

Jana Reichenbach-Behnisch

**Niedrigschwellige Instandsetzung  
brachliegender Industrieanlagen  
mit nutzungsorientiertem Umbau zu  
kostenoptimierten Arbeitsräumen  
für die Kreativwirtschaft in struktur-  
schwachen Regionen bei fortführender  
energetischer Optimierung**

F 2963

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um die Kopie des Abschlussberichtes einer vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung -BMVBS- im Rahmen der Forschungsinitiative »Zukunft Bau« geförderten Forschungsarbeit. Die in dieser Forschungsarbeit enthaltenen Darstellungen und Empfehlungen geben die fachlichen Auffassungen der Verfasser wieder. Diese werden hier unverändert wiedergegeben, sie geben nicht unbedingt die Meinung des Zuwendungsgebers oder des Herausgebers wieder.

Dieser Forschungsbericht wurde mit modernsten Hochleistungskopierern auf Einzelanfrage hergestellt.

Die Originalmanuskripte wurden reprototechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprototechnischen Eignung des Originalmanuskriptes ab, das uns vom Autor bzw. von der Forschungsstelle zur Verfügung gestellt wurde.

© by Fraunhofer IRB Verlag

2016

ISBN 978-3-8167-9724-1

Vervielfältigung, auch auszugsweise,  
nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verlages.

**Fraunhofer IRB Verlag**

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau

Postfach 80 04 69

70504 Stuttgart

Nobelstraße 12

70569 Stuttgart

Telefon 07 11 9 70 - 25 00

Telefax 07 11 9 70 - 25 08

E-Mail [irb@irb.fraunhofer.de](mailto:irb@irb.fraunhofer.de)

[www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)

[www.irb.fraunhofer.de/tauforschung](http://www.irb.fraunhofer.de/tauforschung)

# Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen

mit nutzungsorientiertem Umbau zu  
kostenoptimierten Arbeitsräumen

für die Kreativwirtschaft

in strukturschwachen Regionen  
bei fortführender energetischer Optimierung



Kurztitel:

**Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft**

Verfasser: rb architekten | Lützner Straße 91 | 04177 Leipzig  
www.rbarchitekten-le.de

Jana Reichenbach-Behnisch, Dipl. Ing. Architektin

Mitarbeit:

Heiko Behnisch, Dipl. Ing. Architekt  
Lena Dreesmann, Dipl. Ing. für Architektur  
Yvonne Krumbiegel, Dipl. Ing. für Architektur  
Jeannine Prautzsch, Kommunikationswirtin SAW  
Antje Flämig, Dipl. Ing. für Architektur  
Anne-Karin Krämer, Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung (Quartiersanalyse)  
Jens Kröckel, Dipl. Ing. für Architektur  
Cassandra Rehlinger, B.A. cand Studium Individuale  
Philipp Gomon, Dipl. Ing. cand. Arch.  
Eugenia Freund, B.A. cand. Arch.

Technische Gutachten:

Ingo Andernach, Dipl. Ing. Architekt und Energieberater, Berlin  
Jörg Koenigsdorff, Dipl. Ing. Technische Gebäudeausrüstung, Leipzig

Rechtsgutachten:

Wolfram Günther, Rechtsanwalt, Leipzig

Betriebswirtschaftliche Begutachtung:

Michael Kreßner, Steuerberater, Leipzig

In dieser Publikation sind Gastbeiträge folgender Autoren enthalten:

Ronny Krutzsch, Projektingenieur seecon Ingenieure, Leipzig  
Dr. Ralf-Peter Pinkwart, Gebietsreferent LK Sächs. Schweiz, LfD Sachsen  
Christian Rost, Dipl. Wirtschafts- und Sozialgeograph, Leipzig  
Dr. Michael Streetz, Referent für Technische Denkmale, LfD Sachsen

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 Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Speicherung in elektronischen Systemen.

Der Forschungsbericht und das Modellvorhaben wurden mit Mitteln der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Aktenzeichen: II 3-F20-12-1-017/SWD-10.08.18.7-13.13) sowie mit Mitteln des Sächsischen Staatsministerium des Innern (Aktenzeichen: 54-2521.16/20), der Stadt Freital und des Sächsischen Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst gefördert.

Die Verantwortung für den Inhalt liegt bei den Autoren.

