Auszüge



Stadt Plauen | Gebäude- und Anlagenverwaltung (Eigenbetrieb)

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen Umnutzung Weisbachsches Haus



1. Einleitung

Plauen besitzt seit jeher eine lange Tradition der Herstellung von Textilien, insbesondere von Spitzen und Stickereien.

Die Vorentwicklung reicht bis ins 16. Jahrhundert, die industrielle Fertigung ins 19. Jahrhundert. Durch die aufstrebende Textilindustrie Ende des 19. Jahrhunderts wuchs Plauen rasant und wurde 1904 Großstadt.

Derzeit sind über 40 klein- bis mittelständige Unternehmen in dieser Branche tätig.

Um ein einheitliches, gemeinsames öffentliches Auftreten zu realisieren, wurde das Deutsche Innovationszentrum für Stickerei e.V. (DIS) im Jahre 2007 gegründet und vereint Unternehmen, Forschungs- und Bildungseinrichtungen.

Um eine dafür angemessene bauliche Hülle zu schaffen gab es 2006 Überlegungen, das ehemalige Brandschutzamt am Oberen Graben umzubauen und mit einem Neubau zu erweitern, um letztendlich auch gewisse Synergieeffekte mit dem benachbarten Vogtland-Museum zu erzielen. Infolge dessen fand 2007 ein architektonischer Wettbewerb statt, woraus das Dresdner Architekturbüro "Code Unique Architekten" als Sieger hervor ging. Das Wettbewerbsergebnis wurde bis zur Entwurfsplanung mit entsprechender Kostenberechnung bearbeitet.

Der Architekturwettbewerb lag zeitlich jedoch vor der Gründung des Deutschen Innovationszentrums für Stickerei e.V. (DIS)

Weiterhin wurden in der Folge mehrere Firmen bezüglich der Erarbeitung von Ausstellungskonzepten und Vermarktungsstrategien beauftragt, und im Ergebnis das Raumprogramm und dessen Anforderungen seitens des DIS fortgeschrieben. Somit entspricht der planerische Inhalt für den Standort "Oberer Graben" aus dem Jahre 2009 nicht mehr der nunmehr aktuellen Aufgabenstellung und Nutzungskonzeption.

Als alternativen Standort zum "Oberen Graben" wird seitens der Stadt "Weisbachsche Haus" betrachtet.

Im Gegensatz zum ehemaligen Brandschutzamt, welches dem Vogtlandmuseum funktional angegliedert werden könnte, gibt es momentan keine weiteren Überlegungen für eine perspektivische Nutzung des historisch prägnanten Gebäudes am Mühlgraben, im Bereich der Elsteraue.

"Die Gefahr, aus dem Bewusstsein und schließlich als Gebäude zu verschwinden, ist groß." (Zitat Claus Weisbach) Bisher wurde ein Verfall durch Denkmalschutz-Förderungen und privates Engagement der Familie Weisbach verhindert.

Die bauplanung plauen gmbh - Architekten und Ingenieure wurde als regionales Generalplanungsbüro mit einer Studie seitens der Stadt Plauen beauftragt, den Standort "Weisbachsches Haus" auf die Eignung entsprechend der neuen Anforderungen zu untersuchen.

Bearbeitungsinhalte sind neben den konzeptionellen Überlegungen vor allem Absprachen mit relevanten Behörden (Denkmalschutz, Brandschutz usw.) aber auch Untersuchungen zum Baugrund, das Aufstellen eines generellen Raumprogrammes (Flächenlayoutes) sowie das Aufzeigen von Entwicklungspotentialen des Standortes.

Grundlagen für diese Studie bilden unter anderem das Aufmaß (Stadt Plauen vom Feb.2013), weitere Bestandsunterlagen und Aussagen des Architekten Claus Weisbach, Schriftverkehr und Abstimmungen mit Hrn. Rainer Maria Kett (Vorstandsvorsitzender DIS) sowie mit der Stadtverwaltung Plauen.

Stadt Plauen I Gebäude- und Anlagenverwaltung (Eigenbetrieb)

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen Umnutzung Weisbachsches Haus





2. Historische und kulturelle Bedeutung

Das Wohn- und Fabrikgebäude (heute: Weisbachsches Haus) gehört zu den ältesten Anlagen dieser Art in Plauen. Es liegt direkt am Mühlgraben unterhalb des Malzhauses und der historischen Altstadtkante. Das Gebäude ist auf zahlreichen Stadtansichten und Bildern abgebildet. (siehe nachfolgende Seiten)

Den Standort beschreiben immer noch Bezeichnungen aus der textilen Tradition wie die Rähme (zum Trocknen auf Rahmen gespannte Tücher) aber auch die Walkgasse, die Bleichstraße usw.

Ursprünglich verlief die Elster (wie auf alten Bildern erkennbar) vor dem Haus. Dies ist heute noch im Park vor dem Haus durch eine Reihe junger Bäume und einer Mähkante markiert. 1897 wurde die Elster begradigt und um gelegt.

