

ALT-CHEMNITZ KOMMT – ODER?



FAST MITTEN IN DER STADT ABER BEINAHE BEDEUTUNGSLOS: DER GEWERBESTANDORT ALT-CHEMNITZ.

Die schmale Treppe ist ein bisschen ausgetreten. Seit 90 Jahren führt sie bis ganz nach oben: vorbei an der alten Glocke und dem originalen Uhrwerk bis zum Ausstieg auf den Turmumgang. Entworfen von Erich Basarke, ist der Uhrenturm der einstigen Maschinenfabrik von Schubert & Salzer noch immer Blickfang und höchstes Gebäude im Quartier. Von dort, aus über 60 Metern Höhe, lässt er sich am besten überblicken: der Teil des neuen EFRE-Fördergebiets „Chemnitz-Innenstadt“. Er reicht vom Wirkbau und seinem imposanten Turm bis zur ehemaligen Nadel- und Platinenfabrik an der Annaberger Straße und dann hinüber am Spinnwerk vorbei bis beinahe zum Südbahnhof. „Gewerbestandort Altchemnitz“ heißt das Gebiet heute kurz, obwohl das ein bisschen verwirrend ist, weil viele den Stadtteil

weiter draußen verorten. Nicht so stadtnah wie dieses 80 Hektar große Areal mit seinen unzähligen alten Fabrikbauten und wenig glücklicher Nutzung. Ruinen und Brachen überall, dazwischen mal vereinzelt sanierte Gebäude und allerhand fliegende Autohändler. Schön ist anders, aber Potential weht aus jeder Ecke.

So sieht das auch Patrick Wiederanders. Seit einem Jahr ist er als Gebietsmanager vor Ort und hat zuvor schon mitgewirkt am „Integrierten Handlungskonzept zur Revitalisierung des Gewerbegebietes“. Zu gut Deutsch: an einer Studie über den Bestand im Areal, über die Entwicklungschancen und über notwendige infrastrukturelle Impulse durch die Stadt.

Patrick Wiederanders kennt die Stärken und Schwächen des Quartiers in- und auswendig und macht keineswegs den Eindruck von



PATRICK WIEDERANDERS

„Über drei Viertel der Liegenschaften sind im Eigentum von 20 verschiedenen Personen oder Unternehmen.“



Pessimismus. Im Gegenteil: Seine Begeisterung für das Areal schwingt in jedem Satz mit, auch wenn da keine einfache Aufgabe vor ihm liegt. „Über drei Viertel der Liegenschaften sind im Eigentum von 20 verschiedenen Personen oder Unternehmen. Diese vielen Ansprechpartner machen es nicht leichter, eine gemeinsame Entwicklung zu befördern. Aber viele von ihnen sind doch sehr aufgeschlossen. Mit acht der zehn größten Eigentümer sind wir bereits regelmäßig im Kontakt“, erklärt der Gebietsmanager.

Durch den Einsatz europäischer Fördermittel bis 2020 ist es der Stadt schließlich möglich, Strukturkonzepte zu erarbeiten, öffentliche Räume aufzuwerten oder kleine Unternehmen bei der Ansiedlung zu unterstützen. Doch während manche Eigentümer aktiv an der Entwicklung ihrer Immobilien arbeiten, suchen andere intensiv nach einem Käufer und wieder andere kümmern sich einfach nicht.

Einer, der im Stadtteil noch viel vorhat, ist Klaus Hirsch. Der Berliner Architekt ist Geschäftsführer und Kommanditist der Spinnwerk GmbH & Co. KG, die seit 2013 den ehemaligen Spinnereimaschinenbau betreibt. Im Moment ist die Gesellschafter dabei, zumindest die Grundsanierung der Gebäude voranzubringen. „Wir können nicht erst anfangen, wenn wir Mietinteressenten haben. Die wollen in der Regel nicht zwei Jahre bis zum Einzug warten“, erklärt Klaus Hirsch und ergänzt: „Nichtsdestotrotz soll erstmal nur das Nötige gemacht werden, um die Mieten am unteren Ende der ortsüblichen Preise zu halten. Wer es schicker mag, bekommt das freilich auch von uns. Aber wir denken, dass das Spinnwerk vor allem auch für junge Geschäftsideen mit wenig



