



Standort historisches Schwanenschloss  
für Neubebauung  
Verkaufsangebot

**Zwickau**



**STADT ZWICKAU**

AUTOMOBIL- UND  
ROBERT-SCHUMANN-STADT

**Inhaltsverzeichnis**

**ZWICKAU - Automobil- und Robert-Schumann-Stadt**

Wirtschaftsstandort Zwickau · Zwickau in Zahlen .....	04
---	----

**Standort historisches Schwanenschloss**

Historie, Denkmalschutz, Nutzung .....	06
Umgebung, Erschließung, Verkaufsabsicht .....	08
Erschließung und Baurecht .....	10
Bewerbung Landesgartenschau 2022 .....	12

**Wirtschaftsförderung Zwickau**

Dienstleistungen · Ansprechpartner .....	14
--	----

## ZWICKAU – Automobil- und Robert-Schumann-Stadt

Pulsierender Wirtschaftsstandort und lebendige Kulturstadt

- [1] Volkswagen Sachsen
- [2] Robert Schumann Denkmal
- [3] Schloss Osterstein Zwickau
- [4] Hauptmarkt mit Gewandhaus und Rathaus

Wo einst die Linkslenkung und der Frontantrieb erfunden wurden, behaupten sich heute zahlreiche Firmen unterschiedlichster Branchen auf dem nationalen und internationalen Markt. Die Volkswagen Sachsen GmbH, das größte produzierende Unternehmen in den neuen Ländern, die Zulieferbetriebe oder die Westsächsische Hochschule führen dabei erfolgreich die über 100-jährige Tradition des Automobilbaus fort. Johnson Controls, Hoppecke oder der Logistiker Weck & Poller belegen beispielhaft, dass aktuell am Standort investiert wird.

Die kontinuierlich sinkende Arbeitslosenquote, der stetige Zuwachs an Arbeitsplätzen, Investitionen von privater und öffentlicher Hand bei einer deutlichen Verringerung der kommunalen Schulden belegen beispielhaft, dass Zwickau auf dem richtigen Weg ist.

Dabei stimmt auch das Umfeld: Die hohe Betreuungsquote in Kindertagesstätten, zahlreiche freiwillige soziale Leistungen der Stadt sowie erweiterte Öffnungszeiten tragen zur hohen Familienfreundlichkeit Zwickaus bei. Gerade „Zugezogene“ sind erstaunt

über den attraktiven und dennoch bezahlbaren Wohnraum. Auch die vielfältigen Angebote der über 100 Sportvereine, unterschiedlichste Parks und Grünflächen sowie eine lebendige Innenstadt mit historischem Flair verleihen Zwickau seinen lebens- und liebenswerten Charakter.

Hinzukommen kulturelle Einrichtungen und Angebote, die zumindest deutschlandweit ihresgleichen suchen. Zu diesen zählen beispielsweise die Priesterhäuser, die zu den ältesten erhaltenen Wohnhausensembles Europas gehören, oder das 2014 eröffnete Max Pechstein Museum in den Kunstsammlungen, das Kornhaus, das 1480 erbaut wurde und nun die Stadtbibliothek beherbergt, oder das Robert-Schumann-Haus, wo einst der romantische Komponist das Licht der Welt erblickte und das heute Museum, Veranstaltungsort und Forschungsstätte in einem ist.



### Zwickau in Zahlen

Einwohner (31.12.2015):	91.384
Fläche:	ca. 103 km <sup>2</sup>
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Stand:30.06.2015)	
am Arbeitsort:	52.752
davon Frauen:	30.202
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Branchen (Stand 30.06.2015):	
Land- und Forstwirtschaft:	19
Produzierendes Gewerbe:	17.768
Handel, Gastgewerbe, Verkehr:	8.807
Dienstleistungen:	26.260
Arbeitslosigkeit	
ALO-Quote* per 30.06.2016:	6,8 %
ALO-Quote* in Jahresschnitt 2014:	7,5 %

\* alle zivilen Erwerbspersonen



## Standort historisches Schwanenschloss

Historie, Denkmalschutz, Nutzung

- [1] Standort Schwanenschloss
- [2] Historische Ansicht
- [3] Schwanenschloss 1991
- [3] Blick zum Schwanenteich vom Schloss 1991

Der Standort des ehemaligen Schwanenschlosses befindet sich im westlichen Bereich des geschichtsträchtigen, denkmalgeschützten Schwanenteich-parks in Zwickau.

