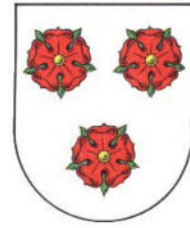


Auftraggeber:

**Stadt Brandis
Markt 1-3
04821 Brandis**



Projekt:

**Kulturhaus Beucha,
Stadt Brandis**

Machbarkeitsstudie

Erstellt:

Juli 2019

Auftragnehmer:



**Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin**

Bearbeiter:

**Dipl.-Ing. B. Knoblich
M.A. T. Meiercord**

Projekt-Nr.

18-073

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufgabenstellung	4
1.1 Anlass.....	4
1.2 Ziele	4
2 Bestandsaufnahme – Gebäude.....	5
2.1 Lage des Kulturhauses	5
2.2 Geschichte des Kulturhauses	8
2.3 Bestandsgebäude.....	9
2.4 Bausubstanz.....	16
3 Instandsetzungsmaßnahmen.....	17
4 Bestandsaufnahme – Ort	18
4.1 Infrastruktur	18
4.2 Freizeit und Tourismus	20
4.3 Gastronomie und Unterkünfte.....	22
4.4 Kultur- und Vereinsleben	22
4.5 Sport- und Wellness	22
4.6 Bildung	23
4.7 Ärztliche Versorgung	23
4.8 Verwaltung	23
4.9 Einkaufsmöglichkeiten	23
4.10 Wohnungsmarkt	24
4.11 Zusammenfassung	24
5 Nutzungskonzepte.....	25
5.1 Ziele	25
5.2 Interessierte Nutzer	25
5.3 Konzept 1 – Gastronomie Kultur Veranstaltungen	26
5.4 Konzept 2 – Ärztehaus	27
5.5 Konzept 3 – Gründerzentrum Co-Workspace	27
5.6 Konzept 4 – Fitness Wellness Spa	28
5.7 Konzept 5 – Wohnen	29
5.8 Konzept 6 – Indoor Erlebnis.....	29
5.9 Konzept 7 – Hotel Hostel	29
5.10 Fazit	30
6 Bauliche Umsetzung	32
6.1 Grundriss.....	32
6.2 Außenanlagen	38
7 Kosten	39
7.1 Gesamtkostenrechnung.....	39
7.2 Einnahmen - Ausgaben - Rechnung	40
8 Betreiberkonzepte	42
8.1 Stadt bleibt Eigentümer	42
8.2 Stadt bleibt Eigentümer – Verein wird Betreiber.....	43
8.3 Gründung einer gGmbH	44
8.4 Verkauf an Verein.....	45
8.5 Verkauf an Investor.....	46

8.6	Fazit	48
9	Empfehlung zum weiteren Vorgehen	49
9.1	Erstellung eines Wertgutachtens	49
9.2	Maßnahmen zum Erhalt der Gebäudesubstanz.....	49
9.3	Prüfung einer bauabschnittswisen Sanierung	49
9.4	Grundlagen für Zwischennutzungen	52
9.5	Fördermöglichkeiten	54

Anlagen:

Anlage 1 – Plan 01 Lageplan Bestand	M 1:200
Anlage 2 – Plan 02 Grundrisse Bestand	M 1:200
Anlage 3 – Plan 03 Ansichten Bestand	M 1:200
Anlage 4 – Plan 04 Lageplan Entwurf	M 1:200
Anlage 5 – Plan 05 Grundrisse Entwurf	M 1:200
Anlage 6 – Plan 06 Ansichten Entwurf	M 1:200
Anlage 7 – Fotodokumentation	
Anlage 8 – Grobkostenschätzung	

1 Aufgabenstellung

1.1 Anlass

Als Kultur- und Veranstaltungshaus war das Kulturhaus Beucha einst ein fester Anziehungspunkt in der Region. Nachdem das Gebäude jahrelang als Gaststätte und Café genutzt wurde, stand es in den letzten 20 Jahren leer und es konnten keine neuen Nutzer gefunden werden. Um dies zu ändern und das Kulturhaus mit seinem charakteristischen Veranstaltungssaal neu zu beleben sind Konzepte zur Instandsetzung und wirtschaftlich sowie kulturell sinnvollen zukünftigen Nutzung notwendig.

1.2 Ziele

Mit Durchführung einer Machbarkeitsstudie sollen das Entwicklungspotential und die mögliche Umsetzung einer kulturellen und touristischen Umnutzung des Kulturhauses in Beucha, Stadt Brandis geprüft und konkrete Maßnahmen einschl. der Finanzierung und baulichen Umsetzung zusammengestellt werden. Dabei sollen das Gebäude sowie die Außenanlagen mit einbezogen werden.

Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie steht ein zielorientiertes Werk zur konkreten Umnutzung des Kulturhauses einschl. eines Nutzungs- und Betriebskonzepts mit einem baulichen und zeitlich eingeordneten Maßnahmenkatalog.

Ziel ist es, das Kulturhaus als neues Zentrum für Brandis mit seinen Ortsteilen, insbesondere Beucha kulturell, touristisch und wirtschaftlich an einem infrastrukturellen Knotenpunkt gemeinsam mit weiteren geotouristischen und touristischen Akteuren zu entwickeln, sowie die Region Brandis/Beucha kulturell und touristisch zu beleben.

Die Umnutzung soll die wirtschaftliche Entwicklung des Ortes Beucha fördern und die positive Entwicklung der Stadt Brandis vorantreiben. Neben der Erweiterung des touristischen Feldes und der Vernetzung von Vereinen, Akteuren steht auch das Handlungsfeld der Wirtschaft mit Förderung von lokalen Unternehmen im Vordergrund.

Die Maßnahmen zu Umbau und Umnutzung werden zudem die Belange der mobilitätseingeschränkten Bevölkerung sowie die Erhöhung der Energieeffizienz beachten. Neben den baulichen Veränderungen am Gebäude werden auch die Außenanlagen umgestaltet. Hier sollen Maßnahmen zur Unterstützung des Natur- und Umweltschutzes mit einfließen.

2 Bestandsaufnahme – Gebäude

2.1 Lage des Kulturhauses

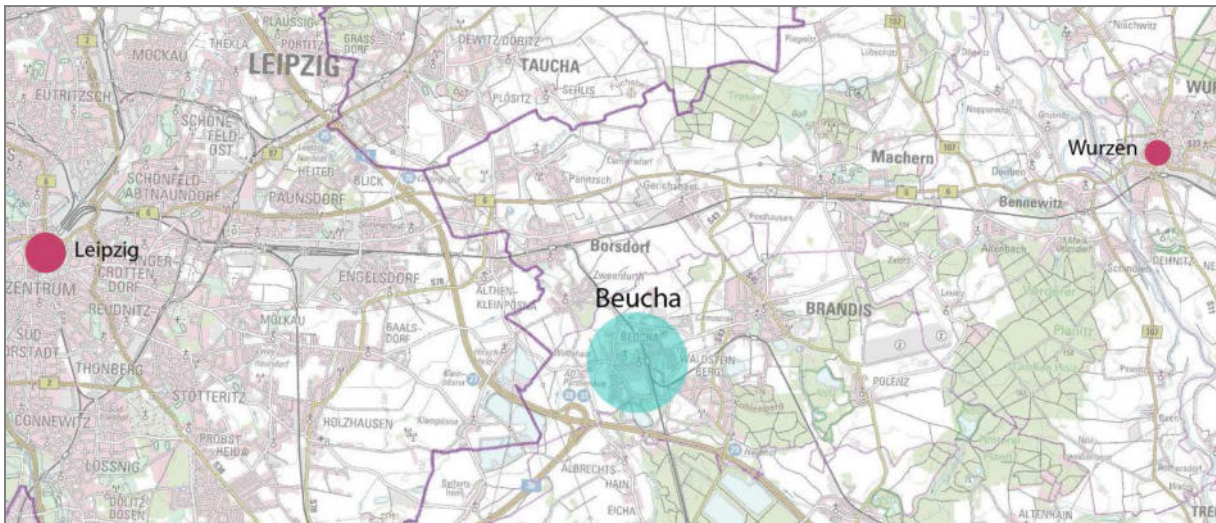


Abbildung 1: Lage OT Beucha, Stadt Brandis (Kartengrundlage: www.rapis-sachsen.de)

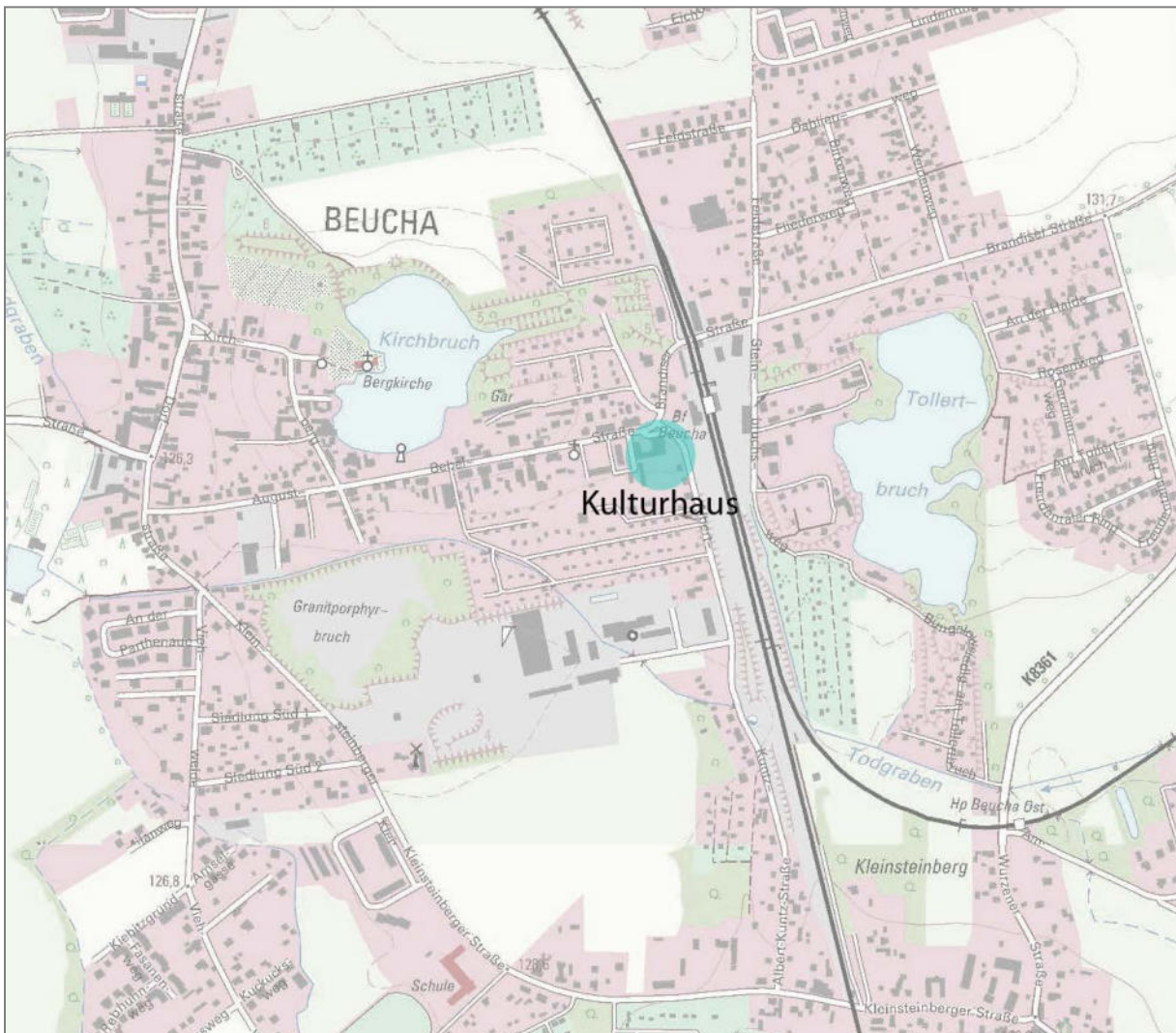


Abbildung 2: Lage Kulturhaus in Beucha (Kartengrundlage: www.rapis-sachsen.de)

Beucha ist ein Ortsteil der Stadt Brandis im Landkreis Leipzig und hat etwa 3300 Einwohner. Es liegt östlich der Stadt Leipzig an der Autobahn A14. Durch die direkte Anbindung an die Bahnstrecke Leipzig-Grimma-Döbeln ist die Großstadt in nur etwa 15 Minuten zu erreichen.

Das Kulturhaus liegt dem Bahnhof direkt gegenüber an der Albert-Kuntz-Straße, Ecke August-Bebel-Straße und stellt somit einen zentralen Punkt im Stadtteil dar.

Bekannt ist die Stadt bzw. die Region durch seine zahlreichen Steinbrüche, welche teilweise noch in Nutzung, teilweise bereits geflutet und touristisch erschlossen sind. Im in Beucha liegenden Kirchbruch wurde unter anderem der Granitporphyr für das Leipziger Völkerschlachtdenkmal gebrochen.

Südlich von Beucha liegt der Albrechtshainer See, ein touristisch gut erschlossener Badensee mit Campingplatz und Kletterpark.

Gastronomie und Einzelhandel sind hauptsächlich entlang der im Westen von Beucha liegenden Dorfstraße zu finden.

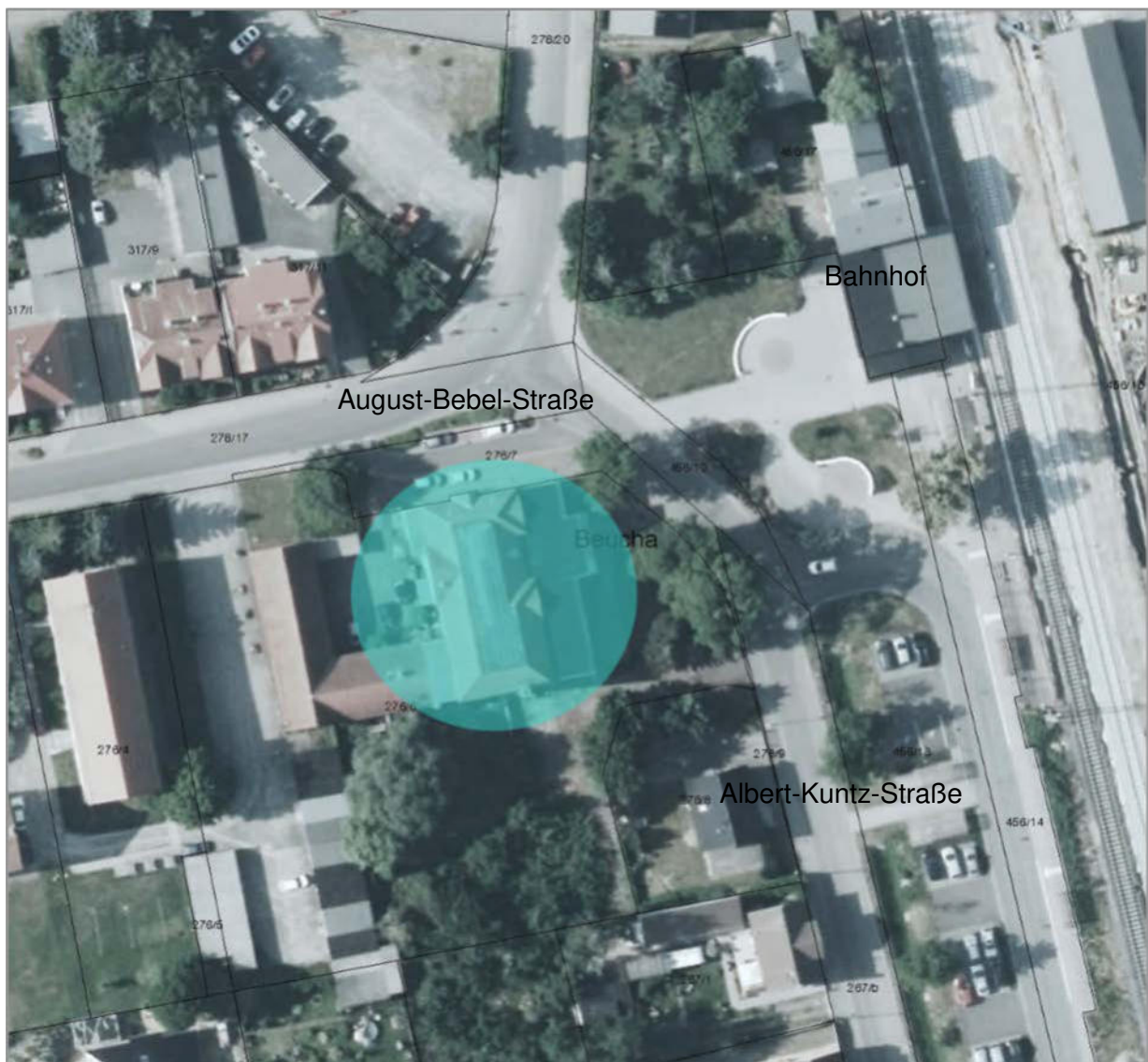


Abbildung 3: Luftbild Kulturhaus (Kartengrundlage: www.rapis-sachsen.de)



Abbildung 4: Lageplan Bestand

2.2 Geschichte des Kulturhauses



Abbildung 5: Historisches Bild des Kulturhauses als Gaststätte "Feldschlößchen"

Das Gebäude wurde zwischen 1920 und 1930 erbaut und viele Jahre als Gaststätte „Feldschlößchen“ betrieben. In den 70er Jahren wurde das Gebäude um einen Anbau erweitert und ab 1976 erfolgte die Nutzung von Teilen des Gebäudes als Café. Seit etwa 20 Jahren steht das Kulturhaus leer.

Als Veranstaltungsort war es bekannter Anziehungspunkt für Jung und Alt. Im großen Veranstaltungssaal im Obergeschoss wurden Jugendweihen gefeiert, Abschlussbälle und Tänze ausgerichtet. In den Zeiten der DDR gab es einmal wöchentlich eine Kinovorstellung.

Das sogenannte „Fass“, ein einem Gewölbekeller nachempfundener Wein- und Gastraum, ist stadtbekannt und war gemütlicher Treffpunkt für die Bürger von Beucha.

Das Haus war gut besucht und noch heute weckt es Erinnerungen an damalige Zeiten.

2015 gründete sich deshalb der Kulturhaus Beucha e.V., welcher sich seitdem nicht nur für den Erhalt des Kulturhauses, sondern ebenso um die Wiederbelebung des kulturellen Lebens im gesamten Stadtteil bemüht. Durch verschiedene Veranstaltungen im und am Kulturhaus, wie Filmvorführungen, Installationen und Festen wird seitdem um Aufmerksamkeit und Ideen für die Zukunft des Gebäudes geworben.

2.3 Bestandsgebäude

Das Hauptgebäude hat zwei Geschosse sowie einen Keller und einen Dachboden.

Um in das Gebäude zu gelangen muss man bereits im Außenbereich einige Stufen überwinden. Durch einen Windfang gelangt man in das großzügige Foyer mit der Treppenanlage.

