

Dezernat 6

Baukoordination, Stadtplanung, Vermessung und
Kataster, Bauordnung, Denkmalpflege, Hochbau,
Tiefbau, Stadterneuerung, Wohnungsbauförderung,
Grünflächen



Stadt **CHEMNITZ**

Stadt Chemnitz • Dezernat 6 • 09106 Chemnitz

Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Herrn
Volkmar Zschocke

Dienstgebäude Annaberger Straße 89
09120 Chemnitz
Datum 25.06.2009
Unser(e) Zeichen/Az 61.4
Durchwahl 4 88 61 40
Auskunft erteilt Herr Pilz
Zimmer 418
Datum & Zeichen
Ihres Schreibens
E-Mail

Ratsanfrage RA-107/2009 zum Karree Reitbahnstraße/ Fritz-Reuter-Straße (EXKA)

Sehr geehrter Herr Zschocke,

da sich einige Ihrer Fragestellungen mit denen der Ratsanfrage RA-086/2009 decken, möchte ich zunächst auf die mit Schreiben vom 03.06.2009 erfolgten diesbezüglichen Antworten verweisen. Die beantwortete Ratsanfrage RA-086/2009 habe ich als Anlage diesem Schreiben nochmals beigefügt.

Ihre Fragestellungen betreffen mit Ausnahme der Frage 3.1 den Zuständigkeitsbereich der GGG. Ich möchte Ihre Fragen deshalb nach Abstimmung mit der GGG wie folgt beantworten:

Fragen 1.1 – 1.4

Warum wird dem Stadtratsbeschluss vom November 2008 widersprechend kein Vertrag für eine langfristige Nutzungsmöglichkeit des Objektes Reitbahnstraße 84 im Rahmen des Konzeptes EXKA abgeschlossen?

Warum werden jetzt Ausweichobjekte gesucht bzw. wieso ist das von der GGGmbH in der Presse angekündigte Konzept des studentischen Wohnens nicht gemeinsam mit den vor Ort aktiven Vereinen in den Gebäuden im Karree umsetzbar?

Welches Konzept für eine „homogene Nutzung der gesamten Gebäude und Freiflächen“ (Auszug aus der Antwort auf RA-047/2009) hat die GGGmbH/Eigentümergeinschaft eigentlich für dieses Karree?

Warum wird den Vereinen nun gerade das Objekt des ehemaligen „Kämpfer“ als Ausweichobjekt angeboten, aus dem diese erst vor 2 Jahren unter Androhung einer polizeilichen Räumung herausgedrängt wurden?

Antwort:

Zur Beurteilung der gegebenen Situation nachstehende Erläuterungen:

Das Objekt Reitbahnstraße 84 wurde Mitte 2007 im Zusammenhang mit der Hausbesetzung durch den Verein „Wiederbelebung kulturellen Brachlandes“ (WKB) in der Karl-Immermann-Straße 23/25 als temporäre Lösung angeboten. Dies geschah unter dem Hintergrund vermögensrechtlicher Ansprüche auf dem Objekt der Hausbesetzung, welches ein hohes Risiko rechtlicher Konsequenzen in sich barg.

Telefon 0371 488-1961/-1962
Fax 0371 488-1996
E-Mail d6@stadt-chemnitz.de
Internet www.chemnitz.de

kein Zugang für
elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte
elektronische Dokumente

Erreichbarkeit
Straßenbahn Linien 5, 6
Haltestelle: Treffurthstraße

Die Thematik des „Experimentellen Karrees“ selbst wurde aus der ursprünglichen Idee „Generationentreff/ Generationenprojekt“, welche im Rahmen des intensiven Kommunikationsprozesses zum Entwicklungskonzept Reitbahnviertel in Anlehnung an die Aktivitäten im Objekt Reitbahnstraße 84 entstand, weiterentwickelt.

Die Konzeptidee von beauftragten Planern und Nutzergruppen ging über das Objekt Reitbahnstraße 84 weit hinaus und umfasste den Bestand aller Eigentümer (Häuser und Freiflächen), wovon die GGG nur ca. 1/3 der Freiflächen und 2/3 der Gebäudeflächen besitzt.

Die GGG hat seit Einbeziehung in den Planungsprozess zum Reitbahnviertel stets den temporären Charakter des Projektes in der Reitbahnstraße 84 gegenüber dem Verein WKB erklärt. Gleichfalls haben im Verlaufe der Entscheidungsfindung die drei wesentlichen Eigentümer des Karrees (GGG, Fa. Keilholz, Reichel-Immobilien) ihre Sanierungs- bzw. Verkaufsabsichten erklärt, davon sind sie auch zu keiner Zeit abgewichen.

