

Brühl-BISS

Bürger Informieren Sich Selbst • Das Stadtteilmagazin für den Brühl

Heft 2 • Februar 1997 • 1. Jahrgang • kostenlos

Rausgemietet?

Biete Wohnung: 19 m², Bad, WC
Miete 800,- kalt, Abstand 15.000,-



**SANIERUNG
UND IHRE FOLGEN**

Inhalt

Bürgerinitiative	plant	
Forum		Seite 2
Freizeiteinrichtung	für	
Kids geschlossen		Seite 2
Das Thema: Stadtverwaltung,	Sanierungsträger	
und Mieter zu Problemen		
des Wohnungsbaus am		Seiten
nördlichen Brühl		3 bis 7
Was wird aus dem		
Bürgerhaus?		Seite 8

Bürgerinitiative plant Forum

(MZ). Ende Januar traf sich die Bürgerinitiative Brühl Nord, um vor allem ein Forum für Händler, Gewerbetreibende, Ärzte und andere, die ihren Geschäften im Viertel nachgehen, zu planen. Gleich zu Beginn entspann sich eine kontroverse Diskussion über den Sinn eines solchen Unterfangens. Die einen äußerten Bedenken, daß mit einer derartigen Veranstaltung nur Zeit versessen werde, da nichts Konkretes herauskommen könne. Die anderen meinten, gerade solche Initiativen seien wichtig, Öffentlichkeit zu schaffen, Kräfte zu bündeln und Druck zu machen gegenüber Institutionen und Entscheidungsträgern, eben damit sich überhaupt etwas bewegen könne.

Schließlich einigte man sich, unter dem Thema „Perspektiven für Handel, Gewerbe und Dienstleister am Brühl“ für das Frühjahr eine Diskussionsrunde vorzubereiten, zu der kompetente Vertreter der Stadt Rede und Antwort stehen sollen.

In einem weiteren Tagesordnungspunkt wurden Befürchtungen geäußert, daß mit dem Wegzug besonders engagierter Mitglieder die Bürgerinitiative auseinanderfallen könnte. Deshalb werden dringend Bürgerinnen und Bürger gesucht, die aktiv im Stadtteil etwas bewegen wollen!

Für die Finanzierung der Zeitung „Brühl-BISS“ werden zur **Werbung von Sponsoren und Anzeigenkunden** im Stadtteil Bürger gesucht, die als freie Handelsvertreter diese Aufgabe auf Provisionsbasis übernehmen möchten.

Außerdem sucht die Stadtzeitung „Brühl-BISS“ jemanden, der bereit und kompetent ist, ab April ehrenamtlich die **Leitung der Redaktion** zu übernehmen.

Interessenten melden sich bitte unter Telefon 0371/533-45 25 bei Margitta Zellmer.

Was gibt's Neues über das Stadtteilbüro?

(MZ). Wie es aussieht, ist jetzt wenigstens eine Räumlichkeit gefunden: das „Nesthäkchen“ auf der Mühlenstraße. Genutzt werden soll es sowohl als Stadtteilbüro als auch für Beratungstätigkeit des Vereins „Neue Arbeit Sachsen“ und der GGGmbH. Noch sind nicht alle notwendigen Verhandlungen abgeschlossen, so daß sich die

Ein Stück Geborgenheit genommen

Selbsthilfe 91 e. V. schließt „Treff 61“

(MZ). Billard spielen, basteln, Musik hören, Hausaufgaben erledigen oder sich einfach mit Freunden treffen und reden – das alles und vieles mehr war fast zwei Jahre lang möglich im Jugendklub „Treff 61“ am Chemnitzer Brühl. Und seit einem Vierteljahr auch in der Außenstelle Further Straße 17. Der Klub war eine echte Bereicherung für das an Freizeiteinrichtungen sonst recht arme Wohnviertel. Und die Kids waren dankbar, hatten viele hier doch so etwas wie ihr zweites Zuhause gefunden. Das lag nicht zuletzt wohl auch an der einfühlsamen Betreuung durch die Mitarbeiter. 15 ABM-Kräfte, zumeist langzeitarbeitslose Frauen, renovierten und gestalteten mit viel Liebe und Engagement ein leerstehendes Haus, bevor es am 1. April 1994 von den jungen Leuten in Besitz genommen wurde.

Jetzt mußte der Jugendklub seine Pforten schließen. Nicht, daß mangelnde Nachfrage diesen Schritt notwendig gemacht hätte: Trotz persönlicher Probleme wegen des Auslaufens der ABM war stets reges Leben im Haus. Grund sind vielmehr die prekäre Situation im Haushalt der Stadt, die damit verbundenen Finanzkürzungen auf dem Gebiet der Jugendarbeit sowie die seit Januar gültigen Regelungen für ABM. Zwar hatte die Selbsthilfe 91 eine Verlängerung der ABM beantragt, kann jedoch die notwendigen Personalkostenzuschüsse weder selbst aufbringen noch durch Zuschüsse vom Amt für Jugend und Familie kompensieren. Die Mitarbeiter des Amtes für Jugend und Familie bedauern diese Entwicklung genauso wie die der Selbsthilfe 91. Für die Jugendlichen vom Brühl aber ist das eine Katastrophe, ist ihnen doch ein Stück Geborgenheit genommen. Und so mancher von ihnen hat Angst, Dummheiten zu machen, wenn er wieder mal nicht weiß, wo und wie er seine Freizeit verbringen soll.

Eröffnung wohl mindestens noch bis in den März hinein verzögern wird. Dann aber soll's brummen: Mit einem Straßenfest will man auf sich aufmerksam machen und der Öffentlichkeit zeigen, was sie künftig dort erwartet. An diesem Straßenfest können sich Vereine und Initiativen, Händler, Gewerbetreibende und Dienstleister des Brühls beteiligen. Spenden werden selbstverständlich auch gern entgegengenommen, egal ob Geld- oder Sachspenden.