Im Erdgeschoss mit gesamt ca. 435 m² befinden sich die Räumlichkeiten der alten Gaststätte bzw. des Cafés inklusive Küchen und Lager- sowie Kühlräume. Im hinteren Teil sind Büro und Mitarbeiterräume zu finden. Die Raumstruktur ist an dieser Stelle sehr verwinkelt und erstreckt sich über verschiedene Höhen.

Von der Gaststätte aus ist eine große Terrasse zugänglich.

Im Obergeschoss mit insgesamt ca. 440 m² befindet sich der große Saal, verbunden mit dem kleinen Saal. Vorn im Saal befindet sich die Bühne mit Leinwand und Vorhang. Rechts der Bühne liegt ein kleiner Abstellraum. Im hinteren Bereich des Saales schließen der ehemalige Barbereich sowie Nebenräume zur Bewirtung der Gäste an. Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt ebenfalls im hinteren Bereich des großen Saals. Das Dachgeschoss wurde teilweise als Technikraum für die Filmprojektoren genutzt. Der Dachboden ist nicht ausgebaut.

Ein Lastenaufzug führt vom Erdgeschoss in das Obergeschoss.

In Erd- und Obergeschoss befinden sich jeweils WC-Anlagen.

Über eine zweite Treppe gelangt man im hinteren Gebäudeteil in den Innenhof.

Im Keller befinden sich die gebäudetechnischen Anlagen sowie Sanitärräume. Unterkellert ist lediglich der ursprüngliche Gebäudeteil, nicht der Anbau.

Westlich des Hauptgebäudes befindet sich ein eingeschossiger Anbau mit Satteldach. Hier ist vom Hof aus eine bis vor wenigen Jahren noch genutzte Wohnung erschlossen. Die Wohnung hat eine Fläche von etwa 66 m². Rückwärtig, im südlichen, verwilderten Gartenteil befindet sich eine dazugehörige, sehr baufällige Terrasse.

Des Weiteren ist im westlichen Anbau der Bauhof untergebracht. Hier befinden sich die ehemaligen Räume der Feuerwehr mit großen Garagen.

Zum Grundstück gehört außerdem eine Garagenanlage mit derzeit vermieteten Einzelgaragen.

Der Außenbereich besteht aus einem kleinen, dem Haupteingang vorgelagerten Platz mit Grünfläche. Südlich des Hauptgebäudes befindet sich die Einfahrt zum teilweise verwilderten und unzugänglichen Garten. Ein Teil dieser Fläche ist mit Betonplatten befestigt. Eine Mauer trennt diesen Teil des Geländes vom verwilderten Garten. Auf der Südseite des Gebäudes befindet sich ein separater Gebäudezugang. Der Schornstein ist hier an das Gebäude angebaut.

Haupt- und Nebengebäude umschließen einen asphaltierten Innenhof, welcher von der August-Bebel-Straße aus befahrbar ist. Hier befinden sich weitere Eingänge in das Hauptgebäude, den Keller und die Nebengebäude.

Im Westen des Gebäudeensembles befindet sich die Zufahrt zu den Garagen und zum Bauhof.

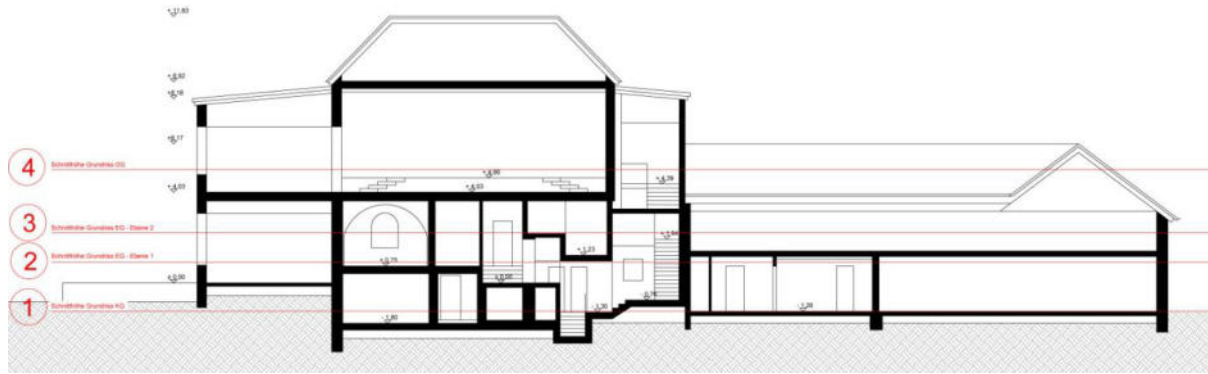


Abbildung 6: Bestandsschnitt

1 Keller

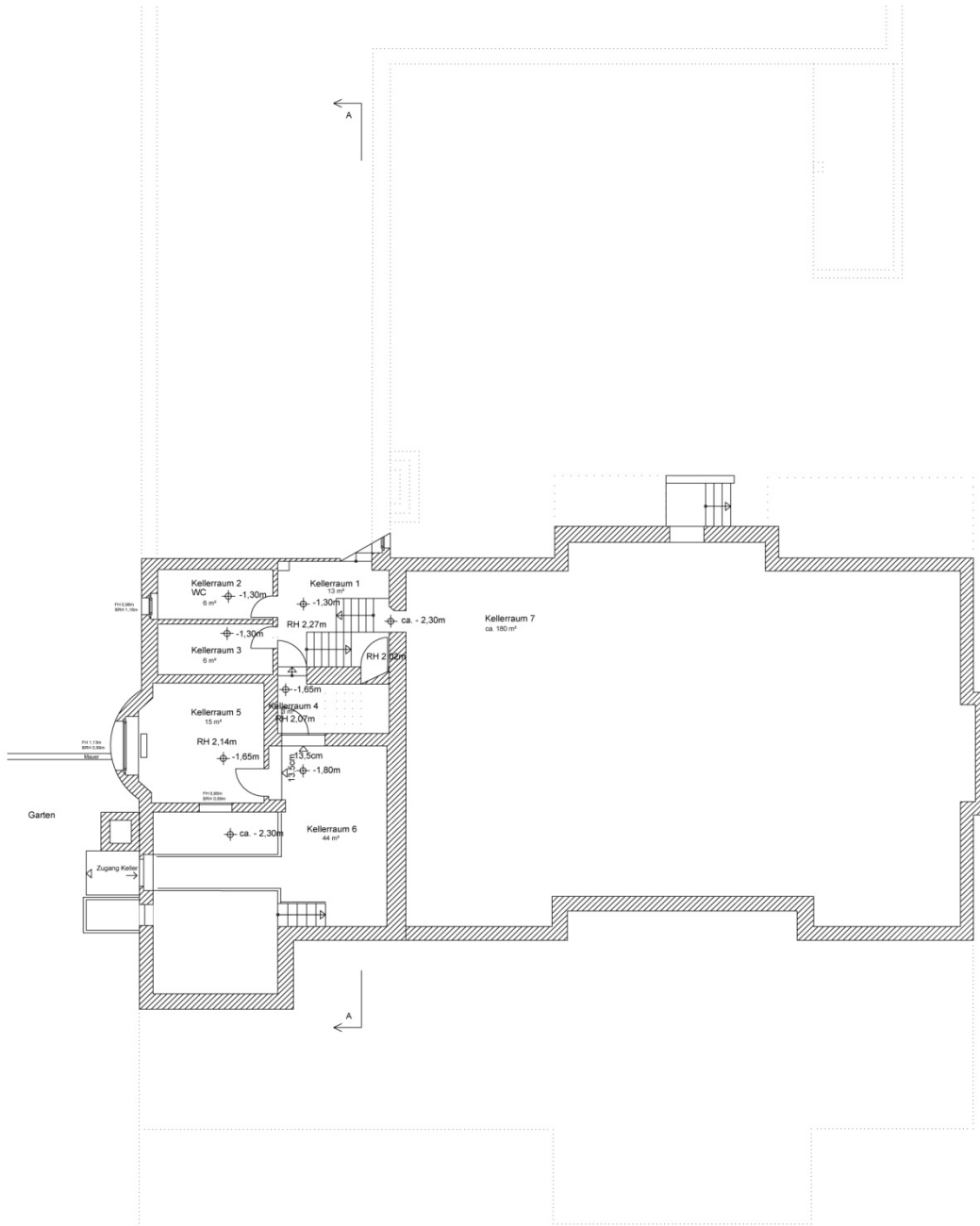


Abbildung 7: Bestandsgrundriss Keller Kulturhaus

2

Erdgeschoss Ebene 1 Kulturhaus I Erdgeschoss Anbau

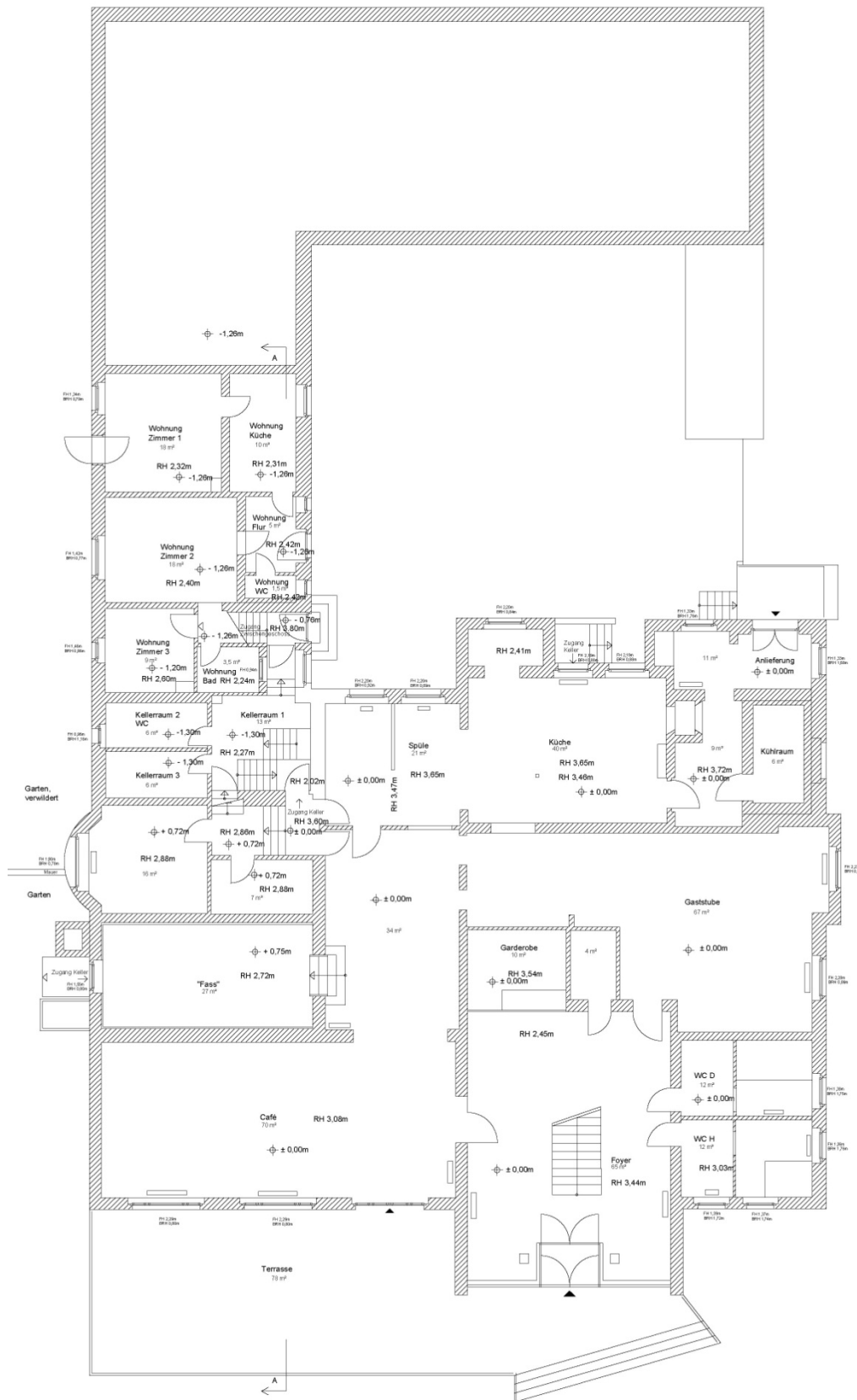


Abbildung 8: Bestandsgrundriss Erdgeschoss Kulturhaus Ebene 1 | Erdgeschoss Anbau

4 Obergeschoss Kulturhaus

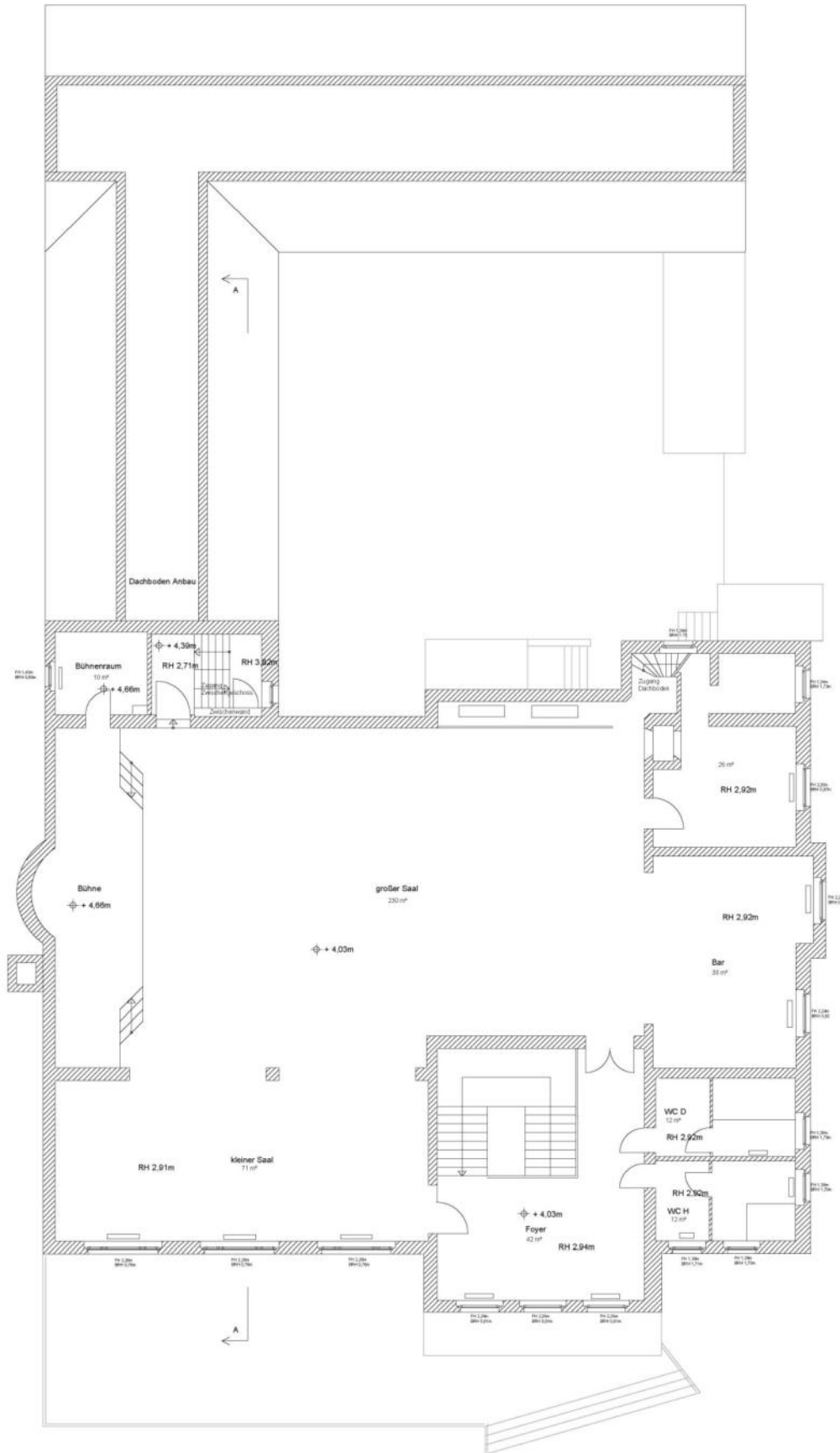


Abbildung 10: Bestandsgrundriss Obergeschoss



Abbildung 11: Ansicht Haupteingang



Abbildung 12: Ansicht Nordfassade



Abbildung 13: Ansicht Südfassade



Abbildung 14: Blick in Innenhof



Abbildung 15: Weinraum, das „Fass“



Abbildung 16: großer Saal



Abbildung 17: Haupttreppe



Abbildung 18: Bühne im großen Saal

2.4 Bausubstanz

Im derzeitigen Zustand ist das Gebäude nicht nutzbar. Technische und sanitäre Anlagen sind außer Betrieb. Technisch ist das Gebäude an Abwasser-, Trinkwasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsnetze angeschlossen. Die grundsätzliche Bausubstanz ist erhaltenswert und sanierungswürdig.

Das Kellergeschoss steht unter Wasser.

Feuchtigkeitsschäden sind ebenfalls im Bodenbereich des Erdgeschosses zu erkennen.

Der Dachstuhl, sowie Außenwand- und Deckenkonstruktion im Erd- und Obergeschoss sind augenscheinlich in gutem Zustand.

Fenster, Türen und Innenausstattung sind aufgrund von Vandalismus vielfach beschädigt und nicht mehr nutzbar.

Der Erhalt vorhandener Boden- und Wandbeläge ist individuell zu prüfen und finanziell gegen einen Austausch abzuwägen. Als erhaltenswert zu nennen sind hier insbesondere die Treppenanlage im Hauptfoyer, das Parkett, die Bühne im Saal, das „Fass“ sowie der Steinbelag in Teilbereichen des Erdgeschosses.

Das Gebäude ist aktuell nicht barrierefrei begehbar.

Die Fassade des Kulturhauses ist eine verputzte Lochfassade. Der Putz weist Spuren von Vandalismus und Gebäudealterung auf.

Der Außenbereich ist teilweise verwildert und verfallen. Teilbereiche des südlichen Gartens sind aufgrund von starkem Bewuchs nicht mehr zugänglich. Die befestigten Flächen im Innenhof und im südlichen Gartenbereich weisen starke Beschädigungen auf.



Abbildung 19: Dachboden



Abbildung 20: Kellerraum



Abbildung 21: ehemaliges Café



Abbildung 22: ehemalige Küche

3 Instandsetzungsmaßnahmen

Zur Instandsetzung des Gebäudes ist dringend die Trockenlegung des Kellers notwendig.

Die Ursache der Feuchtigkeit ist festzustellen und zu beseitigen.

Feuchtigkeitsschäden sind auch im Bereich der Kellerdecken und damit der Böden im Erdgeschoss festzustellen. Die betroffenen Stellen sind instand zu setzen. Eventuelle Feuchtigkeit, welche über das Mauerwerk in die darüber liegenden Geschosse gezogen ist, ist festzustellen und fachgerecht zu trocknen sowie eventuelle Schäden zu beseitigen.

Die Fassade sowie der Dachbelag sind auf Schäden zu prüfen und zu erneuern.

