

Fact Sheet

Maxhütte

A. Einführung

Für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Maxhütte wird eine künftige Nutzung gesucht. Das Gelände umfasst ca. 45 ha. Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Rosenberg der Stadt Sulzbach-Rosenberg, im Landkreis Amberg-Sulzbach, Regierungsbezirk Oberpfalz, Freistaat Bayern. Eine detaillierte Beschreibung des Objekts, seiner Lage und der wichtigen Rahmenbedingungen findet sich nachstehend.

B. Objektbeschreibung

Nachstehend soll das Objekt, seine Lage, Historie, Fläche und weitere bedeutsame Aspekte kurz beleuchtet werden. Ziel dieser kurzen Objektbeschreibung ist es, den Interessenten einen ersten Überblick über die Immobilie zu geben

I. Lage

Das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Maxhütte befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Rosenberg der Stadt Sulzbach-Rosenberg. Vom Stadtteil Rosenberg ist die Immobilie durch den Bahnhof mit Gleisanlagen und den Rosenbach getrennt. Das Gelände erstreckt sich in Ost-West-Richtung über eine Länge von maximal 1.300 m und eine Breite von 400 m im westlichen und ca. 250 m im östlichen Bereich des ehemaligen Stahlwerks Maxhütte.

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg liegt ca. 50 Kilometer östlich von Nürnberg und ca. 60 Kilometer nördlich von Regensburg. In unmittelbarer Nachbarschaft der Stadt Sulzbach-Rosenberg haben sich weltweit führende Unternehmen angesiedelt, wie Stahlgruber, Suspa, Kurz und in der unmittelbaren Nachbarschaft bspw. Siemens, Continental und Conrad. Neben dem Gelände befindet sich das Forschungsinstitut Fraunhofer Umsicht – ATZ. Zahlreiche Aktivitäten zur wirtschaftlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Entwicklung der Region werden von der Europäischen Metropolregion Nürnberg initiiert und gesteuert. Außerdem bringen der Standort und seine Lage eine perfekte Anbindung von Straße und Schiene in jede Himmelsrichtung mit sich. Besondere Betonung verdient schließlich die Grenznähe zu den Märkten Osteuropas.

II. Historie

Die Maxhütte war einstmals das größte Hüttenwerk Süddeutschlands und führte eine industriegeschichtliche Tradition in der Oberpfalz zum Höhepunkt, die bis in das Mittelalter zurückreicht. Rosenberg und Amberg waren die Zentren dieses sog. „Ruhrgebiets des Mittelalters“. Der Erzbergbau ist in einem herzoglichen Urbar um 1285 erstmals belegt. Bereits um 1475 waren in der Oberpfalz über 200 Eisenhämmer tätig.

Im Jahre 1863 erfolgte die Gründung des ersten Werks in Rosenberg, direkt an der Bahnlinie der Bayerischen Ostbahn. Die Gründung der Maxhütte geht dabei auf die Expansion des Eisenbahnwesens in Bayern zurück, die einen entsprechenden Stahlabsatz versprach. Innerhalb weniger Jahrzehnte entwickelte sich das Hüttenwerk in Rosenberg zum Hauptstandort. Indem man 1892 schließlich auch das Schienenwalzwerk nach Rosenberg verlagerte, entstand dort ein sog. integriertes Hüttenwerk aus Holzofenwerk, Stahlwerk und Walzwerk, das bis heute anhand der bestehenden Gebäude nachvollzogen werden kann.

Der kontinuierliche Konjunkturaufschwung der Stahlindustrie brachte es mit sich, dass die Maxhütte 1914 zum größten Eisenhüttenunternehmen Süddeutschlands wurde, das auf einer Stufe mit den großen Unternehmen im Ruhrgebiet, wie etwa dem Bochumer Verein, stand. Noch in den 1950er-Jahren deckte die Maxhütte zusammen mit der Luitpoldhütte in Amberg etwa die Hälfte des Eisen- und Stahlbedarfs im Freistaat Bayern. Die Maxhütte hat ganz wesentlich zur Industrialisierung Bayerns im 19. und 20. Jahrhundert beigetragen.

