

### Ziel und Entwicklungskonzeption

In den letzten 15 Jahren hat sich die einmalige historische Fabrikstadt der einst größten Baumwollspinnerei auf dem Festland des Kontinents zu einem der international anerkanntesten Kunststandorte entwickelt. Insbesondere Galerien und Ateliers von 120 Künstlerinnen und Künstlern prägen die Nutzung und führten zur mittlerweile überregionalen Bedeutung des Standortes. In der Zwischenzeit haben sich Einrichtungen der Bereiche Tanz, Kino und Theater ebenfalls auf dem Gelände angesiedelt.

Im Jahr 2008 hat sich der Stadtrat mit Beschluss RBIV-1106/08 für die kommunale Unterstützung des Konzeptes auf dem Gelände der ehemaligen der Baumwollspinnerei ausgesprochen. In der Folge kam es zu mehreren Gesprächen und Vereinbarungen im Standort- und Tourismusmarketing.

Die Stadt Leipzig plant nunmehr mit der Ansiedlung des Naturkundemuseums Leipzig und der Spielstätten von LOFFT und Leipziger Tanztheater sowie der Nutzung von Flächen durch das Theater der Jungen Welt, den Standort weiter aufzuwerten.

Das letzte große ungenutzte Gebäude der Spinnerei, die Halle 7, bietet mit seinen rund 10.000 qm Nutzfläche die Möglichkeit, die starke Ausrichtung der Spinnerei auf bildende Kunst um weitere Angebote in den Bereichen Theater, Tanz und Performance zu erweitern. Zu guter Letzt gelingt es auch, mit der Halle 7 ein einmaliges Kulturdenkmal unserer industriellen Baugeschichte zu erhalten und vor allem durch die Ansiedlung des Naturkundemuseums Leipzig einer neuen nachhaltigen Nutzung zu zuführen.

### Hintergrund

In Umsetzung des Grundsatzbeschlusses Nr. DBV-644/13 vom 16.04.2013 zur Realisierung eines städtisch geförderten freien Theaterzentrums prüfte das Dezernat Kultur mögliche Standorte auf ihre Eignung und Machbarkeit.

Im Ergebnis wurde in der Haushaltsklausur des Oberbürgermeisters im Mai 2014 die durch den Beigeordneten für Kultur eingebrachte Vorlage „Vorhaben freies Theaterhaus im Leipziger Westen“, die einen möglichen Neubau auf dem Freigelände Josephkonsum favorisierte und damit einen Standort für ein freies Theaterzentrum, welcher LOFFT, Leipziger Tanztheater, Schaubühne Lindenfels und Lindenfels Westflügel in unmittelbarer Nachbarschaft vereint, eingehend diskutiert.

Das Vorhaben „Theaterhaus Josephkonsum“ wurde intensiv auf seine Realisierungsmöglichkeit geprüft, insbesondere die vom potentiellen Investor vorgelegten Kostenschätzungen zur Errichtung und Betreibung eines freien Theaterhauses einschließlich der Erwartungen hinsichtlich des Einsatzes von Städtebaufördermitteln und des künftigen Mietzinses.

Nach der Betrachtung der anfallenden Kosten wurde entschieden, dass das Projekt „Theaterhaus Josephkonsum“ nicht weiter verfolgt wird. Es wurde festgelegt, dass weiterhin ein alternativer Standort für das LOFFT zu suchen ist.

Im Juli 2014 hat sich der Geschäftsführer der Baumwollspinnerei Verwaltungsgesellschaft mbH, Bertram Schultze, an den Oberbürgermeister mit dem Vorschlag gewandt, die Halle 7 auf dem Spinnereigelände als Spielstätte für das LOFFT auszubauen.

Nachfolgend wurde in die Haushaltsklausur des Oberbürgermeisters und der Beigeordneten vom 25./26.09.2014 durch den Beigeordneten Kultur die Vorlage „Beförderung des Ausbaus

der Halle 7 der Leipziger Baumwollspinnerei als Spielstätte für LOFFT – Bereitstellung eines Eigenanteils durch die Stadt Leipzig sowie Übernahme von Folgekosten“ eingebracht.