Die Innenausstattung, Boden-, Wand- und Deckenbeläge sind weitestgehend abzurechen und zu erneuern.

Die Innenraumaufteilung ist gemäß Neuordnung des Grundrisses anzupassen. Massive Innenwände sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Fenster und Türen sind zu ersetzen.

Die gesamte Haustechnik sowie Sanitärinstallation ist zu erneuern.

Um Barrierefreiheit zu schaffen ist ein von außen begehbarer Aufzug einzubauen.

Ein zweiter Rettungsweg ist herzustellen.

Der verwilderte Gartenbereich ist zu beräumen und gemäß der Neuplanung umzubauen.

Statik und Brandschutz sind mit Hilfe von Fachplanern zu prüfen und sicherzustellen.

4 Bestandsaufnahme – Ort

4.1 Infrastruktur

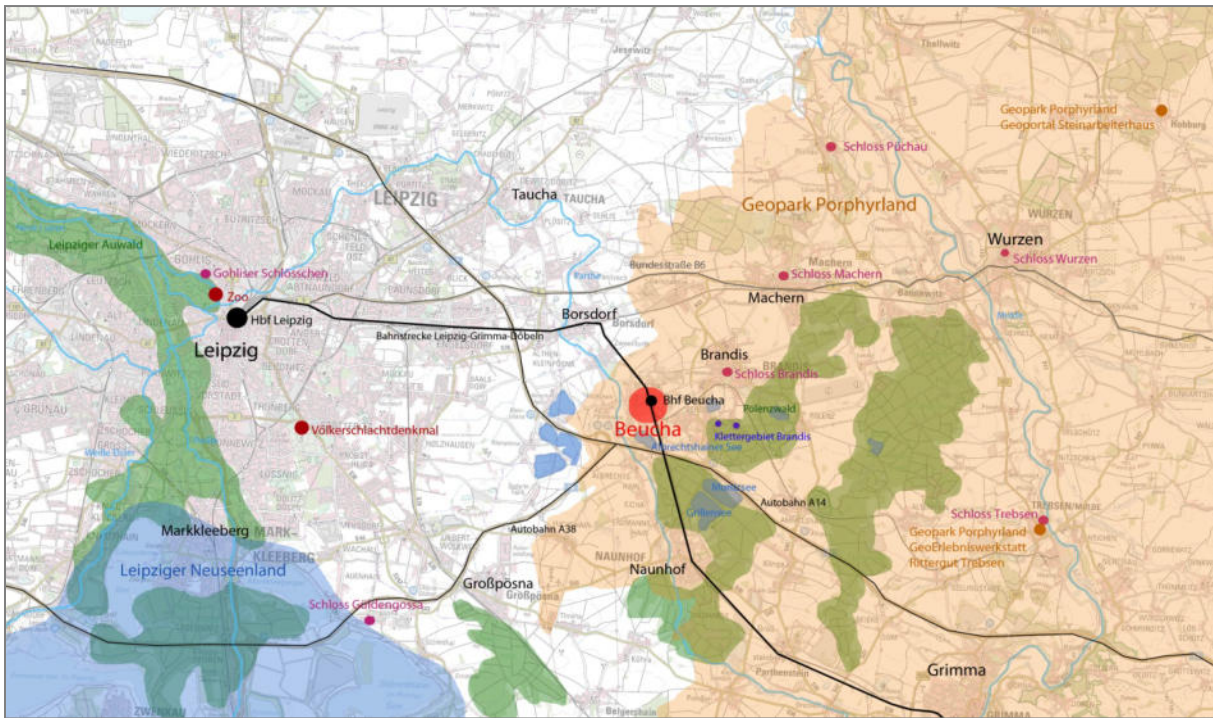


Abbildung 23: regionale Standortanalyse (Kartengrundlage: www.rapis-sachsen.de)

Durch die Nähe zur Stadt Leipzig bietet sich ein großes Entwicklungspotenzial. Wachsende Einwohnerzahlen der Stadt Brandis belegen dies.

PKW-Verkehr

Südlich von Beucha befindet sich die Autobahn A 14 – von Nossen über Leipzig und Halle Richtung Magdeburg. Nördlich verläuft die Bundesstraße B6 – von Leipzig Richtung Dresden. Unmittelbar am Gebäude befinden sich nördlich bereits Parkplätze. Weitere Parkmöglichkeiten sind am Bahnhof sowie in den umliegenden Straßen gegeben. Eine Schaffung weiterer Parkflächen auf dem Grundstück ist möglich.

Zuganbindung

Die Zugverbindung Leipzig - Grimma - Döbeln führt direkt durch Beucha. Die Züge nach Leipzig fahren stündlich und die Fahrzeit beträgt etwa 20 Minuten bis zum Hauptbahnhof. Der Bahnhof Beucha liegt direkt gegenüber dem Kulturhaus, wodurch mit einer hohen Frequentierung des Ortes zu rechnen ist. Reisende, welche in Beucha aussteigen, werden automatisch auf das Kulturhaus aufmerksam.

Der Bahnhofsvorplatz ist bereits ansprechend gestaltet. Eine Wiederbelebung des gegenüberliegenden Kulturhauses würde den Ort weiterhin aufwerten und beleben. Es besteht das Potenzial, einen belebten Platz zum Ankommen und Verweilen zu schaffen.

Rad-/ Wander- und Reitwege

Mehrere Rad-/Wander- und Reitwege führen durch Beucha.

So zum Beispiel die Radroute „Äußerer Grüner Ring“ - ein Rundweg um Leipzig sowie die „Leipzig – Beucha – Brandis – Planitzwald“ Radroute und die „Elbe – Leipzig“ Radroute. Durch

gezielte Beschilderung könnte auch hier am Wegesrand auf das Kulturhaus aufmerksam gemacht werden. Die drei erwähnten Routen führen direkt am Kulturhaus vorbei.

Technische Infrastruktur

Der Ausbau des Glasfasernetzes in Brandis ist aktuell in Arbeit. Flächendeckendes schnelles Internet ist somit zukünftig vorhanden.

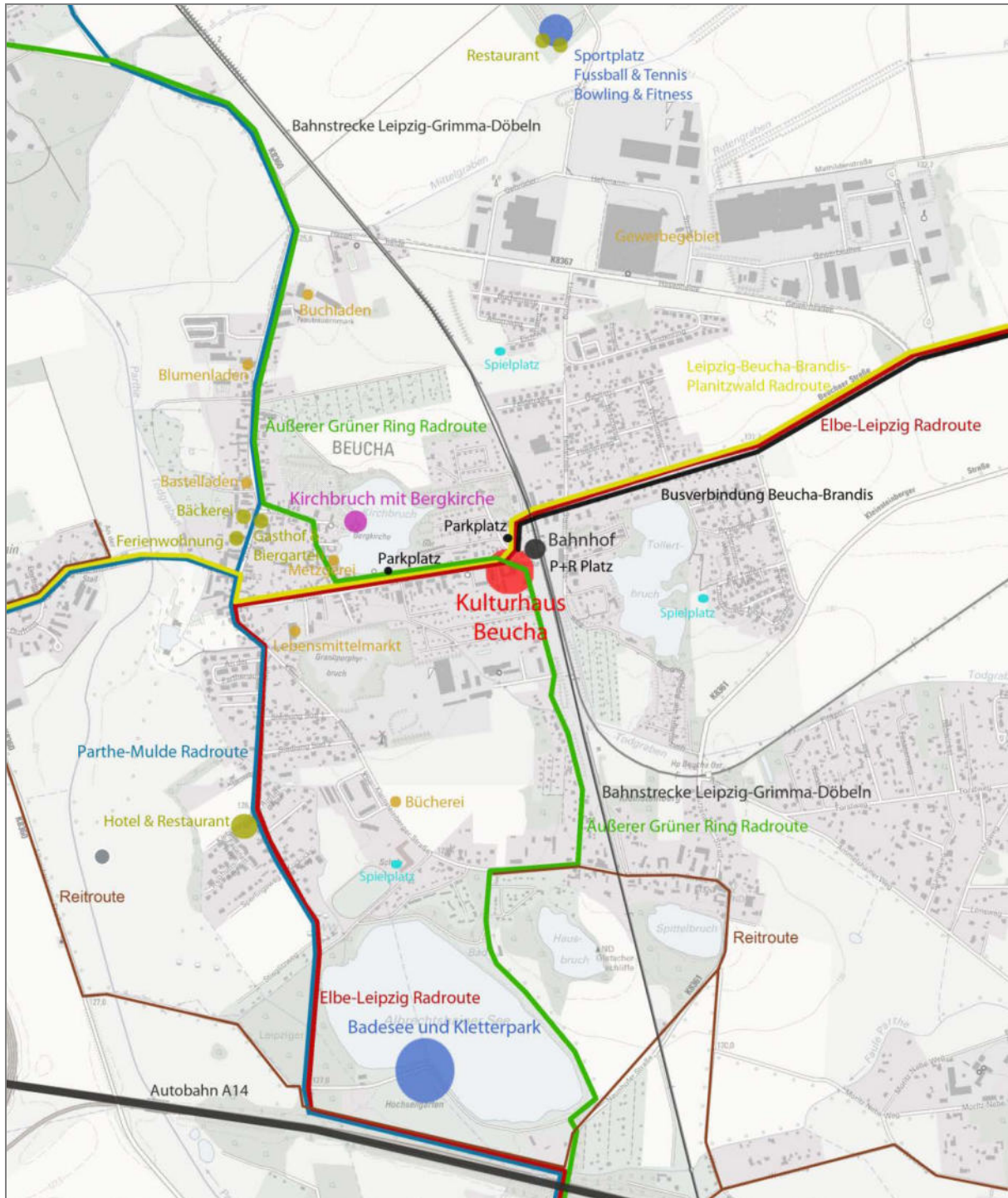


Abbildung 24: lokale Standortanalyse (Kartengrundlage: www.rapis-sachsen.de)

4.2 Freizeit und Tourismus

Als Mitglied im Tourismusverein Leipzig sowie im Verein „Geopark Porphyryland“ und als Teil des Projektes „Grüner Ring Leipzig“ sowie des Forschungsvorhabens „StadtParthe Land“ ist die Stadt Brandis in der Region sehr gut vernetzt.

Geopark Porphyryland mit Kirchbruch und Bergkirche

Der Geopark „Porphyryland. Steinreich in Sachsen“ umfasst ein Gebiet von ca. 1.200 km². Über dieses Gebiet verteilt befinden sich mehrere Geoportale, welche als Besucherzentrum, Ausstellungsort, Informationspunkt sowie Ausgangspunkt zu Sehenswürdigkeiten dienen. Der Verein beschäftigt sich mit der Vermittlung und dem Erlebarmachen von der Entstehung und Nutzung des Porphyrs.

Beucha ist im Entwicklungskonzept des Geoparks als Standort solch eines Geoportals vorgesehen. Es soll hier über die Entstehung, den Abbau, die Bearbeitung und die Verwendung des Granitporphyrs informiert werden.

Beucha verdient sich seinen Beinamen als „Dorf der Steine“ durch die vielen, in und um Beucha existierenden Steinbrüche. Der Großteil dieser Brüche ist nicht mehr in Betrieb und dient heute vielmehr zu Zwecken der Naherholung als Bade- und Klettermöglichkeit. Der wohl bekannteste und beeindruckendste Steinbruch im Ort ist der Kirchbruch mit der darüber thronenden Bergkirche.

Kletterspots

Auch bei Kletterfreunden ist die Region aufgrund der vielen Steinbrüche beliebt. Die durch den Abbruch des Granitporphyrs entstandenen Steilwände bieten zum Klettern und Bouldern ideale Voraussetzungen. Neben dem Kirchbruch besuchen die Kletterer ebenfalls den West- und Ostbruch südlich von Brandis.

Albrechtshainer See mit Campingplatz und Kletterwald

Südlich Beuchas, nahe der A 14 liegt der Albrechtshainer See. Hier befindet sich der Kletterwald Leipzig sowie ein Campingplatz und Badestrand.

Schlösser- und Burgenland Sachsen

Im weiteren Umkreis um die Stadt gibt es viele Schlösser des Schlösser- und Burgenlandes Sachsen zu besichtigen.

Das Schloss Brandis als Barockschloss mit Schlossgarten befindet sich in der Nähe des Marktplatzes in Brandis. Es wurde in den letzten Jahren saniert und zum Leben erweckt und dient unter anderem als Veranstaltungsort für Hochzeiten oder Messen.

Die Schlösser von Machern, Wurzen oder Trebsen liegen in unmittelbarer Umgebung.

Leipzig und Leipziger Neuseenland

Die Nähe zum Leipziger Neuseenland sowie die umliegenden Waldgebiete, wie der Polenzwald, machen die Region für den Naturtourismus attraktiv. Rad- und Wanderwege führen durch Beucha. Gastronomie und attraktive Sehenswürdigkeiten könnten die Naturfreunde zum Verweilen einladen.



Abbildung 25: Schloss Brandis
 (Quelle: www.schloss-brandis.de/impressionen)

Abbildung 26: Kirchbruch mit Bergkirche Beucha
 (Quelle: www.wikipedia.org/wiki/Beucha)

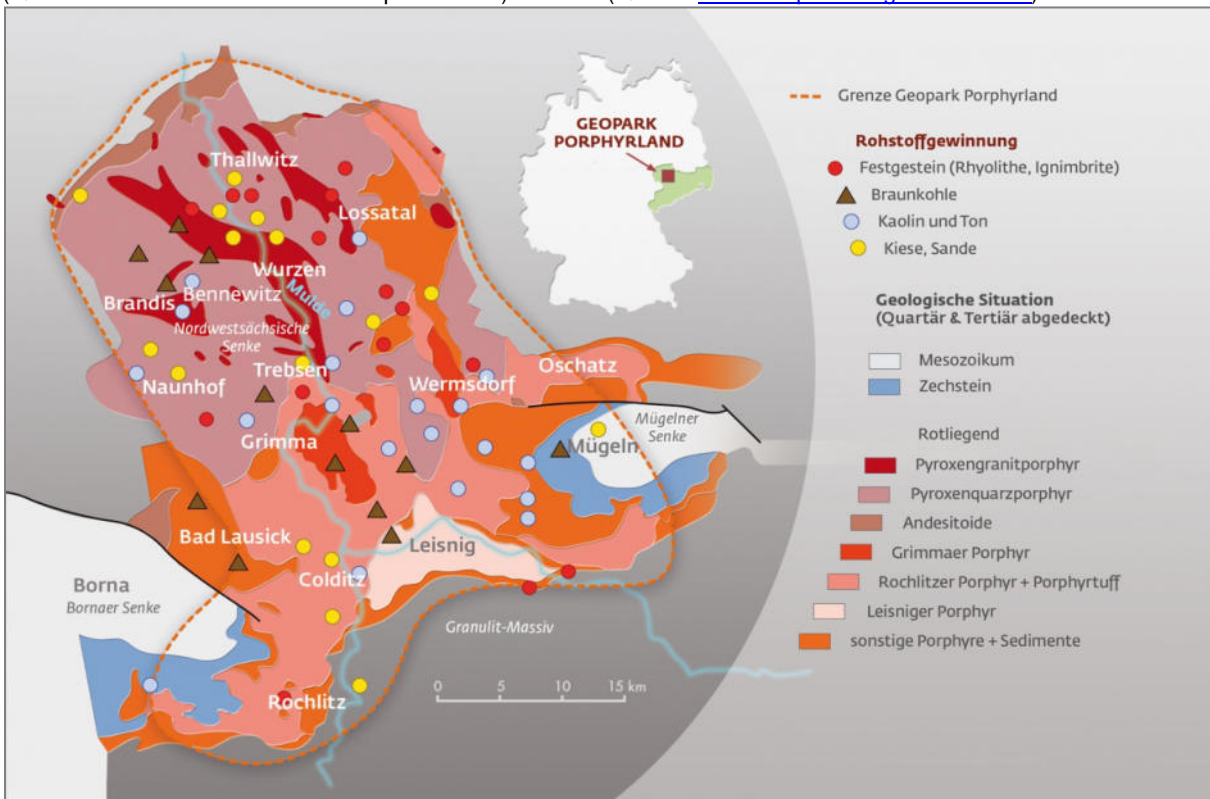


Abbildung 27: Geologiekarte Geopark-Porphyryland (Quelle: www.geopark-porphyryland.de/geopark/geopark-porphyryland/karte/)



Abbildung 28: Luftbild Leipziger Neuseenland (Quelle: www.pensionaltstadt.de/leipziger-neuseenland.html/)

4.3 Gastronomie und Unterkünfte

Im Ort befindet sich der Gasthof „Zur Krone“ mit Restaurant und einer Ferienwohnung. An der Dorfstraße befindet sich eine weitere Ferienwohnung für 2-4 Personen. Das Hotel „Seerose“ liegt nahe dem Albrechtshainer See und verfügt über mehrere Einzel- und Doppelzimmer, ein Appartement und ein Restaurant. Direkt am Albrechtshainer See kann auf einem Campingplatz auch in Tipis und Baumhäusern übernachtet werden.

4.4 Kultur- und Vereinsleben

Die Möglichkeiten für Kultur und Gemeinschaftsleben direkt in Beucha beschränken sich auf vereinzelte Veranstaltungen sowie das Vereinsleben. Es gibt keinen Ort für regelmäßige kulturelle Höhepunkte. Vielen Vereinen fehlt ein Ort für regelmäßige Treffen.

Folgende Vereine sind in Beucha gemeldet:

Kulturhausverein Beucha	Kultur
ESV Lok Beucha	Sport – Triathlon, Volleyball, Gymnastik, Kegeln Leichtathletik, Tischtennis, Fußball
Heimatverein Beucha	Kultur
MGF The Rock Beucha	Motorrad
MSC Beucha	Motorsport
Reitsportverein Wolfshain	Sport - Reiten
TC Beucha e.V.	Sport - Tennis
Volkssolidarität Ortsgruppe Beucha	Soziales

Tabelle 1: Übersicht der Vereine in Beucha

Der Kulturhausverein organisierte in den letzten Jahren viele Veranstaltungen in und um das Kulturhaus. Ziel ist es, auf das Gebäude und dessen Geschichte aufmerksam zu machen und die Wiederbelebung voranzutreiben. Kinoabende, Konzerte und Lichtinstallationen rücken das Kulturhaus immer wieder in den Fokus. So ist das Gebäude schon jetzt in den Köpfen der Menschen als möglicher Treffpunkt und Veranstaltungsort verankert.

Die Nachfrage nach einem Treffpunkt im Stadtteil, insbesondere als Wiederbelebung des bei vielen noch in Erinnerung gebliebenen Kulturhauses, ist gegeben. Das Gebäude ist bei vielen Einwohnern noch mit schönen Abenden und freudigen Ereignissen verknüpft.

4.5 Sport- und Wellness

Neben den vorhandenen Klettermöglichkeiten gibt es etwas außerhalb des Ortes den „In´Motion“ Fitnessclub. Dieser ist Teil einer größeren Sportanlage nördlich von Beucha mit Fußball- und Tennisplatz, Basketball- und Volleyballfeld, Laufbahn, Skatebahn und Bowlingbahn. Der Platz ist insgesamt in keinem guten Zustand. Vor Ort gibt es kein Vereinsheim für die Sportler.