Zur Nutzung der Wasserkraft wurde allerdings nicht die Elster sondern der Mühlgraben (ein schon damals künstlich angelegter, regulierbarer Kanal) genutzt. Der Mühlgraben wird in vielen Publikationen als Geburtsort der Plauener Textilindustrie bezeichnet.

1777 wurde mit dem Bau eines Kattundruckereigebäudes begonnen, welches schon 1778 fertig gestellt und bezogen werden konnte. Im Gebäude arbeiteten Drucker, Zeichner, Formschneider und Färber. Es beinhaltete zudem Lagerflächen, Büros (Kontorräume), eine Farbküche und sogar Wohnungen.

Die Kombination aus unterschiedlichsten Nutzungen stellt aus bauhistorischer Sicht eine Besonderheit dar, und ist als Anlage dieser Art in Sachsen als einziges erhalten geblieben.

Um 1790 erfolgte die erste Erweiterung mit dem Anbau einer Baumwollspinnerei (Ostschmalseite). Nach dem Besitzerwechsel (Wilh. Conrad Gössel) folgten dann bis in das erste Viertel des 19. Jahrhunderts hinein besonders längs der Nordseite weitere Um-und Anbauten.

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen Umnutzung Weisbachsches Haus 1834 wurde die Anlage an die Spinnereifirma Carl Wilhelm Weisbach übergeben und weiter geführt. Seit dieser Zeit heißt das Gebäude "Weisbachsches Haus".

Im Jahre 1881 wird die Spinnerei im Gebäude still gelegt, das übrige Haus wird seit 1890 als Wohnhaus genutzt. Während des Krieges wohnten hier bis zu 22 Familien.

Die Gesamtarchitektur (insbesondere Süd- und Ostgiebel) mit der sehr ausgewogen Gliederung wirkt besonders eindrucksvoll und erinnert an Bauten des fränkischen Barocks.

Da die Bleichwiesen vor dem Haus (südlich) nicht mehr als Trockenflächen benötigt wurden, lies Elise Weisbach diese zu einer großzügigen Parkanlage im Stil der Zeit umgestalten.

Die Kombination Fabrikations- und Wohngebäude mit einer Parkanlage stellt eine weitere hervorzuhebende Besonderheit dar.

Während des 2. Weltkrieges wurde das Weisbachsche Haus durch Bomben schwer beschädigt. Ebenso erging es der umliegenden Elsteraue, die zu einer Industriebrache mit eingestreuten Wohngebieten verkam.

Verschiedene Konzepte und Überlegungen (u.a. INSEK) führten bisher noch zu keiner Realisierung der formulierten Ideen.

Die Umsetzung der Nachnutzung zum Innovationszentrum für Stickerei würde für das gesamte Gebiet der Elsteraue und der "Rähme" eine deutliche Aufwertung bedeuten und vieleicht als "Startschuss" für weitere Maßnahmen dienen.

Quelle nangaben:

vgl. Walter Bachmann "Das alte Plauen"

vgl. Claus Weisbach "Das Weisbachsche Haus in der Elsteraue"

Historische und kulturelle Bedeutung

Studie Mai 2013



3. Städtebauliche und verkehrstechnische Einordnung

Das Weisbachsche Haus liegt südlich des historischen Stadtkernes unterhalb des Malzhauses direkt am Mühlgraben.

Die städtebauliche Prägnanz des Weisbachschen Hauses wird durch zahlreiche Abbildungen auf historischen Stadtansichten deutlich. (siehe vorhergehendes Kapitel)

Im Zusammenspiel mit weiteren Baudenkmalen (Malzhaus, Weberhäuser, Pforte, Johanniskirche, Komturhof) wird entlang der südlichen Altstadtkante und entlang des Mühlgrabens eine historisch und kulturell wichtige Achse ("möglicher Titel: "an der Rähme") gebildet, wobei das Weisbachsche Haus den Baustein für einen imposanten "Auftakt" bilden könnte.

Der vorgelagerte, südlich zum Gebäude liegende Park bildet mit dem - durch den Rückbau der Industriebrache zwischen Elster und Hofwiesenstraße - bereinigten Gelände, einen direkten Grünbezug zur Elsteraue. (siehe Plan nachfolgende Seite) Nördlich wird das Gebäude auf der gesamten Länge vom Mühlgraben, westlich vom Mühlberg (Straße) mit anschließender Brücke begrenzt. In westlicher Richtung schließt eine kleinteilige Häuserzeile an, die unter anderem als Weberhäuser bekannt sind.

In direkter Nachbarschaft befindet sich die Industriebrache "Hempelsche Fabrik" sowie das Ieer stehende, ehe malige "Pionierhaus".

Aufwendig saniert wurde in Nachbarschaft das Malzhaus-Ensemble sowie das ehemalige Handelshaus. Eine Sanierung/ Umbau des Weisbachschen Hauses würde den Bereich Mühlberg würdevoll abrunden.

Verkehrstechnisch ist das Weisbachsche Haus über die Böhler- und Hofwiesenstraße sehr günstig und direkt an die Bundesstraße 92 angeschlossen, über das Bundesstraßennetz weiter direkt an die Autobahnen 72 und 9.

