

Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum –  
Chance mit und für die Kreativwirtschaft

## Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land



Demographische Entwicklung und Strukturwandel  
im ländlichen Raum/

Chance mit und für die Kreativwirtschaft

**Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land**



Kurztitel:

**Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land – WAL**

Verfasser: LEIIK gGmbH | Lützner Straße 91 | 04177 Leipzig  
www.leiik.de

Jana Reichenbach-Behnisch, Dipl. Ing. Architektin

Mitarbeit:

Lena Dreesmann, Dipl. Ing. für Architektur  
Jeannine Prautzsch, Dipl. Kommunikationswirtin SAW  
Anna Hofer, B.A. Germanistik  
Nina Behnisch, B.A. Kunstgeschichte

Fachliche Gutachten:

Ingo Andernach, Dipl. Ing. Architekt und Energieberater, Berlin  
Heiko Behnisch, Dipl. Ing. Architekt, Leipzig  
Georg Blüthner, Dipl. Ing. Architekt, Leipzig  
Reinhard Eberl-Pacan, Dipl. Ing. Architekt, Berlin und Kollegen  
Michael Köppl, Rechtsanwalt, Freital  
Peter Sterzing, Rechtsanwalt, Leipzig

Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Werk ist einschließlich seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung, die über die engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes hinausgeht, ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Speicherung in elektronischen Systemen.

Druck und Bindung: sedruck Leipzig

Die Forschungsarbeit ist zu beziehen über:

LEIIK Leipziger Institut für Kommunikation gGmbH, www.leiik.de

Abbildung vorherige Seite:

Dorfhochzeit, Schöna-Kolpien, 1979

Fotografie von Thomas Kläber in der Ausstellung PARADIGMA Blickwechsel  
LANDSCHAF(F)T im Tapetenwerk Leipzig, April 2021

Leipzig, April 2022



Der Forschungsbericht wurden im Auftrag der Stadt Bad Muskau erstellt und mitfinanziert durch Steuermittel auf der Grundlage des vom Sächsischen Landtag beschlossenen Haushaltes.

Die Verantwortung für den Inhalt liegt bei den Autoren.

## Vorwort

<b>Allgemeine Einführung</b>	07
<b>mit Definitionskatalog</b>	09

## Teil 1 // Der Call

### Auswahl und erste Vorstellung der sächsischen Begleitprojekte

1.0 Kurze Einführung	15
1.1 Die ausgewählten Projekte	16
1.2 Die Sonderprojekte	20

## Teil 2 // Die Potentialanalyse

### Region, Quartier, Objekt und NutzerInnen

2.0 Kurze Einführung	25
2.1 <b>Alte Brauerei</b> Bad Muskau	26
2.2 <b>Kornhaus</b> Thallwitz	36
2.3 <b>Kulturbahnhof</b> Bad Düben	46
2.4 <b>Altes Lehngericht</b> Augustusburg	56
2.5 <b>Härtelhaus</b> Schneeberg	66
2.6 <b>Schlachthof</b> Glauchau	76
2.7 <b>Alte Brauerei</b> Colditz	86
2.8 Gegenüberstellung Begleitprojekte/Fazit	96

## Teil 3 // Die Kommunikation

### Initiativeinsätze, Workshops und das online-Fragenforum

3.0 Kurze Einführung	103
3.1 Neue Arbeitswelten – COPYRIGHT	104
3.2 Projektworkshop zum Kennenlernen	
Interner Startworkshop, Bad Muskau, Juli 2020	106
3.3 Projektworkshop zum aktuellen Stand der Projekte	
Interne Online-Konferenz, April 2021	107
3.4 ALLE REDEN ÜBER KOHLE – Soforthilfe, Strukturfonds, Kulturförderung, ...	
Offener Workshop, Leipzig, Juli 2021	108
3.5 KREATIVE THEORIE vs. LÄNDLICHE PRAXIS Projektergebnisse für (Land)Interessierte	
Der Abschlussworkshop, Leipzig, April 2022	110
3.6 Die Initiativeinsätze	
Fachgespräche vor Ort, Sommer 2020 bis Februar 2022	113
3.6.1 Alte Brauerei Bad Muskau	114
3.6.2 Kornhaus Thallwitz	126
3.6.3 Kulturbahnhof Bad Düben	138
3.6.4 Altes Lehngericht Augustusburg	152
3.6.5 Härtelhaus Schneeberg	164
3.6.6 Schlachthof Glauchau	180
3.6.7 Alte Brauerei Colditz	194
3.6.8 Hof Prädikow Prötzel	207

## **Teil 4 // Die Praxiskonzepte Von der Idee zum Projektstart**

4.0 Kurze Einführung	215
4.1 Alte Brauerei Bad Muskau	216
4.2 Kornhaus Thallwitz	230
4.3 Kulturbahnhof Bad Döben	244
4.4 Altes Lehngericht Augustusburg	262
4.5 Härtelhaus Schneeberg	278
4.6 Schlachthof Glauchau	288
4.7 Alte Brauerei Colditz	308

## **Teil 5 // Fazit und Handlungsempfehlungen**

5.0 Kurze Einführung	323
5.1 Organisationsformen der Begleitprojekte	323
5.2 Leerstand in Sachsen	323
5.3 Gebäudetypen	324
5.4 Räumliche Konstellationen	326
5.5 Denkmalschutz	326
5.6 Besondere Konzepte und Ideen	326
5.7 Arbeiten zu Hause oder in gemeinschaftlichen Arbeitsräumen	328

## **Teil 6 // Anhang**

6.0 Kurze Vorstellung Projektteam	330
6.1 Kontaktliste	333
6.2 Literatur- und Quellenverzeichnis	335
6.3 Bildverzeichnis	339

## Ich arbeite, wo ich wohne?

Das beschauliche Leben auf dem Lande hat bereits in der Historie die Stadtmenschen immer wieder angezogen. Wurden früher gern die Arbeit an der frischen Luft und das Wohnen in kleinen Häusern mit Bauerngarten romantisiert, sind es heute vor allem das Angebot von freiem Raum und die Idee von Selbstversorgung, die junge Menschen aus den Großstädten zieht. Der Begeisterung folgt häufig die Ernüchterung. Und dabei geht es nicht mehr um den morgendlichen Latte Macchiato - den bekommt man inzwischen im kleinsten Dorf-Café. Es geht um die praktische Umsetzung nachhaltiger Lebenskonzepte fernab von großstädtischer Infrastruktur. Denn für StädterInnen ist vieles zur Selbstverständlichkeit geworden: Mobilität geht ohne Auto, der Hausarzt sitzt um die Ecke, Kinderbetreuung und Schulen sind im Quartier und natürlich gibt es überall stabiles Internet. Und vor allem gibt es Arbeitsplätze. Nicht das es die im ländlichen Raum gar nicht gäbe. Die Fragen sind hier nur: Wie komme ich dorthin? Wie lange dauert das dann? Und ist Pendeln wirklich die Lösung?

Bereits seit mehreren Jahren setzt sich unser Team in seiner gemeinsamen Facharbeit mit den Fragen neuer kreativer Arbeitsorte auseinander. Für den ländlichen Raum kam nun folgerichtig der Wohnraum hinzu - denn wir finden, das Pendeln keine (Dauer)Lösung ist. Man sollte arbeiten (können), wo man wohnt. Wie bringt man Arbeiten und Wohnen nun aber wieder zusammen – logistisch, ökologisch und vorzugsweise störungsfrei? Die COVID-19-Pandemie, von der das Projekt seit dem Startworkshop unfreiwillig begleitet wurde, hat uns allen deutlich gezeigt, wie wichtig belastbare Antworten auf diese Frage sind – und was für ein Potential dabei der ländliche Raum bietet. Sieben ganz unterschiedliche Aktivierungs-Konzepte für Leerstandsareale auf dem (sächsischen) Lande werden nun in der hier vorgelegten Publikation öffentlich gemacht.

Ermöglicht wurde diese Begleitforschung im Auftrag der Stadt Bad Muskau (SN) durch die Unterstützung des Referats für Städtebauförderung und Besonderes Städtebaurecht im Sächsischen Ministerium für Regionalentwicklung (SMR). Betont hervorgehoben werden soll hier die sympathische und anregende Zusammenarbeit mit den verschiedenen AkteurInnen der sächsischen Begleitprojekte – von kommunalen Teams mit aktiven BürgermeisterIn über private Grundstückseigentümer bis hin zu engagierten Vereinsmitgliedern. Dank auch an das bewährte Fachgutachterteam, welches mit kreativen Lösungen die Aufstellung ganzheitlicher Praxiskonzepte befördert hat. Und auch wenn dem Back-Office besonderer Dank gebührt, weil es die organisatorischen Schwierigkeiten durch die COVID-19-Pandemie während der nahezu kompletten Projektlaufzeit zu meistern hatte, war die Arbeit gerade in diesem Projekt, in dem die persönliche Kommunikation und der direkte fachliche Austausch im Focus stehen sollten, für alle Projektbeteiligten eine echte Herausforderung.

Vor diesem Hintergrund beeindrucken die Ergebnisse um so mehr.



Jana Reichenbach-Behnisch,  
Dipl.Ing.Architektin,  
geschäftsführende Gesellschafterin  
LEIK gGmbH,

[www.leik.de](http://www.leik.de)  
[www.kreative-produktionsstaedte.de](http://www.kreative-produktionsstaedte.de)  
[www.tapetenwerk.de](http://www.tapetenwerk.de)

Man sollte arbeiten (können), wo man wohnt. Wie bringt man Arbeiten und Wohnen nun aber wieder zusammen – logistisch, ökologisch und vorzugsweise störungsfrei? Die COVID-19-Pandemie hat uns allen deutlich gezeigt, wie wichtig belastbare Antworten auf diese Frage sind – und was für ein Potenzial dabei der ländliche Raum bietet. In der hier vorgelegten Publikation werden sieben ganz unterschiedliche Aktivierungs-Konzepte für Leerstands-areale auf dem Lande veröffentlicht, an denen Wohnen

und Arbeiten räumlich verbunden werden kann. Von der Potenzialanalyse der jeweiligen Region über die fachliche Auseinandersetzung mit Gebäude und Raum bis zur Analyse belastbarer (Arbeits-)Nutzungsmöglichkeiten steht damit ein biotrapper und praxisorientierter Wissensspeicher zur Verfügung, der am Beispiel konkreter regionaler Projekte und ihrer Gemeinsamkeiten und Unterschiede Alleinstellungsmerkmale und übertragbare Lösungsansätze aufzeigt.

spiegelbildlich@post.angewandte.uni-leipzig.de

Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum – Chance mit und für die Kreativwirtschaft

**Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land**



## Allgemeine Einführung

Dieses Forschungsvorhaben im Auftrag der Stadt Bad Muskau und mit finanzieller Unterstützung des Sächsischen Ministeriums für Regionalentwicklung führt die bisherigen Untersuchungen der VerfasserInnen zum Thema der niedragschweligen Instandsetzung von großflächigen Branchen nun im Bundesland Sachsen fort und betrachtet hier den ländlichen Raum.

Im Rahmen einer Begleitforschung wurden Initiativen und Projekte aus Sachsen, die den ländlichen Raum beispielhaft kreativ besiedeln und damit neue Arbeits- und Lebensräume erschließen, praxisorientiert begleitet.

Insbesondere in der Startphase benötigen gerade Bottom-up-Initiativen eine fachübergreifende Begleitung, da die Akteure häufig über geringe finanzielle Möglichkeiten und damit über wenig bis gar keine fachliche Betreuung verfügen, und da es für diese Art von Neulandgewinnung bisher keine fachlichen Auswertungen gibt. Allerdings hat sich im dritten Teil des vorangegangenen Bauforschungsprojekts „Niedragschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft“ bestätigt, das auch für Top-down-Projekte eine gezielte Fachbegleitung im Bereich niedragschwelliger Sanierung und Bewirtschaftung erforderlich sein kann.

Mit dem Objekt „ALTE BRAUEREI IM GEBÄUDEENSEMBLE NIEDERLÄNDISCHER HOF“ in Bad Muskau wurde folgerichtig bereits zu Beginn ein entsprechendes Projekt im ländlichen Raum ausgewählt, das im Focus der Begleitforschung stehen sollte.

Neben dem vordergründig niedragschweligen Ansatz sollten auch die anderen auszuwählenden Projekte weitere grundlegende Bedingungen erfüllen. Sie sollten

- bereits aktiv sein/ sich noch im Prozess der Entwicklung befinden bzw. noch nicht abgeschlossen sein
- über geeignete und rechtlich mittels Eigentum, Pacht etc. gesicherte Räume, Gebäude, bauliche Anlagen verfügen
- die Ansiedlung der Kultur- und Kreativwirtschaft im ländlichen Raum unterstützen
- Arbeiten und Wohnen vor Ort kombinieren
- eine nachhaltige Ausstrahlung auf die Nachbarschaft, das Umfeld, die Region haben.

Mit dem Forschungsprojekt konnten entsprechende Projekte identifiziert sowie untereinander und mit dem Netzwerk „Kreative Produktionsstätten“ zusammengeschlossen werden. Anhand der konkreten Begleitung in enger gemeinsamer Zusammenarbeit wurden praktische Verbesserungen beim Planen, Bauen und Bewirtschaften für das jeweilige Projekt erreicht, in Workshops diskutiert und werden nun abschließend über die hier vorliegende Publikation allen Interessierten zugänglich gemacht.



Abb. 01: Cover „Niedragschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft Teil III, Forschungsbericht im Rahmen der Forschungsinitiative ZUKUNFT BAU, Juni 2019

Abb. 02: Cover der vorliegenden Publikation, April 2022





Für eine fachliche Begleitung ausgewählt wurden folgende Projekte:

01- ALTES LEHNGERICHT in Augustusburg

02 - KULTURBAHNHOF in Bad Dübau

03 - KORNHAUS in Thallwitz

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage und um damit noch weiteren BewerberInnen die Teilnahme am Forschungsvorhaben zu ermöglichen, wurde in Abstimmung mit der Auftraggeberin die Option ausgegeben, sich als kommunales Sonderprojekt mit Eigenanteil an der Begleitforschung zu beteiligen. Dieses Angebot nahmen die Stadt Schneeberg mit dem Objekt HÄRTELHAUS die Stadt Glauchau mit dem Objekt SCHLACHTHOF sowie die Stadt Colditz mit dem Objekt ALTE BRAUEREI an.

Nach Auswahl der Projekte wurden die Projekt-Steckbriefe aufgestellt und auf der projektbegleitenden Website veröffentlicht. In einem internen Startworkshop im Juli 2020 in Bad Muskau wurde gemeinsam mit den Akteuren ein erster Problemkatalog diskutiert und im Laufe der Projektbearbeitung für jeden Ort und jedes Objekt eine regionale Potentialanalyse aufgestellt - siehe dazu auch TEIL 2.

In der zweiten Projektphase wurden die Fachgutachter für die Themen Brandschutz, Bauphysik, (Bau)Recht, niedrighschwellige Sanierung und Finanzierung/Förderung aktiv in das Projekt mit einbezogen. So hatten die VertreterInnen der Projekte seit Juli 2020 über die Website auch Zugang zu einem internen online-Fragenforum, in welchem seitens der Projekte Fachfragen mit den Gutachtern und untereinander diskutiert werden konnten.

Im Anschluss an den Projektworkshop im Sommer 2020 startete die erste Runde regionaler Impuls- und Initiativeinsätze vor Ort, die im Sommer 2021 mit einer zweiten Runde fortgesetzt wurde. Ergebnisse und Problemstellungen wurden außerdem in einem zentralen Workshop zu Beginn und zum Abschluss diskutiert. Hier konnten die beteiligten Projekte folgende Unterstützung erhalten: die Möglichkeit des Austauschs mit anderen Projekten, die konkrete fachliche Beratung für die Projekte regional und die Stärkung der öffentlichen Wahrnehmung - siehe dazu auch TEIL 3.

Zentrales Ziel des Forschungsvorhabens war jeweils ein regionales, belastbares und umsetzungsfähiges Praxiskonzept für die Aktivierung von Wohn- und Arbeitsräumen für Kreativwirtschaft und Manufaktur, welches die AkteurInnen mit gezielter fachlicher Begleitung selbstständig aufstellen sollten - siehe dazu auch TEIL 4.

In einem zusammenfassenden Fazit werden auch übertragbare Handlungsempfehlungen formuliert, die für andere Projekte eine Hilfestellung darstellen können - siehe dazu TEIL 5

Im folgenden Definitionskatalog werden die Beschreibungen ausgewählter Begriffe wiedergegeben, wie sie in diesem Forschungsbericht verwendet wurden.

## Definitionskatalog

### Neue Arbeitswelten

Kultur- und Kreativschaffende finden sich in den Neuen Arbeitswelten aufgrund der Charakterisierung durch die gegenwärtig steigenden Anforderungen an Mobilität (Home-Office, Wissensarbeit, prekäre und multiple Arbeitsverhältnisse →Freelancer), Flexibilität (Arbeitszeiten, Arbeitsort →Coworking-Space) und Unabhängigkeit (projektbezogene Arbeitspartner, projektbezogene Arbeitsverhältnisse) im Besonderen wieder. Die Verschmelzung zwischen Arbeits- und Privatleben durch den gesellschaftlichen Wandel stellt die Weichen für Neue Arbeitswelten. „Antriebskräfte für diese Entwicklung sind die Globalisierung, technologische Innovationen, die Flexibilisierung der institutionellen Regeln aus den Arbeitsmärkten sowie der strukturelle Wandel hin zum Dienstleistungssektor, aber auch veränderte Lebenslagen der Erwerbstätigen.“<sup>1</sup>

### Ankermieter

„Ein Ankermieter ist ein Hauptnutzer bzw. Großnutzer innerhalb einer gewerblich genutzten Immobilie. Der Begriff wird meist im Zusammenhang mit Einzelhandelsimmobilien oder Einkaufszentren verwendet. Bei diesen Objekten ist der Ankermieter der Frequenzbringer für das gesamte Objekt. Er hat eine sehr hohe Anziehungskraft auf Kunden. Davon profitieren die anderen um den Ankermieter herum positionierten Geschäfte. Hingegen kann der Auszug des Ankermieters dazu führen, dass die anderen Mieter wegen zu geringer Kundenfrequenz ebenfalls wegziehen und das Objekt nachfolgend mehr und mehr uninteressant wird.“<sup>2</sup>

### Artist-in-Residence

„Artist-in-Residence-Programme geben Künstlern die Möglichkeit, außerhalb ihres gewohnten Umfelds zu leben und zu arbeiten, und geben ihnen Zeit zum Nachdenken, Recherchieren oder Produzieren von Arbeiten.(...) Ähnlich wie Auslandsstudienprogramme richten sich Residenzen oft an junge Künstler und können sich langfristig auf ihr Leben und ihre Arbeit auswirken. (...) Die Finanzierung einer Residency, ihre Bedingungen und die Kriterien für die Auswahl variieren stark zwischen den verschiedenen gastgebenden Kunstzentren. Bewerbungen erfordern in der Regel die Einreichung eines Projektvorschlags, eines Lebenslaufs und eines Motivationsschreibens oder ähnlicher Unterlagen. (...)“<sup>3</sup>

### Top-down und Bottom-up-Projekte

„Als Top-down (engl. von oben nach unten) und Bottom-up (engl. von unten nach oben) werden zwei entgegengesetzte Wirkrichtungen in Prozessen bezeichnet“<sup>4</sup>, so auch im Prozess der Projektentwicklung.

---

1 Eichhorst et al 2014, S. 7

2 de-academic.com: Ankermieter, Glossar

3 news-artnet.com/google translate

4 wikipedia.org: Top-down und Bottom-up

Als Bottom-Up Projekte werden diejenigen bezeichnet, die aus Eigeninitiative und Selbstorganisation der regionalen Akteure vor Ort entstanden sind. Top-Down-Projekte sind solche, die von der Verwaltung angestoßen und initiiert wurden.

### **Coworking-Space**

Ein Coworking (zu dt.: zusammenarbeiten) Space (zu dt. freier Raum, Platz) bietet die Möglichkeit, Arbeitsplätze und Infrastruktur (Netzwerk, Drucker, Scanner, Fax, Telefon, Beamer, Besprechungsräume) auf Tages-, Wochen- oder Monatsbasis zu mieten. Der große Vorteil ist die Flexibilität: Mieter können entweder unabhängig voneinander agieren oder in unterschiedlichen Firmen und Projekten zusammenarbeiten – alles jedoch unverbindlich und zeitlich flexibel.<sup>5</sup>

### **FabLab**

„Ein FabLab (von englisch fabrication laboratory ‚Fabrikationslabor‘), manchmal auch MakerSpace genannt, ist eine offene Werkstatt mit dem Ziel, Privatpersonen und einzelnen Gewerbetreibenden den Zugang zu modernen Fertigungsverfahren für Einzelstücke zu ermöglichen. Typische Geräte sind 3D-Drucker, Laser-Cutter, CNC-Maschinen, Pressen zum Tiefziehen oder Fräsen, um unterschiedliche Materialien und Werkstücke bearbeiten zu können („make almost everything“). FabLabs erlauben die Anfertigung von individualisierten Einzelstücken oder nicht mehr verfügbaren Ersatzteilen (Rapid Manufacturing).

Es gibt Überlappungen und Kooperationen mit Bildungseinrichtungen wie Schulen und Hochschulen, der Open-Hardware-, Open-Source- und der DIY-Bewegung.“<sup>6</sup>

### **Gebäudeklasse**

„In Deutschland werden Gebäude gemäß den Landesbauordnungen der einzelnen Bundesländer in Gebäudeklassen eingeteilt. Die Einstufung eines Gebäudes in eine Gebäudeklasse richtet sich nach der Höhe und nach der Fläche des Gebäudes. Jedes Bundesland regelt hierbei in den jeweiligen Landesbauordnungen die Einteilung der Gebäudeklassen unterschiedlich. Die Einteilung der Gebäude in verschiedene Gebäudeklassen hängt hierbei mit unterschiedlichen Bauteil- und Baustoffanforderungen zusammen. Je höher z. B. die Gebäudeklasse ist, desto höher sind die Anforderungen an die Feuerwiderstandsdauer der Bauteile.“<sup>7</sup>

### **Gentrifizierung**

„(...) (aus dem Englischen: gentry – Adel) Sozialer und baulicher Wandel in einem städtischen Quartier, für den es zwei Gründe geben kann: A) von Verwertungsinteressen angetriebene Veränderung der Wohnqualität und der Bewohnerzusammensetzung, bei der Haushalte mit geringem Einkommen aus dem Gebiet verdrängt werden; B) Wandel des sozialen Milieus in einem Quartier durch sozialen Aufstieg der Bewohner.“<sup>8</sup>

---

5 Vgl. wikipedia.org: Coworking

6 wikipedia.org: FabLab

7 wikipedia.org: Gebäudeklasse

8 Reichenbach-Behnisch 2009: S.14

### **Großstadt**

„Gemeinde eines Gemeindeverbandes oder Einheitsgemeinde mit mindestens 100.000 Einwohnern; diese Städte haben meist oberzentrale Funktion, mindestens jedoch mittelzentrale. Die Gruppe der Großstädte kann unterschieden werden in 15 große Großstädte mit mind. 500.000 Einwohnern und kleinere Großstädte mit weniger als 500.000 Einwohnern.“<sup>9</sup> → Kleinstadt → Mittelstadt

### **Gründerzeit**

Als Gründerzeit wird die Phase der breiten Industrialisierung in Mitteleuropa der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bezeichnet. „Im kulturellen und z. B. architektonischen Verständnis wird die Dauer der Gründerzeit teilweise für die gesamte Phase der Hochindustrialisierung in Deutschland von 1870 bis 1914 ausgedehnt.“

### **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK)**

„Ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept beinhaltet eine ausführliche Untersuchung und Bewertung der örtlichen Gegebenheiten und die Definition von Handlungsfeldern sowie Strategien für eine zukünftige Entwicklung. Mit dem Konzept werden Projekte konzipiert und inklusive einer Kostenschätzung benannt. Das INSEK stellt damit u.a. eine Voraussetzung dar, um Fördermitteln für die Umsetzung der beschriebenen Projekte und Maßnahmen im festgelegten Fördergebiet zu erhalten.“<sup>10</sup>

### **Kleinstadt**

„Gemeinde eines Gemeindeverbandes oder Einheitsgemeinde mit 5.000 bis unter 20.000 Einwohnern oder mindestens grundzentraler Funktion. Die Gruppe der Kleinstädte kann unterschieden werden in Größere Kleinstadt mit mind. 10.000 Einwohnern in der Gemeinde eines Gemeindeverbandes oder Einheitsgemeinde, Kleine Kleinstadt mit weniger als 10.000 Einwohnern.“<sup>11</sup> → Großstadt → Mittelstadt

### **Kultur- und Kreativwirtschaft (KuK)**

„Unter Kultur- und Kreativwirtschaft werden diejenigen Kultur- und Kreativunternehmen erfasst, welche überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung und/oder medialen Verbreitung von kulturellen / kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen. (...) Der wirtschaftlich verbindende Kern jeder kultur- und kreativwirtschaftlichen Aktivität ist der sogenannte schöpferische Akt. Damit sind alle künstlerischen, literarischen, kulturellen, musischen, architektonischen oder kreativen Inhalte, Werke, Produkte, Produktionen oder Dienstleistungen gemeint, die als wirtschaftlich relevanter Ausgangskern den elf Teilmärkten zugrunde liegen.“<sup>12</sup> Die festgeschriebene Definition stimmt weitestgehend mit den international anerkannten Beschreibungen überein.

### **Kreatives Handwerk**

Die Definition des Begriffes der KuK als Branche klärt nicht nur Ge-

---

9 bbsr.bund.de: Großstadt

10 perspektiven-bielefeld.de: Was ist ein INSEK?

11 bbsr.bund.de: Kleinstadt

12 Söndermann et al 2009: S. 3f

meinsamkeit sondern formuliert auch Grenzen und Ausgrenzungen. Dass dies nicht immer sinnvoll ist, zeigt vor allem die Arbeit zahlreicher Handwerker und Manufakturen, in denen die Grenzen zwischen Handwerk und künstlerischer Arbeit bzw. Design fließend sind. Ein Beispiel ist eine Buchbinderei, die neben der klassischen Lohnarbeit des maschinellen Bindens das hochspezialisierte, handwerklich anspruchsvolle Handbinden ausführt und somit Partner und „Arm“ des herausgebenden Künstlers ist. Deshalb wird im Rahmen der Forschungsarbeit zusätzlich der Begriff des „Kreativen Handwerks“ eingeführt und verwendet.

### **Manufaktur**

In der Gegenwart wird der Begriff in Zusammenhang mit der Herstellung von hochwertigen, individuellen Produkten/Sachgütern benutzt. Dabei grenzt sich der Begriff von Fabrikation, also industrieller Herstellung (Massenware) ab. Wirtschaftlich und rechtlich ist der Begriff Manufaktur nicht definiert. Manufakturen verwenden hochwertigere Materialien, verfügen über qualifiziertere Mitarbeiter (ausgebildete Schuhmacher, Designer, usw.) als Fabriken und stellen Produkte/Sachgüter in Handarbeit her.

Die Bezeichnung „Handmade in Germany“ gilt mittlerweile neben „Made in Germany“ als weltweites Qualitätsmerkmal und wird häufig mit dem Manufakturgedanken in Verbindung gesetzt. Manufakturen werden demnach im historisch ursprünglichen Verständnis des Handwerks verortet. Der Begriff leitet sich aus dem Lateinischen manus „Hand“ und facere „erbauen, tun, machen, herstellen“ ab.

### **Metropole**

Ein nicht eindeutig definiert Begriff, der aber häufig für eine Großstadt verwendet wird, die für eine bestimmte Region oder sogar ein ganzes Land, den politischen, sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Mittelpunkt bildet. Sind diese Funktionen auf eine dichte Ansammlung von mehreren Orte verteilt, spricht man auch von Metropolregion.

### **Mittelstadt**

„Gemeinde eines Gemeindeverbandes oder Einheitsgemeinde mit 20.000 bis unter 100.000 Einwohnern; überwiegend haben diese Städte mittelzentrale Funktion. Die Gruppe der Mittelstädte kann unterschieden werden in Große Mittelstadt mit mind. 50.000 Einwohnern in der Gemeinde eines Gemeindeverbandes oder Einheitsgemeinde, Kleine Mittelstadt mit weniger als 50.000 Einwohnern.“<sup>13</sup> → Großstadt → Kleinstadt

### **Niedrigschwellige Instandsetzung**

„Niedrigschwelligkeit ... bezeichnet die Eigenschaft eines Dienstes oder Angebots, das von den Nutzenden nur geringen Aufwand zu seiner Inanspruchnahme erfordert.“<sup>14</sup> Eine niedrigschwellige Instandsetzung ist die Umsetzung einer niedriginvestiven Sanierung zur Erreichung von niedrigen, unter dem ortsüblichen Durchschnitt liegenden Mieten, die damit für möglichst viele Nutzer finanzierbar sind.

<sup>13</sup> bbsr.bund.de: Mittelstadt

<sup>14</sup> wikipedia.org: Niedrigschwelligkeit

### **Produktionsstätte**

Ein Ort der Leistungserstellung (i.d.R. der Betrieb bzw. das Werk) als organisatorische Einheit.

### **Social Media**

„Neue“ Kommunikationsformen, wie zum Beispiel Facebook, Twitter usw. die das Medium Internet nutzen, werden unter dem Begriff „Social Media“ zusammengefasst. Weltweite Vernetzung und Informationsbeschaffung/-austausch werden durch die neuen Medien möglich. Über Plattformen werden eigene Produkte, Ideen usw. präsentiert, mit Gleichgesinnten kommuniziert und gearbeitet. Die neuen Medien ermöglichen mehr Zugänglichkeit, Flexibilität und Mobilität.

→ Neue Arbeitswelten

### **Start-Up**

„Junge und innovative Unternehmensgründungen, die Produkte und/oder Ideen („next big thing“) mit großem Wachstumspotential anbieten. Der Bundesverband Deutscher Startups (BVDS) setzte Kriterien zur Identifikation und Abgrenzung zu anderen Geschäftsmodellen fest. Der Verband bezeichnet Unternehmen mit einer hohen Innovationsfähigkeit, die jünger als 10 Jahre sind und ein deutliches Mitarbeiterwachstum und/oder deutliches Wachstum anderer zentraler Kennzahlen (z.B. Umsatz, Kunden, ...) zu verzeichnen habe als Startups. Typische Branchen der Startups sind zum Beispiel Technologie, E-Commerce und Kultur- und Kreativwirtschaft.“<sup>15</sup>

### **Subbranche**

In der Branche der Kultur- und Kreativwirtschaft gibt es offiziell 11 sog. Subbranchen (bzw. Teilbranchen/-märkte): Musikwirtschaft, Buchmarkt, Kunstmarkt, Filmwirtschaft, Rundfunkwirtschaft, Markt für darstellende Künste, Designwirtschaft, Architekturmarkt, Pressemarkt, Werbemarkt, Software-/Games-Industrie, Sonstige. Die zwölfte Teilbranche der Kultur- und Kreativwirtschaft „Sonstiges“ umfasst alle sonstigen Unternehmen wie Bibliotheken und Archive, Betrieb von historischen Stätten und Gebäuden und ähnlichen Attraktionen, Botanische und zoologische Gärten sowie Naturparks, Selbständige Dolmetscher, Fotolabors, Herstellung von Münzen und Fantasieschmuck etc.

### **Technische Regeln für Arbeitsstätten**

In der deutschen Arbeitsstättenverordnung sind zum Schutz der Arbeitnehmer Anforderungen an Arbeitsstätten formuliert. Verantwortlich für deren Einhaltung ist in jedem Fall der Arbeitgeber. Kontrolliert wird das von den Gewerbeaufsichtsämtern.

Um diese Anforderungen zu konkretisieren, erlässt der Ausschuss für Arbeitsstätten (ASTA) Technische Regeln für Arbeitsstätten (ASR).

„Bei Einhaltung der Technischen Regeln kann der Arbeitgeber insoweit davon ausgehen, dass die entsprechenden Anforderungen der Verordnungen erfüllt sind (Vermutungswirkung). (...) Wählt er im Rahmen einer Gefährdungsbeurteilung eine andere Lösung, muss er damit jedoch mindestens die gleiche Sicherheit und den gleichen Gesundheitsschutz für die Beschäftigten erreichen.“<sup>16</sup>

---

15 wikipedia.org: Start-up-Unternehmen

16 wikipedia: Technische Regeln für Arbeitsstätten

## NIEDERLÄNDISCHER HOF/EHEM. BRAUEREI

BERLINER STRASSE  
02953 BAD MUSKAU



Foto: LEIIK gGmbH

### Bad Muskau

3.716

Stand: 12-2018



- Ehemalige Brauerei + Niederländischer Hof + Eiskeller
- Baujahr: ab 1844
- Geplante Nutzung: Brau-Manufaktur, Brauerei-Museum, Gastronomie, Veranstaltungen, Artist in Residence, CoWorking, Wohnen + Gesundheits-Wellness
- Gebäudeanzahl: nach Abriss, jetzt 3 (Niederländischer Hof, Brauereigebäude + Eiskeller)
- Grundstücksfläche: ca. 4.316 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: steht noch nicht fest
- Niederländischer Hof, Brauereigebäude und Eiskeller zurzeit im Eigentum des Freistaat Sachsen

**Bau + Geschichte** Der im Auftrag von Fürst Pückler errichtete Gebäudekomplex Brauerei mit Restauration an der Berliner Straße in Bad Muskau wurde 1845 als Ziegelsteinbauwerk fertiggestellt. Im zum Park ausgerichteten Gebäudeteil befand sich das Gasthaus „Niederländischer Hof“. Bis zur Enteignung wurde in der Brauerei alkoholhaltiges Bier, ab den 1960er Jahren bis 1974 noch Malzbier gebraut und alkoholfreie Getränke abgefüllt. 1991 wurde die Produktion eingestellt. Seit dem stehen die Gebäude leer.

**Aktueller Stand** 2017 erwirbt der Freistaat Sachsen das Gesamtensemble mit allen drei Gebäudeteilen bei einer Zwangsversteigerung. Die Stadt Bad Muskau beabsichtigt, den Eiskeller wirtschaftlich für balneologische Zwecke zu vermarkten.

Seitdem konnte im Mai 2019 eine Notsicherung für Eiskeller, Niederländischen Hof und Brauerei für rund eine Million € abgeschlossen werden. Mittlerweile sind die Arbeiten an der Fassadensanierung angelaufen und sollen wie geplant bis 2021, inkl. Farbstrich nach historischem Vorbild, abgeschlossen werden. Die Fassadensanierung des Niederländischen Hofes soll anschließend bis 2023 erfolgen.

**Zukünftige mögliche Nutzung** Für Niederländischen Hof und Brauerei sind u.a. eine Nutzung als Brau-Manufaktur, eine gastronomische Einrichtung sowie eine kultu-

relle Nutzung denkbar, evtl. für die oberen Geschosse auch eine Wohnnutzung.

Der Eiskeller soll in Ergänzung dazu für balneologische Zwecke, also für therapeutische Anwendung natürlicher Heilquellen wie Sole und Moor nutzbar gemacht werden.

**Stadt und Park** Der unter Denkmalschutz stehende Gebäudekomplex steht in direkter Sichtbeziehung zum Residenzschloss, welches sich in der deutsch-polnischen UNESCO-Welterbestätte Muskauer Park befindet. Mit der Sanierung soll das Stadtbild eine Aufwertung erfahren und der Schlosspark zum Bergpark hin eine ehemals vorhandene Verbindung wiedererlangen.

*Text & Informationen: Stadtverwaltung Bad Muskau und Stiftung Fürst-Pückler-Park (Stand Februar 2022)*



🏠 Bau  
🏠 Inbetriebnahme

1844

🏠 Stilllegung

1991

in Planung

🏠 (kreative)  
🏠 Wiederbelebung

# Teil 1 Call, Auswahl und Vorstellung der sächsischen Begleitprojekte

## 1.1 Kurze Einführung

Das Begleitforschungsprojekt ist mit dem seitens der Auftraggeberin gesetzten Objekt „Alte Brauerei im Gebäudeensemble Niederländischer Hof“ in Bad Muskau im September 2019 offiziell gestartet. Nachdem der Kriterienkatalog für die Auswahl von bis zu drei weiteren Projekten detailliert und in einem offenen Workshop im Oktober 2019 vorgestellt worden war, wurde ein Aufruf zur Bewerbung für sächsische AkteurInnen öffentlich gemacht. Da die Bewerberzahl die Anzahl der möglichen Projektplätze übertraf, mussten über eine zusätzliche Priorisierung vorerst die Mehrzahl der BewerberInnen ausgeschlossen werden. Die ausgewählten AkteurInnen bestätigten durch den Abschluss einer Kooperationsvereinbarung die Teilnahmebedingungen für die fachliche Begleitung, Zusammenarbeit und Veröffentlichung. Im Anschluß konnte in Abstimmung mit der AuftraggeberIn insbesondere den nicht berücksichtigten kommunalen BewerberInnen eine vollwertige Projektteilnahme als „Sonderprojekt mit Eigenanteil“ in Aussicht gestellt werden. So konnten letztendlich sieben Projekte bei der Aufstellung eines kreativen, praxisorientierten und vorzugsweise niedrigschwelligen Aktivierungskonzepts für eine „schwierige“ Immobilie im ländlichen sächsischen Raum fachlich begleitet werden.



Abb. 03: Deckblatt Bewerbungsfragebogen: „Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land“, eigene Darstellung

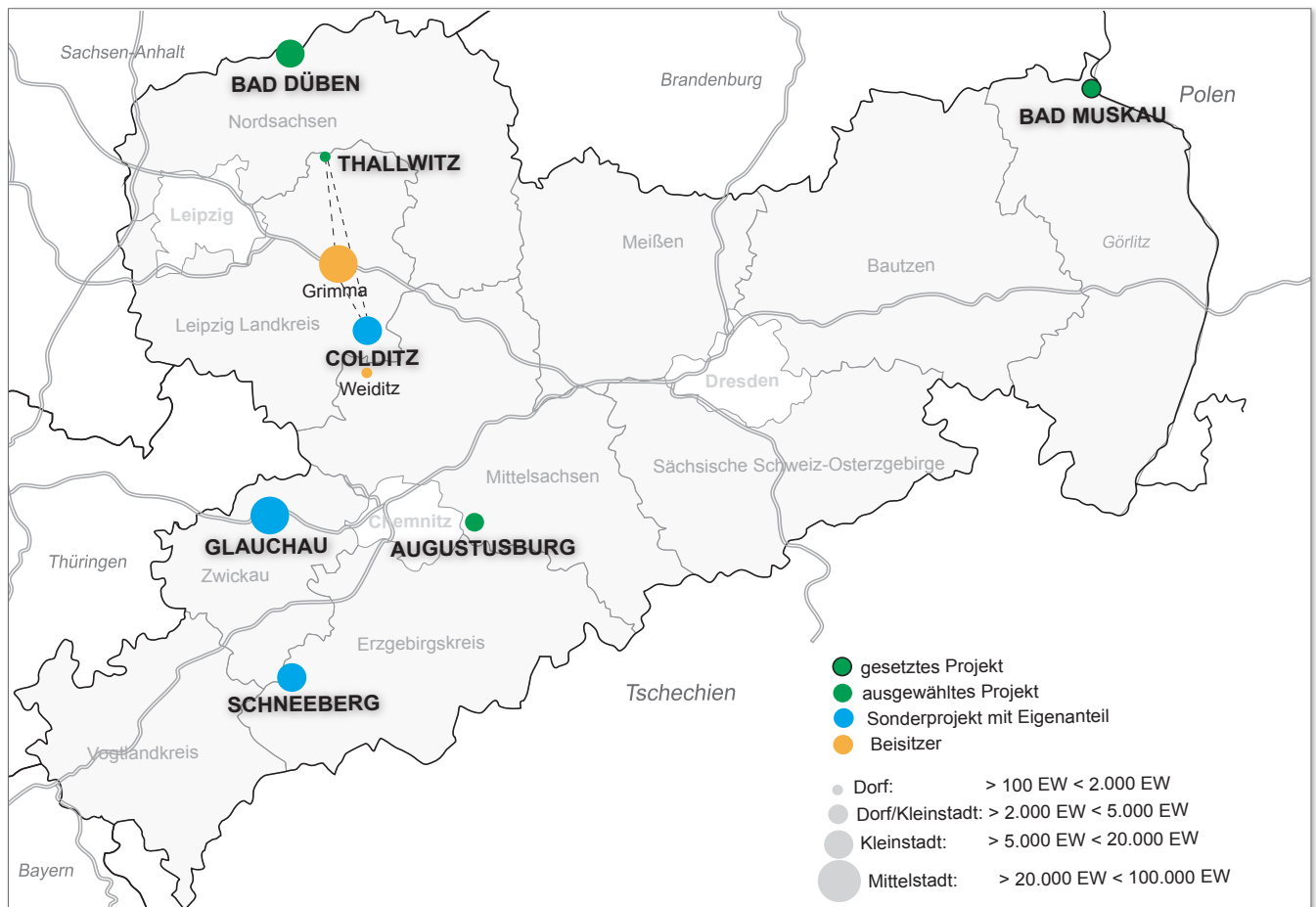


Abb. 04 Übersicht Lage und Art aller Begleitprojekte in Sachsen, eigene Darstellung



### 1.1 Die ausgewählten Projekte

Neben den geforderten Kriterien verfügen die ausgewählten Projekte über allgemein interessierende bzw. relevante Merkmale, die für eine Auswahl sprachen: Das Regionalmanagement Muldenland hatte sich mit einem regionalen Netzwerk aus den drei KooperationspartnerInnen Thallwitz (Projekt Kornhaus), Colditz (Projekt Alte Brauerei) und Grimma (Projekt Kaffeerösterei) beworben. Für die konkrete fachliche Betrachtung wurde das kommunale Projekt **Kornhaus in Thallwitz** ausgewählt. Der Zusammenschluss von kommunalen und privaten Akteuren aus drei benachbarten Kommunen wurde als überregional relevant und beispielgebend bewertet. Den beiden anderen Netzwerkprojekten wurde ein Beisitzer-Status angeboten.

Das private Projekt **Kulturbahnhof in Bad Dübén** wurde insbesondere wegen einer beispielgebenden Aktivierung eines ehemals im Eigentum der Deutsche Bahn befindlichen Bahnhofsgebäudes in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer DB-Gleisanlage ausgewählt.

Im privaten Projekt in **Augustusburg Altes Lehngericht** hat ein Verein bereits ein artist-in-residence-Programm installiert und durch diese Form der Zwischennutzung Vorzeigecharakter erlangt, dessen Übertragbarkeit ausgewertet werden sollte.

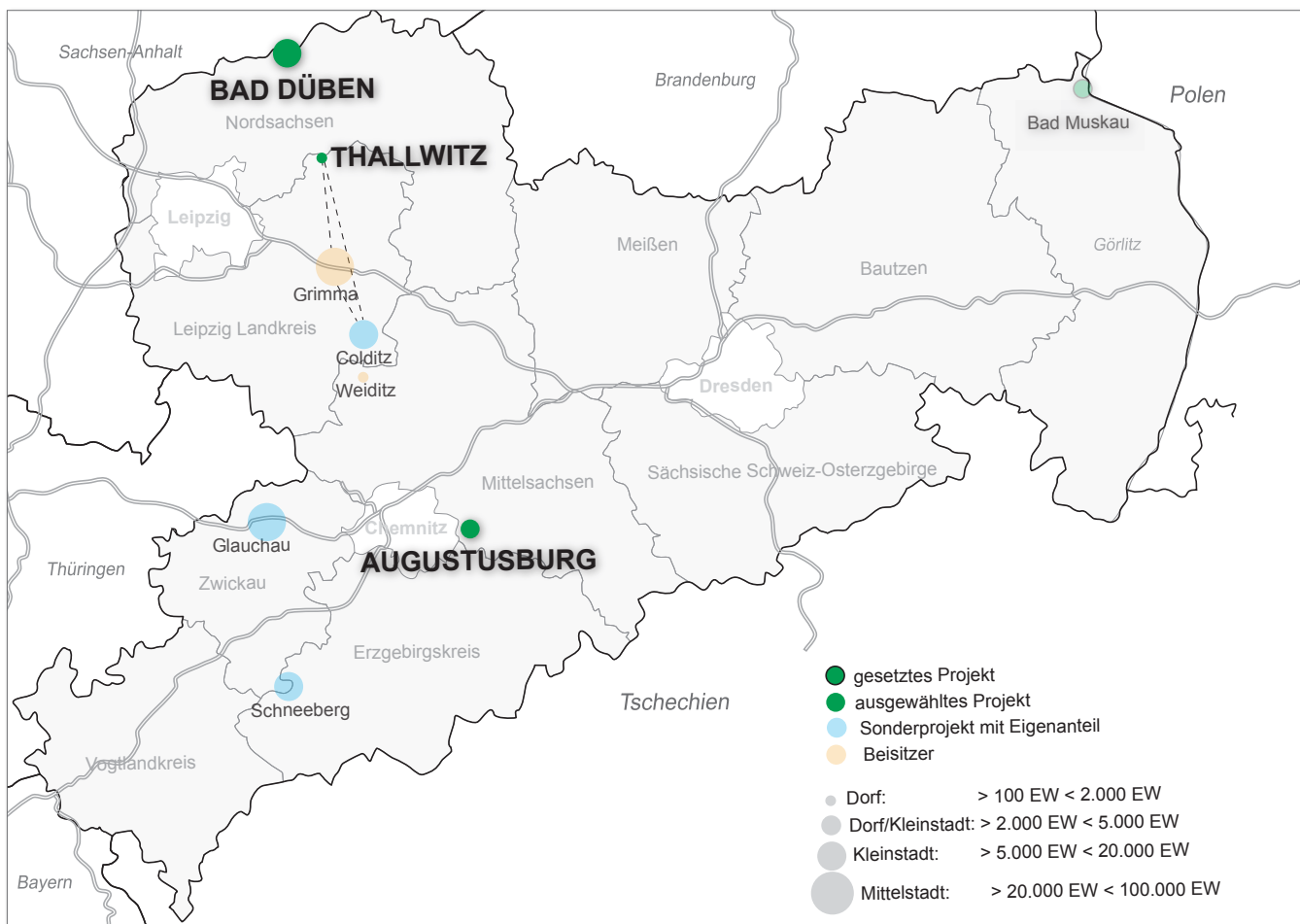


Abb. 05 Übersicht Lage und Art der ausgewählten Begleitprojekte in Sachsen, eigene Darstellung



**KORNHAUS  
THALLWITZ**  
SIEDEWITZSTR. 25  
04808 THALLWITZ

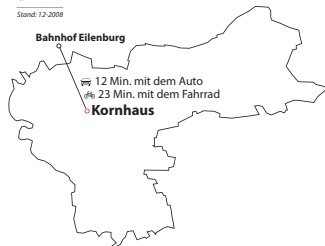


Foto: Zeno Böck

#### Gemeinde Thallwitz

3.800/OT Thallwitz ca. 850

Stand: 12/2008



Das ehemalige Kornhaus in Thallwitz - ein dreistöckiger Massivbau in gutem baulichen Zustand, welcher nach mittlerweile 30 Jahren Leerstand der Gemeinde wieder zugänglich gemacht werden soll. Das Tragwerk besteht noch aus den originalen Balken und unterteilt die Räumlichkeiten in acht beinahe gleich große Schotten, welche in die zukünftige Raumzonierung mit einbezogen werden sollen. Geplant ist die Gliederung der Stockwerke in zwei Funktions- und Nutzungsbereiche: Sowohl das Obergeschoss als auch das Dachgeschoss sollen als privat genutzte Flächen mit vermietbaren Clusterwohnungen und Zimmern ausgestattet werden, zuzüglich einer unterteilbaren Gemeinschaftsfläche. Im Erdgeschoss soll ein für die Öffentlichkeit multifunktionaler Raum entstehen, mit einer Gemeinschaftsküche, einem Mini-Coworkingspace und einem Werkstatttraum zur kreativen Nutzung, angelehnt an das Konzept zum Multiplen Haus in Böhlitz.

Egal ob als regelmäßiger Treffpunkt für Vereine, als Ort für private Feierlichkeiten und gemeinschaftliche Kinoabende oder als Szenarium für Seminare und Vorträge - die Nachfrage nach solch kreativwirtschaftlichen nutzbaren Räumen in Thallwitz besteht und könnte mit dem Ausbau des ehemaligen Kornhauses gestillt werden. Gerade hierbei handelt es sich um ein für das Dorf hoch relevantes und geschichtlich bedeutsames Gebäude. Nach seiner ursprünglichen Funktion als Getreidespeicher wurden die Räumlichkeiten zu DDR-Zeiten sowohl als Tanzclub als auch



Treffpunkt der Dorfgemeinschaft im Rahmen kultureller Veranstaltungen genutzt. Ein Großteil der Bevölkerung ist die frühere Nutzung noch bekannt bzw. hat diese noch mit begleitet. Heute gilt der ehemalige Kornspeicher als Kulturdenkmal und gehört mit seiner Lage im Dorfkern fest zum Ortsbild.

Für dessen Wiederbelebung erfolgte bereits eine Vorbetrachtung des Gebäudes durch die TU Dresden, im Rahmen der Forschung „CoWorking - Strategie für den ländlichen Raum“. Daraus entstanden ist ein erstes Konzept des Kornhaus-Projektes, entworfen von Architekturstudent Zeno Böck. Zudem steht das Projekt in Kooperation mit einer örtlich ansässigen Kunstgruppe sowie dem Museum der bildende Künste Leipzig.

Text & Informationen: LAG Muldenland, Gemeinde Thallwitz (Stand Februar 2022)

- Ehemaliger Kornspeicher und Dorfgemeinschaftshaus
- Baujahr: 17 Jhd.
- Nutzung (geplant): Wohnungen (u.a. Clusterwohnungen), Gemeinschaftsbereiche, CoWorking + Werkstatt
- Grundstücksfläche: 346 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 1080 m<sup>2</sup>
- Eigentümer: Kommunal
- Betreiber (geplant): Kommunal
- Anteil KuK (geplant): 40%
- Anteil Wohnen (geplant): 60%



 Bau  
 Inbetriebnahme  
**17. Jhd.**

 Außerbetriebnahme  
**2. WK**

**in Planung**  
 kreative  
Wiederbelebung



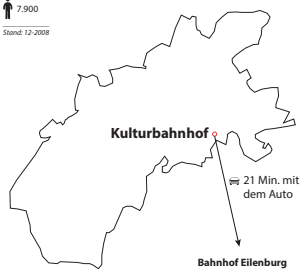
**KULTURBAHNHOF  
BAD DÜBEN**  
BAHNHOFSTRASSE 3  
04849 BAD DÜBEN



Foto: Bahnhofsgenossenschaft Dübener Heide e.G.

**Bad Düben**

↑ 7.900  
Stand: 12-2008



- Ehemaliger Bahnhof mit Bahnpost und Stückgutversand, Mitropa-Kneipe
- Baujahr: 1894
- Nutzung seit 2018: Lagerfläche und Werkstatt für kleinere Projekte (u.a. Landschaftstheater, Jazzfest, Workshops mit Kunstsammlung Dresden, Gemeinschaftsgarten)
- Grundstücksfläche: 2500 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 800 m<sup>2</sup>
- Eigentümer: Privat (e.G.)
- Betreiber: Privat (zukünftig: Bahnhofsgenossenschaft Dübener Heide e.G.)
- Anteil sozialer Dienstleister 50%
- Anteil KuK (geplant): 30%
- Anteil Wohnen (geplant): 20%

Aus dem ehemaligen Bahnhof Bad Düben möchte die Bahnhofsgenossenschaft Dübener Heide e.G. einen **Kulturbahnhof** entwickeln.

Das Areal ist auch Bestandteil der Diskussion über den Ausbau bzw. Erhalt der bestehenden Bahnstrecke, welche zur regionalen Entwicklung beitragen würde. Die Kooperation mit dem gegenüber auf Bahnländwirtschaftsfläche gelegenen Gemeinschaftsgarten des Vereins Dübener Heide e.V., ergänzt dieses Umfeld in spannender Weise (<http://naturparkduebener-heide.de/gardening/>).

Es besteht Nachfrage nach solch kreativwirtschaftlichen Räumen, im Fall des Bahnhofs ggf. von Musikern, Künstlern, Handwerkern und sozialen Dienstleistern.

Sowohl kommerzielle als auch gemeinnützige und private Akteure aus dem Kunst/Kultur/Fürsorge/-und Bildungsbereich sollen dort zusammen einen Lebens- und Wohnstandort aufbauen. Angedacht sind niedrigschwellige Angebote für Kunst und Kultur als Beitrag für die regionale Kommunikation im ländlichen Raum und ein interkulturelles/-generationelles Begegnungszentrum mit verschiedenen Beratungsangeboten und Gemeinwesenarbeit.

Bei der Entwicklung des Nutzungskonzeptes und dessen Umsetzung soll ausdrücklich die lokale Stadt und Zivilgesellschaft teilhaben und den Bahnhof mit historischen Erinnerungen füllen.

Die technische Ausstattung des Gebäudes aus den 30er Jahren ist bis heute erhalten geblieben, was den Bahnhof zu einem geschützten Industriedenkmal macht.

Dieses ist jedoch in erheblichem Umfang renovierungsbedürftig, sowohl dessen Räumlichkeiten als auch die teilweise undichten Dächer. Gleichwohl ist das

Gebäude trocken, durch Alarmanlagen gesichert, an Strom und Wasser und an Gas und Internet angeschlossen. In 2021 wurden auch ein Großteil der Bahnhofsfenster repariert, wesentliche Teile des Daches abgedichtet, wurde die Mitropaküche für die private und gemeinschaftliche Nutzung in Betrieb genommen und konnte das Erdgeschoss mit ehemaliger Mitropa als Gemeinschafts-/Veranstaltungs-/ Workshop-/ und Gastraum mit Sonnenaußenterrasse für die einfache Nutzung hergestellt werden. So auch die Güterhalle für potentielle Werkstätte und Ateliers. Eine Zwischennutzung findet daher bereits statt. (...)

Die Nutzung und Bewirtschaftung des Bahnhofs hat insgesamt einen ehrenamtlichen u. gemeinnützigen Charakter und sie lebt von der Überzeugung, dass sich hier ein außergewöhnlicher, nicht profitorientierter Ort der intergenerationellen Kommunikation, Kooperation, Integration, Toleranz und Gegenseitigkeit entwickelt.

*Text & Information: Bahnhofsgenossenschaft Dübener Heide e.G. (Stand Februar 2022)*



ff Bau  
Inbetriebnahme  
**1894**

Stilllegung  
**2011**

**2018**  
kreative  
Wiederbelebung

## ALTES LEHNGERICHT- AUF WEITER FLUR E.V.

MARKT 14  
09573 AUGUSTUSBURG



Foto: auf weiter flur e.V.

### Augustusburg

4.500

Stand: 12/2018



- Ehemaliger Gasthof, ehemaliges Ferienheim (ca. 1975)
- Leerstand seit 1990er Jahren
- Baujahr: 1375 (Ersterwähnung)
- Nutzung (seit 2020): Smart City Hub, Coworking Space, Digital Farming mit Kräutergarten, Künstlerresidenzen, Veranstaltungsbereich, Gastronomie, Verteiler lokaler Lebensmittel
- Grundstücksfläche: 1280 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 1840 m<sup>2</sup>
- Eigentümer: Privat / AG
- Betreiber: Privat / AG (zukünftig: tw. Verein)
- Geplanter Anteil KuK: 70%
- Geplanter Anteil Wohnen: 30%

Augustusburgs gesamter Ortskern steht unter Denkmalschutz. Die darunter fallenden historischen Gebäude sind jedoch größtenteils leerstehend. Aufgrund dessen befinden sich auch keine niedragschweligen Angebote im Ort oder in der Umgebung. Die Nachfrage nach kreativwirtschaftlichen Räumen ist daher umso größer, vor allem im Bereich Coworking & Digitalisierung. Das ebenfalls im Ortskern liegende „Lehngericht“ stellt seit 2020 diese Nachfrage.

In dem ehemaligen Gasthof entsteht zur Zeit im Rahmen des Digitalisierungs-Projektes #diStadt ein digitalkulturelles Zentrum. Der breit gelagerte Putzbau mit Krüppelwalmdach und Giebelndreieck ist das bestimmende Gebäude der Altstadt, befindet sich direkt am Markt und bildet jeher das Zentrum des Ortes. Zudem gelangt man auf einem Weg, welcher durch das „Lehngericht“ führt, direkt zum Schloss Augustusburg.

Der Bau hat eine hohe baugeschichtliche, städtebauliche und ortsgeschichtliche Bedeutung.

Er unterteilt sich in mehrere Gastronomieeräume und einen großen Veranstaltungssaal. Die Flächen bieten u.a. Platz für den Coworkingspace COLEGE, eine Digitalschule, ein FabLab, mehrere Künstlerresidenzen, einen Kräutergarten mit Digital Farming und die Gastronomie.

Außerdem sollen 30% der Flächen für Wohnraum genutzt werden. Die Wohn- und Bürobereiche sind auf einem Sanierungsstand der 1990er Jahre. Die Gastronomie und der Saal wurden zuletzt in den 1970er Jahren saniert und hochwertig ausgebaut. Die Haustechnik ist nicht funktionsfähig, weshalb eine Sanierung unbedingt erforderlich ist. Seit April 2020 mit Beginn des Residenzprogramms konnte die erste Wohnung von drei KünstlerInnen bezogen werden. Inzwischen lebt und arbeitet die 3. Runde Residenten vor Ort. Für die Einrichtung des geplanten FabLab in der ehemaligen Gastronomie EG hat die Entwurfsplanung begonnen. Außerdem sind erste Schritte zur Reaktivierung der Elektrik in Gaststätte und Saal unternommen worden.

Text & Informationen: Auf weiter flur e.V. (Stand Februar 2022)



Bau  
Inbetriebnahme  
**1375**

Außerbetriebnahme  
**1997**

**2020**  
 kreative  
Wiederbelebung

## 1.2 Die Sonderprojekte

Über die drei zu vergebenden Plätze hinaus gab es seitens verschiedener Kommunen anhaltendes Interesse an einer fachlichen Begleitung für unterschiedliche Projekte. So wurden **Schneeberg**, **Glauchau** und **Colditz** auf eigenen Antrag als „Sonderprojekt mit Eigenanteil“ zusätzlich aufgenommen:

**Glauchau** hatte sich mit dem Projekt „**Schlachthof**“ beworben, konnte als Mittelstadt im Vergleich mit den anderen ländlichen ProjektbewerberInnen aber keinen Platz erhalten. Die Kommune hat schon verschiedene Versuche unternommen, den alten Schlachthof zu reaktivieren – bisher ohne nachhaltigen Erfolg. Als zweite Kommune zeigte sich **Schneeberg** an einer Begleitung interessiert – hier standen zu Beginn noch drei Objekte zur Auswahl. Im Anschluss an den 1. Initiativeinsatz wurde das historische „**Härtelhaus**“ als zu aktivierendes Gebäude festgelegt. Im März 2021 wurde außerdem eine Kooperationsvereinbarung mit der Stadt **Colditz** für das Projekt „**Alte Brauerei**“ geschlossen, einem Gebäude, das zentral in der Stadt am Markt gelegen ist und dem damit eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommt.

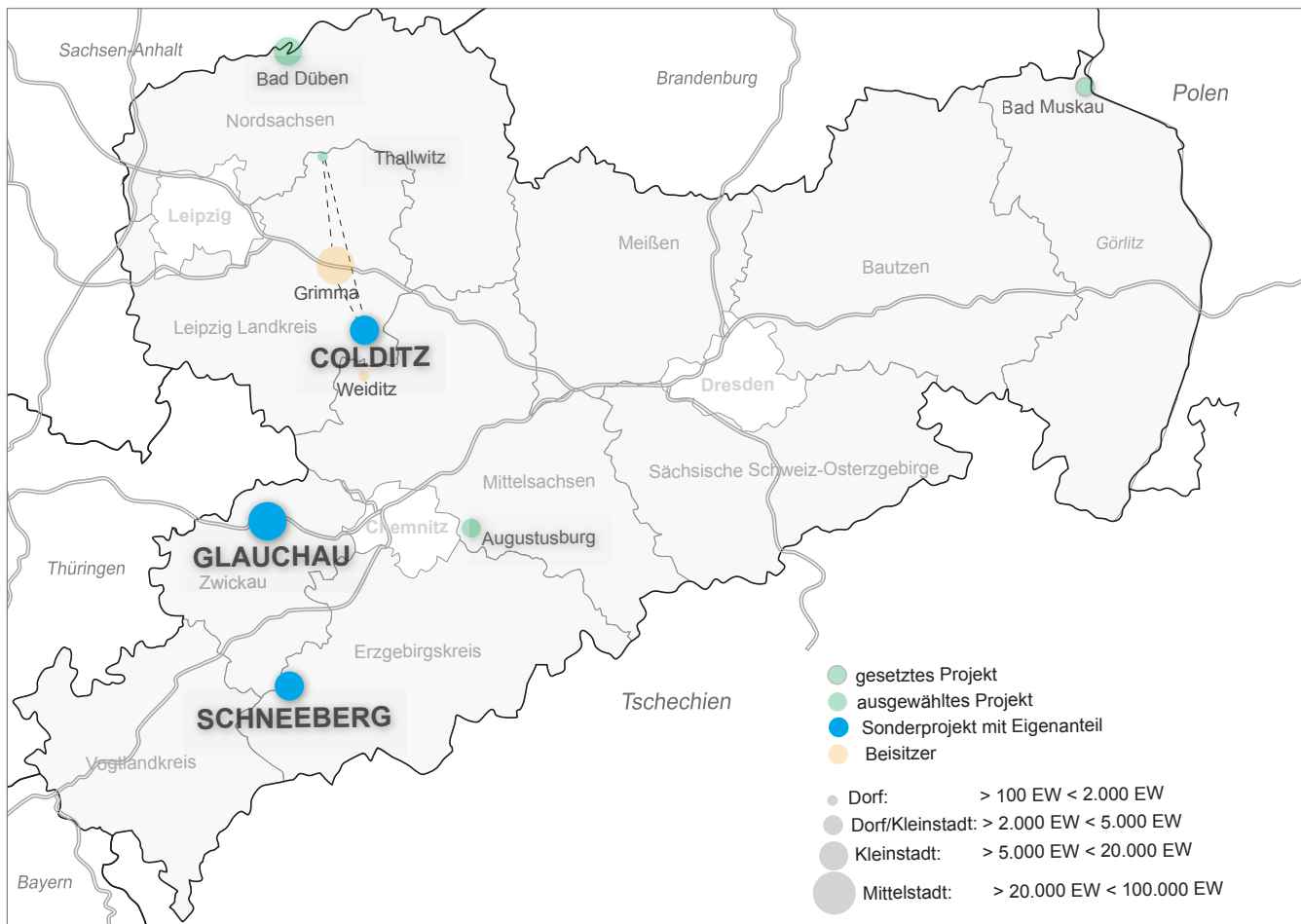


Abb. 06 Übersicht Lage und Art der Sonderprojekte in Sachsen, eigene Darstellung

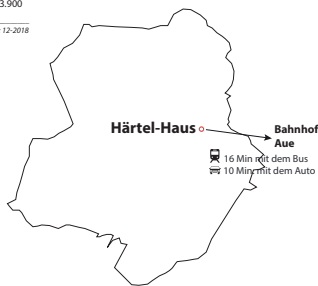


**HÄRTEL-HAUS**  
FÜRSTENPLATZ 2  
08289 SCHNEEBERG

Foto: LEIHK gGmbH

#### Stadt Schneeberg

13.900  
Stand: 12-2018



„Mitten im Zentrum Schneebergs befindet sich eines der schönsten und ältesten barocken Bauwerke der Stadt - Das 1722 erbaute, denkmalgeschützte Objekt des ehemaligen Musikverlegers Härtel aus Leipzig schmückt mit seiner historischen Fassade den Schneeberger Fürstenplatz. Das Gebäude besteht aus einem Vorderhaus, einem Zwischenbau und einem Hinterhaus. Das Grundstück erstreckt sich zwischen Fürstenplatz und dem Drachenkopf (örtl. Parallelstraße). Das Grundstück ist somit dreiseitig bebaut und besitzt einen kleinen Innenhof welcher zum nördlich angrenzenden Innenhof der Sonnengasse durch eine ca. 2m hohe Mauer abgetrennt. Es führt keine Zufahrt in den Hof und auf das Grundstück.“ (*Textauszug aus Maßnahmenbeschreibung zum Härtelhaus, aufgestellt von Manuel Arnold, Ingenieurbüro für Kirchenbau, Glocken und Denkmalpflege*).

Das Objekt steht seit den 1990er Jahren leer und wurde davor zuletzt zu Wohnzwecken genutzt. In den Jahren danach wurden teils Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten (u.a. Trockenbau, Balkonbau...) begonnen aber nicht abgeschlossen. Ein kleiner Bereich wurde zuletzt als Lager genutzt.

Das Grundstück mit seinem mehrgeschossigen Gebäude befindet sich in beidseitiger eingebauter Bauweise mitten im Stadtzentrum gegenüber dem Rathaus. Die angrenzenden Gebäude sind in einem guten Zustand. Die Durchfahrt des Zentrums (Tempo-30-Zone) und die Zufahrt zum Marktplatz verlaufen unmittelbar am Objekt entlang, und gegenüber befinden sich die zentralen Busabfahrtsstände, so dass der Leerstand und die nicht vorhandene Nutzung sowie die dringende Sanierungsbedürftigkeit des Objekts Besuchern der Bergstadt nicht verwehrt

bleibt. Eine ordnungsgemäße Nachnutzung des Objekts wird der Gesamtansicht des Stadtzentrums sehr zugute kommen. Im Rahmen der Projektbegleitung und in Zusammenarbeit mit der Fakultät der Westsächsischen Hochschule Zwickau für Angewandte Kunst ist ein Konzept für eine zukünftige Nutzung entstanden. Geplant ist, das Gebäude als „Makerhouse“ mit Themen auf verschiedenen Ebenen zu bespielen. Das Erdgeschoss soll für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und u. a. auch als Café und/oder Bar genutzt werden.

Um das Konzept für die inhaltliche Nutzung weiter ausarbeiten zu können, wurde ein Fördermittelantrag gestellt, in der Hoffnung über den Zeitraum von fünf Jahren eine Stelle dafür schaffen zu können.

Als nächste Aktion ist geplant, dass das Härtelhaus im Rahmen der „Europäischen Kulturregion Chemnitz 2025“ als „Maker-Hubs“ eine Rolle spielen soll.

Text & Informationen: Stadt Schneeberg (Stand Februar 2022)

- Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr: 1722
- denkmalgeschützt
- Aktuelle Nutzung: leerstehend seit 30 Jahren
- Grundstücksfläche: ca. 360 qm
- Nutzfläche: ca. 683 qm
- Privater Eigentümer
- Anteil KuK (geplant): n. n.
- Anteil Wohnen (geplant): n. n.



1722 Bau  
Inbetriebnahme

seit 1990 dauerhafter Leerstand

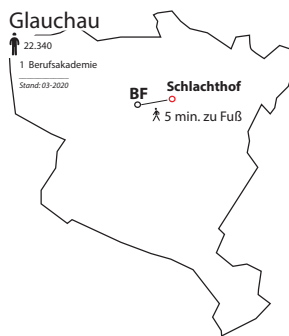
in Planung  
kreative  
Wiederbelebung

## SCHLACHTHOF

KANTSTRASSE 1  
08289 SCHNEEBERG



Foto: Stadt Glauchau



Der Schlachthof Glauchau ist ein attraktiver Standort im ländlichen Raum zur Umsetzung kreativer Projekte für die Nachnutzung einer brachgefallenen Produktionsstätte. Ziel ist die Erstellung einer belastbaren und umsetzungsfähigen Gesamtkonzeption für den Standort, der künftig auch beispielhaft für die Industriekultur der Region stehen soll.

Basierend auf dem Stadtentwicklungskonzept Glauchau 2030+ bildet die Revitalisierung des Schlachthof-Areals im Städtebau-Fördergebiet „Scherberg - Nördliche Innenstadt“ einen wichtigen Maßnahmeschwerpunkt. Hier sind die gezielte Neuordnung und die Erstellung eines umfassenden Praxiskonzeptes für den stadtbildprägenden historischen Standort notwendig. Dabei können Gebäude und Teilabschnitte einzeln betrachtet und losgelöst voneinander entworfen bzw. umgesetzt werden.

Erste Ideen zu einer kooperativen Gebäudenutzung wurden 2018 in zwei Workshops durch das Dienstleistungskombinat MIR aus Leipzig (im Auftrag des Landkreises Zwickau im Rahmen des EU-Projekts InduCult 2.0) zusammengetragen. Diese können jedoch nur am Anfang einer fachlich fundierten Richtschnur zur Gesamtentwicklung stehen.

Bis Mitte 2019 erfolgte die Ausarbeitung eines Konzept als Modellprojekt „Urbanes Dorf Schlachthof Glauchau - Netzwerk lokale Ökonomie“ im Rahmen des ESF-Fördergebiet. Anfang 2020 erfolgte die Einstellung der Bemühungen für das Modellprojekt.

Der Schlachthof der 1895 in schmuckvollem gelben Klinkermauerwerk erbaut wurde und bis 1992 in Betrieb war, steht seitdem größtenteils leer. Zwischenzeitlich wurde er als Lager für

den städtischen Bauhof genutzt. Einzelräume werden seit längerem durch einen Holzbildhauer und als Bandproberaum bzw. ebenfalls als Lager genutzt. 2014 erfolgte ein Teilabbruch und größere bauliche Veränderungen. So wurde das Gelände auf den historischen Kern zurückgebaut, indem alle späteren An- und Ergänzungsbauten vollständig entfernt wurden.

Das Landesamt für Denkmalpflege urteilt 2018 über den Schlachthof: „Insgesamt ist dieser Schlachthof ein Musterbeispiel für die Ausgewogenheit von funktioneller Organisation und gestalterischem Anspruch...“

### Projektstand



Ein Beschluss des Stadtrates für ein Gesamtkonzept sowie auch für bauliche (Not-)Sicherungsmaßnahmen stehen noch aus.


Die Stadt hat sich gegen Teilverkäufe entschieden.


*Text & Informationen: Stadt Glauchau (Stand Februar 2022)*

- Ehemaliger Schlachthof mit Verwaltung, Kantine und Wohnungen
- Grundstücksfläche: ca. 16.100 qm
- Nutzfläche: ca. 3.720 qm
- Kommunaler Eigentümer
- Anteil KuK (geplant): 50%
- Anteil Wohnen (geplant): 10%



 Bau  
 Inbetriebnahme  
**1895**

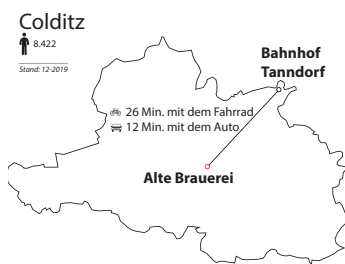
 Aufgabe der industriellen Nutzung  
**1992**

**in Planung**  
 kreative  
Wiederbelebung



**ALTE BRAUEREI**  
MARKT 12  
04680 COLDITZ

Foto: Alexa-Joelina Mammitzsch, Marie Kollhoff



Das Gelände der alten Brauerei stellt eines der wichtigsten denkmalgeschützten Ensembles in Colditz dar, welches aus seinem Schlaf erwacht und mit kreativen jungen Ideen neu belebt werden soll.

Eine neue Anlaufstelle für Kreative und engagierte Akteure welche vom Miteinander profitieren. Ziel ist es nicht nur die ehemalige Brauerei wieder einer Nutzung zu unterziehen sondern auch, dass das Gelände der Brauerei wieder aktiviert wird. Bindeglied zwischen Markt und Verknüpfungsstelle soll zukünftig eine belebte Passage sein. Durch gezielte Nutzungskonzepte der Gebäude und städtebaulicher Wegebeziehungen soll das Ensemble Colditz einen neuen Impuls geben.

Gesucht werden neue Ideen fern von alten Konventionen und angestaubten Lösungen. Dieses Projekt soll zeigen, dass Denkmalschutz und zeitgemäße kreative Ideen keineswegs im Widerspruch stehen müssen.

Colditz soll als junge Stadt nach Außen sichtbar sein. Arbeiten außerhalb der Metropolen, weg vom Alltagsstress in cleanen Büroräumen wird zukünftig ein immer größeres Thema werden. Gerade der ländliche Raum bietet dafür sehr viele Möglichkeiten und Potential.

Das Ensemble besteht aus elf Gebäudeteilen, deren Räumlichkeiten unterschiedliche Qualitäten aufwei-

sen, was z. B. Raumhöhe, Oberflächen und Belichtung betrifft. Die Gebäude sind zum Teil stark sanierungsbedürftig, da Schäden durch ein undichtes Dach entstanden sind. In den unteren Bereichen ist die Bausubstanz überwiegend in einem guten Zustand. Mit einer Notsicherung, die zwingend erforderlich ist, konnte Anfang November 2021 begonnen werden. Diese beinhaltet den Rück- und Wiederaufbau des Giebels, die Instandsetzung des angrenzenden Dachtragwerkes und die Wiederherstellung der Verbindung zwischen Giebel und Dachtragwerk.

Text & Informationen: Stadt Colditz (Stand Februar 2022)

- Ehemalige Brauerei
- Baujahr: Wiederaufbau 1783 (nach Brand 1504)
- Denkmalgeschütztes Ensemble
- Aktuelle Nutzung: leerstehend
- Grundstücksfläche: gem. Grundbuch 1780m<sup>2</sup>
- Nutzfläche für Malzhaus und Darre: 1301 m<sup>2</sup>
- Kommunaler Eigentümer
- Anteil KuK (geplant): n. n.
- Anteil Wohnen (geplant): n. n.



Bau  
Inbetriebnahme  
**1783**

dauerhafter Leerstand  
seit **1990er**

**in Planung**  
 kreative  
Wiederbelebung





## Teil 2

### Ort, Objekt, Nutzer – Die regionale Potentialanalyse

#### 2.0 Kurze Einführung

Zu Beginn des Projektes wurde von allen Begleitprojekten Steckbriefe erstellt und diese auch online auf der projektbegleitenden Website [www.kreative-produktionsstaedte.de](http://www.kreative-produktionsstaedte.de) veröffentlicht. Als grundlegender Inhalt eines regionalen Praxiskonzeptes war von Anfang an geplant, eine Potentialanalyse zum jeweiligen Projekt aufzustellen.

Wesentlicher Bestandteil dieser Analyse ist neben der Herausarbeitung allgemeiner und regional besonderer Potentiale, die die geplante Aktivierung besonders unterstützen, auch eine erste Bestandsaufnahme des regionalen Areals, eine Quartiersanalyse sowie die Projektchronik.

In Abstimmung mit den Projekt-AkteurInnen wurden relevante Themen für die Quartiersanalyse, wie die historische Entwicklung des Ortes, regionale Einbindung, Stadtstruktur und Stadtsanierung, Wohnungsmarkt und Einwohnerentwicklung, Soziale Infrastruktur und Wirtschaft und Tourismus aufgestellt sowie Alleinstellungsmerkmale definiert.

Im Vergleich der Projektstandorte untereinander, konnten dann auch dementsprechend Gemeinsamkeiten und Unterschiede aufgezeigt werden. So sind z. B. die Stadt Schneeberg und die Stadt Augustusburg flächenmäßig gleich groß, die Stadt Schneeberg hat allerdings eine wesentlich größere Bevölkerungsdichte und die Besonderheit ein Hochschulstandort zu sein, was als Alleinstellungsmerkmal mit besonderem Potential bewertet wird. Ein relevantes Thema bei der Ansiedlung von Kreativwirtschaft im ländlichen Raum ist auch die Erreichbarkeit der Projektstandorte und die Entfernung zu nächstgelegenen größeren Städten. Hier stehen sich im Projekt z. B. Thallwitz und Bad Muskau gegenüber: Beide Orte verfügen über keinen eigenen Bahnanschluss, allerdings erreicht man Leipzig von Thallwitz aus in ca. einer Stunde mit Bus und S-Bahn, von Bad Muskau hingegen braucht man aktuell fast drei Stunden, um nach Dresden zu gelangen.

Allen Projektstandorten gemeinsam sind die gravierenden wirtschaftlichen Umstrukturierungen: Ging es früher vor allem um den Braunkohle-Bergbau, die Textilindustrie oder die Porzellanherstellung, sind es heute eine Vielzahl von neuen wirtschaftlichen Schwerpunkten, die sich auf die Regionen verteilen.

## ALTE BRAUEREI

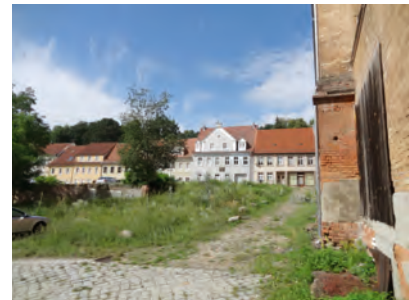
BAD MUSKAU

### 2.1 Alte Brauerei – Bad Muskau

Der staatlich anerkannte Kurort Bad Muskau hat eine historisch bedeutsame Entwicklung im Bergbau, Handwerk und in der Manufaktur aufzuweisen. Zudem ist die Stadt geprägt von der Standesherrschaft des Grafen Hermann Fürst von Pückler-Muskau. Der berühmte Landschaftsarchitekt ließ seinerzeit den Fürst-Pückler-Park anlegen, welcher heute zum UNESCO Weltkulturerbe gehört und der neben dem Neuen Schloss Bad Muskau weitere historisch bedeutsame Gebäude beherbergt wie die Orangerie, das alte Schloss, das Schlossvorwerk und das Kavalierhaus sowie verschiedene aufwendig gestaltete Brücken. Einer der historischen Zugänge zum Park führt über das Gelände des Niederländischen Hofes mit der alten Brauerei. Zu Fuß ist die Brauerei vom Stadtkern ca. zehn Minuten entfernt.



Niederländischer Hof mit Parkzugang



Standort Brauerei in der Stadt



Obergeschoss Alte Brauerei



Erdgeschoss Alte Brauerei



Innenstadt von Bad Muskau



Schloss mit Park

## Bad Muskau

Einige für die Stadt wichtigsten Eckdaten sind nachfolgend in einem kurzen historischen Abriss dargestellt.<sup>1</sup>

## DIE GESCHICHTE

<sup>1</sup> Verschiedene Quellen: badmuskau.de, wikipedia.org, muskauer-park.de

1253	Die Stadt wird unter dem Namen Muskau (Mužakow) <b>erstmalig urkundlich erwähnt</b> .
1452	Die Erneuerung (Bestätigung) des <b>Stadtrecht</b> durch Wenzel v. Biberstein mit Rechten für Handwerker, Brauer, Märkte und Schulen wird bestätigt.
1573	Der <b>Alaun-Abbau</b> wird erstmalig bestätigt: Muskau somit ältester Bergbauort der Oberlausitz (1864 wieder eingestellt).
1811	Hermann Graf von Pückler-Muskau (1785-1871) erbt Standesherrschaft Muskau (1822 in Fürstenstand erhoben) nach dem Tode seines Vaters, ab 1815 erwirbt er Grundstücke für ein geschlossenes Parkareal,
1815-45	Hermann Fürst von Pückler-Muskau lässt unter Einbeziehung der Neißeterrassen und der natürlichen Erhebung des Faltenbogens eine der größten Parkanlagen Europas entstehen
1823	In Bad Muskau beginnt der <b>Kur- und Badebetrieb</b> . 1881 wird der Titel „Bad“ den die Stadt bis 1930 trägt, erstmalig verliehen.
1945	Muskau ist <b>durch den Krieg zu 80% zerstört</b> und geht an das Land Sachsen über.
1950	Der Kurbetrieb „ <b>Moorbad Bad Muskau</b> “ wird eröffnet.
1954/55	Die Eisenbahnbrücke und Straßenbrücke über Neiße nach Polen wird wiederaufgebaut.
1961	Die Stadt bekommt den offiziellen Namen „ <b>Bad Muskau</b> “. Der Titel „Bad“ wird zum zweiten Mal verliehen.
1993	Bad Muskau tritt in eine <b>Verwaltungsgemeinschaft mit Gemeinde Gablenz</b> ein.
2000	Eine im Norden Bad Muskaus niedergebrachte Bohrung bringt aus 1600 m Tiefe eine <b>Thermalsole</b> mit einem hochprozentigen Salzgehalt zu Tage. Dies bedeutet eine Bereicherung der Palette an Heilmitteln.
2004	Der <b>Muskauer Park steht auf UNESCO-Liste des Weltkulturerbes</b> .
2005	Die Stadt bekommt das <b>Zertifikat „Ort mit Moorkurbetrieb“</b> verliehen.
2008	Bad Muskau wird Teil des <b>neu gegründeten Landkreises Görlitz</b> mit dem Kreissitz in Görlitz.
2009	Das <b>Kulturhotel Fürst Pückler</b> (Standort ehem. Hotel Stadt Berlin ) wird eröffnet.
2010	Die Landesdirektion in Dresden erkennt das Grundwasser (Bohrung: Hy Bad Muskau 1/2000) als <b>Heilquelle</b> staatlich an.
2016	Der von Brandenburg über Sachsen bis nach Polen reichende Faltenbogen erhält den Titel „UNESCO Global Geopark“

## DIE STRUKTUR

Stadt Bad Muskau	
Landkreis	Görlitz
LEADER-Region	Östliche Oberlausitz
Raumkategorie	verdichteter Bereich im ländlicher Raum
Fläche	ca. 15,38 km <sup>2</sup>
Einwohner:	3.665 (10/2021)
BevD.	238 EW/km <sup>2</sup>
Gliederung:	2 Orsteile
Versorgungszentrum:	Unterszentrum

### Regionale Einordnung und Anbindung

Der Landkreis Görlitz zählt zur Region Oberlausitz, welche etwa zu 67% im Bundesland Sachsen, zu 30% in Polen und zu 3% im Bundesland Brandenburg gehört. Bad Muskau liegt im Norden dieses Landkreises in einer Talau am linken Ufer der Lausitzer Neiße und damit an der Grenze zu Polen. Im Nord-Westen grenzt die Stadt an Brandenburg und den Landkreis Spree-Neiße.

„Südlich des Stadtgebiets schließt die weitläufige Landschaft der Muskauer Heide an, mit einer Ausdehnung von 30 bis 40 km eines der größten Binnendünengebiete Deutschlands, das jedoch in Teilen durch den Braunkohleabbau stark anthropogen überprägt wird.“<sup>1</sup>

Dort befindet sich auch der Scheitelpunkt des Muskauer Faltenbogens, einer parabelförmigen Stauchendmoräne.

Im Zentrum des vom Muskauer Faltenbogen umschlossenen Gebiets liegt Köbeln, ein seit 1950 zugehöriger Stadtteil Bad Muskau's mit Ortsteilstatus. Zwischen Köbeln und dem Stadtkern verläuft die Stadtrandsiedlung. Südlich des Stadtkerns befand sich das ehemalige Dorf Neustadt, welches Mitte des 19. Jahrhunderts seine Eigenständigkeit verlor und ebenfalls eingemeindet wurde. Heute ist es aufgrund der Neubebauung Bad Muskau's infolge einiger Stadtbrände nicht mehr separat auszumachen. Zusammen mit Köbeln und der Kernstadt ergibt sich eine Gebietsfläche von 1535 ha.

1 Text von Janis Vetter: Alte Brauerei und Niederländischer Hof, S. 4

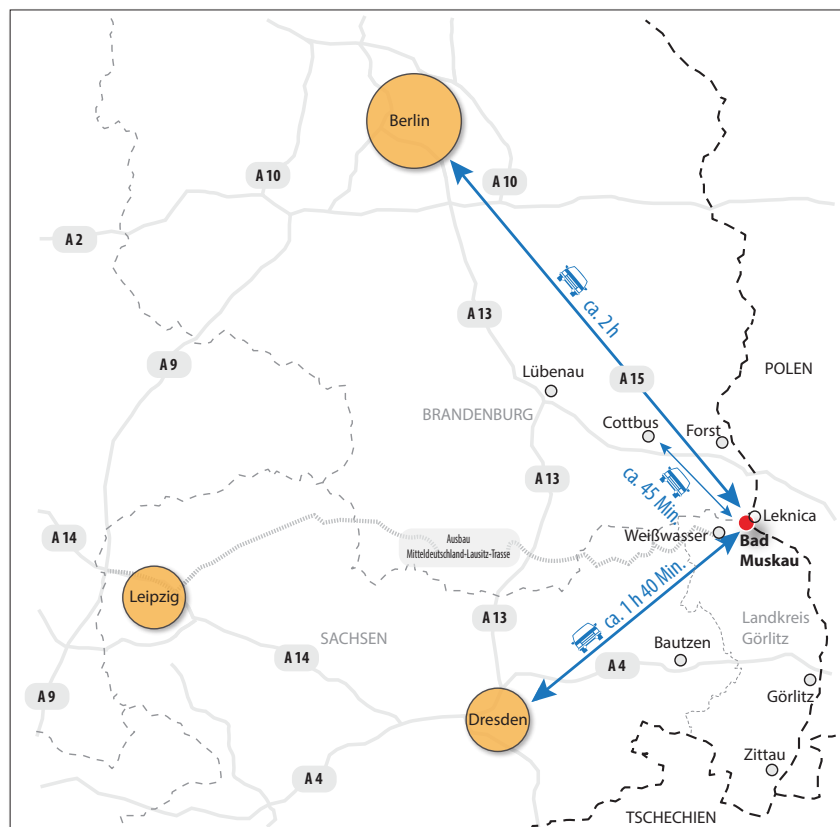


Abb. 07: Anbindung und Lage Landkreis Görlitz und Bad Muskau, eigene Darstellung

- Busverbindungen (in allen angrenzenden Orten gegeben)
  - aus Richtung Berlin und Cottbus von der A15 über die B115
  - aus Richtung Dresden und Bautzen von der A4 über die B156
  - aus Richtung Görlitz über die B115

Es ist keine direkte Zugverbindung vorhanden und der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Weißwasser ca. 8 km entfernt. Dort verkehren die Züge der Ostdeutschen Eisenbahngesellschaft. Nächste Flughäfen erreicht man in Dresden (70km entfernt) und in Görlitz/Niesky (35 km entfernt/Sportflughafen).

### Stadtstruktur, Stadtsanierung und Stadtentwicklung

Bad Muskau ist eine sehr grüne Stadt. Während sich die Bebauung auf einen kleinen, zentralen Kern konzentriert, findet man rund um den Ort viele Grünflächen und Wälder.

„Die Bebauung der Kernstadt erfolgte aufgrund der natürlichen Gegebenheiten des Reliefs vornehmlich entlang der Hauptstraße, an der sich die prägenden Bauten und Freiräume des Ortes aneinanderreihen, namentlich der Marktplatz mit dem Rathaus, die Kirchen mit anliegendem Kirch- bzw. Friedhof und die Brauerei mit dem Niederländischen Hof und den dazugehörigen Nebengebäuden. *(Jedoch fielen das historische Rathaus, die Stadtkirche und die wendische St.-Andreas-Kirche den Zerstörungen des 2. Weltkriegs zum Opfer.)*

### Grün- und Freiraumstruktur: Der Fürst-Pückler-Landschaftspark

Der Fürst-Pückler-Park, welcher von 1815 bis 1845 entstand und sich beiderseits der Neiße inmitten des Stadtzentrums befindet, ist von



Abb. 08: Bad Muskau: Stadtgebiet, Grünflächen, Ortsteile und Lage der Alten Brauerei/ Niederländischer Hof, eigene Darstellung

großer Bedeutung und prägend für das Stadtgebiet. Wie bereits oben aufgeführt, erwarb Bad Muskau's Standesherr Fürst Pückler 1815 das Parkareal von damals noch 750 ha. Inspiriert durch seine Reisen nach England erschuf der Landschaftsarchitekt im Laufe der Jahre ein Meisterwerk der Gartenkunst im englischen Stil. Heute gilt dieser mit ca. 830 ha als größter Landschaftspark Zentraleuropas. Man unterteilt ihn in drei verschiedene Parkbereiche:

#### *Der Bergpark*

Der bereits erwähnte Bergpark zeichnet sich durch seine vielseitige Landschaft aus. Auf ca. 200 ha erstreckt sich eine große Waldfläche mit beeindruckenden Schluchten, Vorsprüngen und malerischen Lichtungen zwischen uralten Kiefern.

#### *Der Schlosspark*

Der Schlosspark ist das Herzstück des Parkareals. Im Kernbereich sind die wichtigsten Bauwerke zu finden, darunter die Orangerie, das Alte Schloss und das Neue Schloss, welches als zentrales Gestaltungselement des Parks fungiert. Es handelt sich hierbei um eine Dreiflügelanlage im Neorenaissancestil. Es ist östlich durch eine Schlossrampe mit dem anschließenden Park verbunden, welcher sich mit seinen großzügigen Rasenflächen, kleinen Seen und künstlichen Wasserläufen deutlich von der Landschaft des Bergparks abhebt.

Nicht weit vom Schloss, am Westrand des Parks befindet sich die ehemalige Schlossbrauerei. Sie wurde von Fürst Pückler in Auftrag gegeben und 1844 errichtet. Inspiriert von der Berliner Bauakademie schuf der zuständige Architekt Ludwig Persius einen fünfgeschossigen Klinker-Komplex, welcher das Brauhaus sowie den daran angebauten Gasthof „Niederländischer Hof“ im neogotischen Stil umfasst. Die Gebäude haben eine gemeinsame Unterkellerung und einen nördlich angebauten Gewölbekeller, in dem um 1900 Getränke und Lebensmittel gelagert wurden. So auch im ebenfalls zur Brauerei gehörenden Eislager, auf der gegenüberliegenden Seite des Brauhauses bzw. Gasthofs. Die Brauerei gilt als eines der frühesten regionalen Zeugnisse des Industriebaus und ist prägend für die alte Bebauung der Stadt Bad Muskau. Nach etwa 80 Jahren wurde sie an einen privaten Betreiber verkauft.

1992 lief die Nutzung als Brauerei aus. Der Gebäude-Komplex stand daraufhin leer und landete schlussendlich in der Insolvenzmasse des letzten Besitzers. Seit 2017 ist die ehemalige Brauerei im Besitz des Landkreises Sachsen und der Fürst-Pückler-Park-Stiftung. Dessen Direktor Cord Panning kämpft seither für den Erhalt des Baudenkmals, woraufhin die im Laufe der Zeit stark verfallenen Gebäude für rund 5 Millionen Euro gesichert und statisch ertüchtigt wurden. Bis 2025 soll die Industriebranche komplett revitalisiert werden. 2019 wurden nach Abschluss des ersten Bauabschnitts acht Bäume - davon fünf Pyramideneichen - auf dem Grundstück gepflanzt. Sie sollen an das damalige Tor zur Altstadt erinnern, welches sich direkt bei der Schlossbrauerei befand. Zudem ist ein tatsächliches Tor als offizieller Durchgang zwischen Brauerei und Schlosspark geplant.

Neben dem Schlosspark und Bergpark erschließt sich das pücklersche Areal in einen dritten, östlichen Parkteil.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Vgl. muskauer-park.de

**Der östliche Parkteil**

Seit der Grenzverschiebung zwischen Deutschland und Polen 1945 ist der Muskauer Park zweistaatlich. Etwa zwei Drittel befinden sich auf polnischem Grund. Dieser „östliche“ Teil zeichnet sich durch seine weiten, sanften Felder aus, welche von kleinen Seen und Baumpartien unterbrochen werden.<sup>3</sup>

„Im Bad Muskauer Stadtkern sind Gebäude, Straßen und Plätze in den vergangenen 25 Jahren saniert worden. Die sächsische Zeitung schrieb dazu: „Ins per Stadtratsbeschluss festgelegte Sanierungsgebiet „Stadtkern“ flossen 6,4 Millionen Euro seit 1994 für private und öffentliche Vorhaben. Mit Markt-, Kirch- und Maßmannplatz sowie Hermannsplatz sind vier innerstädtische Plätze neugestaltet worden. Die Sanierung eines weiteren Platzes, dem Gehalm konnte ebenfalls abgeschlossen werden. Vom Sanierungsgebiet profitierten das Rathaus und die Kita Bergpiraten – hier wurde saniert und modernisiert – aber auch 23 private Bauherren. Mit ihnen wurden Vereinbarungen geschlossen, Gebäude zu modernisieren beziehungsweise zu sichern. Freigelegt wurden ferner 13 gemeindeeigene und private Grundstücke.“<sup>4</sup>

Erheblichen Einfluss auf die Stadtentwicklung hatte ab dem frühen 19. Jahrhundert die Gestaltung des Muskauer Parks, der durch Pückler begonnen und durch die späteren Standesherrn im Sinne seines Initiators weitergeführt wurde. In Muskau war die städtische Grünplanung unter Pückler keinesfalls, wie sonst üblich, der Bebauungsplanung untergeordnet – ganz im Gegenteil bilden die Grünstrukturen hier das grundlegende städtebauliche Gerüst, das die Stadt sowohl von drei Himmelsrichtungen umgibt als auch in Form von Korridoren durchzieht. Dabei werden urbaner Raum und Parklandschaft zumeist voneinander abgeschottet, zuweilen aber auch ganz bewusst durch Ausblicke zueinander in Beziehung gesetzt. Innerhalb dieser städtebaulichen Disposition kommt dem Areal der Alten Brauerei die Funktion einer entscheidenden Schnittstelle zwischen Park und Stadt zu. Im nördlichen Teil des historischen Stadtzentrums gelegen, ist der Brauereihof auch als Teil einer historischen Wegeverbindung zu verstehen, die als innerstädtischer Grünzug Schlosspark und Dominium über Hauptstraße, Bockkellergasse und Oberweg hinweg miteinander verbindet. Die Grünverbindung soll 2021 mithilfe einer Förderung des Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ revitalisiert werden, was die Bedeutung der Brauerei als innerstädtischer Knotenpunkt in Zukunft noch erhöhen wird.“<sup>5</sup>

Mit der am östlichen Flussufer gelegenen polnischen Nachbarstadt Łęknica (Lugknitz) teilt sich Bad Muskau den Fürst-Pückler-Park.

**Soziale Infrastruktur**

Bad Muskau verfügt über eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und einen Hort. Weiterführende Bildungseinrichtungen sind in der Gemeinde selbst nicht vorhanden. Bad Muskau ist in der weiterführenden allgemeinen Schulbildung auf nächstgelegene Gemeinden oder Mittelstädte mit der entsprechenden Schul-Infrastruktur angewiesen z.B. die Geschwister-Scholl Oberschule in Krauschwitz, die Freie Schule in Boxberg O.L. sowie die Gymnasien in Niesky und Weißwasser.



1 KITA pro 3.709 EW



1 HORT pro 3.709 EW

1 GRUNDSCHULE  
für 3.709 EW1 ALLGEMEINARZT  
für 1.855 EW1 FACHARZT  
für 618 EW

<sup>3</sup> ebd.

<sup>4</sup> saechsische.de (21.12.2018)

<sup>5</sup> Text von Janis Vetter: Alte Brauerei und Niederländischer Hof, S. 5f



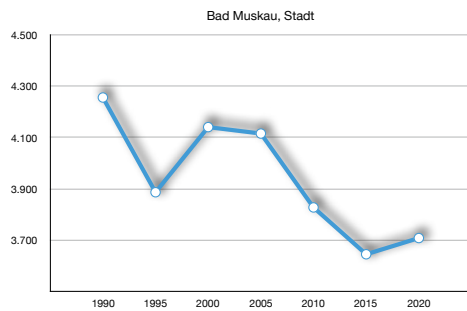


Abb. 09: Einwohnerentwicklung in Bad Muskau seit 1990 bis 2020, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung

Neben Einrichtungen für eine Seniorenbetreuung ist Bad Muskau in Bezug auf das Gesundheitswesen gut aufgestellt. In der Stadt sind mehrere Allgemein- und Fachärzte vorhanden. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in der Umgebung u. a. das Kreiskrankenhaus in Weißwasser (ca. 8 km entfernt), das Emmaus Niesky (ca. 33 km entfernt) und das Krankenhaus in Spremberg (ca. 27 km entfernt).

### EinwohnerInnen und Arbeitsplätze

Bad Muskau ist eine Kleinstadt in der Raumkategorie „Gemeinden höherer Dichte“:

- Trotz der Bevölkerungszahl von „nur“ 3.665 Einwohnern (Stand Okt. 2021) entspricht Bad Muskau aufgrund der über dem Landkreisdurchschnitt liegenden Bevölkerungsdichte von 238 Einwohnern je km<sup>2</sup> dieser Kategorie
- Bad Muskau wies, wie auch andere Kleinstädte in Ostsachsen, einen starken Bevölkerungsrückgang seit 1990 auf
- bis 2015 hat Bad Muskau ca. 30 Prozent seiner Einwohner verloren
- 2015-2020 ist die Bewohnerzahl wieder leicht gestiegen und auch eine Vorausberechnung von 2018 prognostiziert einen weiteren Zuwachs (siehe 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis 2035)
- bis 2021 gab es allerdings wieder eine kleine Abnahme der Bevölkerung<sup>6</sup>

Zum Stichtag 30.06.2020 gibt es in Bad Muskau 1.352 SV-Beschäftigte am Wohnort, was prozentual der Beschäftigungsquote des gesamten Landkreis Görlitz von ca. 36,5% entspricht. Davon waren 202 Beschäftigte Nichtpendler und dementsprechend 1150 Auspendler - 671 davon mit Arbeitsort im Landkreis und 479 mit einem Arbeitsort außerhalb des Landkreises.<sup>7</sup>

### Wohnen und Mieten

Im deutschlandweiten Vergleich liegen die Mietpreise für Wohnungen in Bad Muskau mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 4,97 €/m<sup>2</sup> weit unter dem Durchschnittswert von 7,11 €/m<sup>28</sup>. Gerade im Vergleich zu den nächstliegenden Großstädten Berlin (Mietpreis ø 10,06 €/m<sup>2</sup> (Q4 2021)) und Dresden (Mietpreis ø 7,65 €/m<sup>2</sup> (Q4 2021)) ist zu sehen, dass der Mietpreis beinahe 30-50% unter deren Durchschnittsmieten liegt. Dies könnte ein Anreiz für Kreativschaffende sein, ihren Stand- bzw. Wohnort nach Bad Muskau zu verlegen. Schaut man auf den gesamten Landkreis Görlitz mit einem Mietpreis von 4,48 €/m<sup>2</sup>, liegt Bad Muskau nur knapp über dem Durchschnittswert.

### Wirtschaft und Tourismus

Der Alaun-, Ton- und Braunkohle-Abbau bildete jahrzehntelang eine der zentralen ökonomischen Säulen in der Lausitz. Die Stadt Muskau wurde bereits ab dem 15. Jahrhundert durch Handwerkszünfte und den Bergbau geprägt. Dieser brachte neben Braunkohle auch Eisenerz, Alaun, Torf und Ton zutage. Es entstanden etwa 90 Braunkohlegruben, 40 Glasfabriken, 11 Ziegeleien, ein Steinzeugwerk, eine Eisenhütte sowie ein Kurort, der sich das Moor und die Mineralquellen

<sup>6</sup> Vgl. Göschel et al., S. 96

<sup>7</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Sachsen

<sup>8</sup> Vgl. wiwo.de

zunutze machte. Ende des 19. Jahrhunderts kam die Papierfabrik Bad Muskau-Köbeln hinzu. Mit der Errichtung der Richterschen Tuchfabrik im Jahre 1881 begann die industrielle Entwicklung. Das später aus der Tuchfabrik hervorgegangene Schaltgerätewerk wird als „Schaltanlagen Zubehör Bad Muskau GmbH“ im Technologie und Gewerbepark auf dem Gelände der ehemaligen Glasfabrik Arthur Sallmann weitergeführt und gehört heute zu einem der größten Arbeitgeber der Stadt. Andere ehemals volkseigene Betriebe der Stadt, wie die Papierfabrik, die Glashütte samt Forschungseinrichtungen oder die Brauerei konnten im Wettbewerb nach 1990 nicht bestehen.

Auch der Bergbau gehört mittlerweile der Geschichte an - und das nicht nur in Bad Muskau: Mit dem beschlossenen Ausstieg Deutschlands aus der Braunkohle-Verstromung setzte in der gesamten Lausitz eine der größten Veränderungsprozesse der jüngeren, bundesdeutschen Geschichte ein.

Derzeit wird im Bad Muskauer Technologie- und Gewerbepark im Projekt „Zukunftswerkstatt Lausitz“ der Wirtschaftsregion Lausitz GmbH nach Lösungsansätze und richtungsweisende Strategien für den nachhaltigen Strukturwandel in der Region gesucht.<sup>9</sup>

„Als Teil der Strukturhilfen wurde bereits im Jahr 2021 eine neue Außenstelle des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) in Weißwasser eröffnet, mit der bislang über 100 neue Arbeitsplätze geschaffen wurden. Erklärtes Ziel der Bundesregierung ist es, mit der Ansiedlung von Bundeseinrichtungen bis 2028 bis zu 5.000 Arbeitsplätze zu erhalten beziehungsweise neu zu schaffen.“<sup>10</sup>

(...) „Ein bislang wenig beachteter Aspekt sind die vielfältigen Naturräume der Region, die oft erst noch touristisch erschlossen werden wollen. In diesem Zusammenhang wird neben natürlichen Landschaftsformationen wie der Neiße, dem Spreewald, dem Muskauer Faltenbogen und den Heide- und Binnendünenlandschaften auch das als Bergbaufolgelandschaft entstehende Lausitzer Seenland zunehmend von Bedeutung sein. Synergieeffekte mit dem bestehenden Muskauer Parktourismus liegen auf der Hand und sind kreativ zu nutzen. Die mit dem

9 Vgl. zw-lausitz.de

10 Text von Janis Vetter: Alte Brauerei und Niederländischer Hof, S. 9

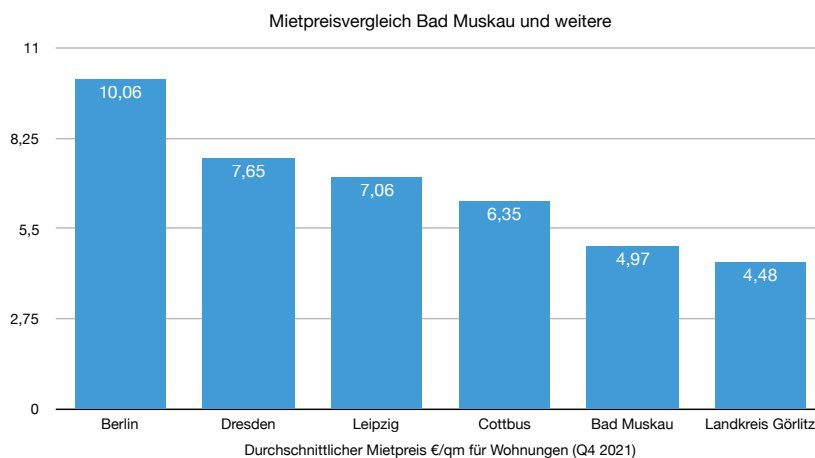


Abb. 10: Netto-Kalt Mietpreise €/m<sup>2</sup> im Vergleich in: Cottbus, Leipzig, Dresden, Berlin, Bad Muskau und im Landkreis Görlitz im Durchschnitt im 4. Quartal 2021, Quelle: immobilienscout24, eigene Darstellung

Besucherstrom verbundenen Einnahmen (u. a. Hotelübernachtungen, Gastronomie, Vermietung Ferienwohnungen) sind bereits heute von integraler wirtschaftlicher Bedeutung für die Gemeinde.

Mit dem Oder-Neiße-Radweg und dem Fürst-Pückler-Weg führen zwei Radfernwege nicht nur durch den Muskauer Park, sondern dabei auch über den Gloriettenweg und somit unmittelbar am Brauereigelände vorbei. Im Rahmen des zukünftigen Nutzungskonzepts sollte sich dieser Umstand zu Nutze gemacht werden und den Radfahrenden eine Möglichkeit zur Einkehr geboten werden. (...)“<sup>11</sup>

Auch ein Anknüpfen an die Kurtradition Bad Muskau's stellt ein wesentliches Potential der Stadt dar. Bereits 1822 startete Fürst Pückler erste Kuranwendungen in dem er Mineralbäder und Trinkkuren für Erkrankte verordnete. Er ließ dazu auch Wannen aufstellen, die im Laufe der Jahre zu ganzen Badeanlagen erweitert wurden und in denen neben Kräuter-, Schwefel-, Schlacke- und Mineral-Moor-Bädern u. a. auch Dampfbäder und sogenannte „Schwitzbäder“ angeboten wurde.<sup>12</sup>

„Dass Arbeitsräume für Kreative regional durchaus nachgefragt werden, zeigt eine private Initiative aus Weißwasser, die sich zum Ziel gesetzt hat, Räumlichkeiten am dortigen Marktplatz zum Coworking Space umzugestalten. Unter dem Namen „Das Bureau“ sollen hier bis 2021 mindestens acht Büroplätze sowie ein Meeting-Raum und ein Foto-/Videoraum entstehen. Ähnliche Konzepte sind bei einem feststellbaren Bedarf auch für einen Teil der Räumlichkeiten der Brauerei möglich.“<sup>13</sup>

### **Kunst und Kultur**

„Die Stiftung „Fürst-Pückler-Park Bad Muskau“ initiiert zahlreiche Veranstaltungen, die ganzjährig im Umfeld des Muskauer Parks durchgeführt werden. Während in vielen davon park- und gartendenkmalspezifische Thematiken vermittelt werden sollen, so finden sich darunter auch Kulturangebote, die den historischen Park vielmehr als Kulisse verstehen. (...) Aufgrund der vielseitigen positiven Effekte, die Bad Muskau durch ein umfangreiches kulturelles Angebot zuteilwerden, wäre eine Intensivierung bestehender und das Initiieren neuer Partnerschaften für die Zukunft wünschenswert.“<sup>14</sup>

Heute sind der Dienstleistungsbereich, der Tourismus und der Handel die wichtigsten Gewerbebezüge der Stadt. Hauptarbeitgeber sind die Stiftung „Fürst-Pückler-Park Bad Muskau“ und die touristischen und gastronomischen Dienstleistungsbetriebe. Darunter zählt vor allem der Kurbetrieb im „Kulturhotel Fürst Pückler Park“ mit seinen zahlreichen Gesundheits- und Wellnessangeboten.

11 Text von Janis Vetter: Alte Brauerei und Niederländischer Hof, S. 9

12 Vgl. badmuskau.de/Kurorttradition

13 Text von Janis Vetter: Alte Brauerei und Niederländischer Hof, S. 10

14 Text von Janis Vetter: Alte Brauerei und Niederländischer Hof, S. 10


**DIE ALLEINSTELLUNGS-  
MERKMALE**

# PARK-TOURISMUS + KURBETRIEB

**Niederländischer Hof/Ehem. Brauerei -  
Bestandsaufnahme und aktueller Stand**

(Nachfolgende Informationen sind den monatliche Projektstands-  
Protokollen der Projekt-Akteure entnommen)

**DIE PROJEKTCHRONIK**

Ab 1991	Leerstand
Seit 2017	Die Gebäude befinden sich im Besitz des Land Sachsens und der Fürst-Pückler-Park Stiftung.
2018	Sicherungs- und Rückbauarbeiten erfolgen durch das zentrale Flächenmanagement (ZFM), darunter Abbruch der Mosterei und des Schornsteins sowie Bau neuer Dächer.
2019	Durch das Programm Nationale Projekte des Städtebaus werden 5,8 Mio. Euro Fördermittel zugesagt.
Mai 2019	Die Notsicherungsmaßnahmen werden abgeschlossen.
Juli 2020	1. Initiativeinsatz WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land
Oktober 2020	Von der Stiftung wurden bereits erste Vorentwürfe zur parkseitigen Außenraumgestaltung erarbeitet. Die Fassadensanierung ist angelaufen.
November 2020	Sanierungsarbeiten an der Ostseite sind weitgehend, an der Nordseite teilweise abgeschlossen.
Mai 2021	Bei einer Suchschachtung werden zwei Sandsteinelemente der Turmkonstruktion des Niederländischen Hofes gefunden und gesichert.
Juli 2021	Der Außenbereich der Brauerei wird zum ersten Mal kulturell bespielt, als SommerBühne des gemeinsamen Festivals der Stiftung, des Fördervereins Fürst-Pückler-Park Bad Muskau e. V. und tristan Production
August 2021	2. Initiativeinsatz WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land, inkl. Vorstellung Konzept (Schau-)Brauereibetrieb
September 2021	Führung durch die Brauerei im Rahmen der „Landebahn für Landlustige“, Vernetzungstreffen der Raumpionierstation Oberlausitz
bis Mai 2021	Fertigstellung Fassadensanierung der Alten Brauerei geplant
bis 2024	Fertigstellung Fassadensanierung des Niederländischen Hofes geplant

## KORNHAUS THALLWITZ

### 2.2 Kornhaus –Thallwitz

Das Dorf Thallwitz, in dem das hier zu betrachtende Gebäude liegt, ist der Hauptort der Gemeinde Thallwitz im Norden des Landkreises Leipzig. Es ist ca. 50 Minuten Fahrzeit von Leipzig entfernt. Im Dorf befinden sich mehrere Sehenswürdigkeiten, u.a. das Schloss aus dem 16. Jhd. und der dazu gehörige Schlosspark sowie die in ihren Grundmauern aus dem Jahr 1000 stammende Kirche. Außerdem ist hier auch der Verwaltungssitz der Gemeinde. Von überregionaler Bedeutung für die gesamte Region ist das Geoportal des Geoparks „Porphyrland – Steinreich in Sachsen“ im Herrenhaus in Röcknitz, einem weiteren Ortsteil der Gemeinde.



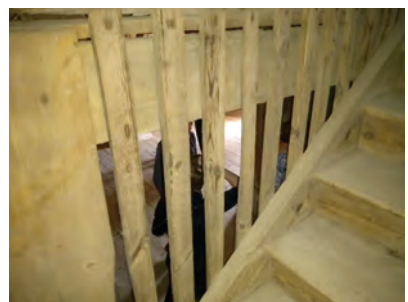
Das Kornhaus in Thallwitz



Das Kulturgut



Dachstuhl im Kornhaus



Treppendetail im Kornhaus



Dorfgrün



Wohnen in Thallwitz

**Der Ort Thallwitz in der Gemeinde Thallwitz**

Einige für den Ort und die Gemeinde wichtigsten Eckdaten sind nachfolgend in einem kurzen historischen Abriss dargestellt.<sup>1</sup>

**DIE GESCHICHTE**

<sup>1</sup> Verschiedene Quellen: gemeinde-thallwitz.de, wikipedia.org

1253	<b>Ersterwähnung</b> als „Talvitz“ in Urkunde des Markgrafen von Meißen, Heinrich des Erlauchten. Ort ist jedoch wahrscheinlich wesentlich älter. Ursprung geht auf slawische Ansiedlung zurück. Ortsname ist aus dem altslavischen „Talorici“ abgeleitet.
ca. 1266	Henricus de Scof ist Herr auf Thallwitz und nennt sich fortan Henricus de Talwiz. Auf diese Weise wird er der Namensstifter und Ahnherr der Dallwitzschen Linie der Scofs, der Herren und der Grafen von Dallwitz. Dallwitz ist der Name eines der drei Zweige des uradeligen fränkischen und tirolischen Geschlechts Scof.
1548	als Rittergut genannt (1548, 1858 und 1875).
ab 1554	<b>Thallwitz gehört zum Amt Wurzen.</b>
1580	<b>Errichtung Thallwitzer Schloss</b> für die Herren von Canitz (Adelsgeschlechts westslawischer Herkunft aus der Markgrafschaft Meißen, Schlesien und der Oberlausitz. Das Dorf Canitz, welcher 1973 nach Thallwitz eingemeindet wurde, soll der namensgebende Stammsitz des Adelsgeschlechts gewesen sein.)  1942 verlegte der neue Besitzer Wolfgang Rosenthal seine <b>Klinik für plastische und wiederherstellende Kiefer- und Gesichtschirurgie</b> von Leipzig nach Thallwitz ins Schloss. Die Klinik hatte im In- und Ausland einen sehr guten Ruf und überstand auch die sozialistischen Zeiten. Nachdem die Klinik ab 1990 mit Millionenaufwand saniert wurde, wurde sie im Jahr 1994 geschlossen. Seit dem stehen die Gebäude leer.
ab 19. Jh.	Porphyry-Abbau
1952	Nach der DDR-Kreisreform kommt Thallwitz zum Kreis Wurzen im Bezirk Leipzig.
bis 1993	Eingemeindung von Kollau, Canitz, Lossa und Nischwitz
1994-2008	Thallwitz ist Teil des Muldentalkreises (Mittlerweile ist dieser gemeinsam mit dem ehemaligen Landkreis Leipzig Land im Landkreis Leipzig aufgegangen)
01.04.1996	Vereinigung Thallwitz mit der Gemeinde Röcknitz-Böhlitz.
2007	Das <b>Herrenhaus Röcknitz</b> wird als <b>Geoportal</b> im nationalen Geopark „Porphyryland-Steinreich in Sachsen“ genutzt Das Herrenhaus Röcknitz ist ein als Wasserburg angelegter Bau im Thallwitzer Ortsteil Röcknitz. Es stammt wahrscheinlich aus dem 15. Jh.
2007	Thallwitz ist neben dem Wurzener Land <b>Bestandteil der LEADER-Region Leipziger Muldenland.</b>
2014	<b>Anerkennung des Geoparks „Porphyryland - Steinreich in Sachsen“</b> als 15. Nationaler GEOPARK Deutschlands
2019	Erfolgreiche Verteidigung des Titels als Nationaler Geopark

## DIE STRUKTUR

Gemeinde Thallwitz	
Landkreis	Leipzig
LEADER-Region	Leipziger Muldenland
Raumkategorie	Ländlicher Raum
Fläche	etwa 53 km <sup>2</sup>
Einwohner:	3.541 (10/2021)
BevD.	ca. 67 EW/km <sup>2</sup>
Gliederung:	9 Ortsteile: Lossa, Nischwitz, Kollau, Wasewitz, Canitz, Röcknitz, Böhlitz, Zwochau und Thallwitz
OT Thallwitz	
Fläche	etwa 11,46 km <sup>2</sup>
Einwohner	881 (03/2016)
BevD.	ca. 76 EW/km <sup>2</sup>

### Regionale Einordnung und Anbindung

Die Gemeinde Thallwitz liegt im Norden des Landkreises Leipzig zwischen den beiden Mittelzentren Wurzen und Eilenburg inmitten der Auenlandschaft der Mulde. Westlich wird die Gemeinde von der Mulde begrenzt, östlich von den Hohburger Bergen. Das Gemeindegebiet wird durchzogen von den Flüssen Lossa und Schwarzbach.

Besonders bedeutend für die Gemeinde ist der Nationale Geopark Porphyryland, der sich mit einer Gesamtfläche von 1.200 km<sup>2</sup> von Thallwitz im Norden über Wurzen, Grimma und Colditz nach Rochlitz im Süden erstreckt.<sup>1</sup>

Die Autobahn A14 ist vom Ortsteil Thallwitz ca. 18 km entfernt. Das Gemeindegebiet ist gut angeschlossen über die sich kreuzenden Bundesstraßen B107 und B87 und B6.

Thallwitz hat keinen eigenen Anschluss an das Eisenbahnnetz, der nächstgelegene Bahnhof ist Eilenburg-Ost, der ca. 4 km entfernt liegt. Dort bekommt man Anschluss an das Mitteldeutsche S-Bahn-Netz sowie an die Strecken Halle/Leipzig und Cottbus und kann so in ca. 30 Minuten durch den Citytunnel auf den Marktplatz von Leipzig gelangen. In die umliegenden Städte Eilenburg und Wurzen gelangt man mit dem Bus, die im 1-3-Stunden-Takt abfahren.<sup>2</sup>

Der nächste Flughafen Leipzig/Halle ist ca. 50 km entfernt. Bis nach Dresden sind es ca. 100 km.

1 Vgl. total-lokal, S. 3

2 Vgl. thallwitz.de

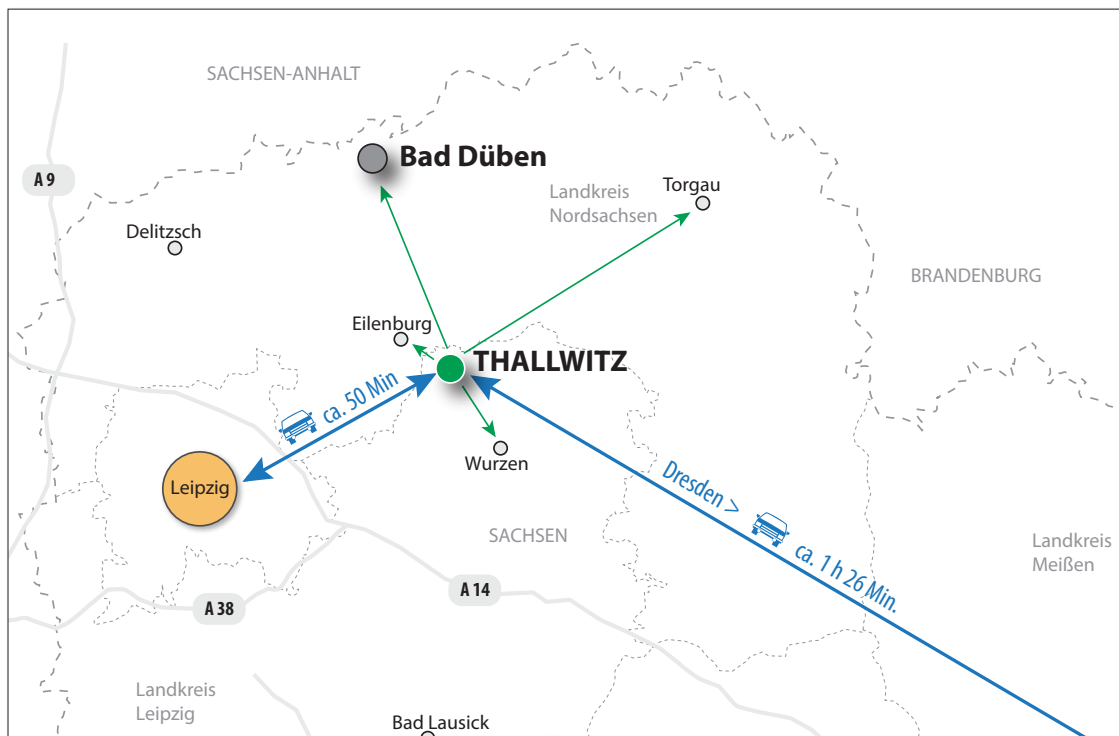


Abb. 11: Regionale Einordnung von Thallwitz mit den Entfernungen zu Dresden und Leipzig, eigen Darstellung

### Grün- und Freiraumstruktur: Der Geopark

„Das Geoportal im Herrenhaus Röcknitz ist eines der ersten Geoportale im nördlichen von Quarzporphyr geprägten Teil des Geoparks „Porphyryland – Steinreich in Sachsen“. Es beherbergt die geowissenschaftliche Dauerausstellung „Zeit- Wandel-Stein – Bewegte Geologie einer Landschaft“ im Herrenhaus sowie den Geoerlebnisgarten in der angrenzenden Parkanlage. Der Geopark „Porphyryland – Steinreich in Sachsen“ ist seit November 2014 als 15. Nationaler GEOPARK Deutschlands anerkannt und von der GeoUnion Alfred-Wegener-Stiftung offiziell zertifiziert.“<sup>3</sup>

Allgemein werden Geoparks beschrieben als „(...) Fenster in die Erdgeschichte. Hier treten geologische Ressourcen und Eigenheiten zum Vorschein, an denen sich die Zusammenhänge im Erdinneren und an der Erdoberfläche besonders gut erklären lassen. Geoparks werden mit dem Ziel ausgewiesen, Erdgeschichte zu vermitteln, Prozesse der Gesteins- und Rohstoffbildung zu erklären, den geologischen Schatz erlebbar zu machen und für seine Erhaltung und nachhaltige Nutzung Sorge zu tragen.“<sup>4</sup>

3 total-lokal, S. 15

4 geopark-porphyrland.de

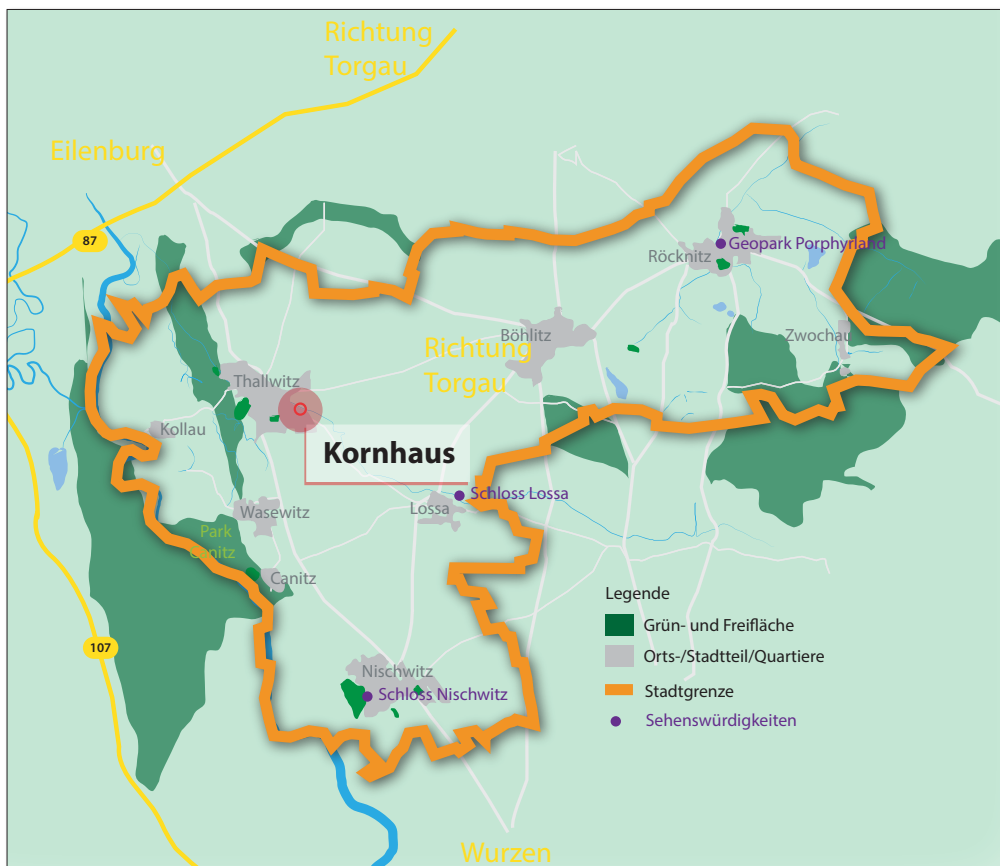


Abb. 12: Gemeinde Thalwitz: Gemeindegebiet, Grünflächen, Ortsteile und Lage des Kornhaus



### **Stadtstruktur, Stadtsanierung und Stadtentwicklung**

Der Ortsteil Thallwitz, in dem sich das hier zu betrachtende Kornhaus befindet, liegt etwa 9 km nördlich von Wurzen und östlich der Mulde. Der Ort zeichnet sich besonders durch die naturräumliche Anbindung mit dem Fluss Lossa, dem alten Baumbestand und den Wiesenflächen in Richtung der Mulde aus.<sup>5</sup>

Für den Ort Thallwitz, in dem sich auch der Verwaltungssitz der Gemeinde im Herrenhaus des ehemaligen Ritterguts befindet, besteht bereits eine Regionalanalyse aus dem Jahr 2018 der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft, die im Rahmen des Stadt-Umland-Konzept Wurzener Land über die Struktur von Thallwitz folgendes beschreibt: „Der Siedlungsbereich wird von Einfamilienhäusern, historischen Gebäuden sowie dem Schloss mit angrenzendem Schlosspark geprägt. Eine Vielzahl der Gebäude sind saniert und in einem guten Zustand, ebenso die Straßen und Fußwege. In Thallwitz gibt es einen Wohnungsleerstand von gut 18 %. Die Gewerbeeinheiten stehen zu 5 % leer. Zusätzlich existieren im Ortsteil 18 Brachflächen bzw. Baulücken.“<sup>6</sup>

Ebenfalls zum Ensemble des ehemaligen Ritterguts gehört das KulturGUT, welches im Jahr 2000 umfassend saniert und als Festsaal für vielseitige Veranstaltungen hergerichtet wurde und nun auch zur Vermietung für Festlichkeiten für ca. 100-200 Personen zur Verfügung steht. Beide Gebäude befinden sich in fußläufiger Nachbarschaft zum Kornhaus.<sup>7</sup>

Im Ort Thallwitz wurde seit 1990 das gesamte Wasser- und Abwassernetz und eine Gasversorgung neu verlegt und alle Straßen saniert.<sup>8</sup> Insgesamt weisen die Ortsteile der Gemeinde in Bezug auf die Wohnbebauung unterschiedliche Sanierungsstände auf.

In der Gemeinde Thallwitz ist der Breitbandausbau gestartet. Bis 2023 wird auf einer Länge von ca. 50km Glasfaserkabel verlegt und so werden die Ortschaften der Gemeinde an schnelles Internet angebunden.<sup>9</sup>

### **Das WURZENER LAND**

Auf einer Fläche von rund 292 km<sup>2</sup> bildet die Gemeinde Thallwitz zusammen mit der Stadt Wurzen (grenzt südlich an) und den Gemeinden Bennewitz (grenzt süd-westlich an) und Lossatal (grenzt östlich an) den Verflechtungsraum eines zentralen Ortes mit insgesamt 31.000 EinwohnerInnen – der sogenannte Aktionsraum „Wurzener Land“. 2018 ist das Stadt-Umland-Konzept fertig gestellt worden, in dem für die Kommunen eine untereinander abgestimmte Entwicklung und ein gemeinsames Leitbild aufgezeigt werden und das als Fördergebietskonzept für die Beantragung von Städtebaufördermitteln aus dem Programm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Abstimmung und Netzwerke“ dienen soll.

Ein großer Erfolg war bereit die Gründung der Wurzener LAND-WERKE-GMBH im Dezember 2016 als Zusammenschluss der Gemeinden

<sup>5</sup> Vgl. SUK 2017, S. 25

<sup>6</sup> SUK, S. 26

<sup>7</sup> Vgl. [gemeinde-thallwitz.de/KulturGut](http://gemeinde-thallwitz.de/KulturGut)

<sup>8</sup> [thallwitz.de](http://thallwitz.de)

<sup>9</sup> Vgl. [land-werke.de](http://land-werke.de)

und der Stadt Wurzen zu einer regionalen Energiegesellschaft. Für alle diese Kommunen bedeutet die Nähe zu Leipzig einerseits den Vorteil einer gut zu erreichenden Versorgung, andererseits die auch so entstehende Abhängigkeit mit negativen Auswirkungen auf die Versorgung vor Ort.<sup>10</sup>

### LEADER-Region Leipziger Muldenland

Neben dem Wurzenener Land ist Thallwitz außerdem seit 2007 Bestandteil der LEADER-Region Leipziger Muldenland.

