

FR-Regio Projekt
„Integrierte Ansätze zur nachhaltigen
Entwicklung vorhandener ehemaliger
bergbaulich genutzter Gebäude und
Flächen oder deren Nachnutzung im
Lugau-Oelsnitzer Revier -
Ausgewählte Beispiele“



1. Vorstellung des Projektes

Ausgangssituation

- Reihe von Sachzeugen/Hinterlassenschaften (Halden/Schachtanlagen) ohne nachhaltige sinnvolle Nachnutzungskonzepte
- Lage teilweise in attraktiven Gebieten
- Beeinträchtigen durch z.T. desolaten Zustandes die Gesamtentwicklung negativ.

Zielstellung

- Ermittlung einer Entwicklungsstrategie für exemplarisch von den Gemeinden ausgewählten Standorten



1. Vorstellung des Projektes

Planerische Rahmenbedingungen

Raum Lugau-Oelsnitz ist als Gebiet mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf nach § 3 Abs. 2 Nr. 3 SächsLPIG eingestuft

Für die Bergbaufolgelandschaften sind u.a. folgende Grundsätze und Entwicklungsziele festgelegt:

G 2.7.2 *In den Gebieten mit Sanierungsbedarf Altbergbau ... im Raum Oelsnitz, Lugau ist auf die **Beseitigung bergbaubedingter Folgeschäden** hinzuwirken.*

Z 3.2.4 *Es ist darauf hinzuwirken, dass die in der Landschaft sichtbaren Sachzeugen des Bergbaues, ... wie die **Halden und Schachtanlagen des Lugau-Oelsnitzer Steinkohlenreviers**, insbesondere im Rahmen zusammenhängender historischer **Bergbaulandschaften** in ihrer landschaftlichen Gesamtwirkung **dauerhaft erhalten und erlebbar** bleiben.*

1. Vorstellung des Projektes

Standorte

1. Gemeinde Gersdorf

- ehem. Anlagen/Gelände Kaisergrubenschächte 1 und 2
- Halde Pluto-Schacht/Stadion

2. Stadt Oelsnitz/Erzg.

- ehem. Anlage/Gelände Kaiserin-Augusta-Schacht/Karl-Liebknecht-Schacht
- ehem. Anlagen/Gelände Gühne-Schacht

3. Gemeinde Hohndorf

- ehem. Anlagen/Gelände Vereinigtfeld-Schacht 1

4. Stadt Lugau

- ehem. Anlagen/Gelände Einigkeitsschacht (später Schraubenwerk)

1. Vorstellung des Projektes

Projektgebiet mit Einzelobjekten



2. Methodisches Vorgehen

Arbeitsschritte

I. Standortanalyse-Aufnahme des aktuellen Zustands

- **Bergbausituation** → Oberbergamt Freiberg, Studie Altbergbau
- **Flächennutzung (Ist)** → Ortsbegehung, Befragung Grundstückseigentümer/ Anwohner, Begutachtung Bausubstanz
- **Flächennutzung geplant/angestrebt** → Gemeinden, Geoportal Sachsen, Bebauungs- und Flächennutzungspläne
- **Altlastensituation** → Unt. Bodenschutzbehörden der Landkreise (ERZ, Zwickau), SALKA, Auswertung von Altlastengutachten

II. Aufzeigen von Entwicklungsmöglichkeiten

- Variantenbetrachtung mit Kostengrobschätzung

III. Ableiten von Handlungsempfehlungen für die weitere Vorgehensweise (Untersuchungsprogramm)



3. Ausgangssituation Standorte

Ehem. Einigkeitsschacht (später Schraubenwerk), Stadt Lugau

Historie

- Ältestes erhaltenes Schachtgebäude (1856 abgeteuft) - Denkmal
- später Teil der Spinnerei Facius (1879)
- Kriegsjahre, Nutzung als Rüstungsbetrieb
- ab 1957 Mechanik-Kleinteile

Ausgangslage

- Aktuelle Nutzung durch Kleingewerbe
- gute innerstädtische Lage
- desolater Zustand des Geländes, unterschiedliche Gebäude
- Hauptgebäude ungenutzt, umliegende Gebäude genutzt durch Handwerksbetriebe/Kleingewerbe
- Schlecht: Sichtwirkung für den städtischen Bereich



