

# 26 Alte Baumwolle Flöha – vom Industriezentrum zum Stadtzentrum

## FLÖHA



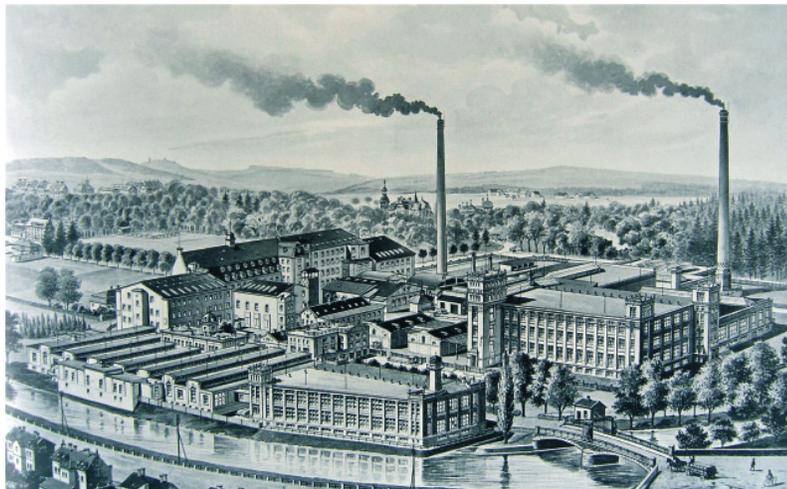
Anja Irmischer, Andre Stefan

Die industriell geprägte sächsische Kleinstadt Flöha (ca. 10.600 Einwohnerinnen und Einwohner) liegt ca. 15 km östlich von Chemnitz am Zusammenfluss der Zschopau und Flöha. Die Stadt ist aus vier Dörfern (Flöha, Gückelsberg, Plaue, Bernsdorf) zusammengewachsen, ohne dabei die Gelegenheit zu haben, ein städtisches Zentrum zu bilden. Im geografischen Mittelpunkt von Flöha befindet sich das Areal der stadtbildprägenden ehemaligen Baumwollspinnerei Flöha. Mit ihrer Gründung im Jahr 1809 ist sie eine der ältesten Spinnereien Sachsens. Die ehemalige Fabrik ist eine auf die Stadtgröße bezogene riesige Industriebrache mit einzigartiger Industriearchitektur von hohem denkmalpflegerischen Wert, die in beeindruckender Weise fast 200 Jahre industrielle Baumwollspinnerei am Standort bezeugt und damit die Stadtentwicklung entscheidend geprägt hat. Mit der Einstellung der Produktion 1994 ergab sich damit die einmalige historische Chance, in der geografischen Mitte der Stadt durch

Umnutzung dieser eindrucksvollen Gebäude mit riesigem Bauvolumen gesellschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Funktionen zu konzentrieren und so ein echtes Stadtzentrum zu entwickeln. Seither ist die Stadtentwicklungsstrategie konsequent auf die schrittweise Umsetzung dieses hoch gesteckten Ziels ausgerichtet und im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Flöha seit 2008 fest verankert.

### DIE ERSTEN SCHRITTE

Nachdem zunächst private Investoren versuchten, auf dem ehemaligen Industrieareal vorrangig Handels- und Dienstleistungsunternehmen anzusiedeln, erwarb nach deren Scheitern 2001 die Stadt Flöha das gesamte Areal mit einer Gesamtfläche von 6,5 ha und ca. 40.000 m<sup>2</sup> umzunutzender Geschossfläche in neun Gebäuden. Zu diesem Zeitpunkt war das Gelände bereits entkernt und die Gebäude waren vollständig leer stehend.



2

In einem ersten Schritt wurde das bestehende Sanierungsgebiet „Plaue/Bernsdorf“ noch im Jahr 2001 um das Areal „Alte Baumwolle“ erweitert. Nur wenige Jahre später – 2005/2006 – erstellte die Stadt gemeinsam mit Vertretungen verschiedener Behörden, des Stadtrates sowie Landschafts-, Verkehrs- und Städteplanenden und mit breiter Beteiligung der Öffentlichkeit einen städtebaulichen Masterplan als Grundlage für die weitere Entwicklung und für die Anpassung des Bebauungsplans „Alte Baumwolle“. Zur gleichen Zeit wurde das Areal, welches bis dahin weitgehend isoliert und eingeschränkt erreichbar war, mit dem Bau einer neuen Brücke über die Zschopau sowie mit einer Verbindungsstraße ins nahe gelegene Wohngebiet „Sattelgut“ erschlossen.