Zum Stadtzentrum sind es nur wenige Gehminuten entlang liebevoll gestalteter und gepflegter Grünanlagen und saniert, historisch im Zusammenhang erhaltener, gründerzeitlich geprägter Einkaufsstraßen. Der Hauptbahnhof ist in zehn Minuten zu Fuß zu erreichen.

Über die nahegelegenen Bundesstraßen erreicht man in kürzester Zeit die Autobahnen A 4 und A 72.

In der unmittelbaren Nähe des Areals befindet sich am Ufer des Teiches eine Bootsanlegestelle zum Gondeln mit

schönem Blick zum Dom. Ein kleines Tiergehege ist Anziehungspunkt für Kinder. Auf der großen Wasserfläche sprudelt eine Fontäne.

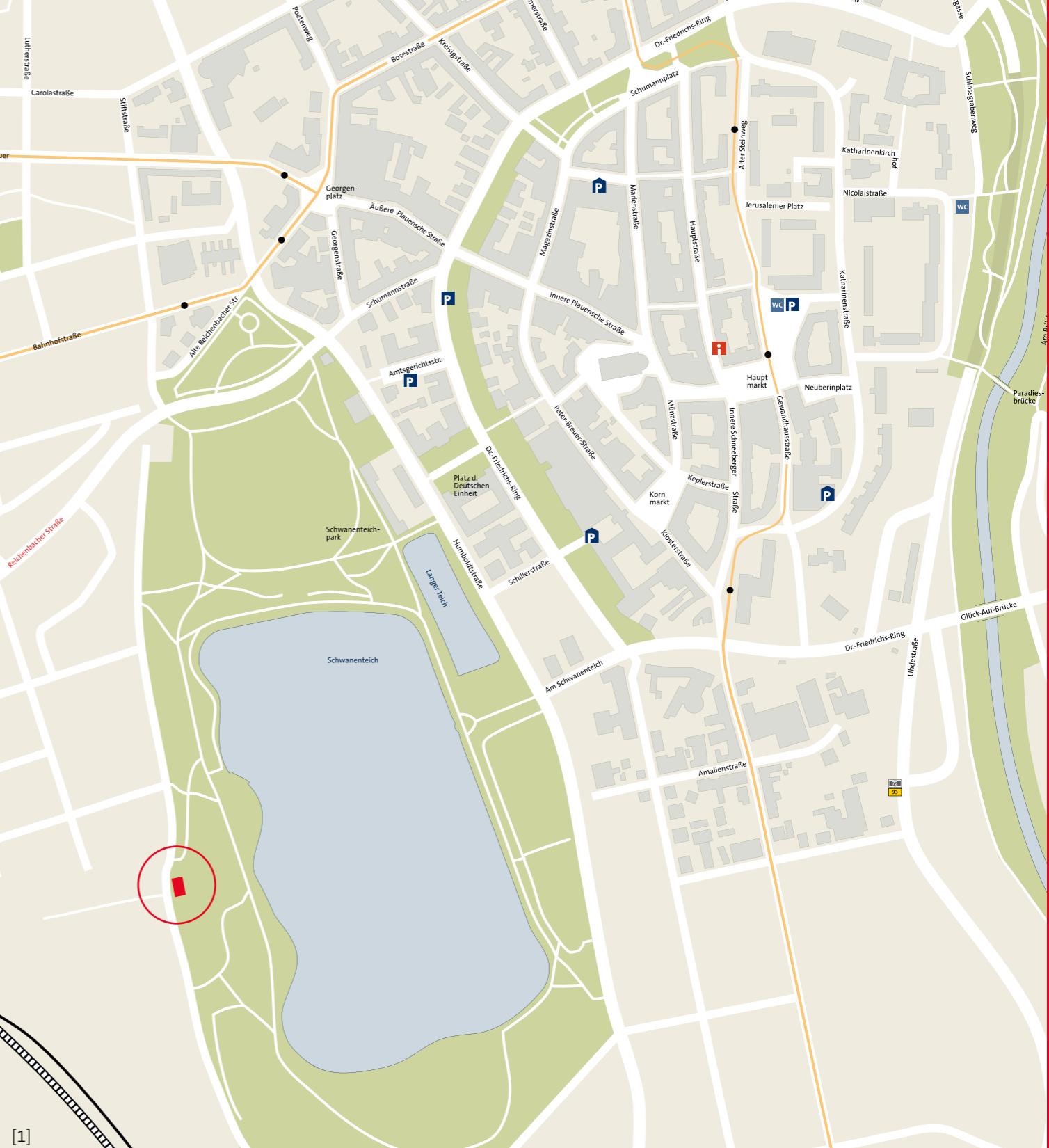
In Richtung Westen gelegene gründerzeitliche Villen und Wohnhäuser prägen die an der Parkstraße beginnende, den Park rahmende Bebauung. In Richtung Süden befindet sich die Freilichtbühne, auf der regelmäßig Veranstaltungen stattfinden. Durch die leicht erhöhte Lage des Schwanenschlossgrundstücks ergeben sich interessante Blickbeziehungen in die umgebende Parklandschaft bis hin zur Innenstadt.