3. Ausgangssituation Standorte

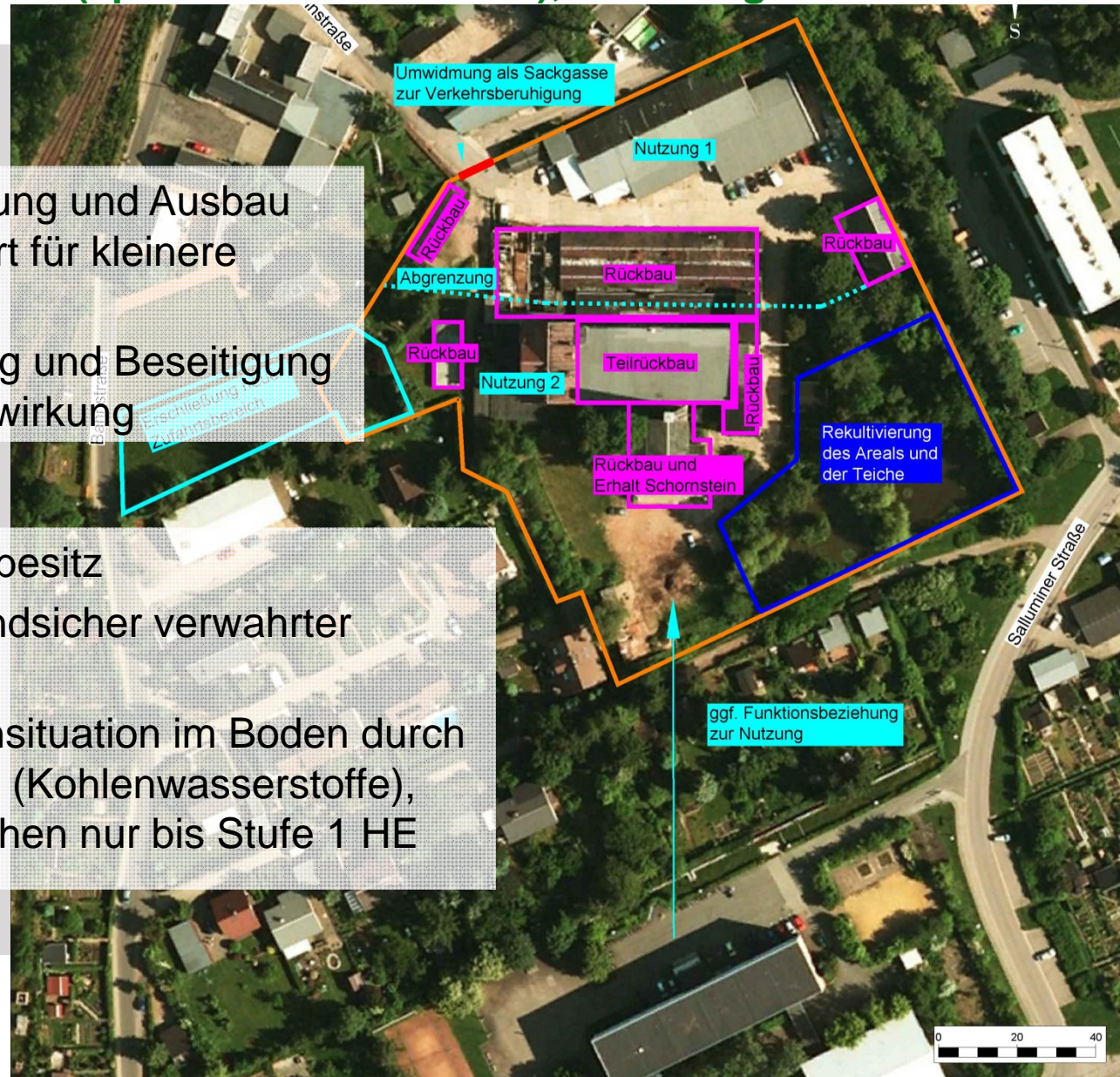
Ehem. Einigkeitsschacht (später Schraubenwerk), Stadt Lugau

Entwicklungsziele

- Erhalt und Entwicklung und Ausbau als Gewerbestandort für kleinere Gewerbe
- Gefahrenbeseitigung und Beseitigung der negativen Sichtwirkung

Probleme

- Teilflächen in Privatbesitz
- Nicht dauerhaft standsicher verwahrter Schacht
- Ungeklärte Altlastensituation im Boden durch historische Nutzung (Kohlenwasserstoffe), Untersuchungen gehen nur bis Stufe 1 HE



