

Das Zittauer Aktionsprogramm

Partnerschaftliche Initialzündungen

Edith Grether

1. TLG - Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH

Die TLG wurde 1991 unter dem Dach der Treuhandanstalt gegründet. Bis heute verkauft, vermietet und entwickelt die TLG im wesentlichen die Grundstücke, die die Treuhandanstalt als nicht betriebsnotwendig ausgegliedert hat.

Seit 1995 besteht sie eigenständig in der Rechtsform einer GmbH, alleiniger Gesellschafter ist der Bund. Die Kombination von juristischer Person des Privatrechts mit dem Bund als Gesellschafter schafft viele Probleme, vor allem bei der Beurteilung der Förderfähigkeit, in finanzieller Hinsicht auch viele unerfüllbare Erwartungen.

Zur Zeit sind noch 7.000 Liegenschaften in verfügbarem Bestand, davon 2.600 Gewerbeobjekte (harter Kern der Liegenschaften). Viele der Gewerbeobjekte befinden sich in innerstädtischen Lagen, fußläufig zum Stadtzentrum. Die Spanne reicht von 10.000 bis 200.000 qm (vom Fabrikschornstein bis zu den ehemaligen Wanderer-Werken in Chemnitz).

Traditionsreiche Industriestandorte sind darunter (Meilensteine sächsischer Industriegeschichte), oftmals denkmalgeschützt und stadtbildfördernd - häufig Schandflecken mit Negativeimage; leider sehr schwer vermarktbare.

2. Die TLG als Partner der Kommunen

Für die Entwicklung unserer Liegenschaften gibt es keine Patentrezepte, sondern die Lösungen müssen einzelfallbezogen aus der örtlichen Situation heraus entwickelt werden. Dafür braucht man einen langen Atem und muß mit Teilerfolgen zufrieden sein (z.B. Wanderer-Werke, Vermietung einer Halle an ein Unternehmen aus dem Mikroelektronik-Bereich).

Die Folgen des Strukturwandels und die Probleme der Nachnutzung sind so komplex, daß nur das Zusammenwirken aller Kräfte aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft ("New Deal") zum Erfolg führt.

Partnerschaften:

a) Die TLG ist in Sachsen einer der größten Investoren: Bis 2004 ist nach vorläufiger Planung vorgesehen, 1.265 Wohneinheiten in Sachsen zu sanieren. Die Arbeiten an den Beständen in Lauta, Zwickau, Kitzscher, Bautzen, Riesa und Görlitz haben bereits begonnen.

Bei den gewerblichen Entwicklungsprojekten wird die TLG nach vorläufiger Planung zwischen 200 und 300 Mio. DM investieren.

Bereits 40 Revitalisierungsmaßnahmen mit Gesamtkosten von 100 Mio. DM und rd. 1.700 Arbeitnehmer befinden sich in der Realisierungsphase. Darunter sind viele ABM-Projekte.

Zum einen ist die TLG bei diesen Entwicklungsmaßnahmen Partner des sächsischen Mittelstandes, da die bereits ausgelösten Aufträge fast ausschließlich an sächsische Unternehmen vergeben wurden. Die Unternehmen zahlen an die Kommunen die Gewerbesteuer.

Die revitalisierten Flächen stehen ansiedlungswilligen Investoren, vor allem Existenzgründern, wieder zur Verfügung.

b) Die Revitalisierungsprojekte werden eng mit den Städten, vor allem der Wirtschaftsförderung, abgestimmt. Es darf den Kommunen keine künstliche Lösung aufgesetzt werden. Gemeinsam wird nach Nachnutzungskonzeptionen gesucht. Ein besonders gutes Beispiel einer solchen Zusammenarbeit ist die Stadt Zittau. In Zittau selbst verfügt die TLG über fast 400.000 qm Gewerbefläche. Drei Revitalisierungsprogramme laufen zur Zeit in Zittau. Die Kenntnisse der Wirtschaftsförderung v.a. hinsichtlich der Fördermittel aus der EU, von Bund und Land sind von unschätzbbarer Wichtigkeit.

c) Es wurden gute Kontakte zum Staatsministerium des Innern (SMI) aufgebaut. Mittel aus dem Städtebauförderprogramm, die den Kommunen zugewendet werden, könnten auch für TLG-Liegenschaften in Innenstädten verwendet werden.

