unternehmerischen Tätigkeit – wichtiger ist die Einstellung bzw. die Motivation der GründerInnen ihre eigene Geschäftsidee auch zu verwirklichen und umzusetzen.

Vielen Dank für das Gespräch!

8.3.8 Interview mit Dr. Frank Dietze

geführt von Jana Reichenbach-Behnisch (rb architekten)
Donnerstag, 02. Oktober 2014, 14:00 Uhr

An Sie als Initiator des Stammtischs „Niedrigschwellige Instandsetzung in Leipzig“ habe ich zu Beginn drei Fragen: Wie lange gibt es den Stammtisch schon? Was ist der Stammtisch für niedrigschwellige Instandsetzung? Und: Warum haben Sie ihn ins Leben gerufen?

Den Stammtisch gibt es seit Frühjahr 2011. Dem Ganzen gingen einige studentische Arbeiten im Stadtplanungsamt im Rahmen von Praktika voraus, die sich mit der Kreativszene hier in Leipzig beschäftigten. Daran schloss sich die Überlegung an, wie man die Ansiedlung von Kreativen und Leuten, die sich in der frühen beruflichen Entwicklung befinden, fördern kann. Der Weg über die Fördertöpfe funktioniert in der Regel nicht so gut. Februar 2011 sind wir mit einem Workshop gestartet, wo wir alle eingeladen haben, die im Leipziger Westen solche Projekte betreiben. Bezeichnung und Thema des Workshops war „Niedrigschwellige Instandsetzungen als eine Voraussetzung für die Entwicklung der Kreativwirtschaft“. Die Hauptprogrammpunkte waren Kurze Einführungen durch Herrn Geiss, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung und mich, Vorstellung der einschlägigen Projekte durch die Akteure und Diskussion. Dort beschlossen wir dann, solche Treffen in Form von Stammtischen fortzuführen. Seitdem machen wir das ca. einmal im Monat, es waren jetzt schon über 30 Stammtische insgesamt. Dort sind Leute versammelt, die Projekte mit niedrigschwelliger Instandsetzung betreiben oder unterstützen. Das sind entweder Eigentümer von solchen Projekten, oder Leute, die sich in eigentümergleicher Funktion befinden, wie Erbpachtnehmer. Dort diskutieren wir über allgemein interessante Fragen und Probleme. Außerdem initiieren wir neue Projekte. Ein großes Projekt, das wir gerade haben, sind diese sieben Gründerzeithäuser der LWB , die nun vorheriges Jahr erbgepachtet werden konnten. Mit diesem Projekt sind wir in die Ostvorstadt gegangen, genau in den Brennpunkt, das ist der Baublock Eisenbahnstraße – Hermann-Liebmann-Straße - Hildegardstraße - Ludwigstraße. Auch das ist ein Novum, dass man mit solchen Projekten nicht mehr nur den Leipziger Westen unterstützt, der ja bisher sehr profitiert hat und sich auch auf dieser Grundlage sehr gut entwickelt hat und auch für Investoren interessant geworden ist. Die Häuser umfassen insgesamt rund 5000 qm, die wir inzwischen voll vermietet haben. Die Bauarbeiten sind natürlich noch nicht ganz abgeschlossen. Das ist wie bei allen Projekten dieser Art ein sukzessiver Prozess, wo auch im Inneren der Mietbereiche die Mieter selbst Hand anlegen und man auf diese Art und Weise auf Kaltmietpreise zwischen 2,50 Euro und 3 Euro kommt.
Es ist nicht ganz einfach noch neue Objekte zu finden. Sie dürfen ja nicht zu weit verfallen sein, müssen mit geringen Mitteln vermietbar gestaltet werden und sollten auch nicht zu teuer sein. Das sind Rahmenbedingungen, die nicht so einfach zu erfüllen sind. Aus diesem Grund haben wir auch noch mit der Deutschen Bahn geredet, da gibt es auch Objekte, die haben aber auch Knackpunkte. Das eine ist das Bahnkraftwerk an der Arno-Nietzsche-Straße im Bahndreieck. Das machte gar keinen schlechten Eindruck, aber dazu gehören zwei große Hallen, eine 600 und die andere knapp 1000 qm groß. Die Dächer sind alle pappgedeckt, wir müssten sie grundlegend erneuern, was einfach

Foto © Frank Dietze

Frank Dietze
15.03.1948 in Erfurt geboren
1969-1973 Städtebaustudium an der Hochschule für Architektur und Bauwesen (HAB), Weimar
1989 Promotion an der HAB
1973-1990 Büro des Chefarchitekten Leipzig
1991-2011 Stadtplanungsamt Leipzig, Leiter der Planungsabteilung Leipzig-West

zu teuer ist, obwohl die Objekte wunderschön sind. Zwei leerstehende Lockschuppen der Bahn an der Berliner Straße und Rackwitzer Straße sind noch im Gespräch. Beide sind äußerlich in Ordnung gebracht worden. Es sind Wärmeschutzfenster drin und die Dachdämmung und die Dachdeckung sind in Ordnung. Der Lockschuppen an der Rackwitzer Straße ist ein gewisses Kuriosum, dort hat die Deutsche Bahn für ihre eigenen Zwecke eine Sanierung vorgenommen. Als diese abgeschlossen war, hatten sich die Regularien geändert und die Tore dieser Lockschuppen waren auf einmal zu klein und zu schmal geworden, sodass dieses voll sanierte Objekt nicht in Betrieb gehen konnte. Das ist natürlich ein tolles Objekt und würde sich sehr gut eignen.
Allerdings ist da noch die Klärung der Altlastenfrage. Dort ist überall mit Altöl hantiert worden und es gab sicherlich nicht unbegründete Hinweise bezüglich der Schwermetallhaltigkeit der Böden.

Es gibt kein Gutachten?

Das versuchen wir gerade noch rauszufinden. Falls sich die Altlastenfrage als unproblematisch herausstellt oder sich die Bahn bereit erklärt, die Anlage vermietbar zu machen, kann man in weitere Verhandlungen gehen.
Ansonsten sind wir auf einer Suche nach leerstehenden Gründerzeithäusern, wir haben die gesamte Ostvorstadt und die Eisenbahnstraße untersucht, dort haben wir vor zwei Jahren noch knapp hundert leer stehende und unsanierte Objekte gefunden. Wohl wissend, dass die LWB ja Eigentümer dieser Objekte gewesen ist, haben wir dort nachgefragt. Die LWB hat uns gesagt, dass sie die Häuser alle verkauft hat. Und an den Häusern wird nichts gemacht. Das ist ein Hinweis, dass Leute, die auf die Wertsteigerung der Immobilien spekulieren dort gekauft haben und nicht beabsichtigen, was zu tun. Wenn man die Preisentwicklung von Wohnimmobilien bei gründerzeitlichen Objekten in den letzten drei, vier Jahren Revue passieren lässt, kann man feststellen, dass sich die Preise verdoppelt und verdreifacht haben. Man wundert sich allerdings, dass auch heute noch Industrieobjekte, denen man von außen eigentlich nicht ansieht, dass sie sich eignen würden, in solchen niedrigschwelligen Bereichen entwickelt zu werden. Zum Beispiel die Franz-Flemming-Straße 9, ein Objekt mit 3.500 qm , wird gerade hergerichtet, das hätte ich nie gedacht. Das Dach ist vor mehreren Jahren abgebrannt. Dort hat man inzwischen ein neues drauf gemacht und auch ein Konzept entwickelt, wie man das peu a peu wieder zum vollständig genutzten Objekt macht.

Ist das ein privater Eigentümer?

Ja, das ist ein privater Eigentümer. Interessant ist auch folgendes: In der Ostvorstadt gab es in diesem Baublock noch ein unsaniertes Haus, das nicht der LWB gehört. Unmittelbar daneben steht ein Haus von der alten Handelsschule. Der Eigentümer dieses Objekts hat gesehen, was da in seiner Umgebung losgeht und hat gesagt: Das mach ich auch.
Wir haben in Leipzig eine ganze Reihe Leute, die ohne diese überhöhte Renditeerwartung in solche Projekte hineingehen. Da sind fünf Akteure in der Ostvorstadt, die das jetzt machen und man merkt, das ist kein Risiko, weil die voll vermietet sind. Grundsätzlich bleibt dieses Marktsegment immer bestehen. Es wird immer Einsteiger geben, es wird immer prekäre Situationen in einer beruflichen Entwicklung geben, es

wird immer auch den Wunsch geben preiswert zu wohnen. Das sind auch immer Leute, die sich ein wenig selbst verwirklichen wollen, die es spannend finden, ein Haus mit aufzubauen, wo nicht alles schon vorgestanzt ist. Das macht Leipzig einfach spannend und davon profitieren wir auch überregional, wie man am jährlichen Einwohnergewinn sieht.
Wir sind an das ASW mit der Bitte herantreten, uns die Kontakte zu den Eigentümern solcher leer stehenden Objekte zu erleichtern. Weil mit immer mehr Immobilien spekuliert wird, haben wir uns überlegt, im Bereich des Neubaus etwas zu machen, mit gebrauchten Gebäudeteilen zu operieren und ähnliches. Wir untersuchen gerade aktiv inwiefern sich die Modulbauweise und Containerbauweise für solche Zwecke eignet. Ich habe gesehen, dass für ein Modul, das sind 2,5 x 6 Meter, 14 qm, mit 7.000 Euro Baukosten zu rechnen ist. Das würde bedeuten, dass man Baukosten von 500 bis 600 Euro pro qm realisieren könnte, womit wir im Prinzip von einer Halbierung der Baupreise, die normalerweise bei herkömmlichen Objekten entstehen reden. Wenn es möglich sein sollte ein 120 qm- Haus für 60.000 bis 80.000 Euro zu bauen, denke ich schon, dass man auf Mieten unter 5 Euro kommt, wenn der Mietbereich komplett schlüsselfertig übergeben wird.