Wer interessiert ist, beim Straßenfest im Frühling mitzumachen, meldet sich bitte unter Telefon 531-29 56 bei Jürgen Schmitt.



Von Äxten und Wohnungen

Man kann einen Menschen mit einer Wohnung erschlagen wie mit einer Axt, heißt es im Sprichwort. Und: Was das Auge nicht sieht, kann das Herz nicht begehren. Das Auge sieht aber die vielen Wohnungen, die neu oder rekonstruiert in allen möglichen Stadtvierteln, so auch am nördlichen Brühl, entstehen. Und das Auge sieht die eigene Wohnung, alt wie das ganze Haus und ebenso marode, seit Jahren ist nicht saniert, kaum instandgehalten worden. Also begehrt das Herz eine jener neuen, warmen, komfortablen Wohnungen. Oder, daß die eigene genauso schön wird wie eine von diesen. Jedoch ist es oft ein langer, beschwerlicher, manchmal auch demütigender Weg bis dorthin. Flattert doch so manchem Mieter plötzlich die lapidare Wohnungskündigung ins Haus. Noch schlimmer, wird bewohnten Quartieren rigide zu Leibe gerückt. Wer da kein dickes Fell hat und sich zu wehren weiß, kommt schnell unter die Räder. Privateigentümer und Sanierungsträger versuchen manchmal, mit unlauteren, ja ungesetzlichen Mitteln ihre Interessen durchzusetzen. Mieter lassen sich dies manchmal gefallen, weil sie es nicht anders wissen. Das muß aber nicht sein, denn wer in großem Stil saniert, muß Sozialpläne vorlegen, wie mit den Mietern zu arbeiten ist. Und Sanierung ist kein Kündigungsgrund. Also heißt es, die Finger auf jeden Posten legen, seine Rechte durchsetzen, gegen den Sanierer – noch besser aber, mit diesem. Auch dafür gibt es Beispiele, leider noch zu wenige.

Margitta Zellmer

Für die **Beratung von Bürgern** im noch einzurichtenden **Stadtteilbüro** werden engagierte Bürger gesucht, die diese Aufgabe **ehrenamtlich und stundenweise** nach Absprache übernehmen würden.

Interessenten melden sich bitte unter Telefon 0371/531-29 56 bei Jürgen Schmitt.

An dieser Stelle könnte künftig Ihre preiswerte private Kleinanzeige stehen.

Anzeigenannahme ist vorläufig über Telefon 533-45 25 oder Telefon 531-29 56 möglich. Eine Zeile einspaltig zu 30 Zeichen kostet Sie nur 1 Mark.

Mischung von Wohnen und Gewerbe ist erhaltenswert

Interview mit Baudezernent Bela Dören

Herr Dören, was tut sich in Sachen Sanierung in der Stadt allgemein und am nördlichen Brühl im besonderen?

Anspruchvolle Problemlösungen sind in Chemnitz dort zu finden, wo historisch gewachsene Stadtstrukturen in den innerstädtischen Wohngebieten dominieren. Für die Sanierungsgebiete wurden zur städtebaulichen Erneuerung bisher Fördermittel in Höhe von knapp 40 Millionen Mark genutzt.

Für den nördlichen Brühl wurden europäische Mittel beantragt, weil er als innerstädtischer Schwerpunkt leider nicht so stark im Interesse der Investoren stand wie andere Standorte. So freuen wir uns, daß wenigstens ein privater Investor sich diesem Gebiet großflächig widmet. Eine Chance hat der nördliche Brühl nur, wenn in Einheit von privatem Wohnungsbau, Sanierung des öffentlichen Raumes und unter ökologischen Gesichtspunkten bei gleichzeitiger Schaffung von Arbeitsplätzen investiert wird.

Welche Investitionssummen werden 1997 in den nördlichen Brühl fließen?

Für dieses Jahr rechnen wir mit 5,5 Millionen Mark Einnahmen von der EU und werden etwa 7,5 Millionen Mark ausgeben. Das bedeutet also einen Eigenanteil der Stadt in Höhe von 2 Millionen Mark. Den größten Brocken wird mit 2 Millionen Mark die Sanierung der Josephinenschule verschlingen, aber auch der Kindergarten Schönherrstraße steht mit 1,15 Millionen, das Gewerbegebiet an der Emilienstraße mit 1,2 Millionen und die Grünanlagen Zöllnerplatz und Stadtteilpark mit 1 bis 2 Millionen bzw. mit 1,2 Millionen im Plan, der allerdings über 1997 hinausreicht.

Im Stadtratsbeschuß zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Brühl Nord vom 11. Dezember 1996 heißt es: „...die Stadt bedient sich dazu eines Sanierungsträgers.“ Welcher ist das?



Der (noch) Chemnitzer Baudezernent Béla Dören. Foto: Zellmer

Der Sanierungsträger wird eine hundertprozentige Tochter der GGGmbH sein.

Welche Pflichten hat ein solcher Sanierungsträger?

Der Sanierungsträger ist ein neutraler und objektiver Vertreter aller Interessen im Sanierungsgebiet und wickelt als Treuhänder der Stadt die Investitionsmittel der Stadt ab. Er betreut also die Mieter im Viertel ebenso wie die Privateigentümer und Investoren, ist Ansprechpartner in allen Sanierungsfragen. Dabei muß er sich an den Rahmen der Bebauungspläne halten und seine Aktivitäten globalen Zielen unterordnen.

Es existiert ein Stadtratsbeschuß vom 16. Februar 1994, in dem der Stadt das Vorkaufsrecht auf dem Brühl eingeräumt wird. Was ist daraus geworden?

Die GGGmbH hatte fast 100 Häuser am Brühl. Um viele von ihnen gab es wegen der Eigentumsverhältnisse

Rechtsstreitigkeiten, was Investitionen verhinderte. Deshalb lag es im Interesse der Stadt, nicht in Streitigkeiten zu verharren, sondern Investitionen im Sinne einer Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse den

Vorrang zu geben. Das setzte aber voraus, und darauf legt die Stadt Wert, daß mit den Objekten nicht spekuliert wird, sondern daß Konzepte vorliegen, die globalen Zielen entsprechen.