„Gefördert über das europäische LEADER-Programm erhalten sowohl Gemeinde als auch Akteur\*innen aus der Gemeinde (Vereine, Unternehmen, Privatpersonen) Zugang zu diversen Fördermaßnahmen und somit zu integrierter Regionalentwicklung. Das beinhaltet beispielsweise die Förderung des Umbaus von leerstehenden Gebäuden zur unternehmerischen oder privaten Wohnnutzung, Förderung zum Bau von kommunaler und sozialer Infrastruktur, Zugriff auf Maßnahmen zur Förderung der Energieeffizienz (z.B. E-Mobilität, LED-Leuchten), touristische Maßnahmen sowie überregionale Kooperationen (Coworking, Umweltbildung, Jugendbeteiligung, Geoparks). Die Gemeinde sowie Ihre Bewohner\*innen und ansässigen Unternehmen beteiligen sich sehr aktiv am LEADER-Prozess.

Seit 2018 untersucht die LAG Muldenland im Rahmen des transnationalen LEADER-Kooperationsprojektes „CoLabora“ „wie Coworking im ländlichen Raum umgesetzt werden kann, welche Bedingungen dafür vorhanden sein müssen und was getan werden muss, um ein vielversprechendes Konzept in die Realität zu überführen.“<sup>11</sup> In Rahmen dieses Projektes wurde u. a. „(...) ein Leitfaden zum Aufbau von Coworking Spaces im ländlichen Raum verfasst, eine Projektwebseite erstellt, ein Trainingsmodul für Community-Builder erstellt, die Vorteile von Coworking im ländlichen Raum katalogisiert sowie ein europäisches Netzwerk von interessierten Partnern erstellt.“<sup>12</sup>

Von der LAG Muldenland wurden hierfür u. a. Standorte in Colditz und Grimma untersucht, die neben Thallwitz die zum Netzwerk gehören, welches in die Begleitforschung aufgenommen wurde.

### Soziale Infrastruktur

Die Gemeinde Thallwitz erreicht die geforderte Zielgröße für einen ländlichen Ergänzungsort des Mittelzentrums Wurzen und ist damit infrastrukturell gut aufgestellt.

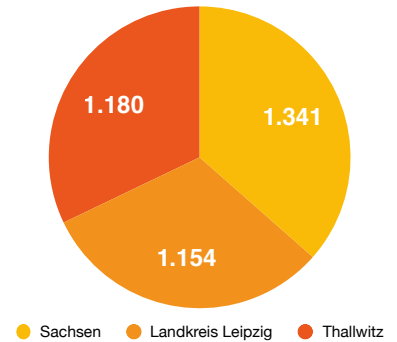
Im Ortsteil Thallwitz befindet sich die Wolfgang-Rosenthal-Grundschule Thallwitz. Für den weiteren Bedarf gibt es jeweils noch eine Grundschule in der Partnerkommune Hohburg in der Gemeinde Lossatal. Weiterführende Schulen befinden sich in Wurzen und Falkenhain (Gemeinde Lossatal). Als weitere Bildungseinrichtung gibt es im Ortsteil Wasewitz auch noch die Landwirtschaftliche Bildungs- und Schulungseinrichtung für die Erwachsenenqualifizierung. Die Kinderbetreuung ist durch insgesamt drei Kindertagesstätten sichergestellt. Außerdem gibt es ein Seniorenhotel im Ortsteil Nischwitz.

Eine wohnnahe Versorgung mit Allgemein- und Fachärzten ist vorhanden, nächste Krankenhäuser können in Grimma oder Wurzen aufgesucht werden.

Da der Ortsteil Thallwitz den Versorgungs- und Siedlungskern der



Einwohner pro 1 Kita und/oder Hort



Einwohner pro 1 Grundschule

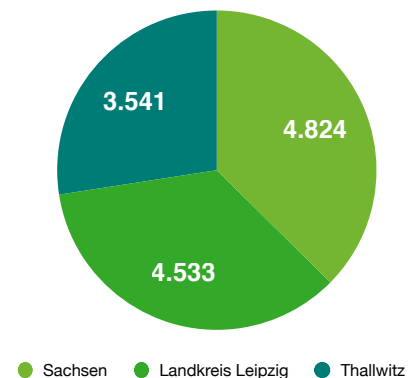


Abb. 13: EinwohnerInnen pro Einrichtung im Vergleich in Thallwitz, im Landkreis Leipzig und in Sachsen

<sup>10</sup> Vgl. SUK 2017, S. 9

<sup>11</sup> leipzigermuldenland.de/Kooperation

<sup>12</sup> leipzigermuldenland.de/Meldungen

Gemeinde darstellt, sind hier auch noch mehrere Geschäfte der Daseinsvorsorge vorhanden. So gibt es u.a. einen Supermarkt, Fleischer, Bäcker und auch verschiedene Dienstleistungen wie Friseurgeschäft und Gärtnerei.

### Multiples Haus in Böhlitz

2016 konnte im ca. 5km von Thallwitz entfernten Ortsteil Böhlitz das erste Multiple Haus in Sachsen und im gemeinsamen Netzwerk der Gemeinden Thallwitz und Lossatal eröffnet werden. Ziel war es in der „Alten Dorfschule m.H.“ täglich wechselnde Dienstleistungen zu etablieren, die so im Ort nicht mehr vorhanden waren.

### Einwohnerentwicklung und Arbeitsplätze

Im Stadt-Umland-Konzept wurde die demographische Entwicklung analysiert und wie folgt beschrieben: „Die Gemeinden im Wurzener Land sind aufgrund Lage und Funktion unterschiedlich stark vom demographischen Wandel betroffen. Die Gemeinde Bennewitz sowie die Stadt Wurzen sind deutlich stärker von Wanderungsdynamiken geprägt, als die etwas ländlicher gelegenen Gemeinden Lossatal und Thallwitz. (...) Im Zeitraum 1990 bis 2015 hat sich die Einwohnerzahl im Wurzener Land um 17 % verringert (-6.405 Einwohner). Die Entwicklung in den einzelnen Gemeinden verlief dabei höchst unterschiedlich. Während die Einwohnerzahl in Wurzen nahezu kontinuierlich zurückging, konnte in Thallwitz die Zahl der Einwohner während der ersten Suburbanisierungswelle aus Leipzig (1995-2000) etwa stabil gehalten werden.“<sup>13</sup>

Eine Bevölkerungsprognose bis 2035 des statistischen Landesamt sieht für die Gemeinde Thallwitz in der positiveren Variante 1, bei der die Annahmen aus aktuellen Bevölkerungsvorausberechnungen für die Länder vom statistischen Bundesamt weitestgehend übernommen wurden, einen Rückgang von 11% gegenüber 2018.<sup>14</sup>

In der Gemeinde Thallwitz hatten zum Stichtag 30. Juni 2020 1.771 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte ihren Wohnsitz in der Gemeinde, wovon 262 NichtpendlerInnen waren. 755 Beschäftigte pendelten

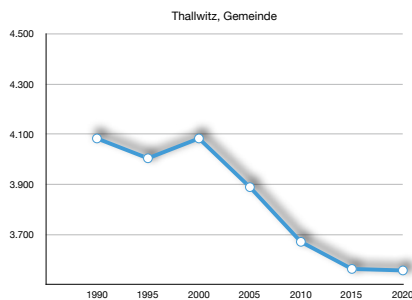


Abb. 14: Einwohnerentwicklung in Thallwitz seit 1990, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung

<sup>13</sup> SUK 2017, S. 13

<sup>14</sup> Vgl. [bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/7](https://bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/7). Bevölkerungsvorausberechnung

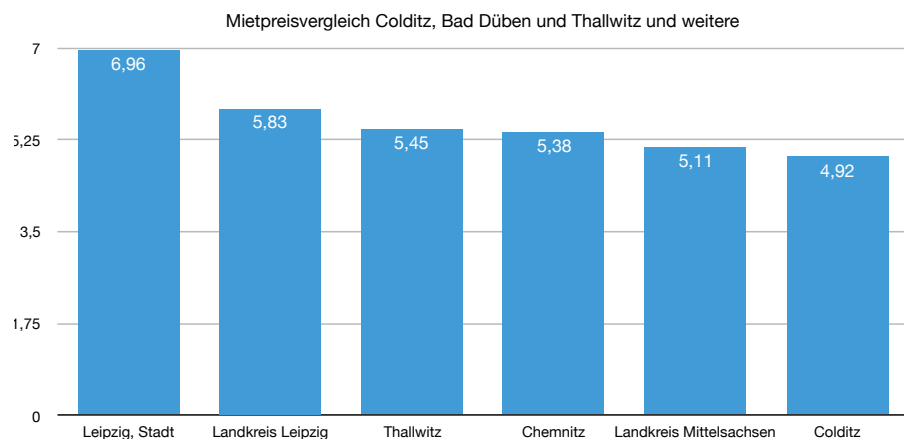


Abb. 15: Netto-Kaltnietpreise im Vergleich: In der Stadt Leipzig, im Landkreis Leipzig, in der Gemeinde Thallwitz, in Chemnitz, im Landkreis Mittelsachsen und in Colditz, Stand 4. Quartal 2021, Quelle: immobilenscout24

innerhalb des Landkreises, 754 nach außerhalb des Landkreises Leipzig. Nach Thallwitz pendelten 253 Beschäftigte mit Wohnsitz innerhalb des Kreises und 230 mit einem Wohnsitz außerhalb des Kreises.<sup>15</sup>

### Wohnen und Mieten

Die Netto-Kaltnietpreise für Wohnungen in der Gemeinde Thallwitz lagen im 4. Quartal 2021 bei durchschnittlich 5,45 €/m<sup>2</sup> und damit 11 % höher als im Q1 2018 und etwas unter dem durchschnittlichen Niveau im Landkreis Leipzig. Der Kaufpreis für Wohnungen lag in der Gemeinde Thallwitz im 4. Quartal 2021 bei 1077 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich lagen die Preise im 4. Quartal im Landkreis Leipzig durchschnittlich bei 1453 €/m<sup>2</sup> und damit deutlich über dem Preis von Thallwitz.<sup>16</sup>

### Erholung, Freizeit, Kultur und Veranstaltungen

In der Gemeinde Thallwitz gibt es verschiedene Angebote und Veranstaltungen die über das Jahr verteilt oder auch dauerhaft stattfinden. Zu nennen wären da z. B. die Sportmühle Nischwitz, ein Sportzentrum, das Freibad in Böhlitz, mehrere Spielplätze und Parks sowie den „Neujahrsempfang“ in allen Ortsteilen, das Maibaumsetzen in Thallwitz, Böhlitz und Röcknitz, das Fest zur Sommersonnenwende, das „Thallwitzer Erntedankfest“ u. v. m.

### Wirtschaft und Tourismus

Schon seit jeher wurde der Ort Thallwitz und seine BewohnerInnen durch die Landwirtschaft geprägt. Heutzutage betreibt die Thallwitzer Agrargenossenschaft mbH eine Landfleischerei im Ort.

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts wurde in der Gemeinde Quarzporphyr abgebaut (Steinbrüche in Böhlitz).

Laut eigener Aussage hat sich die Gemeinde mittlerweile „durch den Ausbau der wirtschaftlichen Infrastruktur zu einem attraktiven Standort für Unternehmen entwickelt. Ortsansässige Branchen sind das Baugewerbe, Landwirtschaft, Gewinnung von Steinen und Erden, Maschinen- und Gerätebau, Verarbeitung von Gummi- und Kunststoffen, Holzgewerbe, Kleingewerbe und Dienstleistungsgewerbe.“<sup>17</sup>

Nördlich des Ortes Thallwitz gibt es das Gewerbegebiet Thallwitz Bahnhofstraße, das über die Staatsstraße 11 angebunden ist. Im Gewerbegebiet sind Unternehmen des Baugewerbes, Pharmazie und der Metallverarbeitung ansässig. InteressentInnen können hier noch über variable Flächengrößen verfügen.<sup>18</sup>

Im Vergleich der Unternehmensniederlassungen nach Wirtschaftsabschnitten im Jahr 2019 wies das Baugewerbe mit 43 Niederlassungen den größten Anteil aus, gefolgt von Handel und Gastgewerbe mit 29 Niederlassungen und verarbeitendes Gewerbe mit 20 Niederlassungen. Die freien wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen mit acht und das Gesundheits- und Sozialwesen mit neun Niederlassungen machten einen eher geringen Anteil aus. Zwei Unternehmensniederlassungen wurden aus dem Bereich Kunst, Unterhaltung und Erholung registriert.<sup>19</sup>

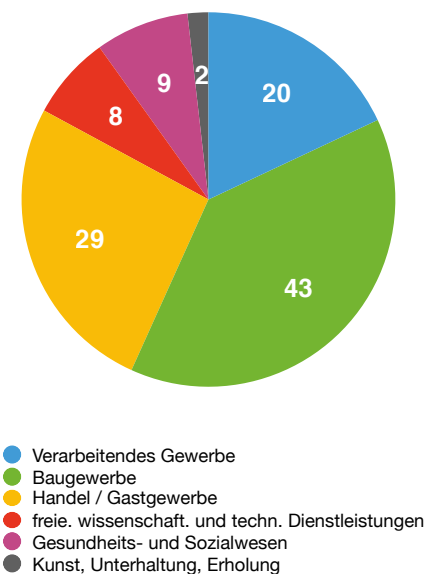


Abb. 16: Anteil der Unternehmensniederlassungen nach Wirtschaftsabschnitten in der Gemeinde Thallwitz 2019, Stand 30.09.2020

<sup>15</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Sachsen

<sup>16</sup> Vgl. immobilien Scout24.de: Preisentwicklung

<sup>17</sup> total-lokal, S. 3

<sup>18</sup> wirtschaftsregion-leipzig-halle.de

<sup>19</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Sachsen/Sächsisches Unternehmensregister

Die Gemeinde Thallwitz verfügt über eine Vielzahl an kulturhistorisch bedeutenden Zeugnissen der Vergangenheit. Dies macht sie als touristisches Ausflugsziel attraktiv. Hinzu kommen eine Vielzahl an naturräumlichen Attraktionen, so dass nicht nur Wanderer, Radfahrer und Kletterer auf ihre Kosten kommen, sondern besonders auch Menschen, die sich für Botanik und Geologie interessieren. Mit besonderer überregionaler Strahlkraft ist der hier bereits erwähnte Geopark Porphyryland bzw. das Geoportal im Herrenhaus in Röcknitz zu nennen.

Die Gemeinde verfügt über verschiedene touristische Unterkünfte und gastronomische Einrichtungen: zwei Pensionen und eine Gaststätte im Ortsteil Thallwitz sowie elf weitere Hotels, Pensionen und Gaststätten in den anderen Ortsteilen.<sup>20</sup>

Sehenswürdigkeiten (Auswahl):

- Schloss und Park Thallwitz
- Sägemühle Thallwitz
- Herrenhaus im Rittergut Röcknitz

Steinbruch Spielberg

- hat sich zum Kletter- und Taucherparadies entwickelt
- die Steinbrüche Spielberg und Köppelscher Berg, nach ihrer Stilllegung vom Grundwasser geflutet, bieten diversen Pflanzen- und Tierarten eine ungestörte Entwicklungsmöglichkeit

Die Gemeinde ist besonders auch für FahrradtouristInnen attraktiv, weil der Mulderadweg zwischen Wurzen und Eilenburg an der Gemeinde im Südwesten verläuft, entlang der sächsischen Burgen- und Schlössertour und der Mulde.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> [gemeinde-thallwitz.de](http://gemeinde-thallwitz.de)

<sup>21</sup> Vgl. total-lokal, S. 3



# PARK-TOURISMUS + NETZWERK-ARBEIT

## DIE ALLEINSTELLUNGS- MERKMALE

### Projekt Kornhaus Bestandsaufnahme und aktueller Stand

## DIE PROJEKTCHRONIK

(Nachfolgende Informationen sind den monatliche Projektstands-Protokollen der Projekt-Akteure entnommen)

2009	Abriss der Alten Stallanlagen in direkter Nähe des Kornhauses und damit Schaffung von Freiflächen
2011	Teilgestaltung der Freiflächen durch Bau eines Freizeit- und Sportplatzes
2019	Teilnahme an Coworking Netzwerktreffen der LAG Leipziger Muldenland - Erfahrungsaustausch und Vernetzung mit regionalen Akteur*innen und Coworking Spaces aus Leipzig
	Integration in transnationales LEADER-Projekt CoLabora - internationale Perspektive auf Nutzungskonzept
	Konzeptentwicklung im Rahmen des Seminars „Coworking in ländlichen Räumen“ der TU Dresden, in dem Rahmen erste Abstimmungen mit unterer Denkmalschutzbehörde
	Erste Abstimmungen mit der Denkmalbehörde
	Vorstellung des erarbeiteten Nutzungskonzeptes im Gemeinderat der Gemeinde Thallwitz
	Präsentation des Objektes auf der Netzwerkpräsenz „Kreativorte Mitteldeutschland“
	Präsentation des Objektes auf der Plattform „bringtogether“, um Potential an interessierten Nutzer*innen zu erheben
August 2020	1. Initiativeinsatz WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land
	Weiterentwicklung des Projektes mit Fokus auf Nutzersuche
Februar 2022	2. Initiativeinsatz WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

## KULTURBAHNHOF

### BAD DÜBEN

### 2.3 Kulturbahnhof – Bad Düben

Bad Düben ist eine staatlich anerkannte Kurstadt im Landkreis Nord-sachsen und hat eine mehr als 1000-jährige Geschichte. Die Kurtradition, Naturnähe und Nachbarschaft zur Dübener Heide macht Bad Düben zu einem attraktiven Ausflugsziel. Das hier zu betrachtende Gebäude, der ehemalige Bahnhof von Bad Düben, liegt an der Bahnstrecke Pretzsch-Eilenburg, für die seit 2019 ein behördliches Betriebsverbot gilt. Seitdem gab es immer wieder Überlegungen und Bestrebungen die Strecke wieder in Betrieb zu nehmen, was aber bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht geschehen ist.



Kulturbahnhof Bad Düben Gleisansicht ...



Straßenansicht



Wohnräume im Bahnhof



Baudetail in der Bahnhofswerkstatt



Gemeinschaftsgarten am Bahnhof



Urban Gardening mit Gewächshaus

## Bad Düben

Einige für die Stadt wichtigsten Eckdaten sind nachfolgend in einem kurzen historischen Abriss dargestellt.<sup>1</sup>

## DIE GESCHICHTE

<sup>1</sup> Verschiedene Quellen: Stadt Bad Muskau, wikipedia, Muskauer Park

1015	erwähnte Bischof Thietmar von Merseburg erstmals die <b>Burg Düben</b> für das Jahr 981 als „urbs dibni“. Daher erster Ortsname der Stadt: Dibni (slawisch)
1200	gründeten neben der Burg flämische Einwanderer die Gemeinde Neumark. Fränkische und sächsische Siedler übernahmen slawische Gehöfte in der Umgebung, und im Schutz der Burg entwickelte sich daraus die <b>Stadt Düben</b> .
1532	begannen die Kohlhaseschen Händel zwischen dem Schnaditzer Junker Günther von Zasnitz und dem Kaufmann Hans Kohlhase. -> Bekannt geworden durch die berühmte Novelle von Heinrich von Kleist von 1810.
1556	Errichtung eines <b>Alaunbergwerkes</b> im heutigen Stadtteil Alaunwerk. Es war die erste frühkapitalistische Industrieanlage in der Dübener Heide.
1670	Düben wird <b>Garnisonstadt</b> und wird es, mit Unterbrechung, bis 1997 bleiben.
1846	wird heutiger <b>Kurpark</b> als einer der ersten Bürgerparks in Deutschland gegründet.
1895	erhält Düben einen <b>Bahnanschluss</b> .
1915	Einweihung des neu errichteten <b>Moorbades</b> , heute ein anerkanntes Reha- Zentrum.
1948	am 04. März wird Düben der Titel „ <b>Bad</b> “ verliehen.
1975	wird aus dem Waldkrankenhaus nun endgültig ein <b>Fachkrankenhaus</b> für Orthopädie und erlangt unter Leitung von Obermedizinalrat Dr. Dieter Jungmichel internationale Anerkennung. 2015 wird das alte Krankenhaus abgerissen und das Areal für Wohnungen freigegeben.
1990	<b>Gründung des Vereins Dübener Heide</b> , von EinwohnerInnen, die weitere Tagebauverwüstungen verhindern wollten.
1992	<b>Gründung des Naturpark Dübener Heide</b> : Landesregierungen Sachsen und Sachsen-Anhalt erklären den Verein Dübener Heide zum Träger des Naturparks Dübener Heide
1994	wurde mit der Gründung der „ <b>Kur- und Touristik GmbH Bad Düben</b> “ auch wieder ein Kurdirektor ernannt. Im gleichen Jahr erfolgt am alten Moorbadstandort im Kurpark die Einweihung des neuen Reha – Zentrums.
2012	Eröffnung des <b>Naturparkhauses</b> in Bad Düben: Es ist Gäste-, Besucher- und Kommunikationszentrum. Hier sitzt das Naturparkbüro (Sachsen), die Tourismusinformation der Stadt Bad Düben, das Planungsbüro NeulandPlus, die Städtepartnerschaft Dübener Heide. Veranstaltungsräume für Kunst, Kultur, Bildung des Naturparks und anderer Veranstalter.
2016	Das Verfahren zur <b>Rezertifizierung</b> zum staatlich anerkannten <b>Moorheilbad</b> endet am 04.10.2016 erfolgreich mit der Anerkennung.
2018	bekommt Bad Düben <b>Breitbandanschluss</b> .



## DIE STRUKTUR

Stadt Bad Dübener	
Landkreis	Nordsachsen
LEADER-Region	Dübener Heide
Raumkategorie	Ländlicher Raum
Fläche	etwa 46 km <sup>2</sup>
Einwohner:	7813 (10/21)
BevD.	170 EW/km <sup>2</sup>
Gliederung:	4 Stadtteile / 3 Ortschaften: 1. Bad Dübener (mit Ortschaften Alaunwerk und Hammermühle) 2. Schnaditz 3. Tiefensee (mit Ortschaft Brösen) 4. Wellaune

### Regionale Einordnung und Anbindung

Bad Dübener liegt an der nördlichen Grenze des Landkreises Nordsachsen und Sachsens zu Sachsen-Anhalt, ca. 30 Autominuten von den Autobahnverbindungen A9 (Dessau Ost) und A14 (Leipzig Mitte) entfernt. Nach Leipzig braucht man ca. eine Stunde Fahrtzeit, für Dresden ist mit rund 2 Stunden zu rechnen. Insgesamt kann die Verkehrsanbindung als sehr gut bewertet werden, da sich im Stadtgebiet drei Bundesstraßen (2, 107, 183) kreuzen.<sup>1</sup>

Die Stadt liegt im Verbundgebiet des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes und ist durch die Vetter Verkehrsbetriebe mit einer PlusBuslinie (196 Bad Dübener - Krostitz - Leipzig, Hauptbahnhof)- sowie weiteren Regionalbuslinien angebunden.

Bad Dübener ist außerdem Teil der regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen von Grimma - Wurzen - Eilenburg nach Bad Dübener und Wittenberg – welche festgelegt wurden, um raumordnende Aufgaben wie Konzentration der Siedlungsentwicklung, rationelle Raumerschließung und Versorgung der Bevölkerung, Bündelung der Infrastruktureinrichtungen sowie Schonung und Sicherung der Freiräume zu erfüllen.<sup>2</sup>

Die Muldebrücke in Bad Dübener ist zwischen Pouch und Eilenburg die einzige; flussabwärts der Mulde gab es in Rösa eine Fähre, deren Betrieb eingestellt wurde. Dagegen wird der Fährbetrieb flussaufwärts in Gruna mittels Personenfähre für FußgängerInnen und RadfahrerInnen aufrechterhalten.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Vgl. Fortschreibung INSEK 2030, S. 92

<sup>2</sup> Vgl. Fortschreibung INSEK 2030, S. 21

<sup>3</sup> wikipedia.org

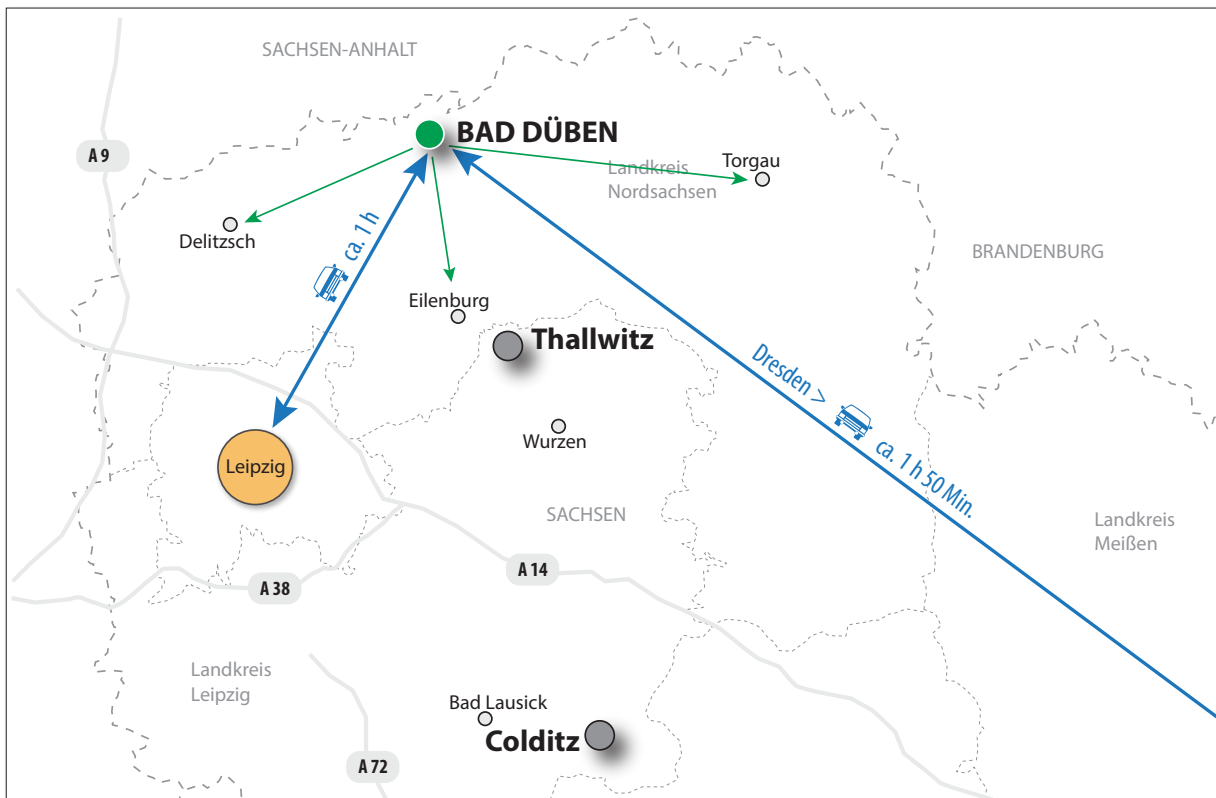


Abb. 17: Regionale Einordnung von Bad Dübener und Entfernungen zu Dresden und Leipzig

### **Der Bahnhof Bad Düben**

Der Bahnhof Bad Düben liegt an der Bahnstrecke Pretzsch-Eilenburg. Die Strecke Bad Düben–Eilenburg Ost wurde am 20. Februar 1895 durch die Preußische Staatsbahn eröffnet. Zum 18. April 1998 wurde der Reiseverkehr zwischen Bad Düben und Eilenburg durch die Landesverkehrsgesellschaft Sachsen abbestellt. Schließlich wurden am 28. September 2002 auch die Personenzüge auf dem Abschnitt Bad Schmiedeberg–Bad Düben durch das Land Sachsen-Anhalt abbestellt. Der Güterverkehr zwischen Bad Schmiedeberg und Laußig (bei Bad Düben) endete am 31. Dezember 2001.

„Am Bahnhof Bad Düben, an der Bahnstrecke Wittenberg–Eilenburg, verkehrte dann vom 14. April bis zum 31. Oktober 2017 ein Wochenendverkehr mit modernen Nahverkehrstriebwagen von DB-Regio.

Der Fahrplan sah drei Zugpaare vor, die jeweils sonnabends, sonn- und feiertags verkehrten und als RB 55 bezeichnet wurden. Sie hielten unterwegs in Eilenburg Ost, Laußig, Bad Düben, Söllichau, Bad Schmiedeberg Kurzentrum und Bad Schmiedeberg.

Die Fahrten konnten durch die Zusammenarbeit von DB-Regio, der Aufgabenträger Nahverkehrsservice Sachsen Anhalt GmbH (NASA) und Zweckverband Nahverkehrsraum Leipzig (ZVNL) sowie dem Förderverein „Berlin-Anhaltinische-Eisenbahn e.V.“ realisiert werden.

Ende 2019 wurde wegen Streckenmängeln ein behördliches Betriebsverbot verhängt, das aktuell noch besteht. Am Bahnhof Bad Düben findet daher derzeit kein Zugverkehr statt. Im September 2020 unterzeichneten anliegende Gemeinden und Unternehmen sowie Vertreter der Deutschen Bahn und beteiligter Verkehrsverbände in Bad Düben eine Absichtserklärung, die die Aufnahme des regelmäßigen Personenzugbetriebes zwischen Wittenberg und Eilenburg zum Ziel hat. Der Infrastrukturbetreiber DRE sicherte dabei die Beseitigung der vorhandenen Mängel zu, um einen Sonderzugverkehr ab 2021 zu ermöglichen. Bis zum Frühjahr 2021 sollte zudem eine konkrete Planung für einen Regelfahrbetrieb erarbeitet werden, dem ein 1-Stunden-Takt zu Grunde liegen sollte.

Dadurch würde auch die Anbindung an das regionale S-Bahnnetz nach Leipzig durch den Knotenpunkt Eilenburg wieder hergestellt.“

Dazu ist es aber mit Stand Januar 2022 bisher nicht gekommen.

### **Grün- und Freiraumstruktur - Die Dübener Heide**

Nördlich an die Stadt Bad Düben grenzt der Naturpark Dübener Heide, der sich über eine Fläche von ca. 75.000 ha von Südosten Sachsen-Anhalts bis in den Nordwesten Sachsen erstreckt und größtenteils durch Kiefern- und Mischwälder geprägt ist, dem größten zusammenhängenden Waldgebiet des mitteldeutschen Tieflandes.<sup>4</sup> Die Mulde trennt die Kernstadt Bad Düben von den zugehörigen Stadtteilen Schnaditz, Tiefensee und Wellau.

Der Naturpark Dübener Heide ist ein traditionelles Ausflugs- und Naherholungsgebiet mit vielfältiger Landschaft, von hügeliger Heide, über Wiesen, Kiefern- und Mischwälder bis hin zu Moorlandschaften.

<sup>4</sup> Vgl. Standort-Marketing-Konzept Dübener Heide, S. 8

Mit der Eröffnung des HEIDE SPA 2007 (Hotel und Freizeitbad), in dem auch wieder Moorbäder u.ä. Heilanwendungen angeboten werden, stieg die Zahl der touristischen Ankünfte von knapp 10.000 auf ca. 25.000 im Jahr.

### Stadtstruktur, Stadtanierung und Stadtentwicklung

Der Kulturbahnhof befindet sich südöstlich der Kernstadt ca. 1km vom Zentrum entfernt im Gewerbegebiet und damit etwas abseits der die Kernstadt prägenden Strukturen wie historischer Altstadt, Kurareal mit Einfamilienhausbebauung und der Block- und Plattenbauweise sowie Zeilenbebauung im Nordosten mitsamt Bildungs- und Betreuungslandschaft.<sup>5</sup>

Im INSEK 2030 wurde eine baustrukturelle Klassifizierung Bad Dübens mit dem Stand von März 2019 vorgenommen, die die unterschiedlichen Baustrukturen aufzeigt. Insgesamt wird der Bausubstanz in Bad Düben überwiegend ein guter Zustand attestiert, auch aufgrund der Förderung aus unterschiedlichen Städtebauförderprogrammen.<sup>6</sup>

Bad Düben hat insgesamt 109 Denkmale, davon befinden sich 94 in der Kernstadt. Insbesondere im Sanierungsgebiet weisen die Baudenkmale einen hohen Sanierungsgrad auf.

<sup>5</sup> Vgl. Fortschreibung INSEK 2030, S. 44

<sup>6</sup> Vgl. Fortschreibung INSEK 2030, S. 47



Abb. 18 Bad Düben: Stadtgebiet, Grünflächen, Ortsteile und Lage des Kulturbahnhofs, eigene Darstellung

### Sehenswürdigkeiten

- Burg Düben (Wahrzeichen der Stadt aus dem 10. Jh.)
- Burgschänke „Goldener Löwe“ (11. Jh., seit 1647 Gaststättenprivileg)
- fünf historische Mühlen (Bergschiffmühle, Stadtmühle Schüßler, Dübener Bockwindmühle, Bockwindmühle Sommerfeld, Obermühle)
- Stadtkirche St. Nikolai (12. Jh.)
- Pesttor (1557)

### Wohnen und Mieten

Laut INSEK lag der gesamtstädtische Wohnungsleerstand nach Schätzungen der Stadt bei ca. 8% (2019), wobei die Altstadt einen geringeren Leerstand aufweist und sich die Leerstände vor allem auf die Gebiete mit Geschosswohnungsbau konzentrieren. Der Gewerbeleerstand lag zu diesem Zeitpunkt sowohl in Kernstadt als auch in den Stadtumbaugebieten bei ca. 11%.

Aufgrund eines errechneten statistischen Rückgangs des Wohnraumbedarfes um ca. 500 Wohnungen bis 2035 wird der Stadt empfohlen, Überkapazitäten auf dem Wohnungsmarkt abzubauen, „so dass der Leerstand reduziert und die Gebietsentwicklung stabilisiert wird“.<sup>7</sup> Zeitgleich wird aber darauf hingewiesen, dass mit einer zunehmenden Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum zu rechnen ist,<sup>8</sup> was wiederum für das Projekt Kulturbahnhof eine wichtige Aussage ist.

Hier wird auch im INSEK schon von den „Individualisierungstendenzen in der modernen Gesellschaft“ gesprochen und die „Schaffung von zielgruppenspezifischer Wohnangebote“ empfohlen.<sup>9</sup>

Die Nettokaltmieten für Wohnungen in Bad Düben lagen im 4. Quartal 2021 im Durchschnitt bei 5,32 EUR/m<sup>2</sup> und damit etwas unter dem Durchschnitt im Landkreis Nordsachsen mit 5,57 EUR/m<sup>2</sup>. Die Mietpreise bewegen sich damit im Bereich der Umgebungsmieten wie man am Beispiel Eilenburg und Bad Schmiedeberg erkennen kann. In Bezug auf möglichen Zuzug aus Leipzig kann ein um durchschnittlich ca. 1,60 EUR/m<sup>2</sup> geringerer Mietpreis ein Anreiz sein.<sup>10</sup>

7 Fortschreibung INSEK 2030, S. 236

8 Vgl. Fortschreibung INSEK 2030, S. 55

9 Fortschreibung INSEK 2030, S. 262

10 Vgl. [immobilienscout24.de/Preisentwicklung](https://www.immobilienscout24.de/Preisentwicklung)

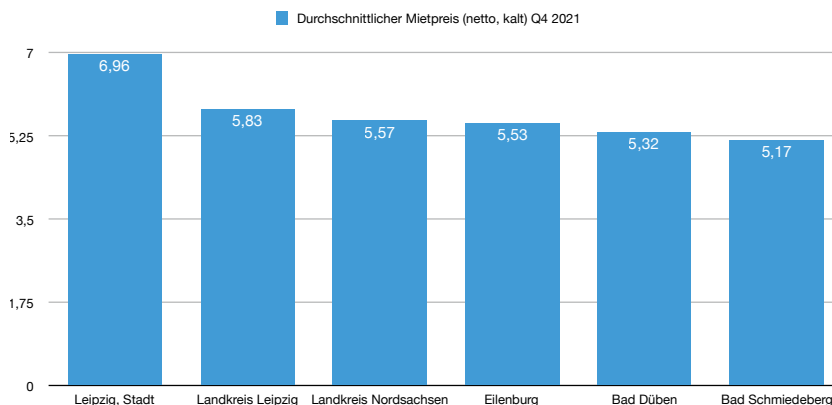


Abb. 20: Netto-Kalt Mietpreise €/m<sup>2</sup> im Vergleich in: Leipzig, Stadt und in den Landkreisen Leipzig und Nordsachsen im Vergleich zu Bad Düben, Eilenburg und Bad Schmiedeberg im Durchschnitt im 4. Quartal 2021, Quelle: [immobilienscout24.de/Preisentwicklung](https://www.immobilienscout24.de/Preisentwicklung), eigene Darstellung

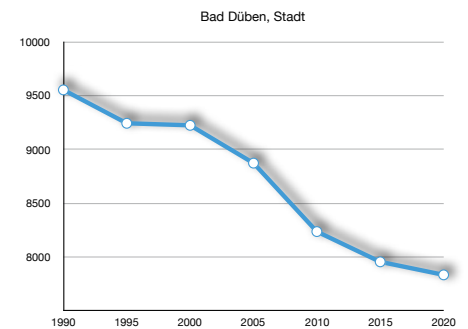


Abb. 19: Einwohnerentwicklung in Bad Düben seit 1990, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung



1 KITA pro 2.613 EW



1 HORT pro 2.613 EW



1 GRUNDSCHULE für  
3.920 EW



1 GYMNASIUM/OBER-  
SCHULE für 3.920 EW



1 ALLGEMEINARZT für  
1.307 EW



1 FACHARZT für  
560 EW



1 (Fach-)Krankenhaus  
für 3.920 EW

### Einwohnerentwicklung und Arbeitsplätze

Im INSEK 2030 gibt es bereits eine gute Ausführung zur Bevölkerungsentwicklung, die in Auszügen hier zitiert werden soll: „Die Stadt Bad Düben wurde im Laufe ihrer Geschichte immer wieder von unterschiedlichen Phasen der Bevölkerungsentwicklung geprägt. Hervorzuheben sind hier vor allem die Wachstumsphasen in Folge der Etablierung als Kurstadt sowie in späteren Jahren durch die Ansiedlung der NVA. Der damit verbundene Anstieg der Einwohnerzahl machte auch den Bau mehrerer Wohnlagen (sog. Großwohnsiedlungen) notwendig (Schwerpunkt 1971-1976).<sup>11</sup> Über den Gesamtzeitraum betrachtet von 1990 bis heute gibt es dem allgemeinen sächsischen Trend folgend aber eine stetige Bevölkerungsabnahme, bis 2017 um ca. 16,5%.<sup>12</sup>

Laut 7. regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035 wird sich dieser Trend weiter fortsetzen und Bad Düben bis 2035 je nach Szenario eine Bevölkerungsabnahme zwischen 8 und 10% (seit 2018) erwarten.<sup>13</sup>

Hier könnten Suburbanisierungstendenzen aus Leipzig entgegenwirken.

Zum Stand 30. Juni 2020 gab es 2.892 SV-Beschäftigte am Wohnort in Bad Düben, darunter 660 AuspendlerInnen mit Arbeitsort innerhalb des Kreises und 1.102 AuspendlerInnen mit Arbeitsort außerhalb des Kreises sowie dementsprechend 1.130 NichtpendlerInnen. Außerdem gab es 1.131 EinpendlerInnen nach Bad Düben mit Wohnort innerhalb des Kreises und 1.008 EinpendlerInnen mit Wohnort außerhalb des Kreises.<sup>14</sup>

### Soziale Infrastruktur

Bad Düben ist raumplanerisch als Grundzentrum eingestuft mit den beiden besonderen Gemeindefunktionen „Tourismus“ und „Gesundheit“<sup>15</sup> und dient daher den umliegenden Gemeinden als Grundversorgungszentrum. Die nächsten Mittelzentren sind Delitzsch, Torgau und Eilenburg, das nächste Oberzentrum ist Leipzig.

In der Stadt Bad Düben werden in drei Einrichtungen Krippenplätze und Kindergartenplätze angeboten. Es stehen insgesamt rund 350 Betreuungsplätze zur Verfügung. Das Kinder- und Jugendhaus „Poly“ bietet außerdem wertvolle sozialpädagogische Angebote an.

Bad Düben verfügt über ein gut ausgebautes und breit gefächertes Schulangebot. Alle Schulformen sind vertreten, von der Heidegrundschule bis zum Albert-Schweitzer-Gymnasium und einer Oberschule.

Eine ausreichende Seniorenbetreuung ist in Form von Begegnungsstätten und Heimen wie das Pflege- und Betreuungszentrum Bad Düben oder das Diakonisches Altenpflegeheim „St. Nikolai“ gegeben.

Die Stadt verfügt außerdem über ein solides Gesundheitswesen mit einer Vielzahl an Ärzten, dem Waldkrankenhaus und der dazugehörigen orthopädische Fachklinik, sowie dem Reha-Zentrum mit der orthopädischen, neurologischen und kardiologischen Fachklinik.

<sup>11</sup> Fortschreibung INSEK 2030, S. 25

<sup>12</sup> Vgl. ebd.

<sup>13</sup> [bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/](http://bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/) 7. Bevölkerungsvorausberechnung

<sup>14</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Sachsen

<sup>15</sup> Fortschreibung INSEK 2030, S. 44

Neben vier bestehenden Kirchen und Religionsgemeinschaften existieren in Bad Dübener Heide eine Vielzahl an Vereinen, besonders im sportlichen Bereich. Darüber hinaus finden über das Jahr verteilt Stadtfeste und kulturelle Veranstaltungen statt, wie das Open Air LANDSCHAFTSTHEATER oder die Kurkonzerte. Daneben gibt es ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. So ist Bad Dübener Heide u.a. auch an ein umfangreiches Rad- und Wanderwegnetz angeschlossen. Besonders hervorzuheben ist hier das HEIDE SPA mit seinen Angeboten im Wellness, Freizeit und Therapie-Bereich.

#### Kulturelle Einrichtungen

- Heimat/Landschaftsmuseum in der Burg Dübener Heide
- Naturparkhaus Dübener Heide (bedeutenden Kommunikations- und Informationspunkt im Naturpark Dübener Heide mit wechselnden Ausstellungen und kulturelle Veranstaltungen)
- Museumsdorf Obermühle

Nach Meinung der ProjektakteurInnen des Kulturbahnhofs Bad Dübener Heide fehlt es aber an Angeboten für Jugendliche und junge Erwachsene insbesondere im Hinblick auf die selbstverantwortliche Gestaltung entsprechender Räume.<sup>16</sup>

#### Wirtschaft und Tourismus

In der DDR war Bad Dübener Heide als Ausbildungsort der Nationalen Volksarmee (NVA) und als Produktionsstandort für Werkzeugmaschinen bekannt. Das Gelände der NVA wird heute durch die Bundespolizei genutzt. Die Werkzeugmaschinenfabrik arbeitet als Profiroll Technologie GmbH und handelt ihre Produkte weltweit.

Nach der Wende wurde mehr Wert auf den Ausbau als Kurstadt und als Standort für verschiedene Kleinindustrie gelegt. Heute liegt einer der Schwerpunkte auf dem Kur-Tourismus, zumal Bad Dübener Heide als staatlich anerkannte Kurstadt überregionale Bedeutung hat. Ein anderer Schwerpunkt liegt auf dem Tages- und Radtourismus.

Bad Dübener Heide verfügt über 10 Hotels und Pensionen mit insgesamt 347 Betten (Stand 2017). Die durchschnittliche Auslastung lag bisher bei 66%.

Ein weiterer wirtschaftlicher Schwerpunkt ist die Landwirtschaft. Landwirtschaftliche genutzte Flächen belaufen sich auf knapp 2.500 ha, das sind 55% des Stadtgebiets. Im INSEK wird die Umstellung von industrialisierter Landwirtschaft auf Ökolandbau empfohlen und von der Stadtverwaltung befürwortet als weiterer wichtiger Wirtschaftsschwerpunkt. Es gibt bereits acht Bio-Bauern in der Umgebung der Stadt und ein etabliertes Akteursnetzwerk in der Dübener Heide, was Interessierten den Umstieg auf Biolandwirtschaft erleichtert.<sup>17</sup>

#### Netzwerke und Kooperationen

Vereine und wichtige KooperationspartnerInnen in Bad Dübener Heide aus Sicht der Bahnhofsgenossenschaft Dübener Heide:

„Verein Dübener Heide e.V./ Naturpark Dübener Heide:

Der Naturpark hat sein Büro für den sächsischen Teil im Naturparkhaus in Bad Dübener Heide.

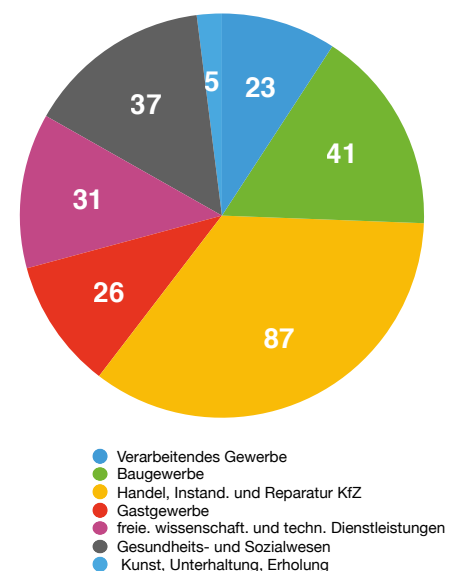


Abb. 21: Anteil der Unternehmensniederlassungen nach Wirtschaftsabschnitten in Bad Dübener Heide, Stand 30.09.2020, eigene Darstellung

<sup>16</sup> Aussage Torsten Reinsch Juni 2021, Ergänzung Stichpunkte Potentialanalyse

<sup>17</sup> Vgl. Fortschreibung INSEK 2030, S. 95

Der länderübergreifend agierende Verein Dübener Heide e.V. (auch umgangssprachlich „Heideverein“) hat mit über 350 Mitgliedern in Ortsgruppen (Heimspflege und Wandern), in der Jugendarbeit und den LAGs der Regionalentwicklung ein breites bürgerschaftliches Engagement aufzuweisen. Der Verein Dübener Heide ist damit einer der zentralen Vereine/Akteure der Region, hoch vernetzt in alle Bereiche der Gesellschaft, als kompetenter Fördermittelempfänger anerkannt, parteipolitisch unabhängig und wichtiger Akteur der Regionalentwicklung und dessen Kommunikation. Insbesondere über den Naturpark - dessen Träger der Verein ist – bemüht er sich, neben Naturschutzaufgaben im engeren Sinne, um alle Belange, die zur Verbesserung der Lebensqualität der Menschen in der Region beitragen.

Der Verein Dübener Heide unterstützt das Projekt Kulturbahnhof Bad Düben.

Auch über die zum Verein Dübener Heide gehörenden Ortsgruppe „Gemeinschaftsgarten am Wasserturm – Bad Düben“ – die ihren Garten gegenüber dem Bahnhof hat, ergeben sich für das Bahnhofprojekt zahlreiche organisatorische und ideelle Unterstützungen.

Neuland Plus:

Das Regionalbüro Mitteldeutschland befindet sich in Bad Düben, ebenfalls im Naturparkhaus. NeulandPlus ist ein Büro zur Tourismus-, Standort-, Regionalentwicklung zur Unterstützung von Nachhaltigkeitsstrategien. NeulandPlus ist ein langjähriger enger Kooperationspartner des Naturparks etwa im Rahmen der Leader-Projekt-Förderung (<https://neulandplus.de>). Unterstützt das Projekt Kulturbahnhof Bad Düben

Diakonie Eilenburg/ Delitzsch e.V. – Jugendmigrationsdienst:

Hat ein Büro in Bad Düben. Ist vernetzt mit den regionalen Akteuren der Sozial- und Jugendarbeit als Unterstützer auch kultureller Aktivitäten für diese Zielgruppe ([https://www.diakonie-delitzsch.de/jugendarbeit\\_jugendmigrationsdienst\\_de.html](https://www.diakonie-delitzsch.de/jugendarbeit_jugendmigrationsdienst_de.html)). Unterstützt das Projekt Kulturbahnhof Bad Düben.

AWO Kreisverband Nordsachsen e.V. – Flüchtlingssozialarbeit:

Hat ein Büro in Bad Düben. Ist vernetzt mit den regionalen Akteuren der Sozial- und Jugendarbeit als Unterstützer auch kultureller Aktivitäten für diese Zielgruppe. Unterstützt das Projekt Kulturbahnhof Bad Düben (<https://www.awo-nordsachsen.de/beratung-und-hilfe/fluechtlingssozialarbeit>).<sup>18</sup>

<sup>18</sup> Text von Torsten Reinsch, Bahnhofsgenossenschaft Dübener Heide e.G.



# URBAN-GARDENING + GENOSSENSCHAFT

## DIE ALLEINSTELLUNGS- MERKMALE

### Projekt KULTURBAHNHOF Bestandsaufnahme und aktueller Stand

## DIE PROJEKTCHRONIK

2016/2017	Ideenentwicklung von Studenten aus Halle für den Bahnhof, Gründung der Genossenschaft
seit Februar 2017	Kooperation mit dem Verein Dübener Heide durch Teilnahme an dessen Projekt „Urban Gardening geht aufs Land“
April 2019	Kooperation mit Windkraftanlagen GmbH Thomas Glaubig zur Planung der Montage einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Lagerhalle des Bahnhofs
August/September 2019	Treffen mit dem Wirtschaftsdezernenten und der Bürgermeisterin am Bahnhof Bad Döben zur Begutachtung des Daches. Zusage von Finanzmitteln zur Dachnotsicherung durch die Denkmalschutzbehörde in Höhe von 12.000€ zur Umsetzung in 2019.
Oktober 2019	Erstes Jazzfest mit Unterstützung aus dem sächsischen Mitmachfonds und insg. 150 Teilnehmern
	Kooperation mit dem Kulturbahnhof Tannepöls bei Zörbig in Sachsen-Anhalt.
Dezember 2019	Verschiebung der Dachnotsicherung nach 2020 und diesbezügliche Beantragung und Zusage der Übernahme der Förderung durch die Denkmalschutzbehörde auch in 2020.
Januar/Februar 2020	Intensive Beratung durch „Kreatives Sachsen“ Büro Leipzig. Unterstützung bei der Erstellung eines Canvas Buissenes-Plans und bei der erfolgreichen Bewerbung zur Teilnahme am Forschungsprojekt „Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land“.
August 2020	1. Initiativeinsatz WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land
Oktober/November 2020	Erweiterung des Gerüsts für Dachsanierung, provisorische Abdichtung des Daches mit Kunststoffplanen, Reparatur einiger Fenster und der Eingangstür
seit Dezember 2020	Nutzung als Jugendtreff unter Aufsicht der Diakonie, 30% der Dachreparaturen sind fertiggestellt, PV- Anlage wurde in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde auf der Güterhalle durch Windkraftanlagen GmbH Thomas Glaubig montiert.
In 2021	Ein Großteil der Fenster wurden repariert, wesentliche Teile des Daches abgedichtet, die Mitropaküche in Betrieb genommen und ein Veranstaltungsraum im EG für einfache Nutzung hergestellt werden.
August 2021	2. Initiativeinsatz WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land



## ALTES LEHNGERICHT — AUGUSTUSBURG

### 2.4 Altes Lehngericht – Augustusburg

Augustusburg ist eine Kleinstadt im Landkreis Mittelsachsen. Sie liegt im Erzgebirge und ist ein staatlich anerkannter Erholungsort. Benannt ist sie nach dem die Stadtansicht dominierenden Schloss Augustusburg. Nicht zu letzt häufiger in den Medien war Augustusburg auch durch seinen Bürgermeister, der es sich zu einer Haupt-Aufgabe gemacht hat, mit digitalen Möglichkeiten mehr Bürgerbeteiligung und eine bessere Vermittlung zwischen Politik und BürgerInnen zu erreichen. Mit seiner Unterstützung konnten die AkteurInnen erfolgreich ihr Vorhaben im Wettbewerb simul+ einreichen und so drei Jahre lang „Künstlerresidenzen“ im Alten Lehngericht als Zwischennutzung realisieren.



Das Alte Lehngericht in Augustusburg



Saal des Lehngerichts mit Grundriss



Blick vom Anna-Garten ...



... zwischen Schloss und Lehngericht



Das Augustusburger Schloss



Zugang Anna-Garten vom Lehngericht

## Stadt Augustusburg

Einige für die Stadt wichtigsten Eckdaten sind nachfolgend in einem kurzen historischen Abriss dargestellt.<sup>1</sup>

## DIE GESCHICHTE

<sup>1</sup> Verschiedene Quellen: wikipedia.org, Fortschreibung Flächennutzungsplan (2017)

1206	urkundliche <b>Ersterwähnung als Schellenberg</b> , eine Siedlung am Fuß der gleichnamigen Burg. Die im 11. Jahrhundert errichtete Schellenburg war Vorläufer der heutigen <b>Augustusburg</b> . Das ehem. Jagd- und Lustschloss gilt als das <b>Wahrzeichen der Stadt</b> und gehört mit seiner Parkanlage zum UNESCO-Welterbe der Montanregion Erzgebirge.
1568	Nachdem die Schellenburg 1528 und 1547 durch Brände zerstört wurde, beauftragte Kurfürst August I. von Sachsen Hieronymus Lotter mit einem Neubau, der bereits 1575 Augustusburg genannt wurde.
1590	Der Name „Augustusburg“ wird auf das bisherige Amt Schellenberg übertragen, welches seitdem <b>Amt Augustusburg</b> heißt.
18. Jh.	Das Schloss wird als Jagdsitz aufgegeben und war Behördensitz des Amtes Augustusburg. Von 1790 bis 1849 diente es als Gefängnis.
Mitte 19 Jh.	Bevölkerung setzt sich vorwiegend aus Handwerkern verschiedener Berufszweige zusammen: vor allem der Bereich <b>Handweberei</b> ist stark vertreten. Einführung der <b>Textilindustrie</b> .
1866	Bau der Eisenbahnlinie Chemnitz-Annaberg: Schellenberg wird zum beliebten Ausflugsziel.
1899	<b>Umbenennung der Stadt Schellenberg in Augustusburg</b>
um 1900	<b>Entstehung der Spinnereien und mechanischen Webereien</b> entlang der Zschopau. Stadt gewinnt an wirtschaftlicher Bedeutung.
1911	Errichtung der <b>Drahtseilbahn</b> – 2019 bis 2020 wurde sie für rund zwei Millionen Euro rundum saniert und repariert. Seither ist die Bahn Verbindung vom Haltepunkt Erdmannsdorf zur Altstadt von Augustusburg (ca. 1240m).
1920	Im ehem. Schloss eine Jugendherberge und ein Erzgebirgsmuseum eingerichtet.
1933-1935	Im Schloss befindet sich ein Außenlager des KZ Sachsenburg. Heute beherbergt das Schloss neben Gaststätten und einer Jugendherberge, ein Motorradmuseum, ein Kutschenmuseum sowie eine Museum für Jagdtier- und Vogelkunde.
1980	Stadt erlangt den <b>Titel „Staatlich anerkannter Erholungsort“</b> (Wdhl. 2012 und 2019)
seit 2013	Dirk Neubauer ist Bürgermeister der Stadt. 2018 gründet er das Internetportal <a href="http://meinaugustusburg.de">meinaugustusburg.de</a> , auf dem Bürger Vorschläge machen können, wofür Geld eingesetzt werden soll. Er betreibt außerdem die Website <a href="http://distadt.de">distadt.de</a> , projektbegleitende Website für die Digitalisierung von Augustusburg.

## DIE STRUKTUR

Stadt Augustusburg	
Landkreis	Mittelsachsen
LEADER-Region	Flöha- und Zschopautal
Raumkategorie	Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau
Fläche	etwa 23 km <sup>2</sup>
Einwohner	4.485 (10/2021)
BevD.	195 EW/km <sup>2</sup>
Gliederung	5 Ortsteile
Ortsteile:	Kernstadt + Erdmannsdorf, Grünberg, Hengersdorf und Kunnersdorf

### Regionale Einordnung und Anbindung

Augustusburg liegt im südöstlichen Bereich des Landkreises Mittelsachsen, im Naturraum Unteres Mittelerzgebirge auf einem Porphy-Höhenrücken (Landmarke) auf einer Höhe von 516m über NHN (Schellenberg).<sup>1</sup> Die Stadt ist über die Bundesstraße B180 in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden.

Augustusburg liegt zwischen Chemnitz (ca. 17 km entfernt) und Freiberg (ca. 34km entfernt). Nach Dresden braucht man etwas über eine Stunde mit dem Auto.

„Augustusburg verfügt über einen Bahnanschluss im Ortsteil Erdmannsdorf und Hengersdorf. Eine Fahrt mit der Zschopautalbahn dauert von Erdmannsdorf nach Chemnitz Hbf. ca. 17 Minuten und die Bahnen fahren stündlich. Der Haltepunkt Erdmannsdorf–Augustusburg ist sowohl im Nahverkehrsplan für den Nahverkehrsraum Chemnitz/Zwickau als auch im Regionalplan als regional bedeutsame Übergangsstelle zwischen SPNV und Regionalbusverkehr eingestuft und wurde bereits entsprechend ausgebaut. Eine Besonderheit ist die Drahtseilbahn, die zwischen den Ortsteilen Erdmannsdorf und Augustusburg verkehrt. Das Stadtgebiet wird durch mehrere Regionalbuslinien erschlossen, die von der REGIOBUS Mittelsachsen GmbH (RBM), Mittweida und der Regionalverkehr Erzgebirge GmbH (RVE), Annaberg-Buchholz betrieben werden. Ein eigenes Stadtbusangebot ist nicht vorhanden.“<sup>2</sup>

Das Stadtgebiet befindet sich an keiner überregionalen Verbindungsachse. Laut dem Landesentwicklungsplan LEP 2013 ist die Stadt Augustusburg der Raumkategorie Verdichtungsraum und dem Oberzentrum Chemnitz zugeordnet.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Fortschreibung Flächennutzungsplan 2017, S. 99f

<sup>3</sup> Vgl. LEP Sachsen 2013 - Festlegungskarte



Abb. 22: Regionale Einordnung von Augustusburg und Entfernungen zu Dresden und Chemnitz, eigene Darstellung

### Grün- und Freiraumstruktur – Das Zschopautal

Augustusburg wird naturräumlich und landschaftlich geprägt durch die Lage im Tal des Flusses Zschopau und die angrenzenden, geschlossenen Waldgebiete, die zusammen eine Fläche von ca. 960 ha umfassen. Teile von Augustusburg gehören zum Landschaftsschutzgebiet „Augustusburg-Sternmühlental“, welches insgesamt ca. 5036 ha groß<sup>4</sup> und durchzogen ist von einem dichtem Wanderwegenetz. Von Augustusburg gut zu erreichen sind die beiden auch überregional bekannten Wanderrouten „Ostsee-Saaletalsperren“ und „Zschopautal“.<sup>5</sup>

### Stadtstruktur, Stadtanierung und Stadtentwicklung

Der Ortsteil Augustusburg, in dem sich auch das alte Lehngericht befindet, zeichnet sich durch eine dichte, kleinstädtische Bebauung im Zentrum aus und ist geprägt durch die historische Altstadt und einen hohen Wohnnutzungsanteil. Hier haben sich vor allem DienstleisterInnen, Handwerksläden, Geschäfte, Hotels und Gaststätten angesiedelt und wenige Geschäfte für den täglichen Bedarf. Weiter im Tal erstreckt sich eine gründerzeitliche Bebauung zu Füßen der Altstadt und im Villenviertel. In direkter Nachbarschaft zum alten Lehngericht liegt das Schloss Augustusburg.

4 Vgl. webgis.landkreis-mittelsachsen.de, S. 1

5 Fortschreibung Flächennutzungsplan 2017, S. 101ff



Abb. 23: Stadt Augustusburg: Stadtgebiet, Grünflächen, Ortsteile und Lage des Alten Lehngerichts, eigene Darstellung

### Das Schloss Augustusburg

Das von weithin sichtbare Schloss im Renaissancestil wurde in den Jahren 1568 bis 1572 oberhalb von Augustusburg auf dem Schellenberg als Jagdschloss für den Kurfürsten August errichtet. Im 18. Jhd. wurde das Schloss als Jagdsitz aufgegeben und wurde im Anschluss als Amt Augustusburg genutzt. Darauf folgten Nutzungen als Gefängnis (1790-1849), Jugendherberge und Museum (1920er Jahre), Außenlager des KZ Sachsenburg (ab 1933 bis 1935) und Gauführerschule (ab 1933 bis 1945).

Aktuell befinden sich im Schloss neben Gaststätten auch wieder eine Jugendherberge und verschiedene Museen. Als ausgewählte Stätte des UNESCO-Welterbe Montanregion Erzgebirge gehört es mit Burg Scharfenstein und Schloss & Park Lichtenwalde zu den „Sehenswerten Drei“, einer Tourismusmarke der Schlossbetriebe gGmbH Augustusburg.<sup>6</sup>

### LEADER-Region in Kooperation

Die Erzgebirgsregion Flöha- und Zschopautal bildete sich aus dem Zusammenschluss der drei Regionen „Vorerzgebirgsregion Augustusburger Land“, „Mittleres Flöha- und Zschopautal“ sowie aus der Region „Gemeinsame Zukunft Erzgebirge“. Somit gehören der LEADER-Region acht Städte und neun Gemeinden des Landkreises Mittelsachsen und des Erzgebirgskreises an. Sie erstreckt sich vom Balmungsraum Chemnitz bis zum Erzgebirgskamm an der Grenze nach Tschechien und besitzt circa 113.000 EinwohnerInnen. Derzeit wird eine neue LEADER-Entwicklungsstrategie (LES) erarbeitet für die nächste Förderperiode 2023-2027.<sup>7</sup>

### Wohnen und Miete

Im Vergleich zu Chemnitz sind die durchschnittlichen Nettokalt-Mietpreise in Augustusburg für Wohnungen mit 5,09 EUR/qm ca. 30 Cent

<sup>6</sup> Vgl. wikipedia.de/Jagdschloss Augustusburg

<sup>7</sup> Vgl. floeha-zschopautal.de

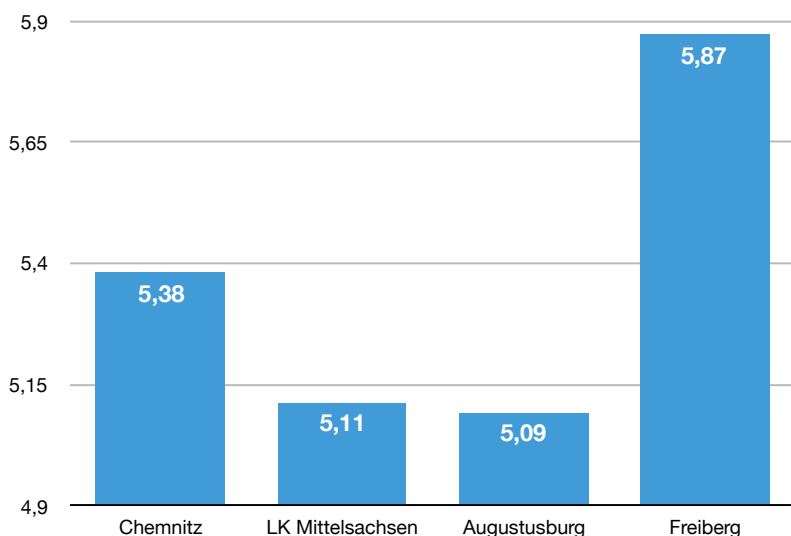


Abb. 24: Netto-Kalt Mietpreise €/m² im Vergleich: Chemnitz, Augustusburg, Freiberg und im Landkreis Mittelsachsen im Durchschnitt im 4. Quartal 2021, Quelle: immobilenscout24, eigene Darstellung

günstiger pro qm aber im Durchschnitt auf dem Niveau vom Landkreis Mittelsachsen. Zieht man zum Vergleich noch die große Kreisstadt Freiberg hinzu, in der ca. zehn Mal so viele EinwohnerInnen auf einer doppelt so großen Fläche leben wie in Augustusburg, kann man in Augustusburg verhältnismäßig günstig wohnen.

### Einwohnerentwicklung und Arbeitsplätze

Insgesamt ist die Bevölkerungszahl in Augustusburg seit 1990 stark rückläufig. Zwischen 1997 bis 2001 gab es zwar einen kleinen Anstieg, der bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete und dem damit verbundenen Zuzug war, danach setzte sich der Bevölkerungsrückgang aber kontinuierlich fort. Dabei waren die prozentualen Bevölkerungsverluste der Stadt mal geringer und mal höher als im Kreisgebiet. Laut 7. regionalisierter Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035 ist für Augustusburg von einem weiteren Bevölkerungsverlust auszugehen je nach Szenario von bis zu -13,8 % gegenüber 2018.<sup>8</sup>

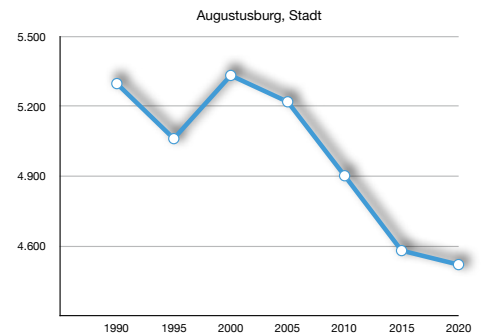


Abb. 25: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Augustusburg seit 1990, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung

Nachfolgend einige zentrale zusammenfassende Aussagen zur Altersstruktur der Augustusburger Bevölkerung aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplan mit dem Stand November 2017

- „der Anteil von Kindern und Jugendlichen ist nach zwischenzeitlichem Absinken in den letzten Jahren wieder angestiegen
- der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter ist dagegen stark gesunken (dadurch bedingt, dass geburtenstarke Jahrgänge ins Rentenalter kommen)
- der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter ist stark angestiegen
- im Vergleich zum Landkreis liegt der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter in Augustusburg unter dem Kreisdurchschnitt
- der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter liegt über dem Kreisdurchschnitt“<sup>9</sup>

„Augustusburg besitzt aufgrund seiner Funktion als Wohn- und Erholungsort eine vergleichsweise geringe gewerbliche Ausstattung“<sup>10</sup>

Mit dem Stand 30. Juni 2020 gab es in Augustusburg 1.745 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, wovon 253 NichtpendlerInnen waren, d. h. also 1.492 pendelten zum Arbeiten in einen anderen Ort, 1.562 innerhalb des Kreises und 638 auch außerhalb des Kreises. Insgesamt 640 EinwohnerInnen pendelten zum Arbeiten nach Augustusburg.<sup>11</sup>

### Infrastruktur

Augustusburg selbst ist nicht als Versorgungsbereich festgelegt und ist von den Mittelzentren Mittweida (ca. 27 km entfernt), Freiberg (ca. 30 km entfernt) und Marienberg (ca. 22 km entfernt) umgeben bzw. dem Oberzentrum Chemnitz zugeordnet.

So sind in Augustusburg keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vorhanden und auch nicht vorgesehen, da die Stadt nicht als zentraler Ort eingestuft ist.<sup>12</sup>

Augustusburg hat mit zwei Kindertagesstätten, einem Kindertagesplatz und einem Hort ein ausreichendes Kinderbetreuungs-Angebot. Seit

<sup>8</sup> bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/7. Bevölkerungsvorausberechnung

<sup>9</sup> Vgl. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2017, S. 51

<sup>10</sup> Fortschreibung Flächennutzungsplan 2017, S. 56

<sup>11</sup> Statistisches Landesamt Sachsen/Pendlerverhalten

<sup>12</sup> Fortschreibung Flächennutzungsplan 2017, S. 59

2020 ist ein Kita-Neubau geplant, um der wachsenden Nachfrage und den qualitativen Ansprüchen der Eltern gerecht zu werden.

Schulkinder können in der Stadt sowohl eine Grundschule als auch ein Gymnasium besuchen. Darüber hinaus verfügt Augustusburg über ein breitgefächertes Sportangebot mit diversen Anlagen. Sport ist in Augustusburg ein wichtiges Element. Es sind ausreichend Sporthallen- und Plätze vorhanden. Inklusive der Sportanlagen investiert Augustusburg derzeit rund 2 Millionen Euro in die Bereiche Schule und Sport.

Die Stadt besitzt für die älteren MitbürgerInnen ein Seniorenhaus und ein Seniorenzentrum. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung ist weiterer Bedarf zu erwarten.

Die medizinische Grundversorgung ist gewährleistet. Dennoch ist innerorts kein Krankenhaus vorhanden. Die nächstliegenden Krankenhäuser befinden sich u. a. in Frankenberg, Freiberg, Zschopau und Chemnitz.

Neben sechs bestehenden Kirchen und Religionsgemeinschaften existieren in Augustusburg eine Vielzahl an Vereinen, besonders im sportlichen Bereich. Ein großer Anlaufpunkt ist bspw. das Freizeitzentrum Rosts Wiesen mit Sommerrodelbahn, Minigolfanlage, Winterareal zum Skifahren, Snowboarden und Rodeln.

Darüber hinaus finden über das Jahr verteilt kulturelle Veranstaltungen wie Ausstellungen und Konzerte im Schlosshof der Augustusburg statt.

### **Breitbandausbau**

2017 erhielt die Stadt den Fördermittelbescheid vom Land Sachsen für eine Kofinanzierung in Höhe von fast 1,2 Millionen Euro, zusätzlich zu einem Förderbescheid des Bundesministeriums für Verkehr und Infrastruktur über weitere 2,3 Millionen Euro. Damit sollen perspektivisch 800 Haushalte und 80 Unternehmen angeschlossen werden.<sup>13</sup> Laut dem Unternehmen Eins Energie in Sachsen GmbH wird seit 2021 am Glasfasernetz in Augustusburg gebaut.<sup>14</sup>

### **#diStadt**

Gemeinsam mit einiger privater Unternehmen aus der Digitalbranche hat die Stadt Augustusburg und hier vor allem ihr Bürgermeister das Projekt #diStadt ins Leben gerufen mit dem Ziel konkrete Projekte in der Stadt Augustusburg zu installieren, die Digitalisierung für die Menschen erlebbar und besser nutzbar machen sollen. So sollen z. B. die digitale Bildung verbessert werden, Online- und Computerkurse für alle Altersgruppen (Fokus auf Senioren) angeboten und Unternehmen und Start Ups nach Augustusburg gebracht werden. Augustusburg soll ein Entwicklungsstandort für Applikationen (Apps) und Lösungen werden, die das Leben in einer Kleinstadt zukunftssicher und leichter machen können.

In diesem Rahmen ist bereits 2018 die Plattform [www.meinaugustusburg.de](http://www.meinaugustusburg.de) ins Leben gerufen worden, eine Art digitaler Marktplatz, um die BürgerInnen besser und leichter teilhaben zu lassen an Entwicklungen in der Stadt. Dort konnten 2018 und 2019 Projekte von den BürgerInnen vorgeschlagen werden und mithilfe eines fest eingeplanten Etats der Stadt umgesetzt werden .

<sup>13</sup> Vgl. [digitale.offensive.sachsen.de/Breitbandausbau](http://digitale.offensive.sachsen.de/Breitbandausbau)

<sup>14</sup> Vgl. [eins.de/Augustusburger\\_erhalten\\_Internet\\_in\\_Lichtgeschwindigkeit](http://eins.de/Augustusburger_erhalten_Internet_in_Lichtgeschwindigkeit)

Hinzukommt eine Website, die von der Stadtverwaltung selbst entwickelt und programmiert wurde. So entstand eine Plattform, über die die BürgerInnen direkt mit dem Amtsleiter, dem Bürgermeister oder dem Bauhofchef in Kontakt treten können und die die Bearbeitung der Anliegen transparent wiedergibt.

Auch die im Lehngericht vergebenen Künstlerresidenzen z. B. für einen digitalen Stadtschreiber stehen im Zusammenhang mit dem Projekt #diStadt.<sup>15</sup>

### **Wirtschaft und Tourismus**

Früher war Augustusburg eine Handwerkerstadt. Mit der Eisenbahnverbindung Chemnitz-Flöha-Annaberg und dem Beginn der Industrialisierung entlang der Zschopau bekam auch Augustusburg mehr Bedeutung.

Darüber hinaus blieb die Stadt geprägt von zahlreichen Handwerksbetrieben. Vom strukturellen Wandel nach 1990 waren vor allem die Betriebe in der Zschopau-Aue betroffen. Einige Betriebe im Ortsteil Erdmannsdorf wurden geschlossen. Deren Rückbau oder Nachnutzung ist noch nicht abgeschlossen. Größere Gewerbegebiete wurden bisher nicht ausgewiesen.

Allerdings sind einige der an den Altstandorten weitergeführten Gewerbebetriebe heute wichtige Wirtschaftsunternehmen der Stadt, wie z.B. Flexitex in der ehemaligen Wattefabrik im Ortsteil Kunnerdorf oder das Werk- und Sudienzentrum, Rosskopf & Partner und der Metallbau Onnen Krieger im Ortsteil Hennersdorf. Auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände in Erdmannsdorf wurde ein Gewerbebestandort entwickelt, an dem sich örtliche Unternehmen neu angesiedelt haben.

Zukünftig sollen weiter räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestände geschaffen werden, die zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung oder Umstrukturierung bestehender Gewerbebetriebe beitragen.<sup>16</sup>

Die Landwirtschaft bildet aufgrund der Anzahl der Betriebe sowie der Flächeninanspruchnahme den wirtschaftlichen Primärsektor. Die wesentlichen Flächen innerhalb des Gemeindegebiets werden von Agrar-genossenschaften bewirtschaftet. Aber es gibt auch zahlreiche Unternehmen, die im Nebenerwerb geführt werden.

Im produzierenden Gewerbe als Sekundärsektor erscheint die Anzahl von vier Betrieben relativ gering. Allerdings liegt die Anzahl der Beschäftigten höher als z.B. im gesamten Bauhauptgewerbe.

Der Dienstleistungsbereich bildet den wirtschaftlichen Tertiärsektor. Er hat hinsichtlich der Zahl der Betriebe sowie der vorhandenen Branchenvielfalt eine besondere Bedeutung. Der Tourismus stellt in der ganzen Region einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar.<sup>17</sup>

Das lokale landschaftliche, städtebauliche und kulturhistorische Potenzial bietet ideale Voraussetzungen für eine weitere Entwicklung von Tourismus und Fremdenverkehr:

<sup>15</sup> Vgl. [distadt.de/#DIESTADT](http://distadt.de/#DIESTADT)

<sup>16</sup> Vgl. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2017, S. 57

<sup>17</sup> Vgl. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2017, S. 58



Augustusburg ist in ein regionales und überregionales Wander-, Rad- und Reitwege-Netz eingebunden.

Stadt und Region gehören zu den Gebieten, die aufgrund ihres Landschaftscharakters und der vorhandenen kulturhistorischen Sehenswürdigkeiten bereits eine lange Tradition im Fremdenverkehr haben, die kontinuierlich ausgebaut wurde und werden kann.

Folgerichtig setzt Augustusburg auf den Stadt- und Kulturtourismus.

Aktuell gibt es in Augustusburg fünf Hotels und Pensionen. Die Stadt verfügt hier allerdings kaum über Angebote der Kategorien 4 bis 5 Sterne bzw. mit größerer Bettenkapazität. Die Verweildauer der Gäste liegt im Durchschnitt bei unter zwei Tagen.<sup>18</sup>

Sehenswürdigkeiten (Auswahl):

- Schloss Augustusburg mit Schlosspark und Hang-Garten
- historische Altstadt
- Stadtkirche St. Petri
- alte Spinnerei Erdmannsdorf
- Drahtseilbahn

Kulturelle Einrichtungen:

- mehrere Museen innerhalb des Schlosses Augustusburg
- Schlosstheater

---

<sup>18</sup> Vgl. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2017, S. 123 ff



# SCHLOSS-TOURISMUS + KÜNSTLER-RESIDENZEN

**DIE ALLEINSTELLUNGS-  
MERKMALE**

## ALTES LEHNGERICHT Bestandsaufnahme und aktueller Stand

**DIE PROJEKTCHRONIK**

2017	Seit Februar im Besitz der BRES AG, im November erste Begehung mit Brandschutzplanerin
Oktober 2018	Gründung des Vereins Auf weiter Flur e.V.
März 2019	Gewinner des simul+ Ideen-Wettbewerbs: Im Kooperation mit der Stadt Augustusburg wird die Idee eines 2-Jährigen Residenzprogramms für die Anwendung digitaler Technologien für das Gemeinwohl in Augustusburg mit 450.000 Euro prämiert.
Mai-August 2019	Renovierung einer Wohnung im Wohntrakt für Künstlerin (permanent) Renovierung und Einrichtung der Künstlerwohnung (short-term) im Vorderhaus
Seit April 2020	Beginn des Residenzprogramms und Bezug der Residenzwohnungen mit 3 KünstlerInnen und niedrigschwellige Nutzung des Vorderhauses Lehngericht als Atelier, Ausstellungsort, Medienfassade.
Mai-Juli 2020	Erweiterte Hofnutzung durch Verbindung zum Nachbargarten und mit Bau einer einfachen Außenküche. Besuch des Landwirtschaftsministers Sachsen.
August 2020	1. Initiativeinsatz WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land
Ab Oktober 2020	Beginn des 2.Residenzzeitraumes mit neuem 3er-Team, Herausforderung keine Heizung im Lehngericht im Winterhalbjahr, Nutzung einer leerstehenden Wohnung im 1.OG Vordertrakt als Atelier durch eine Residenzkünstlerin.
November 2020	Gesprächsrunde „stadt+finden“ mit Künstlern und Augustusburgern als Teil der Online Konferenz „Frankfurter Forum Junges Theater“ im großen Saal. Reparatur Dachschaden Wintergarten.
Februar 2021	Wasserschaden in der Eisdiele (beseitigt), Einsicht in das Bauaktenarchiv Freiberg, keine Unterlagen zum Brandschutzkonzept des Umbaus von 1971
seit März 2021	Konzept für FabLab mit Praktikantin erarbeitet und erste Schritte zur Reaktivierung der Elektrik in ehemaliger Gaststätte und Saal
April 2021	Ankunft der 3. Residenten
August 2021	2. Initiativeinsatz WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

## HÄRTELHAUS SCHNEEBERG

### 2.5 Härtelhaus – Schneeberg

Die Stadt Schneeberg wurde vor 550 Jahren als Zusammenschluss mehrerer Gemeinden gegründet. Auslöser war der „Berggeschrey“ – die sich schnell verbreitende Kunde von großen Erzfunden.

Der Abbau von Silber und Kobalt hat die Stadt reich gemacht und somit geprägt. Schneeberg verfügt über eine Vielzahl von beachtenswerten Barockgebäuden mit hohem baukulturellem Wert. Das Härtelhaus steht in dieser Reihe.

Die Stadt liegt mitten im Erzgebirge und ist somit für den regionalen und überregionalen Tourismus von Interesse. Die Hauptsaison ist die Weihnachtszeit. Markant für die Silhouette ist die über der Stadt thronende St. Wolfgangskirche. Schneeberg gehört seit 2019 zu UNESCO-Welterbe „Montane Kulturlandschaft Erzgebirge/Krušnohoří“.



Das barocke Härtelhaus in Schneeberg



Der Marktplatz



Stadtzentrum von Schneeberg ...



in der Nachbarschaft vom Härtelhaus



Ehemaliges Bergmagazin



Das barocke Schmeilhaus

## Bergstadt Schneeberg

Einige für die Stadt wichtigsten Eckdaten sind nachfolgend in einem kurzen historischen Abriss dargestellt.<sup>1</sup>

## DIE GESCHICHTE

<sup>1</sup> Quelle: bergstadt-schneeberg.de

12 Jh.	Neustädtel, Griesbach und Lindenau werden von ostfränkischen Bauern um 1200 gegründet. Mit der Zinnseiffnerei in <b>Neustädtel</b> begann der <b>älteste Bergbau</b> (1316 erstmals erwähnt).
1471	Reiche <b>Silberfunde</b> führen zur <b>Gründung des Ortes Schneeberg</b> .
1481	Schneeberg wird das <b>Stadtrecht</b> mit den Privilegien einer <b>freien Bergstadt</b> verliehen. Über Jahrhunderte bestimmt der Bergbau die Entwicklung und die Geschichte der Stadt.
1483 bis 1485	Der <b>Filzteich</b> wird als <b>eine der ältesten Talsperren Sachsens</b> für bergbauliche Zwecke angelegt. Heute ist der Stausee ein beliebtes Naherholungszentrum.
1516 bis 1540	Bau der <b>St. Wolfgangskirche</b> – weithin sichtbares <b>Wahrzeichen der Stadt</b> und eines der größten Gotteshäuser in Sachsen.
18 Jh.	Schneeberg ist <b>Garnisonsstadt</b> der sächsischen Infanterie.
1719	Der große Stadtbrand vernichtet das Stadtzentrum, das danach im Stil des Barock neu aufgebaut wird. Seitdem „ <b>Barockstadt des Erzgebirges</b> “.
1878	Gründung der <b>Königlichen Spitzenklöppelschule</b> – <b>Beginn der Schul-Geschichte für Gestaltung</b> in Schneeberg.
1920	Gründung einer <b>städtischen Schnitzschule Neustädtel</b> als erste Schnitzschule des Erzgebirges. Sie besteht bis heute fort.
1962	Bildung der Fachschule für Angewandte Kunst Schneeberg mit der Ausrichtung für Holz-Textil- und Modegestaltung. Hinzu kommt 1988 eine Außenstelle in Markneukirchen für den Bereich Musikinstrumentenbau. <b>1992</b> geht die Fachschule als <b>Fakultät Angewandte Kunst Schneeberg</b> in der damals gegründeten Hochschule für Technik und Wirtschaft Zwickau, <b>der heutigen Westsächsischen Hochschule Zwickau</b> , auf.
Bereits 1989/90	Schneeberg wird in die <b>Förderprogramme</b> „Städtebauliche Erneuerung“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. In dem 16 ha großen Gebiet werden bis zum Jahresende 2002 bereits 26 Mio. € an Fördermitteln zum Einsatz gebracht.
1996	Bildung des Städteverbundes „Silberberg“, bestehend aus den Kommunen Aue, Bad Schlema, Lauter-Bernsbach, Löbnitz, Schneeberg und Schwarzenberg.
2008	Schließung der Bundeswehr-Kaserne. <b>Ende</b> der 300- Jährigen Geschichte <b>Schneeberg als Ganisonsstadt</b> .
2019	<b>Bergbaulandschaft</b> um Schneeberg & Neustädtel wird zum <b>UNESCO Welt-Kulturerbe</b> „Montane Kulturlandschaft Erzgebirge/Krušnohoří“ ernannt.
2020	Gründung des Kulturvereins „Trubel in der Poche“ im Siebenschlehener Pochwerk (1752/53)

## DIE STRUKTUR

Stadt Schneeberg	
Landkreis	Erzgebirgskreis
LEADER-Region	Westerzgebirge
Raumkategorie	Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau
Fläche	etwa 23 km <sup>2</sup>
Einwohner:	13.910 (10/2021)
BevD.	ca. 605 EW/km <sup>2</sup>
Gliederung:	3 ST, 1 OT / 8 Stadtquartiere
Stadt- und Ortsteile	ST Schneeberg, ST Neustädtel, ST Griesbach, OT Lindenau
Quartiere	Schneeberg, Neustädtel, Griesbacher Hang, Alte Siedlung, Keilbergring, Griesbach, Lindenau, Wolfgangmaßen

### Regionale Einordnung und Anbindung

Schneeberg liegt an der nord-westlichen Grenze des Erzgebirgskreis an der Silberstraße. Nachbargemeinden sind u.a. Aue-Bad Schlema im Osten, Zschorlau im Süden, Hartmannsdorf bei Kirchberg (Landkreis Zwickau) im Westen und Langenweißbach im Norden (Landkreis Zwickau). Mit der unmittelbaren angrenzenden großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema ergibt sich ein gemeinsamer hochverdichteter Siedlungsraum. Bestimmte Aufgabenbereiche werden als Teil des Zusammenschlusses „Städtebund Silberberg“ gemeinsam bearbeitet.<sup>1</sup>

In Schneeberg kreuzen sich die Bundesstraße B93 und B169, die auch als Haupteerschließungsachsen und Verbindung ins Umland dienen. Über die B93 gelangt man in ca. 20 Autominuten zur Autobahn A72 in Richtung Chemnitz und Plauen. Die Straße ist aber auch an mehreren Stellen direkt mit der Altstadt verbunden. Bis zur großen Kreisstadt Zwickau sind es ca. 30 Minuten Fahrzeit, nach Chemnitz sind es ca. 50 Minuten.

Schneeberg verfügt über kein eigenes Stadtbusangebot, wird aber über den Regionalbusverkehr des Regionalverkehr Erzgebirge (RVE) bedient. Ebenso ist auch kein Anschluss an das Eisenbahnnetz vorhanden. Der nächste Bahnhof befindet sich in im ca. 7 km entfernten Bad Schlema bzw. in Zwickau.

### Grün- und Freiraumstruktur

Schneeberg befindet sich auf einer Höhe von 470m über NHW, der Kern der Stadt auf dem namensgebenden Schneeberg. Die Stadt ist umgeben von dem Gleesberg und dem Keilberg. Innerhalb der Stadt befinden sich neben dem Schneeberg auch noch der Wolfsberg und der Mühlberg.

1 Vgl. SUV Dresden, S. 9

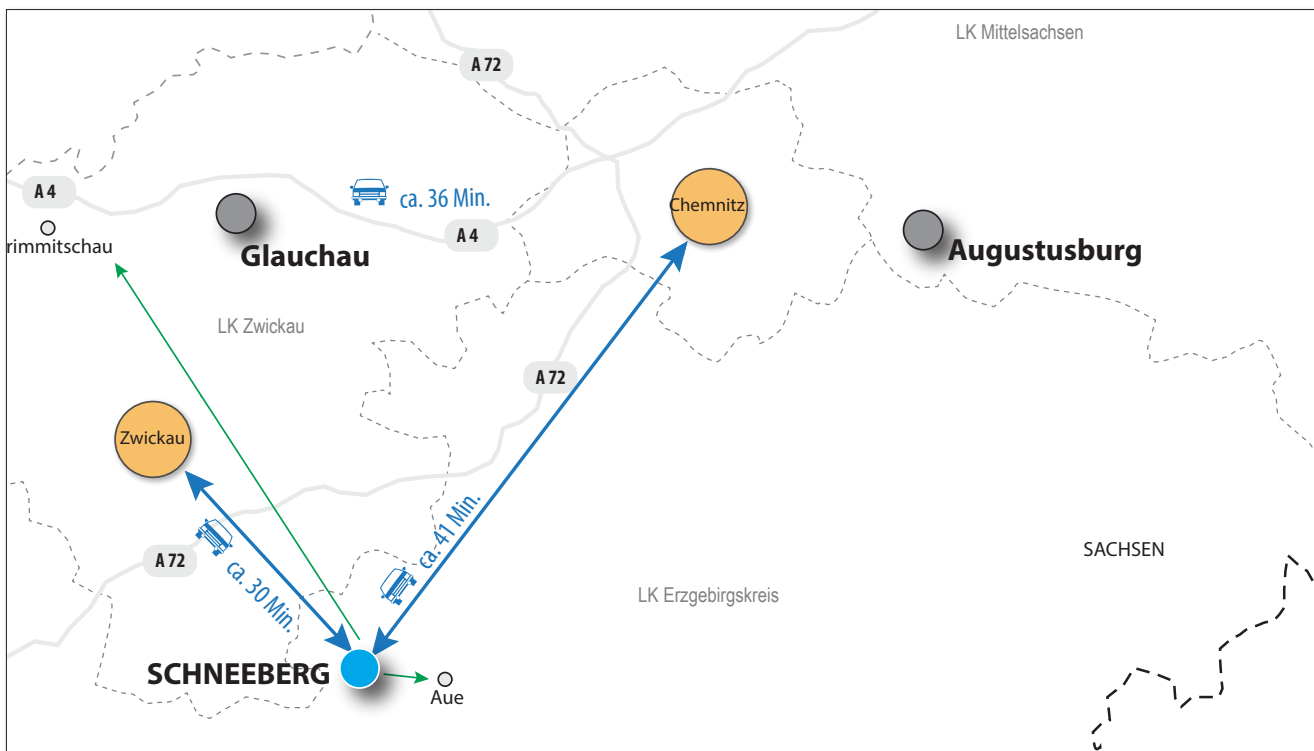


Abb. 26: Regionale Einordnung von Schneeberg und die Entfernung zu Zwickau und Chemnitz, eigene Darstellung

### Stadtstruktur, Stadtsanierung und Stadtentwicklung

Durch eine kompakte Stadtstruktur weist Schneeberg nur geringe Entfernungen innerhalb der Altstadt und auch in der Verknüpfung zu den angrenzenden Wohn- und Siedlungsgebieten auf. Wichtige Siedlungsschwerpunkte sind die Wohngebiete nördlich angrenzend an die Altstadt (Grießbacher Hang, Alte Siedlung und Keilbergring) sowie der Stadtteil Neustädter südlich der Altstadt.<sup>2</sup>

### Denkmalschutz: Die Barockstadt des Erzgebirges

Schneeberg verfügt insbesondere im Stadtgebiet, aber auch in den anderen Quartieren über einen hohen Anteil an Gebäuden, welche unter Denkmalschutz stehen. Die historische Altstadt ist geprägt durch barocke Bauweise (Beinamen „Barockstadt des Erzgebirges“). Besonders viele Kulturdenkmale weisen das Stadtgebiet und der Ortsteil Neustädte, aber auch die eher dörflich geprägten Ortsteile Griesbach und Lindenau auf.<sup>3</sup>

Dennoch hat Schneeberg im Laufe der Jahre bereits viele Kulturdenkmale wegen mangelhafter Bausubstanz und daraus resultierendem Abbruch verloren. Einige Gebäude konnten mithilfe des Förderprogramms „Städtebaulichen Erneuerung“ auch erhalten und einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden wie z. B. die Geitner-Villa (Wohnnutzung), und das „Goethehaus“ am Markt (Wohnnutzung mit Gaststätte).

Aber es besteht weiterhin Sanierungsbedarf in der Altstadt, so zum Beispiel für das Gebäudeareal unmittelbar westlich des Rathauses, wozu auch das Härtelhaus zählt.



<sup>2</sup> Vgl. SUV Dresden, S. 9

<sup>3</sup> Vgl. INSEK Schneeberg 2025, S. 23 ff



Abb. 27: Stadt Schneeberg: Stadtgebiet, Grünflächen, Ortsteile und Lage des Härtel-Haus/Maker-Haus, eigene Darstellung

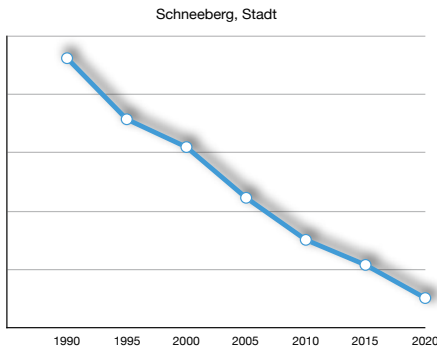


Abb. 28: Bevölkerungsentwicklung in Schneeberg seit 1990, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung

### Wohnen und Mieten

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Schneeberg 2025“ aus dem Jahr 2018 sind Stadtentwicklungsstrategien aufgezeigt, die u. a. auch das Quartier betrachten, zu dem auch das Härtelhaus zählt. Darin heißt es wie folgt: „Diese beiden Gebiete sind insbesondere von privatem Geschosswohnungsbau geprägt, der anhand seiner größtenteils denkmalgeschützten Bausubstanz einen hohen Wohnkomfort bietet. Durch Sanierungsmaßnahmen an den Wohngebäuden, vorrangig auch im städtischen Erhaltungsgebiet, wurde die Attraktivität dieser Gebiete auch als Wohnstandort in den letzten Jahren spürbar erhöht. Dadurch hat sich auch der Altersdurchschnitt der Bewohner in den Gebieten durchmischt. Aufgrund der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen im Quartier 1 (Stadtgebiet Schneeberg) ist hier ein leichter Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen. Mit der hohen Summe an Förderung im Erhaltungsgebiet konnten seit 1991 viele städtebauliche Misstände behoben werden. (...)“<sup>4</sup>

Im Vergleich der aktuellen Mietkosten für Wohnungen bezahlt man in Schneeberg in etwa die selben Mieten wie in den Nachbarorten sowie im Durchschnitt im Erzgebirgskreis. Im ca. 30 min entfernten Zwickau liegt der durchschnittliche Mietpreis/qm etwa 50 Cent, im etwas weiter entfernten Dresden schon etwa 2,50 Euro höher.

### Einwohnerentwicklung und Arbeitsplätze

Die Einwohnerentwicklung seit 1990 wird im INSEK 2025 beschrieben: „Mit der politischen Wende 1990 trat ein starker Bevölkerungsrückgang ein, der u. a. aus der abrupten Schließung des Bergbaus und dessen Zulieferer resultierte, was zu einem starken Arbeitsplatzverlust führte. Die Folge aus den fehlenden Arbeitsplätzen war ein hoher Abwanderungsgrad in die alten Bundesländer.“<sup>5</sup> Hinzu kam laut INSEK ein extremer Rückgang der Geburten.

Seit 1990 bis heute hat die Stadt Schneeberg fast 35% seiner EinwohnerInnen verloren, bis 2012 prozentual fast doppelt so viel EinwohnerInnen wie der Freistaat Sachsen im vergleichbaren Zeitraum. Und

4 INSEK Schneeberg 2025, S. 77

5 INSEK Schneeberg 2025, S. 14

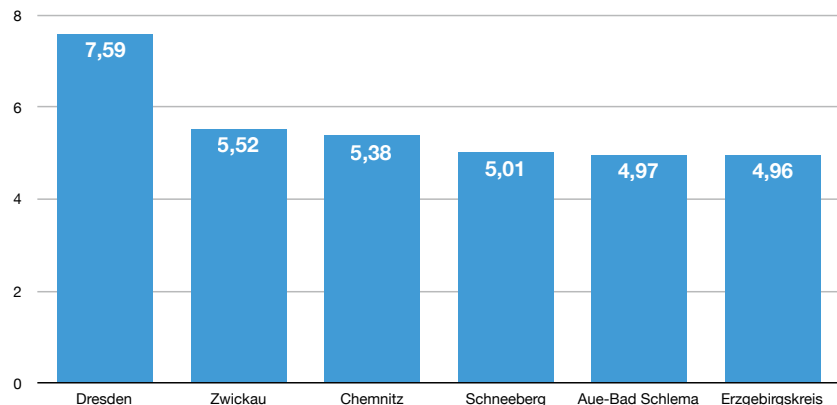


Abb. 29: Netto-Kalt Mietpreise €/m<sup>2</sup> im Vergleich in: Dresden, Zwickau, Chemnitz, Schneeberg, Aue-Bad Schlema sowie im Erzgebirgskreis im Durchschnitt im 4. Quartal 2021, Quelle: immobilienScout24, eigene Darstellung

die Prognosen sehen für die Stadt Schneeberg bis zum Jahr 2035 einen weiteren Bevölkerungsrückgang im besten Fall von 4,9% und im schlechtesten Fall von bis zu 10 % gegenüber 2018.<sup>6</sup>

In Schneeberg gab es zum Stichtag 30. Juni 2020 5.133 SV-Beschäftigten am Wohnort, darunter 3.641 Auspendler und dementsprechend 1.492 Nichtpendler. Unter den Auspendlern hatten 2.076 ihren Arbeitsort innerhalb des Kreises und 1.565 außerhalb des Kreises. Unter den 2.037 Einpendler nach Schneeberg, hatten 1.490 ihren Wohnort innerhalb des Erzgebirgskreises und 547 ihren Wohnort außerhalb des Kreises.<sup>7</sup>

### **Soziale Infrastruktur**

Aus dem Zwischenbericht zum Verkehrskonzept für die Altstadt: „Die Stadt Schneeberg ist im Sinne der Regionalplanung dem zentralörtlichen Verbund „Städtebund Silberberg“ zuzuordnen, der als Mittelzentrum ausgewiesen ist. Ohne den „Städtebund Silberberg“ ist Schneeberg ein Grundzentrum im Verdichtungsraum. Die Altstadt selbst ist der zentrale innerstädtische Versorgungs- und Dienstleistungsstandort, hier sind wesentliche Einzelhandels-, Gastronomie- und Verwaltungseinrichtungen konzentriert.“<sup>8</sup>

Insgesamt verfügt Schneeberg über ein gut ausgebautes und breit gefächertes Schulangebot. Einige Schulformen sind sogar mehrfach vertreten. Besonderes Alleinstellungsmerkmal ist die Hochschule des Fachbereichs Angewandte Kunst der Westsächsischen Hochschule Zwickau, die bzgl. des Standorts eine Seltenheit im ländlichen Raum darstellt.

Außerdem existiert ein Internat in Schneeberg, welches von den Schülern und Auszubildenden des Gymnasiums, des Berufschulzentrums sowie weiteren Einrichtungen aus anderen Städten und Gemeinden des Landkreises besucht wird. Im Bereich Kinder- und Seniorenbetreuung ist die Stadt Schneeberg ebenfalls gut aufgestellt:

Die Stadt verfügt über insgesamt fünf Kindertagesstätten, ein Kinderhaus (inkl. Kita, Krippe und Hort) sowie drei weitere Horte und drei Senioreneinrichtungen.

Darüber hinaus hat die Stadt ein solides Gesundheitswesen aufzuweisen, mit einer Poliklinik, einem Diabetikerzentrum und rund 36 Allgemein- und FachmedizinerInnen.

In Schneeberg gibt es vier Kirchen und Religionsgemeinschaften sowie eine Vielzahl an Vereinen, besonders im sportlichen Bereich.

Hervorzuheben ist hier der noch junge Kulturverein „Trubel in der Poch“, der sich bereits frühzeitig in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Schneeberg Gedanken über mögliche Nutzungskonzepte von leerstehenden Gebäuden in Schneeberg gemacht hat und in diesem Zusammenhang auch auf der Suche nach Räumen für Werkstatt und Ateliernutzung im eigenen Interesse ist:

„Das Siebenschleher Pochwerk in Schneeberg ist ein Industriedenkmal, welches auch die Räume des Kulturvereins beherbergt. Der Kulturverein möchte das Pochwerk dauerhaft beleben und für Kulturrinteressierte öffnen. Das charmante Areal soll zu einer festen Instanz

6 [bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/7](http://bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/7). Bevölkerungsvorausberechnung

7 Statistisches Landesamt Sachsen/Pendlerverhalten

8 SUV Dresden, S. 9



werden, in der Menschen sich begegnen, Kreativität wachsen und ein Austausch von Tradition und Moderne erfolgen kann. Neben regelmäßigen Workshops soll jährlich ebenfalls ein Kunst- und Kulturfestival stattfinden.“<sup>9</sup>

Schneeberg verfügt zudem über eine umfangreiche überregional bedeutsame Veranstaltungsstruktur, u. a. mit der internationalen Kirchenmusikreihe in der St. Wolfgang Kirche, dem Schneeberger Lichtelfest mit großer Bergparade, den Führungen im Besucherbergwerk „Weißer Hirsch“ und den Ausstellungen im Museum für bergmännische Volkskunst.

### Wirtschaft und Tourismus

„Das Gebiet der Gemarkungen der Bergstadt Schneeberg ist durch eine 800 jährige Bergbautradition geprägt. Dieser Bergbau hat auf einer Fläche von ca. 8 km<sup>2</sup> seine Spuren eindrucksvoll hinterlassen. Er ist deshalb heute nicht nur unter dem Gesichtspunkt der einstigen Blüte einer wohlhabenden Stadt zu sehen, es sind auch große unterirdische Hohlräume entstanden.“<sup>10</sup>

9 Ehrenamt in Sachsen: Trubel in der Poche e.V.

10 INSEK 2025, S. 48

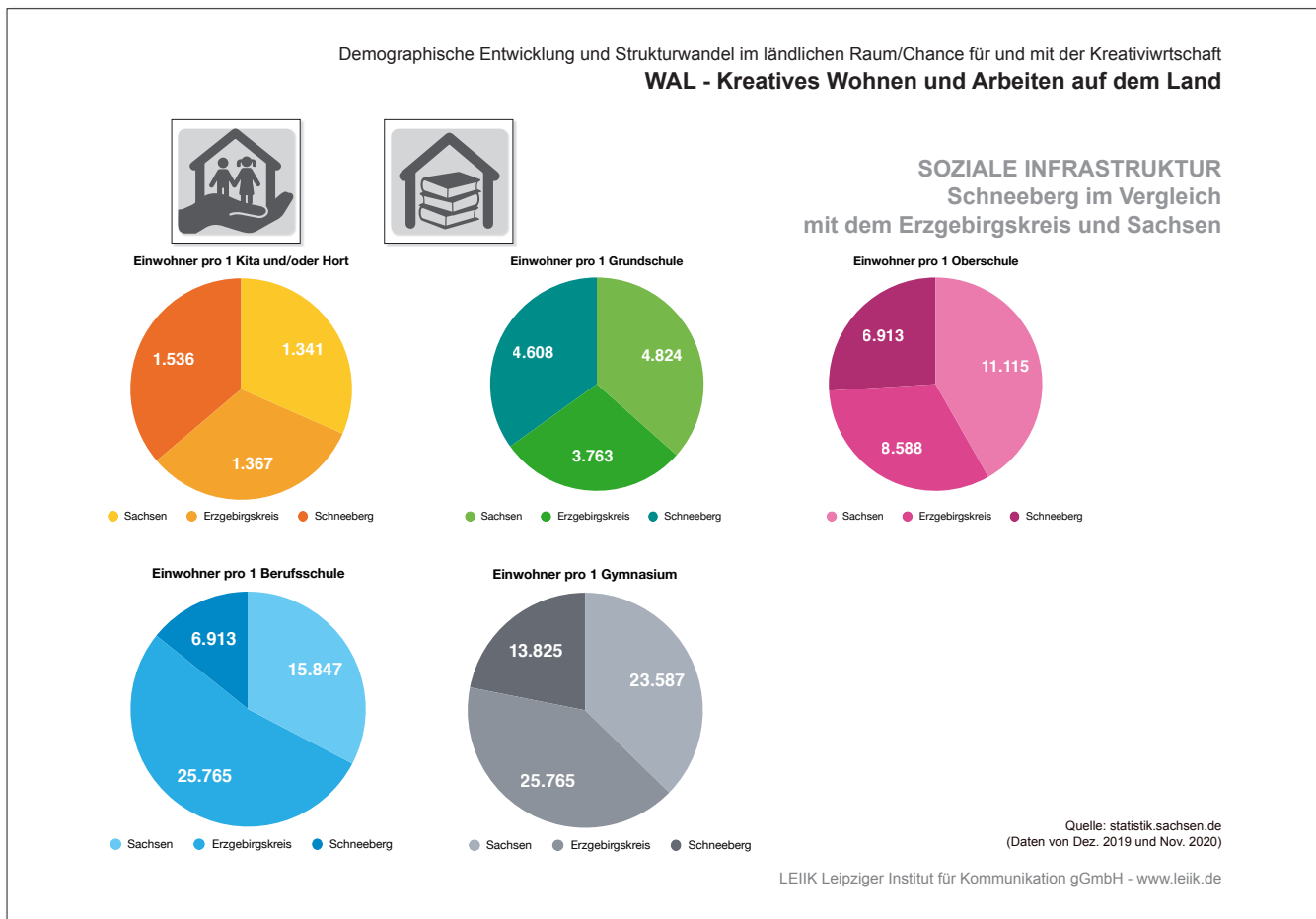


Abb. 30: Auszug aus der Präsentation zum 2. Initiativeinsatz Stand Potentialanalyse: Soziale Infrastruktur - Schneeberg im Vergleich mit dem Erzgebirgskreis und Sachsen, eigene Darstellung

Nach der Silberbergbauphase in der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts erlangte die Bergwerksförderung von Kobalt weltweit Bedeutung. Das Erz ist Grundlage für die berühmte Farbe „kobaltblau“, welche u.a. für Meißner Porzellan verwendet wurde. Das Neustädter Grubenfeld wurde zum weltgrößten Fundort.

Die Bergbaulandschaft um Schneeberg und Neustädtel gehört heute UNESCO Welt-Kulturerbe

Die Stadt liegt in unmittelbarer Nähe zu einem der wichtigsten Cluster der Metallverarbeitung im Freistaat Sachsen. Hervorragende Kompetenzen in den Bereichen Automotive (Zulieferung und Dienstleistung im Bereich der Automobilindustrie), Anlagen- und Maschinenbau zeichnen die Region um Chemnitz und Zwickau aus.

In Schneeberg gibt es zwei wichtige Gewerbebestandorte:

1. Gewerbegebiet Gerichtsberg mit ca. 44,70 ha (netto)
  - voll erschlossenes Gewerbegebiet im Norden der Stadt
  - die größten Flächenanteile befinden sich im Eigentum der Stadt und werden durch die Stadtverwaltung vermarktet
2. Wohn- und eingeschränktes Gewerbegebiet Neustädtel mit ca. 12,56 ha (brutto); 5,58 ha (netto)
  - Das Gewerbegebiet (mit hohem Anteil Durchgrünung) wird im Norden, Osten und Süden von der B 169 begrenzt

Auf der Gesamtgemarkung befinden sich 1.164 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (817 ha = 45 % des Stadtgebietes; 347 ha = 67 % der Gemarkung Lindenau). Das sind 50 % der Gesamtfläche. Die Landwirtschaft besitzt damit auch für das Orts- und Landschaftsbild traditionell eine große Bedeutung.

Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für Schneeberg. In der Stadt gibt es drei Hotels und vier Pensionen, ein Kinder- und Jugendherbergungszentrum sowie vier Campingplätze. Zusätzlich werden mehr als zwanzig Ferienwohnungen privat vermietet.

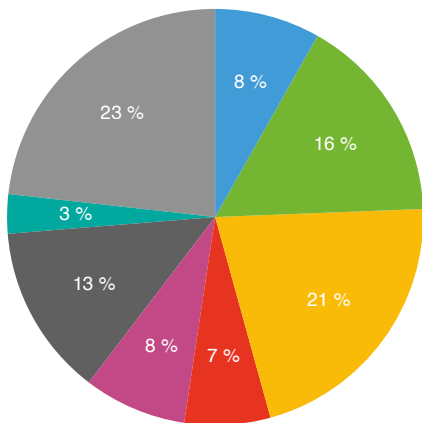
Sehenswürdigkeiten (Auswahl):

- historische Altstadt
- neogotische Rathaus mit einem im 21. Jahrhundert neu angebrachten Porzellanglockenspiel aus Meißner Porzellan
- St.-Wolfgangs-Kirche am Schneeberg
- Bismarckturm am Keilberg
- Köhlerturm am Gleesberg
- Chinesische Pagode am Mühlberg (1771)

Im Rahmen des UNESCO-Welterbe Montanregion Erzgebirge/Krusnohori besteht seit Januar 2020 eine Kooperation mit der Gemeinde Schwarzberg zur „gemeinsamen Präsentation der Welterbe-Bestandteile und deren Objekte“.

Laut der Website von Schneeberg wollen Schwarzberg und Schneeberg eine „Vorreiterrolle übernehmen und Schrittmacher für das West-erzgebirge sein.“<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Vgl. bergstadt-schneeberg.de



- Verarbeitendes Gewerbe
- Baugewerbe
- Handel, Instand. und Reparatur KfZ
- Gastgewerbe
- freie. wissenschaft. und techn. Dienstleistungen
- Gesundheits- und Sozialwesen
- Kunst, Unterhaltung, Erholung
- Andere

Im Vergleich der Unternehmensniederlassungen nach Wirtschaftsabschnitten aus 2020 macht den größten Anteil die Branche Handel, Instandsetzung und Kfz-Reparatur mit 21% der Firmen aus, danach kommt das Baugewerbe mit 16% und das Gesundheits- und Sozialwesen mit 13%. Immerhin 3% der Unternehmensniederlassungen gehören zum Sektors Kunst, Unterhaltung und Erholung.

Abb. 31: Anteil der Unternehmensniederlassungen nach Wirtschaftsabschnitten in Schneeberg, Stand 30.09.2020


**DIE ALLEINSTELLUNGS-  
MERKMALE**

# HOCHSCHULE + CO-WORKING

**Projekt Härtelhaus  
Bestandsaufnahme und aktueller Stand**
**DIE PROJEKTCHRONIK**

August 2020	1. Initiativeinsatz WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land mit Gebäudeauswahl (Konzeptionelle und technische Ergebnisse s. a. folgende Seiten)
vor September 2020	Gespräche zum Kauf der Gebäude Fürstenplatz 1/ 2 (ehemalige Schmidtbank + Härtelhaus) und Prüfung des Erwebs Bergmagazin, Kreativstammtisch im Pochwerk
September 2020	Stadträte stimmen dem Kauf der Gebäude zu, im Härtelhaus ist vor allem der Taubenbefall einzugrenzen bzw. zu unterbinden durch Verschließen der Öffnungen, Finanzierungsmöglichkeiten werden recherchiert
Januar 2021	Übergang des Gebäudes zum 01.01.2021 in das Eigentum der Stadt Schneeberg, Termin mit Prof. Jacob Strobel und Prof. Vent mit Studenten vor Ort
März 2021	Konkrete Konzepterstellung für die Erstellung einer Bauplanung Bereitstellung von Strom und Wasser Erarbeiten eines Sicherheitskonzeptes für die temporäre Nutzung
Juni 2021	Ursprüngliche Planung, beide Gebäude Fürstenplatz 1 + 2 zusammen als Basis touristischer Infrastruktur zu behandeln, wurde verworfen. Die Gebäude werden jetzt separat voneinander geplant. Für den Bau des „Makerhauses“ sollen Fördermittel über die Städtebauförderung generiert werden. Derzeit findet eine temporäre Ausstellung im „Makerhaus“ statt Das Gebäude ist entrümpelt und besenrein. Thomas Schubert, Dipl. Bauingenieur berät bzgl. Statik und Sicherheit: z. B. wurden Stege gebaut, weil die Decken nicht betreten werden dürfen. Es hat eine Brandverhütungsschau stattgefunden, dbzgl. werden noch Fluchtwege ausgeschildert und Feuerlöscher aufgestellt. Strom ist mittels Baustromverteiler installiert, der Wasseranschluss ist noch intakt.
Juli 2021	2. Initiativeinsatz WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land
April 2022	Fakultät Angewandte Kunst Schneeberg – Gestaltung, Ausstellung Halle C01 im Tapetenwerk in Leipzig als Rahmen des WAL-Abschlussworkshops

## SCHLACHTHOF GLAUCHAU

### 2.6 Schlachthof – Glauchau

Glauchau ist eine Große Kreisstadt im sächsischen Landkreis Zwickau. Die Stadt hatte ihre Blüte zur Zeit der Hochindustrialisierung in Deutschland und war ein bedeutender Standort der Textilindustrie. Viele Gebäude aus dieser Zeit wie z. B. zahlreiche Wohn- und Geschäftshäuser, große Industrieareale wie der hier zu betrachtende Schlachthof oder auch der Bahnhof prägen das Stadtbild von Glauchau und die Er- und Unterhaltung dieser Zeit-Zeugen bedeuten für die Stadt eine große Herausforderung. Mit der Doppelschlossanlage Hinter- und Vorderglauchau im Stil der Frührenaissance verfügt Glauchau darüberhinaus zusätzlich über einen in Sachsen einzigartigen Schlosskomplex.



Der Schlachthof in Glauchau



Villa im Schlachthof



Kunst im Schlachthof (Martin Ron, 2012)



Werkstattgebäude



Wohnen in der Nachbarschaft



Zufahrt zum Schlachthof

**Kreisstadt Glauchau**

Einige für die Stadt wichtigsten Eckdaten sind nachfolgend in einem kurzen historischen Abriss dargestellt.<sup>1</sup>

**DIE GESCHICHTE**

<sup>1</sup> Verschiedene Quellen: glauchau.de, wikipedia.org

1170/80	Muldenländer Hermann von Schönburg lässt die <b>Burg Gluchowe</b> als Vorgänger des Schlosses Hinterglauchau errichten. Die Schönburger erwerben die Herrschaft Glauchau und Lichtenstein, die Bereiche Meera- ne und Waldenburg, sowie die Grafschaft Hartenstein. Als Stadt-, Grund- und Landesherren besitzen sie die Gerichtsbarkeit und sorgen für einen planmäßigen Ausbau der Stadtanlage Glauchau.
1240	Urkundliche <b>Ersterwähnung</b> Glauchaus als „Gluchowe“
1256	Ersterwähnung <b>Stadtkirche „St. Georgenkirche“</b> . Sie wurde 1712 im Stadtbrand zerstört und 1726-28 wieder aufgebaut.
um 1400	Entstehung des ersten <b>Rathauses</b> . Es dient gleichzeitig als Kaufhaus, Salzschanke, Ratskeller und Tanzsaal. Stadtbrände von 1630, 1712 und 1813 vernichteten u.a. das Rathaus. Seit 1819 ist es in der jetzigen Form wieder aufgebaut.
ab 1470	Erbauung des <b>Renaissanceschlosses „Hinterglauchau“</b> . Um 1525 wurde das <b>Schloss „Forderglauchau“</b> als Erweiterung des Kernschlosses erbaut und gilt als ältester Renaissance-Schlossneubau im mitteldeutschen Raum.
1528	Leinenweber nehmen den Innungsbrief von Ernst II entgegen. Das <b>Tuchmacherhandwerk</b> stand in Glauchau bereits im 14. Jh. wirtschaftlich im Vorder- grund.
Beginn 17. Jh.	Glauchau wandelt sich von einer <b>Ackerbürgerstadt</b> zu einer <b>Handels- und Gewerbestadt</b> .
1824	Beginn der industriellen Entwicklung mit dem Aufstellen der ersten Spinnmaschinen. Glauchau wird zur <b>Industriestadt</b> .
1842	Eröffnung Rudolf-Virchow-Klinikum Glauchau, ehemaliges <b>Kreiskrankenhaus</b> . Heute ist es ein Krankenhaus der Regelversorgung mit 325 Akutbetten und 30 tagesklinischen Plätzen. Träger ist der Landkreis Zwickau.
1857	Beginn der Wasserversorgung aus einer zentralen Leitung. So etwas hatte in dieser Zeit in Deutschland nur die Stadt Hamburg.
Bereits 1989/90	<b>Eisenbahnanschluss</b> Glauchaus an die Strecke Chemnitz-Zwickau. Dabei entstand auch die Eisenbahnstrecke nach Gößnitz, 1875 folgte die Muldentalbahn.
1892/93	Errichtung des <b>Reichspost- und Telegrafenamtes</b>
1913	Glauchau wird mit dem Bau einer Kaserne Garnison der Sächsischen Armee und daraufhin <b>Garnisonstadt</b> der Wehrmacht und nach 1945 bis 1993 für die sowjetischen/russischen Trup- pen in Deutschland.
1994	Glauchau erhält den Status <b>Große Kreisstadt</b> .
2015	Stadt feiert 775. Jubiläum

## DIE STRUKTUR

Kreisstadt Glauchau	
Landkreis	Zwickau
LEADER-Region	Schönburger Land
Raumkategorie	Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau
Fläche	etwa 52 km <sup>2</sup>
Einwohner:	21.972 (10/2021)
BevD.	423 EW/km <sup>2</sup>
Gliederung:	15 OT
Ortsteile:	Kernstadt + Alberts- thal, Ebersbach, Gesau, Höckendorf, Hölzel, Jerisau, Klein- bernsdorf, Lippran- dis, Niederlungwitz, Reinholdshain, Ro- thenbach, Schön- börrnchen, Voigtlaide, Wernsdorf

### Regionale Einordnung und Anbindung

Glauchau liegt in Westsachsen am Rand des Erzgebirgsbeckens auf einer Höhe von 266 m ü. NHN (St. Georgen-Kirche) zwischen den westsächsischen Städten Zwickau (ca. 15 km) und Chemnitz (ca. 30 km). Die Stadt verfügt mit der Anbindung an die A4 über eine gute Ost-West-Verbindung im Fernverkehr. Mit dem Auto erreicht man Dresden und Leipzig in jeweils nur etwas über einer Stunde. Dort sind auch die nächstliegenden Flughäfen zu finden.

Glauchau verfügt über mehrere City-Buslinien (Liniennetzplan GC) und ist im überregionalen Busverkehr angebunden. Außerdem wird die Stadt über das Regionalbahnnetz der Mitteldeutschen Regiobahn (MRB) der Transdev-Gruppe bedient. Es besteht ein Anschluss an die S-Bahn nach Leipzig. Die Verbindung erfolgt derzeit noch mit Umstieg in Gößnitz, soll aber in Zukunft auch direkt erfolgen. Der Anschluss an das Schienengüterverkehrsnetz erfolgt über den Güter-Umschlagbahnhof.<sup>1</sup>

### Grün- und Freiraumstruktur: Der Rümpfwald

Glauchau umfasst 51,49 km<sup>2</sup>, wovon 20 km<sup>2</sup> den Rümpfwald ausmachen – das mit 750 ha zweitgrößte, geschlossene Waldgebiet im Erzgebirgischen Becken, welches auch als die „grüne Lunge“ Glauchaus bekannt ist und wovon 88 ha seit 1989 unter Naturschutz stehen (Naturschutzgebiet „Am Rümpfwald“)<sup>2</sup>. Mittlerweile besteht laut Stadtverwaltung Glauchau das Problem, dass „durch übermäßiges Zuwuchern bzw. durch die Verbuschung (...) Landschaft und Lebensräume mit der Zeit bedroht werden. Hier wurden „Maßnahmen zur Baumfällung wurden eingeleitet, um Wald wieder „atmen“ zu lassen.“ Außer-

1 Vgl. weberag-mbh.de

2 Vgl. wikipedia.org

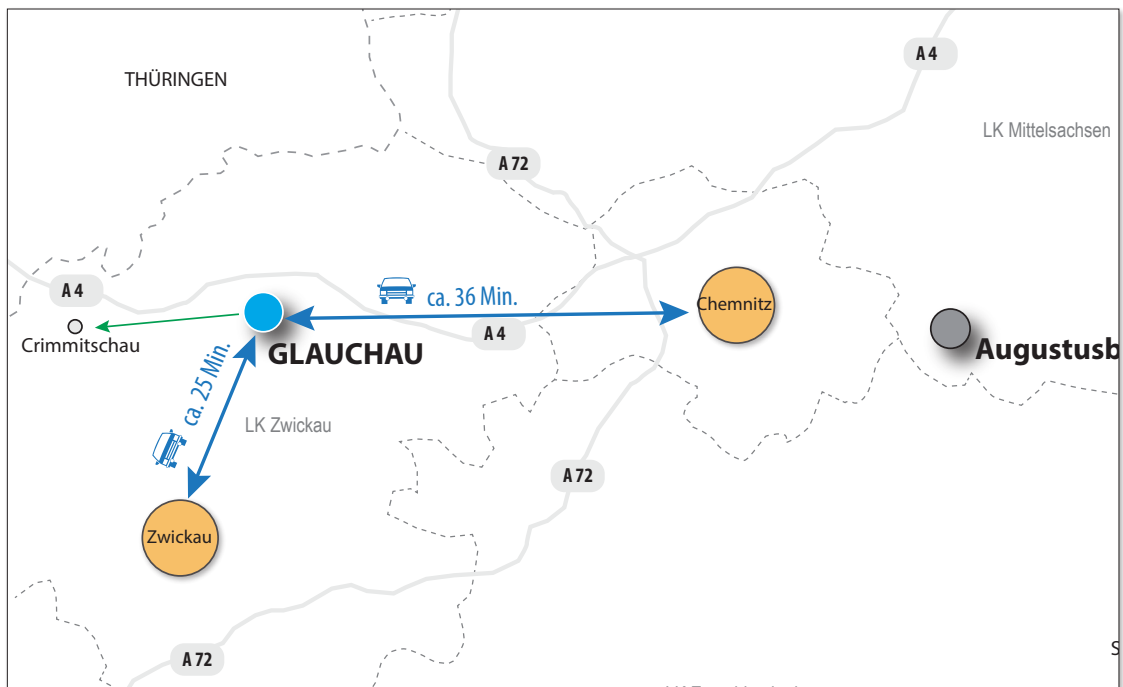


Abb. 32: Regionale Einordnung von Glauchau, Entfernungen zu Zwickau und Chemnitz, eigene Darstellung

dem soll eine Beweidung dabei helfen, ein „(...) natürliches Gleichgewicht wieder herzustellen.“<sup>3</sup>

Allgemein wird der Raum zwischen Chemnitz und Zwickau laut Bundesamt für Naturschutz (BfN) als eine „suburbane Landschaft/Landschaft mit hoher Siedlungsdichte“ eingestuft, die umgeben ist von einer „Ackerdominierten Offenlandschaft“ sowie einer „Infrastrukturdominierten Landschaft“.<sup>4</sup>

### Stadtstruktur und Stadtanierung

Glauchau weist eine prägende topografische Besonderheit auf. Die Stadt wurde in der Muldenaue entlang einer Hangkante mit mehreren Quereinschnitten errichtet. Sowohl die sieben bestehenden Hügel als auch die dazwischen liegenden Gräben geben dabei die Morphologie der Stadt vor. Die daraus resultierenden Höhenunterschiede zwischen den Stadtbezirken führen zu einer Unterteilung der Kernstadt in Unter-, Mittel- und Oberstadt. Die Hangstruktur „Prallhang“, welche als Grünanlage wichtig für das Siedlungsklima und die Lebensqualität ist, prägt zudem das Erscheinungsbild der Stadt und bestimmt u.a. deren Struktur.<sup>5</sup>

Laut Integriertem Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2030+) aus dem Jahr 2016 wurde in den Jahren zuvor viel in die Gebäudesubstanz Glauchaus investiert. Besonders in Wehrdigt und in der historischen Kernstadt sind deutliche Sanierungserfolge auszumachen, sowohl bei

3 Anmerkung S. Krauss, Stadtverwaltung Glauchau, Ergänzung der Potentialanalyse

4 Vgl. INSEK Glauchau 2030+, S. 18

5 Vgl. INSEK Glauchau 2030+, S. 84



Abb. 33: Stadt Glauchau: Stadtgebiet, Grünflächen, Ortsteile und Lage des Schlachthofes, eigene Darstellung



öffentlichen gesamtstädtisch bedeutsamen Gebäuden und Freiflächen als auch bei privaten Grundstücken. Zudem wurden etliche Straßen- und Platzsanierungen durchgeführt.<sup>6</sup>

Der größte Handlungsbedarf besteht laut INSEK weiterhin bei den gründerzeitlichen Beständen in verschiedenen Straßenzügen u.a. auch in der Schlachthofstraße (als Hauptverkehrsstraße im Verkehrsnetz von Glauchau und wichtiger Verbindungsachse zur Innenstadt) samt Bahnhofsviertel. Diese gehören alle zum Schwerpunktraum „Scherberg“, in welchem sich auch der ehemalige Schlachthof befindet.

### Schwerpunktraum „Scherberg“

Das Quartier Scherberg bildet den nordöstlichen Teil der Kernstadt und ist als Fördergebiet SZP (Bund-Länder-Programm Sozialer Zusammenhalt-Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten) „Scherberg – Nördliche Innenstadt“ ausgewiesen. In dem Quartier besteht besonderer Handlungs- und Entwicklungsbedarf, u. a. wegen Überlagerung städtebaulicher und sozialer Missstände.

Hier existiert zwar eine umfangreiche Wohnbebauung mit einem breiten Angebot an Wohnformen, allerdings ist hier entlang der Schlachthofstraße eine inzwischen teilweise fragmentierte Blockrandbebauung

6 Vgl. INSEK Glauchau 2030+, S. 47 ff

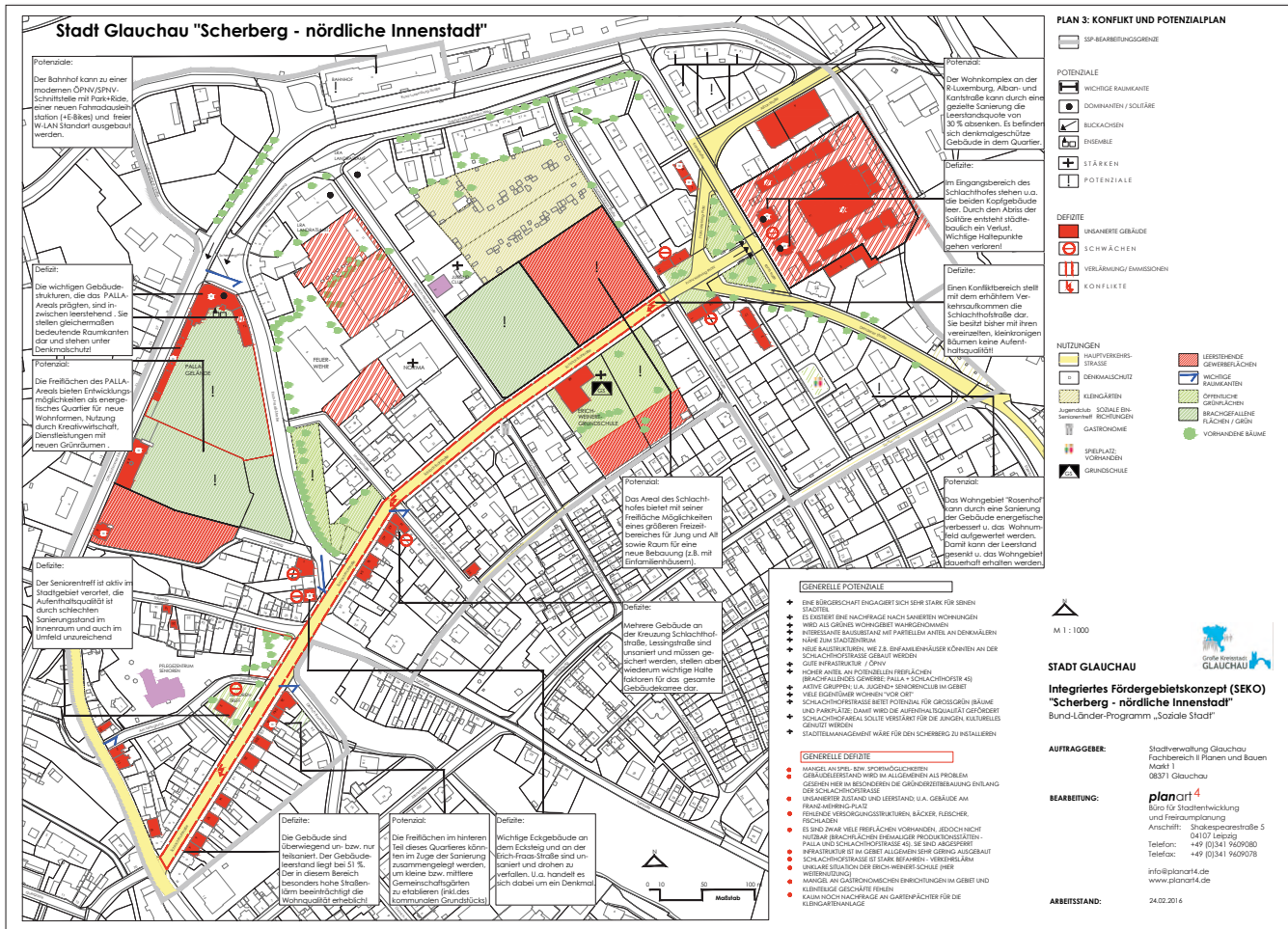


Abb. 34: Stadt Glauchau „Scherberg - nördliche Innenstadt“ – Konflikte und Potentiale, Quelle: INSEK 2030+

vertreten. Die Gebäude sind größtenteils im Privatbesitz. Nach zu Beginn des Förderzeitraumes eher schleppend angelaufener Antragsstellung zeigt sich inzwischen eine gesteigerte Investitionsbereitschaft unter den Privateigentümern. Dabei ist nicht eine Vielzahl von Anträgen zu verzeichnen, sondern wenige Anträge mit höherem Investitionsvolumen. Wichtige, das Stadtbild prägende Gebäudeensembles wie der Schlachthof stehen aufgrund fehlender Nutzungskonzepte allerdings leer.