Werden die Gründerzeithäuser im Osten, von denen Sie gesprochen haben, zum Wohnen genutzt, oder ist das Gewerbe?

Das ist überwiegend Wohnen. Das muss nicht so bleiben, weil es einen gewissen Umschlag bei solchen niedrigschwellig hergerichteten Häusern gibt. Natürlich ziehen Mieter, die da in dieser Startphase hineingehen, irgendwann auch wieder aus, wenn sie sich beruflich so entwickelt haben, dass sie sich das leisten können. So bleibt das eine Art Durchläuferplatz, wo immer dieses niedrigschwellige Angebot bestehen bleibt. Man kann natürlich nicht zu 100 % voraussagen, dass dieses Objekt, dass wir jetzt geerbpachtet haben in diesem Segment bleibt. Der Ansatzpunkt ist dennoch, einen möglichst großen Pool an solchen Objekten zu haben, die nur in diesem niedrigschwelligen Bereich agieren. Die gesunde soziale Mischung in den Gebieten damit nachhaltig zu unterstützen, ist auch ein großes Ziel.

Sind seit es den Stammtisch gibt schon neue Eigentümer dazu gestoßen?

Nein. Die Eigentümer in der Ostvorstadt, die sind natürlich im Moment mit ihren Objekten völlig ausgelastet, die sind aber auch locker angedockt. Da gibt es also ab und zu mal Kontakt. Und man muss feststellen, dass z.B. die Betreiber in der Ostvorstadt alle aus diesem kreativen Bereich kommen.
Wahrscheinlich ist diese Herkunft auch nicht unwichtig, wenn es darum geht, solche Objekte dauerhaft zu erhalten. Diese Leute muss man unterstützen indem man funktionierende Beispiele anbieten kann sowie Netzwerke, wo man sich austauschen oder auch Hilfestellung bekommen kann.

Sie sagen ja immer „wir“, aber letztendlich sind Sie sozusagen doch der harte Kern des Stammtisches?

Ich moderiere den Stammtisch und ob das ohne mein persönliches Engagement auch funktionieren würde, weiß ich nicht. Ich glaube auch,

dass die Nützlichkeit des Stammtischs von den Teilnehmern unterstrichen wird und wir haben sicherlich noch viel Arbeit vor uns.

Muss man inzwischen einfach die Immobilien nutzen, die zur Verfügung stehen, oder ist der Erfolg solcher niedrigschwelligen Projekte abhängig vom Stadtquartier?

Nein, also das kann auch die Georg-Schumann-Straße im Norden sein. Da haben die Stammtischteilnehmer noch keine Objekte. Diese Gegend werden wir bei Gelegenheit noch abgrasen, aber ich glaube es ist nicht mehr allzu viel übrig.

Welches Stadtviertel haben Sie noch so im Fokus, was könnten Sie sich noch vorstellen in naher Zukunft?

Man könnte sich noch die äußeren Stadtteile mit nennenswerten Gründerzeitanteilen anschauen. Und spannende Einzelobjekte wie das Gut Seehausen, was glaube ich noch nicht entwickelt ist. Aber ich weiß nicht, ob das für die Kreativen interessant ist dort draußen mit dem dörflichen Umfeld. Das ist auch nicht besonders gut erreichbar.

Angenommen, diese Altlasten in den Lokschuppen der Bahn würde es nicht geben: Was für ein Nutzerklientel könnten Sie sich da jetzt vorstellen?

Das sind interessante Fragen, die wir noch gar nicht bis zum Ende diskutiert haben, angesichts der unklaren Ausgangslage. Man kann natürlich in so einen Lokschuppen Container reinstellen oder Lager unterbringen. Man kann auch Sektoren abteilen mit leichten Wänden, die Raumhöhe liegt bei 8 Meter ungefähr.
Wir hatten auch gedacht, dass bei der Bahn noch mehr Objekte sind, aber das, was an geeigneten Immobilien da war, haben die inzwischen abgestoßen. Die Bahnhöfe sind bei dieser Gesellschaft aus Luxembourg gelandet, die auch viele Objekte in Leipzig gekauft hat und es passiert nichts.
Wir sind jetzt mit einem Bauträger im Gespräch, ob sich die Geschäftsführung vorstellen könnte, dass sie solche geeigneten Häuser kaufen und dann an die Betreiber erbverpachten. Das ist eine gute Geldanlage. Dafür muss man nichts weiter tun, weil die Erbpächter dann dafür verantwortlich sind.

Vielen Dank für das Gespräch!

8.3.9 Interview (2. Termin) mit Bertram Schultze

geführt von Jana Reichenbach-Behnisch (rb architekten)
Donnerstag, 26. März 2015, 15:00 Uhr

Nachdem ich Dich als Geschäftsführer der Baumwollspinnerei bereits zum Start des Forschungsprojekts interviewt habe, gibt es zum Abschluss des Projekts noch einige ganz konkreten Fragen zu Fördermitteln und schrittweisen Sanierung.
Erzähl doch bitte über das Finanzierungsmodell für die Halle 14 in der Spinnerei. Wie kombiniert Ihr hier Gemeinnützigkeit und Fördermittel?

Foto © Betram Schultze

Bertram Schultze
Projektleitung Entwicklung ehemaliges AEG Gelände, Geschäftsführer MIB Fünfte Investitionsgesellschaft mbH, Geschäftsführer Leipziger Baumwollspinnerei
Er lebt in Leipzig.

Beides spielt da zusammen. Die Halle 14 ist ein aus ökonomischer Sicht problematisches Gebäude. Erstens ist es riesig groß, zweitens versehen mit DDR-Isolierglasfenstern statt mit den guten alten Kastenfenstern. 2002/2003 haben wir beschlossen aus diesem Gebäude ein Zentrum für zeitgenössische Kunst und Kultur auf Basis der Gemeinnützigkeit zu machen, im Gegensatz zu der ansonsten kommerziellen Entwicklung in der Spinnerei. Halle 14 ist ein Modell, wo wir dieses Gebäude für 15 Jahre dem Gemeinnutz widmen und an einen Verein „Halle 14“, den wir selber auch mit gegründet haben, verpachten. Auf dieser Basis kann man städtebauliche Fördermittel von bis zu 85 % für bestimmte Baumaßnahmen bekommen. Wir haben 3 Bauabschnitten durchgeführt, einmal die Dachsanierung, die energetische Ertüchtigung für die Fassade und der größte Bauabschnitt war letztendlich die brandschutzrechtliche Ertüchtigung von dem Gebäude: Sprinkler, neues Treppenhaus, entsprechende Brandschutztüren usw. Im weiteren Innenausbau ist nichts mit Fördermitteln passiert. Letztendlich ist die Grundsubstanz des Gebäudes gesichert worden, bzw. ertüchtigt worden. Atelierausbau und Besucherzentrum, das ist alles gesondert und vor allem mit Eigenmitteln gelaufen.

Welchen Umfang hatten die Fördermittel für Halle 14 ungefähr?

2,8 Millionen insgesamt, knapp 700.000 von uns als notwendige Eigenmittel. 15 % sind grundsätzlich nicht förderfähig. Dann hatten wir damals die Situation, dass Leipzig eine schwierige Haushaltslage hatte und im Moment der schwierigen Haushaltslage kann man bei bestimmten Modellen kommunale Eigenanteile aus den städtebaulichen Fördermitteln übernehmen, zum Beispiel bei 15 Jahren Gemeinnutz, oder wenn man eine Stiftung des öffentlichen Rechts ist. Normalerweise ist das eine 33 % - Förderung von Bund - Land - Kommune - wobei die Kommune am Ende die Gelder steuert. Wenn die Kommune ihre Eigenmittel jedoch nicht bringen kann, was Leipzig über Jahre teilweise nicht konnte bei bestimmten Projekten, hat man die Möglichkeit als privater Unternehmer unter der Voraussetzung der Gemeinnützigkeit für 15 Jahre die 2/3 des kommunalen Anteils privat beizubringen. Somit muss die Stadt letztendlich gerade mal gute 10 % beibringen, aber zumindest die Fördermittel von Bund und Land kommen in vollem Umfang und gehen nicht an Leipzig vorbei.
Mit der Halle 14 sollten dem Verein natürlich eine entsprechende Heimat und entsprechende Möglichkeiten gegeben werden. Aber am Ende war der Verein, aus meiner Sicht, überfordert mit der Tatsache, dass er einerseits gute inhaltliche Arbeit machen sollte - deswegen hat man ihm ja auch diese großzügigen Flächen zu Verfügung gestellt. Auf der anderen Seite, war der Verein jetzt auch in Nöten sich

