

## **2. Begründung der förmlichen Festlegung**

### **2.1. Allgemeines**

Ausgehend vom Beschluß 7/91 der Stadtverordnetenversammlung vom 24.01.1991 wurden die Vorbereitenden Untersuchungen im Untersuchungsgebiet Saigerhütte durchgeführt. Durch die Besonderheit des Denkmalschutzkomplexes wurde eine Förderung im Programm des städtebaulichen Denkmalschutzes bzw. im Programm der städtebaulichen Erneuerung beantragt. Dadurch wurde mit den Vorbereitenden Untersuchungen zwar 1992 begonnen, doch diese konnten erst mit Einordnung in das Landessofortprogramm ab 1994 fortgesetzt werden. Mit dem Abschlußbericht der Vorbereitenden Untersuchungen wurden gleichzeitig vorhandene Planungen, Untersuchungsergebnisse und realisierte Maßnahmen eingearbeitet und fortgeschrieben. Im Ergebnisbericht wurden die städtebaulichen Mißstände erfaßt und daraus resultierende Entwicklungsziele und Maßnahmekonzepte für das Gebiet dargestellt.

Das Gebiet

- ◆ entspricht nach seiner vorhandenen Bebauung und seiner sonstigen Beschaffenheit nicht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und
- ◆ ist in der Erfüllung der Aufgabe als bedeutsames Kulturdenkmal Zeitdokument des erzgebirgischen Hüttenwesens erheblich beeinträchtigt.

Die Bestandsaufnahme dokumentiert die schweren Mängel und städtebaulichen Mißstände. Um diese gravierenden Mängel in einem überschaubaren Zeitbereich weitestgehend zu beseitigen, bedarf es baurechtlich besonderer Bedingungen, damit die notwendigen Sanierungsmaßnahmen vorbereitet und geplant und mittels öffentlich-rechtlicher Eingriffe realisiert werden können. Durch die öffentlich-rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten ergeben sich folgende Verbesserungen der Sanierungsmöglichkeiten gegenüber einem normalen Bebauungsgebiet:

- ◆ einheitliche Vorbereitung und koordinierte Durchführung der Sanierungsmaßnahmen
- ◆ Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB als wichtigstes Kontrollinstrument der Bauentwicklung
- ◆ Beschränkungen von sanierungswidrigen Vorhaben
- ◆ finanzielle Erleichterung für die Kommune und Eigentümer durch Inanspruchnahme von Fördermitteln

### ***Einordnung in die Regionalplanung***

Grundlagen für die regionalplanerische Einordnung:

- ◆ Landesentwicklungsplan vom 16.08.1994 (LEP)
- ◆ Regionalplanentwurf Chemnitz-Erzgebirge vom Mai 1997

Außer den allgemeinen Festlegungen des Regionalplanentwurfes

- ◆ Kulturdenkmale sollen in ihrer Eigenart gepflegt und erhalten sowie ihr bauliches Umfeld darauf abgestimmt werden

sind folgende konkrete Grundsätze und Ziele der Regionalentwicklung im Regionalplantentwurf enthalten:

- ◆ Olbernhau ist als "regional bedeutsamer Fremdenverkehrsort" ausgewiesen
- ◆ Im Bereich der Silberstraße, die das Sanierungsgebiet tangiert, soll das touristische Angebot, insbesondere die Vermittlung von Sachzeugen der Sächsischen Bergbau- und Kulturgeschichte weiter verbessert werden.
- ◆ Folgende Rad- und Wanderwege berühren unmittelbar das Gebiet:

Landesweit bzw. überregional bedeutsame Radroute an der Silberstraße  
bzw. Bayreuth-Zittau  
Regional bedeutsame Radroute "Flöhatalweg"  
Europäischer Fernwanderweg E 3  
Europäischer Fernwanderweg E B

- ◆ Die grenzüberschreitende Nahbereichsverflechtung im Raum Olbernhau (Saigerhütte) und Brandov soll ausgebaut und weiterentwickelt werden.

## **2.2. Gebietsabgrenzung**

Der Beschluß über die Vorbereitenden Untersuchungen erstreckte sich über ein Gebiet von ca. 31,177 ha. Die Fläche dieses Untersuchungsgebietes beinhaltete große Bereiche des ursprünglichen Denkmalschutzgebietes "Saigerhütte Grünthal".