Dennoch sprechen im Quartier Scherberg verschiedene institutionelle Einrichtungen (bspw. das Landratsamt, das Kreisarchiv und die Feuerwehr) und eine große Auswahl an Einzelhandels-, Bildungs-, Sozial- und Freizeiteinrichtungen für eine flächendeckend hohe Lebensqualität. Zudem ist das Viertel gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Allerdings erzeugen die Straßenprofile und das hohe Verkehrsaufkommen auf der Schlachthofstraße enorme Barrierewirkungen und beeinträchtigen die Wohn- und Aufenthaltsqualität aufgrund mittlerer bis hoher Lärmbelastigung.

Diese Faktoren, welche die Attraktivität des Wohnraums und seines Umfelds durchaus stark beeinträchtigen können, sind möglicherweise auch für den vergleichsweise geringen Sanierungsgrad der Bausubstanz verantwortlich.

Neben der Auestraße und der erweiterten Innenstadt gibt es hier die höchste Arbeitslosen- und Leistungsempfänger-Quote in Glauchau, in Verbindung mit einem hohen Anteil junger BewohnerInnen (inkl. hohem Kinderanteil) sowie eine starke Bevölkerungsfuktuation, wobei die Einwohnerentwicklung aktuell stagniert (0%).<sup>7</sup>

Erstes Initial war hier der 2020 eingeweihte neue Stadtteilpark als Teil der ehemaligen Brachfläche „Palla-Areal“ an der Schlachthofstraße.

<sup>7</sup> Vgl. INSEK Glauchau 2030+

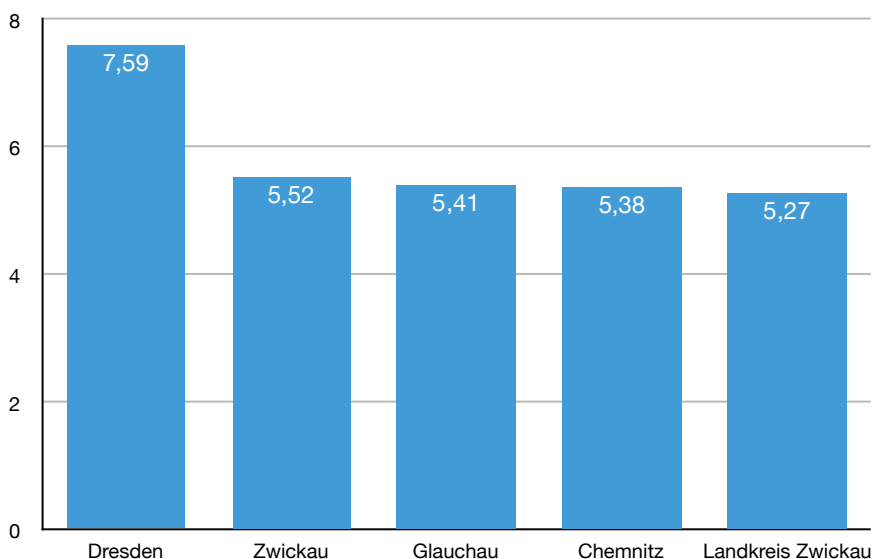


Abb. 35: Netto-Kalt Mietpreise €/m<sup>2</sup> im Vergleich in: Dresden, Chemnitz, Zwickau, Glauchau und im Landkreis Zwickau im Durchschnitt im 4. Quartal 2021, Quelle: immobilienscout24, eigene Darstellung

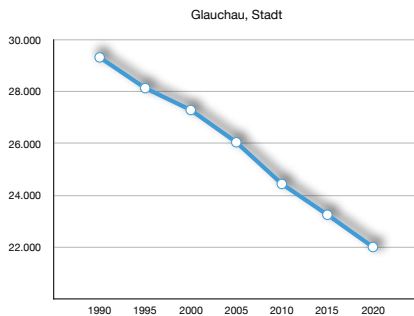


Abb. 36: Bevölkerungsentwicklung in Glauchau seit 1990, Quelle Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung

### Wohnen und Mieten

Die Netto-Kaltnietpreise für Wohnungen lagen in Glauchau im 4. Quartal 2021 bei durchschnittlich 5,41 €/m<sup>2</sup> und damit ca. 20 Cent/m<sup>2</sup> höher als im Vorjahr und ebenfalls leicht über dem Durchschnitt des Landkreises. Im Vergleich zu Zwickau konnte man in Glauchau etwas günstiger wohnen. Im Vergleich zu Chemnitz, der drittgrößten Stadt in Sachsen, war das Wohnen in Glauchau sogar etwas teurer. Insgesamt sind die Mietpreise in Glauchau seit 2018 um 9% gestiegen.

Der Kaufpreis für Wohnungen aber lag in Glauchau im 4. Quartal 2021 bei durchschnittlich 1069 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich dazu lagen die Kaufpreise in Chemnitz bei 1467 €/m<sup>2</sup> damit wesentlich höher als in Glauchau.<sup>8</sup>

Im INSEK wurde für 2030 das Ziel angegeben, dass vielfältige Wohnungsangebot, das bereits besteht für die Zukunft zu sichern und an verschiedenen Bedarfe anzupassen bzw. auf unterschiedliche Anforderungen vorbereitet zu sein. Das Gebiet „Scherberg“ soll u.a. durch neue Grünvernetzung und gestaltete Straßenräume zu einem städtebaulich attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort entwickelt werden.<sup>9</sup>

### Einwohnerentwicklung und Arbeitsplätze

Der Landkreis Zwickau ist mit 310.396 Einwohnern nach dem Erzgebirgskreis (329.839 EinwohnerInnen), der bevölkerungsstärkste Kreis in Sachsen und weist darüber hinaus die höchste Bevölkerungsdichte mit ca. 327 EinwohnerInnen/km<sup>2</sup> auf. Innerhalb des Landkreises ist Glauchau, gemessen an der Einwohnerzahl, nach Zwickau und Limbach-Oberfrohna, die drittgrößte Stadt. 1550 hatte die schönburgische Residenzstadt Glauchau bereits etwa 1350 Einwohner, doch Stadtbrände, Hochwasser, die Pest, Kriege und Missernten behinderten immer wieder die Entwicklung, und auch die finanziellen Verhältnisse waren sehr bescheiden: Glauchau lag an keinem besonderen Handelsweg. Die Bevölkerungszahl blieb bis zum 19. Jahrhundert weit unter 3000 Einwohnern, 1801 waren 4062 Einwohner registriert. Mit der Industrialisierung stieg die Einwohnerzahl zwischen 1821 bis 1871 von 4540 auf 22036. Den Höchststand erreichte die Bevölkerung in Glauchau 1950 mit über 35.000 EinwohnerInnen. Seitdem hat die Einwohnerzahl stetig abgenommen. Heute leben in Glauchau ca. 21.972 EinwohnerInnen, zwei Drittel davon in der Kernstadt.<sup>10</sup>

Zum Stichtag 30.06.2020 gab es in Glauchau 8779 SV-Beschäftigte am Wohnort, was prozentual knapp unter der Beschäftigungsquote im gesamten Landkreis Zwickau von ca 40,2% liegt.

Davon waren 3511 Beschäftigte NichtpendlerInnen, in etwa 40% der SV-Beschäftigten und dementsprechend 5268 AuspendlerInnen - 3525 davon mit Arbeitsort im Landkreis und 1743 mit einem Arbeitsort außerhalb des Landkreises. Verglichen mit den anderen Orten im Landkreis ist das nach der Stadt Zwickau der höchste Prozentsatz mit Beschäftigten vor Ort.<sup>11</sup>

<sup>8</sup> Vgl. immobilien Scout24.de

<sup>9</sup> Vgl. INSEK Glauchau 2030+, S. 152

<sup>10</sup> Vgl. statistik.sachsen.de/Gebietsstand 31. Oktober 2021

<sup>11</sup> Vgl. statistik.sachsen.de/Pendlerverhalten

### Infrastruktur

Glauchau als Mittelzentrum hält verschiedene Bildungseinrichtungen vor, u.a ein Gymnasium, fünf Grundschulen, zwei Oberschulen sowie die staatliche Studienakademie Glauchau und die Fachschule für Technik und Wirtschaft der Steinbeis-Stiftung. Die Stadt hat verschiedene Kindergärten und Kindertageseinrichtungen, einen Sportpark, eine Multifunktionshalle für Kultur- und Sporteinrichtungen, eine Bibliothek, verschiedene Allgemein- und Fachärzte, ein Klinikum sowie ein vielseitiges Altenpflege- und -betreuungsangebot.

Glauchau ist für die Region ein etablierter und zentraler Standort für Kultur, Gesundheit und Bildung.

### Wirtschaft und Tourismus

Zulieferbetriebe für das benachbarte Volkswagenwerk in Zwickau haben die Textilindustrie weitgehend abgelöst. Im Volkswagenwerk erfolgte im Jahr 2020 die vollständige Umstellung der Produktion auf Elektroautos. Die Stadt Glauchau verfügt über vier Gewerbe- bzw. Industriegebiete mit den Vorteilen einer direkten Verkehrsanbindung an die B 175 und die A4 und mit teilweise direkter Gleisanbindung an die Sachsen-Franken-Magistrale. Sowohl Glauchau als auch die Nachbarstädte bilden mit ihren Gewerbe- und Industriegebieten sowie den dort angesiedelten ArbeitgeberInnen starke Standorte im Wirtschaftsraum Südwestsachsen.

Die hiesigen Unternehmen bieten Arbeitsplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner der Region. Gemäß Regionalplan sollen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Standortbedingungen in der Region durch die Bereitstellung, Weiterentwicklung und Profilierung von Aus- und Weiterbildungszentren, Forschungseinrichtungen, Technologietransferstellen und Gründerzentren Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für betriebliche Neugründungen, Ansiedlungen und Umstrukturierungen geschaffen werden.<sup>12</sup>

Im Vergleich der Unternehmensniederlassungen nach Wirtschaftsabschnitten im Jahr 2019 wies die Branche Handel und Gastgewerbe mit 260 Niederlassungen den größten Anteil aus, danach kam das Baugewerbe mit 140, die freien wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen mit 112 und das Gesundheits- und Sozialwesen mit 96 Niederlassungen. Immerhin 19 Unternehmensniederlassungen wurden im Sektor Kunst, Unterhaltung und Erholung registriert.<sup>13</sup>

Laut INSEK aus dem Jahr 2016 und Aussagen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft weberag-mbh gibt es eine große Gruppe von FreiberuflerInnen sowie einer durch Ingenieur- und Planungsbüros, Werbe- und Marketingunternehmen sowie IT-DienstleisterInnen und GrafikdesignerInnen und KünstlerInnen geprägte Kreativwirtschaftsszene, die sich auch untereinander gut kennt, denen aber der Ort für den Austausch fehlt.<sup>14</sup>

Kulturelle Einrichtungen sind u.a. das Stadttheater, die Galerie „art gluchowe“, die Konzerthalle „Alte Spinnerei“ und das Clubkino Glauchau. Thema für die Stadt und auch wichtiger Aspekt für die Kreativwirtschaft ist der Breitbandausbau. Ziel laut Stadt Glauchau ist es, in der Innenstadt in weiten Teilen WLAN für alle anzubieten.

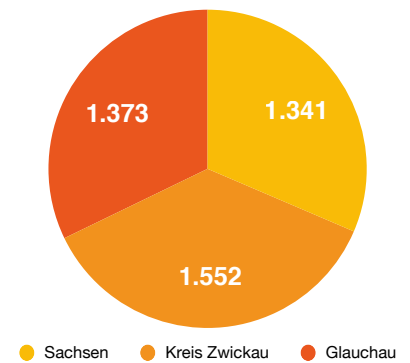
<sup>12</sup> Vgl. dazu weberag-mbh.de

<sup>13</sup> Sächsisches Unternehmensregister, STALA Sachsen: Stadt Glauchau

<sup>14</sup> Vgl. INSEK Glauchau 2030+, S. 70



Einwohner pro 1 Kita und/oder Hort



Einwohner pro 1 Grundschule

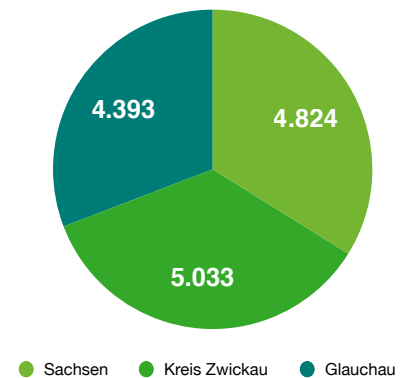


Abb. 37: EinwohnerInnen pro Einrichtung - im Vergleich in Glauchau, im Kreis Zwickau und in Sachsen

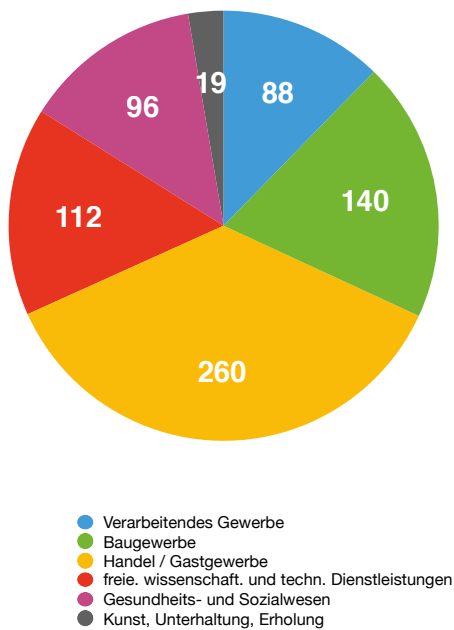


Abb. 38: Anteil der Unternehmensniederlassungen nach Wirtschaftsabschnitten in Glauchau, Stand 30.09.2020

Glauchaus regionaler Schwerpunkt liegt auf dem Städtetourismus. Zu den besonderen Sehenswürdigkeiten der Stadt zählen die Schlösser und der Bismarckturm. Außerdem liegt Glauchau in der Nähe überregional bekannter Tourismusregionen wie dem Erzgebirge und dem Vogtland.

Im „Schönburger Land“ (engere Region um Glauchau) existieren zahlreiche Schlösser und Parkanlagen mit überregionaler Bedeutung. Glauchau ist Teil des „Zeitsprunglands“, einer Marke des Tourismusvereins Landkreis Zwickau, sowie des Kulturraum Vogtland-Zwickau. Der Kulturraum hat die Aufgabe regional bedeutsamer kultureller Einrichtungen und Projekte auf Grundlage des Sächsischen Kulturraumgesetzes zu fördern.

Einen der wichtigsten Bestandteile der lokalen Kulturlandschaft bilden die Schlösser Forder- und Hinterglauchau mit dem anschließenden Schlosspark, die sich laut Marketingbroschüre der Stadt „zunehmend zu einem kulturellen Zentrum entwickelt“<sup>15</sup> haben. Vor der COVID-19-Pandemie wurden hier „Veranstaltungen der unterschiedlichsten Genres (...) für jährlich tausende Besucher“<sup>16</sup> (...) angeboten.

Die Schlösser und ihre Umgebung fallen in das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz - Stadtkern und Lange Vorstadt“, welches noch bis 2025 läuft, und in dem Sanierungsarbeiten mit 80% Zuwendung gefördert werden. Bisher konnten so der Schlosspark und die Hirschgrabenbrücke im Schlossbereich saniert werden. Für 2022 sind u.a. die Fassadensanierung am Schloss Forderglauchau und die Herstellung der Barrierefreiheit sowie die Umgestaltung des alten Marstalls für eine Galerie geplant.<sup>17</sup>

Weitere Sehenswürdigkeiten neben Schlössern und Bismarckturm sind

- historisches Rathaus
- historischer Stadtkern
- Stadtkirche St. Georgen mit Silbermannorgel
- unterirdisch begehbare Ganganlagen
- denkmalgeschütztes Villenviertel

<sup>15</sup> Große Kreisstadt Glauchau: Die Schlösser Forder- und Hinterglauchau, S. 2

<sup>16</sup> ebd.

<sup>17</sup> Vgl. [glauchau.de/aktuelles](http://glauchau.de/aktuelles)



# SCHLOSS-TOURISMUS + MITTELSTADT

**DIE ALLEINSTELLUNGS-  
MERKMALE**

## Projekt ALTER SCHLACHTHOF Bestandsaufnahme und aktueller Stand

(Nachfolgende Informationen sind den monatliche Projektstands-Protokollen der Projekt-Akteure entnommen)

**DIE PROJEKTCHRONIK**

2012	<b>IBUg - Festival</b> für urbane Kunst und Kultur im Schlachthof Glauchau
2015	<b>Teilabbrüche</b> Hauptgebäude und Abbruch einiger Nebengebäude sowie <b>befestigter Flächen</b> erfolgt
Mai 2018	<b>Workshop</b> „RaumKomplizen: Kreativquartier in Glauchau?!“
ab Oktober 2018	<b>Coaching lokaler Akteure</b> im Rahmen InduCult 2.0 in <b>4 Workshops</b> (23.10.2018, 28.11.2018, 30.01.2019, 05.03.2019)
März 2019	Vorliegen <b>Handlungsleitfaden</b> zur kooperativen <b>Geländeentwicklung</b> erstellt durch Dienstleistungskombinat MIR, Leipzig im Rahmen InduCult 2.0
Mai 2019	<b>Veröffentlichung „STADTELIER“ Mitstreiter</b> für den Erhalt des Schlachthofs gesucht - Rückmeldung bei Wirtschaftsförderung weberag mbH: 3-4 Interessensbekundungen für bereits (niedrigschwellig) sanierte Flächen
Mitte bis Herbst 2019	Testlauf geplant, jedoch Reduzierung des beabsichtigten Umfangs, da Zuarbeit Akteure nicht ausreichend
bis Mitte 2019	Ausarbeitung <b>Konzept als Modellprojekt</b> „Urbanes Dorf Schlachthof Glauchau – Netzwerk lokale Ökonomie“ im Rahmen ESF-Fördergebiet
Anfang 2020	Nach einem ergebnislosen Bewerbungsverfahren für die ausgeschriebene Stelle eines Koordinators erfolgt die Einstellung der Bemühungen für das Modellprojekt; anderweitige Mittelverwendung im ESF-Fördergebiet.
Oktober 2020	1. Initiativeinsatz WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land
Januar 2021	Schriftliches Kaufinteresse für nördliche Nebengebäude liegt vor, inkl. Erläuterung zum beabsichtigten Konzept
Mai 2021	Entscheidung gegen Teilverkäufe und Benachrichtigung des Interessenten, Ideen- und Informationssammlung innerhalb der Stadtverwaltung und der Wirtschaftsförderung im Umlauf
Sept. 2021	Ortsbegehung und Erstellung einer Mängelliste
Februar 2022	2. Initiativeinsatz WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land
	Bauliche (Not)-Sicherungsmaßnahmen und Erarbeitung Gesamtkonzept und Beschluss Stadtrat ausstehend

## ALTE BRAUEREI COLDITZ

### 2.7 Alte Brauerei –Colditz

Colditz liegt im Landkreis Leipzig in Sachsen und direkt an der Zwickauer Mulde. Im Ortsteil Sermuth vereinigen sich die Zwickauer und die Freiburger Mulde. Die Stadt ist überregional durch das Renaissance-Schloss Colditz bekannt, das im 2. Weltkrieg als Kriegsgefangenenlager diente, und das heute u. a. als Jugendherberge und von der Landesmusikakademie genutzt wird. Zur Stadt Colditz gehören insgesamt 26 Ortsteile, die zusammen eine Fläche von ca. 84 km<sup>2</sup> ergeben und auf der ca. 8.300 EinwohnerInnen leben. Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 99 EinwohnerInnen/km<sup>2</sup>. Im Vergleich dazu hat Bad Dübener mit 7.813 EinwohnerInnen und 46km<sup>2</sup> Fläche eine Bevölkerungsdichte von ca. 170 EinwohnerInnen/km<sup>2</sup>.



Die Alte Brauerei in Colditz



Blick zum Colditzer Schloss



Dachstuhl der Alten Brauerei



Blick von der Brauerei zum Rathaus



Historische Bausubstanz in Colditz ...



mit und ohne Fachwerk

**Stadt Colditz**

Einige für die Stadt wichtigsten Eckdaten sind nachfolgend in einem kurzen historischen Abriss dargestellt.<sup>1</sup>

**DIE GESCHICHTE**

<sup>1</sup> Verschiedene Quellen: wikipedia.org, colditz.de

1046	Erste urkundliche Erwähnung der Region Colditz als Burgwardbezirk „Cholidistcha“ Nach einer Schenkung im Jahre 1048 wurde das Gebiet zur Burg Colditz ausgebaut.
1265	<b>Erstmalige Erwähnung der Stadt Colditz</b> (civitas)
16. Jh.	Aufblühendes <b>Tuchmacher- und Leineweberhandwerk</b> Das Handwerk findet seinen Höhepunkt mit dem <b>Bau der Kattunfabrik ab 1775</b> durch Kaufmann Kölz.
1504	Großer Stadtbrand Beginn des <b>Umbaus der Burg Colditz zum Schloss Colditz</b> .
1523	<b>Entstehung des Tiergartens</b> durch KF Friedrich III Aufgrund des im 16. Jh. hohen Jagdaufkommens in Colditz wurde der Tiergarten errichtet, um den Wildbestand zu verbessern. Er zählt damit zum ältesten Jagdrevier Deutschlands.
1578/91	<b>Renaissancebau des Schlosses</b> Von da an wird das Schloss zum Jagdaufenthaltort des kursächsischen Hofes.
ab 18. Jh.	Verwendung Colditzer Tone auf kurfürstliche Anweisung in der 1710 gegründeten Meißner Porzellan-Manufaktur  Es war die <b>Wiege der keramischen Industrie in Colditz</b> und wurde zum wichtigsten hergestellten Produkt in der Stadt und seiner unmittelbaren Umgebung. Die <b>erste große Produktionsstätte war die 1804 eröffnete Steingutfabrik „Thomsberger &amp; Hermann“</b> . Sie setzte sich in den späteren Jahrzehnten kontinuierlich bis Ende des 20. Jahrhunderts fort, <b>1958 erfolgte die Umstellung des Steingut- zum Porzellanwerk</b> . Mit der Stilllegung des Colditzer Porzellankombinates, einem Wegbrechen von 1400 Arbeitsplätzen, entstand wohl der größte Wirtschaftsschaden, den die Stadt Colditz jemals getroffen hat.
1829	Das Schloss wird Landesversorgungsanstalt für Geisteskranke
1933/34	Konzentrationslager der SA für 600 Antifaschisten im Schloss Von 1936-37 befand sich ein Reichsarbeitsdienstlager im Schloss.
2003 & 2013	In den Jahren war die Stadt von extremen Hochwassern betroffen
2007	Eröffnung der Europa- Jugendherberge Schloss Colditz



## DIE STRUKTUR

Stadt Colditz	
Landkreis	Leipzig
LEADER-Region	Leipziger Muldenland
Raumkategorie	Ländlicher Raum
Fläche	etwa 84 km <sup>2</sup>
Einwohner:	8.327 (10/2021)
BevD.	ca. 99 EW/km <sup>2</sup>
Gliederung:	26 OT

### Regionale Einordnung und Anbindung

Die Stadt Colditz, eine Kleinstadt im Osten des Landkreis Leipzig an der Grenze zum Nachbarlandkreis Mittelsachsen, liegt außerhalb überregionaler Verbindungsachsen, ist aber über die Bundesstraßen 107 und 176 an die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen angebunden.

In Nord-Süd-Richtung verbindet die B 107 die Stadt Colditz mit Grimma, sowie mit der Stadt Rochlitz im Landkreis Mittelsachsen. Bis nach Chemnitz sind es etwa 50 Autominuten. Die B 176 verläuft in West-Ost-Richtung und verbindet Colditz mit Bad Lausick und Hartha.

Die Stadt liegt im Verbundgebiet des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes und ist durch den Regionalverkehr der Regionalbus Leipzig GmbH angebunden.

Es existieren insgesamt 13 regionale und überregionale Buslinien sowie eine Stadtlinie zur Verbindung der Ortsteile. Außerdem ist noch ein Haltepunkt der Deutschen Bahn im Ortsteil Tanndorf vorhanden.<sup>1</sup> Von hier fahren die Bahnen unregelmäßig, aber Leipzig Hbf erreicht man in knapp einer Stunde.

### Grün- und Freiraumstruktur

Colditz befindet sich geografisch zwischen dem nordsächsischen Tiefland und dem mittelsächsischen Bergland in einem Talkessel, wobei sich der historische Stadtkern auf der östlichen Uferseite der Zwickauer Mulde auf einer Höhe von 156 m ü. NHN befindet.

Colditz ist naturräumlich umgeben vom Flusstal der Zwickauer Mulde im Süden, vom Tiergarten im Osten und vom Colditzer Forst im

<sup>1</sup> Vgl. wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH: INSEK Colditz (2018), S. 63

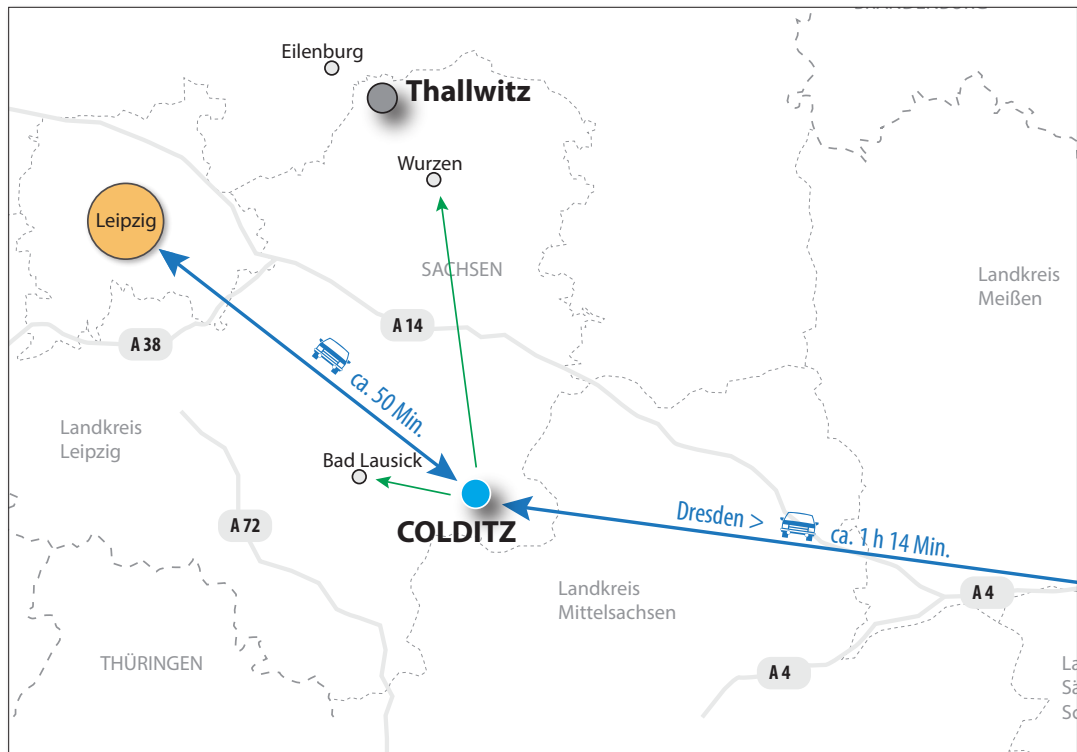


Abb. 39: Regionale Einordnung von Colditz, Entfernungen von Leipzig und Dresden, eigene Darstellung

Westen, der mit ca. 1.000 ha eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete Sachsens ist.

Da der Colditzer Forst zum Stadtgebiet zählt „sowie durch die zwischen den Colditzer Ortschaften liegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, entfallen etwa 90 % des zum Stadtgebiet gehörenden Territoriums (ca. 60 km<sup>2</sup>) auf Grünflächen, einschließlich Flächen der Land- und Forstwirtschaft und nur etwa 10 % des Stadtgebietes auf bebaute Siedlungsflächen“<sup>2</sup>

### Stadtstruktur, Stadtsanierung und Stadtentwicklung

Infolge der Eingemeindungen umliegender Dörfer ist die Gesamtstruktur der Stadt in den Außenbereichen eher ländlichen geprägt mit einem städtisch verdichteten Kern.

### Denkmalschutz

Colditz weist ein in sich weitestgehend geschlossenes Stadtbild auf. Gemäß INSEK Colditz (2018) verfügt die Gemeinde über 362 Kulturdenkmale; 158 davon befinden sich im Stadtgebiet.

Eine Konzentration von Einzeldenkmalen findet sich im Bereich des historischen Marktplatzes - zu welchem auch die alte Brauerei gehört - und den angrenzenden Straßenzügen sowie im Bereich des Schlosses und der Schlosskirche.

<sup>2</sup> wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH: INSEK Colditz (2018), S. 10 ff



Abb. 40: Stadt Colditz: Stadtgebiet, Grünflächen, Ortsteile und Lage der Alten Brauerei, eigene Darstellung

Aufgrund ihres geschlossenen Erhaltungszustandes sowie der Anzahl der noch vorhandenen historischen Einzeldenkmale gehört die Altstadt von Colditz zu den bedeutenden historischen Altstadtensembles des Freistaates Sachsen<sup>3</sup>

Nach 1990 gab es auch in Colditz einen erheblichen Sanierungsstau. 1993 wurde für die Altstadt eine Sanierungssatzung als „Altstadtsanierung Colditz“ erlassen. Ziel war es, die Altstadt wieder zu einem attraktiven Wohnstandort und zu einem lebendigen Zentrum für Handel, Dienstleistungen und funktionsgerechte öffentliche Einrichtungen zu entwickeln.

Im Sanierungsgebiet sind seitdem vorzeigbare Erfolge zu verbuchen: 90 private Wohnhäuser wurden modernisiert, das Rathaus wurde saniert und öffentlichen Räume wie der Markt und der Topfmarkt wurden neu gestaltet. Die Fördermassnahmen wurden im Dezember 2017 beendet.

Neben der Einrichtung des zentralen Sanierungsgebiets Altstadt wurde Bauland für den Neubau von Einfamilienhäusern in Stadtrandlagen geschaffen und innerstädtische brach liegende Flächen konnten umgewidmet und neuen Funktionen zugeführt werden.<sup>4</sup>

### Wohnen und Mieten

Während im Stadtkernbereich vorrangig 2- bis 4-geschossige Miethäuser stehen, sind im verbleibenden Stadtgebiet Mietshäuser und Einfamilienhausbebauungen anzutreffen. Mit der Ausweisung von Neubaugebieten für über 300 Wohnungseinheiten in Colditz und Zollwitz haben sich vor allem junge Familien in der Gemeinde niedergelassen. In der Zeit zwischen 1995 und 2010 stieg demzufolge der Gebäudebestand um 25%. Anschliessend stagnierte der Neubau.

Trotz zahlreicher Modernisierungen und Instandsetzungen in den Gebieten für städtebauliche Erneuerung sowie bei einzelnen Geschosswohnungsbauten steigt der Leerstand insgesamt weiter an. Bedingt durch den Generationenwechsel im Demografischen Wandel wird sich diese Tendenz im privaten Wohnungsbestand auch fortsetzen, wenn nicht aktiv gegengesteuert wird.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH: INSEK Colditz (2018), S. 43

<sup>4</sup> wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH: INSEK Colditz (2018), S. 37 f

<sup>5</sup> Vgl. ebd.

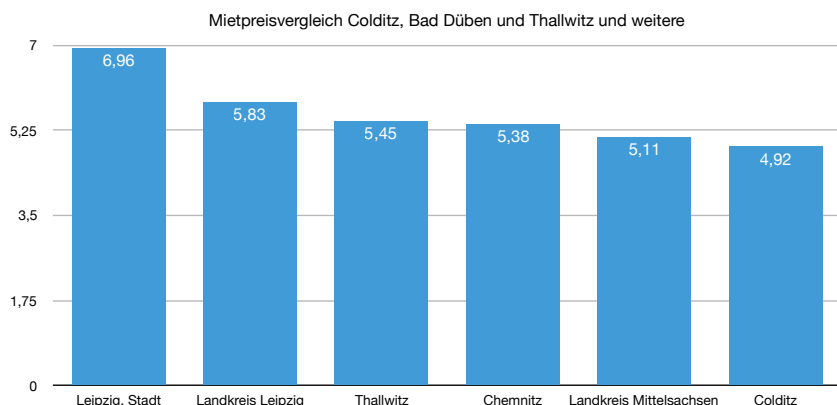


Abb. 41: Netto-Kaltmietpreise im Vergleich: In der Stadt Leipzig, im Landkreis Leipzig, in der Gemeinde Thallwitz, in Chemnitz, im Landkreis Mittelsachsen und in Colditz, Stand 4. Quartal 2021, Quelle: immobilenscout24, eigene Darstellung

Die Mietpreise für Wohnungen in Colditz lagen im 4. Quartal 2021 bei durchschnittlich 4,92 €/m<sup>2</sup> und damit ca. 20 Cent/m<sup>2</sup> höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Landkreis Leipzig liegen die Preise in Colditz fast einen 1€/m<sup>2</sup> unter dem durchschnittlichen Netto-Kaltnietpreis im Landkreis und 2€/m<sup>2</sup> günstiger als in der Stadt Leipzig.<sup>6</sup>

### Einwohnerentwicklung und Arbeitsplätze

Wie auch so im INSEK Colditz (2018) aufgeführt, ist die Anzahl der EinwohnerInnen in der Stadt Colditz von 1990 bis 2015 von 11.661 auf 8.752 zurückgegangen. Das entspricht einer jährlichen Abnahme von durchschnittlich 1%. Colditz hat in diesem Zeitraum somit über ein Viertel seiner EinwohnerInnen verloren. In Bezug auf den konkreten Einwohnerstand von 2005 war das ein stärkerer Rückgang als beispielsweise im Landkreis Leipzig bzw. im Freistaat Sachsen im selben Jahr. Mit ca. fünfzig Personen pro Jahr verzeichnete die Stadt auch in den Folgejahren bis 2012 hohe Wanderungsverluste. Obwohl Colditz seit 2008 Bevölkerungsgewinne in der Altersgruppe der über 50-jährigen verzeichnen kann, nimmt die Gruppe der Kinder und Jugendlichen unter 25 Jahren kontinuierlich ab.<sup>7</sup>

Laut 7. Regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035 ist in Colditz mit einer weiteren Abnahme der Bevölkerung zu rechnen mit bis zu 14,3 % im Jahre 2035 gegenüber 2018.<sup>8</sup>

Zum Stichtag 30. Juni 2020 gab es in Colditz 3.291 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, wovon 1.167 NichtpendlerInnen waren und dementsprechend 2.124 AuspendlerInnen, was einem Anteil von ca. 65% entspricht. Von den AuspendlerInnen hatten 921 ihren Arbeitsort innerhalb des Kreises, 1.203 pendelten über die Landkreis-Grenze hinaus zur Arbeit.<sup>9</sup>

### Soziale Infrastruktur

„Im Hinblick auf die zentralörtliche Einordnung ist die Stadt Colditz Grundzentrum des ländlichen Raumes ohne Verdichtungsansätze, in der Planungsregion Leipzig-West-sachsen.

Der räumliche Wirkungsbereich der Stadt ist übergemeindlich. Im Hinblick auf die damit verbundenen Entwicklungsfunktionen fungiert Colditz als lokales Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum.“<sup>10</sup>

Im Bereich Betreuung stehen in Colditz insgesamt elf Kindertagesstätten und drei Altenpflegeheime/Senioreneinrichtungen zur Verfügung.

In Colditz sind derzeit zwei Grundschulen und eine Oberschule vorhanden. Das Gymnasium Colditz wurde 2006 aufgehoben. Seitdem hält die Stadt keine Einrichtung mit gymnasialer Bildung mehr bereit. Die Schüler nehmen zumeist Gymnasien der umliegenden Städte in Anspruch - Grimma, Rochlitz, Borna - und müssen damit entsprechend Fahrzeiten in Kauf nehmen.<sup>11</sup>

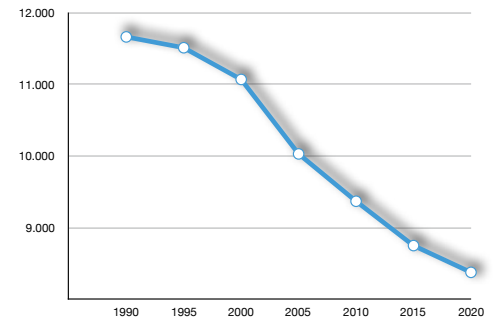


Abb. 42: Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2020 in Colditz, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung



1 KITA pro 760 EW



1 Grundschule für 4178 EW



1 Oberschule für 8356 EW

6 immobilien Scout24.de

7 wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH: INSEK Colditz (2018), S. 21ff

8 bevoelkerungsmonitor.sachsen.de

9 Statistisches Landesamt Sachsen/Pendlerverhalten

10 wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH: INSEK Colditz (2018), S. 5

11 ebd., S. 76



1 Allgemeinarzt  
für 2.089 EW



1 Facharzt  
für 1.393 EW



1 (Fach-)Krankenhaus  
für 8356 EW

Die Stadt besitzt die besondere Gemeindefunktion „Gesundheit“ und soll zur Sicherung der stationärmedizinischen Versorgung der Bevölkerung bedarfsgerecht ergänzt werden.

„Im Regionalplan wird der Stadt Colditz der Entwicklungsschwerpunkt im Gesundheitswesen bestätigt. Die Stadt schreibt eine Sicherung der medizinischen Grundversorgung bis 2030 auf dem jetzigen Niveau fest, was bedeutet, dass der Bestand an Allgemeinmedizinern sowie Zahnarztpraxen erhalten bleiben soll. Es wird ebenfalls angestrebt, das Angebot an Fachärzten möglichst zu erhalten und ausscheidende Ärzte durch (junge) Fachkollegen zu ersetzen. Langfristig ist jedoch auch ein Bedarf an „Nachwuchs“ in anderen Facharztbereichen absehbar (Innere, Neurologie und Kinder).“<sup>12</sup>

In Zschadraß bei Colditz befindet sich ein Fachkrankenhaus für Psychiatrie und Psychotherapie. Nächstliegende Krankenhäuser sind derzeit in Grimma (ca. 15 km entfernt) und Leisnig (ca. 13 km entfernt) zu finden.

Neben neun bestehenden Kirchen und Religionsgemeinschaften existieren in Colditz eine Vielzahl an Vereinen, besonders im sportlichen Bereich.

Darüber hinaus finden über das Jahr verteilt mehrere Stadtfeste und kulturelle Veranstaltungen statt, wie das Colditzer Birkenfest, das traditionelle Martinsgansessen im Schlossgewölbe oder die Schlossweihnacht. Das Schloss Colditz dient außerdem als Jugendherberge und Landesmusikakademie.

„Im Gegensatz zu den begrenzten Grünflächen im Stadtgebiet, bietet die Umgebung der Stadt ein reichhaltiges Angebot für Erholungssuchende. Zu nennen sind hier der Schlosspark, der Tiergarten sowie der Colditzer Forst mit seiner Ausdehnung bis nach Bad Lausick. Daneben bietet das Muldental vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung (Wasserwandern, Reit-, Rad-, Wanderwege), so dass auch die Einwohner der Stadt Colditz von diesen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung in der näheren Umgebung profitieren.“<sup>13</sup>

### **Wirtschaft und Tourismus**

Colditz war bis 1990 vorrangig ein Industriestandort. Die Anfänge der in Colditz angesiedelten industriellen Produktion reichen bis ins 18. Jahrhundert zurück. Prägend waren insbesondere die keramische Industrie (Steingut- und Porzellanherstellung), die Textilindustrie und die Papierherstellung. Außerdem spielte der Gesundheitsbereich eine wesentliche Rolle.

Ab 1990 fand auch in Colditz ein umfassender Wandel der Wirtschaftsstruktur statt. Wichtige strukturprägende Industrieunternehmen mussten schließen. Betroffen waren neben kleineren bis mittleren Betrieben wie der Brauerei Colditz, der PGH Colditz (Bauhandwerk) oder dem Steinzeugwerk auch das Colditzer Porzellanwerk, welches bis dahin als größtes Industrieunternehmen der Stadt auch als wichtigster Arbeitgeber fungierte.

<sup>12</sup> ebd., S. 73

<sup>13</sup> ebd., S. 10

Trotz dieser Zäsuren ist es gelungen, einen Teil der im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe angesiedelten Arbeitsplätze zu erhalten.“<sup>14</sup>

2016 stellen Unternehmen aus den Branchen Dienstleistung, Handel und verarbeitendes Gewerbe ca. ein Drittel aller in der Stadt Colditz angesiedelten Arbeitsplätze.

Im Vergleich der Unternehmensniederlassungen nach Wirtschaftsabschnitten aus 2020 macht ebenfalls den größten Anteil der Bereich Handel und Gastgewerbe mit insgesamt 77 Niederlassungen aus, gefolgt vom Baugewerbe mit 70 Niederlassungen.

Immerhin 10 der Unternehmensniederlassungen gehören zum Sektor Kunst Unterhaltung und Erholung.

Insgesamt wird die Struktur der Colditzer Wirtschaft als sehr heterogen und nicht nur auf einzelne Bereiche ausgerichtet beschrieben.<sup>15</sup>

„Der Einzelhandel des langfristigen Bedarfes wird überwiegend im Oberzentrum Leipzig abgewickelt.“<sup>16</sup>

Colditz verfügt über eine unterdurchschnittliche Ausstattung mit Handelseinrichtungen für ein Grundzentrum.

Die Stadt Colditz soll gemeinsam mit der Stadt Grimma zu regional bedeutsamen Schwerpunkten des Städtetourismus entwickelt werden. Hierbei stehen der Erhalt der wertvollen städtebaulichen Strukturen und kulturellen Einrichtungen sowie der Ausbau des touristischen Angebots in den Innenstädten im Vordergrund.<sup>17</sup>

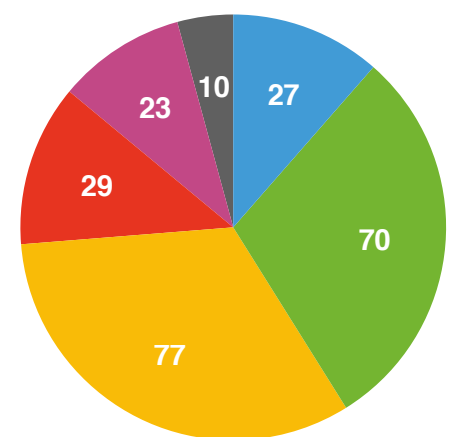
Durch die 2007 eröffnete Europa-Jugendherberge und den damit verbundenen Erholungspotenzialen, haben sich die Tourismuswirtschaft und das Gastgewerbe bereits stark entwickelt und können in den kommenden Jahren Motoren des Colditzer Wachstums sein.

#### Unterkünfte

Colditz verfügt über sieben Hotels und Pensionen, die Jugendherberge im Schloß Colditz, mehrere privat vermietete Ferienwohnungen und zwei Campingplätze.

„Mit einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von über zwei Nächten pro Person hat sich Colditz als touristisches Ausflugsziel für Wochenenden etabliert. Mit dem zukünftig steigenden Angebot ist eine Verlängerung der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer möglich.“<sup>18</sup>

Private Initiativen wie das Tourismusportal Zweimuldenland heben besonders die Lage des „Muldenstädtchens Colditz“ im Zentrum des Zweimuldenlands hervor - dort, wo sich Freiburger und Zwickauer Mulde vereinigen. Das Wasserwandern auf den zwei Seitenarmen der Mulde gilt als sehr beliebt. Außerdem ist Colditz ein Knotenpunkt im Netzwerk für RadwandererInnen, die das Muldenland erkunden wollen.<sup>19</sup>



- Verarbeitendes Gewerbe
- Baugewerbe
- Handel / Gastgewerbe
- freie. wissenschaft. und techn. Dienstleistungen
- Gesundheits- und Sozialwesen
- Kunst, Unterhaltung, Erholung

Abb. 43: Anteil der Unternehmensniederlassungen nach Wirtschaftsabschnitten in Colditz, Stand 30.09.2020, eigene Darstellung

14 Vgl. wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH: INSEK Colditz (2018), S. 50

15 Vgl. ebd., S. 51

16 wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH: INSEK Colditz (2018), S. 53

17 Vgl. wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH: INSEK Colditz (2018), S. 53f

18 wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH: INSEK Colditz (2018), S. 53ff

19 zweimuldenland.de

In Colditz sind als touristische Ziele neben den Naturerlebnissen und lokalen, historisch bedeutsamen Gebäuden, besonders das Schloss Colditz sowie das Wasserschloss Podelwitz und das Waldbad Colditz mit Campingplatz, hervorzuheben.<sup>20</sup>

#### Sehenswürdigkeiten

- Schloss Colditz (Wahrzeichen der Stadt)
- Wasserschloss Podelwitz
- Friedhofskapelle St. Nicolai mit in das Portal und die Außenwand eingebautem Denkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkriegs
- Stadtkirche St. Aegidien (1826)
- Heimatturm auf dem Töpelsberg
- historischer Stadtkern mit Gebäuden im Renaissance-Stil
- Schlossgasse (mit einem Fachwerkhaus aus dem 16. Jh.)

#### Kulturelle Einrichtungen

- Tischlereimuseum Schneider
- Dentalhistorisches Museum Zschadrass
- Heimatmuseum im Wasserschloss Podelwitz mit umfangreicher Ausstellung

<sup>20</sup> Vgl. wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH: INSEK Colditz (2018), S. 80



# SCHLOSS-TOURISMUS + CO-WORKING

## DIE ALLEINSTELLUNGS- MERKMALE

### Projekt Alte Brauerei Bestandsaufnahme und aktueller Stand

(Nachfolgende Informationen sind den monatliche Projektstands-Protokollen der Projekt-Akteure entnommen)

## DIE PROJEKTCHRONIK

2016	Stadtrat Colditz beschließt, die Anlage „Alte Brauerei“ am Markt 12 zu kaufen
Frühjahr/ Sommer 2020	Erarbeitung eines Nutzungskonzepts des Objekts im Rahmen eines Seminars an der TU Dresden (Sommersemester 2020), in Kooperation mit der LAG Leipziger Muldenland  Start der Online-Umfrage auf dem Colditzer Bürgerbeteiligungsportal über Wünsche und Vorstellungen der Einwohner*innen: Insgesamt 43 anonym ausgefüllte Fragebögen, welche für das Nutzungskonzept ausgewertet werden  Treffen am 22. Juli mit den Denkmalschutzbeauftragten der Region: Besprechung des Entwurfs und Diskussion über Problempunkte
März 2021	Objekt wird als drittes „Sonderprojekt mit Eigenanteil“ in der Begleitforschung WAL mit aufgenommen
Juni 2021	1. Initiativeinsatz WAL – Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land
Juli 2021	Stadtratsbeschluss für die Ermächtigung der Stadt einen Förderantrag im Programm STARK für nicht investive makro- und mikroökonomische Analyse- und Konzeptleistungen zur Weiterentwicklung der alten Brauerei in Colditz zu stellen.
November/ Dezember 2021	Start der 1. Notsicherungsmaßnahme: Instandsetzung des Giebels und des angrenzenden Dachstuhls
Februar 2022	2. Initiativeinsatz WAL – Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land



## 2.8. Gegenüberstellung: Begleitprojekte im Vergleich

### BEVÖLKERUNGSDICHTE

#### – EinwohnerInnen/Fläche

Aktuell beträgt die Bevölkerungsdichte in Sachsen 220 Einwohner je km<sup>2</sup>. Betrachtet man die Metropolen so ist Leipzig mit knapp 2000 EW/km<sup>2</sup> am dichtesten besiedelt und Chemnitz mit ca. 1.100 EW/km<sup>2</sup> am geringsten. Von den Projekten liegen vier unter und vier über dem sächsischen Durchschnitt.

Schneeberg hat mit ca. 600 EW/km<sup>2</sup> die höchste Bevölkerungsdichte. Colditz hat eine ähnlich geringe Bevölkerungsdichte wie die ländliche Gemeinde Thallwitz. Dies liegt daran, dass der Colditzer Forst mit 25 km<sup>2</sup> ca. 30 Prozent der Gesamtfläche ausmacht.

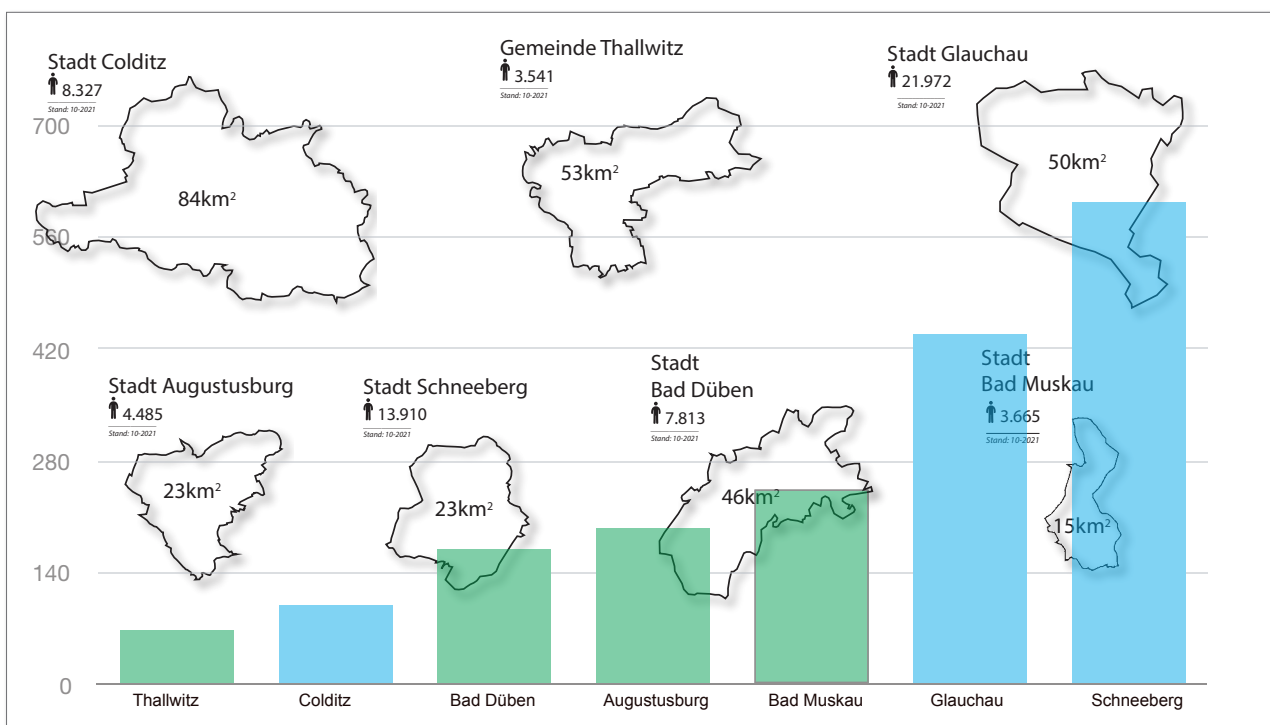


Abb. 44: EinwohnerInnen/Fläche - Bevölkerungsdichte aller Begleitprojekte, eigene Darstellung – Quelle: statistik.sachsen.de, Stand 10/2021

### BEVÖLKERUNG im VERHÄLTNIS

#### – Sozialversicherungsbeschäftigte/Arbeitsplätze am Wohnort und AuspendlerInnen

Die Gemeinden Augustusburg, Bad Muskau und Thallwitz haben eine AuspendlerInnenrate im Verhältnis zu den gesamten sozialpflichtig Beschäftigten von 85 Prozent. Es handelt sich hierbei um ländliche Regionen mit offensichtlich verhältnismäßig geringen Arbeitsplatzangeboten. Bei Thallwitz und Augustusburg wird dieser Effekt durch die Nähe zu den Metropolen Chemnitz und Leipzig verstärkt.

Bei den restlichen Projektstandorten beträgt diese Rate immer noch 60 bis 70 Prozent.

Unberücksichtigt bleiben hier die EinpendlerInnen.

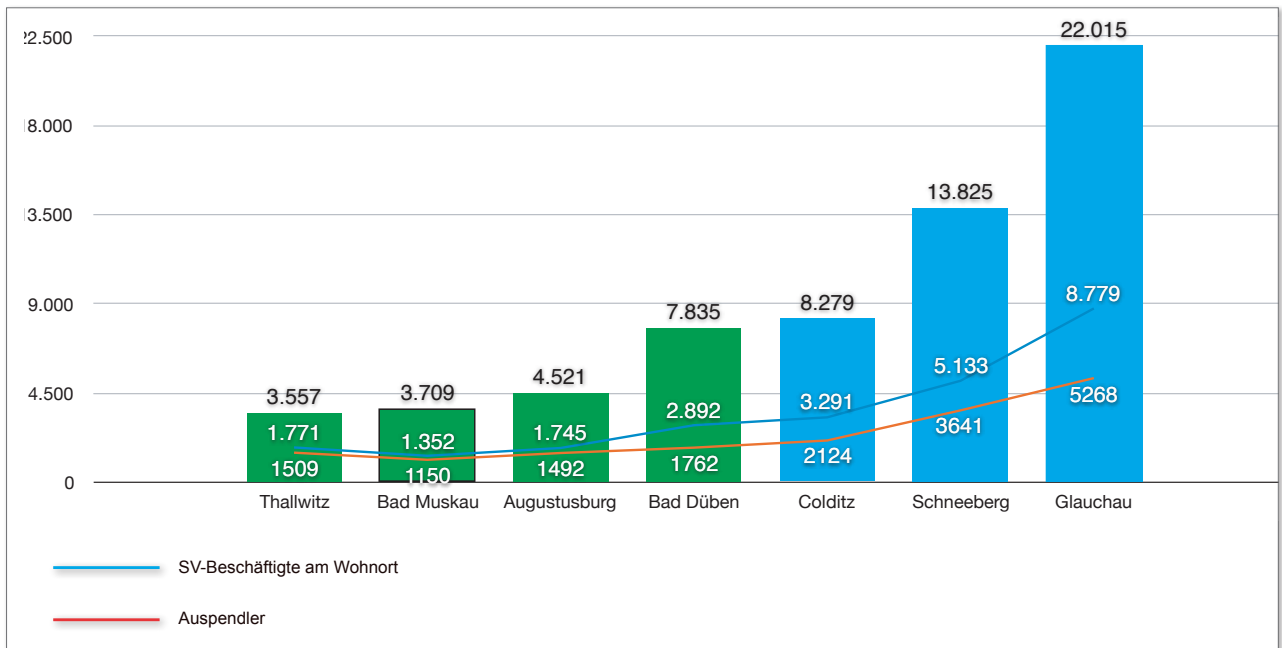


Abb. 45: Bevölkerung im Verhältnis – SV-Beschäftigte am Wohnort und Auspendler, eigene Darstellung – Quelle: statistik.sachsen.de, Stand 2020

### Mit dem ÖPNV in die METROPOLEN

– Bus-/Bahnfahrt und Zwischenstopps

Aufgrund seiner relativen Nähe zu Chemnitz und der zentralen Lage in Sachsen hat Augustusburg von allen die schnellsten Verbindungen zu den drei sächsischen Großstädten. Augustusburg verfügt gleichfalls über die beste Verbindung zur nächsten Großstadt.

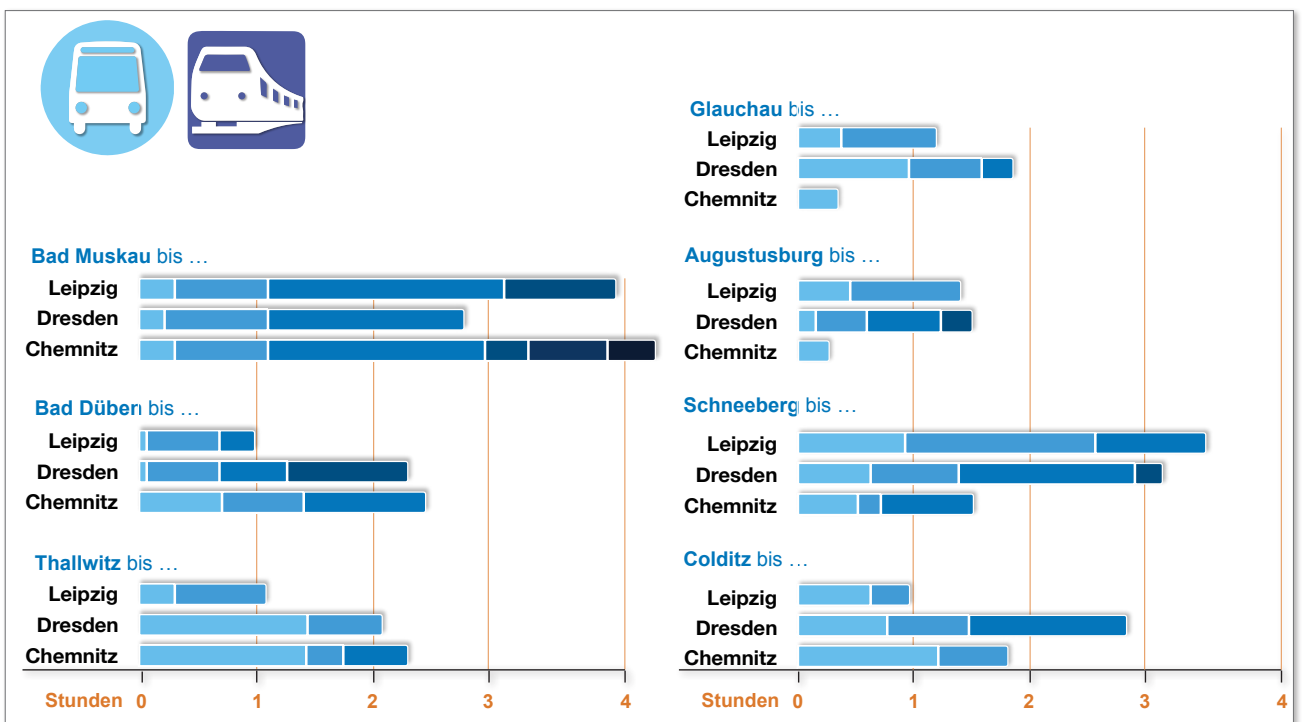


Abb. 46: Mit dem öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) in die Metropolen – Bus/Bahnfahrt und Zwischenstopps, eigene Darstellung – Quelle: bahn.de

Bad Muskau landet deutlich abgeschlagen auf dem letzten Platz. Die Situation in Bad Muskau ist sehr schlecht und ein echter Standortnachteil. Es bleibt zu hoffen, dass diese Regionen im Rahmen des Strukturfonds im Zusammenhang mit dem Kohleausstieg entsprechend besser angeschlossen werden. Es ist mit knapp drei Stunden Fahrzeit bis zur nächsten Großstadt Dresden schlicht ausgeschlossen, den ÖPNV zum Pendeln zu nutzen. Es verbleibt hier nur die Alternative PKW zumindest bis zum nächsten direkt mit Dresden verbundenen Bahnhof.

#### MIETPREISE

Diese liegen bei allen sieben Projekten mit zehn Prozent Unterschied überraschend nah bei einander. Zieht man Dresden mit den aktuell höchsten sächsischen Mietpreisen zum Vergleich heran, liegen die Preise in Bad Muskau ein Drittel und in Thallwitz ca. 28 Prozent unter diesen.

Bei Orten mit relativ geringen Fahrzeiten zur nächsten Großstadt - ob mit PKW oder ÖPNV - mögen dies Anreize sein, um den Wohnort in den ländlichen Raum zu verlegen. Bei Bad Muskau z. B. wiegt der Mietpreis die täglichen Aufwendungen des Pendelns nicht auf. Auch das sollte ein Grund für die Stärkung von alternativen Arbeitsorten am Wohnort sein.

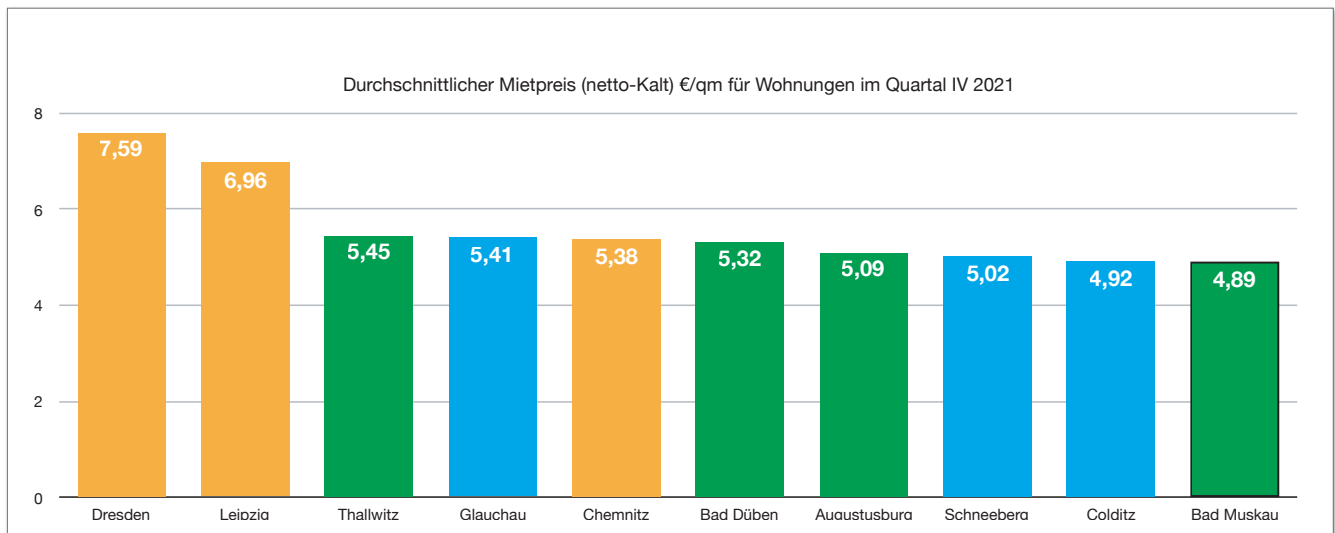


Abb. 47: Durchschnittlicher Mietpreis (netto-kalt) €/m<sup>2</sup> für Wohnungen im Quartal IV 2021, eigene Darstellung – Quelle: immobilenscout24.de/abgerufen 01/2022

## SOZIALE INFRASTRUKTUR

### – Gesundheitsversorgung

In Deutschland kommt im Durchschnitt ein Arzt auf 220 EinwohnerInnen.<sup>1</sup> In der Gemeinde Thallwitz sind es ca. 800 EinwohnerInnen pro Arzt. Hier sind Eilenburg, Wurzen und auch Leipzig die nächsten Zentren, die eine überregionale Versorgung gewährleisten können. Dennoch ist es problematisch, wenn ältere oder PatientInnen mit Behinderungen, Schmerzen etc. lange Wege zurück legen müssen.

Augustusburg und Bad Muskau als Kleinstädte sind hier schon besser aufgestellt. Glauchau hat 46 Allgemein- und Fachärzte. Das sind dann 210 EinwohnerInnen pro Arzt und liegt damit im gesamtdeutschen Durchschnitt. Zu berücksichtigen ist hierbei aber auch die vorgenannte Mitversorgung der angrenzenden Landkreise.

Die Situation kann sich in den nächsten Jahren nochmals verschlechtern, wenn viele ÄrztInnen in den Ruhestand gehen.

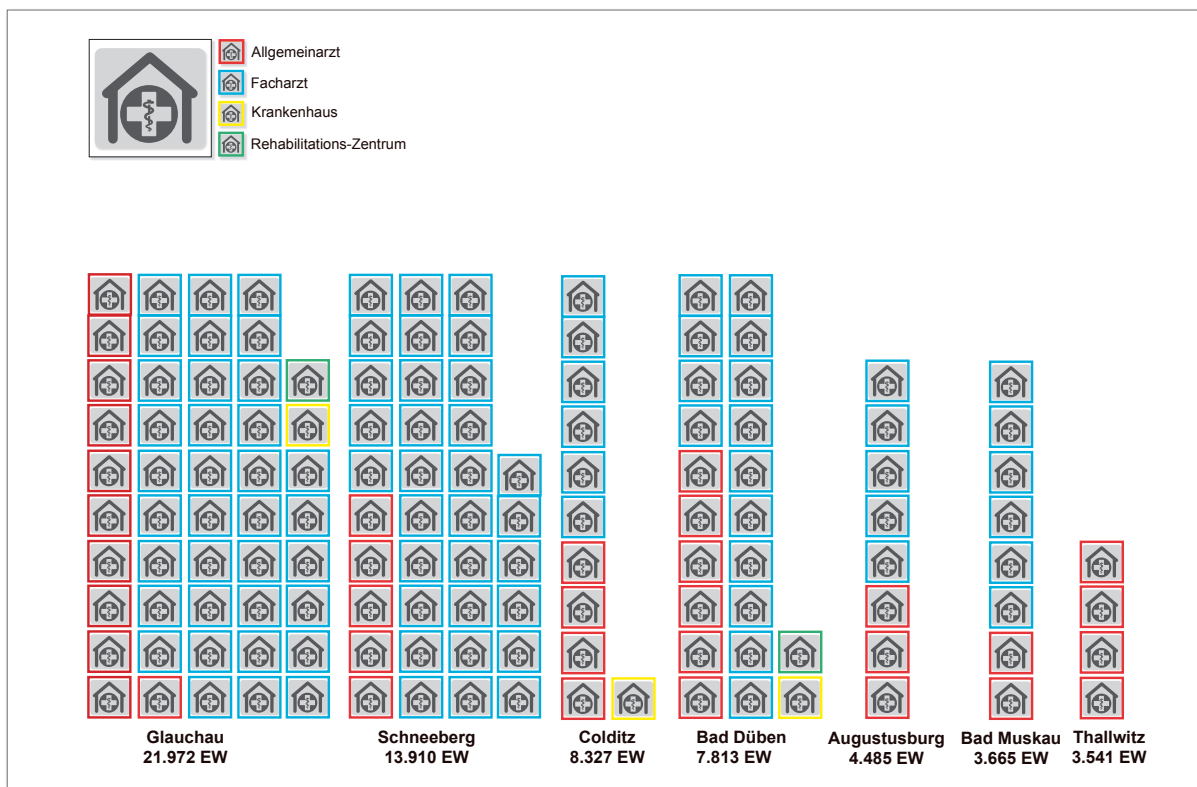


Abb. 48: Soziale Infrastruktur - Gesundheitsversorgung im Vergleich aller Begleitprojekte, eigene Darstellung – Quelle: eigene Recherche

## SOZIALE INFRASTRUKTUR

### – Bildungseinrichtungen und Kinderbetreuung

Diese scheint ausreichend zu sein. Hier sind es insbesondere die Großstädte wie Leipzig, die aufgrund des Zuzuges in den letzten Jah-

<sup>1</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/158847/umfrage/arzt-dichte-in-deutschland-seit-2009/>

ren aktuell eine leichte Unterversorgung haben, die sich z.B. in der relativ großen SchülerInnenanzahl je Klasse zeigt.

Dies kann ein Standortvorteil für alle sieben Projektstandorte zu sein. Nach der Grundschule müssen auch die SchülerInnen in den Großstädten lange Schulwege einplanen. Für eine individuelle Beweglichkeit der SchülerInnen im ländlichen Raum ist der ÖPNV von wesentlicher Bedeutung.

Über die beste Gesamtsituation in diesem Zusammenhang verfügen die Kleinstädte.

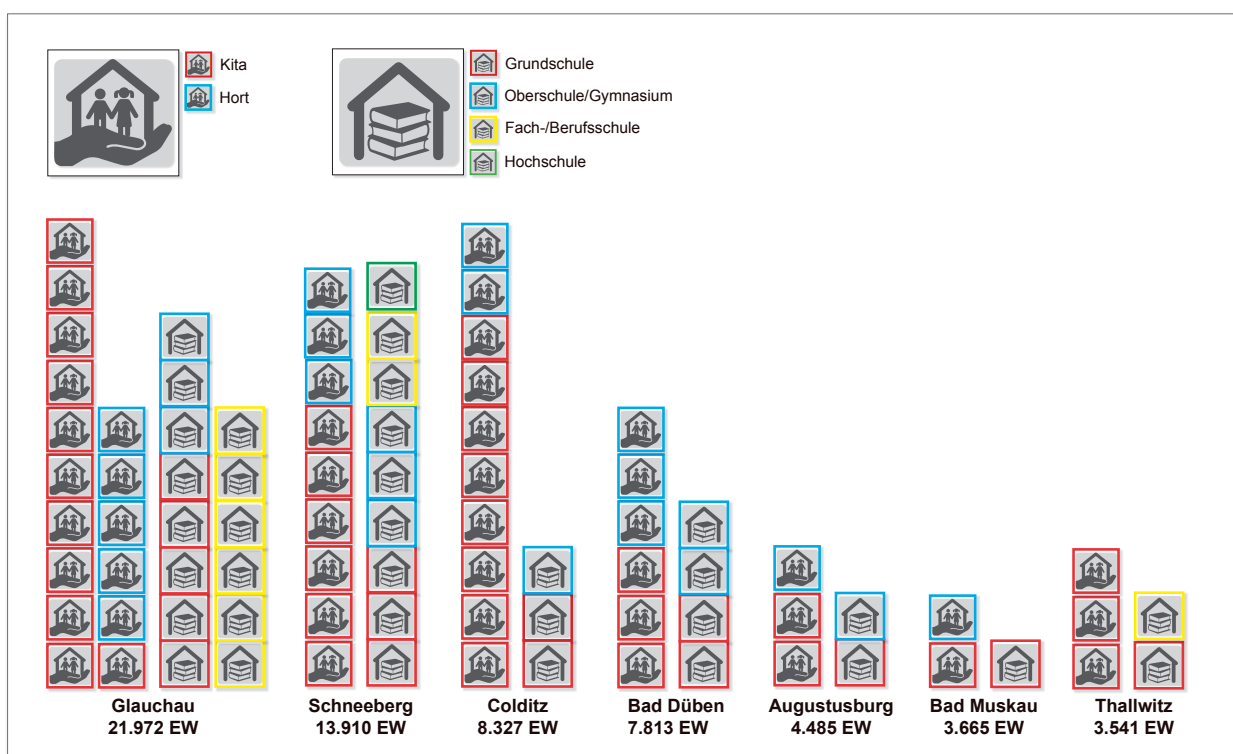


Abb. 49: Soziale Infrastruktur - Bildungseinrichtungen und Kinderbetreuung im Vergleich aller Begleitprojekte, eigene Darstellung – Quelle: eigene Recherche

## WIRTSCHAFTLICHER SCHWERPUNKT

– historisch und heute

Sachsen ist neben dem Rheingebiet die Wiege der deutschen Industrialisierung. Ein wichtige historische Grundlage waren umfangreiche Erz- und Kohlevorkommen. Wichtigste Industriezweige waren die Textilindustrie und der Maschinenbau. Erwähnenswert ist gleichfalls der Eisenbahnbau. Die handwerklichen und technischen Fähigkeiten wurden über Generationen weiter gegeben.

Das Cluster der Mikroelektronik Silicon Saxony und die Automobil- und Zulieferindustrie sind heute die bedeutendsten Wirtschaftsbereiche. Wichtige Institute und Unternehmen der Forschung und Entwicklung haben sich angesiedelt - so das Biotechnologiezentrum in Sachsen.

Das DHL Hub Leipzig ist ein wichtiger Logistikstandort. Der Fluglärm - insbesondere Nachts - und die Luftverschmutzung führen zu großen Belastungen, die die Gemeinde Thallwitz besonders betreffen.

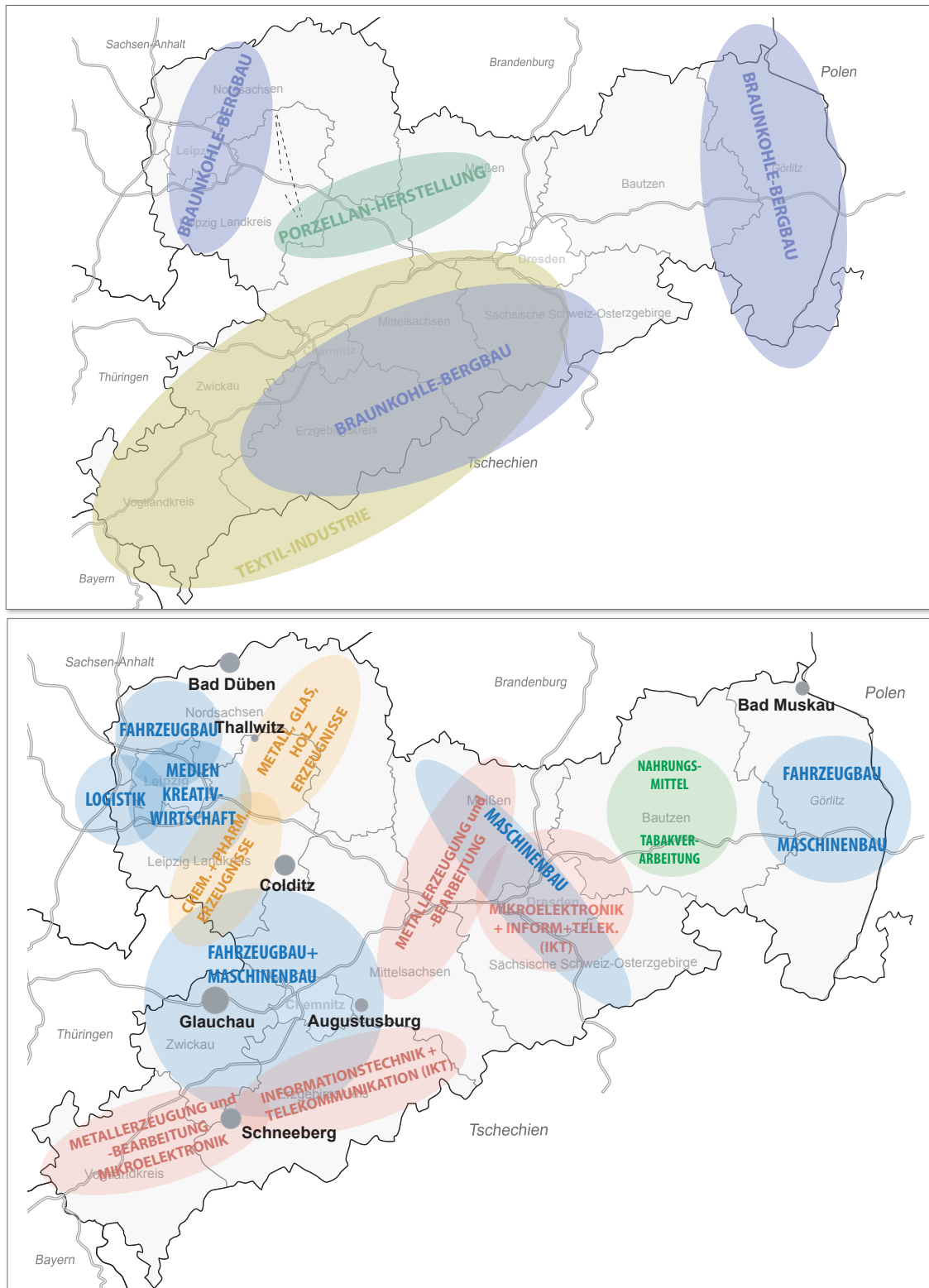


Abb. 50: Wirtschaftlicher Schwerpunkt - historisch und heute, eigene Darstellung – Quelle: eigene Recherche

In Sachsen hat sich in den letzten Jahren eine starke Kreativwirtschaft entwickelt, die insbesondere Leipzig prägt und das junge, dynamische Image der Stadt trägt.



## Teil 3 // Kooperation und Kommunikation – Workshops, Initiativeinsätze und Fragenforum

### 3.0 Kurze Einführung

Der wesentliche Schwerpunkt der aktiven Projektarbeit sollte in der Kommunikation und dem regelmäßigen Austausch zwischen den Begleitprojekten und mit den Fachgutachtern liegen.

Hier waren offene und interne Workshops geplant, an welchen die AkteurInnen verpflichtend teilnehmen, um gemeinsam aktuelle Probleme und Lösungsansätze zu diskutieren.

Insbesondere zu den offenen Workshops, welche zentral in der Halle C01 des Tapetenwerks in Leipzig stattfanden, wurden externe ReferentInnen bzw. ExpertInnen zu relevanten Fachthemen eingeladen. Mit dem Newsletter im bundesweiten Netzwerk Kreative Produktionsstätte wurden die Workshoptermine auch einem überregional interessierten Publikum bekannt gemacht, womit neben dem entsprechend vielfältigen Austausch auch die Sichtbarmachung der sächsischen Projekte unterstützt wurde.

Die internen Workshops sollten dezentral am Projektstandort Bad Muskau stattfinden; pandemiebedingt konnte hier allerdings nur eine Präsenzveranstaltung durchgeführt werden. Dieses Kommunikationsformat sollte vorrangig zur gemeinsamen Projektarbeit und für die Organisation der Arbeitsabläufe genutzt werden, aber auch als Diskussionsplattform für akute Fragen oder solche, welche den AkteurInnen zu kritisch erschienen, um sie in größerem Rahmen zu stellen. Gerade Bereiche wie Genehmigungsverfahren oder Finanzierung sollten offen besprochen werden können (s.a. online-Fragenforum).

Zentrales Ziel war es, jeden Projektstandort jeweils zwei Mal im Rahmen eines Initiativeinsatzes mit dem kompletten Fachgutachter-Team zu besuchen - siehe dazu Kapitel 3.

Vor diesem Hintergrund erhielt das von Anfang an geplante online-Fragenforum, welches bereits zum aktiven Projektstart eingerichtet wurde, eine zusätzliche Bedeutung für die „kontaktlose“ Kommunikation: In diesem Forum sollten ausschließlich die AkteurInnen aus den Begleitprojekten mit dem Fachgutachter-Team kommunizieren und konkrete Fragen zu dem jeweiligen Fachgebiet formulieren (können). Mit diesem passwortgeschützten online-Angebot sollten auch schwierige Fragen möglich werden und der offene Austausch darüber, wie bereits gemachte „Fehler“ möglicherweise noch zu heilen sind.

Außerdem stellten die Gutachter hier im Anschluss an die Initiativeinsätze ihre persönliche Stellungnahme zu dem jeweiligen Projekt ein und damit auch allen Begleitprojekten zeitnah zum Nachlesen - und Nachfragen - zur Verfügung.



Foren	Themen	Beiträge	Letzter Beitrag
<p><b>Fachforum Energetische Sanierung (Neue Beiträge)</b>                      Hier können Fragen zum Thema Energetische Sanierung und zur Bauphysik gestellt werden, z.B. Welche energetischen Vorteile bietet das 'Raum in Raum'-Konzept?                      (Moderiert von Ingo Andemach)</p>	15	18	2022-02-17 17:32:21 von Ingo Andemach
<p><b>Fachforum Brandschutz (Neue Beiträge)</b>                      Hier können Fragen rund um das Thema Brandschutz gestellt werden, z.B. welche Räume können brandschutztechnisch als Einheitsraum gesehen werden? Welche Probleme treten in diesem Zusammenhang auf?                      (Moderiert von Reinhard Ebert-Pfeiffer)</p>	12	14	2021-01-26 10:42:21 von Reinhard Ebert-Pfeiffer
<p><b>Fachforum Baurecht (Neue Beiträge)</b>                      Hier können alle baurechtlichen Fragen gestellt werden, z.B. Fragen zur Abrechnung (Baujahr/Verbrauchsabrechnung), Fragen zur Mietvertragsgestaltung, Fragen zu Genehmigungsverfahren...                      (Moderiert von Peter Steining)</p>	12	16	2021-11-20 21:06:03 von Peter Steining

Forum zum Austausch über die Praxiskonzepte			
Foren	Themen	Beiträge	Letzter Beitrag
<p><b>Praxiskonzepte - aktueller Stand (Neue Beiträge)</b>                      Hier können alle Projektakteure ihren aktuellen Stand zum Praxiskonzept hochladen und zur Diskussion stellen.</p>	10	14	2022-02-17 16:41:34 von ReM Muldenland

Fragenforum mit Heiko Behnisch und Georg Blüthner // Fachgutachter Baudetail





### 3.1 Neue Arbeitswelten - COPYRIGHT

Offener Workshop, Tapetenwerk Leipzig, Oktober 2019

Nach dem Start der Begleitforschung im September 2019 wurde in Kooperation mit dem Projekt PARADIGMA Blickwechsel, welches sich in jedem Jahr mit einem konkreten Thema zu den Neuen Arbeitswelten beschäftigt, ein offener Workshop im Tapetenwerk in Leipzig veranstaltet. Neben dem Thema COPYRIGHT, zu welchem externe ReferentInnen geladen waren, sollte sich der zweite Workshopteil wieder mit niedrigschwellig aktiviertem Raum beschäftigen. Vorgestellt wurden dies Mal die Inhalte und Ziele des Projekts „Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum“ in Sachsen:



Angeboten wurde die Fachbegleitung bei der Aufstellung eines belastbaren und umsetzbaren Aktivierungskonzepts für konkreten baulichen Leerstand und der entsprechende Austausch mit den jeweils anderen teilnehmenden ProjektakteurInnen. Erläutert wurde dies auch vor dem besonderen Hintergrund, den die Verbindung von Wohnen und Arbeiten bildet: Hatte sich das LEIK-Projektteam bisher ausschließlich mit dem Arbeitsraum beschäftigt, wurde es im ländlichen Raum aufgrund der Pendlerwege zunehmend unerlässlich, die Kombination mit dem Wohnraum in die Betrachtung einzubeziehen.



Die Einladung zu den PARADIGMA-Blickwechsel-Workshops wird regelmäßig in das bundesweite Netzwerk „Kreative Produktionsstä(d)tte“ versendet. Die potentiellen WorkshopteilnehmerInnen wurden nicht nur zur allgemeinen Diskussion des Themas eingeladen, sondern auch zur konkreten Bewerbung:

Der Workshop wurde in Vorbereitung des geplanten WAL-Call für sächsische Projekte durchgeführt, der im Frühjahr 2020 gestartet werden sollte. In den Arbeitsgruppendifkussionen mit dem Fachgutachterteam konnten dazu erste Fragen gestellt werden, aber auch regionale Kriterien für die Projektauswahl konkretisiert werden.

Vorträge, Diskussionsbeiträge und Bilder des Workshops und der begleitenden Ausstellung wurden separat publiziert und im Dezember 2019 als Broschur und als pdf-Download allen Interessierten zur Verfügung gestellt.





Hans-Dieter Hegner, Vorstand Bau Humboldt-Forum Berlin, Silke Wagler, Leiterin Kunstfonds Sachsen, und Jochen Plogsties, Künstler und Preisträger PARADIGMA Blickwechsel 2019 (v.l.n.r.)



Marco Beckendorf, Bürgermeister Gemeinde Wiesenburg (BB)



Thomas Zschornack, Bürgermeister Nebelschütz (SN)





### 3.2 Erster Projektworkshop – Bad Muskau

Interner Startworkshop für ausgewählte AkteurInnen, Juli 2020

Der projektinterne Workshop zum Kennenlernen in Bad Muskau war ursprünglich für Mai 2020 geplant, musste aber aufgrund des ersten COVID-19-Lockdown auf Juli 2020 verschoben werden.

„Auf Abstand“ trafen sich im weitläufigen Marstall des Fürst-Pückler-Park dann die ausgewählten sächsischen Begleitprojekte aus Bad Muskau, Augustusburg, Bad Dübau und Thallwitz mit dem Fachgutachterteam und Gästen, u.a. aus dem Referat für Städtebauförderung (damals: Sächsisches Ministerium für Inneres SMI) und vom Gutshof Glien in Bad Belzig im Bundesland Brandenburg. Mit der Stadt Schneeberg war auch bereits das erste „Sonderprojekt mit Eigenanteil“ dabei.

Nach einer ersten Vorstellungsrunde erläuterte das LEIK am Beispiel der Brauerei in Bad Muskau und hier der ersten regionalen Quartiersanalyse die projektbegleitende Facharbeit.

Im Anschluss präsentierten die sächsischen AkteurInnen ihre Objekte bzw. den aktuellen Projektstand.

Mit dem COCONUT, einem Coworking-Space mitten im brandenburgischen ländlichen Raum, wurde ein Best-Practice-Beispiel aus dem benachbarten Bundesland vorgestellt: Aufgrund der Nähe zu Berlin als einer Metropole, in der (Frei)Raum bereits komplett zu fehlen scheint, haben sich hier bereits zahlreiche Kreative an verschiedenen Standorten angesiedelt und Leerstand aktiviert. Von den Erfahrungen, Problemen und Lösungsansätzen können die sächsischen Projekte profitieren – trotz der regionalen Unterschiede.

Die anschließende moderierte Diskussion war entsprechend konkret und praxisorientiert, und auch die intensiven Gespräche danach am Buffet bestätigten einen gelungenen Start in die aktive Projektphase.



Philipp Hentschel, COCONAT



Isabella Emmerling, Sächsisches Ministerium für Regionalentwicklung



### 3.3 Zweiter Projektworkshop – Videokonferenz

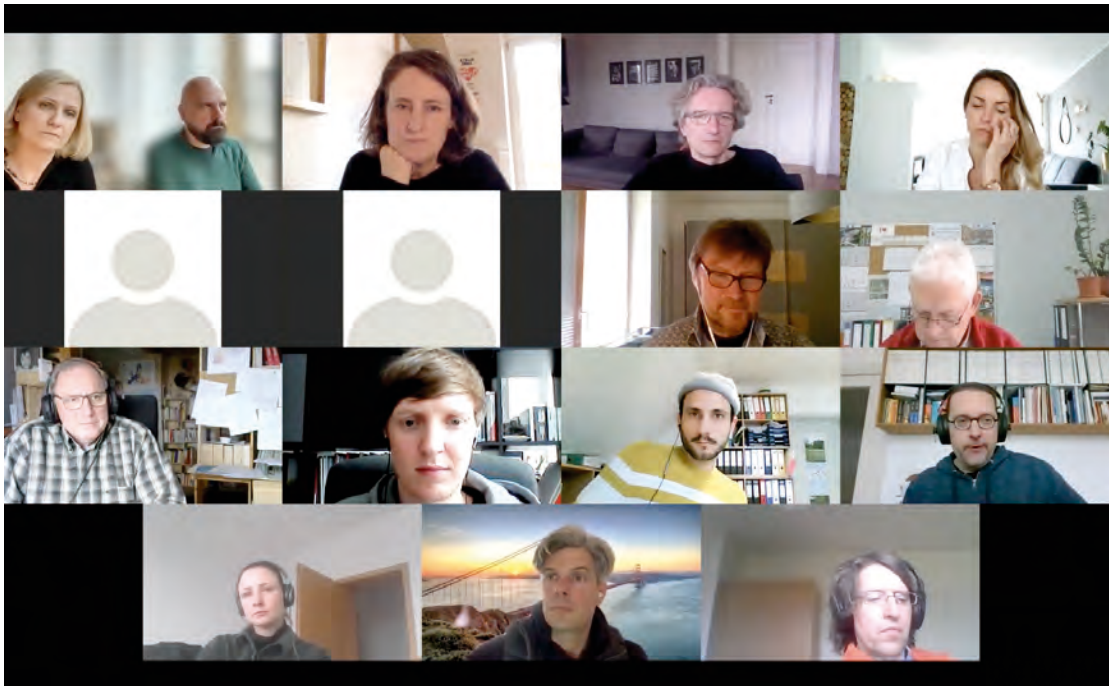
Interner Workshop für ausgewählte AkteurInnen, April 2021

Der zweite interne Projektworkshop sollte ursprünglich ebenfalls in Bad Muskau stattfinden, konnte aber trotz mehrfacher Verschiebungen pandemiebedingt nicht als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden. Um den AkteurInnen neben dem online-Fragenforum weiterhin und begleitend den persönlichen Austausch zu ermöglichen, wurde kurzfristig zur Videokonferenz eingeladen.

Da zu diesem Zeitpunkt die Stadt Colditz als weiteres „Sonderprojekt mit Eigenanteil“ in die Begleitforschung aufgenommen worden war, wurde hier die Alte Brauerei vorgestellt. Colditz hatte als regionale Netzwerkpartnerin von Thallwitz bis zu diesem Zeitpunkt einen passiven WAL-Beisitzerstatus. Aufgrund der Erfahrungen aus den ersten Workshops und Initiativeeinsätzen hatte sich die Kommune nun entschieden, ebenfalls eine aktive WAL-Fachbegleitung in Anspruch zu nehmen.

Im Anschluss berichteten die anderen AkteurInnen von ihrem jeweiligen Projektstand. Hier konnten auch einige akute Probleme insbesondere aus den Bereichen Genehmigung und Finanzierung erläutert und gemeinsam mit den Fachgutachtern mögliche Lösungsansätze entwickelt und abgewogen werden.

Trotz des ungewöhnlichen Formats, welches einen Präsenzworkshop nicht ersetzen kann, wurde eine intensive und produktive Diskussion geführt – auch in Vorbereitung auf die zweite Runde der Initiativeeinsätze im Sommer 2020.



Videokonferenz statt Präsenzworkshop



### 3.4 ALLE REDEN ÜBER KOHLE – Soforthilfe, Strukturfond, Kulturförderung, ...

Offener Workshop, Tapetenwerk Leipzig, Juli 2022

Der ursprünglich für Herbst 2020 geplante offene Workshop in Kooperation mit dem Projekt PARADIGMA Blickwechsel\_NEUE ARBEITSWELTEN konnte pandemiebedingt erst im Juli 2021 durchgeführt werden – mit reduzierter Teilnehmerzahl und entsprechendem Hygienekonzept.

Dieses Mal stand ein WAL-Thema im Focus der kompletten Veranstaltung: KOHLE – im zweideutigen Sinn. Denn für einige der sächsischen Begleitprojekte spielt der bundesweite Kohle-Ausstieg eine große Rolle – in Bezug auf die Arbeitsplatzsituation vor Ort, aber eben auch durch den in Aussicht gestellten Zugriff auf spezielle regionale Fördermittel. Zusätzlich und ganz aktuell hatte zum Zeitpunkt des Workshops die finanzielle Unterstützung aus Steuermitteln auch durch die COVID-19-Pandemie eine neue Diskussionsebene erreicht.

In Vorträgen stellten die eingeladenen ReferentInnen unterschiedliche Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten vor und diskutierten die verschiedenen Positionen in einem Podiumsgespräch untereinander und mit den WorkshopteilnehmerInnen.

In den anschließenden Arbeitsgruppendifkussionen wurden zum einen konkrete Fragen u.a. zur Förderung von Bottom-up-Ansätzen erörtert bzw. wer wann wieviel Förderung erhalten sollte – und wofür. Zum anderen konnten sich die AkteurInnen aus den WAL-Begleitprojekten wieder über ihre aktuellen Probleme mit den WAL-Fachgutachtern austauschen.

Der Workshop fand im Rahmen der Ausstellung LANDSCHA(F)FT statt:

Ebenfalls passend zum WAL-Thema waren neben KünstlerInnen aus der Großstadt Leipzig auch solche eingeladen, die sich ihren Lebens- und Arbeitsort bewusst im ländlichen (sächsischen) Raum gesucht haben.

Vorträge, Diskussionsbeiträge und Bilder des Workshops und der begleitenden Ausstellung wurden separat publiziert und im Dezember 2021 als Broschur und als pdf-Download allen Interessierten zur Verfügung gestellt.





Ulrich Menke, Abteilungsleiter im Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung



Michael Köppl, WAL-Fachgutachter, und Samo Darian, Leiter des Programm TRAFO



Gordian Meyer-Plath, Referatsleiter in Sächsischen Staatsministerium für Wissenschaft, Kultur und Tourismus



Dr. Andreas Bischof, Soziologe und Kulturwissenschaftler – Moderator des Workshops



Gesine Sommer (mit Mikrophon), Leiterin der Stabsstelle Wirtschaftsförderung/ Kreisentwicklung im Landkreis Leipzig



Michael Kühn (mit Mikrophon), Eigentümer des Bahnhofs Bad Düben





### 3.5 KREATIVE THEORIE vs. LÄNDLICHE PRAXIS - Projektergebnisse für (Land)Interessierte

Offener Workshop zum WAL-Projektabschluss, Leipzig, April 2022

Aufgrund der pandemiebedingten und oft kurzfristig in Kraft gesetzten Kontaktbeschränkungen musste der für Herbst 2021 geplante Abschlussworkshop in den April 2022 verschoben werden. Für größtmögliche Planungssicherheit wurde ein offener aber kleiner Workshop ohne externe ReferentInnen und mit eng beschränkter Teilnehmerzahl geplant. Um so angenehmer war es dann für die mehr als dreißig TeilnehmerInnen, dass auch im Bundesland Sachsen eine Woche zuvor die relevanten COVID-19-Beschränkungen aufgehoben waren und hier wieder in Eigenverantwortung gehandelt werden konnte. Der fachliche Schwerpunkt sollte auf dem allgemeinen Austausch zwischen den AkteurInnen liegen und diesen die Möglichkeit zur Präsentation der konkreten Ergebnisse aus ihrer Sicht geben.

Nach einem kurzen Rückblick auf das Projekt durch das LEIK und dem Dank an alle Beteiligten für eine inspirierende Zusammenarbeit – trotz aller äußeren Widrigkeiten - wurde der aktuelle Stand der einzelnen Projekte vorgestellt. So unterschiedlich diese in die Begleitforschung gestartet waren, so verschieden waren auch die Fortschritte. Hier zeigte sich konzentriert die regionale Bandbreite im ländlichen Raum: vom kompakten historischen Wohn- und Geschäftshaus im (Klein)Stadtzentrum über das Bahnhofsgebäude in Randlage bis zum weitläufigen Schlachthofareal. Deutlich wurden auch die Gemeinsamkeiten und Unterschiede in Problemstellung und Herangehensweise. Bemerkenswert war in allen Projekten das zielorientierte Engagement der jeweiligen Teams, auch in der konkreten WAL-Projektarbeit und damit bei der Aufstellung realistischer Aktivierungskonzepte.

Besonders hervorgehoben wurde die ausgesprochen hilfreiche Fachunterstützung im Rahmen der Begleitforschung und der anregende Austausch mit den anderen Projekten. Neben dem projektinternen Netzwerk sind hier neue regionale Kooperationen entstanden, welche bei der aktiven Umsetzung der Projekte hilfreich sein werden.

Beispielhaft dafür stand die Ausstellung der Fakultät für Angewandte Kunst Schneeberg der Westsächsischen Hochschule Zwickau in der Halle C01, in deren Rahmen der Workshop veranstaltet wurde: Zum einen zeigen die StudentInnen in Leipzig zwei Wochen lang ihre Arbeiten und die DozentInnen werden Vorträge halten und Mappenkurse anbieten. Zum anderen wird das begleitete Projekt im Härtelhaus in Schneeberg nun als Kooperation von Kommune als Eigentümerin und Fakultät als Nutzerin umgesetzt werden – in einer kreativen Kombination aus verschiedenen Arbeits- und Wohnräumen.

Am Workshopende kamen die Fachgutachter zu Wort, welche prägnant die allgemeinen Projektergebnisse aus ihrer persönlichen (Fach) Sicht zusammenfassten und am praktischen Beispiel erläuterten.

Sowohl die konkreten Fragen der projektexternen Gäste an die AkteurInnen als auch die intensiven Gespräche in der Kaffeepause und beim abschließenden Aperitif zeigten das rege Interesse am Thema und die offensichtlich anhaltende Notwendigkeit entsprechender Diskussionsangebote und Fachbegleitungen – nicht nur in Sachsen.



ProjektreferentInnen 1.Reihe v.l.n.r.: Jannis Vetter, Kay Schmölter, Torsten Reinsch, Stefanie Kraus, Heidi Schmidt, Jana Reichenbach-Behnisch\* – Kaffeebufet zwischendurch – Fachgutachter 2.Reihe v.l.n.r.: Ingo Andernach, Georg Blüthner, Lukas Brösel, Michael Köppl, Peter Sterzing

*\*Aufgrund der kurzfristigen Erkrankung von Bürgermeister Robert Zimmermann wurde die Präsentation zur Alten Brauerei in Colditz spontan von Jana Reichenbach-Behnisch vorgestellt.*







Abb. 51: Beim Initiativeinsatz in der Brauerei in Bad Muskau, Juli 2020

### 3.6 Die Initiativeinsätze

Fachgespräche vor Ort, Sommer 2020 bis April 2022

Zentrales Ziel der Begleitforschung war es, jeden Projektstandort jeweils zwei Mal im Rahmen eines Initiativeinsatzes mit dem kompletten Fachgutachter-Team zu besuchen:

zu einem ersten Termin, um Ort und Gebäude kennenzulernen, sich mit der konkreten Problemlage auseinanderzusetzen und erste fachliche Anregungen zu geben, und  
zu einem zweiten Termin, um die sichtbaren (Projekt)Fortschritte zu inspizieren und zu diskutieren.

Neben verschiedenen regionalen ExpertInnen und anderen Interessierten wie z.B. ersten potentiellen NutzerInnen, welche die AkteurInnen jeweils selbst zu diesen Ortsterminen einladen konnten, hatten auch die begleiteten Projekte die Möglichkeit anzureisen – im Bedarfsfall mit finanzieller Unterstützung - und an den Rundgängen durch die Gebäude und den praxisorientierten Fachgesprächen teilzunehmen.

Für die Initiativeinsätze waren die pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen natürlich eine besondere organisatorische Herausforderung – auch für alle Beteiligten aus den sieben Begleitprojekten. Es muss hier also als positiv hervorgehoben werden, dass letztendlich nur ein Initiativeinsatz als Videokonferenz durchgeführt wurde bzw. werden musste, und dass der letzte Initiativeinsatz in Colditz noch am Tag vor dem Abschlussworkshop stattfinden konnte.

Im Anschluss an jeden Initiativeinsatz wurde von den Fachgutachtern ein kurzes schriftliches Resümee für das entsprechende Projekt und zu ihrem jeweiligen Fachgebiet aufgesetzt, das im online-Fragenforum hochgeladen und damit allen Projekt-AkteurInnen zeitnah zur Verfügung gestellt wurde. Außerdem wurde eine kurze Zusammenfassung mit Bildergalerie auf der projektbegleitenden Website [www.kreativeproduktionsstaedte.de](http://www.kreativeproduktionsstaedte.de) veröffentlicht.

Nachfolgend können die verschiedenen Fachbeiträge zu den Initiativeinsätzen einschließlich eines ersten Zwischenfazits nach dem ersten Ortstermin im Sommer 2020 in chronologischer Reihenfolge nachgelesen werden.

Im letzten Kapitel wird als Best-Practice-Beispiel der Hof Prädikow im Dorf Prötzl im benachbarten Bundesland Brandenburg vorgestellt. Die AkteurInnen aller sächsischen Begleitprojekte waren auch dorthin zu einem Ortstermin mit Fachgutachter-Team eingeladen, um sich ein fortgeschrittenes Aktivierungsprojekt auf dem Lande mit Wohn-Genossenschaft und Arbeits-Gemeinschaft anzuschauen.

*Hinweis: Beiträge die von den Projekt-AkteurInnen nicht freigegeben wurden, sind entsprechend nicht veröffentlicht.*



Das Fachgutachter-Team im Einsatz



## ALTE BRAUEREI BAD MUSKAU



### 3.6.1 Alte Brauerei – Bad Muskau

#### 1. INITIATIVEINSATZ am 10.07.2020

Das Projekt in Bad Muskau nimmt im Rahmen der Begleitforschung als kommunaler Auftraggeber eine Sonderstellung ein. Aus diesem Grund wurde auch der erste interne Projektworkshop mit den ausgewählten Begleitprojekten in Bad Muskau veranstaltet und mit dem ersten Initiativeinsatz kombiniert.

Dieser war auch als beispielhafter Durchlauf für die VertreterInnen der anderen Projekte gedacht.

Da bereits zum Projektstart die Planungen der Eigentümerin „Stiftung Fürst Pückler Park“ für das konkret ausgewählte Objekt der Alten Brauerei im Gebäudeensemble Niederländischer Hof fortgeschritten waren, hatte das Projektteam gemeinsam mit der Gemeinde Bad Muskau regional nach weiteren passenden Objekten gesucht. So gab es zum Initiativeinsatz mit den Fachgutachtern zwei Gebäuderundgänge: Cord Panning, Parkdirektor und Geschäftsführer der Stiftung, führte durch die Alte Brauerei und den Muskauer Park, und der private Eigentümer der ehemaligen Bürstenfabrik in Bad Muskau, direkt am Grenzfluss Neiße gelegen, zeigte dort die leerstehenden Räumlichkeiten. Die beiden attraktiven gründerzeitlichen Fabrikgebäude befinden sich in unterschiedlich gutem Zustand: Während die Brauerei derzeit durch erste große Baumaßnahmen an Dach und Fassade gesichert wird, wird die Bürstenfabrik durch den Eigentümer selbst gepflegt und teilweise als Werkstatt und Lager genutzt.

Diskutiert wurden jeweils bestehende und potentielle Nutzungskonzepte unter baufachlichen Gesichtspunkten.

#### Zwischenfazit:

Im Ergebnis dieser konkreten Gespräche wurde mit der Stiftung eine Kooperationsvereinbarung im Rahmen des Begleitforschungsprojekts für das Gebäude der Alten Brauerei abgeschlossen. Hier werden die Schwerpunkte der Projektarbeit auf dem Austausch mit den anderen Begleitprojekten und einem auch vor denkmalpflegerischem Hintergrund wirtschaftlich belastbaren Misch-Nutzungskonzept liegen. Für eine Nutzung der Bürstenfabrik fanden sich aus dem direkten WAL-Umfeld erste ebenfalls private Interessenten, welche den Umzug von der Großstadt in den ländlichen Raum planen. Der Kontakt konnte bereits hergestellt werden.

Beide Zwischenergebnisse werden vom WAL-Projektteam ausgesprochen positiv bewertet.

## BAUDETAIL

### Einschätzungen

von Heiko Behnisch

#### Alte Brauerei

##### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Es handelt sich hierbei um ein sehr interessantes Ensemble bestehend aus dem Hauptgebäude und dem separaten, in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Eiskeller. Der gesamte Komplex wurde eine bauliche Notsicherung vor weiteren Verfall bewahrt und ist so in einem halbwegs guten und augenscheinlich statisch guten Zustand. Eine komplette, denkmalgerechte Instandsetzung beginnt bereits in diesem Jahr.

Das Hauptgebäude wurde durch eine sehr geschickte räumliche Staffelung und Fassadengestaltung unterteilt in das stadtseitig positionierte Brauereigebäude und dem dem Park und Schloss zugeordneten Gasthaus Niederländischer Hof, dessen Fassade subtil mittels eines Rücksprungs wiederum in zwei Teile getrennt wurde.

Die Brauerei wurde mit einer für damalige Zeit sehr modernen, nahezu ornamentlosen Klinkerfassade als Hochpunkt in den Kontext der ein- bis zweigeschossigen bürgerlichen Stadtbebauung sehr selbstbewußt hinein gestellt. (Es sollte sich nicht einfügen.)

Die Fassade ist nur durch einen Stein starke Vorsprünge gegliedert. Die Fenster entwickeln durch horizontal und vertikal wechselnde Größen einen überraschenden Rhythmus.

Der Fensteranteil ist sehr gering.

Die Fassade des Niederländischen Hofes besteht ebenfalls aus Klinker, ist aber vielfältiger und aufwendiger gestaltet.

Von der Hofseite betritt man die alte Brauerei durch das Sudhaus, das aufgrund des Fehlens jeglicher Einbauten, der produktionsbedingten großzügigen Raumhöhe und den Gewölbedecken einen nahezu sakralen Charakter vermittelt. In den beiden oberen Geschossen fehlt aufgrund früherer Dachschäden die Geschossdecke.

#### Der Eiskeller

ist ein schlichtes Gebäude, dass an zwei Seiten eingegraben ist. Im Inneren ist der Eiskeller geprägt durch hohe Gewölbedecken.

##### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Für den Teil Niederländischer Hof bietet sich eine schon aufgrund der Anbindung an den Park eine öffentliche Nutzung wie z.B. die ursprüngliche als Gasthaus, Restaurant etc. an. Das ehemalige Sudhaus eignet sich hervorragend für museale, künstlerische Ausstellungen. Es eignet sich für Veranstaltungen, Konzerte etc., wenn auch aufgrund der Stützen nur eingeschränkt. Die beiden obersten Geschosse können aufgrund der fehlenden Geschossdecke neu gedacht/konzipiert werden. Da der Fensteranteil doch sehr gering ist, sollte über kompensierende, ergänzende Maßnahmen nachgedacht werden. Alten Fotografien und Zeichnungen ist zu entnehmen, dass das Dach ehemals eine durch Pfalz strukturierte, streifenförmige metallene Deckung hatte. Diese Struktur und glänzende, reflektierende Oberfläche würde es erlauben, öffnere oder geschlossene Oberlichter denkmalverträglich einzuordnen. In Kombination mit zweigeschossigen Höfen könnten so besondere Maisonettelösungen entstehen. Diese wären als Wohn- und Arbeitsorte oder auch als Wohnungen vorstellbar. Um eine weitere Entwicklung positiv offen zu halten, empfiehlt es sich parallel zu planen.



Für den Eiskeller wird im Moment eine Nutzung für Gesundheit und Wellness favorisiert. Hierzu sind insbesondere die bauphysikalischen Rahmenbedingungen zu beachten.

## 2. ehemalige Bürstenfabrik

Das Objekt besteht aus einem straßenseitigen Wohngebäude, einem langezogenen dreigeschossigen Klinkergebäude und einer eingeschossigen Fabrikhalle im Hof. Das Gebäudeensemble befindet sich am Rande des Ortszentrums, am Ufer der Neiße. Der Oder-Neiße-Radweg führt unmittelbar daran vorbei.

Eigentümer ist ein Einwohner der Stadt Muskau. An das Fabrikgebäude grenzt straßenseitig ein Kopfbau an, dessen jugendstilartige Ausformung mit großen Fenstern im Straßenraum auffällig ist.

### Einschätzung:

Die ehemalige Bürstenfabrik enthält alle für ein solche Anlage typischen Elemente: eingeschossige Produktionshalle, mehrgeschossige Stapelhalle, ein Wohn- und Verwaltungsgebäude. Von außen betrachtet macht das Objekt baulich gesehen einen guten, gepflegten Eindruck. Das Objekt ist nach erster Einschätzung gut geeignet für eine kreativwirtschaftliche Nutzung mit Wohnen und für eine niedringschwellige Sanierung.

Das Hauptgebäude hat eine Klinkerfassade mit z.T. originalen Fenstern. Die Außenwände und eine mittige Stützenreihe mit Unterzügen bilden die Tragstruktur. Im Erdgeschoss sind die Stützen und Unterzügen aus verputzten Stahl, in den Obergeschossen aus Holz. Diese Bauteile sind aus Sicht des Brandschutzes bereits ausreichend oder mittels Gipskarton schnell zu ertüchtigen. Es gibt ein zentrales, an der Nahtstelle zwischen dem Fabrikgebäude und dem Wohnhaus liegendes Treppenhaus.

Außenwände müssen je nach Nutzung wärmeschutztechnisch verbessert werden. Es bietet sich an, die Wohngebäude wieder zum Wohnen zu nutzen. Das Fabrikgebäude kann entweder über alle Etagen für die Kreativwirtschaft genutzt werden. Im EG als Ateliers oder Werkstätten, in den Obergeschossen für Ateliers, Büros oder Coworking Spaces. Gleichfalls ließen sich bei Bedarf Teile der Obergeschosse auch für Wohnen nutzen. Die gesamte Anlage lässt sich vielfältig und mit geringen Mitteln aktivieren.

## BAUPHYSIK

### Einschätzungen

von Ingo Andernach



#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Das Gebäudeensemble der alten Brauerei umfasst den ehemaligen Gebäudeteil des Restaurants „Niederländischer Hof“, das daran angegliederte Brauereigebäude sowie ein ehemals als Eisspeicher genutztes Gebäude. Alle Gebäude sind als Nicht-Wohngebäude mit Ziegelmauerwerk in unterschiedlichen Stärken errichtet worden.

Die Gebäude sind seit annähernd 20 Jahren nicht mehr in Nutzung. Sie wurden weitgehend entkernt und notgesichert. In den Sockelbereichen sind teilweise Salzausblühungen und in Folge dessen Schädigungen der Ziegel zu beobachten. Die stichprobenhafte Prüfung mit dem

karstensen Prüfrohr zeige eine hohe kapillare Wasseraufnahme der verbauten Ziegel. Die Fassade ist sanierungsbedürftig und weist erhebliche Mängel an der Verfugung auf.

Es sind sowohl öffentbare Kastenfenster als auch nicht-öffentbare, einfachverglaste Fenster in unterschiedlichen Erhaltungszuständen vorhanden. Verwendbare Heizungs- oder Anlagentechnik ist nicht vorhanden. Für das ehemalige Brauereigebäude und den ehemaligen „Niederländische Hof“ ist in Anlehnung an die historische Nutzung eine Braumanufaktur und eine gastronomische Einrichtung angedacht. Diese soll ggf. durch Wohnnutzung in den oberen Geschossen sowie kulturelle Nutzungen ergänzt werden. Für den Eiskeller ist eine Nutzung für Kur/Therapie Zwecke mit Sole- und Mooranwendungen angedacht.



## 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

- feuchteschutztechnische, energetische und konstruktive Fragestellung / Lösungsansätze:

Auf Grund der Bauart als ziegel-/klinkersichtige Fassade in Verbindung mit der – entsprechend der stichprobenartigen Prüfung - hohen kapillaren Wasseraufnahme der verbauten Ziegel ist auch nach einer Sanierung der Fassaden mit einem erhöhten Feuchtegehalt des Außenmauerwerks in Folge von Schlagregen zu rechnen. Bei der Fassadensanierung ist daher zu beachten, dass eindringende Feuchte das Mauerwerk sowohl über einen kapillaren Wassertransport als auch über Diffusion wieder gut verlassen kann. Hydrophobierungen sollten auf Grund ihrer kapillarbrechenden Eigenschaften ausgeschlossen werden.

Prinzipiell sollten auch keine feuchteempfindlichen Materialien, wie Gipsputze, Luftkalk oder Dispersionsfarben (auch nicht auf den Innenflächen der Außenwände) aufgebracht werden.

Die Außenwände erreichen in dem momentanen Zustand nicht den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108 Teil 2. tendenziell verstärkt sich damit das Feuchteproblem. Dies ist dann kein Problem, wenn die Raumluftheuchte und Raumtemperatur sich auf einem solch niedrigen Niveau befindet, dass es zu keiner Schimmelpilzbildung kommen kann. Innendämmungen zur Verbesserung der Dämmeigenschaften der Außenwände sind vor dem Hintergrund der Schlagregenproblematik nur begrenzt möglich und bedürfen einer detaillierten bauphysikalischen Planung. Eine moderate Innendämmung über Dämmputz o.ä. wird für höherwertige Nutzungen (wie z.B. Wohnen) aus Sicht des Verfassers zur Vermeidung von Schimmelpilzbildung erforderlich und machbar sein.

Die vorhandenen Kastenfenster können – sofern eine Aufarbeitung möglich ist – weiter genutzt werden. Bei den einfach- und festverglaste Fenster ist – jenseits der Frage einer Aufarbeitbarkeit der Konstruktionen - eine dämmtechnische Verbesserung erforderlich, sobald in der Heizperiode Raumtemperaturen über 17°C erreicht werden. Prinzipiell kann dies auch über hintergesetzte Fenster erfolgen.

- Nutzungen

Um die Aufwendungen für die Sanierung und ggf. Umnutzung der Gebäude gering zu halten, sollten Nutzungen mit niedrigen Temperaturen und niedrigen Feuchtelasten bevorzugt werden. Sofern das Bierbrauen in einem weitgehend geschlossenen System erfolgt (d.h. keine relevante Feuchte aus dem Brauprozess in den Raum gelangt), ist die Nutzung als Braumanufaktur gut denkbar. Bei der Wiederauf-

nahme eines gastronomischen Betriebs wird – je nach Größe – aus Sicht des Verfassers eine mechanische Belüftung erforderlich werden, um die Luftfeuchte in tolerablen Bereichen zu halten. Diese kann aber ggf. auch relativ einfach gehalten werden. Bei Wohnnutzungen ist eine ausreichende Lüftung zum Feuchteschutz sicherzustellen.

Eine Nutzung mit hohen Temperaturen und Raumluftfeuchten – wie z.B. Kur/Therapieziecke mit Sole- und Mooranwendungen - wird erhebliche Aufwendungen für die Verbesserung der Baukonstruktion und flankierende technische Maßnahmen (wie Lüftungsanlagen u.ä.) nach sich ziehen. Bei einer solchen Nutzung wäre ggf. eine Haus in Haus Lösung anzustreben im die Feuchtelasten von dem Bestand abzuschirmen.



## BRANDSCHUTZ

### Einschätzungen

von Reinhard Eberl-Pacan

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation

(BRAUEREI + NIEDERLÄNDISCHER HOF):

- Ehemalige Brauerei + Niederländischer Hof + Eiskeller
- Baujahr: ab 1844
- Geplante Nutzung: Brau-Manufaktur, Brauerei-Museum, Gastronomie, Veranstaltungen, Artist in Residence, CoWorking, Wohnen + Gesundheits-Wellness
- Gebäudeanzahl: nach Abriss, jetzt 3 (Niederländischer Hof, Brauereigebäude + Eiskeller)
- Grundstücksfläche: ca. 4.316 m<sup>2</sup> • Nutzfläche: steht noch nicht fest
- Niederländischer Hof, Brauereigebäude und Eiskeller zurzeit im Eigentum des Freistaat Sachsen

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Das Hauptgebäude (Ehemalige Brauerei + Niederländischer Hof) weist eine historische Sichtmauerwerkfassade auf, die den Anforderungen für diese Gebäudeklasse (GK 4 oder 5, je nach späterer Nutzung) entspricht. Die geplante Fassadensanierung ist daher brandschutztechnisch unproblematisch. Für eine Nutzung des 5-geschossigen (ggf. einschließlich Dachgeschoss) Gebäudes als Brau-Manufaktur, Brauerei-Museum, Gastronomie, Veranstaltungen, Artist in Residence, CoWorking, Wohnen etc. ist voraussichtlich eine komplette Neustrukturierung des Innenbereichs erforderlich. Hier müssen zum einen die Anforderungen an die Trennung erforderlicher Brandabschnitte, zum anderen die Notwendigkeit baulicher Rettungswege beachtet werden, die der aktuellen Sächsischen Bauordnung (SächsBO) entsprechen müssen.

Genauere Aussagen dazu können erst nach Vorliegen einer konkreteren Planungsidee gemacht werden. Das erdgeschossige kleinteilige Nebengebäude (Eiskeller) hat keine wesentlichen brandschutztechnischen Anforderungen. Eine Nutzung als „Gesundheits-Wellness“ ist brandschutztechnisch unbedenklich.

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation (BÜRSTENFABRIK):

- Ehemalige Möbel- und Bürstenfabrik • Baujahr: ca. 1910
- Aktuelle Nutzung: Wohnen, Lager, Werkstatt • in Privatbesitz

## 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Das zwei- bzw. dreigeschossige L-förmige Gebäude (Ehemalige Bürstenfabrik) ist nach der aktuellen Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vermutlich in die Gebäudeklasse (GK) 4 einzustufen. Die Anforderungen dieser GK werden von den Wänden und Stützen weitestgehend erfüllt. Bezüglich der Bauteile (Holzdecken), die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes zulässig waren, aktuelle Anforderungen jedoch nicht erfüllen, kann bezüglich der vorhandenen Nutzungen von einem Bestandsschutz ausgegangen werden. Allerdings sollte der Anteil der Lagerung nicht zu weit ausgedehnt werden, damit keine Umnutzung unterstellt werden kann. Für die Anforderungen an die Trennung erforderlicher Brandabschnitte, (z. B. Brandwand) und die Notwendigkeit baulicher Rettungswege, die für künftige Nutzungen ggf. dem aktuellen Baurecht entsprechen müssen, können genauere Aussagen erst nach Vorliegen einer konkreteren Planungsidee gemacht werden.



## FINANZEN

### Einschätzungen

von Michael Köppl

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Die künftigen Nutzungen sind bislang offen. Es gibt verschiedene Vorstellungen die sich auch auf die erforderlichen Baumaßnahmen auswirken. Anknüpfend, an die Diskussion über mögliche Nutzungen, die sehr unterschiedliche Art sind muss definitiv zunächst ein Nutzungskonzept festgelegt werden. Die dazu notwendigen Baumaßnahmen müssen in eine Kostenschätzung einfließen.

Option Bürstenfabrik: die Lage am Neißeradweg, Eingang zum Park und Eingang zur Stadt sind gut und bietet sich vor allen Dingen für einen eher gewerblichen Bereich an.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Solange und soweit das Gebäude der Stiftung gehört müsste abgeklärt werden, in welchem Verhältnis die Stiftung zum Freistaat Sachsen steht. Bei einem Abhängigkeitsverhältnis kommen Fördermittel nicht in Betracht. Da müsste der Freistaat finanzieren oder eine Bundesförderung erschließen. (Städtebauförderung ist hier ausgeschlossen.) Ist die Stiftung nicht dem Freistaat zuzurechnen, gäbe es hier wieder die gesamte Palette, vorzugsweise Städtebauförderung kumuliert mit anderen Fördertatbeständen (abhängig jeweils vom Nutzungskonzept). Alternativ könnte hier auch wieder auf einen (passenden) Bundeswettbewerb-Aufruf gewartet werden. Soweit die Stadt Bad Muskau Eigenanteile für eine Förderung (die sie an den Eigentümer weiterleitet) beisteuern müsste ist indes festzustellen, dass dies von der Stadt nicht zu leisten ist. Dies bedeutet letztendlich das dann geschaut werden muss, wo eine Unterstützung für die Eigenanteile herkommen kann.

Option Bürstenfabrik: sämtliche Förderbereiche, die über die Stadt (und da eben mit Anteilen) bestehen scheiden hier aus, da die Stadt die Eigenanteile nicht zur Verfügung hat. Wenn dann wäre eine Unterstützung aus dem Bereich Strukturwandel Braunkohleausstieg nachzufragen.





## 2. INITIATIVEINSATZ am 04.08.2021



Zu Beginn des Initiativeinsatzes konnten sich alle Beteiligten einen Überblick über die kurz vor dem Abschluss stehende und im letzten Jahr begonnene Fassadensanierung verschaffen und sich anhand der Erläuterungen des verantwortlichen Architekten informieren. Im Anschluss daran stellten die Inhaber des „Cottbusser Brauhauses“ den Anwesenden ihr von den Fachgutachtern als sehr schlüssiges bewertetes Nutzungskonzept als Mikrobrauerei vor. Janis Vetter stellte den aktuellen Stand des Praxiskonzepts vor.

Für die Obergeschosse der Alten Brauerei sind noch keine Nutzungen festgelegt.

Seitens Stadt und Stiftung wird eine Nutzung als „Summer School“ mit Räumlichkeiten für Workshops und temporäre Übernachtung erwogen. Bedarf besteht in Bad Muskau auch für klassische Ferienwohnungen. Diese Nutzung wird von den Fachgutachtern allerdings aufgrund der Lärmsensibilität kritisch hinterfragt.

Die zukünftige Nutzung des Eiskellers (für Veranstaltungen) wird von großer Bedeutung für die Belebung des Areals sein. Konkretere Planung gibt es hier allerdings noch nicht.

### **BAUDETAIL**

#### **Einschätzungen -**

*von Heiko Behnisch und Georg Blüthner*

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

##### Stand Sanierungsarbeiten

Die Fassadensanierung der Alten Brauerei steht kurz vor dem Abschluss. Während einer kurzen Führung über das Gelände durch den verantwortlichen Architekten konnten sich die Anwesenden einen Überblick verschaffen.

Als aufwendig stellten sich die Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde und dem beauftragten Restaurator dar. Das liegt hauptsäch-

lich an den oft fehlenden oder schwer zu bestimmenden originalen Befunden als Grundlage für Restaurierung.

Aktuell wurde die Vertikalabdichtung des Kellergeschosses ausgeführt. Problematisch war aufgrund der noch nicht vorhandenen Planung für den Innenausbau die Festlegung von Eingangshöhen zum Hof.

Die Restaurierung der Gebäudeteile des Niederländischen Hofes befindet sich derzeit in Planung.

Aufgrund der Zerstörungen und anschließenden umfangreichen Umbauten und Reparaturen für den Betrieb der Brauerei besteht auch eine der großen Herausforderungen überhaupt in der Feststellung des historischen Bestandes. Die Planung orientiert sich dabei einerseits an der Interpretation historischer bildlicher Darstellungen und andererseits an der Analyse der Bausubstanz.

Auf dieser Grundlage wird dann mit den Beteiligten (Denkmalschutzbehörde, Restaurator, Bauherr (Stiftung / SIB Sachsen) eine Festlegung zur wiederherzustellenden Fassung getroffen. Dabei fließen natürlich auch Überlegungen zur künftigen Nutzbarkeit ein. Das betrifft unter anderem Die Lage der Geschossdecken, der Erschließung sowie auch der Terrasse zwischen den beiden Gebäudeteilen.



#### Nutzungskonzepte

Für die zukünftige Nutzung des Erdgeschosses der Alten Brauerei als Mikrobrauerei durch das „Cottbusser Brauhaus“ besteht grundsätzlich Konsens unter den Beteiligten.

Durch die Inhaber wurde während des Initiativeinsatzes das entwickelte Konzept für die Schaubrauerei ausführlich und sehr schlüssig erläutert. Für die Obergeschosse der Alten Brauerei sind noch keine Nutzungen festgelegt. Seitens Stadt und Stiftung wird eine Nutzung als „Summer School“ mit Räumlichkeiten für Workshops und temporäre Übernachtung erwogen. Bedarf besteht in Bad Muskau auch für klassische Ferienwohnungen. Diese Nutzung wird von den Fachgutachtern allerdings aufgrund der Lärmsensibilität kritisch hinterfragt.

Im Niederländischer Hof ist eine gastronomische Nutzung in enger Symbiose mit der Brauerei geplant.

Ungünstig ist in diesem Zusammenhang die vermutlich deutlich spätere Fertigstellung der Sanierung des Niederländischen Hofes.

Die zukünftige Nutzung des Eiskellers (Veranstaltungen) wird von großer Bedeutung für die Belebung des Areals sein. Eine konkretere Planung gibt es hier allerdings noch nicht.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

##### Abdichtung Kellergeschoss

Während der Ortsbesichtigung konnten den Arbeiten an der Vertikalabdichtung des Gebäudes zugesehen werden. In der Gebäudesanierung spielen diese Maßnahmen immer wieder eine große Rolle und bedürfen jedes Mal einer individuellen Kosten-Nutzen-Abwägung. Dem bauleitenden Architekten wurden daher in diesem Zusammenhang von den Teilnehmern auch gleich Fragen zur Planung und Ausführung gestellt.

Das Abdichtungskonzept wurde durch das Planungsbüro in Zusammenarbeit mit einem spezialisierten Sachverständigen erstellt und mit dem Bauherrn (SIB) abgestimmt. Das Gebäude besitzt Kelleraußenwände aus Ziegelmauerwerk mit einem Fundament aus Bruchstein.

Über dem Fundament war eine horizontale Abdichtung (Sägen) aufgrund des Bruchsteins nicht einfach möglich. Gleichzeitig wurde von einer geringen Wasserleitung durch den Naturstein ausgegangen. Die Kelleraußenwände wurden aufgegraben und werden vertikal auf das Fundament überlappend mit einer Bitumendickbeschichtung abgedichtet von außen abgedichtet. So wird das seitlich Eindringen von Feuchtigkeit als Hauptweg vermieden. Noch im Mauerwerk befindliche und in geringem Maße von unten aufsteigende Feuchtigkeit kann nun allerdings nur nach innen entweichen. Dazu sollte das Kellergeschoss möglichst unausgebaut und unverputzt bleiben. Gleichzeitig ist für eine gute Lüftung zu sorgen. Überlegenswert wäre zusätzlich noch die Anordnung einer Horizontalsperre (eventuell im Injektionsverfahren) unterhalb der Kellerdecke, um das Erdgeschoss vor gegebenenfalls in den Wänden von unten aufsteigender Feuchtigkeit zu schützen.

#### Konzept Mikrobrauerei

Besonders interessant war das langfristig angelegte Konzept für den Aufbau einer Schaubrauerei im historischen Brauereigebäude.

Die Inhaber besitzen die Markenrechte „Fürst Pückler“ für verschiedene Lebensmittel, so auch für Biere. Durch die Sanierung der alten Brauereigebäude ergibt sich die Möglichkeit das Brauwesen am historischen Ort wieder zu etablieren. Derzeit erfolgt der Aufbau der Marke sowie eines Vertriebsnetzes. Das Bier wird in vorhandenen Gewerberäumen bereits gebraut.

Die gesamte Logistik soll auch nach Einrichtung der Schaubrauerei dort verbleiben. Das gebraute Bier wird dann täglich (ca. 200 l) aus der Schaubrauerei abgefahren, sodass dort keine Lagerflächen etc. benötigt werden und auch keine störenden Lärmimmissionen zu erwarten sind. Dennoch soll dies von der Südseite her erfolgen, so dass der nördliche Hof zwischen dem historischen Brauereigebäude und dem Eiskeller frei von einem Anlieferungsverkehr bleibt.

Dafür ist eine neue Öffnung im Erdgeschoss der südlichen Fassade herzustellen. Dieser Eingriff sollte im Vorfeld geplant, mit der Denkmalpflege abgestimmt und durch diese auch so schriftlich bestätigt werden. Das Konzept der Brauereibetreiber sieht die vollständige Auslagerung von Events und Gastronomie an einen externen Betreiber (im Niederländischen Hof) vor. In der Schaubrauerei soll es lediglich Führungen geben.

## BAUPHYSIK

### Einschätzungen

von Ingo Andernach



#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Die Fassaden des Brauereigebäudes wurden zwischenzeitlich überarbeitet und es wurden Abdichtungsarbeiten im Sockelbereich durchgeführt. Die Hüllfläche des angrenzenden Gebäudeteils des ehemaligen Restaurants „Niederländischer Hof“ soll in einem weiteren Schritt saniert werden. An dem ehemaligen Eisspeicher sind bislang keine Maßnahmen erfolgt.

Für das ehemalige Brauereigebäude bestehen konkrete Pläne in dem/ den unteren Geschoss(en) einen kleinen (Schau-) Brauereibetrieb zu installieren. Die Nutzung der oberen Geschosse ist noch offen.