Regelmäßig findet in Beucha der Beuchaer Triathlon in und am Albrechtshainer See statt. Organisiert vom ESV Lok Beucha zieht dieser jährlich etwa 800 Sportler an.

4.6 Bildung

In Beucha befinden sich Kindertagesstätte und Grundschule. Ein großes Schulzentrum mit Grundschule, Oberschule und Gymnasium sowie Sporthalle liegt in Brandis.

4.7 Ärztliche Versorgung

In Beucha sind zwei Allgemeinmediziner sowie eine Zahnärztin ansässig. Weitere Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Kinderarzt und Frauenarzt befinden sich in Brandis.

Allgemeine und spezialisierte Fachärzte sind in der weiteren Umgebung, insbesondere in Leipzig, zu finden.

Gemäß der Bedarfsplanung der Kassenärztlichen Vereinigung Sachsen gibt es in der Region in den nächsten Jahren keinen zusätzlichen Ärztebedarf.

Drei Praxen für Physiotherapie sind in Beucha und Brandis zu finden.

4.8 Verwaltung

Brandis ist seit 2014 Innovationskommune des Freistaates Sachsen. Im Zuge dessen erhielt die Stadt Fördermittel zur Modernisierung der Verwaltungsprozesse. So entstand zum Beispiel eine moderne Internetseite mit Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung, eine Bürger App, ein Ratsinformationssystem zur Vereinfachung der Verwaltungsvorgänge und zur Schaffung von mehr Transparenz sowie mehrere WLAN-Hotspots in der Stadt. Außerdem werden verschiedene Bürgerprojekte unterstützt. Alle umgesetzten Projekte sollen als Vorbild für andere Kommunen dienen.

Seit 2017 ist Brandis Modellkommune Open Government des Bundesministerium des Innern (BMI). Auch dieses Projekt soll für mehr Transparenz und Offenheit zwischen Kommune und Bürgern sorgen und so zukunftsweisende Verwaltungsprozesse aufzeigen.

Im Juli 2019 wurde die Stadt im „Smart City“ Wettbewerb des BMI zusammen mit den Städten und Gemeinden Naunhof, Borsdorf, Großpösna, Belgershain, Parthenstein und Machern als interkommunaler Verbund Partheland ausgewählt. Die Stadt erhält im Zuge dessen eine Förderung zur Konzeption einer „Smart Region“. Diese soll integrierte, sektorenübergreifende und raumbezogene Strategien der Stadtentwicklung aufzeigen und die Möglichkeiten der Digitalisierung erörtern. Digitale Technologien sollen so zukünftig in fast allen Ebenen der kommunalen Verwaltung eine Rolle spielen.

Durch all diese Projekte dient Brandis als Beispiel für Kommunen in ganz Deutschland im Bereich Open Government und Digitalisierung. Um dies voranzutreiben und weiter zu entwickeln ist die Einrichtung eines regionalen Open Government Labors geplant. Dieses soll im Sinne eines Workspace Ideen sammeln und ausprobieren und so Pilotlösungen und Standards entwickeln.

4.9 Einkaufsmöglichkeiten

Es befinden sich in Beucha sowie in Brandis jeweils ein Edeka Markt zur alltäglichen Versorgung mit Lebensmitteln.

Nördlich von Beucha liegt ein größeres Gewerbegebiet mit verschiedenen ansässigen Firmen und Unternehmen, Händlern und Dienstleistern. Unter anderem Autohäuser, eine Kfz-Werkstatt und ein Malerbedarf. Hier befindet sich des Weiteren ein Netto-Markt.

Eine Bäckerei, ein Blumenladen, ein Bastelgeschäft und ein Farben-Fachgeschäft liegen in Beucha an der Dorfstraße. Am Kirchbruch ist eine Metzgerei zu finden.

Verschiedene Bau- und Dienstleistungsunternehmen befinden sich ebenfalls im Ort.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Innenstadt von Brandis. Viele Anwohner nutzen ebenfalls das Paunsdorf Center sowie die Innenstadt von Leipzig.

4.10 Wohnungsmarkt

Aufgrund des langsamen Bevölkerungswachstums der Stadt Brandis, welches sich hauptsächlich mit der Suburbanisierung der Stadt Leipzig begründen lässt, ist ein stetiger Bedarf an Wohnraum vorhanden. Gemäß dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Brandis 2030 sind vor allem an der Haupteinfahrstraße des Ortes unsanierte und leerstehende Objekte zu finden, welche Potential als Wohn- und Gewerberaum haben.

Baugrund und Einfamilienhäuser sind in Beucha besonders gefragt, vor allem, da immer mehr Menschen den Wunsch nach Wohneigentum in der Nähe der Stadt Leipzig haben.

Der aktuelle Mietpreis (kalt) liegt bei etwa 5€/m².

4.11 Zusammenfassung

Beucha profitiert stark von der Nähe zu Leipzig sowie durch die touristischen Angebote und Vernetzung über verschiedene Projekte in der Region. Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen Orten sind vor allem die ortsbildprägende Bergkirche und die umliegenden Steinbrüche mit den Steinbruchseen.

Positiv zu bewerten sind außerdem die Verkehrsanbindungen mit Bahn und PKW sowie die sich in Ausführung befindende flächendeckende Versorgung mit einem Glasfasernetz.

Nicht vorhanden ist ein ausreichendes kulturelles Angebot und damit auch die Möglichkeit für die Bürger sich zusammenzufinden und gemeinsame identitätsstiftende Erlebnisse zu teilen. Möglichkeiten zur Ausübung von Sport und zur Freizeitgestaltung sind begrenzt. Die Sportstätten sind teilweise baufällig.

Das gastronomische Angebot im Ort ist gering und für Vereine stehen zu wenige Räume zur Verfügung.

Dies alles trägt zu einer immer größer werdenden Anonymisierung der Bevölkerung bei. Sind keine Treffpunkte für gemeinsame Aktivitäten vorhanden, stirbt das Gemeinschaftsleben mehr und mehr aus.

5 Nutzungskonzepte

5.1 Ziele

für Beucha Brandis	für das Kulturhaus
<p>AUFSCHWUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belebung Ort - Schaffung von Angeboten für Kultur, Soziales, Wirtschaft, Tourismus, Freizeit <p>NACHHALTIGKEIT</p> <ul style="list-style-type: none"> - junge Menschen + Familien dauerhaft anziehen im Ort halten - Wohnen und Arbeiten vereinen <p>INNOVATION</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moderne frische innovative Ideen verwirklichen - Innovationskommune Brandis <p>IDENTITÄT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regionale Identität verstärken - Identifizierung schon in Kinder- und Jugendjahren - Heimatgefühl verstärken - Grund zum „Bleiben“ schaffen - Engagement fördern - attraktive Treffpunkte schaffen <p>ENTWICKLUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fortschritt Forschung fördern - offen für neue Ideen 	<p>ERHALT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude erhalten = Erinnerungen erhalten - fest im Ortsbild verknüpftes Gebäude <p>NACHHALTIGKEIT</p> <ul style="list-style-type: none"> - vorhandene Ressourcen nutzen - Potenziale ausschöpfen - Barrierefreiheit schaffen <p>WERTSCHÄTZUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschichte wiederbeleben - respektvoller Umgang mit Bestand <p>SYMBOLKRAFT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anziehungspunkt - Treffpunkt - identitätsstiftender Ort <p>WIEDERBELEBUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instandsetzung der Gebäudesubstanz - Veranstaltungsort schaffen - Treffpunkt, Raum für Kultur - Weiterentwicklung – „Altes“ weiterentwickeln – „Neues“ schaffen

Tabelle 2: Ziele für Beucha und das Kulturhaus

5.2 Interessierte Nutzer

Geopark Porphyryland

Der Geopark Porphyryland umfasst eine Fläche von ca. 1.200 km² der Landkreise Leipzig, Nordsachsen und Mittelsachsen. Er beschäftigt sich an mehreren Standorten, sogenannten Geoportalen mit der Geologie der Region und umfasst viele dazugehörige Sehenswürdigkeiten, beispielsweise den Kirchbruch in Beucha. Eine Nutzung des Kulturhauses als Informationspunkt zur Auslage von Material sowie temporäre oder dauerhafte Ausstellungen wäre denkbar. Im Außenbereich könnte ein themenbezogener Spielplatz oder ein Bereich für Freiluftausstellungen geschaffen werden.

Sax Verlag

Der Sax Verlag, ansässig in Markkleeberg, ist interessiert an der Nutzung von 2-3 Büroräumen inklusive Handlager im Gebäude. Es wurde hier ein Raumbedarf von etwa 80 – 100 m² gesehen. Denkbar wären hierfür die Räume im nördlichen Gebäudeteil im Erd- und Obergeschoss. Ein Lastenaufzug wäre hierfür wünschenswert. Die Vernetzung mit anderen Akteuren ist denkbar, beispielsweise die Nutzung des Saales für Lesungen oder ähnliche Veranstaltungen.

Buchhandlung Kirjat

Die Buchhandlung befindet sich aktuell am nördlichen Rand Beuchas. Denkbar wäre hier eine Nutzung des Gebäudes als Buchhandlung mit integriertem Café. Der Raumbedarf beträgt etwa 200 m². Das Ausstellen von Infomaterial des Geoparks sowie der Tourist- Information wäre denkbar.

Beuchaer Vereine

Grundsätzlich fehlen im Ort Räume für Vereinstreffen. Wunsch der Vereine ist es, eine kostengünstige Möglichkeit zum Ausleben des Vereinslebens zu erhalten.

Ortsansässige Bürger

Die Nachfrage nach einem Ort zur Ausrichtung von Familienfesten bei der Bevölkerung ist groß. Vergleichbare Objekte gibt es in der näheren Umgebung wenige. Denkbar und wünschenswert wäre deshalb die Nutzungsmöglichkeit von Räumlichkeiten zur Anmietung für Feierlichkeiten und eventuell angeschlossene Gastronomie zur Bereitstellung des Caterings. Auch eine angeschlossene Küche zur Selbstversorgung wäre eine Alternative.

5.3 Konzept 1 – Gastronomie | Kultur | Veranstaltungen

- Gastronomie oder Einzelhandel als Hauptmieter – Bewirtschaftung EG
 - Erlebnisgastronomie
 - Vermarktung | Vernetzung regionaler Produkte und Anbieter
 - Saal OG für Veranstaltungen, Feiern, etc.
 - Ausstellungen im Foyer
 - Zusätzliche Räume als Büro- oder Vereinsräume vermietbar
 - in Kombination mit Kultur- und Kreativzentrum denkbar (Workshops, Kurse, Theater, etc.)
 - Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus bzw. Gemeindezentrum denkbar (in Saal OG):
 - Nutzung für alle Einwohner zu niedrigen Preisen möglich
 - Veranstaltungsräume mit eigener Küche
 - Selbstverpflegung möglich
 - geschützte Nutzung für Feste, Hochzeiten, Konferenzen, Seminare, Kurse, Workshops, Sport, politische Veranstaltungen etc.
 - optional Versorgung durch Gastronom | Nutzung für öffentl. Veranstaltungen
 - Bsp.: Kabelsketal, Klinga, Großpösna
- Hier werden Räume mit Küche und Ausstattung (Tische, Stühle, Geschirr, etc.) zu einem bestimmten Tagessatz vermietet – Verpflegung, Unterhaltung usw. muss zusätzlich selbst organisiert werden

Vorteile	Nachteile
ein Hauptmieter = weniger Verwaltungsaufwand, direkter Ansprechpartner	Interesse durch Gastronomen I Einzelhändler vorweg unklar
regelmäßige Mieteinnahmen	Bedarf in Bevölkerung unklar
Gesamtkonzept für Gebäude – Bewirtschaftung EG und OG	dauerhafte Nutzung abhängig von Erfolg des Gastronoms
Verknüpfungen möglich	Finanzierung der Sicherungs- und Instandsetzungsarbeiten durch Stadt
ermöglicht kostengünstigere Mitnutzung durch Vereine o.ä.	Unterhaltung der nicht genutzten / vermieteten Räume bedarf dauerhaften Verwaltungsaufwand für Kommune
Flexible Nutzungsmöglichkeiten durch abtrennbare Bereiche	
Nutzung durch jeden Bürger möglich – ein „Haus für Alle“	
Einbindung Geo-Portal möglich	
Immobilie verbleibt im Besitz der Stadt	

Tabelle 3: Pro und Contra Konzept 1

5.4 Konzept 2 – Ärztehaus

- Ärzte, Apotheke, Physiotherapie, Ergotherapie, o.ä. unter einem Dach vereint
- kombinierbar mit Konzept 3 – als Gründerzentrum
- Räume teilweise gemeinsam nutzbar (z.B. Warteräume, Lagerräume, medizinische Geräte etc.)

Vorteile	Nachteile
„alles unter einem Dach“	Erhalt Saal nicht sinnvoll – große Umbaumaßnahmen
kurze Wege	gemäß Kassenärztlicher Vereinigung Sachsen: ärztliche Überversorgung in der Region – kein Bedarf an neuen Ärzten
Kooperationen möglich – Forschung, Entwicklung, Innovation	ansässige Ärzte großteils in Privathäusern – kein Interesse an neuen Räumlichkeiten
medizinische Geräte gemeinsam nutzbar – Kosten sparen	

Tabelle 4: Pro und Contra Konzept 2

5.5 Konzept 3 – Gründerzentrum I Co-Workspace

- Arbeitsplätze, Büroräume für Existenzgründer, Akteure, Forscher
- Möglichkeit zu transdisziplinärer Zusammenarbeit
- Schaffung eines Reallabors = Zusammenarbeit von Wissenschaft und Zivilgesellschaft
 - vereinen von Theorie und Praxis am realen Beispiel
 - Lösungen für gesellschaftliche, politische und wirtschaftliche Probleme
- Technik, Ausstattung, etc. zur Verfügung gestellt
- Förderungen, Seminare, Partner, Kontaktvermittlung, Networking, Interaktion
- Saal für Seminare I Kurse I Veranstaltungen
- Nutzbar für unterschiedliche Zweige
 - z.B. Medizin, Wirtschaft, Physiotherapie, Ergotherapie, Forschung, Verwaltung etc.
- Bsp. „SpinLab“ Leipzig

- 6-monatiger kostenfreier Kurs- und Arbeitsplatz für Existenzgründer zur Unterstützung bei der Umsetzung ihrer Ideen
- Teilnehmer werden über Bewerbungsverfahren ausgewählt
- Bsp. „Basislager Coworking“ Leipzig
 - unterschiedlich ausgestattete und flexibel mietbare Arbeitsplätze
 - Internet, Pausenräume, Drucker etc.

Vorteile	Nachteile
Anziehungspunkt für junge Menschen/Existenzgründer	viele ähnliche Angebote in Leipzig – konkurrenzfähig?
Beucha Brandis als Standort für Unternehmensgründungen etablieren	sind Firmen für Zusammenarbeit Unterstützung vorhanden?
wirtschaftlicher / unternehmerischer Aufschwung möglich	geringe Einnahmen für Stadt – höhere Investitionskosten – Stadt profitiert erst, wenn sich Unternehmen lokal ansiedeln
Grund für junge Menschen, in der Region zu bleiben – dauerhaft - auch als Wohnort	hoher Verwaltungsaufwand
Saal für Kurse Weiterbildungen Veranstaltungen Großraumbüro – optionale Unterteilung	
neue Impulse Ideen Kreativität	
Innovationen	
Immobilie verbleibt in Besitz der Stadt	
gute infrastrukturelle Anbindung ist vorhanden (Bahnhof, Glasfaser)	

Tabelle 5: Pro und Contra Konzept 3

5.6 Konzept 4 – Fitness | Wellness | Spa

- Sauna
- Schwimmen
- Massage
- Ergotherapie | Physiotherapie
- Kurse
- Fitnessstudio
- Verteilung auf beide Etagen
- Sport und Entspannung vereinen

Vorteile	Nachteile
Spa = gute Ergänzung der Angebote in der Region (Sport, Natur, ...)	hoher Umbaubedarf – hohe Umbaukosten
touristischer Anziehungspunkt – auch im Winter	möglicher Betreiber? Konkurrenz zu Fitnessstudio „Lange Stücken“ → evtl. Mitnutzung /Kooperation?
zusätzliche gastronomische Nutzung denkbar	Bezug zu Geo-Portal?
Saalnutzung möglich für Kurse, Sportgeräte, o.ä. – eventuell teilbar	

Tabelle 6: Pro und Contra Konzept 4

5.7 Konzept 5 – Wohnen

- verschiedene Wohneinheiten im kompletten Gebäude
- barrierefreies Wohnen – Wohnen für alle Generationen
- gesamtheitliches Konzept mit gemeinschaftlichen Räumen zur Kommunikation möglich
- Alternativ: EG Öffentlich I Gewerbe
 OG Wohnen

Vorteile	Nachteile
regelmäßige Mieteinnahmen	Gebäudetiefe ungeeignet – große Umbaumaßnahmen notwendig – höhere Umbaukosten
Schaffung von Wohnraum (modern, für alle Altersgruppen)	Verlust Saal
eventuell Kombination mit Arbeiten I Büroräume I Gewerbe im EG möglich	Einbeziehung Geo-Portal?
dauerhafte Nutzung garantiert	eventuelle Lärmbelästigung durch öffentliche Nutzung EG
Bedarf an Wohnraum vorhanden	zuziehende Menschen (Suburbanisierung) suchen eher nach Wohneigentum I Einfamilienhäusern
	Wohnungsverwaltung erforderlich

Tabelle 7: Pro und Contra Konzept 5

5.8 Konzept 6 – Indoor Erlebnis

- Indoor-Spielplatz, Klettern, Bouldern, Trampolin, Escape room, o.ä.
- Angebote als Ergänzung der Outdoor Möglichkeiten
- Bsp.: JUMP House Leipzig – Trampolinpark
 Kinderland Leipzig (Taucha)
 Team Duell Leipzig
 Indoor Kletterwald Leuna

Vorteile	Nachteile
Bestand auf neue Art nutzbar machen	sehr große Konkurrenz in Leipzig
Aufwertung der touristischen Attraktivität	mögliche Betreiber?
Anziehungspunkt schaffen – auch im Winter	dauerhafte Nutzung?
Ergänzung zu Kletterpark Albrechtshainer See, Outdoor Klettermöglichkeiten	zum Klettern zu niedrig bzw. größere Eingriffe in Bausubstanz erforderlich – Sicherheit garantieren!
Einbindung Geo-Portal sehr gut möglich	

Tabelle 8: Pro und Contra Konzept 6

5.9 Konzept 7 – Hotel I Hostel

- Nostalgisches „Erlebnis-Hostel“
- Übernachten im alten Kulturhaus
- Themenräume, Gemeinschaftsräume
- zusätzlich Veranstaltungen

Vorteile	Nachteile
Erlebnis „Wohnen im Kulturhaus“ – Nostalgie Hostel	Bedarf ist unklar – Konkurrenz zu Leipzig

touristische Aufwertung	mögliche Betreiber?
kombinierbar mit Geo-Portal	dauerhafte Ausbuchung?
andere Freizeitangebote im Haus zusätzlich möglich	Größe unverhältnismäßig für Umgebung
	umfangreiche Umbaumaßnahmen (Sanitärräume, Erschließung etc.) – Gebäudestruktur ungeeignet

Tabelle 9: Pro und Contra Konzept 7

5.10 Fazit

Nach Auswertung der Vor- und Nachteile der einzelnen Konzepte werden folgende Ansätze nicht weiter verfolgt:

Konzept 2 – Ärztehaus

Es ist nicht mit einer ausreichenden Nachfrage an Praxisräumen zu rechnen, um die Nutzung als Ärztehaus zu realisieren. Laut Kassenärztlicher Vereinigung Sachsen besteht aktuell im Ort Brandis eine ärztliche Überversorgung. Demnach werden hier für Ärzte keine neuen Zulassungen erteilt. Die ortsansässigen Ärzte sitzen großteils bereits in Privatimmobilien. Eine medizinische Ausrichtung des Hauses wäre in Hinblick auf Konzept 3 – Gründerzentrum denkbar.