Im Dezember 2014 wurde seitens der Leipziger Baumwollspinnerei Verwaltungsgesellschaft ein Funktionslayout zur Sanierung der Halle 7 vorgelegt, das neben LOFFT nun auch eine dauerhafte Ansiedlung des Leipziger Tanztheaters sowie die Vermietung von Proben- und Lagerräumen an den städtischen Eigenbetrieb Theater der Jungen Welt vorsieht.

Auf dieser Grundlage erfolgten Abstimmungen der Verwaltung mit dem Investor zu den Konditionen von Umbau, Sanierung und Nutzung der Halle 7 sowie zum weiteren Vorgehen. In der Zwischenzeit wurde die Ansiedlung des Naturkundemuseum Leipzig in die Konzeptentwicklung aufgenommen.

Für das Naturkundemuseum Leipzig war im Jahr 2012 ein Masterplan für die künftige Entwicklung vorgelegt worden. Begleitend waren mehrere Standorte für eine Neuansiedlung des Museums auf Eignung untersucht worden. Der jetzige Standort Lortzingstraße 3 und der ehemalige Bowlingtreff auf dem Wilhelm-Leuschner-Platz waren vertieft geprüft worden.

Im Ergebnis wurden beide Standorte jeweils unter der Voraussetzung einer Flächenerweiterung als geeignet angesehen. Auf Grund der für die beiden Standorte ermittelten Kosten für die Neuausrichtung von jeweils über 17 Mio. €, die absehbar im städtischen Haushalt nicht dargestellt werden können, wurde dem Stadtrat mit der Vorlage „Grundsatzbeschluss Naturkundemuseum Leipzig“ vorgeschlagen, dass der jetzige Standort baulich ertüchtigt und modernisiert wird. Ein ergänzender Neubau sollte nicht errichtet werden. Aus der Beratung der Vorlage in den relevanten Fachausschüssen des Stadtrates sind mehrere Anträge im Verfahren, deren Inhalte weit über den Vorschlag der Verwaltung hinausgehen. Die Vorlage wurde deshalb von der Verwaltung aus dem Verfahren genommen. Durch das Amt für Gebäudemanagement wurde die grundsätzliche Eignung der Halle 7 für das Naturkundemuseum geprüft. Das Prüfergebnis ist positiv, es fließt in die Aktualisierung der Vorlage „Grundsatzbeschluss Naturkundemuseum Leipzig“ ein, die parallel zur o.g. Vorlage in das Verfahren geht.

Mit der grundhaften Sanierung und Ertüchtigung der gesamten Halle 7 werden auch die Flächen für das Naturkundemuseum hergerichtet. Verlässliche Kosten für die Einrichtung des Museums können erst auf der Grundlage des Konzeptes ermittelt werden.

Das inhaltliche Konzept für das Naturkundemuseum am neuen Standort muss erst noch erarbeitet werden. Die Federführung dafür hat der/die neue Direktor/in. Die Stelle ist zurzeit unbesetzt, sie wird unmittelbar nach der Standortentscheidung ausgeschrieben werden.

#### Nutzungskonzept

Mit dem Naturkundemuseum Leipzig, dem LOFFT und dem Leipziger Tanztheater (LTT) und dem Theater der Jungen Welt (TdJW) gibt es vier etablierte und erfolgreiche Akteure, die relevante Flächen der Halle 7 nutzen sollen. Bisher leiden all diese Einrichtungen unter Platzproblemen bzw. ungenügenden Rahmenbedingungen an verschiedenen Standorten. Seit vielen Jahren drängen die Einrichtungen unterstützt von Politik und Bürgerschaft auf eine nachhaltige Lösung ihrer räumlichen Probleme. Neben der räumlichen Verbesserung für die einzelnen Einrichtungen bietet sich nun die Möglichkeit des Agierens unter einem Dach, was ganz neue Spielräume und Synergien schafft und für zusätzliche Attraktivität sorgen kann.