Ein Anfahren von außerhalb mit Bussen bietet sich optimal an, ein Befahren in die beengte, verkehrsreduzierte Innenstadt ist nicht notwendig.

Eine entsprechende Parkplatzsituation (PKW und Busse) kann direkt daneben, auf dem ehemaligen Gelände des Pionierhauses geschaffen werden. (siehe Freianlagenkonzept)

Die topografische Lage des Weisbachschen Hauses ermöglicht interessante Blicke entlang des Oberen Graben und vom Mühlberg aus kommend, sowie eine spannende "Draufsicht" vom Malzhaus-Plateau aus.

In direkter Nähe befinden sich außer dem Malzhaus (Gaststätte, Galerie und Veranstaltungen) und dem ViVo (Lounge und Bar) keine weiteren gastronomischen Einrichtungen, so dass ein ergänzendes Angebot durchaus denkbar wäre.

Der Standort Weisbachsches Haus bietet aus städtebaulicher und stadtplanerischer Sicht ein großes Entwicklungspotential für den Bereich Mühlgraben, Rähme und Elsteraue. (siehe Kapitel Entwicklungspotential Standort)

Stadt Plauen | Gebäude- und Anlagenverwaltung (Eigenbetrieb)

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen Umnutzung Weisbachsches Haus Städtebauliche und verkehrstechnische Einordnung
Studie Mai 2013



4. Baurechtliche Einordnung

Das Weisbachsche Haus hat eine bebaute Fläche derzeit von ca. 1.450 m², mit dem geplanten Erweiterungsbau dann von insgesamt ca. 1.900 m².

Da die Grundstücksgrenze (Flurstück 1369, 1368/2 Gemarkung Stadt Plauen) nahezu der Gebäudeaußenkante gleicht, ergibt sich eine GFZ von nahezu 1,0.

Die durchschnittliche Traufhöhe liegt bei ca. 10,20m, die Firsthöhe bei ca. 16,25m.

Bei einer überschlägigen Abstandsflächenermittlung ist von einer Übeschreitung der Straßenmitte sowie der Mitte des Mühlgrabens auszugehen. Ebenso werden Grundstücke auf der gegenüberliegenden Mühlgrabenseite mit Abstandsflächen belastet. (siehe Plan nachfolgende Seite)

Da es sich um ein bestehendes Gebäude handelt, muss dieser Sachverhalt über entsprechende Absprachen, Befreiungen, Ausnahmen geregelt werden.

Entsprechende Sondierungen werden seitens Stadtverwaltung Plauen bereits vorgenommen und positive Ergebnisse in Aussicht gestellt.

Das Gebäude wird gemäß sächsischer Bauordnung in die Gebäudeklasse 5 eingeordnet. Ebenso ist von einem Sonderbau (Versammlungsstätte) auszugehen.

Laut derzeit gültigem Flächennutzungsplan ist das Grundstück als "Fläche für den Gemeinbedarf" (kulturellen Zwecken dienende Gebäude) deklariert.

Der davor liegende Park ist als Grünfläche ausgewiesen.

Als Überschwemmungsgebiet ist dieser Bereich nicht gekennzeichnet.

Das Weisbachsche Haus befindet sich außerhalb des Sanierungsgebietes "Plauen-Altstadt", ist aber Bestandteil des Erhaltungsgebietes "Historische Altstadt", sowie des Fördergebietes "Soziale Stadt".



Stadt Plauen | Gebäude- und Anlagenverwaltung (Eigenbetrieb)

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen **Umnutzung Weisbachsches Haus**





Baurechtliche Einordnung Studie Mai 2013



5. Untersuchung möglicher Erweiterungsflächen

Um die geforderten Funktionen hinsichtlich spezieller Ausstellungsexponate (historische Stickereimaschinen usw.) aufnehmen zu können, ist ein Erweiterungs-(Neu-)bau erforderlich. In diesem können auch die entsprechenden höheren Deckenlasten und Lichtraumprofile nachgewiesen werden.

Grundsätzlich wurden aus mehreren Möglichkeiten 2 Vorzugslösungen als sinnvoll erachtet.

Diese werden wie nachfolgend bezeichnet:

Erweiterungsfläche "Nord"

Diese sieht ein vollflächiges Überbauen des großen Innenhofes vor. Der größte Vorteil entsteht hierbei durchi das "Verdichten" der Gebäudestruktur an seinem Schwerpunkt, d.h. es entsteht ein sehr kompaktes Baukörper-Volumen.

Je nach Raumprogramm und Flächenbedarf ist dieser Erweiterungsbau über den Mühlgraben zu verlängern. Hierbei entstehen auch für den Innenraum spannende Blickbeziehungen sowie Innenraum-Außenraum-Dialoge.

Es wird die historisch funktionelle Verbindung Wasserkraft-Textilindustrie erlebbar aemacht.

Durch die topografische Situation am Mühlberg, ist bei entsprechender Gebäudeausdehnung über den Mühlgraben, ein niveaugleicher Zugang zum 1.0G möglich (Maschinenaufstellung).

Diese Lösung ist nur im Zuge der Klärung der Situation des Nachschaftsrechtes und des Eigentumrechtes (Wohngebäude Walkgasse) realisierbar.