aus dem Haus heraus zu finanzieren. Der Grundgedanke war ja, dass der Verein untervermietet, auch wieder an gemeinnützige Träger, und sich dann in seinen Personal- und Verwaltungskosten über diese Nutzungsgebühren zu finanzieren. Das Projekt hat auch ein paar hehre Ziele verfolgt z.B. ein „Museum der Installationen“, wofür aber nie die richtigen Partner gewonnen werden konnten. Wir haben uns jetzt zwei Jahre den Leerstand mit angeguckt. Jetzt, wo wir nicht einmal mehr die Leerstandkosten bekommen, weil der Verein nicht weitervermietet, haben wir mit dem ASW und der Sächsischen Aufbaubank eine Vereinbarung herbeigeführt, dass wir 10 %, also ca. 1400/1500 qm der gesamtvermietbaren Fläche auch gewerblich vermieten können. Diese Flächen passen dann nicht in das ursprüngliche Konzept und sind in dem Fall eine GmbH. Dort ist aber auch ein maximaler Mietbetrag errechnet worden: wir sind zur Sächsischen Aufbaubank (SAB) gegangen und haben gesagt: Fördermittel schön und gut, aber wir haben 700.000 Eigenmittel drin und wir haben etliche Innenausbauten selber getätigt und stecken jetzt für den neuen Mieter auch nochmal 350.000 Euro rein.
Über eine „Kostenerstattungsbeitragsrechnung“ wurde ermittelt, welcher Anteil unrentabel ist. Dann hat die SAB gesagt: wenn ihr diese privaten Gelder hier reingesteckt habt und noch reinsteckt, dann könnt ihr eine Miete von, sagen wir mal 4,70 € maximal verlangen für diese Fläche. Wir können jetzt nicht völlig frei vermieten, aber das funktioniert auch so für uns in dieser Größenordnung. Ein anderes, oft gelebtes Beispiel ist, dass Kulturhäuser im Erdgeschoss eine Gastronomie haben, die alles nochmal ein bisschen mitfinanziert und das sind dann dort diese 10 %. Man hat das anscheinend schon sehr oft praktiziert und es ist jetzt in unserem Fall ein Ingenieurbüro und keine Gastronomie. Es ist jetzt auch von der SAB schriftlich bestätigt worden, dass das funktioniert.

Ja, aber das ist dann wohl trotzdem auch Verhandlungssache. Häufig ist die Fördermittelbindung ein Argument gegen solche Ausbauprojekte, weil die Betreiber dann nicht mehr wirtschaftlich arbeiten können. Interessant ist deshalb, dass ihr sagt, bei uns ist es völlig egal, ob 12 oder 15 Jahre Bindung, wir verpflichten uns ja sowieso. Wir wollen die Spinnerei zu einem „unendlichen“ Projekt machen. Wenn du sagst, dass alle Einnahmen wieder ins Projekt zurücklaufen und man es eigentlich komplett als gemeinnützig bezeichnen könnte: Was sagen dazu Eure potentiellen Finanziers?

Ja, da muss man natürlich gewillt sein, langfristig und nachhaltig zu denken. Hier ist man eigentlich schon auf den Hold fokussiert. Die Spinnerei ist bestimmt ein Sonderfall, weil einem hier auch als Eigentümer die Nutzung sehr wichtig ist. Man hat einen unglaublich hohen intellektuellen Ertrag und mit der MIB AG als Haupteigentümer auch eine starke Lobby, denn aufgrund dieser Entwicklung hat man durchaus Zugang zu anderen Objekten in anderen Märkten. Hier wird einfach in anderen Wertansätzen gedacht als nur in Euro und Cent, auf der anderen Seite kann es aber auch nicht sein, dass wir unter Wasser sind die ganze Zeit. Hier ist auf jeden Fall die schwarze Null und ein bisschen was obendrauf schon gut. Das, was obendrauf letztendlich da ist, geht wirklich ins Gelände, erschließt dadurch aber wiederum auch neue Mietflächen, was letztendlich ertragssteigernd ist. Also ich finde eine Fördermittelbindung über diesen bestimmten Zeitraum von

15 Jahren auch nicht ungerecht. Ein Dach und eine Sprinkleranalage, die halten einfach mal dreißig Jahre, natürlich entsprechend gewartet. Hier ist man als Gesellschaft zufrieden, wenn man in einem stabilen Niveau weitertuckern kann, auch wenn das hier auf niedrigen Mieten basiert und seiner Verantwortung, diese Liegenschaft zu erhalten, gerecht werden kann. Es kann auch mal sein, dass das an der einen oder anderen Ecke kippt. Wir haben zum Beispiel eine Entwässerung, die über 100 Jahre alt ist, da geht bestimmt auch die eine oder andere Million rein irgendwann. Ich glaube die Sache ist, dass wir insgesamt bei der Spinnerei über eine Spezialimmobilie reden, die eine öffentliche Wirkung entfaltet und für Leipzig als überregionaler Anziehungspunkt von großer Bedeutung ist. Die Spinnerei hat über die 15 Jahre, die wir hier sind, 4 bis 5 Millionen Euro Fördergeld bekommen. Die haben wir längst schon zurückgezahlt, also über Gewerbesteuern und Tourismus, aus der Hotellerie und so weiter, das hat sich für die Stadt drei Mal gelohnt.

Das war das Stichwort: Gewerbesteuer. Ein weiteres Argument der Kommunen ist, dass sie sagen: Wir nehmen ja durch die Freiberufler, wie z.B. Künstler keine Gewerbesteuer ein, weil die ja kein Gewerbe anmelden. Du sagst: In der Fachliteratur ist längst nachgewiesen, dass jede Stadt mit Kultur- und Kreativwirtschafts im Vorteil ist.
Nicht nur in Sachsen beobachten wir den Bedeutungsverlust der anderen Städte neben den Metropolen, mit Zulauf. Da kommt die Frage auf: Kann man dieses Aktivierungsprinzip wirklich übertragen?

Das ist ja eine komplexe Entwicklung, die über das Thema Kunst eine neue Art der Adressbildung geschafft hat. Ökonomisch spielt die Kunst da nicht wirklich eine Rolle, aber auch weil die Entwicklung insgesamt viel kapitalintensiver ist. In Nürnberg bist du schnell mit 1000 Euro Umbau- und Sanierungskosten auf dem Quadratmeter dabei, auch weil du eben für entsprechende Unternehmen und Firmen ausbaust, insbesondere für die Universität in den letzten Jahren, das sind hohe Ansprüche.

Seid Ihr für die Universität wirklich nur bei 1000 Euro pro qm?

Es kommt drauf an, wenn wir ein Chemie-Labor bauen, sind wir auch mal bei 3000 Euro, es kommt immer darauf an, aber dann ist das Büro nebenan ein bisschen günstiger. Es ist immer schwierig, solche Sachen pauschal zu beantworten. Auch von dem, was du dann als Qualität ablieferst, über all die neuen Wärmeschutzgeschichten usw. immer nach neuester EneV.
Aber es ist eben auch eine Quartiersentwicklung und man hat es geschafft eine eigene Lage draus zu machen, unabhängig von der Lage in der Stadt. Dass du es schaffst aufgrund deiner Größe und Komplexität unabhängig von den üblichen Lagekriterien ein Anziehungspunkt und ein guter Standort zu werden. Auf dem Gelände der AEG in Nürnberg sind die Unterschiede etwas spröder und größer. Da hast du von Großunternehmen und Universitäten, die tausende Quadratmeter dort haben und im Kontrast das kleinteilige Künstleratelier. Das ist fast nochmal ein Tick spannender als hier in Leipzig, vielleicht nicht für den Besucher, aber insgesamt fürs heterogene Zusammenleben ist es interessant. In Nürnberg haben wir gar keine Fördermittel, aber die Stadt Nürnberg hat uns ein Objekt abgekauft, wo sie jetzt selbst eine große

Kultureinrichtung baut mit städtebaulichen Fördermitteln, das wäre wohl in einem Mietmodell so nicht möglich gewesen.

Wie viel Prozent sind das dann vom kompletten Komplex an AEG?

Das sind etwa 4000 qm. Insgesamt gibt es ca. 20.000 qm Nutzfläche. Aber es sind auch einfach gute Signale, dass eine Stadt an einen glaubt, dass man Standorte entwickelt. Wobei das auch lange dauert, dort ist die Stadt immer noch mit dem Kern des Gebäudes beschäftigt, jetzt, nach sieben Jahren.
Es ist eines der letzten Gebäude, das noch nicht entwickelt ist. Es gibt ja diese schöne Geschichte von dem Operndorf bei Ougadougou in Burkina Faso von Schlingensief wo letztendlich alles da ist, nur das Opernhaus ist noch nicht fertig, aber die Schule und das Krankenhaus, alles da, alles fertig. Dieser Ansatz ist ziemlich interessant, dass man eigentlich nur die Idee braucht und gar nicht wirklich das Ding, um den Rest herbeizuführen.

Noch eine Flächenfrage zum schrittweisen Ausbau: Hier in der Spinnerei sind ungefähr 30 % der Flächen noch nicht ausgebaut?

Ja, wir haben ca 80.000 qm Nutzfläche und haben jetzt noch 12.000 qm, die wir noch ausbauen müssen.

Und man kann von 14 Jahren Ausbauzeit sprechen? Das heißt, man muss den Mietern, die dann schon da sind natürlich auch eine gewisse Art von Baustelle zumuten. Wer nimmt sowas überhaupt in Kauf?

Probleme habe ich in Leipzig noch nie erlebt. In Nürnberg haben wir das gleiche, es ist ganz selten, dass es da Probleme gibt. Klar, wenn du direkt an der Einheit bist und du hast mal ganz schwere Baumaßnahmen, dann stimmst du es mit den Mietern ab. Aber das ist nur bei schweren Abbrucharbeiten, Bohrungen oder sonst was.

Keine Mietminderungsanfragen wegen Baulärms?

Gar nicht. Wenn man immer alle mit auf die Reise nimmt, dann kommt man gut klar. Ich erlebe es auch ganz oft, wenn neue Mieter hier aufschlagen, dass die aus Verhältnissen kommen, wo es anscheinend zwangsläufig eine Gegnerschaft gibt zwischen Mietern und Vermietern. Bei uns war das schon immer ein Miteinander. Gut wird es nur, wenn beide ihre Interessen an einem Standort verwirklichen können, das ist ganz klar.