Für jedes Karree am nördlichen Brühl gab es vorbereitende Untersuchungen, wie die zukünftige Gestaltung aussehen soll. Was ist daraus geworden?

Das Ziel dieser Untersuchungen bestand darin, den Ist-Zustand zu analysieren. Das Ergebnis dieser Analyse zeigte, daß die Mischstruktur von Wohnraum und Gewerbe für das Gebiet günstig und erhaltenswert ist. Und so wird auch verfahren.

Am Brühl Nord macht sich ein privater Investor besonders stark. Liegt darin nicht auch eine Gefahr, daß sich private Willkür über städtische Interessen erheben kann?

Es ist richtig, daß wir uns mehr private Investoren gewünscht hätten. Jedoch konnte der von Ihnen gemeinte Investor seine Wohnungsbauten zu so günstigen Preisen und in guter Qualität nur in einer bestimmten Größenordnung realisieren. Er hat versucht, seine Aktivitäten mit der Stadt abzustimmen, wenn er sich auch nicht immer daran gehalten hat. Jedoch konnte und kann er sich nur im Rahmen der geltenden Gesetze bewegen. Besondere Unterstützung hat er von der Stadt nie erhalten.

Das Gespräch führte Margitta Zellmer.

*Karree 25***Wohnen und Erholen**

Lohrstraße 37. Die denkmalgeschützte Fassade wird originalgetreu rekonstruiert. Dahinter wird neu gebaut. Foto: Zellmer

(MZ): Im Karree 25, begrenzt durch Further Straße, Lohrstraße und Chemnitzfluß sind 415 Wohnungen geplant, 250 davon als Neubau, der Rest als Um- und Ausbau. Dazu kommen 60 Wohneinheiten in einer altersgerechten Wohnanlage. In die Further Straße 57 und 59 werden die ersten alters- und behindertengerechten Wohnungen integriert sein.

Finanziert wird das Vorhaben mit einem Gesamtvolumen von 56 Millionen Mark mit Mitteln der Sächsischen Aufbaubank. Die Ausgangsmiete wird 8,50 DM/qm kalt betragen und sich ab dem dritten Jahr um 1 Mark/qm erhöhen. Ab dem fünften Jahr wird die Miete dem Miethöngesetz entsprechen.

Annehmlichkeiten für die Anwohner werden Tiefgarage und Innenhofgestaltung mit Spielplätzen bringen. Anziehend auch für die Öffentlichkeit soll der Grünstreifen entlang der Chemnitz bis zur Stadtmitte werden, der, mit Wasserspielen gestaltet, zum Spazieren und Erholen einladen wird.

Als Fertigstellungstermin für das Karree 25 ist das Jahr 1998 geplant. Die

Stadt Chemnitz besitzt ein Wohnraumbelegungsrecht, das heißt, die Wohnungen werden nur an Besitzer von Wohnberechtigungsscheinen vergeben.

*Gestaltungswerkstatt
Josephinenschule*

(MZ). Vertreter von Stadterneuerungs-, Schulverwaltungs- sowie Gartenamt trafen sich Ende Januar mit Schülern der Josephinenschule, um gemeinsam über die künftige Gestaltung der Schulumgebung zu beraten. Leider waren nicht viele gekommen, die daran echtes Interesse zeigten. Und leider gibt es nicht viele Freiräume um die Schule, die geeignet wären, die Phantasie der Schüler zu beflügeln. Vorhersehbare Fassadensanierung, Platz für Müllcontainer und -autos, Fußwege und Eingangszone schufen Grenzen. Die Schüler selbst wünschten sich eine Tischtennisplatte auf dem Schulhof und mehr Bänke im Seitenbereich. Sie wünschten sich ebenso die Öffnung des Schulhofes nach dem Unterricht, da sie gern noch mit ihren Freunden dort verweilen würden, und auf dem Josephinenplatz seien doch meistens die Großen...

Selbst ist der Mann (und die Frau)!*Selbsthilfe & Sanierung*

Jetzt ist sie also beschlossen, die Satzung, mit der ein großer Teil des Brühl-Nordviertels zum Sanierungsgebiet wird. Bringt das aber auch etwas für die Menschen vor Ort? Zweifellos ist es ein Grund zur Hoffnung. Zum einen verschafft es der Stadt erweiterte rechtliche Eingriffsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücksverkehr und die Aktivitäten von Investoren, die nicht zuletzt dem Hinwirken auf eine zügige und zweckmäßige Durchführung der erforderlichen Maßnahmen dienen sollen, mit anderen Worten dazu, daß die Bevölkerung nicht zu lange auf einer großen Baustelle leben muß und daß die privaten Bautätigkeiten auch wirklich im Sinne der Sanierungsziele sind. Zum anderen wird in einem Sanierungsgebiet auch den sozialen Auswirkungen eine starke Bedeutung zugemessen, mögliche persönlichen Nachteile der Sanierung für die Menschen vor Ort müssen von der Stadt im Rahmen der „Sozialplanung“ ermittelt und Möglichkeiten ihrer Verhinderung oder zumindest Minderung entwickelt sowie mit den Betroffenen erörtert werden.