KLAUS HIRSCH

„Wir können nicht erst anfangen, wenn wir Mietinteressenten haben.“

Kapital interessant ist. Mit der Boulderlounge und Lasergame Chemnitz haben wir ja auch schon spannende Mieter dabei.“

Trotzdem werden im gesamten Areal bisher nur knapp 50 Prozent der Flächen genutzt. Am Flair kann es nicht liegen. Gerade in den beiden Hauptgebäuden warten überwältigende Räume auf neue Ideen. Riesengroß und lichtdurchflutet haben sie nichts von ihrem eigenen industriellen Charme eingebüßt. So bietet sich beispielsweise in der obersten Etage direkt unter der stählernen Dachkonstruktion ein großartiger 360-Grad-Ausblick über Chemnitz, ein Stockwerk drunter existiert noch der alte Deckenkran und im ganzen Gebäude ein Lastenaufzug, mit dem selbst Fahrzeuge mit nach oben genommen werden können. Im ersten Geschoss gibt's dazu noch den alten Speisesaal mit Parkettboden, großer Terrasse und brauchbarer Bühne. Alles keine ganz normalen Gewerbeeinheiten, wie sie überall zu finden wären – und



doch leer. Aber das will Klaus Hirsch nun Schritt für Schritt ändern.

Dabei würde ihm eine der Ideen aus dem Integrierten Handlungskonzept sicher sehr helfen: eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke, die den Technologiecampus an der Uni direkt mit Altchemnitz verbindet. Für Patrick Wiederanders besitzt diese Brücke sogar eine Schlüsselfunktion: „Die Bahnschiene trennt die eigentlich aneinander angrenzenden Stadtteile Bernsdorf und Altchemnitz so, dass ihre Nachbarschaft überhaupt nicht erlebbar und nutzbar ist. Dabei finden sich in Altchemnitz viele tolle und vor allem günstige Immobilien für Start-ups oder um neue studentische Freizeitangebote zu etablieren.“ Ginge es nach ihm, dürfte die Brücke auch gern im Wettbewerb unter Architekturstudenten gestaltet werden und zu neuen Baustoffen verpflichten. Also wenn schon, dann auch äußerst innovativ und kreativ.

Mehr Kunst im Quartier stellt sich auch Bertram Schultze vor. Er ist Geschäftsführer der MIB Wirkbau Chemnitz GmbH & Co. KG, die das Wirkbau-Ensemble im März dieses Jahres erworben hat. Und er ist inzwischen Spezialist für die Revitalisierung von Industriebrachen. Die Entwicklung der Leipziger Baumwollspinnerei hat er anfangs noch

Tanzkurs-Gutschein verschenken

Emmerling

DIE TANZSCHULE



Online kaufen und sofort ausdrucken:

www.tanzschule-emmerling.de
Annaberger Str. 79 · 09120 Chemnitz

0371 / 590 55 41



„Vielleicht hilft uns auch die gute Vernetzung in Leipzig, die Städte sind ja nicht so weit entfernt.“

BERTRAM SCHULTZE

als Ateliermieter erlebt und prägt sie längst als einer der Geschäftsführer der Verwaltungsgesellschaft. Auch das frühere AEG-Gelände in Nürnberg ist mit ihm zum Magnet geworden. Er weiß also durchaus, welche Potentiale in Industriebauten liegen. Erst recht, wenn sie einen so guten Sanierungsgrad besitzen wie der Wirkbau. „Wir trauen diesem Standort einiges zu“, sagt er. „Vielleicht hilft uns auch die gute Vernetzung in Leipzig, die Städte sind ja nicht so weit entfernt. Aber auch hier in Chemnitz haben wir erste Gespräche geführt.“ Ihm geht es dabei vor allem um neue Mieter aus der Kreativwirtschaft und der Gastronomie. „Ich möchte, dass der Wirkbau auch zum Besucherstandort wird, zum Abbild einer urbanen Situation“, beschreibt er. Soll heißen: Er würde in die Mietverträge gern Nutzungen als Theaterraum, Atelier, Tanzsaal schreiben. „Aber auch das Start-up-Thema möchten wir bedienen“, ergänzt Bertram Schultze. Für all die Pläne stehen im Moment noch rund 20.000 Quadratmeter zur Verfügung, etwa 60 Prozent des Areals sind dagegen schon vermietet – an Bildungsträger, Künstler, Architekten, Handwerker, Ingenieurdienstleister, produzierendes Gewerbe, Start-ups, Vereine... „Eine gute Basis“, sagt er. Aber so ehrgeizig, wie er seine Pläne formuliert, kommt noch viel Arbeit auf ihn zu. Zumal Chemnitz eben keinen Neo Rauch und keine Kunsthochschulen hat, ohne die die Entwicklung der Baumwollspinnerei in Leipzig sicher auch nicht so glorreich verlaufen wäre.