Konzept 4 – Fitness | Wellness | Spa

Da im Ort bereits ein Fitnessstudio existiert und die Nutzung als Spa hohe Umbaumaßnahmen mit sich bringt, wird dieses Konzept als unwirtschaftlich bewertet. Der Aufwand der notwendigen Arbeiten, die große Gesamtfläche des Gebäudes und die nicht vorhersehbare Nachfrage bei Nutzern sowie Betreibern bergen zu hohe Risiken.

Konzept 6 – Indoor Erlebnis

Konzept 7 – Hotel | Hostel

Die Nähe zu Leipzig mit seinen zahlreichen Angeboten im Bereich Indoor-Freizeit, genauso wie im Bereich Hostel bzw. Hotel stellt eine hohe Konkurrenz dar. Leipzig-Touristen werden die Angebote in der Stadt nutzen. Einwohner benutzen Einrichtungen wie diese nicht regelmäßig. Gleichzeitig ist die Raumstruktur des Gebäudes für beide Nutzung nicht geeignet und es wären große Eingriffe in die bestehende Gebäudesubstanz notwendig. Ein Erfolg der Einrichtungen wäre nicht absehbar.

In der weiteren Studie werden somit die Konzepte

- 1 - Gastronomie | Kultur | Veranstaltungen**
- 3 - Gründerzentrum | Co-Workspace | Reallabor**
- 5 - Wohnen**

näher betrachtet.

Ziel sollte es sein, ein möglichst flexibel nutzbares Innenraumkonzept zu entwickeln, welches die Kombination der verschiedenen Nutzungsformen ermöglicht.

Umsetzbar ist dies, durch eine sinnvolle Gesamterschließung des Gebäudes, welche die Abtrennung oder den Zusammenschluss verschiedener Einzelräume zu größeren Einheiten ermöglicht.

Die gemeinschaftliche Nutzung des Saales für private und öffentliche Veranstaltungen in Verbindung mit der Gastronomie sowie für Vorträge, Weiterbildungen und Seminare in Verbindung mit dem Gründerzentrum ist denkbar. Gleichzeitig können Gastronomie und

Gründerzentrum voneinander profitieren. Die Nutzer der Büroflächen oder Arbeitsplätze haben die Möglichkeit Ihre Mittagspause in der Gaststätte zu verbringen und der Gastronom hat regelmäßige Gäste, die bestenfalls auch außerhalb des Büros von ihren positiven Erfahrungen berichten. Außerdem besteht die Möglichkeit der Kontaktaufnahme und des Networkings. Auch eine kostengünstige Nutzung einzelner Büroräume durch ortsansässige Vereine ist wünschenswert.

Eine Anordnung von Wohnraum im rückwärtigen Teil des Gebäudes, im Bereich der ehemaligen Wohnung und des Bauhofes ist sinnvoll. Hier sollte ein möglicher Ausbau des Dachgeschosses geprüft werden. So sind öffentliche und geschäftliche Nutzung im Hauptgebäude getrennt von privater Wohnnutzung im Anbau. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit Wohnraum für die Nutzer des Gründerzentrums anzubieten.

6 Bauliche Umsetzung

6.1 Grundriss

Um eine Kombination aus den drei Konzepten zu ermöglichen, spielt die Erschließung des Gebäudes eine zentrale Rolle. Haupteingang bleibt das Hauptfoyer mit seiner charakteristischen Treppenanlage. Hier besteht die Möglichkeit, insbesondere Besucher der Gastronomie über das Gebäude, dessen Nutzer und deren Projekte zu informieren.

Gleichzeitig kann auf touristische Angebote in der Umgebung hingewiesen und über den Geopark-Porphyrland informiert werden.

Es wird außerdem ein Aufzug zur Sicherstellung der barrierefreien Zugänglichkeit vorgesehen. Ein zweiter Eingang wird im rückwärtigen Bereich des Gebäudes errichtet, um den separaten Zugang durch die Mitarbeiter zu ermöglichen sowie als zweiter Rettungsweg zu dienen.

Ein Erschließungsgang verbindet beide Eingänge miteinander und teilt das Gebäude in verschiedene Bereiche.

Der geplante Gastronomiebereich liegt dabei im direkten Anschluss an die große Terrasse, so dass diese mit genutzt werden kann. Hier befindet sich ein großer Gastraum, welcher auch als Café dienen kann. Der als „Fass“ bekannte Weinraum kann als Erinnerung an das ehemalige Kulturhaus erhalten bleiben und ebenfalls als separater Gastraum genutzt werden. Er schafft die Verbindung zwischen Alt und Neu.

Die im hinteren Teil, auf verschiedenen Ebenen gelegenen, ehemaligen Büroräume können eine Erweiterung des Gastraumes darstellen. Eine Nutzung als Büro wäre jedoch ebenfalls denkbar. In diesem Bereich befindet sich außerdem der Zugang zum Keller, welcher Gäste-WC sowie Mitarbeiteräume beinhaltet.

Der große Gastraum kann für Gäste über das Hauptfoyer und für Mitarbeiter über die innere Erschließung betreten werden. Rückwärtig befinden sich die ehemaligen Küchenräume, welche auch weiterhin als Küche und Lager genutzt werden können. Eine gemeinschaftliche Nutzung von Lagerräumen durch mehrere Parteien ist möglich. Ebenso können gemeinschaftliche Räume für Technik, Arbeitsgeräte und Pausenräume entstehen.

Im nördlichen Teil des Erdgeschosses werden drei weitere Räume ausgebildet, welche separat genutzt aber auch zusammengeschlossen werden können. Die Vermietung kompletter Räume oder einzelner Arbeitsplätze wäre in diesem Bereich möglich. Insgesamt entsteht Platz für etwa 10 Arbeitsplätze.

Im Obergeschoss wird der große Veranstaltungssaal erhalten. Eine Möglichkeit zur Teilung des großen Raumes in einzelne Bereiche kann durch mobile Trennwände entstehen. So kann der Raum einerseits für private oder öffentlich Veranstaltungen genutzt werden, es können größere oder kleinere Vorträge und Lehrgänge stattfinden, andererseits besteht auch die Möglichkeit zur Unterteilung des Raumes und Einrichtung von Arbeitsplätzen oder Ausstellungen.

Wie im Erdgeschoss wird auch im Obergeschoss ein Erschließungsgang eingerichtet, welcher Hauptfoyer und rückwärtiges Treppenhaus verbindet und gleichzeitig eine Teilung zwischen Saal und Büroräumen schafft. Es entstehen auch hier drei separate Räume zur Nutzung durch das Gründerzentrum oder durch Vereine.

Die Sanitäreanlagen verbleiben an der Position, welche Sie schon im Bestand innehaben. Ein barrierefreies WC wird auf beiden Etagen eingerichtet. So ist die Nutzung durch alle im Gebäude Beschäftigten sowie durch Besucher möglich.

Das Dachgeschoss ist aufgrund der fehlenden Höhe nicht zur Einrichtung von Aufenthaltsräumen geeignet und wird deshalb nicht weiter betrachtet. Ein späterer Ausbau und Nutzung als Lagerfläche wären jedoch möglich.

Wohnräume können im hinteren Anbau des Gebäudes entstehen. Ein über den Innenhof begehbare Treppenhaus teilt den Anbau in zwei Teile und ermöglicht Ausbau und Nutzung des Dachgeschosses. So können pro Geschoss zwei bis drei Wohnungen entstehen. Dies würde eine Verlegung des Bauhofes notwendig machen.

Nutzungsart	Gesamtfläche ca.
Wohnen	475 m ²
Gastronomie (inkl. WC Keller und ¼ Terrasse)	288 m ²
Büro	125 m ²
Sanitär (gemeinschaftliche Nutzung)	40 m ²
Veranstaltungssaal (inkl. kleiner Saal und Nebenraum)	304 m ²
Erschließung (zweites Treppenhaus und Flure)	76 m ²
Foyer (EG+OG)	110 m ²
Gesamt	1.418 m²

Tabelle 10: Nutzflächenermittlung

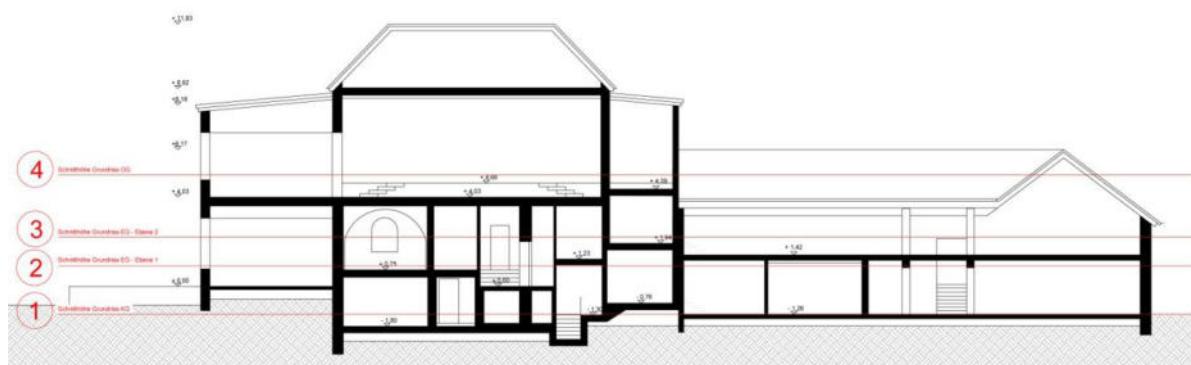


Abbildung 29: Schnitt Entwurf – Darstellung Grundrissebenen

1

Keller

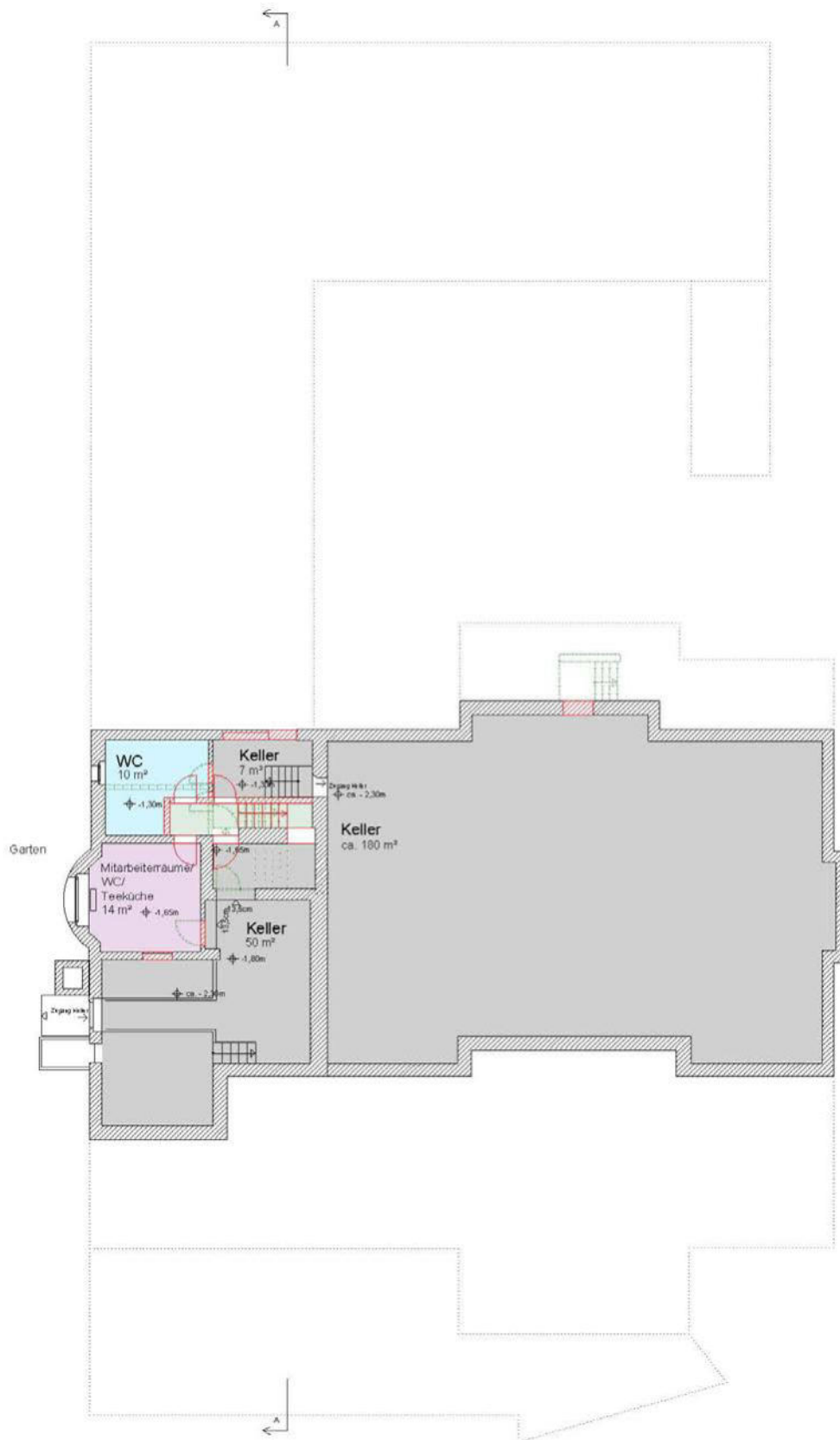


Abbildung 30: Entwurfsgrundriss Keller Kulturhaus

2

Erdgeschoss Ebene 1 Kulturhaus I Erdgeschoss Anbau

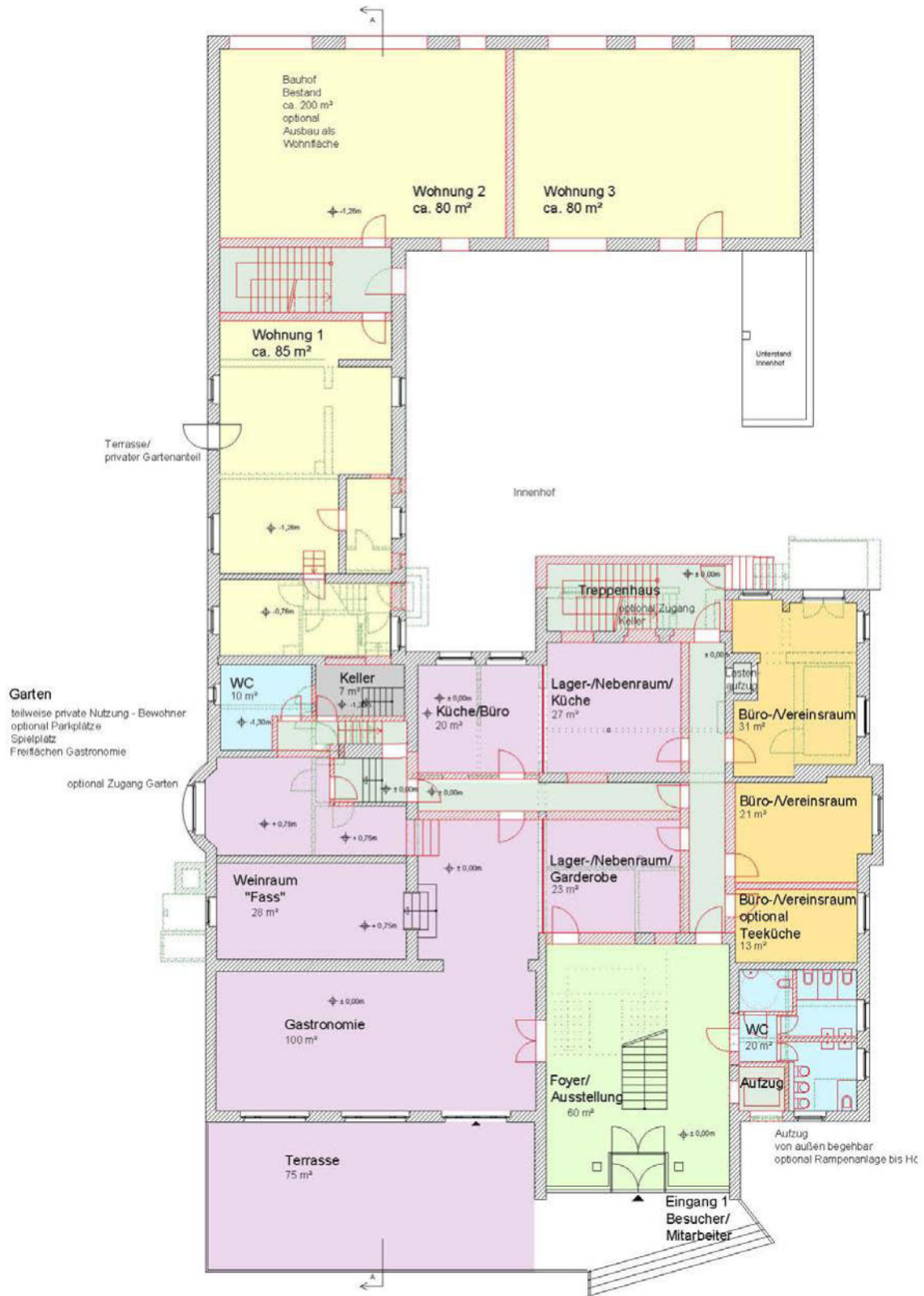


Abbildung 31: Entwurfsgrundriss Erdgeschoss Kulturhaus Ebene 1 | Erdgeschoss Anbau