Für den weiteren Ausbau in der Spinnerei würde es das Konstrukt Halle 14 in der Förderung gar nicht mehr so geben. Was schwebt Euch da jetzt so vor im Hinblick auf Kreativität im Umgang mit Fördermitteln?

Wenn Leipzig keine schwierige Haushaltslage mehr hat, könnte die Kommune sinnigerweise ihre Eigenanteile selber bringen. Interessant für uns bleibt die gemeinnützige Widmung. Wir haben jetzt z.B. vor, in der Halle 7 ein Theaterhaus zu etablieren. Dadurch, dass wir schon so einen hohen Eigenanteil investiert haben, haben wir Mietpreise in einer gewissen Höhe. Das ist natürlich auch ein kritisches Ding, wenn du ein Theaterhaus baust, mehr Spezialbau kann man sich kaum vor-

stellen. Du nimmst Säulen raus, du hebst das Dach an usw. Da find erstmal eine Nachnutzung, ohne noch mal zu investieren. Deswegen haben wir auch gesagt: Die Stadt muss dort selber 15 Jahre mieten und dann eben untervermieten an ihre freien Theater. Das ist ein wichtiger Schritt. Wenn jetzt die Fördermittel einbrechen sollten, wäre das natürlich tragisch, die hatte ich eigentlich nie als Problem gesehen. Ich habe mich vielmehr gefragt: Wie binde ich meinen Nutzer lang genug, um das auch zu erfüllen? Jetzt ist diese Hürde genommen, jetzt tut sich da die andere auf.

Habt Ihr auch überregional ein neues Projekt in Planung?

Wir haben in Hamburg in Rotenburg ein kleines Kraftwerk gekauft, so 15.000 qm in der Nutzfläche. Für den Hamburger ist da schon eher eine No-Go Area, das Areal war extrem schwer vom Bombardement betroffen und das Kraftwerk ist eines der wenigen historischen Objekte dort. Aber Rotenburg ist ein Entwicklungsgebiet für Hamburg, das ist gewiss. Man muss mittlerweile glaube ich schon mit ein paar Jahren Akquise rechnen bei bestimmten Objekten. Übernächste Woche bin ich in Rüsselsheim, dort geht es um das Opel-Altwerk. Das Werk ist schon ziemlich schön und gut erhalten. Aber man muss das ja auch persönlich noch managen können!

Ein guter Schlusssatz – vielen Dank für das Gespräch!

8.4. Interviews (Auszug)

8.4.1. Interview mit Franziska Möbius

geführt von Yvonne Krumbiegel (rb architekten)
Montag, 22. Juli 2013, 10:00 Uhr

Franziska Möbius
geboren in Eisenach/ Thüringen, ist bildende Künstlerin mit den Schwerpunkten Kunst im öffentlichen Raum sowie Malerei. Sie studierte Malerei/ Textil an der „Burg Giebichenstein“ in Halle an der Saale. Sie lebt und arbeitet in Leipzig.

DAS UMFELD:
Seit mittlerweile zehn Jahren lebe und arbeite ich in Leipzig. Die Stadt bietet aus meiner Sicht vielfältige Möglichkeiten für Künstler. Ich bin aus dem Osten der Stadt in ein Atelier im Westwerk gezogen, weil ich mir vor allem Kontakte und Ateliergemeinschaften erhoffte. Das Umfeld der Kreativen würde ich als anregendes, distanziertes Nebeneinanderher beschreiben. Der lose Kontakt ist sehr angenehm, anregend und motivationssteigernd, er kann aber auch zu konkreter, gemeinsamer Arbeit führen. Es kommt sehr auf einen selbst an, die Chancen auch wahrzunehmen. Der Raum selbst ist groß, hoch und hat eine angenehme Atmosphäre. Er hat keine Heizung, so dass man sich im Winter etwas behelfen muss oder ich muss zu Hause arbeiten. Mit diesem Kompromiss kann ich gut leben, zumal es meinem Arbeitscharakter entspricht. Zu Hause kümmere ich mich z.B. um Entwürfe am Computer, oder plane Projekte, während das Atelier Werkstattcharakter hat. Hier werden Entwürfe umgesetzt, was wiederum zu Hause nicht zu realisieren ist. Da ich viel im öffentlichen Raum arbeite, ist diese Arbeitsplatzteilung sehr sinnvoll.

DIE KREATIVWIRTSCHAFT:
Künstler sind eigentlich auch nichts anderes als andere Berufsgruppen. Aber das Wort Kreativwirtschaft finde ich schwierig. Wir haben mal als Künstler versucht, diese „Kreativwirtschaft“ zu definieren. Unserer Meinung nach sind das eher die Leute „um die Kunst herum“, also nicht die Künstler selbst, sondern jene, die damit Geld verdienen. Künstler selbst verdienen ja eher weniger, aber der Fotograph verdient Geld, der Layouter, der Webdesigner, der Druckbetrieb, die Milieukneipe, alle möglichen Kunsthandwerker, die Veranstalter oder die Vermieter der Räumlichkeiten. Alle profitieren letztlich von den Künstlern und damit meine ich nicht nur die Maler sondern auch die Dichter oder die darstellenden Künstler. Klar, die Kreativwirtschaft stellt am Ende die Verbindung zum Publikum her, so wie ein Galerist. Aber aus unserer Sicht sollten die Künstler mehr davon abbekommen.

8.4.2. Interview mit Juri Kuther

geführt von Yvonne Krumbiegel (rb architekten)
Mittwoch, 24. Juli 2013, 10:00 Uhr

DAS UMFELD / DER STANDORT:
„Die Feinkost ist als Insel zu sehen, dank des Genossenschaftsmodells. Hochschulnähe war ein wichtiger Faktor, aber im Norden Leipzigs könnte man sich das genauso vorstellen, da das Potential da ist und zudem auch wachsen wird." „Auch mit der Stadt lässt sich reden." Das Potential, Kontakte in der Stadtverwaltung zu haben, nutzt der Verein aus. Bezüglich des Denkmalschutzes wurden viele Gespräche vor Ort und mit Planmaterial geführt. Juri Kuther stellt die Wichtigkeit der Kommunikation mit Behörden heraus – bestenfalls von Beginn an.

KREATIVWIRTSCHAFT
„Kreativwirtschaft ist generell so ein Ding. Da wird dann wieder versucht über eine Definition zu rahmen, was eigentlich gar nicht funktioniert. Kreativ und Wirtschaft das ist ja schwer zueinander zu bringen. Ich finde es albern. Weil wenn wir hier knallhart versuchen zu wirtschaften, dann ist es nicht mehr das was wir wollen. Ich glaube, die Leute aus dem Kreativsektor sagen, sie seien in der Kreativwirtschaft unterwegs. Cool, wir können kreativ produzieren. Die Leute, die diesen Begriff auf der Wirtschaftsseite benutzen, nutzen ihn so, dass sie positive Zahlen haben. Ich glaube, das beißt sich. Ich glaube, der wirtschaftliche Part ist für Stadtentwicklung erst entstanden, wenn alles soweit vermietet ist und sich trägt. Und ich glaube, der Kreative Bereich sieht Stadtteilentwicklung, wenn die Leute ihr Ding machen können und dort leben können. Von mir aus auch, dass es reinregnet. Aber mittlerweile wird nicht mehr über das Problem gestritten, sondern über die Definition. Im Endeffekt haben die Leute Ideen, aber kein Kapital und keine Räumlichkeiten. Wenn man dies zur Verfügung stellt, könnten sie sich auch entwickeln. Als Maler, Bildhauer dauert es nun mal vier fünf Jahre bis man seine Liebhaber hat. Das braucht nun mal ein riesiges Back-up. Das ist das, woran der BBKL auch arbeitet. Das kann nicht sein, dass ein Maler, aufgrund einer schlechten Auftragslage arbeitslos gemeldet ist und das Amt ihm das Wohngeld streicht, weil er zu viel Fläche hat. Aber hallo, er ist ein Maler, er braucht ein Atelier. Ich glaube, da gibt es ein Konflikt.
Wenn man Ateliers zur Verfügung stellt, dann ist die Zielgruppe der Ateliersuchenden enger als im sozialen Wohnungsbau. Die Frage ist dennoch, ob das aus der Stadt oder von den Leuten passieren muss. Ich glaube, es wäre gut, wenn es von den Leuten kommt und die Stadt ein Back-Up gibt. Es wäre gut, ein Bewusstsein zu Themen wie Denkmalschutz und Umnutzung zu schaffen

Juri Kuther
ist Dipl.-Ing. Architektur, Vereinsmitglied und Sprecher „Offene ArchitekTür" e.V.
Der Verein Offene ArchitekTür e.V. betreibt „Öffentlichkeitsarbeit für Architektur allgemein und für Kreative". Architekturstudenten der HTWK Leipzig wurden über Prof. Ronald Scherzer-Heidenberger auf die Feinkost aufmerksam gemacht. Mit „naiven Enthusiasmus" gingen sie zunächst an das Projekt, Räume zu schaffen, heran. Seit drei Jahren wird nun umgebaut. Derzeit zählt der Verein ca. 20 Mitglieder, die aus unterschiedlichen Fachrichtungen kommen. Der Verein „Offene ArchitekTür" ist Mieter bei der Kunst- und Gewerbegenossenschaft Feinkost eG.

8.4.3. Interview mit Ariane Jedlitschka

geführt von Yvonne Krumbiegel (rb architekten)
Dienstag, 30. Juli 2013, 10:00 Uhr

Ariane Jedlitschka
ist Mitbegründerin der Essential Existence Gallery (Projektraum im Westwerk, Karl-Heine-Straße, Leipzig) und des Vereins Helden wider Willen e.V.