Konkret soll im Erdgeschoss und im 1. OG ein modernen Ansprüchen genügendes Naturkundemuseum entstehen. Ein Großteil der ebenfalls ca. 2.000 qm großen Fläche des 2. Obergeschosses nimmt Probestüben des Theater der Jungen Welt sowie Büro- und Archivflächen aller drei Akteure auf. Im 2.000 qm großen 3. Obergeschoss, unter dem begrünten Dach der Halle 7, sollen ein Foyer mit dem Aufführungssaal des LOFFT, eine angegliederte Werkstatt- und Probestübe, Künstlergarderoben und sonstige notwendige Nutzflächen entstehen. Daneben werden die Tanzsäle und Umkleieräume des LTT angesiedelt. Das Foyer wird gemeinsam genutzt und gastronomisch bespielt. Ca. 700 qm im 2. Obergeschoss stehen bei Bedarf zusätzlich für das Naturkundemuseum zur Verfügung.

Da das Konzept für das Naturkundemuseum erst noch erarbeitet werden muss, werden die Flächen für das Museum im Erdgeschoss, 1. OG und gegebenenfalls 2. OG bei der jetzigen Sanierung und dem Umbau des Gebäudes 7 lediglich brandschutztechnisch ertüchtigt. Im ca. 2.000 qm großen Untergeschoss der Halle 7 gibt es nach Süden gut belichtete Flächen, die teilweise als Depotflächen für das Naturkundemuseum, aber auch als Werkstätten und Ateliers genutzt werden könnten. In der Nordachse können Lager und Archive angesiedelt werden. Auch diese Flächen werden brandschutztechnisch ertüchtigt und stehen zum weiteren Innenausbau zur Verfügung.

Die Gebäudehülle des Objektes wird saniert. Das Naturkundemuseum erhält einen separaten Eingang und eine Freifläche von ca. 300 m<sup>2</sup> vor dem Gebäude.

Der bisherige Nutzer Bimbo-Town zieht aus der Halle 7 aus und beabsichtigt und ist mit dem Betreiber der Baumwollspinnerei zur Umsiedlung seines Projektes innerhalb des Geländes der Baumwollspinnerei im Gespräch.

Stadt, Eigentümer und künftige neue Nutzer sind sich darüber einig, dass es zur Etablierung der Kultureinrichtungen an dem Standort Halle 7 auf der Spinnerei gemeinsamer Anstrengungen bedarf. Insbesondere die Themen verkehrliche Anbindung, kindgerechte Umfeldgestaltung und die Aufenthaltsqualität auf dem Gelände werden begleitend bearbeitet.

#### Überlassung des Gebäudes

Die Halle 7 befindet sich im Eigentum der Leipziger Baumwollspinnerei Verwaltungsgesellschaft mbH. Sie wird durch die Eigentümerin saniert und umgebaut und der Stadt Leipzig für 15 Jahre zur Nutzung überlassen. Im Grundbuch der Halle 7 wird die künstlerisch kulturelle Nutzungen neben dem Gemeinnutz auf die Dauer von 15 Jahren gesichert. Andere zukünftige Nutzungsbelegungen der Stadt Leipzig werden im Rahmen weiterer schriftlicher Vereinbarungen zwischen der Stadt und der Spinnerei gefasst. Die Baumwollspinnerei Verwaltungsgesellschaft mbH wird der Stadt Leipzig die anfallenden Betriebs-/Neben- und Verwaltungskosten berechnen.

#### Kosten

Die Kosten der Maßnahme (ohne Umsetzung Konzept NKM) betragen insgesamt 11.751.653,00 € brutto.

<b>Kostengruppe</b>	<b>Gesamtkosten in €</b>
KG 200 – Herrichten und Erschließung	190.154
KG 300 – Bauwerk - Baukonstruktion	5.820.359
KG 400 – Bauwerk – Technische Anlagen	3.132.207
KG 500 - Außenanlagen	338.733
KG 700 - Baunebenkosten	2.270.200
<b>Summe</b>	<b>11.751.653</b>

#### Finanzierung

Die maximale Förderung beträgt 85 % der zuwendungsfähigen Kosten unter Berücksichtigung des Unrentierlichkeitsgrundsatzes.

