

## **05 FACHKONZEPTE, ANALYSEN, PROGNOSEN UND HANDLUNGSERFORDERNISSE**

---

### **05.01 STÄDTEBAU UND DENKMALPFLEGE**

05.01.01 Städtebauliche Entwicklung

05.01.02 Denkmalpflege

05.01.03 Stadträumliche Qualität und Denkmalschutz

## **05. FACHKONZEPTE, ANALYSEN, PROGNOSEN UND HANDLUNGSERFORDERNISSE**

---

### **05.01 STÄDTEBAU UND DENKMALPFLEGE**

---

*Die Stadt Chemnitz unterlag seit ihren Gründungsjahren vielseitigen Transformationen. Ausdruck dieser unterschiedlichen geschichtlichen Abfolgen sind die im Stadtbild ablesbaren städtebaulichen und architektonischen Strukturen. Das Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege beschäftigt sich mit dem kulturellen Erbe der Stadt und hat das Ziel ein lebendiges Bild der Baukunst und Lebensweise vergangener Zeiten zu erhalten und sie gleichzeitig in die moderne Großstadt zu integrieren. In das städtebaulich-denkmalspflegerische Konzept fließen die Aufgaben zur Bewahrung und Aufwertung sowohl von historischen Ensembles und Einzeldenkmäler der Kultur- und Industriegeschichte aber auch geschützten Park- und Gartenanlagen mit ein. Die weitere Stärkung des Stadtzentrums in seiner neuen architektonischen Qualität, die Erhaltung der gründerzeitlichen Wohnquartiere sowie die Bewahrung der Vielfalt der unterschiedlichen Siedlungsstrukturen sind Handlungsschwerpunkt des Fachkonzeptes.*

#### **05.01.01 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG**

##### *Historische Entwicklung*

Die Stadt Chemnitz wurde 1165 in der Flussaue der Chemnitz gegründet. Über die vielen Jahrhunderte entwickelte sich eine traditionsreiche Industriestadt mit einem Stadtbild aus verschiedenen Epochen. Während noch bis Mitte des 18. Jahrhunderts Chemnitz als eine der wehrhaftesten Städte Sachsens galt, wuchs diese am Ende des 18. Jahrhunderts mit dem Beginn der Industrialisierung schnell über ihre bisherigen Stadtgrenzen hinaus. Mit der Gründung von zwei Fabriken nach englischem Vorbild (Gebr. Bernhard; Wöhler & Lange) im Chemnitzer Raum begann 1798-99 die Industrialisierung in Sachsen und war beispielgebend für ganz Süd- und Mitteldeutschland. Ab 1800 erfolgte die erste nördliche Stadterweiterung planmäßig, dafür mussten die Wehranlagen weichen. Im 19. Jahrhundert entwickelte sich Chemnitz zu einem der führenden Maschinenbau- und Textilzentren in Deutschland. Ab Beginn der Gründerzeit 1871 vervielfachte sich das Stadtterritorium, und die Einwohnerzahlen, die sich zwischen 1850 und 1870 bereits verdoppelt hatten, stiegen 1883 auf 100.000 und im Jahr 1900 bereits auf 200.000. Im 20. Jahrhundert setzte sich diese kontinuierliche Stadtentwicklung fort, jäh unterbrochen durch den 2. Weltkrieg, als bei Bombenangriffen im März 1945 nahezu die gesamte Innenstadt ausgelöscht wurde. Die Modernität einer führenden Industriestadt prägte letztlich auch zunehmend das Stadtbild von Chemnitz ab den 1920er Jahren und setzte sich in der Wiederaufbauphase der Nachkriegszeit bis heute fort.

##### *Aktuelle Entwicklungsziele*

Das Erscheinungsbild der Stadt Chemnitz mit seinen historisch gewachsenen Elementen stellt die Rahmenbedingungen für städtebaulich-räumliche Vorgaben zur Entwicklung der künftigen Stadtgestalt dar.

Dazu zählen städtebauliche Dominanten, die Quartierstrukturen der gründerzeitlichen Stadtentwicklung mit ihrer besonderen Topografie, die charakteristischen Siedlungen der 20er und 30er Jahre, markante Bauten der Industriearchitektur sowie Blick- und Erlebnisachsen, Stadieneingangsbereiche und die unterschiedlichen Bebauungsformen in den innenstadtnahen sowie Stadtrandlagen.