STRUKTUR

Der Verein setzt sich für Gruppenaktivierung ein, stellt Netzwerke her und kann daher selbst nur aus dem Verknüpfen bestehen. Für Ariane Jedlitschka spielen das Umfeld und ihre (persönlichen) Kontakte eine sehr wichtige Rolle für ihre Arbeit und für ihre Projekte. Aufgrunddessen bietet die Form eines Vereins den Vorteil „um unabhängig vom Raum zu geistigen Ideen zu kommen.“, was zur Folge zahlreiche Synergieeffekte nach sich zieht. Die Stadt als Umfeld, Leipzig als inspirierendes Elements bietet Erfahrungsräume, bestenfalls mit ausreichend vorhandenen Freiräumen ermöglicht größeres Denken und Mitgestaltungsmöglichkeiten. Die Leute sollen vom Verwalten zum Gestalten kommen.

KREATIVWIRTSCHAFT

Ariane Jedlitschka ist im Vorstand „Kreatives Leipzig“. Der Verein unterteilt die Kreativwirtschaft in 11 Teilbranchen. Ariane Jedlitschkas Definition von Kreativwirtschaft lässt sich nicht in Branchen benennen. Denn es besteht ein „großer Spagat zwischen denjenigen, die Umsätze haben und denjenigen, die keinen haben“. Es sitzt kein Architekt im Verein. Kreatives Arbeiten funktioniert für sie im Interdisziplinären. Für Ariane Jedlitschka sind Kreativwirtschaftler Menschen, die mit Kreativität wirtschaften „Ein recht unklares Feld im Allgemeinen. Eine Branche, die von irgendwo entworfen wird.“*

** Aktuelles Projekt im Leipziger Osten mit dem Aufruf, in welchem die Idee für den Piloten „Honorary Hotel & HAL Residency - Ein Netzwerk unterstützt Städte“ gefördert wird siehe Link:*
http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/DE/Projekte/Projektaufruf/ProjektaufrufZusammenleben/projektaufruf_node.html

8.4.4. Interview mit Roman Grabolle und Monika Rohde
Montag, 05. August 2013, 16:00 Uhr

DAS UMFELD
Als 2008 die erste Etage in der Georg-Schwarz-Straße 9 gekauft wurde, war die Gegend noch ziemlich öde und unattraktiv. Inzwischen gewinnt die Georg-Schwarz-Straße immer mehr an sozialer, kultureller und stadtbaulicher Bedeutung. Wir wünschen uns, dass die Straße nicht zum „Hipster-Viertel“ wird, dass unsere Diversität bestehen bleibt und kein Still- und Schönerwerden eintritt.

KEINE (ZWISCHEN)NUTZUNG
2008 mietete eine Gruppe Schweizer, die wegen der günstigen Immobilienpreise nach Leipzig kamen, in der Georg-Schwarz-Straße 9 die erste Etage an und eröffneten im Erdgeschoss einen Kulturraum für die Umgebung. 2009 entstand dann KunZstoffe e.V., der Laden wurde weiter ausgebaut. Kurz darauf wurde durch Erbpacht das Nachbargebäude Nr. 7 von der LWB erworben. Ein großer Teil dieses Gebäudes wurde als kleine Ateliers und Werkstatträume für, wie wir sie nennen, „ManufakturistInnen“ ausgebaut. Überlegungen, wie weitere Gebäude erworben werden könnten, führten zur Gründung der Wohnungsgesellschaft Central LS W33 GmbH. Eine GmbH ist eine einfache und überschaubare Rechtsform, die uns erlaubt, Objekte im Kollektiv zu erwerben. Diese Gesellschaft kaufte weitere Nachbarhäuser und vermietet diese an Hausvereine, welche wiederum die Gebäude in Eigenleistung ausbauen und sanieren. Wir wollen keine Zwischennutzung, sondern, dass das, was wir machen, Bestand hat. Unsere Freiheit erkaufen wir uns mit Zeit. Das limitiert natürlich unsere Zielgruppe, denn nicht jeder bringt genug Zeit mit, um sich aktiv in den Wohnvereinen zu engagieren. Es gibt massenhaft Anfragen nach einzelnen Wohnungen, aber es gibt keinen Platz mehr. Bei den Läden passen wir auf, dass sie an Leute vergeben werden, die zu unserem Konzept passen. Unser Ziel ist es immer die Hälfte des aktuellen Mietspiegels zu haben. Inzwischen werden viele der Räume kulturell genutzt, die Kleinteiligkeit beginnt sich aufzulösen.

Roman Grabolle
ist wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Universität Leipzig. Monika Rhode ist selbstständige Lektorin. Beide arbeiten ca. 20 Stunden pro Woche ehrenamtlich für KunZstoffe e.V. und WGmbH Central in der Georg Schwartz-Straße in Leipzig. Beide leben und arbeiten in Leipzig.

8.4.5. Interview mit Jana Betscher und Ralf Kukula

geführt von Jana Reichenbach-Behnisch und Yvonne Krumbiegel (rb architekten)
Mittwoch, 11. September 2013, 15:00 Uhr

Jana Betscher
geb. 1962, Studium der Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Diplom-Sozialwirtin, univ. ist Herausgeberin des DRESDNER Kulturmagazins. Sie ist Initiatorin und Sprecherin der IG Kraftwerk Mitte und lebt und arbeitet in Dresden.

Ralf Kukula,
geb. 1962, studierte Animationsfilm und ist Gesellschafter-Geschäftsführer der Firma Balance Film. Der Filmemacher und Regisseur ist Initiator und Sprecher der IG Kraftwerk Mitte und lebt und arbeitet in Dresden.

DIE IG KRAFTWERK MITTE

Die Idee hinter der Interessengemeinschaft Kraftwerk Mitte wurde 2010 geboren und schnell kristallisierte sich das Ziel heraus: Neben der Ansiedlung der beiden Theater Staatsoperette Dresden und tjg. theater junge generation Vertreter der Kreativwirtschaft anzusiedeln und auf der ehemaligen Industriebrache des Heizkraftwerkes Mitte ein beispielhaftes synergetisches Cluster der Kultur und der Kreativwirtschaft zu etablieren.

Daraufhin haben sich ca. 70 Unternehmen und Projekte innerhalb der IG zusammengefunden, von der „Bildenden Kunst bis zum Möbeldesigner“. Verhandlungen mit der DREWAG, der Eigentümerin des Geländes, wurden aufgenommen und parallel dazu mit den Verantwortlichen in Stadtverwaltung und Stadtrat eine politische Mehrheit geschaffen, die sich für das Projekt begeisterten. Diese Mehrheit konnte im Laufe kurzer Zeit ausgebaut werden, so dass sich auch die Oberbürgermeisterin persönlich hinter das Kreativwirtschaftprojekt Kraftwerk Mitte stellte.

AKTUELLER STAND

Zwar ist es der IG Kraftwerk Mitte gelungen, „Kreativwirtschaft“ überhaupt zum Thema in Dresden gemacht zu haben, dennoch reichte der lange Atem bislang nicht, die selbstgesteckten Ziele zu realisieren. Dies liegt vorrangig in dem Mangel an Erfahrungen im Umgang mit den Belangen und Bedürfnissen der Kreativwirtschaft seitens der DREWAG begründet, die zudem über keinerlei Referenzen für die Entwicklung solcher Immobilien verfügt. Entsprechend schwierig gestaltet sich die Kommunikation und vonseiten der DREWAG ist inzwischen jegliches Engagement erlahmt, sich der stadtplanerisch vorbereiteten Ansiedelung der Kreativwirtschaft ernsthaft anzunehmen. Es ist der DREWAG auch nicht gelungen, über einige Mieter aus dem öffentlichen Bereich hinaus, private Investoren oder Mieter zu gewinnen.

So war es in letzter Zeit ruhig geworden um das „Zukunftsprojekt Kraftwerk Mitte“. Erst jetzt wieder, etwas mehr als ein Jahr vor der geplanten Eröffnung der beiden Theater, wird wieder verstärkt die Frage gestellt, ob es denn eine Visitenkarte von Dresden sein kann, wenn Theaterbesucher an immer noch ruinösen Gebäuden vorbei in ein Brachgelände geführt werden.

8.4.6. Interview mit Susanne Kucharski-Huniat

geführt von Jana Reichenbach-Behnisch (rb architekten)
Dienstag, 17. September 2013, 11:00 Uhr

KREATIVWIRTSCHAFT UND STADTVERWALTUNG

Der englischen Definition nach beinhaltet Kreativwirtschaft elf Branchen. Die Stadt Leipzig hat sich auf sieben der elf Branchen fokussiert. In der Stadtverwaltung beschäftigt sich das Amt für Wirtschaftsförderung federführend mit dem Thema der Kreativwirtschaft. Bei dem Projekt Creative Cities hat das Kulturamt eine Vorreiterrolle übernommen, sodass es jetzt eine Art Gewaltenteilung mit der Wirtschaftsförderung gibt. Insgesamt gibt es jetzt eine engere und effizientere Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Abteilungen der Stadtverwaltung. Kurze Wege und bestimmte Ansprechpartner bleiben auch nach Abschluss des Projekts bestehen. Das Kulturamt steht in engem Kontakt mit Interessenverbänden freischaffender KünstlerInnen, wie z.B. dem BBKL oder der Bandcommunity. Außerdem gibt es eine enge Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement, wodurch die Arbeit der Kreativen aktiv in Stadtentwicklungskonzepte integriert werden kann.