Erweiterungsfläche "Süd"

Als Alternativvariante wurde die Möglichkeit eines Erweiterungsbaus Richtung Süden untersucht.

Aufgrund der dominierenden und prägnanten Schmuckfassade Haus 1 - 3 und dem damit verbundenen Respekt gegenüber der denkmalgeschützten wertvollen Fassade, ist ein Anbau nur am Haus 5 vorstellbar.

Dieser könnte durch ein gläsernes Gelenk über die Bleichstraße mit dem Bestandsbau gekoppelt werden. Ebenso ist eine Verbindung/ Integration des vorhandenen Turmes (Bereich Hempelsche Fabrik) möglich.

In dem dargestellten Bereich (siehe nachfolgende Seite) ist im Park kein größerer wertvoller Baumbestand vorhanden.

Durch die städtebauliche Anordnung (Bilden eines Winkels mit dem Bestand) wird ein städtebaulicher Freiraum (Vorplatz) und eine angemessene Eingangssituation aeschaffen.

Es kann ein spannungsvoller, für diese bauliche Situation einmaliger und anspruchsvoller Kontrast zwischen historischer (barocker) und zeitgemäßer Architektursprache geschaffen werden.

Generell sind beide Varianten vorstellbar, allerdings wird die Lösung "Erweiterungsfläche Nord" als Favorit gewertet, da diese die größten funktionellen, gestalterischen und städte baulichen Potentiale für das Weisbachsche Haus schafft.

Die Möglichkeiten Erweiterung Richtung West (über Mühlberg), Erweiterung Richtung Ost (Richtung Weberhäuser) und die Möglichkeit einer Aufstockung wurden im Vorfeld aus funktionellen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen ausgeschlossen und nicht weiter untersucht.

Stadt Plauen | Gebäude- und Anlagenverwaltung (Eigenbetrieb)

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen **Umnutzung Weisbachsches Haus**

Mögliche Erweiterungsflächen Studie Mai 2013

Stadt Plauen | Gebäude- und Anlagenverwaltung (Eigenbetrieb)

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen **Umnutzung Weisbachsches Haus**

Mögliche Erweiterungsflächen Maßstab 1:500 | Studie Mai 2013



6. Raumprogramm und Aufgabenstellung

Als Grundlage der Studie wurde in Absprache mit der Stadt Plauen und dem DIS ein aktualisiertes, generelles Raum-/ Flächenprogramm entwickelt und abgestimmt.

Dieses basiert auf dem Ergebnis der Entwurfsplanung (Code Unique, 2008) zum Standort "Oberer Graben". Dort war eine Gesamthauptnutzfläche von ca. 2.500m² erreicht.

Nach dieser erfolgten Planung wurde betreiberseitig angedacht, weitere Teilflächen des benachbarten Museums mit zu nutzen (Ausstellungsbereich, Verkaufsbereich, Gastronomie).

Die daraus entstehende neue Flächenbilanz liegt konkret jedoch nicht vor.

In Fortschreibung der Untersuchungen gab es einen Optimierungsvorschlag seitens DIS, der u.a. eine Erhöhung des Ausstellungsbereiches (Ergebnis Ausstellungskonzept) und auch sonstige flächenmäßige Verschiebungen vorschlägt. Ebenso sollte das von der Stadt noch zu erworbene Gebäude Nobelstraße 15 mit in das Gesamtensemble integriert werden, da der Standort "Oberer Graben" flächenmäßig und baurechtlich grenzwertig ausgelastet ist.

Insgesamt sollte somit eine Gesamthauptnutzfläche von knapp. 3.000m² erreicht werden (gem. Angabe DIS).

Diese Lösung ist jedoch weder planerisch, kostenseitig noch baurechtlich bearbeitet und dokumentiert.

Aus diesen schwierig zu erfassenden und zu vergleichenden Angaben wurde unter Beachtung der baulichen Gegebenheiten und Besonderheiten des "Weisbachschen Hauses" das Raumprogramm sinnvoll fortgeschrieben und angepasst.

Stadt Plauen | Gebäude- und Anlagenverwaltung (Eigenbetrieb)

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen Umnutzung Weisbachsches Haus Der geforderten Ausstellungfläche (Ausstellungskonzept m-Projekt von mind. 2.000m²) wurde sich in Absprache mit DIS mit ca. 1.800m² genähert, wobei auch 2.000m² und mehr realisierbar wären.

Das Dokumentationszentrum wurde mit ca. 450m², das "Spitzenkaufhaus" mit ca. 350m², die Gastronomie mit ca. 150m², der Multifunktionsbereich mit ca. 250m² und der Büro- und Verwaltungsbereich mit ca. 190m², in Absprache mit DIS als sinnvoll eingeschätzt.

Somit sind in etwa ca. 3.200m² Hauptnutzfläche zu erzielen, was im wesentlichen dem Optimierungsvorschlag DIS entspricht.

Als besonderes Standortmerkmal ist ausdrücklich zu erwähnen, dass im "Weisbachschen Haus" aufgrund des Gebäudebestandes weitere Restflächen zur Verfügung stehen könnten.