Außer der eigentlichen Kernzone der Saigerhütte, die im wesentlichen aus dem durch die historische Wehrmauer abgegrenzten Gebiet rund um das Kernstück die sog. "Lange Hütte" besteht, (Fläche der Kernzone ca. 7,5 ha) waren die südlich an die Kernzone angrenzenden Wiesen mit dem ausgedehnten, für die ehemaligen Produktionsanlagen benötigten Wassergrabensysteme und Teile der sog. "Hüttenreihe" an der Grünthaler Straße sowie Teile der Straße "Hüttengrund" Bestandteil des Untersuchungsgebietes.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Chemnitz, Abt. Bau- und Wohnungswesen, wurde abschließend die Fläche des zukünftigen gesamten Sanierungsgebietes von 30,12 ha auf ca. 10,2 ha begrenzt. Damit wird ein effektiver Mitteleinsatz erreicht, der sich auf die besonders wertvolle Kernzone beschränkt und die damit zu große Streuung der knappen Finanzhilfen bei potentiellen Förderungen ausschließt und die begrenzten Eigenleistungen und Eigenmittel der Kommune besser bündelt.

## **2.3. Mißstände**

Im Gebiet der Saigerhütte Grünthal bestand einst ein spätmittelalterlicher Produktionskomplex der Kupferverhüttung mit den zugehörigen Wohnanlagen, Versorgungs- und infrastrukturellen Einrichtungen in einem abgeschlossenen Gemeinwesen.

Durch die noch vorhandene Bausubstanz läßt sich, einmalig für Europa, diese Komplexität von Arbeiten, Leben und Wohnen museal darstellen.

Folgende wesentliche Mängel ergab die Bestandsaufnahme:

- ◆ Die gegenwärtig museale und touristische Darstellungsmöglichkeit ist ungenügend.  
Die Komplexität der früheren Arbeits- und Lebensbedingungen ist noch nicht nachvollziehbar, da sich wichtige Gebäude in einem nicht nutzbaren Bauzustand befinden oder nicht mehr vorhanden sind.
- ◆ Viele der Hauptgebäude weisen noch schwere und sehr schwere Bauschäden auf.  
Trotz durchgeführter dringendster Sicherungsmaßnahmen an der wichtigen historischen Bausubstanz sind weitere Baumaßnahmen sofort notwendig.
- ◆ Zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vorbereitenden Untersuchungen bestand ein Leerstand bei der Nutzfläche von Wohnungen von ca. 21,5 % und bei der Gewerbefläche von ca. 38,6 % der Geschoßflächen.

Ursachen für den Leerstand sind vorhandene Bauschäden, ungenügender Ausstattungsgrad, fehlende Umfeldqualität, ungenügende Besucherzahlen des Museumskomplexes und Einschränkungen durch denkmalpflegerische Zielvorstellungen.

Die Beseitigung der genannten Ursachen bedingt einen relativ hohen finanziellen Aufwand.

- ◆ Störende Bausubstanz, die nachträglich errichtet wurde, bewirkt ein negatives Bild des Gesamtensembles.
- ◆ Ungenügende Infrastruktur
  - . ungenügender Ausbau der tangierenden Straßen, der Fahr- und Fußwege
  - . gefahrloser Besucherverkehr durch gesicherte Bahnübergänge nicht gegeben
  - . teilweise fehlender Abwassersammler
  - . ungenügende Sicherung des Fließgewässers Natzsung
  - . teilweise fehlende touristische Rundwanderwege und Anbindung an überregionale Rad- und Fernwanderwege
- ◆ Ungenügende Ausbildung vorhandener Freiflächen hinsichtlich
  - . denkmalpflegerischer, touristischer und funktionell-städtebaulicher Gesichtspunkte
  - . fehlender Kinderspielplatz für Anwohner und Besucher

## 2.4. Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Kommune muß in Abwägung der städtebaulichen Verhältnisse das klassische oder das vereinfachte Verfahren für das Sanierungsgebiet wählen.

Die Sanierung soll im sogenannten "klassischen Verfahren" nach §§ 152 bis 156 a BauGB durchgeführt werden.

