



Beschlussvorlage Nr. B-130/2025

Einreicher:

Dezernat 1/Dezernat 5/Dezernat 6

Gegenstand:

Grundsatzentscheidung über die dauerhafte Verortung der Sparten Schauspiel und Figurentheater sowie der Werkstätten der Städtische Theater Chemnitz gGmbH

	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)					
Kulturausschuss	13.08.2025	nicht öffentlich			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	14.08.2025	nicht öffentlich			
Verwaltungs- und Finanzausschuss	21.08.2025	nicht öffentlich			
Stadtrat	27.08.2025	öffentlich			

Ralph Burghart
Dagmar Ruscheinsky
Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. das Areal Spinnbau an der Alchemnitzer Straße 27, 09120 Chemnitz als dauerhaften Standort für die Sparten Schauspiel und Figurentheater sowie der Werkstätten der Städtische Theater Chemnitz gGmbH
2. die Verwaltung zu beauftragen, die weitere Entwicklung des Standortes gemäß Anlage 3 (Strategiepapier) zu untersuchen und vorzubereiten, insbesondere hinsichtlich
 - a) möglicher Finanzierungskonzepte und möglicher Förderoptionen
 - b) möglicher Umsetzungskonzepte
 - c) erforderlichen Grunderwerbs.

Die zu erstellende Konzeption ist dem Stadtrat als Beschlussvorlage einzureichen, alle Inhalte derselben stehen unter dem Vorbehalt der finanziellen Sicherstellung.

3. den Gesellschaftsvertreter zu ermächtigen, den Generalintendanten der Städtischen Theater Chemnitz gGmbH mit der Fortschreibung des Theaterkonzeptes unter Berücksichtigung der neuen Verortung der Sparte Schauspiel zu beauftragen.

Begründung:

Die Verwaltung hat im Ergebnis unterschiedlicher Standortoptionen zur Zukunft des Schauspielhauses ein Strategiepapier erarbeitet, dass sich unter Abwägung verschiedener Rahmenbedingungen eine dauerhafte Verortung am Standort Spinnbau an der Altkemnitzstraße 27 als Vorzugsvariante herausgestellt hat.

Auf Basis dieses Strategiepapiers soll die Verwaltung für die Umsetzung der weiteren Vorgehensweise legitimiert werden.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Strategiepapier Standort Schauspiel

Strategiepapier zur Standortentscheidung für das Schauspielhaus Chemnitz

17.06.2025

Inhalt

1. Ausgangslage und Zielstellung	2
2. Variantenbeschreibung Spinnbau	8
2.1 Standort Spinnbau Alchemnitzer Straße, Chemnitz	8
2.2 Quartiersentwicklung	9
2.2.1 Strukturkonzept zur Revitalisierung des Gewerbestandortes	9
2.2.2 INSEK Chemnitz 2035	10
2.2.3 Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept (GIHK)	10
2.2.4 Bebauungsplan Nr. 18/06 „Südlich der Alchemnitzer Straße“	10
2.3 „Entwicklungsszenario“ im Spinnbau – Option 1	11
2.3.1 Bestandsgebäude – Miete verbleibend	12
2.3.2 Bestandsgebäude - Sanierung	12
2.3.3 Neubau	12
2.3.4 Entwicklungsszenario – perspektivische Weiterführung	12
2.4 „Entwicklungsszenario“ im Spinnbau – Option 2	13
3. Grundstückssituation	14
4. Grobkostenbetrachtung	16
4.1 Kostenprognose „Entwicklungsszenario“	16
4.1.1 Bestandsgebäude – Miete verbleibend	16
4.1.2 Sanierung und Neubau	17
4.2 Verkaufserlöse (nicht mehr erforderliche Grundstücke)	17
4.2.1 Schauspielhaus, ehem. Standort Zieschestraße	18
4.2.2 Grundstück Harthau	18
4.3 Inanspruchnahme Städtebaulicher Fördermittel	19
5. Umsetzungsvarianten	20
5.1 Variante 1: Realisierung durch die Stadt Chemnitz	20
5.1.1 Zentraler Inhalt Variante 1	20
5.1.2 Darstellung des Zeitablaufs zur Realisierung der Variante 1	21
5.2 Variante 2: Realisierung durch privaten Investor (PPP)	21
5.2.1 Darstellung des Zeitablaufs zur Realisierung der Variante 2	22
5.2.2 Vergabekonzept	22
6. Beispiele alternativer Beschaffung im Kulturbereich	22
6.1 Ballettprobenhaus der Deutschen Oper am Rhein	22
6.2 Justizzentrum Chemnitz	23
7. Fazit und weiteres Vorgehen	24
7.1 Baufachliche Einschätzung GMH	24
7.2 Stellungnahme Theater	24
7.3 Weiteres Vorgehen	25

1. Ausgangslage und Zielstellung

Für das Schauspielhaus an der Zieschestraße stellte sich im Ergebnis der umfangreichen Vorentwurfsplanung heraus, dass die Sanierungskosten die ursprünglich und vorkulatorisch veranschlagten finanziellen Eigenmittel nebst Bundesfördermitteln erheblich überschreiten werden. Dies hatte zur Folge, dass alternative Spielstätten und Standorte in unterschiedlichen Detaillierungsgraden weiterführend untersucht wurden.