Ebenso ist ein Vergrößern (auch in nachfolgenden Bauabschnitten) des Erweiterungsbaus möglich, um auf eventuell spätere Erfordernisse reagieren zu können.

Um ein stimmiges Konzept erstellen zu können, wurde in Folge von diesen Zahlen ausgegangen.

Die oben beschriebene zahlenmäßige Gegenüberstellung ist auf der nachfolgenden Seite tabellarisch zusammengefasst.

> Raumprogramm und Aufgabenstellung Studie Mai 2013

Funktioneller

Bereich

08523 Plauen Bahnhafstraße 61 www.bauplanung-plauen.de



(Entwurfsplanung CODE UNIQUE Stand 2009)

Standort "Oberer Graben"





Standort "Oberer Graben" (Optimierungsvorschlag des DIS) Standort "Weisbachsches Haus" (sowohl Variante A als auch B)

	Oberer Graben 20	Teilflächen Museum (außerhalb der Planung)	Oberer Graben 20	Nobelstraße 15	
"Spitzenwelt"	985 m²	243 m ²	1.483 m²		1.800 m ²
Ausstellungsbereich und Technikum			(Vorschlag Projekt M Stuttgart: Mindestfläche 2.000 m²)		
Dokumentationszentrum und Sammlung	608 m²		264 m²	150 m²	450 m²
"Spitzenkaufhaus"		+ ? m²		450 m²	350 m²
Präsentations- und Verkaufsbereich		(In Verbindung mit Museumsshop geplant)			
"Spitzenstübel"		+ ? m²	245 m²		150 m ²
In-House-Gastronomie		(In Verbindung mit Museumscafé geplant)	(zzgl. 82 m² Außen- gastronomie Terrasse)		(zzgl. Teilflächen Foyer, Außenterrasse, Vorplatz)
Multifunktionsbereich für DIS	397 m²		243 m²		250 m²
Bürobereich	238 m²		90 m²		190 m²
SUMME HAUPTNUTZFLÄCHEN (ca.)		2.471 m² + ? m²		2.925 m²	3.190 m²
Neben-, Funktions- und Verkehrsfläch	nen	_{539 m²} + ? _{m²}		525 m²	1.630 m²
		(Mitnutzung von Flächen im Museum)			(inkl. Reserveflächen)
SUMME GESAMT-NETTOFLÄCHEN (cc	a.)	3.010 m ² + ? m ²		3.450 m ²	4.820 m ²

Stadt Plauen | Gebäude- und Anlagenverwaltung (Eigenbetrieb)

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen **Umnutzung Weisbachsches Haus**

überschlägliche Nettoflächen-Gegenüberstellung



7. Funktionelles und nutzungsspezifisches Konzept

Entsprechend der Voruntersuchung zu den Erweiterungsmöglichkeiten (zuvor beschrieben) wurden 2 Konzepte (Erweiterung "Nord" und Erweiterung "Süd") parallel entwickelt.

Funktionell gleichen sich diese von Prinzip aber.

7.1 Erdgeschoss

Als Hauptzugang dient im Erdgeschoss niveaugleich der derzeitige Eingang Haus 1. Durch die anspruchsvolle Barock-Fassade und historischen Bestand betritt man ein helles, lichtdurchflutetes Foyer, welches sich über 2 Geschosse und bereits Teil des Ergänzungsbaues ist. Großzügige Flächen schaffen Platz als Stauraum für Gruppen, zur Orientierung und Verweilen, sowie zur Präsentation von speziellen Ausstellungsexponaten. Ebenso befindet sich dort als zentraler Anlaufpunkt die Information und Kasse.

Die direkte Blickbeziehung in das authentische Umfeld (Mühlgraben, Altstadtkante) in jeder Geschoßebene ermöglicht dem Besucher eine nahezu ideale Orientierung auch im Objekt selbst. Das Foyer lässt sich in Richtung Mühlgraben öffnen und erweitern. Eine Brücke bietet eine zweite Zugangsmöglichkeit aus Richtung Walkgasse (Stadtzugang).

In westlicher Richtung (Mühlberg) befindet sich im direkten Anschluss an das Foyer, die Gastronomie (Arbeitstitel "Spitzenstübel"), welche direkt vom Foyer aus erreichbar ist und im Bedarfsfall in dieses hinein erweitert werden kann. Durch das Wegbrechen der Fensterbrüstungen im vorderen Bereich, kann sich die Gastronomie auch zum Vorplatz hin öffnen, bzw. separat von diesem aus begangen werden (externer Eingang).

Stadt Plauen | Gebäude- und Anlagenverwaltung (Eigenbetrieb)

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen **Umnutzung Weisbachsches Haus**

Die Küche erhält einen separaten Eingang von der Straßenseite (Mühlberg) aus. Somit ist eine entsprechende Anlieferung möglich, ohne dass der Besucherverkehr aestört wird.

Die Einordnung der eingenständig zu nutzenden und zu betreibenden Gastronomie ermöglicht, eine Bewirtschaftung von Flächen auf der "Mühlgraben-Terrasse", im Foyer und auf dem Vorplatz.