[2]



[3]



[1]

## Standort historisches Schwanenschloss

Umgebung, Erschließung, Verkaufsabsicht

[1] Blick über  
Schwanen-  
teich zur  
Innenstadt

[2] Kubatur des  
Schwanen-  
schlosses

[3] Historischer  
Plan des  
Schwanen-  
teichparks

Der Schwanenteichpark ist ein 42 Hektar großes Denkmal der Landschafts- und Gartengestaltung und beispielhaft für die Gartenkunst des 19. Jahrhunderts. Der berühmte Gartengestalter Carl Eduard Adolf Petzold hat die Entwürfe dazu erstellt und deren Ausführung geleitet.

Das Schwanenschloss wurde dreigeschossig mit Dach nach dem Entwurf des Architekten Emil Gutwasser errichtet und war mit seinen 25 mal 36 Metern Grundfläche immer die Dominante des Parks, von da aus gab es zahlreiche gestaltete Blickbeziehungen. Der Park ist heute der wichtigste innerstädtische Erholungsbereich, der sich bei Sportlern, Familien und Senioren großer Beliebtheit erfreut.

Unter dem Schwanenschloss befindet sich eine Quelle, welche den einzigen Zufluss zum Schwanenteich darstellt. Der Park als Gelände „beschaulicher Nutzung, ästhetischer Betrachtung und Kommunikation, gestaltet um ein repräsentatives, auch für größere Feste geeignetes Parkrestaurant“ – das ehemalige Schwanenschloss – vereint in sich alle Merkmale eines Stadtparks.

Der Erhalt des Schwanenteichparks als Gesamtkunstwerk ist deshalb Ziel vieler denkmalpflegerischer Bemühungen. Mit dem Neubau bekommt der Park eine neue Dominanz.

Das Gesamtareal ist – im Falle einer Bewerbung und eines Zuschlages – für die Landesgartenschau 2022 vorgesehen. Die Fassung ist da – es fehlt der Stadt Zwickau noch das Juwel!

### Verkaufsabsicht

Die Stadt Zwickau verkauft das 3.203 Quadratmeter große Grundstück zur Wiederbebauung, wobei die Kubatur des alten Schwanenschlosses nicht überschritten werden soll. Als potentielle Nutzung stellt sich die Stadt einen Ort der Kommunikation vor, dieser kann Gastronomie, Beherbergung, Kultur und Kunst beinhalten und soll öffentlich zugänglich sein.



[3]

Das Errichten von Wohnungen oder der Bau von Pflegeeinrichtungen sind nicht möglich. Moderne Architektur ist möglich und wünschenswert. Die unter dem Schwanenschloss gelegene Quelle, die von größter Bedeutung für die Frischwasserzufuhr und damit Wasserqualität des Schwanenteiches ist, muss erhalten bleiben. Besonderheiten im Baugrund (Bergbaufolgen) sind zu beachten.

Bei Bau- und Investitionstätigkeiten sollten weiterführende Bodenuntersuchungen durchgeführt werden.

### Daten zum Standortangebot

**Flurstück:** 1394/1 und 1376/8, Gemarkung Zwickau

**Grundstücksgröße:** 3.203 m<sup>2</sup>

**Lage:** Zentrumsnähe, am Rande der Parkanlage Schwanenteich

**Objektbeschreibung:** unbebautes Grundstück, erschlossen

**Besonderheiten:** Der Schwanenteichpark ist in der Denkmalliste der Stadt Zwickau aufgenommen. Der Baukörper muss zur Wahrung der historischen Maßstäblichkeit die Kubatur des ehemaligen Schwanenschlosses haben (3 Vollgeschosse, Bruttogrundfläche ca. 37 x 26 m = 962 m<sup>2</sup>). Es ist keine Wohnbebauung, Bebauung mit einem Pflegeheim oder betreutes Wohnen o.ä. erwünscht.