3. Ausgangssituation Standorte Plutoschacht, Gemeinde Gersdorf

Historie

- 1872 auf 748 m abgeteuft, 1944 Schließung

Aktuelle Ausgangslage

- Nutzung als Sportstätte
- Umfeldnutzung Gewerbe

Entwicklungsziele- **Vorzugsvariante**

- Weiternutzung als Sportanlage, Abdeckung der Halde zur Verminderung von Stoffausträgen



3. Ausgangssituation Standorte

Kaisergrubenschächte I und II, Gemeinde Gersdorf

Historie

- 1871 - 1875 abgeteuft und in den 1930er Jahren verfüllt
- Nachnutzung als Gießereibetrieb, danach VEB Metall- und Kanalguss, VEB Ventilatorenbau

Aktuelle Ausgangslage

- z. T. stark verfallene Gebäude, Leerstand
- mögliche Kontaminationen im Boden, nicht dauerhaft-standsicher verwahrter Schacht
- ein Gebäude unmittelbar in Schachtnähe wird als Wohnhaus genutzt

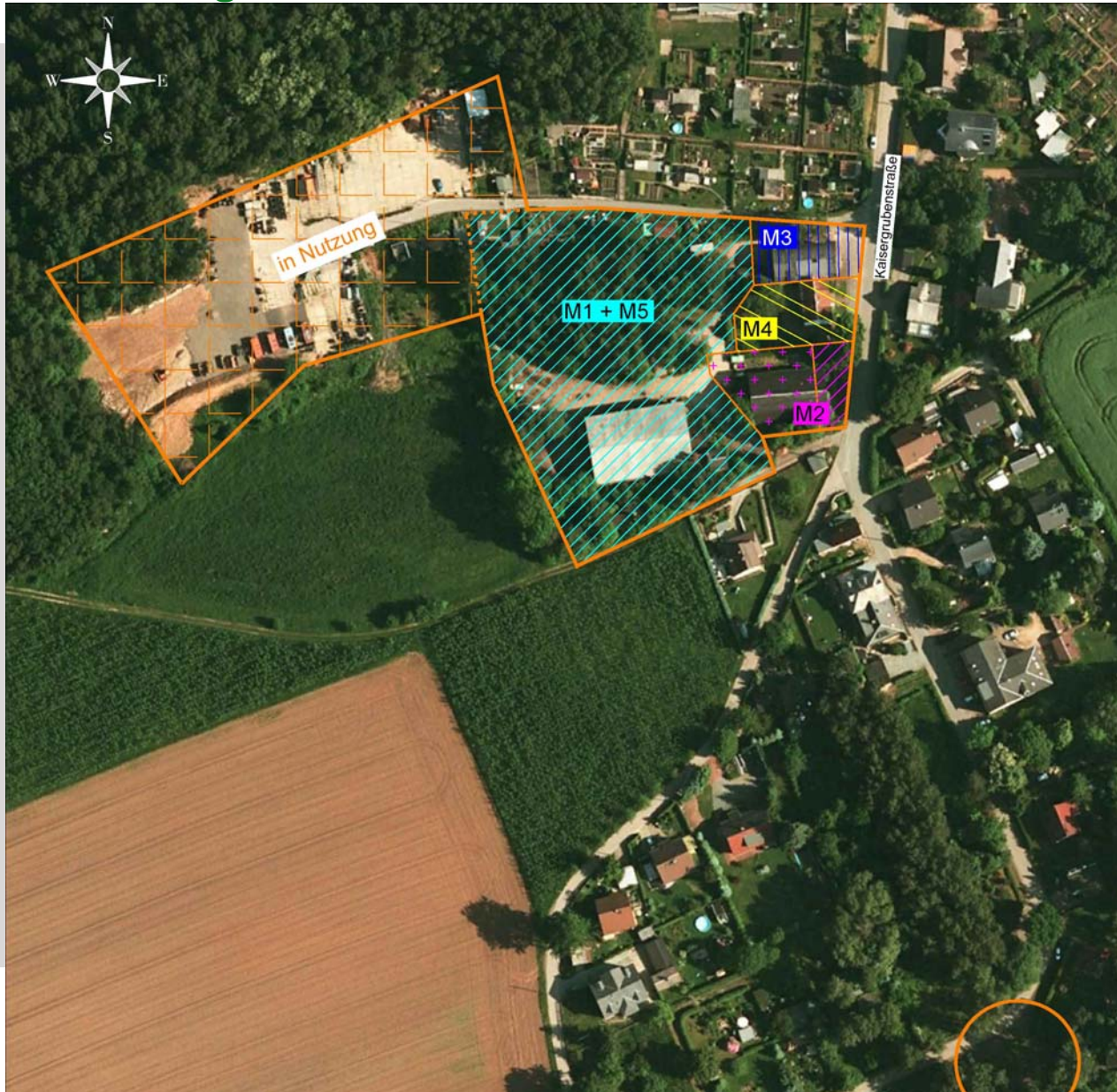
Entwicklungsziele

- Revitalisierung des Geländes
- Sanierung der Schächte I und II



3. Ausgangssituation Standorte

Kaisergrubenschächte I und II, Gemeinde Gersdorf



M1- Abriss, Entwicklung
als Bbauungsland

M2- Teilabriss (Dreherei)
Erhaltung Fassade
als Denkmal

M3- Ausbau Schacht-
gebäude als
Wohnhaus,

M4- Sanierung
Kaisergruben-
schächte

M5- Abriss Gebäude