Die künftige Entwicklung der Stadt soll sich primär an den bestimmenden Elementen des gewachsenen Stadtbildes orientieren. Als Ziele der städtebaulich-gestalterischen Weiterentwicklung der Stadt sind die folgenden Aspekte besonders zu berücksichtigen:

- **Weitere Aufwertung und Gestaltung des Stadtzentrums als multifunktionaler Kommunikationsbereich mit neuer urbaner und architektonischer Qualität**

Basierend auf den Rahmenplanungen für das Stadtzentrum aus den Jahren 1998, 2000 und 2005 hat die Stadt Chemnitz immense städtische Finanzmittel in eine neue Infrastruktur investiert und damit die notwendigen Voraussetzungen für eine neue städtebauliche Struktur und den sehr dynamischen Entwicklungsprozess im Stadtzentrum geschaffen.

Darauf aufbauend ist es durch die Investitionsfreudigkeit Privater und durch die Zuteilung von Städtebaufördermitteln in den letzten Jahren gelungen, dem Bereich um das Rathaus ein fast komplett neues Antlitz zu verleihen. In den Jahren 1995 bis 2005 vollzog sich eine umfassende städtebauliche Neuordnung. Mehr als 500 Mio. € öffentlicher und privater Mittel wurden bislang in die Entwicklung und den Ausbau der City investiert.

Aber auch die städtebaulichen Ensembles aus der Zeit des sozialistischen Aufbaus, wie der Rosenhof, die Bebauung an der Brückenstraße mit dem Karl-Marx-Monument und die Straße der Nationen mit dem Gebäude der ehemaligen Hauptpost, dem Rawema-Gebäude und der Zeilenbebauung mit vorgelagerten Verkaufseinrichtungen, prägen als wichtige Zeugnisse der wechselvollen Geschichte der Stadt ihr Erscheinungsbild und wurden bzw. werden noch saniert und teilweise auch umgestaltet.

Neben den einzelnen Hochbaumaßnahmen wurde der Aufwertung und Neugestaltung der öffentlichen Räume ein besonderes Augenmerk gewidmet. Die durch vielfältige kulturelle Veranstaltungen genutzten öffentlichen Räume belegen den hohen Stellenwert, den die City für den Bereich Kunst und Kultur einnimmt.

Zukünftig soll die Anziehungskraft des Stadtzentrums weiter gesteigert werden. Wesentlich dazu beitragen soll ein interessanter und breiter Nutzungsmix in den Bereichen Einzelhandel, Büro & Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen, Freizeit und Kultur. Potenziale für die städtebauliche Entwicklung bieten insbesondere das Quartier Johannisplatz und der Getreidemarkt. Im Bereich Johannisplatz soll beidseitig der fortgeführten Wallanlage mit der Integration der verbliebenen historischen Gebäude ein großstädtisches Quartier mit einer gemischt gewerblichen Nutzung entstehen. Ebenfalls mit einer gemischten Nutzung, aber mit hohem Wohnanteil, soll sich mittel- bis langfristig der Bereich Getreidemarkt darstellen. Kleinteiligkeit und Abwechslungsreichtum in Nutzung und Architektur sollen diesen Bereich charakterisieren.

- **Stärkung und Aufwertung der kompakten Wohngebiete der Innenstadt sowie Erhöhung der Qualität von urbanen Kernen in den Randbereichen**

Die Wohnlagen der Stadt sind durch unterschiedliche Typologien geprägt (siehe Darstellung *Strukturtypen der Wohnbauflächen*). Die unmittelbar das urbane Stadtzentrum umgebenden Wohngebiete mit ihren vorwiegend geschlossenen Blockstrukturen, mit gestalteten Straßenräumen einschließlich teilweise vorhandener Straßen begleitender Baumpflanzung sowie Platzanlagen mit parkähnlicher Gestaltung sind zu erhalten bzw. aufzuwerten. In Folge des demografischen Wandels entstandene bzw. entstehende Freiräume in Teilbereichen sind durch die Schaffung neuer urbaner Qualitäten auf der Grundlage quartiersbezogener Konzepte zu füllen. Die Perforation der Stadt ist zu vermeiden.

Die in den innenstadtnahen Bereichen vorhandenen Siedlungsschwerpunkte des Wohnungsbaus, überwiegend in industrieller Bauweise, sind durch wohnungswirtschaftlich sowie städtebaulich vertretbare Auflockerungen in ihrer Qualität zu stärken. Wohingegen sich die Randgebiete der Stadt auf eine schrittweise Verringerung der Dichte sowie einen harmonischen Übergang zu ländlichen Bereichen und zum Naturraum orientieren, ohne die Qualitätä-

ten vorhandener verdichteter Räume wohnungswirtschaftlich (kurz- bis mittelfristig) in Frage zu stellen.