Neben naheliegenden Optionen wie dem ursprünglich für die Sanierungsphase des Schauspielhauses baulich hergestellten und angemieteten Gebäudebestand im Spinnbau, wurden auch Optionen betrachtet, die erst bei näherer Betrachtung zwar scheinbar die erforderlichen Potentiale und Anforderungen gewährleisten konnten, im nächsten Schritt aufgrund überwiegender Nachteile aber verworfen werden mussten.

Konkret wurden das Schauspielhaus selbst, der Spinnbau, das Luxor sowie eine Konstellation gemeinsam mit der Stadthalle untersucht. Der Neubau im Theaterquartier wurde im Vergleich ebenfalls mit betrachtet.

Variante 1: Standort am Park d. Opfer des Faschismus

Das Schauspielhaus am Rande des Parks der Opfer des Faschismus wurde Ende der 1970er Jahre neu errichtet und 1980 in Betrieb genommen. Seither wurden bis auf wenige Veränderungen in den Jahren 2002/2003 keine grundlegenden Sanierungsarbeiten durchgeführt.

Vorteilhaft für diesen Standort ist die zentrale Lage sowie die Parksituation zu bewerten. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist gegeben.

Im Rahmen der Planung wurde untersucht, das Gebäude nicht nur brandschutztechnisch, sondern zusätzlich energetisch, technisch und barrierefrei zu ertüchtigen. Dabei hat sich allerdings herausgestellt, dass der Sanierungsbedarf größer war als zunächst angenommen, sodass das Vorhaben rechtzeitig vor Baubeginn neu bewertet werden musste. Die Modernisierung des Schauspielhauses unter Berücksichtigung aller Mängel und Defizite wird aktuell auf mindestens 34 Mio. EUR geschätzt, wobei verschiedene weitere Untersuchungen noch ausstehen.

Aufgrund der Komplexität und des erheblichen Umfangs wurde untersucht, die erforderlichen Maßnahmen in zwei Sanierungsabschnitte und eine anschließende Erweiterung zu gliedern, wobei eine Planung hierfür bisher nicht vertiefend erarbeitet wurde.

Der 1. Maßnahmenkomplex beinhaltet eine Teilsanierung des Schauspielhauses mit baulich und haustechnisch sinnvollen Leistungen u.a. mit dem Ziel einer denkmalgerechten Substanzsicherung, einer energetischen Sanierung der Gebäudehülle und der Umsetzung erster sicherheitsrelevanter Maßnahmen.



Abbildung 1: Luftbild Schauspielhaus im Park der Opfer
des Faschismus

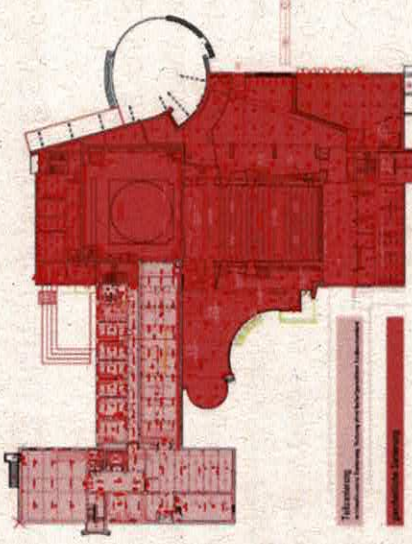


Abbildung 2: Darstellung der Sanierungsabschnitte
(Teilsanierung, ganzheitliche Sanierung)

Der 2. Maßnahmenkomplex enthielt im Wesentlichen alle noch ausstehenden Leistungen zur Fertigstellung der Gesamtmaßnahme, d.h. weitere Ausbaumaßnahmen, sämtliche Haustechnik, Theatertechnik sowie die Erleichterung und Neuordnung der Außenanlagen.

Dabei ist zu erwähnen, dass eine abschnittsweise Umsetzung die ohnehin bereits sehr Komplexe Maßnahme wesentlich erschwert hätte.

Die Variante 1 zur dauerhaften Unterbringung des Schauspielhauses bietet mit einem perspektivischen Erweiterungsneubau am Standort Entwicklungsmöglichkeiten, sodass damit die Studiobühne und das Figurentheater berücksichtigt wurden. Die Verortung der Werkstätten, der Theaterverwaltung und des Kostümfundus ist am Standort allerdings damit nicht möglich.