Die maximale Höhe der Finanzhilfen beläuft sich auf 2/3 der Förderung.

Der voraussichtliche Finanzierungsplan stellt sich wie folgt dar:

Gesamtkosten	11.751.653 €
zuwendungsfähige Kosten	11.751.653 €
Fördersatz 85 %	9.988.905 €
Finanzhilfen des Bundes/Landes (2/3)	6.659.270 €
kommunale Eigenmittel	3.329.635 €
Eigenmittel der Eigentümerin (15 % der Gesamtkosten)	1.762.748 €

	2016	2017	Gesamt
<b>Fördermittel</b>	2.817.161 €	3.842.109 €	6.659.270 €
<b>Zuschuss Investor</b>	745.642 €	1.017.106 €	1.762.748 €
<b>Zuschuss Stadt</b>	1.408.581 €	1.921.054 €	3.329.635 €
<b>Gesamt</b>	<b>4.971.384 €</b>	<b>6.780.269 €</b>	<b>11.751.653 €</b>
<b>VE kassenwirksam</b>		<b>5.763.163 €</b>	

	2016	2017	Gesamt
<b>Zuschuss Stadt gesamt inkl. Vorfinanzierung Fördermit- tel</b>	<b>4.225.742 €</b>	<b>5.763.163 €</b>	<b>9.988.905 €</b>
dav.: Fördermittel, die refinanz- ziert werden	<b>2.817.161 €</b>	<b>3.842.109 €</b>	<b>6.659.270 €</b>

Das Kostenrisiko durch Kostenerhöhungen sollte nach Möglichkeit und Verfügbarkeit im selben Verhältnis Fördermittel / kommunale Mittel / Eigenmittel der Eigentümerin aufgeteilt werden. Die Bereitstellung weiterer Fördermittel ist in diesem Fall mit dem Fördermittelgeber zu klären.

Die Stadt Leipzig schließt mit dem Sächsischen Staatsministerium des Innern eine Städtebauliche Vereinbarung zur Finanzierung des Vorhabens ab. Die Vereinbarung regelt die Absichtserklärung des Freistaates Sachsen, Mittel entsprechend Verfügbarkeit bereitzustellen. Da der Zeitpunkt der Mittelverfügbarkeit nicht festgelegt werden kann, wird die Stadt Leipzig die Fördermittel vorfinanzieren. Die Stadt Leipzig verhandelt mit dem Freistaat Sachsen mit dem Ziel, die Refinanzierung der Finanzhilfen bis 2018 zu sichern. Eine Fördervoraussetzung ist, dass das Vorhaben Bestandteil des Stadtumbaukonzeptes wird, das am 29.02.2012 beschlossen worden ist. Die Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes und der Maßnahmenlisten für die drei Aufwertungsgebiete ist in Vorbereitung und soll voraussichtlich im IV. Quartal 2015 beschlossen werden.

Der Baubeginn an der Halle 7 soll im I. Quartal 2016 erfolgen. Es wird von einer Bauzeit von ca. 18 Monaten (ohne NKM) ausgegangen. Aus diesem Grund ist im Haushaltsjahr 2016 eine überplanmäßige Auszahlung und eine VE mit kw 2017 erforderlich, sowohl zur vollständigen Finanzierung des kommunalen Eigenanteils als auch zur Vorfinanzierung der erwarteten Finanzhilfen.

Die Einbauten Belüftungssystem und Theaterboden werden Bestandteil der Rekonstruktion der Halle 7 sein. Es wird davon ausgegangen, dass nicht mit dem Bau realisierte Spezialausstattungen für das LTT in Höhe von ca. 45.000 € durch den freien Träger selbst aufgebracht werden.

