

## Erhaltung von Industriearchitektur im Raum Chemnitz aus Sicht des Investors

Chemnitz verfügt über eine Vielzahl von Industriebrachen aus dem 19. bzw. 20. Jahrhundert. Dies ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass Chemnitz einmal ein sehr starker Industriestandort war und viele Gebäude bis zur Wende mangels fehlender Bausubstanz und Baukapazitäten genutzt wurden. Insofern ist Chemnitz in der beneidenswerten oder auch unglücklichen Lage, über eine Vielzahl von Industriearealen zu verfügen, die auf ihre Wiederbelebung warten. Bei sehr zentral gelegenen Objekten ist dies in aller Regel unproblematisch möglich, bei Lagen innerhalb von bestehenden Wohngebieten ist eine Umnutzung in Lofts häufig eine sinnvolle und attraktive Lösung. Befinden sich die Areale jedoch an hoch frequentierten Straßenzügen oder in Gewerbearealen, bedarf es zu einer neuen Nutzung intelligenter und kreativer Konzepte. Das sogenannte Poelzig-Areal (Abb. S. 73), benannt nach dem bekannten deutschen Architekten Hans Poelzig und erbaut für die Familie Sigmund Goeritz, ist bis heute ein bedeutender Baukörper an der Ulmenstraße/Ecke Zwickauer Straße in Chemnitz. Das Gesamtareal, wie wir es vor fünf Jahren vorgefunden haben, befand sich in einer typischen Schutt- und Aschesituation, und die historische Flurkarte (Abb. 2) zeigt, welche Gebäudekörper im Rahmen der Abbruch- und Sicherungsarbeiten erhalten blieben und welche aufgegeben wurden. Das Luftbild (Abb. 1) zeigt das Ergebnis der partiellen Abrissmaßnahmen und Sicherung.

Hans Poelzig hat in seiner expressionistischen Schaffensphase eine Vielzahl von Wettbewerben belegt, aber kaum eines seiner Projekte wurde realisiert, ausgenommen zweier Projekte in Sachsen: die Talsperre Klingenberg bei Dresden und die Sigmund-Goeritz-

Abb. 1 Luftaufnahme Ulmen-/Zwickauer Straße in Chemnitz



Abb. 2 Ulmen-/Zwickauer Straße, historische Flurkarte; grau markiert: heutiger Bestand

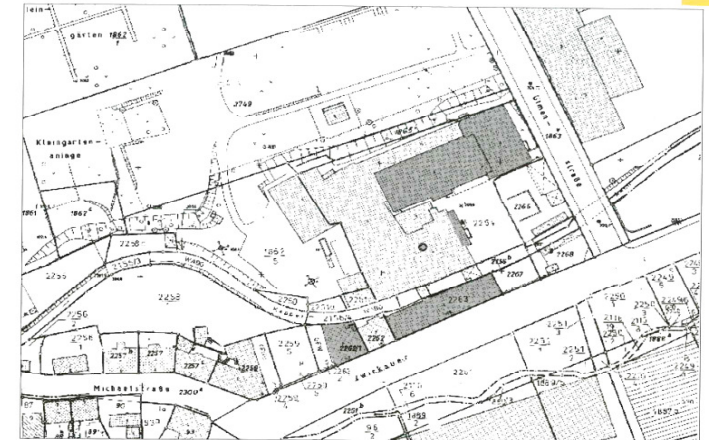
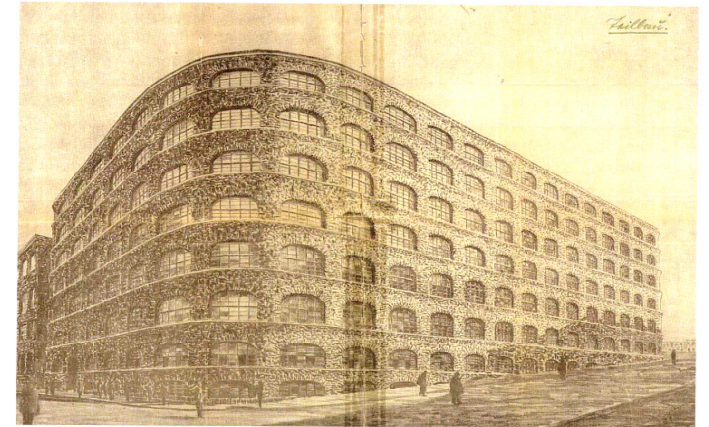