„Wunder“ kann die Sanierungssatzung allerdings keine vollbringen, natürlich sind Gefahren wie etwa eine Verdrängung einkommenschwächerer Bevölkerungsgruppen aus dem Stadtteil durch sie nicht automatisch gebannt. Aber sie bietet einen breiteren Rahmen für Diskussionen über

künftige Strategien, diesen entgegenzutreten. Eine davon könnte ein Ansatz sein, der zwar innovativ, aber gerade für die Menschen in der ehemaligen DDR keinsfalls neu ist: die bauliche Selbsthilfe. In anderen Ländern ist die Integration von baulicher Selbsthilfe gängige Praxis, so sind beispielsweise in Wien bestimmte Fördergelder an Hauseigentümer daran gekoppelt, daß diese nur die Grundsanierung eines Gebäudes übernehmen, die weiteren Arbeiten hingegen in der Verantwortung der Mieter und Mieterinnen und dafür die Mieten an eine bestimmte Höhe gekoppelt bleiben. Bei uns sind die förderrechtlichen Bedingungen natürlich andere, aber es gibt auch hier Beispiele. Etwa die Meyerschen Häuser in Leipzig, wo die Bewohner und Bewohnerinnen unter Anleitung von Handwerkern ihre Häuser sanieren können und ihnen diese Arbeitsleistung auf dem Mietkonto oder der Betriebskostenrechnung gutgeschrieben wird. Gekoppelt ist bauliche Selbsthilfe auch oft mit einer Übernahme der Häuser durch Bewohnergenossenschaften oder Vereine. Zum Beispiel in Wittfenberg, wo der Verein „Wohnungen durch Selbsthilfe e.V.“ es durch einen hohen Anteil an Eigenleistungen der Vereinsmitglieder, eine Beschränkung der Sanierung auf die Grundinstandsetzung und nicht zuletzt mit Hilfe einer Bürgschaft der Stadt realisieren konnte, daß auch in-

teressenten mit niedrigem Einkommen der Erwerb genossenschaftlichen Wohneigentums möglich war. Oder in Duisburg, wo die Bewohner und Bewohnerinnen einer alten Zechensiedlung nicht nur ihren Stadtteil vor dem Abriß bewahren konnten, sondern darüber hinaus mit Hilfe eines Pflichtanteils an Selbsthilfeleistungen (der für alte und kranke Menschen im Rahmen eines Solidaritätsanteils von den Jungen und Gesunden mit übernommen wurde) als Bewohnergenossenschaft auch das Eigentum an den Häusern übernahmen.

Und nicht zuletzt haben wir auch in Chemnitz selbst Beispiele, wie bauliche Selbsthilfe in der Sanierung funktionieren kann. Auf dem Sonnenberg wurde ein Haus vom Verein „Selbsthilfe 91 e.V.“ zu einem beträchtlichen Teil mit tatkräftiger Unterstützung der zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen – meist wohnungslosen Jugendlichen – saniert.

Auch diese Ansätze vollbringen natürlich keine „Wunder“ und sind keine Patentlösungen, aber es lohnt sich sicher, sie auch für den Brühl Nord zu diskutieren. Voraussetzung für sie ist allerdings Engagement. Wie bereits François Villon in seiner „Ballade von der Selbsthilfe“ schreibt: „Denn wer allein den lieben Gott läßt walten, der wird den Bettelsack sein Leben lang behalten.“

Jürgen Schmitt

Sozialplanung ist wesentlicher Teil der Sanierungsaufgaben

„Brühl-BISS“ im Gespräch mit Peter Naujokat, Geschäftsführer der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH

Herr Naujokat, wie ist der Wohnungsbestand der GGG im Brühl-Nordviertel sowohl von der Anzahl als auch vom derzeitigen Zustand zu bewerten?

Im Gebiet Brühl Nord gibt es 71 Häuser, die sich im Eigenbestand der GGG befinden. Derzeitig stehen davon zehn Häuser leer. Im Rahmen von Rekonstruktionsmaßnahmen Ende der 70er bis Anfang der 80er Jahre wurden davon 33 Häuser in das damalige Sanierungsprogramm mit eingebunden. Die damals durchgeführten Maßnahmen sicherten lediglich die Wiedervermietbarkeit und sind mit Sanierungen, wie sie zur Zeit durchgeführt werden, nicht vergleichbar. In vielen Wohnungen dieser Objekte sind zum Beispiel die Fußböden und Türen zu erneuern. Viele Wohnungen haben trotz damaliger Rekonstruktion noch AWC. Eine erneute Sanierung ist mittelfristig vorzusehen.

Darüber hinaus verwaltet die GGG 77 Häuser, die mit einem Reprivatisierungsantrag belastet sind. Dabei handelt es sich ausschließlich um Altbauten. Von diesen sind neun Häuser leergezogen, da im Rahmen der Notgeschäftsführung Instandsetzungsarbeiten nicht möglich sind.

Was hat die GGG in den letzten Jahren getan, um den Verfall des Wohnungsbestandes am Brühl aufzuhalten?

Bei der Bewertung der Maßnahmen, die zur Grunderhaltung der Bausubstanz beitragen, muß man differenzieren zwischen dem Eigenbestand der GGG und den Objekten, die der Reprivatisierung unterliegen. Bei den ersteren werden jährlich nicht unerhebliche Mittel für Reparaturen und Kleininstandsetzungen eingesetzt. Darüber hinaus wird je nach Bereitstellung von Fördermitteln die Modernisierung von Einzelobjekten durchgeführt. Innerhalb der letzten Jahre wurden hier auch in größerem Umfang Schornsteine, Dachrinnen und Fallrohre erneuert sowie Teilmodernisierungen in Form des Ein-

baus von Bädern und Duschen vorgenommen. Bei den Restitutionsobjekten sind nur Notinstandsetzungsmaßnahmen möglich, da spätestens seit Herbst 1994 die Mieten nur noch objektkonkret für Notmaßnahmen eingesetzt werden dürfen und auch dabei die häufig restriktiven Vorstellungen der Anspruchsberechtigten be-

sentlichen abhängig von der Bereitstellung von Fördermitteln durch Bund, Land und die Stadt Chemnitz. Bekanntlich sind die Fördermittel zu je einem Drittel von den vorgenannten Beteiligten aufzubringen. Entscheidend wird es sein, daß unter Berücksichtigung der Gesamtziele der Sanierung am Brühl die notwendigen Mittel

