

# Werdau: Neues Leben in der Tuchfabrik Otto Ullrich

Projektlaufzeit: August 2008 (Sicherung Bauteil A) bis voraussichtlich Ende 2016 (Sanierung Bauteil C)



Vorn der gesicherte Verkaufsraum (Bauteil A), dahinter ragt das Kontorhaus (Bauteil B) auf, dahinter Bauteil C

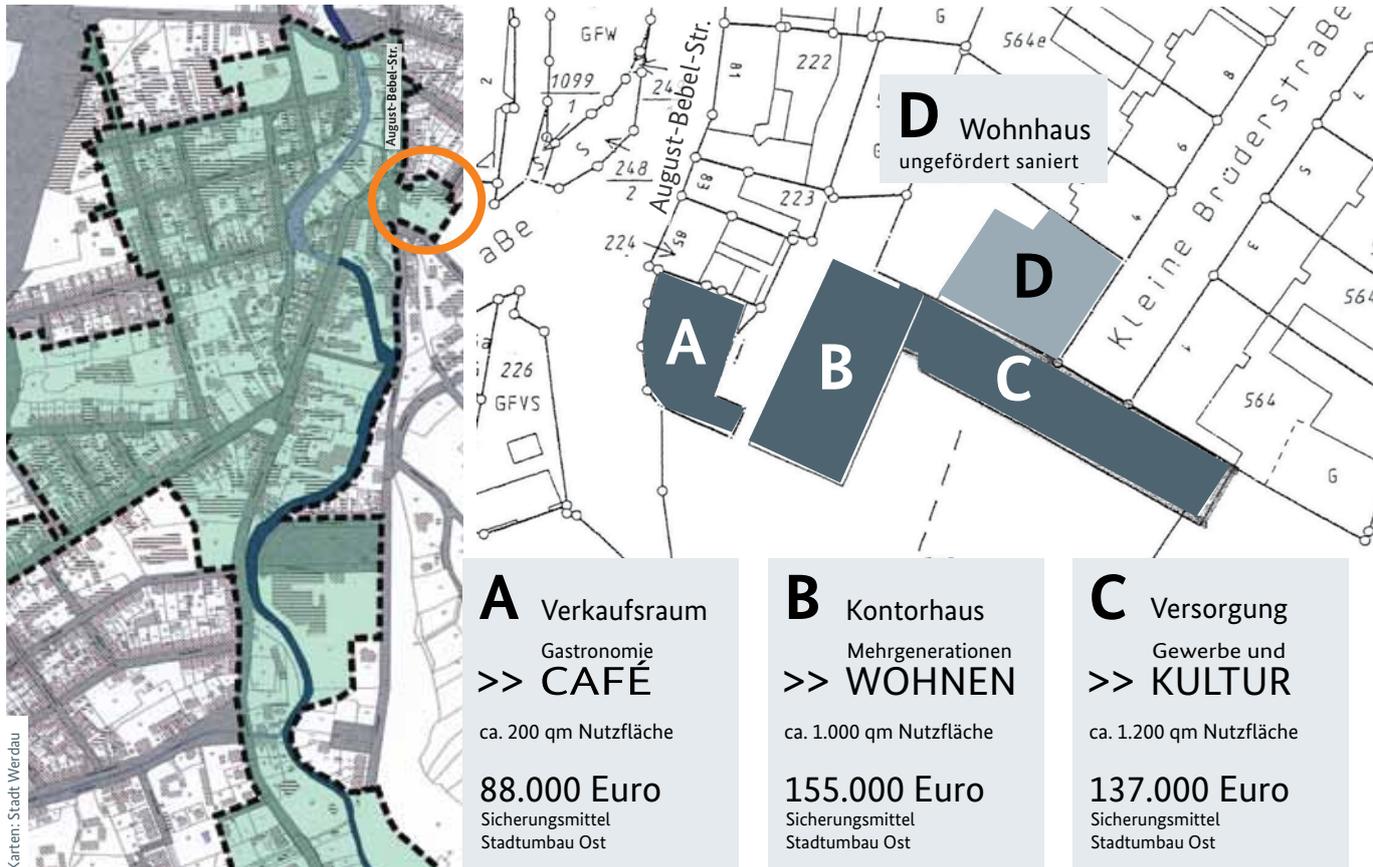
## Kontext

Die Tuchfabrik in der sächsischen Stadt Werdau (23.000 Einwohner) wurde zwischen 1876 und 1892 vom Fabrikanten Otto Ullrich nach Plänen des Werdauer Baumeisters Oskar Möbius errichtet. Der imposante Komplex besteht heute aus drei denkmalgeschützten Gebäuden: (A) dem eingeschossigen, neobarocken Verkaufsraum (ca. 200 qm Nutzfläche) direkt an der Straße gelegen, (B) dem viergeschossigen Kontorhaus (ca. 1.000 qm Nutzfläche), das zunächst vom Fabrikbesitzer als Wohnhaus genutzt wurde und (C) einem zwei- bis viergeschossigen Versorgungsgebäude (ca. 1.200 qm Nutzfläche), in dem die Kantine, eine Schlosserei und Heizräume untergebracht waren. Der Gebäudeteil C ist mit einem Wohnhaus (D) verbunden, dessen Zugang sich an der acht Meter höher gelegenen Kleinen Brüderstraße befindet. Weitere Produktions- und Nebengebäude der Tuchfabrik wurden in den 1990er Jahren abgebrochen.