## 2) feuchteschutztechnische, energetische und konstruktive Fragestellung/Lösungsansätze:

Die Überarbeitung der Klinkerfassaden des Brauereigebäudes stellt eine Verbesserung bezüglich der Schlagregensituation der Außenwände dar. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass auf Grund der relativ hohen kapillaren Wasseraufnahme der verbauten Ziegel auch nach dieser Sanierung der Fassaden – zumindest zeitweise – ein erhöhter Feuchtegehalt des Außenmauerwerks vorliegt. Dies ist dann kein Problem, wenn die eintretende Feuchte das Mauerwerk wieder leicht (d.h. sowohl nach außen, als auch nach innen) verlassen kann. Auch sollten Feuchtebelastungen aus der Nutzung gering gehalten werden.

In den erfolgten Diskussionen wurde klar, dass der eigentliche Brauprozess in einem geschlossenen System erfolgt und daher mit keinem erhöhten Feuchteeintrag aus diesem in den Raum zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund stellt die Nutzung als (Schau-)Brauerei kein bauphysikalisches Problem dar.

Diskutiert wurden auch Nebenaspekte wie z.B. Hygienevorschriften für den Brauereibetrieb, die ggf. Auswirkungen auf bauphysikalische Aspekte haben können. So sollte verhindert werden, dass die Innenflächen der Außenwände mit Materialien belegt werden, die die Diffusion oder den kapillaren Wassertransport einschränken – dies wäre z.B. bei einem Fliesenbelag an den Innenflächen der Außenwände der Fall. Vor diesem Hintergrund wäre anzustreben die Außenwände innenseitig frei zu halten und die Brauereiprozesse im Zentrum des Gebäudes anzuordnen. Sofern eine maschinelle Belüftung der Brauräume erforderlich ist oder angedacht wird, sollte diese aus bauphysikalischer Sicht so ausgeführt werden, dass die (trockene) Zuluft entlang der Innenseiten der Außenwände eingebracht wird und die (feuchte) Abluft im Zentrum der Mitte des Raumes/Gebäudes abgesaugt wird.

Nach dem Verständnis des Verfassers wird bei dem Brauprozess neben Wärme (Erhitzung von Maische/Bierwürze) auch Kälte (Kühlen der Bierwürze, ggf. auch Kühlen des Raumes) benötigt.

Da das Gebäude auf Grund der Denkmalsituation auch perspektivisch nur einen geringen Dämmstandard haben wird, ist von einem relativ hohen, über weite Teile des Jahres vorhandenen Heizwärmebedarf auszugehen. Vor diesem Hintergrund ist es ggf. sinnvoll über eine Einbindung des Kältekreislaufes für den Brauprozess (und ggf. die Kühlung der Brauräume) in die Haustechnik des Gebäudes nachzudenken. Damit könnte die Abwärme aus der Kühlung (z.B. über eine Wärmepumpe) relativ einfach für die Beheizung des Gebäudes genutzt werden und so die Gesamteffizienz verbessert werden. Da prinzipiell auch Bestrebungen bestehen in dem ehemaligen „Niederländischer Hof“ wieder ein Restaurant zu etablieren, erscheint es sinnvoll auch dieses in anlagentechnische Überlegungen mit einzubinden. Wenn das Restaurant eine Vollküche erhält, ist vermutlich davon auszugehen, dass diese eine Lüftungsanlage erhalten muss. Ggf. wäre auch eine Lüftung des Gästeraums vorzusehen (je nach Belegungsdichte/Feuchteeintrag). Unter Umständen wären diese Lüftungen auch mit einer Kühlung zu versehen, die entsprechend in den Kühlkreislauf des Gebäudes eingebunden werden könnte, sodass deren Abwärme für die Wärmeversorgung anderer Bereiche nutzbar gemacht werden kann.

Eine detaillierte Betrachtung des energetischen Gesamtprozesses (ggf. auch über Förderungen des BAFA) wäre vor diesem Hintergrund zu empfehlen.





## BRANDSCHUTZ

### Einschätzungen

von Reinhard Eberl-Pacan

- Fortschreibung der Feststellungen zu den brandschutztechnischen Anforderungen
- Allgemeine Feststellungen zu den brandschutztechnischen Anforderungen

Das Hauptgebäude (Ehemalige Brauerei + Niederländischer Hof) weist eine historische Sichtmauerwerkfassade auf, welche die Anforderungen für diese Gebäudeklasse (GK 4 oder 5, je nach späterer Nutzung) erfüllt. Die bisher erfolgten Maßnahmen zur Fassadensanierung sind aus brandschutztechnischer Sicht als unproblematisch einzustufen. Es sind mehrere Zugänge in das Gebäude vorhanden. Inwieweit diese als erster und zweiter baulicher Rettungsweg dienen, hängt von den zukünftigen Nutzungseinheiten ab.

Für eine Nutzung des 5-geschossigen (ggf. einschließlich Dachgeschoss) Hauptgebäudes als Schau-Brauerei, Brauerei-Museum, Gastronomie, Veranstaltungen, Summer School, CoWorking ev. Wohnen etc. ist voraussichtlich eine komplette Neustrukturierung des Innenbereichs erforderlich. Hier müssen zum einen die Anforderungen an die Trennung erforderlicher Brandabschnitte, zum anderen die Notwendigkeit baulicher Rettungswege beachtet werden, die der aktuellen Sächsischen Bauordnung (SächsBO) entsprechen müssen. Eine genaue Bewertung und verbindliche Aussagen können erst basierend auf einer konkret vorliegenden Planung erfolgen.

An das kleinteilige, eingeschossige Nebengebäude (Eiskeller) bestehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Anforderungen. Durch das Vorhandensein mehrerer unmittelbarer Zugänge ins Freie sind diverse Nutzungen u.a. „Gesundheit und Wellness“ brandschutztechnisch unbedenklich.

## RECHT

### Einschätzungen

von Peter Sterzing

Der Gebäudekomplex befindet sich gut erreichbar an einer Hauptstraße in Bad Muskau, mit weiterem Grundstückszugang zu einem Teil des Parks. Der im Auftrag von Fürst Pückler errichtete Gebäudekomplex Brauerei mit Restauration an der Berliner Straße in Bad Muskau wurde 1845 als Ziegelsteinbauwerk fertiggestellt. Im zum Park ausgerichteten Gebäudeteil befand sich das Gasthaus „Niederländischer Hof“. Bis zur Enteignung wurde in der Brauerei alkoholhaltiges Bier, ab den 1960er Jahren bis 1974 noch Malzbier gebraut und alkoholfreie Getränke abgefüllt. Seit 1991 stehen die Gebäude leer.

Die Gebäude werden einer aufwendigen denkmalrechtlich gerechten Sanierung unterzogen. Bislang konnten nicht alle baulichen Fragestellungen gelöst werden, die Sanierung dauert an.

Folgende Nutzungsarten sind vorstellbar:

Schau-Brauereibetrieb durch die Cottbuser Brauhaus GmbH Fürst Pückler-Muskau mit Brauerei-Museum und Gastronomie, Veranstal-

tungen, Artist in Residence, CoWorking, Wohnnutzung in den oberen Geschossen + Gesundheits-Wellness.

Insbesondere die Nutzungsarten Gewerbe und Wohnen in unmittelbarer Nähe bzw. „übereinander“ sind konfliktrichtig, sowohl in tatsächlicher, als auch in rechtlicher Hinsicht.

Bei nur temporärer Vermietung als Wohnraum ist die Anwendung von Wohnungsmietrecht ausgeschlossen sein, was aufgrund der zahlreichen Schutzvorschriften für den Wohnungsmieter, für den Vermieter mit zahlreichen privatrechtlichen Obliegenheiten und Pflichten verbunden ist. Allerdings sind die Anforderungen des öffentlich-rechtlichen Baurechts für das Nebeneinander von Nutzungen wie die geplanten, z.B. Veranstaltungssaal und Wohnen, streng und mit zahlreichen Auflagen mit Blick auf Brandschutzvorschriften und Immissionen (Lärm) nicht weniger fordernd. Es ist verständlich, dass das Nebeneinander bestimmter Nutzungsarten zunächst als wünschenswert und praktisch erscheinen mag. Jedoch sind mit einem Potpourri verschiedenster Nutzungsarten letztlich hohe juristische Hürden, i.S.v. Auflagen und anzuwendender Vorschriften zu erwarten. Dies sollte bei den Planungen zwingend beachtet werden. Eventuell können nicht alle gewünschten Nutzungen „nebeneinander“ stattfinden.

## FINANZEN

### Einschätzungen

von Michael Köppl

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Die Gebäudehülle befindet sich gegenwärtig in der Sanierung.

Unter Federführung der Fürst Pückler Stiftung werden gegenwärtig Gespräche über eine Gesamtkonzeption geführt. Es gibt einen Interessenten, der in dem Gebäude eine „Schaubrauerei“ einrichten würde. Eine Nutzung für die oberen Stockwerke ist offen. Im ehemaligen niederländischen Hof könnte eine Gastwirtschaft betrieben werden.

Ergänzt werden könnte dies durch eine Nutzung des Eiskellers für balneologische Zwecke.

Für die Sanierung der Gebäudehülle sind Fördermittel bewilligt. Das Gebäude ist Bestandteil einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme und ist demnach Mitteln der Städtebauförderung zugänglich. Erst wenn die Gesamtkonzeption feststeht, kann konkret über Fördermittel und vor allem deren Höhe geredet werden.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Es kann bereits jetzt gesagt werden, dass die „Schaubrauerei“ Abwärme zur Verfügung stellen kann. Die energetische Versorgung des Gesamtkomplexes ist noch nicht geplant. Sie müsste Grund haften neu eingerichtet werden. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage ob nicht die angrenzenden Wohnblöcke, die in den neunziger Jahren gebaut wurden, sowie der Marktplatz und der Schlossbereich in einer energetische Quartierslösung gemeinsam betrachtet werden sollten. Eine zentrale Wärmeversorgung könnte erhebliche Vorteile für die einzelnen Grundstücke mit sich bringen. Eine solche Betrachtung würde von der KfW gefördert. Für die Umsetzung könnte es -für die Gemeinde kostenneutral- einen Investor geben. Es wird ein Gespräch zwischen dem potentiellen Investor, der Stadt und der Stiftung angeregt.



## KORNHAUS THALLWITZ



### 3.6.2 Kornhaus – Thallwitz

#### 1. INITIATIVEINSATZ am 05.08.2020

Der alte Kornspeicher im Dorf Thallwitz ist das konkret zu betrachtende Gebäude in der WAL-Kooperations-Bewerbung des Regionalmanagements Leipziger Muldenland, zu welcher auch die alte Brauerei in Colditz und die Kaffeerösterei in Grimma gehören. Der Zusammenschluss von kommunalen und privaten Akteuren aus drei Nachbargemeinden mit dem Ziel, leerstehende Gebäude gemeinsam kreativwirtschaftlich und niedragschwellig zu bewirtschaften, wurde bereits bei der WAL-Projektauswahl als überregional relevant bzw. beispielgebend bewertet.

Vor einem Spaziergang durch den Ort Thallwitz und dem Gebäude-rundgang präsentierten Studenten der Architekturfakultät der TU Dresden ihre Entwürfe für den Kornspeicher und die Kaffeerösterei. Das Gebäude in Thallwitz erscheint aufgrund seiner Abmessungen bzw. der Geschossaufteilung besonders geeignet für eine Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten. Dank der vorgestellten Planungsgrundlage konnte das Aktivierungskonzept in Thallwitz vor dem Hintergrund denkmalpflegerischer Anforderungen und einer wirtschaftlichen Nutzung bereits konkret diskutiert werden. Insbesondere die sowohl nutzungstechnischen als auch bauphysikalischen Vorteile eines Laubengangsystems hinter der denkmalgeschützten Straßenfassade des historischen Kornspeichers wurden detailliert herausgearbeitet.

#### Zwischenfazit:

Im Ergebnis der konstruktiven Gesprächsrunde entschieden sich Bürgermeister und Kommune dafür, den engagierten studentischen Verfasser mit einer entsprechenden Überarbeitung seines Entwurfs zu beauftragen.

Von der anwesenden Bauamtsleiterin aus Colditz wurde mitgeteilt, das seitens der Kommune Interesse daran besteht, ebenfalls als separat und konkret zu betrachtendes Sonderprojekt mit Eigenanteil in die WAL-Begleitforschung aufgenommen zu werden.

Beide Zwischenergebnisse werden vom WAL-Teams besonders positiv bewertet.

## BAUDETAIL

### Einschätzung

von Georg Blüthner

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Bei dem ehemaligen Kornlagerhaus aus dem 17. Jahrhundert handelt es sich um ein 3-geschossiges nichtunterkellertes Gebäude mit ziegelgedecktem Satteldach.

Das Gebäude in der DDR als Lager genutzt und stand die letzten 40 Jahre leer.

Das Grundstück ist nicht viel größer als die Gebäudegrundfläche, grenzt aber auf der straßenabgewandten Seite direkt an eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz an.

Das Erdgeschoss besitzt massive Außenwände aus Bruchsteinmauerwerk. In den Obergeschossen bestehen die Außenwände aus einer Fachwerkkonstruktion mit vorgesetzter dünner Mauerwerksschale (12 bis 24 cm). Die Fassaden sind komplett verputzt. Sowohl der Putz als auch das Mauerwerk sind teilweise stark geschädigt und sanierungsbedürftig. Alle Decken und der Boden des Erdgeschosses sind als Holzbalkenkonstruktionen mit Dielung ausgeführt. Die Abmessungen der Balken sind für die hohen Lasten des Kornspeichers ausgelegt. Die Raumhöhen der Geschosse sind aufgrund der historischen Nutzung gering aber nutzbar. Durch die Holzbalken-Tragkonstruktion wird das Gebäude in Querrichtung statisch in 7 Achsen mit jeweils einer Mittelstütze und Aussteifung über Kopfbänder zusammen mit einer zusätzlichen Holzbalkenlage geteilt. Augenscheinlich sind Hinweise auf alten oder sogar aktuellen Schädlingsbefall in den Holzbauteilen vorhanden. Das Dachgeschoss ist durch eine Kehlbalkenlage zweigeteilt. Die Dachdeckung wurde 1991 saniert.

Die Grundrisse sind nicht unterteilt und weisen eine Fläche von je ca. 275 m<sup>2</sup> auf. In der Nordwestecke befindet sich eine offene innere Treppenanlage zur Erschließung der Geschosse.

Über eine Zusammenarbeit der Gemeinde als Eigentümer mit der Technischen Universität Dresden wurde bereits ein studentischer Entwurf zum Umbau für eine COLIVING-Nutzung erarbeitet.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

##### Nutzungskonzept

Grundlage für den studentischen Entwurf ist ein klar definiertes Nutzungskonzept für COLIVING – Wohnen und (kreativwirtschaftliches) Arbeiten im ländlichen Raum. Dieses Konzept ist insbesondere mit Blick auf die nahe Großstadt Leipzig als tragfähig zu bewerten. Verstärkend kommen zu erwartende Impulse und Synergien für die wirtschaftliche und demografische Entwicklung der Gemeinde hinzu.

##### studentischer Entwurf

Die Idee, über die Kooperation mit einer Universität über einen studentischen Entwurf eine konkrete Diskussionsgrundlage für die Umsetzung des Projektes zu bekommen ist vorbildhaft. Neben dem allgemeinen Erkenntnisgewinn und der Nutzung des kreativen studentischen Potentials für die Gemeinde können sich in einer Win-win-situation die Studenten an einer realen Aufgabe erproben und entsprechende Erfahrungen sammeln.







#### Diskussion des vorliegenden Entwurfes

##### – niedrigschwelliger Ansatz:

Entsprechend dem niedrigschwelligen Ansatz sollten Eingriffe in die bestehende Baukonstruktion immer einer kritischen Kosten-Nutzen-Abwägung unterworfen werden. Für das vorliegende Gebäude sind dabei folgende Gedanken zu berücksichtigen:

Die im Entwurf geplante innere Schale an der Außenwand ist zu hinterfragen. Günstiger wären Raum-in-Raum-Lösungen oder eine klimatische Zwischenraumschicht an der Fassade.

Ebenso ungünstig sind die umfangreichen Änderungen an den Fensteröffnungen. In Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde könnten partielle große Öffnungen auf der Gartenseite (Loggien / Balkone trotz Nordausrichtung) bei gleichzeitigem Erhalt der historischen kleinen Öffnungen an anderer Stelle das historische Erscheinungsbild wahren und Baukosten für kleinteilige Eingriffe in die Außenwände sparen.

##### – Bezug zum Außenraum

Steht man vor Ort, vermisst man leider jeglichen Außenraumbezug des Entwurfes. Gerade für ein potentielles Nutzerklientel im ländlichen Bereich spielt das aber eine große Rolle. Denkbar wären großzügige Balkone/Terrassen auf der Gartenseite, über die auch ein 2. Rettungsweg zu realisieren wäre. Die Nordausrichtung der Gartenseite ist dabei zwar ungünstig, spielt aber nicht die entscheidende Rolle.

##### – Erschließung / Kerne:

Das zentrale neue Treppenhaus sollte an der Außenwand liegen (Brandschutz / Lüftung). Um in die vorhandene Konstruktion nicht zu oft einzugreifen, sollten die haustechnischen Installation direkt beidseitig des neuen Kerns angeordnet werden.

##### – Flächenausnutzung / Ausbaubereiche

Das Raumangebot der historischen Gebäude ist meist großzügig bei einem niedrigen Kaufpreis für die vorhandene Bausubstanz. Es ist also immer kritisch unter dem Maßstab des niedrigschwelligen Ansatzes zu abwägen, bis zu welchem Aufwand der Ausbau von Flächen sinnvoll ist. Im vorliegenden Fall betrifft das z.B. eindeutig das zweite Dachgeschoss mit den erforderlichen Gaupen etc.

##### – Außenwand

Die bestehende Außenwand (Fachwerkkonstruktion mit dünner Ziegelschicht) sollte aus bauphysikalischen und baukonstruktiven Gründen möglichst im Bestand verbleiben. Als Lösung bietet sich die Schaffung einer zurückgesetzten zweiten thermischen Fassade an.

##### – Schallschutz

Die vorhandenen Deckenkonstruktionen weisen keinerlei Schallschutz auf. Um den Aufwand für notwendige Ertüchtigungen insbesondere der Decken gering zu halten ist der horizontalen und vertikalen Verteilung von Nutzungen im Gebäude besonderes Augenmerk zu schenken.

#### Beantwortung Fragen/Problemkatalog zum Initiativeinsatz

##### – detailliertes Gutachten zur Bausubstanz

Die bestehende Holzkonstruktion ist durch einen Holzschutzgutachter zu bewerten. Augenscheinlich sind Spuren von altem oder sogar aktiven Schädlingsbefall (Holzbock) vorhanden.

##### – detailliertes Gutachten zu statischen Elementen

Im Zuge der weiteren Planungen ist ein Statiker hinzuziehen. Er

kann die Bauteile im Hinblick auf geplante Maßnahmen bewerten und Aussagen zur Auswahl der baukonstruktiven Eingriffe bezüglich deren Kostenaufwand treffen.

Aufgrund der historische hohen Lasten im Gebäude und der geplanten zusätzlichen Aussteifung durch einen neuen Erschließungskern ist davon auszugehen, dass die unteren Querbalken entfernt werden können.

- mögliche schalldämmende Deckensysteme  
Grundsätzlich wird eine Schalldämmung erreicht durch einerseits eine hohe Masse der Konstruktion (Betondecken) und andererseits eine Entkopplung der Bauteile (Trockenbauvorsatzschalen). Als Deckenkonstruktionen kommt auch Holz-Beton-Verbunddecke in Frage. Eine dünne bewehrte Betondeckenplatte wird mittels Bolzen mit den Holzbalken verbunden. So kann Masse eingebracht werden, welche die Balken nicht zusätzlich belastet sondern statisch mitträgt. Eine andere Möglichkeit ist das Einbauen von schwerer Mineralwolle zwischen den Balken.
- Veränderung Bestandsfassade  
Kleinteilige Veränderungen in der Bestandsfassade sollten vermieden werden. Aufgrund der notwendigen vielen nah beieinander liegenden Abbrüche und Stürze würde von der Fassade nicht viel Substanz übrigbleiben. Besser ist es partiell großflächige neue Öffnungen zur Belichtung zu schaffen und andere Bereiche unverändert zu lassen. Diese Herangehensweise ist sicher auch der Denkmalschutzbehörde vermittelbar.
- Barrierearmut  
Im vorliegenden Fall sollten die Maßnahmen auf die Erreichbarkeit des Erdgeschosses beschränkt werden. Hier sollte dann auch barrierefreie Sanitäranlagen angeordnet werden.

## BAUPHYSIK

### Einschätzungen

von Ingo Andernach

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Das Kornhaus in Thallwitz ist das einzige verbliebene Gebäude eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. Das Gebäude aus dem 17. Jahrhundert hat überwiegend eine tragende Holzkonstruktion mit vorgemauertem Außenschale aus dünnem (1 Stein starkem) Ziegelmauerwerk. Die Öffnungen in der Fassade sind – der ehemaligen Nutzung entsprechend – relativ klein und nicht verglast, da sie der Durchlüftung dienen sollten. Das Außenmauerwerk des Erdgeschosses besteht teilweise aus Naturstein-/Bruchsteinmauerwerk. Das Gebäude ist seit ca. 30 Jahren nicht mehr in Nutzung. Die Grundsubstanz des Gebäudes ist – da das Dach in einem guten Zustand ist und vor ca. 30 Jahren saniert wurde – in einem guten Zustand. Der Schlagregenschutz der Fassade ist zu großen Teilen nicht mehr gegeben, da der Putz fehlt oder abgängig ist. Vereinzelt weist die Holzkonstruktion Schädigungen auf. Verwendbare Heizungs- oder Anlagentechnik ist nicht vorhanden. Das Gebäude wurde bisher offensichtlich auch noch nicht beheizt. Es ist geplant dem Gebäude eine neue Nutzung für Kreativwirtschaft und Wohnen zukommen zu lassen.



## 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Die dünnen Außenwände aus Ziegelmauerwerk weisen schlechte Dämmeigenschaften auf, die den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108 Teil 2 deutlich nicht erfüllen. Ein Grundfrage wird daher sein, wie mit diesem Problem umgegangen werden soll bzw. kann. Prinzipiell werden dabei zwei Herangehensweisen als möglich betrachtet. Welche sinnvoller ist, hängt auch davon ab, welchen Stellenwert einzelne Konstruktionen des Gebäudes haben.

Liegt das Augenmerk auf dem äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes und soll dieses nicht geändert werden, ist die Ausbildung einer Haus-in-Haus-Konstruktion ein sinnvoller Ansatz. Ist insbesondere die Holzkonstruktion von hohem Wert und soll weitgehend unangetastet erhalten bleiben, ist eine dämmtechnische Verbesserung der Außenwand vorzuziehen.

### a) Dämmtechnische Verbesserung der Außenwand

Auf Grund der gegebenen Konstruktion ist eine innenseitige Dämmung der Außenwände auf ein Niveau, das feuchteschutztechnische Probleme weitgehend ausschließt, konstruktiv kaum umsetzbar.

Um diese Anforderungen zu erfüllen, wäre außenseitig z.B. ein ca. 80mm starker Dämmputz ( $\lambda = 0,09 \text{ W/mK}$ ) + Oberputz aufzubringen. Ein WDVS-System (auf Basis von Mineralwolle mit  $\lambda = 0,035 \text{ W/mK}$ ) müsste dafür mindestens eine Dämmstärke von ca. 40mm aufweisen. Der Vollständigkeit halber sei noch darauf hingewiesen, dass es auch (teurere) mineralische Hochleistungsdämmstoffe / Dämmputze auf Basis von Aerogel gibt, die eine Halbierung der Aufbaustärken ermöglichen würden (ca. 40mm Dämmputz + Oberputz oder 20mm Aerogel-WDVS-Dämmstoff + Oberputz).

Im Zusammenspiel mit Fenstern, die an Stelle der vorhandenen Lüftungsöffnungen eingebaut werden, würde so eine geschlossene thermische Hülle entstehen, die es ermöglicht die Innenansicht der Außenwände im Bestand zu belassen. Die komplette Innere Konstruktion könnte damit aus Sicht der thermischen Bauphysik im Bestand erhalten werden.

### b) Haus in Haus – Konstruktion

Bei dieser Variante wird die thermische Hülle der neuen Räume / Nutzungen komplett durch eine im Gebäude befindliche neue Konstruktion gebildet. Diese kann eine hohe dämmtechnische Qualität aufweisen – allerdings erfolgen ggf. Eingriffe in die bestehende Holzkonstruktion. Der Raum zwischen den neuen Räumen / Nutzungen und der bestehenden Außenwandkonstruktion sollte in diesem Fall ausreichend groß bemessen sein um eine gute Durchlüftung zu gewährleisten. Möglich wäre z.B. auch die Erschließung der Geschosse in diese (unbeheizten) Bereich zu legen.

Anzustreben wäre in diesem Fall außerdem, dass die beheizten, neuen Räume / Nutzungen ihre Zuluft aus den unbeheizten Zwischenräumen erhalten, ihre Abluft aber direkt an die Außenluft abgeben (z.B. über Abluftleitungen mit Abluftventilatoren über Dach) um so die feuchtetchnischen Belastungen der bestehenden Außenwände gering zu halten.



Das Dachgeschoss sollte unausgebaut bleiben, da der Ausbau viele bauphysikalische Problempunkte mit sich bringt.

## BRANDSCHUTZ

### Einschätzungen

von Reinhard Eberl-Pacan

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

- Ehemaliger Kornspeicher und Dorfgemeinschaftshaus
- Baujahr: 17. Jhd.
- Nutzung (geplant): Wohnungen (u.a. Clusterwohnungen), Gemeinschaftsbereiche, CoWorking + Werkstatt
- Grundstücksfläche: 346 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 1080 m<sup>2</sup>
- Eigentümer: Kommunal
- Betreiber (geplant): Kommunal
- Anteil KW (geplant): 40%
- Anteil Wohnen (geplant): 60%

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Das Gebäude (Ehemaliger Kornspeicher) ist mit einer Höhe von >13 m (oberster Fußboden des Geschosses in dem Aufenthaltsräume möglich sind) nach der aktuellen Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in die Gebäudeklasse (GK) 5 einzustufen. Die tragende und aussteifende Holzkonstruktion sowie die vorhandenen Geschossdecken erreichen jedoch – selbst bei niederschwelliger Ertüchtigung – maximal einen Feuerwiderstand von ca. 30 Minuten (feuerhemmend). Bei dem geplanten Ausbau des Gebäudes über eine Höhe von 7 m (Fußboden oberste Ebene mit Aufenthaltsräumen) hinaus, sind die dann erforderlichen tragenden und raumabschließenden Bauteile mit einem höheren Feuerwiderstand als 30 Minuten nur mit einem hohen Aufwand zu ertüchtigen. Die Anforderungen aus der GK 3 ( $\leq 7$  m oberster Fußboden) können sowohl im Bestand als auch bei zukünftiger Nutzung weitestgehend erfüllt werden. Ebenso kann die Rettungswegführung über die tragbaren Leitern der Feuerwehr bis zu dieser Höhe flexibel sowohl von der Straßen- als auch von der Gartenseite dargestellt werden (notwendige Fensteröffnung je Wohnung/Nutzungseinheit 0,90\*1,20 m) Grundsätzlich – spätestens jedoch bei einer Höhe >7 m – sollte jedoch auch ein zweiter baulicher Rettungsweg in Erwägung gezogen werden. Ggf. kann dieser Weg („öffentliche“ Treppen oder Außentreppen in Pufferzone) auch als Kommunikationsfläche dienen.



## RECHT

### Einschätzungen

von Peter Sterzing

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges Kornhaus, einem dreistöckigen Massivbau im Ortskern. Das Gebäude steht im Eigentum der Gemeinde und seit 30 Jahren leer.

Es ist die Umnutzung des Gebäudes geplant. Hierbei sollen sowohl Wohnräume entstehen, als auch Gewerbeflächen bzw. ein Co-working-Space. Dabei sollen für die Nutzer auch Gemeinschaftsflächen mit einer Küche und einem Werkstatttraum entstehen. Ziel ist das Zurverfügungstellen für die Dorfgemeinschaft zur kulturellen Nutzung, aber auch als Ort der Kreativwirtschaft. Die Umnutzung bedarf der Ge-



nehmung nach SächsBO. Als eine - überwindbare - Hürde im Rahmen eines zukünftigen Bauantrages erweist sich der Denkmalschutz. Die bauliche Situation wird nicht vollständig erhalten bleiben können, wenn das Gebäude umgenutzt werden soll. Ohne Umnutzung bleibt es beim Leerstand und ggfs. dem Verfall des dann unwirtschaftlichen Gebäudes.

2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

1. Denkmalschutz

Die Frage des Erhalts der Fassade muss mit dem Denkmalschutz geklärt werden. Insbesondere die Struktur zur Straße soll nach den Vorstellungen des Amtes für Denkmalpflege erhalten bleiben.

Die Gestaltung der Fassade sollte vor der Bauantragstellung hinsichtlich der Umnutzung geklärt werden, da sonst eine deutliche Verzögerung bei der Bearbeitung oder gar eine Ablehnung des Antrages auf Umnutzung zu erwarten sein könnte.

2. Welche Rechtsform eignet sich für den Betrieb des Gebäude, wenn die Gemeinde der Eigentümer bleibt ?

Als eine der vorzugswürdigen Varianten kommt die Gründung einer Betreiber- Gesellschaft in Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder sogar einer gemeinnützigen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Betracht. Vor allem unter dem Gesichtspunkt der Generierung von Fördergeldern und sonstigen Fördermaßnahmen kommt eine solche Gestaltung in Betracht. Die Gemeinde könnte der (Mehrheits-)Gesellschafter bleiben, die Beteiligung Dritter könnte gewährleistet werden.

Letztlich kommt es auf das konkrete Betreiberkonzept und die Nutzung an. Eine Betreibergesellschaft in Form einer GmbH bzw. Verwaltung in dieser Rechtsform eignet sich sowohl für einen öffentlich-rechtlichen Eigentümer, als auch für einen privaten Eigentümer.

3. Sind Mietshäusersyndikate oder ähnliche Konstrukte eine Möglichkeit der Finanzierung des Projekts?

Wenn die Gemeinde der Eigentümer des Grundstücks bleiben soll, eignen sich diese Form der Finanzierung nicht.

Soll ein privater Betreiber /Eigentümer das Grundstück übernehmen, kommt es auf dessen Konzept des Betriebs, der Nutzung und der geplanten Eigentümerstruktur an. Dazu gibt es bisher keinerlei konkreten Aussagen, so dass sich Spekulationen dazu verbieten, da Aussagen nur vage und im Konjunktiv getroffen werden können.

## FINANZEN

### Einschätzungen - Finanzen

von Michael Köppl

1) Gebäudesteckbrief/Situation:

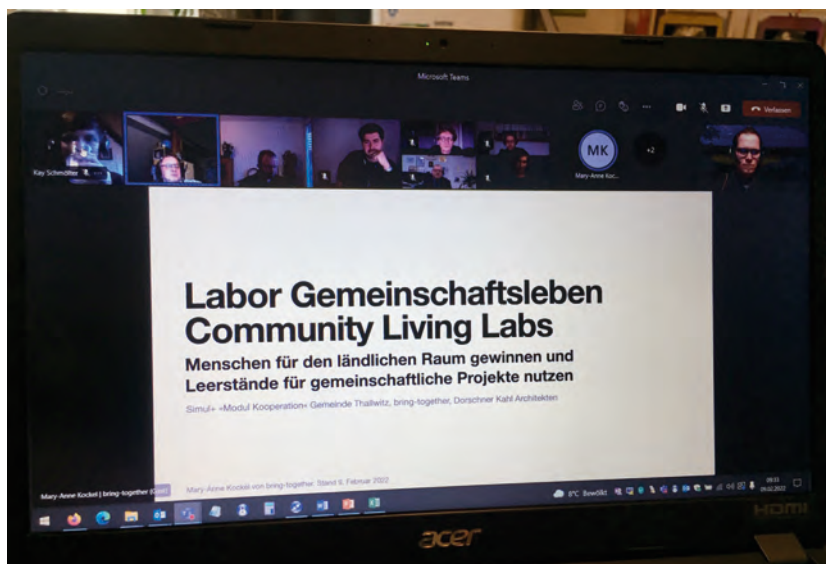
Sowohl hinsichtlich der gebäudeseitigen Anforderungen wie aber auch der künftigen Nutzungen sind bisher verschiedene Varianten offen.

2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Zu der organisatorischen Gestaltung ist aber bereits jetzt anmerken: Günstig erscheint die Durchführung des Projektes durch die Gemeinde.

Dies zunächst schlicht deshalb, weil die Gemeinde am ehesten Fördermittel bekommt. Hier bietet sich zum Beispiel das Programm KSP der Städtebauförderung an. Gegebenenfalls – jeweils nach Nutzungskonzept – könnte sogar eine Kumulierung verschiedener Förderungen in Betracht kommen, wodurch ein höherer Fördersatz erreichbar wäre. Als Organisationsform denkbar wäre eine Kapitalgesellschaft (zum Beispiel GmbH), welche auf die Aufnahme neuer Gesellschafter ausgerichtet werden sollte. Damit gäbe es die Option, dass die Gemeinde sich mittelfristig aus diesem Projekt ausklinkt und es in private Regie überführen kann. Für die Förderung selbst sollte der Weg vermieden werden, einzelne Teile über jeweils verschiedene Förderprogramme zu finanzieren. Die Trennung der Bauteile und Baukosten jeweils den Förderprogrammen zugeordnet birgt erfahrungsgemäß erhebliche Probleme.

## 2. INITIATIVEINSATZ am 09.02.2022



Ziel des diesmal leider nur Online stattfindenden Einsatzes, war die Entwicklung von innovativen, aber praktikablen Nutzungsideen für Leerstände im Leipziger Muldenland, am Beispiel des Kornhauses in Thallwitz.

(...) Im aktuellen, zweiten Initiativeinsatz stand vor allem die Betrachtung der potentiellen Nutzer\*innen für das Konzept eines sogenannten Coliving-Ortes im Mittelpunkt, also eines Ortes in dem die Bewohner\*innen in kleineren Wohneinheiten leben und Gemeinschaftsräume sowie Arbeitsräume („Coworking“) miteinander und mit der Dorfgemeinschaft teilen. (...)

Mit den Hinweisen zur Architektur des Hauses aus dem ersten Initiativeinsatz und der Betrachtung der zukünftigen Nutzer\*innen des Hauses im zweiten Initiativeinsatz, verfügen die Verantwortlichen nun über ein gutes Werkzeugset zur weiteren Entwicklung des historischen und in der Gemeinde bedeutsamen Gebäudes.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Text von Kay Schmölter, Regionalmanagement Muldenland

## BAUDETAIL

### Einschätzungen

von Georg Blüthner

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

##### Projektstatus

Bereits zum 1. Initiativeinsatz wurde ein von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit TU Dresden initiiertes studentischer Entwurf zur Umnutzung des Kornhauses vorgestellt.

Zusammen mit der Netzwerk-Plattform für gemeinschaftliches Wohnen bring-together.de und Dorschner Kahl Architekten wurde ein Konzept erarbeitet, für dessen Weiterentwicklung aktuell ein Förderantrag für das simul+ Programm gestellt wurde.

Das Projekt befindet sich weiter im Status der Suche der passenden Zielgruppe, welche anschließend die bauliche Umsetzung definiert.

Diese Suche erfolgt auf sehr konkrete und kreative Weise. Durch die plastischen Visualisierungen der erarbeiteten Konzepte können potentielle Nutzer sehr direkt angesprochen werden.

Mögliche Zielgruppen werden sehr systematisch hinsichtlich ihrer Bedürfnisse und Potentiale analysiert.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

##### Mögliche Nutzerclientel

Anliegen im Hauptteil des Initiativeinsatzes war die Charakterisierung von potentiellen Zielgruppen für Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum (konkret im Leipziger Muldenland). Dazu war von Herrn Schmölter (Regionalmanagement) eine digitale Vorlage (mural.co) vorbereitet worden.

Durch die Beteiligten mit Ihren unterschiedlichen Hintergründen konnten vielfältige Beschreibungen der Ansprüche, Motive sowie Ziele und Abhängigkeiten mehrerer definierter Zielgruppen zusammengetragen werden. Durch das Regionalmanagement sollen diese Informationen weiter ausgewertet und verwendet werden.

##### Städtebauliche und nachbarschaftliche Aspekte neuer Nutzungen im ländlichen Raum

Aus Sicht des Architekten sind folgende städtebaulichen Aspekte aus der Diskussion von besonderem Interesse:

Beim Zuzug neuer Bevölkerungsgruppen kommt einer guten räumliche Durchmischung in den Ortschaften eine wichtige Funktion zu. Latent bestehende Vorbehalte der unterschiedlichen „alten“ und „neuen“ Bewohner gegeneinander lassen sich am besten durch direkte Nachbarschaft auflösen.

Man muss mit seinem direkten Nachbar ins Gespräch kommen. Problematisch ist die Bildung homogener Enklaven (Neubaugebiet am Ortsrand) von zugezogenen Menschen mit vielleicht sogar anderem sozialen Hintergrund.

Alteingesessene Bewohner haben darüberhinaus ein großes Interesse daran, dass vorhandene Bausubstanz nicht weiter verfällt und wieder einer Nutzung zugeführt wird.

In Thallwitz wurde dieses Problem erkannt und somit die Ausweisung von größeren Baugebieten am Ortsrand bisher absichtsvoll vermieden.



## BAUPHYSIK

### Einschätzungen

von Ingo Andernach

Im Zuge des 2. Initiativeinsatzes (online) zur Entwicklung des Kornhauses in Thallwitz wurde über potentielle Nutzergruppen und deren Bedürfnisse diskutiert.

Aus der Art der Nutzung sind sowohl unmittelbar, als auch mittelbar Auswirkungen auf die thermische Bauphysik und energetische Konzepte zu erwarten. Beispielhaft zu nennen wäre:

- Die Art der Nutzung (Belegungsdichte / Funktion der Räume) ist von hoher Bedeutung für den klimabedingten Feuchteschutz und in Folge dessen auf die Anforderungen an die Außenbauteile und/oder an die Lüftung des Gebäudes.
- Unterschiedliche Verantwortlichkeiten bei Nutzungskonzepten führen zu unterschiedlichen Anforderungen an die Anlagentechnik (muss z.B. eine Lüftung / Heizung unabhängig vom Nutzer funktionieren, weil es keine geklärten Verantwortlichkeiten gibt, z.B. bei Co-Living?)
- Es sollten frühzeitig Auswirkungen von Nutzungsmodellen auf eine ggf. sinnvolle Nutzung dezentraler Kraft-Wärme-Kopplung (bestenfalls in Kombination mit lokaler Biomasse) und PV betrachtet werden. Die Art der Nutzung kann hier neben (steuer)rechtlichen Konsequenzen auch Auswirkungen auf die erforderliche Anlagentechnik haben (Mess- und Abrechnungssysteme für produzierte Wärme und Strom – auch für Mobilität)



## BRANDSCHUTZ

### Einschätzungen

von Lukas Brösel

Der Termin fand virtuell im Rahmen einer Videokonferenz statt, sodass keine Ortbegehung möglich war.

Es wurden Zwischenstände des Projektes vorgestellt und in großer Runde verschiedene Profile der verschiedenen zukünftigen Nutzer als interaktiver Workshop erarbeitet.

Aus Brandschutzsicht ergaben sich hier kaum besondere Anforderungen, da im Allgemeinen davon ausgegangen werden kann, dass Nutzer jederzeit in der Lage sind, sich selbständig zu retten. Dies wird z.B. dadurch gewährleistet, dass in Wohnungen gemäß der Sächsischen Bauordnung Rauchwarnmelder vorzusehen sind, die auch schlafende Bewohner frühzeitig alarmieren. Für andere Nutzungsprofile z.B. Büros oder Werkstätten sind im Baurecht ähnliche Maßnahmen vorgesehen, sodass prinzipiell keine Bedenken gegen eine bestimmte Nutzergruppe bestehen.

Lediglich bei mobilitätseingeschränkten Personen, die die Obergeschosse nutzen sollen, muss im Besonderen an die Planung der Rettungswege gedacht werden. Diese Nutzergruppe kann, abhängig von der Art und Schwere der Einschränkung, ggf. nicht über Rettungsgeräte der Feuerwehr (Steckleiter, Drehleiter) gerettet werden, sodass auch der zweite Rettungsweg baulich zu realisieren ist.

Zusätzlich muss frühzeitig geklärt werden, ob Art und Schwere der Einschränkung so-gar die Nutzung von Treppen als erstem Rettungsweg unmöglich machen.





In o.g. Fällen sind entweder spezielle Rettungswegkonzepte erforderlich oder es ist planerisch festzulegen, dass in den Obergeschossen keine dezidierte Nutzung durch mobilitätseingeschränkte Personen vorgesehen wird.

Aus allgemein zugänglich Informationen konnte während des Termins noch festgestellt werden, dass in Thallwitz und den umliegenden Gemeinden mehrere Freiwillige Feuerwehren existieren. Es kann somit von einer sehr guten Erreichbarkeit und einem zügigen Löschen- und Rettungsangriff durch die Kräfte der Feuerwehr ausgegangen werden.

- Freiwillige Feuerwehr Thallwitz: 500 m bzw. ca. 2 min Entfernung
- Freiwillige Feuerwehr Ortsteil Böhlitz: 4,8 km bzw. 7 min Fahrzeit
- Freiwillige Feuerwehr Ortsteil Röcknitz-Zwochau: 7,5 km bzw. 10 min

## FINANZEN

### Einschätzungen

von Michael Köppl

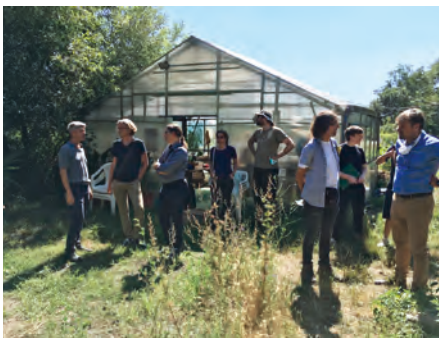
Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Beantragung von Fördermitteln ein klares Konzept voraussetzt, welches auch eine wirtschaftliche Betrachtung zum Gegenstand hat. Dies bedeutet, dass die Zielgruppe im Vorfeld jeglicher baulicher Tätigkeiten (und der Beantragung von investiven Förderungen) festgelegt werden muss.

Dies gilt erst recht, wenn privates Kapital (von Nutzern) mit eingebracht werden soll.

Sollte eine genossenschaftliche Organisation gewünscht sein, wird der Gemeinde die zur Verfügungstellung entsprechender Mustervereinbarungen in Aussicht gestellt.



## KULTURBAHNHOF BAD DÜBEN



### 3.6.3 Kulturbahnhof Bad Düben

#### 1. INITIATIVEINSATZ am 06.08.2020

Das ehemalige Bahnhofsgebäude in Bad Düben befindet sich in Privatbesitz und wird aktuell von einem Verein für verschiedene Veranstaltungen, z.B. kleine Konzerte, und als Werkstatt genutzt. Mit Blick auf den ehemaligen Grundstückseigentümer Deutsche Bahn wird sich bereits in der Dokumentation von Grundstückserwerb und Bewirtschaftung in unmittelbarer Nachbarschaft einer DB-Gleisanlage eine übergeordnete bzw. beispielgebende Relevanz des Projekts zeigen: Nicht nur in Sachsen sind zahlreiche historische Bahnhöfe ungenutzt bzw. dem Verfall preisgegeben. Hier nicht nur belastbare Wege zu Gebäudeerhalt und Reaktivierung, sondern auch die sehr speziellen Hürden mit rechtlich kommentierten Lösungsansätzen aufzuzeigen, ist ein Ziel der Begleitforschung.

Da ausgewählte Räume im Gebäude bereits niedrigschwellig genutzt werden, konnten auch die Fachgespräche nach dem Rundgang direkt im ehemaligen Bahnhofs-Wartesaal stattfinden.

Die bereits intensive Kooperation zwischen Bahnhofsbetreibern und dem Verein Dübener Heide e.V., der die angrenzenden ehemaligen Bahnwirtschaftsflächen als Gemeinschaftsgarten betreibt, werden als besonderes Alleinstellungsmerkmal positiv bewertet.

#### Zwischenfazit:

Den engagierten Betreibern, welche nach weiteren Nutzungskonzepten suchen, wurde hier eine Nutzungs-Fokussierung sowie die schrittweise Erschließung bzw. Beräumung weiterer Räume empfohlen. Gerade die im ländlichen Raum angestrebte Kombination von Wohnen und Arbeiten, für welche der Bahnhof aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Mischstruktur sehr gut geeignet ist, macht konkrete Nutzungsentscheidungen auch nach dem Ausschlussprinzip unumgänglich.

Ebenfalls positiv beurteilt wurde die aktive und konstruktive Teilnahme am Initiativeinsatz seitens der zuständigen Vertreterin der Denkmalpflege, mit welcher konkrete Maßnahmen wie Photovoltaikanlagen auf Dächern denkmalgeschützter Gebäude diskutiert werden konnten.

Seitens des WAL-Teams wurde noch zum Initiativeinsatz vor Ort der persönliche Kontakt zur Bürgermeisterin von Bad Düben hergestellt, um für die kommunale Unterstützung des Bahnhofprojekts zu werben.

## BAUDETAIL

### Einschätzungen

von Georg Blüthner

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Bei dem ehemaligen Bahnhofsgebäude von 1894 handelt es sich um einen bauzeitgemäß soliden 1- bis 2-geschossigen Klinkerbau mit ziegelgedecktem Satteldach.

Im Erdgeschoss befinden sich zentral die ehemalige Empfangshalle und der Wartesaal. Mit den angeschlossenen kleinteiligen Nebenräumen eignet sich der historische Saal gut für verschiedenste Arten von Veranstaltungen oder auch als Ausstellungsraum oder Atelier.

Im Obergeschoss befinden sich kleinteilige, ehemalige Dienstwohnungen. Diese Räumlichkeiten lassen sich baulich entsprechend den Vorstellungen der Eigentümer wieder gut als Wohnungen nutzen - auch temporär zur Übernachtung für Veranstaltungsgäste. Weiterhin kommt aufgrund der Raumstruktur aber natürlich auch eine Büronutzung in Frage.

Der Dachboden ist nicht ausgebaut. Entsprechend des niedrigheligen Ansatzes ist ein nachträglicher Ausbau auch nicht zu empfehlen. Die Konstruktion ist aber auf Schäden durch die defekte Dachdeckung zu prüfen und gegebenenfalls zu reparieren. Eine Weiternutzung als unbeheiztes Lager (klassischer Dachboden) bietet sich an.

Der seitlich angebaute ehemalige Güterschuppen ist ebenfalls massiv in Klinkerbauweise, jedoch mit einem flachgeneigten Dach mit Bitumendeckung errichtet worden. Momentan als Lager (für die Firma des Eigentümers) genutzt, eignet sich dieser hohe Raum auch gut für die Nutzung als maximal niedrig beheiztes Atelier (Skulpturen) oder Werkstatt.

Gleisseitig befindet sich ein weiterer Anbau mit der teilweise erhaltenen Stellwerksbank. Vielleicht ist eine Nutzung des Raumes als Bar unter Einbeziehung des technischen Denkmals denkbar. In jedem Fall ist die Stellwerksbank charakterbildend für das historische Bahnhofsgebäude.

Im mittleren Teil ist das Gebäude teilunterkellert. Der Zustand der Kellerräume ist prinzipiell gut. Sie sollten aber in jedem Fall weiterhin ungenutzt bleiben. Einige Stahlträger weisen hier Rostschäden auf, welche untersucht und saniert werden müssten.

Insgesamt ist der bauliche Zustand des Gebäudes nach längerem Leerstand gut. Die Baukonstruktion ist prinzipiell ohne umfangreiche, eingreifende Sanierungsmaßnahmen sofort für verschiedene Nutzungen herrichtbar.

Die fehlende bzw. rudimentäre Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation muss Schritt für Schritt entsprechend der neuen Nutzung ausgebaut werden. Das vordringlichste Problem ist das an einigen Stellen undichte Dach. Das wurde jedoch durch die Eigentümer bereits erkannt. Unmittelbar parallel zum Initiativeinsatz begann die Notsicherung des Dach durch eine Fachfirma. Hierzu waren Denkmalfördergelder beantragt und auch genehmigt worden. Zu Beginn der Arbeiten zeichnete sich jedoch ab, dass die veranschlagten Kosten aufgrund der nicht fachgerechten vorhandenen Ziegeldeckung überschritten werden.

Sinnvollerweise war geplant, hierzu nochmals den Kontakt zur Denkmalschutzbehörde zu suchen. Sollte sich die Finanzierung momentan nicht sichern lassen, kann eventuell nur der wichtigste Teil der Undichtigkeiten durch Reparatur der Ziegeldeckung geschlossen werden. Für





andere Bereiche sollte mit der Fachfirma geprüft werden, ob andere Sicherungsmaßnahmen (Montage von Planen / Dichtungsbahnen) in Frage kommen.

Die Vermeidung von (später kostenintensiven) Folgeschäden durch Wassereintritt durch das Dach hat aus baukonstruktiver Sicht absolute Priorität!

Im Ober- und Dachgeschoss sind durch die Dachundichtigkeiten bereits einige Schäden insbesondere an Dachverkleidungen sowie eventuell bzw. teilweise auch an der Dachkonstruktion entstanden. Diese Schäden sind im Zuge des geplanten Ausbaus dann Schritt für Schritt zu sanieren.

Das Gebäude weist darüber hinaus diverse kleinere Schäden z.B. an Fenstern und Türen auf. Hier wurde oft nur eine Notsicherung ausgeführt (Holzplatten bei zerbrochenen Scheiben). Insgesamt wirkt das Gebäude dadurch ungenutzt bzw. ein wenig verwahrlost.

Eine Reparatur der Scheiben zusammen mit einfachen Gestaltungsmitteln, wie grafisch anspruchsvollen Eingangsschildern/Wegweisern/Infotafeln sowie vielleicht einer partiellen Gestaltung mit Farbflächen o.ä. im Inneren verändert das Image stark und lässt sich mit sehr geringem Budget realisieren.

Vielleicht helfen hier auch die erwähnten am Bahnhof interessierten Bürger im Rahmen ihrer Möglichkeiten mit? Das kann auch Rasenmähen vor dem Grundstück sein. Dringend wäre auch alle Räumlichkeiten konsequent zu entrümpeln. Mit einem solchen Image: „Hier passiert was“ zusammen mit einer initialen (Zwischen)-Nutzung für regelmäßige Veranstaltungen / Vermietung für private Veranstaltungen kann der Ort bekannt gemacht werden. Häufig ergeben sich daraus dann auch Anfragen möglicher neuer Nutzer.

## 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Die Nutzung als Tagespflege der Diakonie ist nicht realistisch und entspricht nicht dem niedrigschwelligen Ansatz. Zum einen erscheint das vorhandene Flächenangebot nicht passend zum anderen sind die Anforderungen an Sanitäreinrichtungen, Ausbaustandard und Barrierefreiheit nur durch umfangreiche Sanierungs- und Umbauarbeiten zu Erreichen. Mehr Potential für eine soziale Nutzung hat die Jugendarbeit. Das Gebäude eignet sich dafür grundsätzlich aufgrund seiner Lage und dem Angebot an Räumlichkeiten für Workshops, Fahrradwerkstatt, Arbeitsgemeinschaften etc. Der Kontakt zur örtlichen Diakonie sollte hier gesucht werden. Diese Nutzung kann sich mit einer Nutzung für Veranstaltungen oder auch weitere Vereinsnutzungen sowie Coworking im OG ergänzen.

Die favorisierte Nutzungsidee Ateliers + Mietwohnungen birgt einige Probleme.

Eine Wohnnutzung ist immer störanfällig gegenüber Ateliers und insbesondere gegenüber regelmäßigen Veranstaltungen jeder Art. Die Bewohner müssen einen direkten Zusammenhang mit den weiteren Nutzungen haben oder nur temporär dort wohnen (Künstlerwohnen/ artists in residence).

Die sich über die Zeit verändernde Lebenssituation des Mieterklientels kann später zu Problemen führen.

In der Diskussion kam die Idee auf als initiale (Zwischen)-Nutzung die Säle für private Feiern zu vermieten. Räumlichkeiten wie der Kulturbahnhof sind rar und sprechen eine bestimmte Nutzerklientel an. Voraussetzung ist eine funktionsfähige Küche für eigenes Catering und



weitere Infrastruktur (Strom, ggf. Verbesserung der Sanitäranlagen). Das schafft Synergien auch für die Etablierung eigener Veranstaltungen. Mit der Herrichtung der Wohnräume wären im Sommer auch Übernachtungsmöglichkeiten gegeben.

Mit den Einnahmen können Reparaturen und weiterer Ausbau vorangetrieben werden.

Der Ort wird bekannter eventuell auch für ein weiteres Nutzerklientel. Konkret ergab sich noch die Frage nach dem Umgang mit den vorgefundenen Fledermäusen im Dachgeschoss (Schließung der Öffnungen im Zuge der Dachsanierung). Über einen Artenschutzfachplaner (siehe z.B. hochfrequent.com) kann am besten geklärt werden um welche Art von Habitat es sich hier handelt und auf welche Weise Ersatz geschaffen werden kann und muss.



## BAUPHYSIK

### Einschätzungen

von Ingo Andernach

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Der ehemalige Bahnhof Bad Düben wurde 1894 errichtet und beherbergte ursprünglich sowohl die für den Bahnhofsbetrieb erforderlichen Bereiche wie Warteräume, Lager, Gastronomie, Betriebsräume als auch (Betriebs-)Wohnnutzungen im Obergeschoss. Insbesondere die Bereiche von Nicht-Wohnnutzungen wurden in Ihrer Konstruktion entsprechend den damaligen Anforderungen errichtet (Lagerbereiche und Stellwerk mit dünnen Wänden und ggf. Schiebetoren/flach geneigte Dächer mit Bitumenabdichtung direkt über den entsprechenden Räumen, kein durchlüfteter Dachstuhl etc.). Bereiche mit anspruchsvollen Nutzungen wurden schon damals in einem höheren Standard errichtet (dickere Wände, Dachstuhl als Pufferraum, Kastenfenster etc.). Das Gebäude wurde als massiver Ziegelbau mit Sichtklinker errichtet. Nur Teilbereiche sind unterkellert. Der Hauptteil des Gebäudes ist zweigeschossig, Nebenbereiche (ehem. Güterlager/Stellwerk) sind eingeschossig.

Das Gebäude stand von ca. 2011 bis ca. 2018 weitgehend leer. Die Grundsubstanz des Gebäudes ist in einem befriedigenden bis guten Zustand – vereinzelt sind allerdings Schäden, insbesondere durch Mängel an der Dachhaut, zu beobachten. Das Dach bedarf daher einer Sanierung um das Fortschreiten von Schäden an der Substanz zu verhindern. Die Beheizung des Gebäudes erfolgte bisher über Öfen.

Es ist geplant dem Gebäude eine neue Nutzung für Kreativwirtschaft und Wohnen zukommen zu lassen. Darüber hinaus bestehen Überlegungen eine PV-Anlage auf Dächern des Gebäudes zu errichten.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Prinzipiell ist es aus bauphysikalischer Sicht anzustreben, die „neuen“ Nutzungen mit Blick auf Belegungsdichte und Raumklima (Temperatur und Raumluftfeuchte) möglichst nah an den „alten“ Nutzungen zu orientieren. Die ehemaligen Wohnnutzungen in der ehemaligen Wohnräumen wieder aufzunehmen wäre vor diesem Hintergrund beispielsweise eine im Sinne der Bauphysik niedrigrschwellige Variante.

Das typische Nutzungsverhalten von Warteräumen war eher durch kurzzeitige höhere Belegungsdichten im Wechsel mit geringen Be-





gungsdichten gekennzeichnet. Luftfeuchten konnten sich so z.B. wieder abbauen. Auch mit Blick auf den DIN-Fachbericht 4108-8 (Vermeidung von Schimmelwachstum [...]), in dem es heißt

*„für die Praxis kann man vereinfachend [...] (davon) ausgehen [...], dass [...] eine Schimmelpilzbildung auftreten (kann), wenn an mindestens fünf aufeinander folgenden Tagen die relative Luftfeuchte auf der Bauteiloberfläche mindestens 12h/d einen Wert von mehr als 80% aufweist.“*

ist dies eine adäquate Nutzung. Werden Ähnliche Nutzungen (Konzerte, Vorträge, etc.) wieder etabliert, stellt auch der nicht vorhandene Mindestwärmeschutz und ein ggf. partiell nur eingeschränkt vorhandener Schlagregenschutz der Fassade kein Problem dar. Werden allerdings Nutzungen mit stark abweichendem Charakter (z.B. Club / Disco mit sehr hoher Belegungsdichte und hoher Aktivität) angestrebt, sind ggf. erhöhte Aufwendungen zu betreiben um diese Nutzungen aus bauphysikalischer Sicht möglich zu machen.

Ehemals niedrig beheizte Bereiche (Güterlager/Stellwerk) einer dauerhaften und beheizten Nutzung zuzuführen ist mit einem hohen Aufwand verbunden.

Im Sinne einer niedrigschwelligen Aktivierung sollte hier eher an eine saisonale Nutzung im Sommer o.ä. Gedacht werden. Ein spezielles Problem stellt in diesem Zusammenhang die Dachkonstruktion in Verbindung mit der geplanten PV-Anlage dar.

Bauphysikalisch lebt die einfache Dachkonstruktion einer Bitumenabdichtung auf Holzschalung davon, dass die dunkle Dachhaut im Sommer durch die Sonneneinstrahlung stark aufgeheizt wird und so Aufwechungen der Holzschalung, die sich aus bauphysikalischen Prozessen im Winter ergeben, wieder abgebaut werden. Eine Verschattung der Dachhaut durch PV-Paneele kann vor diesem Hintergrund ein Problem darstellen und bedarf detaillierterer Untersuchungen. Auf dem Steildachbereich besteht diese Problematik nicht. Die Teilunterkellerung sollte eine durch eine Taupunktregelung geführte Belüftung erhalten um Feuchte frühzeitig abzuführen.

Gegen Erdreich grenzende Wände sollten nicht verstellt werden und frei belüftet sein.

Das Dachgeschoss sollte unausgebaut bleiben, da der Ausbau viele bauphysikalische Problempunkte mit sich bringt.

## BRANDSCHUTZ

### Einschätzungen

von Reinhard Eberl-Pacan



1) Gebäudesteckbrief/Situation:

- Ehemaliger Bahnhof mit Bahnpost und Stückgutversand, Mitropakneipe
- Baujahr: 1894
- Nutzung seit 2018: Lagerfläche und Werkstatt für kleinere Projekte (u.a. Landschaftstheater, Jazz-fest, Workshops mit Kunstsammlung Dresden, Gemeinschaftsgarten)
- Grundstücksfläche: 2500 m<sup>2</sup> • Nutzfläche: ca. 800 m<sup>2</sup>
- Eigentümer: Privat (e.G.)

- Betreiber: Privat (zukünftig: Bahnhofsgenossenschaft Dübener Heide e.G.)
- Anteil KW (geplant): 40% • Anteil Wohnen (geplant): 30%

## 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Das Gebäude (Ehemaliger Bahnhof) ist zweigeschossig und nach der aktuellen Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in die Gebäudeklasse (GK) 3 einzustufen. Bei Ausbau des Dachgeschosses könnte sich ggf. die GK ändern (GK 4). Die Anforderungen aus der GK 3 werden sowohl im Bestand als auch bei zukünftiger Nutzung weitestgehend erfüllt. Das Vorhandensein direkter Rettungswege aus den Wohnungen ist positiv zu bewerten.

Der zweite Rettungsweg kann derzeit über die tragbaren Leitern der Feuerwehr hergestellt werden. Die Nutzung des Gebäudes als Gastronomie bzw. Veranstaltungsraum muss auf das Erdgeschoss beschränkt bleiben, da nur hier ausreichend Rettungswege zur Verfügung stellen. Die Obergeschosse können als Wohnungen bzw. kleinteilige Büroflächen genutzt werden, soweit die Rettung über die tragbaren Leitern bezüglich der Personenzahl sichergestellt werden kann. Ggf. können diese Flächen auch als „Maisonette“ im Dachgeschoss erweitert werden. Die Einstufung in eine höhere GK kann jedoch brandschutztechnische Ertüchtigungen außerhalb dieser Flächen notwendig machen. Die derzeitige Nutzung der ehemaligen Wohnungen als Lager sollte möglichst reduziert und zumindest mit der Feuerversicherung abgestimmt werden, um ggf. den Versicherungsschutz für das Gesamtgebäude nicht zu verlieren.



## RECHT

### Einschätzungen

von Peter Sterzing

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Bei dem Gebäude handelt es sich um den ehemalige Bahnhof der Deutschen Bahn in Bad Dübener Heide. Dazu gehören das Empfangsgebäude und Nebengebäude. Die Bahnstrecke ist stillgelegt. Das Grundstück liegt im Mischgebiet. Eigentümer ist die Bahnhofsgenossenschaft Dübener Heide e.G. Es handelt sich um ein geschütztes Industriedenkmal. Die Grundstücksfläche beträgt 2500 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche ca. 800m<sup>2</sup>. Das Bahnhofsgebäude und die Nebengasse ist sanierungsbedürftig, sowohl dessen Räumlichkeiten als auch die teilweise undichten Dächer. Das Gebäude selbst ist trocken, durch Alarmanlagen gesichert, an Strom und Wasser und an Gas und Internet angeschlossen. Die Sanitäranlagen sind in Betrieb. Eine Zwischennutzung ist bereits möglich. Geplant ist eine Grundsanierung im Erdgeschoss mit Herrichtung der ehemaligen Mitropa als Gemeinschafts-/Veranstaltungs-/ Workshop- und Gastraum mit Sonnenaußenterrasse.

In der Güterhalle sollen Werkstätten und Ateliers entstehen. Auf dem Dach ist eine Bau 9kW Photovoltaik-Anlage geplant. Die erste Etage des Bahnhofsgebäudes soll eine Grundsanierung erhalten und als Wohnraum und als Büro genutzt werden.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Entwidmung des Bahnhofes (Freistellung von Bahnbetriebszwecken)







Die Frage der Freistellung ist die zentrale Frage bevor weitere rechtliche Schritte gegangen werden können. Die Freistellung des Bahnhofes von Bahnbetriebszwecken (Entwidmung) ist Voraussetzung für einen Bauantrag. Die Entwidmung ist zwingende Voraussetzung für die Beantragung von Fördermitteln. Die Freistellung ist ein Verfahren nach § 23 AEG, mit dem eine (ehemalige) Betriebsanlage einer Eisenbahn diese Eigenschaft auch rechtlich verliert. Das Stilllegen oder Aufgeben einer Strecke bzw. eines Bahnhofes führt nicht dazu, dass sie auch rechtlich ihre Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn verliert. Die Stilllegung ist nur Voraussetzung dafür. Die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn kann vielmehr nur aufgegeben werden, wenn zusätzlich noch festgestellt wird, dass das öffentliche Verkehrsbedürfnis an ihr derzeit und auf absehbare Zeit entfallen ist.

Betriebsanlagen einer Eisenbahn unterliegen dem Fachplanungsrecht nach § 18 AEG und sind der allgemeinen Planungshoheit der Kommunen nach § 38 BauGB entzogen. Durch die Freistellung wird dieser Sonderstatus wieder aufgehoben und die entsprechenden Flächen in die Planungshoheit der Kommunen zurückgegeben.

Ist die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn auf Dauer entfallen und wird das Grundstück für Bahnbetriebszwecke daher nicht mehr benötigt, besteht sogar eine rechtliche Verpflichtung, diese planungsrechtliche Ausnahme aufzuheben und den „Normalzustand“ wiederherzustellen. Das Eisenbahn-Bundesamt ist für die Entscheidung über Freistellungen für Eisenbahnen des Bundes zuständig.

Mit dem Verfahren nach § 23 AEG endet auch rechtlich die Eigenschaft der betroffenen Fläche als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass sie aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB in Verbindung mit § 18 AEG) entlassen wird. Die Planungshoheit des Fachplanungsträgers, des Eisenbahn-Bundesamtes, endet und die spezifische Zweckbindung entfällt. Ab der Freistellung unterliegen alle Flächen wieder ausschließlich dem allgemeinen kommunalen Planungsrecht. Ab diesem Zeitpunkt ist die Voraussetzung, die Zuständigkeit, für einen Bauantrag auf Umnutzung bei der entsprechenden Baubehörde gegeben. Sämtliche Fragen des Bauordnungsrechts stellen sich erst ab diesem Zeitpunkt. Zudem ist auch erst ab diesem Zeitpunkt die Möglichkeit der Förderung im Rahmen der kommunalen oder länderspezifischen Möglichkeiten gegeben.

## FINANZEN

### Einschätzungen

von Michael Köppl

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Die künftigen Nutzungen sind bislang offen. Es gibt verschiedene Vorstellungen die sich auch auf die erforderlichen Baumaßnahmen auswirken. Entscheidungen müssen getroffen werden.

Neben der nicht durchfinanzierten Dachsanierung, die bislang im Vordergrund steht, ist die Finanzierung insgesamt ungeklärt.

Es ist auch nicht klar, ob der Bahnhof und das zugehörige Gelände vom Eisenbahn-Bundesamt aus der Widmung zu Bahnbetriebszwecken entlassen wurde.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Es wird dringend geraten sobald ein Konzept über die künftige Nutzung



vorliegt (noch keine Festlegung) mit der Stadt in Kontakt zu treten. Da keine kommerzielle Nutzung angestrebt wird, kommt eine nennenswerte finanzielle Unterstützung aus öffentlichen Mitteln nur über die Städtebauförderung oder dann -jeweils auf einen Förderzweck begrenzt- aus Fachförderungen in Betracht. Es könnte auch eine Teilnahme an den verschiedensten immer wieder aufgerufenen städtebaulichen Wettbewerben sowohl für die Stadtentwicklung als auch für die Entwicklung des ländlichen Raumes gedacht werden. Letzteres ist indes keine sichere Finanzierung, sondern nur eine Gelegenheit, die man nicht ungenutzt verstreichen lassen sollte. Essenziell ist indes vorab zu klären, ob die Widmung zu Bahnbetriebszwecken vom Eisenbahnbundesamt aufgegeben wurde. Solange dies nicht der Fall ist gibt es keinerlei Berechtigung zum Umbau des Bahnhofes oder Aufnahme irgendeiner dauerhaften Nutzung. Das Eisenbahnbundesamt kann jederzeit das gesamte Gelände stilllegen. Daran hat der Verkauf durch die „Bahn“ auch nichts geändert. Deswegen sollte sofort Kontakt mit dem Konzernbeauftragten für Sachsen (Sitz in Leipzig) aufgenommen werden um erstens diese Frage grundsätzlich anzusprechen (wie ist da der Verfahrensstand) und darüber hinaus gegebenenfalls zu klären, wie das Verfahren bei dem Eisenbahnbundesamt eingeleitet werden kann.



## 2. INITIATIVEINSATZ am 20.08.2021



Zum zweiten Initiativeinsatz in Bad Dübener diskutierten die Fachgutachter, das LEIK Team, verschiedene Interessenten aus den anderen Projekten und die Dübener Akteure mit Vertretern der Stadt und der Tourismusregion den Fortgang des Projektes. Bei einem Rundgang durch das Gebäude wurde besonders positiv die Beräumung aller Bereiche sowie die in Eigenleistung hergestellte Reparatur von großen Teilen des Daches bewertet.

Nach der Stärkung mit einem tollen Mittagessen ging es im zweiten Teil der Gesprächsrunde vor allem um weitere Schärfung des Nutzungskonzeptes, wobei eine Zusammenarbeit mit der Stadt angestrebt wird. Außerdem intensiv diskutiert wurde wie schon zum ersten Initiativeinsatz erneut das Thema der Entwicklung sowie die Frage nach dem Bestandsschutz. Da das Thema Bestandsschutz zum Einsatz in Augustsburg bereits ebenfalls diskutiert wurde, konnten die Fachgutachter die Erkenntnisse hier einfließen lassen.



## BAUDETAIL

### Einschätzungen

von Heiko Behnisch

Trotz aller bekannten Probleme ist das Projekt vorangeschritten und auf einem sehr guten Weg.

Alle Bereiche wurden inzwischen beräumt. Das ist sehr positiv zu bewerten, da so die Möglichkeit einer Be- und Durchlüftung der Räumlichkeiten und deren Bauteile gegeben ist.

Es wird empfohlen, so weit als möglich die Beläge auf den Holzfußböden zu entfernen, um gleichfalls ein Abtrocknen zu fördern.

Das Dach ist trotz des Ausfalls der beauftragten Firma in Eigenleistung in großen Teilen repariert worden. Da die Dachsteine mit einem stark zementhaltigen Mörtel verbunden sind, ist dies sehr schwierig und auch mühsam. Es müssen häufig größere Bereiche als eigentlich notwendig aufgenommen werden.

Es gibt in Teilbereichen der Decken zwischen Obergeschoss und Dachgeschoss starke Schädigungen aufgrund eingetretener Feuchtigkeit. Die ursächliche defekte Dachdeckung wurde und wird repariert, so dass eine zusätzliche Durchleuchtung verhindert wird. Es wird empfohlen, diese Bereiche frei zu legen und raumseitig im Obergeschoss eventuell offen zu belassen, um eine langfristige Austrocknung zu ermöglichen.

Eine Dämmung kann oberhalb auf dem Boden des DG erfolgen. Es sollte ein Abstand zu den Randbereichen/Drempel gehalten werden.

Eine wesentliche Unterstützung erfolgt durch eine Gruppe von Jugendlichen, die als Gegenleistung Teilbereiche für den Aufenthalt nutzen können.

Im Rahmen der Begehung wurden die Außenanlagen – Gärten – beachtet. Durch die verschiedenen Lockdowns konnte das Projekt hier nicht mit der selben Intensität wie in den Jahren zuvor durchgeführt werden.

Die vorhandenen Öfen wurden instand gesetzt und werden im Rahmen des Bestandsschutzes weiter betrieben.

Die Elektrik wurde zum Teil meist provisorisch erneuert. Hier wäre eine kurzfristige Planung empfehlenswert. In vielen anderen Best-Practice-Beispielen erfolgte die Neuverlegung auf Putz in Rohren aus Aluminium oder Kunststoff. Ein wichtiges Thema war erneut die Entwidmung des Bahnhofs. Die Vor- und Nachteile wurden nochmals abgewogen und es wurde durch die Genossenschaft bzw. dem Eigentümer die Entwidmung beschlossen.

In einem zweiten Teil wurde intensiv die Thematik des Bestandsschutzes besprochen. Da dies bei dem vorherigen Initiativeinsatz in Augustsburg gleichfalls Thema war, fließen hier auch diese Erkenntnisse ein. Unabhängig von einer möglichen Entwidmung entspricht der Bahnhof dem Typus eines Wohn- und Geschäftshauses. Teilbereiche in den Obergeschossen wurden als Wohnungen zuletzt fremd also nicht an Mitarbeiter vermietet. Das Erdgeschoss wurde für Gastronomie (Mitropa), Verkauf (Fahrkarten, Zeitschriften etc.), Büros sowie Werkstätten genutzt. Teilweise wurden diese vermietet bzw. verpachtet.

Ein wichtiges Kriterium für die Notwendigkeit der Einreichung eines Bauantrages ist eine relevante Nutzungsunterbrechung. Die Bahn bzw. eines ihrer Tochtergesellschaften hat den Bahnhof an ein Unternehmen verkauft, das wiederum beabsichtigte, die Gebäudeanlage zu nutzen. Der nachfolgende Käufer und aktuelle Eigentümer beabsichtigt



wiederum gleiches und hat auch zeitnah eine Wohnnutzung an diesem Standort angemeldet und saniert im Moment die Gebäude, um sie weiterhin nutzen zu können.

Es ist aufgrund der vorliegenden Informationen keine grundsätzliche Aufgabe der bisherigen Nutzung gegeben.

Aufgrund dieser Erkenntnislage ist die Erstellung eines Bauantrages nicht geboten. Sollte für Teilbereiche eine andere, abweichende Nutzung geplant und durchgeführt werden, so ist für diese ein separater und auf diese Bereiche begrenzter Bauantrag zu stellen.

Fazit:

Das Projekt ist auf einem sehr guten Weg.

Unabhängig von der Notwendigkeit der Einreichung eines Antrages auf Baugenehmigung wird empfohlen, ein Brandschutzgutachten erstellen zu lassen.



## BAUPHYSIK

### Einschätzungen

von Ingo Andernach

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Zwischenzeitlich wurde die Dachhaut weitgehend soweit instandgesetzt, dass kein Wasser mehr in das Gebäude eindringt. Die Konstruktion und Ziegel wurden dabei weitgehend erhalten. Mithin sind die Dachlattungen nach wie vor auf den Sparren befestigt, es gibt keine Unterspannbahn und keine zweite Entwässerungsebene. Die Dachkonstruktion ist soweit erkennbar nicht gedämmt. Bei einigen Bereichen stehen die Instandsetzungsarbeiten noch an, z.B. bei den straßenseitigen Gauben und den Schornsteinköpfen.

Die Bestandsfenster im Erdgeschoss wurden aufgearbeitet und neu verglast.

Auf dem ehemaligen Lagerschuppen wurde eine PV-Anlage installiert. Die Beheizung erfolgt nach wie vor über Öfen.

Es werden erste Verhandlungen mit Mietern für Räume im OG geführt.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Da der vorhandene, historische Dachaufbau keine zweite Entwässerungsebene aufweist, sind Nutzungen und Ausbauten des Dachgeschosses aus bauphysikalischer Sicht kritisch zu betrachten. Wichtig ist vor dem Hintergrund der fehlenden 2. Entwässerungsebene, dass durch verschiedene bauphysikalische Prozesse eintretendes Wasser schnell wieder abtrocknen kann – insbesondere mit Blick auf den Schutz der Holzkonstruktion. Zum Schutz der Dachkonstruktion sollten daher alle nicht historischen Anbauten, Beplankungen, Bekleidungen etc. entfernt werden.

Betrachtet man die historisch ausgebauten Bereiche im Dachgeschoss, wird deutlich, dass die raumbegrenzenden Flächen dort zu großen Teilen nicht direkt an die Dachkonstruktion anschließen. Oft gibt es historisch unbeheizte Abseiten oder es werden durch Drepel unzugängliche aber belüftete Abseiten gebildet. Bilden in den historisch ausgebauten Bereichen Dachschrägen den Raumabschluss, so wurden diese durch Beplankungen unterhalb der Sparren hergestellt. Der Luftraum zwischen den Sparren steht im Regelfall in einem Luft-





verbund zum Hohlraum der Drepel im Traufbereich und dem Luft- raum des Spitzbodens, wodurch ein relativ guter Abtransport eindrin- gender Feuchte ermöglicht wird. Solange der Dachaufbau nicht durch eine Neudeckung inkl. definiert entwässerter

2. Entwässerungsebene (z.B. Unterspannbahn und Konterlattung) bauphysikalisch ertüchtigt wird, sollte von beheizten Ausbauten des Dachgeschosses Abstand genommen werden. Die historischen Aus- bauten sollten nicht als beheizte Flächen genutzt werden. Ist dies nicht möglich, sollten sie in ihrer ursprünglichen Situation mit den starken Hinterlüftungen der Dachkonstruktion genutzt werden – in diesem Fall wäre mit einem erhöhten Heizaufwand zu rechnen, der in Kauf genom- men werden müsste. Von Dämmungen der Dachbereiche sollte aus den oben beschriebenen Gründen Abstand genommen werden – nicht nur, weil die aktuelle Situation nicht den Regeln der Technik für ausge- baute Bereiche entspricht, sondern insbesondere auch weil der konstr- uktive Holzschutz damit verschlechtert würde.

Die in Teilen der Räume gelagerten Dämmstoffe (EPS-Dämmung und beschädigte Holzwolle) sollten prinzipiell nicht zur Dämmung des Ge- bäudes verwendet werden. Die Holzfaserdämmungen sind zu schad- haft um sie wiederzuverwenden und die PS-Dämmungen behindern durch ihren fehlenden kapillaren Wassertransport das Austrocknen von Baukonstruktionen. Nach detaillierter bauphysikalischer Prüfung könnte die EPS-Dämmung u.U. in eng begrenzten, feuchtetechnisch nicht belasteten Bereichen verwendet werden (ggf. oberste Geschoss- decke).

Sofern angedacht wird eine wassergeführte Heizungsanlage zu ins- tallieren, sollte diese auf Basis einer konkreten Heizlastberechnung ausgelegt werden. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass eine ma-ximale Vorlauftemperatur von 55°C nicht überschritten wird um sich ggf. zukünftige Optionen einer regenerativen Energieversorgung offen zu halten.

Im Keller sollte zur Unterstützung der Entfeuchtung eine taupunktge- führte Belüftung installiert werden (z.B. Fa. Schwille). EPS-Dämmun- gen – wie alle den Feuchteabtransport behindernden Materialien – sollten aus dem Keller entfernt werden.



## BRANDSCHUTZ

### Einschätzungen

von Cornelia Halbach

- Fortschreibung der Feststellungen zu den brandschutztechnischen Anforderungen

Das Gebäude (Ehemaliger Bahnhof) ist ein zweigeschossiger Massiv- bau (EG und OG) der gemäß der aktuellen Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in die Gebäudeklasse (GK 3) einzustufen ist. Bei einem Ausbau des Dachgeschosses könnte sich die GK ggf. ändern (GK 4). Gemäß der zur Verfügung stehenden Unterlagen und Ortsbegehung, werden die Anforderungen der GK 3 (mindestens feuerhemmend, Rettung über zwei bauliche Rettungswege bzw. über tragbare Leitern möglich) sowohl im Bestand als auch bei zukünftiger Nutzung erfüllt. Für die Wohnungen im Obergeschoss sind direkte Rettungswege ins Erdgeschoss und von dort unmittelbar ins Freie vorhanden. Die Breite der Treppen entspricht der zu erwartenden Personenzahl. Der zweite

Rettungsweg kann derzeit über die tragbaren Leitern der Feuerwehr hergestellt werden. Zusätzlich gibt es ebenerdig mehrere Zugänge in das Gebäude. Die Rettungswegsituation ist positiv zu bewerten.

Die geplante Nutzung des Erdgeschosses als Veranstaltungsraum bzw. Gastronomie und Jugendclub ist durch die zur Verfügung stehenden, ausreichenden Rettungswege gut möglich. Das Obergeschoss eignet sich als kleinteilige Bürofläche oder zu Wohnzwecken. Die Rettung über die tragbaren Leitern der Feuerwehr und eine Absprache bezüglich der zulässigen Personenzahl muss vorher sichergestellt werden. Eine Verbindung der Flächen im Obergeschoss mit dem Dachgeschoss als „Maisonette“ ist ebenfalls denkbar. Sollte dadurch die Einstufung in eine höhere GK erfolgen, ist brandschutztechnisch zu prüfen, ob Ertüchtigungen notwendig werden.

Die bisherigen Maßnahmen, insbesondere die Reduzierung der Lagernutzung im Obergeschoss sind aus brandschutztechnischer Sicht als sinnvoll zu bewerten. Sollte weiterhin eine Teilnutzung als Lager geplant sein, so sollte diese mit der Feuerversicherung abgestimmt werden, um ggf. den Versicherungsschutz für das Gesamtgebäude nicht zu verlieren.

## RECHT

### Einschätzungen

von Peter Sterzing

Das Ziel des Vereins ist die wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Immobilie als Kulturbahnhof. Dabei sollen Aspekte der Denkmalpflege berücksichtigt werden und soweit möglich eine bauliche Gestaltung am Zustand des Umbaus in den 1930er Jahren.

Die Nutzung des KuBa soll eine den bereits vormaligen Nutzungen folgen: Wohnteil und gewerbliche Nutzung geben. Die baulichen Anpassungen sollen dabei so gering wie möglich gehalten werden und lediglich die erforderlichen baurechtlichen Anpassungen enthalten.

Der Verein plant den Diakonie Kreisverband Delitzsch als Mieter gewinnen. Die zukünftigen Mieträume befinden 1.OG im Bereich des bereits reparierten Daches. Wenn der andere Teil des Daches repariert ist, wird auch dieser von der Diakonie bezogen.

Die kulturelle Nutzung wird es Form von Ateliers geben und zudem soll es - soweit dies im Rahmen der Corona-Massnahmen möglich ist.

Die Güterhalle wird als Lager genutzt. Die Photovoltaik Anlage auf den Flachdächern soll erweitert werden. Es soll zukünftig die Möglichkeit geben Elektrofahrzeuge zu laden. Hierfür werden zwei Ladestation vorgesehen.

Die zugemauerten Fenster und die Eingangstür an der Straßenseite werden wieder als Fenster bzw. Tür genutzt.

### Umnutzung - rechtliche Situation

Die Entwidmung des Bahnhofes (Freistellung von Bahnbetriebszwecken) ist weiterhin die zentrale rechtliche Frage im Zusammenhang mit der Umnutzung des Bahnhofes. Auch wenn in den überwiegenden Teilbereichen des Bahnhofes inhaltlich Nutzungen stattfinden werden, die der jahrzehntelangen Nutzung entsprechen, wird durch die Nutzungsunterbrechung und die teilweises Umnutzung ein Bauantrag erforderlich, um die geplanten Nutzungen zu legalisieren.





Soweit die Freistellung von Bahnbetriebszwecken noch nicht erreicht ist, ist eine Zusammenarbeit mit der Baubehörde zu empfehlen. In jedem Fall sollte alle bereits anfallenden baulichen Massnahmen genehmigungsfähig sein, also eine Zusammenarbeit mit den Planern, insbesondere im Bereich des Brandschutzes, sollte gesucht werden. Nach wie vor gilt: Die Freistellung des Bahnhofes von Bahnbetriebszwecken (Entwidmung) ist Voraussetzung für einen Bauantrag.\* Die Entwidmung ist zwingende Voraussetzung für die Beantragung von Fördermitteln.\*\*

Anmerkung Michael Kühn, Bahnhofsgenossenschaft Dübener Heide e.G.

\* *Ein Bauantrag ist ein komplexes, bürokratisches, juristisches und technisches Ding mit Folgen und in erster Linie die Sache des bauvorlageberechtigten Architekten meines Vertrauens und der Bauherrin.*

\*\* *Die Antragstellung von Fördermitteln und noch wichtiger der Fördermittelbescheid und die Auszahlung der Fördermittel hängen zuerst vom Fördermittelgeber, dem Antragsteller, dem Konzept und dem „Kleingedruckten“ ab.*



## FINANZEN

### Einschätzungen

von Michael Köppl

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Das Gebäude wurde über einen Zwischenerwerb durch einen Dritten von der Bahn (Konzernanteil nicht bekannt) erworben. Es wurde als Bahnhofs-Gebäude mit Warteraum, Gastronomie, Fahrkartenverkauf, Stellwerk, Lagerschuppen und Wohnung für Mitarbeiter der Bahn errichtet und genutzt.

Zu diesen Bahnbetriebszwecken wird es seit mehr als zwei Jahrzehnten aber nicht mehr genutzt. Zumindest eine Wohnung wurde gleichwohl weiterhin zu Wohnzwecken vermietet. Eine Entwidmung/Freistellung von der bahnbetrieblichen Nutzung ist bislang nicht erfolgt.

Das sich konkretisierende Nutzungskonzept sieht Räumlichkeiten zur Nutzung durch Jugendliche vor. Darüber hinaus soll die Wohnnutzung wieder aufgenommen werden. Und letztendlich will die örtliche Diakonie Räume nutzen. Ein Gaststättenbetrieb ist im ehemaligen Wartesaal, späteren Mitropa Gaststättenraum, vorgesehen. Es sind kulturelle Veranstaltungen verschiedener Art vorgesehen.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Die sich abzeichnenden Nutzung als Treffpunkt für Jugendliche und die Nutzung für soziale Zwecke kann den Standort, zusammen mit einem Schwerpunkt für kulturelle Veranstaltungen verschiedenster Art zu einem kulturellen Zentrum werden lassen. In der Städtebauförderung entspricht dies Gemeinbedarfs Einrichtungen.

Die Lage am Rand der städtischen Bebauung ist dabei nachteilig, da schwerpunktmäßig die Entwicklung der Stadtzentren gefördert werden soll. Andererseits dürfte es für die vorgesehenen, die Stadtentwicklung ebenfalls wichtigen Nutzungen, dort keine Immissionsschutz Probleme geben.

Die vorgesehene Konzeption hat aber einen nicht unerheblichen Zuschussbedarf. Es wird deshalb empfohlen, mit der Stadt in Gespräche

einzutreten, ob diese bereit ist zu beantragen, eine bestehende Gesamtmaßnahme um den ehemaligen Bahnhofsbereich zu erweitern. Die dortige Förderung setzt indes einen Eigenanteil der Stadt von 1/3 voraus. Dieser sogenannte Eigenanteil könnte auch von Dritten erbracht werden. In wieweit LEADER Mittel genutzt werden können kann zur Zeit nicht abgeschätzt werden. Hier beginnt gerade eine neue Förderperiode bei der noch viele Fragen offen sind. Auch sind dort die Höhen der Förderung deutlich niedriger; allerdings könnten eventuell Teilbereiche damit umgesetzt werden.

Prinzipiell kann auch an Wettbewerben zu Stadtentwicklung, zu Regionalentwicklung oder aber zur Entwicklung des ländlichen Raumes überhaupt teilgenommen werden.

Je nach Wettbewerbs Konditionen müsste gegebenenfalls das Konzept etwas angepasst werden. Dies sind natürlich keine Mittel die einkalkuliert werden können, da ein Erfolg nicht garantiert ist.

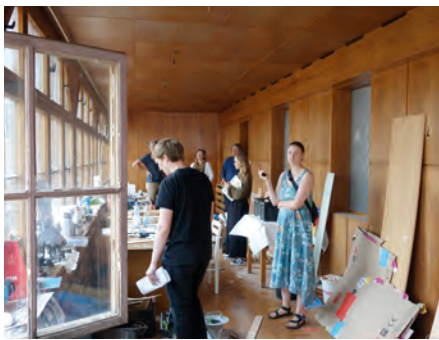
Alle öffentlichen Förderungen setzen indes voraus, dass die erforderlichen Genehmigungen vorliegen.

Dies ist bei dem Bahnhofsgebäude nicht der Fall. Die frühere Nutzung für Bahnzwecke löst keinen Bestandsschutz aus. Und Genehmigungen nach Baurecht für die weitere Nutzung des Bahnhofsgebäudes sind bislang keine ergangen.





## ALTES LEHNGERICHT — AUGUSTUSBURG



### 3.6.4 Altes Lehngericht Augustusburg

#### 1. INITIATIVEINSATZ am 19.08.2020

Der ehemalige Gasthof in Augustusburg befindet sich in Privatbesitz und wird von einem Verein für ein artists-in-residence-Programm genutzt. Durch diese niedrigschwellige und temporäre Form der Kombination von Wohnen und Arbeiten können gerade im ländlichen Raum Orte, Gebäude und Räume einem preiswerten Testlauf unterzogen und gleichzeitig überregional sichtbar gemacht werden. Entsprechende Konzepte und damit verbundene Kooperationen eignen sich für alle beteiligten WAL-Begleitprojekte.

Entsprechend der laufenden Teil-Nutzung des weitläufigen Gebäudes wurden während des Rundgangs und im anschließenden Workshop konkrete Fragen nach dem Bestandsschutz aus vorangegangenen Nutzungen, dem Weiterbetrieb haustechnischer Anlagen oder den grundlegenden Ansprüchen für eine öffentliche Nutzung, z.B. für Hochzeiten im historischen Saal, diskutiert.

#### Zwischenfazit:

Besonders positiv zu bewerten sind die guten Kontakte und die bereits enge Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung insbesondere dem Bürgermeister von Augustusburg vor allem bei dem gemeinsamen Thema und Alleinstellungsmerkmal Digitalisierung als Hilfsmittel zur Verbesserung der Beteiligung von Bürgern bei Fragen der Stadtentwicklung.

In Bezug auf die angesprochenen öffentlichen Nutzungen wie z.B. Hochzeiten wird die Einbeziehung der AugustusburgerInnen und die Überprüfung von Nutzungsideen über eine Bürgerbeteiligung, vorzugsweise im Rahmen eines offenen Workshops direkt im großen Saal empfohlen und ist aus Sicht des WAL-Projektteams ein nächster logischer Schritt.

## BAUDETAIL

### Einschätzungen

von Georg Blüthner

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Das Alte Lehngericht, am Markt mitten im denkmalgeschützten Ortskern gelegen, wurde 1375 erstmals erwähnt. 1969 wurde der Gebäude für die damalige Zeit sehr hochwertig zu einem Ferienobjekt mit Gastronomie und Tanzsaal ausgebaut. Seit 1990 stand der Gebäudekomplex leer. Alle Straßenfassaden und das Dach wurden (mit Fördermitteln) komplette denkmalgerecht saniert. Lediglich am hofseitigen Anbau dringt Wasser über das dort dringend zu reparierende Dach ein. Im 3-geschossige Hauptbaukörper am Markt befanden sich im Erdgeschoss gastronomische Nutzungen (inkl. Küche und Nebenräumen). Darüber liegt sich der imposante Tanzsaal mit Foyer und Künstlergarderoben und im 2.OG eine leerstehende Wohnung und Sanitärräume. Diese Räumlichkeiten sind im Zustand des 1970er Jahre. Sie sind aufgrund des Leerstandes etwas verwahrlost, weisen aufgrund des hochwertigen Ausbaus mit Holzvertäfelungen, Einbauschränken, Glasfliesen, individuellen Leuchten etc. einen besonderen Charme auf.

Das größte Problem für eine erweiterte Nutzungsaufnahme stellt der Zustand der Haustechnik dar. Leider wurden in der Zeit des Leerstandes die Heizkörper bis auf die Steigleitungen demontiert. Die Sanitärinstallation ist ebenfalls nur teilweise und notdürftig angeschlossen. Die Elektroinstallation ist ebenfalls nicht vollständig.

Nordwestlich neben dem Saal befinden sich im 1. und 2. OG leerstehende Wohn-/Gewerbeeinheiten.

Hier und anschließenden südwestlichen Flügel befanden sich die Ferienzimmer. Nach dem Verkauf der Immobilie wurde dieser Gebäude 2002 zu Wohnungen mit großzügigen vorgestellten Balkonen ausgebaut. Er verfügt über eine komplett funktionsfähige Haustechnik aus dieser Zeit. Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sind zum Teil vermietet. Im Erdgeschoss befinden sich alte Heizungs- und Nebenräume.

Durch das Gebäude führt eine Durchfahrt über den Hof direkt zum Kurfürstin-Anna-Garten mit bestehendem (gastronomischen) Potential für eine Öffnung gegenüber der (touristischen) Öffentlichkeit.

Das Objekt ist in privatem Eigentum. Die Bewirtschaftung erfolgt teilweise über den Verein auf weiter flur e.V.. Neben der bestehenden Wohnnutzung, die auch zukünftig fortgeführt werden soll, wurde 2020 bereits mit der initialen Inbetriebnahme begonnen. Aktuell bestehen mehrere Künstlerresidenzen mit Atelier / Werkstatt. Das weitere Nutzungskonzept ist klar kreativwirtschaftlich orientiert. Schwerpunkte sollen Coworking, Digitalschule, FabLab, Digital Farming mit Kräutergarten sowie Veranstaltungsnutzungen und Gastronomie sein.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

studentisches Aufmaß

Momentan wird durch eine Architekturstudentin ein Aufmaß des gesamten Gebäudes erstellt. Ein solches Aufmaß ist die Grundlage für alle Baumaßnahmen aber für Bewirtschaftung und künftiges Marketing. Die Zusammenarbeit mit Studenten bietet Vorteile für beide Seiten.





#### Maßnahmen für die Nutzungsaufnahme

Aktuell gilt es die erforderlichen Maßnahmen für eine Nutzungsaufnahme über die temporären Künstlerresidenzen hinaus zu definieren und anzugehen. Dazu gehört einerseits Herstellung einer funktionsfähigen Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation.

Daneben ist die Klärung der bauordnungsrechtlichen Situation notwendig. Nach der langen Nutzungsunterbrechung seit 1990 kann sich nicht einfach auf den Bestandsschutz berufen werden. Mögliche Nutzungen für den Saal (Veranstaltungen/Vermietungen) können am besten im Sommer getestet werden. Mit den gewonnenen Erfahrungen können dann Entscheidungen über die Art des Ausbaus der Haustechnik besser getroffen und Fehlinvestitionen vermieden werden.

#### Heizungsanlage

Die bestehenden Rohrleitungen (Steigleitungen) sollten als Grundlage für die Entwicklung eines Heizungskonzeptes genau aufgemessen werden. In Abhängigkeit von möglichen Nutzungsszenarien kann dann über den Aufbau eines neuen effizienten Heizungssystems entschieden werden.

#### Sanitäranlagen

Vorhandene WC-Anlagen können meist mit einfachen Mitteln wieder in Betrieb genommen werden. Ein besonderer Ausbaustandard ist nicht erforderlich.

Wichtiger z.B. für Veranstaltungen ist mit der Einrichtung einer Küche die Voraussetzung für ein vielseitiges Catering zu schaffen.

#### Elektroinstallation

Die Elektroleitungen im Gebäude bestehen, typisch für Umbauten aus der DDR-Zeit, aus Aluminium. Die Elektroverteilerkästen sind teilweise zerstört oder veraltet und müssen erneuert werden. Es ist ein immer wieder auftretendes Problem, Elektrofirmen zu finden, die diese Arbeiten ohne den kompletten Austausch der Leitungen aus formalen Gründen ausführen.

#### Baugenehmigung

Durch den langen Leerstand kam es bauordnungsrechtlich (zumindest für den großen Teil des Gebäudes) zu einer Nutzungsunterbrechung und damit zum Erlöschen des Bestandsschutzes. Für eine erneute Nutzungsaufnahme ist daher grundsätzlich ein Antrag auf Nutzungsänderung nach aktuellem Baurecht erforderlich.

Wurde das Gebäude bereits ursprünglich ähnlich genutzt, erfüllt es aber in der Regel auch nach heutigen Maßstäben die entsprechenden Anforderungen. Eventuell sind überschaubare Maßnahmen aus brandchutztechnischer Sicht erforderlich. Es sollte auf die Genehmigungsbehörde zugegangen werden. Für die im Ermessen der Behörde liegende Genehmigung von Abweichungen ist eine gute Argumentation hilfreich. Hierbei helfen Planer mit Verstand für den niedrigschwelligen Ansatz.

Wichtig für eventuelle rechtliche Konsequenzen ist unter anderem, ob die nicht genehmigte Benutzung eines Gebäudes eine konkrete Gefahr darstellt (Brandschutz, Verkehrssicherheit). Genehmigungstechnische Probleme resultieren meist aus dem Beharren auf formale, im Bestand nicht erfüllbare Forderungen wie z.B. Stellplatznachweise. Hier kann nur um alternative Lösungen verhandelt werden.

## BAUPHYSIK

### Einschätzungen

von Ingo Andernach

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Bei dem alten Lehngericht in Augustusburg handelt es sich um ein erstmalig im Jahr 1375 erwähntes Gebäude, das in den 1970er Jahren für Kulturveranstaltungen ausgebaut wurde. Ein Seitenflügel beherbergt Wohnungen und teilweise die nicht mehr funktionsfähige Heizungstechnik aus den 1970er Jahren. Angrenzend an die historische Heizungsanlage wurde – offensichtlich in den 1990er-Jahren – eine Gas-Heizung installiert, die die Wohnungen beschickt.

Das 1. Obergeschoss eines östlich an das Hauptgebäude angrenzenden historischen Anbaus wurde als Holzkonstruktion mit größeren Verglasungsanteilen errichtet – alle übrigen Gebäudebereiche wurden als Massivbau mit geneigter Holzdachkonstruktion errichtet.

Der Seitenflügel mit den Wohnungen scheint zumindest teilweise eine leichte Außendämmung als WDVS aufzuweisen, die vermutlich im Zuge der Sanierungen in den 1990er Jahren aufgebracht wurde. Das Hauptgebäude mit einer durch Tore / Türen geschlossenen Durchfahrt weist keine Außendämmung auf.

Die Wohnbereiche im Seitenflügel sind zumindest teilweise in Nutzung. Da das Gebäude (abgesehen vom Eingangsbereich im östlichen Anbau) ein dichtes Dach und eine in gutem Zustand befindliche Fassade aufweist, ist die Grundsubstanz des Gebäudes in einem relativ guten Zustand. Auch sind die Einbauten der 1970er Jahre in großen Teilen noch erhalten.

Im Zuge des Umbaus in den 1970er Jahren wurden umfangreiche anlagentechnische Einbauten vorgenommen. Neben der Heizungsanlage wurde beispielsweise auch eine im Dachgeschoss noch vorhandene Schachtlüftung für den Veranstaltungssaal eingebaut. Die Anlagentechnik ist allerdings nicht mehr funktionsfähig.

Es ist geplant, das Gebäude weiterhin für Wohnen- und Nichtwohnen zu nutzen. Dabei weicht die Nicht-Wohnnutzung u.a. mit Coworking teilweise von der bisherigen Nutzung als Veranstaltungs- / Kulturzentrum ab.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Das Gebäude weist viele erhaltene Details aus den Umbauten in den 1970er Jahren auf (Holzverkleidungen, Decken, Böden etc.). Auch ist festzuhalten, dass in dieser Zeit wesentliche anlagentechnische Komponenten wie die Zentralheizung oder die Schachtlüftung im Saal installiert wurden, die – zumindest damals – eine Nutzung des Gebäudes ermöglichten, die der nunmehr geplanten Nutzung sehr nahe kommt. Die Herausforderung wird daher eher sein, Instandsetzungen vorhandener Strukturen zu organisieren als neue Strukturen zu installieren. Prinzipiell wäre vor diesem Hintergrund auch anzustreben, die vorhandene Infrastruktur der Heizungstechnik wieder instand zu setzen. Diese wurde damals vermutlich als Schwerkraftheizung errichtet und mit relativ hohen Vorlauftemperaturen betrieben. Die Rohrquerschnitte der Verteilungen sind relativ groß und für eine moderne Zentralheizung mit Umwälzpumpe vermutlich in weiten Teilen überdimensioniert. Allerdings wurde die Anlagentechnik schon damals – bewusst oder un-





bewusst – auch mit Blick auf bauphysikalische Belange errichtet. Die Größe der Brüstungskonvektoren in dem ehemaligen Veranstaltungssaal mit ihren vermutlich recht hohen Heizleistungen deuten in Verbindung mit der Schachtlüftung über Dach darauf hin, dass der Saal damals auch bei einer höheren Belegungsdichte natürlich mit teilweise geöffneten Fenstern belüftet werden konnte – auch um Feuchteschäden zu verhindern. In dem als Holzkonstruktion errichteten östlichen Anbau sind unter den Verglasungen durchgehend Heizkörper angeordnet, die bauphysikalischen Schwachpunkten an der historischen Konstruktion entgegenwirken. Bei einer Instandsetzung der Heizungsverteilung und Heizungsübergabe sollten solch positive Effekte der vorhandenen Technik möglichst erhalten bleiben.

Andererseits besteht ein hohes Potential an Effizienzsteigerung durch Dämmung von teilweise in Bodenkanälen verlaufenden Verteilleitungen der Heizungsanlage, einem hydraulischem Abgleich des Verteilungssystems, einem Betrieb mit deutlich niedrigeren Systemtemperaturen als ursprünglich vorgesehen und dem Einbau von Thermostatventilen. Die Sicherstellung einer durchlaufenden Grundheizung und eine gute Belüftung des Gebäudes dürfte bei Wiederaufnahme der Nutzung im Hauptgebäude einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von feuchteschutz-technischen Problemen darstellen. Ehemals nicht genutzte Bereiche – wie z.B. das Dach – auszubauen sollte kritisch hinterfragt werden, da hier ggf. mit hohen Aufwendungen zur Sicherung des klimabedingten Feuchteschutzes zu rechnen ist.



## BRANDSCHUTZ

### Einschätzungen

von Reinhard Eberl-Pacan

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

- Ehemaliger Gasthof, ehemaliges Ferienhaus (ca. 1975)
- Leerstand seit 1990er Jahren
- Baujahr: 1375 (Ersterwähnung)
- Nutzung (seit 2020): Smart City Hub, Coworking Space, Digital Farming mit Kräutergarten, Künstler-residenzen, Veranstaltungsbereich, Gastronomie, Verteiler lokaler Lebensmittel
- Grundstücksfläche: 1280 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 1840 m<sup>2</sup>
- Eigentümer: Privat / AG • Betreiber: Privat / AG (zukünftig: tw. Verein)
- Geplanter Anteil KW: 70% • Geplanter Anteil Wohnen: 30%

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Das Gebäude (Ehemaliger Gasthof und Ferienhaus) besteht aus einem dreigeschossigen Hauptbau (EG, OG und DG) und einem ebenfalls dreigeschossigen Anbau jeweils mit Putzfassaden. Gemäß den vorliegenden Unterlagen können die Gebäude jeweils in die Gebäudeklasse (GK) 3 (oder 4, je nach späterer Nutzung) eingeordnet werden und erfüllen nach Augenschein die Anforderungen für die GK 3 (mindestens feuerhemmend, Rettung über zwei bauliche Rettungswege bzw. über tragbare Leitern möglich). Für eine Nutzung der

Gebäude zu Wohn- und Gewerbebezwecken (Smart City Hub, Coworking Space, Digital Farming mit Kräutergarten, Künstlerresidenzen, Veranstaltungsbereich, Gastronomie, Verteiler lokaler Lebensmittel etc.) sind die Gebäudestrukturen mit zwei baulichen Rettungswegen im Hauptbau und Anletermöglichkeiten (bis GK 3) zum Innenhof gut geeignet. Bei der Aufteilung der Nutzungseinheiten müssen zum einen entsprechend der aktuellen Sächsischen Bauordnung (SächsBO) die Anforderungen an die Trennung erforderlicher Brandabschnitte, zum anderen die Zugänge zu baulichen oder Rettungswegen über Geräte der Feuerwehr beachtet werden.

Dies gilt es mit hoher Priorität auch bezüglich des Versammlungsraums im OG des Hauptbaus zu beachten. Hier sollten auch die Anforderungen – insbesondere hinsichtlich der Rettungswegbreiten – der sächsischen Versammlungsstättenverordnung (SächsVStättVO) beachtet werden. Bei offensichtlich erforderlichen Abweichungen von der SächsBO sollten im Vorgriff die Fragen des Bestandschutzes (bestehende Genehmigungen, konkrete Gefahren etc.) geklärt werden. Dies kann zweckentsprechend in einem Bestands-Brandschutzgutachten geschehen, das die genehmigten Nutzungen und dafür bauzeitlich erforderlichen baulichen Brandschutzmaßnahmen ermittelt und zusammenfasst.



## RECHT

### Einschätzungen

von Peter Sterzing

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude im historischen Ortskern in Augustusburg. Es wurde zuletzt, also bis in die 1990er Jahre als Gasthof und Ferienhaus genutzt. Seither ist das Gebäude nicht genutzt, trotz seiner unmittelbaren Nähe zum Schloss Augustusburg. Zur Verfügung stehen ca. 1280 qm Grundstücksfläche und ca. 1800 qm Nutzfläche. Derzeit ist das Gebäude in privater Hand, soll aber zukünftig durch den AUF WEITER FLUR e.V. betrieben werden. Geplant sind der Co-Working-Space COLEGE, eine Digital- schule und ein FabLab, mehrere Künstlerresidenzen, ein Kräutergarten mit digital farming und eine Gastronomie. Weitere Flächen, ca. 30 Prozent, sollen als Wohnraum genutzt werden.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

##### 1. Welche Rechtsform eignet sich für den Betrieb des Gebäudes: gemeinnütziger Verein als Betrieb/Eigentümer

Aus rechtlichen (und pragmatischen Gründen) ist diese Form des Eigentums bzw. des Betriebs nicht in jedem Fall vorzugswürdig. Der Verein mit seiner konsensualen Entscheidungsfindung ist oft deutlich langsamer, was bei Investitions- und Nutzungskonzepten von Nachteil sein kann. Zudem sind die Fragen der Haftung bei Kreditaufnahmen und die allgemeine Haftung des Vorstandes, Punkte die bei wirtschaftlichen und konzeptionellen Entscheidungen hinderlich sein können. Letztlich ist die Frage des Inkaufnehmens solcher möglichen Hindernisse eine Frage der grundlegenden Entscheidung der - wirtschaftlichen bzw. philosophischen - Zielsetzung des Betriebs eines kreativen



Ortes in Augustusburg. Vorteilhaft könnte sich der Betrieb durch den gemeinnützigen Verein dahingehend erweisen, dass Unterstützung durch Stiftungen und auch durch die öffentliche Hand gewährt werden, anders als bei einem rein privatwirtschaftlichen Engagement. Zudem kann die Annahme des Projektes im Ort eine andere sein, z.B. auch wenn es um die Unterstützung durch die Gemeinde geht.



## FINANZEN

### Einschätzungen

von Michael Köppl

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Die künftigen Nutzungen sind bislang offen. Es gibt verschiedene Vorstellungen die sich auch auf die erforderlichen Baumaßnahmen auswirken. Anknüpfend an die Diskussion über mögliche Nutzungen die sehr unterschiedliche Art sind muss definitiv zunächst ein Nutzungskonzept festgelegt werden. Die dazu notwendigen Baumaßnahmen müssen in eine Kostenschätzung einfließen.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Erst und sobald ein Konzept über die Nutzung mit Kostenschätzung vorliegt kann und sollte mit der Stadt ein Gespräch über Fördermittel stattfinden.

Hier bieten sich die Städtebauförderung an. Es könnte ein Potenzial von 2/3 der nicht rentierlichen Kosten generiert werden. Über die Erbringung des restlichen Drittels müsste mit der Stadt verhandelt werden (dieses ist grundsätzlich von der Stadt zu erbringen).

(Was unrentierliche Kosten sind ergibt sich aus der sogenannten Kostenerstattungsbetragsberechnung, ein Formular dazu ist auf der Homepage der SAB abrufbar)

Es könnte auch eine Teilnahme an den verschiedensten immer wieder aufgerufenen städtebaulichen Wettbewerben sowohl für die Stadtentwicklung als auch für die Entwicklung des ländlichen Raumes gedacht werden. Letzteres ist indes keine sichere Finanzierung, sondern nur eine Gelegenheit die man nicht ungenutzt verstreichen lassen sollte. Auch dies setzt zunächst ein klares Nutzungskonzept voraus, ob ein dazu passender Wettbewerb aufgerufen wird, muss dann betrachtet werden.

Eine partikuläre Förderung über Fachförderprogramme ist ungünstig. Damit bleibt die Gesamtkonzeption unfinanziert. Die dort geförderten Kostenbestandteile sind bei weitergehenden Förderungen immer heraus zu rechnen (also auch die nicht geförderten Kostenbestandteile, die bei der Fachförderung betrachtet wurden) sodass letztlich der Bereich der nicht rentierlichen Kosten immer geringer wird.

## 2. INITIATIVEINSATZ am 13.08.2021



Am zweiten Initiativeinsatz in Augustusburg nahmen neben den Fachgutachtern, dem LEIHK-Team und natürlich den Verantwortlichen vor Ort auch weitere Interessenten aus anderen Projekten teil.

Zunächst wurden alle TeilnehmerInnen von den Augustusburger über den aktuellen Stand im Projekt aufgeklärt: das Projekt ist weiter vorangeschritten und trotz der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie konnten die Residenzen weitergeführt werden und auch an der Konkretisierung des Innenraumkonzepts wurde weitergearbeitet.

Im Anschluss an die Begehung wurde allen TeilnehmerInnen wieder ein wunderbares Mittagessen serviert von einem benachbarten griechischen Restaurant. Wichtigstes Thema in Augustusburg war im zweiten Teil der Gesprächsrunde die Diskussion über die Notwendigkeit eines Bauantrags und ob eine Nutzungsänderung vorliegt oder nicht. Seitens der Gutachter konnten hilfreiche Tipps hinsichtlich eines Brandschutzgutachtens gegeben werden.

### BAUDETAIL

#### Einschätzungen

von Heiko Behnisch

Das Projekt ist weiter vorangeschritten und trotz der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie laufen die Residenzen weiter. Aktuell sind das drei – vom Oktober diesen bis zum April nächsten Jahres. Zusätzlich wurde für die folgende Zeit ein Antrag bei dem Förderprogramm Heimat 2.0 gestellt (Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung). Das für den weiteren Ablauf der Arbeiten wichtige Innenraumkonzept wurde fortgeschrieben und vorgestellt.

Im Mittelpunkt stehen sowohl das Coworking als auch das FAB-Lab. Weiterhin soll im Haupthaus eine Wohnung für Stipendiaten bzw. Künstler eingerichtet werden. Die Elektrik für den Saal wurde aktiviert und teilweise erneuert.







Aktuell werden die WC-Anlagen im ersten Obergeschoss aktiviert. Im Rahmen der Begehung wurde vorgeschlagen die Eingangstür der Wohnung so einzubauen, dass das vom Flur aus gesehene erste WC für die Saalnutzung vorgehalten werden kann. Eventuell findet auch eine Doppelnutzung bzw. Teilung zwischen Saalnutzung und Wohnung statt. Der Saal würde somit über zwei separate WC's verfügen. Die Verbindung zum Saal im so entstandenen Flur ist durch den Brandschutzgutachter zu bewerten.

Eine weiteres Problem stellt die Doppelnutzung der ehemaligen Hauptküche dar. Diese soll wieder aktiviert werden, wobei der hintere Teil abtrennbar und separat nutzbar sein sollte. Es wird eine licht- und luftdurchlässige Abtrennung z. B. in Form eines Metallgitters empfohlen, so dass die Möglichkeit einer natürlichen Belüftung und Belichtung gegeben ist. Neue Öffnungen herzustellen, wäre sehr aufwendig.

Im Zusammenhang mit der Nutzung des in der Küche startenden Kleinstaufzuges wurden brandschutztechnisch verschiedene Lösungsansätze besprochen - Siehe hierzu auch den Bericht des Gutachter für Brandschutz.

In einem zweiten Teil wurde intensiv die Thematik des Bestandsschutzes besprochen. Da dies bei dem nachfolgenden Initiativeinsatz in Bad Düben gleichfalls Thema war, fließen hier auch diese Erkenntnisse ein. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die ursprünglichen bei Erwerb vorhandenen Nutzungen - Wohnen und Saalnutzung mit Küche, Werkstatt etc.- fortgeführt werden. Insofern liegt nach aktuellem Stand und eine Rechtmäßigkeit der früheren Nutzungen vorausgesetzt, keine Nutzungsänderung vor.

Da das Haupt- und das Nebenhaus miteinander eng z. B. durch ein gemeinsames Treppenhaus verbunden sind und dies bei der Errichtung des Nebengebäudes Planungsbestandteil war, können für die Bewertung der Nutzung beide als Teile eines Gebäudes angenommen werden.

Ein weiteres Kriterium für die Notwendigkeit eines Bauantrages ist eine relevante Nutzungsunterbrechung. Da sowohl Teile der Wohnungen vermietet wurden und der Saal z. B. durch die Stadtverwaltung der Stadt Augustusburg weiterhin genutzt wurde, liegt für das Gesamtgebäude keine Unterbrechung der Nutzung vor.

Es ist aufgrund der vorliegenden Informationen keine dauerhafte Aufgabe der bisherigen Nutzung gegeben.

Aufgrund dieser Erkenntnislage ist die Erstellung eines Bauantrages nicht geboten. Sollte für Teilbereiche eine andere, abweichende Nutzung geplant und durchgeführt werden, so ist für diese ein separater und auf diese Bereiche begrenzter Bauantrag zu stellen.

Darüber hinaus wurden Teilfragen zur Klimatisierung des Saales und zu sonstigen technischen Problemen besprochen - hier wird auf die Zusammenfassung der jeweiligen Experten verwiesen.

Fazit:

Das Projekt ist auf einem guten Weg.

Unabhängig von der Notwendigkeit der Einreichung eines Antrages auf Baugenehmigung wird empfohlen, ein Brandschutzgutachten erstellen zu lassen.

## BAUPHYSIK

### Einschätzungen

von Ingo Andernach

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Zwischenzeitlich wurden diverse Rückbauarbeiten vorgenommen, so dass die Konzepte der anlagentechnischen Einbauten der 1970er Jahre besser nachvollzogen werden können. Dabei wurde deutlich, dass ehemals vorhandene Zuluftöffnungen unterhalb der Saalfenster in der Straßenfassade im Zuge der Sanierungsarbeiten in den vermutlich 1990er-Jahren geschlossen wurden. Auch zeigte sich, dass die über diese Zuluftöffnungen eintretende Luft über die Konvektorheizungen im Brüstungsbereich der Saalfenster erwärmt wurde und der Zuluftvolumenstrom über in die Konvektoren integrierte Ventilatoren geregelt werden konnte. Im Zusammenspiel mit der Schachtlüftung über Dach zeichnet sich das Bild einer historischen (1970er-Jahre) Zuluftanlage für den Saal ab.

Die Planungen zur neuen Raumgestaltung im Erdgeschoss sehen im Bereich der ehemaligen Restaurantküche eine abtrennbare Küche mit unabhängig von der Küche nutzbarem Gemeinschaftsraum vor, wobei die Küche im Gebäudezentrum und der Gemeinschaftsraum an der Fassade orientiert sein soll.

Die Heizungsverteilung wird auf Grund des Schädigungsgrades der bisherigen Heizungsverteilung neu aufgebaut bzw. ergänzt und saniert. Die historischen Heizkörper bleiben erhalten.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Da bei einer hohen Belegungsdichte des Saals ein Luftwechsel erforderlich wird, der über eine reine Fensterlüftung vermutlich nicht mehr abgedeckt werden kann. Sollte das historische Lüftungssystem des Saals soweit möglich in die Überlegungen zur Lüftung des Saales eingebunden werden. Ob die historischen Konvektoren mit den integrierten Ventilatoren wieder gangbar gemacht werden können, ist offen bzw. fraglich. Vermutlich wird es auf dem heutigen Markt keine ähnlichen Konvektoren mehr geben, so dass der Betrieb als Zuluftanlage ggf. schwierig wiederherzustellen sein wird.

Es erscheint allerdings sinnvoll, die fassadenseitig überputzten Zuluftöffnungen wieder herzustellen um die historische Lüftungsanlage – ggf. auch in anderer Form - wieder nutzen zu können. Denkbar wäre z.B. die Anlage als Abluftanlage zu betreiben, wobei der vorhandene Abluftschacht genutzt und mit einem Abluftventilator versehen wird. Um die abgesaugte Luft zu ersetzen, würde dann frische Luft über die freigelegten fassadenseitigen Zuluftöffnungen nachströmen und könnte durch dort angeordnete Konvektoren erwärmt werden, bevor sie in den Raum gelangt.

Ein gewisser Vorteil könnte bei dieser Betriebsweise darin liegen, dass im Saal kein Überdruck besteht und die verbrauchte Luft nicht in angrenzende Räume gedrückt wird. Auch befinden sich der/die Ventilator(en) nicht im Saal, wodurch u.U. geringere Schallbelastungen zu erwarten sind. Des Weiteren wäre zur Nutzung regenerativer Energien durch die Einbindung einer Abluftwärmepumpe in die Abluftanlage denkbar. Ein Nachteil der Betriebsweise als Abluftanlage könnte ggf. sein, dass die erzielbaren Volumenströme/Luftwechselraten geringer sind als dies bei der historischen Betriebsweise als Zuluftanlage der Fall war. Hier sollte im Vorfeld geklärt werden, was mit welcher Betriebsweise er-



reichbar ist und welche Anforderungen sich aus der geplanten bzw. zu erwartenden Nutzung des Saals ergeben (Belegungsdichte).

Auf Grund der historischen Bausubstanz ist das Thema „Lüftung“ prinzipiell von hoher Bedeutung dafür, feuchteschutztechnische Probleme zu minimieren. Daher sollte das Thema bei Grundrissgestaltungen und Nutzungszuordnungen immer mitbedacht werden. Beispielsweise bietet sich an, im Bereich der ehemaligen Restaurantküche die Abtrennung der neuen Küche vom unabhängig von der Küche nutzbaren Gemeinschaftsraum durch Gitter und nicht durch eine geschlossene Wand zu gestalten, damit eine einfache freie Lüftung des gesamten Bereichs sichergestellt werden kann (ein einfacher digitaler Hygrometer mit Luftfeuchtealarm kann dabei zu frühzeitigem Lüften anhalten).

Bezüglich der Sanierung der Heizungsverteilung sollte darauf geachtet werden, dass das System hydraulisch abgeglichen ist und möglichst niedrige Systemtemperaturen (möglichst mit einem Vorlauf von maximal 55°C) realisiert werden um ggf. zukünftig auch regenerative Energieträger wie Wärmepumpen einbinden zu können. Hierfür können ggf. auf Förderungen beim BAFA beantragt werden:

[https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente\\_Gebaeude/Sanierung\\_Nichtwohngebaeude/Heizungsoptimierung/heizungsoptimierung\\_node.html](https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Sanierung_Nichtwohngebaeude/Heizungsoptimierung/heizungsoptimierung_node.html)



## BRANDSCHUTZ

### Einschätzungen

von Reinhard Eberl-Pacan

- Fortschreibung der Feststellungen zu den brandschutztechnischen Anforderungen

Das Gebäude (Ehemaliges Lehngericht und Ferienhaus) besteht aus einem dreigeschossigen Hauptbau (EG, OG und DG) und einem ebenfalls dreigeschossigen Anbau jeweils mit Putzfassaden. Gemäß den vorliegenden Unterlagen können die Gebäude jeweils in die Gebäudeklasse (GK) 3 (oder 4, je nach späterer Nutzung) eingeordnet werden und erfüllen nach Augenschein die Anforderungen für die GK 3 (mindestens feuerhemmend, Rettung über zwei bauliche Rettungswege bzw. über tragbare Leitern möglich).

Für eine Nutzung der Gebäude zu Wohn- und Gewerbebezwecken (Smart City Hub, Coworking Space, Digital Farming mit Kräutergarten, Künstlerresidenzen, Veranstaltungsbereich, Gastronomie, Verteiler lokaler Lebensmittel etc.) sind die Gebäudestrukturen mit zwei baulichen Rettungswegen im Hauptbau und Anleitemöglichkeiten (bis GK 3) zum Innenhof gut geeignet. Weitere Anleitemöglichkeiten bestehen für den dreigeschossigen Anbau, soweit es sich bei der Wegfläche an der Westseite um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt. Eine Konkretisierung der Aufteilung der Nutzungseinheiten sowie bezüglich der Nutzung des Versammlungsraums im OG des Hauptbaus erfolgte nicht.

Die grundsätzliche Bestimmung der brandschutztechnischen Anforderungen im Abgleich mit den im Bestand genehmigten Nutzungen kann zweckentsprechend in einem Bestands-Brandschutzgutachten geschehen, das die genehmigten Nutzungen und dafür bauzeitlich erforderlichen baulichen Brandschutzmaßnahmen ermittelt und zusammengefasst.

## FINANZEN

### Einschätzungen

von Michael Köppl

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Das Gebäude ist unsaniert. Im sog. Saal finden unregelmäßig Veranstaltungen statt. Ein Teil des Gebäudes ist zu Wohnungen umgebaut und vermietet.

Baugenehmigungen können teilweise vorgelegt werden. Teilweise wurden Umbau und Umnutzungsmaßnahmen ohne Genehmigungen von den Vorbesitzern durchgeführt.

Ein Gesamtkonzept liegt nicht vor.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Soll nach Fördermitteln geschaut werden, muss immer ein Konzept vorliegen.

Da hier auch keine städtebauliche Gesamtmaßnahme greift, können auch keine Sicherungsmaßnahmen vorab gefördert werden.

Eine Fördermittelakquise setzt darüber hinaus voraus, dass alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen. Dies setzt zwingend eine Abstimmung unter anderem mit der Baugenehmigungsbehörde voraus.



## HÄRTELHAUS SCHNEEBERG



### 3.6.5 Härtelhaus in Schneeberg

#### 1. INITIATIVEINSATZ am 20.08.2020

Da zum Zeitpunkt der WAL-Projektbewerbung nicht sichergestellt war, dass das ausgewählte Gebäude vom privaten Eigentümer auch belastbar zur Verfügung gestellt wird, wurde die Kommune Schneeberg auf eigenen Antrag als Sonderprojekt mit Eigenanteil in die Begleitforschung aufgenommen. Vorbereitung und Durchführung des ersten Initiativeinsatzes vor Ort wurden entsprechend von allen Beteiligten für die Suche nach einem weiteren geeigneten Objekt genutzt.

Von den drei vorab ausgewählten Gebäuden konnten zum Initiativeinsatz nur zwei auch innen besichtigt werden. Das dritte Gebäude, eine bemerkenswerte gründerzeitliche Farbfabrikanlage mit erhaltenen Jugendstilelementen, wurde im Anschluss in einer Präsentation vorgestellt. Trotz des sehr unterschiedlichen Bauzustandes der leerstehenden Gebäude konnten alle vordergründig als geeignet eingestuft werden. Aufgrund schwieriger Eigentumsverhältnisse wurde die historische Spitzenfabrik allerdings zurück gestellt.

#### Zwischenfazit:

Die beiden verbliebenen Gebäude könnten aufgrund ihrer Nachbarschaft gemeinsam genutzt werden. Da das ehemalige Bankgebäude in einem hervorragenden Ausbauzustand ist und in großen Teilen für das Besucherzentrum der Montanregion Schneeberg genutzt werden soll, könnte hier eine schrittweise kreativwirtschaftliche Aktivierung sofort starten.

Das wesentlich kleinere denkmalgeschützte Nachbargebäude „Härtelhaus“ ist sanierungsbedürftig und bietet sich aufgrund seiner interessanten historischen Grundrisse für eine Einzelnutzung an, z.B. als Coworking-Space mit angeschlossenem Co-Housing und kleiner Werkstatt im Hof.

Besonders positiv zu bewerten ist, dass neben verschiedenen DozentInnen und StudentInnen der ortsansässigen Designfakultät der Hochschule Zwickau auch verschiedene andere interessierte Akteure aktiv am Initiativeinsatz teilnahmen. Um hier alle Potentiale belastbar zu prüfen, wurde ein regionaler Nutzerworkshop empfohlen.

## BAUDETAIL

### Einschätzungen

von Georg Blüthner

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

##### Härtelhaus

Das barocke Gebäude wurde 1722 erbaut. Das 4-geschossige Vorderhaus ist über einen Zwischenbau und Innenhof mit dem 3-geschossigen Hinterhaus verbunden. Der Hof öffnet sich seitlich zum Hinterhof der Nachbargebäude, verfügt aber über keinen eigenen Zugang zur Straße.

Das Vorderhaus verfügt im Erdgeschoss über 2 Ladeneinheiten, welche mit einfachen Reparaturen provisorisch nutzbar gemacht werden könnten. Die oberen Geschosse verfügen über je 2 repräsentative Räume mit Stuckdecken zum Fürstenplatz. Hofseitig befinden sich Treppenraum und Hausflur und ein weiterer Raum. Über dem ausgebauten Dachgeschoss befindet sich weiterer Spitzboden. Der imposante Gewölbekeller unter dem Vorderhaus verfügt leider nur über einen einzelnen Zugang vom Hof. Der schmale Zwischenbau mit Nebenräumen und einem begonnenen Aufzugsschacht könnte um einen Laubengang erweitert werden, um Vorder- und Hinterhaus sinnvoll miteinander zu verbinden.

Das Hinterhaus beherbergt leerstehende Wohnräume, die aufgrund von Einsturzgefahr nach Wasserschäden nicht besichtigt werden konnten.

Die barocke Hauptfassade zum Fürstenhof aufwendig gestaltet ist jedoch in einem schlechten Zustand. Die Straßenseite des Hinterhaus ist einfacher ausgeführt und im gleichen Zustand. Der Innenhof befindet sich nach abgebrochenen Umbaumaßnahmen im Rohbauzustand. Vermutlich ohne Genehmigung wurde eine Balkonanlage errichtet.

Im Vorderhaus wurde mit umfangreichen Abbruchmaßnahmen begonnen, der beabsichtigte Aus- und Umbau aber abgebrochen, so dass die Räume teilweise im Rohbauzustand sind.

Es sind insgesamt keine funktionstüchtigen haustechnischen Installationen vorhanden.

##### Schmeilhaus (ehemalige Schmidtbank)

Das ebenfalls barocke Gebäude wurde in den 1990er Jahren komplett denkmalgerecht saniert und als Filiale der Schmidtbank mit Kassenhalle, Beratungs- und Büroflächen umgebaut. Seit der Auflösung der Schmidtbank 2001 steht das Gebäude leer.

Das 2-geschossige Gebäude mit Satteldach ist um einen überdachten Innenhof gruppiert. Die Bausubstanz ist in einem sehr guten, vollsanierten Zustand und sofort nutzungsfähig. Vorzufinden sind hochwertige Parkett- und Natursteinböden, historische Stuckdecken sowie glatt verputzte Wandflächen teilweise mit Ausmalungen versehen.

Lediglich die Überdachung des Innenhof ist defekt, was zu Wasserschäden an der Konstruktion führte. Es handelt sich hierbei aber um einen Versicherungsschaden.

##### Ehemaliges Bergmagazin

Das Gebäude wurde 1926 im Bauhausstil mit einer schönen Bruchsteinfassade als Korsettfabrik auf den Resten eines abgebrannten





Ehemaliges Bergmagazin

Kornspeichers von 1803 erbaut. Nach 1990 wurde es als Einrichtungshaus genutzt und steht nun seit etwa 10 Jahren leer. Das Gebäude befindet sich im Privatbesitz und steht derzeit zum Verkauf. Die 6 Geschossebenen des Hauptgebäudes sind mit je ca. 700 m<sup>2</sup> zusammenhängender Fläche flexibel nutzbar. Rückseitig gibt es zusätzlich noch einen kleinteiligeren Anbau. Die große Freifläche neben dem Gebäude könnte das Flächenangebot um mögliche Außenaktivitäten ergänzen. Die Bausubstanz ist durch massive Nässeschäden und Vandalismus leider stark geschädigt. Alle technischen Installationen fehlen (Elektro) oder sind defekt (Heizung). Die Geschossdecken sind durch den dauerhaften Wassereindrang über das schadhafte Dach so stark durchnässt, dass es zu Moosbildung kam. Es ist daher insgesamt von umfangreichen, kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen auszugehen.

## 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

### Objektauswahl

Ein Ziel des Workshops war die Erörterung von Vor- und Nachteilen der zur Auswahl stehenden Objekte für eine kreativwirtschaftliche Aktivierung:

#### - Bergmagazin:

Das Bergmagazin bietet sich mit seinen großzügigen, flexibel zu nutzenden Geschossflächen im Haupthaus den Dachterrassen und der zugehörigen Freifläche perfekt für ein vielfältiges Zentrum für die Kreativwirtschaft an. Interessant sind Kombinationen mit studentischem Arbeiten und Wohnen für die örtliche Fakultät für Angewandte Kunst der Hochschule Zwickau. Ein Bedarf von Arbeitsräumen mit gemeinschaftlichen Kontakt besteht sowohl für Studierende als auch besonders für Absolventen, die in der Region bleiben wollen.