#### ▪ Gestaltung von Stadteingangsbereichen sowie Haupt- und Sichtachsen

Da die Stadtgestalt besonders an den Stadteingängen und Haupteinfallstraßen, den Sichtbereichen entlang der Autobahnen und Bahntrassen, entlang des Flussbereiches der Chemnitz, ihrer Zuflüsse und Hauptgrünzüge sowie von den Höhenlagen erlebbar wird, nehmen diese Bereiche eine exponierte Stellung bei der Formulierung der städtebaulich-räumlichen Planungsziele ein.

Die auf Grund der natürlichen Topografie der Stadt vorhandenen Höhenlagen mit dem Bezug zum Landschaftsraum und Sichtbezügen bis in das Erzgebirge sowie den Tallagen in den Fluss- und Bachauen bieten die Chance zur Entwicklung von Bereichen mit unterschiedlichen stadträumlichen Qualitäten, deren weitere Stärkung als städtebauliche Zielstellung formuliert wird.

Vor dem Hintergrund des vorhandenen Überangebots an Wohnraum in den unterschiedlichen Lagen sind im Rahmen des gesamtstädtischen Umbauprozesses besonders die Bereiche an den Haupteinfallstraßen (Zwickauer Straße, Limbacher Straße, Annaberger Straße, etc.) von einem schrittweisen Rückzug der Wohnbebauung geprägt. Für diese stadtstrukturell bedeutenden Straßenzüge sind unter Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Blockstrukturen mit teilweise innen liegenden gewerblichen Einrichtungen Konzepte zu entwickeln, die nicht ausschließlich auf den Rückbau der Gebäude orientieren. Insbesondere für Stadtbild prägende Bausubstanz sind vorrangig alternative Nachnutzungen unter Berücksichtigung standortspezifischer Faktoren zu untersuchen.

Für die Wahrnehmung des Stadtbildes kommt den vorhandenen städtebaulichen Dominanten - der Turmgruppe Rathaus-Jakobikirche im Stadtzentrum, der Schloßkirche auf dem Schloßberg, der Lutherkirche an der Zschopauer Straße und der Markuskirche auf dem Sonnenberg sowie dem Hotel Mercure - eine besondere Bedeutung zu.

### **05.01.02 DENKMALPFLEGE**

Denkmale sind Zeugnisse der historischen Entwicklung einer Stadt und tragen wesentlich zur Bildung und Bewahrung ihrer Identität bei. Denkmalschutz war und ist deshalb zunächst eine Vorsorgeaufgabe des Gesetzgebers. Sie wird aber inzwischen auch von großen Teilen der Bürgerschaft mitgetragen. In der Stadt Chemnitz sind ca. 4.800 Einzeldenkmale gelistet, davon ein großer Teil in Wohnquartieren der Gründerzeit, sowie in Wohnsiedlungen und Wohnhöfen des 20. Jahrhunderts.

Trotz der Zerstörung der historischen Innenstadt von Chemnitz am Ende des zweiten Weltkrieges sind noch einige wichtige Leitbauten erhalten geblieben und als Baudenkmäler saniert bzw. rekonstruiert worden, so das Rathaus-Ensemble mit der Stadtkirche St. Jakobi, die Warenhäuser Tietz und Schocken, der Theaterplatz mit Oper, König-Albert-Museum, Petri-Kirche und Hotel „Chemnitzer Hof“, die Altgebäude der Technischen Universität, das Stadtbad, die Markthalle, wie auch bedeutsame Schulgebäude an der Peripherie und die Villen am Hauptbahnhof.

Im gesamten Stadtgebiet sind noch eine Vielzahl unterschiedlicher, sehr bemerkenswerter Einzeldenkmale und Ensembles vorhanden. Am Schloßberg, dem historischen Ausgangspunkt der Besiedlung der Chemnitzau, wurde ein größeres Ensemble hervorragender Einzeldenkmale in zentrumsnaher Lage erhalten, saniert und kulturell-gastronomisch nachgenutzt. Eingebettet in die Parkanlagen des Schloßteiches und des Küchwaldes hat dieses Viertel eine wichtige Naherholungsfunktion für die Chemnitzer Bevölkerung.