DIE RAUMFRAGE

In den 1990er Jahren hatte das Kulturamt ein eigenes Atelierförderprogramm, welches ausgelaufen ist, dann gab es viele Jahre keinen Bedarf an Vermittlung von Ateliers. In den letzten zwei Jahren hat sich eine schwierige Situation für Künstlerinnen und Künstler vor allem im bildkünstlerischen Bereich ergeben, weil große, private Projekte wie in der Erich-Zeigner-Allee- nicht mehr so weiter geführt werden konnten, was oft daran liegt, dass das Durchsetzen der aktuellen Brandschutzauflagen die Besitzer an ihre finanziellen Grenzen bringt. Das Kulturamt sieht sich da in der Verantwortung und vermittelt zwischen den Betroffenen und relevanten Ämtern der Stadtverwaltung. Heute ist ein Ateliermanagement aus dem Kulturamt heraus nicht mehr möglich, da die notwendigen personellen und monetären Ressourcen fehlen. Es gibt jetzt eine Datenbank des BBKL, worüber Vermieter und Suchende einander kontaktieren können. Es gibt außerdem durch die Präsenz des Themas in der Öffentlichkeit und in den Medien zahlreiche Angebote der privaten Eigentümer. Außerdem haben sich die Interessenverbände über die Jahre so entwickelt, dass sie diese Aufgabe übernehmen können. Das Kulturamt fördert die Verbände institutionell, das heißt es sichert den Rahmen für ihre Arbeit.

Susanne Kucharski-Huniat
ist seit Februar 1994 Leiterin des städtischen Kulturamtes. Seit 1990 war sie als Kommunalpolitikerin im Stadtrat Leipzig tätig. Sie begleitete und gestaltete somit von Anfang an den Neuaufbau der Stadtverwaltung und die Etablierung eines freien Stadtrates nach der ersten freien Kommunalwahl zu Beginn der 1990er Jahre. Sie lebt und arbeitet in Leipzig

Teil 9 // Anhang

9.1. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft Kulturwirtschaft Sachsen: *Erster Kulturwirtschaftsbericht für den Freistaat Sachsen 2008,* Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit, Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst, 2008

Badeschneider, Kerstin; Dr. Heinker, Helge-Heinz. *Wirtschaftsbericht 2014*: im Auftrag der Stadt Leipzig (Dezernat für Wirtschaft und Arbeit), 2014

Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi). *Initiative Kultur- und Kreativwirtschaft. Die Stadt und ihre Kulturwirtschaft – Neue Wege der Zusammenarbeit. Eine Veranstaltung in Kooperation mit dem Deutschen Städtetag.* Hamburg: Vagedes & Schmid GmbH, 2010

Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi): *Monitoring zu ausgewählten wirtschaftlichen Eckdaten der Kultur- und Kreativwirtschaft 2012*. BMWi (Herausgeber) 2014

BMBF Datenportal. *Weltmarktrelevante Patente: Deutschland, EU, Japan und Vereinigte Staaten (1999-2010)*: www.datenportal.bmbf.de/portal/de/B31.html 2012

Deutsches Patent- und Markenamt. *Jahresbericht 2014*. Berlin: Lex Lingua GmbH, 2014

Dütthorn, Peter: *Statistisches Jahrbuch 2013. 44. Band*: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen (Herausgeber). Leipzig, 2013

Europäische Metropolregion München (EEM) e.V., Söndermann, Michael: *Datenreport zur Kultur- und Kreativwirtschaft der Europäischen Metropolregion München (EMM*), 2012

Eichhorst, Werner; Tobsch, Verena. Flexible Arbeitswelten. *IZA Research Report No. 59*: im Auftrag der Bertelsmann Stiftung. 2014

Florida, Richard. *The Rise of the Creative Class*. New York: Basic Books, 2002

Freie Presse Chemnitz. *Chemnitzer Brachen werden neu aufgelistet.* Vom 03.02.2015: http://www.freiepresse.de/LOKALES/CHEMNITZ/Chemnitzer-Brachen-werden-neu-aufgelistet-artikel9104387.php# (21.05.2015)

Hassler, Uta. *Das Verschwinden der Bauten des Industriezeitalters: Lebenszyklen industrieller Baubestände und Methoden transdisziplinärer Forschung*. Tübingen: Wasmuth, 2004

Uwe Sujata, Antje Weyh ,Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) Sachsen: *Die sächsische Kultur- und Kreativwirtschaft als Arbeitgeber,* 2013

Industrie- und Handelskammer Dresden (IHK). *Gewerbemieten im Kammerbezirk Dresden*. Dresden, 2014

Industrie- und Handelskammer Leipzig (IHK). *Gewerberaum-Mietspiegel 2013. Mietübersicht über Gewerberäume im Bezirk der IHK zu Leipzig.* Leipzig, 2013

Kommission europäisches Parlament, 2012: *Die Kultur- und Kreativwirtschaft als Motor für Wachstum und Beschäftigung in der EU unterstützen*

Küchler-Krischun, Joanna; Walter, Alfred Maria. *Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt*: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Referat Öffentlichkeit (Herausgeber). Paderborn: Bonifatius GmbH, 2007

Menzel, Thomas; Henze, Magrit; Geißler, Katrin; Gillis, Cornelia. *Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) Gebiet „Ortsteilzentrum Deuben“*. Erste Fortschreibung und Gebietserweiterung. Im Auftrag der Großen Kreisstadt Freital. 2012

Muscheler, Ursula. *Die Nutzlosigkeit des Eifelturms. Eine etwas andere Architekturgeschichte*. München: Beck, 2008

Reichenbach-Behnisch, Jana. *Konservierung, Erhaltung und Leerstandsmanagement von wertvoller Bausubstanz durch Nutzerbeteiligung mittels der vier Grundmodelle Verkauf – Miete – Pacht – Leihe*: im Auftrag des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung. Bonn, 2008

Ripsas, Sven; Schaper, Birte; Nöll, Florian. *Deutscher Startup Monitor 2013*: Bundesverband Deutsche Startups e.V.; Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin (Herausgeber). 2013

Schautz, Jörg-Peter. Interview vom 06.02.2015, Tapetenwerk in Leipzig

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung Berlin: *Auswertung der Berliner Wirtschaftsdaten für die Jahre 2010/11*

Söndermann, Michael; Backes, Christoph; Dr. Arndt, Olaf; Brünink, Daniel. *Kultur- und Kreativwirtschaft: Ermittlung der gemeinsamen charakteristischen Definitionselemente der heterogenen Teilbereiche der „Kulturwirtschaft“ zur Bestimmung ihrer Perspektiven aus volkswirtschaftlicher Sicht:* im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, 2009

Söndermann, Michael: *Monitoring zu ausgewählten wirtschaftlichen Eckdaten der Kultur- und Kreativwirtschaft 2010. Kurzfassung*: Bundeministerium für Wirtschaft und Technologie (Herausgeber), 2012

Stadt Leipzig: *Konzeptioneller Stadtteilplan (KSP) für den Leipziger Westen - Präzisierung und Erweiterung 2009, 2010*

Statista. *Prognose zur Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland bis zum Jahr 2030 nach Regionen (in Quadratmeter)*: http://de.statista.com/statistik/daten/studie/155747/umfrage/prognose-der-wohnflaechenentwicklung-bis-2030/ (21.05.2015)

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen. *Bevölkerung am 9. Mai 2011 nach demografischen und sozioökonomischen Grundmerkmalen*. Freital, Stadt. 2013

Statistisches Bundesamt: *Internationale Bildungsindikatoren im Ländervergleich. Ausgabe 2014 Tabellenband*: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Herausgeber). Wiesbaden, 2014

Statistisches Bundesamt: *Kurzfinanzbericht 2012*: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Herausgeber). Wiesbaden, 2012

Statistisches Bundesamt: *Internationale Bildungsindikatoren im Ländervergleich*: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Herausgeber). Wiesbaden, 2013

Umweltbundesamt: *Presseinformation Nr. 37/2008. Grenzen setzen für Asphalt und Beton*: http://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/press/pd08-037.pdf (21.05.2015)

Wehler, Hans-Ulrich. *Deutsche Gesellschaftsgeschichte, Band 2*. München: Beck, 2008

Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung GmbH (ZEW), Frauenhofer-Institut für System- und Innovationsforschung ISI. *Monitoring zu ausgewählten wirtschaftlichen Eckdaten der Kultur- und Kreativwirtschaft 2012*: im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi), 2013

9.2. Quellen - Internet

§ 1 PartGG Voraussetzungen der Partnerschaft: http://dejure.org/gesetze/PartGG/1.html (18.05.2015)

§ 18 Einkommenssteuergesetz (EStG): http://www.gesetze-im-internet.de/estg/__18.html (18.05.2015)

2000-Watt Gesellschaft. *In der 2000-Watt-Gesellschaft...*: http://www.2000watt.ch/ (18.05.2015)

Baubook GmbH: http://www.baubook.at/ (19.05.2015)

Beckmann Klaus J.; Gies, Jürgen; Thiemann-Linden, Jörg; Preuß, Thomas. *Leitkonzept - Stadt und Region der kurzen Wege, Gutachten im Kontext der Biodiversitätsstrategie:* Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Herausgeber). Dessau-Roßlau, 2011

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). *Laufende Stadtbeobachtung* – Raumabgrenzung: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/StadtGemeindetyp/StadtGemeindetyp2012.html (18.05.2015)

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie. *Gemeinsame Pressemittteilung vom 16.10.2013: Bundesregierung verabschiedet neue Energieeinsparverordnung*: http://www.bmwi.de/DE/Presse/pressemitteilungen,did=598360.html (19.05.2015)