Für dieses Sanierungsverfahren sprechen bei der notwendigen Abwägung für die Verfahrenswahl im Zuge der Beschlußvorbereitung nachfolgende Gesichtspunkte, die beim vereinfachten Verfahren nicht sanierungswirksam werden:

1. Die bereits im Vorgriff auf die Sanierungssatzung getätigten umfangreichen Grunderwerbe durch die Kommune lassen eine spätere Abschöpfung von Wertsteigerungen aus dem Verhältnis von sanierungsunbeeinflußten Bodenwerten zu Bodenwerten nach der Sanierung erwarten, die Grunderwerbe waren auf Grund der zu erwartenden zurückhaltenden Mitwirkungsbereitschaft von Privateigentümern, bedingt durch die Forderungen des Denkmalschutzes und die zu erwartenden hohen Baukosten, notwendig.
2. Bodenwertsteigerungen sind ebenfalls aus den getätigten und noch geplanten Abbrüchen, der Gestaltung von Erschließungsanlagen und einer intensiveren Grundstücksnutzung durch Gewerbeansiedlung zu erwarten.  
Um die Finanzierung der gesamten Sanierungsmaßnahmen gewährleisten zu können, ist die Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen durch Ausgleichsbeträge unumgänglich.
3. Eine zügige Durchführung der Sanierung ergibt sich aus der Notwendigkeit des besonders kritischen Zustandes der historischen Bausubstanz und der Wegfall des Finanzierungsinstrumentes "Ausgleichsbeträge" würde die Aussicht auf Abschluß der Sanierung innerhalb eines absehbaren Zeitraumes vermindern.

Jedoch ist auf Grund der Komplexität der Sanierungsmaßnahmen erst im Endstadium der Sanierung ein Anstieg der Bodenwerte zu erwarten.

Nur mit den Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts nach §§ 152-156 a BauGB durch die Verfahrenswahl "Klassisches Verfahren" ist das Sanierungsziel innerhalb eines absehbaren Zeitraumes zu realisieren.

## 3. Sanierungsziele

### 3.1. Allgemeines

Die wesentlichen Sanierungsziele, die sich aus der angestrebten Beseitigung der Mißstände ergeben, sind:

- ◆ Wiederherstellung der kulturhistorischen und produktionsgeschichtlichen Anlage des Denkmalkomplexes Saigerhütte
- ◆ Wiederherstellung der Nutzungsfähigkeit leerstehender gewerblicher Einrichtungen und von Wohnungen, insbesondere Schaffung von Wohnraum ausreichenden Ausstattungsgrades zu sozial verträglichen Mietpreisen
- ◆ Verbesserung der touristischen Infrastruktur für Urlauber- und Ausflugsverkehr durch weiteren Ausbau des Museumsbereiches, durch die Reaktivierung der s.g. "Schwefelquelle" und durch Schaffung weiterer Freizeiteinrichtungen im Sanierungsgebiet für Urlauber, Ausflug und Wintersport.  
Weiterführung des Wege- und Radwegenetzes zur besseren grenzüberschreitenden Nahbereichsvernetzung mit Tschechien.
- ◆ Ansiedlung von Kleingewerbe, Schauwerkstätten für Besucher, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen nach vorangegangener Gebäudesanierung/Modernisierung.
- ◆ Beseitigung bzw. Verlagerung störender nichthistorischer Bausubstanz (Garagen, landwirtschaftlich genutzte Zweckbauten).
- ◆ Weiterführung und Abschluß von Erschließungsarbeiten an Medien - Ver- und Entsorgungsleitungen, Ausbau der tangierenden Staatsstraßen, grundhafter Ausbau der Wege (in der Kernzone mit historischer Flußkieselpflasterung).
- ◆ Funktionelle Wiederherstellung des historischen Wassergrabensystems und Teilneubau von Abschnitten der ehemals geschlossenen Wehranlage (Hüttenmauer).
- ◆ Gestaltung der Außenanlagen, Freiflächen, des Wege- und Radwegenetzes nach touristischen, denkmalpflegerischen und funktionellen Gesichtspunkten.

*Aus diesen allgemeinen Zielvorstellungen ergibt sich die Notwendigkeit in folgenden Aufgabengebieten tätig zu werden:*

### 3.2. Maßnahmen der weiteren Vorbereitung

Der in Europa einmalige Denkmalkomplex der Saigerhütte erfordert ein Gesamtkonzept, in dem die Maßnahmen des Denkmalschutzes, des Tourismus, der musealen Gestaltung, des Wohnens und infrastruktureller Maßnahmen zusammengeführt werden und aufeinander abgestimmt, zu realisieren

sind. Zur Umsetzung dieses Konzeptes sind in sinnvoller Weise Finanzquellen der unterschiedlichen Förderprogramme zu nutzen.