Besonders geprägt wird die Stadt Chemnitz auch durch hervorragende Denkmale der Produktions- und Verkehrsgeschichte. Allein durch die seit 1991 qualitätvolle Sanierung und Umnutzung von insgesamt 65 brach gefallenen Industriebauten nimmt Chemnitz einen füh-

renden Platz in Deutschland ein (siehe Darstellung *Übersicht Denkmale/Schwerpunktbereiche des Denkmalschutzes*).

Chemnitz verfügt neben den Denkmalschutzgebieten, denkmalgeschützten Ensembles (Sachgesamtheiten) und zahlreichen Einzeldenkmalen auch über eigenständige Denkmale der Gartenkunst.

Der Plan *Denkmalschutz* unterscheidet daher zwischen den Kategorien:

- Denkmalgeschützte Parks und Gartenanlagen
- Denkmalgeschützte Friedhöfe.

Bei den dargestellten denkmalgeschützten Parks und Gartenanlagen handelt es sich bis auf wenige Ausnahmen um öffentliche Anlagen in der Zuständigkeit der Stadt Chemnitz. Neben den städtischen Gartendenkmalen existiert in Chemnitz eine Vielzahl von historischen und geschützten Anlagen (Vorgärten, Haus- und Villengärten, Wohnanlagen), welche im Privatbesitz sind bzw. Genossenschaften oder Kirchengemeinden gehören. Oft besteht ein enger Sachzusammenhang zu angrenzenden denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles.

Die Stadt Chemnitz verfügt über einen städtischen Friedhof, 23 kirchliche Friedhöfe und einen jüdischen Friedhof. Diese Friedhöfe sind für die Hinterbliebenen Orte des Gedenkens und widerspiegeln persönliche Empfindungen und Sichtweisen. Sie sind aber auch bedeutende Zeugen der Stadtgeschichte und haben einen hohen kulturellen und historischen Wert. Gleichzeitig gehören die Friedhofsanlagen durch ihre wertvollen Baumbestände und Pflanzungen zum bedeutenden Grünbestand der Stadt.

### **05.01.03 STADTRÄUMLICHE QUALITÄT UND DENKMALSCHUTZ**

Ausgehend von der vorgenannten Bedeutung prägender Baudenkmale, sind diese zu erhalten und durch gezielte Maßnahmen mit ihrer Umgebung aufzuwerten.

Dabei stellt die Innenstadt mit dem Zentrum und seinen historischen Ensembles (Markt, Theaterplatz), den Bauformen der Moderne und den baulichen Ensembles der 60er/70er Jahre, dem Schloßberg und den nahezu ringförmig um das Stadtzentrum angelegten großen Gründerzeitwohnviertel Kaßberg, Sonnenberg, Brühl und Schloßchemnitz, geprägt durch die besondere Hang-Topografie, einen wichtigen stadträumlichen Schwerpunkt dar, dessen differenzierte Qualitäten zu bewahren und weiter zu entwickeln sind (siehe Darstellung *Stadträumliche Qualität*).

Trotz einer Vielzahl hervorragender Gebäude in den Gestaltungsformen des Historismus und des Jugendstils, vor allem auf dem Kaßberg, wird in den Gebieten der Gründerzeit die stadträumliche Qualität nicht vorrangig durch die Wirkung des Einzelgebäudes, sondern durch geschlossene Ensembles in Blockstrukturen bestimmt. Die Perforation dieser Blockstrukturen ist zu vermeiden.

Im Rahmen des Stadtumbauprozesses nicht auszuschließende Rückbaumaßnahmen sind auf städtebaulich vertretbare Bereiche, z. B. auf bereits stark perforierte bzw. nur in Rudimenten vorhandene Blockstrukturen zu beschränken. Durch geeignete Nutzungskonzepte ist eine entsprechende bauliche Dichte zu halten.

Als ein Kunstwerk ihrer Zeit sind Gartendenkmale nach architektonischen und gartenkünstlerischen Ideen und Prinzipien gestaltet. Für kommende Generationen besteht die Verpflichtung, solche historischen Denkmale zu erhalten. Für die denkmalgeschützten Parks und Gartenanlagen besteht das Ziel zur Erhaltung auf der Grundlage von Parkpflegewerken bzw. denkmalpflegerischen Untersuchungen. Der ständigen fachgerechten Pflege kommt bei Gartendenkmalen besondere Bedeutung zu. Der Denkmalschutzstatus allein bewahrt nicht vor dem Verfall, das Interesse der Öffentlichkeit und der Wille sind ausschlaggebend. Die Gestaltungs- und Pflegeintensität differieren in Abhängigkeit zur Größe und Nutzungsintensität der Anlagen. Dem gegenwärtig in anderen städtischen Grünanlagen auf Grund des der-

zeitigen Etats für die Pflege gelegentlich praktizierten Rückbau und der Umgestaltung zur Ermöglichung einer Pflegevereinfachung sind bei Denkmalschutzobjekten Grenzen gesetzt, so dass bei fehlender Pflege die Gartendenkmale in Gefahr geraten.