d) Im Bereich der GA-Förderung wird die TLG wichtiger Partner für die Kommunen. Der Abschluß von Kofinanzierungsvereinbarungen, nachdem die Straßenflächen in das Eigentum der Kommune übergangen, erleichtern die Entwicklung von Standorten.

e) Die TLG beteiligt sich finanziell an Realisierungswettbewerben, durch die optimale und kreative Lösungen für schwierige Standorte gefunden werden können. Auf Basis des Wettbewerbsergebnisses sucht die TLG die Nutzer.

f) Die TLG ist Partner der Universitäten und finanziert den Aufbau von exportfähigem Know-how. Zittau mit seiner Zentrumsfunktion im Dreiländereck ist hierfür besonders prädestiniert. Insbesondere zu erwähnen ist die Zusammenarbeit mit der TU Chemnitz, wo die Gründung eines An-Institutes zur Revitalisierung von Gewerbe- und Konversionsflächen unmittelbar bevorsteht. Die TLG wird eine Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung einer innerstädtischen Chemnitzer Liegenschaft in Auftrag geben.

3.) Verbesserungsvorschläge / Kritik an den Kommunen

a) Die Realisierung vieler Umnutzungs- und Nachnutzungskonzeptionen scheitert an Kontaminationen. Vor allem bei der Hochzonung eines Gewerbebestandes zu einem Wohnungsbaustandort ist dieser Konflikt fast nicht mehr lösbar. Problematisch ist im Rahmen der Freistellung zwar auch die Zuordnung der TLG [GmbH oder öffentliche Hand], gravierender wirken sich jedoch die langwierigen behördlichen Verfahren (Landratsamt, Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Regierungspräsidium, Projektsteuerer, Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS), TLG] aus. So viel Geduld bringt kein "Häuslebauer" mit.

b) Als ebenfalls problematisch erweist sich der Denkmalschutz. Im TLG-Bestand befinden sich häufig denkmalgeschützte Industrieimmobilien, die von der Größe und Beschaffenheit nicht mit den Bedürfnissen des Investors übereinstimmen.

In Sachsen hat die TLG den Nachteil, daß sie der Bundesverwaltung zugerechnet wird und aufgrund einer sächsischen Verwaltungsordnung nicht Empfänger von Fördergeldern in diesem Bereich sein kann. Entsprechende Anträge wurden abgelehnt. Gleichzeitig ist jedoch die TLG Adressat aller denkmalpflegerischer Auflagen und Einordnungen.

c) Die TLG verfügt wie kein anderes Immobilienunternehmen über attraktive innerstädtische Liegenschaften und Standorte aller Art. Daher ist es uns unverständlich, warum die öffentliche Hand z.B. Landratsämter und Arbeitsämter lieber auf der Grünen Wiese neu errichtet, anstatt mit Hilfe der TLG eine fußläufig gelegene Immobilie wiederzubeleben. Dadurch werden evtl. wegen anderer Raumzuschnitte die Nebenkosten höher, aber nur so kann unseres Erachtens der Denkmalschutz möglich gemacht werden (Lastenverteilung auf viele Schultern).

d) Abschließend sei Kritik an der Planungshoheit der Kommunen bzw. deren Ausübung erlaubt. Das Satzungsrecht der Kommunen ist das stärkste Mittel, die Entwicklung der Stadt zu beeinflussen. Viele der von der Stadt angedachten Nutzungen, die die Attraktivität für Touristen und die Lebensqualität der Einwohner erhöhen, sind wirtschaftlich nicht tragfähig. Vielmehr hängt die Realisierung dieser gewünschten Nutzungen vom Vorhandensein wirtschaftlicher Nutzungen ab, wie großflächige Einzelhandelsbetriebe in den Stadtteilzentren. Die Kommunen beobachten jedoch die Märkte auf der Grünen Wiese mit Sorge und weisen nur sehr zögernd Sondergebiete nach § 11 BauNVO aus. Mehr Aufgeschlossenheit für diese Möglichkeit innerstädtischer Belebung wäre hier vonnöten. Bestes Beispiel ist hier die große Resonanz auf das Bauvorhaben der ECE-Projektmanagement GmbH gemeinsam mit der TLG in der Dresdner Innenstadt.