Ebenfalls 2005/2006 wurde die Sanierung des sogenannten „Wasserbaus“ als erstes der neun Gebäude abgeschlossen und es entstand ein öffentlicher Parkplatz. Der Wasserbau beherbergt heute den Stadtsaal, die Stadtbibliothek und ist das Zuhause mehrerer örtlicher Vereine. Direkt nebenan entstand 2014 auf Grundlage eines Planungswettbewerbs aus einer historischen Shedhalle eine der schönsten und größten Kindertagesstätten Sachsens mit 360 Plätzen. Mit diesen umfangreichen Maßnahmen schaffte die Stadt Flöha die Voraussetzungen und den Anreiz für die Ansiedlung privater Investitionen, denn allein aus eigener (finanzieller, funktioneller) Kraft, und das war schon frühzeitig klar, war die Aufgabe nicht zu stemmen. Die Investitionen ließen aber für die folgenden Jahre auf sich warten – eine Zeit der Unsicherheit brach an und das Baugeschehen im Areal stoppte zwischenzeitlich.

Titel

Die Alte Baumwolle Flöha – vom Industriezentrum zum Stadtzentrum, Vision 2030 (Bildnachweis: Ticoncept GmbH/ Stadt Flöha)

2

Gesamtansicht der Baumwollfeinspinnerei um 1909 (Bildnachweis: Ein Jahrhundert Baumwollfeinspinnerei, E. I. Clauss Nachf. (1909))

3

Kultur- und Vereinszentrum „Wasserbau“ (Bildnachweis: Ticoncept GmbH/Stadt Flöha)



3



4

## FOKUS ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Diese Zeit wurde genutzt, um die Öffentlichkeitsarbeit zu forcieren und zu intensivieren. Auf der Grundlage eines Corporate Designs und eines Logos wurde eine eigene Internetseite für die „Alte Baumwolle“ kreiert. In Ergänzung dazu wurde bereits seit 2013 regelmäßig ein Extrablatt im Flöhaer Stadtkurier veröffentlicht. Ziel dabei war zum einen, die Bürgerinnen und Bürger über den aktuellen Stand von Planungen oder Handlungsabsichten zu informieren und insbesondere potenzielle Unternehmen für das Projekt zu interessieren. Zum anderen verbindet sich durch die „Alte Baumwolle“ eine hohe emotionale Beziehung der Bevölkerung aufgrund generationsübergreifender Beschäftigung in der Baumwollspinnerei. Mit dieser Erkenntnis im Hinterkopf sollen die Bürgerinnen und Bürger auf dem Weg der Transformation mitgenommen werden, auch, um sich mit dem Projekt „Stadtzentrum“ zu identifizieren. Die Resonanz darauf ist durchweg positiv und das Interesse am Umwandlungsprozess ist ausgesprochen hoch. 2020 erfolgte eine grundlegende Anpassung der Internetseite mit dem Hintergrund einer gezielteren Information und Beteiligung der Bevölkerung sowie der Vermarktung des Standortes auch über die Stadtgrenzen hinaus.

Ebenfalls in diesen Zeitraum fehlender Bautätigkeit fällt der studentische Architekturwettbewerb im Rahmen der „Messeakademie 2016“, der alle zwei Jahre im Rahmen der europäischen Leitmesse „denkmal“ stattfindet und wofür als einziges sächsisches Baudenkmal die ältesten Gebäude der Baumwollspinnerei (1809 bis 1887) – die sogenannten „Altbauten am Park“ – ausgewählt wurden. Unter dem Motto „DenkMal Nutzung!“ waren Studierende der Fachrichtungen Architek-

tur und Bauingenieurwesen in ganz Deutschland aufgerufen, die Potenziale des Denkmals zu entdecken, neue Lösungsansätze zu entwickeln und eine Balance zwischen baulichen Ergänzungen und dem geschützten Bestand zu finden. Die besten Entwürfe wurden vom 10. bis 12. November 2016 auf der Messe „denkmal“ in Leipzig einem internationalen Publikum vorgestellt. Ausgewählte Beiträge des studentischen Architekturwettbewerbs wurden anschließend in Flöha in einer Ausstellung präsentiert.