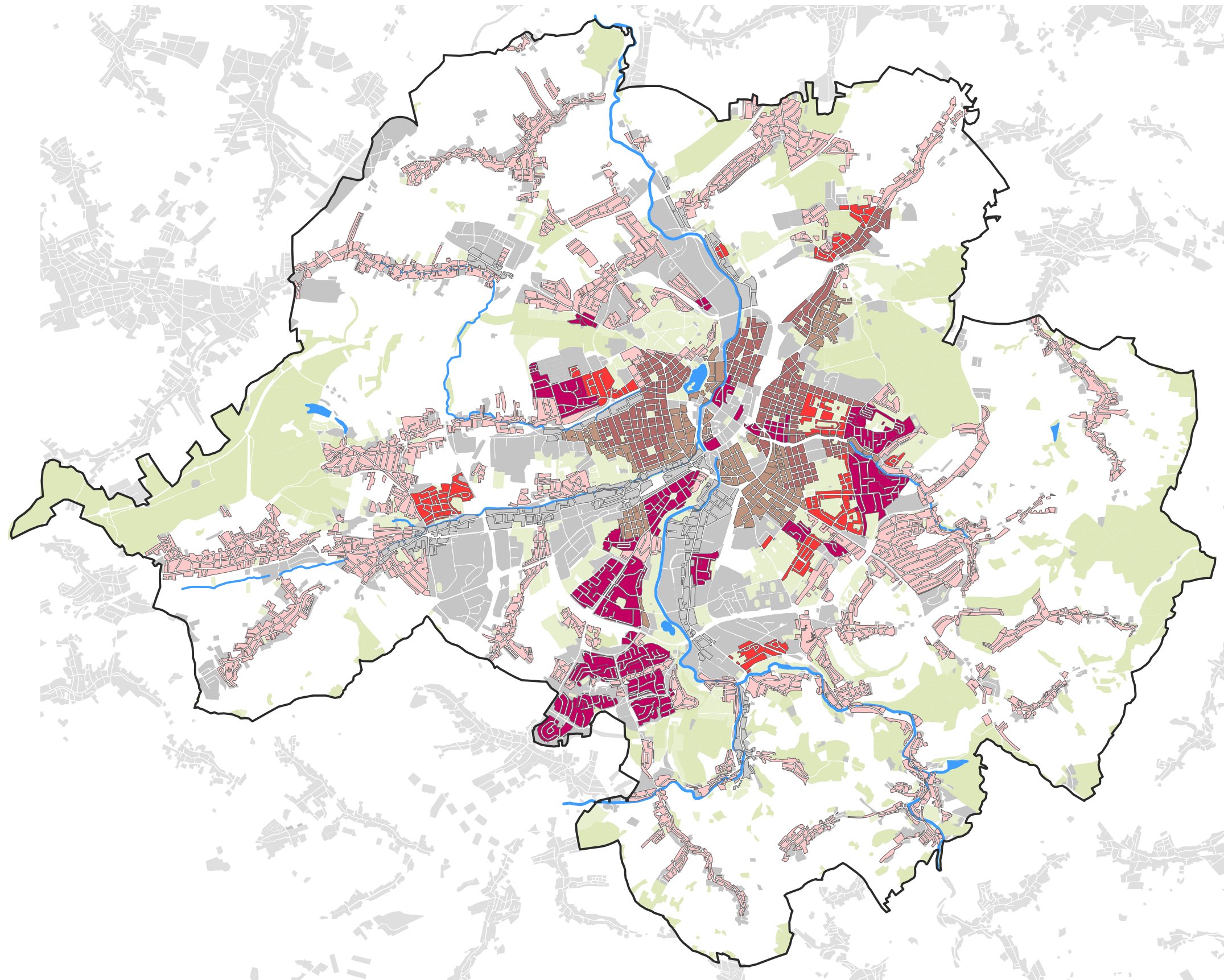
„Wer sich zum Gartendenkmal bekennt, muss sich auch zur Pflege bekennen, denn die Vegetation in Gärten und Parks ist einem ständigen Wandel unterworfen, sie bedarf laufender Pflege und gelegentlicher Korrektur.“ (*Historische Gärten in Deutschland-Denkmalgerechte Parkpflege* – Arbeitskreis Historische Gärten, DGGL, 2000).