ehemalige Galvanik,
Entwicklung als
Bbauungsfläche/
Kleingartenfläche

3. Ausgangssituation Standorte Gühne-Schacht, Stadt Oelsnitz/Erzg.

Historie

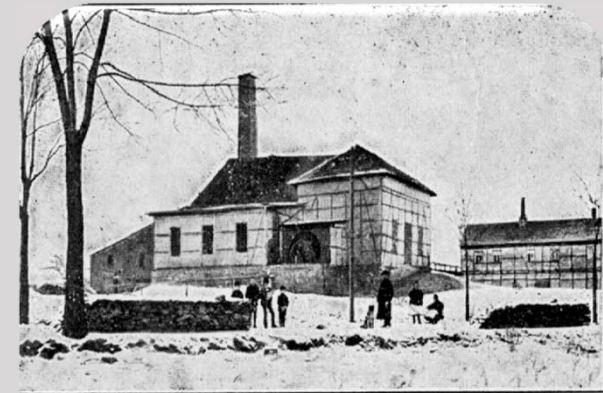
- Gühne-Schacht 1847 abgeteuft, um 1900 verfüllt und rückgebaut
- 50-70iger Jahre als Sportanlage ausgebaut

Ausgangslage

- Brachfläche, keine Nutzung mehr
- Gelände wurde abgesperrt

Entwicklungsziele

- Nutzung/Umwidmung der innerstädtischen Fläche als **Bebauungsgebiet** mit sehr guter Infrastrukturanbindung



Gühne-Schacht i. J. 1899.



3. Ausgangssituation Standorte

Kaiserin-Augusta-Schacht/Karl-Liebknecht-Schacht, Stadt Oelsnitz/Erzg.

Historie

- Kaiserin-Augusta-Schacht/
Karl-Liebknecht-Schacht
modernste Schachtanlage
- Einstellung des Betriebs 1971
- seit 1986 Bergbaumuseum

Ausgangslage

- Hallen hinter Bergbaumuseum
- Industriearchitektur der „Roten
Moderne“
- Teilweise einsturzgefährdet/
Dächer kaputt

Entwicklungsziele

- Nutzung/Umwidmung der
denkmalgeschützten Hallen



3. Ausgangssituation Standorte

Vereinigtfeld Schächte/Halden I – III, Gemeinde Hohndorf

Historie

- 1890er bis 1920er Jahre Betrieb
- 1947 erneute Auffahrung von Schacht I
- 1960 Schließung