Abb. 3 Poelzig-Areal, historischer Entwurf



Fabrik, in der gleichwohl monumentalen expressionistischen Formensprache. Der geplante Bau mit acht Geschossen wurde durch die Bauverwaltung damals nicht genehmigt und erst ein Abtreppen der Obergeschosse und eine Reduzierung der Baumasse nach hinten führte schließlich zu Baurecht Mitte der 1920er Jahre. Interessant ist die stilistische Veränderung oder der Wechsel vom Expressionismus zum Bauhausstil, der sich in dem Rudiment des Heizhauses noch widerspiegelt. In Summe wurden vier Baukörper erhalten, die alte Sigmund-Goeritz-Fabrik direkt an der Zwickauer Straße, das Heizhaus wie gerade beschrieben, der monumentale Natursteinbau von Hans Poelzig (Abb. 3) und das dahinter liegende rot geklinkerte Fabrikgebäude mit nahezu idealer Belichtung. Da der Bau nie vollendet wurde, wurde durch die neuen Investoren als Erstes ein Wettbewerb durchgeführt, wie der Baukörper möglicherweise seinen Abschluss erhalten kann.

Mit dem ersten Preis wurde der Entwurf des Architekturbüros furoris X art ausgezeichnet (Abb. 4), allerdings haben sich die Investoren für den zweiten Preis in der Realisierung entschieden, den von Iproplan (Abb. 5), der einen sich harmonisch in Glas auflösenden Baukörper an die Stelle dieser Baurunde platziert hat. Der Grund für diese Entscheidung



Abb. 4 Poelzig-Areal,  
Entwurf Furoris X Art

Abb. 5 Poelzig-Areal,  
Entwurf Iproplan



## Planung und Baurecht

- Denkmalschutz
- Straßenverkehrsamt
- Brandschutz/Feuerwehr
- Wärmschutz
- Ver- und Entsorgung
- Baugenehmigungsamt
- Parkflächen
- Schallschutz
- Grünflächenamt
- Wasserbehörde
- Umweltamt
- Brückenamt

Abb. 6 Übersicht über die  
an Planung und Baurecht  
beim Poelzig-Areal Beteiligten

lag zum einen im Kompromiss mit der Denkmalbehörde und zum anderen in der erheblichen Dominanz des neuen Gebäudeteils gegenüber dem historisch bedeutenden Gebäude von Hans Poelzig.