Seit Dezember 2008/Januar 2009 gab es deshalb Gespräche mit dem sich im Januar 2009 gegründeten Dachverein „EXKA“ zum Ankauf. Letztlich waren hier die Voraussetzungen aus Sicht der Eigentümer nicht gegeben.

Nach der Beratung mit Vertretern der im Gesamtprojekt integrierten Vereine und allen Eigentümern des Karrees am 14. Mai 2009 unter Leitung der Baubürgermeisterin Frau Wessler wurde folgender Sachstand erreicht.

- Die Eigentümer des Gebäudebestandes (Fa. Keilholz und GGG) haben sich auf eine gemeinsame Sanierung der Bestände zur homogenen Nutzung in absehbarer Zeit verständigt.
- Der bestehende Nutzungsvertrag mit dem Verein „Wiederbelebung kulturellen Brachlandes“ wird im Jahr 2009 fortgeführt, da die Sanierung des genutzten Objektes Reitbahnstraße 84 in einem 2. Bauabschnitt vorgesehen ist.
- Den Akteuren des „Experimentellen Karrees“ wurden alternative Standorte im EFRE-Fördergebiet angeboten.
- Die Prüfung und Vorbereitung der Standorte erfolgt gegenwärtig in bilateralen Gesprächen mit den betroffenen Vereinen. Dazu sind folgende Sachstände erreicht.
 - o Das temporäre Projekt „Sommerakademie“ wird 2009 in der Ritterstr. 13 sowie im Erdgeschoss der Reitbahnstraße 80 - 84 stattfinden.
 - o Der „Freiwilligentreff“ wird eine Gewerbeeinheit in der Reitbahnstraße 30 nutzen.
 - o Die Nutzung der Karl-Immermann-Str. 23/25 erfolgt durch die „Gläsernen Werkstätten“. Darüber hinaus ist in diesem Objekt die Umsetzung weiterer Projekte möglich.
 - o Der Verein EXKA e.V. hatte gebeten seine Projekte im EFRE-Programm erst ab dem Jahr 2010 zu beantragen, da zu dem angebotenen Alternativstandort kurzfristig kein Einvernehmen erzielt werden konnte. Es wird von der Stadt angestrebt im Herbst 2009 die Standortfrage für die Projektaufnahme zu klären.

Nachdrücklich ist zu beachten, dass die GGG selbst von Anfang an ihre Unterstützung zur Umsetzung der Konzeptideen im Rahmen der Machbarkeit und insbesondere unter dem Aspekt, das Projekt langfristig auf „feste Füße“ zu stellen, erklärt hat. Dazu stehen verschiedene Objekte, u. a. die Karl-Immermann-Straße 23/25, Ritterstraße 13 im Reitbahnviertel (Alleineigentum der GGG)

zur Verfügung. Mit der Umsetzung einzelner Vorhaben, insbesondere der Projekte aus der EFRE-Förderung – s. auch Beschluss des Stadtrates B-133/2008 von November 2008 – wurde begonnen.

Darüber hinaus gibt es für ein Wohnprojekt einen neuen geeigneten Standort (Alleineigentum der GGG).

Frage 2.1

Welche Vereinbarung gibt es zwischen der GGGmbH und der Keilholz GmbH zum Karree und seit wann?

Antwort:

Nach Bekanntwerden der konkreten Sanierungsabsichten der Fa. Keilholz für die 2. Hälfte 2009 hat die GGG, insbesondere im Interesse der homogenen Entwicklung des Karrees, erklärt, dass sie sich als Alternative zum Verkauf gemeinsam mit der Fa. Keilholz im Rahmen einer Eigentümerstandortgemeinschaft an der zeitnahen Sanierung beteiligen wird. Die ersten Abstimmungen dazu sind erfolgt.

Frage 2.2

Gibt es eine Forderung der Keilholz GmbH auf Rückkauf durch die GGGmbH, wenn das Konzept EXKA in der vom Stadtrat beschlossenen Form realisiert würde? Wenn ja, zu welchen Konditionen und seit wann?

Antwort:

Die Fa. Keilholz hat ihre Anforderungen an den Standort des Karrees Reitbahnstraße/Fritz-Reuter-Straße vor Beginn ihrer geplanten Sanierung und Vermarktung in den letzten Monaten klar formuliert. Sie geht davon aus, dass zum Zeitpunkt des Ankaufs (Dezember 2005/Besitzübergang August 2006) eine andere als zzt. vorhandene Situation (ohne Nutzung der Reitbahnstraße 84 durch den WKB) gewesen ist und sich ihr Vorhaben mit der jetzt angedachten Nutzung bzw. auch mit dem angedachten „Experimentellen Karree“ nicht umsetzen lässt.