Problematisch erscheinen insgesamt die Größe des Objekts. Die erforderlichen hohen Investitionskosten aufgrund des Zustandes des Gebäudes widersprechen einer schrittweisen Aktivierung und der Erprobung von Nutzungsformen und deren langsamen Weiterentwicklung.

#### - Härtelhaus in Kombination mit Schmeilhaus:

Im Härtelhaus könnten auf einer überschaubaren Fläche Künstlerwohnungen und Ateliers eingerichtet werden. Werkstätten für Kunsthandwerk sowie Büros für andere Zweige der Kreativwirtschaft kommen ebenso in Frage und harmonieren mit der historischen Bausubstanz. Der Zustand des Gebäudes erfordert umfangreiche denkmalgerechte Sanierungsmaßnahmen. Der Gemeinde als Eigentümer stehen dazu erweiterte Fördermöglichkeiten offen, wobei die Sanierung des wichtigen historischen Gebäudes der Stadt schon an sich ein städtebauliches Anliegen ist.

Hinter den genannten Tatsachen tritt dann auch das äußerst ungünstige Verhältnis von Gesamtfläche zu nutzbarer / vermietbarer Fläche zurück.

In der Diskussion wurden besonders die Synergien mit dem benachbarten Schmeilhaus, welches zu einem großen Teil das Welterbe-Besucherzentrum aufnehmen könnte, herausgestellt.

Im Schmeilhaus könnten Ausstellungs- oder Verkaufsfächen für Kreativgewerbe mit direkter Anbindung an ein touristisches Käuferklientel entstehen. Durch die bauliche Verbindung beider Objekte könnten an-



Härtelhaus

dererseits auf ökonomische Weise bestehende Erschließungsprobleme (erforderliche Rettungswege bei Umnutzung) gelöst werden.

- Fazit:

Zum Ende der Diskussionsrunde zeichnete sich entsprechend der Aussagen des Bürgermeisters ab, dass das Bergmagazin einerseits aufgrund der Eigentumsverhältnisse aber auch aufgrund seiner Größe für das Projekt nicht in Frage kommt. Die Implementierung eines Kreativzentrum mit bis zu 4000 m<sup>2</sup> Fläche in einer Kleinstadt wie Schneeberg erscheint vorerst als unrealistische Herausforderung.

## BAUPHYSIK

### Einschätzungen

von Ingo Andernach

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Das als Härtelhaus bezeichnete, barocke Gebäude am Fürstenplatz 2 aus dem Jahr 1722 umfasst den zum Platz orientierten Haupttrakt, einen Verbindungsflügel und den zur Straße „Drachenkopf“ orientierten Nebenflügel. Der Gebäudekomplex wurde überwiegend als Wohngebäude genutzt bzw. errichtet, beherbergte aber im Erdgeschoss auch Gewerbe. Für den Massivbau wurden sowohl Ziegel als Natursteine verwendet. Der Haupttrakt ist mit einem tief gegründeten Kellergewölbe unterkellert und besitzt einen hohen Dachstuhl.

Der Gebäudekomplex steht seit ca. 30 Jahren leer. Partiiell wurden Bauarbeiten und Entkernungen begonnen, aber nicht beendet. Gleiches gilt für die Installation von Balkonen an der Hofseite des Haupthauses.

Die zum Teil stark geschmückten Fassaden sind schadhafte, nicht schlagregendicht und sanierungsbedürftig. Die Fenster sind stark geschädigt und teilweise nicht mehr dicht. Es sind Feuchteschäden zu beobachten, die teilweise auch mit Salzausblühungen einhergehen.

Eine verwendbare Heizungs- oder Anlagentechnik ist nicht vorhanden. Als Nutzung für das Gebäude sind Künstlerwohnungen, Ateliers, Werkstätten und Ausstellungsräume im Umfeld der Fakultät „Angewandte Kunst der Westsächsischen Hochschule Zwickau“ angedacht.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

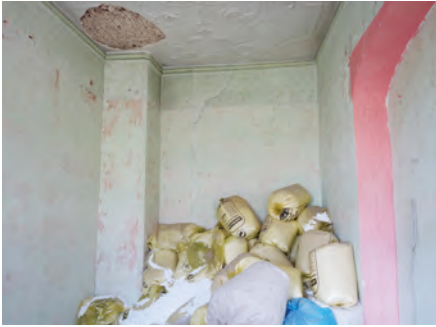
Prinzipiell ist festzustellen, dass - auch wenn Nutzungen mit niedrigen Anforderungen geplant sind - eine grundlegende Sanierung des Gebäudes erforderlich ist, um dieses wieder einer Nutzung zuführen zu können. Bei dieser Sanierung sollten folgende Punkte besonderes Augenmerk verdienen:

- feuchteschutztechnische, energetische und konstruktive Fragestellung / Lösungsansätze:

Auf Grund der Bauart und der verwendeten Materialien ist auch nach einer Sanierung der Fassaden mit einem gewissen Feuchteintritt in die Konstruktion zu rechnen (insbesondere im KG/EG). Wichtig wäre daher dafür Sorge zu tragen, dass die Feuchte frühzeitig und gut wieder aus der Konstruktion entweichen kann, ohne dass es zu Schäden kommt. Vor diesem Hintergrund ist zum einen auf einen möglichst homogen-kapillaraktiven Bauteilaufbau zu achten und zum anderen eine nutzerunabhängige Belüftung zum Feuchteabtransport zu gewährleisten. Für den Keller bietet sich eine taupunktgesteuerte mechanische







Belüftung an, die ggf. auch recht einfach gestaltet sein kann. Fliesen – wie bei der ehemaligen Eisbar – sollten an den Außenwänden und an den in die Außenwände einbindenden Innenwänden genauso vermieden werden, wie organische Baustoffe und feuchteempfindliche Materialien, wie Gipsputze, Luftkalke oder Dispersionsfarben. Die Außenwände erreichen in dem momentanen Zustand nicht den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108 Teil 2. Tendenziell verstärkt sich damit das Feuchteproblem. Dies ist dann kein Problem, wenn die Raumluftfeuchte und Raumtemperatur sich auf einem solch niedrigen Niveau befindet, dass es zu keiner Schimmelpilzbildung kommen kann. Eine leichte Verbesserung der Dämmeigenschaften der Außenwände durch kapillaraktive Baustoffe (z.B. rein mineralischen Dämmputz ohne Polystyrolbeimischungen o.ä.) ist denkbar, bedarf aber einer detaillierten bauphysikalischen Planung. Auszuschließen sind Innendämmungen, die den kapillaren Feuchtetransport behindern, wie z.B. Polystyrol-dämmungen, Mineralwolledämmungen mit Ständerwerk und Dampfbremse etc. Je nach Nutzung und Raumklima wären die historischen Fenster mit Einfachverglasung (sofern diese erhaltbar sind) durch Auf-dopplung zu einem Kastenfenster zu erweitern um Tauwasser zu vermeiden und die Energieverluste zu minimieren. Im Sinne einer Kostenminimierung sollte der Dachstuhl nicht ausgebaut werden. Prinzipiell ist dies zwar möglich, wird aber auf Grund der komplexen Konstruktion mit erhöhten Kosten verbunden sein.

#### - Nutzungen

Um die Aufwendungen für die Sanierung gering zu halten, sollten Nutzungen mit niedrigen Feuchtelasten und ggf. niedrigeren Temperaturen bevorzugt werden. Ateliers und Werkstätten für Kunsthandwerk erscheinen vor diesem Hintergrund geeignet. Seminarräume, Gastronomie o.ä. würden ggf. zu höheren Aufwendungen bei der Sanierung führen. Bei Wohnnutzungen ist die Belegungsdichte von Relevanz. Historisch handelte es sich um große Raumvolumen mit vermutlich wenigen Nutzern. Bei einer Kombination aus Künstlerwohnung mit Atelier würde sich vermutlich eine ähnliche Situation einstellen. Bei einer Nutzung ähnlich eines Studentenwohnheims wäre mit erhöhten Feuchtelasten zu rechnen und eine entsprechend höhere Lüftung zum Feuchteschutz sicherzustellen.

## BRANDSCHUTZ

### Einschätzungen

von Reinhard Eberl-Pacan

#### Härtelhaus

##### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

- Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr: 1722
- denkmalgeschützt
- Aktuelle Nutzung: leerstehend seit 30 Jahren
- Grundstücksfläche: ca. 360 qm
- Nutzfläche: ca. 683 qm
- Privater Eigentümer
- Allgemeine Feststellungen zu den brandschutztechnischen Anforderungen



## 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Das dreigeschossige U-förmige massive Gebäude (Ehemaliges Verlagshaus Härtel) besteht aus einem Vorderhaus, einem Seitenflügel und einem Gartenhaus. Das Gebäude ist über die öffentlichen Straßen Fürstenplatz und Drachenkopf (Parallelstraße) für Rettungskräfte der Feuerwehr erschlossen. Nach der aktuellen Sächsischen Bauordnung (SächsBO) ist es (ohne Ausbau des Dachgeschosses) in die Gebäudeklasse (GK) 3 einzustufen.

Die Anforderungen dieser GK werden von den Wänden und Stützen erfüllt. Bezüglich der Bauteile (Holzdecken mit Lehmunterdecke), die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes zulässig waren, aktuelle Anforderungen jedoch nicht erfüllen, kann bei der einer geplanten Wohnnutzung von einem Bestandsschutz ausgegangen werden.

Aufgrund der Gebäudedimensionen sind vermutlich keine Brandwände erforderlich. Nutzungseinheiten sind durch feuerhemmende Trennwände zu trennen. Als Rettungswege können nach dem aktuellen Baurecht der vorhandene Treppenraum, der jedoch von den angrenzenden Nutzungseinheiten durch feuerhemmende Wände selbstschließende Türen abzutrennen ist, und die mit tragbaren Leitern anzuleitenden Fensteröffnungen zu den öffentlichen Straßen dienen.

Ein Ausbau des Dachgeschosses ist eine Einstufung in die nächsthöhere GK 4 anzunehmen. Einzelne Bauteile, insbesondere Decken, müssen dann ggf. ertüchtigt werden. Ebenso sind dann erweiterte Maßnahmen der Feuerwehr für die Rettung der Menschen über Leitern (Hubrettungswagen) erforderlich.



## Bergmagazin

### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

- Ehemaliger Getreidespeicher, ehemaliges Militärmagazin, ehemalige Korsettfabrik
- 1803 erbaut, 1916 Zerstörung durch Feuer, 1926 Wiederaufbau
- Aktuelle Nutzung: leerstehend
- Privater Eigentümer

### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Das Gebäude (Ehemaliger Getreidespeicher) ist sechsgeschossig und weist Natursteinfassaden auf. Es ist in die Gebäudeklasse (GK) 5 einzuordnen, bleibt allerdings vermutlich unterhalb der Hochhausgrenze ( $\leq 22$  m OK oberster Fußboden mit Aufenthaltsräumen). Nach Augenschein von außen werden die Anforderungen für die GK 5 (feuerbeständig, Rettung über zwei bauliche Rettungswege) weitgehend erfüllt bzw. sind niedrigschwellige Ertüchtigungen möglich.

Für eine Nutzung des Gebäudes zu Wohn- und Gewerbebezwecken (Lofts für Individualisten, Wohn-, Atelier- und Werkstatträume für Künstler, Kunsthandwerker und Designer, Ausstellungsräume, temporär WGs für Studenten etc.) ist voraussichtlich eine komplette Neustrukturierung des Innenbereichs erforderlich. Hier müssen zum einen die Anforderungen an die Trennung erforderlicher Brandabschnitte, zum anderen die Notwendigkeit baulicher Rettungswege beachtet werden, die der aktuellen Sächsischen Bauordnung (SächsBO) entsprechen müssen. Genauere Aussagen dazu können erst nach Vorliegen einer konkreteren Planungsidee gemacht werden.



## RECHT

### Einschätzungen

von Peter Sterzing

- a) „Schmeilhaus“ Fürstenplatz 1
- b) „Härtelhaus“ Fürstenplatz 2
- c) „Bergmagazin“

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

- a. Das erste Gebäude ist das „Schmeilhaus“, zentral gelegen am Markt in der Innenstadt Schneebergs. Das Gebäude wurde durch eine Privatbank erworben und steht seit der Insolvenz der Bank leer. Das Gebäude ist vollständig saniert, würde im Zuge einer Umnutzung jedoch einige Renovierungsarbeiten benötigen. Zudem ist zu erwarten, dass eine neue Nutzung auch Umbauarbeiten erforderlich macht, um die Flächen der neuen Nutzung anzupassen. Als neue Nutzung nach dem Erwerb des Hauses durch die Stadt Schneeberg ist ein Welterbe-Besucherzentrum angedacht, welches durch Ausstellungsflächen umrahmt werden soll.
- b. Bei dem zweiten Gebäude handelt es sich um das sog. „Härtelhaus“ am Fürstenplatz, dem zentralen Platz in Schneeberg. Das Gebäude liegt im Zentrum der Stadt. Das denkmalgeschützte Gebäude steht seit ca. 30 Jahren leer und ist komplett sanierungsbedürftig. Die Stadt Schneeberg beabsichtigt das Gebäude zu erwerben und zu einem Standort der Kreativwirtschaft aufzubauen. Die zukünftige Nutzung soll in Künstlerwohnungen, Ateliers und Werkstätten bestehen.
- c. Das „Bergmagazin“ ist ein fast 200 Jahre altes Gebäude, welches zunächst als Lager geplant und genutzt wurde. In den frühen Jahren des 20. Jahrhunderts wurde das Lager zu einer Fabrik umgebaut und erheblich statisch und baulich aufgewertet. Zuletzt beherbergte das Bergmagazin ein Möbelgeschäft. Die zukünftige Nutzung könnte in Künstlerwohnungen, Studenten-WGs, Atelier und Werkstätten sowie Ausstellungsräumen umfassen.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

##### 1. Klärung der Eigentumsverhältnisse

Der Eigentümer kann grundsätzlich durch eine Grundbucheinsicht ermittelt werden. Für das Schmeilhaus ist zudem eine Hausverwaltung bekannt, so dass der Kontakt zum Eigentümer ohne große Schwierigkeiten aufgebaut werden kann. Das Bergmagazin soll nach den bisherigen Kenntnissen durch die derzeitigen Eigentümer im Internet zum Verkauf angeboten werden.

##### 2. Erwerb - Kosten und Nutzen

- a. Das jeweilige Kosten-Nutzen-Verhältnis lässt sich für alle drei Grundstücke schwer abschätzen. Eine niedrigschwellige Instandsetzung und unmittelbare Nutzung kommt grundsätzlich nur für das Bergmagazin in Betracht. Auf der vorhandenen Freifläche könnten sofort Freiluftveranstaltungen stattfinden und damit Einnahmen generiert werden
- b. Die Renovierung bzw. der Umbau des Schmeilhauses kann aufgrund der vorhandenen hochwertigen Bausubstanz nicht niedrigschwellig erfolgen. Die Nutzung für ein Informationsbüro und Ausstellungs-

räume geben der Vorstellungen einer effektiven Generierung von Einnahme kaum Raum. Es besteht eher die Vermutung, dass eine dauerhafte Subventionierung dieser Nutzungsarten einkalkuliert werden muss. Einzig durch den Ausstellungsbetrieb erscheint eine Erzielung von Mieteinnahmen und Eintrittsgeldern möglich.

- c. Der Erwerb und die Sanierung des Härtelhaus erscheinen am aufwendigsten im Vergleich aller drei Objekte. Das barocke Vorderhaus muss kernsaniiert werden. Eine niedrigschwellige Instandsetzung erscheint nicht möglich. Das Ladenlokal im Erdgeschoss eignet sich als Co-working-Space mit Internetcafé. Hier könnten Einnahme erzielt werden und die Nutzung durch die Studenten der FA, aber auch Dritte, sichergestellt werden. Auf dem sich an das Vorderhaus anschließenden Grundstück zum Rückgebäude hin, kommt eine vollständige Überbauung nach § 34 BauGB in Betracht. Damit könnten die Werkstätten und Ateliers an die Wohnräume im Vordergebäude angeschlossen werden. In Betracht kommen gemeinsame Wohn- oder Arbeitsräume in den oberen Etagen des neu zu errichtenden Gebäudes. Das Erdgeschoss bietet sich für ein FabLab bzw. eine Werkstatt an. Die Erschließung zur Seite ist durch die stadteigene Grundstücksfläche möglich. Die Zufahrt von hinten zur Anbindung der Werkstatt erscheint sehr gut realisierbar. Eine kostenpflichtige Nutzungsmöglichkeit der Werkstatt für Dritte bzw. eine Kurzzeitvermietung von Zimmern in der oberen Etagen sowie ein Cafe auf der Dachterrasse lassen die Generierung weiterer Einnahmen zu. In der Werkstatt bzw. in den Gemeinschaftsateliers könnten zudem Workshops angeboten werden, um Einnahmen zu erzielen und eine bessere Integration dieses kreativwirtschaftlichen Arbeitsortes zu ermöglichen. Die zentrale Lage in der Stadt Schneeberg macht den Standort zusätzlich attraktiv.



3. Welche Rechtsform eignet sich für den Betrieb des Gebäude, wenn die Gemeinde der Eigentümer bleibt ?

Als eine der vorzugswürdigen Varianten kommt die Gründung einer Betreiber- Gesellschaft in Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder sogar einer gemeinnützigen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Betracht. Vor allem unter dem Gesichtspunkt der Generierung von Fördergeldern und sonstigen Fördermaßnahmen kommt eine solche Gestaltung in Betracht. Die Gemeinde könnte der (Mehrheits-) Gesellschafter bleiben, die Beteiligung Dritter könnte gewährleistet werden. Letztlich kommt es auf das konkrete Betreiberkonzept und die Nutzung an. Eine Betreibergesellschaft in Form einer GmbH bzw. Verwaltung in dieser Rechtsform eignet sich sowohl für einen öffentlich-rechtlichen Eigentümer, als auch für einen privaten Eigentümer.

## FINANZEN

### Einschätzungen

von Michael Köppl

- 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Es wurden zwei Gebäude betrachtet:

Gebäudekomplex Fürstenplatz 1 und 2

Bergmagazin, am Magazin 1

Abschließende Nutzungskonzepte und Kostenschätzungen liegen bislang nicht vor.





## 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Fördertechnisch wird es als günstig eingeschätzt, dass die Stadt hier selber tätig werden will. Auch ist es förderseitig ein großer Vorteil, dass alle Gebäude unter Denkmalschutz stehen.

Bei dem Gebäude Komplex am Fürstenplatz kommt aus Raumgründen offenkundig nur eine gemeinsame Nutzung in Betracht. Das Gebäude Fürstenplatz 1 ist im Grunde sehr gut saniert sodass hier ein Kostenvorteil besteht.

Da der Komplex am Fürstenplatz exakt in der Innenstadt liegt, ist dieser Standort für die Erlangung von Fördermittel der Stadtentwicklung insgesamt sehr positiv und daher als Standort eindeutig vorzuziehen. Auf jeden Fall ist an diesem Standort die Finanzierung über die Städtebauförderung sicher. (Wahrscheinlich allerdings auch nur noch mit einem Fördersatz von 2/3 der unrentierlichen Kosten.) Es werden aber auch Wege gesehen, zu einer 90%igen Förderung zu gelangen.

Es könnte auch eine Teilnahme an den verschiedensten immer wieder aufgerufenen städtebaulichen Wettbewerben sowohl für die Stadtentwicklung als auch für die Entwicklung des ländlichen Raumes gedacht werden. Letzteres ist indes keine sichere Finanzierung, sondern nur eine Gelegenheit die man nicht ungenutzt verstreichen lassen sollte. Wegen der in den Innenstadtlage kommen hier mehrere regelmäßig aufgerufene Wettbewerbe in Betracht. Auch dies setzt zunächst ein klares Nutzungskonzept voraus.

## 2. INITIATIVEINSATZ am 22.07.2021



Zum zweiten Initiativeinsatz in Schneeberg konnten die Fachgutachter und das LEIK Team sich ein Bild von der Entwicklung im Härtelhaus, dem sogenannten Makerhaus, machen und waren beeindruckt, was der Stadt in Zusammenarbeit mit StudentInnen der Fakultät für Angewandte Kunst inzwischen gelungen ist:

Die Räume des Härtelhauses sind beräumt und gereinigt. Im Erdgeschoß betrieb ein junger Verein gerade eine kleine Bar und hatte damit bereits großen Anklang bei den SchneebergerInnen gefunden.

Über mehrere Geschosse hatten StudentInnen ihre Arbeitsergebnisse in der selbstkuratierten Ausstellung „Vom Berg“ installiert und die Räume eigens für diesen Zweck hergerichtet und mit kreativen Mitteln besuchergerecht ausgestattet.

Das Dachgeschoss ist zur Zeit noch nicht nutzbar. Hier wird seitens der Gutachter eine grundlegende Sanierung empfohlen, sodass der Bereich dann auch zum Wohnen genutzt werden kann.

Im Anschluss an die Besichtigung und ein Mittagessen in der „Goldenen Sonne“ konnten im Rahmen der Diskussionsrunde gemeinsam mit DozentInnen, StudentInnen und der Stadtverwaltung mögliche (weitere) Nutzungen diskutiert und dementsprechend weitere Hinweise seitens der Fachgutachter gegeben werden.



## BAUDETAIL

### Einschätzungen

von Heiko Behnisch

Mit dem Kauf des Härtelhauses ist die Stadt nunmehr in der Lage die Entwicklung und Nutzung des Gebäudes zu gestalten.

Seit der ersten Besichtigung wurde das Gebäude beräumt und gereinigt, so dass aktuell eine temporäre Zwischennutzung durch Studierende der Fakultät Angewandte Kunst Schneeberg der Hochschule Zwickau stattfindet. Dazu werden im Vorderhaus das Erdgeschoss und die Obergeschosse genutzt. Zusätzlich wurde im Erdgeschoss eine Bar installiert, die vier Tage als Test geöffnet wurde. Für die Zwischennutzung des Härtelhauses erfolgte eine Begehung durch das Bauordnungsamt und eine Begutachtung durch einen Statiker. Es wurden u.a. die Rettungsfenster und eine maximale Besucherzahl festgelegt.

Das Gesamtensemble besteht aus marktseitigen Vorderhaus und dem Hinterhaus sowie einen verbindenden Zwischenbau. Die aktuellen Tätigkeiten fokussieren sich auf das Vorderhaus. Geplant ist die Nutzung aller drei Einheiten eventuell mit einer geschossweisen, thematischen Aufteilung der Obergeschosse – Holz, Textil und Digital. Das EG soll hierbei für einen Shop, eine Bar und Ausstellungen genutzt werden.

Es wird angeregt, die beiden notwendigen Treppenhäuser über dem Verbindungsbau oder einen Laubengang zumindest in den Obergeschossen zu verbinden.

Die Stadt beabsichtigt das Objekt schrittweise, niedrigschwellig mit geringen Eigenmitteln in Verbund mit Fördermitteln zu sanieren. Den Studierenden der Hochschule soll das Haus für die o.g. Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Das Vorderhaus ist insgesamt in einem relativ guten Zustand.

Das EG weist Feuchtigkeitsschäden auf. Alle Oberflächenbeschichtungen, die ein Ausdiffundieren behindern wie z.B. Fliesen, Ölfarben etc., sollten so bald als möglich entfernt werden.

Die Obergeschosse sind trotz des langen Leerstandes in einem relativ guten Zustand. Der Fußboden fehlt partiell, so dass die Deckenbalken sichtbar sind. Diese sehen intakt aus und Federungen oder ein Durchschwingen derselben wurde auf den begangenen Flächen nicht bemerkt. Dies ist ein Hinweis auf eine ausreichende Dimensionierung und einen intakten Zustand. Dies wird wohl nach Aussage der Stadt auch so durch das Holzschutzgutachten bestätigt.



Die Fenster können eventuell aufgearbeitet werden und zu Kastenfenster umgebaut werden. Vermutlich ist der Einbau neuer Fenster kostengünstiger.

Der Zwischenbau konnte nicht eingesehen werden, so dass eine Aussage zu dessen Zustand nicht möglich ist.

Das Hinterhaus ist in einem deutlich schlechteren baulichen Zustand und nicht geräumt. Teilbereiche der Decken in den Obergeschossen sind aufgrund der Undichtigkeiten im Dach beschädigt. In den Erdgeschossen und auch in den Obergeschossen sind Durchfeuchtungen des Mauerwerks sichtbar. Die Fenster sind in einem schlechten Zustand und sollten ersetzt werden.

Die Stadt beabsichtigt mit einem so gering wie möglichen Eigenanteil, das Gebäudeensemble schrittweise zu sanieren. Dies kann zunächst auch eine saisonale Nutzung – ohne Heizung – zur Folge haben. Für das Dachgeschoss wird eine kleine Wohnung für Gäste oder Künstler gewünscht. Im Vorderhaus ist eine niedrigschwellige Nutzung umsetzbar. Hierfür ist es zunächst ausreichend, die tragende Fußbodenebene z.B. mittels für die späteren Aufbauten und die geplante Nutzung bemessener Holzplatten z. B. OSB-Platten herzustellen. Für die Heizung können eventuell von den Decken abgehangene Infrarot-Heizplatten eine alternative Lösung darstellen. Das wäre durch den Energieberater zu prüfen.

Für eine temporäre Nutzung ist es ausreichend, zunächst nur die Elektrik neu zu verlegen. Dazu wären in einem ersten Schritt ausreichend dimensionierte und mit entsprechenden Steckdosen ausgestattete Unterverteilungen je Etage denkbar.

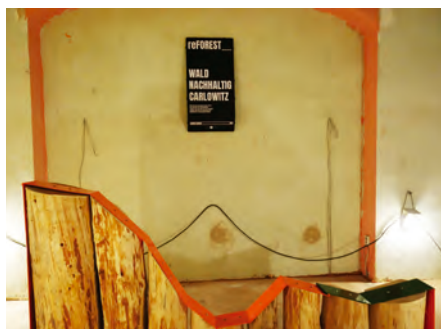
Für die Dämmung der Dachgeschosse wird empfohlen, diese auf den Sparen und entsprechend der bauphysikalischen Grundanforderungen auszuführen. Geringfügige Verschiebungen der Trauf- und Firstlinie sind vertretbar, da beide Gebäude nicht Bestandteil eines homogenen Straßenzuges sind.

Fazit:

Das Härtelhaus entwickelt sich gerade im Zusammenhang mit dem Sterben der Innenstädte zu einem modellhaften Pilotprojekt. Das große Engagement sowohl der Verantwortlichen der Stadt als auch der Hochschule stärken diesen Eindruck.

Folgende Schritte werden empfohlen:

1. Notsicherung des Daches/komplette Dachsanierung je nach Finanzlage
2. Genaue Prüfung des Hinterhauses auf Schädigung der Tragkonstruktion in Verbindung mit einem Holzschutzgutachten.
3. Planung der niedrigschweligen Instandsetzung und Sanierung in Verbindung mit einem Brandschutz- und einem energetischen Konzept.
4. Installation der Medien  
All diese Maßnahmen und der zeitliche Ablauf sind abhängig von den finanziellen Möglichkeiten der Stadt



## BAUPHYSIK

### Einschätzungen

von Ingo Andernach

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Der Haupttrakt sowie der Verbindungsflügel des Komplexes „Härtelhaus“ wurden zwischenzeitlich von Schutt und Müll beräumt, sodass weitgehend nur die historische Konstruktion verblieben ist. Die Räumlichkeiten werden als temporäre, unbeheizte Ausstellungsflächen für die Fakultät „Angewandte Kunst der Westsächsischen Hochschule Zwickau“ genutzt. Bereiche, die auf Grund von fehlenden Dielungen/Bodenaufbauten eigentlich nicht zugänglich sind, wurden durch Stege zugänglich und so für Ausstellungsexponate nutzbar gemacht. Im Erdgeschoss wird der ehemalige Laden als temporäre Bar/ „Museumscafé“/Treff genutzt.

Der zur Straße „Drachenkopf“ orientierte Nebenflügel war bei diesem zweiten Initiativeinsatz zugänglich, allerdings noch nicht von Schutt und Müll beräumt. Bei der Begehung zeigten sich diverse – zum Teil erhebliche – Holzschäden (eingebrochene Decken), die Folge von Undichtigkeiten in der Dachhaut sind.

Der Bewuchs im Innenhofbereich wurde gerodet.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Der Umgang der Ausstellungskonzeption mit dem baulichen Bestand des Haupttraktes ist besonders positiv hervorzuheben. Dadurch, dass die Bestandskonstruktionen sichtbar belassen wurden und z.B. nur die definierten Stege zu den Exponaten errichtet wurden oder auch Abstand zu den Außenwänden gehalten wurde, ist eine Austrocknung der stark mangelbehafteten Konstruktion sichergestellt und aus den Mängeln resultierende Probleme können frühzeitig erkannt werden.

Zur Sicherung des Bestandes wird die Instandsetzung bzw. Sanierung der Dächer in einem der nächsten Schritte angestrebt.

Prinzipiell kann dabei der Weg verfolgt werden den Dachstuhl entsprechend der historischen Situation als nicht beheizt zu betrachten. Dies stellt konstruktiv die einfachste Variante dar, da viel bauphysikalische / feuchteschutztechnische Problempunkt damit umgangen werden. Die thermische Hülle des Gebäudes würde dann durch die oberste Geschossdecke gebildet, die auch sehr gut gedämmt werden könnte. Ein späterer Ausbau des Daches wäre in diesem Fall allerdings mit hohem Aufwand verbunden und sollte vermieden werden.

Wird bei der Sanierung des Daches der Ansatz verfolgt, dass die Bereiche beheizt werden, stellt der Feuchteschutz / Holzschutz auf Grund der Dachstuhlkonstruktion eine gewisse Herausforderung dar. Ein Hauptproblem wird es mit Blick auf den historischen Dachstuhl sein, die Luftdichtheit im Dachbereich in ausreichendem Maße sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund würde es sich ggf. anbieten in Abstimmung mit der Denkmalpflege eine leichte Aufsparrendämmung auszubilden, die es ermöglicht eine Dampfbremse auf der Außenseite der Sparren in einem geschlossenen Zug zu verlegen. Diese Aufsparrendämmung könnte mit Blick auf die Denkmalsituation in erster Linie auf feuchteschutztechnische Aspekte ausgelegt sein und entsprechend auf wenige Zentimeter minimiert werden. Um die dämmtechnische Situation zu verbessern, könnte eine zusätzliche leichte Zwischensparrendämmung vorgesehen werden. Günstig wären aus feuchteschutztechnischen Gründen dabei Dämmungen auf Basis von Holzwolle. Der Aufbau sollte feuchteschutztechnisch geprüft und berechnet werden.





Prinzipiell wäre ein solcher Aufbau – auch wenn er nicht den heutigen Dämmstandards entspricht – dämmtechnisch weit besser als der der Bestandsaußenwände und würde auch den Mindestanforderungen an den klimabedingten Feuchteschutz entsprechen.

Wenn dieser Weg eines beheizten Dachgeschosses verfolgt wird, würde es sich anbieten diese Bereiche für Nutzungen mit höheren Temperaturen und höheren Belegungsdichten (z.B. ggf. geplante Wohnnutzungen) zu verwenden.

Zumindest solange die Außenwände nicht grundlegend saniert worden sind, würde es sich anbieten die Räumlichkeiten der historischen Vollgeschosse durch Nutzungen mit niedrigen Feuchtelasten und ggf. niedrigeren Temperaturen zu belegen. Ateliers und Werkstätten für Kunsthandwerk sind dort ebenso denkbar, wie die gesehene Ausstellung. Sofern sich die Nutzungen verstetigen, wäre es für temporäre Nutzung ggf. sinnvoll in den unsanierten Bereichen digitale Hygrometer zu installieren, die bei einer relativen Luftfeuchte über 50% (und im Winter ggf. über 45%) durch akustische Signale zum Lüften anhalten.



## BRANDSCHUTZ

### Einschätzungen

von Lukas Brösel

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

- Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahr: 1722
- denkmalgeschützt
- Aktuelle Nutzung: Café im EG des Vorderhauses, museale Nutzung in den Obergeschossen, Hinterhaus seit 30 Jahren leerstehend
- Grundstücksfläche: ca. 360 qm
- Nutzfläche: ca. 683 qm
- Privater Eigentümer

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Das dreigeschossige, langgestreckte ehemalige Verlagshaus Härtel besteht aus einem Vorderhaus und einem Gartenhaus, die über einen schmalen Seitenflügel und einen Innenhof verbunden sind. Das Gebäude ist über die öffentliche Straße Fürstenplatz bzw. rückwärtig den Drachenkopf (Parallelstraße) erschlossen. Nach der aktuellen Sächsischen Bauordnung (SächsBO) ist es (ohne Ausbau des Dachgeschosses) in die Gebäudeklasse (GK) 3 einzustufen. Die Anforderungen dieser GK an Wände, Decken und Stützen werden im Vorderhaus augenscheinlich erfüllt, während das Gartenhaus aufgrund des 30-jährigen Leerstands starke Schäden aufweist.

Bezüglich der Bauteile (Holzdecken mit Lehmunterdecke), die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes zulässig waren, aktuelle Anforderungen jedoch nicht erfüllen, kann bei einer geplanten Wohnnutzung ggf. von Bestandsschutz ausgegangen werden. Beim Gartenhaus erscheint eine niedrigschwellige Sanierung der Bausubstanz zumindest im EG und 1. OG möglich. Aufgrund der Gebäudedimensionen von ca. 39,6 m x 10,9 m sind keine inneren Brandwände erforderlich. Gebäudeabschlusswände zu den Nachbargebäuden sind augenscheinlich vorhanden. Aktuell schließt an den Treppenraum des Vorderhauses in jedem Obergeschoss nur eine Nutzungseinheit an. Bei einer Unterteilung in mehrere

Nutzungseinheiten sind diese durch feuerhemmende Trennwände zu trennen. Da es sich beim Gartenhaus um ein ehemaliges Wohngebäude handelt, ist die vorhandene Treppe wie eine Maisonettetreppe zu behandeln. Die Ausbildung eines notwendigen Treppenraums erscheint nicht sinnvoll. Als Rettungswege im Vorderhaus können nach aktuellem Baurecht der vorhandene Treppenraum, der jedoch von den angrenzenden Nutzungseinheiten durch feuerhemmende Wände und selbstschließende Türen abzutrennen ist, und die mit tragbaren Leitern anzuleiternden Fensteröffnungen zur öffentlichen Straße dienen. Beim Gartenhaus ist die Anleiterbarkeit mit der zuständigen Feuerwehrdienststelle zu klären, da die Straße hier deutlich abschüssig ist. Ggf. ist für das Gartenhaus auch die Ausbildung eines zweiten baulichen Rettungsweges in das Vorderhaus denkbar.

Bei einem Ausbau des Dachgeschosses des Gartenhauses ist eine Einstufung in die nächsthöhere GK 4 möglich. Einzelne Bauteile, insbesondere Decken, müssen dann ggf. ertüchtigt werden. Für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges sind dann ggf. weitere Maßnahmen der Feuerwehr für die Rettung der Menschen über Leitern (Hubrettungswagen) erforderlich. Im Dachgeschoss des Gartenhauses ist jedoch auch die Benutzbarkeit des vorhandenen ersten Rettungsweges über die interne Treppe fraglich, da deren Stufen sehr schmal sind und sie daher auch für ortskundige Personen im Brandfall zu einer Stolperfalle werden können.

## Finanzen

### Einschätzungen

von Michael Köppl

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Mittlerweile gibt es eine enge Kooperation mit der Hochschule. Diese hat dort eine interessante Ausstellung eingerichtet. Schutt und wilder Bewuchs ist beseitigt.

In Eigenleistung ist ein Treffpunkt eingerichtet worden, der vor allen Dingen von jungen Leuten in Anspruch genommen wird. Zugleich ist eine interessante Ausstellung durch Studenten der Hochschule aufgebaut. Eine Sanierung hat nicht stattgefunden. Problematische Stellen sind gesichert. Über ein künftiges Nutzungskonzept finden Gespräche zwischen Stadt und Hochschule statt. Es zeichnet sich ab, dass auch nach Durchführung einer Sanierung die Sanierungskosten nicht wieder erwirtschaftet werden können.

Das Gebäude ist Bestandteil einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Im Kosten- und Finanzierungsplan der Gesamtmaßnahme sind die Sanierungskosten eingestellt.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Auch wenn die Sanierungskosten über die Städtebauförderung gesichert scheinen, ist die Stadt nur begrenzt in der Lage, die notwendigen eigenen Anteile aufzubringen.

Eine finanzielle Beteiligung von Dritten erscheint hier fraglich.

Es wurde deshalb empfohlen und intensiv diskutiert, zunächst die notwendigen Sicherungsmaßnahmen an den Gebäuden anzugehen. Hier stehen Dach und Fenster Vordergrund. Auch weitere Sicherungsmaßnahmen wurden angesprochen.



---

Es wird darauf hingewiesen das im Rahmen der Städtebauförderung Sicherungsmaßnahmen nicht“ provisorisch“ sein müssen. Vielmehr sollen diese nachhaltig ausgestaltet werden. Dies würde zum Beispiel für das Dach bedeuten, dass dies in seinem Endzustand hergestellt wird. Je nach der Haushaltslage der Stadt kann die Sanierung des Gebäudes damit durchaus „Stück für Stück“ erfolgen.

Wichtig ist, dass in absehbarer Zeit der Endzustand der (niedrigschweligen) Sanierung erreicht wird und danach eine Nutzung erfolgt.

Allerdings setzt dies ein tragfähiges und schlüssiges Konzept voraus welches noch nicht vorliegt

Dies sollte in Zusammenarbeit mit der Hochschule und möglichst auch weiteren Akteuren der Stadt erarbeitet werden. Dabei sollte vermieden werden, dass ein verkapptes“ Hochschulgebäude“ entsteht.

Es wird daher empfohlen, eben auch weitere Akteure der Stadt in die Konzepterarbeitung einzubeziehen.



## SCHLACHTHOF GLAUCHAU



### 3.6.6 Schlachthof in Glauchau

#### 1. INITIATIVEINSATZ am 02.10.2020

Da die Stadt Glauchau als Mittelstadt im Vergleich der WAL-Projektbewerber keinen der drei freien Plätze erhalten hatte, wurde die Kommune Glauchau auf eigenen Antrag als Sonderprojekt mit Eigenanteil in die Begleitforschung aufgenommen. Für den historischen Schlachthof konnte trotz anhaltender Bemühungen bisher kein belastbares Aktivierungskonzept aufgestellt werden.

Nach einer kurzen Einführung mit Präsentation durch das Stadtplanungsamt wurden beim Rundgang über das Schlachthofgelände mit mehreren unterschiedlich ausgestatteten Gebäuden bereits erste Gespräche mit einem aktuellen bzw. einem potentiell interessierten Nutzer geführt, welche dann auch beide aktiv an der folgenden Gesprächsrunde teilnahmen:

Nachgefragt und diskutiert wurden zum einen die vergangenen Aktivierungsbemühungen durch Workshops, Ausstellungen, etc. und deren konkrete Ergebnisse. Zum anderen stand der aktuelle bauliche Zustand der denkmalgeschützten Anlage im Fokus der WAL-Fachgutachter, da hier auf so einfache wie bekannte (Not-) Sicherungsmaßnahmen wie dichte Dächer, geschlossene Fensteröffnungen und Beseitigung von Wildbewuchs hingewiesen werden musste.

Außerdem wurden die vordergründig emissions- und erschließungstechnischen Nachteile einer Geländeaufteilung zugunsten von Grundstücksteilverkäufen herausgearbeitet.

#### Zwischenfazit:

Im Ergebnis der intensiven Diskussion wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Schlachthof als Wohn- und Arbeitsort empfohlen. Damit soll auch eine einheitliche Positionierung der Stadtverwaltung zur Entwicklung des Geländes erreicht werden, die nach außen kommuniziert werden kann: Der Start eines entsprechenden Planverfahrens gibt ein positives Signal an aktuelle und potentielle Nutzer, denn er vermittelt die erforderliche Planungssicherheit für ein belastbares Nutzungskonzept, das parallel und vorzugsweise mit Bürgerbeteiligung entwickelt werden sollte.

## BAUDETAIL

### Einschätzungen

von Georg Blüthner

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

##### Areal

Der 1895 erbaute Alte Schlachthof Glauchau befindet sich auf einem 16.000 m<sup>2</sup> großen Areal nordöstlich des Stadtkerns in direkter Nähe des Bahnhofs. Die nähere Umgebung ist mit Siedlungshäusern bebaut. Alle Gebäude bestehen aus gelben Klinkermauerwerk. Der Eingang wird von zwei Verwaltungsgebäuden markiert. Dahinter befinden sich zentral angeordnet mehrere zweigeschossige Hallen mit Satteldächern. In deren Mitte steht ein Turmgebäude als weithin sichtbarer Blickfang. An den seitlichen Grundstücksgrenzen befinden sich weitere ein- bis zweigeschossige Nebengebäude. Alle Gebäude sind über eine interne Ringstraße erschlossen.

Der Schlachthof war bis 1992 in Betrieb, danach standen die Gebäude weitestgehend leer. 2014 wurden mehrere Gebäudeteile und Gebäude abgebrochen. Auf den teilweise entstandenen Brachflächen breitet sich Gehölzaufwuchs aus. Momentan wird noch ein Kopfgebäude als Bandprobenraum sowie eine Halle durch einen Holzbildhauer bzw. als Lager genutzt.

##### Baulicher Zustand

Die Gebäude befinden sich leider grundsätzlich in einem desolaten Zustand. In den Hallen wurden die meisten Einbauten bis auf die Gebäudehülle abgebrochen. Durch vielfältige Schäden an den Dächern und defekte Fenster sowie freiliegende Gründungen kam es im Laufe der Zeit zu umfangreichen Nässeschäden an der Bausubstanz. Die massive Bauweise mit der Klinkerfassade bildet jedoch immer noch eine Grundlage für eine mögliche schrittweise, niedrighwellige Sanierung.

Dringend erforderlich sind Sicherungsmaßnahmen an den Hallen und Nebengebäuden gegen das Eindringen von Feuchtigkeit. Dazu gehören Reparaturen von Schadstellen an Dach und Dachentwässerung sowie das provisorische Verschließen von defekten Fenstern und sonstigen Öffnungen.

Die beiden Kopfbauten sind aufgrund Ihrer längeren Nutzung weniger stark geschädigt. Aber auch hier sind Schäden an den Dächern vorhanden, die bereits an einigen Stellen die innere Bausubstanz anzugreifen beginnen (angefaulte Dachbalken und Schalungen im Dachgeschoss) und sofortige Sicherungsmaßnahmen erfordern.

Die Außenanlagen machen nach den Abbruchmaßnahmen einen ungeordneten Eindruck. Die vorhandenen Straßen weisen diverse Schäden an den Pflasterbelägen auf. Teile des Grundstücks sind von Gehölzaufwuchs bedeckt und in einer verbliebenen Baugrube hat sich ein Teich gebildet.

Die teilweise wiedererstandene verwilderte Natur kann aber durchaus auch als Potential für die Entwicklung des Areals verstanden werden.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

##### Nutzung Kopfgebäude

Die Kopfgebäude sind prädestiniert für eine initiale Nutzungsaufnahme.





Das Areal wird an seinem Eingang belebt. Weitere potentielle Nutzer werden angezogen. Die Gebäudestruktur der Kopfgebäude eignet sich dabei hervorragend für Büronutzungen z.B. in Form von Coworking. Eine niedragschwellige Sanierung ist durchaus möglich, wobei bei der Kostenermittlung in der vorliegenden Gebäudeerhebung augenscheinlich auch nicht von einer vollumfänglichen Sanierung der Gebäude ausgegangen wird. Entscheidend ist es im einzelnen die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen für die Aufnahme einer Nutzung zu identifizieren:

Dazu zählen zuerst die Bestandssicherung (Dachreparatur etc.) und ein brandschutztechnisches Konzept. Die haustechnischen Anlagen können auf einem Mindestniveau hergestellt bzw. instandgesetzt werden. In den Räumen sind darüberhinaus Instandsetzungen an Fenstern und Feuchteschäden erforderlich. Der weitere Innenausbau (Wand- und Bodenflächen) kann dann je nach Nutzungskonzept durchaus zu weiten Teilen auch mieterseitig erfolgen.

Als Problem bei der niedragschweligen Sanierung von Objekten in öffentlichem Eigentum stellt sich jedoch immer dar, dass der mögliche und erforderliche Einsatz von Fördermitteln eine einmalige Investition erzwingt. Der eigentlich sinnvolle schrittweise, an der Nutzungsentwicklung orientierte Ausbau wird erschwert.

#### Nutzung Hauptgebäude

Die ebenerdig gelegenen Hallen eignen sich grundsätzlich hervorragend für verschiedene Atelier-, Werkstatt- und Gewerbenutzungen (Manufaktur).

Die Gebäudestruktur eignet sich auch für eine Nutzung für Veranstaltungen (Kulturzentrum etc.).

Zu beachten und abzuwägen ist hier allerdings die Lage des Areals in dem eher ruhigen Wohngebiet.

Die Brachflächen auf dem weitläufigen Areal lassen sich zu grünen Oasen entwickeln. Das Vorhandensein großzügiger und dann auch attraktiv gestalteter Außenräume stellt ein großes Plus für potentielle Nutzungen und Nutzer dar.

Für einen Nutzungsbeginn kann das Areal durch einfache Maßnahmen (Aufräumen, Entrümpeln, Kunstprojekte) in einen ansprechenderen Zustand gebracht werden.

#### Turm

Der Turm hat hauptsächlich eine starke ensembleprägende Funktion, die unbedingt auch unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu erhalten ist. Eine mögliche tatsächliche Nutzung tritt hier in den Hintergrund.

Die notwendige statische Sicherung kann nur durch einen zu beauftragenden Tragwerksplaner beurteilt werden.



## BAUPHYSIK

### Einschätzungen

von Ingo Andernach

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Das Gebäudeensemble des alten Schlachthofs in Glauchau umfasst sowohl die ehemaligen Wirtschaft-, Produktions- und Lagergebäude

als auch die beiden ehemals vermutlich als Verwaltungsgebäude errichteten Kopfbauten. Alle Gebäude des 1895 errichteten Ensembles wurden mithin als Nicht-Wohngebäude in massivem Ziegelmauerwerk mit gelben Klinkerfassaden und vereinzelt Natursteinelementen (Sockel, Gesimse etc.) errichtet. Die Kopfbauten wurden später offensichtlich auch zu Wohnzwecken genutzt.

Der Betrieb als Schlachthof wurde vor 28 Jahren eingestellt. In der Folge wurden nur Teilbereiche des Areals genutzt. Grundlegende Sanierungen fanden nicht statt. Gleichwohl weisen die Gebäude noch eine verhältnismäßig gute Grundsubstanz auf. Diese ist allerdings durch Mängel an den Dächern und teilweise an den Fenstern bedroht. Neben diesen akuten Bedrohungen sind Durchfeuchtungen und teilweise Salzausblühungen zu beobachten. Die Durchfeuchtungen im Mauerwerk können verschiedene Ursachen haben: Neben aufsteigender Feuchte in Folge einer mangelhaften Abdichtung sind insbesondere Schäden an den Außenfensterbänken, Gesimsen und allgemein an der Verfüugung des Klinkermauerwerks zu nennen.

In den Kopfbauten sind vermutlich historische Kastenfenster, in den untergeordneten Räumen auch einfachverglaste Fenster und teilweise isolierverglaste Kunststofffenster in unterschiedlichen Erhaltungszuständen vorhanden.

Die ehemaligen Wirtschaft-, Produktions- und Lagergebäude weisen teilweise zerstörte Einfachverglasungen auf.

Verwendbare Heizungs- oder Anlagentechnik ist nicht vorhanden.

## 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Prinzipiell ist festzustellen, dass dringend Notsicherungen an den Dächern und ggf. teilweise an den Fassaden erfolgen müssen, damit der noch verhältnismäßig gute Zustand der Grundsubstanz erhalten wird. Aus bauphysikalischer Sicht ist insbesondere zwischen den Kopfbauten und den ehemaligen Wirtschaft-, Produktions- und Lagergebäuden zu unterscheiden. Die Kopfbauten wurden als regulär beheizbare Gebäude errichtet und weisen damit aus bauphysikalischer Sicht das größte Potential an möglichen Nutzungen auf. Die übrigen Gebäude wurden historisch nicht oder nur gering beheizt. Eine Umnutzung für Funktionen die eine reguläre Beheizung fordern, bedarf daher differenzierter Betrachtungen.

### – feuchteschutztechnische, energetische und konstruktive Überlegungen für die Kopfbauten:

Im wesentlichen sind hier konstruktive und nicht bauphysikalische Probleme zu lösen. Insbesondere ist das Eindringen von Wasser in die Konstruktion durch undichte Dächer, Gesimse, Außenfensterbänke etc. abzustellen. Die Außenwände erreichen in dem jetzigen Zustand nicht den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108 Teil 2. Sofern eine ausreichende Belüftung und normale Nutzungen vorhanden sind, dürfte dies kein feuchteschutztechnisches Problem sein. Allerdings sollten die Innenflächen der Außenwände daher und vor dem Hintergrund der nicht gegebenen Schlagregendichtheit (mangelhaften Klinkerverfugungen) nicht mit organischen Baustoffen oder feuchte-empfindlichen Materialien, wie Gipsputzen, Luftkalken oder Dispersionsfarben belegt werden. Eine Verbesserung der Dämmeigenschaften der Außenwände von innen wird nur in Verbindung mit einer grundlegenden Fugensanierung der Klinkerfassade möglich sein. Dabei wäre auf einen möglichst kapillaraktiven Bauteilaufbau







zu achten (mineralischer Dämmputz, Calziumsilicat o.ä.). Für die Keller bietet sich eine einfache, taupunktgesteuerte mechanische Belüftung an um eintretende Feuchte frühzeitig wieder abzuführen.

Feuchteschutztechnische+energetische Überlegungen zu den ehemaligen Wirtschaft-, Produktions- & Lagergebäuden:

Insbesondere die Außenwände dieser Gebäude als thermische Hülle für regulär beheizte Nutzungen zu verwenden birgt diverse bauphysikalische Probleme. Neben den nicht so starken Wänden (geringerer Wärmeschutz) der fehlenden Schlagregendichtheit (mangelhaften Klinkerverfugungen) und der daraus resultierenden Aufwechtlung des Mauerwerks ist auf Grund der historischen Nutzung ggf. mit Salzbelastungen zu rechnen, die eine energetische Erhöhung der Bauteile aufwendig gestalten dürfte. Im Sinne einer niedrigschwelligen Sanierung sollten daher Nutzungen mit niedrigeren Raumtemperaturen bis max. 17°C bevorzugt werden (Handwerk, Nutzungen mit körperlicher Arbeit o.ä.). Günstig wären in diesem Fall eine Beheizung mit hohem Strahlungsanteil und wenig Konvektion (z.B. Dunkelstrahler). Für regulär beheizte Nutzungen würde sich eine Haus-in-Haus-Konstruktion anbieten um die bauphysikalischen Lasten von den bestehenden Außenwänden zu nehmen.



## BRANDSCHUTZ

### Einschätzungen

von Lukas Brösel

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

- Verwaltungsgebäude ist linkes Kopfgebäude vor dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes
- Hauptgebäude ist zentraler Bau auf dem Gelände, bestehend aus mehrere Teilgebäuden
- Baujahr: zwischen 1851 und 1914, beide Gebäude sind heute Kulturdenkmäler
- Verwaltungsbau wurde zuletzt durch einen Musikclub, für Büros und als Lager genutzt
- Zentrales Hauptgebäude wurde originär als Schlachthof zur Zerlegung sowie als Kühl- und Gefrierhaus genutzt, heute teilweise Nutzung als Kunstwerkstatt
- Zuletzt Kunstaktion in den großen Hallen des Hauptgebäudes, Installationen & Malereien sind noch vor Ort

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

##### Kopfgebäude

Die Bausubstanz des ehemaligen Verwaltungsgebäudes wurde in einer Erhebung der dieSTEG Stadtentwicklung GmbH ausführlich beschrieben. Es ist aus Mauerwerk mit Ziegelwänden, im OG teilweise als Holzfachwerk errichtet. Die Decken sind in Massivbauweise und als Holzbalkendecken errichtet. Die Treppe besteht ab dem EG aus Holz und das Mansarddach bzw. das Flachdach hat Bitumenschindeln bzw. eine Bitumenbahn. Fenster im Dachraum sind als Giebelgauben ausgeführt. Das Gebäude ist heute in die Gebäudeklasse 4 einzustufen und in baufälligem Zustand.

Im Gegensatz zum Rest des Gebäudes erfolgt die Abtrennung des Treppenraums zum anschließenden Flur im OG und DG mit einem denkmalgeschützten Holztürelement, das raumhoch und –breit ist. Ebenso stehen die Türen des Haupt- und des Nebeneingangs unter Denkmalschutz.

Die Flucht anwesender Personen erfolgt über den Treppenraum sowie über in den Geschossen erreichbare Fenster und Rettungsgeräte der Feuerwehr. Während der Treppenraum in gutem Zustand ist, erfüllen viele Fenster des Gebäudes insbesondere im Dachgeschoss nicht die heutigen baurechtlichen Vorgaben (mind. 0,90 m breit und 1,20 m hoch, Brüstungshöhe max. 1,20 m OKFF, bei Fenstern in Dachschrägen max. 1 m Abstand der Fensterunterkante von der Traufe). Die Auswahl und ggf. Anpassung erforderlicher Rettungsfenster muss unter dem Aspekt des Denkmalschutzes kritisch betrachtet werden.



Da das Gebäude freisteht, ist es auf drei Seiten für die Feuerwehr leicht erreichbar. Vor Ort wurden in einem Umkreis von ca. 50 m mehrere Unterflurhydranten (DN80 – DN200) im öffentlichen Straßenland vorgefunden, sodass die Löschwasserversorgung für das Kopfgebäude augenscheinlich sichergestellt ist.

Es kann davon ausgegangen werden, dass das Bestandsgebäude gemäß den zur Zeit seiner Errichtung geltenden Bauvorschriften erbaut wurde, und somit die damaligen Anforderungen an die Feuerwiderstände seiner Bauteile, an die Rettungswege und an den Lösch- und Rettungseinsatz der örtlichen Feuerwehr erfüllt. Für die vorhandenen Holzbalkendecken ist dies gesondert festzustellen, da diese üblicherweise nur einen Feuerwiderstand von 30 Minuten aufweisen.

Neben der generellen Instandsetzung des Gebäudes ist eine Anpassung der brandschutzrelevanten Aspekte an heutige Bauvorschriften dort zu fordern, wo andernfalls eine konkrete Gefahr für anwesende Personen und die Nutzung des Gebäudes vorliegt. Eine im Rahmen der Wiederbelebung des Gebäudes erforderliche umfassende Betrachtung aller brandschutztechnischen Punkte muss unter weitest gehender Berücksichtigung des Denkmalschutzes erfolgen.

#### Hauptgebäude

Beim Hauptgebäude bestehen, wie im Industriebau üblich, tragende Bauteile, Decken und Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen z. B. Mauerwerk oder Stahlbeton, im Falle von reinen Stahltragwerken jedoch ohne Feuerwiderstand. Das Gebäude ist heute in die Gebäudeklasse 3 einzustufen ggf. unter zusätzlicher Erfüllung von Sonderbautatbeständen.

Viele besichtigte Räume verfügen über zwei direkte Ausgänge ins Freie mit Ausnahme der erdgeschossigen Künstlerwerkstatt im vorderen Teil des Gebäudes. Bei dieser wurde der rückwärtige Ausgang zugemauert und die Fenster der Werkstatt sind zudem nicht offenbar. Da der Raum aus gutachterlicher Sicht als Aufenthaltsraum einzustufen ist, ist das Erfordernis eines zweiten Rettungsweges zu prüfen. Im konkreten Objekt ist daher auszumessen, ob die zulässige Fluchtweglänge von max. 35 m in dem mit Möbeln und Kunstobjekten vollgestelltem Raum eingehalten wird bzw. eine Überschreitung aus bau- und arbeitsschutzrechtlichen Gesichtspunkten hinnehmbar ist.

Da auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofs keine Hydranten vorgefunden wurden, ist der Löschwasserversorgung bei einer Reaktivierung des Geländes besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die



auf der Straße nahe des Kopfgebäudes vorhanden Unterflurhydranten sind augenscheinlich für den Erstangriff der Feuerwehr bei einem Brand zu weit entfernt, sodass die Bereitstellung von Löschwasser aus gutachterlicher Sicht direkt auf dem Gelände erforderlich ist z. B. über neue Hydranten mit Anschluss an das Stadtnetz oder alternative Löschwasserquellen wie Tanks, Zisternen, Brunnen o. ä. Als vorteilhaft für den Feuerwehreinsatz wird gesehen, dass alle Gebäude leicht von der Feuerwehr erreicht werden können und die örtliche Freiwillige Feuerwehr über eine moderne Ausstattung verfügt.

Bewertung der Gebäude hinsichtlich einer zukünftigen Nutzung

#### Kopfgebäude

Eine zukünftige Nutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes für Büros, Wohnungen und Vergleichbares wird im EG und OG unproblematisch gesehen, während eine Nutzung mit erhöhten Personenzahlen oder vielen ortsunkundigen Menschen aufgrund der Rettungswege auf das Erdgeschoss zu beschränken ist.

Da zumindest einige der vorhandenen Holzbalkendecken den heute in der GK 4 erforderlichen Feuerwiderstand von 60 Minuten nicht erbringen können, sind ggf. Unterdecken oder andere kompensatorische Maßnahmen erforderlich. Die Bausubstanz des Gebäudes erfüllt augenscheinlich jedoch weitgehend auch die heutigen Anforderungen. Die Aufteilung eines Geschosses in mehrere Nutzungseinheiten ist baulich mit geringem Aufwand z. B. in Trockenbauweise möglich, jedoch ist insbesondere die Rettungswegsituation zu klären. Gemäß gültiger Sächsischer Bauordnung muss jede Nutzungseinheit in einem Obergeschoss an den Treppenraum oder einen notwendigen Flur, der zum Treppenraum führt, angeschlossen werden sowie über mindestens ein Rettungsfenster verfügen. Im Dachgeschoss wird dies aufgrund der kleinen Gaubenfenster, die teilweise deutlich über 1,20 m Brüstungshöhe liegen, kritisch gesehen. Hier ist die Ausbildung von Aufenthaltsräumen generell in Frage zu stellen.

Die Situation des großen Holzbauteils im Treppenraum OG und DG kann unter bestimmten Voraussetzungen geregelt werden. Um eine Ausbreitung von Rauch und Feuer in den Treppenraum zu begrenzen, sind selbstschließende Türen bzw. eine Ertüchtigung der vorhandenen Türen mit Obentürschließer und Dichtung denkbar. Bei Ausbildung von Arbeitsstätten ist eine Regelung zum Schließen der Türen durch die Mitarbeiter in der Brandschutzordnung sinnvoll. Darüber hinaus ist mit Ausnahme der Eigenbrandlast der Treppe die Brandlastenfreiheit im Treppenraum und ggf. im notwendigen Flur sicherzustellen. Zur Beschleunigung der Flucht anwesender Personen ist die Ausstattung der Nutzungseinheiten mit Rauchwarnmeldern vorzusehen, ggf. mit zusätzlicher Vernetzung untereinander.

#### Hauptgebäude

Eine neue Nutzung des Hauptgebäudes ist aus gutachterlicher Sicht weitgehend möglich. Während für den fehlenden Feuerwiderstand des Stahltragwerks ggf. Kompensationsmaßnahmen wie Brandschutzanstriche oder die Installation von Alarmierungsanlagen denkbar sind, darf beim Aspekt der Rettungswege auch der Denkmalschutz den erforderlichen Rettungswegbreiten und –längen nicht entgegenstehen.

Dies betrifft insbesondere die Nutzung der großen Hallen für Veranstaltungen. Unter Einhaltung o. g. Aspekte können in dem ehemaligen Schlachthof bei Errichtung von feuerhemmenden Trennwänden auch kleinere Nutzungseinheiten geschaffen werden. Abhängig von der vorgesehenen Nutzung und der Fluchtweglänge bis ins Freie ist für Nutzungseinheiten die Ausbildung eines Rettungsweges ggf. ausreichend, da Personen auf kurzem Weg direkt ins Freie flüchten können.

## RECHT

### Einschätzungen

von Peter Sterzing

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Der ehemalige Schlachthof der Stadt Glauchau wurde 1895 erbaut und besteht neben den Schlachthäusern und Lagern sowie Nebengelassen der industriellen Nutzung aus Gebäuden für die Verwaltung, einer Kantine und Wohnungen. Der ehemalige Schlachthof ist in der näheren und weiteren Umgebung von Wohnnutzungen umgeben. Die Flächen des Schlachthofes stehen überwiegend leer. Wobei es auch Nutzungen durch Künstler als Atelier (Holzbildhauer) und Lagerflächen gibt. Die Grundstücksfläche beträgt 16.000 qm und die Nutzfläche knapp 4.000 qm. Das Grundstück ist in kommunaler Hand und befindet sich nah zur Innenstadt. Es könnte zukünftig eine Art Mischnutzung aus Kunst, Kultur, Gewerbe und Wohnen geben. Die Wohnnutzung soll 50% betragen.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

1. Frage des Erhaltes bzw. Abrisses - also der Struktur des Schlachthofgeländes. Grundsätzlich spricht viel dafür die Struktur weitestgehend so zu erhalten. Allerdings stellt sich die Frage, ob die Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnflächen am Standort in Glauchau auch gegeben ist. Das Gelände muss grundsätzlich kernsaniert werden. Eine niedrigschwellige Instandsetzung erscheint lediglich in den beiden Gebäuden am Eingang des Schlachthofes möglich.

2. Genehmigung – Der Betrieb des Schlachthofes wurde 1992 eingestellt. Damit kommt eine Berufung auf Bestandsschutz für einzelne Gebäude bzw. deren Nutzungsarten nicht mehr in Betracht. Die Rechtsprechung geht in der Regel davon aus, dass eine Aufgabe der letzten genehmigten Nutzung für die Dauer von mehr als 12 in Ausnahmen auch 24 Monaten die (Bau-) Genehmigung hinsichtlich der Nutzungsart erlöschen lässt. Damit ist für alle Bauvorhaben und Umnutzungen grundsätzlich ein Bauantrag zu stellen, es sei denn die Nutzung ist genehmigungsfrei.

3. Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung wird die zukünftige Art der Nutzung begrenzt. Die Wohnbebauung lässt Nutzungen nur mit begrenzten Immissionen zu. Dies betrifft sowohl die Grenzwerte für Lärm, als auch die Nutzungen in gewerblicher Hinsicht, zum Beispiel mögliche Geruchsmissionen durch eine Craft-Brauerei. Aber auch kulturelle Nutzungen für Konzerte bzw. Märkte. Auch stellt sich die Frage des Lieferverkehrs. Damit stellt sich generell die Frage der Nutzung. Es sollte ein umfassendes homogenes Nutzungskonzept erstellt werden bzw. sich ein Partner gesucht werden, der ein solches Konzept erstellt. In bauplaneri-





scher Hinsicht könnte die Aufstellung eines B-Plan für den Schlachthof in Erwägung gezogen werden.

4. Nutzungskonzept/Nutzer – Die grundsätzliche Problematik besteht wohl darin, dass ein solches Nutzungskonzept nicht vorliegt. Hier könnte man das Projekt ausschreiben oder in anderen, größeren Städten gezielt nach Akteuren suchen bzw. einen „Wettbewerb“ der Vergabe an potentielle Interessenten und Nutzer ausloben. Eine Sanierung und anschließende Suche nach der Nutzung ist das falsche Konzept; Dies schließt sich hinsichtlich der erforderlichen Bauanträge sogar aus. Bei der Vergabe kommen Ideen, wie Erbpacht oder die Gründung einer gemeinsamen Gesellschaft zwischen der Stadt als Eigentümerin und den zukünftigen Nutzern in Betracht. Als eine der vorzugswürdigen Varianten kommt die Gründung einer Betreiber- Gesellschaft in Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder sogar einer gemeinnützigen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Betracht. Vor allem unter dem Gesichtspunkt der Generierung von Fördergeldern und sonstigen Fördermaßnahmen kommt eine solche Gestaltung in Betracht. Die Gemeinde könnte der (Mehrheits-)Gesellschafter bleiben, die Beteiligung Dritter könnte gewährleistet werden. Letztlich kommt es auf das konkrete Betreiberkonzept und die Nutzung an. Eine Betreibergesellschaft in Form einer GmbH bzw. Verwaltung in dieser Rechtsform eignet sich sowohl für einen öffentlich-rechtlichen Eigentümer, als auch für einen privaten Eigentümer.



## FINANZEN

### Einschätzungen

von Michael Köppl

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Der Gebäudekomplex besteht aus drei unterschiedlichen Gebäudearten sowie einer relativ großen, durch den erheblichen Abbruch von Bausubstanz entstandenen Freifläche. Abschließende Nutzungskonzepte und Kostenschätzungen liegen bislang nicht vor. Für zwei Gebäude (Kopfbauten) kommt grundsätzlich eher eine Wohn- bzw. Büronutzung in Betracht. Das Hauptgebäude ist mehr für die Kreativwirtschaft geeignet. Und für die schmuckvollen Nebengebäude liegt ein erhebliches Interesse (und auch bereits jetzt eine gewisse Nutzung) für eine gewerbliche Nutzung vor. Das Gesamtgelände liegt innerhalb einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Es ist als Kulturdenkmal eingestuft. Die Kopfbauten wie auch das gesamte Hauptgebäude bedürfen dringend Sicherungsmaßnahmen. Es liegt ein gültiger Beschluss des Stadtrates zum Abbruch vor, eine denkmalbehördliche Genehmigung dazu wird als er unwahrscheinlich eingeschätzt.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Bei entsprechender Beschlussfassung durch den Stadtrat kommt eine Unterstützung durch die Städtebauförderung grundsätzlich für die unrentierlichen Kosten in Betracht. Für den Bereich der schmuckvollen Nebengebäude gilt dies gleichermaßen, auf jeden Fall soweit denkmalschutzseitige Anforderungen bestehen, die ebenfalls unrentierlich sind. Auch ist es förderseitig ein Vorteil, dass alle noch vorhandenen Gebäude unter Denkmalschutz stehen. Für das Hauptgebäude könnte

auch eine Teilnahme an den verschiedensten immer wieder aufgerufenen städtebaulichen Wettbewerben sowohl für die Stadtentwicklung als auch denen für die Entwicklung des ländlichen Raumes gedacht werden. Diese sind indes keine sichere Finanzierung, sondern nur eine Gelegenheit, die man nicht ungenutzt verstreichen lassen sollte. Auch dies setzt zunächst ein klares Nutzungskonzept voraus, welches zudem auch zu den Wettbewerbszielstellungen passen müsste. Dabei gilt natürlich, dass zunächst ein förderungsunabhängiges Konzept entwickelt wird, welches dann gegebenenfalls anzupassen ist. Hier erscheint die Thematik Kreativwirtschaft eventuell gemeinsam mit dem angesprochenen Bürgerkommunikationszentrum ein sehr guter Ansatz. (Bei allen förderseitigen Optimierungen dürfen die Folgekosten nicht unbeachtet bleiben).

## 2. INITIATIVEINSATZ am 02.02.2022



Der zweite Initiativeinsatz in Glauchau musste pandemiebedingt verschoben werden und konnte im Februar 2022 auch nur mit begrenzter Teilnehmerzahl und unter Einhaltung besonderer Hygieneregeln stattfinden. Der Ortstermin wurde auf die geplante ausführliche Gesprächsrunde mit dem Oberbürgermeister und anderen EntscheidungsträgerInnen aus der Stadtverwaltung beschränkt. Auf einen Rundgang über das – allen Anwesenden bekannte – Schlachthofareal konnte auch verzichtet werden, da hier zwischenzeitlich nach Aussage des Glauchauer Projektteams keine relevanten baulichen Veränderungen vorgenommen worden waren.

Nachdem das LEIK einen zusammenfassenden Überblick über die Begleitforschung gegeben hatte, erläuterte auch der Oberbürgermeister den aktuellen Stand zum Alten Schlachthof. Hier wurde noch einmal deutlich, dass es für das Areal bzw. den Stadtrat nach wie vor verschiedene Optionen gibt, und dass weder der komplette Verkauf noch ein

Abriss der vorhandenen Gebäude ausgeschlossen werden (können). Die verschiedenen Planungsvarianten für das Gelände, welche seitens der kommunalen ProjektakteurInnen aufgestellt und als Grundlage für die anschließende Diskussion präsentiert wurden, konzentrierten sich demzufolge – und durchaus realistisch - auf eine Parzellierung und die möglichst sinnvolle Erschließung potentieller Einzelgrundstücke. Auch wenn diese Varianten seitens des Fachgutachter-Teams praxisorientiert und konstruktiv abgewogen wurden, musste abschließend auch festgestellt werden, dass ohne belastbares Bekenntnis der Stadt Glauchau zu einem Erhalt von Gebäuden und Areal nachhaltig weder Nutzungs- noch (Teil)Kaufinteressenten gefunden werden können.



## BAUDETAIL

### Einschätzungen

von Georg Blüthner

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

##### Projektstatus

Von Seiten des Oberbürgermeisters wurde nochmals darauf hingewiesen, dass für das Gelände grundsätzlich immer noch der im Stadtrat beschlossene Komplettabriss als Status gilt. Nur weil die dafür ursprünglich vorgesehenen Haushaltsmittel jedoch mittlerweile nicht mehr zur Verfügung stehen ist der Abriss momentan nicht umsetzbar. Unabhängig davon besteht jedoch großes Interesse am Erhalt und der Entwicklung des Geländes, was ja der Grund für die Projektteilnahme ist.

Im Praxiskonzept der Stadt Glauchau mit Stand Dezember 2021 wurden mittlerweile Entwicklungsvarianten für das Grundstück erarbeitet und dargestellt.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

##### Sicherung Gebäude

Im September 2021 fand eine Begehung des Geländes durch Stadtverwaltung und Bauhof zur Feststellung der notwendigen Sicherungsmaßnahmen an den Gebäuden statt. Vorhandene Schäden und erforderliche Maßnahmen wurden in einem Protokoll übersichtlich festgehalten. Das Problem besteht darin, dass der Gemeinde keine Haushaltsmittel für die konkreten Maßnahmen zur Verfügung stehen. Es soll dennoch versucht werden die notwendigsten Maßnahmen mit anderen Mitteln umzusetzen. Ohne Notsicherung ist in kurzer Zeit von einem substanzgefährdenden weiteren Verfall der Gebäude auszugehen, sodass ein Abriss dann irgendwann unvermeidlich ist.

##### Entwicklungsvariante Straßenneuplanung

In einer Entwicklungsvariante zerschneidet eine neu zu schaffende Hauptzufahrtsstraße das Gelände nach dem Abriss aller Gebäude in 2 (Gewerbe-)grundstücke. Die historische Struktur und alle Entwicklungsmöglichkeiten würden vernichtet.

Obwohl diese Variante selbst als nicht vertretbar angesehen wird, befindet sie sich aber beim Landesamt für Straßenbau und Verkehr in einer Machbarkeitsuntersuchung.

### Entwicklungsvarianten Parzellierung

Andere Varianten untersuchen eine mögliche Parzellierung des Grundstückes für den (teilweisen) Verkauf. Problematisch ist hier vor allem die Teilung des Hauptgebäudes, welche zukünftige Nutzungen erschweren würde (Bautechnische und rechtliche Trennung).

Vorteile der Parzellierung könnten in der Refinanzierung (Verkauf von Teilflächen) von Investitionen in zentrale Gebäudeteile für eine kommunal betriebene Nutzung sein. Insgesamt erschwert eine Parzellierung die Entwicklung eines lebendigen kreativ-gewerblichen Standortes. Widerstrebende Einzelinteressen von Käufern sind nicht mehr steuerbar und verhindern möglicherweise die Nutzung weiteren Teilstücke. Der Fokus sollte auf eine schrittweise aber offene Entwicklung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes gelegt werden.

### Mögliche Nutzungsaufnahme Kopfgebäude

Durch die Fachgutachter wird noch einmal auf das Potential der beiden Kopfbauten für eine niedrighschwellige, initiale Nutzungsaufnahme hingewiesen. Neben der Suche nach einem passenden langfristigen Konzept besteht hier die Möglichkeit schnell ein konkretes Angebot an interessierte Nutzer zu machen und diese damit anzulocken.

Durch befristete Nutzungsverträge bietet sich auch die Möglichkeit zum kontrollierten Experiment. Die anfänglichen Investitionen können unter Beachtung der Kriterien der niedrighschwelligen, schrittweisen Sanierung durch minimal gehalten werden. Auch eine anfangs temporäre Sommernutzung (Verzicht auf Heizmöglichkeit) ist denkbar. Sollte es später doch zum Komplettabriss oder Verkauf der Gebäude kommen, lassen sich die geringen investierten Mittel über den Verkauf der Gebäude oder des Grundstückes mit Sicherheit wieder refinanzieren.



## **BAUPHYSIK**

### **Einschätzungen**

von Ingo Andernach

Im Zuge des 2. Initiativeinsatzes zur Entwicklung des Schlachthofgeländes in Glauchau wurden Überlegungen zur Parzellierung des Geländes vorgestellt. Ziel der Parzellierung ist es kleinere Einheiten zu generieren, die einzeln veräußert / genutzt werden können.

Die Auswirkungen einer solchen Parzellierung auf die thermische Bauphysik sind mittelbar und wären im Detail zu prüfen. Beispielfhaft zu nennen wäre:

- Die Parzellierung des Geländes durch Gebäude hindurch wird ggf. brandschutztechnische, statische und schallschutztechnische Forderungen im Bereich des innerhalb des Gebäudes liegenden Grenzverlaufs nach sich ziehen (Gebäudetrennwand/Brandwand). Im Zuge deren Umsetzung ist – insbesondere auch mit Blick auf die Denksituation – mit aufwendigen Lösungen zur Sicherung der thermischen Bauphysik / des klimabedingten Feuchteschutzes zu rechnen.
- Mit Blick auf energetische Belange ist das Quartier des Schlachthofes prädestiniert für ein energetisches Konzept als Quartierlösung mit zentraler Wärmeerzeugung, ggf. unter Einbeziehung von PV auf den reichlich vorhandenen Dachflächen.

Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung eines solchen Konzeptes bei einer Parzellierung mit höheren Hürden versehen ist.



## BRANDSCHUTZ

### Einschätzungen

von Reinhard Eberl-Pacan

#### Gebäudesteckbrief

- Verwaltungsgebäude ist linkes Kopfgebäude vor dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes
- Hauptgebäude ist zentraler Bau auf dem Gelände, bestehend aus mehrere Teilgebäuden
- Baujahr: zwischen 1851 und 1914, beide Gebäude sind heute Kulturdenkmäler
- Verwaltungsbau wurde zuletzt durch einen Musikclub, für Büros und als Lager genutzt
- Zentrales Hauptgebäude wurde originär als Schlachthof zur Zerlegung sowie als Kühl- und Gefrierhaus genutzt, heute teilweise Nutzung als Kunstwerkstatt
- Zuletzt Kunstaktion in den großen Hallen des Hauptgebäudes, Installationen & Malereien sind noch vor Ort

#### Bewertung der Gebäude hinsichtlich einer zukünftigen Nutzung

##### Temporäre Fremdnutzung

Bei der temporären Fremdnutzung des Grundstückes in Form von Vermietung und Verpachtung, wäre auch hinsichtlich des Brandschutzes ein Gesamtkonzept für den Gebäudekomplex aufzustellen, um den baulichen Brandschutz bewerten und insbesondere die Führung der Flucht- und Rettungswege sicherzustellen.

##### Zufahrt und Erschließung

Bei den Planungen hinsichtlich Zufahrten und Erschließungen sind den Anforderungen von Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr Rechnung zu tragen. Eine möglichst gradlinige Durchfahrtsmöglichkeit mit ausreichenden Kurvenradien wäre ggf. vorzuziehen.

##### Grundstücksparzellierung

Eine kleinteilige Grundstücksparzellierung sollte sich an den vorhandenen Abständen und Trennwänden zwischen den Gebäuden orientieren, um aufwendige zusätzliche bauliche Brandschutzmaßnahmen zu minimieren. Ebenso sollten insbesondere für das Hauptgebäude Geh-, sowie ggf. Fahr- und Leitungsrechte so vergeben werden, dass für alle Gebäudeteile ausreichend 1. und 2. Rettungswege gesichert bleiben.



## FINANZEN

### Einschätzungen

von Michael Köppl

Das Schlachthofgelände kann von Lage und Größe her als ungeplanter Innenbereich gewertet werden. Die Frage, ob nicht das Gelände von der Größe her zum „Außenbereich im Innenbereich“ wird, kann nach Betrachtung auch der Umgebung außer Acht gelassen werden.

Auf dieser Basis können Baugenehmigungen erteilt werden. Vor allen Dingen hinsichtlich neuer Nutzungen können hier aber Probleme auftreten. Denn Bestandsschutz dürfte, wenn überhaupt (Voraussetzung

wäre hier eine nachweisliche Baugenehmigung für die vorgesehenen Nutzungen), nur für die beiden Gebäude im Eingangsbereich bestehen.

Eine tatsächliche Steuerung und Gestaltung kann die Stadt allerdings nur vornehmen, wenn sie ihre Vorstellungen in einen Bebauungsplan fasst.

Wäre hier eine Neugestaltung von öffentlichen Flächen vorgesehen erscheint ein Bebauungsplan ohnehin erforderlich; denn es werden die Emissionsbelastungen ebenso wie die Zuwege zu den Gebäuden neu aufgestellt.

Sollte die Veräußerung der gesamten Fläche an einen Investor in Betracht kommen, ist die Vereinbarung und Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB erforderlich. Nur dies sichert der Stadt, umfassend Einfluss auf ein neues künftiges Quartier nehmen zu können.



## ALTE BRAUEREI COLDITZ



### 3.6.7 Alte Brauerei in Colditz

#### 1. INITIATIVEINSATZ am 24.06.2021

Die ehemalige Brauerei in Colditz konnte als drittes „Sonderprojekt mit Eigenanteil“ im März 2021 in die Begleitforschung aufgenommen werden. Folgerichtig startete die 2. Runde der WAL-Initiativeinsätze im Juni in Colditz.

Durch die Wiederbelebung der alten Brauerei soll die Stadt an zentraler Stelle am Markt einen kreativen Impuls erfahren. Die Brauerei soll dann auch das Bindeglied zwischen Innenstadt und zentraler Verknüpfungsstelle (Busbahnhof) darstellen. Aktuelle Planungen sehen einem Hotel-Neubau für den rückwärtigen Teil des Brauereigeländes vor.

Die Brauerei selber weist Räumlichkeiten in unterschiedlichen Qualitäten auf, ist aber nach über 20 Jahren Leerstand teilweise stark sanierungsbedürftig.

Für das Erdgeschoss sieht die Stadt aktuell ein Tourismusbüro sowie die Rezeption für den o. g. Hotel-Neubau als Nutzung vor. Die oberen Geschosse sind aufgrund ihrer niedrigen Deckenhöhen nur eingeschränkt nutzbar. Hier wurden Ideen für eine temporäre Nutzung angedacht.

Im Anschluss an die Besichtigungen des Gebäudes und einer kleinen Einführung in den Gebäudekomplex wurde die Diskussionsrunde eröffnet: Bürgermeister, Bauamtsleiterin und Gäste diskutierten mit den Fachgutachtern, der Denkmalpflegerin und VertreterInnen des LEADER-Regionalmanagements engagiert und praxisorientiert – von den nächsten Ideen für die Aktivierung aktueller Leerflächen über das Bewirtschaftungskonzept bis zu konkreten Lösungen für Baudetails.

#### Zwischenfazit:

Die Idee, die alte Brauerei in Kombination mit einem Hotelneubau als räumliche Scharnierfunktion zwischen den verschiedenen Stadtebenen zu aktivieren wird als schlüssiges Konzept bewertet, zumal Colditz nicht über ein Hotel verfügt und das Schloss insbesondere auch englischsprachige Touristen anzieht.

Besonders positiv bewertet wurde die aktive und konstruktive Teilnahme am Initiativeinsatz seitens der zuständigen Vertreterin der Denkmalpflege, mit welcher die Möglichkeiten für die notwendigen baulichen Anpassung der alten Brauerei an die angedachten Nutzungen konkret diskutiert werden konnten.

## BAUDETAIL

### Einschätzungen

von Heiko Behnisch und Georg Blüthner

Bei der ehemaligen Brauerei handelt es sich um eine sehr interessante Anlage – sowohl aus städtebaulicher, denkmalpflegerischer als auch industriekultureller Sicht. Die an der ehemaligen Stadtmauer gelegene Anlage soll in Kombination mit einem Hotelneubau räumliche Scharnierfunktion zwischen der unteren noch unbebauten Ebene und dem höher gelegenen Markt übernehmen. Das Konzept erscheint schlüssig, zumal Colditz nicht über ein Hotel verfügt und das Schloss insbesondere englischsprachige Touristen anzieht.

Die über Jahrhunderte gewachsene Gesamtanlage besteht aus mehreren Gebäuden. Von diesen sind insbesondere das marktseitig gelegene Malzhaus und das dahinter befindliche Sudhaus hervorzuheben. Beide weisen umfangreiche Schädigungen auf. Insbesondere im ehemaligen Sudhaus sind starke Durchfeuchtungen erkennbar. Das Malzhaus ist ein reiner Zweckbau und wurde hauptsächlich als Lagergebäude konzipiert und genutzt. Die Geschossdecken sind demzufolge sehr niedrig. Für jede dauerhafte Nutzung als Aufenthaltsbereich stellt dies ein Problem dar. Trotz mehrerer Öffnungen in der Dachdeckung ist die hölzerne Dachkonstruktion in einem optisch erstaunlich guten Zustand. Das wird durch ein vorhandenes Holzschutzgutachten so wohl auch bestätigt. Die Holzkonstruktion wurde zu Zeiten der DDR mit einem Holzschutzmittel behandelt.

Ob und in welchem Umfang Ausdünstungen und somit eine Kontamination der Raumluft vorhanden sind, ist vor einer weiteren entwerflichen Bearbeitung zu prüfen. Das jeweilige Ergebnis hat große Auswirkungen auf den Sinn und Zweck einer Umnutzung. Da es sich bei dem Dachstuhl um ein wertvolles und konstruktiv sehr aufwändiges Gesamtbauwerk handelt, sind die baulichen Maßnahmen im Falle einer gefährdenden Kontamination sehr, um nicht zu sagen zu aufwändig. Da die konstruktiven Achsen sich von dem Markt zur Hofseite hin entwickeln, sind die Durchgangshöhen bei einer Bewegung senkrecht zu den Achsen beziehungsweise parallel zum Markt nur eingeschränkt möglich. Es erscheint auch nicht sinnvoll, den Dachstuhl umfangreich umzubauen.

Dies ist auch die Auffassung der Denkmalpflege, deren Vertreterin während der Diskussion anwesend war. Es wird deshalb empfohlen den Erschließungsneubau zwischen Sud – und Malzhaus so zu bauen, dass ein Erschließungsflur parallel zur Hofseite des Malzhauses entsteht. Von diesen aus können die einzelnen Achsen erschlossen werden, so dass eine Querung vermieden werden kann. Die erforderliche Raumhöhe für Aufenthaltsräume nach Landesbauordnung in den Geschossen selbst kann zum Beispiel durch das partielle Weglassen der Fußbodendielung erreicht werden. Die entstehenden 2-geschossigen Lufträume wechseln sich mit Bereichen ab in denen nur Kopfhöhe besteht. Der gesamte Raum wird dadurch nutzbar und attraktiv. Für das gesamte Dachgeschoss einschließlich des letzten Obergeschosses wird eine einzige Nutzung empfohlen, da eine Trennung in verschiedene Mietbereiche zu einem erhöhten Fußbodenaufbau und somit zu nicht ausreichenden Raumhöhen führen würde. Für den Fall einer ganzjährigen Nutzung wird seitens des Energieberaters empfohlen, nur die baukonstruktiv notwendige Dämmung als Aufsparrendämmung anzubringen. Die zu erwartenden Verschiebungen im Trauf- und





Firstbereich sind vernachlässigbar, da beide Nachbargebäude sowohl andere Traufbereiche als auch Firsthöhen haben. Der Vorteil einer einzigen Nutzung ist die Möglichkeit des Erhalts des gesamten Dachstuhls. Eine denkbare Nutzung wäre – wie von der Stadt Colditz bereits angedacht – eine Nutzung als Coworkingspace.

Fazit:

Folgende Schritte werden empfohlen:

1. Untersuchung zu dem eingebrachten Holzschutzmittel
2. Auf der Basis des Ergebnisses kann eine Entscheidung für die Art und Weise einer weiteren Nutzung gefällt werden.
3. Sollte eine Nutzung für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen möglich sein, sollte ein Erschließungsneubau zwischen Malz- und Sudhaus entwickelt werden, der eine Erschließung der einzelnen Achsen ermöglicht.
4. In der frühen Entwurfsphase sollten sowohl der Brandschutzgutachter als auch der Energieberater mit eingebunden werden.



## BAUPHYSIK

### Einschätzungen

von Ingo Andernach

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Die Alte Brauerei in Colditz umfasst mehrere Gebäude aus verschiedenen Bauzeiten. Prägend ist insbesondere das traufseitig an den Marktplatz grenzende Gebäude aus dem späten 18. Jahrhundert mit seinem hohen, über mehrere Geschosse verlaufenden Dachstuhl. Darüber hinaus sind noch das ehemalige Sudhaus, das Sozialgebäude und das Tankgebäude zu erwähnen. Alle Gebäude wurden als Massivbau für eine gewerbliche Nutzung (Brauerei) errichtet (außer ggf. das Sozialgebäude). Die Öffnungen in der Fassade sind – der ehemaligen Nutzung entsprechend – relativ klein. Die Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten werden dabei zusätzlich durch diverse Anbauten und Verbindungsbauten eingeschränkt. Es ist sowohl ungedämmtes Ziegel-, als auch Naturstein-/Bruchsteinmauerwerk zu verzeichnen.

Die Gebäude sind seit ca. 25 Jahren nicht mehr in Nutzung. Die Grundsubstanz der Gebäude ist insbesondere auf Grund schadhafter Dächer stark angegriffen. Der Schlagregenschutz der Fassade ist zu großen Teilen nicht mehr gegeben, da der Putz fehlt oder abgängig ist. Diverse Punkte am Mauerwerk deuten auf Salzbelastungen im hin. Die Holzkonstruktionen weisen Schädigungen durch Pilz- bzw. Insektenbefall auf. Verwendbare Heizungs- oder Anlagentechnik ist (bis ggf. auf die Sozialgebäude, die bei der Begehung nicht zugänglich waren) nicht vorhanden. Es ist geplant dem Gebäude eine neue Nutzung für zukommen zu lassen.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Die Außenwände aus Ziegel- bzw. auch Naturstein-/Bruchsteinmauerwerk weisen schlechte Dämmeigenschaften auf, die den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108 Teil 2 nicht erfüllen. Die Dächer wurden als Kaltdach konzipiert und weisen praktisch keine Dämmeigenschaften auf. Es sind Feuchteprobleme vorhanden, die ohne größere Eingriffe in die Substanz vermutlich auch nicht vollumfänglich beseitigt werden

können und die in Folge der sich andeutenden Salzbelastungen noch verschärft werden. Ein Grundfrage wird daher sein, wie eine ausreichende Lüftung des Gebäudes sichergestellt werden kann um auftretende Feuchteinträge (aus Konstruktion, Umwelt und Nutzung) wieder aus dem Gebäude herauszutransportieren. Dies ist auch im Zusammenhang mit der Nutzung und den relativ keinen Fenstern zu betrachten. Ein adäquates Lüftungskonzept kann (abhängig von der geplanten Nutzung) sowohl über Fensterlüftung als auch über eine mechanische Belüftung sichergestellt werden – in jedem Fall ist das Lüftungskonzept zu bemessen und die Lüftung zum Feuchteschutz sollte nutzerunabhängig sichergestellt werden. Je nach Nutzung ist eine behutsame Verbesserung der Dämmeigenschaften der Außenwände ggf. sinnvoll. Hierbei ist allerdings zwingend darauf zu achten, dass der kapillare Wassertransport zur Austrocknung nicht behindert wird und der Gesamtaufbau mit ggf. anfallenden Salzen zurecht kommt. Aus Sicht des Verfassers kommen dafür insbesondere ein rein mineralische Dämmputze an den Innenflächen der Außenwände in Frage. Wärmedämmverbund- und/oder Trockenbausysteme sind – wenn nicht schon aus denkmalpflegerischen Gründen – aus bauphysikalischen und feuchteschutztechnischen Gründen auszuschließen.

Ein weiterer grundsätzlich zu klärender Punkt ist, wie mit dem bisher nicht beheizten Dachgeschoss in Verbindung mit dem historischen Dachstuhl umgegangen werden soll. Wenn das Dachgeschoss einer beheizten und/oder mit Feuchteintrag verbundenen Nutzung (Belegungsdichte?) zugeführt werden soll, ist eine definierte thermische Hülle herzustellen. Die energetische Qualität dieser thermischen Hülle kann sich mit Blick auf die Denkmalsituation an dem für die Sicherstellung des klimabedingten Feuchteschutzes erforderlichen Mindestdämmstandard orientieren. Vor diesem Hintergrund ist eine leichte Aufsparrendämmung bedenkenswert. Diese würde nicht in die historische Dachkonstruktion eingreifen und komplizierte, schadensanfällige Anschlüsse vermeiden. Bei detaillierter bauphysikalischer Untersuchung könnte die Aufsparrendämmung ggf. mit einer leichten Zwischensparrendämmung kombiniert werden, so dass die Aufsparrendämmung ggf. auf Stärken um die 40mm minimiert werden kann. Denkbar ist auch, das Dachgeschoss unausgebaut zu lassen und die thermische Hülle mit der obersten Geschossdecke herzustellen. Eine Haus-in-Haus-Konstruktion im Dachgeschoss ist theoretisch auch denkbar. Allerdings erscheint dies mit relativ vielen aufwendigen Detailanschlüssen verbunden zu sein.



## BRANDSCHUTZ

### Einschätzungen

von Reinhard Eberl-Pacan

1) Gebäudesteckbrief/Situation:

- Ehemalige Brauerei
- Baujahr: Wiederaufbau 1783 (nach Brand 1504)
- Denkmalgeschütztes Ensemble
- Aktuelle Nutzung: leerstehend
- Grundstücksfläche: gem. Grundbuch 1780m<sup>2</sup>
- Nutzfläche für Malzhaus und Darre: 1301 m<sup>2</sup>
- Kommunalen Eigentümer





- Anteil KW (geplant): n.n.
- Anteil Wohnen (geplant): n.n.

## 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Das Gebäudeensemble (Ehemalige Brauerei) besteht aus insgesamt 11 Gebäudeteilen, deren Räumlichkeiten aufgrund der früheren Nutzungen unterschiedliche Qualitäten aufweisen, was z.B. Raumhöhe, Oberflächen und Belichtung betrifft. Die hier betrachteten Gebäudeteile (01/ 02/ 03/ 04) sind teilweise dreigeschossig (EG, 2.OG und 3. OG). Sie bestehen aus einem Gebäudeteil am Markt und einem Anbau jeweils mit Putzfassaden. Gemäß den vorliegenden Unterlagen können die Gebäude jeweils in die Gebäudeklasse (GK) 3 (oder 4, je nach späterer Nutzung) eingeordnet werden und erfüllen nach Augenschein die Anforderungen für die GK 3 (mindestens feuerhemmend).

Für eine Nutzung der Gebäude zu Gewerbezwecken (Brauerei, Anlaufstelle für Kreative und engagierte Akteure) sind die Gebäudestrukturen mit baulichen Rettungswegen (Treppe in Treppenraum, zusätzliche Treppen innerhalb Nutzungseinheiten) geeignet. Da Anletermöglichkeiten aufgrund kleiner Öffnungen zum Markt und beengter Erschließung über den Hofbereich nicht erkennbar sind, sollte die Ausbildung zweier baulicher Rettungswegen für alle Nutzungseinheiten berücksichtigt werden. Bei der Aufteilung der Nutzungseinheiten müssen zum einen entsprechend der aktuellen Sächsischen Bauordnung (SächsBO) die Anforderungen an die Trennung erforderlicher Brandabschnitte, zum anderen die Zugänge zu zwei baulichen Rettungswegen beachtet werden. Bei einem Ausbau des Gebäudes über eine Höhe von 7 m (Fußboden oberste Ebene mit Aufenthaltsräumen) hinaus, sind die dann erforderlichen tragenden und raumabschließenden Bauteile mit einem höheren Feuerwiderstand als 30 Minuten nur mit erheblichem Aufwand zu ertüchtigen. Die Anforderungen aus der GK 3 ( $\leq 7$  m oberster Fußboden) können – unbeachtet der erforderlichen baulichen Rettungswege – dagegen sowohl im Bestand als auch bei zukünftiger Nutzung weitestgehend erfüllt werden.



## RECHT

### Einschätzungen

von Peter Sterzing

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Das denkmalgeschützte Brauereigebäude und -gelände liegt direkt im Zentrum am Colditzer Marktplatz. Durch jahrhundertelange Nutzung ist eine heterogene Liegenschaft entstanden, die aus 11 Gebäudeteilen besteht, deren Räume unterschiedliche Qualitäten zeigen, z.B. Raumhöhen, Oberflächen und Belichtung. Die Gebäude sind (stark) sanierungsbedürftig, da Schäden durch ein undichtes Dach entstanden sind. In den unteren Bereichen ist die Bausubstanz überwiegend in einem guten Zustand. Es ist ein geplant, gemeinsam mit einem privaten Investor (public private partnership) ein Hotel mit allen Anlagen und einer Passage zur errichten. Die Passage soll eine Touristeninformation und ggfs. zudem einen Co-working-Space beinhalten. An die Brauerei grenzt eine alte Bäckerei am Markt, welche ihren Zugang auch von „hinten“, über das Brauereigelände hat. Daneben gibt es einen Zugang zu öffentlichen Parkplätzen in der Innenstadt.

## 2) Fragestellungen und (ggfs.) Lösungsansätze

Derzeit stellen sich ein Vielzahl von rechtlichen Fragen, die aus einem noch nicht vollständig zu Ende entwickelten Projektplan entstehen. So sind eigentumsrechtliche Fragen zu klären, Wegerecht des Nachbarn, etc. Die grundsätzliche Fragen, die zu klären sind: Kommt ein Erwerb des Bäckereigrundstücks in Betracht. Diese in die Planung einbeziehen zu können, wäre eine sehr gute Ausgangsbasis.

Wenn nicht, muss geprüft werden, welchen Umfang die Baugenehmigung der Bäckerei hat und welche grundbuchrechtlichen Beziehungen zwischen den Grundstücken existieren. Dies ist bislang nicht geschehen. Eine Einschätzung ist derzeit nicht möglich.

Es wurden Fragen der Planung im Kontext zum Denkmalschutz erörtert. Auch hier ist eine Einschätzung schwierig, da die finale Planung nicht gegeben ist. Jedoch ist aufgrund der vorhandenen baulichen Verhältnisse klar, dass sich Eingriffe in die äußere Gestaltung des Gebäudes am Markt, nicht werden vermeiden lassen, sofern eine (einigermaßen) effektive Nutzung des mittelalterlichen Marktgebäudes in Betracht kommen soll. Eine Empfehlung hierbei ist in jedem Fall, zunächst das (finale) Nutzungskonzept zu formulieren und vor bzw. im Bauantragsverfahren mit der Fachbehörde bzw. den Fachbehörden die denkmalschutzrechtlichen Themen zu klären, um Einvernehmen herzustellen. Weitere planungsrechtliche Fragen wurden im Ortstermin angerissen (Parkplätze, Anschluss des Hotels an die bestehen öffentlichen Flächen), jedoch nicht im Detail besprochen.



## FINANZEN

### Einschätzungen

von Michael Köppl

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Es zeichnet sich ab, dass im „hinteren Teil“ des ehemaligen Betriebsgeländes ein Hotel im wesentlichen als Neubau entstehen soll. Das direkt an den Markt grenzende Gebäude (Malzhaus) wird denkmalseitig als hochwertig eingestuft und soll bestehen bleiben. Insbesondere die an den Markt grenzende Fassade soll keine wesentliche Veränderung erfahren. Ein Teil dieses Gebäudes soll als Rezeption für das Hotel hergerichtet werden. Zudem soll ein Tourismusbüro entstehen. Beide Nutzungen sind für das Erdgeschoss vorgesehen. Zudem soll insgesamt im Erdgeschoss und in das Hotel integriert ein Durchgang vom Markt zur W 176/Muldenau hin entstehen.

Aufgrund der bautechnischen Gegebenheiten in den oberen Etagen des Malzhauses (niedrige Deckenhöhen) sind Nutzungen nur sehr eingeschränkt möglich. Angedacht wird eine niedrighschwellige Sanierung für temporäres arbeiten im Sinne einer Fortentwicklung eines Co-working Spaces Ansatzes. Der Gebäudekomplex ist Bestandteil einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

Eine Realisierung des Projektes ist nur mit Fördermitteln für die notwendigen Investitionen bauliche Art möglich.

Während das Hotel Einnahmen erzielt und am Wettbewerb teilnimmt, gilt dies für die öffentlich zugänglichen Flächen einschließlich des Tourismusbüros nicht. Auch die niedrighschellig zu sanierenden Bereiche







dürften im Bereich der Unwirtschaftlichkeit liegen. Für das Hotel gilt daher das Beihilferecht uneingeschränkt. Dies trifft für die öffentlich zugänglichen Bereiche nicht zu. Je nach konkreter Ausgestaltung für die übrigen Flächen dürften sich für diese beihilferechtliche Probleme vermeiden lassen. Als nutzbares Programm wurde STARK diskutiert. Dieses ist indes nicht auf Investitionsförderung in angelegt. Der investive Anteil darf hier nur 25 % der Projektkosten betragen. Selbst für die Idee der niedrigschwelligen Sanierung im Malzhaus kommt dieses Programm daher nicht in Betracht.

Zu überlegen wäre, ob hier ein die Sanierung begleitendes Projekt in Betracht kommen kann. In Betracht käme aus diesem Sektor eine Förderung über das Strukturstärkungsgesetz Kohleregionen. Dies setzt allerdings ein tragfähiges und schlüssiges Konzept voraus, welches noch nicht vorliegt. Die mit der Gebäudesanierung angedachten Nutzungen erfüllen grundsätzlich die Förderlichkeit. Wegen des hohen Fördersatzes ist diese Fördermaßnahme erheblich nachgefragt (auf weitere Beschreibung der Situation wird verzichtet, da diese dem Bürgermeister sicher umfassend bekannt ist). Ob ein Projekt mit der hier angedachten Konzeption sich in diesem „Wettbewerb“ durchsetzt, wird als fraglich angesehen.

Fördermittel aus dem Bereich der Denkmalpflege sind in Aussicht gestellt. Jedoch dürften diese nur einen kleinen Beitrag zur Gesamtfinanzierung übernehmen können. Damit bleibt als Grundfinanzierung die Städtebauförderung übrig. Voraussetzung ist hier, dass das Objekt in der KuF veranschlagt ist/wird. Geprüft werden müsste, ob für das Malzhaus mehr als eine 2/3 Förderung möglich ist (Denkmalschutz). Hängt von der im Umbruch befindlichen Entwicklung der Förderkonditionen ab. Für den Hotelkomplex wäre zu prüfen, ob Mittel der Wirtschaftsförderung nutzbar gemacht werden können. Grundsätzlich wird deshalb empfohlen, den Komplex förderrechtlich aufzuteilen d.h. zumindest den Neubau-Teil des Hotels separat zu betrachten.

## 2. INITIATIVEINSATZ am 07.04.2022



Der pandemiebedingt mehrfach verschobene 2. Initiativeinsatz in Colditz konnte im April 2022 erfreulicherweise doch noch als Präsenzveranstaltung vor Ort stattfinden. Bürgermeister, Baubürgermeisterin und Planer konnten mit bemerkenswerten Ergebnissen aufwarten:

Das grundlegende Nutzungskonzept von Coworking, Hotel und Tourismusbüro wurde beibehalten bzw. weiterentwickelt. Aktuell werden Gespräche mit weiteren potentiellen Investoren geführt, in welchen auch eine Restaurant- bzw. Handelsnutzung diskutiert werden. Ein möglicher Neubau wird auch für private Investoren nach wie vor an die Bedingung geknüpft, im Altbau einen Coworking-Space zu betreiben und die Stadtviertel baulich über eine kleine Passage zu verbinden. Kritisch besprochen wurden die bisherigen Ergebnisse des Kohle-Strukturfonds bzw. des Förderprogramm STARK (s.a. WAL-Workshop ALLE REDEN ÜBER KOHLE 2021). Die dort beantragte Machbarkeitsstudie für das Colditzer Brauereiareal ist seit dem ersten WAL-Ortstermin im Juni 2021 nicht über den Status „Eingang bestätigt“ hinausgekommen; investive Mittel aus dem Strukturfond scheinen überzeichnet, obwohl nicht ausreichend transparent gemacht werden kann, ob bzw. wo diese bisher eingesetzt wurden. Obwohl die alte Brauerei am Markt im zentralen Stadtentwicklungsgebiet liegt, sind Mittel aus der Städtebauförderung nicht zu erwarten: Colditz hat das Budget für andere historisch wertvolle Gebäude ausgeschöpft und eine finanzielle Aufstockung konnte seitens des zuständigen sächsischen Ministeriums nicht in Aussicht gestellt werden. Vor diesem ernüchternden Hintergrund erscheinen Gespräche mit privaten Investoren ausgesprochen praxisorientiert. Ebenfalls kritisch bewertet wurde – nach den Erfahrungen mit der gerade abgeschlossenen Rathaus-Sanierung in Colditz – die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege. Allerdings kann das kommunale Team im Umgang mit der Brauerei vom eigenen, beispielhaft kreativen Umgang mit den teils schwierigen denkmalpflegerischen Forderungen für das Rathaus ganz sicher profitieren.

Der Spaziergang über die Baustelle Brauerei zeigte die „Notsicherung Dach“ in vollem Gange. Besonders beeindruckten das ausgefeilte Gerüst in der engen Altstadt und der Umgang mit den alten Dachtragwerken. Hier können im gut geplanten Zusammenspiel von Kalt- und Warmnutzung inspirierende neue Räume entstehen - und für Colditz ein weiteres historisches Gebäude mit nachhaltiger Nutzung.

## BAUDETAIL

### Einschätzungen

von Georg Blüthner

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

##### Projektstatus

Mit Denkmalschutz-Fördermitteln konnte die Sicherung / Teilsanierung des Daches begonnen werden. Die Baumaßnahmen haben sich aufgrund der aktuellen Situation im Baugewerbe leicht verzögert, sollen aber bis Mai abgeschlossen werden. Die ursprüngliche Projektidee der Kombination einer öffentlichen Nutzung des Malzhauses mit dem Neubau eines Hotels im hinteren Grundstücksteil unter Einbeziehung des Sudhauses wurde weiter vorangetrieben. Für eine Sanierung des Malzhauses / Sudhauses durch die Gemeinde besteht keine Aussicht auf die erforderlichen Fördermittel mehr. Ziel ist daher nunmehr, dass der Investor des Neubaukomplexes die historischen Gebäudeteile für die öffentlichen Nutzungen mit saniert. Aktuell werden dazu sehr konkrete Verhandlungen geführt.





## 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

### Sicherung Gebäude

Für die Sicherung des einsturzgefährdeten Giebels des Malzhauses am Markt wurde ein ortsansässiger Architekt mit denkmalpflegerischem Schwerpunkt beauftragt. Als extrem kompliziert und kostenintensiv erwies sich die erforderliche Gerüststellung zur Sicherung der Arbeiten und des Nachbargebäudes. Auch die weitere Baustelleneinrichtung wie der Kranstandort auf dem Markt ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse ungewöhnlich aufwendig. Der Giebel wurde abgetragen und neu aufgemauert. Im Dachstuhl wurden zahlreiche geschädigte Balken ausgetauscht bzw. repariert. Da die Gerüstbauleistungen einen Großteil des Budgets ausmachen, wurde mit der Denkmalpflege nachträglich eine Erweiterung der Maßnahme verhandelt, sodass auch Mittel für die komplette Erneuerung der Ziegeldeckung des oberen Dachbereiches zur Verfügung gestellt werden konnten. So wurde eine doppelte Gerüststellung für zukünftige Arbeiten zumindest für Teilbereiche vermieden.

### Dachgeschossausbau

Im ersten Initiativeinsatz wurde diskutiert, ob das Dach gedämmt und ganzjährig genutzt werden kann. Durch die Auseinandersetzung mit den strengen Vorstellungen / Vorgaben der Denkmalpflege im Zuge der Notsicherungsmaßnahmen musste hier bereits eine Entscheidung getroffen werden. Um die historische Biberschwanzdeckung mit inneren Verstrich erhalten zu können wird das Dachgeschoss unausgebaut bleiben. Der gesamte Raumeindruck bietet sich dann vielleicht einer temporären sommerlichen Nutzung. Durch den Erhalt des Kaldaches im oberen Bereich soll bei der Denkmalpflege Einvernehmen mit einem Ausbau der Dachflächen der Zwischengeschosse hergestellt werden.

### Nutzungskonzept

Ziel der Stadt Colditz ist im Malzhaus einen Coworking-Space zu etablieren und so die Entwicklung der Kreativwirtschaft anzustoßen. Die nicht beheizbaren Flächen im Dachgeschoss könnten im Sommer ggf. ergänzend als Ausstellungs- und Projektflächen genutzt werden. Im Erdgeschoss kommen weitere Öffentliche Nutzungen wie Tourismusinformation und handwerkliche Galerien in Frage. Es besteht die Überlegung den Coworking-Space durch das Hotel mit betreiben zu lassen. Hier können Synergien besonders durch den Tagungsbetrieb des Hotels und die Restaurantnutzung entstehen. Beachtet wurde auch, dass sich geplante privatwirtschaftliche Nutzung (Hotel, kleinteiliger Einzelhandel) auf dem Grundstück mit den Wünschen der Bevölkerung deckt und tatsächlicher Bedarf besteht.



## BAUPHYSIK

### Einschätzungen

von Ingo Andernach

Der obere Dachbereich des prägenden, traufseitig an den Marktplatz grenzende Gebäudes aus dem späten 18. Jahrhundert wird zwischenzeitlich gesichert und saniert. Dabei kommt in Abstimmung mit der Denkmalpflege eine Dachdeckung mit innenseitigem Mörtelverstrich

ohne Konterlattung und Unterspannbahn zur Ausführung. Die Dachkonstruktion funktioniert nur bei gut durchlüfteten Kaltdächern. Ein späterer Ausbau der so gedeckten Dachbereiche ist nicht möglich. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die Dachgeschosse nicht für einen dauernden Aufenthalt genutzt werden können. Bauphysikalische Probleme werden damit umgangen.

Als Nutzungskonzept deutet sich an, dass das historische, an den Markt grenzende Gebäude erhalten und saniert wird, die Bereiche hinter dem Gebäude in Richtung Fluss aber mit neuen Gebäuden (Hotel, Einzelhandel o.ä.) bebaut werden. Das historische Gebäude soll dabei in das Nutzungskonzept der Neubauten (z.B. durch Aufnahme eines Co-Working-Space) integriert werden. Vor diesem Hintergrund sind folgende Punkte bedenkenswert: Das Bestandsgebäude wird nicht vollumfänglich abgedichtet werden können. Mithin ist darauf zu achten, dass Feuchte das Gebäude immer wieder gut verlassen kann ohne Schaden an der Konstruktion anzurichten. An das Erdreich grenzende Wände sollten daher nicht mit Bekleidungen, Möbeln etc. verstellt werden – dies dürfte ggf. relevant für mögliche Nutzungen sein.

Das Bestandsgebäude wird einen deutlich höheren spezifischen Energiebedarf als die geplanten Neubauten haben. Auch wird die Heizperiode bei dem Bestandsgebäude länger sein. Zur Minimierung des Gesamtenergiebedarfs sollte ggf. energetisches Gesamtkonzept für Altbau und Neubau angedacht werden, bei dem Wärmeüberschüsse aus dem Neubau für die Beheizung des Altbaus genutzt werden können. Solche Überlegungen sollten frühzeitig erfolgen, da mit Auswirkungen auf den Entwurf zu rechnen ist (z.B. Flächenheizungen etc. im Altbau).

Links:

<https://www.denkmal-und-energie.de>

<https://www.wta-gmbh.de/de/energieberater/suche-nach-energieberatern/>

## BRANDSCHUTZ

### Einschätzungen

von Cornelia Halbach

Das Gebäudeensemble (Ehemalige Brauerei) besteht aus insgesamt 11 Gebäudeteilen, deren Räumlichkeiten aufgrund der früheren Nutzungen unterschiedliche Qualitäten aufweisen, was z.B. Raumhöhe, Oberflächen, Belichtung und den Zustand der Erhaltung betrifft. Die hier betrachteten Gebäudeteile der ehemaligen Brauerei und des Sudhauses sind unterkellert und mehrgeschossig, wobei die Nutzung als Aufenthaltsgeschosse aufgrund der Deckenhöhen und Ausbau der Dachböden noch unklar ist. Der Betrachtungsbereich besteht aus einem Gebäudeteil am Markt und einem Anbau jeweils mit Putzfassaden. Den vorliegenden Unterlagen zufolge können sie gemäß der aktuellen Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in die Gebäudeklasse (GK 3) eingestuft werden. Bei einem Ausbau des Dachgeschosses könnte sich die Gebäudeklasse abhängig von einer später geplanten Nutzung ggf. in die GK 4 ändern. Nach Augenschein und Ortsbegehung erfüllen die Bauteile die Anforderungen für die GK 3 (mindestens feuerhemmend).



Die aktuelle Planung sieht die Nutzung des zum Markt hin gelegenen Giebelhauses der ehemaligen Brauerei als Co-Working Space mit Info-Point und Restaurant vor. Die Weiternutzung des ehemaligen Sudhauses ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht entschieden. Die weiteren Nebengebäude sollen abgerissen und durch Neubauten mit einer Hotelnutzung und ev. kleineren Gewerbeeinheiten ersetzt werden. Bei der Aufteilung der Nutzungseinheiten müssen zum einen entsprechend der aktuellen Sächsischen Bauordnung (SächsBO) die Anforderungen an die Trennung erforderlicher Brandabschnitte, zum anderen die Zugänge zu zwei baulichen Rettungswegen beachtet werden.

Für die zukünftige Nutzungen des Bestandsgebäudes sind die Gebäudestrukturen mit baulichen Rettungswegen (zwei notwendige Treppen im Treppenraum, zusätzliche Treppen innerhalb Nutzungseinheiten) geeignet. Momentan ist der Einbau eines zweiten Treppenraumes im ehemaligen Turm geplant. Anleitmöglichkeiten für die Feuerwehr sind aufgrund kleiner Öffnungen zum Markt und eventuellen Vorgaben des Denkmalschutzes momentan nicht erkennbar. Zudem ist die beengte Erschließung über den Hofbereich aktuell nicht gegeben, könnte aber im Zuge der Schaffung eines Durchgangs vom Markt oder Parkplatzbereich verfügbar gemacht werden. Lediglich für kleine, ebenerdige Gewerbeeinheiten mit kurzen Rettungsweglängen deutlich unter 35m. könnte mit Absprache ein unmittelbarer Zugang ins Freie als Rettungsweg genügen.



Bei einem Ausbau des Gebäudes über eine Höhe von 7 m (Fußboden oberste Ebene mit Aufenthaltsräumen) hinaus, sind die dann erforderlichen tragenden und raumabschließenden Bauteile mit einem höheren Feuerwiderstand als 30 Minuten nur mit erheblichem Aufwand auf 60 Minuten zu ertüchtigen. Zudem ist bei einer Nutzung der oberen Geschosse das Tragwerk statisch zu prüfen und ggf. zu ertüchtigen. Die Anforderungen aus der GK 3 ( $\leq 7$  m oberster Fußboden) können – unter Einbeziehung der geplanten und erforderlichen baulichen Rettungswege – dagegen sowohl im Bestand als auch bei zukünftiger Nutzung weitestgehend erfüllt werden.



## FINANZEN

### Einschätzungen

von Michael Köppl

Wie das Investoren-/Betreiberkonzept letztendlich aussehen soll ist noch nicht entschieden. Insofern werden Verhandlungen mit einem Betreiber mit einem Investor geführt. Fördermittel aus stark zur Erarbeitung eines entsprechenden Konzeptes sind noch nicht bewilligt. Für dringend notwendige Sicherungsarbeiten Dachbereich sind Fördermittel bewilligt. Die Arbeiten sind im Gange. Ein Umbau für eine künftige Nutzung ist mit diesen Mitteln nicht möglich.

Neben eventuell anderen Finanzierungsquellen (vom Konzept abhängig) kommt jedenfalls die Städtebauförderung in Betracht. Hier ist das Gesamtbudget bisher jedoch insofern nicht mehr für eine -wie auch immer geartete- nachhaltige Sanierung ausreichend.

Da die Alte Brauerei Bestandteil einer innerstädtischen städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist, wird hierzu empfohlen, eine Aufstockung des Förderrahmens anzustreben sobald es Kostenschätzungen gibt. Vorher sollte bereits der SAB ein grundsätzlicher Mehrbedarf angezeigt werden. Die Städtebaufördermittel müssen insofern zur Verfügung gestellt werden, als es um die Durchführung der Gesamtmaßnahme geht. Solange eine solche nicht abgeschlossen ist, kann-wenn die Fördermittel nicht ausreichend zur Verfügung stehen-keine neue Gesamtmaßnahme aufgenommen werden. Es ist nicht im Interesse der Förderung, eine Gesamtmaßnahme kurz vor Durchführung des letzten Objektes abzubrechen.



**HOF PRÄDIKOW**  
DORFSTRASSE 4  
15345 PRÖTZEL  
WWW.HOF-PRAEDIKOW.DE



Foto: LEIIK gGmbH



- Ehemaliger Gutshof mit Brennerei, Schmiede, Tierställen, Scheunen, Landwirtschafts- und Wohngebäuden
- Baujahr: ca. ab 1712
- Geplante Nutzung: Wohnen und Arbeiten, Co-Working, Café
- Grundstücksfläche: 9 ha
- Eigentümer: Das Grundstück gehört der Stiftung trias, die Gebäude besitzt die SelbstBau e.G. über einen Erbbaurechtsvertrag über 99 Jahre
- Umbaukosten: 1. Bauabschnitt ca. 8-10 Mio. €
- Finanzierung: Bankfinanzierung, Genossenschaftsanteile, Förderungen und Zuschüsse
- Mietpreis: 10,00 - 12,50 € netto/kalt (je nach Höhe Genossenschaftsanteile)

In Prädikow, einem kleinen Dorf unweit des Naturparks Märkische Schweiz und rund 10 km östlich von Strausberg, entsteht auf einem ehemaligen Gutshof ein genossenschaftliches Gemeinschaftsprojekt. (...) Zum Grundstück gehören auch rund sechs Hektar Land, die direkt an das Hofgelände angrenzen. ([www.selbstbau-eg.de](http://www.selbstbau-eg.de))

#### Vision

Im Jahr 2016 entwickelte eine Gruppe engagierter Berliner\*innen die Vision, den Hof erneut zu einem lebendigen Ort des gemeinschaftlichen Wohnens und vielfältigen Arbeitens zu entwickeln. Unterstützt durch die Stiftung trias arbeiten etwa 40 Mitglieder des Vereins Hof Prädikow e.V. gemeinsam mit der Mietergenossenschaft Selbstbau e.G. seit 2017 an der Umsetzung dieser Vision.

Auf Hof Prädikow trifft modernes Arbeiten auf ländliches Wohnen. In der Synthese dieser vermeintlichen Gegensätzen entstehen neue Lebens- und Arbeitsentwürfe. Diese sind der Kern der Vision von Hof Prädikow. Digitale Arbeitskultur und vielfältiger sozialer Austausch sollen hier einhergehen mit der Nähe zu Natur und handwerklicher Arbeit. Die infrastrukturellen Einschränkungen des Landlebens wollen wir mithilfe digitaler und sozialer Lösungen überwinden und zugleich die Nachteile des schnelllebigen Stadtlebens hinter uns lassen. Das Leben auf dem Land soll langfristig attraktiver sein als das in der Stadt und Hof Prädikow will auf diesem Weg Vorreiter sein.

Auf Hof Prädikow sollen die Bewohner\*innen, aber auch externe Gewerbetreibende tätig sein können. Der Hof bietet viel Raum für eine gewerbliche Nutzung, die in ihrer Vielfalt die Zusammenführung von Stadt und Land widerspiegelt: vom Coworking-Space zur Schreinerei, vom Startup zur Goldschmiede, vom Fab-Lab zu Seminarräumen, von Künstlerateliers zur Dorfscheune.

#### Aktuelles

Die ersten Wohnungen konnten im Oktober 2021 bezogen werden. Weitere Wohngebäude werden in 2022 fertiggestellt. Die Scheune Prädikow eröffnete im August 2021 und vereint einen öffentlichen Treffpunkt mit Cafe und Coworking. Das Projekt wurde mit dem Brandenburger Baukulturpreis ausgezeichnet.

*Text & Informationen (wenn nicht anders angegeben) [www.hof-praedikow.de](http://www.hof-praedikow.de), Stand Februar 2022*



ff Bau  
Inbetriebnahme  
1712

da dauerhafter Leerstand  
seit 2000er

seit 2016  
kreative  
Wiederbelebung

### 3.6.8 Hof Prädikow Prötzel

#### SONDER-INITIATIVEINSATZ am 27.08.2020

Der Hof Prädikow im Dorf Prötzel liegt im Land Brandenburg östlich von Berlin. Im Berliner Umland hat es in den letzten Jahren bereits einen verstärkten Zuzug von jungen KreativwirtschaftlerInnen gegeben, da in der Hauptstadt preiswerter (Frei)Raum zunehmend schwindet. Im WAL-Projekt war von Anfang an geplant hier mögliche Synergien zu nutzen: Gerade die Sichtbarmachung und Diskussion konkreter Problemstellungen und bereits umgesetzter Lösungen im benachbarten Bundesland kann die Belastbarkeit der Praxiskonzepte für die WAL-Begleitprojekte signifikant erhöhen.

Die ca. vierzig privaten AkteurlInnen, welche den Hof Prädikow e.V. gegründet haben, planen seit mehreren Jahren den schrittweisen Ausbau der Hofanlage als Wohn- und Arbeitsort für sich selbst und ihre Familien. Die meisten von ihnen leben (noch) in Berlin, einige sind bereits ins Dorf umgezogen. Durch die Unterstützung der Stiftung trias, welche das Gelände erworben hat, und in Kooperation mit der Berliner Mietergenossenschaft Selbstbau e.G. baut der Verein nun die ersten Gebäude aus. Einige teilsanierte Gebäude werden bereits als Werkstätten und für einen einfachen Cafe-Betrieb genutzt. Ein Coworking-Space mit temporären Wohnräumen und weitere Werkstätten und Ateliers sollen die Gemeinschaft zukünftig produktiv ergänzen. Mit dem ortsansässigen Verein Kultur- und Landleben e.V. Prädikow wurde bereits 2017 das Dorffest auf dem Hof organisiert. Zum Hof gehören neben Tierställen, Scheunen und Wohngebäuden auch eine Schmiede und eine Brennerei. Bei dem ausgesprochen lebendigen Ortstermin, an welchem aus Sachsen u.a. der Bürgermeister von Thallwitz, die Leiterin der Stabsstelle im Landkreis Leipzig und das Regionalmanagement Leipziger Muldenland teilnahmen, konnte so mit den engagierten GründungsakteurlInnen von Finanzierungsvarianten über Gruppendynamik bis hin zum konkreten Baudetail die komplette Bandbreite einer Branchenaktivierung auf dem Land diskutiert werden

#### Fazit:

Besonders positiv hervorzuheben ist bei diesem Projekt die stetige Integration der großstädtischen Zuzügler und die aktive Teilnahme am Dorfleben. Deutlich wurde allerdings auch, dass die Zusammenarbeit mit Stiftung und Genossenschaft zwar den eigentlichen Ausbaustart ermöglicht hat, nach wie vor aber Kompromissbereitschaft beim Verein erfordert. Insbesondere die ursprünglichen Ideen zum gemeinschaftlichen Arbeiten müssen überdacht werden, um letztendlich die unerlässliche Wirtschaftlichkeit des Projekts auch für die GründungsakteurlInnen nicht zu gefährden. So entstand bei den inspirierenden Gesprächen vor Ort tatsächlich ein gegenseitiger Austausch von Erfahrungen, der im Rahmen des WAL-Projekts fortgesetzt werden sollte.



## BAUDETAIL

### Einschätzungen

von Heiko Behnisch

Das ehemalige Gut liegt gemäß des Landesentwicklungsplanes der Stadt Berlin und des Landes Brandenburgs (LEP HR) in einem landschaftlichen Gebiet, in denen solche Projekte nicht gefördert werden. Das hat Auswirkungen auf das Akquirieren von Fördermitteln. Da Landesmittel sehr wahrscheinlich nicht zur Verfügung stehen werden, sollte eine Konzentration auf Bundesmittel oder private Stiftungen erfolgen.

Das Konzept sieht eine schrittweise Sanierung und Umnutzung der vorhandenen Gebäude zu Wohn- und Arbeitsorten vor.

Es handelt sich eine imposante Anlage, die aufgrund ihrer Größe, dem Erhaltungszustand, der Differenziertheit der Gebäudestruktur etc. eine kulturgeschichtliche Bedeutung zukommt. Anhand der verschiedenen seit dem 19. Jahrhundert errichteten Gebäude kann die bauliche Entwicklung sehr gut nachvollzogen werden.

Die Nutzungen waren sehr komplex und reichten von der Lagerhaltung, Ställe über Verwaltungsgebäude bis zu einer Brennerei.

Aktuell werden die ehemaligen Wohn- und Verwaltungsgebäude zu Wohnhäusern zu allererst umgenutzt.

Das ist wirtschaftlich gesehen sinnvoll, da hier die einfacheren baulichen Umsetzungen und somit die geringeren Kosten zu erwarten sind. Das bedeutet aber gleichzeitig, dass die Aufwendungen in den anderen Gebäuden höher sind. Das ursprüngliche Konzept sah vor, dass das ehemalige Gutshaus und das Schweizer Haus für den Coworking-Space und genutzt bzw. werden.

Im Fokus stand insbesondere der ehemalige Rinderstall, der zukünftig Räume für Coworking und temporäres Wohnen aufnehmen soll. Dieser besteht aus einem Erdgeschoss und einem Dach mit mehreren Geschossen.

Das Erdgeschoss diente der Tierhaltung und insofern ist mit hohen Salzbelastungen im Fußboden und in den Wänden, die aus Naturstein und partiell Ziegelmauerwerk bestehen, zu rechnen. Für den Fußbodenbereich ist das unproblematisch, da dieser neu aufgebaut und somit abgedichtet werden muss. Problematischer sind die Außenwände. Hier sollte geprüft werden, inwieweit die Salze auch den Naturstein belastet haben. Es wird empfohlen, die thermische Trennung zurück zusetzen und somit mittels eines Flures, der in den Sommermonaten genutzt oder mittels großzügiger Öffnungen mit dem Innenraum verbunden werden kann, eine Entkopplung der beheizten Bereiche von der Außenwand vorzunehmen.

Die Ebenen im Dach lassen sich gut nutzen. Die Dämmung auf den Dachsparen ist die einfachste und beste Lösung.

Die ehemalige Dorfscheune wird zu einem kulturellem Ort ausgebaut, der den Neubewohnern aber auch den Alteingesessenen dienen soll.

Fazit:

Es ein beispielhaftes und wichtiges Projekt. Alle Etappen der Umnutzung und Besiedlung sind wohl überlegt. So wurde u.a. ein sehr komplexes Finanzierungskonzept entwickelt.

## BAUPHYSIK

### Einschätzungen

von Ingo Andernach

#### 1) Gebäudesteckbrief/Situation:

Das Gebäudeensemble des „HOF PRÄDIKOW“ umfasst einen großen, ehemals im Wesentlichen für einen landwirtschaftlichen Betrieb, eine Spirituosenproduktion und Wohnzwecke genutzten Vierseiten-Hof.

Die Hofanlage umfasst eine Vielzahl von Gebäuden, die überwiegend in Massivbauweise mit zum Teil großen Holzdachkonstruktionen errichtet wurden. Viele dieser Gebäude sind mit Sichtklinkermauerwerk und einem Sockel bzw. Sockelgeschoss aus Naturstein errichtet und dürften aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert stammen - so auch das hier behandelte Gebäude des ehemaligen „Rinderstalls“.

Dieser war in den letzten ca. 20 Jahren nicht mehr in Nutzung und diente bestenfalls als Lager. Das Gebäude wurde nie beheizt. In der Betrachtung zu unterscheiden sind das ausschließlich in Massivbauweise mit Kappendecken und Stahlstützen errichtete Erdgeschoss und die darüberliegenden durch die Holzkonstruktion des Dachstuhls geprägten Bereiche. An dem zu großen Teilen aus Naturstein bestehendem Mauerwerk im EG deuten sich Salzbelastungen an. Die Fassade im Allgemeinen weist Mängel auf und ist nicht schlagregendicht. Es sind vereinzelt einfachverglaste Fenster vorhanden, die für eine natürliche Beleuchtung allerdings nicht ausreichend sind. Für den ehemaligen „Rinderstall“ sind gemischte Nutzungen aus Wohnen, Atelier und Werkstatt angedacht.

#### 2) Fragestellungen und Lösungsansätze:

- feuchteschutztechnische, energetische und konstruktive Fragestellung / Lösungsansätze:

Die Außenwände des Erdgeschosses mit ihrem hohen Anteil an Naturstein weisen sehr schlechte Dämmeigenschaften auf. Wenn diese Wände in Zukunft eine thermische Hülle für das Gebäude bilden sollen, müssen sie aufwendig energetisch verbessert werden, um Schimmelpilzbildung und Tauwasser an den Innenoberflächen der Außenwände zu verhindern. Prinzipiell ist dies zwar möglich, wird aber auf Grund der fehlenden Schlagregendichtheit und der historischen Nutzung als Rinderstall mit den zu erwartenden erheblichen Salzbelastungen sehr aufwendig sein. Es wäre auch zu prüfen, ob die Natursteine von der Salzbelastung ggf. weniger betroffen sind – in jedem Fall kritisch dürften aber die Belastungen bei dem Ziegelmauerwerk und dem Mörtel sein. Untersuchungen zur Salzbelastung sollten daher vor weiteren Überlegungen zu Ausbauvarianten stehen. Eine dämmtechnische Verbesserung der Außenwände wäre vor diesem Hintergrund nur in einem komplett kapillaraktiven, relativ homogenen und gegenüber Salzen resistenten Bauteilaufbau denkbar und begrenzt möglich.