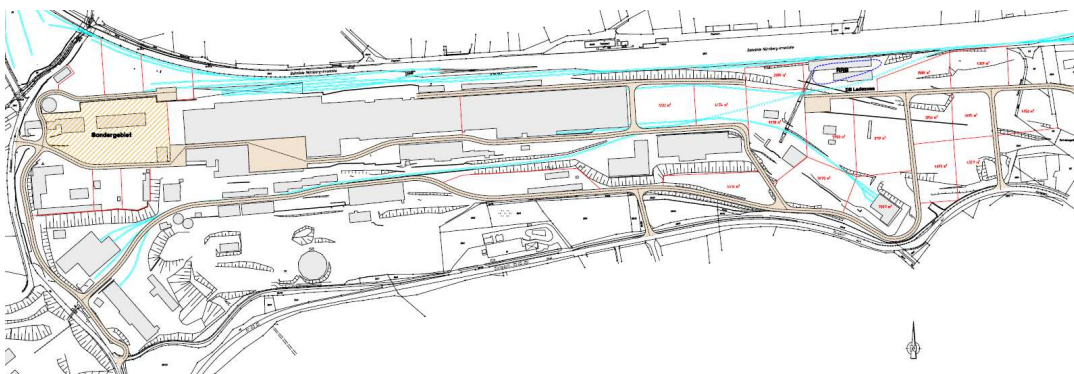
Zahlreiche Entwicklungen trugen letztlich jedoch dazu bei, dass die Betreibergesellschaft der Maxhütte am 06.11.1998 Konkursantrag stellen musste. Das Konkursverfahren wurde am 31.12.1998 eröffnet. Der letzte Hochofenabstich erfolgte schließlich am 23.09.2002.

III. Fläche

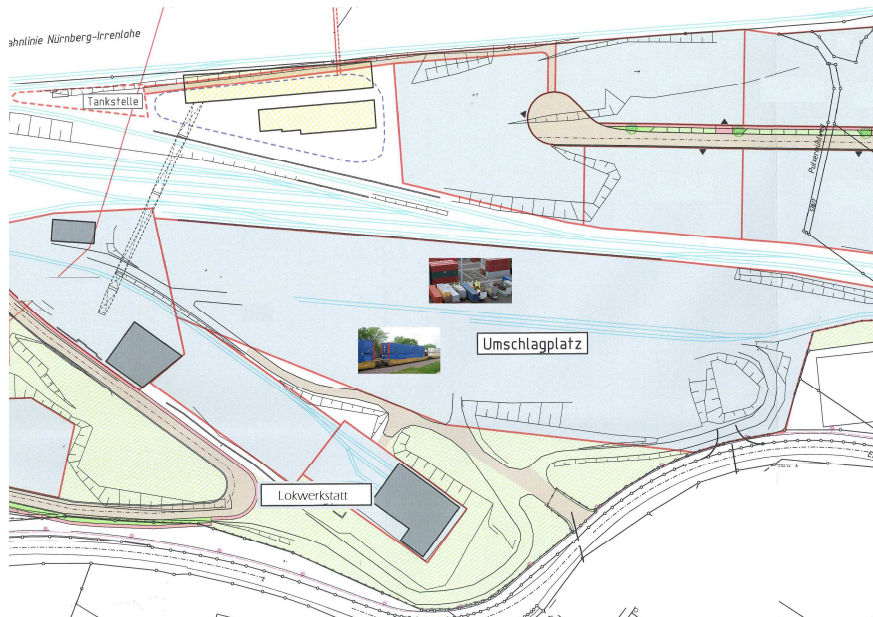
Die Immobilie erstreckt sich über eine Länge von ca. 1.300 m, bei einer Breite von 400 m im westlichen und 250 m im östlichen Bereich. Das gesamte Stahlwerksgelände beläuft sich auf ca. 45 ha.