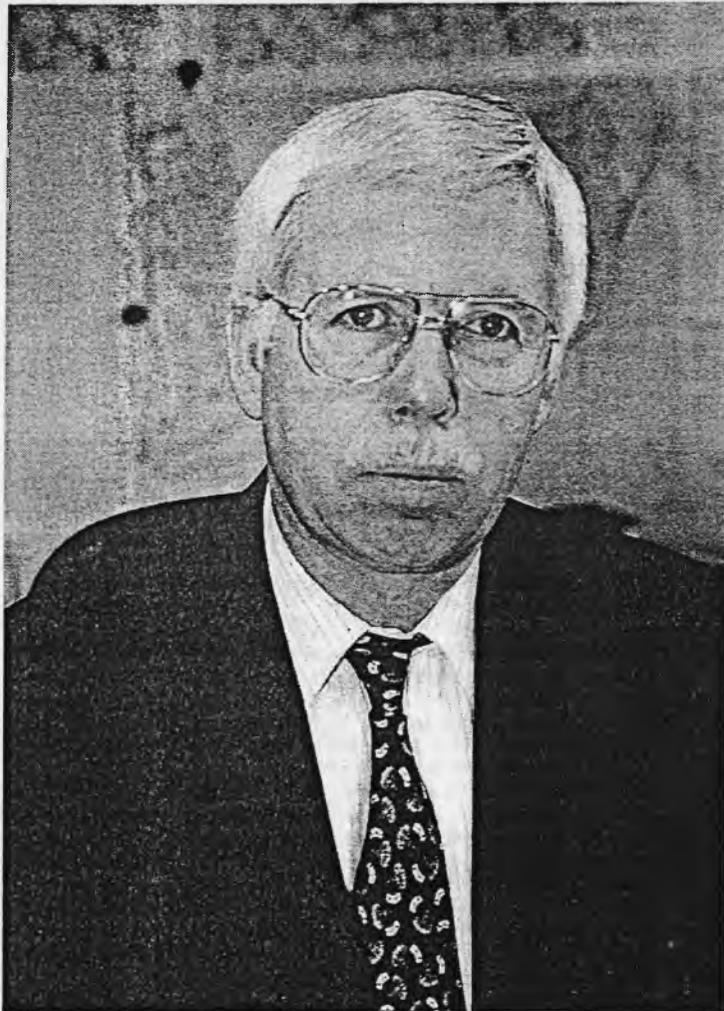
gebündelt, karreebezogen eingesetzt werden, um einer Zersplitterung der Maßnahmen entgegenzuwirken und damit Möglichkeiten zu schaffen, mittelfristig Teilgebiete wieder aus den Sanierungssatzungen zu entlassen. Von den bisher eingesetzten Fördermitteln wurden für Planungsarbeiten innerhalb der Karrees zehn Prozent, für Abbrüche von Gebäuden zur Schaffung von Grünflächen etc. 25 Prozent, für Instandsetzung und Modernisierung von Objekten 25 Prozent und für Maßnahmen des öffentlichen Bedarfs wie z. B. Fuß- und Radwanderwege 40 Prozent eingesetzt. Darüber hinaus wirkt das Projekt URBAN auf die Entwicklung des Brühls Nord beschleunigend, da durch diese Mittel der EU Maßnahmen in Gang gesetzt werden, deren sonstige Realisierung der Finanzierung gescheitert wäre.

Wie wird mit den von der Sanierung betroffenen Mietern gearbeitet?

Ziel einer Sanierung ist es, nicht an den Betroffenen vorbei, sondern mit ihnen zusammenzuarbeiten und sie möglichst umfassend zu informieren. Das fängt bei der Vorstellung der städtebaulichen Planung an und setzt sich über die Mitwirkung der einzelnen Betroffenen – seien es Mieter, Eigentümer oder Gewerbetreibende – fort. Insofern stellt die Sozialplanung einen wesentlichen Bestandteil der Sanierungsaufgaben dar.

In Zusammenarbeit mit den Ämtern, der Stadt und den Betroffenen sollen negative Auswirkungen auf die Bürger dieses Gebietes vermieden werden.

Das Gespräch führte Margitta Zellmer.



Interviewpartner Peter Naujokat, Geschäftsführer der GGGmbH. Foto: GGG

rücksichtigt werden müssen, da diese im Regelfall ein Interesse an der Auskehr der Mieterträge und nicht an der Reinvestition haben.

Wie wird die GGG als Sanierungsträger in den nächsten Jahren am nördlichen Brühl agieren, und was wird das kosten?

Da Stadtanierung eine langfristige Arbeit darstellt, die in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung und dem Amt für Stadterneuerung durchgeführt wird, ist neben der Erarbeitung der Zielstellung für die Gesamtanierung die Durchführung im we-

„...doch viele wollen hierbleiben“

Ganze Straßenzeilen leergezogen – Unsicherheit bei den Mietern

Wohnungsbau am nördlichen Brühl, das ist gegenwärtig Bauen in Privatinitiative – flächendeckend in den sogenannten „Faust-Karrees“ bzw. an einzelnen Häusern durch den jeweiligen Eigentümer. Bürger, die hier schon lange wohnen, erleben die dringend notwendige Sanierung in vielfältiger Form. In einigen Fällen wird mit dem Mieter saniert, meist aber, indem dieser auf Dauer „raus“ muß. Ganze Karrees wurden sogenannte „hohle Vögel“, das heißt, es stehen nur noch die Außenmauern.

Als mit uns, den Brühl-Bewohnern, 1992/94 Gespräche zur Sanierungsvorbereitung geführt wurden, konnten wir uns zum künftigen Wohnungswunsch äußern. Und viele wollten hierbleiben. Karreeweise wurden vorbereitende Untersuchungen betrieben mit Aussagen zum Bauen und dem sozialen Umgang mit den Mietern. Für viele von uns waren hoffnungsvolle Aussichten formuliert: „Nach Abstimmung mit den Gebäudeeigentümern und Mietern wird auf der Grundlage der konkreten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen festgelegt, ob die Mieter während der Durchführung der Sanierung entweder im Gebäude bleiben oder



Ganze Straßenzüge, wie hier in der Agnesstraße, sind leergezogen. Und keiner weiß, was hier noch passieren soll.