Der Gebäudekomplex liegt am Ende der Hauptgeschäftsstraße August-Bebel-Straße zentrumsnah im Sanierungs- und Stadtumbaugebiet „Südliche Innenstadt“. Das Umfeld ist von zwei bis viergeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern geprägt, aber auch von Fabrikgebäuden aus der Blütezeit der Tuchmacherei. In der Südlichen Innenstadt sind ca. 60 % der Wohngebäude sowie die Straßen, Wege und Plätze saniert.

## Akteure

Die Stadt Werdau hat gemeinsam mit ihrem Sanierungsträger eine Bestandsaufnahme der leerstehenden, sanierungsbedürftigen Objekte vorgenommen, die für eine Förderung aus dem Programmbereich Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden im Programm Stadtumbau Ost in Frage kommen. Prioritäten werden auf Einzeldenkmäler und



Die Tuchfabrik Otto Ullrich liegt im Nordosten des Stadtumbaugebietes Südliche Innenstadt (grün), besteht aus drei Bauteilen (A, B, C) und ist mit einem Wohnhaus (D) verbunden.

stadtbildprägende Gebäude gesetzt sowie auf solche, deren Zustand ein schnelles Handeln erfordert. Stadtverwaltung und Sanierungsträger kontaktieren Eigentümer gezielt, ebenso wenden sich jedoch Eigentümer (insbesondere Neueigentümer) selbst an die Stadt. So geschah es auch im Fall der Tuchfabrik Otto Ullrich.

Der Eigentümer, ein selbständiger Elektroingenieur aus Werddau, hatte den Komplex 2001 direkt von der Treuhandliegenschaftsgesellschaft (TLG) erworben und wandte sich an die Stadtverwaltung, um seine Pläne vorzustellen und um Unterstützung zu werben. Bereits in den 1990er Jahren sammelte er Erfahrung mit der Sanierung von Altbauten. Damals kaufte er eine Villa in Werddau und baute diese erfolgreich zu einem Hotel um.

### Herausforderungen

Die Produktion in der Tuchfabrik Otto Ullrich wurde Mitte der 1990er Jahre eingestellt. Lediglich das Kontorhaus wurde noch bis zum Jahr 2000 genutzt. Vor allem wegen über Jahrzehnte unterlassener Instandhaltungsmaßnahmen aber auch wegen des Leerstands, war der Sanierungsbedarf erheblich, als der Eigentümer das Gebäude 2001 von der TLG erwarb. Dachteile, der Putz und die historischen Fassadenelemente waren teilweise stark beschädigt.

Zusätzlich machte die Hanglage das Gebäude anfällig für aus dem Boden eindringende Feuchtigkeit. Typisch für die Herausforderungen dieses „dicken Brockens“ war, dass die Größe des Ensembles und die komplexe Architektur nicht nur hohe Investitionen in die Instandsetzung erforderten, sondern auch Kreativität bei der Entwicklung eines tragfähigen Nutzungskonzeptes.

### Lösungen und Prozesse

Das Nutzungskonzept des handwerklich erfahrenen Eigentümers berücksichtigt die unterschiedlichen Charakteristika der einzelnen Gebäude. Es setzt auf eine breite Nutzungsmischung: ein Café oder gastronomisches Angebot im Verkaufsraum an der Straße und Mehrgenerationenwohnen im Kontorhaus (8-12 Wohneinheiten und evtl. zwei Arztpraxen). Ergänzend sollen in dem zweigeschossigen Flügel des Versorgungsgebäudes eine Ausstellung/Sammlung zum Thema Technikgeschichte sowie eine Veranstaltungsfläche entstehen. In dem viergeschossigen Hauptteil des Versorgungsgebäudes, der an Bauteil D grenzt, sind in den obersten Geschossen Wohnungen geplant. Ein Fotostudio (bereits Mieter in Bauteil D) erhält Flächen für eine Erweiterung. Damit wird das Potenzial, das die ungewöhnliche Verknüpfung der Gebäude C und D bietet, geschickt genutzt. Während



Eine Besonderheit am Kontorhaus ist ein figürlicher Fries, der die Tuchfabrikation vom Rohstoff bis zum Fertigprodukt zeigt.



Bauteil C vor der Sicherung der Fassade



der Bauherr für Einrichtung und Betrieb des Cafés Dritte sucht, plant er den Umbau zum Mehrgenerationen-Wohnhaus selbst durchzuführen. Auch die Veranstaltungsfläche und Ausstellung plant er in Kopplung mit seinem Hotelbetrieb selbst zu verwalten.

