



Europäische Kulturhauptstadt Chemnitz 2025

Mieter:in werden in der Stadtwirtschaft

*Ihr habt Interesse, Teil einer kreativen Hofgemeinschaft zu werden?
Ihr sucht nach Raum für die Verwirklichung eurer Idee?
Wir bieten 2024 Räume von 15 bis 100 m² für Vorhaben aus den Bereichen
Kunst und (Sozio-) Kultur, Soziales, Kreativwirtschaft und produzierendes
Gewerbe.*

Nehmt Kontakt auf unter <https://www.stadtwirtschaft.org/interesse> **und** direkt bei der Projektleitung Grit Stillger im Stadtplanungsamt, mail an grit.stillger@stadt-chemnitz.de, oder ruft an unter 0371/ 488 6037

Das Interesse an einer Anmietung soll auch mit dem ausgefüllten Formular auf <https://www.stadtwirtschaft.org/interesse> bekundet werden, damit gleich die wichtigsten Informationen für weitere Abstimmungen verfügbar sind. Der Datenschutz ist selbstverständlich gesichert.

Was bieten wir?

Der ehemalige Betriebshof der städtischen Stadtwirtschaft auf dem südlichen Sonnenberg zwischen Jakobstr.46 und Schüffnerstr. 1 bietet in 5 Gebäuden mit 5.000 m² Nutzfläche viel Platz für neue, kreative Ideen. Das gesamte Areal wird in der Kulturhauptstadt Europas 2025 zu einem Raum für kreative Macher:innen, entwickelt.

Das Areal teilt sich in drei Höfe mit 6.000 m², die Platz bieten für kreativen Austausch, als Raum der produktiven Fabrikation und des individuellen Experimentierens, flexibel nutzbar für Ereignisse, temporäre Events und performative Aneignung, oder einfach mal zum Arbeiten und Spielen an frischer Luft. Es wird ebenfalls Platz für gemeinschaftliche Aktivitäten geben, wie z.B. die Kiezkantine oder ein Stadtteillager, was Mieter:innen und der Nachbarschaft zur Verfügung steht. Und auch Kinder finden in der Stadtwirtschaft genauso Angebote wie Hobbytütfler:innen und Existenzgründer:innen.

Grundsätzliches zur Vermietung

Es werden langfristige, möglichst unbefristete gewerbliche Mietverträge für Einzelmietflächen abgeschlossen. Vermieter ist die Stadt bzw. eine von ihr beauftragte kommunale Gesellschaft. Die Objekte werden in einem sanierten, grundsätzlich nutzbaren Zustand übergeben. Eine Baugenehmigung mit einem Nutzungskonzept liegt vor. Im Raumportfolio auf der Website der Stadtwirtschaft sind unter <https://www.stadtwirtschaft.org/raum-portfolio> Details zu den Räumen zu finden. Die Räume können vom Mieter individuell gestaltet werden. Ein weiterer nutzungsspezifischer Ausbau durch den Mieter ist möglich.

Kleine Unternehmen und auch 1-Personengesellschaften können für eigene Investitionen zur Ansiedlung auch Zuschüsse aus dem städtischen „Fonds für Kleine Unternehmen“ bis 40 % der Investition (bis max 25.000 € Zuschuss) erhalten.

Allen Mietern stehen die gemeinschaftlich nutzbaren Einrichtungen und Ausstattungen in der „Stadtwirtschaft“ wie Sanitäreanlagen, Aufzug, Stadtteillager, Veranstaltungsraum,

Optionsräume z.B. zur Ausstellung von Produkten, Kiezkantine, alle Außenanlagen mit multifunktionaler Ausstattung und Außenarbeitsplätzen ebenfalls zur Verfügung. Eine schnelle Internetversorgung wird gesichert. Möglichkeiten zur Aufladung von E-Bikes und E-Fahrzeugen werden bestehen. Viele Bereiche in der Stadtwirtschaft sind barrierefrei nutzbar. Der Zugang zu den Mieträumen ist über ein Transponder-Schließsystem vorgesehen.