Durch die Schaffung von 2 Gasträumen im Inneren, kann individuell auf verschiedene Besucherfrequenzen und funktionale Anforderungen reagiert werden (Laufverkehr, Busgruppe, Vorbestellung, Sonderveranstaltungen).

Dem Foyer ebenso direkt zugeordnet, befindet sich eine spezifische Verkaufsfläche (Arbeitstitel "Spitzenkaufhaus"). Diese kann, wie auch die Gastronomie, durch Rückbau der Fensterbrüstungen, den Vorplatz mit nutzen und ist ebenso eigenständig von außen zugänglich. Der dem Foyer und Eingang zugewandte Teil kann für Schnelleinkäufe, Souvenirs usw., der hintere Teil für einen gehobenen Verkauf genutzt werden.

Im hinteren Teil (Richtung Mühlgraben) sind diverse Nebenfunktionen einzuordnen. (Lagerflächen, Büroflächen, Sozialflächen, Technikflächen)

7.2 1. Obergeschoss

In das 1.Obergeschoss gelangt man direkt über eine repräsentative Treppe im Lichtraum oder barrierefrei über den Glasaufzug im Foyer.

Im 1.Obergeschoss befindet sich hauptsächlich die erste Ausstellungsebene. Die Flächen sind großzügig mit einander verbunden, den Altbauteil mit dem Neubauteil verbinden Brücken.

Funktionelles und nutzungsspezifisches Konzept Studie Mai 2013

Die Fensterbrüstungen zum Innenhof/Lichtraum Foyer werden zurückgebaut und durch Glasbrüstungen ersetzt um über die gläserne Dachfuge viel natürliches Licht zu bringen und interessante Blickbeziehungen zwischen den einzelnen Ebenen zu schaffen.

Auch in dieser Geschoßebene befinden sich im hinteren Teil entsprechende, dazu gehörige Nebenfunktionen (Versprung der Deckenebenen des Bestandsgebäudes werden sinnvoll genutzt) Die hintere Treppe (Mühlgraben) sowie der Aufzug (Durchladung) verbinden die unterschiedlichen Ebenen miteinander.

erhöhten Deckenlasten Neubauteil (aufarund der Lichtraumprofilanforderungen) das Technikum mit den Stickmaschinen angeordnet.

7.3 2. Obergeschoss

Die Flächenbelegung des 1. Obergeschosses setzt sich im 2. Obergeschoss analog fort. Hierbei ist im Erweiterungsteil eine größere zusammenhängende Fläche vorgesehen. Über die Fuge zwischen Bestands- und Neubau ergeben sich interessante Blickbeziehungen und machen die Ausstellungsebenen als Ganzes erlebbar.

7.4 Massardgeschoss (3.Obergeschoss)

Über die Treppenhäuser und Aufzüge erreicht man das Massardgeschoss. In diesem sind die Verwaltungs- und Büroräume, sowie der Multifunktionsbereich mit Foyer und Garderobe untergebracht. Großzügige Raumhöhen sind aufgrund des vorhandenen Dachstuhles möglich.

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen **Umnutzung Weisbachsches Haus**

Eine separate Erschließung des Multifunktionsbereiches ist über den Zugang Haus 5 (Treppenhaus) möglich.

Im hinteren Bereich (Gebäudeteil Mühlgraben) ist ein eher öffentlicher Teil des Dokumentationszentrum untergebracht.

7.5 Dachgeschoss (Haus 5)

Im Dachgeschoss setzt sich das Dokumentationszentrum mit Sammlung (eher nicht öffentlicher Teil) fort. Hierbei kann der großflächige Dachraum ausgenutzt werden. Für den Materialtransport ist u.a. der Aufzug an dieses Geschoss mit angebunden.

Das derzeitige Konzept stellt eine intelligente "Schichtung" der einzelnen Funktionen dar, d.h. das auf die Begehungsfrequenz (von unten nach oben abnehmend), auf die Beziehung von Innen-Außenraum, separate Nutzungsmöglichkeit, Zugänglichkeit und Flächenüberlagerung eingegangen wurde, besonders anzumerken ist, dass sämtliche öffentlich zu nutzenden Flächen barrierefrei erschlossen sind.

Die nachfolgende zeichnerische Dokumentation stellt lediglich ein grundsätzliches Flächenlayout dar, da aufgrund der Reife der funktionellen Aufgabenstellung noch keine weitere planerische Vertiefung erfolgen konnte.