Variante 2: Standort Stadthalle

Die Stadthalle Chemnitz wurde in den Jahren 1969 bis 1974 als Mehrzweckhalle im Zentrum der Stadt Karl-Marx-Stadt erbaut und am 4. Oktober 1974 feierlich eröffnet. Die Stadthalle verfügt im „Stadthallen-Saal“ über 1.828 sowie im „Carlowitz-Saal“ über 560 Plätze.

Vorteilhaft für diesen Standort ist vor allem die zentrale Lage in der Stadt sowie die damit einhergehende ÖPNV-Erreichbarkeit. Auch die Parksituation ist u.a. durch das unmittelbar daneben befindliche Parkhaus positiv zu bewerten.

Für die Unterbringung der Theater wurden die beiden Bereiche „Carlowitz-Saal“ und „Stadthallen-Saal“ untersucht. Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Carlowitz-Saal:

- der Bühnenbereich und Zuschauerraum sind zu klein und damit ungeeignet,
- die Lagerung von Requisiten, Kulissentellen, Bühnenequipment ist nicht möglich
- die Drehbühne im Zuschauerraum ist ungeeignet

Stadthallen-Saal:

- der Bühnenbereich ist zu breit, Höhe als Bühnenturm nicht ausreichend
- eine Drehbühne ist nicht vorhanden
- der Zuschauerraum ist insbesondere wegen der akustischen Rahmenbedingungen nicht geeignet für Sprechtheater (vorl. Akustisches Kurzgutachten)
- logistisch in gemeinsamer Bespielung ungeeignet

Bestandteil der Untersuchung war weiterhin eine mögliche bauliche Erweiterung der Stadthalle. Der Umfang ist jedoch begrenzt, da der gesamte Gebäudekomplex der Stadthalle als Ensemble unter Denkmalschutz steht und die innerstädtischen Platzbedingungen inkl. Tiefgaragenzufahrt begrenzende Sachverhalte darstellen.



Abbildung 3: Luftbild Stadthalle

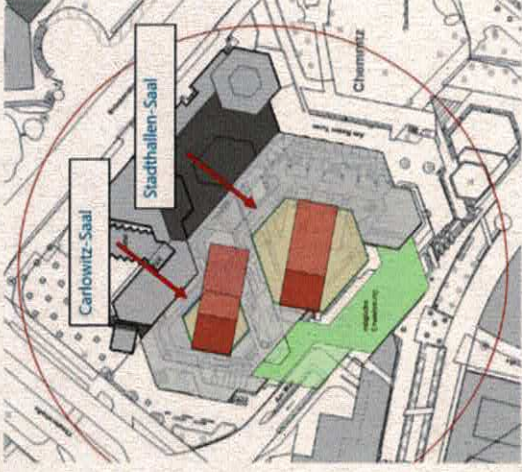


Abbildung 4: Darstellung einer möglichen Erweiterung der Stadthalle

In der darstellbaren Erweiterung ist lediglich die Unterbringung von Verwaltung und Sozialräumen möglich. Die funktionale Verbesserung zur Bühnenausstattung (Lagerung, Bühnenbilder, Requisiten) ist jedoch nicht abbildbar. Daher würde sich durch die Erweiterung an der funktionalen Nutzbarkeit der Bühne nichts ändern. Ein paralleler Veranstaltungsbetrieb ist somit ausgeschlossen (Dauerensemble mit 150 Vorstellungen pro Jahr zzgl. Proben und Umbauten).

Variante 3: Standort Spinnbau

Die Variante 3 Standort Spinnbau wird ausführlich im Abschnitt 2 beschrieben.

Variante 4: Standort Luxor

Das Luxor Chemnitz in der Hartmannstraße 11 in Chemnitz wurde ebenfalls als potentielle Variante für die Unterbringung des Schauspielhauses untersucht. Vorteilhaft für diesen Standort ist vor allem die zentrale Lage in der Stadt sowie die damit einhergehende ÖPNV-Erreichbarkeit.



Abbildung 5: Luftbild Luxor



Abbildung 6: Luxor

Die Untersuchung hatte jedoch zum Ergebnis, dass der Standort für die dauerhafte Unterbringung der Theater ungeeignet ist. Dies hat u.a. folgende Gründe:

- Bühnen- und Zuschauerbereich sind ungeeignet und zu klein
- eine Hinter- und Seitenbühne sind nicht vorhanden
- Lagerfläche für Requisiten, Kulissenteile, Bühnenequipment ist nicht vorhanden
- die Einordnung einer Drehbühne ist nicht möglich
- generell ist keine Bühnentechnik vorhanden
- die Geschossdecken von drei Kinos, welche zentral im Gebäude verortet sind, müssten zurückgebaut werden, um einen notwendigen Bühnenturm herzustellen (massiver Eingriff in die Tragstruktur)

Eine Erweiterung für fehlende Funktionsflächen wie zuvor beschrieben, ist am Standort aufgrund eingeschränkter Flächenverfügbarkeit nicht realisierbar.

