

MOBILER GESTALTUNGSBEIRAT SACHSEN

13. SITZUNG AM 28. AUGUST 2026 IN JAHNSDORF

GEMEINSAME EMPFEHLUNG

Projekt Nr. 030

Variantenbetrachtung Sanierung / Umgestaltung Mehrzweckgebäude

Referentin Planende: Katharina Mittenzwei – Architektin / Ingenieurbüro Mittenzwei GmbH Werdau

Situation & Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das Mehrzweckgebäude am Standort Parkstraße 2 ist ein ortsbildprägendes und für die Gemeinde städtebaulich wertvolles Gebäude. Es befindet sich in unmittelbarer Ortsmittellage und ist Bestandteil des Innenbereichs nach § 34 BauGB mit einer gemischten Nutzungsstruktur aus Wohnen, produzierendem Gewerbe, Beherbergung und Gemeinbedarfseinrichtungen.

Das Gebäude ist nicht freistehend und grenzt im rückwärtigen Bereich an eine Gewerbeimmobilie an. Zur Chemnitzer Straße präsentiert es sich mit einem Anbau aus drei Garagen (ehemalige Feuerwehrrnutzung). Nach Norden zur Bachstraße zeigt sich die historische Bausubstanz mit seiner ursprünglichen Fassade u. a. aus Naturstein. An der Südfassade gegenüber des neuen Feuerwehrgebäudes befindet sich eine außenliegende Treppe, die das 1. Obergeschoss erschließt. Das um 1910 errichtete Gebäude ist durch zahlreiche An- und Umbauten geprägt, die seine heutige bauliche Struktur wesentlich bestimmen. Ziel der Gemeinde ist es, das Gebäude langfristig weiter zu nutzen, bestehende städtebauliche und bauliche Missstände zu beseitigen und die vorhandenen Nutzungen innerhalb des bestehenden Finanzrahmens funktional und gestalterisch zu optimieren.

Die derzeitige Nutzung stellt sich wie folgt dar:

- **Erdgeschoss:** Nutzung durch den Bauhof mit Fahrzeughalle, Werkstatt, Umkleiden und Sanitäranlagen. Darüber hinaus befinden sich hier Räume für zwei Vereine sowie eine derzeit leerstehende Gewerbeeinheit. Eine historische Feuerwehr parkt einsehbar in einer der drei Garagen.
- **1. Obergeschoss:** Vereinssaal mit einer Fläche von ca. 260 m² einschließlich Sanitäranlagen, Küche und Nebenräumen. Der Saal wird von vier Ortsteilen genutzt und besitzt damit eine besondere identitätsstiftende Bedeutung. Er dient monatlich für Sitzungen sowie für verschiedene Veranstaltungen und wird überwiegend für private und öffentliche Nutzungen vermietet. Die Erschließung erfolgt derzeit über die außenliegende Treppe an der Südfassade.
- **2. Obergeschoss:** Zwei vermietete Wohnungen, die über ein separates Treppenhaus erschlossen werden.

Die Gemeinde beschäftigt sich dabei im Wesentlichen mit drei Fragestellungen:

- **Kellersanierung:** Der Keller musste aufgrund teilweise bestehender Einsturzgefahr notgesichert werden. Ursache hierfür sind insbesondere stark korrodierte Stahlträger. Darüber hinaus besteht eine erhebliche Durchfeuchtung des Kellergeschosses. Das Mauerwerk ist in keinem guten Zustand und von Ausblühungen gekennzeichnet.
- **Energetische Sanierung:** Das gesamte Gebäude entspricht energetisch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Es verfügt über eine Gasheizung und ist nicht gedämmt. Aufgrund der derzeit fehlenden Finanzierung soll von einer umfassenden energetischen Sanierung zunächst abgesehen werden. Es wird um eine Einschätzung gebeten.
- **Umbau und Optimierung des Vereinssaals:** Der Vereinssaal stellt aufgrund seiner öffentlichen Funktion, seiner langjährigen Nutzung und seiner räumlichen Ausprägung einen wesentlichen identitätsstiftenden Bestandteil des Gebäudes und des Ortes dar. Im Mittelpunkt stehen die barrierefreie Erschließung, die funktionale Neuordnung von Küche, Sanitäranlagen und Bar sowie die Optimierung der Nebenräume. Ergänzend wird die Möglichkeit einer Dachterrasse auf dem bestehenden Garagenanbau untersucht.

Bei der Sitzung am 28.08.2026 werden dem Beirat Varianten und Lösungsvorschläge für die oben genannten Fragestellungen vorgestellt.

Für die Sicherung des Kellergeschosses werden seitens des beauftragten Architekturbüros verschiedene Möglichkeiten untersucht. Zwei grundsätzliche Varianten stehen hierbei in der Betrachtung: die Verfüllung des Kellers oder das Einbringen einer neuen Kellerdecke.

