



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 Räume von 15 bis 100 m<sup>2</sup> 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

Grit Stillger, Projektleitung Stadtplanungsamt

[grit.stillger@stadt-chemnitz.de](mailto:grit.stillger@stadt-chemnitz.de)

Tel. 0371 4886037

oder bei

Volker Tzschucke, Projektteam Stadtwirtschaft (WGS)

[vtz@zauberberg-medien.de](mailto:vtz@zauberberg-medien.de)

Tel. 0371 45906848

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 m<sup>2</sup> Nutzfläche viel Platz für neue, kreative Ideen. Das gesamte Areal wird in der Kulturhauptstadt Europas Chemnitz 2025 zu einem Raum für kreative Macher:innen, entwickelt.

Das Areal teilt sich in drei Höfe mit 6.000 m<sup>2</sup>, 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 ist Platz für gemeinschaftliche Aktivitäten, wie z.B. die Kiezkantine oder ein Stadtteilalger, die Mieter:innen und der Nachbarschaft zur Verfügung stehen. Kinder finden in der Stadtwirtschaft genauso Angebote wie Hobbytüftler:innen und Existenzgründer:innen.

## **Grundsätzliches zur Vermietung**

Es werden langfristige, möglichst unbefristete gewerbliche Mietverträge für Einzelmietflächen abgeschlossen. Vermieter ist die Stadt, der Bereich Gebäudemanagement und Hochbau. 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. Dor sind oder werden die Angebote für Haus A und B eingestellt. 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 „Stadtirtschaft“ wie Sanitäranlagen, Aufzug, Stadtteillager, Veranstaltungsraum (voll ausgestattet), Optionsräume z.B. zur Ausstellung von Produkten, die Kiezkantine (Betreibung ausgeschrieben), alle Außenanlagen mit multifunktionaler Ausstattung und Außenarbeitsplätze ebenfalls zur Verfügung. Eine schnelle Internetversorgung ist gesichert. Es gibt Möglichkeiten zur Aufladung von E-Bikes und E-Fahrzeugen, eine Strom- und Wasserversorgung auch in den Außenanlagen. Viele Bereiche in der Stadtirtschaft sind barrierefrei nutzbar.

Der Zugang zu den Mieträumen erfolgt über ein Transponder-Schließsystem.

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 beschränken sich die Nutzungszeiten für den Normalbetrieb aller Gebäudeteile, Höfe, den Besucherverkehr und die Andienung (Lieferverkehr, Be- und Entladen) auf den Tageszeitraum von 6 Uhr bis 22 Uhr.

Im Nachtzeitraum muss ein Lärmpegel von 65 dB in 20 m Entfernung zur nächsten Wohnbebauung unterschritten werden, um die Nachtruhe in der Nachbarschaft zu schützen.

„Offene MitMachWerkstätten“ und sonstige Werkstattnutzungen mit Maschinenbetrieb sollen sich auf den Tageszeitraum beschränken. Dabei ist in den Werkstätten ein mittlerer Innenpegel von 85 dB bei geöffneten Toren einzuhalten. Maschinen in Werkstätten sind geeignet körperschallisoliert aufzustellen.

In Musikräumen ist tagsüber ein Innenpegel von 102 dB einzuhalten (Frequenzspektrum „Rock/Pop“ bei geschlossenen Fenstern, inklusive Impulszuschlag von 3 dB). Die Fenster im Bereich des „Bandcamps“ weisen das geforderte Schalldämmmaß von >32 dB nach und sind im „Musikbetrieb“ geschlossen zu halten.

Bei einer Nutzung des Veranstaltungsraumes im Haus A z.B. für Tanz, Theater, Lesungen, Workshops oder auch Live-Musik mit max. 199 Personen ist ein Innenraumpegel von 91 dB(A) inklusive eines Impulszuschlages von 3 dB einzuhalten.

Organisierte Veranstaltungen, 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 von 6-22 Uhr, bei Veranstaltungen länger, in Betrieb sein.

## Was kosten die Einzelmietflächen?

Es wird eine **Bruttokaltmiete** vereinbart, die eine **Pauschale von 2,00 €/m<sup>2</sup> 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 Hauses K (Stadtteilhalle)
- 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.)

Der Standort ist durch ein Glasfasernetz der eins energie in Sachsen versorgt. Die Mieter haben die Möglichkeit, einen Versorgungsvertrag mit dem Unternehmen abzuschließen. Öffentliches WLAN steht in den Gemeinschaftsflächen zur Verfügung.

## 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 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete  
**3,20 €/m<sup>2</sup> Bruttokaltmiete**

Büroflächen: 2,00 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete  
**4,00 €/m<sup>2</sup> Bruttokaltmiete**

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

Produktionsflächen: 2,00 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete  
**4,00 €/m<sup>2</sup> Bruttokaltmiete**

Büroflächen: 3,00 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete  
**5,00 €/m<sup>2</sup> Bruttokaltmiete**

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

Produktionsflächen: 2,50 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete  
**4,50 €/m<sup>2</sup> Bruttokaltmiete**

Büroflächen: 3,50 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete  
**5,50 €/m<sup>2</sup> Bruttokaltmiete**

D – Gastronomie (Kiezkantine):

1. bis 3. Jahr 3,00 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete  
**5,00 €/m<sup>2</sup> Bruttokaltmiete**

ab 4. Jahr 4,00 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete  
**6,00 €/m<sup>2</sup> Bruttokaltmiete**

E - Coworking:

1. bis 3. Jahr 3,00 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete  
**5,00 €/m<sup>2</sup> Bruttokaltmiete**

ab 4. Jahr 3,50 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete  
**5,50 €/m<sup>2</sup> Bruttokaltmiete**

Im Coworking-Bereich in Haus A ist auch der Aufbau einer Nutzergemeinschaft mit dauerhaften Einzelmietverträgen für eine Bürogemeinschaft/Atelergemeinschaft möglich.

### **„Warme“ Betriebskosten nach Verbrauch**

- Wärmekosten nach Verbrauch

Alle Räume und Objekte (außer Stadtteilager Haus K) sind mit neuen Heizungssystemen ausgestattet und werden über eine zentrale FernwärmeverSORGUNG beheizt. Der individuelle Verbrauch ist betriebsabhängig und wird gezählt. 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 in der Regel zunächst eine **Betriebskosten-Pauschale (warm) als Vorauszahlung von 3,00 €/m<sup>2</sup>** eingeschätzt, die dann im Ergebnis der ersten Abrechnungen anzupassen ist (begründete Ausnahmen zur Höhe der Vorauszahlung sind möglich)

- Strom nach Verbrauch

Der Strom für die meisten Einzelmietflächen wird durch Unterzähler erfasst und nach Verbrauch abgerechnet. Die Vorauszahlung ist dann in dem oben genannten Betrag mit enthalten. Wenn die Mieteinheit über einen Hauptzähler verfügt, sind eigene Stromverträge abzuschließen.

Der Stromverbrauch für die Gemeinschaftsflächen und die Nutzung der Außenanlagen ist in den Bruttokaltmietkosten bereits enthalten.