Variante 5: Standort Oper

Eine zentrale Adresse für Kunst und Kultur in Chemnitz stellt das markante historische Ensemble am Theaterplatz an der Straße der Nationen dar. Bereits im „Städtebaulichen Entwicklungskonzept Innenstadtstandort TU Chemnitz“ von Albert Speer & Partner GmbH aus dem Jahr 2010 wird die Bildung eines „Kulturquartiers“ vorgeschlagen.

Der Neubau „Neues Theater“ befindet sich angrenzend an den Schillerplatz in unmittelbarer Nähe zum Opernhaus und den Kunstsammlungen. Auch dieser Standort bietet damit die Vorteile einer zentralen Lage verbunden mit einer sehr guten ÖPNV-Erreichbarkeit.

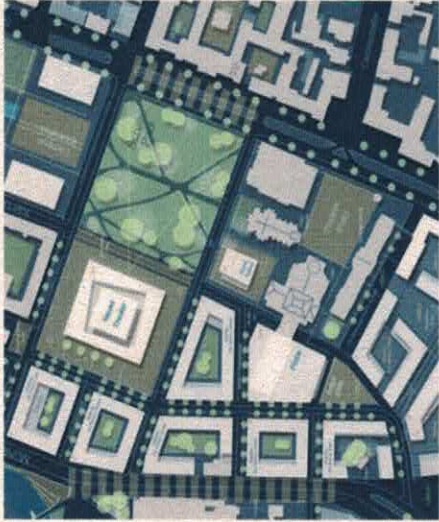


Abbildung 7: Neubau „Neues Theater“ im Kulturquartier, Albert Speer & Partner GmbH

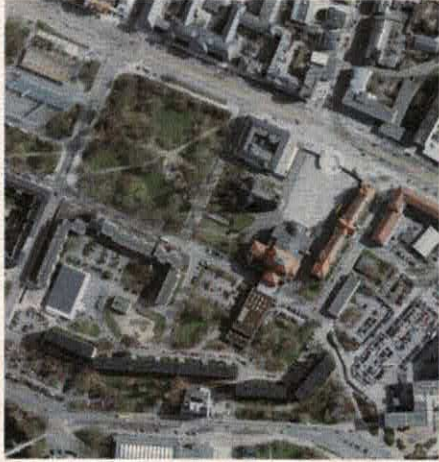


Abbildung 8: aktuelle Situation, Luftbild GeoMaps

Die flächenmäßige Kapazität des Standorts lässt den Neubau eines Theaters sowie die Unterbringung von Probebühnen zu. Eine Zentralisierung weiterer Theaterstandorte, insbesondere der Werkstätten, ist jedoch aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

Ein weiterer großer Nachteil dieser Variante besteht darin, dass die Realisierbarkeit von der Entwicklung des Umfelds und damit einhergehend von einem erheblichen Eingriff in den Gebäudebestand (i. W. Wohnungen) abhängig ist. Weiterer negativer Fakt sind die sehr hohen Investitionskosten, welche sich im Bereich von etwa 200 Mio. EUR bewegen.

Ergebnis der Variantenabwägung

Das Ergebnis dieser Variantenvergleiche ist nachfolgend tabellarisch zusammengefasst:

Gegenüberstellung Varianten	Variante 1 Schauspielhaus Park d. Opfer d. Faschismus	Variante 2 Stadthalle Theaterstraße	Variante 3 Spinnbau Altchemnitzzer Str.	Variante 4 Luxor Hartmannstraße	Variante 5 Neubau am Schillerplatz
Nutzbarkeit Bühne					
Zuschauerraum					
Zentrale Lage					
ÖPNV-Erreichbarkeit					
Parksituation					
Logistik (Bündelung Bühnen)					
Bewirtschaftung / Betrieb					
baulicher Aufwand Nutzbarmachung		nicht einschätzbar		nicht einschätzbar	
Kosten Nutzbarmachung		nicht einschätzbar		nicht einschätzbar	
Bauzeit		nicht einschätzbar		nicht einschätzbar	
Entwicklungspotential					

Dabei wurde bei der Untersuchung in enger Zusammenarbeit mit den städtischen Theatern Chemnitz ersichtlich, dass die Variante 3 „Spinnbau“ besonders geeignet ist. Die Abwägung erfolgte dabei u.a. unter Betrachtung der nachfolgenden Parameter:

- spezifische Anforderungen an die Raumstruktur hinsichtlich Bühnen- und Funktionsbereiche (Maße der Bühne, Sprachverständlichkeit, Bühnenhöhe, Bühnenerschließung, Zuschauer- und Lagerbereiche, Logistik etc.)
- Spielstätte ermöglicht neben Schauspiel auch die Sparten Figurentheater und Studiobühne
- Entwicklungspotentiale
- (überschlägige) Kostenermittlungen
- Denkmalschutz
- Zentralisierungsaspekt für den im Stadtgebiet verteilten Gebäude- und Funktionsbestand

Die an diese Rahmenbedingungen gestellten und noch weit umfangreicheren Anforderungen kann nach Ansicht der Stadt Chemnitz der Gebäude- und Liegenschaftsbestand im Spinnbau am besten erfüllen, sodass diese Variante zur langfristigen Sicherung als Dauerspielstätte vertiefend untersucht wurde.