**Verkehrswert (Wertgutachten 2015):** 154.000 EUR



[1]



[2]

## Standort historisches Schwanenschloss

### Erschließung und Baurecht

Der Standort Schwanenschloss befindet sich innerhalb des Erhaltungsatzungsgebietes „Historischer Stadtkern“. Darüber hinaus ist der Bereich Bestandteil der denkmalgeschützten Sachgesamtheit Schwanenteichpark.

Bei einer Wiederbebauung des Standortes stellt die Kubatur des historischen Schwanenschlosses die Obergrenze der zulässigen Bebauung dar. Eine geringere Dimensionierung ist ebenfalls möglich. Zulässig ist ein Baukörper mit einer Grundfläche von bis zu 25 mal 36 Metern. Die Traufhöhe darf bis zu 12 Meter betragen, bezogen auf die Oberkante Gelände. Die maximale Firsthöhe wird auf 16 Meter festgesetzt. Der Baukörper kann bis zu vier Geschosse besitzen, das darüber hinaus mögliche Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss darstellen.

Die zukünftige Nutzung muss überwiegend öffentlichen Zwecken dienen (Gastronomie, Beherbergung, kulturelle Mehrzwecknutzung u.a.). Die Wiederbebauung des Standortes des ehemaligen Schwanenschlosses sollte die Aufwertung des Umfeldes mit

einschließen. Die Ziele für die Wiederbebauung des Standortes werden sich als Festsetzungen in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 105, Zwickau, Sondergebiet Kultur/Sport/Freizeit, Bereich südwestlich Schwanenteich, wiederfinden. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weite Teile des Kulturdenkmals „Schwanenteichpark“ mit umfasst. Hier müssen die Belange des Denkmalschutzes besondere Beachtung finden. Für den Standort Schwanenschloss ist eine denkmalschutzrechtliche Zustimmung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Erwähnenswert im Zusammenhang mit den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 105 ist der östlich gelegene Sportkomplex, welcher neben dem vorhandenen Kleinsportplatz durch die Einordnung einer Tennisanlage aufgewertet werden soll. Weiterhin reizvoll für den Standort des zukünftigen Neubaus im Bereich Schwanenschloss ist die unmittelbare Nähe zum Bootsverleih am Schwanenteich, zum

Bei konkreten Planungsvorstellungen ist ein frühzeitiger Kontakt mit dem Amt für Bauordnung und Denkmalschutz angeraten: **Telefon 0375 836301**