3

Erdgeschoss Ebene 2 Kulturhaus I Obergeschoss Anbau

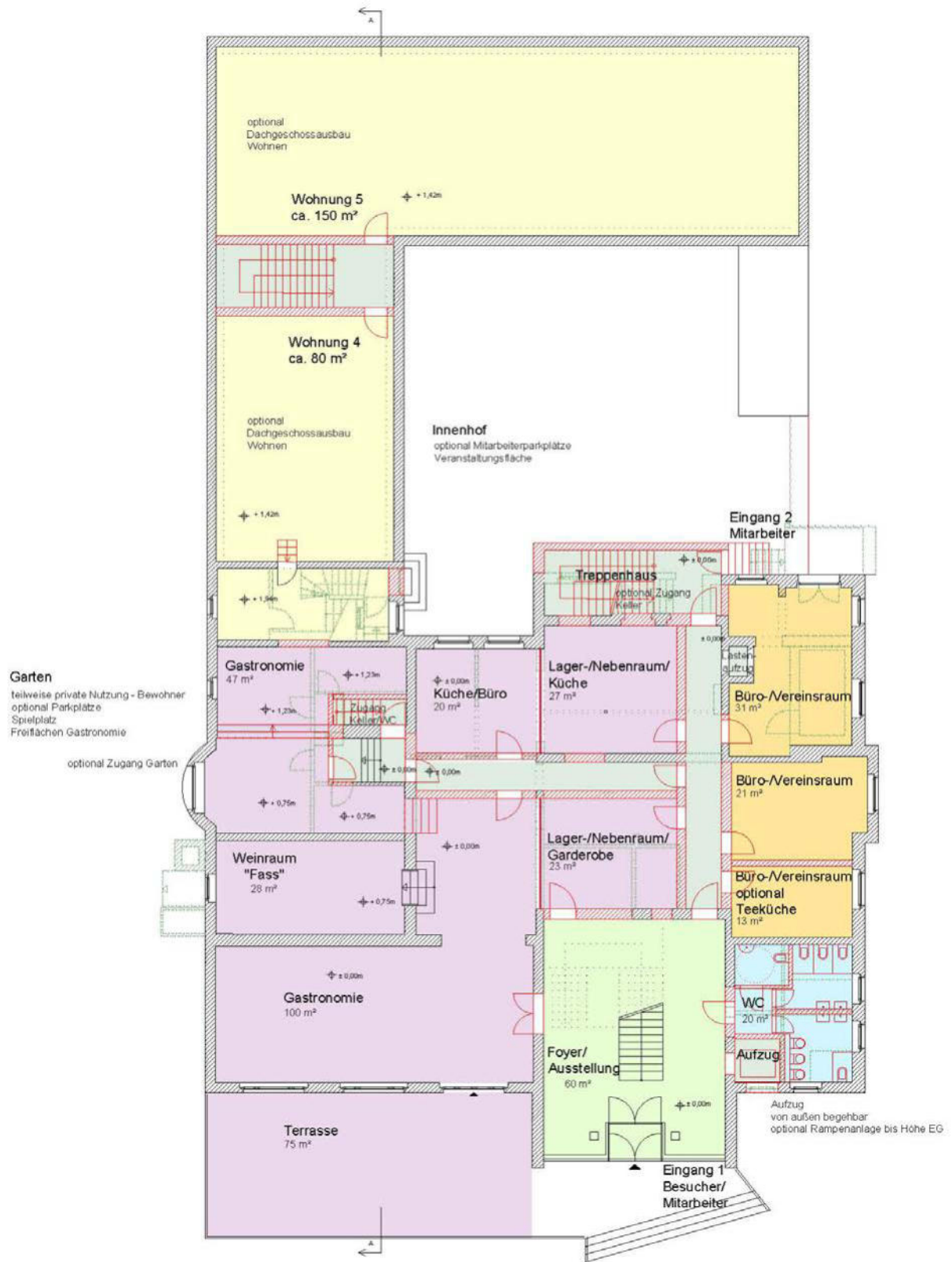


Abbildung 32: Entwurfsgrundriss Erdgeschoss Kulturhaus Ebene 2 | Dachgeschoss Anbau

4

Obergeschoss Kulturhaus

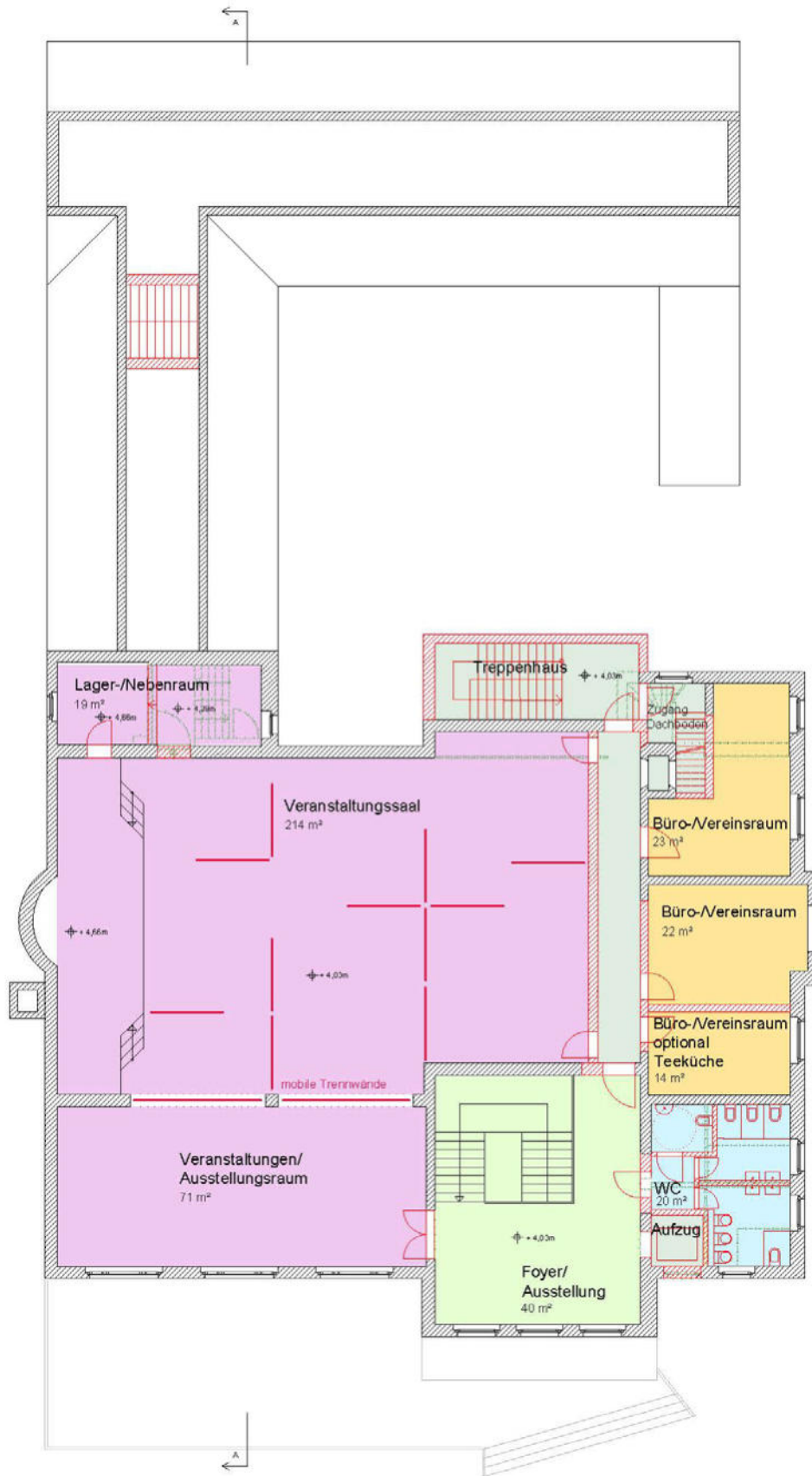


Abbildung 33: Entwurfsgrundriss Obergeschoss Kulturhaus

6.2 Außenanlagen

Die große Terrasse bietet sich als Freisitz für Restaurant oder Café an. Haupteinschließung bleibt der bisherige Eingang. Zur Schaffung von Barrierefreiheit wird ein von außen zugänglicher Aufzug geplant. Optional könnte im Bereich der vor dem Gebäude liegenden Grünfläche eine Rampe angelegt werden. Der Vorplatz zum Eingang sollte als Ort der Ankunft und Treffpunkt dienen. Eine Gestaltung mit Bänken, Pflaster- und Grünflächen könnte eine angenehme Atmosphäre mit Aufenthaltsqualität schaffen.

Die Freifläche südlich des Gebäudes kann zum Teil als Parkplatz genutzt werden. Eine Einfahrt ist bereits vorhanden und müsste dementsprechend ausgebaut werden.

Denkbar wäre auch die Einrichtung eines Gartens mit Spielplatz, zum Beispiel als Themenspielplatz des Geoparks, oder eine Freifläche für die Gastronomie als Ergänzung der Angebote im Gebäude.

Es ist ebenfalls eine private Nutzung von Gartenteilen durch die Bewohner möglich.

Der Innenhof sollte befestigt und ansprechend gestaltet werden. Hier könnten weitere Parkplätze, zum Beispiel für Anwohner und Mitarbeiter entstehen. Eine temporäre Nutzung als Freifläche für Veranstaltungen oder Ausstellungen wäre ebenfalls möglich.



Abbildung 34: Entwurf Lageplan

7 Kosten

7.1 Gesamtkostenrechnung

Sicherungsmaßnahmen	Grobkostenschätzung, netto
Instandsetzung I Sanierung Dach	216.000 €
Kellersanierung, Beseitigung Wasserschäden	207.000 €
Instandsetzung Böden/Decken	100.000 €
Instandsetzung Fassade	312.000 €
Abbruch Boden-/Wand-/Deckenbeläge	30.000 €
Abbruch Ausstattung (Küche, Sanitär, etc.)	50.000 €
gesamt	915.000 €

Tabelle 11: Kosten Sicherungsmaßnahmen gem. Grobkostenschätzung (Anlage 8)

Ausbaumaßnahmen	Grobkostenschätzung, netto
Böden I Decken	108.000 €
Innenwände	420.000 €
Ausstattung	72.000 €
Sonstige Baukonstruktionen	90.000 €
Technische Anlagen	630.000 €
Außenanlagen	360.000 €
gesamt	1.680.000 €

Tabelle 12: Kosten Ausbaumaßnahmen gem. Grobkostenschätzung (Anlage 8)

Baunebenkosten	Grobkostenschätzung, netto
Architekt, Fachplaner (Elektro, HLS, Statik, etc.), Gutachter, etc. ca. 15 % der Netto-Baukosten	400.000 €

Tabelle 13: Baunebenkosten gem. Grobkostenschätzung (Anlage 8)

Gesamtkosten	
Gesamt - Baukosten = Kosten Sicherungsmaßnahmen + Kosten Ausbaumaßnahmen	
915.000 € + 1.680.000, netto	2.595.000 €
19 % Mehrwertsteuer	493.050 €
Gesamt – Baukosten, brutto	3.088.050 €
Gesamtkosten = Baukosten gesamt + Baunebenkosten	
2.595.000 + 400.000, netto	2.995.000 €
19 % Mehrwertsteuer	569.050 €
Gesamtkosten, brutto	3.564.050 €

Tabelle 14: Gesamtkosten gem. Grobkostenschätzung (Anlage 8)

Die angegebenen Kosten beruhen auf einer Grobkostenschätzung, welche sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes bezieht.

Eine detaillierte Kostenschätzung ist erst nach Erstellung eines Gutachtens sowie Konkretisierung der Planung, Einbeziehung der Fachplaner und Festlegung des Ausbaustandards möglich.

7.2 Einnahmen - Ausgaben - Rechnung

Ausgabenberechnung:

Gesamtkosten für Sicherung und Ausbau Gebäude, brutto	3.564.050 €
Nutzungskosten (jährlich) Fläche: 1.418 m ² 2,19 €/m ² = 3.105 €/Monat	37.260 €

Tabelle 15: Ausgabenrechnung gesamt gem. Grobkostenschätzung (Anlage 8)

Einnahmenberechnung:

Nutzung, monatl. Einnahmen	jährliche Einnahmen
Miete Wohnung Wohnfläche ca. 475 m ² Kaltmiete 5 €/m ² = 2.375 €/Monat Nebenkosten 2,19 €/m ² = 1.040 €/Monat	40.980 €
Miete I Pacht Gastronomie Nutzfläche ca. 288 m ² Kaltmiete 6 €/m ² = 1.728 €/Monat Nebenkosten 2,19 €/m ² = 631 €/Monat	28.308 €
Miete Büros I Arbeitsplätze Nutzfläche ca. 125 m ² entspricht etwa 10 Arbeitsplätzen Miete 150 € pro Arbeitsplatz/Monat	18.000 €
Miete Saal Nutzfläche ca. 304 m ² tageweise Vermietung 500 € / Tag (ganzer Saal)	(12.000 €) (bei Komplettvermietung 2 Tage im Monat)
Pacht / Miete durch Gastronom Kaltmiete 6 €/m ² = 1.824 €/Monat Nebenkosten 2,19 €/m ² = 666 €/Monat	29.880 €
Gesamt	117.168 €

Tabelle 16: Einnahmenrechnung

Es ergibt sich ein durchschnittlicher Jahresgewinn von 79.908,00 € (= Jahreseinnahmen 117.168,00 € - jährl. Nutzungskosten 37.260,00 €)

Diese schwanken in Abhängigkeit von der Auslastung der Wohnungen sowie der Saalvermietung und der Miethöhe zur Benutzung der Büroräume / Arbeitsplätze (evtl. Vergünstigungen für Vereine, etc.)

Dies bedeutet, dass sich die einmaligen Ausgaben zur Sicherung und Ausbau des Gebäudes im günstigsten Fall nach etwa 40 bis 45 Jahren amortisiert haben.

Amortisationstabelle

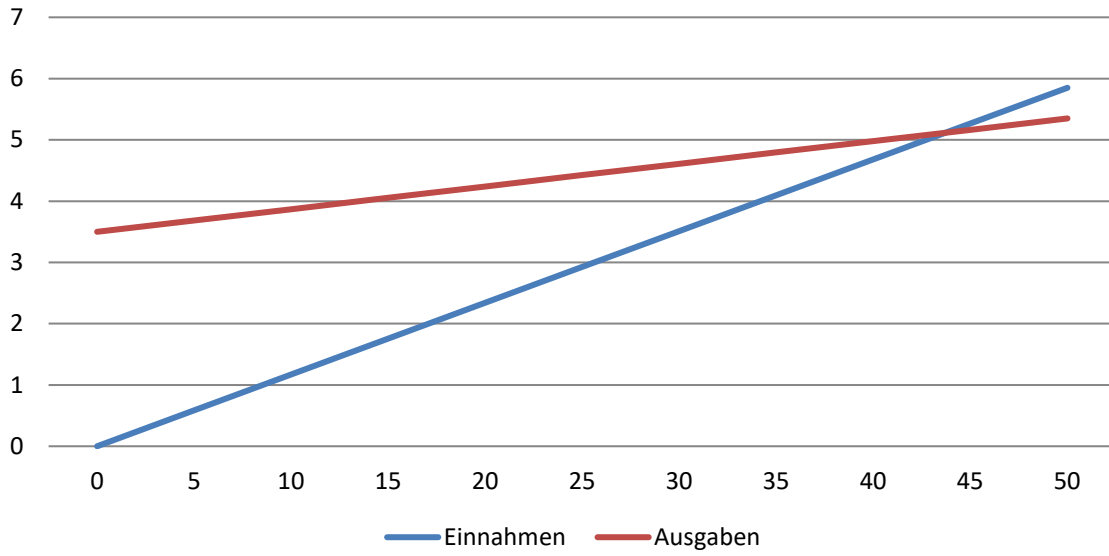


Tabelle 17: grobe Darstellung zur Errechnung des Amortisationszeitpunktes

8 Betreiberkonzepte

8.1 Stadt bleibt Eigentümer

Die Stadt bleibt alleiniger Besitzer und Verwalter des Gebäudeensembles.

Für die Stadt spielt die wirtschaftliche Betreuung des Gebäudes eine tragende Rolle. Die hohen Investitionskosten zur Instandsetzung und zum Ausbau des Kulturhauses sowie die nach der Sanierung entstehenden Betriebskosten müssen durch Mieteinnahmen wieder eingespielt werden.

Eine hohe Auslastung des Gebäudes mit zahlungsfähigen Mietern und regelmäßigen Veranstaltungen steht deshalb im Vordergrund. Vermietete Wohnungen bringen regelmäßige Einnahmen und sind gut kalkulierbar, müssen jedoch verwaltet und in Stand gehalten werden, was zu zusätzlichen Kosten führen wird. Auch ist die Möglichkeit zur Nutzung der Räume des Bauhofes nicht sicher gegeben. Sollten diese Räume als Wohnraum ausgebaut werden, müsste die Stadt für den Bauhof neue Räumlichkeiten zur Verfügung stellen, welche aktuell nicht vorhanden sind.

Eine Vermietung von Teilbereichen an einen Gastronomen würde eine weitere regelmäßige Einnahme darstellen, wobei diese abhängig vom Erfolg des Betriebes ist. Eine langfristige Nutzung als Gaststätte oder Café bedarf eines guten Gesamtkonzeptes des Betreibers. Der Gastronom ist Hauptorganisator des kulturellen Angebotes im Gebäude und trägt damit die Verantwortung zum Gelingen einer Wiederbelebung.

Es entsteht ein hoher Verwaltungsaufwand zur Akquise eines geeigneten Betreibers der Gaststätte und gleichzeitig ein hohes Risiko, verbunden mit einer großen Abhängigkeit, sollte dieser keinen Erfolg verzeichnen und sich nicht dauerhaft etablieren können.

Um eine angemessene Auslastung des Kulturhauses sicherzustellen, müsste ein professionelles Veranstaltungsmanagement unterhalten werden. Dies bedarf mindestens einer Vollzeitstelle bzw. eines sehr umtriebigen Gastronomen.

Der Bedarf an gemeinschaftlich nutzbaren Büroflächen ist schwer absehbar. Diese Flächen müssen, insbesondere wenn Gründer angesprochen werden sollen, günstig vermietet werden. Ziel eines Co-Workspace oder Gründerzentrums ist es, junge Unternehmen bzw. Existenzgründer zu unterstützen. Hier muss die Investition in die Unternehmer gegen die eventuelle spätere wirtschaftliche Kraft ebendieser aufgewogen werden. Die Investition lohnt sich für die Stadt, sollten die geförderten Unternehmen langfristig in der Region bleiben und wirtschaftlichen Erfolg verzeichnen. Eine Beteiligung bereits in der Region ansässiger Unternehmen wäre für alle Seiten wünschens- und erstrebenswert, um gegenseitige Synergieeffekte zu erzeugen.

Der Betrieb des Kulturhauses durch die Stadt bedarf, um wirtschaftlich zu bleiben und das Risiko von Mietausfällen zu minimieren, eines hohen Verwaltungsaufwandes sowie ständiger Akquisearbeit. Das finanzielle Risiko ist aufgrund des Amortisationszeitpunktes nach 40 bis 50 Jahren (gem. Tabelle 18) für eine Stadt kaum trag- und planbar.