Für die barrierefreie Erschließung und den Umbau des Vereinssaals liegen verschiedene Entwürfe vor. Der von der Gemeinde favorisierte Entwurf schlägt eine neue äußere Erschließung mit Treppe und Aufzug an

der Südfassade vor. Die bestehende Bühne im Innenraum soll neu organisiert und die Nebenräume der Bühne umgenutzt werden. Vorgesehen sind unter anderem ein neuer Zugang vom Aufzug sowie ein Zugang von der Außenraumtreppe mit angeschlossener Garderobe in diesem Bereich. Der Entwurf sieht vor die bestehende Bühne zu teilen. Des Weiteren sieht der Entwurf vor Küche und Sanitäranlagen räumlich zu tauschen. Für ein besonderes architektonisches Erlebnis soll der bestehende Garagenanbau als begehbare Terrasse ausgebildet werden.

Die Gemeinde bittet den Gestaltungsbeirat um eine Einschätzung zur Sanierung des Kellergeschosses, zur energetischen Sanierung sowie um Vorschläge und Anregungen zu den vorliegenden Entwürfen.

Diskussion und Empfehlungen

Die grundsätzliche Vorgehensweise zur Kellersanierung wird von dem Gestaltungsbeirat fachlich geteilt. Im Hinblick auf eine mögliche Verfüllung des Kellers ist zunächst zu prüfen, welche Auswirkungen diese Maßnahme auf das bestehende Feuchteverhalten des Gebäudes beziehungsweise den Feuchtehaushalt der angrenzenden Bauteile hätte. Insbesondere ist auszuschließen, dass durch eine Verfüllung Feuchtigkeit in andere Bauteilbereiche verlagert wird und dort zu Folgeschäden führt.

Entsprechend der Empfehlung der beauftragten Architektin wird seitens des Gestaltungsbeirats die Sanierung beziehungsweise der Austausch der bestehenden Kellerdecke als bevorzugte Variante angesehen.

Der Gestaltungsbeirat weist ausdrücklich darauf hin, dass der konstruktive und finanzielle Aufwand für diese Maßnahme nicht unterschätzt werden darf. Vor einer Investitionsentscheidung und dem Baubeginn sind der bauliche Zustand, die erforderlichen konstruktiven Maßnahmen, deren technische Machbarkeit sowie die zu erwartenden Kosten detailliert zu untersuchen und belastbar zu ermitteln.

Der Gestaltungsbeirat stimmt dem Ansatz zu, die bestehende Fassade grundsätzlich zu erhalten und auf eine zusätzliche Außendämmung zu verzichten. Aufgrund der bestehenden baulichen Situation wird der Kosten-Nutzen-Faktor einer Fassadendämmung als vergleichsweise gering eingeschätzt. Der damit verbundene finanzielle und konstruktive Aufwand erscheint im Verhältnis zum erzielbaren Mehrwert derzeit nicht angemessen.

Bezüglich des Entwurfs werden folgende Punkte diskutiert und folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- **Allgemein** wird darauf hingewiesen, dass das bestehende Ensemble aus Vereinssaal, Bühne und Nebenräumen eine besondere räumliche Qualität besitzt und ein identitätsstiftendes Alleinstellungsmerkmal des Gebäudes darstellt. Insbesondere in seiner ursprünglichen Form – ohne die heute vorhandene abgehängte Decke – verfügt der Saal über gute Proportion, die in den vorliegenden Entwürfen stärker berücksichtigt werden sollte.

Grundsätzlich empfiehlt der Gestaltungsbeirat, zunächst die vorhandenen Qualitäten des Bestands zu erkennen, herauszuarbeiten und zu stärken. In diesem Zusammenhang sollten auch Möglichkeiten eines Rückbaus später hinzugefügter Anbauten geprüft werden, beispielsweise des bestehenden Garagenbaus.

Sofern nach sorgfältiger Prüfung seitens der Gemeinde weitere Anbauten und bauliche Ergänzungen – wie die neue Erschließung oder Terrasse – gewünscht werden, empfiehlt der Gestaltungsbeirat, diese als **additive und eigenständige neue Elemente** klar ablesbar zu gestalten. Die neuen Bauteile sollten den Bestand ergänzen, ohne ihn formal nachzuahmen.

Im Hinblick auf den geplanten Anbau von Treppe und Aufzug könnte beispielsweise eine leichte, eigenständige Konstruktion in Holz oder eine Gestaltung mit Holzlamellen beziehungsweise vergleichbaren Elementen untersucht werden. Dadurch könnte z.Bsp. die neue Erschließung als zeitgemäße Ergänzung des Bestands erkennbar werden.

- **Die Idee eines Terrassenaustritts** aus dem Vereinssaal wird durch den Gestaltungsbeirat grundsätzlich positiv bewertet. Der zusätzliche Außenraum und die Möglichkeit eines direkten Terrassenaustritts stellen einen erkennbaren Mehrwert für die Nutzerinnen und Nutzer des Gemeindesaals dar.

Der derzeit vorgesehene Terrassenaustritt über die bestehenden Fensteröffnungen auf den höher gelegenen Anbau wird jedoch kritisch bewertet. Zum einen ist auf diesem Wege keine barrierefreie Anbindung gewährleistet, zum anderen werden die bestehenden Raumproportionen und die architektonische Wirkung der Fensteröffnungen erheblich verändert.