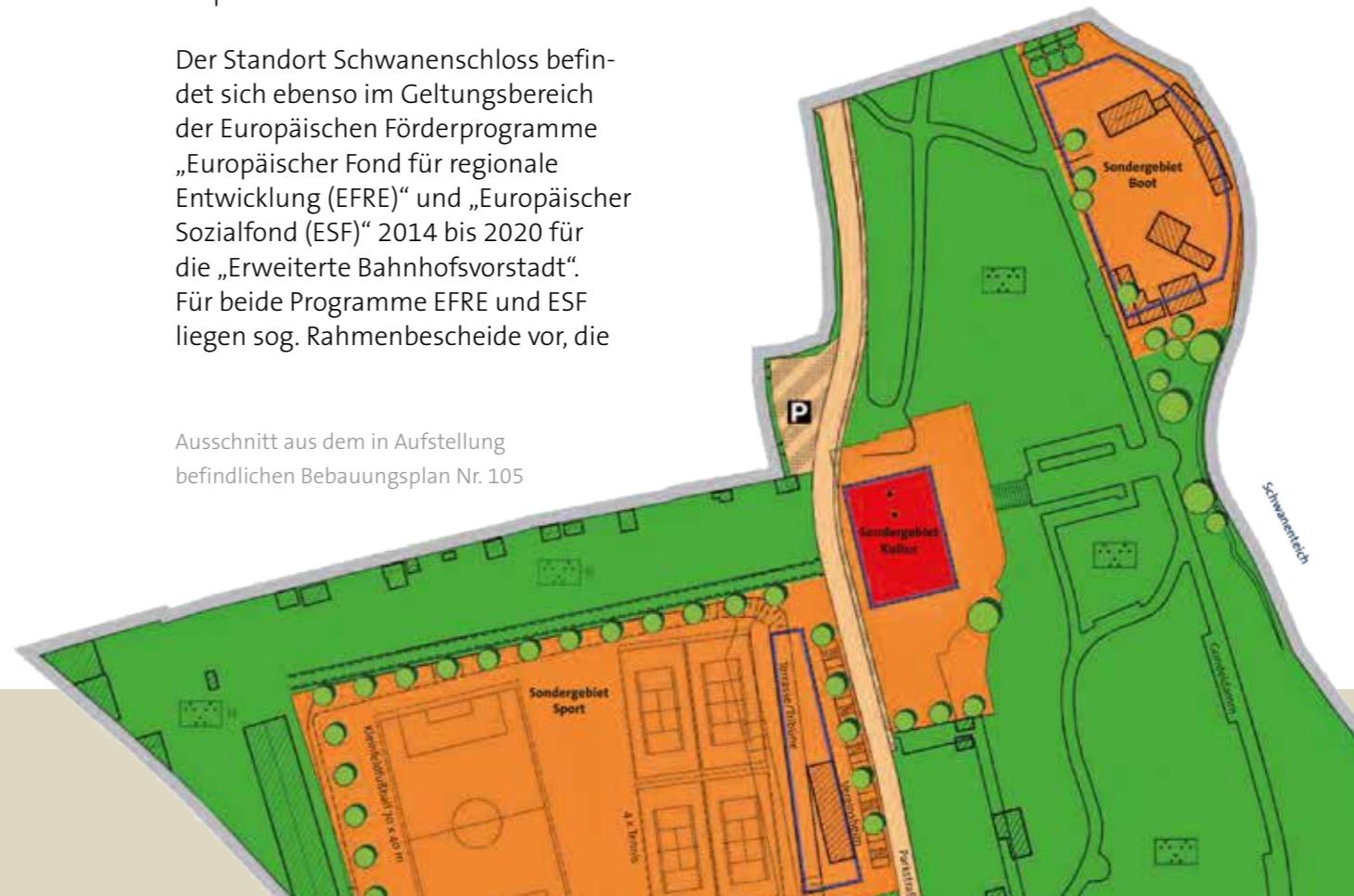
Ansprechpartner für den Bebauungsplan ist das Stadtplanungsamt:  
**Telefon 0375 836101**

Kleintiergehege sowie zur Freilichtbühne, wo insbesondere in den Sommermonaten zahlreiche Veranstaltungen stattfinden. Die verkehrliche Anbindung des Standortes Schwanenschloss erfolgt über die Parkstraße.

Die Stadt Zwickau plant derzeit den Bau der Innenstadttangente westlich der Parkstraße, welche zu einer noch besseren Anbindung des Standortes führen wird. Alle bekannten Ver- und Entsorgungsmedien liegen in geringer Entfernung am Grundstück an. Eine frühzeitige Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern wird empfohlen.

Der Standort Schwanenschloss befindet sich ebenso im Geltungsbereich der Europäischen Förderprogramme „Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)“ und „Europäischer Sozialfond (ESF)“ 2014 bis 2020 für die „Erweiterte Bahnhofsvorstadt“. Für beide Programme EFRE und ESF liegen sog. Rahmenbescheide vor, die

Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 105



## Standort historisches Schwanenschloss

Bewerbung Landesgartenschau 2022

Die Stadt Zwickau beabsichtigt eine Bewerbung für die Landesgartenschau 2022. Dafür ist das gesamte Parkgelände um den Schwanenteich vorgesehen samt einiger zusätzlicher Flächen.

Nachdem seit der Wende das Hauptaugenmerk der Stadtentwicklung auf der Sanierung des historischen Innenstadtkerns und angrenzender Wohngebiete lag, ist es nun dringend notwendig, den größten innerstädtischen Freiraum der Stadt und seine Umgebung nachhaltig aufzuwerten, um Zwickau als lebenswerte Stadt für die Zukunft zu stärken. Die grüne Leistungsschau im Herzen der Zwickauer Altstadt bietet eine hohe Erlebnisdichte. Der historische Schwanenteichpark soll als zentraler Freiraum mit großem Potential eine adäquate Aufwertung erhalten sowie durch neue, qualitative Freiräume im Süden komplettiert werden.