Ausgangslage

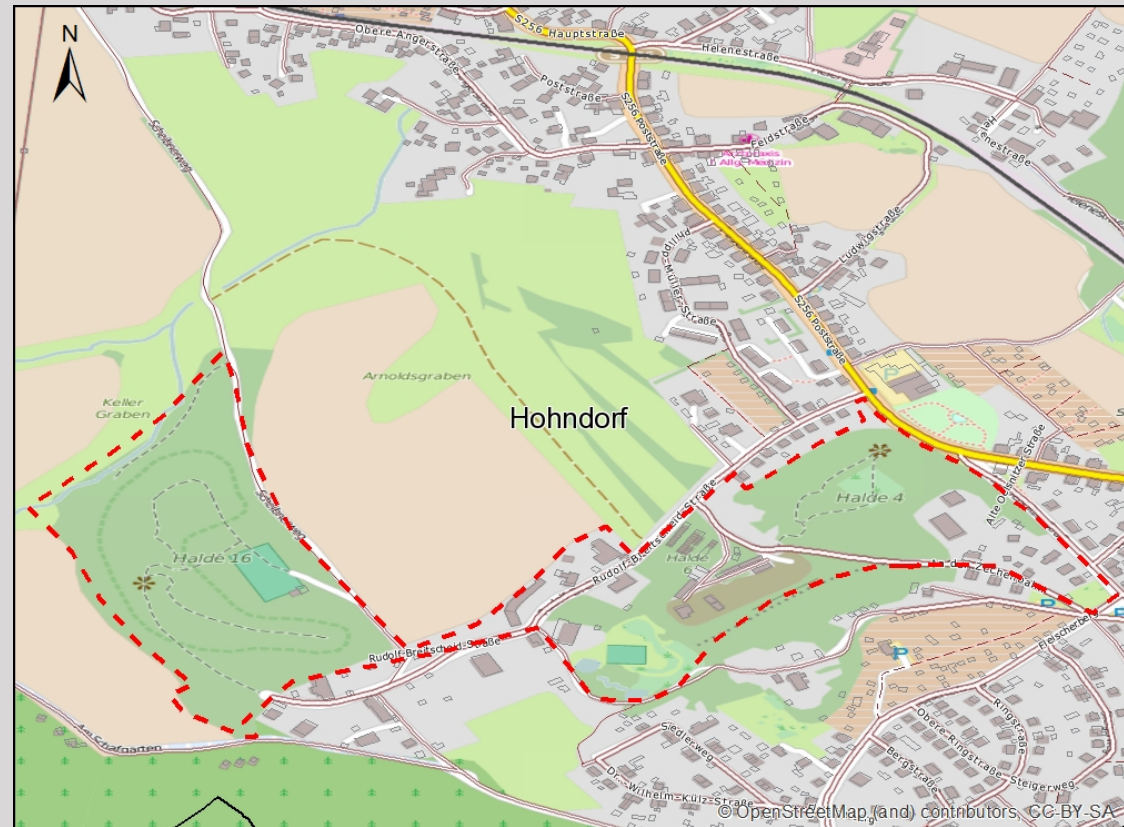
- Unterschiedliche Nutzungen – Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe
- Spitzkegelhalden wurden abgeflacht
- Halde II ist saniert
- Halde III im radiologischen Kataster des BfS



3. Ausgangssituation Standorte Vereinigtfeld Schächte/Halden I – III, Gemeinde Hohndorf


Entwicklungsziele

- Sanfter Ausbau der bestehenden Gewerbestruktur
- Neuordnung der Besitzverhältnisse



GEOS | INGENIEUR-
GESELLSCHAFT MBH

Gemarkung: Hohndorf
 Maßstab: 1:10.000
 Koordinatensystem: WGS 84
 Datum: 20.10.2014
 gezeichnet: Carolin Seelig
 geprüft: Jan Richter

