

MOBILER GESTALTUNGSBEIRAT SACHSEN

10. SITZUNG AM 24. APRIL 2026 IN NIEDERDORF/ERZGEBIRGE

GEMEINSAME EMPFEHLUNG

Projekt Nr. 022

Denkmalensemble Jahnsdorfer Straße 27-33 in Niederdorf/Erzgebirge
Leerstandsentwicklung Wohnanlage "Hummelburg"

Referentin WBG mbH Zwönitztal: Ulla Stecher – Geschäftsführerin

Situation & Kurzbeschreibung des Vorhabens

Aufgrund seiner baugeschichtlichen und ortsentwicklungsgeschichtlichen Bedeutung steht die um 1955 errichtete Wohnanlage, bei der sich vier Gebäude um einen zentralen Hofbereich gruppieren, unter Denkmalschutz. Drei der vier Wohngebäude wurden bereits instandgesetzt. Die hierin befindlichen 24 Wohnungen sind weitgehend vermietet. In westlicher Richtung wird das Ensemble durch das langgestreckte Gebäude Jahnsdorfer Straße 27 geschlossen. Dies wurde als Unterkunft für Schwestern der nahegelegenen Klinik Stollberg errichtet. Ursprünglich befanden sich in diesem Gebäude 82 Wohnheimzimmer. Das Erdgeschoss wurde jedoch zu 4 großen Arztwohnungen umgebaut. Zwischenzeitlich wurden auch in einem Teil des Obergeschosses Wohnungen untergebracht. Allerdings ist das Gebäude nicht grundlegend saniert worden. Zur Herstellung zeitgemäßer Wohnungen bedarf es einer grundlegenden Neuordnung der vorhandenen Struktur aus Einzelzimmern.

Eigentümerin des ca. 2,5 ha großen Grundstücks einschließlich der vier Bestandsgebäude ist die Wohnungsbaugesellschaft mbH "Zwönitztal". Für Umbau/Umgestaltung/Umnutzung des Denkmalensembles wurde bereits im April 2022 ein Sanierungskonzept erstellt (Planungsbüro Kircheis) und im Oktober 2025 fortgeschrieben. Die Gesamtkosten für Instandsetzung und Sanierung werden mit ca. 5,3 Mio. Euro angegeben.

An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich die Straße "Waldweg". Die Verkehrsfläche ist Teil des Grundstücks und befindet sich somit ebenfalls im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Zwönitztal. Mit einer Herauslösung der Verkehrsfläche und einer Übertragung an die Gemeinde wäre nach Ansicht des beauftragten Planungsbüros eine öffentliche Erschließung möglich und eine Bebauung des südlichen Grundstücksbereichs mit Einfamilienhäusern denkbar. Die öffentliche Widmung der Straße könnte grundsätzlich auch den talseitig liegenden Eigentümern dienen, die hier Gartenzugänge und Einfahrten besitzen. Eine Schaffung von Baurecht für diese Grundstücke wird von den Anwohnern mehrheitlich jedoch abgelehnt.

Obwohl in der Gemeinde Niederdorf die Nachfrage nach Mietwohnungen groß ist, können weitgehend auskömmliche Mietpreise kaum erzielt werden. Bei den derzeit sehr hohen Baukosten ist eine Gegenfinanzierung der notwendigen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen am Objekt "Hummelburg" allein durch Mieteinnahmen voraussichtlich nicht darstellbar.

Diskussion und Empfehlungen

Die Mitglieder des Gestaltungsbeirates unterstreichen die Ortsbildprägende Bedeutung der in sich geschlossenen historischen Wohnanlage als Alleinstellungsmerkmal in der Gemeinde Niederdorf. Gleichzeitig werden die derzeit schwierigen finanziellen Bedingungen für den Mietwohnungsbau (auch im Sanierungsbereich) bestätigt.