Der Park soll nach der denkmalpflegerischen Rahmenzielstellung weiterentwickelt werden. Dazu zählen unter anderem die Wiederherstellung

der raumbildenden Gehölzeinheiten durch Pflanzungen bzw. Fällungen, Wiederherstellung der historischen Sichtbeziehungen, die Verbindung der getrennten Parkteile und die Überwindung der Barrierewirkung der B173 beispielsweise durch ein neues Brückenbauwerk oder die Straßenneuordnung. Die Modernisierung und Sanierung historischer Anlagen (z. B. Mahnmal für die Opfer des Faschismus) ist ebenso Ziel der Planung, wie der Bau eines „neuen Schwanenschlosses“ einschließlich Freiräume mit gastronomischem Angebot sowie die Neugestaltung des Betriebshofs mit angeschlossener Gondelstation.

Das Biotop auf der Ziegelwiese soll als Beobachtungsort durch Gestaltung der Übergangsbereiche und eines Aussichtspunktes freiräumlich besser in den Park integriert werden. Die stadtärmliche Verknüpfung von Park und Altstadt soll durch attraktive Wegeverbindungen nachhaltig gestärkt werden. Weiterhin ist eine Neuordnung des Entwässerungsregimes und die Ufersanierung dringend erforderlich.



Das Büro für Wirtschaftsförderung begleitet Sie als erster Ansprechpartner bei allen unternehmerischen Fragen. Dabei unterstützen wir Unternehmer, Investoren und Existenzgründer von der Standortsuche über die Personalrekrutierung bis hin zur geplanten Expansion des Unternehmens.

### Wir informieren:

- » zum Wirtschaftsstandort Zwickau
- » zu Leistungsangeboten Zwickauer Firmen und Einrichtungen
- » zu Konzepten und Entwicklungen in Industrie und Handel

### Wir vermitteln:

- » erschlossene Industrie- und Gewerbeblächen
- » nachnutzbare Industrie-, Gewerbe- und Büroflächen
- » attraktive Handels- und Gastronomieblächen
- » Kontakte zu Unternehmen, Behörden, Kammern und Verbänden

### Wir vermitteln kostenlose Beratungen:

- » zu spezifischen Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten von EU, Bund und Ländern für Investitionsvorhaben der gewerblichen Wirtschaft sowie Erschließungsmaßnahmen

### Ihr Ansprechpartner:

Stadtverwaltung Zwickau  
Geschäftsbereich Oberbürgermeisterin  
Büro für Wirtschaftsförderung  
Katharinenstraße 11  
08056 Zwickau

Sandra Hempel (Leiterin)  
Telefon: +49(0)375 838000  
Telefax: +49(0)375 838080  
E-Mail: [wirtschaftsfoerderung@zwickau.de](mailto:wirtschaftsfoerderung@zwickau.de)

### Impressum:

Herausgeber:  
Stadtverwaltung Zwickau  
Büro für Wirtschaftsförderung  
Katharinenstraße 11, 08056 Zwickau  
Telefon: +49(0)375 838000  
Telefax: +49(0)375 838080  
E-Mail: [wirtschaftsfoerderung@zwickau.de](mailto:wirtschaftsfoerderung@zwickau.de)

Auflage: 100 Exemplare  
Satz: polar|1 - Agentur für Kommunikation  
und Design GmbH  
Fotos: Kultour Z, rapis.de, vyws.de, Gregor  
Lorenz, Westsächsische Hochschule  
Zwickau, Helge Gerischer,  
Volkswagen Sachsen GmbH

Diese Druckschrift darf während eines Wahlkampfes weder von Parteien, Organisationen, Gruppen, noch von Wahlwerbern und Wahlhelfern zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet und auch nicht auf Wahlveranstaltungen ausgelegt oder verteilt werden. Ferner ist das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben von parteipolitischen Informationen oder Werbemitteln untersagt.

[www.zwickau.de](http://www.zwickau.de)

[1] Glück Auf Schwimmhalle

[2] Johannisbad

[3] Westsächsisches

Hochschule Zwickau, Campus Scheffelberg

[4] Kornhaus



[1]



[2]



[3]



[4]