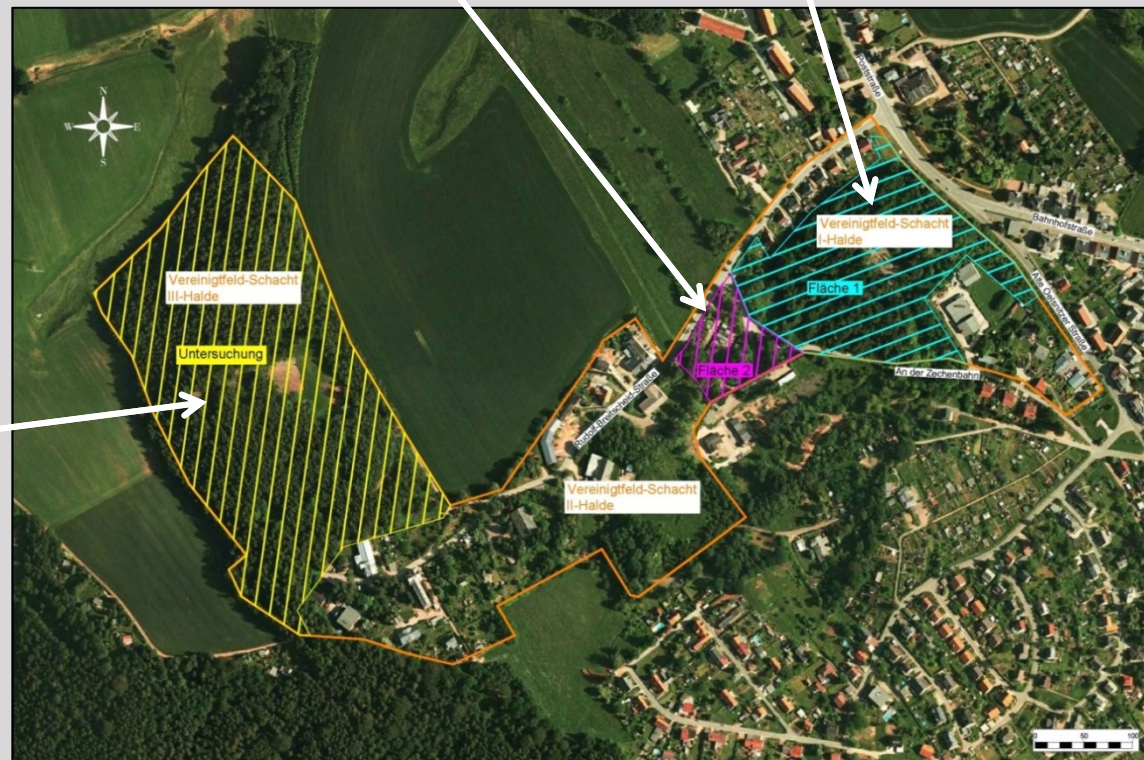
Legende
 zu betrachtende Standorte

4. Maßnahmevarianten

am Beispiel Vereinigtfeld Schächte/Halden I – III, Gemeinde Hohndorf

1. Entwicklung Teilfläche (Vereinigtfeld-Schacht-Halde-I) als öffentliche Grünanlage
2. Entwicklung Teilfläche als Gewerbestandort
3. Sanierung der Schächte Vereinigtfeld I – III

- Integrale Standortuntersuchung
- Bausubstanzuntersuchung der Gebäude
- Untersuchung Vereinigtfeld-Schacht-Halde-III



5. Zusammenfassung

Ergebnisse der Analyse zu Entwicklungspotentialen von Altbergbaustandorten im Revier Lugau-Oelsnitz

Nachnutzungsplanung

Zu beachten sind

- **Belastungssituation** (wobei zwischen nachnutzungsbedingten und bergbaubedingten Belastungen, z.B. Haldenmaterial, unterschieden werden muss)
- **Nutzungsbedarf**
- **Eigentümersituation**
- **Geotechnische Erfordernisse** (Bergbauverwahrung/Baulasten)

5. Zusammenfassung

Ergebnisse der Analyse zur regionalen Entwicklung von Altbergbaustandorten im Revier Lugau-Oelsnitz

Fazit

1. Eine Nachnutzung erfordert aufgrund der vielfältigen Problemlagen die Einbindung unterschiedlicher Ressorts/Behörden
 - Oberbergamt (Schachtverwahrung)
 - Planungsverbände,
 - Umweltamt, Bodenschutz- und Wasserbehörde etc.
2. Es besteht teilw. akuter Handlungsbedarf zur Grundsatzentscheidung (**Abbruch vs. Erhalt**) bei den baulichen Anlagen. Ohne eine **rasche Grundsicherung** (Dächer, Fenster, Gebäudeentwässerung) ist ein Erhalt der wenigen noch vorhandenen baulichen Bergbauzeugen nicht möglich.
3. Nachnutzungskonzepte erfordern neben Investitionen zur Instandsetzung ein **langfristig tragfähiges Finanzierungskonzept**

5. Zusammenfassung

Ergebnisse der Analyse zur regionalen Entwicklung von Altbergbaustandorten im Revier Lugau-Oelsnitz

Abschätzung der Kosten

- Voruntersuchungen
zur Ermittlung des Status quo und Handlungsbedarfes
ca. 15 bis 30 T€/Standort
- Verwahrarbeiten/Schachtsanierungen
ca. 0,5 bis 1,5 Mio. €/Standort
- Investitionskosten für Nachnutzung
je nach Entwicklungsvorhaben und Standort
ca. 500 T€ bis 13 Mio. €/Standort

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

G.E.O.S. Ingenieurgesellschaft mbH
Schwarze Kiefern 2
09633 Halsbrücke