## NEUER SCHUB FÜR DAS STADTZENTRUM

Ein Eigentumswechsel beim sogenannten „Neubau“ brachte 2017 neuen Schwung in die Entwicklung für die „Alte Baumwolle“. Zu seiner Entstehungszeit 1904 deutschlandweit eines der modernsten Produktionsgebäude in Sachen Spinnereitechnik und Industriearchitektur handelt es sich beim „Neubau“ um den größten Gebäudekomplex des gesamten Ensembles. Im Rahmen der Umnutzung wurde die komplette Gebäudehülle des „Neubaus“ nach Auflagen des Denkmalschutzes durch ein privates Investitionsunternehmen saniert und zu einem modernen Einkaufszentrum mit einem Mix an verschiedenen Geschäften umgebaut. Als „Ankermieter“ zog nach nur 18 Monaten Bauzeit im Mai 2019 ein REWE-Markt ein und weitere Geschäfte folgten unmittelbar. Dies war ein wichtiger Schritt für die Ausgestaltung des zukünftigen Flöhaer Stadtzentrums und hat deutlich spürbar zur weiteren Belegung des gesamten Areals beigetragen.



5



6

Mit dem Projekt „Alte Baumwolle“, welches einen deutschlandweit einmaligen Umwandlungsprozess vom „Industriezentrum zum Stadtzentrum“ dokumentiert, hat die Stadt Flöha erfolgreich an städtebaulichen Wettbewerben bis auf Bundesebene teilgenommen, so zum Beispiel beim bundesweiten Wettbewerb „Europäische Stadt: Wandel und Werte – erfolgreiche Entwicklung aus dem Bestand“. Der Wettbewerb fand im Jahr 2018 anlässlich des europäischen Kulturerbejahres statt und stellte die Europäische Stadt in den Fokus. Die Stadt Flöha wurde für ihren Beitrag „Auf dem Weg zum Stadtzentrum: Die Alte Baumwolle in Flöha“ als ein herausragendes Konzept und Projekt für einen zukunftsweisenden Umgang mit dem baukulturellen Erbe der Europäischen Stadt mit dem 2. Platz in der Kategorie Stadtgebäude prämiert. Auch derartige Anstrengungen haben sich ausgezahlt, denn mit der Auszeichnung wurde das Gesamtprojekt „Alte Baumwolle“ weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt, verbunden mit einer zunehmenden Aufmerksamkeit der Fachöffentlichkeit, von Medien und Investierenden.

Mit der neu gewonnenen Zuversicht, dass nun auch bauwillige und vor allem kooperative Investitionsunternehmen an einem Stadtzentrum für Flöha interessiert sind, begann die Stadt ab 2018, das historische Kontorgebäude zu sanieren. Zukünftig wird hier die Stadtverwaltung ihren Sitz haben und die ehemaligen Büroräume wieder mit Leben füllen.

4

Kita „Baumwollzwerge“ im ehemaligen Shedbau mit begrünten Flachdächern (Bildnachweis: Lorema Immobilien GmbH/Stadt Flöha)

5

Neues Einkaufszentrum im sanierten „Neubau“ (Bildnachweis: Stadt Flöha)

6

Umbau des ehemaligen Kontorgebäudes zum Rathaus (Bildnachweis: Stadt Flöha)

Für die ältesten Spinnereigebäude – die sogenannten „Altbauten am Park“ (Gebäudereihe aus den Jahren 1809 bis 1887) – erwies sich der studentische Architekturwettbewerb aus dem Jahr 2016 als Impulsgebung, denn ein privates Investitionsunternehmen aus Berlin zeigte Interesse an den drei Gebäuden und sah hier eine ideale Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Mit dem Verkauf im Jahr 2018, welcher mit einer Bauverpflichtung verbunden war, ging eine lange Zeit der Ungewissheit und des Leerstands zu Ende. Als erstes der drei Gebäude wurde der „Altbau 1887“ saniert. Auch die anderen beiden Gebäude („Altbau 1809“ und „Altbau 1826“) werden derzeit für die Sanierung und den Umbau für eine Wohn- und Gewerbenutzung vorbereitet. Begeistert vom Projekt „Stadtzentrum“ und der Zusammenarbeit, erwarb das Unternehmen auch das letzte ungenutzte Gebäude – den „Oederaner Bau“. Dieser wurde 1868 ursprünglich als Wolllager errichtet und soll zukünftig gastronomisch genutzt werden.