Neben den kreativen Gedanken und Ideen, ein solches Areal zu beleben, sind langjährige Verhandlungen mit möglichen Erwerbern und Mietern erforderlich. Damit ist in der Regel ein Investorenteam recht ordentlich beschäftigt, vor allem, wenn es darum geht, die verschiedenen Wünsche der späteren Nutzer zu einem Zeitpunkt auf einen möglichst breiten Nenner zu bringen. Wenn dies dann annähernd gelungen ist oder auch parallel dazu, beginnen die Verhandlungen mit den Planungs- und Baurechtsämtern, und das Bild Abb. 6 zeigt Ihnen einmal die möglichen Ämter, die an dem Projekt Poelzig-Areal beteiligt werden mussten. Beteiligt heißt aber nicht nur, dass die Ämter ihre Meinung abgeben können, es kommt auch häufig dazu, dass ein Amt etwas fordert, was das andere Amt wiederum versagt. So gibt es immer wieder Diskussionen zwischen verschiedenen Ämtern, so z. B. zwischen Brandschutz, Denkmalschutz, Brückenamt, Wasserbehörde oder Umweltfachamt. Und besonders spielt natürlich auch das Straßenverkehrsamt eine entscheidende Rolle, denn ohne geeignete gute Zufahrten für potentielle Kunden und Besucher ist ein Beleben eines solchen Areals nicht möglich. D. h. es müssen ideale Zuwegungen, Abfahrt- und Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen werden, da dies eine Voraussetzung darstellt für den Erfolg eines solchen Projektes. Die Wichtigkeit dieser Punkte ist für den einzelnen Fachmann in seinem Gebiet natürlich nicht erkennbar, aber dass an derartigen Schlüsselfunktionen über Erfolg oder Misserfolg eines Projektes entschieden wird, muss der Investor transportieren, damit er die Genehmigungen und Befreiungen erhält, die ein solches Projekt durchführbar machen. Dies ist besonders dann wichtig, wenn ein neues Areal mit seiner völlig neuen Nutzung zum Leben erweckt werden soll, dann müssen die Rahmenbedingungen entsprechend günstig und positiv gestaltet werden. Für ein solches Projekt wäre es wünschenswert, wenn die verantwortlichen Ämter nicht das Problem in den Vordergrund stellen, sondern die Lösungen suchen. Wenn dieser Ansatz von Anfang an konsequent gegangen wird, erspart man sich Zeit, möglicherweise auch Geld und garantiert mit für den Erfolg des Projektes, was wiederum der Region zugute kommt. Insofern war die Verkehrserschließung des Areals von entscheidender Bedeutung. Wenn diese Dinge alle geklärt sind, spätestens dann, sind dem Investor die wahrscheinlichen Kosten seines Projektes bekannt, er kennt seine Einnahmen aus Miete oder auch Verkauf von Teilen des Projektes und er kann anhand seiner Berechnungen feststellen, ob das Projekt tragfähig ist oder möglicherweise angepasst, verändert oder ganz zurückgestellt werden muss. Darüber hinaus sind Gesichtspunkte wie Ökologie und Nachhaltigkeit durchaus Kriterien, mit denen man heute punkten kann, allerdings führen diese natürlich auch zu weiteren Kostensteigerungen.

Aufgrund der Komplexgröße haben sich die Investoren dafür entschieden, das Areal gebäudeweise zu sanieren, weil dies auch einfachere Zugangsmöglichkeiten bei Banken, insbesondere den regionalen Banken verschafft. So wurde die sogenannte Sig-

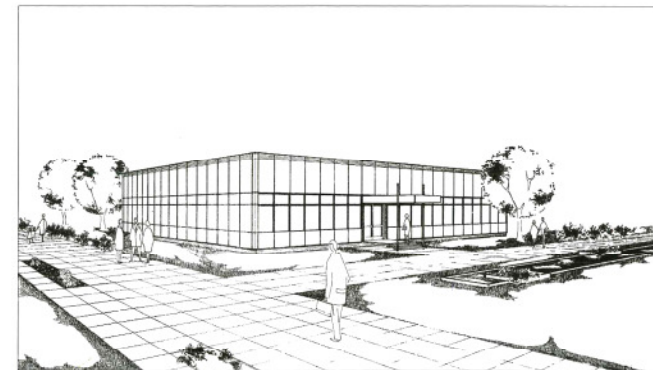


Abb. 7  
Ansicht Sigmund-Goeritz-Fabrik

mund-Goeritz-Fabrik als Erstes planerisch in Angriff genommen. Sie wird von 2012 bis Anfang 2013 komplett saniert werden und später einen sogenannten »Harley-Davidson-Shop« (Abb. 7) beherbergen. Darüber entstehen Büros, und ein in Chemnitz bekanntes Auktionshaus wird ab dem kommenden Jahr Ausstellungen und Auktionen durchführen. Die weiteren Abschnitte Heizhaus, Poelzig-Bau und rote Klinkerfabrik werden dann folgen, und auch hier gibt es bereits interessante kreative Ansätze.

Keine fünfhundert Meter davon entfernt befand sich über mehr als ein Jahrzehnt eine weitere Industriebrache eines geplanten Forschungszentrums der Kfz-Industrie in der DDR und eines Robotron 3000 Rechenzentrums. Die Pläne und Bilder zeigen das Altgebäude (Abb. 8–10) und die Pläne der FASA AG, dieses Gebäude in ein sogenanntes ENERGETIKhaus100® office umzubauen. Ein solches Gebäude wird über Solarwärmanlagen – also nicht Strom! – mit Energie versorgt und soll das Gebäude zu 90% ganzjährig mit Sonnenwärme beheizen. In den einzelnen Bauabschnitten wurde die Gebäudehülle