Funktionelles und nutzungsspezifisches Konzept Studie Mai 2013

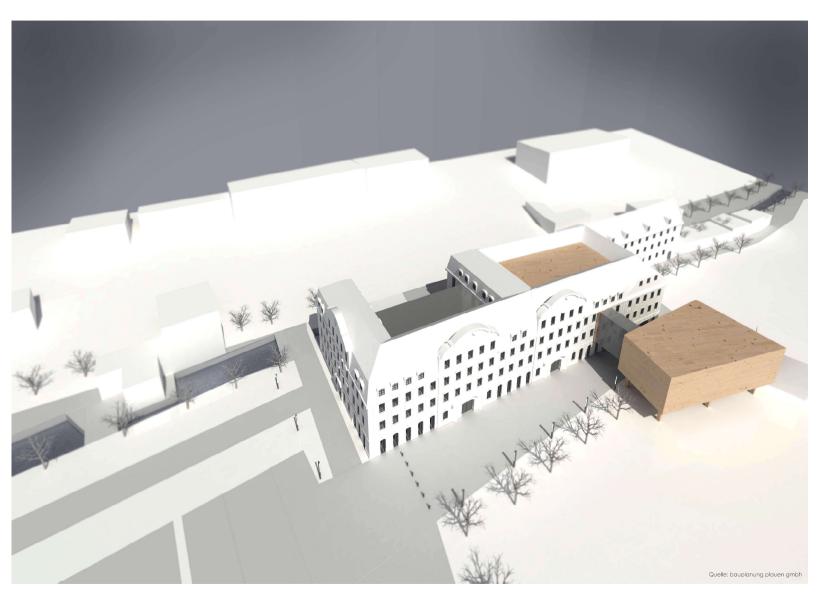
erlage ist urheberrechtlich geschützt- Weitergabe. Bearbeitung und Vervielfältigung nicht gestattet II, § 18 UWG und § 106 ff URP

Konzept A - Lageplan mit städtebaulicher Einordnung Maßstab 1:500 | Studie Mai 2013

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen Umnutzung Weisbachsches Haus







Stadt Plauen | Gebäude- und Anlagenverwaltung (Eigenbetrieb)

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen
Umnutzung Weisbachsches Haus

Konzept B - Erweiterung "Süd" Studie Studie Mai 2013



8. bautechnisches und tragwerksplanerisches Konzept

Derzeit liegen keinerlei Unterlagen (statische Berechnungen) zum vorhandenen Tragwerk vor. Im Zuge einer planerischen Fortschreibung muß die vorhandene Konstruktion und die bereits erneuerten Bauteile (Decken, aussteifende Wände) vertiefend analysiert, geprüft und berechnet bzw. nachgeprüft werden.

8.1 Gründung

8.1.1 Neubau (Erweiterung)

Gemäß der Baugrundeinschätzung (M&S Umweltprojekt GmbH vom 15.03.2013) ist für den Standort "A" und "B" von einer Bohrpfahlgründung auszugehen. Dies ist sinnvoll um Setzungsdifferenzen zu vermeiden, sowie um den Eingriff in den Untergrund des großen Innenhofes zu minimieren.

Derzeit ist abzuschätzen, dass ca. 4 Bohrpfähle (Durchmesser 60cm) pro Stütze, Gesamtlänge 7 - 9m (davon ca. 2,5m in Tonschieferschicht eingespannt) mit einem Bohrpfahlkopf von ca. $2,60 \times 2,60 \times 0,60m$ erforderlich sind.

Am Standort "B" liegt die Gesamtlänge der Bohrpfähle zwischen 8 und 9 m.

Der Neubauteil im kleinen Innenhof erhält keine separate Gründung, da die neu einzubringenden Decken zwischen den Bestandswänden gespannt werden können.

8.1.2 Bestand (Sanierung)

Hierzu sind weitergehende Untersuchungen notwendig. Derzeit wird von keinem zusätzlichen Gründungsaufwand ausgegangen (Unterfahrungen usw.)

Stadt Plauen I Gebäude- und Anlagenverwaltung (Eigenbetrieb

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen Umnutzung Weisbachsches Haus

8.2 Decken

8.2.1 Neubau (Erweiterung)

Aus statischen Gründen (zusätzliche Lasten durch Aufstellung von Maschinen usw.) und aus brandschutztechnischen Erfordernissen ist eine Einordnung von Stahlbetondecken sinnvoll. Zudem wird eine erforderliche Speichermasse für eine mögliche Bauteilaktivierung (Temperierung) geschaffen.

8.2.2 Bestand (Sanierung)

Im Zuge der Bauwerkserhaltung/Instandsetzung wurden in den 90-er Jahren als erster Schritt seitens der Familie Weisbach in Teilbereichen bereits Decken ausgetauscht/rekonstruiert. Dies umfasst überwiegend das Haus 1, wo im 1., 2. und Mansardgeschoss Ziegel-Montagedecken eingebracht wurden. Gemäß vorliegendem Datenblatt (Fa. Klimaton vom 22.07.1993) ist von einer zulässigen Verkehrslast von 5,0 kN/m² auszugehen.

Bei allen weiteren Decken im Objekt handelt es sich größtenteils um Holzbalkendecken, welche im Zuge der Umbaumaßnahmen gegen Massivdecken (Ortbeton oder Montagedecken) ausgetauscht werden müssen.

Grundsätzlich ist aufgrund der Spannweite von 6,50 - 7,00m ein stützenfreies Spannen von Außenwand zu Außenwand möglich.

Hierzu sind weitergehende Untersuchungen und Berechnungen notwendig, speziell zum technologischen Ablauf (Einbringen der Decken, Auflagersituation, Rückverankerungen Außenwand usw.) sowie zur Spezifik der Decke über Erdgeschoss (Gewölbedecke).