# Städtebauliches Entwicklungskonzept - Chemnitz 2020

FACHKONZEPT STÄDTEBAU UND  
DENKMALPFLEGE

Strukturtypen der Wohnflächen

März 2009



-  Geschlossene Blockbebauung  
der Gründerzeit
-  Offene Blockbebauung  
(Gründerzeit mit Ergänzung 50er Jahre)
-  Wohnsiedlungen  
(vorrangig 20er und 30er Jahre)
-  Neubau - Wohngebiete  
(60er - 80er Jahre, Plattenbauweise)
-  Ländliche Strukturen / Siedlungsgebiet
-  Weitere bebaute Siedlungsfläche








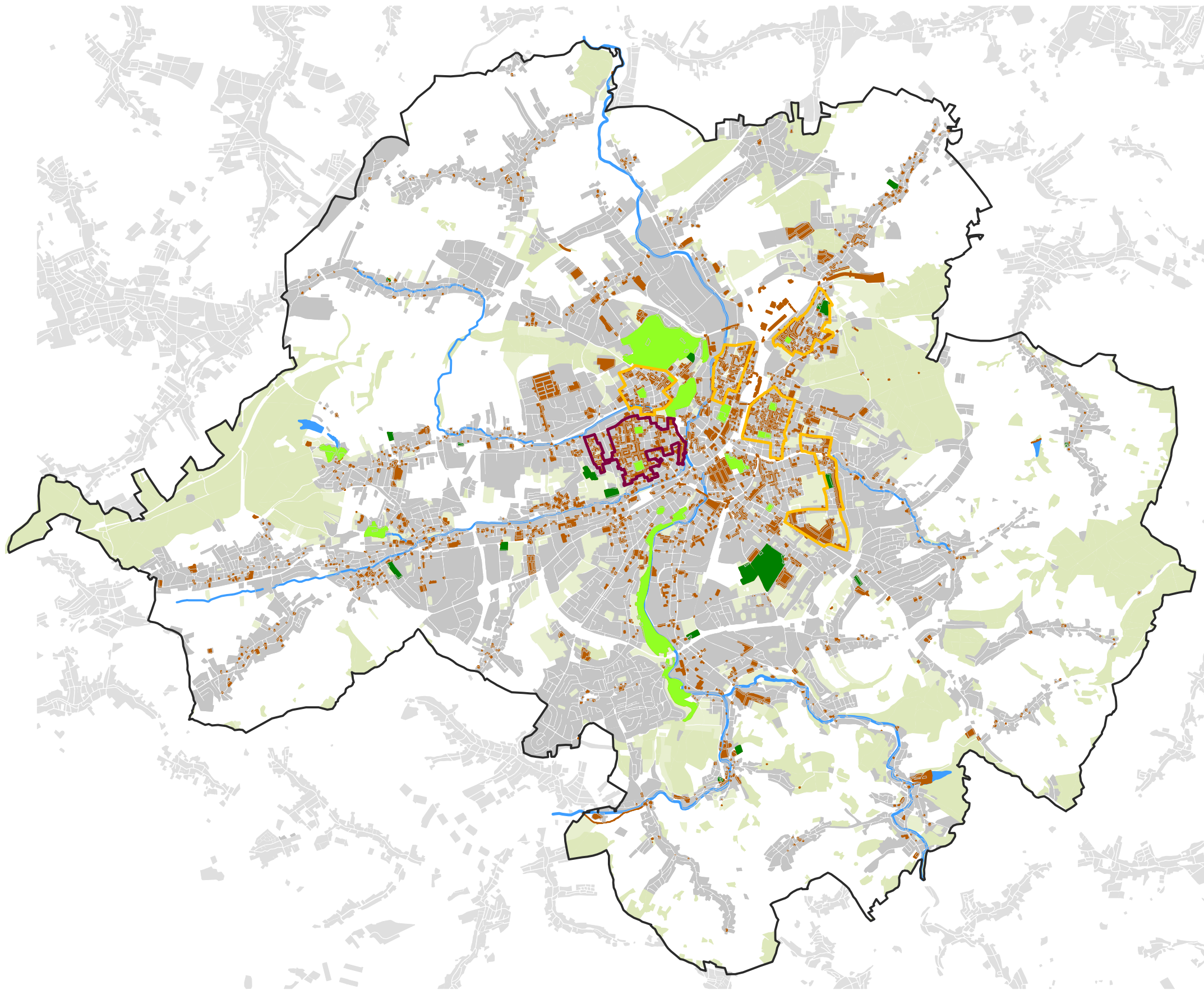
# Städtebauliches Entwicklungskonzept - Chemnitz 2020