Daraus resultiert eine verwertbare Fläche von etwa 300.000 m², die viele Nutzungen offen lässt.

Gesamtgelände der Maxhütte:



Teilbereich Ost der ehemaligen Maxhütte:



Ein großer Vorteil des frei zu entwickelnden Geländes, ist der private eigene Gleisanschluss zum öffentlichen DB Schienennetz. Eine eigene Lokwerkstatt und Loktankstelle. Außerdem verfügt das Gelände über eine autarke Infrastruktur in den Bereich Strom und Wasser (siehe hierzu Ziffer VII.).

IV. Aktuelle Nutzungen

Inzwischen haben sich über 20 verschiedene Mieter auf dem Gelände angesiedelt. Diese belegen ca. 5 % der verfügbaren Fläche. Es befinden sich etwa 200 Arbeitsplätze auf dem Gelände. Zu den größten Arbeitgebern auf dem Gelände zählt die Firma Maxhütte Technologie, die auf dem Gelände ihren Hauptsitz hat und dort ein Berufsbildungszentrum betreibt.

Weitere bereits ansässige Betriebe sind eine KFZ Werkstatt, betrieben durch die MHT, eine Zimmerei, Lagerung und Verladung von Gütern des Rohrwerks Maxhütte sowie eine Glasmühle.

V. Denkmalschutz

Wie bereits in der Historie kurz dargestellt, handelt es sich bei der Maxhütte um ein bedeutendes Industriedenkmal der Eisen- und Stahlindustrie. Diverse Gebäude und Anlagen der ehemaligen Maxhütte sind deshalb in der Denkmalliste eingetragen. Die Kartierung und Beschreibung der Denkmalwerte finden Sie im Internet unter www.denkmal.bayern.de.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat jedoch bei mehreren Besprechungen darauf hingewiesen, dass der Denkmalschutz einer vitalen und tragfähigen Nachnutzung des ehemaligen Stahlwerkgeländes nicht im Wege stehen wird. Dies schließt ein erhebliches Veränderungspotential ein. Priorität hat für den Denkmalschutz freilich eine möglichst breite Umnutzung der

denkmalgeschützten Anlagen. Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes ist zwischen der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Denkmalschutzbehörde), dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (staatliche Denkmalfachbehörde) und dem Investor festzulegen, welche Teile des denkmalgeschützte Bestands beseitigt, verändert, oder durch Neubauten ergänzt werden. Ein Erhalt des ehemaligen Hochofens wird mit Sicherheit erforderlich sein. Der Erhalt von Teilen des Denkmals ist in ein Gesamtkonzept zu integrieren.

VI. Altlasten

Die über 100-jährige Nutzung des Geländes als Stahlwerk blieb nicht ohne Auswirkungen auf das Gelände und die dortige Umwelt. Inzwischen liegen mehrere Gutachten zu den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen vor. Neben den unmittelbaren Kontaminationen im Bereich der Produktionsanlagen ist fast das gesamte Gelände in unterschiedlicher Mächtigkeit mit Schlacken aufgefüllt. Die Sanierung des Ostgeländes läuft bereits. Bislang ist ungewiss, wann mit der Sanierung im Westgelände begonnen werden kann.

Der Ost-Bereich mit einer Größe von ca. 90.000 m² wird nach der Sanierung voraussichtlich Altlastenfrei und somit nahezu frei nutzbar sein. Für die Sanierung werden die Prüfwerte der BBodSchV für eine gewerbliche Nutzung zugrunde gelegt. Im Falle einer sensibleren Nutzungsart, insbesondere Wohnnutzung, dürften weitere Sanierungsmaßnahmen erforderlich sein.