Dafür hat Chemnitz aber tolle Start-ups, die womöglich nichts gegen den Charme alter Industriebauwerke hätten. Doch die Sanierung einer Industriebrache kostet nun mal – nicht nur Millionen, sondern auch Zeit. Und da in Chemnitz noch allerhand Immobilien beinahe fix und fertig leer stehen, haben es Besitzer von Brachen umso schwerer, künftige Nutzer zu finden. Das bestätigt auch Thomas Trisl von der THL Immobilien GmbH. Seit 1993 entwickelt er schon Wohnimmobilien in der

Stadt, mit Vorliebe alte Fabriken. Deshalb hat er vor Jahren die einstige Höhere Fachschule für Wirkerei und Strickerei an der Elsasser Straße 45 gekauft, nicht ahnend, dass dort nur eine gewerbliche Nutzung möglich ist. „Ich geb’ ehrlich zu, mir hat das Gebäude gefallen. Stahlbetonbau, da passiert nix, dachte ich, auch wenn ich nicht gleich mit der Sanierung beginne. Aber ich hab mich vor dem Kauf eben nicht richtig informiert und mit Gewerbebauten kenne ich mich einfach nicht aus. Deshalb wollte ich die Immobilie wieder verkaufen. Aber jeder Interessent winkt ab, weil die mir sagen: Das kriegen wir gewerblich nicht hin.“ Inzwischen haben Vandalen noch den Dachstuhl angezündet, so dass das einstmals recht imposante Gebäude umso trauriger mitten in dem Gebiet steht, das in den nächsten Jahren revitalisiert werden soll.

Thomas Trisl hat inzwischen auch versucht, doch noch eine Genehmigung für die Nutzung als Wohngebäude zu bekommen. Doch die Stadt hält vorerst an ihrem Plan fest, aus dem innenstadtnahen Areal einen überwiegend gewerblichen Standort



THOMAS TRISL

„Ich geb’ ehrlich zu, mir hat das Gebäude gefallen. Stahlbetonbau, da passiert nix, dachte ich, auch wenn ich nicht gleich mit der Sanierung beginne.“

zu machen. „Sie werden ihre Gründe haben“, sagt er.

Vielleicht aber ändern sich die Ansichten auch irgendwann. Gerade hat das City Lab Chemnitz mit einer wissenschaftlichen Studie zur Stadtentwicklung unter anderem nahe gelegt, integrierte Formen von Leben und Arbeiten im Stadtgebiet zu ermöglichen. Und Altchemnitz ist so undefiniert, dass dort grundsätzlich alles denkbar wäre. Nur nicht, dass das Quartier allein durch Gewerbenutzung demnächst aufblüht. Zumal die Stadtverwaltung selbst schon bald für eine weitere leerstehende Immobilie sorgt: 2017 soll das Technische Rathaus dort wegziehen.