Eine konstruktiv einfachere Alternative wäre es ggf. für das Erdgeschoss eine Haus-in-Haus Lösung umzusetzen und so die bauphysikalischen Belastungen der Außenwänden zu verringern. Die warmen Bereiche würden dann über gedämmte neue Innenwände gegen das Raumvolumen des Stalles abgegrenzt. Es könnte sich auch um transparente Bauteile handeln (Iso-Verglasungen, Profilglas mit transluzenter Dämmung etc.). Günstig wäre es in diesem Fall die Abluft aus den beheizten Bereichen kontrolliert aus dem Gebäude zu führen (z.B. durch Abluftventilatoren) und die Zuluft aus dem unbeheizten (oder

nur niedrig beheizten) Raumvolumen des Stalles zu beziehen um die Bestandswände feuchteschutztechnisch zu entlasten. Auf diese Weise wäre auch eine recht energieeffiziente Konstruktion denkbar.

Oberhalb des Erdgeschosses wird die thermische Hülle zu großen Teilen durch die Dachfläche gebildet. Bei einem Neuaufbau des Daches würde sich eine Aufsparrendämmung anbieten, um Anschlussproblemen bei der Verlegung einer Dampfbremse aus dem Weg zu gehen – auch könnte so der Dachstuhl in seiner Gesamtheit sichtbar bleiben. Die Dremelwände aus Ziegelstein müsste dämmtechnisch verbessert werden, was auf Grund der hier weniger zu erwartenden Salzbelastungen auch einfacher als im EG über einen Innendämmputz machbar sein sollte. Dafür wäre aber in jedem Fall die Schlagregendichtheit zu verbessern (Verfugung und Fehlstellen im Mauerwerk sanieren).

#### – Nutzungen

Aus Sicht des Verfassers sollten die Außenwände im Erdgeschoss nur mit niedrigen Temperaturdifferenzen und niedrigen Feuchtelasten belegt werden. Im gegebenen Zustand sind saisonalen Nutzungen ohne Beheizung und mit hohen natürlichen Luftwechseln denkbar (Sommerwerkstatt o.ä.).

Bei einem Ausbau der Bereiche über EG sollten mit Blick auf die bauphysikalischen Belastungen der Klinkeraußenwände über EG Nutzungen mit normalem Raumklima bevorzugt werden (Wohnen, Büro, Atelier etc.). Bei hohen Feuchtelasten (Seminare / hohe Belegungsdichten) wäre ggf. mit einer Lüftungsanlage zu hohen Raumluftfeuchten gegenzusteuern.

## BRANDSCHUTZ

### Einschätzungen

von Lukas Brösel

#### Gebäudesteckbrief Hof Prädikow

- Ehemaliger landwirtschaftlicher Hof mit Gewerbe und Wohngebäuden, in der DDR Volkseigenes Gut (Wohnungen, Volksküche, Veranstaltungen), seit der Wendezeit stillgelegt
- Baujahr: Ende 19. Jh.
- Gebäudeanzahl: aktuell 15 (Gutshaus, kleine Scheune, Schweizer Haus, Rinderstall, Kornspeicher, Eckspeicher, Stellmachelei, Schmiede, Garagen, Brennerei, Brauerei, Gartenhaus, große Scheune, Pferdestall, Backhaus)
- Fläche: Hof ca. 2 Hektar, Grundstück gesamt ca. 9 Hektar
- Geplante Nutzung: Wohnen (ca. 50 WE), Kultur, Gewerbe (Büros/ Co-Working, Veranstaltungen, Werkstätten, Beherbergung, Artists in Residence)
- Gebäudeensemble steht unter Denkmalschutz
- Seit 2016 in Besitz der gemeinnützigen Stiftung trias in Kooperation mit der Selbstbau Genossenschaft

#### Allgemeine Feststellungen zu den brandschutztechnischen Anforderungen

Die Gebäudehüllen der Bauten sind aus Ziegelmauerwerk errichtet, das bei den ehemaligen Wohngebäuden verputzt ist. Tragende Bauteile und Decken wurden abhängig von der Nutzung unterschiedlich ausgeführt. So sind sie in den Scheunen und den Speichern in Holz-

massivbauweise ausgeführt; im Rinderstall hingegen als Stahlstützen mit gemauerten Kappendecken, in der Brauerei als Stahl-stein- und Kappendecken mit Hohlziegelstützen. Vor der Wende wurden viele Gebäudedächer neu mit Ziegeln gedeckt. Die Dächer und die gemauerten Bereiche der Gebäude sind dabei augenscheinlich in gutem Zustand (Außenwände, Decken, ggf. Trennwände und Gebäudeabschlusswände), während die Holzbauteile teilweise baufällig sowie mit Holzschutzmitteln belastet sind.

Für die intakten Bauteile kann abhängig von der Ausführung, der Dicke der Bauteile und der Qualität der Baustoffe ein Feuerwiderstand bis zu 90 Minuten angenommen werden. Die Stahlstützen im Rinderstall weisen keinen Feuerwiderstand auf, was bei der ehemaligen Nutzung im landwirtschaftlich-industriellen Bereich zulässig war.

Die Rettungswegsituation wird in den Erdgeschossen der Gebäude als gut bewertet. In den Obergeschossen hängt die Verfügbarkeit der Rettungswege oft von Anzahl und Qualität der vorhandenen Treppen ab. In Eckspeicher und Kornspeicher ist in den Obergeschossen kein zweiter Rettungsweg vorhanden. Für Wohngebäude sowie Gebäude anderer Nutzung mit geringen Personenzahlen kann der zweite Rettungsweg in den Obergeschossen ggf. über Rettungsgeräte der örtlichen Feuerwehr realisiert werden.

Für den Feuerwehreinsatz ist das Gelände über eine breite Zufahrt von der Dorfstraße erreichbar. Im Hofinneren ist aktuell ausreichend Platz, um alle Gebäude anfahren zu können. Bzgl. der Löschwasserversorgung konnten keine Annahmen getroffen werden, die Lage von Hydranten oder anderen Löschwasserquellen war nicht bekannt. Die Gemeinde Prötzel verfügt eine eigene Freiwillige Feuerwehr mit aktuell 20 Mitgliedern und 4 Fahrzeugen. Darüber hinaus befindet sich im 10 km entfernten Strausberg eine Brandschutzdienststelle für den Landkreis Märkisch-Oder.

#### Bewertung der Gebäude hinsichtlich einer zukünftigen Nutzung

Eine zukünftige Nutzung als Wohngebäude wird für die meisten Bauwerke auf dem Hof Prädikow unproblematisch gesehen. Ebenso sind kleingewerbliche Nutzungen sowie Künstlerwerkstätten und Beherbergung denkbar. Aufgrund der Gebäudesubstanz liegen erforderliche Baumaßnahmen meist im Bereich des Innenausbaus, der Gebäudetechnik und der -dämmung. In allen Geschossen sind jeweils zwei Rettungswege erforderlich, wobei in Abhängigkeit von der Personenzahl ggf. eine Rettung durch die Feuerwehr möglich ist.

Problematisch erscheinen vor allem Nutzungsarten mit erhöhten Personenzahlen wie z. B. Veranstaltungen oder Beherbergungen > 12 Personen. Hier sind zwingend zwei bauliche Rettungswege für den jeweiligen Bereich erforderlich sowie ggf. brandschutztechnische Anlagen wie Alarmanlagen.

Für die Obergeschosse von Korn- und Eckspeicher wird aktuell keine Möglichkeit einer Nutzung gesehen. Hier müssen zuerst die tragenden Bauteile sowie die Decken und Treppen ertüchtigt werden und ggf. ein zweiter Rettungsweg geschaffen werden.

Im Rinderstall sind aufgrund der Größe verschiedene Nutzungen möglich, was jedoch durch die hohe Anzahl an Stahlstützen räumlich eingeschränkt wird. Eine Unterteilung des Rinderstalls in kleine brandschutztechnische Einheiten bzw. das Schaffen von separaten Raumzellen erscheint prinzipiell möglich. Hierbei sollten die besondere Bauweise der Raumzellen, die Rettungswegsituation sowie die Tatsa-

che, dass die Stahlstützen im Gegensatz zu Kappendecke und Außenwand keinen Feuerwiderstand aufweisen, in ein objektbezogenes Brandschutzkonzept einfließen.

#### Zusammenfassung

Während die Gebäudehülle, die Rettungswege sowie die Tragstruktur der meisten Gebäude auf dem Hof Prädikow mit vergleichsweise geringem Aufwand in einen baurechtskonformen Zustand gebracht werden können, erscheint dies bei Korn- und Eckspeicher und beim Rinderstall deutlich schwieriger.

Mit dem Ziel, den gesamten Hof zunächst niedrigschwellig in Nutzung zu bringen, unterschiedliche Nutzungsformen anzusiedeln und ihn langfristig zu bewirtschaften, sind dauerhafte Nutzungsformen mit gleichmäßigem Ertrag zunächst bevorzugt zu realisieren. Dies sind das Bereitstellen von Wohn- und Lagerraum sowie anschließend das Einrichten von Büro- und Werkstattflächen sowie Kleingewerbe.

Allgemein wird als positiv bewertet, dass die meisten Bauwerke augenscheinlich in die Gebäudeklassen 2 oder 3 eingestuft werden können, insofern zwischen ihnen Brandwände bzw. Trennwände in ausreichender Qualität vorhanden sind. In diesem Fall können die einzelnen Gebäude mit relativ niedrigen Anforderungen an den Brandschutz einer neuen Nutzung zugeführt werden.

## RECHT

### Einschätzungen

von Peter Sterzing

Coworking Spaces auf dem Land. Wohnen auf dem Land.

Die Wiederbelebung eines Ortes, der für ein Dorf der zentrale Ort des Wohnen und Arbeitens war:

Ein großer alter Gutshof.

Bis zur Wende 1989 wurde auf dem 9 Hektar große Gelände hier eine Brennerei, eine Schmiede, Tierställe, Scheunen, Landwirtschaft jeglicher Art und Wohngebäude aktiv betrieben.

Mehr Infos zu Bewohnern und Projekt finden sich in den Bildunterschriften und auf unserer Webseite.

Die sehr heterogenen Gebäude sind zum Teil denkmalgeschützte Gebäude bzw. eignen sich aufgrund der bisherigen Nutzungen nur bedingt, um ad hoc die Anforderungen an moderne Arbeits- und Lebensbedingungen aber auch baurechtliche Vorschriften zu erfüllen.

Nach erster Einschätzung vor Ort, wird bei dem Antrag auf Umnutzung (Baugenehmigung) die Berufung auf einen Bestandsschutz bzw. vorherige Nutzung eher nicht in Frage kommen, da die Nutzungsunterbrechung zu lange andauerte.

Ein konsequente Planung, an dem als dann für richtig be-/gefundenen jeweiligen Nutzungskonzeptes ist das A und O, um die Baugenehmigungen zu erhalten und die Kosten der Umnutzung bzw. den baulichen Aufwand beherrschen zu können.

Dabei hat das Projekt solide Partner bzw. Unterstützer wie die Eigentümerin Stiftung trias die als Erbpachtgeberin das Hofgrundstück an die Mietergenossenschaft SelbstBau e.G. verpachtet hat. Diese kümmert sich um den Ausbau von genossenschaftlichem Wohnraum während

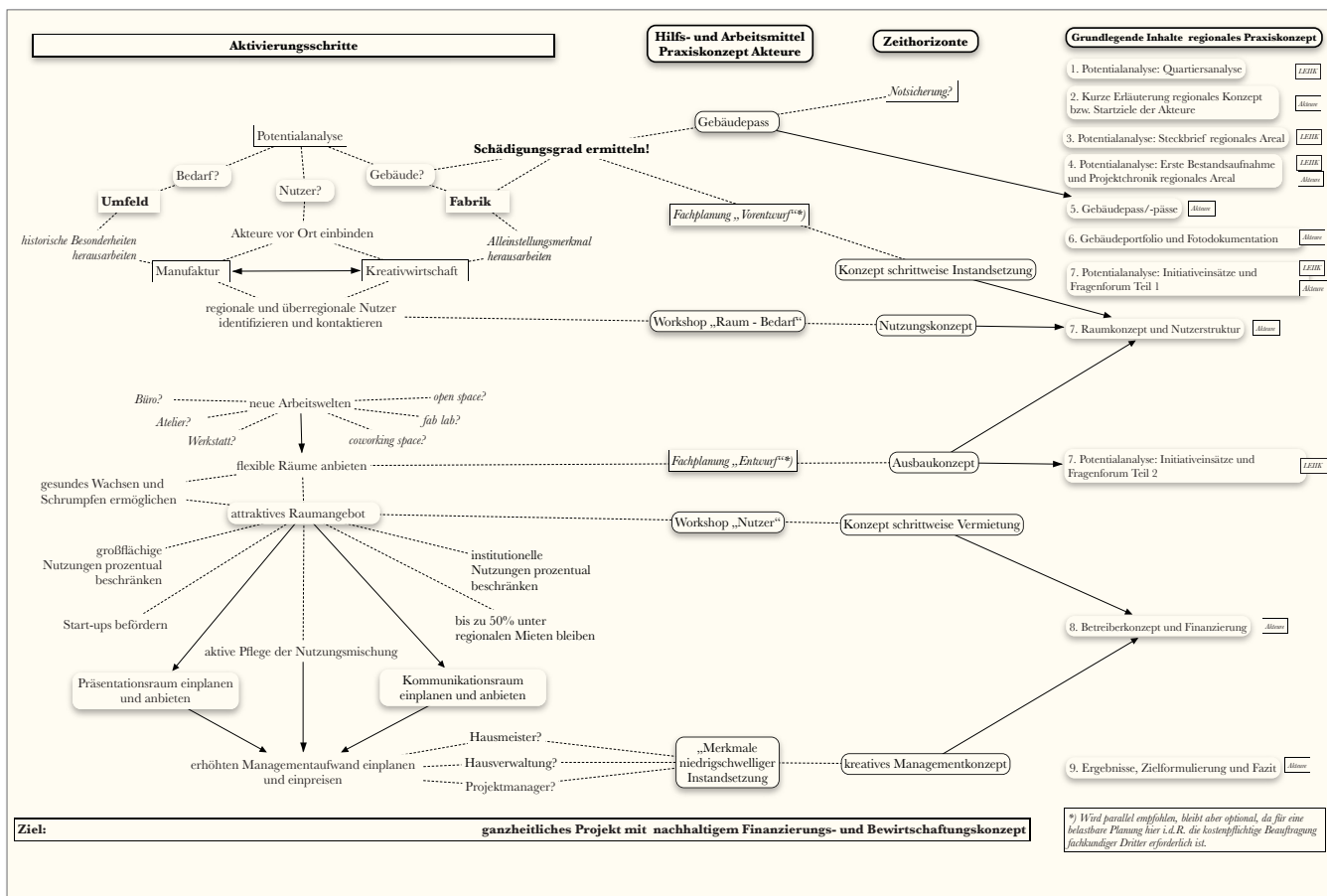
sich der Hof Prädikow e.V. um die Entwicklung anderer Angebote auf dem Hof kümmert.

Derzeit ist die Dorfscheune das aktuelle Projekt des Betreibervereins Hof Prädikow e.V. Die Dorfscheune soll ein „Dorfwohnzimmer“ beinhalten für Kaffeeklatsch, Kinderbespaßung, Skatrunden, Spielabende, oder einen Umtrunk.

Es soll dort einen KREATIV-CLUB geben. Der Club möchte Leute zusammenbringen, die an Basteln und Handarbeit interessiert sind.

Es wird einen Laden für regional erzeugte und vertriebene Lebensmittel geben, nach dem Beispiel einer Marktschwärmerei. Aber auch einen Co-Working Space wird für lokale Bewohner und Zugereiste ebenso eingerichtet, wie die Möglichkeit der Seminarvermietung von Räumen.

Die Scheune soll aber nicht nur ein Ort zum Arbeiten sein sondern auch zum Feiern. Hinzu kommen die Möglichkeit der Beherbergung von Vereinen, des Dorfrates und auch von (Bürger-)Initiativen. Und letztlich auch ein Ort für Bildung durch die Einrichtung einer Dorfakademie auf der Wissen aus der Stadt und vom Land getauscht und erweitert werden sowie schlussendlich eine Shala für Yoga bzw. ein Raum für Sport. Das Projekt im Wert von 750.000 EUR wird durch Darlehen, Spenden, Fördermittel und viel Eigenleistung realisiert.



## Teil 4 // Von der Idee zum Projektstart – Die Praxiskonzepte

### 4.0 Kurze Einführung

Zentrales Projektziel war ein regionales, belastbares und umsetzungsfähiges Praxiskonzept für eine kreative und vorzugsweise niedrigschwellige Aktivierung, welches die AkteurInnen mit fachlicher Begleitung für das von ihnen vorab ausgewählte Gebäude bzw. Areal selbstständig aufstellen sollten.

Neben der projektbegleitenden Potentialanalyse und den beschriebenen praktischen Hilfestellungen aus Workshops, Initiativeinsätzen und (Fach)Fragenforum wurde den AkteurInnen dafür seitens des LEIK-Teams auch ein Fragebogen „Gebäudepass“ und eine strukturierende Übersicht mit den grundlegenden Inhalten eines solchen Konzepts zur Verfügung gestellt (s.a. Abb. gegenüberliegende Seite). Die dort gegebenen Hinweise basieren auf den praktischen Erfahrungen einer ganzheitlichen Projektentwicklung für Bestandsareale, deren Entwicklung - gemeinhin oder regional bedingt - als schwierig gilt. Insbesondere ein kreativwirtschaftliches Nutzerklientel sucht nach entsprechenden (Frei)Raumangeboten im ländlichen Raum, das aber ebenso attraktiv sein kann für ortsansässige Manufaktur-Betriebe.

Mit der engen Verbindung von Wohnen und Arbeiten kann ein zusätzliches Angebot geschaffen werden, für das nach den Erfahrungen aus der COVID-19-Pandemie ein noch größerer Bedarf bestehen wird. Diese Verbindung erfordert allerdings frühe Berücksichtigung bereits beim Start in ein Aktivierungskonzept für Bestandsareale, denn sie kann eine ansonsten wünschenswerte flexible Raumnutzung erheblich einschränken. Trotzdem werden die Vorteile, die damit für den ländlichen Raum entstehen, die möglichen Nachteile deutlich überwiegen.

Bereits zum Start in den aktiven Teil der Begleitforschung wiesen die Projekte auch einen unterschiedlichen Entwicklungsstand auf, was bei der Auswahl der Begleitprojekte zugunsten einer möglichst beispielgebenden Dokumentation verschiedener Aktivierungsprozesse durchaus positiv gewertet wurde. Dieser Ausgangspunkt und die Herausarbeitung der verschiedenen regionalen Alleinstellungsmerkmale und individuellen Schwerpunkte waren Grundlage für die interessante Vielfalt der hier nun vorgestellten Praxiskonzepte.

Neben einer kurzen Einführung und den Startzielen beinhaltet jedes Konzept eine von den AkteurInnen zusammengestellte Fotodokumentation, Grundriss- und Plandarstellungen, Erläuterungen zu Raumkonzept, Nutzerstruktur, Betreiberkonzept, Finanzierung und erste konkrete Aktivierungs-Ergebnisse - soweit bereits vorhanden – und am Ende eine Zielformulierung und ein (Projekt)Fazit.

Im Anhang sind jeweils auszugsweise die von den AkteurInnen ausgefüllten Gebäudepässe abgebildet. Der sogenannte Gebäudepass wurde als Hilfsmittel bereits in den vorangegangenen Forschungsarbeiten der VerfasserInnen entwickelt und soll den AkteurInnen ggfls. auch ohne Fachkenntnisse die Möglichkeit geben, eine erste strukturierte Einschätzung der bestehenden Gebäudesubstanz vornehmen zu können und damit im weiteren Umgang mit der Bausubstanz Prioritäten ableiten zu können.



**ALTE BRAUEREI**  
BAD MUSKAU**4.1 Alte Brauerei – Bad Muskau**

*Regionales Praxiskonzept*  
**Verfasser: Janis Vetter**  
**Sachbearbeiter Planung,**  
**Stiftung „Fürst-Pückler-Park Bad Muskau“**  
*Stand: Dezember 2021*

***Inhalt***

- *Einleitung und Erläuterung der Startziele*
- *Raumkonzept und Nutzerstruktur*
- *Betreiberkonzept und Finanzierung*
- *Ergebnisse, Zielformulierung und Fazit*
- *Fotodokumentation*
- *Gebäudepass (Auszug)*

### **Einleitung und Erläuterung der Startziele**

Mit seinen wuchtigen Baukörpern stellt das Gebäudeensemble rund um den historischen Industriebau der Alten Brauerei eine wichtige, Urbanität vermittelnde Determinante im ansonsten eher kleinteiligen Bad Muskauer Stadtbild dar. Am Rande des Muskauer Parks gelegen, bilden die Bauten aber ebenso einen charakteristischen Blickpunkt innerhalb der weitläufigen Pücklerschen Parklandschaft beiderseits der Neiße. Entsprechend groß ist das öffentliche Interesse an der bevorstehenden Sanierung, die mit dem Ankauf der lange Zeit leerstehenden Gebäude durch den Freistaat Sachsen im Jahr 2017 beschlossen wurde. Hervorzuheben ist, dass der Ankauf des Gebäudeensembles, dessen städtebauliche Bedeutung sich mehr aus der Kubatur der Baukörper als aus der funktionalen Einbindung in den umgebenden Stadtraum ableiten lässt, vordergründig aus denkmalpflegerischen Erwägungen heraus initiiert wurde. Anlass war also nicht ein etwaig vorhandener Bedarf zur Nutzung durch Land oder Kommune, sondern ein sich im Falle des Nicht-Handelns abzeichnender Verlust von Denkmalsubstanz.

Nach 30 Jahren des Gebäudeleerstands fand sich schlicht und ergreifend keine andere Möglichkeit, das Gebäude in verlässliche Hände zu geben und auf diese Weise vor dem Verfall zu retten. Insofern stehen wir hier vor dem besonderen Sachverhalt, dass eine Immobilie aus durchaus nachvollziehbaren Gründen durch den Freistaat Sachsen erworben wurde, für die jedoch erst noch ein Bedarf ermittelt werden muss.

Während nun also die Arbeiten zur denkmalgerechten Instandsetzung der Fassaden seit Sommer 2020 in vollem Gange sind, möchte die Stiftung „Fürst-Pückler-Park Bad Muskau“ in Zusammenarbeit mit dem Leipziger Institut für Kommunikation (LEIK) noch vor dem Beginn der Arbeiten zum Innenausbau ein Praxiskonzept erarbeiten, das Möglichkeiten zur künftigen Gebäudenutzung aufzeigen soll.

### **Raumkonzept und Nutzerstruktur**

Das Gebäudeensemble setzt sich aus drei grundlegenden Funktionsbereichen zusammen, die durch die Bauten der Alten Brauerei, des Niederländischen Hofes und der Eiskeller vorgegeben werden. Auch wenn es sich hierbei um räumlich mehr oder minder voneinander getrennte Flächen handelt, so sind doch wesentliche funktionale Verflechtungen zwischen diesen festzustellen, die sich am deutlichsten innerhalb des Gebäudekomplexes Alte Brauerei und Niederländischer Hof manifestieren.

Der gemeinsame Innenhof stellt dabei den Dreh- und Angelpunkt des Gefüges dar, der alle drei Elemente in einen festen Zusammenhang rückt. Die aktuell auf Seite des Eigentümers vorherrschenden Vorstellungen zu Umbau und Nutzung des Gebäudeensembles wurden bereits 2018 in einer Studie des Architekturbüros Schubert + Horst Architekten auf ihre grundlegende Realisierbarkeit hin untersucht.<sup>1</sup> Während die im Rahmen der Arbeit grob umrissene Gestaltung der Außenlagen zwischenzeitlich durch einen Vorentwurf inkl. Kostenschätzung der Stiftung überholt worden ist, sind die im Rahmen des Nutzungskonzepts getroffenen Festlegungen noch weitestgehend gültig.

---

<sup>1</sup> Schubert + Horst Architekten: Studie. Alte Brauerei Bad Muskau, Umbau und Sanierung, unveröffentlicht (im Auftrag des Staatsbetriebs Sächsisches Immobilien und Baumanagement), 2018.

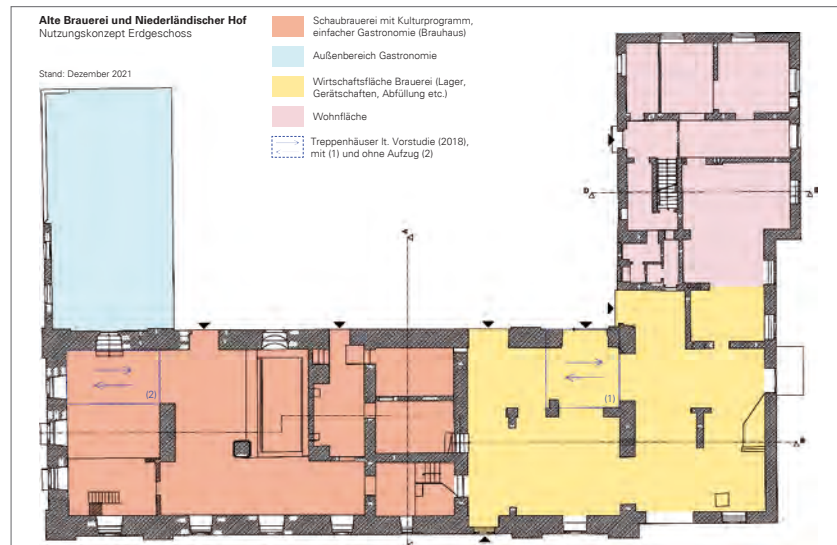


Abb. 53: Alte Brauerei und Niederländischer Hof, Nutzungskonzept Erdgeschoss, Darstellung: Janis Vetter

So ist für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes weiterhin eine Mischnutzung aus Brauerei, Abfüllbetrieb, Gastronomie und Kleinkultur vorgesehen, wobei sich das „ehemalige Sudhaus im westlichen Teil [...] über drei Etagen [erstreckt] und einen architektonisch eindrucksvollen, repräsentativen Raum für Veranstaltungen, z.B. Lesungen oder Konzerte“, anbietet, der in seinem Ambiente durch die Aufstellung von Maischebottichen, Würzpfannen oder vergleichbaren traditionell anmutenden Gerätschaften der Braumanufaktur noch weiter aufgewertet werden soll.<sup>2</sup> Aufgrund der enormen Raumhöhe des historischen Sudhauses wird dort auch der Einbau einer Galerieebene vom Büro Schubert + Horst für möglich gehalten. Die weiteren für den (Schau-)Brauereibetrieb benötigten Räumlichkeiten sollen im östlichen Gebäudeteil untergebracht werden. Ebenso soll das durch die Dimension der historischen Sudhalle auf ein halbes Stockwerk begrenzte 1. Obergeschoss für eine brauereibezogene Büronutzung o. Ä. vorgehalten werden. Die in der Studie von 2018 erwogene gastronomische Nutzung des Niederländischen Hofes hingegen wird aktuell eher kritisch betrachtet, da der Grundriss und die sich daraus ergebenden Raumgrößen nur als bedingt geeignet für den angestrebten gastronomischen Betrieb angesehen werden. Die angedachte „unkomplizierte gastronomische Nutzung mit einfachem Speisenangebot“ im Stile einer Brasserie bzw. einem Brau- oder Schankhaus wird derzeit eher im Brauereihauptgebäude gesehen, wo sich durch die Kombination mit Schaubrauereibetrieb und kultureller Nutzung ein multifunktionaler Raum ergeben soll.<sup>3</sup> Als attraktive Möglichkeit wird hierbei auch die Ausweitung der Bewirtung auf den Außenraum durch die Einbeziehung der terrassierten Fläche im Bereich des freistehenden historischen Mauerabschnitts längs der Berliner Straße betrachtet. Was die restlichen Brauereigeschosse sowie den Niederländischen Hof anbelangt, so gehen die Vorstellungen aktuell in Richtung einer Mischnutzung mit Räumlichkeiten für Start-Ups und Kreativwirtschaft sowie Wohnungen, wobei eine Wohnnutzung aufgrund des anzunehmenden stabilen Ertrags sowie der

<sup>2</sup> Ebd., S. 6.

<sup>3</sup> Ebd., S. 7.

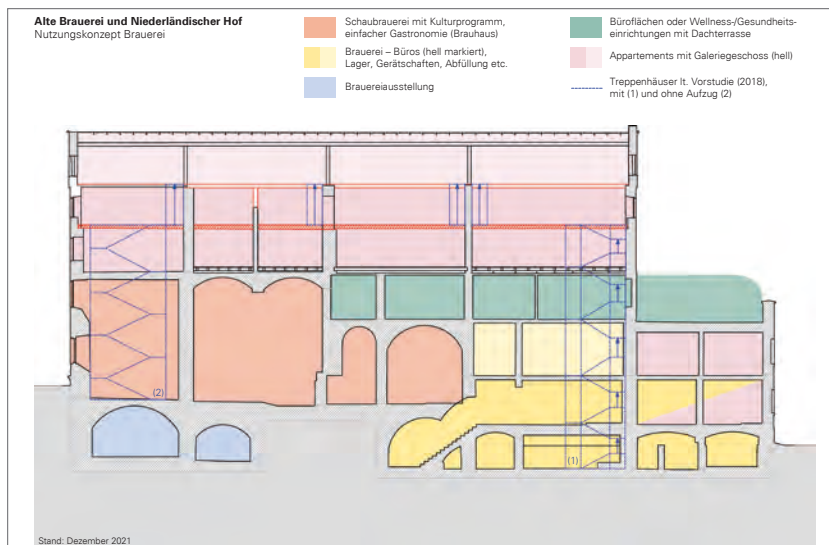


Abb. 54: Alte Brauerei und Niederländischer Hof, Nutzungskonzept Brauerei, Darstellung: Janis Vetter

vorhandenen immobilienbezogenen Verwaltungsstrukturen favorisiert wird. In der Studie von Schubert + Horst wurden in der Brauerei neben den Büroräumen im 1. und 2. OG acht Wohneinheiten in den oberen Geschossen vorgesehen, die Hälfte davon Maisonettewohnungen mit Galerieebene.<sup>4</sup> Es ist davon auszugehen, dass die potenziell hohe Attraktivität des Niederländischen Hofes auf dem Wohnungsmarkt, bedingt durch die malerische Lage am Rande des Muskauer Parks, durch die Vergrößerung der Fenster im 1. Obergeschoss und die Wiederherstellung der Fassade nach historischem Vorbild noch gesteigert werden kann. Offen bleibt zunächst, was das für das 2. Obergeschoss bedeutet, das durch den Umbau und die Anhebung des Dachstuhls als Zelt-dach nach historischem Vorbild aufgewertet werden wird. Da die Stiftung im Moment bereits etwa 20 Wohnungen verwaltet, zu denen mit der Sanierung des Dominiums weitere sechs hinzukommen werden, würde eine Wohnnutzung im Brauereiensemble keine zusätzlichen personellen Ressourcen in Anspruch nehmen. Die für den Bereich der Eiskeller verantwortliche Stadt Bad Muskau bzw. der Landkreis Görlitz stellt sich an dieser Stelle aktuell ein niedrigschwelliges balneologisches Angebot (z. B. Soleanwendungen) in Verbindung mit medizinischen und gesundheitlichen Angeboten wie Sauna, Massage oder Physiotherapie vor. Im Zuge dieses Vorhabens wurde 2019 eine „Konzeption zur Entwicklung von neuen Produktangeboten unter besonderer Beachtung der in Bad Muskau vorkommenden natürlichen Heilmittel Moor, Thermalsole und Eisenvitriolquelle“ bei Prof. Dr. med. Karl-Ludwig Resch vom Deutschen Institut für Gesundheitsforschung Bad Elster in Auftrag gegeben.<sup>5</sup>

Es wird davon ausgegangen, dass die im Rahmen des Brandschutzkonzepts nachzuweisenden Fluchtwege den Bau von zwei separaten Treppenhäusern unumgänglich machen. Was die Lage der Treppen-

4 Ebd. S. 13-16.

5 Resch, Karl-Ludwig: Erarbeitung einer Konzeption zur Entwicklung von neuen Produktangeboten unter besonderer Beachtung der in Bad Muskau vorkommenden natürlichen Heilmittel Moor, Thermalsole und der Eisenvitriolquelle, Präsentation 22.05.2019.

häuser innerhalb des Gebäudes angeht, so scheinen verschiedene Varianten denkbar. Zumindest eines der Treppenhäuser soll mit einem Aufzug ausgestattet werden. Die derzeit laufenden Gespräche drehen sich um die Nutzung des gesamten Erdgeschosses sowie von weiten Teilen des Kellergeschosses. Mit Frau Lailach sowie Herrn Ulke vom Cottbuser Brauhaus, die bereits für den Vertrieb der Marke des „Fürst Pückler Biers“ verantwortlich sind, besteht eine konstruktive Zusammenarbeit, die dazu beitragen soll, dass bereits während der Fassadensanierung die funktionalen Anforderungen, die ein künftiger Brauereibetrieb an das Gebäude stellen wird, mitbedacht werden. Dabei geht es unter anderem um Mindestgrößen funktional bedeutsamer Räumlichkeiten wie auch um Zulieferungswege und Zugänge. Darüber hinaus wurden bereits erste Ideen und Vorstellungen des Cottbuser Brauhauses diskutiert, die perspektivisch im Frühjahr 2022 vor dem Stiftungsrat präsentiert werden sollen. Ein die angestrebte Nutzung als Schaubrauerei bestätigender Beschluss des Stiftungsrates würde jedoch zunächst lediglich zu einem öffentlichen Ausschreibungsverfahren führen, bei dem auch anderen Brauereien die Möglichkeit einer Angebotsabgabe gegeben würde.

#### **Betreiberkonzept und Finanzierung**

Grundsätzlich möglich erscheinen drei verschiedene Investitions- bzw. Betriebsmodelle. Das erste Modell, bei dem die Stiftung als alleiniger Betreiber auftritt, erscheint aus mehrerlei Gründen nicht umsetzbar. Abgesehen von der anzunehmenden finanziellen Belastung bzw. dem finanziellen Risiko wäre die Durchführung wohl kaum mit dem Stiftungszweck (Wiederherstellung und Erhalt des Parkensembles) vereinbar und würde so auch vom Stiftungsträger keine Zustimmung erhalten. Im Gegensatz dazu würde in einer zweiten Variante die Stiftung den Betrieb des Gebäudes über Pacht- bzw. Mietverträge komplett an Dritte abgeben. Nachteilig wären hierbei die hohen Investitionskosten aufseiten der Pacht- bzw. Mietsparteien, die durch ihre potenziell abschreckende Wirkung der angestrebten Maximalbelegung des Gebäudes im Weg stehen würden. Aus diesem Grund wird von der Stiftung ein drittes Modell favorisiert, das einen Mittelweg zwischen erster und zweiter Variante darstellt. Auf die nutzungsunabhängige, vom Eigentümer getragene Sanierung folgen dabei nutzungsspezifische Ausbaumaßnahmen, die in der Verantwortlichkeit der jeweiligen Nutzerinnen und Nutzer liegen. Dieses Modell bietet den Vorteil, dass finanzielles Risiko und Investitionslast fair auf die verschiedenen Akteure verteilt werden. Voraussetzung für das Projekt ist demnach die Tätigkeit einer staatlichen Investition, an die Dritte mit der Erstellung eines Betreiberkonzepts anknüpfen können. Während es nicht zu erwarten ist, dass diese anfängliche Investition zur Gänze durch spätere Einnahmen kompensiert werden kann, so werden zumindest die laufenden Betriebskosten durch die Mieteinnahmen gedeckt werden können. Sollte Wohnraum geschaffen werden, so wäre die Kaltmiete angesichts der exklusiven, parknahen Lage wohl im oberen ortsüblichen Mietpreisbereich einzupreisen (ca. 6,50-7,00€/m<sup>2</sup>). Eine alternative Planung, bei der darüber hinaus Büroflächen bzw. Arbeitsräume für Start-Ups und Kreativwirtschaft geschaffen werden, scheint indes kaum ohne die Zusicherung zusätzlicher Fördermittel realisierbar. Die Akquisition weiterer finanzieller Förderungen wird jedoch durch das Auftreten des Freistaates Sachsen als Eigentümer erschwert. Der anzunehmende Kostenrahmen der Gebäudesanierung wurde bislang nur

rein überschlägig auf Grundlage der Baukostenkennwerte des BKI für Altbauten (2017) sowie Neubauten (2018) ermittelt.<sup>6</sup> Die Berechnung erfolgte sowohl anhand der BGF als auch des BRI und berücksichtigte unterschiedliche Kennwerte für die Bereiche Kultur, Museum/Schaubrauerei, Gesundheit/Wellness, Büro/Wohnnutzung und Gastronomie. Im Ergebnis wurden Gesamtsummen von etwa 10 Mio. € für Brauerei und Niederländischen Hof sowie gut 4 Mio. € für die Eiskeller (jeweils KGR 200-700) veranschlagt.

### **Ergebnisse, Zielformulierung und Fazit**

Den Startschuss der Zusammenarbeit von LEIK, Stiftung und Stadtverwaltung bildete ein im Juli 2020 in Bad Muskau durchgeführter Initiativeinsatz, der von den Kooperationspartnern organisiert wurde und in dessen Rahmen durch die Anwesenheit der Fachgutachter als auch die Teilnahme von Vertreterinnen und Vertretern der anderen Begleitprojekte bereits erste Impulse zur Wiedernutzbarmachung gegeben wurden. Mit der Teilnahme an den Initiativeinsätzen der anderen Projekte sowie einem gemeinsamen Workshop im Leipziger Tapetenwerk war zudem die Möglichkeit einer wechselseitigen Vernetzung gegeben. Bei einem zweiten Treffen in Bad Muskau im August 2021 wurden schließlich der erwogene Ausbau zur Schaubrauerei und Perspektiven der zukünftigen Nutzung auch mit der Geschäftsführung des „Cottbuser Brauhaus, Fürst Pückler-Muskau“ als potenziellem Pächter diskutiert. Um das Vorhaben weiter voranzutreiben und abzusichern soll im nächsten Schritt eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben werden, welche die aktuellen Nutzungsvorstellungen auf ihre Umsetzbarkeit hin prüfen und detaillieren soll. Vorrangiges Ziel der Stiftung ist und bleibt indessen die denkmalgerechte Restaurierung des Gebäudeensembles und seiner Außenanlagen, deren erfolgreiche Umsetzung nicht zuletzt auch als elementarer Beitrag zum Umgebungsschutz der UNESCO-Weltkulturerbestätte verstanden wird. Auf diesem Verständnis aufbauend werden wiederum alle weiteren, die Wiedernutzbarmachung betreffenden Erwägungen verhandelt. Auf dem Weg zu einer Wiederbelebung der historischen Gebäude sind derweil noch einige Herausforderungen zu meistern. Diese betreffen in erster Linie die Wirtschaftlichkeit des Projekts und die mögliche Akquisition externer Fördermitteln, die durch den Umstand erschwert wird, dass die Baumaßnahmen durch den Freistaat Sachsen getragen werden. So ist auch die Finanzierung des Innenausbaus bislang nicht gesichert und abhängig von politischen Entscheidungen, die im Kontext der aktuellen Krisensituation schwer absehbar sind. Trotzdem besteht Zuversicht, dass mit dem anvisierten Lösungsweg, der ein Mischverhältnis von öffentlicher und privater Finanzierung vorsieht, eine erfolgreiche Umsetzung des Projektes innerhalb der angegebenen Zeithorizonte gelingen kann:

- Fertigstellung Fassadensanierung Alte Brauerei 2022
- Fertigstellung Fassadensanierung Niederländischer Hof 2023
- Fertigstellung Innenausbau 2025
- Bezug der Räumlichkeiten idealerweise 2025/26

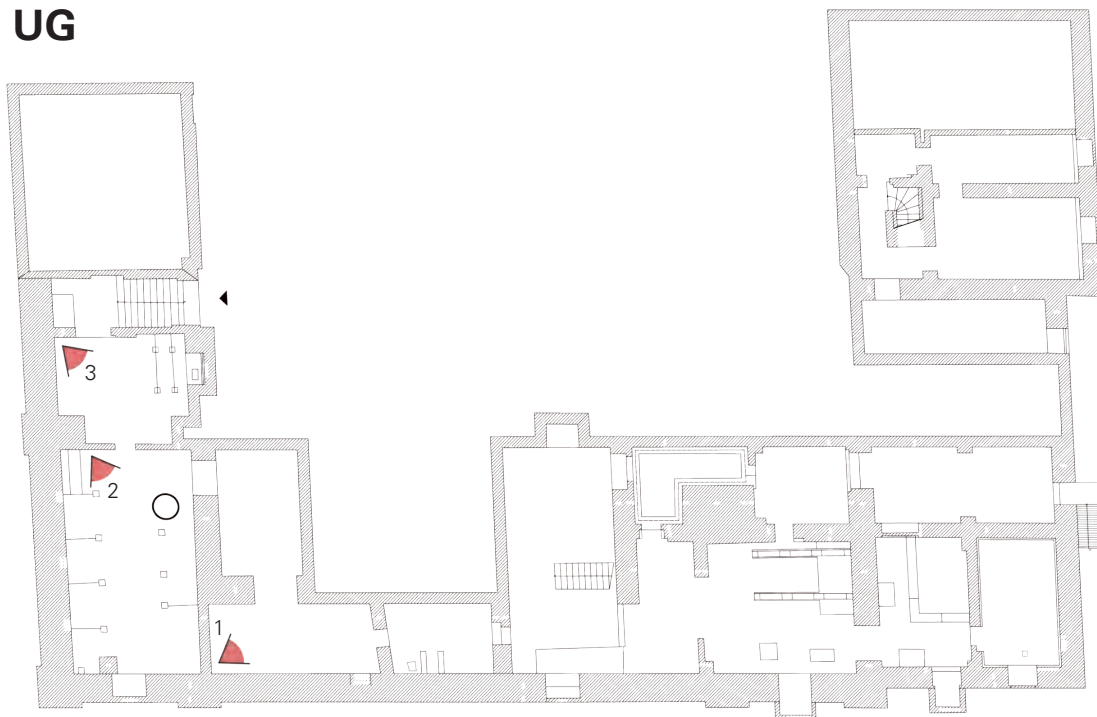
---

<sup>6</sup> Schubert + Horst Architekten: Studie. Alte Brauerei Bad Muskau, Umbau und Sanierung, unveröffentlicht (im Auftrag des Staatsbetriebs Sächsisches Immobilien und Baumanagement), 2018, S. 30-35.

Fotodokumentation

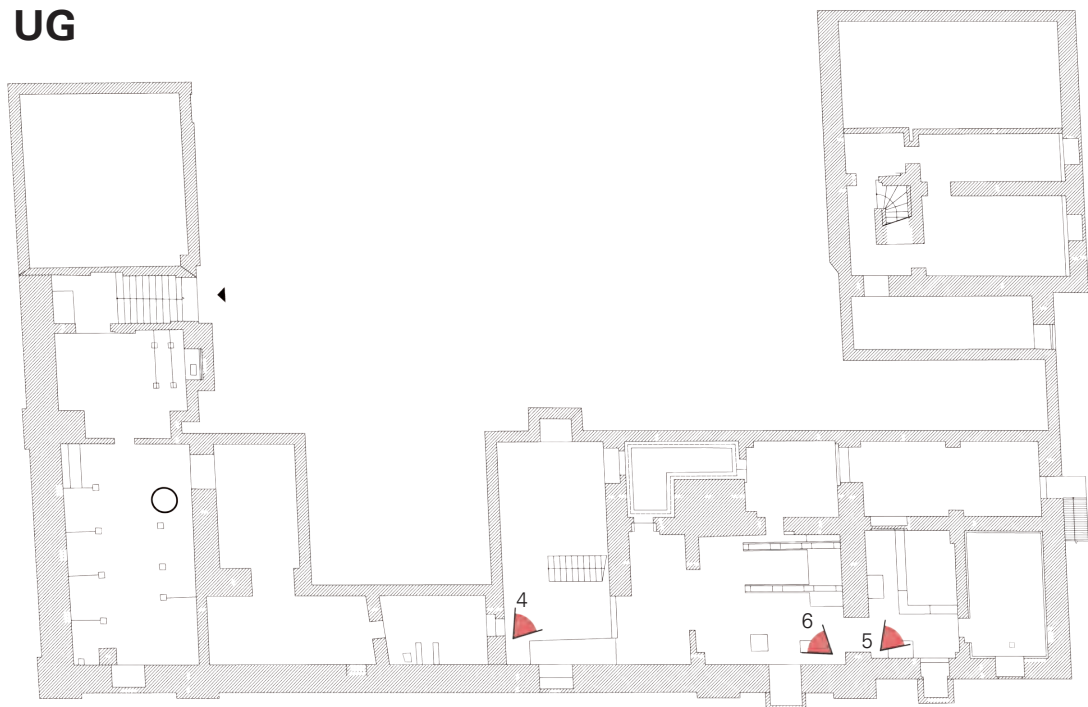


UG





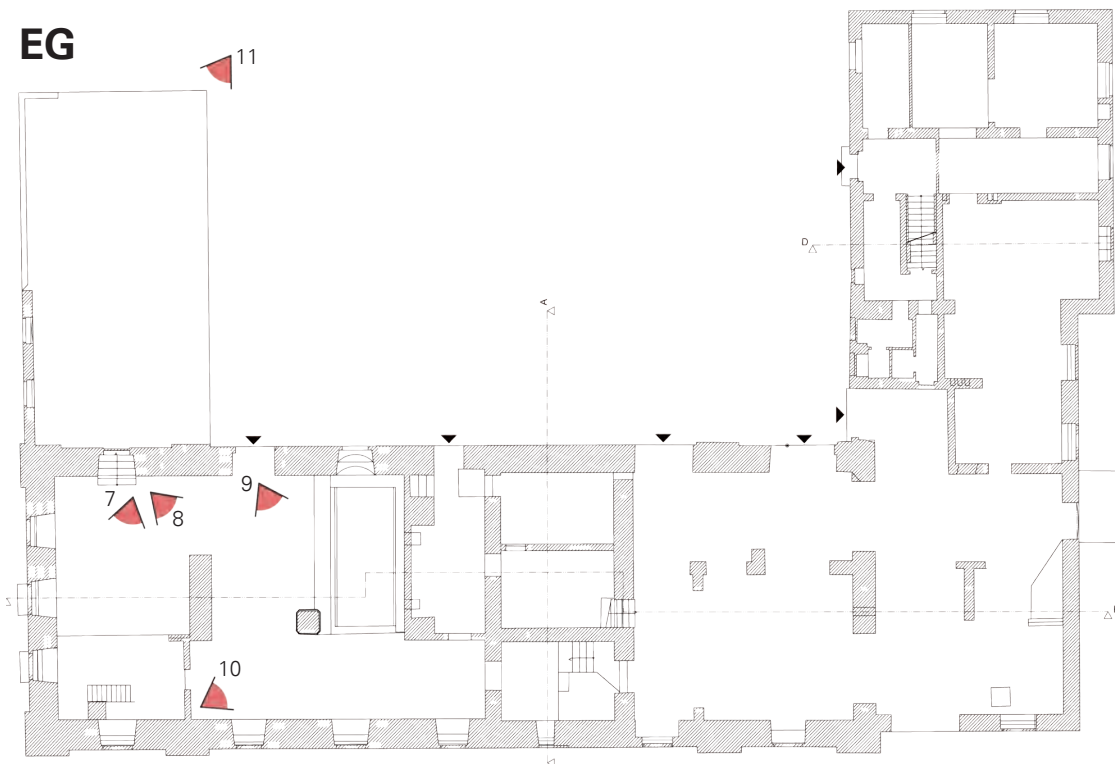
**UG**







**EG**





**EG**





**EG**



**Gebäudepass (Auszug)**

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Cance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL- Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

**Gebäudepass „Niedrigschwellige Instandsetzung“**

zur Bewertung großflächiger Innenstadtbrachen

ausgefüllt am  von

Objekt/Adresse

**Lage und städtebauliche Einordnung**

Befindet sich das Gebäude in zentraler städtebaulicher Lage?  ja  nein

Kann man sagen, dass sich das Gebäude in einem Problemviertel befindet?  ja  nein

Befindet sich das Gebäude in einem Sanierungsgebiet oder einem ähnlichen Fördergebiet der Kommune?  ja  nein

Ist das Gebäude verkehrstechnisch gut angebunden (ÖPNV, Parkplätze, Autobahnanschluss, Radwege etc.)?  ja  nein

**Gebäudebewertung allgemein und Besitzverhältnisse**

Wurde das Gebäude vor oder nach 1911 erbaut ? (für Banken)  vor 1911  nach 1911

Wurde das Gebäude vor oder nach 1918 erbaut ? (für Fördermittel)  vor 1918  nach 1918

Steht das Gebäude unter Denkmalschutz ?(für Fördermittel & steuerliche Abschreibungen)  ja  nein

Gibt es ein Bewertungsgutachten/ Verkehrswertgutachten für das Gebäude ?  ja  nein

Ist das Gebäude vollständig leerstehend und wenn ja, seit wie vielen Jahren ? ja, seit  Jahr(en)  nein

Verursacht das Gebäude aktuell nur Ausgaben oder fließen auch Einnahmen ?  ja, nur Ausgaben  nein, auch Einnahmen

Sind die Ausgaben höher als diese Einnahmen?  ja  nein

Wem gehört das Gebäude? (öffentlicher oder privat Eigentümer)  öffentlicher Eigentümer  privater Eigentümer

Gibt es Interesse an einem (Ver-)Kauf/ einer Verpachtung des Gebäudes?  ja  nein

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Chance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

Seite 2 von 6

### Gebäudebeschreibung allgemein

- Wie groß ist das Baugrundstück (Angabe in m<sup>2</sup>) ?
- Wie groß ist die Grundfläche des Gebäudes (entspricht der bebauten Fläche) ?
- Wie viele Geschosse hat das Gebäude ?
- Wie viel Nutzfläche hat das Gebäude (Angabe in m<sup>2</sup>) ?
- Wie viel Nutzfläche hat jedes Geschoss ?
- Wie viel Nutzfläche ist augenscheinlich nutzbare Fläche (Angabe in m<sup>2</sup> oder %) ?
- Ist das Gebäude unterkellert ?  ja  nein
- Hat das Gebäude ein ausbaufähiges Dach (lichte Raumhöhe größer als 2,00 m)?  ja  nein
- Wie wurde das Gebäude vor dem Leerstand genutzt ?

### 1. Stufe

#### Zustandsanalyse prozentual

"Schädigungsgrad"

		Fläche alt	Fläche neu	Fläche saniert
Fußboden	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Decke	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Außenwand	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="100 (2023)"/>
Fenster	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="100 (2023)"/>
A- Türen	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="100 (2023)"/>
Dachhaut	%	<input type="text" value="40 (Nl. Hof)"/>	<input type="text" value="60 (temp.)"/>	<input type="text"/>

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Chance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

**2. Stufe**

Seite 3 von 6

**Gebäudebeschreibung Ausbaustandard**

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

- 1 - Intakt = Reparatur nicht erforderlich  
2 - Sanierung = Reparatur erforderlich  
3 - Modernisierung = Aufarbeiten bzw. Austausch erforderlich  
4 - Neu = nicht vorhanden bzw. neu installieren

Hier kann abgeleitet werden, welche Kriterien erfüllt sein müssen, um trockene-sichere-warme Räume als Mindeststandard herzustellen.

				Maßnahme	Beschreibung
Fassade	dicht?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/>	Fassadensanierung bis 2023
Fenster	dicht?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/>	s. o.
Dacheindeckung	dicht?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/>	Dach notgesichert
Dachentwässerung	dicht?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/>	Einleitung in Parkentwässerungssystem anlant
Hauseingänge	abschließbar?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/>	Einbau neuer Türen nordseitig 2021 durchgeführt
Treppenhaus	sicher?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/>	
Keller	trocken?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/>	GW-Spiegel im Westteil nur geringfügig unter Bodenniveau
Heizung	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/>	
Schornstein	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/>	
Sanitär- installation (Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser)	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/>	Übergangsweise Sanitäranlagen im EG Niederländischer Hof eingerichtet
Elektro- installation	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/>	

Bei der haustechnischen Installation sind neben der Anmeldung bei den Versorgern und der Installation von Zählern kostenpflichtige Abnahmen erforderlich, z.B. durch den örtlichen Schornsteinfeger, die mit Auflagen erteilt oder verweigert werden können.

**KORNHAUS**  
THALLWITZ**4.2 Kornhaus – Thallwitz**

*Regionales Praxiskonzept*  
**Verfasser: Kay Schmölter, Mitarbeiter im  
Regionalmanagement Muldenland – Kooperationen**  
*Stand Februar 2022*

***Inhalt***

- *Potentialanalyse: Quartiersanalyse (Regionalanalyse)*
- *Kurze Erläuterung regionales Konzept bzw. Startziele der Akteure*
- *Raumkonzept und Nutzerstruktur*
- *Betreiberkonzept und Finanzierung*
- *Ergebnisse, Zielformulierung und Fazit*
- *Studentischer Entwurf CO[RN]HAUS von Zeno Böck*
- *Gebäudepass (Auszug)*

### Potentialanalyse: Quartiersanalyse (Regionalanalyse)

Ergänzungen:

Hauptstichpunkte:

- Hauptort der Gemeinde mit wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs
- Gasthof im Ort (Betreiber wird noch gesucht)
- Historische Sehenswürdigkeiten des Dorfes (Schloss, Schösserhaus, Dorfplatz, Kirche)
- Gute Anbindung Wurzen/Eilenburg – mittlere Anbindung Leipzig
- Attraktive naturräumliche Umgebung (Muldenaue, Hohburger Berge Trinkwasserschutzgebiet, Steinbrüche)
- Ca. 50% Auspendler

Wichtige Themen:

- Geopark und Steinabbau
- Landwirtschaft– Thallwitzer Agrar, Wassergut Canitz usw.
- Grünes Gewerbegebiet (Branchen Energie und evtl. Landwirtschaft) geplant

### Kurze Erläuterung regionales Konzept bzw. Startziele der Akteure

Region:

Die Region Leipziger Muldenland, ist wie die meisten ländlichen Räume Ostdeutschlands intensiv dem demographischen Wandel unterworfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung tendiert weiterhin stark zu einer Überalterung und Bevölkerungsschwund. Durch die Bevölkerungsentwicklung und umfassende Strukturveränderungen in der Wirtschaft und Daseinsvorsorge nach 1990 sind viele lokale Dienstleistungen weggefallen. Dieser Trend setzt sich weiterhin fort und in vielen Bereichen ist die Unternehmensnachfolge nicht gesichert.

Besonders westlich der Mulde, in direkter Nähe zur Stadt Leipzig wird dieser Trend durch starken Zuzug ausgeglichen. Steigende Preise für Wohnraum, ortsunabhängiges Arbeiten und neue Lebensstile mit stärkerer Orientierung an Nachhaltigkeit und Naturnähe, unterstützen die Zuwanderung junger Familien aus dem Stadtgebiet in die Region. Durch die alternde Bevölkerung und gleichzeitigen Zuzug der Familien, werden neue Dienstleistungen in den Gemeinden stärker nachgefragt. Es wird deutlich, dass neue Formen und Methoden der Daseinsvorsorge benötigt werden.

Dies trifft auf den Umstand, dass in den Ortszentren der Region weiterhin große ehemalige Industrie- und Wirtschaftsgebäude leer stehen, die sich nur durch großen Aufwand revitalisieren lassen. Neue Konzepte für die Gebäude müssen hohen Anforderungen in Bezug auf Tragfähigkeit und Unterstützung durch die Gemeinde erfüllen. Das Ziel in der Region ist es, an diesen Standorten neue Ansätze auszuprobieren und neue tragfähige Nutzungskonzepte zu entwickeln. Einzelne Kommunen können bei der anhaltenden angespannten Haushaltsslage und Personallage den Fokus nur selten auf die Erprobung innovativer Konzepte legen.

Daher wird in der Region Leipziger Muldenland oft der Weg über Netzwerkprojekte gewählt. Beispiele sind die Aktivitäten innerhalb der LEADER-Gebietskulisse im Leipziger Muldenland, aber auch teilräumliche Verbände wie das Wurzenener Land oder Partheland.



#### Abgeleitete Ansätze:

Im Rahmen des Projektes werden vor allem drei Dimensionen der Regionalentwicklung berührt: Leben, Arbeiten und Wohnen.

#### *Leben:*

Wie oben geschildert können einzelne Leistungen der Daseinsvorsorge, aber vor allem des sozialen und kulturellen Sektors nicht mehr flächendeckend vorgehalten werden. Bei kleineren Zielgruppen, werden Leistungen finanziell weniger tragfähig. Ein erster in der Region verfolgter Ansatz ist daher verschiedene Leistungen mobil in einem regionalen Verbund anzubieten. Beispiel sind zum Beispiel Multiple Häuser, in denen sich Tag für Tag die angebotenen Leistungen abwechseln.

#### *Arbeiten:*

Die zunehmende Digitalisierung der Arbeit ermöglicht vermehrt das ortsunabhängige Arbeiten. Hinzu kommt der stärkere Wille von Arbeitnehmer\*innen selbst über den Arbeitsort entscheiden zu wollen. Gleichzeitig hat die Corona Pandemie gezeigt, dass der reine Fokus auf Arbeit im klassischen Büro oder Arbeiten zu Hause einen blinden Fleck aufweist.

Das Konzept des Coworking besetzt diese Nische und ermöglicht flexibles, ortsunabhängiges Arbeiten in professioneller und gemeinschaftlicher Atmosphäre in der Nähe des Wohnortes. In der Region wird derzeit intensiv daran gearbeitet ein Netzwerk von Coworking Spaces aufzubauen, wobei jeder einzelne Standort die lokalen Besonderheiten und Bedarfe aufgreift.

#### *Wohnen:*

Einher mit neuen Lebensstilen gehen auch neue Bedürfnisse nach dem Wohnen. Auch wenn die Nachfrage nach Eigenheimen und immer mehr Raum pro Person ungebrochen bleibt, gibt es Trends zur Verkleinerung individueller Flächen und einer stärkeren Orientierung auf gemeinschaftlich genutzte Räume. Konzepte wie Tiny Houses, Coliving oder Cohousing tragen dem Rechnung und können auch im Leipziger Muldenland einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Region leisten.

#### Daraus abgeleitet Ziele in Thallwitz im Kornhaus:

Im Kornhaus Thallwitz verbinden sich diese drei Elemente zu einem individuellen Mix, der die örtlichen und regionalen Bedarfen nach neuen Lebensstilen, Arbeits- und Wohnformen bedienen soll.

Im Kern soll Interessierten das gemeinschaftliche Wohnen in dem historischen Gebäude ermöglicht werden. Aufenthaltsräume sollen wo möglich für die Einwohner\*innen vergemeinschaftet werden. Geprüft wird auch die Mietbedingungen flexibel wie möglich zu halten und damit temporäres Wohnen zu ermöglichen und somit die Nachfrage einer stark mobilen und ortsgebundenen Zielgruppe zu bedienen.

Bestandteil der gemeinschaftlichen Flächen sind flexibel nutzbare Arbeitsplätze (Coworking), die aber auch für Außenstehende, außerhalb der Wohngemeinschaft, verfügbar sind. Komplette an die Gemeinde des Ortes gerichtet, sind weitere öffentliche Flächen, wie z.B. Kursräume und kleine Veranstaltungsräume, für die es einen Bedarf im Ort Thallwitz gibt.

### **Raumkonzept und Nutzerstruktur**

Die Frage nach den Nutzer\*innen und der daraus folgenden Raumstruktur bildet gegenwärtig den Schwerpunkt der andauernden Betrachtungen. Zu Beginn des Projektes konnte eindeutig festgestellt, dass zur Nutzbarmachung des Gebäudes umfassende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind. Selbst mit einem niedrigheligen Einsatz, müssen viele Ressourcen eingesetzt werden, da die ursprüngliche Struktur des Gebäudes nicht für Nutzung außerhalb von Lagerzwecken angedacht war. Vereinzelt Tanzveranstaltungen haben aber gezeigt, dass zumindest kleinere temporäre Nutzungen dazu beitragen können, das Gebäude weiterhin im kollektiven Gedächtnis der Gemeinde zu verankern.

Vor einer Revitalisierung des Gebäudes muss zwingend die Konzeption in Bezug auf tatsächlich verortbare Nutzer\*innengruppen erfolgen. Schon in den Vorbetrachtungen wurden erste Versuche des Kontaktes zu potentiellen Bewohner\*innen eines Coliving-Konzeptes unternommen. Während der testweisen Annoncierung des Objektes mit dem Konzept Coliving, zeigte sich, dass durchaus Interesse an einem Zugang in den Ort besteht.

Im zweiten Initiativeinsatz sollten die möglichen Zielgruppen weiter fokussiert werden. Dazu wurden auf Basis von Daten die wichtigsten Stakeholder\*innen selektiert und gemeinsam mit einem interdisziplinären Fachpublikum weiter fokussiert. Die daraus entstandenen Personas (siehe Abb. 53), können Grundlage für die weitere Kommunikation mit den Zielgruppen sein. Auch jetzt schon lassen sich aus Überschneidenden Bedarfen bei den Zielgruppen Entwicklungspfade ablesen. Entlang der anfangs erwähnten Dimensionen „Leben“, „Arbeiten“ und „Wohnen“ muss ein gut austariertes Gesamtkonzept stehen, welches zum einen die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Konzeptes, andererseits aber auch die Bedürfnisse der Hauptzielgruppen berücksichtigt. Dabei wird die Nutzung als Wohnfläche im Mittelpunkt stehen. Diese verfügt über ein hohes Maß an Gemeinschaftsflächen und erzeugt so den wichtigen Austausch zwischen verschiedenen Milieus und Generationen innerhalb des Hauses. Von diesen gemeinschaftlichen Wohnflächen werden im Ergebnis die oberen Stockwerke des Kornhauses belegt. Durch für die Ortsgemeinschaft offen nutzbare Räume, wie z.B. einen Workshopraum im Erdgeschoss, wird die Einbindung in den Ort sichergestellt und gleichzeitig ein Nutzen für den Ort gewährleistet. Ein kleinerer Coworking Space mit zwischen fünf und zehn Arbeitsplätzen deckt den häuslichen Bedarf und den des näheren Umfelds an flexiblen Arbeitsplätzen und wird ebenfalls im Erdgeschoss verortet. Inwieweit sich der Außenbereich des Areals für gärtnerische Zwecke nutzen lässt muss eventuell geprüft werden, könnte aber in Form eines Gemeinschaftsgartens weitere Bedarfe bei den Zielgruppen erfüllen und somit einen zusätzlichen Nutzen darstellen.

### **Betreiberkonzept und Finanzierung**

Allgemein ist die Frage des Betreiberkonzeptes und der Finanzierung noch nicht abschließend geklärt. Deutlich wurde im Verlauf des Projektes, dass eine umfassende Sanierung auf Grund der Förderlandschaft eher durch den aktuellen Eigentümer, die Gemeinde Thallwitz, zu bewerkstelligen ist. Dies würde allerdings eine hohe Summe an Steuergeldern für eine längere Zeit binden. Die schrittweise Instandsetzung durch eine private Interessengemeinschaft (Genossenschaft, Mietshäusersyndikat, ...) hingegen würde einen am Bedarf angepas-

ten Prozess bedeuten, der die verschiedenen Vorstellungen der Zielgruppen gut widerspiegelt. Typische Hindernisse in solchen Konstellationen sind fehlende finanzielle Mittel oder die vorzeitige Beendigung an den Arbeiten im Projekt. In der Praxis bietet sich daher am ehesten ein Private-Public-Partnership-Modell an, in welchen die Gemeinde in unterstützender Funktion tätig ist. Die genaue Ausgestaltung des Betreiberkonzeptes muss im weiteren Verlauf konkretisiert werden.

Die Refinanzierung der Ausgaben für die Instandsetzung des Gebäudes wird in erster Linie durch die Mieteinkünfte der Wohneinheiten inkl. Gemeinschaftsflächen erzielt. Dabei wird hier der Spagat aus flexiblen Mietbedingungen und verlässlichem Einkommen von großer Relevanz sein.

Die weiteren Flächen, also öffentliche Workshop/Kursräume und der Coworking Space werden ihre Einkünfte vor allem verwenden, um die eigenen laufenden Kosten und eventuelle Investitionen zu decken.

### **Ergebnisse, Zielformulierung und Fazit**

Die Initiativeeinsätze haben gezeigt, dass sowohl die Sanierung an sich als auch die Entwicklung eines tragfähigen und praxistauglichen Nutzungskonzeptes große Herausforderungen darstellen. Das Kornhaus wurde als solches errichtet und macht weitere Nutzungen heute schwer vorstellbar. Mit viel Kreativität und dem Rückhalt soll dies aber gelingen, um einen für das kollektive Gedächtnis wichtigen Ort im Dorf Thallwitz nicht einfach verschwinden zu lassen. Das Projekt unterstützte die Akteur\*innen vor allem darin die ersten Vorarbeiten einzuordnen, zu ergänzen und zu konkretisieren. In allen Projekten im Leipziger Muldenland wird deutlich, dass die sonst eher vorherrschende Top-Down-Sanierung von Leerstand nicht erfolgversprechend sein kann. Ohne tragbare Konzepte und eine unterstützende Gemeinschaft können hohe Ausgaben von Steuergeldern nicht gerechtfertigt werden.

Aus diesem Grund fokussieren sich die kommenden Schritte vor allem auf die konkrete Ansprache der im Projekt identifizierten Hauptzielgruppen. Ein erster Anstoß im Anschluss an das Projekt ist ein Wettbewerbsbeitrag der Online-Plattform bring-together, die bereits tausende nach neuen Wohnformen suchende Menschen mit den passenden Objekten in ländlichen Räumen verknüpft hat. Im Mittelpunkt des eingereichten Projektes steht die Entwicklung der zukünftigen Wohngemeinschaft im Kornhaus. Um eine Durchmischung verschiedener Milieus im Ort von Beginn an zu unterstützen und die Abschottung der Zuzügler zu vermeiden, werden in einem weiteren Modul die Perspektiven der örtlichen Bevölkerung und ihre Verbindung zum Kornhaus aufgenommen und in die Konzeptionierung eingebracht. Da die Fragen zur Architektur des Hauses im engen Verhältnis zu den Ergebnissen der anderen beiden Module stehen, widmet sich die Dorschner Kahl Architekten diesem Aspekt in einem dritten Modul. So kann aus der Partnerschaft von Bring-Together, Dorschner Kahl Architekten und der Gemeinde Thallwitz ein wichtiger weiterer Schritt in der Definition einer Vision für das Kornhaus in Thallwitz genommen werden.

Die LEADER-Region Leipziger Muldenland wird weiterhin als Partner betreuend zur Seite stehen. Zum einen als Inputgeber, zum anderen aber auch als Profiteur aus den Erfahrungen am Kornhaus.

Neue Wohn- und Arbeitsformen werden einen hohen Stellenwert in der neuen LEADER-Entwicklungsstrategie für die EU-Förderperiode 2023-2027 einnehmen. Das Kornhaus Thallwitz wird zum einem ein

Leuchtturmprojekt mit Modellwirkung für ähnliche Projekte in der Region, wie z.B. auch die Alte Brauerei in Colditz oder die Alte Rösterei in Grimma darstellen. Zum anderen werden die Erfahrungen aus anderen Projekten in der Region direkt in die weiteren Aktivierungsschritte in Thallwitz einfließen.



<p><b>Anke Schmidt</b></p>  <p><b>Alter:</b> 34  <b>Beruf:</b> Personalmanagerin, Teilzeit, arbeitet hybrid (Home-Office/ Büro)  <b>Status:</b> getrennt, alleinerziehend  <b>Wohnort:</b> Leipzig Südvorstadt, 2-Raum-Wohnung  <b>Hobbys:</b> Joggen, Yoga, Kreative Arbeit mit Stoffen</p> <p>„Ich suche einen Ort an dem meine Kinder in guter Gemeinschaft aufwachsen können.“</p> <p><b>Ziele:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sich in Gemeinschaft einbringen</li> <li>stressfreieres Leben auf dem Land</li> <li>Nähe zu Freunden und Verwandten</li> <li>Selbstverwirklichung durch Aktivitäten/Hobbys</li> <li>flexibles Arbeiten</li> </ul> <p><b>Probleme:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kinderbetreuung in der Stadt</li> <li>teurer Wohn- und Freiraum in der Stadt</li> <li>fehlende Wohnalternativen auf dem Land</li> </ul> <p><b>Leben im Ort:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>im Elternbeirat von Schule/Kita</li> <li>sucht Anschluss an „Gleichgesinnte“</li> <li>möchte Veranstaltungen und Angebote für Kinder und sich selbst schaffen</li> <li>im Sportverein</li> <li>ist ein gutes Gemeinschaftsgefühl in der Nachbarschaft/Gemeinde wichtig</li> </ul> <p><b>Ansatzpunkte Kornhaus Thallwitz</b></p> <p><b>Wohnen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>günstige Miete mit ausreichend Fläche im Kornhaus</li> <li>Gemeinschaftsflächen</li> </ul> <p><b>Arbeiten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>im Coworking Space im Kornhaus</li> <li>pendelt zweimal pro Woche ins Büro nach Leipzig</li> </ul> <p><b>Leben:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Soziale Kontakte für Kinder in Hausgemeinschaft</li> <li>Gemeinschaftsgarten und Gemeinschaftswerkstatt im Kornhaus</li> <li>Engagement in Sportverein, und Heimatverein Sparte „Kinderglück“</li> <li>Nähkurse als Angebot aber auch Nutzerin</li> </ul>	<p><b>Hartmut Meierfeld</b></p>  <p><b>Alter:</b> 46  <b>Beruf:</b> Tischlermeister, Betrieb im Ort  <b>Status:</b> verheiratet, 2 erwachsene Kinder  <b>Wohnort:</b> Thallwitz, Eigenheim  <b>Hobbys:</b> Fußball, Ehrenamt</p> <p>„Thallwitz soll für meine Enkel ein genauso guter Ort zum Aufwachsen sein, wie für mich damals“</p> <p><b>Ziele:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ruhige Nachbarschaft</li> <li>Dienstleistungen in den Ort zurückbringen</li> <li>gutes Leben im Ort für Kinder und Enkelkinder</li> </ul> <p><b>Probleme:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnraum für erwachsene Kinder</li> <li>Verfallene leerstehende Gebäude</li> <li>Isolierte „Zugezogene“</li> <li>Fehlender Nachwuchs für Vereine</li> </ul> <p><b>Leben im Ort:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Freiwillige Feuerwehr</li> <li>gute Nachbarschaft</li> <li>Heimatverein</li> <li>Gemeinderat</li> <li>Wünscht sich aktives Gemeindeleben</li> <li>Harmonie im Ort</li> </ul> <p><b>Ansatzpunkte Kornhaus Thallwitz</b></p> <p><b>Wohnen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Günstige Miete für Kinder als Alternative für Eigenheim</li> <li>Eventuell Wohnungstausch im Alter?</li> </ul> <p><b>Arbeiten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Handwerkskurse/Repair-Café im Kornhaus -&gt; Nachwuchs für Betrieb</li> </ul> <p><b>Leben:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nachwuchs für Vereine</li> <li>Integrierte Zuzügler statt Isolation am Ortsrand</li> <li>Neue Veranstaltungen im Ort</li> </ul>
---	---

Abb. 55: Zwei Beispiel-Personas (Nutzermodelle, die Personen einer Zielgruppe in ihren Merkmalen charakterisieren), die im Rahmen des 2. Initiativeinsatz zum Kornhaus in Thallwitz entstanden sind, Daten und Darstellung: Kay Schmöler

## Studentischer Entwurf CO[RN]HAUS THALLWITZ von Zeno Böck

# CO[RN]HAUS THALLWITZ

## Strategie für den ländlichen Raum

TU Dresden | Lehrstuhl Wohnbauten | Prof. C. Lorenzen | Dipl. Ing. Tobias Maisch | Zeno Böck

CO  
HOUSING

### DER ORT THALLWITZ



heutiger Zustand des Kornhaus Thallwitz

Abb. 1 eigenes Foto

#### Der gesellschaftliche Wandel

Der demografische Wandel wird oft als deterministisches Ereignis beschrieben, auf das unsere Gesellschaft kontinuierlich zurot, ohne eine Möglichkeit, sich dieser Spirale aus Überalterung und Schrumpfung zu entwinden. Definiert er sich doch vor allem durch eine Zunahme des Durchschnittsalters, sinkenden Geburtenziffern sowie den Wanderungsbewegungen. So entsteht zusammen mit anderen gesellschaftlichen Entwicklungen die Notwendigkeit, Antworten zu finden um als Gesellschaft adäquat darauf zu reagieren. Cohousing ist ein Thema, das in einer Gesellschaft, in der Wohnen und Arbeiten verschmelzen, immer mehr an Aufmerksamkeit erfährt.

Aus dem Wunsch vieler Menschen nach mehr Gemeinschaft entstanden Konzepte wie Cohousing oder Coliving in vielen großen Städten. In Großstädten, die durch Anonymität geprägt sind, finden sich viele gemeinschaftliche Einrichtungen und Wohnmodelle, die den sozialen Rückhalt der Gesellschaft stärken wollen. Der ländliche Raum erscheint meist

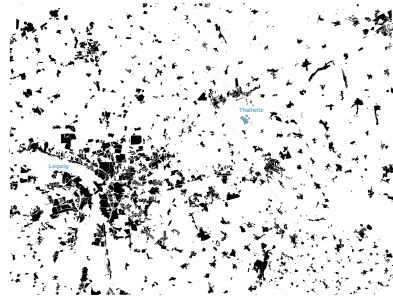
abgehangen hinter den großen Städten Deutschlands. Gerade in Zeiten der Globalisierung und der Wiedervereinigung, litt vor allem der ländliche Raum in Ostdeutschland unter den Folgen der innerdeutschen Wanderungsbewegungen und des damit verbundenen demografischen Wandels.

So kam im Rahmen des LEADER Programms, der „LEADER-Region Leipziger Muldental“ das „Regionalmanagement Leipziger Muldentals“ auf die Technische Universität zu. Im Rahmen des Seminars: „Co-working Spaces im ländlichen Raum“, soll nun ein Nutzungskonzept für insgesamt drei von neun ausgewählten Gebäuden in Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Gemeinden entwickelt werden. Beginnend mit einer Analyse des Ortes, den demografischen und den infrastrukturellen Gegebenheiten, werde ich die Ist-Situation darlegen. Anschließend werde ich Konzepte, die als Nutzung in Frage kommen hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile beschreiben und anhand ausgewählter Beispiele erläutern.



Bestandsanalyse | Schutzstruktur im 1. OG

Abb. 2 eigenes Foto



Schwarzenplan Leipzig | historischer und städtebaulicher Raum

Abb. 3 eigenes Foto



Schwarzenplan Thallwitz | ländliches Siedlungsstruktur

Abb. 4 eigenes Foto

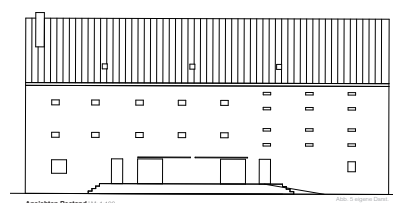
#### Geschichte und Bevölkerung

Die Gemeinde Thallwitz, beziehungsweise der gleichnamige Ortsteil liegt etwa 26 Kilometer entfernt vor den Toren Leipzigs. Die Gemeinde wird im Westen von der Mulde und im Osten von den Hobburger Bergen begrenzt. Die Flüsse Lossa und Schwarzbach, sowie der Gauditzberg prägen zudem das Landschaftsbild. Die durch das Dorf laufende Staatsstraße zwischen Wurzen und Eilenburg unterstreicht auch heute noch die historisch gewachsene städtebauliche Struktur eines Zeilendorfs mit Gassendortellen. Die durch die Gemeinde verlaufende ehemalige Bahntrasse unterstreicht den Charakter als Verbindungspunkt beider Städte.

Heute ist das Rittergut klar als Zentrum des Ortes erkennbar und schallt durch seinen Vorplatz einen Ortskern. Thallwitz gehört seit 2008 zum Landkreis Leipzig und ist seit 2013 Mitglied der interkommunalen Kooperation „Kooperatives Wurzen Land“, die sich für eine gute Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Gemeinden einsetzt.

#### Infrastruktur

Die teilweise sanierten Dörfer mit einer relativ hohen Dichte an Denkmälbauten und Kulturdenkmälern prägen die Erscheinung der umliegenden Gemeinden wie auch Thallwitz. Viele Menschen aus Leipzig suchen hier nach Räumlichkeiten für private Festlichkeiten. Die Gemeinde hat bereits reagiert und in einigen dieser historischen Gebäude Platz geschaffen. Zwischen 100 und 200 Personen können den Festsaal des Rittergutes Thallwitz für Festlichkeiten aller Art mieten. Der Bürgermeister von Thallwitz beschreibt seine Gemeinde als „abwechslungsreiche Landschaften von Auenlandschaften an der Mulde, Bergen mit steinernen Spuren der Evolutionsgeschichte, Wäldern und Seen, die hervorragend beim Radfahren oder Wandern erkundet werden können.“ Wurzen und Eilenburg sind mit dem Auto in jeweils 10 Minuten erreichbar, von hier gelangt man mit dem Zug in ungefähr 20 Minuten zum Hauptbahnhof Leipzig. Unter der Woche besteht morgens und nachmittags die Möglichkeit mit dem Bus nach Wurzen oder Eilenburg zu fahren.



Ansichten Bestand | M: 1:100

Abb. 5 eigenes Foto

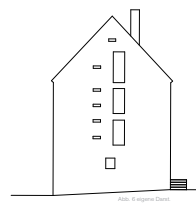


Abb. 6 eigenes Foto

#### Aufbau und Zielsetzung der Arbeit

Die Arbeit ist als Machbarkeitsstudie für ein Nutzungskonzept für das Kornhaus Thallwitz zu verstehen. Schrittweise werden relevante Themenfelder erläutert die später in Verbindung mit dem ausgearbeiteten Konzept gebracht werden. Zuerst wird das Phänomen des demografischen Wandels auf unterschiedlichen Ebenen veranschaulicht. Dem folgt eine kurze Analyse des Ortes selbst, sowie der Dienstleistungs- und der Sozialstruktur. Nachfolgend wird der Begriff und die Bedeutung von Coworking für den ländlichen Raum anhand von Beispielen und Grafiken erläutert. Cohousing als besondere Entwicklung moderner Wohnformen ist das Hauptthema dieser Arbeit und der Machbarkeitsstudie. Die Kombination beider soll ein mögliches Konzept der Nutzung darstellen. Beide Themen werden mit bereits existierenden Referenzen veranschaulicht.

# CO HOUSING

## Konzept Cohousing

Das Potential von Cohousing als eine Bewältigungsmaßnahme der Problemstellungen des ländlichen Raumes ist bisher noch wenig präsent. Der ländliche Raum wird meist aus einem städtischen Blickwinkel, durch die „urbane Brille“ betrachtet. Eine intensive Kooperation und Selbstinitiative der ländlichen Gemeinden ist notwendig, um eine adäquate Lösung zu finden. Gemeinschaftliche Wohnprojekte bieten also eine Möglichkeit der planerischen Entwicklung neuer Perspektiven. Die Wiederbelebung der Dorfgemeinschaft durch die Schaffung von Wohnprojekten als neue soziale Institution, die der Isolierung und Singularisierung entgegenwirken, kann ein positiver Effekt sein. Als Alternative zu der charakterlosen Neubausiedlung wirkt die Schaffung eines solchen Leuchtturmprojektes attraktivitätssteigernd und trägt zu einer überregionalen Sichtbarkeit bei. Dadurch könnte sich auch der Zuzug in eine Region erhöhen, was wiederum das Ansteckungspotential auf weitere Gemeinden überträgt.

## Perspektiven

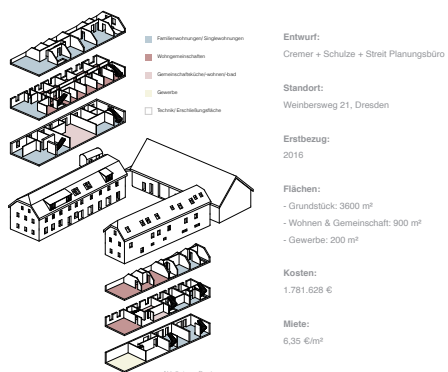
Der Ort Thallwitz ist ein guter Ausgangspunkt für ein Cohousingprojekt. Durch die Lage in einem naturnahen Raum außerhalb der Großstadt, aber dennoch in direkter Reichweite, ziehen vor allem auch junge Familien in diese Region. Diese Familien suchen Wohnraum, der ausreichend Platz bietet sowie naturnah ist. In Thallwitz kommen diese Faktoren zusammen. Die Gemeinde ist nicht dicht bebaut und liegt direkt an der Mulde. Das historisch gewachsene Erscheinungsbild der umliegenden Gemeinden und Kleinstädte macht die Region ebenfalls für Zuzüger attraktiv. Der aktive Bürgermeister setzt sich stark für die Entwicklung von Gemeinde und Region ein. Durch die Kooperation des Wurzen Landes werden zudem zahlreiche Projekte unterstützt und es besteht bereits Erfahrung im kreativen Umgang mit Konzepten zur Verbesserung der Lebensqualität. Ein Cohousingprojekt in Thallwitz wäre die richtige Reaktion auf die zuvor genannten Anforderungen an modernes Wohnen in der Gemeinde.

## COHOUSING KONKRET | WEINBERG 21



Weinberg 21: Der Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz

Nach der Gründung des Vereins 21Eriebe e.V. im April 2015 und dem Beschluss, den Hof mit Hilfe des Miethäuser Syndikates zu erwerben, startete 2017 die Sanierung und der Umbau des Hofes. Mittlerweile wohnen 32 Personen aller Altersklassen in zwei der drei Gebäude. Durch Direktkredite nach dem Modell des Miethäuser Syndikat konnte der Hof erworben werden. Erklärtes Ziel ist es, dauerhaft bezahlbaren Raum für die jetzigen und zukünftigen Bewohner zu ermöglichen, sowie selbstorganisiert, ökologisch und verantwortungsvoll zu bauen und zu wirtschaften und eine Alternative zu dem auf Konsum und Besitz beruhenden gesellschaftlichem Ideal zu bieten. Der denkmalgeschützte 3-Seiten-Hof in Oberpoytitz liegt am Stadtrand von Dresden circa zwei Kilometer entfernt von der Elbe direkt an der sächsischen Weinstraße. Auf einem 3600 m<sup>2</sup> großen Grundstück stehen drei Haupthäuser, mit 900 m<sup>2</sup> Wohn- & Gemeinschaftsfläche und 200 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Der Ostflügel, mit einer Wohnfläche von ca. 400 m<sup>2</sup>, wird als Wohn- und Gewerbefläche genutzt. Das ehemalige Wohnstallhaus des Westflügels dient ebenfalls mit knapp 1500 m<sup>2</sup> als Wohnfläche. Die Gemeinschaftsbereiche bilden zentrale Anlaufpunkte in den beiden Haupthäusern.



## COHOUSING KONKRET | COOP HOUSING AT RIVER SPREEFELD



Die privaten „vertikalen Gärten“ und Gemeinschaftsterrassen, die sich über alle 3 Baukörper ziehen

## Das Cluster

Der Gemeinschaftsgedanke einer sozial und räumlich durchmischten Bewohnerschaft aller Altersklassen, die sich in Interessengruppen organisiert, um sich selbst zu verwalten, legt die Richtlinien für das soziale Gefüge des Wohnprojektes fest.

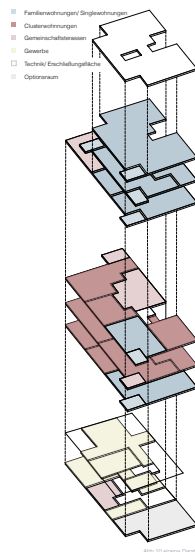
Eine Cluster-Wohnung ist eine Mischform aus Wohn- und Hausgemeinschaft. Zusammengesetzt aus „autonomen“ Wohneinheiten, die über ein Bad und oft auch über eine kleine Kochnische verfügen und großzügigen Gemeinschaftsräumen mit Küche, die von allen Clusterbewohnern genutzt werden können. Diese Teileinheiten erweitern den Privatraum und bilden zusammen eine Clusterwohnung. Unterschieden wird hierbei in genossenschaftliche Cluster, bei denen die Wohnung von einem Verein gemietet wird, der die Zimmer dann untervermietet und dem privaten Cluster, bei dem die Wohnung durch Besitzer und Investoren gekauft und dann an die Bewohner vermietet.

Die Typologie ist nicht auf 1-Raum-Wohneinheiten festgeschrieben, sondern kann auch 2-3-Raum Einheiten umfassen. Wie bei anderen modernen Wohnkonzepten gilt das Prinzip der Flexibilität und pluralen Nutzbarkeit. Die Definition oder Gestaltung der Räume wird durch die Bewohner entschieden. Andreas Hofer definiert den Gemeinschaftsbereich als „Zwischenzone“, also als Raum zwischen Privatheit und Öffentlichkeit.

## Third Places

Dieser Zwischenraum lässt sich gut mit dem von Ray Oldenburg eingeführten Begriff des „Third Place“ vergleichen. Oldenburg zeichnet einen idealisierten Ort neben dem Arbeitsplatz „First Place“ und dem Zuhause „Second Place“, der als Gesellschaftstreffpunkt agiert. Er stellt folglich einen Schwellenraum zwischen der eigenen Wohnung und dem Arbeitsplatz dar, an dem Individuen sich informell treffen können, um gemeinschaftlich Zeit verbringen zu können.

Clusterwohnungen können im Hinblick auf diese Kriterien als „Third Places“ verstanden werden. Sie dienen der Gemeinschaftsbildung, sind innerhalb der Wohnung schnell erreichbar und für alle Bewohner zugänglich, zudem können die Gemeinschaftsräume als Orte der Selbstverwirklichung betrachtet werden. Auch die Kommunikation und die uneingeschränkte Teilhabe von Bewohner ist ein wichtiger Punkt im gemeinschaftlichen Miteinanderleben.

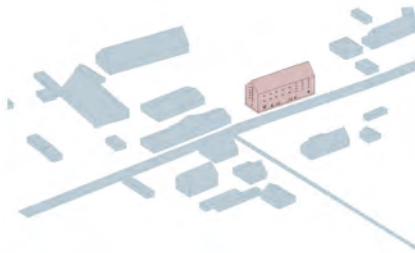


Optimumraum: unterschiedlich bespielbarer öffentlicher Raum

Abb. 11: www.zukunftsmagazin.de/2016/04/08/2016-04-08-coop-housing-at-river-spreefeld/

# CO HOUSING

## KORNHAUS THALLWITZ | BESTANDSANALYSE



Privater versus öffentlich nutzbarer Raum in der Umgebung des Speichers

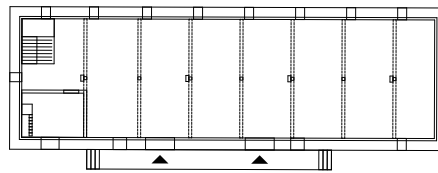
Abb. 16 eigene Darstellung

Das Kornhaus Thallwitz wurde im 17. Jahrhundert als Teil des Rittergutes, um das Getreide der umliegenden Ländereien zu speichern, errichtet. In der DDR wurde der Bau als Lager für Gerätschaften genutzt. Kurz vor der Wiedervereinigung wurden die Räumlichkeiten durch den „Tanzclub zu zweit“ bespielt. Seitdem hat das Haus keine spezifische Nutzung mehr erfahren. 1993 wurde durch ein Stuttgarter Planungsbüro ein erneuter Entwurf für ein Tanzlokal vorgelegt, der allerdings nicht realisiert wurde. Der 3-geschossige Punktbau steht frei von angrenzender Bebauung auf dem Grundstück und bildet durch die Lage direkt an der Straße eine klar repräsentative Seite. Die Funktion als öffentlicher Bau wird durch die beschriebene Setzung auf dem Grundstück ebenfalls hervorgehoben. Das Bauwerk befindet sich in ungefähr 200 m Entfernung zum Rittergut an der Siedewitzerstraße 25. Das Haus ist an der Südseite und an der Westseite nach der Straße ausgerichtet. An das freistehende Gebäude grenzt im Norden eine Fußgängerpassage, die die Straße und den angren-

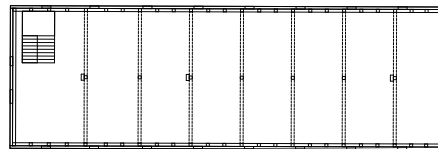
zenden Sport- und Spielplatz verbindet. Anhand der Merkmale, wie den sehr schmalen, liegenden Fensterformaten, an der Vorder- und Rückseite des Gebäudes lässt sich dessen ursprüngliche Funktion als Speicherbau klar erkennen. Auch an dem Tragwerk im Innenraum ist die ursprüngliche Nutzung erkennbar. Längs durch das Gebäude verlaufend tragen vier Hauptstützen das Dach und die Decken zusammen mit 3 Nebensützen. Die Außenwand des Erdgeschosses ist aus 80 cm dickem Bruchsteinmauerwerk. In den oberen beiden Stockwerken ist die Wand meist nur einschichtig gemauert und unterstützt die Fachwerkkonstruktion der Außenwände. Das Tragwerk wurde ursprünglich auf sehr hohe Lasten ausgelegt und ist dementsprechend sehr massiv. Die Deckenhöhen sind mit knapp 2,50 m bis zur Unterkante der Decken eher niedrig. Die auf den mäßig gelagerten Stützen liegenden Querbalken unterteilen den Raum in 8 ähnlich große Schotten. Diese Schotten und Tragwerksstruktur habe ich in meinem Entwurf zur Raumzonierung aufgegriffen.

### Potentielle Nutzer

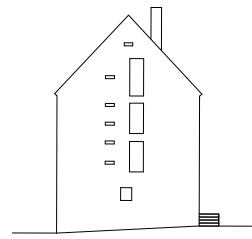
Als potentielle Nutzer kommt eine große Bandbreite unterschiedlicher Personengruppen in Frage. Neben Alterzielstehenden mit Kindern, die sich Unterstützung im familiären Alltag wünschen und so nach einer aktiven Gemeinschaft suchen, kommen auch junge Familien in Frage, die entweder aus der Stadt aufs Land ziehen oder aus der Region kommen, nach einer neuen Wohnform suchen, beziehungsweise sich nach einem sozialen Netzwerk sehnen und ein kommunikatives Umfeld suchen. Junge Erwachsene, die in Studium oder Beruf einsteigen, aus der Gemeinde oder Region kommen und dennoch weiterhin in ihrem bestehenden sozialen Umfeld leben möchten, können in einem Cohousing Projekt ihre eigene Bleibe finden. Eine weitere Personengruppe sind Menschen, die in der „zweiten Lebenshälfte“ stehen, bei denen beispielsweise die Kinder ausgezogen sind und Haus oder Hof zu groß geworden ist.



Grundriss Bestand EG | M: 1:100

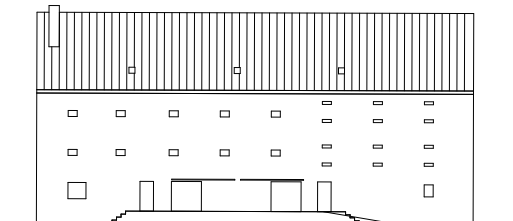


Grundriss Bestand 1. OG | M: 1:100

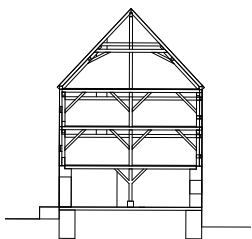


Ansicht Bestand | M: 1:100

Abb. 15 eigene Darstellung

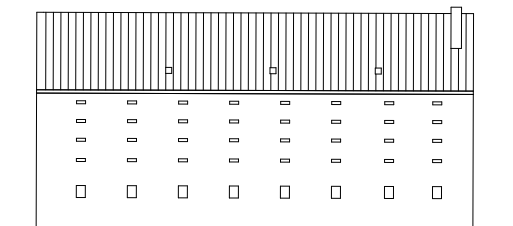


Ansicht Süd Bestand | M: 1:100



Querschnitt Bestand | M: 1:100

Abb. 16 eigene Darstellung



Ansicht Nord Bestand | M: 1:100

Abb. 17 20 eigene Darstellung

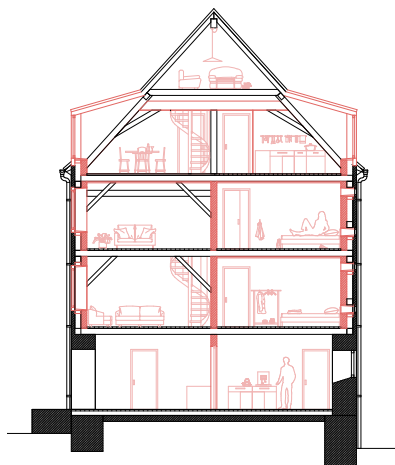
# CO HOUSING

## ENTWURF | CO[RN]HAUS THALLWITZ

Auf Grundlage der schriftlichen Aufarbeitung der Gegebenheiten und Potentiale des Ortes entwickelte sich ein auf dem Wissen über die Thematik von Co-housing beruhendes Nutzungskonzept. In Gesprächen mit Personen, die einen direkten Bezug zu dem Ort haben und im Interview mit der Architektin des Wohnprojekts „Weinberg 21“, konnten die Ansätze in einem konkret auf die Situation angepassten Entwurf verfestigt werden. Die Referenzprojekte „Spreetfeld“ und „Weinberg 21“ wurden ausgewählt, da sie beide für den Entwurf wichtige Ausgangspunkte beinhalten.

Das CO[RN]HAUS THALLWITZ ist klar in 2 Funktions- und Nutzungsbereiche gegliedert. Ein privater Teil in den Obergeschossen stellt den Wohnraum in Form von flexibel unterteilbaren Wohneinheiten dar. Das öffentlich zugängliche Erdgeschoss soll als ein Knotenpunkt in der Dorfgemeinschaft fungieren. Die Bewohner kommen mit Menschen aus der Dorfgemeinschaft und Personen aus der Region in Kontakt. Ein multifunktionaler Raum mit angeschlossener Gemeinschaftsküche teilt sich mit einem Mini-Coworking

space und einem Werkstattraum die Fläche im Parterregeschoss. Der multifunktionale Raum ist an das Konzept des multiplexen Hauses in Böhltz und dass der Optionsräume im Sprendfeld-Projekt angelehnt. Er ist annehmbar für private Feiern, kann als Jugendtreff genutzt werden als auch für Kinobende oder Vorträge. Durch seine Größe und Offenheit lässt er sich je nach Bedarf unterteilen oder einem anderen Bereich, wie dem Arbeitsraum und der Werkstatt, zu schenken. Auf der Westseite des Erdgeschosses befinden sich die Werkstatt und der Coworking-Space. Die Werkstatt kann den Bewohnern zum Eigenausbau ihrer Wohnungen dienen. Gleichzeitig ist sie ein attraktiver Treffpunkt für Kinder und Jugendliche aus der Region und kann den Coworkern zur Umsetzung ihrer Ideen dienen. Der Coworkingspace kann von externen Personen gemietet werden, die auf der Suche nach einem flexibel mietbaren Arbeitsplatz sind oder den Bewohner selbst als Arbeitsraum neben dem eigenen Zimmer dienen. Sie können also außerhalb ihrer eigenen Wohnung aber dennoch in direkter Nähe zu dieser arbeiten.



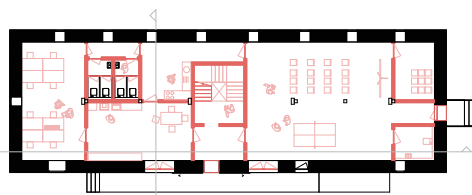
Querschnitt | M: 1:50

Abb. 29: Regener/Greif

## AUSBlick

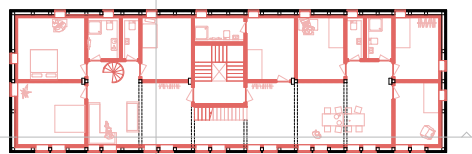
In Zeiten, in denen die Rückkehr zur Landschaft, so wie die Romantisierung der Natur eine zentrale Rolle im gesellschaftlichen Leben der Menschen spielen, in denen das Konzept des Teilens immer mehr an Aufmerksamkeit erfährt, sind es nicht nur die Städte, denen all dies zu Gute kommt. Die Frage: „Wie viel brauche ich wirklich?“, scheint Ausgangspunkt für neue Lebensweisen geworden zu sein. Der digitale Wandel und die soziale Isolierung sind Phänomene, mit denen sich die Gesellschaft zurzeit auseinandersetzt. Gerade im ländlichen Raum, wo Entscheidungen wie der demografische Wandel zu neuen Herausforderungen geführt haben und führen werden, besteht ein akuter Handlungsbedarf, der nach neuen Konzepten und Strategien verlangt. Durch das Vermischen von städtischen und ländlichen Lebensweisen verschwimmen die Grenzen zwischen Stadt und Land. Die Vorzüge, auf Grund derer viele Menschen in die Städte ziehen, sind nicht mehr so klar ausgeprägt wie früher. In einer Gesellschaft, die dem städtigen Wandel und unstilligen Lebensweisen unterliegt, kommen wieder essenziellen Fragen auf.

Wie wollen wir wohnen? Was bedeutet Gemeinschaft für unser alltägliches Leben? Wie verändert diese sich durch die Entwicklung der zwischenmenschlichen Kommunikation über soziale Medien? Wie kann die Gemeinschaft wieder in das Wohnen integriert werden? Wie können neue Wohnraumkonzepte Gemeinschaft fördern? Ein erster Ansatz wäre die Gemeinschaft zu stärken und soziale Isolation zu verhindern. Durch flexible Arbeitsplätze, angepasst an die zunehmende Digitalisierung und Mobilität. In einer Welt, in der alles allzeit überall verfügbar und abrufbar ist, haben wir verlernt den Kontext der Dinge zu analysieren, um zu verstehen, was das Wesen des Ortes ausmacht. Das Verhältnis zum Ort geht heutzutage immer öfter verloren, da sich diese gesellschaftlichen Trends nicht nur im alltäglichen Leben ausbreiten, sondern auch in baulicher Form zeigen. Die Standardisierung und Beliebigkeit, sowie die aus dem Kontext gerissenen Kopie und Weiterverwendung, finden sich in der Architektur genauso wieder wie in anderen Disziplinen. Einfamilienhausausbildungen, die ohne Bezug zum Ort an historische öffentliche Strukturen gesetzt werden, veranschaulichen die Auswirkungen einer solchen Entwicklung.



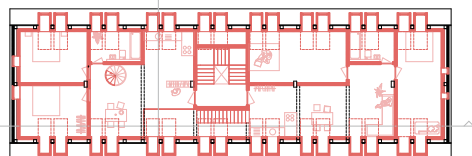
Grundriss Erdgeschoss | M: 1:50

Das CO[RN]HAUS THALLWITZ ist klar in 2 Funktions- und Nutzungsbereiche gegliedert. Ein privater Teil in den Obergeschossen stellt den Wohnraum in Form von flexibel unterteilbaren Wohneinheiten dar. Das öffentlich zugängliche Erdgeschoss soll als ein Knotenpunkt in der Dorfgemeinschaft fungieren.



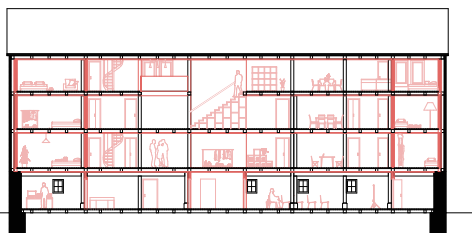
Grundriss 1. Obergeschoss | M: 1:100

Diese Etage fungiert neben dem Treppenhaus, das in die oberen Etagen führt als ein von allen Räumen zugänglicher Ortspunkt.



Grundriss Obergeschoss | M: 1:100

Die privaten Zimmer orientieren sich gegen Norden und den Süden das langgestreckte Baukörper während die öffentlichen Bereiche hauptsächlich im Süden, zur Straße hin angeordnet sind. Die Schichtenstruktur der Holzbaukonstruktion wird bei der Stützung der Wände aufgelassen und in Tüben erweitert oder ersetzt. Durch diese Struktur wird der Raum in verschiedenen Bereichen unterteilt und neue Tüb- und Schlafwandlungsmöglichkeiten entstehen.



Längsschnitt | M: 1:100

Abb. 29: Regener/Greif



## Gebäudepass (Auszug)

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Cance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL- Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

## Gebäudepass „Niedrigschwellige Instandsetzung“

zur Bewertung großflächiger Innenstadtbrachen

ausgefüllt am 23.07.2020

von

Frau Bräutigam - SB Hauptamt Gemeinde Thallwitz

Objekt/Adresse Kornhaus Thallwitz, Siedewitzstraße 25, 04808 THallwitz

### Lage und städtebauliche Einordnung

- Befindet sich das Gebäude in zentraler städtebaulicher Lage?  ja  nein
- Kann man sagen, dass sich das Gebäude in einem Problemviertel befindet?  ja  nein
- Befindet sich das Gebäude in einem Sanierungsgebiet oder einem ähnlichen Fördergebiet der Kommune?  ja  nein
- Ist das Gebäude verkehrstechnisch gut angebunden (ÖPNV, Parkplätze, Autobahnanschluss, Radwege etc.)?  ja  nein

### Gebäudebewertung allgemein und Besitzverhältnisse

- Wurde das Gebäude vor oder nach 1911 erbaut ? (für Banken)  vor 1911  nach 1911
- Wurde das Gebäude vor oder nach 1918 erbaut ? (für Fördermittel)  vor 1918  nach 1918
- Steht das Gebäude unter Denkmalschutz ? (für Fördermittel & steuerliche Abschreibungen)  ja  nein
- Gibt es ein Bewertungsgutachten/ Verkehrswertgutachten für das Gebäude ?  ja  nein
- Ist das Gebäude vollständig leerstehend und wenn ja, seit wie vielen Jahren ? ja, seit 40 Jahr(en)  nein
- Verursacht das Gebäude aktuell nur Ausgaben oder fließen auch Einnahmen ?  ja, nur Ausgaben  nein, auch Einnahmen
- Sind die Ausgaben höher als diese Einnahmen?  ja  nein
- Wem gehört das Gebäude? (öffentlicher oder privat Eigentümer)  öffentlicher Eigentümer  privater Eigentümer
- Gibt es Interesse an einem (Ver-)Kauf/ einer Verpachtung des Gebäudes?  ja  nein

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Chance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

Seite 2 von 6

**Gebäudebeschreibung allgemein**

Wie groß ist das Baugrundstück (Angabe in m <sup>2</sup> ) ?	<input type="text" value="346"/>
Wie groß ist die Grundfläche des Gebäudes (entspricht der bebauten Fläche) ?	<input type="text" value="276"/>
Wie viele Geschosse hat das Gebäude ?	<input type="text" value="4"/>
Wie viel Nutzfläche hat das Gebäude (Angabe in m <sup>2</sup> ) ?	<input type="text" value="1104"/>
Wie viel Nutzfläche hat jedes Geschoss ?	<input type="text" value="276"/>
Wie viel Nutzfläche ist augenscheinlich nutzbare Fläche (Angabe in m <sup>2</sup> oder %) ?	<input type="text" value="100"/>
Ist das Gebäude unterkellert ?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Hat das Gebäude ein ausbaufähiges Dach (lichte Raumhöhe größer als 2,00 m)?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Wie wurde das Gebäude vor dem Leerstand genutzt ?	<input type="text" value="Getreidespeicher, später Lagerfläche für Pri"/>

**1. Stufe****Zustandsanalyse prozentual***"Schadigungsgrad"*

		Fläche alt	Fläche neu	Fläche saniert
Fußboden	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Decke	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Außenwand	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Fenster	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
A- Türen	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Dachhaut	%	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="100"/>

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Chance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

## 2. Stufe

Seite 3 von 6

### Gebäudebeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

- 1 - Intakt = Reparatur nicht erforderlich  
2 - Sanierung = Reparatur erforderlich  
3 - Modernisierung = Aufarbeiten bzw. Austausch erforderlich  
4 - Neu = nicht vorhanden bzw. neu installieren

Hier kann abgeleitet werden, welche Kriterien erfüllt sein müssen, um trockene-sichere-warme Räume als Mindeststandard herzustellen.

				Maßnahme	Beschreibung
Fassade	dicht?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	2	
Fenster	dicht?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4	
Dacheindeckung	dicht?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	1	Dachsanierung 1991
Dachentwässerung	dicht?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	1	
Hauseingänge	abschließbar?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4	Vorhängeschlösser Scheunentore
Treppenhaus	sicher?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4	veraltete Holztreppe, begehbar
Keller	trocken?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein		
Heizung	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4	keine Heizung vorhanden
Schornstein	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	3	Schornstein vorhanden, Zustand veraltet
Sanitär- installation (Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser)	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4	keine Sanitärinstallation vorhanden, Regenwasserableitung (Dachentwässerung) vorhanden
Elektro- installation	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4	

Bei der haustechnischen Installation sind neben der Anmeldung bei den Versorgern und der Installation von Zählern kostenpflichtige Abnahmen erforderlich, z.B. durch den örtlichen Schornsteinfeger, die mit Auflagen erteilt oder verweigert werden können.

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Chance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

Seite 6 von 6

### Kriterienkatalog - Nutzung /Finanzierung

Inwieweit ist eine Nutzungsänderung vorgesehen/möglich? Mit welchem baulichen Aufwand ist diese verbunden?

Nutzungsänderung ist möglich und gewünscht - intensive Sanierung des Gesamtgebäudes notwendig

Wie ist das Angebot allgemein an Dienstleistung, Handel, Bildung, Freizeit & Kultur einzuschätzen?

Wie schätzen Sie die weitere Entwicklung der Region ein?

Sind öffentliche Freiräume für Erholung, Entspannung, Begegnung und Sport bzw. weitere Gebäude, die den Kreativwirtschaftler/-innen zur Verfügung stehen, in unmittelbarer Nähe aufzufinden?

teilweise

Gibt es genügend Ansprechpartner beim Thema Finanzierung und bei zuständigen Ämtern wie für Denkmalschutz und Stadtentwicklung?

Welche Art der Wertsteigerung verfolgen Sie mit Ihrem Raumangebot?

## KULTURBAHNHOF BAD DÜBEN

### 4.3 Kulturbahnhof – Bad Düben



#### *Regionales Praxiskonzept*

**Verfasser: Dr. phil. Torsten Reinsch,  
Bahnhofsgenossenschaft Dübener Heide e.G.  
Stand Januar 2022**

#### **Inhalt**

- *Schwer- und Eckpunkte „Kulturbahnhof Bad Düben“*
- *Die regionalen/ lokalen Gegebenheiten*
- *Angaben zum Projektort „Kulturbahnhof Bad Düben“*
- *Gesamtzielsetzung des Projektes „Kulturbahnhof Bad Düben“*
- *Projekthalt*
- *Austausch, Begegnung und Angebote*
- *Aktivierung, Engagement und Partizipation*
- *Ehrenamtsmanagement und Ansprache der Bürgerinnen und Bürger*
- *Netzwerke, Kooperationen und Unterstützung durch die Kommune*
- *Entwicklung der Bausubstanz*
- *Kostenplan Bauen und Unterhalt*
- *In Kürze: Was ist geschehen, was ist geplant*
- *Folgende Aktivitäten wurden in 2020/21 durchgeführt*
- *Probleme*
- *Bauzeichnungen*
- *Fotodokumentation*
- *Gebäudepass (Auszug)*

### Schwer- und Eckpunkte „Kulturbahnhof Bad Düben“

- Historisch wertvolle Bausubstanz (Bahnhof Bad Düben) sichern und nutzbar machen.
- Soziale Ziele: Förderung von Kommunikation, Integration, Inklusion, demokratischem Miteinander, Erinnerungskultur, regionale Kooperation, Selbstwirksamkeitserfahrung ermöglichen, Vertrauen fördern
- Zugänge: Altenhilfe, Pflege, Kindertagesstätten, Jugendberatung, mobile Jugendarbeit, Schulsozialarbeit, Partnerschaft für Demokratie, Jugendmigrationsdienst, Fachstelle Gewaltprävention, Flüchtlingssozialarbeit, Mehrgenerationenhaus, Bildung, Kulturveranstaltungen, Selbsthilfeprojekte
- Strategie: Etablierung des Ankermieters „Diakonie Delitzsch/Eilenburg“ im Bahnhofsgebäude zur wirtschaftlichen Grundsicherung laufender Ausgaben; Projektförderung.
- Projektförderung im Projekt „Kulturbahnhof Bad Düben“ ab Februar 2022 – bis Dezember 2024 (ca. 300.000€: 2/3 Personalstellen, 1/3 Material, Miete, Baukosten) : Umsetzung im Rahmen der „Förderung von Maßnahmen zum Aufbau von sozialen Orten und Orten der Demokratie als Orte des Gemeinwesens“ (Förderrichtlinie Orte des Gemeinwesens) des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales und Gesellschaftlichen Zusammenhalt und der Justiz und für Demokratie, Europa und Gleichstellung. Projektträger: Diakonie Delitzsch/Eilenburg. Projekt beinhaltet die weitere Entwicklung von zu beantragenden Unterprojekten.
- Aktive Partner: Bahnhofsgenossenschaft Dübener Heide, Diakonie Delitzsch Eilenburg, Verein Dübener Heide e.V.

### Die regionalen/lokalen Gegebenheiten

Auch die Region Nordsachsen ist vom demographischen Wandel betroffen: Zwar strahlt Leipzigs positive demografische Entwicklung zunehmend in das Umland aus. Mit zunehmender Entfernung verschlechtert sich aber diese Entwicklung und bleiben außerhalb des direkten Einzugsgebietes von Leipzig die Schrumpfungstendenzen ausgeprägt. Das gilt auch für Bad Düben. Auch wenn hier Stabilisierungstendenzen zu erkennen sind, so kehren viele Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderer, also junge Erwachsene zwischen 18 und 29 Nordsachsen den Rücken. Dies ist neben der allgemeinen gesellschaftlichen Entwicklung auch das Ergebnis von fehlenden Attraktionsräumen der Selbstgestaltung und -entfaltung für unterschiedliche Zielgruppen: Es fehlen Räume der Selbstwirksamkeitserfahrung, die es mehr Menschen ermöglicht, Vertrauen in sich, in andere und in Institutionen aufzubauen<sup>1</sup>, durch die auch vor Ort eine positivere Zukunftserwartung (zum Bleiben oder Widerkommen) gefördert wird.

---

<sup>1</sup> FES (Friedrich Ebert Stiftung) (2019) Vertrauen in die Demokratie. Wie zufrieden sind die Menschen in Deutschland mit Regierung, Staat und Politik (<http://www.fes.de/cgi-bin/gbv.cgi?id=15621&ty=pdf>, zuletzt aufgerufen 9.12.2021). Jiménez, Fanny (2011) Vertrauen ist der Klebstoff der Gesellschaft. In: [www.welt.de](http://www.welt.de), Veröffentlicht am 21.03.2011 (<https://www.welt.de/wissenschaft/article12904075/Vertrauen-ist-der-Klebstoff-der-Gesellschaft.html>, z.a. 5.3.2021)

Holtmann, Everhard – Tobias Jaeck - Kerstin Völkel (2018) Sachsen-Anhalt-Monitor 2018. Polarisierung und Zusammenhalt. ([https://lpb.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik\\_und\\_Verwaltung/MK/LPB/Dateien\\_Relaunch\\_2015/Text/PDF/SAM/SAM\\_2018\\_Druckversion\\_Onlineausgabe\\_22052018\\_.pdf](https://lpb.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MK/LPB/Dateien_Relaunch_2015/Text/PDF/SAM/SAM_2018_Druckversion_Onlineausgabe_22052018_.pdf))

Für die Jugend z.B. gibt es im Raum Bad Dübener Heide ein Jugendhaus, welches nur von einer kleinen Gruppe Jugendlicher und Kindern genutzt wird. Dieses resultiert auch aus der akuten Personalnot des Trägers. Im Raum Bad Dübener Heide gibt es eine starke Vereinsstruktur. Aber auch hier sind die demografischen Folgen der Überalterung besorgniserregend, was auch durch die Corona Pandemie, etwa wegen der stark beschränkten Vereinsarbeit, verstärkt wurde. Viele junge und alte Mitglieder sind aus unterschiedlichen Gründen den Vereinen verloren gegangen.

Allgemein fehlen u.E. auch jenseits von Vereinsstrukturen vielen erwachsenen Menschen, nachdem die Kinder groß geworden sind, Ansatzpunkte für gesellschaftliches Engagement.

Diesbezüglich zeigen zahlreiche Ansätze, dass Kunst- und Kultur und Räume des gemeinsamen „Machens“ generationen- und sozialmilieueübergreifend wichtig sind, um eine regionale Bindung und Zufriedenheit der Menschen, die gesellschaftliche Integration und Befriedung und Verantwortungsübernahme zu fördern. Dies stellt zugleich eine Teilstrategie dar, um den negativen Folgen des demographischen Wandels entgegen zu treten. Auch sind die Wellen der Zuwanderung von 1992 und 2015 nach wie vor eine große Herausforderung für die Gesellschaft. Ein Miteinander wird gelegentlich auch durch die Starrheit der eingesessenen Menschen in Bezug auf neue kulturelle Entwicklungen sowie Veränderungen erschwert. Die wirtschaftliche Lage und die mit ihr einhergehenden Zwänge führen aktuell dazu, dass Orte kultureller und sozialer Selbstgestaltung, trotz der auch engagierten Unterstützung der Stadt Bad Dübener Heide, hinter den Bedarfen zurückbleiben. Es fehlen gesellschaftliche Treffpunkte, die zwar eigenverantwortlich ausgerichtet sind, zugleich aber einen unterstützenden Rahmen bieten, um die bestehende Ehrenamtlichkeit nicht zu überfordern und sie somit zu erhalten. In diesem Sinne gibt es auch in Bad Dübener Heide mit Blick auf die geschilderte Situation Initiativen des engagierten sozialen Engagements: Eine solche Initiative ist der noch informelle Unterstützerkreis des Kulturbahnhofs Bad Dübener Heide: Dieser operiert an der Schnittstelle von Vereinen, sozialen Dienstleistern, zivilgesellschaftlichem und ehrenamtlichem Engagement, auch mit informellen Bezügen nach Berlin und Leipzig. Er versucht neue Räume der Selbstwirksamkeit aufzubauen und diesen im Rahmen der von der Bahnhofsgenossenschaft Dübener Heide e.G. eingebrachten Idee „Kulturbahnhof Bad Dübener Heide“ eine Struktur zu geben.

#### **Angaben zum Projektort „Kulturbahnhof Bad Dübener Heide“**

Die Gemeinde Bad Dübener Heide liegt im Außenbereich des Landkreises Nordsachsen, besitzt keine S Bahn Anbindung. Strukturell liegt hier der Bereich möglicher gesellschaftlicher Aktivitäten bei den auf dem Land verbreiteten Möglichkeiten: Kirche, Verein (Sport und Mühlen) und Feuerwehr. Seit wenigen Jahren gibt es eine Bürgerinitiative, die sich für die Belange der Kinder im Gemeinwesen einsetzt. Seit 2019 gibt es mit dem entstehenden Kulturbahnhof einen weiteren möglichen Anlaufpunkt im Gemeinwesen.

Dieser Kulturbahnhof ist derzeit in der Bausicherungsphase und soll als sozialer Ort in zentraler Lage und im Aktionsrahmen von Jung bis Alt entwickelt werden. Seit 2018 öffnete sich der Kulturbahnhof etwa für kleine Jazz Konzerte, Improvisationstheater und Landschaftstheater, verschiedene Netzwerktreffen und Workshops. Die vom Bahnhof entwickelten Gesprächsformate wie Bahnhofsbrunch oder Mitropaabend

konnten Pandemiebedingt nur einmalig stattfinden. Hier sehen wir großes gesellschaftliches Mitwirkungspotential. Weitere niedrigschwellige Angebote für verschiedene Zielgruppen sind gewünscht und denkbar. Derzeit ist der Kulturbahnhof auch Standort für einen von der mobilen Jugendarbeit begleiteten selbstverwalteten Jugendclub.

Zum Kulturbahnhof zählen, neben dem Bahnhofsvorgelände ca. 2500 m<sup>2</sup> mit Verladerampe und Bahnsteig, eine große Mitropa mit ca. 70 m<sup>2</sup> plus Küche (ca. 16 m<sup>2</sup>). Ebenso gibt es einen Kreativraum neben der Mitropa mit ca. 15 m<sup>2</sup>. Dazu kommen noch 5 Räume im Erdgeschoß zur Nutzung. Darüberliegend gibt es noch Wohnungen die als Projektbüros genutzt werden sollen. Der Kulturbahnhof befindet sich z.Z. in einem baugesicherten Zustand. Um dennoch gesellschaftsverbindende Angebote zu machen, wurden das Dach notgesichert, die Öfen instandgesetzt, in Einzelbereichen eine spartanische Elektrik und sanitäre Anlagen aufgebaut, ein Soundsystem im zentralen Veranstaltungsraum installiert (ehemalige Mitropagaststätte), eine gebrauchte Gastronomieküche in der ehemaligen Mitropaküche eingebaut, Internet und Telefon angeschlossen, im 1. Stk. ein Bürobereich mit drei Räumen renoviert und bezogen und steht in diesen Räumen die Installation einer Zentralheizung vor dem Abschluss, eine ansehnliche und helle Außenbeleuchtung realisiert, Platz für Parkplätze freigeräumt, die Sonnenterrasse für die Nutzung erschlossen und der ehemalige Fahrkartenraum für eine sich selbstverwaltende Jugendgruppe spartanisch hergerichtet. Ebenso wurde eine 9KW Photovoltaikanlage angeschlossen und für die Erweiterung und den Anschluss von Autoladestationen vorbereitet. Für einen laufenden Betrieb benötigt der Bahnhof gleichwohl eine umfassende elektrische Struktur, eine Abdichtung und Aufarbeitung der Fenster, die Renovierung vieler Räume und den weiteren Ausbau der Wasser- und Abwasserstrecke und barrierearmer Sanitäranlagen. Der Anspruch besteht dabei auf einer sanften und niederschweligen denkmalgerechten Sanierung des Gebäudes, wodurch der Grundcharakter des Bahnhofs beibehalten werden kann und die NutzerInnen im Rahmen kompetenter Anleitung die Instandsetzung der Räumlichkeiten gemeinschaftlich unterstützen können.

Das Gebäude gehört einem Privateigentümer, der es der Bahnhofsgenossenschaft Dübener Heide zur Entwicklung des Kulturbahnhofs zur Verfügung stellt. Die Bahnhofsgenossenschaft arbeitet inhaltlich seit zwei Jahren mit dem Diakonischen Werk Delitzsch Eilenburg e.V. und dem Verein Dübener Heide e.V. zusammen. Eine Vertiefung der Zusammenarbeit ist im Rahmen verschiedener Projekte angestrebt.

*Im Rahmen dieser Kooperation zwischen Bahnhofsgenossenschaft Dübener Heide e.G. und Diakonie Delitzsch/ Eilenburg e.V. wurde im Herbst 2021 ein erfolgreicher Projektantrag „Kulturbahnhof Bad Düben“ im Rahmen der Förderkulisse „Förderung von Maßnahmen zum Aufbau von sozialen Orten und Orten der Demokratie als Orte des Gemeinwesens“ (Förderrichtlinie Orte des Gemeinwesens) des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales und Gesellschaftlichen Zusammenhalt und der Justiz und für Demokratie, Europa und Gleichstellung“ gestellt. Der Projektträger ist die Diakonie Delitzsch/ Eilenburg. Das Projekt hat eine Laufzeit von Februar 2022 – Dezember 2024 und hat ein Volumen von 300.00€ (2/3 Personalstellen auch für Mitglieder der Bahnhofsgenossenschaft; 1/3 Material, Miete, Baukosten). Das Projekt beinhaltet neben der direkten baulichen und inhaltlichen Entwicklung des Kulturbahnhofes die weitere Entwicklung von zu beantragenden Unterprojekten.*



### **Gesamtziele des Projekts „Kulturnahnhof Bad Düben“**

Der Kulturnahnhof soll als sozialer Ort im Gemeinwesen, Anlauf- und Austauschpunkt für alle, freiheitlich demokratischen Regeln folgenden Menschen sein. Für diese Zielstellung wird das Projekt „Kulturnahnhof Bad Düben“ - als Unternehmung der Bahnhofsgenossenschaft Dübener Heide - sowohl die niederschwellige Instandsetzung von Bahnhofsgebäude und -gelände organisieren, als auch eine entsprechende wirtschaftlich tragfähige Nutzung auf den Weg bringen. Dies wird durch die Vermietung von Teilen des Bahnhofes an Akteure realisiert, die die Projektziele unterstützen und bei der Sanierung mitwirken und durch unterschiedliche Kulissen der Projektförderung für Baumaterial und für projektsteuernde Personalstellen.

Gleichwohl haben die Nutzung und Bewirtschaftung des Bahnhofes durch den Aufbau eines entsprechenden Unterstützerkreises – nicht zuletzt aus den Reihen der Genossenschaftsmitglieder - insgesamt einen ehrenamtlichen u. gemeinnützigen Charakter. Sie leben von der Überzeugung, dass sich hier ein außergewöhnlicher, nicht profitorientierter Ort der intergenerationellen Kommunikation, Integration, Inklusion, Toleranz, Gegenseitigkeit und Nachhaltigkeit in Kooperation mit lokalen Partnern entwickelt.

Dabei bilden Kunst- und Kultur und Räume des generationen- und sozialmilieuübergreifenden gemeinsamen „Machens“ ebenso, wie unterschiedliche Anlässe der Erinnerungskultur (z.B. auch der Denkmalschutz), aber auch gemeinschaftliche Kulinarik (Ernährung, Kochen mit regionalen Produkten) einen Schwerpunkt der geplanten Aktivitäten. Dazu zählt ausdrücklich auch das bereits genannte Bemühen um den Erhalt der Bausubstanz des Bahnhofes Bad Düben, um dessen barrierearme Anpassung, der gemeinschaftliche Aufbau einer Gastronomieküche, die gemeinschaftliche Herrichtung von Büroräumen oder die Nachrüstung in Sachen regenerativer Energie.

Auch die Einbindung der ehemaligen zum Bahnhof Bad Düben gehörenden Bahnlandwirtschaftsflächen über die dort ansässige „Ortsgruppe Gemeinschaftsgarten am Wasserturm“, deren Mitglieder zum Verein Dübener Heide e.V. gehören, sind Teil der vorgesehenen Projektziele. Damit soll auch die sogenannte „grüne Infrastruktur“ gefördert werden, die ebenfalls hinsichtlich kommunikativer, integrativer, inklusiver, naturschutz- und ernährungsbezogener Themen einbezogen werden soll.

Die Folgen der Pandemie haben die Bürger in diverse Lager geteilt, bzw. diese besonders kenntlich gemacht. Selbst alltägliche Problemlagen werden von z.T. unversöhnlich erscheinenden Ansichten zu den Coronamaßnahmen überlagert.

Zu zahlreichen Themen sind Diskursräume entstanden bzw. kenntlich geworden, die sich gegeneinander abschotten. Von Coronamaßnahmen-GegnerInnen über Reichsbürgernahestehenden bis zu weltoffenen, zurück nach Bad Düben gezogenen Menschen, die an einem integrativen Ausgleich unterschiedlicher Sichtweisen interessiert sind, ist im ländlichen Raum eine große Meinungsvielfalt vertreten. Daher sollen auch für kontroverse Themen Bearbeitungsformate entwickelt werden - z.B. über Kunst, Kultur, die Gestaltung der Außenanlagen oder Seminare -, die den gesellschaftlichen Diskurs und Austausch ermöglichen, auch zwischen Gruppen, die sich schwer tun eine „gemeinsame Sprache“ zu finden.

Auch das Ankommen in der Gesellschaft von Zugewanderten Menschen ist ein starkes Thema. Auch diesbezüglich stehen Begegnungen und gemeinsame Projekte im Vordergrund der Aktivitäten.

### **Projekthalt**

Zum Inhalt des Projektes gehören Beteiligungs- und Austauschformate ebenso, wie das Ermöglichen eigener Projekte aus dem Gemeinwesen heraus. Dabei wird einerseits darauf geachtet, dass die jeweiligen Alterskohorten etwas Eigenes gestalten können, wie auch Altersübergreifende Projekte wie z.B. KUBA Sommerfest, Adventsabende, Kultur-, Weihnachtsmarkt etc. Diese Aktivitäten sollen zwei Personalstellen in Teilzeit umsetzen, die durch die oben genannte Projektförderung finanziert werden.

### **Austausch, Begegnung und Angebote**

Als konkret angedachte Angebote sehen wir:

- Austausch zur Gartengestaltung und Nutzung mit dem nebenanliegenden Gemeinschaftsgarten des Vereins Dübener Heide e.V.
- Initiierung von Jugendgesprächen mit der Stadtverwaltung und aktiven Bürgern vor Ort
- Aufbau eines Musikprobenraumes für zeitweilige Nutzung durch mehrere Gruppen
- Gesprächsformate zu Musik, Gesellschaft, Nachhaltigkeit, Kunst, Ausstellungen
- Gesellschaftliche Angebote, die von der Unterstützung der Bürger leben: Kaffeeklatsch, Mitropa Abend, Freie Musik Session Bühne,
- internationale Kochabende -in Kooperation mit der Flüchtlingssozialarbeit und dem Jugendmigrationsdienst
- interkulturelle Themenabende - gestaltet von den Menschen die nach Bad Dübener zugewandert sind in Kooperation mit der Flüchtlingssozialarbeit und dem Jugendmigrationsdienst
- Konzipierung einer Zweirad-Selbsthilfewerksatt.

### **Aktivierung, Engagement und Partizipation**

Die Akteure im Gemeinwesen werden durch die Unterstützer und die Netzwerke direkt angesprochen. Eine Möglichkeit sich einzubringen besteht auf jeder Stufe des Projektes. Über die Ansprache in den sozialen Medien, der Stadtverwaltung und den bestehenden Netzwerken können interessierte gewonnen werden. Die sich aus den durchgeführten Unter-Projekten und Veranstaltungen ergebenden Erzählungen führen zu einer weiteren Aufmerksamkeit des Gemeinwesens für das Projekt Kulturbahnhof. Auf einer zu gründenden Plattform der regelmäßigen den Bahnhof nutzenden Gruppen, sollen bei einem organisierten monatlichen Treffen alle Gruppen zu Wort kommen und können neue Interessenten sich vorstellen und ihre Projekte einbringen.

Zweimal im Jahr ist ein Offener Kulturbahnhof geplant. Hier können sich alle ansässigen Projekte präsentieren und interessierte Bürger ins Gespräch kommen und auf die bestehenden Angebote im Kulturbahnhof hingewiesen werden. Die Kontakte der kooperierenden Projekte zu den sich ehrenamtlich in den Wohlfahrtsverbänden engagierten Bürger, kann eine gegenseitige Stärkung und Förderung des Ehrenamts im Gemeinwesen bewirken. In einer kleinen Stadt wie Bad Dübener gibt es nur einen begrenzten Pool an aktiven, ehrenamtlichen Menschen. Diesen Pool zu erweitern und neue Möglichkeiten des sich Einbringens zu schaffen, ist ein weiteres Ziel.

### **Ehrenamtsmanagement und Ansprache der Bürgerinnen und Bürger**

Hierzu haben wir folgende Aktivitäten vorgesehen, bzw. finden statt:

- Ansprachen und Möglichkeiten der Vermittlung über Homepage. Ge-

zielte Aufrufe an Projekten mitzuwirken, Unterstützung der Begleitung der Ehrenamtlichen in ihrem Ehrenamt.