Das Ergebnis wird in diesem Strategiepapier u.a. hinsichtlich möglicher baulicher Umsetzungsvariationen, Zeitschienen, Potentiale aber auch Risiken betrachtet, um auf Basis eines Votums des Stadtrates im 2. Halbjahr 2025 eine Grundsatzentscheidung herbeizuführen und somit die erforderlichen weiteren Schritte veranlassen zu können.

2. Variantenbeschreibung Spinnbau

2.1 Standort Spinnbau Altchemnitzer Straße, Chemnitz

Das Schauspiel der Theater Chemnitz befindet sich derzeit im „Ausweichquartier“ im Spinnbau in der Altchemnitzer Straße in Chemnitz.

Bereits 1839 gründeten die Unternehmer A. Götz & R. Hartmann die „Sächsische Maschinenfabrik“ an der Altchemnitzer Straße. Schwerpunkt der Fertigung waren Dampflokomotiven, Dampf- und Spinnereimaschinen. Zu Beginn der 1930er Jahre konzentrierte sich das Nachfolgeunternehmen „Sächsische Textilmaschinenfabrik“ auf die Produktion von Textilmaschinen. Die lange Tradition des Spinnereimaschinenbaus fand im Jahr 1998 mit der Schließung des letzten Werkes sein Ende. Das Gewerbeareal wurde 2013 durch ein privates Unternehmen erworben.



Abbildung 9 "Spinnwerk Gebäudeplan"

Auf dem Gelände ist eine breite gewerbliche Mischung vorhanden. Diese reicht von handwerklichen Dienstleistern, produzierendem Gewerbe und Maschinenbau, Lagerflächen, verschiedene Büronutzungen und Großhandel bis hin zur Nutzung im Kultur- und Freizeitbereich wie z.B. eben die Spielstätte des Theaters Chemnitz, einer Kletterhalle (Boulderlounge) und einem Veranstaltungsgelände (Spinnerei). Im Haus 9 des Geländes ist weiterhin die Sächsische Sozialakademie gemeinnützige GmbH (SSA) untergebracht.

Die aktuelle Nutzung des Theater Chemnitz umfasst an diesem Standort Schauspiel-, Puppen- und Studiobühne, Lager, Kostümabteilung und die dazugehörige Verwaltung. Die Schauspielbühne ist dabei nur eingeschränkt bespielbar, da diese u.a. keinen Bühnenturm besitzt.

Mit einem niedrigschwelligen Maßnahmenpaket konnten signifikante Verbesserungen teilweise umgesetzt und ermöglicht werden.

Durch das großzügige Gelände und die bereits vorhandenen Gebäude sind zahlreiche Optionen für Entwicklung möglich.

Derzeit sind folgende Flächen in insgesamt drei Häusern angemietet:

Im **Haus 1** sind derzeit vier Etagen angemietet (EG, 1. OG, 2. OG und 5. OG). Die Flächen dienen u.a. zur Unterbringung folgender Bereiche: Schauspielbühne, Lager / Dekoration, Figurentheater und Probenzimmer (Musik), Gastronomie und Zuschauer, Studio- und Probebühne, Maskenwerkstatt.

Im **Haus 2** sind derzeit drei Etagen angemietet (2. OG, 3. OG und 5. OG). Die Flächen dienen u.a. zur Unterbringung folgender Funktionen: Kostümabteilung, Kostümabteilung – Fundus, Garderobenfläche.

Im **Haus 4** ist derzeit nur eine Etage angemietet, das 4. OG. Dies dient der Unterbringung der Verwaltung des Schauspielhauses.

2.2 Quartiersentwicklung

Das Quartier des Spinnereimaschinenbaus an der Altchemnitzer Straße ist seit jeher Bestandteil der Stadtentwicklungskonzepte. Der ehemalige Fabrikkomplex ist ein wichtiges Beispiel der Chemnitzer Industriegeschichte und prägt das Stadtbild.

Die Reaktivierung des Bestands wird die Identität des traditionellen Altgewerbebestandes stärken. Die Altchemnitzer Bauten der Industriekultur und das architektonische Erbe sind wichtige Elemente des Profils von Chemnitz als moderne Industriestadt. Nachhaltigkeit und die Erhaltung von Ressourcen nehmen im Rahmen der Stadtentwicklung und des Städtebaus eine hohe Priorität ein.