Um das „neue“ Zentrum zu beleben bzw. als gesellschaftliche und kulturelle Mitte als Ort der Begegnung, Freizeitgestaltung und des kulturellen Austauschs erlebbar zu machen, bedarf es über die Gebäudesanierungen hinaus attraktiv gestalteter Freianlagen. Dazu zählen insbesondere verkehrsberuhigte Außenanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität, wo sich Bewoh-

nerinnen und Bewohner wie Gäste frei bewegen, verabreden und zu Veranstaltungen auch feiern können. In diesem Zusammenhang spielt der zukünftige Marktplatz eine zentrale Rolle, denn dieser soll im Zentrum des Ensembles, unmittelbar am Ursprungsort der Spinnerei, als verbindendes Element neu entstehen. Den Rahmen für den Platz bildet dabei ein städtebauliches Konzept, das, neben den sanierten Bestandsgebäuden, Ergänzungsbauten mit vielfältigen Wohnformen vorsieht. Die neue städtebauliche Situation mit definierten Raumkanten bietet die Möglichkeit, eine urbane Platzsituation mit Marktcharakter herbeizuführen, ohne dabei den historischen Bezug zum Areal zu verlieren und auf diese Weise die Identität des Ortes, welcher für viele Einheimische Erinnerungen birgt, zu bewahren.

Die Planungen für den „neuen“ Marktplatz sind inzwischen angelaufen und auf das städtebauliche Konzept ausgerichtet. Um eine für das Projekt „Stadtzentrum“ angemessene Qualität des Marktplatzes zu erhalten, wurde durch vier renommierte Landschaftsplanungsbüros jeweils ein Vorentwurf erarbeitet. Dabei sind Anregungen aus der Bevölkerung eingeflossen, die in einem vorgeschalteten Ideenwettbewerb „Unser Marktplatz“ entstanden sind.



## FAZIT UND AUSBLICK

Mit den genannten Maßnahmen wird sich in wenigen Jahren eine lebhafte Mischung aus Wohnen, Gastronomie, Handel, Kultur- und Sozialeinrichtungen um einen neuen zentralen Marktplatz gruppieren. Die Wiederbelebung der eindrucksvollen historischen Industriearchitektur und eine hochwertige Gestaltung der Außenbereiche bieten dafür ein einzigartiges Ambiente.

Nicht zuletzt haben auch die Fördermittel einen sehr großen Anteil an der Erfolgsgeschichte des Transformationsprozesses, denn für die Kleinstadt Flöha war und ist dies ein finanzieller Kraftakt seit nunmehr über 20 Jahren. So wurde und wird das Vorhaben vom Bund und vom Freistaat Sachsen mit EU-Mitteln (EFRE) sowie Mitteln aus der Städtebauförderung umfangreich unterstützt.

Das jahrzehntelange Ringen um die „Alte Baumwolle“ und die Umgestaltung des denkmalgeschützten ehemaligen Industriezentrums in das bislang fehlende Stadtzentrum Flöhas hat sich rückblickend als richtig und als Glücksfall für die Stadt herausgestellt. Wo früher das industrielle Herz der Stadt schlug, pulsiert heute städtisches Leben und stellt damit ein Paradebeispiel für eine bemerkenswerte Zusammenarbeit von Denkmalschutz, Planung und öffentlichen sowie privaten Investitionen dar.

7

Städtebauliches Konzept mit Neubebauung (weiß)  
(Bildnachweis: Wischnewski Architekten, Berlin)

7

**Einwohner** 10.607

### **Ansprechpartner**

Andre Stefan, Bauverwaltung, Stadt Flöha

### **Weitere Informationen**

[www.baumwolle-floeha.de](http://www.baumwolle-floeha.de)