Abb. 8 Pläne Robotron-3000-  
Rechenzentrum –  
Fassadenansicht



aufgelöst, ergänzt, ausgebaut und mit Solarspeicher versehen. Nach der Fertigstellung ist das Gebäude im Inneren nicht mehr wiederzuerkennen! Eine solche nachhaltige Sanierung eines Bestandsgebäudes dürfte in ihrer Art einzigartig in Deutschland sein, sowohl hinsichtlich Optik als auch der technischen Daten. So entstand ein Bürogebäude mit 1200 Quadratmetern Büro- und Nutzfläche, die Baukosten betragen ca. 1000 Euro pro Quadratmeter und eine knapp 300 Quadratmeter große Kollektorfläche beliefert einen ca. 110 Kubikmeter großen Speicher und führt damit zu einem solaren Deckungsgrad von ca. 90 Prozent. (Abb. 11, 12).

Abb. 9  
Ehemaliges Rechenzentrum



Das Steuerungsdisplay zeigte zum Beispiel eine Leistung von 94 Kilowattstunden, die die Anlage an einem der Tage nach Inbetriebnahme lieferte. Diese dort generierte Wärmemenge wird quasi in dem Solarspeicher »zwischengelagert«, der exzellent gedämmt

Abb. 10 ENERGETIKhaus100®  
office – Planungsansicht



Abb. 11 ENERGETIKhaus100®  
office - Innenansicht

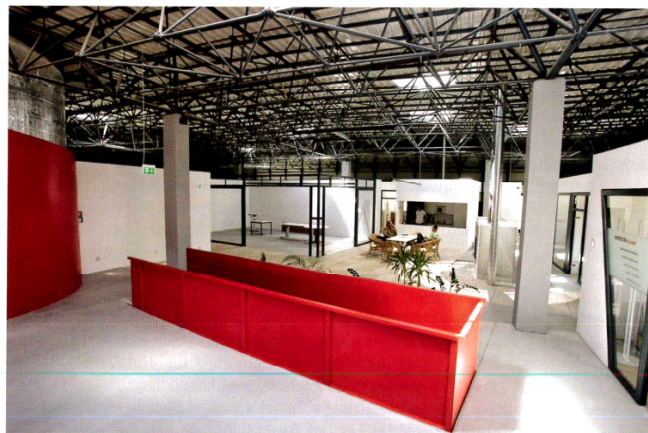


Abb. 12 ENERGETIKhaus100®  
office – Außenansicht



ist und dafür sorgt, dass ein Großteil der Sommerwärme in den Winter mit übernommen werden kann. Die steile Dach- oder Fassadenfläche sorgt dafür, dass auch im Winter maximale Erträge generiert werden und im Sommer Überhitzungen der Anlage vermieden werden. Warum sich die FASA AG entschieden hat, diesen Weg zur solaren Beheizung einzuschlagen, wird an dem Diagramm (Abb. 13) deutlich, was zeigt, dass 1960 ein Fass Rohöl drei Dollar gekostet hat, in der Ölkrise dann etwa 30 und wir heute mittlerweile bei über 100 Dollar angekommen sind. Es ist abzusehen, dass Energiepreise nicht fallen werden, sondern steigen, und für diesen Fall sollten wir gut gerüstet sein. Das heißt, das Kriterium Nachhaltigkeit gilt auch für Investoren von Gebäuden. Steigende Energiekosten fordern bezahlbare energetische Lösungen, um langfristig zu vermieten. Insofern gibt es eine Vielzahl von Dingen für einen Investor zu berücksichtigen, die eine breite Sachkenntnis und Erfahrung verlangen. Es ist schön für die Region Sachsen und für Chemnitz, dass es noch eine Vielzahl von interessanten Fabrikgebäuden gibt. Besonders dann, wenn sich ihre Erbauer damals schon mit der Bedeutung befasst und erkannt haben, dass ein solches Gebäude auch die Philosophie derer, die das Unternehmen betreiben und ihrer Mitarbeiter verbreiten soll. Insofern sind wir gefordert, diese mit neuen kreativen Ideen zu füllen und wieder erstrahlen zu lassen.

Abb. 13 Entwicklung Rohölpreise