Ebenerdige Mieteinheiten können zum Be- und Entladen angefahren werden. Temporär bestehen auch Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrzeugen vor Ort. Öffentlicher Parkraum und eine sehr gute ÖPNV-Anbindung sind vorhanden.

Welche Nutzungszeiten?

Für ein gutes Miteinander der Hofgemeinschaft und der Nachbarschaft sollen sich die Nutzungen der Mieteinheiten und Höfe und auch der Besucherverkehr und die Andienung (Lieferverkehr, Be- und Entladen) werktags auf die Tageszeit zwischen 6 und 22 Uhr beschränken.

Einzelne Nutzungen im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr sind nur möglich, wenn dadurch ein Lärmpegel von 65 dB in 20 m Entfernung zur nächsten Wohnbebauung unterschritten wird.

„Offene MitMachWerkstätten“ und sonstige Werkstattnutzungen mit Maschinenbetrieb sollen sich auf den Tageszeitraum beschränken. Dafür ist in den Werkstätten ein Innenpegel von 85 dB bei geöffneten Toren einzuhalten. Maschinen in Werkstätten sind geeignet körperschallisoliert aufzustellen. Nutzungen von Werkstattträumen durch den Mieter selbst oder seine Beschäftigten sollen nachts den Betrieb lärmerzeugender Maschinen und geöffnete Tore oder Fenster vermeiden. Es kann aber gemeinsam an Modellen und Ideen gebastelt werden.

In Musikräumen ist tagsüber ein Innenpegel von 102 dB einzuhalten (Frequenzspektrum „Rock/Pop“ bei geschlossenen Fenstern, inklusive Impulszuschlag von 3 dB). Es können deshalb im Nachtzeitraum keine verstärkten Instrumente und Schlagzeuge gespielt werden und es sind tiefe Frequenzanteile dann zu vermeiden. Eine Nachbereitung einer Probe oder die Nachbearbeitung von Musikaufnahmen mit Kopfhörern oder in „Zimmerlautstärke“ wird möglich sein. Die Fenster im Bereich des „Bandcamps“ weisen das geforderte Schalldämmmaß von >32 dB nach und sind im „Musikbetrieb“ geschlossen zu halten.

Organisierte Veranstaltungen auf den Höfen, die in den Nachtzeitraum nach 22 Uhr hineingehen oder an Wochenenden stattfinden, sind als so genannte „seltene Ereignisse“ möglich und mit dem Vermieter vorher abzustimmen.

Ab 22 Uhr sollen die Tore nach Verlassen der Mieteinheiten geschlossen werden. Bei Veranstaltungen gibt es angepasste Schließzeiten.

Der Aufzug in Haus A wird Betriebszeiten von 6-22 Uhr, bei Veranstaltungen länger, haben.

Was kosten die Einzelmietflächen?

Es soll eine **Bruttokaltmiete** vereinbart werden, die eine **Pauschale von 2,00 €/m² zu den umlagefähigen fixen Kosten („kalte“ Betriebskosten)** enthält.

Mit dieser Pauschale sind abgegolten:

- Grundsteuer
- Sach- und Haftpflichtversicherung für Gebäude, Anlagen und für eigene Veranstaltungen der Stadt oder des Betreibers
- Stromkosten für die Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen in den Gebäuden (z.B. Flure, Sanitäranlagen) und die Außenbeleuchtung einschließlich der Hofbeleuchtung
- Stromkosten bei der Durchführung von öffentlichen Veranstaltungen in den Höfen und Aufladung von E-Fahrrädern
- Stromkosten und sonstiger Unterhaltungsaufwand für gemeinschaftlich genutzte Teile des Haus K (Stadtteillager)
- Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung für Gebäude und Freianlagen
- Kosten der Wartung und Reinigung von Warmwasseraufbereitern in Gemeinschaftsräumen
- Kosten der Gebäudereinigung
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung (kein gewerblicher Abfall)
- Kosten des Betriebs des Personenaufzugs (in Haus A)
- Wartungskosten an Gebäude und Anlagen und Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebs der mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz verbundenen Verteilanlage
- Kosten zur Pflege für Freiflächen, Verkehrssicherung, Winterdienst auf öffentlich oder gemeinschaftlich nutzbaren Flächen, soweit diese nicht zur Mietsache der Einzelmietverträge gehören
- Sämtliche Personal- und Sachkosten, die nicht im Zusammenhang mit der Vermietung stehen (also Kosten für die Standortentwicklung, Vermarktung, Community, Veranstaltungen und Projekte, Angebote für die Nachbarschaft usw.)