- Gezielte Einzelprojekte für die jeweilige Nutzergeneration sind geplant. Über hochkarätige Veranstaltungen und themenbezogenen Treffen werden unterschiedliche Interessengruppen erreicht und vor Ort für das Gesamt-Projekt gewonnen.
- Uns bekannte regionale JournalistInnen berichten regelmäßig über Aktivitäten im Bahnhof und über den Gemeinschaftsgarten. Über die Öffentlichkeitsarbeit (Sozialmediakanäle, Internet) von Naturpark Dübener Heide, Gemeinschaftsgarten, AWO und Bahnhofsgenossenschaft Dübener Heide werden wir zahlreiche Kanäle der Öffentlichkeitsarbeit nutzen können.

### **Netzwerke, Kooperationen und Unterstützung durch die Kommune**

Eine Einbindung in regionale Netzwerke besteht über die Partnerschaft für Demokratie, sowie dem Jugendmigrationsdienst und der mobilen Jugendarbeit. Im Raum Bad Dübener Heide existiert eine enge Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt und der Stadt Bad Dübener Heide zu Fragen der Integration zugewanderter Menschen. Mit dem Kulturbahnhof gibt es Kooperationen zu Veranstaltungsformaten und der Begleitung einer selbstverwalteten Jugendgruppe. Die Unterstützung durch die Kommune ergibt sich Anlassbezogen und ist für die Entwicklung des Konzeptes für „Soziale Orte – Kulturbahnhof Bad Dübener Heide“ angefragt.

Weitere Kooperationen und Netzwerke sind:

- Bahnhofsgenossenschaft Dübener Heide und die von ihr getragene Initiative „Kulturbahnhof Bad Dübener Heide“ ([www.bahnhofsgenossenschaft-duebenerheide.de](http://www.bahnhofsgenossenschaft-duebenerheide.de))
- Interkultureller „Gemeinschaftsgarten am Wasserturm – Bad Dübener Heide“ (<http://naturpark-duebener-heide.de/gardening/>)
- Naturpark Dübener Heide e.V.
- Evangelische Akademie Sachsen-Anhalt e.V. (<https://www.evangelische-akademien.de/person/siegrun-hoehne/>)
- Diakonie Delitzsch/ Eilenburg e.V.: mobile Jugendarbeit und Jugendmigrationsdienst
- AWO – Nordsachsen – Flüchtlingssozialarbeit
- Jugendtreff im Kulturbahnhof
- Windkraftanlagen GmbH Wittenberg, Thomas Glaubig
- Elblandbahnen Dommitzsch, Andreas Hesse
- LEIK – Leipziger Institut für Kommunikation: Projektberatung im Forschungsvorhaben „WAL – Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land!“ <https://kreative-produktionsstaedte.de/aktuelles.html>
- Schulze-Delitzsch-Haus - Deutsches Genossenschaftsmuseum, Delitzsch ([www.genossenschaftsmuseum.de](http://www.genossenschaftsmuseum.de))
- Architekt, Jens Rudolf Fischer
- Regionale Pressevertreter (z.B. Leipziger Volkszeitung)

Angestrebt wird die Zusammenarbeit mit:

- Bürgerinitiative Menschenkinder
- Bad Dübener Netzwerk für Integration und Sport
- Dachverband Sächsischer Migrant\*innenorganisationen e.V.

### **Entwicklung der Bausubstanz**

Durch die Projektförderung und über die damit mögliche Vermietung von Büroräumen an die Diakonie Delitzsch/ Eilenburg und die so erwirtschafteten Mittel, kann die Genossenschaft mit ihrem Projekt Kul-

turbahnhof die Entwicklung der Bausubstanz zielgerichtet fortsetzen. Entsprechende Aspekte/ Etappen sind;

- Unterstützung der Dachsanierung und Antragstellung zu dessen Förderung bei der Denkmalschutzbehörde.
- Steuerung der Herrichtung des Projektbüros im 1. Stk. des rechten Seitenflügels: Eine vertiefte Bestandsaufnahme der nötigen und finanzierbaren Arbeiten in Bezug auf Elektrik, Sanitäreinrichtungen, Innenausbau wird zusammen mit einem bereits einbezogenen Architekten zeitnah vorgenommen. Eine vollständige Sanierung aller Räume des Bahnhofs wird nicht möglich, aber auch vorerst nicht nötig sein.
- Brandschutz: Für das ganze Gebäude müssen die Details des Brandschutzes noch bestimmt werden.
- Planung der barrierefreien Sanitäranlagen auch in Bezug auf die Förderkulisse von Aktion Mensch.
- Projektierung von Detailarbeiten in der Mitropa und im 1. Stk. linker Seitenflügel (z.T. noch Türen, Fenster, Elektrik, Sanitär und Heizung)

### Kostenplan Bauen und Unterhalt

Nachfolgend eine erste Grobplanung von Ausgaben und Einnahmen im Projekt „Kulturbahnhof“, die als Diskussionsgrundlage für die weitere Differenzierung dient:

#### **Ausgaben 2021-2024:**

Grundkosten des Bahnhofs	15.000
Nebenkosten Büros	9.000
Steuern auf Mieteinnahmen	0

#### **Baumaßnahme:**

Dach links Notsicherung. (bereits abgeschlossen)	20.000
Dach rechts. Sicherung (steht noch aus)	38.000
Gastronomieküche (fast abgeschlossen)	4.500
Heizung 1.Stk. links und Mitropa (kurz vor Abschluss)	15.000
Büro und 1. Stk. (links) für Diakonie-Projekt „Vielfalt“ (abgeschlossen)	5.000
Büro und 1. Stk. (rechts) für Diakonie-Projekt „Soziale Orte – Kuba“	50.000
Barrierearme Sanitäranlagen (geschätzt)	20.000
Sanierung Elektrik (geschätzt)	10.000
Brandschutz (geschätzt)	15.000
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>201.500</b>

#### **Einnahmen (2021-2024):**

##### **I) Vermietung**

Diakonieprojekt „Vielfalt“, Büros incl. Nebenkosten	25.000
Diakonieprojekt „soziale Orte – Kuba: Büro, Gartenpacht, Veranstaltungsraum, Außengelände incl. Nebenkosten	31.000
Diakoniebüro Hauskrankenpflege: Möglichkeit z.Z. in Prüfung	6.000
Veranstaltungen	3.000
Lagerraum mobile Jugendarbeit	1.800

##### **II) Fördermittel**

Denkmalschutz Sonderprogramm 2019 (erhalten)	12.000
Denkmalschutz Sonderprogramm 2022 (geschätzt, noch zu beantragen)	2.000
Soziale Orte – Kuba: (für Material, steht zur Verfügung)	50.000
Aktion Mensch: barrierearme Sanitäranlagen (Antrag muss noch gestellt werden)	10.000

**III) Zuwendungen der Genossenschaft**

neue Mitgliedereinlagen, geldwerte Mitgliederleistungen, Spenden	28.000
--	--------

**IV) private Zuwendungen**

Michael Kühn: Einnahmen aus Friedhofsarbeiten, Gartenbau (geschätzt)	10.000
--	--------

Torsten Reinsch	2.500
-----------------	-------

V)Fehlbetrag (ggf. zu decken über weiterer Förderanträge)	20.200
---	--------

<b>Summe Einnahmen</b>	<b>201.500</b>
------------------------	----------------

**In Kürze: Was ist geschehen, was ist geplant****Folgende Aktivitäten wurden in 2020/21 durchgeführt:**

Fördermittel:

- Sonderprogramm Denkmalpflege 2019 - Landesamt für Denkmalpflege Sachsen: Dachnotsicherung für linke Seite des Bahnhofs. Es gab große Schwierigkeiten mit dem ausführenden Handwerker in 2020 und 2021. Die in Aussicht gestellten Fördermittel in Höhe von 11.500€ wurden erst nach Verzögerung vollständig ausbezahlt, da die von der Bahnhofsgenossenschaft erbrachten Eigenleistung – auf Grund des ausgefallenen Dachdeckers - erst gesondert geltend gemacht werden mussten.
- Förderantrag bei der Projektkulisse „Machen!“ (Der Beauftragte der Bundesregierung für die neuen Bundesländer) Unterstützerinitiative „Kulturbahnhof Bad Düben (KuBa)“ – Gestaltung selbstbestimmter Aktionsräume für Kunst, Kultur, Kommunikation und Inklusion. Der Antrag war nicht erfolgreich.
- Fördermittel für Jazzfest, Kulturstiftung Freistaat Sachsen (5.000€)
- „eku Zukunftspreis 2020“ Sächsisches Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft: für Improvisationstheaterfestival 16.-18.Juli 2021 auf dem Bahnhofsgelände. Der Antrag wurde in Kooperation mit dem Verein Dübener Heide eingereicht und war erfolgreich. In dessen Rahmen wurden die Sanitäranlagen im Bahnhof verbessert, eine Dusche wurde eingebaut und die Gastronomieküche z.T. aufgebaut. Ebenso konnten Mieteinnahmen für die Genossenschaft erwirtschaftet werden.
- Förderkulisse „Demokratie Leben“ in Partnerschaft für Demokratie Eilenburg – Bad Düben – Laußig (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend), in Kooperation Mobile Jugendarbeit Laußig und Doberschütz: Projekt „Mülltrennen und Entsorgen in selbstverwalteten Jugendclubs“ wurde erfolgreich beantragt und als Kleinstprojekt umgesetzt. Es konnten geringe Mieteinnahmen für die Genossenschaft erwirtschaftet werden.
- Förderung durch den Verein Dübener Heide e.V. im Rahmen der Bildung für Nachhaltige Entwicklung: „Zukunftswerkstatt – Neue Freiräume der Freizeitgestaltung für Jugendliche in Bad Düben“. Mit dieser dreiteiligen Veranstaltung im Oktober/November 2020 konnten nicht nur – wenn auch geringe – Mieteinnahmen erwirtschaftet werden. In Unterstützung durch die Diakonie gelang es auch einen selbstorganisierten Jugendtreff im Bahnhof einzurichten, der seither intensiv von den Jugendlichen genutzt wird.
- (!) Erfolgreiche Beantragung von Fördermitteln für das Projekt „Sozialer Ort – Kulturbahnhof Bad Düben“ im Rahmen der „Förderung von Maßnahmen zum Aufbau von sozialen Orten und Orten der Demokratie als Orte des Gemeinwesens“ (Förderrichtlinie Orte des Ge-

meinwesens) des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales und Gesellschaftlichen Zusammenhalt und der Justiz und für Demokratie, Europa und Gleichstellung. Projektträger: Diakonie Delitzsch/ Eilenburg. Fördersumme 285.000€. 2/3 Personalkosten, 1/3 Sachkosten (für Renovierung rechte Seite 1. OG), Miete. Das Projekt „Kulturbahnhof“ ist damit die umfangreichste Unternehmung der Bahnhofsgenossenschaft Dübener Heide.

Praktische Arbeiten:

- (!) Renovierung 1.OG linke Seite Bahnhof Bad Düben in Unterstützung durch ein Diakonie-Projekt und seit Oktober 2021 Vermietung dieser Räume als Büros an die Diakonie für drei Jahre.
- Anbinden der Elektrik und Heizung 1.OG linke Seite Bahnhof für die Diakonie Projektbüros
- Fortführung der Elektrifizierung des Bahnhofs unter fachlicher Betreuung
- Beauftragung der Einrichtung einer Ladesäule für Elektroautos durch die Diakonie für Frühjahr 2022
- Einrichtung eines Soundsystems in der ehemaligen Mitropa.
- Anschluss von Telefon und Internet, Vorbereitung des lokalen Computernetzwerkes (Oktober 2021)
- Aufbau einer Gastronomieküche (in Eigenleistung) als Baustein für Veranstaltungen
- Kontaktaufnahme mit dem Schornsteinfeger und Bestandsbestätigung der Öfen bis Ende 2024
- Verlängerung des Nutzungsvertrages mit den Jugendlichen des Jungendtreff bis 31.12.2022,
- In Kooperation mit dem Verein Dübener Heide erfolgreiche Veranstaltung des Konzertes „Ostrock“ (mit Bildungsanspruch) im Oktober 2021 mit Potential der Wiederholung in 2022. Dadurch sehr erfolgreiche Erprobung der Eignung des Innen- und Außenbereiches des Bahnhofs für entsprechende Veranstaltungen auch bei kühlerem Wetter und eine weitreichende Öffentlichkeitsarbeit.
- Erfolgreiche Veranstaltung eines Improvisationstheaterfestivals im Juli 2021 im Rahmen des eku-Zukunftspreises 2020 mit geplanter Fortsetzung in 2022 in Kooperation mit Naturpark Dübener Heide.
- Nutzung der ehem. Mitropagaststätte als vielschichtiger Veranstaltungsraum, auch für hybride Onlineveranstaltungen (bereits erfolgreich erprobt in Kooperation mit der Evangelischen Akademie Sachsen-Anhalt und dem Genossenschaftsmuseum Delitzsch)
- Gewinnung eines Architekten zur Steuerung des Gesamtprojektes und Gesprächstermin im Jan. 2022

Was ist geplant

- (!) Beginn des drei-Jahres Projektes „Sozialer Ort – Kulturbahnhof Bad Düben“ ab Februar 2022 mit zwei halben Stellen und einem finanziellen Gesamtvolumen von 300.000€. Die Stellen werden mit Personen des Unterstützerkreises des Kulturbahnhofs besetzt. Das Projekt kann im Projektverlauf weitere Projektmittel einwerben mit folgenden Aufgaben: Zusammen mit dem Eigentümer, Steuerung der Instandsetzung von Teilen des rechten Bahnhofsgebäudes mit Blick auf das benötigte Projektbüro; Entwicklung von Veranstaltungsformaten, Nutzungen für vielschichtig soziale Zielstellungen (Kunst, Kultur, Konzert, Lesungen, Exkursionen, Interkulturalität, Inklusion, Jugendarbeit, Frauen, Bildungsveranstaltungen, Ernährung/Essen,

Bahnhofsbrunch, Kultureller Mitropaabend, Geschichte(n) rund um den Bahnhof, Denkmalschutz, Klimaschutz, Naturschutz etc.) und Ausbau diesbezüglicher Kooperationen (Bahnhofsgenossenschaft Dübener Heide, Verein Dübener Heide, Gemeinschaftsgarten, Evangelische Akademie Sachsen-Anhalt, Genossenschaftsmuseum Delitzsch, Dachverbände Sächsischer Migrantenorganisationen, ...) und Überlegung zu Konzepten baulicher Eigenleistungen im Rahmen fachlicher Aufsicht.

- Nutzung des ehm. Billardraums als „Werkstatt“ M. Kühn.
- Barrierearmer Ausbau der Sanitäranlagen mit extra Förderantrag bei Aktion Mensch (<https://www.aktion-mensch.de/foerderung/foerderprogramme/lebensbereich-barrierefreiheit-mobilitaet/barrierefreiheit-fuer-alle>)
- Erneuerung Abwasseranschluss (2022)
- Aufbau Landestation f. Elektroautos (2022)
- Vereinbarung eines Gespräches mit der Bauverwaltung im Januar 2022 zur Präzisierung der Rahmenbedingungen der zukünftigen Bahnhofsnutzung.
- Erstellung von Detailplänen für die nötigen baulichen Arbeiten zusammen mit dem Architekten Jens Fischer. Es fehlen noch Zeitlinien zu den einzelnen Bauabschnitten. Diese zu entwickeln ist jedoch auch Teil des Projektes „Kulturbahnhof“.
- Fortsetzung der Gespräche mit Thomas Brandt vom Bau- und Bürgeramt Bad Döben über mögliche Konsequenzen der Nutzungsänderungen im Bahnhof und Klärung, ob aufgrund der spezifischen Rechtslage eine Umwidmung der Bahnhofstraße von bisher „privat“ in „öffentlich“ nötig ist.

### Probleme

Bauantrag/ Nutzungsänderung/ Widmungsstatus der Bahnhofstraße: Für das Projekt ist es wichtig herauszufinden, in welcher Hinsicht die von uns vorgesehenen Projekt-Aktivitäten eine Nutzungsänderung darstellen, die ggf. einen Bauantrag nötig machen. Im Rahmen des Forschungsprojektes „Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/ Chance für und mit der Kreativwirtschaft – Wohnen und Arbeiten auf dem Land – WAL“ wurden uns empfohlen, in dieser Sache einen zunächst sondierenden Klärungsprozess mit dem Bauamt anzubahnen. In dieser Hinsicht würden wir durch einschlägige Experten des Forschungsprojektes weitere Unterstützung erhalten, sollten es Schwierigkeiten geben. Zusätzlich zu dieser Frage besteht für den Bahnhof der Klärungsbedarf, ob die Bahnhofstraße öffentlich oder privat zu widmen ist. Daher hatten wir für den 11. Januar 2022 einen Termin mit der Straßenbaubehörde/Grünanlagen in Bad Döben vereinbart und erfolgreich durchgeführt. Hier konnten die Fragen zwar nicht abschließend geklärt werden, aber die Verwaltung machte deutlich, dass Sie ein Interesse daran hat, alle möglichen Probleme mit der der Genossenschaft, dem Eigentümer des Bahnhofs und dem Projekt „Kulturbahnhof“ möglichst einvernehmlich zu klären, sofern es die Rechtslage zulässt. Allerdings ist die Rechtslage etwas unübersichtlich.

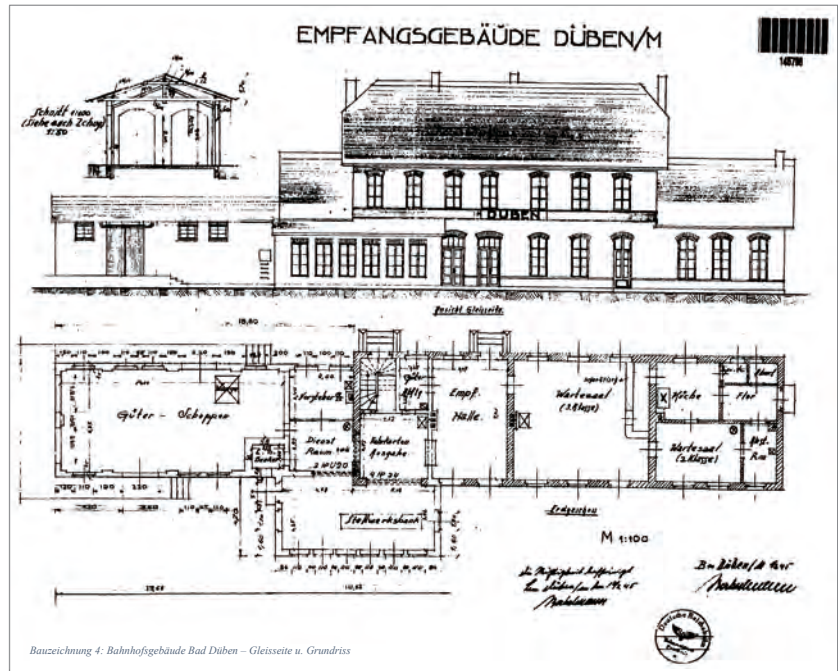
Freistellung: Auch die Frage zur Freistellung des Bahnhofsgebäudes, also die eisenbahnrechtliche Entwidmung des Bahnhofsgebäudes und damit die weitgehende Lösung aus der Zuständigkeit des Eisenbahnbundesamtes als zuständiger Aufsichts- und Genehmigungsbehörde, sollte noch eingehender auf mögliche Fallstricke für das Vorha-

ben „Kulturnbahnhof“ geprüft werden. Auch dies wurde uns dringlich im Rahmen des Forschungsprojektes empfohlen. Daher hat M. Kühn den Rechtsanwalt Peter Sterzing, ebenfalls aus dem Forschungsprojekt, beauftragt, die nötigen Schritte für die Freistellung des Bahnhofs anzubahnen.

Dachsanierung: Trotz der im Bahnhof platzierten zwei Diakonie-Projekte, den dadurch generierten Mieteinnahmen und in den Projekten enthaltenen Mittel für einige Sanierungsarbeiten am Bahnhofsgebäude, fehlen kurzfristig weitere Mittel für die Dachsanierung. Ohne diese ist die vorgesehene Nutzung des 1. OG des zweiten Seitenflügels des Bahnhofs nicht möglich. Mittel für die Dachsanierung sind nicht im Zuschnitt der bisherigen Projekte enthalten. Daher versuchen wir weitere Mittel von der Denkmalschutzbehörde zu erhalten und ggf. Einnahmen aus den Projekten und aus privater Zuwendung entsprechend umzulegen.



### Bauzeichnungen



Bauzeichnung 4: Bahnhofgebäude Bad Dübener Heide – Gleisseite u. Grundriss

Abb. 56: Bahnhofgebäude Bad Dübener Heide – Gleisseite u. Grundriss

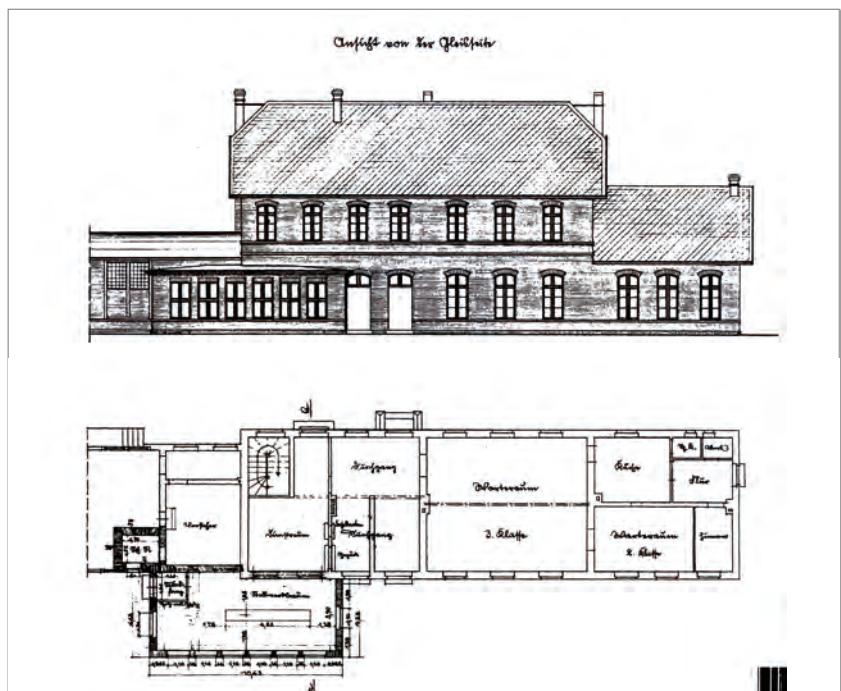


Abb. 57: Bahnhofgebäude Bad Dübener Heide – Ansicht Gleisseite u. Grundriss

Fotodokumentation



Gerüstbau in Eigenleistung, rechter Seitenflügel, Straßenseite 26.11.2021



Dachnotsicherung – vorher (Foto: T. Reinsch, 27.7.2020)



Dachnotsicherung – nachher (Foto: T. Winkler 24.11.2020)



Aufbau Gastronomieküche, (Foto M. Marschall, 12.7.2021)



Eingangshalle mit Tresen (Foto T. Reinsch 18.7.2021)



Ehem. Mitropa-Gaststätte (Foto T. Reinsch, 18.7.2021)



Bahnhofsbrunch auf der Sonnenterrasse, Gleisseite (Foto: T. Reinsch, 13.9.2020)

## Gebäudepass (Auszug)

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Cance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL- Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

## Gebäudepass „Niedrigschwellige Instandsetzung“

zur Bewertung großflächiger Innenstadtbrachen

ausgefüllt am

12.01.2022

von

Michael Kühn, Torsten Reinsch

Objekt/Adresse

Bahnhof Bad Dübén, 04849 Bad Dübén, Bahnhofsstrasse 3

### Lage und städtebauliche Einordnung

- Befindet sich das Gebäude in zentraler städtebaulicher Lage?  ja  nein
- Kann man sagen, dass sich das Gebäude in einem Problemviertel befindet?  ja  nein
- Befindet sich das Gebäude in einem Sanierungsgebiet oder einem ähnlichen Fördergebiet der Kommune?  ja  nein
- Ist das Gebäude verkehrstechnisch gut angebunden (ÖPNV, Parkplätze, Autobahnanschluss, Radwege etc.)?  ja  nein

### Gebäudebewertung allgemein und Besitzverhältnisse

- Wurde das Gebäude vor oder nach 1911 erbaut ? (für Banken)  vor 1911  nach 1911
- Wurde das Gebäude vor oder nach 1918 erbaut ? (für Fördermittel)  vor 1918  nach 1918
- Steht das Gebäude unter Denkmalschutz ?(für Fördermittel & steuerliche Abschreibungen)  ja  nein
- Gibt es ein Bewertungsgutachten/ Verkehrswertgutachten für das Gebäude ?  ja  nein
- Ist das Gebäude vollständig leerstehend und wenn ja, seit wie vielen Jahren ? ja, seit  Jahr(en)  nein
- Verursacht das Gebäude aktuell nur Ausgaben oder fließen auch Einnahmen ?  ja, nur Ausgaben  nein, auch Einnahmen
- Sind die Ausgaben höher als diese Einnahmen?  ja  nein
- Wem gehört das Gebäude? (öffentlicher oder privat Eigentümer)  öffentlicher Eigentümer  privater Eigentümer
- Gibt es Interesse an einem (Ver-)Kauf/ einer Verpachtung des Gebäudes?  ja  nein

**Gebäudebeschreibung allgemein**

Wie groß ist das Baugrundstück (Angabe in m <sup>2</sup> ) ?	<input type="text" value="2500"/>
Wie groß ist die Grundfläche des Gebäudes (entspricht der bebauten Fläche) ?	<input type="text" value="440"/>
Wie viele Geschosse hat das Gebäude ?	<input type="text" value="3 (EG, 1OG., Dach)"/>
Wie viel Nutzfläche hat das Gebäude (Angabe in m <sup>2</sup> ) ?	<input type="text" value="900 (+120 Ausbau Dach)"/>
Wie viel Nutzfläche hat jedes Geschoss ?	<input type="text" value="EG 440, 1.OG 225, Dach 235"/>
Wie viel Nutzfläche ist augenscheinlich nutzbare Fläche (Angabe in m <sup>2</sup> oder %) ?	<input type="text" value="540"/>
Ist das Gebäude unterkellert ?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Hat das Gebäude ein ausbaufähiges Dach (lichte Raumhöhe größer als 2,00 m)?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Wie wurde das Gebäude vor dem Leerstand genutzt ?	<input type="text" value="Bahnhof, Gaststätte, Güterversand, Dienstwohnung"/>

**1. Stufe****Zustandsanalyse prozentual***"Schädigungsgrad"*

		Fläche alt	Fläche neu	Fläche saniert
Fußboden	%	<input type="text" value="70"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="30"/>
Decke	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Außenwand	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Fenster	%	<input type="text" value="60"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="40"/>
A- Türen	%	<input type="text" value="90"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="10"/>
Dachhaut	%	<input type="text" value="60"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="40"/>

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Chance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

## 2. Stufe

Seite 3 von 6

### Gebäudebeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

- 1 - Intakt = Reparatur nicht erforderlich  
2 - Sanierung = Reparatur erforderlich  
3 - Modernisierung = Aufarbeiten bzw. Austausch erforderlich  
4 - Neu = nicht vorhanden bzw. neu installieren

Hier kann abgeleitet werden, welche Kriterien erfüllt sein müssen, um trockene-sichere-warme Räume als Mindeststandard herzustellen.

	Maßnahme	Beschreibung
Fassade dicht?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	1 Klinkerfassade ohne Schäden mit Altersspuren
Fenster dicht?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	3/4 9 Kasten-Fenster im EG repariert und dicht, 6 Fenster im 1. OG über Mitropa repariert bzw. ausgetauscht.
Dacheindeckung dicht?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	2/3 Lässt sich nur großflächig reparieren. Dachgauben müssen neu, linker Dachbereich über Mitropa notgesichert und zum Großteil dicht
Dachentwässerung dicht?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	2/3 teilweise neu, teilweise repariert, Fallrohre neu angeschlossen
Hauseingänge abschließbar?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	2/3 teilweise neue Schließzylinder
Treppenhaus sicher?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	2 es fehlen nur noch rund 3,50m Treppengeländer
Keller trocken?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	1/2 Abwasseranschluss undicht, tropft in den Keller, wird in 2022 erneuert
Heizung abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	3/4 Gastherme/ für Zentralheizung im Aufbau bis Februar 2022. Ötensätze in der Mitropa muss Ende 2024 erneuert werden
Schornstein abnahmefähig?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	2/3 Schornsteinköpfe müssen erneuert werden, Schonstein in der Mitropa ist saniert und abgenommen.
Sanitär- installation (Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser)	abnahmefähig? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	1/2/ 3/4 - Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser ist angeschlossen; - einfache Sanitäranlagen vorhanden - Instandsetzung Badezimmer 1. Stock über Mitropaküche in Vorbereitung. - Erstellung barrierefrei Sanitäranlagen als eigenes Projekt Ende 2022 vorgesehen
Elektro- installation	abnahmefähig? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	4 Hausanschluss und Zählerkasten ist neu und mit PV-Anlage verbunden. Elektrik z.T. mit abgenommener Unterverteilung und Sicherungskasten

Bei der haustechnischen Installation sind neben der Anmeldung bei den Versorgern und der Installation von Zählern kostenpflichtige Abnahmen erforderlich, z.B. durch den örtlichen Schornsteinfeger, die mit Auflagen erteilt oder verweigert werden können.

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Chance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

Seite 6 von 6

### Kriterienkatalog - Nutzung /Finanzierung

Inwieweit ist eine Nutzungsänderung vorgesehen/möglich? Mit welchem baulichen Aufwand ist diese verbunden?

In wie weit eine Nutzungsänderung im Sinne des Baurechts vorliegt ist noch abschließend zu klären. Die Bauverwaltung steht dem Vorhaben aber wohlwollend gegenüber. Der größte/dringlichste bauliche Aufwand liegt in Bereich der Dachsanierung und dem Brandschutz, die kurzfristig zu erbringen sind und bisher nur z.T. durch die Mieteinnahmen und die Projektmittel gedeckt werden können. Viele andere Baumaßnahmen sind – ähnlich wie die Sanierung der Fenster – Teil des Projektes und können nach und nach in erheblichem Umfang auch in Eigenleistung erbracht werden.

Wie ist das Angebot allgemein an Dienstleistung, Handel, Bildung, Freizeit & Kultur einzuschätzen?

- insb. für junge Menschen sind die kulturellen Angebot defizitär ebenso, wie höherwertige und auch generationenübergreifende Kulturangebote fehlen.

Wie schätzen Sie die weitere Entwicklung der Region ein?

Die Entwicklung der Region wird u.E. wesentlich v. Leipzig mitbestimmt. Dies bezieht sich sowohl auf die Nachfrage (steigende Mieten in Leipzig) wie Angebot (Abwanderung)

Sind öffentliche Freiräume für Erholung, Entspannung, Begegnung und Sport bzw. weitere Gebäude, die den Kreativwirtschaftler/-innen zur Verfügung stehen, in unmittelbarer Nähe aufzufinden?

ja, aber unzureichend

Gibt es genügend Ansprechpartner beim Thema Finanzierung und bei zuständigen Ämtern wie für Denkmalschutz und Stadtentwicklung?

ja

Welche Art der Wertsteigerung verfolgen Sie mit Ihrem Raumangebot?

- Förderung v. Erinnerungskultur, Raum f. Kommunikation u. Selbstwirksamkeitserfahrung  
- günstiges Ateliers in kreativer Umgebung für eigene und kooperative Nutzung

**ALTES LEHNGERICHT** —  
AUGUSTUSBURG**4.4 Altes Lehngericht – Augustusburg**

*Regionales Praxiskonzept*  
**Verfasserin: Esther Gerstenberg,**  
**auf weiter Flur e.V.**  
*Stand: Februar 2022*

**Inhalt**

- *Zukünftige Entwicklungen? Bedarf? ...*
- *Ausgangslage OBJEKT(e)*
- *Raumkonzept und Nutzerstruktur*
- *Betreiberkonzept und Finanzierung*
- *Fotodokumentation und Grundrisse Nutzungskonzept*
- *Gebäudepass (Auszug)*

### **Zukünftige Entwicklungen? Bedarf? ...**

Der auf weiter flur e.V. ist als Verein zur Förderung von Bürgerbeteiligung und Stadtentwicklung in den Bereichen Kunst, Kultur, Bildung und Digitalisierung im ländlichen Raum seit 2019 tätig. Damit wollen wir zur Identitätsstärkung beitragen und die besonderen Potentiale im ländlichen Raum zeitgemäß und nachhaltig erschließen. Die Entwicklung des gemeinschaftlichen Lebens und Zusammenhalts durch Partizipation der Bürger:innen an kulturellen Projekten steht besonders im Fokus unserer Vereinstätigkeit. Wir betreiben das Festspielhaus „Lehngericht“ direkt am Marktplatz in Augustusburg. Der Festspielsaal bietet Platz für bis zu 199 Personen. Zwischen Lehngericht und neuem Stadthaus gelangt man zum Kurfürstin-Anna-Garten und vorn dort aus hoch zum Schloss.

Der Garten wurde 2019 eingeweiht und ist eine Hommage an das Wirken der Kurfürstin Anna von Sachsen, die sich unter anderem der Kräuterkunde verschrieben hat. Deshalb finden sich im Garten Beete mit medizinischen Kräutern und verschiedensten Küchenkräutern zum Selbst-Ernten. Gepflegt wird der Anna-Garten durch einen pensionierten Gärtner.

Seit 1375 ist das Lehngericht das kulturelle und bürokratische Zentrum des Ortes, welches mehrfach umgebaut wurde.

Nach einem umfassenden gesamt-gestalterischen An- und Umbau zu einem Ferienhaus des VEB Leuchtenbau Leipzig von 1969-1972, wurde der Saal, die Gaststätte und die Eisdiele intensiv genutzt und ist vielen Augustusburgern noch im Gedächtnis.

2002 wurden im Längsbau durch den damaligen Besitzer Wohnungen ausgebaut und eine neue Heizungsanlage eingebaut.

Alle Räume des öffentlichen Lebens, wie der Saal, die Gaststätte, die Eisdiele und die Studios wurden nicht eingebunden, die ehemals öffentliche Passage durch die Erdgeschosszone mit Glastüren verschlossen und das Gebäude so seiner eigentlichen Bestimmung beraubt. Dies und der sensible Umgang mit dem Innenausbau aus DDR-Zeiten, sowie die Adaptierung an zeitgenössische Ansprüche und Nutzungskonzepte stellen die größte Herausforderung dar.

Trotz der seitdem schwierigen Bedingungen wurden diese Räume fortgehend für diverse Veranstaltungen genutzt, da im Ort schlichtweg keine vergleichbaren Räume existieren.

2017 wurde das Lehngericht durch die BRES AG erworben und 2018 wurde der Verein gegründet um das Lehngericht wieder als Ort der Kultur und Gemeinschaft zu beleben.

Neben Veranstaltungen zur Stadtentwicklung, Workshops und Ausstellungen finden Vorstellungen der darstellenden und digitalen Kunst hier ihr zu Hause. Gleichzeitig ist hier unser Vereinssitz.

Für unsere Vereinsarbeit und das 2-jährige Residenzprogramm „Von StadtschreiberInnen und berittenen Boten“ (4 Teams á 6 Monate, von April 2020 bis April 2022) haben wir einen Coworking-Space und eine Vereinswohnung im Vorderhaus (altes Lehngericht) und 3 Vereinswohnungen u.a. für die langfristige Unterbringung der Residenz-Künstler\*Innen im Nebentrakt (Längsbau) eingerichtet.

3 Wohnungen sind permanent vermietet.

Während des Residenzprogrammes wurden die „unterversorgten“ Räume des Lehngerichtes niedrigschwellig bespielt, als Atelier genutzt und der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht. Gleichzeitig fungierten die Residenz-KünstlerInnen sowohl als Nutzungs-Ideengeber als auch Motor für kleine Um- und Einbauten für die kulturelle Nutzung.



Kleine bauliche Maßnahmen entweder mit ehrenamtlichen Helfern, durch die Residenz-Künstler oder Handwerker der Eigentümer-Firma wurden schon durchgeführt.

### **Ausgangslage OBJEKT(e)**

Schadigungsgrad -> notwendige Maßnahmen, erste Schritte  
Geschichte des Objekts/der Objekte: ehemaligen Nutzungen -> in welchen Räumen? (Sanierungs-/Umbau-)Maßnahmen, die bereits durchgeführt wurden

Folgende bauliche Maßnahmen und Einrichtungen sind seit 2017 umgesetzt worden:

- seit Februar 2017 im Besitz der BRES AG
- November 2017, erste Begehung mit BRES AG und Brandschutzplanerin
- Oktober 2018 Gründung des Vereins Auf weiter Flur e.V.
- Mai 2019 Umzug der Mieterin vom jetzigen Coworking-Space (über dem Veranstaltungssaal) in den Wohntrakt
- Mai-August 2019 Renovierung einer Wohnung im Wohntrakt für Künstlerin (permanent)
- Mai-August 2019 Renovierung und Einrichtung der Vereinswohnung im Vorderhaus

#### *Oktober 2019-März 2020:*

- Renovierung und Einrichtung von 2 Vereinswohnungen im Wohntrakt
- Renovierung und Einrichtung eines Coworking-Spaces im ehemaligen Klubraum/Mietwohnung über dem Saal

#### *seit April 2020:*

- Beginn des Residenzprogramms und Bezug der Residenzwohnungen mit 3 KünstlerInnen, niedrigschwellige Nutzung des Vorderhauses Lehngericht als Atelier, Ausstellungsort, Medienfassade,
- für alle Nutzungen muss Strom aus dem versorgten Nebentrakt in das Lehngericht gelegt werden

#### *Mai 2020:*

- Erweiterte Hofnutzung durch Verbindung zum Nachbargarten Markt 12

#### *Juli 2020:*

- Erweiterte Hofnutzung mit Bau einer einfachen Aussenküche

#### *August 2020:*

- Fertigstellung einer interaktiven Medienfassade (Front)
- 1. Initiativeinsatz,
- Medienkunst-Ausstellung im Saal durch die Residenz-KünstlerInnen

#### *Juli-September 2020:*

- Aufmaß des Gebäudes durch Praktikantin der BRES AG

#### *ab Oktober 2020:*

- Beginn des 2. Residenzzeitraumes mit neuem 3er-Team
- Herausforderung keine ausreichend funktionierende Heizung mit Lüftung im Lehngericht im Winterhalbjahr

#### *Oktober 2020:*

- Workshop von KreativLandTransfer im Lehngericht, Beheizung durch mobile Baustellenheizung
- Nutzung einer leerstehenden Einheit im 1.OG Vordertrakt als Atelier durch eine Residenzkünstlerin

#### *13. November 2020:*

- Gesprächsrunde "stadt+finden" mit Künstlern und Augustusburgern

als Teil der Online-Konferenz "Frankfurter Forum Junges Theater" im großen Saal, Beheizung durch mobile Baustellenheizung

*Anfang November:*

- Reparatur Dachschaden Wintergarten
- Einsicht in das Bauaktenarchiv Freiberg (letzter Baugenehmigungsstand) angefragt

*Februar 2021:*

- Wasserschaden in Eisdiele (beseitigt)
- Einsicht in das Bauaktenarchiv Freiberg, keine Unterlagen zum Brandschutzkonzept des Umbaus von 1971

*März 2021:*

- gescannte Unterlagen aus Bauaktenarchiv erhalten, keine weiteren Unterlagen im Gemeindearchiv von Augustusburg
- Nutzungskonzept der Gaststube als Makerspace mit Café erarbeitet
- Innenarchitektonischer Entwurf durch Praktikantin Charlotte Priebe (Studentin der Innenarchitektur, Burg Giebichenstein), erste Schritte zur Reaktivierung der Elektrik in Gaststätte und Saal, Abbau der Wandvertäfelungen in Gaststätte

*April 2021:*

- Ankunft der 3. Residenten

*Mai 2021:*

- Reaktivierung der Elektrik im Saal, Foyer und Treppenhaus, Einbau einer neuen Unterverteilung, Einbindung des alten Schaltertableaus, Bau und Inbetriebnahme eines Gartenroboters durch die Residenz\_Künstler\*Innen in Kooperation mit dem Anna-Gärtner

*Juni-Dezember 2021:*

- Rückbau der Leitungen der Schwerkraftheizung und Prüfen der Wiederverwendbarkeit der alten Heizkörper, Ausbau der alten nicht funktionalen Klimatruhen im Saal, Rückbau der überalterten Zu- und Abwasserleitungen in den Bodenkanälen, Aufnahme der Bodenkanäle

*August 2021:*

- Angebotsabfrage für neue Klimatruhen

*September 2021:*

- Installation einer herunterfahrbaren Videoleinwand an der Decke des Saales für Filmvorführungen und Medienkunst-Installationen durch die Residenz-KünstlerInnen
- Neue gebrauchte Bestuhlung des Saales für 50 Personen

*Oktober 2021:*

- Ankunft des 4. Residenz-Teams

*November:*

- Setzung neuer Unterverteiler in der Küche, provisorische Vorrichtung der Elektrik für flexible Nutzung durch die KünstlerInnen

*November - Januar 2021:*

- Entrümpelung der Küche im EG durch KünstlerInnen, Entwicklung und niedrigschwellige Umsetzung einer neuen Gemeindegküche mit und für die Augustusburger

*Januar 2021:*

- Planung Kücheneinrichtung, Ausbessern des Fußbodens, Säubern und Streichen der Wände und Decke
- Beauftragung eines Durchreiche-Fensters zwischen Küche und Durchfahrt
- Reparatur des Küchenfensters zum Hof

*Februar:*

- Einrichtung der provisorischen Gemeinschaftsküche durch Residenz-Künstler\*Innen als erster Schritt hin zum FoodLab

folgende bauliche Maßnahmen sollen dieses und die kommenden Jahre umgesetzt werden:

Saal:

- akustische Verbesserungen Saal, Vorhang und Reaktivierung der Vorhangs-Mechanik,
- teilweise Reparatur, Säuberung der Kronleuchter und Wandleuchten, Reparatur der Fehlstelle im Parkett
- Modernisierung der Heizungs- und Lüftungsanlage Saal

WCs im Foyer OG1:

- Einbau neuer WCs

Markthalle + BestellBar:

- Entrümpelung
- Planung und Umsetzung Innenausbau
- Anbindung der alten noch funktionalen Heizkörper

Makerspace:

- Reparatur der Fehlstelle im Parkett
- Tür zwischen FoodLab und Makerspace
- Ausführung Elektrik
- Ausführung Innenausbau
- Anbindung der alten noch funktionalen Heizkörper

Gemeinschaftsküche / FoodLab:

- Ausführung Elektrik
- Bau Kochinsel
- Einrichtung Küchenmöbel
- Bau Sitzpodest am Fenster
- Anbindung der alten noch funktionalen Heizkörper
- Einbau Durchreiche-Fenster

Durchfahrt:

- Öffnung der Passage durch entfernen der Türen
- Aufwertung der Durchfahrt durch widerspiegeln der Angebote Makerspace, FoodLab, GardenLab und BestellBar in der Gestaltung in z.B. Ausstellungsvitrinen

Außenbereich:

- Aufwertung des Hofes durch kleine Bühne, Wetterschutz und Sitzmöglichkeiten
- Verbindung zwischen Hof und Nachbar-Garten herstellen

Studios neben Saal:

- Entrümpelung
- Ausführung Elektrik
- Anbindung der alten noch funktionalen Heizkörper

## Raumkonzept und Nutzerstruktur

### Ausgangslage NUTZER\*IN

Welche regionalen und überregionalen NutzerInnen aus Kreativwirtschaft und Manufaktur sind bereits aktiv? Welche Mietpreisvorstellungen und welchen Bedarf an Raumgrößen gibt es?

Welche Nutzungen in welchen Räumen sind möglich/gewünscht/umsetzbar → Raumangebot flexibel gestalten: Was sind potentielle Erweiterungs-/Umnutzungs-/Umbaumöglichkeiten?

Der Verein hat in den letzten 2 Jahren durch die Arbeit mit den 4 verschiedenen Residenz-Teams und Bewohnern der Stadt, wie dem Gärtner des Anna-Gartens und dem Kulturförderverein, die vor Allem durch die Arbeit der Residenz-Künstler auf die Wieder-Ort-Werdung aufmerksam geworden sind, ein Nutzungskonzept entwickelt, das dem Lehngericht seinen ursprünglichen öffentlichen Charakter zurückgeben soll und das Gebäude wieder in das alltägliche Ortsleben und die touristischen Wege einbinden soll.

Im Zentrum der Nutzung soll das gemeinschaftliche Machen und gesellige Momente des peer-learning und das Übertragen ländlicher Traditionen und Produktionsweisen in die Zukunft stehen.

Daher soll das Betreiber- und Nutzungskonzept des Lehngerichtes auch digital ergänzt sein. So soll z.B. die Buchung der Gemeinschaftsküche, das Ausleihen der Werkzeuge und der Erwerb von regionalen Produkten und Dienstleistungen per App erfolgen können. So hoffen wir die Lohnkosten für den Betrieb des Gebäudes gering zu halten und die Arbeitszeit auf Community-Management fokussieren zu können. Weiterhin hoffen wir, dass durch die Niedrigschwelligkeit des digitalen Betriebskonzeptes sich weitere Ehrenamtler und junge Menschen engagieren werden und die Angebote gut angenommen werden.

Zu den bestehenden Nutzungen Wohnen und Veranstalten sind folgende Nutzungen vorgesehen und sollen in bis 2024 umgesetzt werden:

#### Passage/ Hof/ Garden Lab:

Die Erschließung und sichtbare Aneinanderkettung der einzelnen Angebote des Lehngerichtes sollen sich in der Passage wiederfinden. Der Zugang zum Kurffürstin-Anna-Garten, zum Hof und zum Garden Lab soll durch das Lehngericht erfolgen und sichtbar sein.

Im Garden Lab findet das Know-How der Kleingärtner:innen mit dem der hochindustrialisierten Landwirtschaft zusammen.

#### Food Lab:

Die ehemalige Großküche wird zur Gemeinschafts- und Experimentierküche umgebaut. Im Food Lab werden traditionelle Gerichte und neue Kreationen durch die Anwohner:innen gekocht und in Gemeinschaft verzehrt. Wer welche Zutaten aus dem Garten zur Verfügung stellen kann, den Speiseplan und wer kocht, Rezepteaustausch und Buchungsmanagement finden über eine App statt.

Das 4-Residenzteam (10/21-4/22) hat sich die Ausgestaltung und Beta-Inbetriebnahme mit Hilfe und Inspiration einer vielfältigen Gruppe von Augustusburgern zum Ziel gesetzt.

Der komplett vermüllte Raum wurde entrümpelt, Löcher im Boden geschlossen, vorgefundene Objekte umgenutzt, Die Wände im Kollektiv gesäubert und gestrichen, Elektrische Versorgung gezogen und eine Erst-Ausstattung (große Insel-Arbeitsfläche, Spüle, Geschirrspüler, Kombi-Dämpfer, Sitz-Podest, langer Tische, Stühle) gekauft, zusammengesammelt und gebaut.

Eine feste Gruppe von Augustusburgern, die den Anna-Garten auch nutzen, hat angekündigt den Raum regelmäßig nutzen zu wollen.

Makerspace:

Wir knüpfen an die identitätsstiftende Tradition des Erzgebirges - der Hutz'nstube - an. Ursprünglich trafen sich hier Frauen bei ihren Nachbarn zur Handarbeit um in der Geselligkeit Heizkosten zu sparen. Indem wir zeitgenössische digitale Technologien in die Volkskunst und Handarbeitstradition integrieren, wollen wir durch das gemeinsame Machen gesellige Momente des Peer-Learnings ermöglichen. Die Vielzahl der Fans von Do-It-Yourself Videos findet hier die Gelegenheit nicht nur zuzuschauen, sondern in einem inspirierenden und ausreichend ausgestatteten Umfeld tatsächlich anzupacken. Dafür wird die ehemalige Gaststube des Augustusburger Lehngerichts direkt unterhalb der Augustusburg in eine Macherstube verwandelt und mit gemütlichem Aufenthaltsbereich genauso wie mit Werkbänken und modernen Maschinen für Prototypen- und Kleinserienproduktion (Holzbearbeitung, 3D-Drucker, Lasercutter, etc.) ausgestattet.

Hier verbinden wird das handwerkliche Können der älteren Generation mit den Programmierfähigkeiten der jüngeren und schaffen freudvoll spielerische, aktive Momente der intergenerationellen Zusammenkunft. In jenem Setting bieten wir Online-Communities einen physischen Treffpunkt, der ihre themenzentrierte Beziehung über das gemeinsame Machen stärkt. Gründungsinitiativen finden ein produktives Umfeld zur gemeinsamen Entwicklung von Prototypen oder der Anfertigung von Kleinserien. Für Schulkassen und Gruppenreisen stehen Bausätze zur Heranführung an Elektrotechnik und Programmierung bereit.

Wir erarbeiten ein digitales System welches das Onboarding und die Einweisung von Gästen mehrsprachig bewerkstelligt.

Wir aktivieren ehrenamtliche Hosts, die belohnt durch Nutzungsguthaben vor Ort eigene Projekte realisieren und zu Vormacher:innen werden.

Gemeinsam mit Charlotte Priebe wurde ein innenarchitektonischer Entwurf erarbeitet und die Visualisierungen während des Sommerfestes im September 2021 den Augustusburgern präsentiert.

Bestellbar:

In der ehemaligen Eisdiele im Erdgeschoss solle eine kleine regionale Markthalle entstehen.

Mittels eines digitalen Bestellsystems werden lokale Produkte für die Erzeuger planbar und wiederum für den Kunden frisch und zentral in der Innenstadt zur Abholung bereitgestellt.

### **Betreiberkonzept und Finanzierung**

Welches Betreiberkonzept? Welche Finanzierungsmodell?

Welche Kommunikations- und Präsentationsräume? Welche Marketingstrategien?

Zonen des Gemeinschaftens wie die Community-Küche sollen in Selbstverantwortung von Anwohner:innen genutzt werden. Zur Finanzierung werden Kultur- und Städtebaufördermittel beantragt. Ein Eigenanteil wird über Vermietungen bzw. Nutzungsgebühren erwirtschaftet. So wird z.B. die Modernisierung der Heizungs- und Lüftungsanlage des Saales, die Herrichtung der WCs im oberen Foyers und eine Anschaffung einer Außenbühne über Fördermittel für Kulturspielstätten realisiert.

Das Lehngericht mit seinen zukünftigen Nutzungsbausteinen ist Teil des Projektes „Kinder machen Augustusburg“, welches durch das BBSR-Programm „zukunftsfähige Innenstädte“ zur Förderung vorgesehen ist .

Dieses umfasst unter anderem einen Erlebnis- und Lernpfad durch Augustusburg ( siehe Abb.)

Durch das Projekt können sowohl Stellen als auch investive und konsumtive Maßnahmen bezahlt werden.

Weitere Förderanträge, z.B. zur Entwicklung und Betreuung des GardenLab ebenfalls beim Sächsischen Staatsministerium für Landwirtschaft, laufen noch.

Durch die Aktionen und Veranstaltungen des Residenzprogrammes sind die Augustusburger wieder auf das Lehngericht aufmerksam geworden.

Seit November 2021 macht ein Schriftzug mit „wir bauen um“ auf die „offene Baustelle“ der Gemeinschaftsküche aufmerksam. Das 4. Künstlerteam konnte so viele Bewohner am Umbau teilhaben lassen, ob mit tatkräftiger Unterstützung, Ideen oder Verpflegung.

Dieses Vorgehen kann auch Vorbild für die Umsetzung der weiteren gemeinschaftlichen Räume des Lehngerichtes sein.

Bereits im Laufe des Jahres 2022 werden wir mit einer Förderung des Fonds Soziokultur aus dem Programm „Profil: Soziokultur - Sonderprogramm NEUSTART KULTUR“ das Community Management professionalisieren und profilieren können. Workshops zur weiteren Bedarfsabfrage und zur Findung einer Organisationsstruktur, die aktive Ansprache und Einladung potentieller Nutzerinnen, aber auch regelmäßige Öffnungszeiten, sowie begleitete Nutzungsexperimente sind vorgesehen.

Fotodokumentation



Ansicht vom Markt – Foto: weiter Flur e.V.



Wir bauen um, November 2021 – Foto: weiter Flur e.V.



Kurfürstin Anna - Garten Foto: weiter Flur e.V.



Abb. 58: Grundriss und Lageplan - Altes Lehngericht (M14) - Passage vom Markt zum GartenLab, Anna-Garten und zum Schloss Augustsburg, Darstellung Esther Gerstenberg



Küche entrümpelt – Foto: weiter Flur e.V.



Renovierung Gemeinschaftsküche 01/2022 – Foto: weiter Flur e.V.



FabLab Sitz und Snackecke – Foto: Charlotte Priebe



FabLab Wintergarten – Foto: Charlotte Priebe



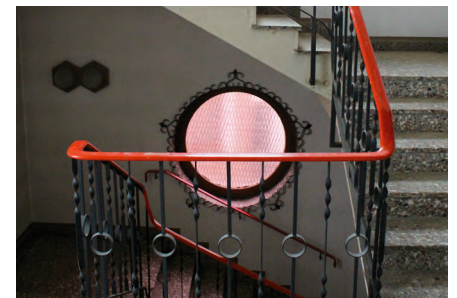
FabLab Schaukabinett – Foto: Charlotte Priebe



FabLab Arbeitstische Drucker – Foto: Charlotte Priebe



FabLab Schaukabinett – Foto: Charlotte Priebe



Treppenhaus zum Saal – Foto: weiter Flur e.V.

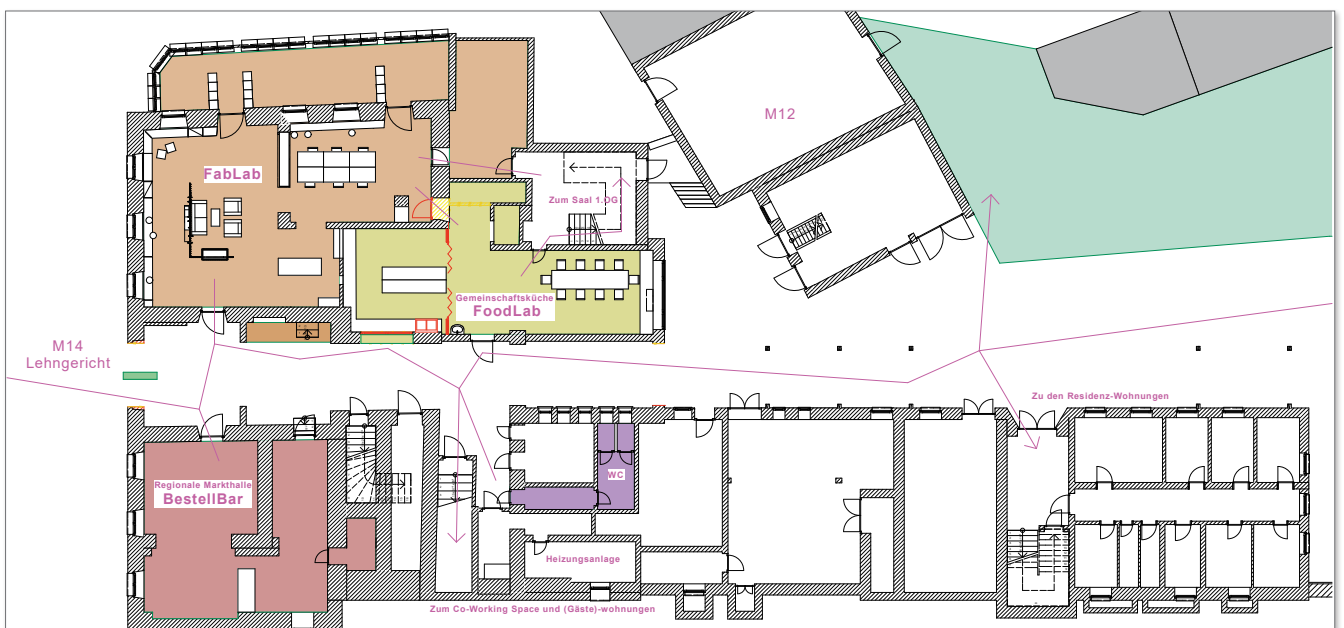


Abb. 59: Erdgeschossgrundriss - Nutzungskonzept Altes Lehngericht (M14), Darstellung Esther Gerstenberg





Ausschank Saal – Foto: weiter Flur e.V.



Ausstellung im Saal August 2020, Art Ashram – Foto: weiter Flur e.V.



Kronleuchter – Foto: weiter Flur e.V.



Studio – Foto: weiter Flur e.V.



neuer UV Saal mit integriertem Schaltertableau – Foto: weiter Flur e.V.



Saal – Foto: weiter Flur e.V.

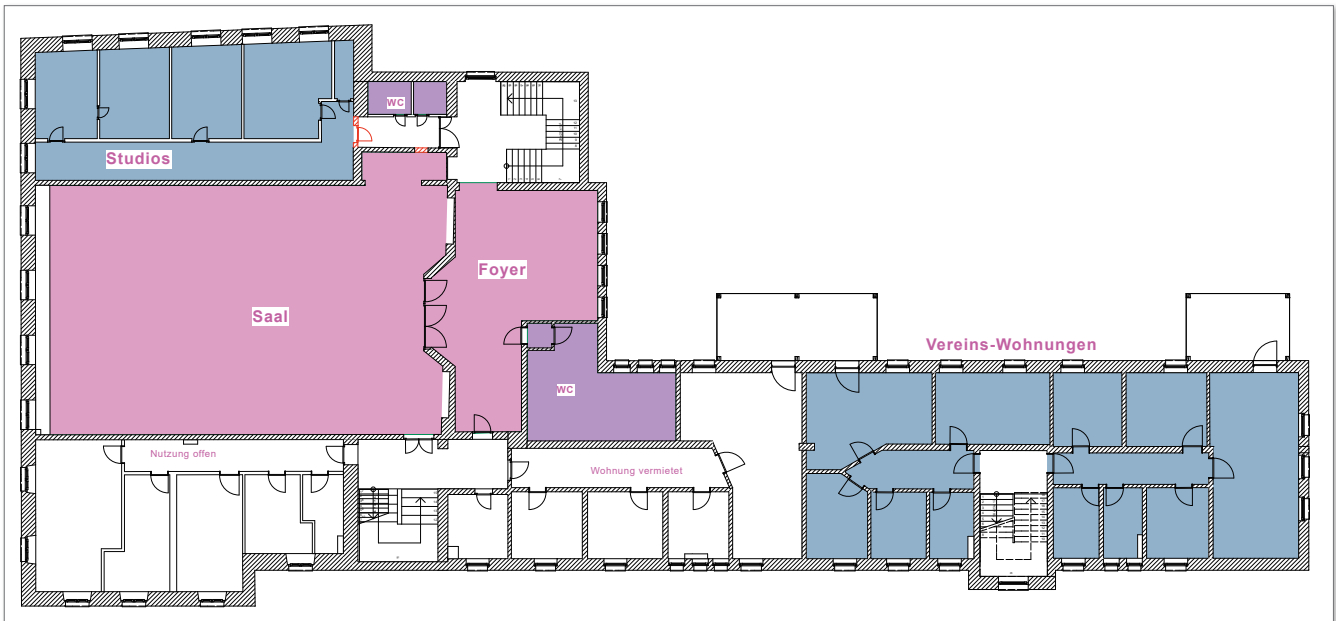


Abb. 60: Grundriss 1. Obergeschoss - Nutzungskonzept Altes Lehngericht (M14), Darstellung Esther Gerstenberg



Vereinswohnung – Foto: weiter Flur e.V.



Co-Working – Foto: weiter Flur e.V.

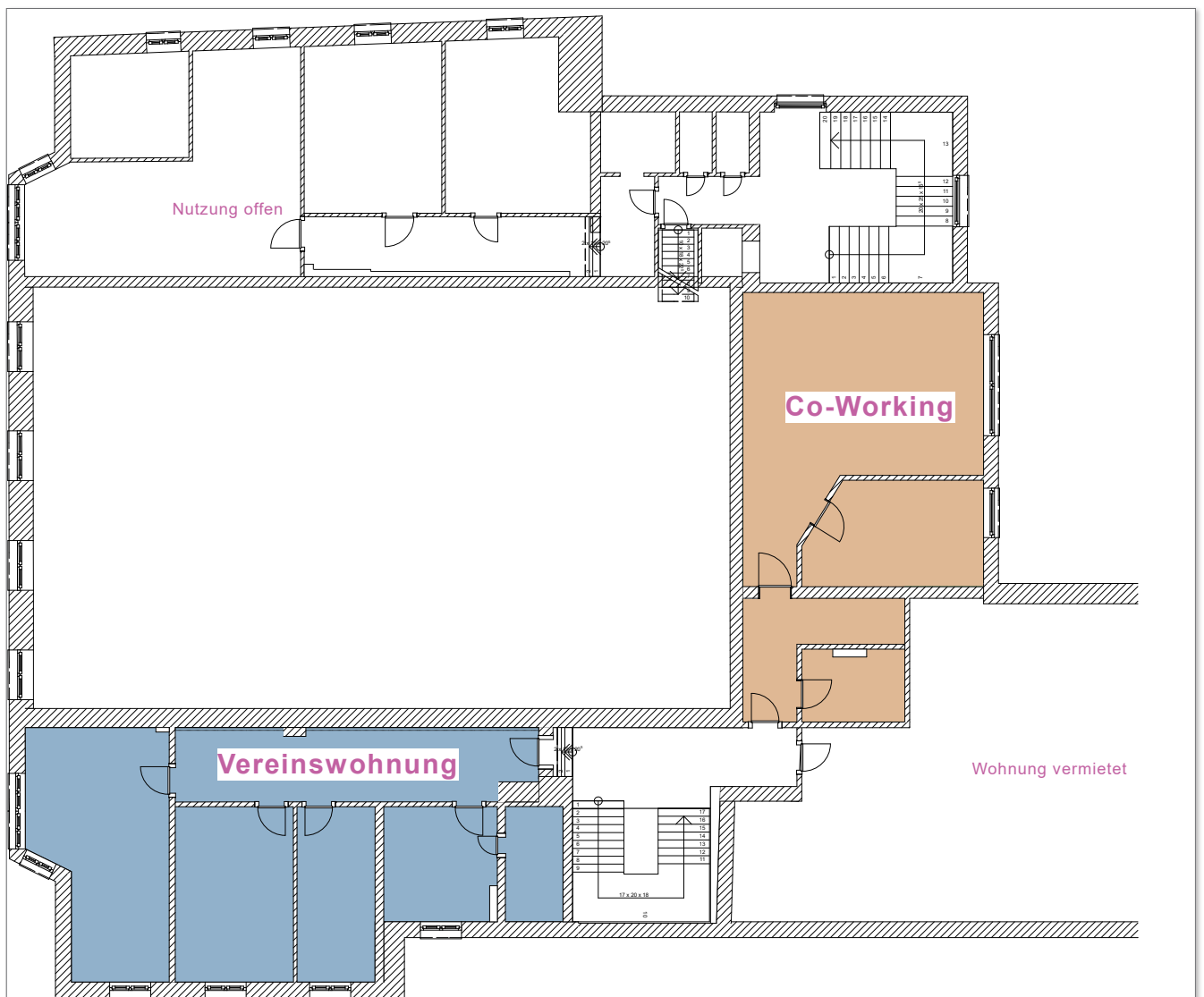


Abb. 61: Grundriss 2. Obergeschoss - Nutzungskonzept Altes Lehngericht (M14), Darstellung Esther Gerstenberg

## Gebäudepass (Auszug)

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Cance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL- Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

### Gebäudepass „Niedrigschwellige Instandsetzung“

zur Bewertung großflächiger Innenstadtbrachen

ausgefüllt am  von

Objekt/Adresse

#### Lage und städtebauliche Einordnung

Befindet sich das Gebäude in zentraler städtebaulicher Lage?  ja  nein

Kann man sagen, dass sich das Gebäude in einem Problemviertel befindet?  ja  nein

Befindet sich das Gebäude in einem Sanierungsgebiet oder einem ähnlichen Fördergebiet der Kommune?  ja  nein

Ist das Gebäude verkehrstechnisch gut angebunden (ÖPNV, Parkplätze, Autobahnanschluss, Radwege etc.)?  ja  nein

#### Gebäudebewertung allgemein und Besitzverhältnisse

Wurde das Gebäude vor oder nach 1911 erbaut ? (für Banken)  vor 1911  nach 1911

Wurde das Gebäude vor oder nach 1918 erbaut ? (für Fördermittel)  vor 1918  nach 1918

Steht das Gebäude unter Denkmalschutz ?(für Fördermittel & steuerliche Abschreibungen)  ja  nein

Gibt es ein Bewertungsgutachten/ Verkehrswertgutachten für das Gebäude ?  ja  nein

Ist das Gebäude vollständig leerstehend und wenn ja, seit wie vielen Jahren ? ja, seit  Jahr(en)  nein

Verursacht das Gebäude aktuell nur Ausgaben oder fließen auch Einnahmen ?  ja, nur Ausgaben  nein, auch Einnahmen

Sind die Ausgaben höher als diese Einnahmen?  ja  nein

Wem gehört das Gebäude?  öffentlicher Eigentümer  privater Eigentümer  
(öffentlicher oder privat Eigentümer)

Gibt es Interesse an einem (Ver-)Kauf/ einer Verpachtung des Gebäudes?  ja  nein

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Chance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

Seite 2 von 6

### Gebäudebeschreibung allgemein

Wie groß ist das Baugrundstück (Angabe in m<sup>2</sup>) ?

Wie groß ist die Grundfläche des Gebäudes (entspricht der bebauten Fläche) ?

Wie viele Geschosse hat das Gebäude ?

Wie viel Nutzfläche hat das Gebäude (Angabe in m<sup>2</sup>) ?

Wie viel Nutzfläche hat jedes Geschoss ?

Wie viel Nutzfläche ist augenscheinlich nutzbare Fläche (Angabe in m<sup>2</sup> oder %) ?

Ist das Gebäude unterkellert ?  ja  nein

Hat das Gebäude ein ausbaufähiges Dach (lichte Raumhöhe größer als 2,00 m)?  ja  nein

Wie wurde das Gebäude vor dem Leerstand genutzt ?

### 1. Stufe

#### Zustandsanalyse prozentual

"Schädigungsgrad"

		Fläche alt	Fläche neu	Fläche saniert
Fußboden	%	<input type="text" value="70"/>	<input type="text" value="30"/>	<input type="text"/>
Decke	%	<input type="text" value="70"/>	<input type="text" value="30"/>	<input type="text"/>
Außenwand	%	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="100"/>
Fenster	%	<input type="text" value="70"/>	<input type="text" value="30"/>	<input type="text"/>
A- Türen	%	<input type="text"/>	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>
Dachhaut	%	<input type="text"/>	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Chance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

## 2. Stufe

Seite 3 von 6

### Gebäudebeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

- 1 - Intakt = Reparatur nicht erforderlich  
 2 - Sanierung = Reparatur erforderlich  
 3 - Modernisierung = Aufarbeiten bzw. Austausch erforderlich  
 4 - Neu = nicht vorhanden bzw. neu installieren

Hier kann abgeleitet werden, welche Kriterien erfüllt sein müssen, um trockene-sichere-warme Räume als Mindeststandard herzustellen.

				Maßnahme	Beschreibung
Fassade	dicht?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	1	
Fenster	dicht?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	1	
Dacheindeckung	dicht?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	1	
Dachentwässerung	dicht?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	1	
Hauseingänge	abschließbar?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	1	
Treppenhaus	sicher?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	2	
Keller	trocken?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	2	
Heizung	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	3/4	
Schornstein	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	3	
Sanitär- installation (Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser)	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	3/4	
Elektro- installation	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	3/4	

Bei der haustechnischen Installation sind neben der Anmeldung bei den Versorgern und der Installation von Zählern kostenpflichtige Abnahmen erforderlich, z.B. durch den örtlichen Schornsteinfeger, die mit Auflagen erteilt oder verweigert werden können.

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Chance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

Seite 6 von 6

### Kriterienkatalog - Nutzung /Finanzierung

Inwieweit ist eine Nutzungsänderung vorgesehen/möglich? Mit welchem baulichen Aufwand ist diese verbunden?

keine Nutzungsänderung

Wie ist das Angebot allgemein an Dienstleistung, Handel, Bildung, Freizeit & Kultur einzuschätzen?

unterversorgt

Wie schätzen Sie die weitere Entwicklung der Region ein?

positiv

Sind öffentliche Freiräume für Erholung, Entspannung, Begegnung und Sport bzw. weitere Gebäude, die den Kreativwirtschaftler/-innen zur Verfügung stehen, in unmittelbarer Nähe aufzufinden?

nein

Gibt es genügend Ansprechpartner beim Thema Finanzierung und bei zuständigen Ämtern wie für Denkmalschutz und Stadtentwicklung?

Welche Art der Wertsteigerung verfolgen Sie mit Ihrem Raumangebot?

**HÄRTELHAUS**  
SCHNEEBERG**4.5 Härtelhaus – Schneeberg****REGIONALES PRAXISKONZEPT****Verfasserin: Heidi Schmidt, Sachgebietsleiterin****Tourismus & Wirtschaftsförderung, Stadt Schneeberg****Stand: Januar 2022****Inhalt**

- Startziel der Akteure
- Raumkonzept und Nutzerstruktur
- Betreiberkonzept und Finanzierung
- Fazit
- Grundrisse „Nutzungs- und Belegungsplan“
- Gebäudepass (Auszug)

### Startziel der Akteure

In Schneeberg hat sich im Laufe der letzten Jahre eine bemerkenswerte kreative Szene entwickelt, die es zu unterstützen gilt. Schneeberg möchte die Ressourcen nutzen, um einerseits damit zu werben sowohl touristisch als auch für eine lebenswerte Heimat und andererseits die Stadtentwicklung damit positiv beeinflussen, Leerstand von Ladengeschäften und Gebäuden entgegen zu treten und potenzielle Nutzer und Akteure so gut es geht zu unterstützen. Die Innenstädte haben schon eine ganze Weile begonnen, sich zu verändern. Ladengeschäfte schließen, weil kein Nachfolger gefunden werden kann, oder weil das Geschäft sich nicht mehr trägt. Gleichwohl gibt es junge Leute, die ihren Lebensraum verwirklichen wollen. Einzigartige Unikate entstehen, alte Handwerkskünste werden neu entdeckt oder weitergeführt. Beispiele: Handschuhmacher, Uhrenhersteller, Kerzen- und Filzmanufaktur, Papeterie, Confiserie, Braukombinat usw.

Und natürlich nicht zu vergessen unser kreativer Hotspot: Trubel in der Poche e.V., ein kleiner Verein aus vier Akteuren, Absolventen der Fachschule für Angewandte Kunst in Schneeberg, die Schneeberg als lebenswerte Heimat entdeckt haben und hier bleiben wollen. Das alles gab den Auslöser, leerstehende Immobilien möglichst im Zentrum der Stadt, als Maker- Standort zu etablieren. Junge Menschen sollen sich dort treffen, sich austauschen können, Projekte umsetzen und eine Schnittstelle zur Bevölkerung herstellen- ein offenes Haus für Interessierte. Da kam die Teilnahme am Projekt: Kreatives Arbeiten und Wohnen im ländlichen Raum gerade recht.

Es standen ursprünglich drei Gebäude zur Wahl:

1. Bergmagazin
2. Zentralhalle
3. Härtelhaus

zu.1. Das Bergmagazin, ein imposantes großes Gebäude unweit vom Zentrum eignet sich für das Vorhaben besonders gut, da es viel Raum bietet, für Werkstätten, Ateliers, Ausstellungs- und Wohnräume. Allerdings ist die Eigentümerfrage ziemlich schwierig, seit mehreren Jahren ein Spekulationsobjekt und daher unerschwinglich im Preis für die Stadt.

zu 2. Die Zentralhalle ist zentral gelegen und eignet sich eigentlich besonders für Wohnungen und im Erdgeschoss für Ausstellungsraum, Shop und ggf. auch Werkstatt. Auch hier konnte mit dem Eigentümer kein Konsens gefunden werden.

zu 3. Letztlich trat das „Härtelhaus“ durch einen besonderen Umstand in den Fokus, so dass die Stadt an den anderen beiden Immobilien kein besonderes Interesse mehr hegte. Das Härtelhaus konnte im Doppelpack mit dem Nebengebäude für einen erschwinglichen Preis erworben werden. Das Nebengebäude „Das Schmeilhaus“ soll zukünftig das Welterbe -Besucherzentrum beherbergen. Das Härtelhaus bekam somit eine besondere Position und wurde von den Interessierten wie Trubel in der Poche oder Prof. Strobel, damaliger Dekan der Fakultät für Angewandte Kunst in Augenschein genommen. Schnell wurden Ideen für eine zukünftige Nutzung geschmiedet, Konzepte entwickelt und sogar Zwischennutzung angestrebt. Weitere Interessenten, wie der Kreisjugendring, mahnten den Wunsch auf Beteiligung mit einem Standort im Zentrum der Stadt an.



### Raumkonzept und Nutzerstruktur

Nachdem wir das Gebäude Fürstenplatz 2 (Härtelhaus) 2021 mehrfach temporär nutzen konnten:

Ausstellung „Vom Berg“, Studierende der Fakultät für Angewandte Kunst haben unter dem Aspekt: Geschichte und Bergbau, skulpturale Sitzobjekte entwickelt. Diese Objekte wurden von einem Studierenden in Zuge seiner Bachelor Arbeit im Gebäude beeindruckend in Szene gesetzt. Diese Ausstellung wurde im Zusammenhang Kulturhauptstadt 2025, Purple Path, initiiert.

Kulturbar:

Veranstalter Kreisjugendring Westerzgebirge e.V.

geöffnet z.B. zur o.g. Ausstellung, Bergstreittag, Museum- und Einkaufsnacht

Beide Angebote wurden sowohl von Schneeberger/Innen und regionalen Interessenten aktiv wahrgenommen und genutzt.

... stehen jetzt die Vorbereitungen für die zukünftige Nutzung an.

Ein grundsätzlicher Nutzungs- und Belegungsplan wurde gemeinsam mit der Fakultät für Angewandte Kunst (FAK), insbesondere Herrn Prof. Strobel entwickelt.

Gebäude:

- Beide Eingänge beibehalten
- Vorderhaus = Ateliers & Start Ups
- Hinterhaus = Makerhouse nach Themen auf Etagen verteilen
- Gänge zwischen Vorder- und Hinterhaus wieder akquirieren
- Treppenaufgang vom Hinterhaus in Hof verlegen & barrierefrei (Wendeltreppe & Aufzug)
- im Hof Ausstellungsfläche/ Galerie generieren (Glasdach) Nutzung Sitzbereich Cafe
- Stahlbalkons entfernen
- Erdgeschoss soll für Öffentlichkeit zugänglich sein
- Vorderhaus ggf. mit Kreisjugendring bespielen (Café/ Bar/Künstlercafe)
- Workshops sowohl von Künstlern als auch evtl. vom Kreisjugendring
- Gewährleistung Nachhaltigkeit (Generationsübergreifend)
- Eingangsbereich öffnen
- Toiletten links im Hof
- Mauer zum Sonnenhof nur Teilstück öffnen
- Hinterhaus = Holzgestaltung (ggf. Verglasung, um in Werkstätten zu schauen)
- 1. Obergeschoss
  - Vorderhaus mit Ateliers & Start Ups ggf. mit kleiner Küche
  - Hinterhaus Textilgestaltung & Druckwerkstatt
- 2. Obergeschoss
  - Vorderhaus mit Ateliers & Start Ups
  - ggf. Besprechungsraum
  - Hinterhaus FabLab (Digital/ 3D-Druck, Fotostudio, usw.)
- Dachgeschoss
  - Vorderhaus: 2 Künstlerwohnungen (Artist in Residence) mit gemeinsamem Bad/ WC und Küche

Auf dieser Basis erfolgte eine Ausschreibung zur Vergabe einer Bauplanung. Den Zuschlag erhielt (Wunschkandidat) das Ingenieurbüro für Kirchenbau, Glocken- und Denkmalpflege, Thomas Schubert. Der Ausbau und die Sanierung sollen 2022/ 2023 erfolgen.

### **Betreiberkonzept und Finanzierung**

Eine große Aufgabe wird es noch sein, ein Betreiberkonzept zu entwickeln. Vorerst kümmert sich die Stadtverwaltung mit dem SG Tourismus & Wirtschaftsförderung, sowie bzgl. Belange baulicher Art das Bauamt der Stadt um die Verwirklichung des Konzeptes.

Eine große Hoffnung auf Unterstützung liegt auf einem Förderantrag: s. folgend

Förderantrag bei Bundesministerium für Bildung und Forschung

T!Raum - Transfer Räume für die Zukunft der Regionen

Für die Umsetzung der inhaltliche Nutzung wurde gemeinsam mit folgenden Partnern ein Fördermittelantrag verfaßt:

Frauenhofer Institut Dresden

Westfälische Hochschule Zwickau (FAK)

Denkstatt Seiffen

Dregeno GmbH Seiffen

Stadt Seiffen

Stadt Schneeberg

Volkshochschule Olbernhau

Ziel ist es über T!Raum für einen längeren Zeitraum (mindestens 5 Jahre) Personal gefördert zu bekommen, welches die inhaltliche Nutzung vorantreibt und koordiniert.

Ein weiterer Aspekt für die Verwirklichung unseres Konzeptes ist die Position des Vorhabens im Konsens der Kulturhauptstadt 2025. Die Stadt Schneeberg ist gemeinsam mit 33 weiteren Städten und Gemeinden in die „Europäische Kulturregion Chemnitz 2025“ integriert. Ein Kunstprojekt „Purple Path“ ist letztes Jahr in Annaberg-Buchholz gestartet. Im Rahmen des Projektes soll ein „europäischer Kunst- und Macher-Wanderpfad“ entstehen. Die Idee war Teil der Bewerbung von Chemnitz zur Kulturhauptstadt 2025. Regionale und überregionalen Kunstwerke sollen Lust auf einen Besuch in den umliegenden Städten und Gemeinden von Chemnitz machen.

„Wir sprechen von einer Kulturregion, und die ist als Teil der Kulturhauptstadt zu sehen. Der ‚Purple Path‘ beginnt in Chemnitz am Schlossbergmuseum und zieht dann durch die ganze Region“, erklärt Kurator Alexander Ochs, Berlin. Das „Härtelhaus“ soll im Zuge dieses Pfades als „MakerHubs“ eine Rolle spielen.

Es kommen also spannende und arbeitsreiche Zeiten auf uns zu und wir hoffen natürlich, dass wir die Ideen auch umsetzen können. Das Projekt wäre in unserer Region einzigartig und wir dürfen schon mal froh und stolz sein, solch tolle Partner an der Seite zu haben.

Sollten wir bei T!Raum erfolgreich sein, würde das uns natürlich unwahrscheinlich helfen, weil ein Großteil der Netzwerkarbeit ausgelagert werden könnte. Wenn nicht, dann wird die Verwaltung, also unser SG Tourismus & Wirtschaftsförderung, weiter die Entwicklung des Projektes vorantreiben. Zudem müssen dann noch andere Fördermöglichkeiten gefunden werden, die die Ausstattung des „MakerHubs“ finanziell abfedern.

Aber da sind wir guter Dinge, da es derzeit doch relativ viele adäquate Möglichkeiten gibt:

z.B. Zukunftsfähige Innenstädte, Ab in die Mitte, Leader, simul Mitmachfonds, FAB - Mobil

Das FAB- Mobil kommt z.B. im April 2022 an 3 Tagen für einen Workshop nach Schneeberg

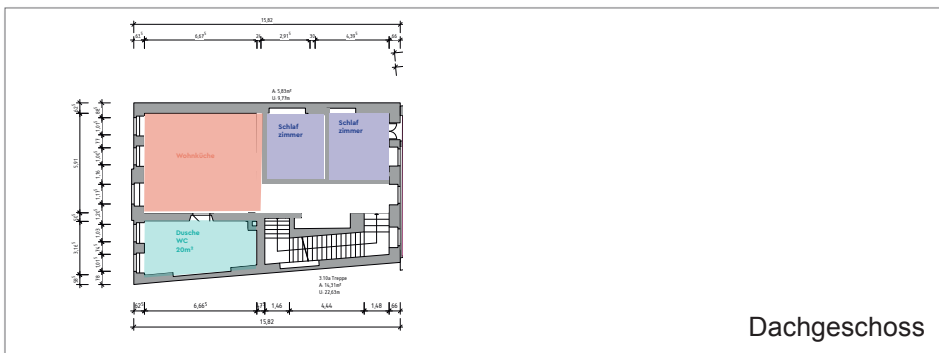
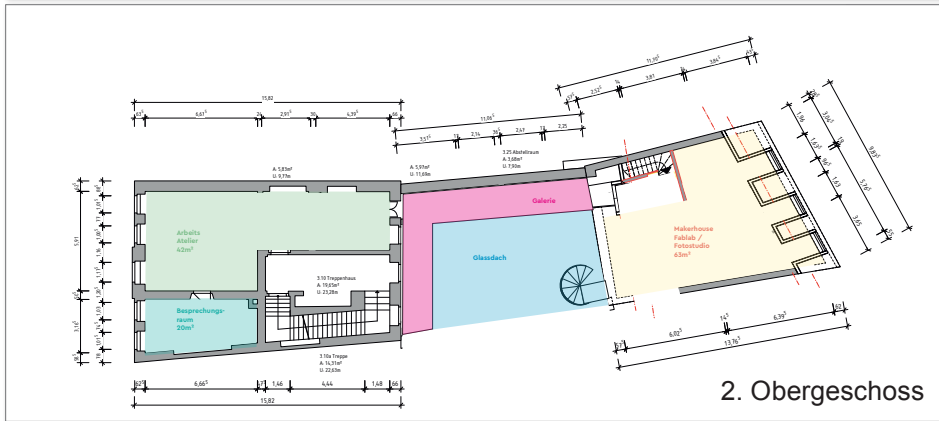
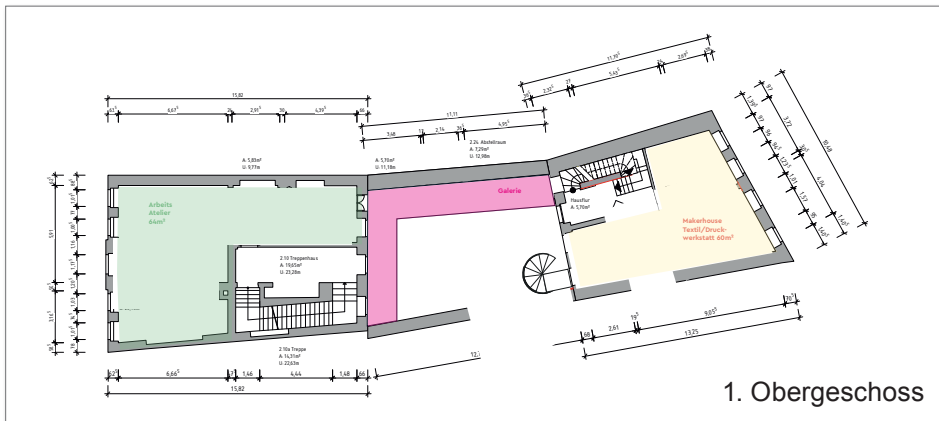
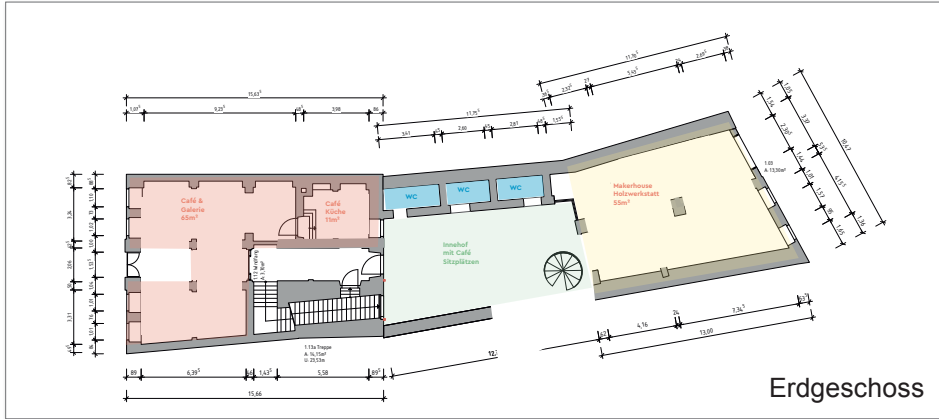
Hier könnten wir z.B. Möbel und Technik generieren

Auch mit der Initiative Kreatives Sachsen, Frau Josephine Hage, sind wir im regen Austausch und Gespräch

### **Fazit**

Teilnahme am Projekt Kreatives Arbeiten und Wohnen auf dem Land  
Wir sind der Überzeugung, dass wir ohne den aktiven Austausch im Projekt „Kreatives Arbeiten und Wohnen“ dieses Vorhaben nicht begonnen hätten. Gemeinsame Treffen, andere beispielhafte Projekte brachten uns schrittweise in die richtige Richtung und gaben uns den Mut und die Kraft, diese Idee voran zu treiben, Skeptiker zu überzeugen und das Ziel vor Augen zu haben. Wir hoffen, dass wir weitere Unterstützer finden und in ein paar Jahren die Früchte unserer Arbeit ernten können.

**Nutzungs- und Belegungsplan von Prof. Jakob Strobel, Fakultät für Angewandte Kunst, Westsächsische Hochschule Zwickau**



## Gebäudepass (Auszug)

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Cance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL- Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

## Gebäudepass „Niedrigschwellige Instandsetzung“

zur Bewertung großflächiger Innenstadtbrachen

ausgefüllt am 04.08.2020

von

Heidi Schmidt/ Thomas Schubert

Objekt/Adresse "Härtelhaus" Fürstenplatz 2, 08289 Schneeberg

### Lage und städtebauliche Einordnung

- Befindet sich das Gebäude in zentraler städtebaulicher Lage?  ja  nein
- Kann man sagen, dass sich das Gebäude in einem Problemviertel befindet?  ja  nein
- Befindet sich das Gebäude in einem Sanierungsgebiet oder einem ähnlichen Fördergebiet der Kommune?  ja  nein
- Ist das Gebäude verkehrstechnisch gut angebunden (ÖPNV, Parkplätze, Autobahnanschluss, Radwege etc.)?  ja  nein

### Gebäudebewertung allgemein und Besitzverhältnisse

- Wurde das Gebäude vor oder nach 1911 erbaut ? (für Banken)  vor 1911  nach 1911
- Wurde das Gebäude vor oder nach 1918 erbaut ? (für Fördermittel)  vor 1918  nach 1918
- Steht das Gebäude unter Denkmalschutz ? (für Fördermittel & steuerliche Abschreibungen)  ja  nein
- Gibt es ein Bewertungsgutachten/ Verkehrswertgutachten für das Gebäude ?  ja  nein
- Ist das Gebäude vollständig leerstehend und wenn ja, seit wie vielen Jahren ? ja, seit 30 Jahr(en)  nein
- Verursacht das Gebäude aktuell nur Ausgaben oder fließen auch Einnahmen ?  ja, nur Ausgaben  nein, auch Einnahmen
- Sind die Ausgaben höher als diese Einnahmen?  ja  nein
- Wem gehört das Gebäude? (öffentlicher oder privat Eigentümer)  öffentlicher Eigentümer  privater Eigentümer
- Gibt es Interesse an einem (Ver-)Kauf/ einer Verpachtung des Gebäudes?  ja  nein

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Chance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

Seite 2 von 6

**Gebäudebeschreibung allgemein**

Wie groß ist das Baugrundstück (Angabe in m <sup>2</sup> ) ?	<input type="text" value="360"/>
Wie groß ist die Grundfläche des Gebäudes (entspricht der bebauten Fläche) ?	<input type="text" value="295"/>
Wie viele Geschosse hat das Gebäude ?	<input type="text" value="4 VH, 3 HH"/>
Wie viel Nutzfläche hat das Gebäude (Angabe in m <sup>2</sup> ) ?	<input type="text" value="683"/>
Wie viel Nutzfläche hat jedes Geschoss ?	<input type="text" value="90 VH, 70 HH"/>
Wie viel Nutzfläche ist augenscheinlich nutzbare Fläche (Angabe in m <sup>2</sup> oder %) ?	<input type="text"/>
Ist das Gebäude unterkellert ?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Hat das Gebäude ein ausbaufähiges Dach (lichte Raumhöhe größer als 2,00 m)?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Wie wurde das Gebäude vor dem Leerstand genutzt ?	<input type="text" value="Wohn- und Geschäftshaus"/>

**1. Stufe****Zustandsanalyse prozentual***"Schadigungsgrad"*

		Fläche alt	Fläche neu	Fläche saniert
Fußboden	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Decke	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Außenwand	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Fenster	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
A- Türen	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Dachhaut	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Chance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

## 2. Stufe

Seite 3 von 6

### Gebäudebeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

- 1 - Intakt = Reparatur nicht erforderlich  
2 - Sanierung = Reparatur erforderlich  
3 - Modernisierung = Aufarbeiten bzw. Austausch erforderlich  
4 - Neu = nicht vorhanden bzw. neu installieren

Hier kann abgeleitet werden, welche Kriterien erfüllt sein müssen, um trockene-sichere-warme Räume als Mindeststandard herzustellen.

				Maßnahme	Beschreibung
Fassade	dicht?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	3	verwitterte Sandsteinfassade mit Putzschäden
Fenster	dicht?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	3	undichte verwitterte Holzfenster, einfach verglast
Dacheindeckung	dicht?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	3	undichte Naturschieferedeindeckung
Dachentwässerung	dicht?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	3	schadhafte Regenrinnen+Fallrohre
Hauseingänge	abschließbar?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	3	historische Haustür VH, zugeschraubte Haustür HH
Treppenhaus	sicher?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	3	Sandsteinstufen vom EG bis DG
Keller	trocken?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	2	historischer Gewölbekeller
Heizung	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4	Ofenheizung
Schornstein	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	3	mehrere alte Schornsteine
Sanitär- installation (Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser)	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4	nur im Flur EG existieren noch 2 ehemalige WC's resultierend aus der Ladennutzung von vor 15 Jahren
Elektro- installation	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4	Strom liegt noch an für Besucher

Bei der haustechnischen Installation sind neben der Anmeldung bei den Versorgern und der Installation von Zählern kostenpflichtige Abnahmen erforderlich, z.B. durch den örtlichen Schornsteinfeger, die mit Auflagen erteilt oder verweigert werden können.

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Chance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

Seite 6 von 6

### Kriterienkatalog - Nutzung /Finanzierung

Inwieweit ist eine Nutzungsänderung vorgesehen/möglich? Mit welchem baulichen Aufwand ist diese verbunden?

Die Nutzung als "Kreativhaus" ist vorgesehen und möglich. Der bauliche Aufwand ist groß, da denkmalgeschützte Elemente zu erhalten sind.

Wie ist das Angebot allgemein an Dienstleistung, Handel, Bildung, Freizeit & Kultur einzuschätzen?

Kulturzentrum, Gaststätten, Einzelhandel und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe, das Veranstaltungsangebot ist ganzjährig vielfältig und umfangreich

Wie schätzen Sie die weitere Entwicklung der Region ein?

Die Erzgebirgsregion wird immer stärker als touristische Destination wahrgenommen und besucht. Der Unesco- Welterbetitel bietet großes Potenzial für die weitere Entwicklung.

Sind öffentliche Freiräume für Erholung, Entspannung, Begegnung und Sport bzw. weitere Gebäude, die den Kreativwirtschaftler/-innen zur Verfügung stehen, in unmittelbarer Nähe aufzufinden?

Rund um Schneeberg(3/4km) laden z.B. Rad- und Wanderwege, Badensee, Indoor- Erlebniswelt ein. Unmittelbar daneben - Unesco- Welterbe - Besucherzentrum

Gibt es genügend Ansprechpartner beim Thema Finanzierung und bei zuständigen Ämtern wie für Denkmalschutz und Stadtentwicklung?

ja, Kontakte gibt es bereits, auch in Bezug auf schon erfolgte Bauprojekte

Welche Art der Wertsteigerung verfolgen Sie mit Ihrem Raumangebot?

Generationsübergreifende Symbiosen zwischen regionalen und temporär hier lebenden Kreativwirtschaftlern schaffen, Plattform für die Ansiedlung bieten



**SCHLACHTHOF**  
GLAUCHAU**4.6 Schlachthof – Glauchau****REGIONALES PRAXISKONZEPT**

**Verfasserin: Stefanie Krauß, Sachbearbeiterin Stadtplanung, Stadt Glauchau**

**Stand: Februar 2022**

**Inhalt**

- *Einleitung und Erläuterung der Zielstellung*
- *Abgeleitete Kernaspekte aus der Potenzialanalyse*
- *Bestandsanalyse*
- *Entwicklungsoptionen und -konzepte*
- *Entwicklungsbetrachtung Revitalisierung Bestand*
- *Raumkonzept und Nutzerstruktur*
- *Investitions- und Finanzierungsansätze*
- *Ergebnisse, Zielformulierung und Fazit*
- *Fotodokumentation*
- *Gebäudepass (Auszug)*

## **EINLEITUNG UND ERLÄUTERUNG DER ZIELSTELLUNG**

Das näher zu untersuchende, vormals als Schlachthof genutzte Grundstück in der Kantstraße 11 in Glauchau diente über einen Zeitraum von rund 100 Jahren als Großstandort der industriellen Fleischverarbeitung. Zu Beginn der 1990er Jahren erfolgte die Privatisierung und kurzzeitige Tierfutterherstellung. Mit Einstellung der Produktion fiel das Schlachthofareal bis auf eine zeitweise noch bestehende Wohnnutzung brach. Aktuell sind wenige Gebäudeteile auf dem Gelände in eher provisorischer Zwischennutzung. Abgesehen von größeren Teilabbruchmaßnahmen im Jahr 2014 fanden keine nachhaltigen Entwicklungsbemühungen und Investitionen statt. Als Besonderheiten des Objektes ist vor allem dessen stadtbildprägende Wirkung in Sichtachse der Glauchauer Schlachthofstraße zentral am Franz-Mehring-Platz zu nennen. Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble „in gelbem Klinker“ steht in seiner historischen Bauform aus der Zeit Ende des 19. Jahrhunderts als bedeutsames Zeugnis der Industriekultur der Region. Die vorteilhafte Lage am Rande des kernstädtischen Bereichs mit günstiger (über)regionaler Verkehrsanbindung und gleichzeitig unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Glauchau ist ebenfalls hervorzuheben. Für das sich im städtischen Eigentum befindende Grundstück besteht gesteigertes Interesse an einer nachhaltigen Um- und Neunutzung. Zielstellung ist die Erarbeitung einer Entwicklungskonzeption als Entscheidungsgrundlage für das weitere Verfahren im Umgang mit dieser innerstädtischen Brachfläche.

Das Gesamtgrundstück hat eine Größe von ca. 16.100 m<sup>2</sup>, davon sind rund 3.500 m<sup>2</sup> bebaut. Im Hauptgebäude sind rund 1.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche ebenerdig zugänglich.



Abb. 63: Flurkartenauszug mit Luftbild

## **ABGELEITETE KERNASPEKTE AUS DER POTENZIALANALYSE**

- Außenanlagen sind nach Abbruch eher ungeordnet und planerisch wie auch baulich zu überarbeiten
- Teilweise wiederentstandene Begrünung kann Potenzial für künftige Nutzung darstellen und zur attraktiven Gestaltung des Geländes genutzt werden
- Löschwasserversorgung auf dem Gelände ist in Betrachtung der internen Erschließung mit einzubeziehen
- Aufstellung eines Bebauungsplans könnte in Erwägung gezogen werden, da aufgrund der Umgebung künftige Art der Nutzung eingeschränkt ist (Lärm-, Geruchsemission)
- Bei Fördermitteleinsatz durch die Kommune ist eine schrittweise Sanierungsinvestition problematisch
- Fehlendes Nutzungskonzept als Manko
- In Verbindung mit Nutzungskonzept wäre eine Flächenvergabe in Erbpacht oder die Gründung einer gemeinsamen Gesellschaft zwischen der Stadt und zukünftigen Nutzern in Betracht zu ziehen □ vorzugswürdig: Betreibergesellschaft in Form einer GmbH oder sogar gGmbH

#### Nutzung Hauptgebäude:

- Vorteilhaft für Neunutzung ist die umlaufende, ebenerdige Zugänglichkeit
- Bauphysikalisch ist Innenraumnutzung mit niedrigerer Innentemperatur für Hauptgebäude empfehlenswert – mit max. 17 °C
- Nutzungseignung für Atelier-, Werkstatt- und Gewerbenutzung (Handwerk, Manufaktur)
- Ggf. Nutzung für Veranstaltungen □ hier jedoch Lärmproblematik angrenzende Wohnnutzung
- Turmhaube hat lediglich starke ansichtsprägende Funktion
- In Gebäudeklasse 3 einzustufen (ggf. unter Berücksichtigung Sonderbautatbestände)

#### Kopfbauten:

- von Gebäudestruktur für Büronutzung und/oder Wohnungen geeignet
- umfassende brandschutztechnische Betrachtung unter Berücksichtigung Denkmalschutzaspekte erforderlich (Rettungswegsituation OG und DG ist zu klären, Unterdecken und/oder andere kompensatorische Maßnahmen erforderlich, Ertüchtigung Türen, etc.)

## **BESTANDSANALYSE**

### **Grundstücklage, Topografie und Erschließung**

Das ehemalige Betriebsgelände zeichnet sich vor allem durch seine exponierte stadträumliche Lage aus. Am Rande eines städtischen Wohngebietes gelegen, bildet das Grundstück einen zentralen Ankerpunkt an der wichtigen innerstädtischen Erschließungsachse „Schlachthofstraße“.

Die beiden Verwaltungsgebäude stehen zentralsymmetrisch an der Einfahrt zum Gelände. Dahinter erstreckt sich das leicht abfallende, ehemals Produktionsgelände mit dem Mittelbau aus kammartig angeordneten Hallen, verziert durch eine weit sichtbare Turmhaube. Einseitig flankiert wird das Ensemble durch die zur gleichen Zeit errichteten Nebengebäude. Ausgehend von Franz-Mehring-Platz kann das in 1.200 m Entfernung liegende Stadtzentrum innerhalb von 15 Minuten

zu Fuß erreicht werden. Auf kurzem Weg sind die Stadtverwaltung und kulturelle Einrichtungen, wie das Glauchauer Stadttheater, die Schlösser Glauchau mit Museum und Bibliothek erreichbar. Bushaltestellen liegen derzeit direkt am Objekt. Der Glauchauer Bahnhof ist in nur fünf Gehminuten erreichbar. Ein Nahversorger befindet sich in direkter Nähe.



Abb. 64: Lage des Grundstückes im Stadtgebiet

Die Anbindung an die Bundesstraße B 175 als wichtigste regionale Verkehrsader und Zubringerstraße zum Fernverkehr ist auf kurzem Weg über die S 256 gegeben.

Autobahnanschluss auf die BAB 4 besteht über die Anschlussstelle Glauchau-Ost. Die Zufahrt auf das ehemalige Betriebsgrundstück erfolgt zentral über den Franz-Mehring-Platz. Varianten und erste Planung zur Umgestaltung des Knotenpunktes in einen künftigen Kreisverkehr liegen bereits vor.

Die medienseitige Erschließung für Strom, Wasser und Abwasser ist über die Kantstraße möglich. Aktuell ist das Grundstück noch nicht an den öffentlichen Abwassersammler angebunden.

Die weitere innere Erschließung mit Versorgungsmedien, soweit noch vorhanden, ist als praktisch unbrauchbar einzuschätzen.

### **Baubeschreibung**

Die aufstehenden Gebäude befinden sich vollständig auf der Denkmalschutzliste des Landkreises Zwickau. Durch den vorangegangenen Teilabbruch wurde das Bauvolumen auf dem Grundstück deutlich reduziert (siehe Lageplan) und weitestgehend auf den historischen Bestand zurückgeführt.

Ausführliche Beschreibung siehe Anhang Gebäudepässe.



Abb. 65: Lageplan nach Teilabbruch



Abb. 66: Bestand Kopfbauten, Nebengebäude und Hauptanlage

**Bauzustand**

In Folge der Nichtbewirtschaftung und des jahrelangen Leerstandes ist der Instandhaltungszustand des Gebäudes als schlecht einzustufen. Vor allem der zunehmende Feuchteintrag im Dachbereich führte zu einer Schädigung der Bausubstanz im Bereich der Holzdachkonstruktion und der Holzbalkendecken.

Im Allgemeinen wird die Bausubstanz jedoch als zur eventuellen Sanierung und Revitalisierung des Gebäudes geeignet erachtet.

Die Produktionsgebäude sind nahezu vollständig beräumt. Gemäß der originären Nutzung zeichnen sich vorhandene Räume durch weitgehend unverbaute Grundrisse und eine großzügige Raumhöhe aus.

*Ausführliche Mängelbeschreibung siehe Anhang Objektbegehung.*

## **Rechtslage und formale Festsetzungen**

### Eigentümer

Alleiniger Grundstückseigentümer ist Stadt Glauchau. Für den Standort wurde mit Vorlage Nr. XXX vom XXX durch den Stadtrat ein Beschluss zum Komplettabriss gefasst.

Dieser war nicht umsetzbar, da in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege nur ein Teilabriss zur Rückführung später ergänzter Anbauten und Gebäude auf die historische Kernanlage in sogenannter Kammstruktur durchgeführt werden konnte.

Die Erfolgsaussichten für einen Komplettabriss der noch stehenden Gebäudesubstanz sind unbekannt. Der Buchwert für das Grundstück liegt bei ca. 290 T€ (Gebäudewert vernachlässigbar). Ein Abverkauf als Gesamtgrundstück oder von Einzelparzellen entsprechend einer zuvor beschlossenen Standortkonzeption ist denkbar.

### Altlasten, Baulasten

Für das Grundstück besteht Baulastenfreiheit. Etwaige Altlasten sind auf Grund der Vornutzung stellenweise gegeben, der Standort ist im Altlastenkataster erfasst (SALKA Kennziffer 73200255).

### Planungsrechtliche Ausgangslage

Derzeit existiert für das Gebiet der Stadt Glauchau kein gültiger Flächennutzungsplan. Das Gelände liegt bauordnungsrechtlich im Innenbereich und ist bereits bebaut, daher ist die Erstellung eines Bebauungsplanes für eine weitere oder neuerliche Bebauung der Fläche nicht zwingend.

Auf dem Areal gelten die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Nr. 2-38 „Kernstadt Glauchau – Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“. Dieser trifft steuernde Regelungen zum Einzelhandel im innerstädtischen Bereich. Am Standort sind zulässig:

- Einzelhandel nur insofern nicht mit Sortiment Glauchauer Liste
- Nachbarschaftsladen mit Sortiment Glauchauer Liste bis max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Nahversorgung dienende Convenience Store mit max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Werksverkauf angegliedert und untergeordnet am Produktionsort
- Backshops, Kioske

Weiterführend ist die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben auf dem Areal gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nach der Art und dem Maß der umgebenden Bebauung zu beurteilen. Das Maß der baulichen Nutzung der bestehenden umgebenden Bebauung ist mit einer Anzahl von ein bis drei Vollgeschossen, bei überwiegend drei Vollgeschossen, anzusetzen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) als Kennziffer für das Verhältnis der bebauten Fläche bzw. der Bruttogrundfläche zur Größe des Gesamtgrundstückes wird für das Gelände zur planerischen Orientierung mit einer Größe von 0,6 betrachtet.

Daraus ergibt sich folgende Rechnung:

$16.100 \text{ m}^2 * 0,6 = 9.660 \text{ m}^2$  bebaubare Fläche inkl. Nebenanlagen.

Ein Neubaupotenzial auf den Grundstück liegt bei ca. 1.600 - 1.700 m<sup>2</sup> Gebäudefläche.<sup>1</sup>

## **ENTWICKLUNGSOPTIONEN UND -KONZEPTE**

### **Allgemeine Entwicklungsoptionen**

Die allgemeinen Entwicklungsoptionen im Umgang mit Brachflächen ergeben sich wie folgt:<sup>2</sup>

Es besteht die Möglichkeit der Inwertsetzung der Brachfläche in Form einer aktiven Wiedernutzung des Areals bei entsprechend vorhandenen Marktpotentialen. Im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung eignen sich insbesondere Brachflächen in innerstädtischen Lagen für eine solche Reaktivierung.

Als Entwicklungsalternative bei einem Überangebot von Flächen stellt sich die Renaturierung durch Rückbau und die Verminderung der Bodenversiegelung einhergehend mit der ökologischen Aufwertung des Areals dar. Hierbei gilt es im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung bereits vorhandene Natur- und Landschaftsräume der Region zu stärken und zu vernetzen.

Optional kann auch die Vorhaltung der Brachfläche im Ist-Zustand bzw. deren Konservierung in Betracht gezogen werden. Diese ist gesetzlich geboten, da der Erhalt des bestehenden Kulturdenkmals erfolgen soll. Gleichzeitig eröffnet sich der strategisch interessante Ansatz zukünftig positivere Marktentwicklungstendenzen abzuwarten (bspw. stärkere Fokussierung auf vorhandene Bausubstanz aufgrund steigender Baupreise).

Auf Grund der vorherrschenden starken Schrumpfungprozesse der Bevölkerung einhergehend mit dem demografischen Wandel besteht die Forderung einer angepassten, nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung. An Stelle der Baulandausweisung auf der „Grünen Wiese“ gilt es die bereits erschlossenen, urbanen Flächen stärker und gezielt in die Stadtentwicklung einzubeziehen und für eine nachhaltige Wieder- und Umnutzung zu reaktivieren. So wäre eine Neunutzung für die Stadt Glauchau vorteilhaft.

Eine Renaturierung ist auf Grund der innerstädtischen Lage und fehlender Grünvernetzungsmöglichkeiten dagegen wenig sinnvoll. Eine ausschließliche Renaturierung entspricht weder den Stadtentwicklungsabsichten noch den Vorgaben des Denkmalschutzes zum Erhalt der historischen Gebäudesubstanz. Ggf. kann eine Entwicklung für erneuerbare Energien in Betracht gezogen werden. Dies jedoch auch nur als abgestimmtes Energiekonzept bspw. für ein neues energieeffizientes und klimafreundliches Pilotprojekt in Verbindung mit Lehransätzen und Forschungstätigkeiten der Berufsakademie.

Ein Trend der Sanierung und Umnutzung von ehemaligen historischen Industriegebäuden ist innerhalb des Großraumes Zwickau derzeit erstmals in größerem Stil zu verzeichnen – dies insbesondere im Hinblick auf eine steuerliche Vergünstigung über die Denkmalschutzabschrei-

<sup>1</sup> Bebaubare Fläche von 9.660 m<sup>2</sup> abzüglich Bestand (3.500 m<sup>2</sup> Gebäude zzgl. 2.000 m<sup>2</sup> Nebenanlagen) und 2.500 m<sup>2</sup> Erschließungsflächen

<sup>2</sup> Stahl, Volker; Löffler, Thomas; Dietrich, Uwe: Projekt Publikationen – Schriftenreihe der WIREGmbH, Heft1 – Positionspapier Brachflächenentwicklung, Chemnitz 2005, S.16

bung für den Wohnungsbau. So projiziert in Glauchau für die ehemalige „Palla“ in der Otto-Schimmel-Straße. Für den ehemaligen Schlachthof ist diesbezüglich jedoch Eile geboten, da der Schädigungsgrad der Bausubstanz aktuell exponentiell zunimmt und gegensteuernde Maßnahmen nur mit immer größeren Notsicherungs- oder Instandsetzungsaufwand erfolgen können.

### Entwicklungskonzept Quartier Scherberg

Ein Wandel des Stadtteils Scherberg wird seit einigen Jahren angestrebt. Im Fördergebiet ist als größere kommunale Maßnahme bereits der „Scherbergpark“ auf einem Teil der ehemaligen Brachfläche entlang der Schlachthofstraße entstanden. Im Bereich des Glauchauer Bahnhofs werden ebenfalls investive Maßnahmen durchgeführt. Auch gibt es einige Privatinvestoren, welche die Sanierung von Mehrfamilienwohnhäusern entlang der Schlachthofstraße beabsichtigen.

Für die Schlachthofstraße soll eine Neugestaltung des Querschnitts einhergehend mit einer Neuerstellung in Asphalt, an Stelle des jetzigen Kopfsteinpflasters, erfolgen. Erste Vorplanungen hierzu haben bereits stattgefunden. Als Änderung des Franz-Mehring-Platzes mit seiner Vielzahl an Straßenknotenpunkten, ist der Neubau eines Kreisverkehrs vorgesehen. In der Vorzugsvariante liegt dieser mittig vor dem Zugang zum Schlachthof-Areal und ein Abzweig führt die Erschließung bis zum jetzigen Haupttor.

### Entwicklungsvariante - Straßenneuplanung

In Verbindung mit der Erstellung des kommunalen Verkehrsentwicklungskonzeptes 2009 wurde die Möglichkeit der Schaffung einer neuen Hauptzufahrtsstraße von der Staatsstraße S 252 über das brach liegende Gelände via Schlachthofstraße zur Glauchauer Innenstadt thematisiert.



Abb. 67: Auszug Verkehrsentwicklungskonzept Stadt Glauchau, 2011 (Abschlussbericht)

Diese sogenannte Maßnahme 4.5 scheint aus heutiger Sicht verkehrstechnisch und verkehrsorganisatorisch sowie wirtschaftlich nicht ver-



tretenbar, da der gewünschte Mehrwert im Verhältnis zu Kosten (inkl. Flächenerwerb etc.) eher gering sein wird. Zugleich entstünde doppelte Infrastruktur: Teil der Albanstraße zwischen Kantstraße und Rosa-Luxemburg-Straße muss erhalten werden.

Aktuell befindet sich die Variante beim Landesamt für Straßenbau und Verkehr in planerischer Prüfung/Machbarkeitsuntersuchung.

Bei der Weiterbetrachtung dieser Variante würde hier vorausgesetzt der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung eines Komplettabrisses folgendes Szenario für das Areal entstehen:

Eine breite Hauptzufahrtsstraße mit Lkw-Begegnungsverkehr, Geh- und Radwegen würde aufgrund der bestehenden Topografie verschwenkt über das Grundstück führen.

Eine vermarktbare, größere Gewerbefläche würde mit gut 9.600m<sup>2</sup> entstehen. 3.500-3.900 m<sup>2</sup> Restfläche könnte möglicher Weise als Erweiterungsoption für die bestehenden Nutzungen entlang der Albanstraße in Betracht gezogen werden.

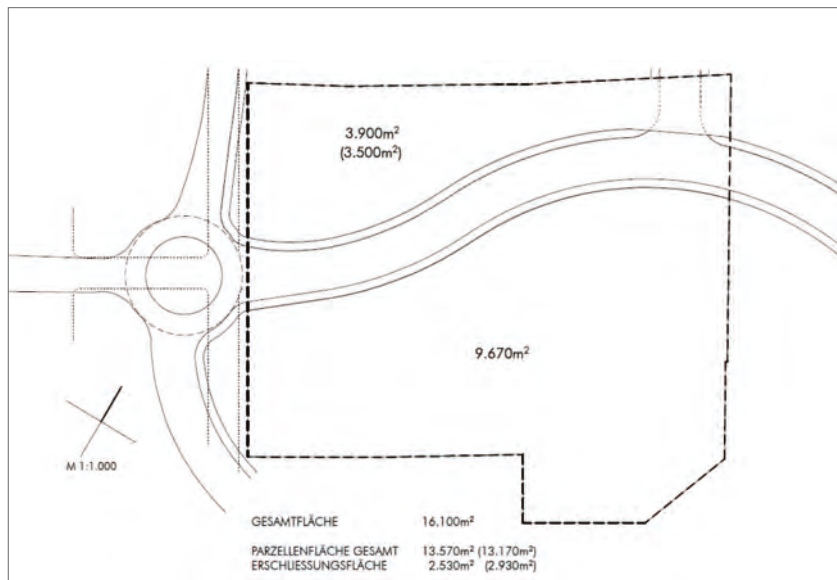


Abb. 68: Kreisverkehr mit neuer Erschließungsstraße nach Geländefreimachung

## ENTWICKLUNGSBETRACHTUNG REVITALISIERUNG BESTAND Grundlagen der Entwicklungsbetrachtung

Eine temporäre Fremdnutzung des Grundstückes in Form von Vermietung und Verpachtung, welche innerhalb der Entwicklungsbetrachtung mit einer lediglich aufschiebenden Wirkung anzusehen wäre, ist aufgrund vorhandener Bauschäden und fehlender Sicherungsmaßnahmen auf dem Gelände ohne weiteren finanziellen Aufwand seitens der Stadt nicht mehr durchführbar. Wichtig für das Areal ist es jedoch ein gewisses Maß an „sozialer Kontrolle“ aufrecht zu erhalten, um illegale Müllablagerungen und Vandalismusschäden zu begrenzen. Allein durch wiederkehrende Gebäudekontrollen des städtischen Bauhofes ist dies nicht zu leisten. Eine weitere Zwischennutzung des Standortes und das weitere Vorhalten der Liegenschaft innerhalb des kommunalen Bestandes ist dahingehend in Betracht zu ziehen, insofern sich keine absehbaren investiven Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Dies ist nur mit (jährlichem) Budget für dringend erforderliche Notsicherungsmaßnahmen möglich.

## Hauptentwicklungsaspekte

### Nutzung

Eine Wiederinbetriebnahme als industrieller Produktionsstandort ist nicht zulässig.

Neue gewerbliche Nutzungen des Grundstückes liegen im Bereich von nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben/Manufakturen oder Dienstleistungsfirmen.

Ergänzend ist auch eine kulturelle Nutzung denkbar. Der Standort eignet sich für Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft mit deren vielfältigen Teilmärkten.

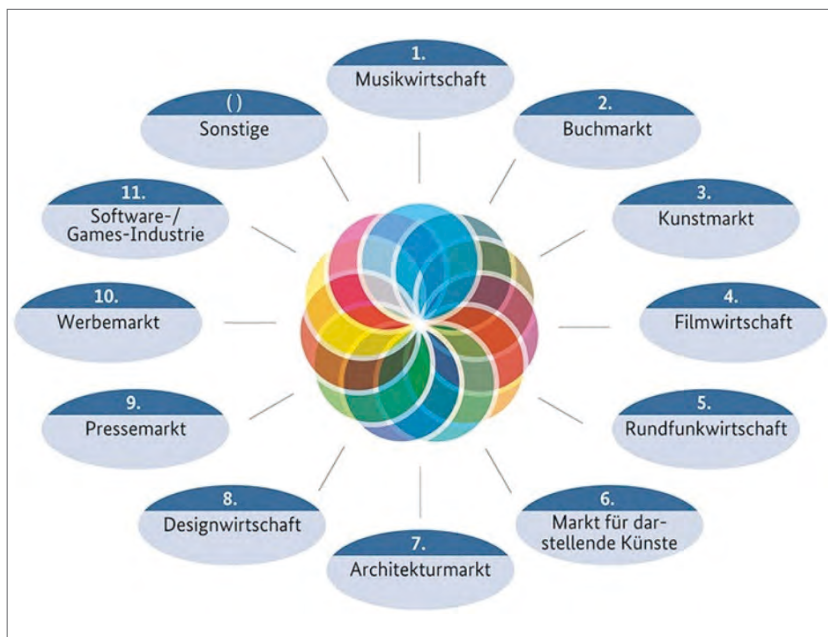


Abb. 69: Die Teilmärkte der Kultur- und Kreativwirtschaft<sup>3</sup>

Eine Wohnnutzung wäre in Verbindung mit der gewerblichen (Vor-)Prägung, wenn dann nur deutlich untergeordnet als eine Art Betriebswohnen anzustreben. Einzelhandelsnutzungen sind aufgrund bestehender bauplanungsrechtlicher Vorgaben weitgehend ausgeschlossen. Möglich wären angegliederte Werksverkäufe einer künftigen Produktionsstätte bzw. Nachbarschaftsläden mit geringer Verkaufsfläche oder Convenience Stores.

Eine Geschäftslage und markante Adresse ist gegeben und würde sich unter einer entsprechenden Dachmarke positiv auf ansässige Firmen auswirken können. Seitens der Stadt Glauchau wurde zusammen mit der städtischen Wirtschaftsförderung 2019 der Begriff „Stadtlier“ ins Leben gerufen, jedoch dann in Konsequenz nicht weiterverfolgt.

### Zufahrt und Erschließung

Historisch angelegt war eine komplette Gebäudeumfahrung der Haupthallen, die gleichzeitig zur Erschließung aller Nebengebäude diente. Inzwischen wurde die vorhandene Befestigung teiltrückgebaut. Eine Neuerstellung könnte jedoch wieder in Betracht gezogen werden. Entsprechend der noch verbliebenen Fahrspurbefestigung wäre auch



eine Erschließungsvariante mit Durchfahrtmöglichkeit und Anbindung an die Albanstraße denkbar. Diese ist jedoch nur in Abstimmung mit den Privateigentümern der Nachbarflurstücke möglich.

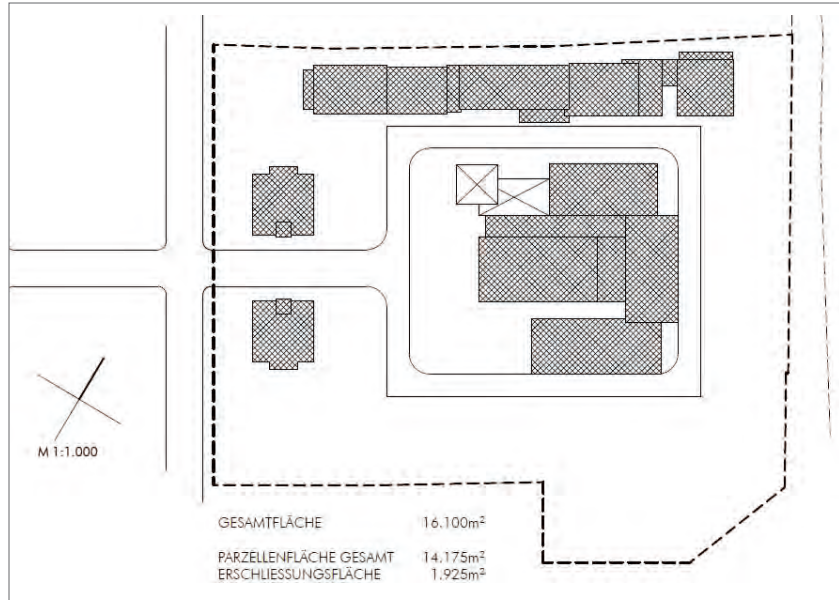


Abb. 70: Skizze umlaufende innere Erschließung

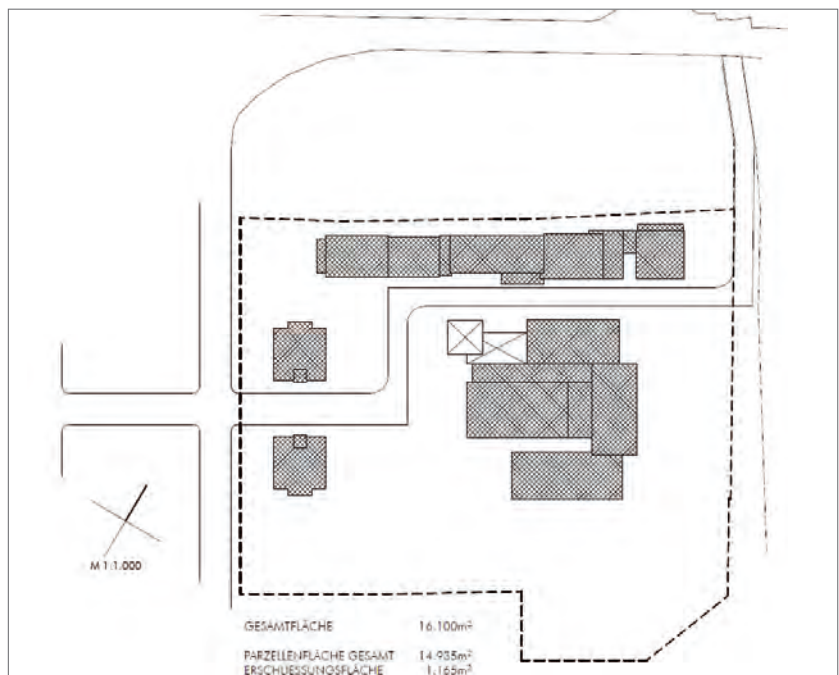


Abb. 71: Skizze Erschließung über Privatgrundstücke zur Albanstraße

Alternativ ist die Herstellung einer inneren, privaten Erschließung als reduzierte Wegvariante möglich. In der oberen Darstellung sind die Wendeanlagen noch mit größerem Radius dargestellt (auf Basis Forderung des regionalen Müllentsorgers).

Eine Reduzierung und Optimierung ist möglich und in der Skizze bereits angedeutet. Die mediale Erschließung des Grundstückes kann innerhalb der neu zu schaffenden internen Erschließung erfolgen.

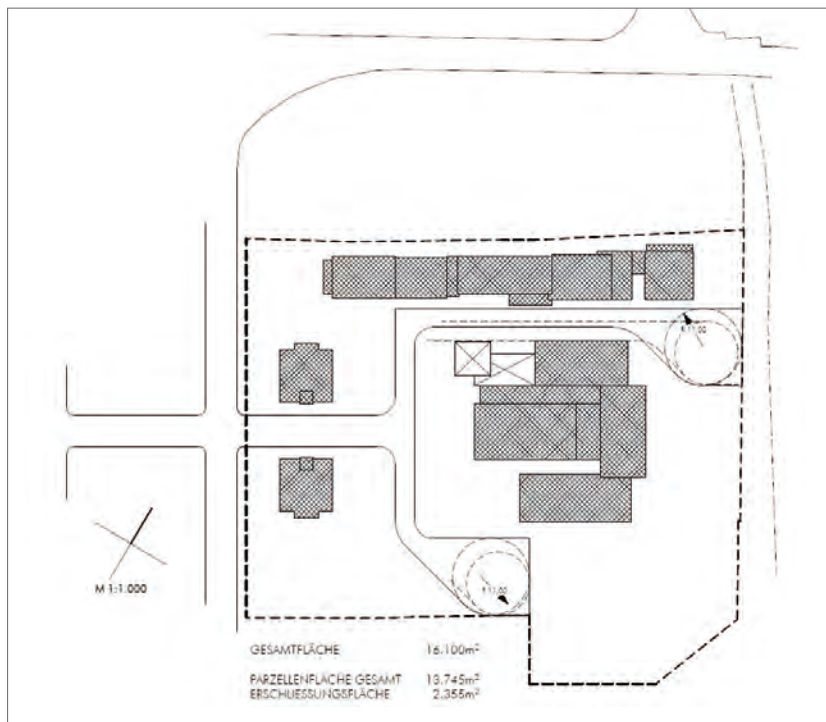


Abb. 72: Skizze innere Erschließung mit Wendeanlagen

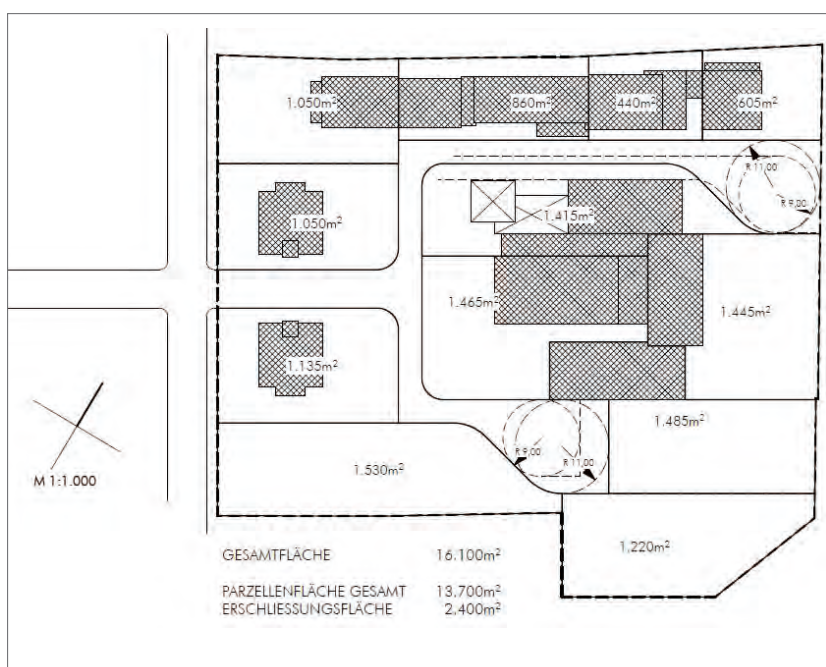


Abb. 73: Grundstückspartzellierung und Erschließung Variante 1

Vom öffentlichen Versorger wird die Erschließung dabei möglicher Weise allerdings nur bis an die Grenze des Privatgrundstückes vorgenommen.

#### Bestehende bauliche Anlagen

Für die näher zu untersuchende Nutzung des Grundstückes für gewerbliche Zwecke und arrondierende Nutzungen wird die bauliche Entwicklung auf Grundlage der Anwendung des § 34 BauGB betrachtet.



- > Vorteilhaft ist ebenerdige Zugänglichkeit
- > Ggf. in Verbindung mit zentraler Toilettenanlage (eventuell im Hauptgebäude)

Zentrales Hauptgebäude als größere Hallen für

- Künstlernutzung inkl. Workshop-Fläche (Freifläche mit Überdachung)
- Gewerbenutzungen ggf. mit betriebszugehörigen Lagerflächen
- Gewerbezugehörige Büros als separat beheizbare Einbauten („Haus-in-Haus“ Konzept)
  - > Generell ist die Entwicklung des Hauptgebäudes auf Grund der Größe und den baulichen Voraussetzungen schwieriger
  - > Vorteilhaft ist ebenerdige Zugänglichkeit in Verbindung mit vorhandenen Freiflächen für den Neubau
  - > Modellprojekt für erneuerbare Energien könnte initiiert werden

### Betreibermodell oder Verkauf

Grundsätzlich zu entscheiden ist, ob die Stadt Glauchau den Gesamtstandort vermarkten möchte und mit welchen Entwicklungs- und Sanierungszielen eine solche Ausschreibung für die Investorensuche erfolgen sollte. Prinzipiell sollten im Vorfeld Akutmaßnahmen zur (Verkehrs-)Sicherung durchgeführt werden, um eine möglichst erfolgreiche Vermarktung durchführen zu können. Im Weiteren denkbar wäre auch ein Teilverkauf mit Reinvestition des Erlöses direkt am Standort. Voraussetzung ist eine umfassende Planung und eine bestätigte Entwicklungskonzeption. Auch müssten seitens der Stadt Grundinvestitionen für die Erschließung durchgeführt werden. Für den Teilverkauf geeignet wären an sich im Wesentlichen die Nebengebäude mit umgebenden Flächen. Möglich wäre auch die Standortbelassung bei der Kommune, um eine ganzheitliche Entwicklung zu gewährleisten und eine Nutzungsüberlassung im Rahmen von Erbpachtverträgen. Die Gründung einer Betreibergesellschaft als Ansprechpartner ist ebenfalls in Betracht zu ziehen.