Bundestransferstelle Stadtumbau Ost: http://www.stadtumbau-ost.info/index.php?request=/service/glossar/detail.php?wort1=Leitbild (07.07.2014)

Daldrup Lütke, Engelbert. *Die perforierte Stadt – neue Räume im Leipziger Osten*. In: Information zur Raumentwicklung Heft 1./2.2003

Duden. *Stichwort: Denkmal*: http://www.duden.de/rechtschreibung/Denkmal (18.05.2015)

Di Falco, Daniel. *Der Schuhkönig von Möhlin*. ZEIT online, Ausgabe 51/2012: http://www.zeit.de/2012/51/Thomas-Bata-Schweiz (18.05.2015)

Die STEG Stadtentwicklung GmbH. *Freital – junge Stadt mit alter Geschichte*: http://www.stadt-erneuerung.de/sachsen/freital.html (19.05.2015)

EnEV 2009 – Energieverordnung für Gebäude – Verordnungstext. *Abschnitt 6 § 24 Ausnahmen*: http://www.enev-online.org/enev_2009_volltext/enev_2009_24_ausnahmen.html (19.05.2015)

Fab Academy. *Fab Lab FAQ:* http://fab.cba.mit.edu/about/faq/ (18.05.2015)

Gabler Wirtschaftslexikon. *Stichwort: Branche*. Springer Gabler Verlag (Herausgeber):

Handelskammer Hamburg (HK HH): *Umsatzsteuerstatistik zur Kreativwirtschaft Hamburg,* www.hk24.de (02.03.2015)

http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/1210/branche-v9.html (18.05.2015)

Gabler Wirtschaftslexikon. *Stichwort: Verband*: Springer Gabler Verlag (Herausgeber):
http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/55084/verband-v9.html (18.05.2015)

Immobilienscout 24: www.immobilienscout24.de (02.03.2015)

Immowelt: www.immowelt.de (02.03.2015)

info der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, http://www.stadtumbau-ost.info/index.php?request=/service/glossar/detail.php?wort1=Leitbild (07.07.2014)

Kreative Produktionsstädte. *Frageforum Kreative Produktionsstädte:* http://www.kreative-produktionsstaedte.de/forum/forum2-umfragen-zur-forschungsarbeit.html (18.05.2015)

Kreatives Leipzig e.V. *Branchenverbände der Sächsischen Kultur- und Kreativwirtschaft zwischen CDU und SPD in Sachsen, vom 11.11.2014*: http://www.kreatives-leipzig.de/allgemein/branchenverbande-der-sachsischen-kultur-und-kreativwirtschaft-begrusen-koalitionsvertrag-zwischen-cdu-und-spd-in-sachsen.html (19.05.2015)

Leipziger Baumwollspinnerei. *Gründereuphorie*: http://www.spinnerei.de/gruendereuphorie.html (18.05.2015)

Julke, Ralf. *Neues aus dem Quartalsbericht (1): Leipzig hat auch 2013 kräftig zugelegt*. Erschienen am 21.02.2014: http://www.l-iz.de/politik/kassensturz/2014/02/Quartalsbericht-Leipzig-hat-auch-2013-kraeftig-zugelegt-53900 (26.02.2014)
Landesdirektion Sachsen, Referat 34. *Revitalisierung von Brachflächen, Förderung durch den Freistaat Sachsen*: http://amt24sachsen.de/ZFinder/verfahren.do?action=showdetail&modul=VB&rid=210711!0&name=Revitalisierung+von+Brachfl%C3%A4chen%2C+F%C3%B6rderung+durch+den+Freistaat+Sachsen (21.05.2015)

Lexikon der Nachhaltigkeit: *Demographischer Wandel*, 2015, www.nachhaltigkeit.info (19.05.2015)

Medienservice Sachsen, Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr,

Oekobau.dat. EN15804. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: http://www.nachhaltigesbauen.de/baustoff-und-gebaeudedaten/oekobaudat.html (19.05.2015)

Stadt Freital. *Feste und Märkte 2015. 3.Freitaler Kultur(All)Tage; Wirtschaft; Entwicklung der Wirtschaft*: www.freital.de (19.05.2015)

SUSTAINUM Institut für zukunftsfähiges Wirtschaften Berlin. *Gute Baustoffe*: http://gutebaustoffe.de/ (19.05.2015)

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH (TGF). *Willkommen auf den Seiten der Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH*: http://www.tgf-freital.de/ (19.05.2015)

Wikipedia: *Spinnerei der Gebrüder Harthau*: http://de.wikipedia.org/wiki/Chemnitz-Harthau (18.05.2015)
Wikipedia: Kreative Klasse: http://de.wikipedia.org/wiki/Kreative_Klasse/ (19.05.2015)

Wikipedia: *Niedrigschwelligkeit*: http://de.wikipedia.org/wiki/Niedrigschwelligkeit (28.05.2015)

wikipedia: *Graue Energie*, 2015, http://de.wikipedia.org/wiki/Graue_Energie (19.05.2015)

9.3. Bildverzeichnis

Fotonachweis:
Kirsten Nijhof für rb architekten (wenn nicht anders angegeben)

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Beitrag der Kultur- und Kreativwirtschaft zur Bruttowertschöpfung im Branchenvergleich
Abb. 2: Anteil der Kreativwirtschaft an...
Abb. 3: Ausgaben für Bildungseinrichtungen
Abb. 4: Überblick Forschungseinrichtungen in Sachsen
Abb. 5: Weltmarktrelevante Patente
Abb. 6: Patentanmeldungen in Deutschland
Abb. 7: Kulturausgaben in Deutschland im Vergleich
Abb. 8: Spinnerei der Gebrüder Harthau
Abb. 9: Werkzeugmaschinenfabriken in Deutschland
Abb. 10: Leipzig Plagwitz 1990
Abb. 11: Screenshot Website kreative Produktionsstädte
Abb. 12: Workshopteilnehmer während einer Pause
Abb. 13: Plakat zum Workshop
Abb. 14: Branchenzuordnung der Workshopteilnehmer
Abb. 15: In welchem Ort sind Sie tätig?
Abb. 16: Welchen maximalen Mietpreis sind Sie bereit zu bezahlen?
Abb. 17: Auf welcher vertraglichen Basis möchten Sie Räume nutzen?
Abb. 18: Arbeitsumfeld und Standortwahl 1
Abb. 19: Arbeitsumfeld und Standortwahl 2
Abb. 20: Arbeitsumfeld und Standortwahl 3
Abb. 21: Umriss „Leipziger Westen“
Abb. 22: Summe Graue Energie und GWP Bauteile Tapetenwerk
Abb. 23: Summe Graue Energie und GWP Bauteile Tapetenwerk
Abb. 24: Nutzermischung im Tapetenwerk 2015
Abb. 25: Nutzermischung im Tapetenwerk 2007
Abb. 26: Mietsegment anteilig an Gesamtfläche
Abb. 27: Mietflächen im Tapetenwerk
Abb. 28: Räume nach Größe im Tapetenwerk
Abb. 29: Raumgruppen nach Größe im Tapetenwerk
Abb. 30: Anteil Fläche neu/alt/saniert Außenwand
Abb. 31: Anteil Fläche neu/alt/saniert Dachhaut
Abb. 32: Anteil Fläche neu/alt/saniert Decke
Abb. 33: Anteil Fläche neu/alt/saniert Fußboden
Abb. 34: Anteil Fläche neu/alt/saniert Fenster
Abb. 35: Anteil Fläche neu/alt/saniert Außentüren
Abb. 36: Durchschnittsalter der Bauten in Jahren
Abb. 37: Das Tapetenwerk und gespeicherte „Graue Energie“ – Vergleich zur Herstellungsenergie von VW Golf 4 TDI
Abb. 38: Summe Graue Energie und GWP der Häuser im Tapetenwerk
Abb. 39: CO2-Bilanz Tapetenwerk im Wald- und Flächenvergleich
Abb. 40: Kostenaufstellung Tapetenwerk
Abb. 41: Kenndaten eines vergleichbaren Neubaus
Abb. 42: Energieverbrauch von Normnutzern und Tapetenwerknutzern
Abb. 43: Vergleich Primärenergiebedarf

Abb. 44: Tabellarische Zuordnung der Nutzungsarten entsprechend der Baugebiete Tabelle 1
Abb. 45: Tabellarische Zuordnung der Nutzungsarten entsprechend der Baugebiete Tabelle 2
Abb. 46: Urbanisierungsprognose für Leipzig von 2004
Abb. 47: Übersicht der Best-Practice Beispiele in Sachsen
Abb. 48: Stadteile von Freital und Standort Lederfabrik
Abb. 49: Mobilität und Verkehrsanbindung
Abb. 50: Übersicht aller Fördergebiete Große Kreisstadt Freital
Abb. 51: Wohnungsmieten in Freital
Abb. 52: Immobilienpreise in Freital
Abb. 53: Einwohnerzahlen im Vergleich Freital – Dresden
Abb. 54: Arbeitnehmerzahlen in der Region
Abb. 55: Straßenfassade Lederfabrik
Abb. 56: Lageplan ohne Maßstab
Abb. 57: Blick zum Hof
Abb. 58: Fahrstuhlschacht im Südflügel
Abb. 59: Blick ins erste Obergeschoss
Abb. 60: Blick ins zweite Obergeschoss
Abb. 61: Blick ins dritte Obergeschoss
Abb. 62: Blick ins Dachgeschoss
Abb. 63: Fotomontage/ Plakat Podiums- und Spielfläche Kreativfabrik Freital
Abb. 64: Foto der Lederfabrik aus der Vogelperspektive
Abb. 65: Raumbedarf potentielle Mieter der Kreativfabrik Freital
Abb. 66: Fotomontage/ Plakat „Treffpunkt und Austausch“
Abb. 67: Grundriss/ Nutzungskonzept rb architekten
Abb. 68: Fotomontage/ Plakat „Werkstatt und Atelier“
Abb. 69: Grundriss/ Nutzungskonzept rb architekten
Abb. 70: Fotomontage/ Plakat „Porzellan in Form und Zeit“
Abb. 71: Grundriss/ Nutzungskonzept rb architekten
Abb. 72: Fotomontage/ Plakat „Büro und Studio“
Abb. 73: Grundriss/ Nutzungskonzept rb architekten
Abb. 74: Fotomontage/ Plakat „Ausstellung und Darstellung“
Abb. 75: Grundriss/ Nutzungskonzept rb architekten
Abb. 76: Energiegutachten Normnutzer und Tapetenwerker
Abb. 77: Merkmale niedrigschwelliger Instandsetzung und schrittweiser Vermietung
Abb. 78: Übersicht Aktivierungsschritte, Hilfs- und Arbeitsmittel, Zeithorizonte