Eine Chance stellt jedoch die Aufnahme der Stadt in das Modellprojekt „Smart Cities“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat dar. Zusammen mit den Städten bzw. Gemeinden Naunhof, Borsdorf, Großpösna, Belgershain, Parthenstein und Machern als interkommunaler Verbund Partheland erhält die Stadt Brandis eine Förderung von 200.000€ zur Konzeption einer „Smart Region“. (siehe Punkt 4.8 - Verwaltung)

Um dies weiter zu erforschen ist die Errichtung eines Reallabors in Brandis geplant. Dieses soll sich mit dem „Open Government“, also der Transparenz des Verwaltungswesens beschäftigen und praktische Möglichkeiten zur Umsetzung und Einbeziehung der Bevölkerung austesten. Hier ist die enge Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Bevölkerung, Wissenschaft und Wirtschaft gefragt. Dies könnte ähnlich einem Co-Workspace organisiert

werden, indem verschiedene Interessengruppen zusammenarbeiten und gemeinsam nach Lösungen für spezifische Probleme suchen. Der Gewinn, der so aus dem Gebäude zu ziehen wäre, wäre kein direkter wirtschaftlicher Gewinn, sondern ein Gewinn an Wissen, welches wiederum für wirtschaftliche Entwicklung und Vernetzung der Region genutzt werden kann. Der kulturelle Gedanke des Kulturhauses könnte in Form von Workshops, Vorträgen, Bürgerdiskussionen etc. fortgeführt werden.

Ein derartiges Projekt könnte auf Unterstützung durch Bund und Land hoffen und somit finanzierbar sein.

Beispiel: Kulturhaus Sonne – Schkeuditz

- kommunales Veranstaltungszentrum der Stadt
- Tanzabende, Konzerte, Kino, Theater, Freizeitgestaltung
- großer und kleiner Saal, Anmietung für Veranstaltungen, Seminare, etc. möglich
- ehemaliger Gasthof, Umbau zum Kulturhaus 1953, 2000-2002 umfassend saniert
- jährlich ca. 500 Veranstaltungen mit durchschnittlich 30.000 Besuchern
- alle Mitarbeiter sind bei der Stadt Schkeuditz angestellt
- Aufgabenbereiche: kulturelle Angebote und kulturelle Entwicklung von Kindern und Erwachsenen → kein wirtschaftlicher Betrieb
- kulturelle Projekte im Kulturhaus werden vom Kulturraum Leipziger Raum gefördert (siehe Punkt 9.5 Fördermöglichkeiten)



Abbildung 35: Kulturhaus Sonne (Quelle: www.lvz.de)

8.2 Stadt bleibt Eigentümer – Verein wird Betreiber

Die Stadt bleibt Eigentümer und finanziert somit den Ausbau des Gebäudes, als Betreiber wird jedoch der Verein Kulturhaus Beucha e.V. eingesetzt.

Der Verein kümmert sich als Betreiber um die Organisation von Veranstaltungen, sucht nach möglichen Nutzern und Betreibern für die Räumlichkeiten bzw. für eine eventuelle Gastronomie und entwickelt ein schlüssiges Gesamtkonzept für das Gebäude.

Er regelt die Nutzung der Gemeinschaftsräume für Vereine etc. und sorgt für eine möglichst hohe Auslastung und damit verbundener Wirtschaftlichkeit des Gebäudes.

Dies ist verbunden mit einem sehr hohen Maß an Engagement und persönlicher Motivation aller Vereinsmitglieder. Der Aufwand für Verwaltung und Organisation kann von einem Verein

kaum getragen werden. Die Einnahmen aus Veranstaltungen und Vermietung von Räumen muss die dann notwendige Zahlung einer Miete oder Pacht an die Stadt einspielen.

Da die Stadt die Sanierungskosten finanzieren muss, kann Sie nicht das komplette Gebäude gemeinnützig zur Verfügung stellen. Die Sanierungs- und Unterhaltungskosten müssen wieder eingespielt werden

Beispiel: Gohliser Schlösschen

- 1994 – 1998 Generalrestaurierung des Schlösschens durch Stadt Leipzig
- 2003 Schließung durch Stadt Leipzig aufgrund finanzieller Lage
- seit 2004 Freundeskreis Gohliser Schlösschen e.V. als Betreiber
- Konzert- und Theaterveranstaltungen, Ausstellungen, Trauungen, Restaurant, Café



Abbildung 36: Gohliser Schlösschen (Quelle: www.gohliser-schloss.de)

8.3 Gründung einer gGmbH

Es wird eine gemeinnützige GmbH gegründet, welche 100 %ige Tochter der Stadt Brandis ist und/oder Anteile an die kommunale Wohnungsbaugesellschaft sowie Vereine abgeben kann. Jedoch müssen die Investitionskosten zur Beteiligung durch die Vereine stemmbar sein. Hinsichtlich der hohen Kosten zur Sicherung und Sanierung des Gebäudes ist dies finanziell kaum umsetzbar.

Eine gGmbH muss einen gemeinnützigen Geschäftszweck verfolgen – im Falle des Kulturhauses wäre dies die Bereitstellung von Räumen zur kommunalen Nutzung (Räume für Vereine, Nutzung des Saals für Ortsansässige, öffentliche Veranstaltungen für die Bevölkerung, etc.). Gewinne einer gGmbH müssen für gemeinnützige Zwecke verwendet werden.

Je mehr Räume kostenfrei oder kostengünstig zur Verfügung gestellt werden, desto geringer fallen die Gesamtmieteinnahmen aus. Ein wirtschaftlicher Betrieb ist mit diesem Betreiberkonzept nicht möglich.

Wie in Konzept 1 muss die Stadt die hohen Baukosten und das damit verbundene wirtschaftliche Risiko tragen. Jedoch könnten Verwaltungsaufgaben, z.B. für die Wohnräume an die kommunale Wohnungsbaugesellschaft abgegeben werden. Vereine wie der Kulturhausverein können sich an der Akquise zur Vermietung des Saales und Organisation

von Veranstaltungen beteiligen. Dies Bedarf eines hohen und dauerhaften Engagements durch die Vereinsmitglieder.

Beispiel: Kulturhaus Böhlen

- Eröffnung 1952 als Kulturpalast
- 2006 – Kauf des Gebäudes nach Brand im Jahr 2002 durch Stadt Böhlen von Landkreis Leipziger Land (symbolischer Preis von 1€) – Beginn der Sanierung
- seit 2010 betrieben durch Kulturbetriebs GmbH – Gesellschafter ist Stadt Böhlen
- 5 festangestellte Mitarbeiter
- großer Saal, kleiner Saal, Foyers, Wandelhalle, Tagungsräume, Kurpark, Vorplatz
- Sitz des Leipziger Symphonieorchesters
- öffentliche und private Veranstaltungen, Feierlichkeiten
- kulturelle Projekte im Kulturhaus werden vom Kulturraum Leipziger Raum gefördert (siehe Punkt 9.5 Fördermöglichkeiten)



Abbildung 37: Kulturhaus Böhlen (Quelle: www.kulturhaus-boehlen.de)

8.4 Verkauf an Verein

Die Stadt verkauft das Grundstück bzw. das Gebäude an den Kulturhaus Beucha e.V.

Der Verein muss somit einerseits die Kaufkosten inklusive aller Nebenkosten, andererseits die Kosten für notwendige Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen aufbringen. Er hätte dann jedoch das alleinige Entscheidungsrecht, was mit dem Kulturhaus geschehen soll und die Möglichkeit, viel Eigeninitiative und Eigenleistung einzubringen.

Er wäre verantwortlich für jegliche Instandhaltungsmaßnahmen und die Organisation von Betreibern für Gastronomie, Verkaufseinrichtungen, Ausstellungen und Ähnlichem.

Hierfür sind neben den finanziellen Mitteln auch personelle Ressourcen erforderlich.

Auch für Vereine ist die Beantragung von Fördermitteln für Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen möglich.

Trotz allem sind voraussichtlich die Investitionskosten durch den Verein nicht zu stemmen. Dies wäre in Gesprächen mit dem Verein zu prüfen. Sinnvoller erscheint die Einbringung des Vereins in die Veranstaltungsorganisation im Sinne des folgenden Konzeptes.

Beispiel: Musikarche Brandis

- ehemalige Wäscherei
- 2007 Ersteigerung durch Privatperson, 2008 Weiterverkauf an extra gegründeten Verein „Musikarche Brandis e.V.“
- 2010 Baugenehmigung und 2011 Fördermittelbescheid (LEADER Maßnahme)
- 2012 Einweihung des Gebäudes
- Räume für Musikunterricht, Tanzkurse, Veranstaltungen, Familienfeiern, Versammlungen
- Baukosten ca. 750.000€
- viel Arbeit in Eigenleistung, persönliche Initiative, große Motivation der Vereinsmitglieder



Abbildung 38: Musikarche Brandis (Quelle: www.musikarche-brandis.de)

8.5 Verkauf an Investor

Die Stadt verkauft das Grundstück mit dem Gebäudeensemble an einen privaten Eigentümer bzw. Investor.

Somit befreit sich die Stadt von allen Risiken und schwer kalkulierbaren Kosten. Jedoch verliert sie auch die Kontrolle über den Ausbau und Betrieb des Kulturhauses.

Um trotz allem den Charakter eines Kulturhauses zu erhalten und die Möglichkeit der Nutzung durch Bürger und Vereine sicherzustellen, müssen mit dem Käufer vorab Gespräche stattfinden. In diesen sollten einige Eckpunkte bzw. Mindestanforderungen zur Nutzung des Gebäudes nach dem Verkauf festgelegt werden.

Eckdaten eines Kaufvertrages

Grundlage eines Verkaufes sollte ein Wertgutachten darstellen. Hiermit und mit einer genauen Vorstellung der Ansprüche der Stadt, der lokalen Akteure und Vereine kann auf die Suche nach Investoren mit kreativen Ideen und Kommunikationsbereitschaft gegangen werden. Diese Ansprüche der einzelnen Beteiligten sollten vor dem Verkauf in Form eines Kauf- bzw. Nutzungsvertrages festgelegt werden.

Folgende Eckdaten könnten im Vorfeld diskutiert werden:

Gebäudesubstanz:

- Erhalt des Gebäudes als Grundlage – Sanierung mit Respekt vor Bestand/ Grundcharakter des Gebäudes

→ genaue Festlegungen zur zu erhaltenden Bausubstanz

→ Saal mit Bodenbelag, Treppe Hauptfoyer, Fass, o.ä.

Nutzungsmöglichkeiten:

- Erhalt des Veranstaltungssaales mit Nutzungsmöglichkeit für die Stadt, für öffentliche Veranstaltungen, für Bürger, mit oder ohne Catering
- Bereitstellung von Räumen für Vereine zu günstigen Konditionen
- Bereitstellung von Räumen/ Ausstellungsflächen für den Geopark-Porphyrland (z.B. Infofoyer), möglicherweise Buchverkauf Sax-Verlag

→ Räume, Nutzungszeiten und Konditionen definieren

Beteiligungen:

- Möglichkeit zur Ideeneinbringung des Kulturhaus Vereins – Beteiligung an Veranstaltungsorganisation

→ Bedingungen / Grundlagen klären

Ein generelles Mitspracherecht der Stadt wird nicht umsetzbar sein, jedoch könnte durch die Festlegung von Eckdaten zur zukünftigen Nutzung im Kaufvertrag die weitere Entwicklungsrichtung des Kulturhauses beeinflusst werden.

Vor Verkauf sollte ein Gutachten zur Bewertung des Gebäudes erfolgen. Die Feststellung des Verkehrswertes wäre Grundlage für die Entscheidung, ob eine Ausschreibung durchgeführt werden soll.

Entscheidend ist es, einen Käufer zu finden, welcher engagiert und offen an die Vermarktung des Kulturhauses herangeht und bereit ist, mit der Stadt sowie den Vereinen zusammenzuarbeiten.

Im Vorfeld eines Verkaufes sollte ein Interessenbekundungsverfahren für das Gebäude zur Ermittlung der tatsächlichen Interessenlage und Einschätzung der möglichen Betreiberkonzepte bzw. Nutzungsarten durchgeführt werden. Auf Grundlage des Verfahrens kann das bestmögliche Gebot ermittelt werden.

Wie in Konzept 1 beschrieben wäre der zukünftige Betreiber Hauptverantwortlicher für die Organisation von kulturellen Veranstaltungen und das damit verbundene Gelingen einer Wiederbelebung des Gebäudes. Für ihn wird es also von großer Bedeutung sein, ein für ihn schlüssiges und wirtschaftlich umsetzbares Gesamtkonzept zu entwickeln, welches gleichzeitig die Bevölkerung mitnimmt und auf die Bedürfnisse der Menschen eingeht.

Eine Zusammenarbeit mit Vereinen, lokalen Akteuren und der Stadt sollte demnach von allen Seiten angestrebt werden.

Der Kulturhausverein könnte hierbei eine wichtige Rolle in der Veranstaltungsorganisation einnehmen und in Planungsprozesse einbezogen werden. Von den Erfahrungen des Vereins in der Organisation von Events sowie von den Kontakten zu den Bürgern, nicht zuletzt auch von großem persönlichem Engagement und der emotionalen Verbundenheit zum Gebäude, kann ein zukünftiger Betreiber enorm profitieren.

Abhängig vom Ergebnis des Wertgutachtens sollte ein Verkauf des Gebäudes in Betracht gezogen werden. Ein privater Investor wird immer ein wirtschaftliches Interesse an dem Gebäude haben und möglichst hohe Gewinne erzielen wollen. Ob dies mit einer hauptsächlich kulturellen und gastronomischen Nutzung umsetzbar ist, ist von vielen einzelnen Faktoren abhängig, welche schwer vorhersehbar sind. Eine zu spezifische Festlegung der Eckdaten zur Nutzung könnte deshalb einem Verkauf im Wege stehen.

Beispiel: Kulturhaus Eutritzsch

- privater Betreiber

- Restaurant mit regelmäßigen Veranstaltungen und Möglichkeit zur Ausrichtung von Privatfeiern



Abbildung 39: Kulturhaus Eutritzsch (Quelle: www.tripadvisor.de)

8.6 Fazit

Der wirtschaftliche Betrieb des Kulturhauses erfordert, neben dem hohen finanziellen Einsatz, egal mit welchem Betreiberkonzept, einen hohen Grad an dauerhaftem Engagement und persönlicher Motivation des Eigentümers und Betreibers. Da die Kosten und Einnahmen aufgrund des Gebäudezustandes schwer einzuschätzen sind, sind die zu tragenden Risiken sehr hoch. Auch bei Gründung einer gGmbH oder Einsatz des Vereins als Betreiber bleibt die Stadt letztendlich in der Verantwortung, da eine größere finanzielle Beteiligung durch Vereine oder andere Akteure nicht absehbar ist.

Das Engagement, welches in das Projekt einzubringen ist und welches auch die Motivation liefert die finanziellen Risiken zu tragen ist bei einem privaten Besitzer viel höher zu erwarten. Auch der Spielraum zur Vergabe von Bauleistungen und die Bereitschaft zur Einbringung von Eigenleistungen ist bei einem privaten Eigentümer höher.

Abhängig vom Ergebnis des Wertgutachtens wäre deshalb der Verkauf der Immobilie an einen privaten Eigentümer und die Festlegung einiger Eckpunkte zur zukünftigen Nutzung im Kaufvertrag eine denkbare Lösung. Hier ist eine enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt, den Vereinen, lokalen Akteuren und dem potentiellen Käufer wünschenswert, um zu einem für alle Seiten zufriedenstellenden und erfolgreichen Ergebnis zu gelangen.

Eine weitere in Betracht zu ziehende Möglichkeit ist der Verbleib des Gebäudes im Besitz der Stadt und die Nutzung des Gebäudes als regionales Open Government Labor. Hier steht nicht der wirtschaftliche Gedanke im Vordergrund, sondern der wissenschaftliche Gedanke mit dem Ziel der Weiterentwicklung der gesamten Region auf unterschiedlichen Ebenen. Die Stadt könnte so einen direkten Nutzen für sich selbst aus dem Gebäude ziehen und im Sinne der „smart cities“ Forschungsarbeit für andere Kommunen leisten. Die Einrichtung von Open Government Laboren ist im Koalitionsvertrag verankert und wurde der Stadt durch den Bundesminister des Innern Horst Seehofer zugesagt.

9 Empfehlung zum weiteren Vorgehen

9.1 Erstellung eines Wertgutachtens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes des Gebäudeensembles sollte ein Wertgutachten in Auftrag gegeben werden. Dies dient als Grundlage zur Verkaufsentscheidung.

9.2 Maßnahmen zum Erhalt der Gebäudesubstanz

Da der tatsächliche Zeitpunkt eines Verkaufs oder einer Sanierung des Gebäudes nicht abzusehen ist, ist es wichtig, die Bausubstanz zu sichern und einem weiteren Wertverfall entgegenzuwirken.

Hierfür werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- dauerhafte Trockenlegung des Kellers mittels Pumpe bzw. Abdichtung der Kellerräume
- Trocknung der bereits durch Nässe geschädigten Bauteile im Keller und Erdgeschoss
- Abdichtung der Wände gegen aufsteigende Feuchtigkeit
- Prüfung und ggf. Wiederherstellung der Tragfähigkeit der Kellerdecken
- Prüfung und ggf. Ausbesserung der Dachdeckung und Dachentwässerung
- Absicherung des Gebäudes gegen unerlaubtes Eindringen und Vandalismus, auch im Bereich der ehemaligen Wohnung
- Gebäude, insbesondere ehemalige Wohnung und Bauhof, vor Schäden durch Pflanzen im verwilderten Garten schützen

9.3 Prüfung einer bauabschnittsweisen Sanierung

Zur weiteren Instandsetzung und Sanierung des Gebäudes wurde die Aufteilung in Bauabschnitte geprüft. Das Gebäude würde, auch wenn kein Verkauf oder kurzfristige Sanierung zustande kommt, nach und nach nutzbar gemacht werden und wäre nicht weiterhin dem Verfall überlassen.

Die Gesamtbau- und Planungskosten werden jedoch in diesem Fall bis zum Abschluss aller Arbeiten im gesamten Gebäude deutlich höher ausfallen. Insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz und die Fluchtwegesituation sowie Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen stellt die Umsetzung in Bauabschnitten eine Herausforderung dar.

Die abschnittsweise Sanierung und Nutzbarmachung erfordern u.a. die Beantragung mehrerer Baugenehmigungen und die damit verbundenen Aufwendungen planerischer und finanzieller Seite.

Folgende Bauabschnitte wären denkbar:

BA 1 – Ausbau Wohnung und (optional) Bauhof

- Instandsetzung des hinteren Gebäudeteils (ehemals Wohnung und Bauhof) und Ausbau zu Wohnraum
- zusätzlicher Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum wäre zu prüfen ermöglicht Vermietung von 1 – 5 Wohnungen (abhängig von Ausbaumöglichkeit Bauhof und Dachgeschoss)
- Sanierung Hof zur Erschließung und als Parkmöglichkeit

Dieser Bauabschnitt könnte losgelöst vom eigentlichen Hauptgebäude des Kulturhauses erfolgen, da es sich um eine abgeschlossene Einheit mit eigener Energie- und Wasserversorgung handelt. Die Substanz ermöglicht eine kurzfristige Umsetzung mit

überschaubarem Kostenrahmen. Die somit zeitnah anfallenden Einnahmen könnten für eine weitere Sanierung eingesetzt werden.