Für die Stadt und für den privaten Investor ist das Projekt eine große Bauaufgabe. Dank des diversifizierten Nutzungskonzeptes und der unterschiedlichen Gebäude ist ein schrittweises Vorgehen aber gut möglich. Deshalb wurde die Sicherung für jedes Gebäude separat kalkuliert, beantragt und durchgeführt. Erste Maßnahmen erfolgten 2008 bis 2009 im Verkaufsraum. 2010 und 2011 wurden im Versorgungsgebäude u.a. die Trockenlegung und Fassadensicherung durchgeführt. Es folgten von 2011 bis 2012 im Kontorhaus Schwammsanierung, Holzschutzmaßnahmen, die Trockenlegung sowie die Sicherung diverser Fassadenteile.

Sukzessive begann der Bauherr, zum Teil durch Eigenleistung, mit den Sanierungsarbeiten. Er erneuerte bspw. Fußböden, Leitungen und Sanitäreanlagen. Im Bauteil D sanierte er bereits 2008 die denkmalgeschützte Fassade und die Dachdeckung. Im Erdgeschoss des Versorgungsgebäudes wurde eine große alte Dampfmaschine aus dem Nachlass einer Werdauer Brauerei wiederaufgebaut und 2012 in Betrieb gesetzt sowie ein Brückenkran aus einem ehemaligen Werdauer Industriebetrieb aufgebaut. Später soll noch eine historische Schlosserei aus der Zeit um 1900 die Technikausstellung ergänzen. Für das Café konnte noch kein

„Wir brauchen Idealisten, die etwas für ihre Stadt tun. Wenn sich da niemand gefunden hätte, wären wir heute soweit, dass wir Mittel für den Abbruch der Tuchfabrik beantragen müssten.“

Petra Jehring, Stadtverwaltung Werdau

Betreiber gefunden werden. Die Sanierung und der Umbau des Kontorhauses zum Mehrgenerationen-Wohnhaus sind für 2014 /2015 geplant.

Für jedes Gebäude schlossen Stadt und Bauherr eine separate Fördervereinbarung für Sicherungsmaßnahmen (ohne kommunalen Eigenanteil) ab, in der sich der Bauherr im Weiteren zur Instandsetzung und Modernisierung innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren verpflichtet. Bis dahin wird der Zuwendungsbetrag im Grundbuch „dinglich gesichert“.

## Finanzierung

Aus dem Programm Stadtumbau Ost wurden Sicherungsmittel in Höhe von 88.000 Euro für das Verkaufsgebäude, 155.000 Euro für das Kontorhaus und 137.000 Euro für das Versorgungsgebäude eingesetzt.

Für die Notsicherung des Frieses am Kontorhaus erhielt der Bauherr Zuwendungen der Sächsischen Denkmalschutzförderung. Bereits vor der Inanspruchnahme der Sicherungsmittel sanierte der Bauherr das Wohnhaus (Bauteil D) und investierte in kleinere Sanierungsmaßnahmen (Fußböden, Leitungen).



Die Sicherungsarbeiten am Versorgungsgebäude (Bauteil C) umfassten das Neuverputzen der Fassade.

## Erfolge

Die Stadt Werda nutzt die Sicherungsmittel aus dem Stadtumbau Ost, um private Investoren bei der Sanierung und Wiederbelebung stadtbildprägender Immobilien zu unterstützen. Gleichwohl verliert Werda immer wieder Altbauten, die nicht länger erhalten werden können. Deshalb ist es ein besonderer Erfolg, einen stetigen Prozess für den Erhalt der Tuchfabrik Otto Ullrich durchzuführen.

Das Beispiel zeigt, dass Beratung und Förderung sowie Engagement und Durchhaltevermögen besonders dann erforderlich sind, wenn die Finanzierung der Sanierung des „dicken Brocken“ aufgrund der Investitionsmöglichkeiten des Eigentümers nur über mehrere Jahre hinweg in kleinen Schritten in Angriff genommen werden kann. Mit der

Technikausstellung in dem Versorgungsgebäude ist bereits eine auch an die historische Bedeutung des Gebäudes anknüpfende bestandserhaltende Nutzung umgesetzt worden. Ein besonderer Erfolg wäre, wenn es durch die weitere vielfältige Nutzung des Gebäudekomplexes gelingt, auch das Angebot an Infrastruktur bzw. Wohnformen in Werda wie geplant zu erweitern.

## ZUSAMMENFASSUNG

- ➔ Die Kommune nutzt Sicherungsmittel, um Privatinvestoren zu ermutigen, die Sanierung stadtbildprägender Immobilien anzugehen.
- ➔ Die Bereitstellung von Sicherungsmitteln geht einher mit der Absicherung der Sanierungsziele über eine Grundschuld im Grundbuch und eine vertragliche Sanierungsverpflichtung.
- ➔ Die Kommune beweist einen langen Atem und Offenheit für ein langsames, schrittweises Vorgehen.