Dabei muß es gelingen, diesen Komplex so attraktiv zu gestalten, daß die besonderen städtebaulichen Qualitäten sowie die unersetzliche historische Bausubstanz erhalten wird, mittelfristige Gewinnaussichten der Betreiber zu sichern sind und den Gästen eine Angebotspalette aus Historie, Technik, Tradition, Kunsthandwerk, Gastronomie und Beherbergung zu bieten ist. Eine enge Zusammenarbeit mit den betroffenen Eigentümern, Investoren, Bürgern, Sponsoren und der Stadt ist erforderlich. Dazu ist eine besondere Art der Öffentlichkeitsarbeit und der Publizierung mit der Heranführungsweise an geschichtliche Prozesse des Erzgebirges verbunden.

Neben städtebaulich-denkmalpflegerischen Fördermöglichkeiten sollen andere Förderprogramme genutzt werden, darunter insbesondere die der Wirtschaft, des Verkehrs und des Wohnungsbaues, um die Durchführung von Maßnahmen über einen mittel - bis langfristigen Zeitraum zu sichern.

Um für diese Förderprogramme Zugriffsmöglichkeiten gewährleisten zu können, sind zu den jeweiligen Fachförderungen konzeptionelle Lösungsvorschläge als Voraussetzung für eine Förderung rechtzeitig vorzubereiten. Dazu sind folgende Planungen erforderlich:

- . Präzisierung der denkmalpflegerischen Zielstellungen pro Gebäude und Ensemble
- . Museums- und Marketingkonzept für die Saigerhütte
- . Tourismuskonzeption für die Saigerhütte und Olbernhau
- . Gestaltungskonzept für Freiflächen, das Wassergrabensystem und Wiedererrichtung der Hüttenmauer und Parkraumkonzept - für Gewerbetreibende, Anwohner und Fremdenverkehr
- . Fortschreibung der Prioritäten unter Berücksichtigung von Kosten- und Finanzierungsmodellen

### **3.3. *Ordnungsmaßnahmen***

- ◆ *Bodenordnung*
  - . Zur Durchsetzung der Sanierungsziele wurden bereits umfangreiche Grundstückskäufe durch die Kommune getätigt, die Bodenordnung ist im wesentlichen abgeschlossen.
  - . Zur Finanzierung der Sanierung sind Grundstücksverkäufe an Privateigentümer erforderlich.
- ◆ *Abbrüche*
  - . Umfangreiche Abbruchmaßnahmen denkmalunverträglicher Bausubstanz wurden bereits realisiert.
  - . Zur besseren Darstellung technischer und funktioneller Zusammenhänge, Verbesserung der Blickbeziehungen sind weitere Abbrüche notwendig.
- ◆ *Sicherungsmaßnahmen*
  - . Erste Notsicherungen besonders wertvoller historischer Bausubstanz wurden bereits realisiert
- ◆ *Infrastrukturmaßnahmen*
  - . Die Erschließung des Gebietes mit Ver- und Entsorgungsleitungen wurde bereits entscheidend verbessert.
  - . Die Weiterführung Fuß- und Fahrwegeausbau in der Kernzone und in Randbereichen ist notwendig.
  - . Die Anbindung überörtlicher Fuß- und Radwege, auch zur Nahbereichsvernetzung mit Tschechien ist zu verbessern

- ◆ *Außenanlagen*
  - . Aufwertung der Grün- und Freiflächen und Parkanlagen für Gemeinbedarf durch entsprechende Gestaltung, Schaffung eines Festplatzes
  - . Realisierung des Parkraumkonzeptes
  - . Wiederaufbau von Teilen der historischen Ringmauer
  - . Schaffung Kinderspielplatz und von Verweilplätzen

### **3.4. Baumaßnahmen**

- ◆ Hoher Prozentsatz von Baumaßnahmen an privaten und kommunalen Wohn- und Gewerbegebäuden ist infolge der hohen Baukosten nur durch Bündelung von Denkmalförderung, SAB- Förderung, Wirtschaftsförderungen und Städtebaufördermitteln realisierbar, wenn sozial verträgliche und wirtschaftlich tragbare Mieten nicht überschritten werden sollen.
- ◆ Der Wiederaufbau der ehemaligen Hauptproduktionseinrichtung der Saigerhütte, der "Langen Hütte" ist Zielstellung, jedoch zunächst abhängig von einem tragfähigen Finanzierungskonzept.  
In der in den Vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Kosten- und Finanzierungsübersicht sind diese zu erwartenden Baukosten in der Größenordnung > 4.000,0 TDM nicht enthalten.

## **4. Nutzungskonzept**

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen weisen auf erhebliche Probleme der Nutzung der vorhandenen Geschoßflächen hin.

Deshalb wurden in der Dokumentation zu den Vorbereitenden Untersuchungen für alle Gebäude objektkonkrete Nutzungsvorschläge als Zielvorstellungen erarbeitet.