Foto: Zellmer

vorübergehend unter Übernahme der entstehenden Kosten durch die Stadt in Ersatzwohnungen untergebracht werden, oder ob sie neuen Wohnraum bekommen...“

Inzwischen lief die Sanierung anders als theoretisch vorgesehen, denn die förmliche Festlegung (mit dann möglichen Regelungsfolgen) ist jetzt erst im Gange. In der Folge wurden bei karreeweiten Sanierungen die Mieter meist flächendeckend umbzw. ausgesiedelt – ohne gesicherte soziale Regelungen, oft ohne Beachtung des Mietrechtes. Einzelhausanierungen sind zum großen Teil abgeschlossen, die Karree-Innengestaltung blieb auf der Strecke. Und was besonders bitter schmeckt: Ganze Straßenzüge sind leergezogen, und keiner weiß, wann was mit welchen Ergebnissen geschehen wird.

Wir sollten als Brühl-Mietbürger' aufmerksam verfolgen, wie insbesondere städtische Versprechen eingehalten werden, wie neben europamittel-finanzierten Urbanprojekten das Wohnen gesichert wird. Denn wir werden viele Bürger brauchen, die die Urbanprojekte nutzen können und die hier wohnen!

Doris Mohr

Betroffen von der Sanierung

Als ich 1962 mit meiner Familie eine Altbauwohnung am nördlichen Brühl angeboten bekam, scherte mich wenig, daß ich zu einem privaten Vermieter zog. Wir waren glücklich, mit unseren zwei kleinen Kindern eine eigene Wohnung zu haben: drei Zimmer, Küche (mit eiserner Gosse), Trockentoilette eine halbe Treppe tiefer, kein Bad – aber fast 80 Quadratmeter ganz für uns, geräumig, hell, warm, sicher. Zweimal zog die komplexe Modernisierung an uns vorbei, denn der hier verbliebene sanierungswillige Erbe erhielt nie rechtzeitig die fehlenden Unterschriften der außerhalb lebenden Miterben.

Machte nichts: gemeinsam mit dem Vermieter fochten wir erfolgreich um ein intaktes Dach, Wasserspülung in den Toiletten, dichte Fenster, feste Dielung, sichere Elektrik etc. In unsere Wohnung floß unser eigenes Geld in den Komfort, den wir uns wünschten und leisten konnten. Das Treppenhaus blieb häßlich, der Fassadenputz wurde immer weniger, und viele fragten, warum wir blieben. Na, nicht zuletzt, weil unser Geld in den eigenen vier Wänden steckte und weil wir uns am nördlichen Brühl zu Hause fühlten.

Seit 1990 erleben wir den allgemein üblichen Vermieterwechsel: 1990 Verwaltungsübergabe an die GGGmbH Chemnitz und Notversorgung in Havariefällen, 1996 Rückgabe an die Nachfolgerben (nie haben wir einen

zu Gesicht bekommen) und Weiterverkauf an eine Baufirma.

Sie bereitet die dringend notwendige Sanierung vor. Wir waren der naiven Meinung, daß wir als Mieter eine Rolle spielten, denn erst wenn wir wüßten, wie unsere Wohnung nach der Sanierung aussehen würde, wollten wir über zeitweiligen oder dauerhaften Auszug entscheiden. Und Sanierung ist kein Kündigungsgrund, sie erfordert eine Vereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien. Die Praxis erlebten wir leider anders: Als erstes erreichte uns eine Kündigung des Mietverhältnisses. Nebengelasse (auch der bewohnten Wohnungen) wurden gewaltsam geöffnet. Die Mehrzahl der Mieter verließ fluchtartig und widerspruchslos ihre Wohnungen. Bisher konnten wir nicht erfahren, welche Sanierungsmaßnahmen vorgesehen sind. Aber es haben erste Gespräche auf unsere Forderung hin stattgefunden. Unsere Absicht ist dabei, gemeinsam mit dem Bauherren eine auch für uns ertragbare Lösung zu finden. Fakt ist jedoch: Wer sich nicht einigermassen auskennt in seinen Mieterrechten, ist verloren, denn die Nerven liegen zeitweilig blank.

Als 1992 die Zeitungen von der „künftigen Kö“ in Chemnitz berichteten (gemeint war die Straße der Nationen) und uns das Hübsch-Center als „hübsches Center“ zum Wohnen, Einkaufen usw. angekündigt wurde, ha-

ben wir auch auf eine private Wohnzukunft gehofft. Dazu beigetragen hatten auch die 1992/94 durchgeführten städtischen vorbereitenden Untersuchungen in den Brühl-Karrees mit den dazu erfolgten Mietergesprächen. Uns gefielen die vorgesehenen Karree-Sanierungen mit Handel, Kleingewerbe, Spielplätzen, Ruhezeiten.

Aber erst jetzt beginnen städtische Entscheidungen „zu greifen“. Für viele jahrzehntelang hier Wohnende zu spät. Unsere Familienentscheidung steht noch aus. Wir hoffen für uns und andere Brühl-Bewohner darauf, daß die Stadtratsentscheidung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Brühl vom Dezember 1996 nun auch umgesetzt wird. Außer den Urbanprojekten wäre dann auch ein Stück Wohnen gesichert.