Voraussetzungen:

- Auslagerung des Bauhofes
- Schaffung von Parkmöglichkeiten
- Schaffung einer zentralen Gebäudeerschließung
- Beantragung einer Baugenehmigung
- Vermarktung und Instandhaltung der Wohnungen

Kostenrahmen geschätzt, brutto: 600.000 - 700.000 €

BA 2 – Ausbau Erdgeschoss Kulturhaus

- Innenausbau, Raumaufteilung, Gastronomieräume, Büro-/Vereinsräume, Sanitärräume
- optional: Nutzung/Ausbau Kellerräume
- Erneuerung Sanitär-, Heizung- und Elektroinstallation
- Gesamtplanung für Gebäude sollte vorliegen, um Erschließung (2. Fluchttreppenhaus, Aufzug) und Versorgung (Sanitär, Heizung, Elektrik) im OG vorzubereiten
- barrierefreien Gebäudezugang herstellen (z.B. Aufzug – von außen begehbar)

Voraussetzungen:

- Planungskonzept zum Gesamtgebäude – insbesondere Erschließung
- Trockenlegung des Gebäudes
- Beantragung einer Baugenehmigung
- Vorliegen eines Betreiberkonzeptes

Kostenrahmen geschätzt, brutto: 1.200.000 – 1.300.000 €

BA 3 – Ausbau Obergeschoss Kulturhaus

- Innenausbau – Sanierung Saal, Erschließungsgang, Büro-/Vereinsräume, Sanitärräume
- Herstellung 2. Fluchtweg!
- optional: Ausbau Dachgeschoss (Lagerfläche o.ä.)
- Erneuerung Sanitär-, Heizung- und Elektroinstallation

Voraussetzungen:

- Planungskonzept zum Gesamtgebäude – vorherige Instandsetzung des Erdgeschosses zur Erschließung
- Beantragung einer Baugenehmigung
- Vorliegen eines Betreiberkonzeptes

Kostenrahmen geschätzt, brutto: 800.000 – 900.000 €

BA 4 – Sanierung Fassade und Erneuerung Außenanlagen

- Fassadensanierung
- ggf. Dacharbeiten
- Anlage von Parkplätzen, Gärten, Spielplatz, Freisitz o.ä.

Voraussetzungen:

- Roden des verwilderten Gartenteils
- Nutzungskonzept zur Bedarfsermittlung der Parkplätze etc.
- Planungskonzept zum Gesamtgebäude und eventuellen Anbauten

Kostenrahmen geschätzt, brutto: 1.200.000 – 1.300.000 €

Grundsätzlich steht der abschnittsweise Ausbau des Gebäudes einer sinnvollen zukünftigen Nutzung entgegen. Nur ein Gesamtkonzept für das ganze Gebäude bzw. Areal ermöglicht

auch einen wirtschaftlichen und erfolgreichen Betrieb bzw. eine ganzheitlich schlüssige Nutzung.

Die Empfehlung lautet deshalb, die Maßnahme ganzheitlich durchzuführen und eine Gesamtplanung zu verwirklichen.



Abbildung 40: mögliche Bauabschnitte

9.4 Grundlagen für Zwischennutzungen

Eine weitere Möglichkeit, den Zeitraum bis zum Verkauf oder zur Sanierung des Gebäudes zu nutzen wäre das Ausrichten von temporären Veranstaltungen im Gebäude oder im Außengelände als Zwischennutzung.

Dies kann sowohl dem Werterhalt der Immobilie als auch der Aufrechterhaltung des Interesses für das Gebäude und der Motivation zur Beteiligung am Erhalt des Hauses in der Bevölkerung dienen. Eine regelmäßige Nutzung von Teilen des Gebäudes gibt ein positives Signal in Richtung der Bevölkerung, dass hier etwas geschieht und dass es sich lohnt, sich weiter zu engagieren. Außerdem kann es weiterem Vandalismus vorbeugen.

Zur Umsetzung von Zwischennutzungskonzepten müssen motivierte Bürger gefunden werden. Diese können zum Beispiel aus den Reihen von ortsansässigen Vereinen, Akteuren, Kunstschaffenden, Unternehmen o.ä. kommen.

Die Kommune kann die Arbeit unterstützen und fördern. Auch die Nutzung von Fördermitteln, beispielsweise aus LEADER-Programmen ist denkbar.

Das Bestandsgebäude ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept im Brachflächenkatalog erfasst. Es befindet sich im unbeplanten Innenbereich, wonach nach § 34 BauGB Baurecht besteht. Da das Gebäude aktuell als Brache eingeordnet ist, würde jegliche Zwischennutzung eine Art der Nutzungsänderung darstellen, welche genehmigungspflichtig ist. Die Sächsische Bauordnung macht hierbei keine Unterscheidung, ob es sich um eine temporäre oder dauerhafte Nutzung handelt.

Gemäß SächsBO gilt ein Gebäude als **Sonderbau**, wenn ein einzelner Raum für mehr als 100 Nutzer bestimmt ist. Des Weiteren handelt es sich um einen Sonderbau, wenn Versammlungsräume mehr als 200 Personen fassen können. Dies ist insofern bei der Planung von Zwischennutzungen bedeutend, da bei Sonderbauten das volle Baugenehmigungsverfahren zur Anwendung kommt.

Die Anzahl der Nutzer bzw. Besucher sollte also auf weniger als 100 pro Raum und weniger als 200 für die Gesamtfläche beschränkt werden, damit das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren zur Anwendung kommt.

Die Sächsische Versammlungsstättenverordnung gibt hier in § 1 Abs. 2 folgende, für das Projekt relevante, Grundlagen zur Berechnung der Besucherzahlen vor:

- für Sitzplätze an Tischen: 1 Besucher je m²
- für Sitzplätze in Reihen und Stehplätze: 2 Besucher je m²
- für Ausstellungsräume: 1 Besucher je m²

Zur Einreichung eines **Bauantrages** zur Nutzungsänderung sind folgende Unterlagen notwendig:

- Bauantragsformular
- Lageplan mit schriftlichem Teil
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung
- Standsicherheitsnachweis
- Brandschutznachweis
- Schallschutznachweis
- Erschütterungsschutznachweis
- statistischer Erhebungsbogen

Gegebenenfalls kann zum Bauantrag ein **Antrag auf Abweichungen** nach § 67 Abs. 1 der SächsBO gestellt werden. Eine Abweichung vom Baurecht ist möglich, solange Sicherheit und Ordnung garantiert sind. Im Falle einer Zwischennutzung des Kulturhauses kann dies

besonders in Hinsicht auf Vorgaben zum Brandschutz von Bedeutung sein. Da Anforderungen an das Brandverhalten und die Feuerwiderstandsfähigkeit von bestehenden Bauteilen eventuell nicht gegeben sind, müssen alternative Lösungen in Abhängigkeit des jeweiligen Konzeptes vorgeschlagen werden. Da die Anforderungen an das Brandverhalten abhängig von der Gebäudeklasse des Gesamtgebäudes sind, wären die notwendigen Arbeiten zur Nutzung eines nur kleinen Teiles des Gebäudes unverhältnismäßig.

Die Genehmigungsfähigkeit müsste abhängig vom geplanten Zwischennutzungskonzept individuell geprüft werden.

Zum **Brandschutzkonzept** gehört ebenfalls die Sicherstellung von zwei unabhängig voneinander benutzbaren Rettungswegen. Dies schließt eine Nutzung des Obergeschosses für temporäre Veranstaltungen aus. Neben dem Hauptfoyer ist zwar ein zweites Treppenhaus im hinteren Gebäudeteil vorhanden, dies ist jedoch stark beschädigt und nicht benutzbar. Der Ausbau des zweiten Treppenhauses würde zu unverhältnismäßig hohen Kosten führen.

Eine weitere Voraussetzung für eine Zwischennutzung ist die Bereitstellung von **sanitären Anlagen**. Die im Bestand vorhandenen WCs sind nicht mehr benutzbar. Die Installationen sind veraltet. Wasser und Abwasser sind demnach nicht funktionsfähig. Dies könnte durch Aufstellung von Sanitärcontainern im Außenbereich behoben werden.

Die Anzahl der sanitären Anlagen ist in der Sächsischen Versammlungsstättenverordnung nicht festgelegt. Hier wird in § 12 lediglich von einer „ausreichenden“ Anzahl gesprochen.

Die Richtlinie VDI 6000 Blatt 3 gibt hier jedoch folgendes vor:

- Damen: 3 WC, 2 Waschbecken je 100 Besucher
- Herren: 2 WC, 2 Urinale, 2 Waschbecken je 100 Besucher

Eine Versammlungsstätte sollte außerdem über eine dauerhafte feste **Heizungsanlage** sowie Sicherheitsstromversorgung und Sicherheitsbeleuchtung verfügen. Die Möglichkeiten hierzu sollten von einem Fachplaner geprüft werden. Eventuell wäre eine Lösung über Stromaggregate und bewegliche Heizelemente möglich.

Eine weitere Möglichkeit wäre, die Nutzung des Gebäudes für Veranstaltungen auf die Sommermonate einzugrenzen. Dies würde eine Heizung verzichtbar machen und den Bedarf an künstlicher Beleuchtung reduzieren.

Zur Garantie der Sicherheit der Besucher wird es von großer Bedeutung sein, **Gefahrenbereiche** abzusperren und ausdrücklich nur die genehmigten Bereiche des Gebäudes zu nutzen.

Gemäß der Richtzahlentabelle für Versammlungsstätten muss je 5-10 Sitzplätze ein PKW-**Parkplatz** sowie je 10-20 Sitzplätzen 1 Fahrradstellplatz angeboten werden.

Außerdem sollte mindestens 1 % der Sitzplätze rollstuhlgerecht sein. Für mindestens die Hälfte dieser Sitzplätze sollte ein behindertengerechter Parkplatz zur Verfügung stehen.

Eine Möglichkeit zum **barrierefreien** Begehen des Gebäudes sollte bei öffentlichen Veranstaltungen ebenfalls gegeben sein. Da das Erdgeschoss nur über die außenliegende Treppe erreichbar ist, wäre eine Lösung über eine Rampe denkbar.

Nach Beachtung der genannten Punkte wäre folgende **Teilnutzung des Gebäudes** denkbar:

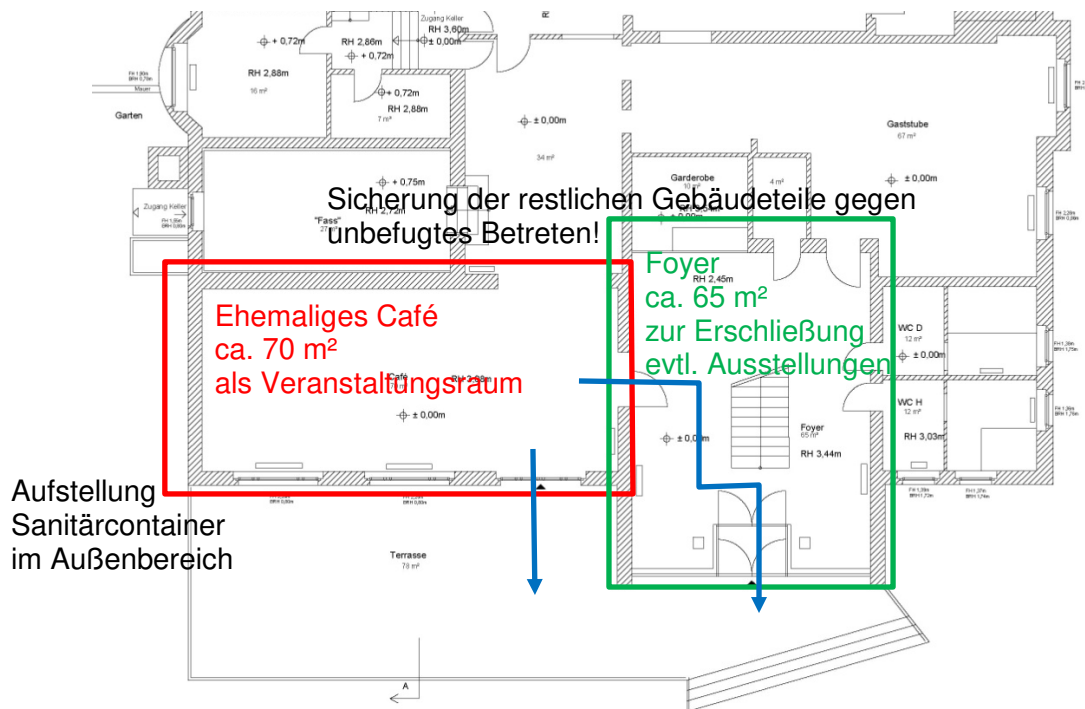


Abbildung 41: mögliche Teilnutzung

Bereits vor einer umfangreichen Sanierung, wäre die Nutzung des ehemaligen Cafés als Veranstaltungsraum für z.B. Theater, Lesungen, Ausstellungen, Installationen, Kunst und Kultur möglich. In Verbindung mit der Terrasse könnten auch kleine Märkte stattfinden und die Veranstaltungen nach draußen erweitert werden.

Eine als Veranstaltungsraum nutzbare Fläche von 70 m² bedeutet eine mögliche Besucherzahl von ca. 70 Personen im Falle von Sitzplätzen an Tischen oder Ausstellungen und 140 Personen im Falle von Sitzplätzen in Reihen oder Stehplätzen. Von den 140 Sitzplätzen müssten 1 %, also etwa 2 Sitzplätze für Rollstuhlfahrer vorgesehen sein.

Diese Besucherzahl macht die Bereitstellung von 3 Damen WCs, 2 Herren WCs und 2 Urinalen sowie jeweils für Damen und Herren 2 Waschbecken sowie einem Behinderten-WC notwendig.

Des Weiteren müssten 14 PKW Stellplätze und 7 Fahrradstellplätze zur Verfügung stehen. Mindestens ein behindertengerechter Parkplatz sollte vorhanden sein.

Die genauen Auflagen und erforderlichen Genehmigungen wären projektspezifisch zu prüfen.

9.5 Fördermöglichkeiten

Folgende Förderprogramme sind derzeit bekannt und aktuell:

GRW Infra

Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr zur Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“

- förderfähig u.a.: Errichtung und Ausbau von Gewerbezentren (z.B. Technologie- und Gründerzentren, Maker spaces, etc.), die den Nutzern Räumlichkeiten und Gemeinschaftseinrichtungen bzw. -dienstleistungen für bis zu 5 Jahre, aber nicht länger als 8 Jahre bereitstellen, Verlängerungen können ausnahmsweise erfolgen
- Förderung von bis zu 85% für Gemeinden, Landkreise, Gemeindeverbände

LEADER - Förderung

Region Leipziger Muldenland, Förderperiode 2014 – 2020

- Handlungsfeld Siedlungsstruktur:

Maßnahme S7

Umnutzung und Wiedernutzung zum Wohnen (auch für alternative Wohnformen)

Handlungsziele: Sicherung der Attraktivität der Ortschaften als Wohnstandort

Förderung von 50%, max. 200.000 € für Kommunen, Unternehmen, Vereine und Private

Maßnahme S4

Umnutzung/ Wiedernutzung leerstehender Bausubstanz für soziokulturelle Einrichtungen sowie Sanierung und Umbau von soziokulturellen Einrichtungen und Anlagen

Handlungsziele: Bedarfsorientiertes Sichern der Attraktivität der Ortschaften durch Sicherung der soziokulturellen Infrastruktur

Förderung von 80% für Kommunen und Vereine

- Handlungsfeld Lokale Wirtschaft:

Maßnahme LW1

Umnutzung ungenutzter Gebäude sowie Wiedernutzung genutzter oder ungenutzter Gebäude zur Ansiedlung oder zum Ausbau von Unternehmensstandorten und Dienstleistungsstandorten oder zur Diversifizierung landwirtschaftlicher Betriebe

Handlungsziele: Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmen und Diversifizierung landwirtschaftlicher Betriebe

Förderung von 50% für Unternehmen, Private und Vereine

- Handlungsfeld Landtourismus und Marketing:

Maßnahme LM1

Bauliche Investitionen in bestehende Gebäude und zur Schaffung von Beherbergungskapazitäten

Handlungsziele: Weiterentwicklung bestehender und Schaffung neuer touristischer Angebote in den Themenbereichen entsprechend Strategie der zuständigen DO

Förderung von 50% für Unternehmen, Vereine und Private

Jeweilig geltende Aufrufe und Förderzeiträume sowie Voraussetzungen sind individuell zu prüfen.

Die Förderperiode der LEADER-Programme endet bereits 2020. Eine Weiterführung des Programmes nach 2020 ist derzeit nicht bekannt.

KfW - Kredite für Kommunen

- Investitionskredit Kommunen – Gebäudesanierung (218)

Einzelmaßnahmen oder Komplettsanierungen von Nichtwohngebäuden zum KfW-Effizienzgebäude 70, 100 oder Denkmal – Investitionskredit/ 0,05%, bis zu 17,5 % Tilgungszuschuss

- Investitionskredit Kommunen – Barrierearme Stadt (233)

Investitionen in die barriere-reduzierende Umgestaltung der Infrastruktur insbesondere in öffentlichen Gebäuden, im ÖPNV und im öffentlichen Raum – Investitionskredit/ 0,05%

Förderung des Kulturraumes Leipziger Raum

Zuwendung nach § 6 Abs. 2 Buchst. B SächsKRG
Förderung für Strukturmaßnahmen für kulturelle Einrichtungen nach § 3 Absatz 1 des Sächsischen Kulturraumgesetzes
Ausgaben für Baumaßnahmen gemäß DIN 276, Mindestumfang 50.000 €
max. 50 % Förderung

Förderprogramme über die Sächsische Aufbaubank

- Integrierte Stadtentwicklung:

Unterstützung aus den Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für Kommunen

Fördermittel können ggf. an Vereine oder Unternehmen weitergegeben werden

Förderung für die wirtschaftliche und soziale Belebung von Stadtteilen, die strukturelle Entwicklungsdefizite aufweisen oder einen demografischen Wandel durchlaufen

Gefördert werden u.a.:

- die Verbesserung des kulturtouristischen Angebotes

- Maßnahmen, die zur wirtschaftlichen und sozialen Belebung sowie zur Reduzierung der Abwanderung beitragen

Förderung von max. 80% der zuwendungsfähigen Ausgaben

SAB Förderergänzungsdarlehen möglich

Bis auf weiteres ist die Aufnahme weiterer Gebiete in das Förderprogramm nicht vorgesehen.

- Stadtumbau – Aufwertung und Rückbau:

Förderung der Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme

Gefördert wird u.a.:

- Um- und Ausbau bestehender Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

- Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen durch Umnutzung von Altbauten

Förderung von 66 2/3 % im Rahmen einer Anteilfinanzierung für Kommunen

SAB Förderergänzungsdarlehen möglich

- Städtebaulicher Denkmalschutz:

Förderung zur Sicherung und Erhaltung von historisch wertvollen Altstadtbereichen sowie denkmalwerte Bausubstanz mit besonderer stadtbaugeschichtlicher Bedeutung

Förderung von 80% im Rahmen einer Anteilfinanzierung für Kommunen

Jeweilig geltende Voraussetzungen und Grundlagen zur Förderung sowie einzureichende Unterlagen sind individuell und projektspezifisch zu prüfen.