Diese sind zu untersetzen, dabei liegt der Schwerpunkt bei der Schaffung von Dauerarbeitsplätzen in der Region.

Für die weitere Vorbereitung ist aufbauend auf den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen die Erarbeitung von speziellen Nutzungskonzepten für die touristische und museale Nutzung vorzusehen.

## **5. Grundsätze für den Sozialplan**

Ziel ist, die Bewohner im Sanierungsgebiet nicht zu verdrängen, sanierungsbedingte Umzüge zu beschränken und gemeinsam mit Eigentümer und Mieter die Baumaßnahmen so durchzuführen, daß trotz der hohen Baukosten infolge des Denkmalschutzes, die Mieten bezahlbar bleiben.

Entsprechende individuelle Finanzierungskonzepte sind erforderlich, den Förderbedarf aus dem Landeswohnungsbauprogramm bzw. aus Städtebaufördermitteln im einzelnen festzustellen. Das gleiche gilt für die Einordnung von gewerblichen Nutzern, wo im Zusammenwirken verschiedener

Programme der Wirtschaftsförderung und der Europäischen Union das geplante Nutzungsprogramm umgesetzt werden soll.

Damit sind auch Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur für die Bewohner und Nutzer verbunden.

Im Verlauf der bisherigen Sanierungstätigkeit wurde zu allen Eigentümern, vielen Nutzern, Gewerbetreibenden und Mietern auf Grund von sanierungstechnischen, denkmalpflegerischen und Grundstücksproblemen ein persönlicher Kontakt aufgebaut und viele Probleme einvernehmlich geklärt.

Diesen Anspruch auf eine rechtzeitige Information, Beratung und Betreuung haben die Sanierungsbetroffenen. Dazu sind Informationsveranstaltungen, Hausversammlungen und weiterhin Einzelgespräche zu den geplanten Maßnahmen erforderlich und zu veranlassen.

Wichtigstes Problem ist die Finanzierung der Baumaßnahmen.

## **6. Zeitplan**

Das im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen entwickelte Maßnahmekonzept erfordert zur Realisierung einen Zeitraum von ca. 10 Jahren, zuzüglich des Zeitraumes von 1992 bis 1998, wo in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Chemnitz bereits Maßnahmen realisiert wurden.

Bei der Erstellung eines zeitlichen Ablaufes der Sanierung sind neben der Dringlichkeit der Maßnahmen auf Grund des Bauzustandes die Finanzierungsmöglichkeiten der kommunalen und privaten Maßnahmen und ihrer Träger zu beachten.

Als kurzfristige Maßnahmen sind notwendig:

- . weitere Vorbereitung, Vertiefung vorhandener Planungsunterlagen, Koordinierung aller Aktivitäten
- . Sicherung, Teilsanierung und Modernisierung der Gemeinbedarfs- und Folgeinrichtung Mehrzweckhalle
- . Herstellung der Nutzungsfähigkeit der Hüttenschule und des Neuhammers
- . Bau des Fahrweges "An der Natzschung"

Durch die weitere Vorbereitung sind die Zeithorizonte für mittel- und langfristige Maßnahmen einzugrenzen.

## **7. Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Für die einzelnen Bau- und Ordnungsmaßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen Kostenschätzungen vorgenommen und der zu erwartende Aufwand ermittelt.

Ausschlaggebend für die Kostenschätzungen waren die vorhandenen städtebaulichen, baulichen, funktionellen und sozialen Mißstände und die dazu geplanten Stadterneuerungsmaßnahmen.

In der vorliegenden Kostenermittlung sind Kosten für einen eventuellen Wiederaufbau der "Langen Hütte" und des historischen Pochwerkes nicht enthalten.

Nach der vorliegenden Kostenzusammenstellung betragen die Gesamtkosten 37.714,0 TDM, davon sind Leistungen im Umfang von etwa 10.727,0 TDM bereits realisiert.



Von den Gesamtkosten ist insgesamt ein Umfang von ca. 6.600,0 TDM im Programm "Städtebauliche Erneuerung" förderbar, davon wurden bereits ca. 3.000,0 TDM realisiert (Stand Mai 1997 - Abschluß der Vorbereitenden Untersuchungen).

Die konkrete Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde im Rahmen der Unterlagen der "Vorbereitenden Untersuchungen" dargestellt.

Die sanierungsbedingten Einnahmen, im wesentlichen aus Grundstücksverkäufen und der Erhebung von Ausgleichsbeträgen herrührend, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht quantifizierbar.