In Bezug auf die angedachte Ergänzungsbebauung mit Einfamilienhäusern kann nicht von bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB ausgegangen werden, da die Grundstücksfläche eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen ist. Baurecht könne in diesem Fall nur über ein Bauleitplanverfahren (qualifizierter Bebauungsplan) geschaffen werden. Da die hierfür aufzuwendenden Kosten und der zeitliche Aufwand in keinem angemessenen Verhältnis zum möglichen finanziellen Ertrag stehen, würde diese Maßnahme zur Gegenfinanzierung der Bestandssanierungen kaum einen Beitrag leisten können. Das Konzept zur Errichtung von Einfamilienhäusern nördlich der Waldstraße wird daher kritisch gesehen. Eine Ergänzungsbebauung auf dem vorhandenen Grundstück ist perspektivisch jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen. Sie sollte sich jedoch räumlich, inhaltlich und typologisch am Bestand orientieren, kann aber in seiner architektonischen Ausprägung und bei der Wahl

geeigneter Baumaterialien (z.B. als Holzbauten) in zeitgemäßer Form erfolgen. Als Standort dafür wird insbesondere die Fläche gesehen, die sich östlich an das Gebäude Nr. 31 anschließt. Dazu bedarf es allerdings einer intensiven Planung in Varianten.

Als Grundlage für die weitere Planung der Sanierung des ehemaligen Schwesternwohnheimes sollten nach Empfehlungen des Gestaltungsbeirates Entwurfsvarianten erarbeitet werden. Dies könnte durch Beauftragung geeigneter Architekturbüros, ggf. auch in Zusammenarbeit mit Hochschulen erfolgen. Inhaltlich zu berücksichtigen wären sowohl die bestehende Gebäudestruktur mit dem großzügigen Treppenhaus, die Herstellung auch barrierefreier Wohnungen (z.B. gartenseitig im Untergeschoss) sowie die Freiraumgestaltung. So kann der Innenbereich des Quartiers als neu gestaltete Grün- und Hoffläche eine besondere Nutzungsattraktivität erhalten. Für PKW-Stellplätze sollte eine Alternative auf dem Grundstück gefunden werden. Wesentliche freiraumplanerische Elemente wie z.B. die halbkreisförmige Bastion an der Südwestecke des Ensembles und der teilweise erhaltenswerte Baubestand sollten in die Überlegungen zur Erweiterung der Baulichkeiten einbezogen werden.

Besondere Beachtung sollten Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs der Gebäude und der technischen Anlagen sowie der Einsatz erneuerbarer Energien erhalten. Eine fundierte Energieberatung wird in dem Zusammenhang dringend empfohlen zumal hierfür auch umfangreiche Fördermittel in Anspruch genommen werden können. Möglicherweise wird auch der denkmalbedingte Mehraufwand förderfähig sein.

Weiteres Vorgehen

In Anbetracht einer derzeitigen schwierigen Ausgangslage mit krassem Missverhältnis zwischen den Baupreisen einerseits und den erzielbaren Mieteinnahmen andererseits werden mittelfristig zwei verschiedene Perspektiven für das Anwesen gesehen:

- 1) zurückhaltende (einfache) Sanierung der Bestandsbauten in kleineren aufeinanderfolgenden Schritten,
- 2) konzeptionelle Entwürfe, die langfristig das Potential des Areals in der Gesamtheit nutzen (z.B. besondere gemeinschaftliche Wohnformen, Mehrgenerationenwohnen, Wohngemeinschaften, barrierefreies Wohnen etc.). Dazu sollten mehrere grundsätzliche Varianten entwickelt werden, ggf. auch in Zusammenarbeit mit Hochschulen (als studentische Entwurfsübungen an einer Architekturfakultät).

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt konzeptionelle Planungen zum Erhalt und zur Entwicklung des in seiner Eigenart besonderen Ensembles aufzunehmen. Dabei sollten Fördermittel zur Energieberatung in Anspruch genommen werden sowie die Möglichkeit zur Förderung des denkmalbedingten Mehraufwandes bei der Sanierung geprüft werden. Alle finanziellen Aspekte einer Erweiterung (inkl. der zu erwartenden Wirtschaftlichkeit) sind zu prüfen und darzustellen, um die Entscheidung für eine Investition auf sichere Beine zu stellen.

Der Anspruch an eine gesamtheitliche Gestaltung des Anwesens sollte unbedingt beibehalten werden, welcher insbesondere auch eine Aufwertung des Innenhofes (ohne PKW-Stellplätze) beinhaltet. Die im vorliegenden Konzept vorgeschlagene Ergänzungsbebauung mit Einfamilienhäusern wird hingegen kritisch gesehen und sollte in der Form nicht weiterverfolgt werden.

Votum: einstimmig / Niederdorf, den 24.04.2026

Klaus Bielenberg (SRL)
Antje Osterwold (BDA)
Ulrich Krüger (bdla)