2.2.1 Strukturkonzept zur Revitalisierung des Gewerbebestandes

Im Jahr 2018 wurde der Beschluss (B-087/2018) „Strukturkonzept zur Revitalisierung des Gewerbebestandes“ bestätigt. Die Inhalte des Strukturkonzeptes zu Nutzungsarten und Verkehrserschließung stellen eine Fortschreibung und Vertiefung der Maßnahmen des integrierten Handlungskonzeptes Altchemnitz dar und sind mithin bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der drei Handlungsfelder – Verkehrserschließung, Schalltechnische Untersuchung und Nutzungsarten – wurden als Leitlinien und Entscheidungshilfe für das allgemeine Verwaltungshandeln sowie als grundlegende Vorgabe für weiterführende Planungen in diesem Stadtgebiet definiert.

Die Chancen und Potentiale einer attraktiven wie innovativen städtebaulichen Entwicklung von Altchemnitz werden in einem Masterplan (Anlage 1) im Sinne eines visionären Zielkonzeptes anschaulich abgebildet.

2.2.2 INSEK Chemnitz 2035

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Chemnitz 2035 (INSEK Chemnitz 2035) zeichnet eine Entwicklungsperspektive für Chemnitz. Es ist eine Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKo) 2020 und baut auf den vorliegenden Fachplanungen und aktuellen Projekten, statistischen Daten, Erkenntnissen und Studien auf. Es bezieht sich ebenfalls auf das gesamte Stadtgebiet.

Das INSEK erwähnt die mit der industriellen Entwicklung entstandenen Fabrikanlagen, die sich vor allem entlang der Chemnitz und der großen Magistrale erstrecken als bedeutsame Standorte und baukulturelle Besonderheit der Stadt.

Die große Aufgabe der Stadt liegt darin, für den Standort Alchemnitz eine ganzheitliche bauliche oder freiraumplanerische Entwicklung anzustoßen und somit das bauhistorische Erbe nachhaltig zu ertüchtigen. Dabei geht es insbesondere darum, die Aufmerksamkeit auf das Areal zu lenken, Ideen mit vielen Akteuren zu entwickeln, planerisch vorzubereiten und umzusetzen.

2.2.3 Gebietsbezogenes Integriertes Handlungskonzept (GIHK)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.09.2022 den Beschluss B-173/2022 zum Gebietsbezogenen Integrierten Handlungskonzept (GIHK) der Stadt Chemnitz zur Förderung der EFRE- und ESF PLUS-Gebiete bis 2027 gefasst. Zu den fünf Fördergebieten mit konkreten Einzelmaßnahmen zählt u.a. das EFRE-Gebiet Alchemnitz.

Im Steckbrief zum EFRE-Gebiet Alchemnitz werden die erheblichen Nutzungspotentiale zur Entwicklung zum zentrumsnahen „Kreativen Quartier“ mit neuen Arbeits- und Lebenswelten beschrieben. Zentrales Ziel ist die Revitalisierung, um neuen Flächenverbrauch zu verhindern und Ressourcen zu schonen.

2.2.4 Bebauungsplan Nr. 18/06 „Südlich der Alchemnitzer Straße“

Aufbauend auf dem „Integrierten Handlungskonzept Alchemnitz“ (2014) sowie dem „Strukturkonzept zur Revitalisierung des Gewerbestandortes Alchemnitz“ (2018) soll über Bebauungsplanverfahren Baurecht geschaffen und eine Umstrukturierung und Wiedernutzung im Betrachtungsgebiet Alchemnitz angestoßen werden.

Zur Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 18/06 „Südlich der Alchemnitzer Straße“ wurde am 05.06.2018 im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Aufstellungsbeschluss gefasst (B-152/2018). Als Planungsziel wird u. a. die Entwicklung eines Gewerbegebietes angestrebt. Auf Grundlage des Vorentwurfs wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Mai 2024 durchgeführt und die Ergebnisse ausgewertet.

Der derzeit in Bearbeitung befindliche Entwurf des Bebauungsplanes bildet bauplanungsrechtlich bereits die derzeitige Interimslösung des Schauspielhauses im ehemaligen Spinnereimaschinenbau ab. Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen kulturellen Einrichtungen werden darin als allgemein zulässig erklärt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist noch variabel und kann so angepasst werden, dass auch die vollständige Entwicklung der Theater Chemnitz am Standort gesichert werden kann. Dabei ergeben sich aus dem vorliegenden Wissensstand Rahmenbedingungen, die für die weitere planerische Betrachtung der Theateranordnung relevant sind: markante Höhenentwicklung des Geländes vom Hauptgebäude zu den Ergänzungsbauten, zu berücksichtigender Altbaubestand, erforderliche Versiegelungsbegrenzungen, hinreichende Auseinandersetzung mit altlastenbehafteten Flächen, Vorhaltung von Flächen für den ruhenden Verkehr.