Frage 2.3

Wäre ein Flächen-/Immobilientausch mit der Keilholz GmbH vorstellbar, um das vom Stadtrat beschlossene Konzept EXKA vollständig zu realisieren? Wenn nein, warum nicht?

Antwort:

Ein Flächen-/Immobilientausch ist hinsichtlich der Umsetzbarkeit nicht realistisch. Es müsste hierfür nach Einschätzung der GGG ein Projektträger für einen Immobilienwert von über 1,5 Mio. € gefunden werden.

Fragen 2.4 – 2.6

Meines Wissens ist seitens der Keilholz GmbH eine hochwertige Sanierung, incl. der Nutzung des Hofgeländes als Parkplatz im Rahmen eines Anlegermodells geplant. Welcher Kostenrahmen ergibt sich daraus für die geplante Sanierung der GGG-Immobilien? Welcher Mietpreis ergibt sich dadurch pro qm Wohnfläche und pro qm Gewerbefläche?

Wie schätzt die GGGmbH die Vermietbarkeit ihrer Gebäude im Karree nach hochwertiger Sanierung Bezug nehmend auf die Lage am Innenstadtring/Reitbahnstraße und mit einem als Parkplatz ausgebauten Hofgelände ein?

Woraus resultiert die Vorstellung, dass die GGGmbH auf dem gleichen Niveau wie die Keilholz GmbH zu sanieren hätte?

Antwort:

Das Grundkonzept der Fa. Keilholz für die Sanierung und Vermarktung basiert auf einem Mietniveau von 5,25 €/m² - 5,90 €/m² monatlich. Dies entspricht dem Mietniveau der angrenzenden Wohnbereiche nach Sanierung (Reitbahn-, Annen- und Brauhausstraße, Clara-Zetkin-Straße).

Unter Beachtung der Gesamtstrategie der Stadt und auch der GGG, die innerstädtischen Wohnbereiche aufzuwerten und zu beleben, wird eine Vermietbarkeit der Häuser in der Reitbahnstraße/Fritz-Reuter-Straße für realistisch betrachtet.

Zur Sanierungsplanung kann im Einzelnen zzt. keine Aussage getroffen werden, da hierzu gegenwärtig die vorbereitenden Maßnahmen laufen.

Frage 3.1

Das Karree steht unter Flächendenkmalschutz. Wie ist das mit der Abrissplanung der Keilholz GmbH für die Häuser Fritz-Reuter-Straße 33 und 35 vereinbar?

Antwort:

Die beiden angefragten Gebäude Fritz-Reuter-Straße 33 und 35 stehen als Reste einer frühgründerzeitlichen Bebauung der Südvorstadt unter Denkmalschutz. Durch deren Einbindung in die realisierte Wiederaufbauplanung in der Nachkriegszeit besitzen sie auch städtebaulich- denkmalpflegerische Bedeutung.

Abbruchanträge nach SächsDSchG seitens der privaten Eigentümer liegen der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht vor. Auch gab es bis dato keinerlei diesbezügliche Anfragen oder Vorgespräche seitens der Eigentümer.

Frage 3.2

Was plant die GGGmbH mit ihren Gebäuden Fritz-Reuter-Straße 37 und Bernsbachplatz 5?

Antwort:

Die Häuser sind Bestandteil des Sanierungsvorhabens.

Mit freundlichen Grüßen



Wesseler
Bürgermeisterin

Anlage

Dezernat 6

Baukoordination, Stadtplanung, Vermessung und
Kataster, Bauordnung, Denkmalpflege, Hochbau,
Tiefbau, Stadterneuerung, Wohnungsbauförderung,
Grünflächen

Anlage



Stadt **CHEMNITZ**

Stadt Chemnitz • Dezernat 6 • 09106 Chemnitz

SPD-Fraktion

Herrn Ulf Kallscheid

Fraktion DIE LINKE

Herrn Dr. Frieder Jentsch

Fraktion Perspektive

Herrn Günter Meyer

Dienstgebäude Annaberger Straße 89
09120 Chemnitz

Datum 03.06.2009

Unser(e) Zeichen/Az 61.4

Durchwahl

Auskunft erteilt

Zimmer

Datum & Zeichen

Ihres Schreibens

E-Mail

Ratsanfrage RA-086/2009 „Experimentelles Karree“

Sehr geehrter Herr Kallscheid,
sehr geehrter Herr Dr. Jentsch,
sehr geehrter Herr Meyer,

nach Abstimmung mit den Beteiligten möchte ich Ihre Fragen wie folgt beantworten:

Frage 1:

Ist in Vorbereitung des Stadtratsbeschlusses B-133/2008 (Reitbahnviertel/ EFRE) im Hinblick auf das Projekt Experimentelles Karree die Zustimmung der Eigentümer zur späteren Umsetzung eingeholt worden, insbesondere bei der GGG? Wenn nicht, auf welcher Grundlage ist das Rahmenprojekt Experimentelles Karree in den Beschluss aufgenommen worden?

Antwort:

Der Stadtratsbeschluss B-133/2008 umfasst einerseits das im Zeitraum vom Dezember 2006 bis Januar 2008 erarbeitete „Entwicklungskonzept Reitbahnviertel“ und andererseits das im Sommer 2008 erstellt und inhaltlich auf dem Entwicklungskonzept aufbauende „Integrierte Handlungskonzept EFRE“.

Das Konzept des „Experimentellen Karrees“ wurde aus der ursprünglichen Idee „Generationentreff/ Generationenprojekt“, welche im Rahmen des intensiven Kommunikationsprozesses zum Entwicklungskonzept Reitbahnviertel in Anlehnung an die Aktivitäten im Objekt Reitbahnstraße 84 entstand, weiterentwickelt.

Bei der Erstellung des Entwicklungskonzeptes hat ein umfassender Kommunikationsprozess stattgefunden. Wichtige Meilensteine waren ein öffentlicher Stadtteilentwicklungsworkshop Reitbahnviertel am 14./15.09.2007 unter Teilnahme der GGG sowie das Erste Reitbahnforum am 25.10.2007 mit der GGG im Podium.

Zur Verstetigung des Entwicklungs- und Kommunikationsprozesses wurden im Frühjahr 2008 durch das Stadtplanungsamt zwei fach- und ortsbezogene Arbeitskreise initiiert. Der Arbeitskreis 1 hatte den Bereich des jetzigen Experimentellen Karrees zum Arbeitsgegenstand und hieß zunächst Generationenprojekt.

Am 14.08.2008 fand das erste „Initiativtreffen des Arbeitskreises Experimentelles Karree“ im Weltecho statt. Mehrere Vertreter der GGG waren anwesend. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bearbeitungsgegenstand als „Experimentelles Karree“ bezeichnet. Seitdem gab es regelmäßige, protokollierte Arbeitstreffen des Arbeitskreises überwiegend im Info-Laden Reitbahnstraße 32, zu den alle Interessierten, auch die Eigentümer eingeladen waren. Die Protokolle aller Treffen wurden der GGG regelmäßig und zeitnah bis zur vertragsgemäßen Beendigung des Arbeitsprozesses im März 2009 übergeben.

Die GGG hat seit Einbeziehung in den Planungsprozess zum Reitbahnviertel immer den temporären Charakter des Projektes gegenüber dem Verein "Wiederbelebung kulturellen Brachlandes e.V." in der Reitbahnstraße 84 betont. Im Rahmen des Arbeitskreises Experimentelles Karree verwies die GGG nach eigener nachweislicher Aussage beim 1. Treffen am 14. August 2008 auf die Verkaufsabsichten und die Bereitschaft zur Suche nach Alternativstandorten.

Die inhaltlichen Projekte des Experimentellen Karrees wurden in das Integrierte Handlungskonzept EFRE (IHK) aufgenommen.

Am 30.10.2008 fand auf Einladung des Stadtplanungsamtes im Info-Laden ein Treffen von Eigentümern des Karrees statt. Dort wurde vereinbart, dass aufgrund der laufenden Vermarktungsabsichten im Dezember 2008 ein zweites Treffen mit konkretisierten Konzepten notwendig ist.

In der Stadtratssitzung am 26.11.2008 wurde explizit darauf hingewiesen, dass für die Umsetzung der inhaltlichen Konzepte eine einvernehmliche und langfristige Lösung gesucht wird und die abschließende Verortung aller Projekte im Gebiet „Reitbahnviertel“ noch offen ist.

Frage 2:

Zur Beantragung der Mittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung bis zum 30.04.2009 benötigen die im Beschluss B-133/2008 aufgeführten Vereine Wiederbelebung kultureller Brachflächen e.V., NEMOH e.V. und EXKA e.V. eine Nutzungsvereinbarung mit der städtischen Tochtergesellschaft GGG. Liegen diese Nutzungsvereinbarungen vor und wenn nicht, warum nicht?