Die Mieten werden nach Nutzungs- und Raumart gestaffelt

Es wird bei den Mietpreisen für Einzelmietflächen folgende grundsätzliche Staffelungen vorgenommen

a) nach drei Nutzergruppen:

Gemeinwohl

Gewerbliche Gründung (bis drei Jahre nach Beginn)

Etabliert gewerblich (ab 4. Jahr nach Beginn)

b) nach Raumart

Produktion

Büro

Gastro

A - Gemeinwohl (Kunst, Kultur, Soziales, Bildung):

Produktionsflächen: 1,20 €/m² Nettokaltmiete
3,20 €/m² Bruttokaltmiete

Büroflächen: 2,00 €/m² Nettokaltmiete
4,00 €/m² Bruttokaltmiete

B - Gründung Gewerbe(bis 3 Jahre nach Gründung aus Kultur- und Kreativwirtschaft, Kleingewerbe)

Produktionsflächen: 2,00 €/m² Nettokaltmiete
4,00 €/m² Bruttokaltmiete

Büroflächen: 3,00 €/m² Nettokaltmiete
5,00 €/m² Bruttokaltmiete

C - Etabliertes Gewerbe (Kultur- und Kreativwirtschaft, Kleingewerbe)

Produktionsflächen: 2,50 €/m² Nettokaltmiete
4,50 €/m² Bruttokaltmiete

Büroflächen: 3,50 €/m² Nettokaltmiete
5,50 €/m² Bruttokaltmiete

D – Gastronomie (Kiezkantine):

1. bis 3. Jahr 3,00 €/m² Nettokaltmiete
5,00 €/m² Bruttokaltmiete

ab 4. Jahr 4,00€/m² Nettokaltmiete
6,00 €/m² Bruttokaltmiete

E - Coworking:

1. bis 3. Jahr 3,00 €/m² Nettokaltmiete
5,00 €/m² Bruttokaltmiete

ab 4. Jahr 3,50€/m² Nettokaltmiete
5,50 €/m² Bruttokaltmiete

Denkbar ist dort auch der Aufbau einer Nutzergemeinschaft mit dauerhaften Einzelmietverträgen für eine Bürogemeinschaft/Ateliergemeinschaft, anstelle eines üblichen Coworking.

„Warme“ Betriebskosten nach Verbrauch

- Wärmekosten nach Verbrauch

Alle Räume und Objekte (außer Stadtteillager Haus K) sind mit neuen Heizungssystemen ausgestattet und werden über eine zentrale Fernwärmeversorgung beheizt. Der individuelle Verbrauch ist betriebsabhängig und wird gezahlt. Der Verbrauch wird durch einen Dienstleister der Stadt über Heizkostenverteiler je Raum ermittelt und geht in die die BK-Abrechnung ein.

Da noch keine Erfahrungswerte für das Objekt vorliegen, kann ausgehend von der Heizlastberechnung durch das Energiemanagement der Stadt bisher nur eine grobe Abschätzung des Bedarfs für den Standort insgesamt getroffen werden. Deshalb wird zunächst eine **Betriebskosten-Pauschale (warm) als Vorauszahlung von 3,00 €/m²** eingeschätzt, die dann im Ergebnis der ersten Abrechnungen anzupassen ist.

- Strom nach Verbrauch

Der Strom für die meisten Einzelmietflächen im Erdgeschoss und im Obergeschoss wird über einen gemeinsamen Zähler erfasst und durch den Vermieter anteilig nach einem der Nutzung entsprechenden Schlüssel umgelegt. Die Bereiche des FabLab und der Kiezkantine haben eigene Stromzähler und eigene Verträge.

Der Stromverbrauch für die Gemeinschaftsflächen ist in den Bruttokaltmietkosten bereits enthalten.