Auch Patrick Wiederanders bestätigt, dass es schon zu einigen Immobilien gezielte Anfragen für die Nutzung als Wohngebäude gegeben hat, während die Vermarktung als Gewerbestandort doch eher schwieriger sei. Aber gerade deshalb hat die Stadt eine Studie in Auftrag gegeben und sich mit dem daraus resultierenden Konzept für die EFRE-Förderung beworben. Die Analyse kam beispielsweise zu dem Schluss, dass eine zusammenhängende Transformation des Gebietes nicht möglich sei und definierte vier Initialbereiche, auf die sich die Maßnahmen vorerst konzentrieren. Das ist das Gebiet zwischen Bruno-Salzer-Straße und Treffurthstraße, das Gebiet links und rechts der Altchemnitzer Straße, die Annaberger Straße als Eingang zum Areal mit der Brache der Nadel- und Platinenfabrik und das Gebiet rund um Thyssen Krupp an der Heinrich-Lorenz-Straße. In diesen vier Bereichen geht es um die Stärkung der Immobilien, die Prüfung von Leuchtturmprojekten, die intensive Kommunikation mit den



Für all das, so beschreibt das Konzept ausführlich, bedarf es zwingend einer finanziellen Unterstützung und öffentlichen Intervention durch die Stadt.

Eigentümern, die Aufwertung des öffentlichen Raums und auch um Modellprojekte wie etwa eine Kooperation verschiedener Eigentümer bei der Umsetzung einer kostengünstigen, dezentrale Energieversorgung auf ökologischer Basis.

Für all das, so beschreibt das Konzept ausführlich, bedarf es zwingend einer finanziellen Unterstützung und öffentlichen Intervention durch die Stadt. Auch wenn sie kaum Einfluss auf die Entwicklung der Immobilien nehmen kann, da es im Gebiet praktisch kein kommunales Eigentum gibt, so könnten infrastrukturelle Maßnahmen und die Aufwertung des Stadtbildes rund um die Annaberger Straße einen entscheidenden Einfluss nehmen. Noch kann der Gebietsmanager keine konkreten Vorhaben präsentieren, aber die Arbeit von Patrick Wiederanders hat auch gerade erst begonnen. Auch die Chemnitzer Wirtschaft- und Entwicklungsgesellschaft CWE wird helfen, den Gewerbestandort und Interessenten zusammen zu bringen. Doch am Ende bedarf es der Initiative von Eigentümern wie Bertram Schultze oder Klaus Hirsch, um wirklich Leben ins Quartier zu bringen.

Gerade im Spinnwerk macht der Eigentümer aus der Not auch schon mal eine Tugend und ermöglicht auch temporäre Nutzungen seiner tollen Immobilie: zum Beispiel 2015 für die Begehungen in „Wolkenkuckucksheim“ oder die Maschinenhalle für das SpinBack Open Air in diesem Jahr. Trotzdem ist für mehr als die Hälfte der knapp 40.000 Quadratmeter des ehemaligen Spinnereimaschinenbaus noch kein Nutzer in Sicht. Vielleicht kommen die aber mal mit dem Fahrrad vom Campus rüber. Dann hätte das Konzept zur Revitalisierung von Altchemnitz schon viel gebracht. ■

JENNY ZICHER

Kontakt Gebietsmanager Patrick Wiederanders: Tel: 0371-4886084, www.altchemnitz.de



RESOLDATEN OBERATER

...EINFACH MAL DANKE 2016 SAGEN FÜR...



unabhängig. verlässlich. kompetent.

„Nach nun mehr als 6 Jahren Zusammenarbeit mit drei Auslandseinsätzen und der Übernahme zum Berufssoldaten möchte ich meinen Soldatenberater nicht mehr missen.“

(Marcus L. HFW & BS)

„Stell dir vor, Bäume würden gratis W-LAN aussenden! Wir würden sie überall pflanzen! Ein Jammer, dass sie nur die Luft produzieren, die wir atmen.“

(Unbekannt)



NEU GEPFLANZT IN DEUTSCHLAND

ökologisch. nachhaltig. profitabel.



GOLD/SILBER IN KG

physisch. wertvoll. (krisen)sicher.

„Sie haben die Wahl zwischen der natürlichen Stabilität von Gold und der Ehrlichkeit und Intelligenz der Regierungsmitglieder. Und mit allem notwendigen Respekt für die Gentlemen, ich rate ihnen solange das kapitalistische System währt, entscheiden sie sich für Gold.“

(George Bernard Shaw)

In Deutschland unterwegs. in Chemnitz zuhause.

www.finanzpunkt.net/danke