Antwort:

Seit Beginn 2009 sind bilateral verschiedenste Gespräche zur Konkretisierung der einzelnen Projekte im Reitbahnviertel geführt worden. Mit Erhalt der Rahmenbewilligung des EFRE-Antrages Ende März wurde die enge Terminkette für die Einzelprojektanträge der Jahresscheibe 2009 bekannt.

Im Ergebnis der Beratungen im Kultur- und Baudezernat am 12.05 und 14.05.2009 wurde aufbauend auf den vorherigen Klärungen nachfolgender Sachstand erreicht:

Für die Projekte „Sommerakademie“, „Freiwilligen Treff“ und „Gläserne Werkstätten“ sind Nutzungsvereinbarungen gesichert. Für die Projekte „Stadtteilgarten“ und Initiativen des „EXKA“ e.V. wurden zur kurzfristigen Sicherung der Umsetzung im Jahr 2009 Alternativstandorte zur Reitbahnstraße angeboten. Beide Vereine haben sich jedoch entschieden auf eine Inanspruchnahme der Fördermittel der Jahresscheibe 2009 zu verzichten und noch keine verbindlichen Anträge einzureichen. Einvernehmlich wird jedoch die Projektdurchführung für die Jahre 2010 ff angestrebt. Die EFRE – Fördermittel in der Jahresscheibe 2009 wurden zugunsten der beginnenden Projekte neu geordnet.

Frage 3:

Für das Projekt Sommerakademie 2009 des Vereins „Netzwerk für Kultur- und Jugendarbeit e.V.“ im Experimentellen Karree werden Mittel aus dem städtischen Haushalt und der Kulturstiftung des Freistaates Sachsen bereitgestellt. Das Projekt ist Bestandteil der Maßnahmen, die aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung gefördert werden sollen. Für den Antrag benötigt der Verein eine Nutzungsvereinbarung mit der GGG für das Gebäude Reitbahnstraße 80/82. Warum erhält der Verein diese Vereinbarung von der GGG nicht?

Antwort:

Für die Maßnahmen „Sommerakademie“, „Gläserne Werkstätten“ sowie für den „Freiwilligentreff“ wurde sich bereits auf einvernehmliche Lösungen im Gebiet verständigt.

Für die Wiederinbetriebnahme der Reitbahnstraße 80/ 82 fallen selbst für eine temporäre Nutzung, wie die Sommerakademie, verhältnismäßig hohe Kosten an. Aus diesem Grund verständigte man sich mit dem Verein "Netzwerk für Kultur- und Jugendarbeit e.V." auf das Alternativobjekt Ritterstraße 13, wo wesentlich geringere Kosten der temporären Wiederinbetriebnahme entstehen. Um den gesamten Raumbedarf für das Projekt Sommerakademie zu sichern, wird für den befristeten Projektzeitraum zusätzlich die Erdgeschosszone der Gebäude Reitbahnstraße 80 bis 84 zur Verfügung gestellt. Der Projektträger hat die Anträge in o.g. Form eingereicht.

Frage 4:

Warum schließt die GGG für die Gebäude Reitbahnstraße 80 -84 mit den ansässigen Vereinen nicht einen Erbbaurechtsvertrag ab, um die Entwicklung des experimentellen Karrees zu befördern?

Antwort:

Siehe Antwort zu Frage 2 und 3. Darüber hinaus steht die GGG nach eigenen Angaben mit Nutzern des Wohn- und Kulturprojektes Reitbahnstraße 84 in Verhandlung zum Abschluss eines langfristigen Vertrages in alternativen Objekten.

Frage 5:

Welche Pläne verfolgen die Verwaltung und die GGG mit den Gebäuden Reitbahnstraße 80 – 84 wenn das Projekt „Experimentelles Karree“ scheitern sollte und keine Mittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung zur Verfügung stehen?

Antwort:

Siehe Antwort zu Frage 2.

Die im EFRE-Antrag formulierten inhaltlichen Zielstellungen für die Projekte im Reitbahnviertel werden weiter verfolgt. Zahlreiche Projekte für 2009 sind beantragt, die weiteren erst im Jahr 2010 beginnenden sind spätestens im Herbst 2009 zu klären.

Mit freundlichen Grüßen



Wesseler
Bürgermeisterin

PA-NR1409.....
PA am:	03. Juni 2009