## Teil 1 // Vorwort und Einführung

1.1. Neue Arbeitswelten, alte Produktionsstätten	7
1.2. Thesen und Forschungsfragen	11
1.3. Definitionskatalog	15

## Teil 2 // Theorie und Analyse

<b>2.1. Kultur- und Kreativwirtschaft in Sachsen – eine Bestandsaufnahme</b>	
2.1.1. Kurze Einführung	23
2.1.2. Standort Sachsen	24
2.1.3. Bedeutende Faktoren zur Ansiedlung	24
2.1.4. Standortrelevanz - Verankerung in der Stadt	29
<b>2.2. Industriearchitektur in Sachsen - eine Bestandsaufnahme</b>	
2.2.1. Synergieeffekte niedrigschwelliger Nutzung von Industriebrachen für den Denkmalschutz - <i>Gastbeitrag</i>	31
2.2.2. Industrieanlagen und Industriekultur	33
2.2.3. Historische Industriegebäude als Ressource	36
2.2.4. Industriegeschichte	37
2.2.5. Historische Industriegebäude und ihre baulichen Typologien	43
<b>2.3. „Niedrigschwellige Instandsetzung“ – Raumsuche und Standortwahl</b>	
<b>44</b>	
<b>2.4. Industriebrachen und ihre stadträumliche Bedeutung</b>	
2.4.1. Brachflächen in der Stadt - Industriebrachen	45
2.4.2. Brachen in wachsenden Städten - die „Stadt der kurzen Wege“	47
2.4.3. Brachen in schrumpfenden Städten - zwei Thesen	48
2.4.4. Industriebrachen als Freiräume	49
2.4.5. Förderprogramme und fiskalische Steuerungsmöglichkeiten	50

## Teil 3 // Praxis und Analyse

<b>3.1. Interviews, Umfragen, Workshop und Website</b>		<b>53</b>
3.1.1. Workshop Oktober 2013: Von der Industriebrache zur kreativen Produktionsstätte: Tapetenwerk Leipzig – „Kreativfabrik Freital“?		54
3.1.2. Workshop Oktober 2014: Kreativwirtschaft (auch) außerhalb der Metropolen – „Kreativfabrik Freital“		59
3.1.3. Bedarf, Bestand, Kriterien – Fragenkataloge und erste Auswertung		68
<b>3.2. Kreativwirtschaft organisiert sich - landesweiter Branchenverband?</b>		<b>75</b>
3.2.1. Kreatives Leipzig e.V.		77
3.2.2. Wir gestalten Dresden e.V.		78
3.2.3. Kreatives Chemnitz e.V.		79
3.2.4. Kultur- und Kreativwirtschaft in Sachsen - Kreatives Leipzig e.V. als Vorreiter einer aktorsgetragenen Entwicklung - <i>Gastbeitrag</i>		80
<b>3.3. Best-Practice-Beispiel Leipziger Westen - das Stadtquartier</b>		<b>83</b>
3.3.1. Steckbrief Westwerk		87
3.3.2. Steckbrief Spinnerei		88
3.3.3. Steckbrief Tapetenwerk		89
<b>3.4. Tapetenwerk Leipzig – Produktionsstätte der Kreativwirtschaft</b>		<b>90</b>
3.4.1. Bestandsaufnahme der Industrieanlage - Schädigungsgrad und schrittweise Sanierung		91
3.4.2. Ökologische Relevanz - Graue Energie und CO2-Bilanz - <i>Gutachten</i>		102
3.4.3. Niedrigschwellige Sanierung vs. Neubau		106
3.4.4. EneV und Betriebskosten - <i>Gutachten</i>		114
3.4.5. Energetische Konzepte		121
3.4.6. Energetisches Quartierskonzept „Leipzig Westen - Lindenau/Plagwitz“ - <i>Gastbeitrag</i>		122
3.4.7. Die Kreativen im städtischen Raum - Baunutzungsverordnung und Kreativwirtschaft		130
3.4.8. Finanzierung und Miete – ein Rechenbeispiel im regionalen Kontext		133

<b>3.5. Steckbriefe - Sächsische Industriekultur (wieder) auf dem Weg zur Produktionsstätte?</b>	<b>135</b>
3.5.1. Kurze Einführung	135
3.5.2. Besteckfabrik Aue	137
3.5.3. 3K – Kunst Kaßberg Kieselstein Chemnitz	138
3.5.4. Prestowerke Chemnitz	139
3.5.5. Kraftwerk Mitte Dresden	140
3.5.6. Lößnitzareal - LÖ14 Dresden	141
3.5.7. Zentralwerk Dresden	142
3.5.8. Porzellanwerk Freiberg	143
3.5.9. Palla Areal Glauchau	144
3.5.10. Feinkost eG Leipzig	145
3.5.11. Werk 2 Leipzig	146
3.5.12. Altes Kranwerk Naunhof	147
3.5.13. Weberei Tannenhauer Niederwiesa	148
3.5.14. Karl-Liebknecht Schacht Oelsnitz	149
3.5.15. Hempelsche Fabrik Plauen	150
3.5.16. Weißbachsches Haus Plauen	151
3.5.17. Mandau-Höfe Zittau	152
3.5.18. Paradiesfabrik Zwickau	153