### Investitions- und Finanzierungsansätze

Bei einer schrittweisen Investition in den Standort mit der bestehenden Bausubstanz sind folgende Einzelbausteine sind möglich:

	Kopfgebäude	Hauptgebäude	Nebengebäude	Sonstiges
Phase: „Akut“	Akut-Sicherungsmaßnahmen aus Instandhaltungsrückstau und zur generellen Verkehrssicherung Gelände (z. B. Torertüchtigung, <b>Zs</b> unbau); Klärung Erschließung (insbesondere auch Abwasser), Vorabstimmung Denkmalschutz; Grundsatzentscheidung zum Standort und zu den zu entwickelnden Einzelbausteinen			
„Laufendes Vorhalten“	Generelle Investition in die Gebäudehüllen/Bausubstanz der Kopfgebäude → hier nicht nur als	Laufende Sicherung Haupt- und Nebengebäude vor weiterem Verfall; Empfehlenswert wären aufgezeigte Teilabbrüche– sowohl optisch wie auch zum Substanzerhalt der Klinkergebäude.		Gelände durchgehend sauber, sicher und vorzeigbar halten
Im Haushalt einplanen	Notsicherung sondern auch für bleibenden Werterhalt und als Sanierungsvorbereitung	Instandsetzung Überdachung: Umziehen Lager Holzbildhauer in benachbarte Halle (! mit Bleibeperspektive!)	Beendig. Pacht + <b>Müllberäumung</b> . Sicherung gegen Vandalismus inkl. Kontrolle	Entwicklung/Untersetzung Dachmarke „ <b>STADTeller</b> “ mit Standortvision; vorbereitet. Planung Entwicklung
Kurzfristige Entwicklung	Investition Sanierung/Ausbau Zwischennutzung möglich; → jedoch Vorrang für neu anzusiedelndes Gewerbe!	Schaffung grobe Infrastruktur im Hauptgebäude (Medienanschlüsse, ggf. provisorisches WC); Umziehen Bandproberaum	Vermarktung für konzeptorientierten Selbstausbau mit verbindlich vereinbarten Sanierungszielen (bspw. in Erbpacht)	Konzept innere Erschließung  Standortvermarktung für nicht störendes Gewerbe
Langfristige Entwicklung	Hochwertige Eingangsgebäude für gewerbliche Nutzung	Standortausbau für nicht störendes Gewerbe und für Teilmärkte der Kultur-/Kreativwirtschaft, ggf. inkl. Neubau auf Freiflächen		Umsetzung der inneren Erschließung
Ziel	Besonderer innerstädtischer Standort mit Charme und Alleinstellungsmerkmal durch den Erhalt der historischen Gebäude. Lebendige und wichtige Adresse im Quartier Scherberg, in Glauchau und als Ankerpunkt in der Region. Standort von nicht störendem Gewerbe/(Lung-)Unternehmen mit weiterreichenden Anforderungen gegenüber Bestands-Gewerbegebieten. Bleibeentscheidung bzw. Zuzug von Kultur- und Kreativschaffenden, um sich „ <b>STADTeller</b> “ anzuzeigen und auszugestalten.			

Für die Akutmaßnahmen ist im ersten Schritt ein Budget von ca. 50-60T€ brutto erforderlich. Die weiteren Kosten der Einzelbausteine sind bislang nicht hinterlegt und abhängig von den im ersten Schritt zu treffenden Grundsatzentscheidungen. Finanzierungsansätze einer niederschweligen Sanierung gestalten sich über bestehende Förderkulissen schwierig, da der Fördermittelgeber hier grundsätzlich eine vollumfängliche Maßnahmenumsetzung zu Grunde gelegt.

### **Ergebnisse, Zielformulierung und Fazit**

#### Ergebnisse Initiativ-Workshops

In den Diskussionen zu den beiden Vorort-Terminen haben sich folgende Kernpunkte herauskristallisiert:

- Anlage des Schlachthofs hat Attraktivität, individuellen Charakter und Charme
- Bausubstanz ist (noch) rettbar, muss aber dringend an vielen Stellen gesichert werden
- Potenziale für Nach- und Neunutzung sind vorhanden
- Bestehende Künstlernutzung ist großes Plus für die Ansiedelung weiterer Nutzer
- Generelle Nachfrage und Interesse für Teilbereiche bzw. für Nutzungen am Standort ist vorhanden
- Nutzergruppen beispielsweise aus der Kultur- und Kreativwirtschaft und deren Teilmärkten können gut angesprochen werden
- Entwicklungsperspektive und Vision sind notwendig
- Vorab zur Nutzerfindung sind Grundsatzentscheidungen für den Standort zu treffen und Grundinvestitionen zu tätigen
- Außer für Abrissvariante braucht es immer ein Konzept (auch für Komplettverkauf)

#### Zielformulierung und Fazit

Sofern nicht in Zusammenarbeit mit dem LaSuV eine eindeutige Positionierung zur Komplettfreimachung des Geländes für die Neutrasseierung der Innenstadtzufahrt erfolgen sollte, wären folgende Schritte anzugehen:

Für Nachnutzung des Standortes ist das städtisches Bekennen zum Erhalt des Schlachthofs Glauchau unabdingbar. Im ersten Schritt ist die Aufhebung des Beschlusses zum Komplettabriss zu tätigen – dies gegebenenfalls gleichzeitig mit dem Beschluss der (weiteren) Notsicherung bestehender Gebäudesubstanz.

Auch sollte die Gesamtvision für den Standort mit dem Stadtrat diskutiert, abgestimmt und konkretisiert werden.

FOTODOKUMENTATION



Alle Fotos dieser Seite: Florian Fichtner, TU Bergakademie Freiberg





## Gebäudepass (Auszug)

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Cance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL- Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

## Gebäudepass „Niedrigschwellige Instandsetzung“

zur Bewertung großflächiger Innenstadtbrachen

ausgefüllt am  von

Objekt/Adresse

### Lage und städtebauliche Einordnung

Befindet sich das Gebäude in zentraler städtebaulicher Lage?  ja  nein

Kann man sagen, dass sich das Gebäude in einem Problemviertel befindet?  ja  nein

Befindet sich das Gebäude in einem Sanierungsgebiet oder einem ähnlichen Fördergebiet der Kommune?  ja  nein

Ist das Gebäude verkehrstechnisch gut angebunden (ÖPNV, Parkplätze, Autobahnanschluss, Radwege etc.)?  ja  nein

### Gebäudebewertung allgemein und Besitzverhältnisse

Wurde das Gebäude vor oder nach 1911 erbaut ? (für Banken)  vor 1911  nach 1911

Wurde das Gebäude vor oder nach 1918 erbaut ? (für Fördermittel)  vor 1918  nach 1918

Steht das Gebäude unter Denkmalschutz ? (für Fördermittel & steuerliche Abschreibungen)  ja  nein

Gibt es ein Bewertungsgutachten/ Verkehrswertgutachten für das Gebäude ?  ja  nein

Ist das Gebäude vollständig leerstehend und wenn ja, seit wie vielen Jahren ? ja, seit  Jahr(en)  nein

Verursacht das Gebäude aktuell nur Ausgaben oder fließen auch Einnahmen ?  ja, nur Ausgaben  nein, auch Einnahmen

Sind die Ausgaben höher als diese Einnahmen?  ja  nein

Wem gehört das Gebäude?  öffentlicher Eigentümer  privater Eigentümer  
(öffentlicher oder privat Eigentümer)

Gibt es Interesse an einem (Ver-)Kauf/ einer Verpachtung des Gebäudes?  ja  nein

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Chance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

Seite 2 von 6

### Gebäudebeschreibung allgemein

Wie groß ist das Baugrundstück (Angabe in m <sup>2</sup> ) ?	<input type="text" value="16.122"/>
Wie groß ist die Grundfläche des Gebäudes (entspricht der bebauten Fläche) ?	<input type="text" value="250"/>
Wie viele Geschosse hat das Gebäude ?	<input type="text" value="3 + Keller"/>
Wie viel Nutzfläche hat das Gebäude (Angabe in m <sup>2</sup> ) ?	<input type="text" value="480 (ohne Keller)"/>
Wie viel Nutzfläche hat jedes Geschoss ?	<input type="text" value="150-170"/>
Wie viel Nutzfläche ist augenscheinlich nutzbare Fläche (Angabe in m <sup>2</sup> oder %) ?	<input type="text" value="480"/>
Ist das Gebäude unterkellert ?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Hat das Gebäude ein ausbaufähiges Dach (lichte Raumhöhe größer als 2,00 m)?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Wie wurde das Gebäude vor dem Leerstand genutzt ?	<input type="text" value="Büros im EG, Wohnen im OG und DG"/>

### 1. Stufe

#### Zustandsanalyse prozentual

"Schadigungsgrad"

		Fläche alt	Fläche neu	Fläche saniert
Fußboden	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Decke	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Außenwand	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Fenster	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
A- Türen	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Dachhaut	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Chance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

## 2. Stufe

Seite 3 von 6

### Gebäudebeschreibung Ausbaustandard

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

- 1 - Intakt = Reparatur nicht erforderlich  
2 - Sanierung = Reparatur erforderlich  
3 - Modernisierung = Aufarbeiten bzw. Austausch erforderlich  
4 - Neu = nicht vorhanden bzw. neu installieren

Hier kann abgeleitet werden, welche Kriterien erfüllt sein müssen, um trockene-sichere-warme Räume als Mindeststandard herzustellen.

				Maßnahme	Beschreibung
Fassade	dicht?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	2	Klinkerfassade
Fenster	dicht?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	3	verschlissene Holz-Doppelfenster
Dacheindeckung	dicht?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	2	Bitumenschindeln, Anschlüsse undicht
Dachentwässerung	dicht?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	2	Anschlüsse fraglich
Hauseingänge	abschließbar?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	2	Hintereingang nur von innen gesichert
Treppenhaus	sicher?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	2	Massivtreppe, Metallgeländer
Keller	trocken?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	2	vollunterkellert
Heizung	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4	nicht vorhanden
Schornstein	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein		
Sanitär- installation (Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser)	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4	Abwasseranschluss an Kanal Kantstr. erforderlich, derzeit nur Grube
Elektro- installation	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4	nicht nutzbar/nicht vorhanden

Bei der haustechnischen Installation sind neben der Anmeldung bei den Versorgern und der Installation von Zählern kostenpflichtige Abnahmen erforderlich, z.B. durch den örtlichen Schornsteinfeger, die mit Auflagen erteilt oder verweigert werden können.

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Chance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

Seite 6 von 6

### Kriterienkatalog - Nutzung /Finanzierung

Inwieweit ist eine Nutzungsänderung vorgesehen/möglich? Mit welchem baulichen Aufwand ist diese verbunden?

von Grundrissen weiterhin Wohn-/Büronutzung denkbar; Nutzungsänderung mögl., jedoch mit baulichem Aufwand verbunden (bspw. OG und DG ohne 2. baulichen Rettungsweg)

Wie ist das Angebot allgemein an Dienstleistung, Handel, Bildung, Freizeit & Kultur einzuschätzen?

Glauchau verfügt als Mittelzentrum ein gute und auch umfassende allgem. Angebote bzw. sind diese auch im Umland erreichbar; kleinteiliger innerstädt. Präsenzhandel schwierig

Wie schätzen Sie die weitere Entwicklung der Region ein?

stark schrumpfend, steigender Altenquotient, steigendes Durchschnittsalter; neue Impulse v. Außen fraglich; wirtschaftl. starke Abhängigkeit v. Automobilproduktion (neu:E-Mobilität)

Sind öffentliche Freiräume für Erholung, Entspannung, Begegnung und Sport bzw. weitere Gebäude, die den Kreativwirtschaftler/-innen zur Verfügung stehen, in unmittelbarer Nähe aufzufinden?

neuer Stadtteilpark für den Scherberg in direkter Nähe, unmittelbarer Zugang zu Naherholung, Sport, kulturellen Angeboten in Glauchau und der Region

Gibt es genügend Ansprechpartner beim Thema Finanzierung und bei zuständigen Ämtern wie für Denkmalschutz und Stadtentwicklung?

Finanzierung ggf. über Städtebauförderung mögl., Ansprechpartner Stadtplanung/-sanierung bei Stadt Glauchau direkt; Denkmalschutz bei Landkreis/Landesamt f. Denkmalpflege

Welche Art der Wertsteigerung verfolgen Sie mit Ihrem Raumangebot?

Besonderes Flächen- und Raumangebot in einem erhaltenswerten Ensemble;  
Nachnutzung und Wiederbelebung einer großflächigen innerstädtischen Brache.

## ALTE BRAUEREI COLDITZ

### 4.7 Alte Brauerei – Colditz



#### REGIONALES PRAXISKONZEPT

**Verfasserin: Kathleen Kunz, Bauamtsleiterin Stadt Colditz**  
**Stand: Februar 2022**

*Inhalt:*

- *Einleitung und aktueller Stand Alte Brauerei*
- *Nutzungskonzept I*
- *Nutzungskonzept II*
- *Entwurfstext – Auszug aus der Arbeit „COWORKING“  
 (von Alexa-Joelina Mammitzsch und Marie Kollhoff, TU Dresden)*
- *Abbildungen – Auszug aus der Arbeit „COWORKING“  
 (von Alexa-Joelina Mammitzsch und Marie Kollhoff, TU Dresden)*

### **Einführung und aktueller Stand Alte Brauerei**

Direkt am Markt liegt das Gebäudeensemble der alten Brauerei. (Grün gekennzeichnet im Schwarzplan, der Studentinnen siehe Abb...xy) Die insgesamt elf Gebäudeteile sind unregelmäßig um den Innenhof angeordnet und wurden im Laufe der Zeit immer wieder an- und umgebaut. An der Rückseite grenzt das Grundstück an einen großen Parkplatz. Wenn man also nach Colditz reinkommt, sieht man das Gebäude gleich sehr gut. Und zum Markt hin ist es nur ein kleiner Gebäudeteil, der auch nur zwölf Meter fünfzig breit ist. Die Stadt Colditz gemeinsam mit dem Denkmalschutzamt ist sehr bemüht und bestrebt, das sanierungsbedürftige Ensemble gerade auch als ältestes Gebäude am Marktplatz, welches schon vor dem 16. Jahrhundert entstanden ist, zu sanieren und weiterzuentwickeln.

Nachdem das Gebäude bei einem großen Stadtbrand abgebrannt war, waren danach nur noch einzelne Fragmente vorhanden., Hundertfünfzig Jahre später erst entschloss man sich, das nochmal neu anzugehen und 1783 wurde das Gebäude dann wieder errichtet. Die völlige Verstaatlichung von dem Gebäudekomplex selber erfolgt dann 1970. 1996 wechselte die Brauerei erneut den Besitzer, welcher die betriebliche Ausstattung komplett verkaufte. Mit der Insolvenz des Investors wurde die Brauerei aufgegeben. Seitdem gab es die Bierbrauerei in dem Sinne nicht mehr. Bis 2005 erfolgten dann immer wieder Zwangsversteigerungen, aber es ging nicht wirklich voran mit dem Gebäude. Bis wir als Stadt uns dann 2020 dazu entschlossen haben, uns dem sehr sanierungsbedürftigen Gebäude anzunehmen und es aus der Insolvenz herauszukaufen.

Wie bereits ersichtlich wird, wurde die Brauerei im Laufe von drei Jahrhunderten immer wieder umgebaut. Es wurden Gebäudeteile oder ganze Gebäude angebaut und erweitert und dementsprechend kleinteilig ist auch die heutige Baustruktur. Bauelemente und Bauverfahren mehrerer Jahrhunderte treffen in diesen Mauern aufeinander und aufgrund fehlender finanzieller Mittel musste immer wieder improvisiert werden, das zeigt sich auch im Inneren der Gebäude.

Die alte Brauerei in Colditz befindet sich im Stadtkern der Kleinstadt und das sechsgeschossige Malzhaus liegt direkt am Markt im Süden des Grundstücks und bietet viel Platz für eine neue Nutzung. Es gibt viele verschiedene kleine Gebäudeteile, die viel Potenzial für verschiedenste Nutzungen bieten,. Das Malzhaus selber befindet sich in einer Blockrandbebauung und hat somit nur zwei gestaltbare Ansichten, die zum Markt hin und die Hofseitige. Früher, gab es zum Markt hin diese Toröffnung, diesen Torbogen, der aber später wieder geschlossen wurde. Unser Bestreben ist es natürlich, diesen Torbogen wieder zu öffnen (siehe dazu Entwurf der Studentinnen Abb. xy). Das finden wir als Stadt sehr, sehr wichtig, weil es, keinen schönen Weg zum Marktplatz hin gibt. Aktuell muss man immer außen drum herum fahren und diese Durchwegung, beziehungsweise die Schaffung einer Passage würde sehr, sehr viel Potenzial bieten, um gerade den Marktplatz und Colditz selber viel erlebbarer zu machen und die Wegeströme besser zu leiten.

Die Brauerei ist in keinem guten Zustand. Besonders im rückwärtigen Teil des Gebäudeensembles. Da haben wir auch schon mit dem Denkmalschutz soweit eine Übereinstimmung, dass solange es das Gesamtkonzept zulässt, wir hier auch teilweise einen Rückbau anstreben können.

Bei dem ersten Schritt, den wir jetzt angegangen sind für die Notsicherung, haben wir ein Holzschutzgutachten machen lassen, in dessen Rahmen tatsächlich jeder Balken durchforstet wurde, so dass wir jetzt eine sehr gute Aufnahme des Befundes haben. Die Bausubstanz an sich ist relativ gut, muss man sagen. Das Problem ist, dass der Dachstuhl nach hinten hin, zum Innenhof, einfach dadurch, dass er geöffnet ist, große Schädigungen erlitten hat. Die Besonderheit liegt darin, dass wir einen Dachstuhl haben, der über drei Geschosse geht. Das ist ja nicht alltäglich, war aber damals so gebaut worden und bedeutet hier im Hinblick auf die Instandsetzung der Holzkonstruktion, beziehungsweise Statik eine große Herausforderung. Man muss das als komplette Gesamtheit sehen bei der Sanierung. Die ganzen Kräfte, die unten abgetragen werden, mussten bereits jetzt schon bei den ersten Schritten mit betrachtet werden.

Der erste Meilenstein zur Notsicherung der alten Brauerei ist bereits geschafft. Nach unzähligen Gutachten und Planungen konnte Mitte 2021 endlich ein Konzept zur Vorgehensweise der Notsicherung der alten Brauerei erstellt werden. Auf Grund der Komplexität, wurde schnell klar, dass der zur Verfügung stehende finanzielle Rahmen nicht für die komplette Notsicherung ausreichen wird. So musste abgewogen werden, welche Maßnahme mit den zur Verfügung stehenden Mitteln umgesetzt werden kann und welche am dringlichsten ist. Damit steht auch fest, dass die komplette Notsicherung nur Schritt für Schritt erfolgen kann – eben so, wie finanzielle Mittel zur Verfügung stehen.

Auch das Landesamt für Denkmalpflege und das für uns zuständige Denkmalpflegeamt stimmte dieser Vorgehensweise zu.

So stimmte man sich zu der 1. Sicherungsmaßnahme der Notsicherung ab. Diese Maßnahmen wurden Anfang November mit einer aufwendigen Gerüstkonstruktion begonnen. Zwei Wochen später begannen wir den Rückbau des Giebels.

Nach dem Rückbau des Giebels wird dieser wieder neu hochgemauert. Teile des angrenzenden Dachtragwerkes werden mit Altholz wieder instand gesetzt. So kann die Verbindung von Giebel und Dachtragwerk endlich wieder hergestellt werden.

Wir hatten das Glück, dass die TU Dresden uns als Projekt mit ausgewählt hat und zwei Studentinnen sich hier wirklich sehr toll um das Projekt gekümmert und mit uns gemeinsam erste Konzepte entwickelt haben. Deswegen haben wir eine erste gute Grundlage von Planungsgrundrissen, anhand derer man erkennen kann, mit was für einem Höhenversatz wir es hier zu tun haben (siehe dazu auch Pläne der Studentinnen Abb. xy). Wenn wir im Erdgeschoss des Hauses stehen und zu den vorderen kleinen Fenstern rausgucken, sind wir auf dem Höhenniveau des Marktes, der Höhenversatz ist hier 1,40 Meter. Zum Parkplatz runter sind es dann nochmal drei Meter. Wenn man das Tor wieder öffnen möchte, wie von uns angedacht, liegt die Herausforderung hier vor allem in der Herstellung der Barrierefreiheit. Eine weitere Besonderheit besteht auch in der Belichtung des Gebäudes, die aufgrund der damaligen Nutzung natürlich nicht die Beste ist. Auch da muss man schauen, welche Nutzung kann man hier reinbringen? Welche Nutzung ist ohne viel Tageslicht möglich?

Eine weitere Besonderheit ist, dass man im ersten Geschoss und im zweiten Geschoss eine relativ niedrige Deckenhöhe hat von nur zwei Meter, mit Unterzügen sogar nur 1,80 Meter. Hinzu kommt eine weitere

Herausforderung, die darin besteht, dass in den oberen Geschossen der dreigeschossige Dachstuhl, als Kaltdach ausgebildet ist, da er damals einfach nicht unter Nutzung war.

Zum jetzigen Zeitpunkt haben sich zwei Konzept-Ansätze herausgebildet:

#### **Nutzungskonzept I:**

Zum einen, haben wir einen Investor gefunden, ein Hotelier, der dazu bereit ist im hinteren Bereich einen Hotelkomplex zu errichten. Komplex klingt jetzt vielleicht etwas sehr massiv und groß, das wird aber eher zurückhaltend und klein (siehe Abbildung Randleiste). Es soll sich auch an die städtebauliche Struktur, an das Kleingliedrige angliedern und nach hinten hin öffnen. Das wollen wir definitiv, dass man diesen Innenhof erlebbar macht, dass man eben auch mit diesen vier Metern Höhenvorsprung spielt. Da gibt es erste Überlegungen. Wir sind schon dabei, den Denkmalschutz mit einzubeziehen, eine Potenzialanalyse zu machen: Was ist möglich? Was braucht der Investor an Fläche? Und was ist überhaupt mit dem Denkmalschutz vereinbar und machbar?

#### **Nutzungskonzept II:**

Des weiteren haben die Studentinnen der TU Dresden für uns ein Nutzungskonzept für die Gebäude der Brauerei entwickelt. Wir haben hier die Forderung aufgemacht, dass wir gern Möglichkeiten haben möchten für Veranstaltungsräume und für Co-Working. Für uns als Stadt



Abb. 75: Aus der Präsentation von Kathleen Kunz zum Online-Workshop April 2021

Colditz ist es wichtig, dass wir Co-Working fördern und dafür auch adäquate Räumlichkeiten finden, weil wir gemerkt haben, dass gerade auch die Künstlerszene in Colditz immer größer wird. Es werden immer mehr freischaffende Künstler, die aus der Großstadt ins Umland ziehen, der Speckgürtel wird immer größer und dadurch wird natürlich auch der Bedarf immer größer, eine Räumlichkeit zu haben um miteinander arbeiten zu können. Das merken wir auch ganz daran stark, dass uns die alten Herrenhäuser, die wir in Colditz noch haben, unterm Nagel weggerissen werden, weil die gerade einfach sehr begehrt sind.

Wir stehen damit noch ganz am Anfang. Aber ich denke, diese ersten beiden Nutzungskonzepte sind sehr vielversprechend und wir blicken optimistisch in die Zukunft.

*Nachfolgend Entwurfstexte und Abbildungen aus der Studienarbeit „COWORKING“ der Studentinnen Alexa-Joelina Mammitzsch und Marie Kollhoff, TU Dresden Lehrstuhl Wohnbauten.*



## Entwurfstext – Auszug aus der Arbeit „COWORKING“ Alexa-Joelina Mammitzsch und Marie Kollhoff, TU Dresden

### 11 Entwurf

Auf Grundlage der vorangestellten Analyse des Ortes, mehrmaligen Besuchen vor Ort und Inbezugnahme der Referenzen, soll im Folgenden ein möglicher Entwurf für die Alte Brauerei Colditz vorgestellt werden.

Auf dem Brauereigelände befinden sich mehrere Gebäude, die mit unterschiedlichen Nutzungen bespielt werden können. Da sie aus verschiedenen Zeitepochen stammen, unterscheiden sie sich nicht nur in der Bauart und Gestaltung, sondern auch im Zustand der Bausubstanz. Dementsprechend unterschiedlich stark muss auf vorzunehmende bauliche Maßnahmen eingegangen und mit dem Entwurf reagiert werden.

Neben der Einrichtung verschiedener Nutzungen in den Gebäuden, soll das Grundstück noch eine weitere Aufgabe in dem städtischen Ensemble übernehmen. Es soll durch das Grundstück eine Passage geschaffen werden, die eine direkte Verbindung zwischen dem Marktplatz und der Rückseite des Grundstückes schafft. An der Rückseite befinden sich eine Hauptverkehrsstraße, ein Einkaufsmarkt sowie eine Freifläche, welche momentan als Parkplatz genutzt wird. Die Durchwegung des gesamten Grundstückes soll möglichst barrierefrei gestaltet werden.

#### 11.1 Malzhaus

Das Malzhaus ist aufgrund seines historischen Hintergrundes als Brauerei sowie der repräsentativen Fassade zum Markt das Kernelement und Hauptgebäude des Grundstückes.

Aufgrund der denkmalpflegerischen Bedingungen muss sich der Entwurf sehr nah am jetzigen Erscheinungsbild orientieren. Wegen der mangelnden Belichtung im Erdgeschoss können diese Räume lediglich als Lager, Archiv oder Technikflächen genutzt werden. Der mittlere Raum wird durch die Öffnung des historischen Torbogens zum frei durchwegbaren Außenraum und stellt den Eingang der Passage von der Marktseite dar. Dieser mittlere Gang durch das Malzhaus wird zweigeschossig. Die Zwischendecke zwischen dem Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss muss entfernt werden, um die nötige Raumhöhe gewährleisten zu können, die benötigt wird, um den Höhenunterschied von 1,4m zwischen dem Fußbodenniveau im Erdgeschoss und dem Marktniveau auszugleichen.

Das unterste Geschoss ist das historisch wertvollste, da es am ältesten ist und über Gewölbe verfügt, die erhalten werden sollen. Daher soll die Decke nur im mittleren Raum entfernt werden, um die anderen zu erhalten. Dieser Eingriff ist jedoch zwingend notwendig, um die Passage realisieren zu können. Außerdem kann nur so das historische Tor geöffnet werden, welches ebenso einen hohen Denkmalwert besitzt. Die Decke im Mittelgang wurde nach dem Tor eingefügt. Dies ist daran zu erkennen, dass an der Innenseite der Außenwand der Torbogen zu erkennen ist, der ins heutige erste Obergeschoss hineinragt.

Im ersten Obergeschoss befinden sich links- und rechtsseitig vom Durchgang weitere Lagerräume. Einer ist durch eine separate Treppe mit einem Lagerraum aus dem Erdgeschoss verbunden. Die andere Lagerfläche, die sich in zwei kleine Räume gliedert, wird durch die Haupttreppe, die alle Geschosse des Malzhauses zugänglich macht, erschlossen.

In diesem Geschoss sowie in allen weiteren Geschossen darüber sind die circa ein Meter hohen Fenster auf Fußhöhe angeordnet, was zu einem ungewöhnlichen Lichteinfall führt.

Das erste Obergeschoss kann nicht als Veranstaltungs- oder Wohnfläche genutzt werden, da die Raumhöhe bis zu den notwendigen Unterzügen lediglich 1,60 m beträgt. Die generelle Raumhöhe liegt bei circa 1,90 m.

Die Raumhöhen sind eine Besonderheit des Gebäudes, mit der umgegangen werden muss. Die Raumhöhen sind auch in den darüber liegenden Geschossen, ursprünglich vier, problematisch. Keines der Geschosse besitzt eine ausreichende Raumhöhe für öffentliche Nutzungen.

Daher ist die teilweise oder komplette Entfernung der Geschossdecken unumgänglich, wenn Räumlichkeiten entstehen sollen, die für Veranstaltungen genutzt werden können.

Um dennoch die ursprünglichen Geschosshöhen und die historische Gebäudekonstruktion beizubehalten und damit die nötige statische Sicherheit zu gewährleisten, bleibt die Holzkonstruktion der Decken erhalten. Lediglich die Dielung wird entfernt. Dies führt neben einer erheblichen Verbesserung der Raumwirkung ebenso zur besseren Sichtbarkeit des hölzernen Dachstuhls.

Im zweiten Obergeschoss gelangt man über einen Flur, der auch die Sanitäranlagen erschließt, in einen 90 m<sup>2</sup> großen Veranstaltungsraum. Dieser bietet genug Platz für größere Feiern, Seminare oder andere Veranstaltungen. Durch ein Splitlevel, das durch die eingeschossigen Sanitäranlagen entsteht, wird weitere Fläche geschaffen, die verschieden bespielt werden kann. Zum Beispiel mit einer Lounge oder einer kleinen Bar.

Im obersten Geschoss befindet sich ein weiterer Veranstaltungsraum, der sich über eine Fläche von 60 m<sup>2</sup> erstreckt.

Beide Räume müssen über ein detailliert ausgearbeitetes Beleuchtungskonzept ausgeleuchtet werden, da die Räume nur durch wenige kleinere Fenster natürlich belichtet werden. Dadurch werden besondere Lichtspiele und -verhältnisse möglich.

Da die Räume grundsätzlich keine vollkommen festgelegte Nutzung oder Möblierung besitzen und über eine zweigeschossige Raumhöhe verfügen, bleiben sie sehr multipel einsetzbar. Die Nutzung kann je nach Bedarf variieren.

Beide Geschosse sind barrierefrei durch einen Aufzug erreichbar, der außen im Hof an das Malzhaus angeschlossen wird und sich optisch als Neubau von den historischen Gebäuden absetzen soll. In einer Gefahrensituation gelangen die Menschen über die Fluchttreppe in der Darre auf den Hof. Die Darre muss in der Höhe erweitert werden, um auch das oberste Geschoss zu erschließen.

Um das vorhandene Kaldach zu erhalten, kann man sich am Colditzer Rathaus orientieren und ein „Haus im Haus“ erbauen. Dieses innere Haus wird gedämmt und vollkommen dicht sein, sodass das derzeitige äußere Dach bis auf die notwendigen Sanierungsarbeiten erhalten werden kann. Lediglich Dachfenster sollen in das innere Haus eingebaut werden, um den Lichteinfall der Gaubenfenster einzufangen und die äußere Dachkonstruktion sichtbar zu machen.

An der Fassade sollen bis auf die Öffnung des Torbogens und den Zugang zum Lift keine weiteren Veränderungen vorgenommen werden. Die Marktfassade repräsentiert das Gebäude und ist schon vom Schloss aus zu sehen, welches ein beliebtes Ausflugsziel von Touristen ist.

### 11.2 Sudhaus

Das Sudhaus wurde in den letzten Jahrzehnten leider immer wieder vermüllt und die Einrichtung entwendet oder zerstört. Ebenso befindet sich die Dachkonstruktion in einem schlechten Zustand. Die grobe und unberührte Atmosphäre des Sudhauses eignet sich hervorragend für die Nutzung als Kunstwerkstatt. In diesem Gebäude sollen Seminarräume, Ateliers und frei gestaltbare Flächen untergebracht werden. Um das besondere Raumgefühl zu erhalten, soll an der Einrichtung und den erhaltenen Elementen, wie dem Sudkessel, möglichst keine Veränderungen vorgenommen werden.

Um das Sudhaus zu sanieren und in das Nutzungskonzept einzufügen, soll ein Teil des Gebäudes entfernt werden, welcher an der Grenze des Nachbargrundstückes liegt. Somit wird Platz für die Rampenkonstruktion geschaffen, die am Torbogen beginnt. Diese Rampe ist nötig, um den Höhenunterschied von 1,4m zwischen Markt und Grundstücksniveau zu überwinden.

### 11.3 Sozialgebäude mit Anbauten

Die Sozialgebäude befinden sich in einem sehr guten baulichen Zustand. Die Gebäude sind miteinander verschachtelt und bestehen aus einer Reihe von Durchgangszimmern.

Die Größe der Räume sind gut geeignet, um einen Coworking Space einzurichten. Mit der Etablierung eines solchen Ortes in Colditz folgt man dem Trend, Arbeitsplätze aus Großstädten auszulagern. Die Brauerei würde circa 25 bis 30 Arbeitnehmern einen Arbeitsplatz mit zugehörigem Meetingraum und Teeküche zur Verfügung stellen.

Die Halle, in der im Moment das Zweiradfachgeschäft von Herrn Paufler untergebracht ist, würde zurückgebaut und als Grünfläche genutzt werden.

### 11.4 Tankgebäude

Die schlechteste Bausubstanz hat das Tankgebäude, dessen Decken bereits eingestürzt und die Böden von Unkraut bewuchert sind. Lediglich die Außenmauern Richtung Hof sollten erhalten werden, um eine Begrenzung zu schaffen und die Form des Hofes zu erhalten. Kleine Gebäudeteile bieten die Möglichkeit, neu aufgebaut zu werden und eine öffentliche Toilette sowie ein kleines Ladengeschäft oder Café unterzubringen.

### 11.5 Außenanlage

Der Hof ist frei beispielbar und könnte von allen Nutzern in Gebrauch genommen werden. Er bietet Platz für Kunstseminare unter freiem Himmel, einen Spielplatz oder Sitzmöglichkeiten. Auf der Fläche des jetzigen Tankgebäudes und der Halle soll eine Freitreppe sowie ein Aufzug geschaffen werden, der die Verbindung vom Markt zur Rückseite des Geländes fortsetzt. Mithilfe der Treppe und des Aufzuges müssen weitere drei Meter Höhenunterschied überwunden werden. In diese Anlage sollen Sitzmöglichkeiten integriert werden.

**Abbildungen – Auszug aus der Arbeit „COWORKING“  
Alexa-Joelina Mammitzsch und Marie Kollhoff, TU Dresden**

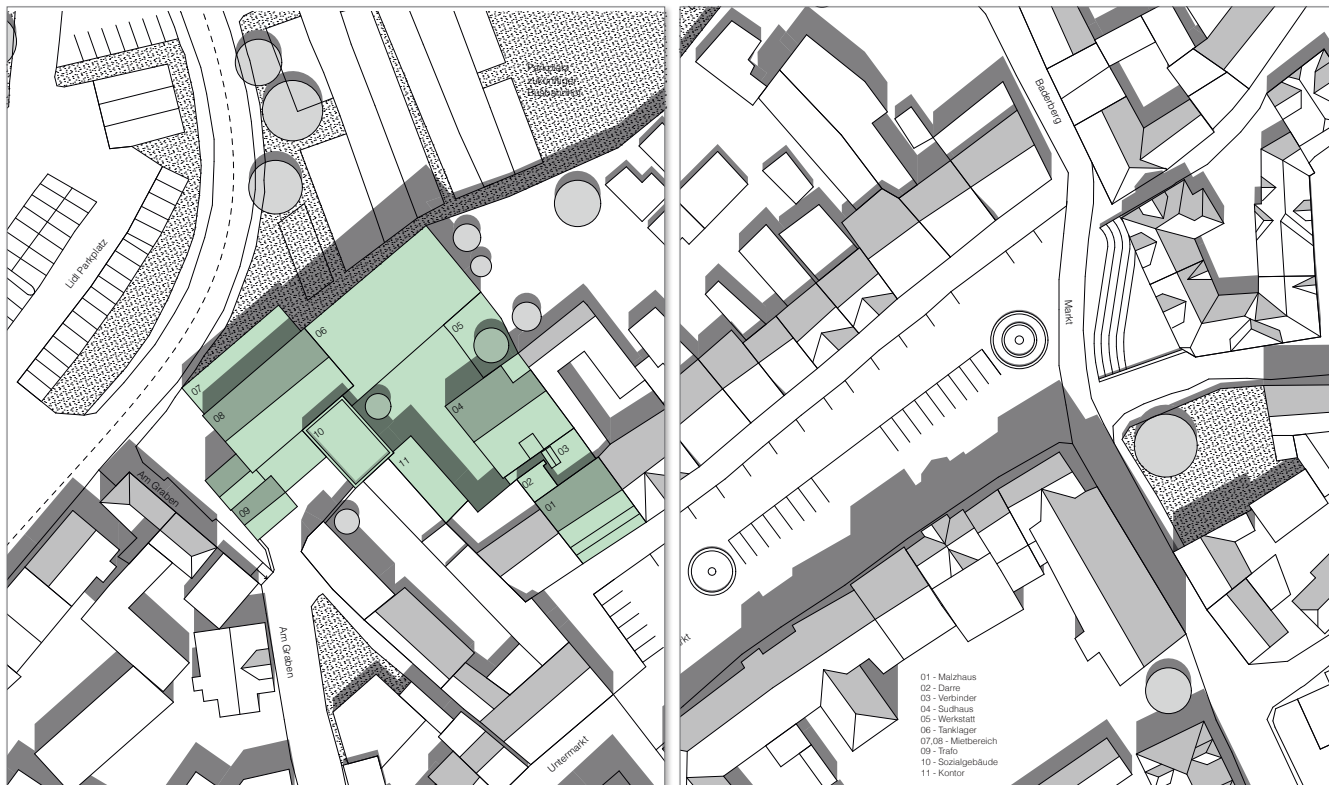


Abb. 76: Schwarzplan, Gebäudeensemble der Alten Brauerei in Colditz und Lage zwischen Markt und Parkplatz.



Abb. 77: Entwurf Markt- und Hofansich

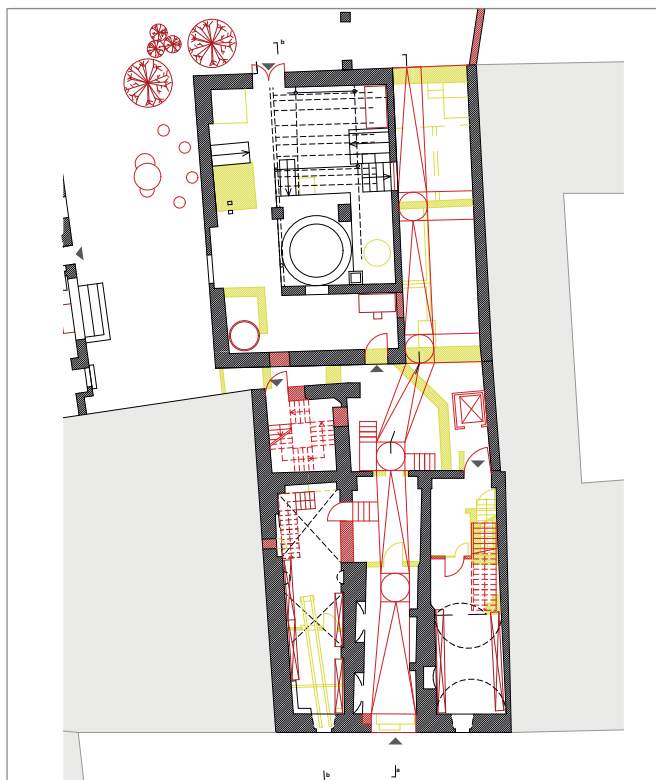


Abb. 78: Malz- und Sudhaus, Erdgeschoss

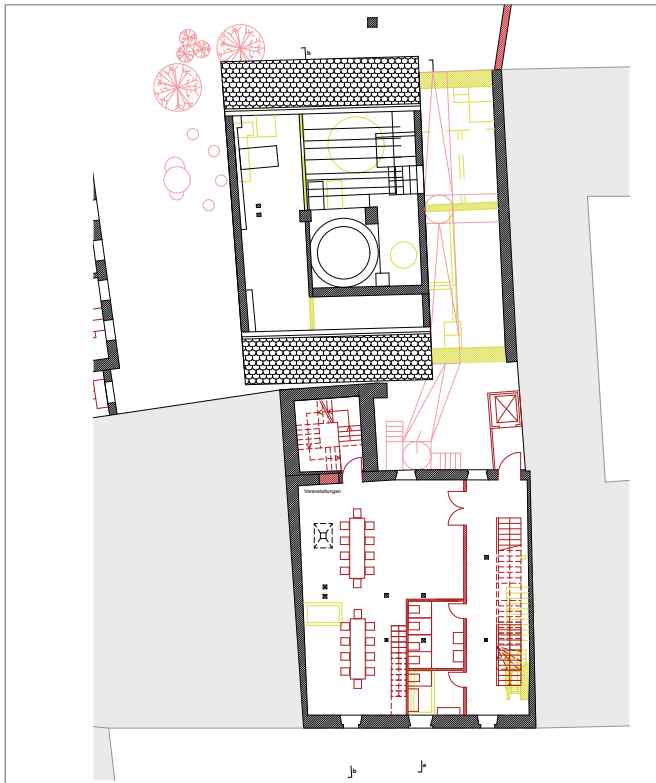


Abb. 79: Malz- und Sudhaus, 2. Obergeschoss

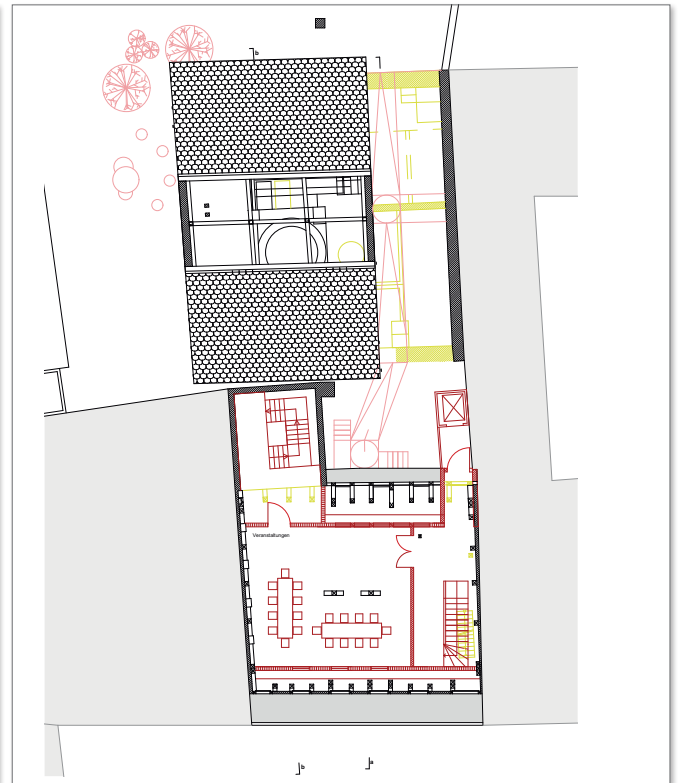


Abb. 80: Malz- und Sudhaus, 3. Obergeschoss

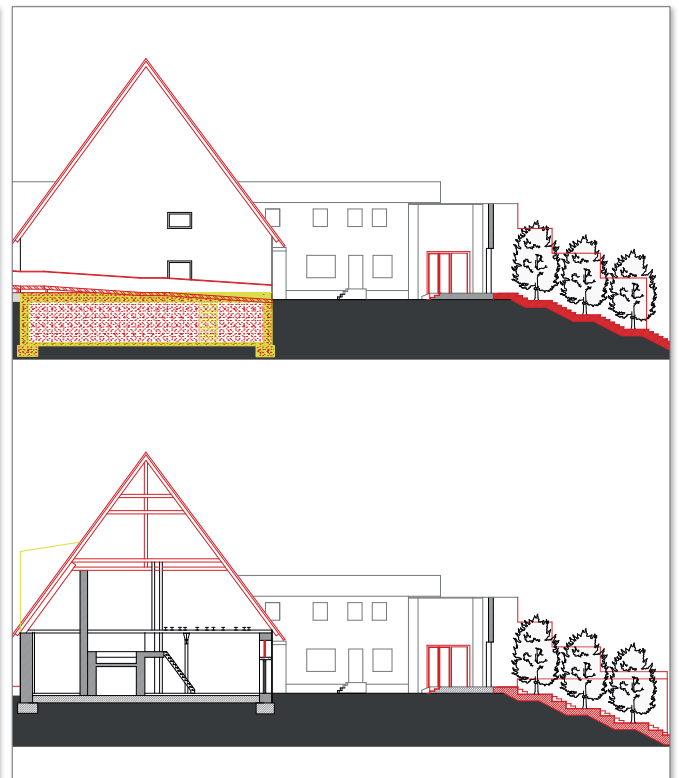
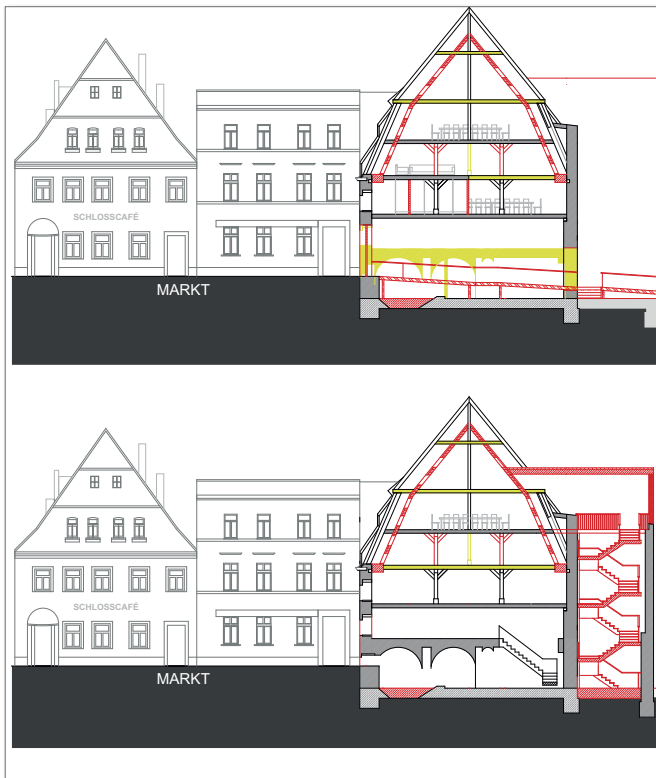


Abb. 81: Schnitt A und B: Passage und Durchwegung des Grundstücks sowie Fluchttreppe in Darre und Sudhaus Innenraum



Abb. 82: Erdgeschoss Grundriss des gesamten Grundstücks



Abb. 83: Grundriss 2. Obergeschoss

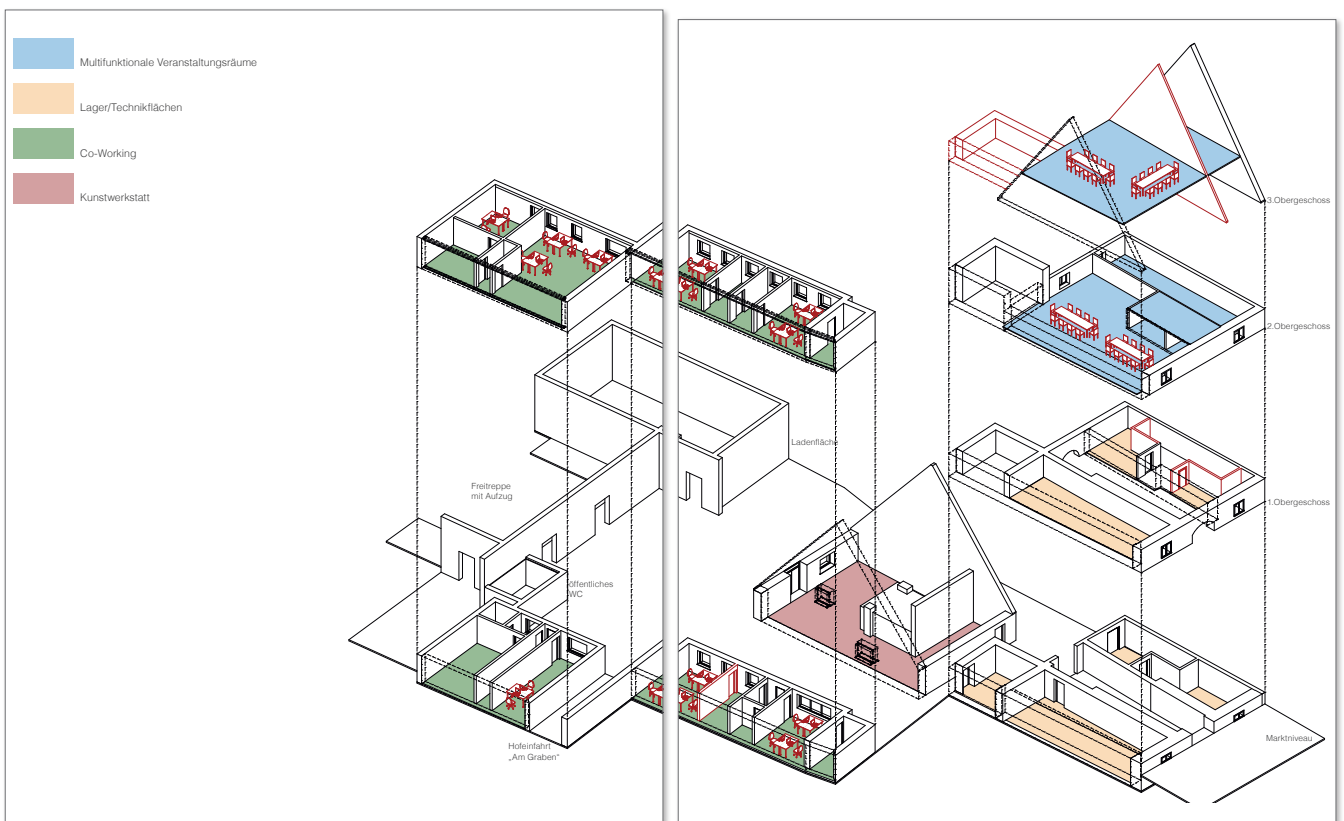


Abb. 84: Isometrische Darstellung der geplanten Raumstruktur

## Gebäudepass

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Cance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL- Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

## Gebäudepass „Niedrigschwellige Instandsetzung“

zur Bewertung großflächiger Innenstadtbrachen

ausgefüllt am  von

Objekt/Adresse

### Lage und städtebauliche Einordnung

Befindet sich das Gebäude in zentraler städtebaulicher Lage?  ja  nein

Kann man sagen, dass sich das Gebäude in einem Problemviertel befindet?  ja  nein

Befindet sich das Gebäude in einem Sanierungsgebiet oder einem ähnlichen Fördergebiet der Kommune?  ja  nein

Ist das Gebäude verkehrstechnisch gut angebunden (ÖPNV, Parkplätze, Autobahnanschluss, Radwege etc.)?  ja  nein

### Gebäudebewertung allgemein und Besitzverhältnisse

Wurde das Gebäude vor oder nach 1911 erbaut ? (für Banken)  vor 1911  nach 1911

Wurde das Gebäude vor oder nach 1918 erbaut ? (für Fördermittel)  vor 1918  nach 1918

Steht das Gebäude unter Denkmalschutz ? (für Fördermittel & steuerliche Abschreibungen)  ja  nein

Gibt es ein Bewertungsgutachten/ Verkehrswertgutachten für das Gebäude ?  ja  nein

Ist das Gebäude vollständig leerstehend und wenn ja, seit wie vielen Jahren ? ja, seit  Jahr(en)  nein

Verursacht das Gebäude aktuell nur Ausgaben oder fließen auch Einnahmen ?  ja, nur Ausgaben  nein, auch Einnahmen

Sind die Ausgaben höher als diese Einnahmen?  ja  nein

Wem gehört das Gebäude?  öffentlicher Eigentümer  privater Eigentümer  
(öffentlicher oder privat Eigentümer)

Gibt es Interesse an einem (Ver-)Kauf/ einer Verpachtung des Gebäudes?  ja  nein

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Chance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

Seite 2 von 6

**Gebäudebeschreibung allgemein**

Wie groß ist das Baugrundstück (Angabe in m <sup>2</sup> ) ?	<input type="text" value="1780"/>
Wie groß ist die Grundfläche des Gebäudes (entspricht der bebauten Fläche) ?	<input type="text" value="1300"/>
Wie viele Geschosse hat das Gebäude ?	<input type="text" value="1300"/>
Wie viel Nutzfläche hat das Gebäude (Angabe in m <sup>2</sup> ) ?	<input type="text" value="1301 (Hauptgeb.)"/>
Wie viel Nutzfläche hat jedes Geschoss ?	<input type="text" value="2-6"/>
Wie viel Nutzfläche ist augenscheinlich nutzbare Fläche (Angabe in m <sup>2</sup> oder %) ?	<input type="text" value="?"/>
Ist das Gebäude unterkellert ?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Hat das Gebäude ein ausbaufähiges Dach (lichte Raumhöhe größer als 2,00 m)?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Wie wurde das Gebäude vor dem Leerstand genutzt ?	<input type="text" value="Brauerei"/>

**1. Stufe****Zustandsanalyse prozentual***"Schadigungsgrad"*

		Fläche alt	Fläche neu	Fläche saniert
Fußboden	%	<input type="text" value="20"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Decke	%	<input type="text" value="45"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Außenwand	%	<input type="text" value="40"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Fenster	%	<input type="text" value="95"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
A- Türen	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Dachhaut	%	<input type="text" value="100"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>



Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Chance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

**2. Stufe**

Seite 3 von 6

**Gebäudebeschreibung Ausbaustandard**

Die Beschreibung der folgenden Gebäudeteile soll in vier Kategorien erfolgen:

- 1 - Intakt = Reparatur nicht erforderlich  
2 - Sanierung = Reparatur erforderlich  
3 - Modernisierung = Aufarbeiten bzw. Austausch erforderlich  
4 - Neu = nicht vorhanden bzw. neu installieren

Hier kann abgeleitet werden, welche Kriterien erfüllt sein müssen, um trockene-sichere-warme Räume als Mindeststandard herzustellen.

				Maßnahme	Beschreibung
Fassade	dicht?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	3	Notsicherung Giebel!
Fenster	dicht?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	3	Altbestand > Denkmal
Dacheindeckung	dicht?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4-5	Undicht > Notsicherung
Dachentwässerung	dicht?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4-5	Undicht > Notsicherung
Hauseingänge	abschließbar?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4	
Treppenhaus	sicher?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	2	
Keller	trocken?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	3	
Heizung	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4	
Schornstein	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4	
Sanitär- installation (Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser)	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4	
Elektro- installation	abnahmefähig?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4	

Bei der haustechnischen Installation sind neben der Anmeldung bei den Versorgern und der Installation von Zählern kostenpflichtige Abnahmen erforderlich, z.B. durch den örtlichen Schornsteinfeger, die mit Auflagen erteilt oder verweigert werden können.

Forschungsarbeit Demographische Entwicklung und Strukturwandel im ländlichen Raum/Chance mit und für die Kreativwirtschaft  
WAL - Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land

Seite 6 von 6

### Kriterienkatalog - Nutzung /Finanzierung

Inwieweit ist eine Nutzungsänderung vorgesehen/möglich? Mit welchem baulichen Aufwand ist diese verbunden?

- es wurden bereits erste Studien zu mgl. Nutzungen gemacht
- baulicher Aufwand ist sehr hoch! Vorangestellt ist Notsicherung!

Wie ist das Angebot allgemein an Dienstleistung, Handel, Bildung, Freizeit & Kultur einzuschätzen?

- wird gut angenommen, es besteht Bedarf an Ausbau/Erweiterung!
- Tourismus ausgeprägt > bietet Potential zum Ausbau!

Wie schätzen Sie die weitere Entwicklung der Region ein?

- Trend der Abwanderung aus der Großstadt in ländliche Umgebung ist erkennbar

Sind öffentliche Freiräume für Erholung, Entspannung, Begegnung und Sport bzw. weitere Gebäude, die den Kreativwirtschaftler/-innen zur Verfügung stehen, in unmittelbarer Nähe aufzufinden?

- vorhanden > bietet Potential zum Ausbau!

Gibt es genügend Ansprechpartner beim Thema Finanzierung und bei zuständigen Ämtern wie für Denkmalschutz und Stadtentwicklung?

Finanzierung: nein  
Denkmalschutz: Zuständige Bearbeiter sind bekannt

Welche Art der Wertsteigerung verfolgen Sie mit Ihrem Raumangebot?

Nutzbarmachung für Allgemeinheit



## Teil 5 // Fazit und Handlungsempfehlungen

### 5.0 Kurze Einführung

Das Ziel des Projektes - die Förderung des Leben und Arbeitens im ländlichen Raum mit Coworking und dem Arbeiten zu Hause wie dem Homeoffice - muss im Nachgang als nahezu visionär betrachtet werden. Inzwischen haben sich selbst Unternehmen mit sehr hohen Sicherheitsanforderungen wie Banken und Versicherungen, Bundes- und Landesverwaltungen für das Konzept des Homeoffice geöffnet. Das Arbeiten zu Hause ist kein Thema mehr für ausgewählte Berufsgruppen wie DesignerInnen, KünstlerInnen, etc., sondern ein Thema für einen Großteil der Berufstätigen.

Die jüngsten Ereignisse in der Ukraine verstärken die Diskussionen um Einsparung fossiler Brennstoffe z.B. durch eine Reduzierung des individuellen Fahrverkehrs. Schätzungen zu Folge können durch eine Fortführung und Erweiterung des Homeoffice zwei bis vier Prozent des Ölverbrauchs reduziert werden. Darüber hinaus führt das Arbeiten im Wohnort zu einer Veränderung des Kaufverhaltens. Es werden Einkäufe in der unmittelbaren Umgebung z. B. im Ort selber getätigt, da der Zwischenstopp zum Einkaufen während des Pendelns entfällt.

Die Wohnsituation hat sich in zweieinhalb Jahren Projektverlauf in den Großstädten Sachsens weiter verschlechtert. Miet- und Kaufpreise sind gestiegen. Selbst im vor 15 Jahren noch als „lost city“ betitelten Leipzig stellt heute die Fraktion Die Linke den Antrag „bis Ende 2027 keine neuen Einfamilienhaussiedlungen im Rahmen der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanverfahrens zu ermöglichen“, um das Bauland für den Geschosswohnungsbau vorzuhalten.<sup>1</sup>

Es ist also Zeit für das Leben und Arbeiten auf dem Land - für eine neue Land-Wirtschaft.

### 5.1 Organisationsformen der Begleitprojekte

Da die Mehrzahl der Projekte in kommunalen bzw. Besitz des Freistaates Sachsen sind, werden diese im Wesentlichen von MitarbeiterInnen dieser Institutionen gesteuert und entwickelt. Die Projekte in Colditz und insbesondere in Thallwitz wurden durch das zuständige LEADER-Management aktiv unterstützt. Darüber hinaus arbeitete die Gemeinde Thallwitz eng mit der Architekturfakultät der TU Dresden zusammen und es wurden hier immer wieder PraxispartnerInnen und potentielle NutzerInnen in die Projektentwicklung eingebunden. Die Stadt Colditz versucht das Brauereigelände in Verbindung mit einem Hotelneubau und somit in Zusammenarbeit mit einem privaten Investor zu entwickeln. In Schneeberg erfolgte eine intensive Einbindung der Fakultät für Angewandte Kunst der Hochschule Zwickau. In Augustusburg und Bad Düben sind es jeweils Vereine, die die Projekte tragen, und mit den privaten Eigentümern eng zusammen arbeiten.

### 5.2 Leerstand in Sachsen

Dieser hat sich in den letzten Jahren, so auch während der Zeit der Pandemie, wesentlich verändert. Die drei Großstädte und hier insbesondere Dresden und Leipzig weisen einen schwindenden Leerstand auf und verfügen sowohl bei einzelnen Gebäuden als auch bei ver-

#### Fazit Baudetail

*Georg Blüthner*

In der Konzeptphase ging es immer wieder darum, potentielle Nutzungen mit den Möglichkeiten der Gebäude in Einklang zu bringen. Einige Objekte hielten besondere Herausforderungen bereit.

Diese bestanden einerseits in der sehr besonderen, industriellen Gebäudestruktur und andererseits im stark geschädigten Zustand der Bausubstanz. Eine schnelle niedrigschwellige Nutzungsaufnahme war dadurch und durch das Angewiesensein auf (Denkmal-) Fördermitteln oft nicht möglich. Anstelle von kreativem Experimentieren musste eine konkrete Vision treten, die schon vor Projektbeginn alle Beteiligten überzeugen kann. Der Austausch von Erfahrungen und Lösungsansätzen zwischen den engagierten Akteuren konnte hier wichtige Hilfestellungen leisten.

<sup>1</sup> <https://www.linksfraktion-leipzig.de/im-stadtrat/antraege/aktuell/detail/vii-a-06952-moratorium-einfamilienhaussiedlungen/>

fügbaren Bauland über nur noch geringe Reserven. So sind größere, zusammenhängende Grundstücke z. B. für Schulen schwer zu finden. In dem Umland der Metropolen sind diese Veränderungen ebenfalls spürbar, da auch hier in den nahen und mittels ÖPNV gut erschlossenen Regionen weniger Gebäude oder Grundstücke zur Verfügung stehen. Die Betrachtung verschiedener Gebäude wie ehemaliger Fabriken, Brauereien, Lagergebäude, Bahnhöfe, Gasthöfe im Rahmen der Forschungsarbeit ist in diesem Zusammenhang sehr wichtig, da es sich hierbei um geschichtlich und räumlich wichtige Gebäude handelt. Viele von diesen stehen leer und verfallen, da sie als schwierig in der Umnutzung gelten.

Hier haben die Fachgutachter wichtige praktische Hinweise gegeben, die auch auf andere vergleichbare Objekte übertragbar sind.

### 5.3 Gebäudetypen

Ein wichtiger Aspekt für das Projekt ist die Auswahl unterschiedlicher Gebäudetypologien, die zusätzlich in verschiedene räumliche Situationen eingebettet sind. Darüber hinaus sollte ein vielfältiges Gebäudpotential untersucht werden, das repräsentativ für den Leerstand im Freistaat Sachsen ist.

Die verschiedenen Gebäude lassen sich grob in zwei Typen einteilen: Das ist zum einen das Wohn- und Geschäftshaus, das zwei Nutzungen - nämlich das Wohnen und das Geschäft bzw. das Büro oder die Gastronomie mit oder ohne Veranstaltungsräume - beinhaltet.

Hierzu gehören der Bahnhof in Bad Dübener Heide, das Härtelhaus in Schneeberg und das Erbgericht in Augustusburg. Sicherlich sind die betrachteten Gebäude innerhalb der allgemeinen Typologie jeweils besonders. Dennoch sind sie in der Grundstruktur ähnlich und dienen schon immer dem Aufenthalt von Menschen. Demzufolge verfügen sie hinsichtlich Raumgrößen und Geschosshöhen über eine gut funktionierende Grundstruktur. Diese können im Rahmen ihrer ursprünglichen Nutzung aktiviert, angepasst oder fortgeführt werden. Sie sind für eine niedriginvestive Sanierung gut geeignet. Die Entwicklung des Bahnhofs Bad Dübener Heide zeigt sehr gut, wie das möglich ist und funktionieren kann. Der Kulturbahnhof bringt noch einen weiteren Vorteil mit, da er aus verschiedenen aneinander gereihten Gebäudeteilen besteht. Somit kann mit dem abschnittswisen Ausbau ein weiterer Baustein der niedrigschwelligen Aktivierung genutzt werden. Mit dem Fokussieren auf die Fertigstellung einzelner Abschnitte kann der notwendige Einsatz der wirtschaftlichen und finanziellen Ressourcen gestaffelt werden. Die ersten Räume bzw. Gebäudeteile werden fertiggestellt und können vermietet werden. Das wiederum führt zu Einnahmen, die für die nächsten Bauabschnitte verwendet werden können.

Der klassische Zweckbau ist der zweite Gebäudetyp, der im Rahmen des Projektes betrachtet wurde. Dieser wurde hinsichtlich Konstruktion, Grundriss, Geschosshöhen und Fassade auf die jeweilige Nutzung hin optimiert errichtet.

Das betrifft das ehemalige Kornhaus in Thallwitz und die ehemaligen Brauereien in Bad Muskau und Colditz. Alle Objekte sind hinsichtlich ihrer Grundstruktur klar auf die ehemalige Funktion ausgerichtet. Sowohl das Kornhaus als auch die Colditzer Brauerei verfügen über für die Nutzung als Lager optimierte Ebenen mit reduzierten bzw. angepassten Geschosshöhen. Die beiden vorab genannten Objekte und die Brauerei in Bad Muskau verfügen über wenige und verhältnismäßig kleine Fensteröffnungen, die für eine künftige Nutzung von Nachteil

#### Fazit Bauphysik

*Ingo Andernach*

Es ist wichtig eine realistische Zielstellung zu entwickeln, auf die auch in einer längeren Perspektive hingearbeitet werden kann. Dies betrifft nicht nur Gestaltung und Nutzung sondern insbesondere auch bauphysikalische und ggf. energetische Konzepte. Bei mehreren der beteiligten Projekte zeigt sich, dass nicht alle Schritte sofort gegangen werden (können) – daher sind auch die Schritte, die mit zeitlichem Abstand gegangen werden, aufeinander abzustimmen um Bauschäden und Kosten zu vermeiden.

Beispielsweise muss klar sein, welche Bereiche perspektivisch mit welchen Temperaturen beheizt werden sollen und welche bauphysikalisch/energetische Standards der Außenbauteile dafür realistisch erreichbar sind.

seien können. Diese Konstellationen erfordern eine besondere Betrachtung und Analyse. Bei diesen Beispielen zeichnet sich ab, dass eine niedriginvestive Sanierung kaum noch möglich ist. Eine niedrigschwellige Nutzung ist daher nur durch das Akquirieren von zusätzlichen Mitteln z.B. Fördermitteln realisierbar. Eine materielle Rentabilität der nötigen Investitionen ist nicht gegeben. Vielmehr muss hier auf die gesamtgesellschaftliche und kulturelle Bedeutung der jeweiligen Gebäude abgesetzt werden. Letztlich spricht die Unmöglichkeit der Rentabilität - auch wenn es zunächst paradox erscheint - durchaus für eine kreativwirtschaftliche und gesonderte Wohnnutzung, da das Geld - ob als Fördermittel oder Direktinvestition - letztlich durch den Freistaat selbst aufzubringen ist. Somit ist das Ziel einer Gewinnmaximierung nicht mehr maßgebend.

In Bad Muskau z. B. zeichnet sich ab, dass der Bauherr das Gebäude grundhaft sanieren und den Innenausbau den NutzerInnen überlassen wird. Bei einem grundhaftem Ausbau müssen alle genehmigungsrelevanten Arbeiten (Brandschutz, Schallschutz etc.) und der Ausbau mit Medien zunächst erbracht werden. Die NutzerInnen bauen dann aus und können somit ihre Kosten selbst regulieren. Über einen niedrigschwelligen Zugang entscheiden dann die jeweiligen Miet- oder Pacht-kosten.

Im Rahmen der Begleitung wurden zahlreiche Vorschläge für innovative Lösungen gemacht.

Sowohl für das Kornhaus als auch für die Brauerei in Colditz wurden aus den o.g. Gründen neue Arbeits- und Wohnkonzepte untersucht. Durch eine geschickte räumliche Anordnung der Nutzungen wie z.B. Coworking oder Wohnen auf verschiedenen Ebenen mit integrierten Lufträumen und dem damit verbundenen Wechsel zwischen großzügigen zweigeschossigen und niedrigen eingeschossigen Bereichen können interessante räumliche Konstellationen entstehen. Mittels einer Erschließung bzw. Bewegung innerhalb der über eine ausreichende lichten Höhe verfügenden konstruktiven Hauptachsen und dem Vermeiden von dazu quer verlaufenden Erschließungen lassen sich bei der Brauerei in Colditz die Ebenen trotz aller Einschränkungen begehen und somit nutzen.

Für alle drei Objekte müssen in Abstimmung mit der Denkmalpflege die Möglichkeiten der Belichtung und Belüftung verbessert werden. Dies ist über Öffnungen in Dachbereichen und damit verbundenen Lichthöfen möglich oder es werden größere Öffnungen für Fenster in bestimmten Fassadenbereichen zugelassen.

Das Projekt CO(RN)HAUS im ehemaligen Kornhaus von Thallwitz ist planerisch sehr weit fortgeschritten. Es handelt sich hierbei um eine beispielhafte Kombination von öffentlichen gemeinschaftlichen Räumen mit einem multifunktionalen Raum, einem Mini-Coworkingspace und einem Werkstatttraum im Erdgeschoss, sowie privaten Wohnräumen in den Obergeschossen.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des Projektes durch das LEIHK gemeinsam mit dem Gemeinde-Bürgermeister und der LEADER-Region Leipziger Muldental quasi als Spin-Off ein weitere Projektidee für den Ortsteil Röcknitz angedacht. Ziel ist es, eine flächensparende, ressourcenschonende Kleinsiedlung zu entwickeln, die ökologisch und ökonomisch vorbildhaft ist. Röcknitz verfügt als Gemeinde über eine gute Infrastruktur mit Läden für den täglichen Bedarf, Friseur, Kindergarten etc.. Diese sollen durch den Umbau der Gebäude am Herrenhaus um einem gemeinschaftlichen Arbeitsraum (Coworking) und Fremdenzim-

### Fazit Brandschutz

Lukas Brösel

Für die ambitionierten Bauvorhaben im Projekt WAL können mit einer zielgerichteten und konsequenten Brandschutzplanung kreative Konzepte geschaffen werden, die verschiedenste Nutzungsarten ermöglichen. Die Unterschiede der Anforderungen an den abwehrenden, baulichen und organisatorischen Brandschutz sind bei Wohnungen, Büros, Werkstätten, Gastronomie oder Beherbergung vergleichsweise gering. Im Wesentlichen soll die meist historische Bausubstanz abgesehen von einer Instandsetzung nur minimal ertüchtigt werden und dabei moderne und variable Nutzungskonzepte ermöglichen.

Einschränkungen bei der Umsetzbarkeit der Brandschutzkonzepte ergeben sich meist durch die Gebäudehöhe, den Zustand des Gebäudes und seltener aus zu ambitionierten Wünschen bezüglich der Nutzung. Bis zur Gebäudeklasse 3 (Fußbodenhöhe max. 7,00 m über der mittleren Geländeoberfläche) bestehen nur geringe Anforderungen an die Bauteile – einen Feuerwiderstand von 30 Minuten erbringen oft auch historische Bauweisen. Auch die zwei erforderlichen Rettungswege sind bis zur GK 3 über einen Treppenraum und mit tragbaren Leitern der Feuerwehr erreichbare Fenster sichergestellt.

Heutige Anforderungen an den Feuerwiderstand höherer Gebäuden (GK 4 und 5) werden bei historischen Gebäuden nur selten erreicht. Hier kann eine Nachweisführung der brandschutzrelevanten Bauteile – hauptsächlich Tragwerk und Decken – schwierig sein und eine Ertüchtigung nach aktuellem Recht ist nicht selten finanziell oder konstruktiv unmöglich. Im Zuge der aktuellen Novellierung der Landesbauordnungen Deutschlands wird in vielen Bundesländern der Holzbau immer mehr zugelassen und die Bedenken gegen brennbare Bauteile gehen vielerorts zurück. Dies ermöglicht auch bei historischen Bauweisen ein entspannteres Herangehen. Ein Bauteil muss nicht mehr

mer erweitert werden. Dies sind ideale Voraussetzungen um. Es soll der Zuzug aber auch altersgerechten Wohnraum für Ortsansässige gefördert werden.

### 5.4 Räumliche Konstellationen

Die begleiteten Projekte decken auch hier ein breites Spektrum ab - von der Lage im absoluten Stadtzentrum bis zur Lage am Rand des Ortes, von der Kleinstadt bis zum Dorf.

Die Situierung des Objektes ist für die möglichen Nutzungsarten nicht unwichtig. Grundsätzlich setzt die Baunutzungsverordnung mit den Gebietsklassen den gesetzlichen Rahmen. Dennoch können auch gem. dieser Definition zulässige Nutzungen problematisch oder störend sein. Zum Beispiel ist der Bahnhof in Bad Döben aufgrund seiner peripheren Lage gut geeignet für lautere Veranstaltungen wie z. B. Jazzfestivals oder für Jugendarbeit wie z. B. einen Jugendklub.

Das Härtelhaus im Stadtzentrum Schneebergs wird zu einem Arbeits- und Präsentationsort der Studierenden der Fakultät für Angewandte Kunst entwickelt. Sowohl die Hochschule als auch die Stadt stärken sich damit gegenseitig und entwickeln gemeinsame Synergien. Das Härtelhaus wird so zu einem neuen Schaufenster.

### 5.5 Denkmalschutz

Grundsätzlich sollte festgehalten werden, dass eine Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude das primäre Ziel eines aktiven Denkmalschutzes sein sollte. Gegebenenfalls notwendige bauliche Änderungen sollten unter diesem Gesichtspunkt geprüft werden. Sachsen hat in den letzten Jahrzehnten viele auch bedeutsame Denkmäler verloren, die ungenutzt waren. Dem steht eine enorm hohe Anzahl von sanierten Baudenkmalern gegenüber, die weiter oder wieder genutzt wurden. Wenn über drei Jahrzehnte nach der Wiedervereinigung wichtige Baudenkmalmer immer noch ungenutzt sind, dann ist klar, dass diese privatwirtschaftlich aus einem einfachen Kosten-Nutzen-Vergleich heraus nicht rentabel sind. Dass dann Kommunen, das Land oder andere öffentliche Institutionen sich dieser Gebäude annehmen, ist richtig und notwendig. Dennoch kann es sich niemand leisten, ungenutzte museale Schauobjekte zu verwalten. Objekte wie die Brauerei in Colditz oder das Kornhaus in Thallwitz brauchen für eine Nutzbarkeit eine kooperative Denkmalbehörde.

Für das Projekt des Kulturbahnhofs in Bad Döben waren die Fördermittel seitens der Denkmalpflege ein wichtiger Bestandteil der Aktivierung. Mit der Dachsanierung konnte eine Sicherung der Gebäudesubstanz erreicht werden.

### 5.6 Besondere Konzepte und Ideen

Die Projekte haben eine Vielzahl von Ideen aufgenommen und entwickelt, die es herauszustellen gilt, da diese innovativ und beispielhaft sind. Diese sind in den einzelnen Konzepten genauer beschrieben und teilweise planerisch dargestellt. Die Ideen werden nachfolgend ohne Projektzuordnung vereinfacht beschrieben.

#### – Gemeinschaftsgarten und Garten Lab

Angrenzende Grünflächen werden bewirtschaftet und den AnwohnerInnen oder anderen InteressentInnen zugänglich gemacht und stärken somit den regionalen Anbau von Gemüse und Obst.

#### – Fab Lab und Makerspace

Arbeitsmittel wie Maschinen und Geräte werden in einem oder mehreren Räumen installiert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Das gemeinsame Arbeiten und Lernen steht im Mittelpunkt. Die Tradition der Handarbeitsstuben oder auch Hausarbeit wird aufgenommen und neu interpretiert.

- Food Lab und Gemeinschaftsküche  
Es werden sehr gut ausgestattete Räume für das gemeinschaftliche Kochen und Experimentieren zur Verfügung gestellt.
- Bestellbar und Regionale Markthalle  
Mittels eines digitalen Bestellsystems können lokale Produkte bestellt und zentral abgeholt werden.
- Coworking und neue Arbeitsorte  
Durch die Corona-Pandemie ist die Nachfrage nach gemeinschaftlichen, auch kleinen Arbeitsräumen gestiegen. Das können auch multipel nutzbare Räume sein, die zu üblichen Arbeitszeiten als Gemeinschaftsbüros funktionieren und ansonsten Heimatstube, Treffpunkt etc. sind.
- Schaufenster  
Insbesondere die Erdgeschossbereiche können als Nahtstelle zwischen Außen und Innen als Präsentationsräume dienen, die Besucher, Gäste an den Aktivitäten teilhaben lassen.
- Veranstaltungsräume  
Gerade kulturelle Veranstaltungen sind wichtig für die Integration der Projekte in die vorhandene Umgebung. Über Konzepte, Feste, aber auch Workshops finden die Nachbarn Zugang und Verständnis.
- Cohousing  
Mehrere BewohnerInnen entweder in verschiedenen oder in gemeinsamen Wohnungen teilen sich die Gemeinschaftsbereiche wie Arbeitsräume (Coworking), Gästezimmer, Gärten inklusive Geräte, Fahrzeuge etc.. Dies ist zum einen für die BewohnerInnen selbst kostengünstig und auch für die Allgemeinheit von Nutzen, da der Flächenverbrauch und Energiebedarf verringert wird.

Das Team des Kulturbahnhofs in Bad Dübener denkt zu Zeit noch über einen weiteren ungewöhnlichen Projektansatz nach. Das Reisegewerbe oder die wandernden Handwerksgesellen sind eine alte Tradition seit dem Spätmittelalter, die mit der Industrialisierung an Bedeutung verloren hat. Dennoch existiert diese noch heute. Diese sind in Schächten organisiert und die Herbergen werden als Krug bezeichnet.

„Die HandwerkerInnen können in so einem Ort für wenig Geld schlafen, müssen aber dafür am Gebäude mitarbeiten. Sie „zahlen“ sozusagen durch ihre Arbeitsleistung. Daraus ergibt sich für eine renovierungsbedürftigen Ort ggf. eine Win-Win-Situation: Selbst ein einfacher Komfort reicht für eine Übernachtung, zugleich kommen Fachleute ins Haus, die mithelfen. Wenn sich so ein Ort etabliert, ist das auch für die Nachbarschaft interessant, da nun damit gerechnet werden kann, dass es sich lohnt im Krug nachzufragen, ob nicht gerade dieser oder jener HandwerkerIn vor Ort ist, der für eine benachbarte Baustelle benö-

zwingend nichtbrennbar sein, um die Brandschutzanforderungen zu erfüllen; vielmehr sind die korrekte Bauweise und Planung entscheidend. Fingerspitzengefühl ist allerdings dort erforderlich, wo z. B. Treppenraumwände oder Brandwände zu Nachbargebäuden brennbare Baustoffe enthalten.

Gelegentlich sind es die Nutzerwünsche, die niedragschwellig nur schwer zu realisieren sind. Bei erhöhten Personenzahlen in Obergeschossen z. B. bei Gastronomie oder Versammlungsräumen kommt die örtliche Feuerwehr ggf. an Ihre Einsatzgrenzen. Hier ist als zweiter Rettungsweg eine zweite Treppe oder ausreichend Platz am Gebäude für Drehleiterfahrzeuge der Feuerwehr zur Personenrettung nötig. Dies ist ebenfalls bei Gebäuden der GK 4 und 5 erforderlich (Fußbodenhöhe über 7 m), wo Rettungsfenster nicht mehr mit tragbaren Leitern erreicht werden können.

Hingegen verbietet der Denkmalschutz nur selten einen Eingriff in die brandschutzrelevante Bausubstanz oder es sind Abweichungen möglich, um die denkmalgeschützten Bauteile zu erhalten.

Zu beachten ist immer auch die brandschutztechnische Infrastruktur der Gemeinde. Eine ausreichende Löschwasserversorgung, die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit von Grundstück und Gebäude und nicht zuletzt die Nähe und Ausstattung der örtlichen Feuerwehr mit Personal und Technik können entscheidend für die Baugenehmigung sein.

Ein großer Vorteil von Bauvorhaben in kleinen Städten und Gemeinden ist die oft dichte und direkte Vernetzung von Behörden, Feuerwehr und den künftigen Nutzern und damit eine schnellere Kommunikation und Abstimmung. Direkt in das Projekt eingebundene Gemeinden sorgen oft für eine positive Grundeinstellung aller Beteiligten, was ebenfalls Planungsprozesse begünstigt.

Entscheidend für den Erfolg niedrigschwelliger Bauprojekte sind somit ein frühzeitiges und enges Zusam-



Beispiel von Nutzern, Planern, Gemeinde und Behörden, ein realistischer Ansatz bzgl. der gewünschten Nutzung und ein behutsamer Umgang mit der bestehenden Bausubstanz; Kommunikation ist der Schlüssel.

tigt wird. Zugleich ist diese Szene international aufgestellt mit jungen Menschen um die 30: Es ist also auch eine kulturelle Bereicherung für den Ort und mit etwas Geschick lässt sich das auch mit einem kleinen Kulturprogramm kombinieren.<sup>42</sup>

### 5.7 Arbeiten zu Hause oder in gemeinschaftlichen Arbeitsräumen

Das Unterangebot an Arbeitsplätzen in den Gebieten außerhalb der Metropolen hat einen Pendlerverkehr zur Folge, der in Deutschland weiterhin ansteigt und die Umwelt belastet. Aktuell pendeln fast sechzig Prozent der Berufstätigen.

Alle Projektstandorte haben einen hohen Anteil an AuspendlerInnen im Verhältnis zu den sozialpflichtig Beschäftigten. Bei drei Standorten beträgt dieses Verhältnis gar 85 Prozent und bei den restlichen immer noch 60 bis 70 Prozent. Diese Zahlen liegen also deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt und deuten an, dass nach über dreißig Jahren der ostdeutsche ländliche Raum trotz großer Bevölkerungsverluste immer noch über zu wenige Arbeitsplätze vor Ort verfügt. Hier gilt es gerade für kleinteilige Ansiedlungen verstärkt Förderansätze zu schaffen. Die Tesla-Ansiedlung südöstlich von Berlin ist ein so singuläres Ereignis, dass sowohl der Bundeswirtschaftsminister als auch der Bundeskanzler zur Eröffnung anreisten.

Angesichts der aktuellen ökologischen und ökonomischen Probleme ist das Arbeiten am Wohnort ein ernstzunehmender Lösungsansatz, um schnell und niedriginvestiv Arbeitsplätze vor Ort zu installieren.

Während der Pandemie haben ca. ein Viertel der Beschäftigten im Homeoffice gearbeitet.<sup>3</sup>

Das bedeutet z.B. für eine Stadt wie Schneeberg mit 8800 AuspendlerInnen ca. 2200 Menschen, die zu Hause arbeiten wollen und können. Wenn von diesen wiederum ein Viertel Interesse an alternativen Arbeitsorten wie Coworking haben sollten, so wären das ca. 550 Arbeitsplätze.

Im Fall der ländlichen Gemeinde Thallwitz wären das immerhin noch 100.

Als das WAL-Projekt im Spätsommer 2019 gestartet wurde, war es unvorstellbar, dass es einmal Lockdowns und Kontaktbeschränkungen geben könne. Für das Projekt bedeuteten die Einschränkungen während der Pandemie, dass Präsenztermine und Workshops mehrfach verschoben oder in Form von Videokonferenzen durchgeführt werden mussten.

Das Projekt musste, um die mit den Maßnahmen verbundenen zeitlichen Verluste zu kompensieren, um vier Monate verlängert werden. Eine Nachfinanzierung wurde leider nicht gewährt. In Anbetracht dieser massiven Veränderungen im gesellschaftlichen und persönlichen Leben mit permanenten Einschränkungen und enormen zusätzlichen Herausforderungen muss man allen Projektbeteiligten und hier insbesondere den Begleitprojekten selbst großen Respekt zollen, dass sie zu diesen großartigen Ergebnissen gekommen sind. Alle Projekte ha-

<sup>2</sup> Zitat Dr. phil. Torsten Reinsch, Projektleiter „Kulturbahnhof Bad Dübener“

<sup>3</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1204173/umfrage/befragung-zur-home-office-nutzung-in-der-corona-pandemie/>

ben sich hervorragend entwickelt und werden anderen Initiativen als Vorbild dienen können.

Zum Beginn lagen bei fast allen Projekten schon erste Ideen und Konzepte vor. Diese wurden weiter entwickelt und konkretisiert. In Schneeberg wurde zunächst ein geeignetes Objekt gesucht und auch gefunden. Alle Projekte haben sich aktiv ausgetauscht und sich so gegenseitig unterstützt. Das folgende Zitat beschreibt das Erreichte und den möglichen Effekt der Begleitforschung für andere sächsische oder bundesweite Initiativen sehr gut.

„Wir sind der Überzeugung, dass wir ohne den aktiven Austausch im Projekt „Kreatives Arbeiten und Wohnen“ dieses Vorhaben nicht begonnen hätten. Gemeinsame Treffen, andere beispielhafte Projekte brachten uns schrittweise in die richtige Richtung und gaben uns den Mut und die Kraft, diese Idee voran zu treiben, Skeptiker zu überzeugen und das Ziel vor Augen zu haben. Wir hoffen, dass wir weitere Unterstützer finden und in ein paar Jahren die Früchte unserer Arbeit ernten können.“ (Stadt Schneeberg)

Am Ende des Fazits kann man die Frage stellen, wie sich alles ohne die pandemiebedingten massiven Einschränkungen des öffentlichen Lebens hätte entwickeln können. Es mag sein, dass manches anders oder schneller gelaufen wäre. Angesichts der bemerkenswerten Ergebnisse ist diese Frage aber irrelevant.

Für die zum Teil bereits begonnenen und für die kommenden gesellschaftlichen Veränderungen können die begleiteten Projekte und deren Konzepte modellhafte Beispiele sein.

### **Fazit Finanzen**

*Michael Köppl*

Auch bei einer niedrighschwelliger Sanierung ehemaliger industriell genutzter Gebäude bleibt die Finanzierung ein grundlegendes Thema.

Eine höhere Gewinne bringende Nutzung ist nur in Ausnahmefällen erreichbar. Die Abschreibungsmöglichkeiten gehen daher eher ins Leere. Die Grundstücke selber sind als Sicherheit meist nicht ausreichend.

Es bedarf deshalb im Regelfall öffentlicher Zuschüsse.

Die Objekte sind in vielen Fällen denkmalgeschützt. Indes sind Zuschüsse von dieser Seite, wenn es sie überhaupt gibt, für eine Gesamtanierung nicht ausreichend.

Mit Ausnahme der Strukturfondsmittel der EU (EFRE und LEADER, ggfs. INTERREG) sowie der Städtebauförderung gibt es keine dauerhaften, auf eine Gesamtanierung ausgerichteten Zuschussprogramme.

Deshalb sollte bereits in der Projektfindungsphase mit den entsprechenden Förderstellen ein Kontakt gesucht werden. Am besten gemeinsam mit der Stadt.

Punktuelle Förderungen, die für bestimmte Themen immer wieder aufgelegt („ausgeschrieben“) werden, sollten im Focus sein. Diese haben eben meist eine spezielle Zielrichtung sodass das eigene Projekt dazu passen muss – ggfs. angepasst werden muss. Und dafür gibt es kaum Zeitvorkläufe d.h. frühzeitige Informationen sind da notwendig.

## Teil 6 // Anhang

### 6.0 Kurze Vorstellung Projektteam



**Jana Reichenbach-Behnisch**  
**Architektin**

Projektleitung und fachliche Koordination

**Kurzvita**

1966 in Dessau geboren  
1990 Diplom-Ingenieur Architektur (TU Dresden)  
Projektleiterin in verschiedenen deutschen Architekturbüros  
2006 Gründung des eigenen Architekturbüros rb architekten Leipzig  
2006 bis 2008 Forschungsarbeit für das Bau- und Wohnungsforschungsprogramm des Bundesbauministeriums  
2007 Erwerb der Industriebrache Tapetenfabrik Langhammer & Söhne in Leipzig-Lindenau, Sanierungs- und Vermietungsstart/ Eigentümerin, Ausbau- und Bewirtschaftungsmanagement, Kulturmanagement  
Seit 2008 Forschungsarbeit für die Forschungsinitiative ZUKUNFT BAU des Bundesbauministeriums/ Cluster Demografischer Wandel  
2018 Gründung des Leipziger Institut für Kommunikation LEIK gGmbH mit Heiko Behnisch/ geschäftsführende Gesellschafterin  
Lebt in Leipzig



**Lena Dreesmann**  
**Architektin**

stv. Projektleitung und fachliche Organisation

**Kurzvita**

1980 in Nordhorn geboren  
2002 Ausbildung zur Bauzeichnerin  
2007 Diplom-Ingenieur Architektur (HTWK Leipzig)  
2010 M. Sc. Stadtentwicklung und Denkmalpflege (TU Dresden)  
2012 - 2013 Wissenschaftliche Tätigkeit an der Fakultät Architektur, TU Dresden  
Seit 2014 freiberufliche Mitarbeit für rb architekten  
Seit 2017 Projektleiterin bei rb architekten  
Seit 2018 Mitarbeit im Leipziger Institut für Kommunikation LEIK gGmbH  
Lebt in Leipzig



**Jeannine Prautzsch**  
**Kommunikationswirtin**

Öffentlichkeitsarbeit und Publikation

**Kurzvita**

1970 in Leipzig geboren  
1987-1989 Ausbildung zur Druckformenherstellerin (Grafischer Großbetrieb Interdruck)  
2001-2003 Ausbildung Schauwerbegestalterin  
2005-2007 Studium zur Dipl. - Kommunikationswirtin (SAW)  
Jeannine Prautzsch arbeitete für verschiedene Leipziger Werbeagenturen, für die Wirtschaftsauskunftei WID und zwölf Jahre lang für den Fachverlag Oemus Media AG.  
Seit 2014 freiberufliche Mitarbeit für das Tapetenwerk Leipzig  
Seit 2018 Mitarbeit im Leipziger Institut für Kommunikation LEIK gGmbH  
Lebt in Leipzig



**Ingo Andernach**  
**Architekt**

Fachgutachter Bauphysik mit Schwerpunkt niedrigschwellige Sanierung

**Kurzvita**

1972 geboren  
1997 Studium der Architektur an der RWTH-Aachen und der Bauhausuniversität Weimar  
1997 bis 2001 Tätigkeit als Architekt im Büro BHSS-Architekten (Leipzig),  
seit 2002 freischaffender Architekt in Berlin, Schwerpunkt thermische Bauphysik, BAFA-Energieberater, Energieeffizienz-Experte für Förderprogramme des Bundes, WTA-zertifizierter sachverständiger Energieberater für Baudenkmale und sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz



**Heiko Behnisch**  
**Architekt**

Fachgutachter Baudetail mit Schwerpunkt niedrigschwellige Bewirtschaftung

**Kurzvita**

1965 geboren  
Architekturstudium an der TU Dresden  
Mitarbeit im Architekturbüro Storch und Ehlers, Hannover  
Gründung des Architekturbüro BHSS mit drei Partnern in Leipzig  
Seit 2009 arbeitet er aktiv mit eigenem Büro in den Bauforschungsprojekten von rb architekten mit und betreibt gemeinsam mit seiner Frau das Tapetenwerk in Leipzig als kreative Produktionsstätte und innovatives Vermietungsprojekt.  
2018 gründete er gemeinsam mit Jana Reichenbach-Behnisch das Leipziger Institut für Kommunikation LEIIK gGmbH.  
Lebt in Leipzig und Tatti, Italien



**Georg Blüthner**  
**Architekt**

Fachgutachter Baudetail mit Schwerpunkt niedrigschwellige Sanierung

**Kurzvita**

1974 in Leipzig geboren  
1994 – 2000 Architekturstudium an der Bauhaus-Universität Weimar  
1997 – 1998 Technische Universität Graz  
seit 2001 freiberufliche Tätigkeit als Architekt  
Lebt in Leipzig



**Michael Köppl**  
**Rechtsanwalt**

Fachgutachter Recht mit Schwerpunkt Finanzierung und Förderung

**Kurzvita**

1953 geboren  
 1974-77 Jurastudium Justus Liebig Universität  
 1978-1981 Referendariat  
 1979-1981 Wissenschaftlicher Mitarbeiter beim Landkreis Gießen-Bauaufsicht  
 1981-1982 Arbeit als Rechtsanwalt  
 bis 1986 Rechtsdezernent Regionalentwicklung beim Regierungspräsidium Gießen  
 bis 1995 Leiter Umweltamt Landkreis Marburg Biedenkopf (Abfallwirtschaft, untere Naturschutzbehörde, Energie)  
 bis 2000 Referatsleiter Umweltministerium Sachsen - Abfallwirtschaft, Altlasten, Bodenschutz  
 bis 2002 Referatsleiter oberste Baubehörde Innenministerium Sachsen  
 bis 2007 Referatsleiter Wohnungswirtschaft und Stadtbau Innenministerium Sachsen  
 bis 2009 kommissarischer Abteilungsleiter Regionalplanung Innenministerium Sachsen  
 bis 2019 Referatsleiter Städtebau und EFRE Förderung Innenministerium Sachsen  
 Seit der altersbedingten Pensionierung wieder Arbeit als Rechtsanwalt mit dem Schwerpunkt Beratung von Gemeinden in stadtentwicklungsrechtlichen Fragen  
 Lebt in Freital bei Dresden



**Reinhard Eberl-Pacan**  
**Architekt**

Fachgutachter kreativer Brandschutz

**Kurzvita**

1957 in Wasching/Bayern geboren  
 1979 Ausbildung zu Redakteur an Tageszeitungen  
 1987 Diplom-Ingenieur Architektur  
 Seit 1996 Freischaffender Architekt  
 04/2003 Gründung der Eberl-Pacan Gesellschaft von Architekten mbH  
 2008 Planer für den vorbeugenden Brandschutz (Architektenkammer Berlin)  
 2009 Gutachter für den vorbeugenden Brandschutz (Architektenkammer Berlin)  
 2011 Sachverständiger für brandschutztechnische Bau- und Objektüberwachung (EIPOS Dresden)  
 Diverse Vortragstätigkeiten und Veröffentlichungen  
 Lebt in Berlin



**Peter Sterzing**  
**Rechtsanwalt**

Fachgutachter Recht mit Schwerpunkt Bau- und Vertragsrecht

**Kurzvita**

Geb. 1973 in Leipzig  
 Aufgewachsen in Erfurt, dort Abitur 1991  
 Ausbildung zum Verlagskaufmann  
 1991-1993 Essen und Erfurt  
 1993-1995 Zivildienst, Erfurt  
 1995-2002 Studium Rechtswissenschaft in Jena, Montpellier/Frankreich, Leipzig  
 2004 Zweites Staatsexamen in Leipzig  
 Seit 2005 selbständiger Rechtsanwalt in Leipzig  
 Seit 2009 Geschäftsführer Westwerk GmbH  
 Seit 2015 Mitarbeit im Gutachterteam Angewandte Bauforschung für rb architekten und LEIIK gGmbH  
 Lebt in Leipzig und hat 4 Kinder

## 6.1 Kontaktliste

### DIE GUTACHTER

Brandschutz  
Architekt Reinhard Eberl-Pacan  
Kontakt: r.eberl-pacan@brandschutzplus.de  
website: <http://www.brandschutzplus.de>

Bauphysik  
Architekt Ingo Andernach  
Kontakt: andernach@arcor.de

Baudetail:  
Architekt Heiko Behnisch  
Kontakt: hb@leik.de  
Website: <https://www.leik.de>  
Architekt Georg Blüthner  
Kontakt: georg@bluethner.info

(Bau)Recht  
Rechtsanwalt Peter Sterzing  
Kontakt: ra@petersterzing.de

Finanzierung/Förderung  
Michael Köppl  
Kontakt: michael-koeppl@compass-verein.de

### DIE BEGLEITPROJEKTE

Alte Brauerei in Bad Muskau  
Ansprechpartner: Janis Vetter // Stiftung Fürst-Pückler-Park Bad Muskau  
Kontakt: janis.vetter@muskauer-park.de  
Website: <https://www.muskauer-park.de/stiftung/>

Ansprechpartner: Reinhard Hanko // Stadtverwaltung Bad Muskau  
Kontakt: hanko@badmuskau.eu  
Website: <https://www.badmuskau.de>

Altes Lehngericht in Augustusburg  
Ansprechpartnerin: Esther Gerstenberg // auf weiter flur e. V.  
Kontakt: esthersibylla.gerstenberg@gmail.com  
Website: <https://www.aufweiterflur.org>

Kulturnahnhof in Bad Düben  
Ansprechpartner: Dr. phil. Torsten Reinsch und Michael Kühn // Bahnhofsgenossenschaft Dübener Heide e.G.  
Kontakt: info@bahnhofsgenossenschaft-duebenerheide.de  
Website: <https://www.bahnhofsgenossenschaft-duebenerheide.de>

---

**Kornhaus in Thallwitz**

Ansprechpartner: Matthias Wagner // Regionalmanagement Muldenland  
Kontakt: regionalmanagement@leipzigermuldenland.de  
Website: <https://www.leipzigermuldenland.de>

**Schlachthof in Glauchau**

Ansprechpartnerin: Stefanie Krauß // Stadtplanung Glauchau  
Kontakt: S.Krauss@glauchau.de  
Website: <https://www.glauchau.de>

**Härtelhaus/Makerhouse in Schneeberg**

Ansprechpartnerin: Heidi Schmidt // Stadtverwaltung Schneeberg  
Kontakt: H.Schmidt@schneeberg.de  
Website: <https://www.bergstadt-schneeberg.de>

**Brauerei in Colditz**

Ansprechpartnerin: Kathleen Kunz // Bauamt Colditz  
Kontakt: K.Kunz@colditz.de  
Website: <https://www.colditz.de>

**KOOPERATIONSPARTNER****Finanzierung/Förderung**

Sächsisches Ministerium für Regionalentwicklung  
Ansprechpartnerin: Isabella Emmerling  
Kontakt: isabella.Emmerling@smr.sachsen.de  
Website: <https://www.smr.sachsen.de>

**Auftraggeber**

Stadt Bad Muskau, vertreten durch Bürgermeister Thomas Krahl  
Kontakt: krah1@badmuskau.de  
Website: <https://www.badmuskau.de>

**PROJEKTLEITUNG**

Leipziger Institut für Kommunikation LEIIK gGmbH  
Ansprechpartnerin: Jana Reichenbach-Behnisch  
Kontakt: info@leiik.de  
Website: <https://www.leiik.de>

**BEST-PRACTICE-BEISPIEL**

Hof Prädikow in Prötzel, Brandenburg  
Ansprechpartner: Philipp Hentschel  
Kontakt: philipp@hof-praedikow.de

## 6.2 Literatur- und Quellenverzeichnis

Eichhorst, Werner; Tobsch, Verena: Flexible Arbeitswelten: Eine Bestandsaufnahme. In IZA Standpunkte (Hrsg.): IZA Standpunkte Nr. 72, Juni 2014, PDF-URL: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/104976/1/788984101.pdf> [14.02.2022]

de-academic.com: Ankermieter, in: ACADEMIC. URL: <https://de-academic.com/dic.nsf/dewiki/81390> [14.02.2022]

news-artnet.com: Kunst entmystifiziert: Wie funktionieren Artist Residencies? in Kunstwelt, von Henri Neuendorf, 15. September 2016. URL: [https://news-artnet-com.translate.google.com/art-world/art-demystified-artist-residencies-649592?\\_x\\_tr\\_sl=en&\\_x\\_tr\\_tl=de&\\_x\\_tr\\_hl=de&\\_x\\_tr\\_pto=sc](https://news-artnet-com.translate.google.com/art-world/art-demystified-artist-residencies-649592?_x_tr_sl=en&_x_tr_tl=de&_x_tr_hl=de&_x_tr_pto=sc) [17.02.2022]

wikipedia.org: Top-down und Bottom-up, in Wikipedia. URL: [https://de.wikipedia.org/wiki/Top-down\\_und\\_Bottom-up](https://de.wikipedia.org/wiki/Top-down_und_Bottom-up) [14.02.2022]

wikipedia.org: Coworking, in Wikipedia. URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Coworking> [14.02.2022]

wikipedia.org: FabLab, in Wikipedia. URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/FabLab> [14.02.2022]

lexoffice.de: Katalogberufe § 18 EStG, in lexoffice, Lexikon. URL: <https://www.lexoffice.de/lexikon/katalogberufe-freiberuflich/> [14.02.2022]

freie-berufe-hamburg.de: Was sind freie Berufe?, in VFB, Verband Freier Berufe, Hamburg. URL: <https://www.freie-berufe-hamburg.de/freie-berufe/was-sind-freie-berufe/> [14.02.2022]

wikipedia.org: Gebäudeklasse, in Wikipedia. URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Gebäudeklasse> [14.02.2022]

Reichenbach-Behnisch, Jana; Rudolph, Michael: Leerstandsmanagement durch Zwischennutzung – Strategien zum Gebäudeerhalt durch Nutzerbeteiligung, Harmonia Verlag (Hrsg.), September 2009

wikipedia.org: Graue Energie, in Wikipedia. URL: [https://de.wikipedia.org/wiki/Graue\\_Energie](https://de.wikipedia.org/wiki/Graue_Energie). [14.02.2022]

bbsr.bund.de: Laufende Stadtbeobachtung – Raumabgrenzung, in Forschung/Raumbeobachtung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2020-2022. URL: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbearbeitung/Raumabgrenzungen/deutschland/gemeinden/StadtGemeindetyp/StadtGemeindetyp.html> [14.02.2022]

perspektiven-bielefeld.de: Was ist ein INSEK? in Stadt Bielefeld, Beteiligungsportal - Beteiligung zum Thema Stadtentwicklung. URL: <https://www.perspektiven-bielefeld.de/faq/was-ist-ein-insek> [17.02.2022]

Söndermann, Michael; Backes Christoph; Arndt, Dr. Olaf: Gesamtwirtschaftliche Perspektiven der Kultur- und Kreativwirtschaft in Deutschland, Kurzfassung eines Forschungsgutachtens im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, in Forschungsbericht Nr. 577, Initiative Kultur- & Kreativwirtschaft der Bundesregierung, BMWI, Berlin 2009



wikipedia.org: Niedrigschwelligkeit, in Wikipedia. URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Niedrigschwelligkeit> [14.02.2022]

wikipedia.org: Start-up-Unternehmen, in Wikipedia. URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Start-up-Unternehmen> [14.02.2022]

wikipedia.org: Technische Regeln für Arbeitsstätten, in Wikipedia. URL: [https://de.wikipedia.org/wiki/Technische\\_Regeln\\_für\\_Arbeitsstätten](https://de.wikipedia.org/wiki/Technische_Regeln_für_Arbeitsstätten) [14.02.2022]

badmuskau.de: Stadtgeschichte, in Gemeinde & Basisinfos. URL: <https://www.badmuskau.de/seite/399256/stadt-bad-muskau.html> [14.02.2022]

wikipedia.org: Bad Muskau, in Wikipedia. URL: [https://de.wikipedia.org/wiki/Bad\\_Muskau](https://de.wikipedia.org/wiki/Bad_Muskau) [14.02.2022]

muskauer-park.de: Muskauer Park, in Geschichte. URL: <https://www.muskauer-park.de> [14.02.2022]

Göschel et al: Untersuchung zum demographischen Wandel in Ostsachsen in Entwicklungsperspektive Ländlicher Raum 2016. PDF Download unter [https://www.steinhaus-bautzen.de/fileadmin/user\\_upload/Steinhaus\\_Allgemein/Layouts\\_HP/ALLG/Projektbericht\\_Demographie\\_Ostsachsen\\_2016.pdf](https://www.steinhaus-bautzen.de/fileadmin/user_upload/Steinhaus_Allgemein/Layouts_HP/ALLG/Projektbericht_Demographie_Ostsachsen_2016.pdf) [15.02.2022]

saechische.de (21.12.2018): Bad Muskauer Stadtkern ist saniert in saechische.de. URL: <https://www.saechische.de/bad-muskauer-stadtkern-ist-saniert-bad-muskau-5014959.html> [15.02.2022]

Vetter, Janis: Alte Brauerei und Niederländischer Hof, Regionales Praxiskonzept zur niedrigschwelligen Instandsetzung einer brachliegenden Industrieanlage für kreativ-wirtschaftliches Wohnen und Arbeiten, Stiftung „Fürst-Pückler-Park-Bad Muskau“, Stand 21.12.2021

Statistisches Landesamt Sachsen: Statistischer Bericht zum Pendlerverhalten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Freistaat Sachsen, Stand 30. Juni 2020

gemeinde-thallwitz.de: Ortsteile in Gemeinde Thallwitz, Gemeindeportraits, Ortsteile. URL: <https://www.gemeinde-thallwitz.de/seite/294960/ortsteile.html> [14.02.2022]

wikipedia.org: Thallwitz, in Wikipedia. URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Thallwitz> [14.02.2022]

total-lokal.de: Gemeinde Thallwitz in totallokal, mediaprint, invoverlag (Hrsg.). URL: [https://www.total-lokal.de/city/thallwitz/data/04808\\_149\\_02\\_16.pdf](https://www.total-lokal.de/city/thallwitz/data/04808_149_02_16.pdf) [14.02.2022]

thallwitz.de: Thallwitz. URL: <http://www.thallwitz.de> [15.02.2022]

SUK 2017: Stadt-Umland-Konzept Wurzener Land, DSK Leipzig (Auftragnehmer): Konzept zur Verstetigung und Intensivierung der Stadt-Umland-Kooperation, Fördergebietskonzept für die Beantragung von Städtebaufördermitteln aus dem Programm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Abstimmung und Netzwerke“, Endbericht Stand 03.05.2018, PDF-Download über URL: <https://www.lossatal.eu/portal/seiten/stadt-umland-konzept-900000114-22920.html> [14.02.2022]

gemeinde-thallwitz.de: KulturGut Thallwitz, Freizeit, Raumvermietung für Feierlichkeiten. URL: <https://www.gemeinde-thallwitz.de/verzeichnis/visitenkarte.php?mandat=93661> [14.02.2022]

land-werke.de: Auftakt zum Breitbandausbau in Thallwitz in WULAWE, Wurzener Land-Werke, Sarah Just, 28. September 2021. URL: <https://land-werke.de/auftakt-zum-breitbandausbau-in-thallwitz/> [14.02.2022]

leipzigermuldenland.de: Kooperation & Koordination in Projekte, Projekte 2014-2020. URL: <https://www.leipzigermuldenland.de/de/72/p1/kooperationen--koordination.html> [14.02.2022]

leipzigermuldenland.de: Coworking auf dem Land: Abschlusstreffen der Kooperationspartner. URL: <https://www.leipzigermuldenland.de/de/91/p1/detail/meldungen.html/333/> [14.02.2022]

bevoelkerungsmoonitor.sachsen.de: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035 in Statistisches Landesamt (Hrsg.) Datenblatt Freistaat Sachsen. URL: [https://www.bevoelkerungsmoonitor.sachsen.de/download/RBV%20Sachsen/rbv\\_freistaat\\_sachsen.pdf](https://www.bevoelkerungsmoonitor.sachsen.de/download/RBV%20Sachsen/rbv_freistaat_sachsen.pdf) [14.02.2022]

immobilienscout24.de: Preisentwicklung, verschiedene Orte, Wohnung Mieten. URL: [https://atlas.immobilienscout24.de/orte/deutschland/sachsen/leipzig-kreis/thallwitz?cmp\\_id=10-04305&cmp\\_name=residential\\_atlas&cmp\\_position=brand\\_homepage&cmp\\_creative=oss\\_location\\_search&userIntent=RENT&marketingFocus=APARTMENT\\_RENT#/preisentwicklung](https://atlas.immobilienscout24.de/orte/deutschland/sachsen/leipzig-kreis/thallwitz?cmp_id=10-04305&cmp_name=residential_atlas&cmp_position=brand_homepage&cmp_creative=oss_location_search&userIntent=RENT&marketingFocus=APARTMENT_RENT#/preisentwicklung) [14.02.2022]

wirtschaftsregion-leipzig-halle.de: Thallwitz Bahnhofsstraße, Immobilienservice IMMOSIS. URL: <https://www.wirtschaftsregion-leipzig-halle.de/index.php/iframe-logistik-netzwerk/details/thallwitz-bahnhofstrasse.html> [15.02.2022]

Statistisches Landesamt Sachsen/Sächsisches Unternehmensregister

geopark-porphyrland.de: Was ist ein Geopark? In GeoWissen. URL: <https://www.geopark-porphyrland.de/geowissen/was-ist-ein-geopark/> [14.02.2022]

Reinsch, Torsten: Praxiskonzept „Kulturbahnhof Bad Dübener“ – Nutzung und niederschwellige Sanierung des Bahnhofs Bad Dübener, Stand Januar 2022

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (DSK), seecon Ingenieure: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK) Bad Dübener 2030 - Fortschreibung, [ 22. 03.2019]

wikipedia.org: Bad Dübener, in Wikipedia. URL: [https://de.wikipedia.org/wiki/Bad\\_Dübener](https://de.wikipedia.org/wiki/Bad_Dübener) [15.02.2022]

FLIEGNER KOMMUNIKATION: Standort-Marketing-Konzept Dübener Heide, Verein Dübener Heide e. V. (Hrsg.), November 2008

naturpark-duebener-heide.de: URL: [https://naturpark-duebener-heide.de/?selected\\_day=20220504](https://naturpark-duebener-heide.de/?selected_day=20220504)

wikipedia.org: Augustusburg, in Wikipedia. URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Augustusburg> [15.02.2022]

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz: Stadt Augustusburg, Landkreis Mittelsachsen, Fortschreibung Flächennutzungsplan, Begründung mit Umweltbericht, Stand November 2017. PDF Download unter URL: <https://www.buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/beteiligung/themen/1009616> [14.02.2022]

LEP Sachsen 2013: Landesentwicklungsplan 2013, Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR) (Hrsg.), 12.07.2013, Karte 1 - Festlegungskarte Raumstruktur. PDF Download unter URL: <https://www.landesentwicklung.sachsen.de/download/Landesentwicklung/karte01-raumstruktur.pdf> [15.02.2022]

floeha-zschopautal.de: Verein zur Entwicklung der Erzgebirgsregion Flöha- und Zschopautal e. V.. URL: <http://www.floeha-zschopautal.de/neuefoerderperiode> [15.02.2022]

webgis.landkreis-mittelsachsen.de: Verordnung des Landratsamtes Mittelsachsen zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Augustusburg-Sternmühlental“ vom 10.11.2010. PDF Download unter URL: [https://webgis.landkreis-mittelsachsen.de/rvo/RVO\\_LSG\\_C09.pdf](https://webgis.landkreis-mittelsachsen.de/rvo/RVO_LSG_C09.pdf) [14.02.2022]

wikipedia.org: Jagdschloss Augustusburg in Wikipedia. URL: [https://de.wikipedia.org/wiki/Jagdschloss\\_Augustusburg](https://de.wikipedia.org/wiki/Jagdschloss_Augustusburg) [14.02.2022]

digitale.offensive.sachsen.de: 26.10.2017 - Stadt Augustusburg erhält Förderbescheid für Breitbandausbau in Breitbandkompetenzzentrum Sachsen. URL: <https://www.digitale.offensive.sachsen.de/13717.html> [14.02.2022]

eins.de: Augustusburger erhalten Internet in Lichtgeschwindigkeit vom 03.06.2020. URL: [https://www.eins.de/ueber\\_eins/presse/presseinformationen/augustusburger-erhalten-internet-in-lichtgeschwindigkeit/](https://www.eins.de/ueber_eins/presse/presseinformationen/augustusburger-erhalten-internet-in-lichtgeschwindigkeit/) [14.02.2022]

distadt.de: #DISTADT, Die digitale Zukunft von Augustusburg. Stadt Augustusburg (Hrsg.) URL: <https://distadt.de> [14.02.2022]

bergstadt-schneeberg.de: Schneeberg, die Bergstadt in Geschichtliches. URL: <https://www.bergstadt-schneeberg.de/seite/402688/historie.html67> [14.02.2022]

SUV Dresden: Bergstadt Schneeberg, Verkehrsuntersuchung/Verkehrskonzept Altstadt, Zwischenbericht Analyse, Stand 21. Mai 2018. PDF Download unter URL: [https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/download/datei/1287455\\_0/Verkehrskonzept\\_Zwischenbericht.pdf](https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/download/datei/1287455_0/Verkehrskonzept_Zwischenbericht.pdf) [14.02.2022]

Bergstadt Schneeberg: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Schneeberg 2025. PDF Download unter URL: [https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seiten/generator/02b158679b00874282ce7a3ff30e74d170699/insek\\_schneeberg-2025.pdf](https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seiten/generator/02b158679b00874282ce7a3ff30e74d170699/insek_schneeberg-2025.pdf) [14.02.2022]

Ehrenamt in Sachsen: Trubel in der Poche e.V. in Bürgerschaftliches Engagement, sachsen.de. URL: <https://www.ehrenamt.sachsen.de/engagementboerse/verein/7996> [16.02.2022]

glauchau.de: Große Kreisstadt Glauchau in Leben in Glauchau, die Stadt, Geschichte. URL: <https://www.glauchau.de/de/geschichte.html> [14.02.2022]

wikipedia.org: Glauchau in Wikipedia. URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Glauchau> [14.02.2022]

weberag-mbh.de: Güterverkehrszentrum Südwesten - KV-Terminal. URL: <https://www.weberag-mbh.de/gvz.html> [14.02.2022]

INSEK Glauchau 2030+: Büro für urbane Projekte, Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Große Kreisstadt Glauchau (Hrsg.). PDF Download unter URL: <http://glauchau-stadtentwickeln.de/wp-content/uploads/2016/06/INSEK-Glauchau-2030.pdf> [15.02.2022]

Große Kreisstadt Glauchau: Die Schlösser Forder- und Hinterglauchau-Flyer. PDF Download unter <https://www.glauchau.de/de/flyer-broschueren.html> [15.02.2022]

wikipedia.org: Colditz in Wikipedia. URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Colditz> [14.02.2022]

wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK) Fortschreibung 2018, Berichtsstand 29.03.2018. PDF Download unter URL: [https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/bericht\\_insek\\_2018\\_colditz\\_-\\_090518\\_reduziert.pdf](https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/bericht_insek_2018_colditz_-_090518_reduziert.pdf) [14.02.2022]

colditz.de: Stadt Colditz - Geschichte. URL: <https://www.colditz.de/seite/288899/geschichte.html> [15.02.2022]

wiwo.de: Haben die Mietpreise ihren Zenit erreicht? in Wirtschaftswoche von Sina Osterholt, 25. März 2021. URL: <https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/deutschlands-mietspiegel-haben-die-mietpreise-ihren-zenit-erreicht/27042102.html> [15.02.2022]

zw-lausitz.de: Zukunftswerkstatt Lausitz. URL: <https://zw-lausitz.de/ueber-die-strategie.html> [16.02.2022]

zweimuldenland.de: Touristservice Colditz. URL: <https://www.zweimuldenland.de> [21.02.2022]

### 6.3 Bildverzeichnis

Fotonachweis: LEIK GmbH, wenn nicht anders angegeben

#### Abbildungsverzeichnis:

- Abb. 01: Cover „Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft Teil III, erschienen im Eigenverlag, Juni 2019
- Abb. 02: Cover der vorliegenden Publikation, April 2022
- Abb. 03: Deckblatt Bewerbungsfragebogen: „Kreatives Wohnen und Arbeiten auf dem Land“, eigene Darstellung
- Abb. 04: Übersicht Lage und Art aller Begleitprojekte in Sachsen, eigene Darstellung
- Abb. 05: Übersicht Lage und Art der ausgewählten Begleitprojekte in Sachsen, eigene Darstellung
- Abb. 06: Übersicht Lage und Art der Sonderprojekte in Sachsen, eigene Darstellung
- Abb. 07: Historische Zeichnung von der Brauerei // Quelle: Ausstellung zur Geschichte des Niederländischen Hofes, Brauerei Bad Muskau, Juli 2020

## Potentialanalyse Bad Muskau:

- Abb. 07: Anbindung und Lage Landkreis Görlitz und Bad Muskau, eigene Darstellung
- Abb. 08: Bad Muskau: Stadtgebiet, Grünflächen, Ortsteile und Lage der Alten Brauerei/ Niederländischer Hof, eigene Darstellung
- Abb. 09: Einwohnerentwicklung in Bad Muskau seit 1990 bis 2020, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung
- Abb. 10: Netto-Kalt Mietpreise €/m<sup>2</sup> im Vergleich in: Cottbus, Leipzig, Dresden, Berlin, Bad Muskau und im Landkreis Görlitz im Durchschnitt im 4. Quartal 2021, Quelle: immobilenscout24, Eigene Darstellung

## Potentialanalyse Thallwitz:

- Abb. 11: Entfernungen von Thallwitz nach Dresden und Leipzig und umliegenden Ortschaften, eigene Darstellung
- Abb. 12: Gemeinde Thallwitz: Gemeindegebiet, Grünflächen, Ortsteile und Lage des Kornhaus
- Abb. 13: EinwohnerInnen pro Einrichtung im Vergleich in Thallwitz, Landkreis Leipzig, Sachsen
- Abb. 14: Einwohnerentwicklung in Thallwitz seit 1990, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung
- Abb. 15: Netto-Kaltmietpreise im Vergleich: In der Stadt Leipzig, im Landkreis Leipzig, in der Gemeinde Thallwitz, in Chemnitz, im Landkreis Mittelsachsen und in Colditz, Stand 4. Quartal 2021, Quelle: immobilenscout24
- Abb. 16: Anteil der Unternehmensniederlassungen nach Wirtschaftsabschnitten in der Gemeinde Thallwitz 2019, Stand 30.09.2020

## Potentialanalyse Bad Düben:

- Abb. 17: Regionale Einordnung von Bad Düben und Entfernungen zu Dresden und Leipzig
- Abb. 18: Bad Düben: Stadtgebiet, Grünflächen, Ortsteile und Lage des Kulturbahnhofs, eigene Darstellung
- Abb. 19: Einwohnerentwicklung in Bad Düben seit 1990, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung
- Abb. 20: Netto-Kalt Mietpreise €/m<sup>2</sup> im Vergleich in: Leipzig, Stadt und in den Landkreisen Leipzig und Nordsachsen im Vergleich zu Bad Düben, Eilenburg und Bad Schmiedeberg im Durchschnitt im 4. Quartal 2021, Quelle: immobilenscout24, eigene Darstellung
- Abb. 21: Anteil der Unternehmensniederlassungen nach Wirtschaftsabschnitten in Bad Düben, Stand 30.09.2020, eigene Darstellung

## Potentialanalyse Augustusburg:

- Abb. 22: Regionale Einordnung von Augustusburg und Entfernungen zu Dresden und Chemnitz, eigene Darstellung
- Abb. 23: Stadt Augustusburg: Stadtgebiet, Grünflächen, Ortsteile und Lage des Alten Lehngerichts, eigene Darstellung
- Abb. 24: Netto-Kalt Mietpreise €/m<sup>2</sup> im Vergleich: Chemnitz, Augustusburg, Freiberg und im Landkreis Mittelsachsen im Durchschnitt im 4. Quartal 2021, Quelle: immobilenscout24, Eigene Darstellung
- Abb. 25: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Augustusburg seit 1990, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung

## Potentialanalyse Schneeberg:

- Abb. 26: Regionale Einordnung von Schneeberg und die Entfernung zu Zwickau und Chemnitz, eigene Darstellung

- Abb. 27: Stadt Schneeberg: Stadtgebiet, Grünflächen, Ortsteile und Lage des Härtel-Haus/Maker-Haus, eigene Darstellung
- Abb. 28: Bevölkerungsentwicklung in Schneeberg seit 1990, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung
- Abb. 29: Netto-Kalt Mietpreise €/m<sup>2</sup> im Vergleich in: Dresden, Zwickau, Chemnitz, Schneeberg, Aue-Bad Schlema sowie im Erzgebirgskreis im Durchschnitt im 4. Quartal 2021, Quelle: immobilenscout24, eigene Darstellung
- Abb. 30: Auszug aus der Präsentation zum 2. Initiativeinsatz Stand Potentialanalyse: Soziale Infrastruktur - Schneeberg im Vergleich mit dem Erzgebirgskreis und Sachsen, eigene Darstellung
- Abb. 31: Anteil der Unternehmensniederlassungen nach Wirtschaftsabschnitten in Schneeberg, Stand 30.09.2020

#### Potentialanalyse Glauchau:

- Abb. 32: Regionale Einordnung von Glauchau, Entfernungen zu Zwickau und Chemnitz, eigene Darstellung
- Abb. 33: Stadt Glauchau: Stadtgebiet, Grünflächen, Ortsteile und Lage des Schlachthofes, eigene Darstellung
- Abb. 34: Stadt Glauchau „Scherberg - nördliche Innenstadt“ - Konflikte und Potentiale, Quelle: INSEK 2030+
- Abb. 35: Netto-Kalt Mietpreise €/m<sup>2</sup> im Vergleich in: Dresden, Chemnitz, Zwickau, Glauchau und im Landkreis Zwickau im Durchschnitt im 4. Quartal 2021, Quelle: immobilenscout24, eigene Darstellung
- Abb. 36: Bevölkerungsentwicklung in Glauchau seit 1990, Quelle Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung
- Abb. 37: EinwohnerInnen pro Einrichtung - im Vergleich in Glauchau, im Kreis Zwickau und in Sachsen
- Abb. 38: Anteil der Unternehmensniederlassungen nach Wirtschaftsabschnitten in Glauchau, Stand 30.09.2020, eigene Darstellung

#### Potentialanalyse Colditz:

- Abb. 39: Regionale Einordnung von Colditz, Entfernungen von Leipzig und Dresden, eigene Darstellung, eigene Darstellung
- Abb. 40: Stadt Colditz: Stadtgebiet, Grünflächen, Ortsteile und Lage der Alten Brauerei, eigene Darstellung
- Abb. 41: Netto-Kaltnietpreise im Vergleich: In der Stadt Leipzig, im Landkreis Leipzig, in der Gemeinde Thallwitz, in Chemnitz, im Landkreis Mittelsachsen und in Colditz, Stand 4. Quartal 2021, Quelle: immobilenscout24
- Abb. 42: Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2020 in Colditz, Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung
- Abb. 43: Anteil der Unternehmensniederlassungen nach Wirtschaftsabschnitten in Colditz, Stand 30.09.2020, eigene Darstellung
- Abb. 44: EinwohnerInnen/Fläche - Bevölkerungsdichte aller Begleitprojekte, eigene Darstellung – Quelle: statistik.sachsen.de, Stand 10/2021
- Abb. 45: Bevölkerung im Verhältnis - SV-Beschäftigte am Wohnort und Auspendler, eigene Darstellung – Quelle: statistik.sachsen.de, Stand 2020
- Abb. 46: Mit dem öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) in die Metropolen - Bus/Bahnfahrt und Zwischenstopps, eigene Darstellung – Quelle: bahn.de
- Abb. 47: Durchschnittlicher Mietpreis (netto-kalt) €/m<sup>2</sup> für Wohnungen im Quartal IV 2021, eigene Darstellung – Quelle: immobilenscout24.de/abgerufen 01/2022
- Abb. 48: Soziale Infrastruktur - Gesundheitsversorgung im Vergleich aller Begleitprojekte, eigene Darstellung, Quelle: eigene Recherche

- Abb. 49: Soziale Infrastruktur - Bildungseinrichtungen und Kinderbetreuung im Vergleich aller Begleitprojekte, eigene Darstellung, Quelle: eigene Recherche
- Abb. 50: Wirtschaftlicher Schwerpunkt - historisch und heute, eigene Darstellung, Quelle: eigene Recherche
- Abb. 51: Beim Initiativeinsatz in der Brauerei in Bad Muskau, Juli 2020
- Abb. 52: Aktivierungsschritte für ein ganzheitliches Projekt mit nachhaltigem Finanzierungs- und Bewirtschaftungskonzept
- Abb. 53: Alte Brauerei und Niederländischer Hof, Nutzungskonzept Erdgeschoss, Darstellung: Janis Vetter
- Abb. 54: Alte Brauerei und Niederländischer Hof, Nutzungskonzept Brauerei, Darstellung: Janis Vetter
- Abb. 55: Zwei Beispiel-Personas (Nutzermodelle, die Personen einer Zielgruppe in ihren Merkmalen charakterisieren), die im Rahmen des 2. Initiativeinsatz zum Kornhaus in Thallwitz entstanden sind, Daten und Darstellung: Kay Schmölter
- Abb. 56: Bahnhofsgebäude Bad Döben – Gleisseite u. Grundriss
- Abb. 57: Bahnhofsgebäude Bad Döben – Ansicht Gleisseite u. Grundriss
- Abb. 58: Grundriss und Lageplan - Altes Lehngericht (M14) - Passage vom Markt zum GardenLab, Anna-Garten und zum Schloss Augustusburg, Darstellung Esther Gerstenberg
- Abb. 59: Erdgeschossgrundriss - Nutzungskonzept Altes Lehngericht (M14), Darstellung Esther Gerstenberg
- Abb. 60: Grundriss 1. Obergeschoss - Nutzungskonzept Altes Lehngericht (M14), Darstellung Esther Gerstenberg
- Abb. 61: Grundriss 2. Obergeschoss - Nutzungskonzept Altes Lehngericht (M14), Darstellung Esther Gerstenberg
- Abb. 62: Grundrisse – Nutzungs- und Belegungsplan von Prof. Jakob Strobel
- Abb. 63: Flurkartenauszug mit Luftbild
- Abb. 64: Lage des Grundstückes im Stadtgebiet
- Abb. 65: Lageplan nach Teilabbruch
- Abb. 66: Bestand Kopfbauten, Nebengebäude und Hauptanlage
- Abb. 67: Auszug Verkehrsentwicklungskonzept Stadt Glauchau, 2011 (Abschlussbericht)
- Abb. 68: Kreisverkehr mit neuer Erschließungsstraße nach Geländefreimachung
- Abb. 69: Die Teilmärkte der Kultur- und Kreativwirtschaft
- Abb. 70: Skizze umlaufende innere Erschließung
- Abb. 71: Skizze Erschließung über Privatgrundstücke zur Albanstraße
- Abb. 72: Skizze innere Erschließung mit Wendeanlagen
- Abb. 73: Grundstücksparzellierung und Erschließung Variante 1
- Abb. 74: Grundstücksparzellierung und Erschließung Variante 2
- Abb. 75: Aus der Präsentation von Kathleen Kunz zum Online-Workshop April 2021
- Abb. 76: Schwarzplan, Gebäudeensemble der Alten Brauerei in Colditz und Lage zwischen Markt und Parkplatz.
- Abb. 77: Entwurf Markt- und Hofansicht
- Abb. 78: Malz- und Sudhaus, Erdgeschoss
- Abb. 79: Malz- und Sudhaus, 2. Obergeschoss
- Abb. 80: Malz- und Sudhaus, 3. Obergeschoss
- Abb. 81: Schnitt A und B: Passage und Durchwegung des Grundstücks sowie Flucht-treppe in Darre und Sudhaus Innenraum
- Abb. 82: Erdgeschoss Grundriss des gesamten Grundstücks
- Abb. 83: Grundriss 2. Obergeschoss
- Abb. 84: Isometrische Darstellung der geplanten Raumstruktur

Man sollte arbeiten (können), wo man wohnt. Wie bringt man Arbeiten und Wohnen nun aber wieder zusammen – logistisch, ökologisch und vorzugsweise störungsfrei? Die COVID-19-Pandemie hat uns allen deutlich gezeigt, wie wichtig belastbare Antworten auf diese Frage sind – und was für ein Potenzial dabei der ländliche Raum bietet. In der hier vorgelegten Publikation werden sieben ganz unterschiedliche Aktivierungs-Konzepte für Leerstands-areale auf dem Lande veröffentlicht, an denen Wohnen

und Arbeiten räumlich verbunden werden kann. Von der Potentialanalyse der jeweiligen Region über die fachliche Auseinandersetzung mit Gebäude und Raum bis zur Analyse belastbarer (Arbeits-)Nutzungsmöglichkeiten steht damit ein bildhafter und praxisorientierter Wissensspeicher zur Verfügung, der am Beispiel konkreter regionaler Projekte und ihrer Gemeinsamkeiten und Unterschiede Alleinstellungsmerkmale und übertragbare Lösungsansätze aufzeigt.