Für den Theaterbetrieb des LOFFT e. V. ist die Wiederherstellung der hochwertigen technischen Ausstattung analog der bisherigen Spielstätte am Lindenauer Markt unabdingbar. Die dortigen Einbauten verbleiben nach Auszug des LOFFT beim Theater der Jungen Welt und sind für die Nutzung der Halle 7 auf diese zugeschnitten als Neuanschaffungen einzubringen. Ein geschätzter Kostenrahmen konnte noch nicht verlässlich ermittelt werden, da hier für die veränderten Räumlichkeiten umfangreiche Kostenvoranschläge notwendig wären. Die Kosten müssen von der Stadt Leipzig übernommen und mit Aufstellung des Haushaltes 2017/2018 für 2017 zusätzlich angemeldet werden.

Im Doppelhaushalt 2017/2018 sind außerdem die Mittel für die Umsetzung des Konzeptes des Naturkundemuseums einzuordnen, welches 2016 erarbeitet werden soll, s. Vorlage Grundsatzbeschluss NKM.

=> Finanzielle Auswirkungen im Investitionshaushalt 2016 - 2017 (ohne Umsetzung Konzept NKM)

	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Gesamt</b>
Zuschuss Stadt (mit Vorfinanzierung)	4.225.742,00 €	5.763.163,00 €	9.988.905,00 €
bereits veranschlagte Planansätze 2015/2016	500.000,00 €		500.000,00 €
Folgekosten - Ausstattung LOFFT		150.000,00 €	150.000,00 €
Mehrauszahlungen 2016 - 2017	3.725.742,00 €	5.913.163,00 €	10.638.905,00

#### Folgekosten der Nutzung der Halle 7 im Ergebnishaushalt 2017 ff.

Mit Nutzungsbeginn der Halle 7 ab 07/2017 müssen entsprechend auch Nutzungs- bzw. Betriebskosten in den Haushaltsplänen 2017/2018 eingestellt und auch mittelfristig berücksichtigt werden. Eine Aufstellung der künftigen Nutzungskosten (Verbrauchs-, Wartungs-, Gebäudekosten) ist aus der Anlage 5 ersichtlich und wurde durch den Eigentümer kalkuliert u.a. auf der Grundlage von Vergleichs-/Erfahrungswerten der Nutzungen auf dem Gelände der Baumwollspinnerei. Ein reeller Vergleich mit den jetzigen Betriebs- und Verbrauchskosten der künftigen Nutzer ist nicht möglich, da die Einschätzung der Betriebskosten nach Sanierung von vielen Faktoren abhängig ist und somit gegenwärtig nur Richtwerte sein können. Darüber hinaus fallen Objektmanagementkosten von jährlich 126.000 € an.

Für die Jahre 2017/2018 werden voraussichtlich folgende Aufwendungen/Erträge (aus Vermietung) anfallen:

	<b>07/2017 - 12/2017</b>	<b>2018</b>
Aufwendungen	187.902,00 €	375.804,00 €
Erträge (Nutzungsentgelte LOFFT, Tanztheater und Theater der Jungen Welt)	68.558,77 €	137.117,52 €
Zuschussbedarf	119.343,23 €	238.686,48 €

### Folgen bei Ablehnung

Das Sächsische Staatsministerium des Innern (SMI) hat die Förderung zur Schaffung einer kulturellen Gemeinbedarfseinrichtung in der Halle 7 der Baumwollspinnerei positiv bewertet. Eine entsprechende Städtebauliche Vereinbarung zur Mittelbereitstellung wird zwischen SMI und der Stadt Leipzig abgeschlossen. Wenn die Maßnahme nicht zeitnah begonnen wird, kann mit einer Bereitstellung von Fördermitteln in dieser Größenordnung für die Einrichtung neuer Spielstätten für LOFFT und LTT in den Folgejahren nicht mehr gerechnet werden. Die Standortfrage für das Naturkundemuseum wäre weiter ungelöst.

### Anlagen

- Anlage 1 - Begründung
- Anlage 2 - Standortprüfung Halle 7 Baumwollspinnerei für Naturkundemuseum
- Anlage 3 - Voraussichtliche Mehrkosten durch Nutzung der Baumwollspinnerei Halle 7
- Anlage 4 - Zu planende Nutzung der bisher noch nicht mit Nutzungen überplanten Flächen in der Halle 7
- Anlage 5 - Übersicht Planung Betriebskosten nach Fertigstellung Halle 7