9.4. Kontakte und Links

Kontaktliste Forschungsprojekt und Modellvorhaben
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft

Ingo Andernach	Gutachter, Energieberater, Architekt, Berlin	andernach@arcor.de
Jana Betscher	Sprecherin IG Kraftwerk Mitte, Dresden	www.ig-kraftwerk-mitte.de
Dr. Frank Dietze	Ansprechpartner Stammtisch ‚Niedrigschwellige Instandsetzung', Leipzig	efdiet@googlemail.com
Anja Dünnebier	‚Wir gestalten Dresden e.V.'	www.wir-gestalten-dresden.de
Prof. Reinhard Erfurth	Sprecher Industrievereins Sachsen 1828 e.V.	www.industrieverein.org
Lars Fassmann	Vorstand ‚Kreatives Chemnitz e.V'	www.kreatives-chemnitz.de
Ulrich Ferger	Eigentümer Weberei Tannenhauer, Niederwiesa	www.historische-schauweberei-braunsdorf.de
Heiko Guter	Stellv. Vorstandsvorsitzender Kultur-Faktur e.V., Naunhof	www.kranwerk.com
Wolfram Günther	Rechtanwaltskanzlei Günther, Leipzig Vorsitzender der Leipziger Denkmalstiftung Sächsischer Landtagsabgeordneter Bündnis 90/ Grüne	www.anwaltskanzlei-guenther.de www.leipziger-denkmalstiftung.de
Roman Grabolle	Kunzstoffe e.V., GF WgmbH Central, Leipzig	roman_grabolle@gmx.de
Martina Gründler	Verwaltung Berliner Grundstücke Mandau Höfe	vbg-mandauhoefe@gmx.net
Sebastian Harmel	GF Inkubator K52 GmbH Aufsichtsratsmitglied Wir gestalten Dresden e.V	www.wir-gestalten-dresden.de
André Hennig	Zentralwerk Dresden	www.zentralwerk.de www.facebook.com/zentralwerk-dresden
Gunnar Heerdegen	Fachbereichsleiter Bauaufsicht Stadt Glauchau	www.glauchau.de
Katrin Hoffmann	GF Industrieverein Sachsen 1828 e.V, Chemnitz	www.industrieverein.org
Stefan Jarmer	Jarmer Architektur und Raum, Dresden	www.jarmer-architektur.de
Ariane Jedlitschka	Vorstandsmitglied Helden wider Willen e.V., Leipzig	www.baumit.weebly.com
Katrin Kerpa	Netzwerkerin	katrin.kerpa@gmx.de
Dr. Stephan Kieselstein	Kieselstein International GmbH, Chemnitz	www.kieselstein-group.com
Michael Kreßner	S & P Steuerberatungsgesellschaft Leipzig mbH	www.sup-leipzig.de

Kontaktliste Forschungsprojekt und Modellvorhaben
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft

Sebastian D. Kriegsmann	6-15-6 Büro für architektonisches Design, Zwickau	www.6-15-6.de
Ronny Krutzsch	Projektingenieur bei seecon Ingenieure, Leipzig	www.seecon.de
Susanne Kucharski-Huniat	Leiterin Kulturamt Stadt Leipzig	www.leipzig.de
Mandy Knospe	Gründerin Coworking Space Chemnitz	www.kabinettstueckchen.cc
Ralf Kukula	Sprecher IG Kraftwerk Mitte, Dresden	www.ig-kraftwerk-mitte.de
Juri Kuther	Vorstandsmitglied Offene Architektür e.V., Leipzig	www.offene-architektuer.de
Markus Lehmann	Saxonia Freiberg, Porzellanwerk	www.saxonia-freiberg.de
Claudia Muntschick	Vorstandsmitglied Wir gestalten Dresden e.V.	www.wir-gestalten-dresden.de
Franziska Möbius	Malerei und Kunst im öffentlichen Raum, Leipzig	www.franziska-moebius.de
Frank Müller	Vorstandsvorsitzender Kreatives Chemnitz e.V	www.kreatives-chemnitz.de
Frank Neuber	Prokurist DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH	www.drewag.de
Kirsten Nijhof	Kirsten Nijhof photographie, Leipzig	www.kirstennijhof.de
Anja Nixdorf-Munkwitz	Geschäftsführerin Kraftwerk Hirschfelde, Zittau	www.kraftwerk-hirschfelde.de
Marlene Opel	Vorstandsvorsitzende Kunst- und Gewerbegenossenschaft Feinkost eG, Leipzig	www.feinkostgenossenschaft.de
Dr. Ralf-Peter Pinkwart	Gebietsreferent für den Landkreis Sächsische Schweiz Landesamt für Denkmalpflege Sachsen B. und Dr. Ralf-Peter Pinkwart Architekten, Dresden	www.denkmalpflege.sachsen.de
Thomas Pirrong	Referat 54 Städtebau- und EU Förderung Sächsisches Staatsministerium des Innern	www.smi.sachsen.de
Christian Rost	stellv. Vorstandsvorsitzender Kreatives Leipzig e.V., Büro für Urbane Zwischenwelten, Leipzig & Berlin	www.kreatives-leipzig.de www.urbane-zwischenwelten.de
Michael Rudolph	Station C23, Leipzig	www.stationc23.de
Dr. Dirk Schaal	Koordinator für Sächsische Industriekultur	www.industriekultur-in-sachsen.de
Jörg-Peter Schautz	Stellv. und Bau-Bürgermeister Große Kreisstadt Freital	www.freital.de
Nicky Scheinfuß	Sachgebietsleiter Stadtplanung/Hochbau Bauamt der Stadt Aue	www.aue.de

Kontaktliste Forschungsprojekt und Modellvorhaben
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft

Bertram Schultze	GF der Leipziger Baumwollspinnerei	www.spinnerei.de
Melanie Seifart	Ansprechpartnerin des Kompetenzzentrums für Kultur- und Kreativwirtschaft der Bundesregierung für Berlin und Brandenburg	www.rkw-kompetenzzentrum.de
Peter Sterzing	GF Westwerk GmbH, Leipzig	www.westwerk-leipzig.de
Dr. Michael Streetz	Referent für Technische Denkmale, Landesamt für Denkmalpflege Sachsen	www.denkmalpflege.sachsen.de
Volker Tanner	Stadtteilladen Leipziger Westen	www.leipziger-westen.de
Nadine Weise	Ansprechpartnerin des Kompetenzzentrums für Kultur- und Kreativwirtschaft des Bundes für Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen	www.rkw-kompetenzzentrum.de
Marco Wildner	Lössnitzareal, Dresden	www.loe14.de www.haussieben.nikkifaktur.de
Birgit Winkler	Stadt Plauen, Fachbereich Bau und Umwelt	www.plauen.de
Kristin Wißling	Kreativpilotin der Initiative Kultur- und Kreativwirtschaft der Bundesregierung	www.kultur-kreativ-wirtschaft.de
Ivo Zibulla	Vorstandsvorsitzender Kreatives Leipzig e.V.	www.kreatives-leipzig.de

Im Mittelpunkt dieses kombinierten Projekts aus angewandter Bauforschung und Modellvorhaben im Bundesland Sachsen stehen zwei bekannte Probleme, die sich immer weiter zuspitzen: zum einen der anhaltende Leerstand und Verfall historischer Industriebrachen, die aufgrund ihrer Fläche und Bauweise als problematisch gelten und zum anderen der zunehmende Mangel an passendem Arbeitsraum für die junge und rasant wachsende Branche der Kreativwirtschaft. In den sächsischen Metropolen Dresden und Leipzig führen derzeit steigende Mieten zu einem Gentrifizierungsschub, wie er aus Städten wie Hamburg und Berlin bereits bekannt ist. Die Abwanderungsdiskussion ist in vollem Gange – gesucht werden „kreative Produktionsstäd(t)te“.
Neben den Steckbriefen verschiedener Best-Practice-Beispiele in Sachsen wird die niedrigschwellige Sanierung im Tapetenwerk Leipzig bis hin zu einer energetischen Bewertung ausführlich erläutert. In einem Rechtsgutachten werden insbesondere bau- und mietrechtliche Probleme erörtert. Am Beispiel der Freitaler Lederfabrik werden Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzepte aufgezeigt und Handlungsempfehlungen für ein kreatives Leerstandsmanagement gegeben - auch außerhalb der Metropolen.

Ein Kooperationsprojekt mit Unterstützung von BBSR, BMVBS, SMI, SMWK, Stadt Freital
© rb architekten Leipzig 2015