Mit einer Rechtskraft des Planes kann ca. im Sommer 2026 gerechnet werden, einen reibungslosen Verfahrensablauf vorausgesetzt. Erschwerend können ggf. die erforderlichen Abstimmungen mit der DB AG zu Freistellung von Bahnflächen und deren Erwerb wirken.

2.3 „Entwicklungsszenario“ im Spinnbau – Option 1

Für den Standort wurde ein „Entwicklungsszenario“ erarbeitet, welches die Funktionsfähigkeit der Theater Chemnitz vollständig abbilden kann.

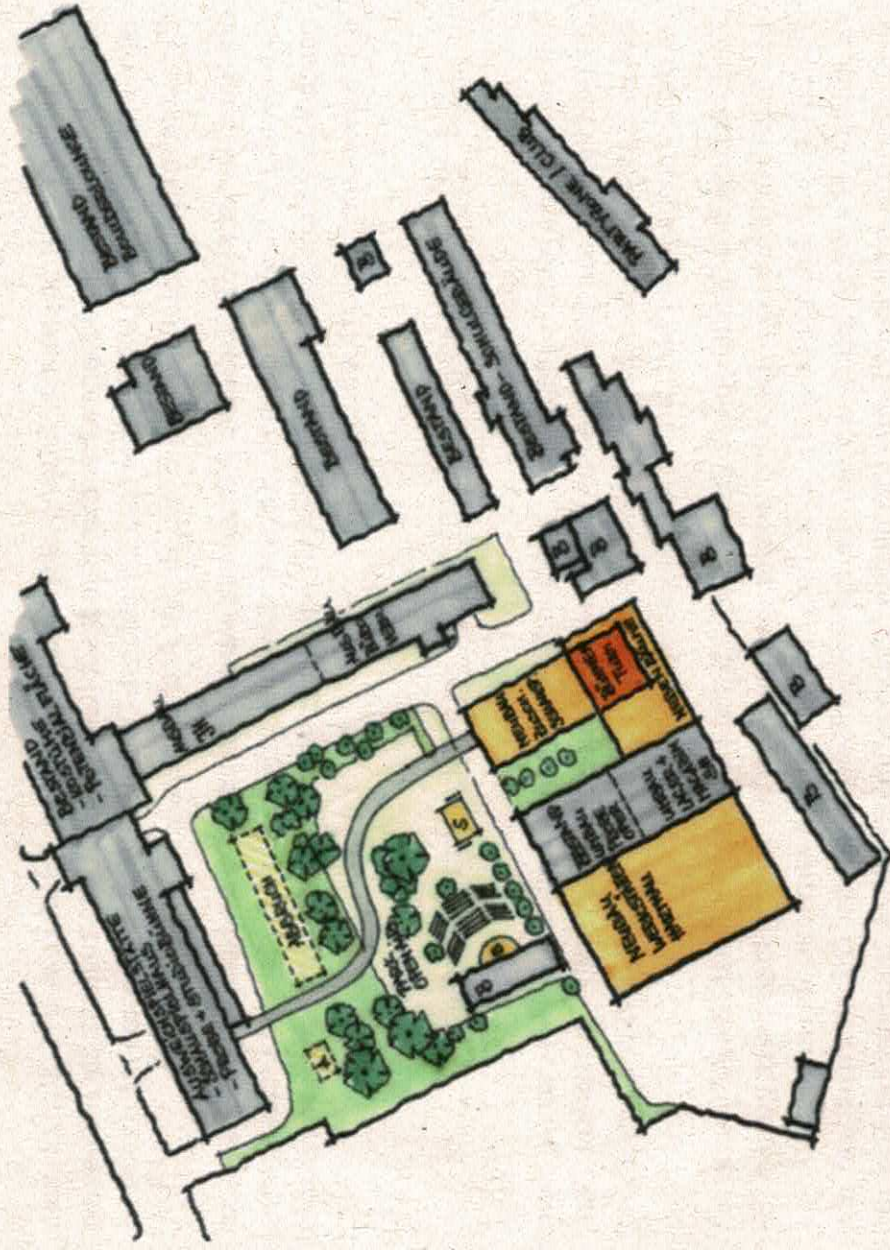


Abbildung 10: Darstellung Entwicklungsszenario Bestand / Neubau und Perspektive

2.3.1 Bestandsgebäude – Miete verbleibend

Im **Haus 1** verbleiben folgende Mietflächen auf insgesamt drei Etagen: u.a. Probenzimmer, Lager / Dekoration, Figurentheater, Gastronomie und Zuschauer, Probephöhne, ggf. Nachnutzung Schauspielsaal.

Im **Haus 2** verbleiben folgende Mietflächen auf insgesamt drei Etagen: Probenhalle (neu), Kostümabteilung, Kostümabteilung – Fundus.