Das derzeitige, vorläufige Sanierungskonzept im West-Bereich sieht im Wesentlichen eine Altlastensicherung vor. Hierzu werden die offen liegenden Bereiche versiegelt und das Grundwasser zentral aufgefangen und aufbereitet. Auch eine offene Nutzung dieses Gelände ist durch eine Änderung des Sanierungskonzeptes auf der Grundlage einer neuen bodenschutzrechtlichen Bewertung jederzeit möglich.

VII. Erschließung

Eine öffentliche Erschließung des Geländes ist bislang noch nicht vorhanden. Allerdings ist beispielsweise Wasser aus eigenen Brunnen verfügbar. Es gibt insgesamt 5 Brunnen auf dem Gelände, wovon ein Brunnen zu Trinkwasserzwecken genutzt wird (Eigenwasserversorgung). Darüber hinaus ist an die Wasserversorgung der Stadt Sulzbach-Rosenberg anzuschließen.

Das Abwasser wird derzeit durch Kleinkläranlagen behandelt. Im Falle einer Nachfolgenutzung müsste die Abwasserbeseitigung neu geregelt werden. Zur Erschließung des Geländes wurde gemeinsam mit der Stadt Sulzbach-Rosenberg bereits ein städtebaulicher Vertrag entworfen.

Diverse Teile von ehemaligen Werksstraßen sind noch vorhanden. Des Weiteren verfügt das Gelände derzeit über ein redundantes 35 kV Stromnetz und eigene Wasserfördermöglichkeiten. Der weitere Ausbau der Infrastruktur auf dem Gelände der Maxhütte wird sich nach den Erfordernissen der jeweiligen Nachnutzer richten und mit diesen abgestimmt werden.

VIII. Planerischer Rahmen

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg wird im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord als Mittelzentrum ausgewiesen. Nach dem Regionalplan soll der Stadt- und Umlandbereich Amberg/Sulzbach-

Rosenberg so entwickelt und geordnet werden, dass seine Attraktivität als Wirtschaftsstandort sowie als Lebensraum der hier wohnenden und arbeitenden Bevölkerung nachhaltig verbessert wird.

Der Stadtrat der Stadt Sulzbach-Rosenberg beschloss am 30.03.2004 den wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP) zur „Neuordnung des Maxhüttengeländes“ zu ändern und im Parallelverfahren einen Bebauungs- und Grünordnungsplan (BP) „Maxhüttengelände“ aufzustellen. Eine Entwurfsplanung durch das Büro für Städtebau und Architektur Dr.-Ing. Holl, Würzburg, liegt vor. Auf Grund des Umfangs des Maxhüttengeländes und der komplexen Sachlage wurde der Geltungsbereich des BP in die beiden Teilbereiche „Maxhütte Ost“ und „Maxhütte West“ geteilt.

In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer soll die zur Stilllegung des Werkes ausgeübte industrielle Nutzung in eine gewerbliche Nutzung umgewandelt werden. Im westlichen Teil ist zudem im Bereich des Hochofens eine Sondernutzung für Kultur, Tourismus und Dienstleistung möglich. Um eine weitere „Anschlebewirkung“ für die Wiedernutzbarmachung des Maxhüttengeländes zu erreichen, wurde ein kleinerer Teilbereich aus dem Bauleitplanverfahren „Maxhütte Ost“ ausgegliedert. Der BP „Gewerbegebiet Lohe BA II“ könnte auch separat weiter verfolgt werden.

C. Ausblick

Die heutige Eigentümerin befindet sich fortlaufend im Austausch mit der Stadt Sulzbach-Rosenberg, dem Landratsamt Amberg-Sulzbach sowie dem Freistaat Bayern, dort insbesondere dem Staatsministerium der Finanzen. Alle öffentlichen Stellen haben großes Interesse an einer wirtschaftlich erfolgreichen Nutzung der Immobilie in der Zukunft. Gerne können zeitnah, nach einer ersten Vorstellung und Prüfung der Nutzungskonzepte der Interessenten, erste Gespräche mit den verantwortlichen Stellen zu den Konzepten geführt werden.