Darüber hinaus ist die erforderliche Aufbauhöhe der Terrasse im Hinblick auf die Belichtung und den Ausblick aus dem bestehenden Vereinssaal sorgfältig zu prüfen. Ein konstruktiv erforderlicher Terrassenaufbau könnte die vorhandene Belichtungssituation und den Ausblick aus den bestehenden Fenstern beeinträchtigen. Die Terrasse ist zudem hinsichtlich ihrer bauordnungsrechtlichen Anforderungen frühzeitig zu prüfen.

Im Hinblick auf eine positive Veränderung der räumlichen Qualität des Vereinssaals im Zuge des Umbaus sollten weitere Optionen untersucht werden. Als mögliche Maßnahme wird beispielsweise die **Öffnung der vorhandenen Decke im Abschnitt des nicht überbauten Teils (Giebelbereich) des Vereinssaals** angeregt.

- **Der geplante Tausch von Küche und Sanitäranlagen** sollte im Hinblick auf die tatsächliche funktionale Verbesserung nochmals überprüft werden. Der damit verbundene bauliche und finanzielle Aufwand erscheint aus Sicht des Gestaltungsbeirats möglicherweise nicht im angemessenen Verhältnis zum erzielbaren Mehrwert zu stehen.
- **Bei einer Umnutzung der Bühnennebenräume** sollte die neue Nutzung gestalterisch und räumlich herausgearbeitet werden. Insbesondere die Verbindung von Eingang, Garderobe und Saal sollte klar und selbstverständlich ausgebildet werden.
- **Für die Fassadengestaltung** begrüßt der Gestaltungsbeirat die Erarbeitung eines übergeordneten Farbkonzepts. Das Aufbringen von Klinker- oder Natursteinoptiken wird durch den Gestaltungsbeirat kritisch bewertet. Der damit verbundene finanzielle und konstruktive Aufwand erscheint nicht gerechtfertigt. Eine qualitätvolle Farbgestaltung wird als angemessener und wirkungsvoller Ansatz zur Aufwertung der Fassade angesehen.
- Weitere situative Eingriffe, wie etwa eine Blickbeziehung in die Halle auf das historische Feuerwehrfahrzeug durch großzügige verglaste Fassadenöffnungen, sind denkbar und sollten geprüft werden.
- **Die Freiflächen im Bereich des Parkplatzes sollten neu geordnet werden.** Die derzeit stark durch befestigte Flächen und Stellplätze geprägte Situation sollte hinsichtlich ihrer funktionalen Notwendigkeit überprüft und räumlich klarer strukturiert werden. Ziel sollte die Entsiegelung und Optimierung einzelner Flächen sein. Auch ist denkbar die Eingangsseite des Gebäudes durch Fassadenbegrünung aufzuwerten. Eine geeignete Begrünung kann dazu beitragen, die teilweise stark befestigte Situation zu verbessern und das Gebäude stärker in den Freiraum einzubinden. Im Außenbereich zur Chemnitzer Straße könnte neben der Entsiegelung der vorhandenen Flächen die Pflanzung eines großkronigen Baumes einen prägnanten Grünpunkt schaffen und die räumliche Situation deutlich aufwerten. Im Bereich des Büroeingangs und der Container sollte die bestehende Situation ebenfalls gestalterisch verbessert werden. Hier wird die Pflanzung eines schlanken Baumes mit einer attraktiven Staudenunterpflanzung zur weiteren Entsiegelung empfohlen.
- **Der Haupteingangsbereich sollte seiner öffentlichen Bedeutung entsprechend würdiger und klarer präsentiert werden.** Dies könnte beispielsweise durch einen hochwertigen, eindeutig zugeordneten Bodenbelag, eine klare Wegeführung und eine gestalterisch prägnante Ausbildung des Eingangsbereichs erreicht werden.

Weiteres Vorgehen

Es wird empfohlen zunächst die Kosten für die Kellersanierung zu prüfen und anschließend im Hinblick auf oben genannte Themenpunkte den Entwurf zu überarbeiten. Dabei sind insbesondere die vorhandenen räumlichen und gestalterischen Qualitäten des Bestands zu stärken, zusätzliche Eingriffe auf ihre Notwendigkeit und ihren Mehrwert zu überprüfen sowie mögliche Rückbaupotenziale einzubeziehen. Neue Bauteile sollten als eigenständige, zeitgemäße Ergänzungen entwickelt werden. Ziel sollte ein schlüssiges Gesamtkonzept sein, das die langfristige Nutzbarkeit des Gebäudes sichert und die funktionalen, konstruktiven, gestalterischen und freiräumlichen Anforderungen angemessen miteinander verbindet.

Votum: einstimmig

Jahnsdorf, den 28.08.2026

Lina Maria Mentrup (BDA)

Klaus Bielenberg (SRL)

Ulrich Krüger (bdla)