Doris Mohr

Berichtigung

Im „Brühl-BISS“ Januar 1997 hat sich auf Seite 7 leider ein schwerwiegender Fehler eingeschlichen. Im Absatz um die Einrichtung eines Hauswirtschaftskabinetts heißt es: „Das Schulamt hat dies bisher mit der Begründung abgelehnt...“. Es muß richtig heißen: „Das Schulverwaltungsamt...“. Dies richtigzustellen ist bedeutsam, da das Schulverwaltungsamt das Hauswirtschaftskabinetts ablehnte, wohingegen das Schulamt vehement für das Kabinetts eintritt. Wir bitten den Fehler zu entschuldigen.

Geförderter Mietwohnungsbau mit modernem Standard

Investorengruppe schafft Wohnraum – Mieter des nördlichen Brühl haben Vorrang

(MZ). Viele Mieter am Brühl wohnen in den sogenannten „Faust-Karrees“ oder werden bald dort einziehen können. Herr Faust ist mit anderen Investoren seiner Firmengruppe der private Hauptinvestor am nördlichen Brühl. Angefangen hatte alles mit der „Aktienspinnerei“, dem Gelände hinter dem Busbahnhof, das ursprüng-

tionssumme sein. Ein beträchtlicher Teil dieser Gelder sind Fördermittel der Sächsischen Aufbaubank.

Doch damit nicht genug. Die Firmengruppe um Investor Faust plant für das Karree 20 – Haubold- und Lohrstraße – ebenfalls geförderten Mietwohnungsbau und wird zusätzlich einzelne Häuser an verschiedenen

kaum, kümmert sich nicht um seine Nachbarn, zum Teil funktioniert Nachbarschaftshilfe schon recht gut, man unterstützt sich. Er hält dies für normal und typisch für jedes Wohngebiet einer solchen Größe.

Befragt, wie die Firmengruppe mit Mietern arbeitet, die im Zuge der Sanierung umgesiedelt werden müssen, sagt Ralf Hustig, daß es zwar keine Sozialpläne dem Formular nach gäbe, jedoch würde mit jedem Mieter das persönliche Gespräch gesucht. Viel Zeit nehme man sich, in jedem einzelnen Fall die Ziele der Investoren zu erläutern, sich die konkreten Bedingungen der Familie anzuhören und gemeinsam das weitere Vorgehen festzulegen. Die Hilfe reicht von praktischer, etwa beim Umzug, über ideale bis zu finanzieller, so daß Mieter, die im Viertel bleiben möchten, dies auch können, selbst wenn die persönliche Situation nicht rosig ist, etwa bei Arbeitslosigkeit oder bei Rentnern. In solchen Fällen wird auch der Kontakt zu Ämtern gesucht, denn Mieter des Brühls, die hier bleiben möchten, haben absoluten Vorrang, können sich ihre künftige Wohnung sogar aussuchen. Hustig ist stolz darauf, daß alle bisherigen Fälle, und das sind immerhin mehr als 300, im gegenseitigen Einvernehmen gelöst werden konnten. Wünschen würde er sich noch mehr Freizeitmöglichkeiten am Brühl für die Kinder und daß alle Bürger verantwortungsbewußt mit dem Geschaffenen umgehen.



Ralf Hustig erläutert am Modell die Aktivitäten der Investorengruppe am nördlichen Brühl.

lich als größeres innerstädtisches Einkaufszentrum geplant war. In diesem Zusammenhang mußten Mieter der Zillestraße umgesiedelt werden, was die Firmengruppe zu Ersatzwohnungsbau, dem heutigen Karree 24, veranlaßte. Inzwischen ist die Aktienspinnerei als Einkaufszentrum verworfen worden. Nach Auskunft von Ralf Hustig, Mitarbeiter der Investorengruppe, bleibt sie jedoch als attraktiver Wohnungsbaustandort weiter im Gespräch. Dem Karree 24 folgten inzwischen die Karrees 25 und 26, beide noch im Bau befindlich. Sind im Karree 24 326 geförderte Mietwohnungen mit 71 Millionen DM Investitionssumme entstanden, werden es im Karree 26 ca. 359 Wohnungen mit 91 Millionen DM und im Karree 25 475 Wohnungen mit 103 Millionen DM Investi-

weiteren Standorten sanieren. Bis etwa 1999 sollen die Baumaßnahmen endgültig fertiggestellt sein.

Ansässig ist die Firmengruppe im Hübsch-Center, ursprünglich als Einkaufs-, Geschäfts- und Wohnzentrum geplant, was sich jedoch letztendlich so nicht realisieren ließ. Wohnungen wären dort zu teuer geworden, ebenso Büroflächen, für die der Standort auch nicht besonders günstig war.

Die geförderten Mietwohnungen haben einen modernen und großzügigen Standard: Fußbodenheizung, geflieste Bäder und Küchen, Parkett-, Fliesen- oder Teppichboden, Keller, größtenteils Balkon oder sogar Terrasse. Dazu gibt es Tiefgaragen, begrünte Innenhöfe, Spielplätze. Hustig beschreibt das Mieterumfeld als gemischt. Zum Teil kennt man sich

Mieter Gunnar W. meint:

„Schön, daß ich am Brühl bleiben konnte“

Ich wohnte bis vor einem anderthalb Jahren in einem alten Gebäude in der Further Straße. Das Haus war Anfang des Jahrhunderts erbaut, und so sah es auch aus, innen und außen. Zwar hatte meine Familie selbst einiges investiert, um unsere Wohnverhältnisse zu verbessern. Trotzdem blieben das nur Fragmente. Unsere Nachbarin hatte sogar noch die ersten Fenster.

Als gegenüber das Karree 24 gebaut wurde, bewarb ich mich um eine Wohnung in einem der sanierten Häuser und erhielt diese auch. Der Mietpreis von anfangs 7,50 DM war durchaus akzeptabel, die Steigerungen sind fest vereinbart und überschaubar. Die Wohnung besitzt den auch für Neubauten üblichen Standard, der Vermieter hat problemlos kleinere Mängel beseitigen lassen und ist jederzeit ansprechbar. Das Wohnumfeld im Karree 24 ist ansprechend gestaltet. Ich bin froh, daß ich jetzt in einer so komfortablen Wohnung leben kann, und das immer noch am Brühl, meinem Heimatviertel.