## **Teil 4 // Modellvorhaben Lederfabrik – Von der Industriebrache zur „Kreativfabrik Freital“**

<b>4.1. Kurze Einführung</b>	<b>155</b>
<b>4.2. Stadt Freital – eine Quartiersanalyse</b>	<b>156</b>
4.2.1. Siedlungs- und Freiraumstruktur	158
4.2.2. Stadtentwicklung und Stadtsanierung	159
4.2.3. Immobilienmarkt	159
4.2.4. Soziale Infrastruktur	160
4.2.5. Verkehr	160
4.2.6. Demografie	161
4.2.7. Wirtschaft	161
<b>4.3. F1 + F2 + F3 – das Freitaler Konzept</b>	<b>163</b>
4.3.1. Interview mit Baubürgermeister Jörg-Peter Schautz	164
<b>4.4. Lederfabrik Sohre - erste Bestandsaufnahme der Industrieanlage</b>	<b>168</b>
4.4.1. Steckbrief Kreativfabrik Freital F3	169
4.4.2. Gebäudepass	170
4.4.3. Gebäudeportfolio und Fotodokumentation	172
4.4.4. Denkmalpflegerische Einschätzung - <i>Gastbeitrag</i>	176
<b>4.5. „Kreativfabrik Freital“ – ein Modellprojekt</b>	<b>179</b>
4.5.1. Raumkonzept und Nutzerstruktur	179
4.5.2. Betreiberkonzept und Finanzierungsrechner - <i>Gastbeitrag</i>	187
4.5.3. Weitere Varianten der Finanzierung	200
<b>4.6. Fazit und Ausblick</b>	<b>205</b>

## **Teil 5 // Zusammenfassung**

<b>5.1. Antworten auf die Forschungsfragen</b>	<b>207</b>
<b>5.2. Problemkatalog und Lösungsansätze – eine Handlungsempfehlung</b>	<b>213</b>
<b>5.3. Fazit und Ausblick</b>	<b>223</b>

## Teil 6 // Gutachten

<b>6.1. Rechtsgutachten</b>	<b>226</b>
<b>6.2. Niedrigschwellige Sanierung*</b>	
<b>6.3. EneV und Betriebskosten*</b>	
<b>6.4. Haustechnisches Konzept*</b>	

\*) Die vollständigen technischen Gutachten liegen zur Einsicht im Büro rb architekten und beim Koordinator für Industriekultur Sachsen vor.

## Teil 7 // Hilfsmittel

<b>7.1. Fragebogen Raum - Bedarf</b>	<b>281</b>
<b>7.2. Gebäudepass</b>	<b>284</b>

## Teil 8 // Zeitdokumente

<b>8.1. Vortragsliste</b>	<b>291</b>
<b>8.2. Interviewliste</b>	<b>292</b>
<b>8.3. Interviews (komplett)</b>	
8.3.1. Interview mit Volly Tanner	294
8.3.2. Interview mit Lars Fassmann	299
8.3.3. Interview mit Prof. Reinhard Erfurth und Frank Müller	304
8.3.4. Interview 1 mit Bertram Schultze	307
8.3.5. Interview mit Frank Neuber	312
8.3.6. Interview mit Peter Sterzing	318
8.3.7. Interview mit Nadine Weise	323
8.3.8. Interview mit Dr. Frank Dietze	329
8.3.9. Interview 2 mit Bertram Schultze	333
<b>8.4. Interviews (Auszug)</b>	
8.4.1. Interview mit Franziska Möbius	338
8.4.2. Interview mit Juri Kuther	339
8.4.3. Interview mit Ariane Jedlischka	340
8.4.4. Interview mit Roman Grabolle und Monika Rohde	341
8.4.5. Interview mit Jana Betscher und Ralf Kukula	342
8.4.6. Interview mit Susanne Kucharski-Huniat	343

## Teil 9 // Anhang

<b>9.1. Literaturverzeichnis</b>	<b>345</b>
<b>9.2. Quellen - Internet</b>	<b>347</b>
<b>9.3. Bildverzeichnis</b>	<b>350</b>
<b>9.4. Kontakte und Links</b>	<b>352</b>