Im **Haus 4** können perspektivisch weitere Etagen angemietet werden. Auf drei Etagen sind dann folgende Funktionen möglich: Büroflächenersatz Käthe-Kollwitz-Straße und die bereits bestehende Büronutzung.

2.3.2 Bestandsgebäude – Sanierung

Das „Entwicklungsszenario“ beinhaltet die Sanierung eines Bestandsgebäudes und Nutzung als Probenhaus Oper, Lager und Magazin.

2.3.3 Neubau

Neben dem zu sanierenden Bestandsgebäude soll ein Neubau für Werkstätten entstehen. Derzeit sind die Werkstätten im Stadtteil Harthau untergebracht. Diese könnten mit dem Neubau entfallen und am neuen Schauspielstandort zentralisiert werden.

Ebenfalls anschließend an das zu sanierende Bestandsgebäude ist der Neubau eines Schauspielgebäudes mit Zuschauer- und Bühnenraum inkl. Bühnenturm und dazugehörigen Nebenräumen geplant.

2.3.4 Entwicklungsszenario – perspektivische Weiterführung

Die Darstellung des Entwicklungsszenarios zeigt mögliche Erweiterungen auf dem Gelände zwischen den Mietobjekten und dem zu sanierenden Bestand und den Neubauten.

Um eine wetterunabhängige Verbindung zwischen den Mietobjekten und den Sanierungen / Neubauten zu erreichen, ist eine transparente „Baumwipfel-Brücke“ denkbar.

Weiterhin existiert derzeit im Gelände ein Gebäude, welches perspektivisch zum Bühnenhaus „Open Air“ umgebaut werden könnte. Der Umbau bietet dann ein sogenanntes „Park Open Air“ mit 300 Sitzplätzen und einem angrenzenden Spielbereich.

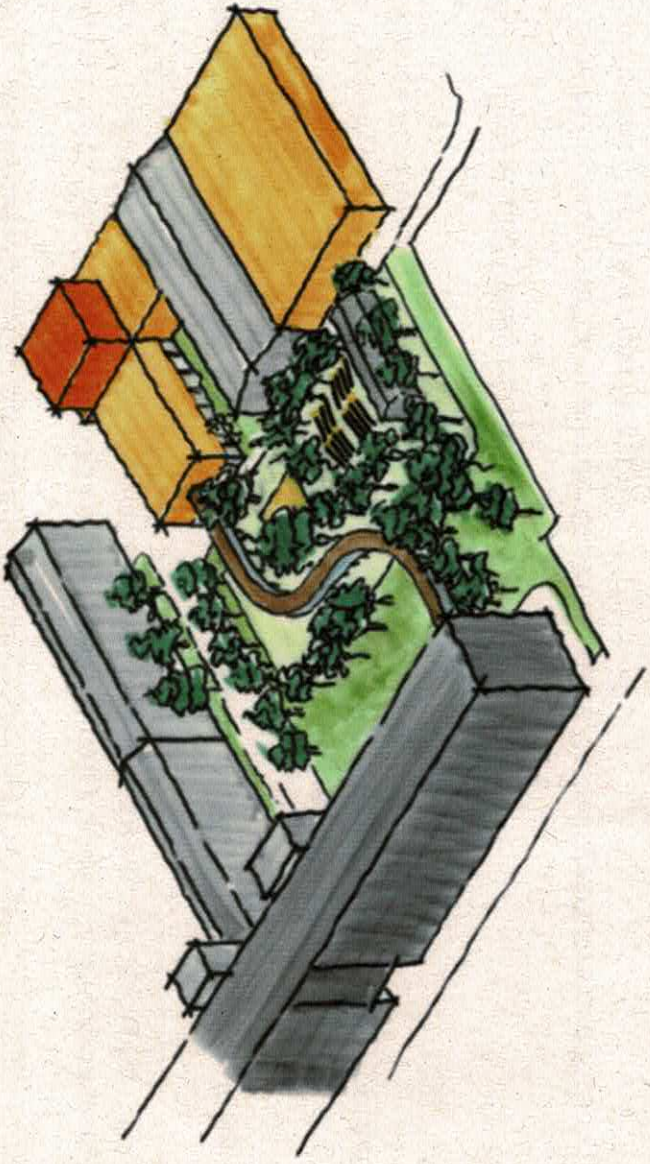


Abbildung 11: Darstellung Entwicklungsszenario Bestand / Neubau und Perspektive

2.4 „Entwicklungsszenario“ im Spinnbau – Option 2

Auf dem Gelände des sogenannten Spinnwerks steht alternativ zur Option 1 ein weiterer Bereich für die Umsetzung des „Entwicklungsszenario“ im Spinnbau zur Verfügung.

Bei der Option 2 handelt es sich um die Fläche zwischen den Gebäuden Haus 2, 3, 4, 5 und 7 wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 12: „Entwicklungsszenario“ Spinnbau Option 2