Komfortable Wohnungen sind in den Karrees 24 und 26 entstanden. Fotos: Beyer, Zellmer

Wohin am Brühl?**Hotel und Restaurant Sächsischer Hof**

- 22. Februar 1997 ab 18.30 Uhr
Hausabend unter dem Motto „Fisch - und mehr“ mit Live-Musik
- 22. Februar bis 28. Februar 1997
Fischwoche unter dem Motto „Fisch - und mehr“
- 22. März 1997 ab 18.30 Uhr
Hausabend unter dem Motto „Kulinarischer Frühling“ mit Live-Musik
- 22. März bis 31. März 1997 Schlemmerwoche unter dem Motto „Kulinarischer Frühling“

The Four Provinces im Hübsch-Center, Straße der Nationen

- 21. Februar 1997
Die Vaga-Bunten
- 26. Februar 1997
Irish Folk mit „Thomas Lynch“
- 28. Februar 1997
Rock mit „Freebird“
- 2. März 1997, 19.00 Uhr
Folk mit „Jim Jam“
- 7. März 1997
Acoustic Rock mit „More than Words“
- 11. März 1997
Irish Folk mit „Klaus Irmischer“
- 14. März 1997
Rock mit „Sassart“
- 15. März 1997
Vorfeier zum St. Patricks Day mit „Marc Hutchinson“
- 16. März 1997
Irish Folk mit „Mixie“

Tudor Pub, Mühlenstraße

- jeden Sonntag
„Happy Sunday“: alle irischen Gerichte für 10 DM
- 22. Februar 1997
„Mum-Party“ mit Verlosung: Hauptgewinn ist eine Fete an einem Abend im Pub mit Gratissekt (Mum) für 50 Personen
- 27. Februar 1997
Boogie Woogie mit „Ludwig & Joe“

El Taco im Hübsch-Center, Straße der Nationen

- Montag und Dienstag ab 17.00 Uhr
Happy Steak Hour: alle Steakgerichte zum halben Preis

Bierstube Zöllnerplatz

- 15. März 1997
Skatturnier, 9.00 Uhr Einlaß, 10.00 Uhr Beginn, 2 x 36 Spiele

Maulwurf, Josephinenstraße

- Montag Montagsclub
- Dienstag Bluesnight
- Mittwoch Stammtisch
- Donnerstag Der lange Kneipendonnerstag
- Freitag Maulwurf 's Finest
- Samstag Deutschock & Bier
- Sonntag Flower Power



Die Bauafel steht schon seit November, am Haus jedoch tut sich nichts (mehr).
Foto: Zellmer

URBAN-Projekt vorgestellt*Bürgerhaus Eckstraße – ein totgeborenes Kind*

(MZ). Sie steht schon seit November, die Bauafel vor dem Haus Eckstraße 21. Die Stadt hat das Gebäude für 300'000 DM von der GGGmbH gekauft. Und das zu einem guten Zweck. Im Rahmen von URBAN sollte hier ein Bürgerhaus entstehen mit Stadtteiltreff und Werkstattladen, mit Krisenzentrum und betreuten Wohnungen. Und das alles für sozial benachteiligte Bürger. Eine große Sache. Aber man hatte eines nicht bemerkt, weil man es nicht rechtzeitig hatte untersuchen lassen: Der Baugrund ist so schlecht, daß Sanierung teurer würde als Neubau. Eine Chemnitzer Boulevardzeitung sprach schon im September, als das ganze Ausmaß der Schäden noch gar nicht zu übersehen war,

von 3'570 Mark pro Quadratmeter, was einen Gesamtpreis von mehr als 3,5 Millionen Mark ausmachen und den Hauch von Luxussanierung bekommen würde. Undenkbar. Abreißen und neu bauen kommt ebenfalls nicht in Frage, da es dafür keine Fördermittel gibt. Nun ist guter Rat teuer. Und nicht nur der, denn inzwischen sind neben dem Kaufpreis die Kosten für die schon fertiggestellte Architekten- und Heizungsprojektantenplanung aufgelaufen, womit schon viel Geld in den Sand gesetzt ist, in den Fließsand, der dem 1870 erbauten Haus so schwer zu schaffen macht. Gar nicht zu reden von der schönen Bauafel, um die es schließlich auch schade ist...

Haben auch Sie Tips und Veranstaltungshinweise im Angebot? Dann rufen Sie uns bis zum 5.3.1997 an: 533 45 25

**Kirchgemeinde
St. Petri-Lukas**

23. Februar 1997, Remiszere
10.00 Uhr Predigtgottesdienst
Pf. Dr. Stephan

2. März 1997, Okuli
10.00 Uhr Sakramentsgottesdienst
Pf. Käßler

9. März 1997, Lätare
10.00 Uhr Predigtgottesdienst
Pf. Dr. Stephan

16. März 1997, Judika
10.00 Uhr Sakramentsgottesdienst
(mit Traubensaft)
Pf. Käßler

23. März 1997, Palmarum
10.00 Uhr Predigtgottesdienst
Pf. Dr. Stephan

Alle Gottesdienste finden im Petrisaal, Straße der Nationen 72, statt.

Herausgeber

Stadtteilrunde Brühl Nord

Vorläufige Telefonnummer der Redaktion
0371/533-45 25

V.i.S.d.P.

Margitta Zellmer

Redaktionskollegium

Peter Beyer
Klaus Goller
Hannelore Goretzky
Ulrike Lasch
Doris Mohr
Jürgen Schmitt
Dagmar Sorge
Matthias Zapel

**Brühl-BISS
Impressum**

Gestaltung/Layout
Tom Steinert
Margitta Zellmer

Druck
Reprocom
Annaberger Straße 79
09120 Chemnitz

Vertrieb
Eigenvertrieb des Herausgebers

Auflage
2000 Stück