FACHKONZEPT STÄDTEBAU UND  
DENKMALPFLEGE

Übersicht Denkmale

März 2009

-  Kulturdenkmale
-  Denkmalgeschutzgebiet Kaßberg
-  Denkmalgeschützte Parks und Grünanlagen
-  Denkmalgeschützte Friedhöfe
-  Stadträumlicher Schwerpunkt im Denkmalschutz  
überwiegend Gründerzeitbestand



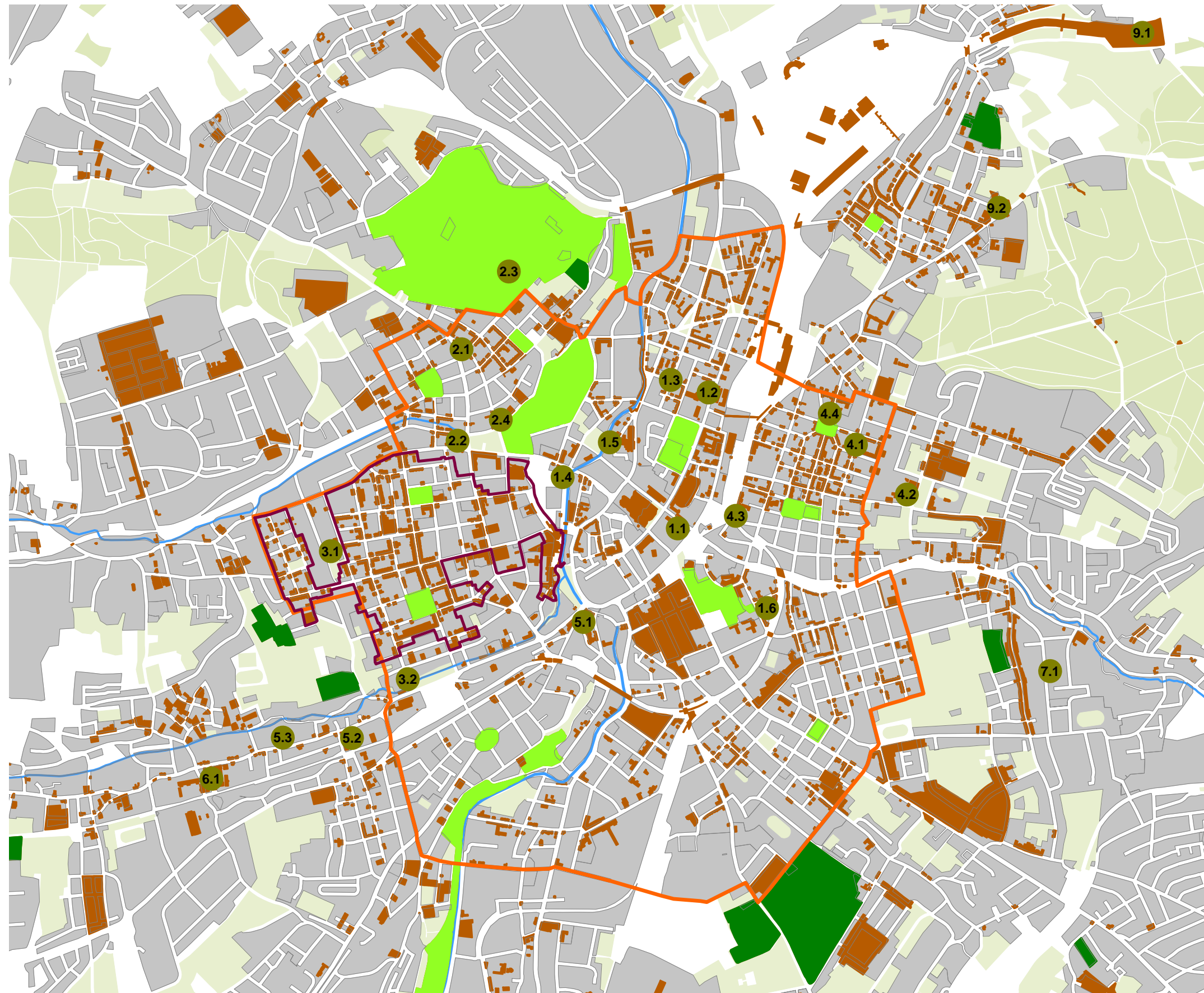








# Städtebauliches Entwicklungskonzept - Chemnitz 2020

## FACHKONZEPT STÄDTEBAU UND DENKMALPFLEGE

Schwerpunktbereiche des  
Denkmalschutzes/ Stadträumliche  
Qualität

März 2009



-  Kulturdenkmale
-  Denkmalschutzgebiet Kaßberg
-  Denkmalgeschützte Parks und Grünanlagen
-  Denkmalgeschützte Friedhöfe
-  1.2 Schwerpunkt
-  Erhalt und Wiederherstellung der stadträumlichen Qualität und Prägnanz



## LEGENDE

### Städtebaulich - denkmalpflegerische Schwerpunktbereiche

Unsanziert bzw. Teilsaniert - Nachnutzungsg geeignet

#### 1. Erweitertes Stadtzentrum

- 1.1 Kaufhaus Schocken und Umgebung
- 1.2 Nördliches Stadtzentrum / Straße der Nationen (D), Postgebäude (D)
- 1.3 Brühl Boulevard mit angrenzenden Karrees
- 1.4 Fabrikstraße ehemalige Hartmann-Maschinenbauhalle (D)
- 1.5 Rochlitzer Straße Färberei Haase (D)
- 1.6 Karree Rembrandt- / Holbeinstraße

#### 2. Schloßchemnitz

- 2.1 Leipziger Platz (verbleibende Platzwände, Auftakt- und Lärm-schutzfunktion)
- 2.2 Karree Limbacher Straße / Ecke Leipziger Straße 1-5
- 2.3 Eckbebauung / Auftaktbereich Bergstraße - Schloßstraße
- 2.4 Küchwaldpark - Freilichtbühne

#### 3. Kaßberg

- 3.1 Ehemalige Brauerei Horst-Menzel-Straße 25 (D) / zuletzt Voxxx im Zusammenhang mit der Gießerei-Brache Schiersandstraße
- 3.2 Fabrikbauten an der Ulmen- / Ecke Zwickauer Straße 108-110 (D)

#### 4. Sonnenberg

- 4.1 Beidseitige Bebauung der Zietenstraße (geschlossene Karrees)
- 4.2 Ehemalige Fahrzeugelektrik, Diedlung Fürstenstraße und Humboldt - Platz, Jahnbaude
- 4.3 Dresdner Platz mit Auftaktgebäude Wex & Sö., sowie Fabrikantenvillen
- 4.4 Nordseite Lessingplatz (D) städtebauliche

#### 5. Kappel / Kapellenberg

- 5.1 Nicolai-Bergsporn (Bodendenkmal St. Nicolai)
- 5.2 Schleifmaschinenwerk "Holzhalle" und Eckbebauung Zwickauer - / Lützowstraße
- 5.3 Ehemaliges "Haus Einheit" / Kraftwerk und Straßenbahndepot Kappel (D)

#### 6. Siegmar / Schönau

- 6.1 Wanderer Werke Zwickauer Straße (D)
- 6.2 Niles-Altwerk (Escher AG), Lassalle- / O.-Schmerbach-Straße

#### 7. Gablenz / Bernsdorf

- 7.1 Kleinwohnsiedlungen und Wohnhöfe  
Erhaltung und Sanierung der denkmalgeschützten - Siedlungs-anlagen - im Kontext zu Um- und Rückbau in den angrenzenden Großwohnsiedlungen (Gablenzgebiet, Yorckgebiet)

#### 8. Rabenstein

- 8.1 Ortskern Niederrabenstein mit Rittergut, Schule, Park und Brauerei (D) \*
- 8.2 Viadukt Oberrabenstein mit Umgebung \*

#### 9. Hilbersdorf / Ebersdorf

- 9.1 Sächsisches Eisenbahnmuseum (Bw Hilbersdorf) mit Auftaktbereich an der Frankenberger Straße
- 9.2 Zeisigwald mit geschichtlichen Befunden: Steinerner Wald / Porphyrtuff
- 9.3 Dorfkern Ebersdorf mit Stiftskirche, Pfaffenhäusern, Schulen, Bauernhöfen \*

Anmerkung: \* Denkmal nicht im Planausschnitt dargestellt!