Bautechnisches und tragwerksplanerisches Konzept

Studie Mai 2013



8.3 Aussteifende Wände

8.3.1 Neubau (Erweiteruna)

Als aussteifende Elemente werden im Neubauteil das Treppenhaus (Standort "B") herangezogen. Beim Standort "A" kann je nach Betreiberkonzept die Gebäudestabilisierung über Wandscheiben oder eingespannte Stützen erfolgen.

8.3.2 Bestand (Sanierung)

In Abstimmung mit dem Betreiber-/Ausstellungskonzept werden die vorhandenen aussteifenden Wände belassen oder ggf. durch Mauervorlagen (Betonpfeiler) oder Rahmenkonstruktionen ersetzt. Eine generelle Überprüfung des Verbandes (aussteifende Innenwand - Außenwand) ist zu empfehlen, wenn Ausstellungkonzept verbindlich vorliegt.

8.4 Tragende Innenwände

8.4.1 Neubau (Erweiterung)

Um eine flexible Nutzung zu ermöglichen, wird im Neubauteil auf tragende Innenwände verzichtet. (Stahlbeton-Skelettbauweise)

8.4.2 Bestand (Sanierung)

Aufgrund der Notwendigkeit des Austauschens und Ersetzens der vorhandenen Decken und der noch wirtschaftlichen Spannweite von Außenwand zu Außenwand kann größtenteils auf tragende Innenwände verzichtet werden.

8.5 Außenwände

8.5.1 Neubau (Erweiterung)

Die Konstruktion der Außenhülle Neubau ist betreiber-/ nutzunas- und entwurfsabhängig. Um eine gestalterisch anspruchsvolles Spannungsfeld zwischen Alt- und Neubau zu erzielen, wird derzeit von einer Pfosten-Riegel-Glasfassade mit individuellem und ggf. signifikanten Sonnenschutz ausgegangen.

8.5.2 Bestand (Sanierung)

Durch verschiedene Erweiterungen, Umbauten und Instandsetzungen ist bei den vorhandenen Außenwänden von einem Mischmauerwerk auszugehen (Naturstein, Ziegel) das derzeit größtenteils unverputzt ist. Die Wanddicke liegt bei ca. 40 - 60 cm. Im Zuge der Sanierung muss von einem zusätzlichen Aufwand ausgegangen werden (nachträgliche Verfugung/ Verfestigung). Ebenso müssen beschädigte Stürze ausgetauscht werden. Während der Baumaßnahmen müssen die Außenwände gesichert/abgestütztsein.

Stadt Plauen | Gebäude- und Anlagenverwaltung (Eigenbetrieb)

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen **Umnutzung Weisbachsches Haus**

Bautechnisches und tragwerksplanerisches Konzept Studie Mai 2013



8.6 Dach

8.6.1 Neubau (Erweiterung)

Derzeit wird für den Ergänzungsbau (Standort "A" und "B") sowie für die Schließung des kleinen Innenhofes von einem Flachdach (Kies, ggf. Gründach extensiv) auf einer Stahlbetondecke ausgegangen. Optional kann im Bereich großer Innenhof das Dach zusätzlich begehbar sein (Dachterrasse).

8.6.2 Bestand (Sanierung)

Im Zuge der Bauwerksinstandhaltung wurde seitens der Fam. Weisbach der Dachstuhl in großen Teilen erneuert/ ersetzt. Ebenso wird von einer intakten Dachaut ausgegangen. Im Rahmen des Umbaus muss der Dachstuhl aus energetischen Gründen nachträglich gedämmt und verkleidet werden. Inwieweit die Dachkonstruktion sichtbar bleiben kann, muss in weiteren Schritten noch geprüft werden. Ebenso ist der Zustand der Konstruktion (alte Holzbalken) auf Schädlingsbefall sowie die entsprechenden zimmermannsmäßigen Verbindungen zu prüfen und ggf. auszutauschen, zu verstärken und zu überarbeiten.



Erdgeschoss Haus 1 - Risse in Wänden und Türstürzen





Obergeschosse Haus 1 - Ziegel-Montagedecke



Obergeschosse Haus 1 - Ziegel-Montagedecke



Massardgeschoss - restaurierter Dachstuhl



Massardgeschoss - Anschlusspunkte Dachstuhl

Quelle: bauplanung plauen gmbh

Stadt Plauen | Gebäude- und Anlagenverwaltung (Eigenbetrieb) Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen **Umnutzung Weisbachsches Haus**

Bautechnisches und tragwerksplanerisches Konzept Studie Mai 2013



9. Bruttoflächenübersicht

Als Grundlage für eine Kostenprognose über Kennzahlen wurden die Bruttogeschossflächen ermittelt und wie folgt aufgegliedert:

- Erweiterungsbau (Neubau)
- Bestandsgebäude, aufgeteilt in möglichen
 - 1.Bauabschnitt (Haus 1, teilweise Haus 3)
 - 2.Bauabschnitt (teilweise Haus 3, Haus 5)
 - unsanierter Bereich (Haus 7)

Der erste Bauabschnitt (inkl. Erweiterungsbau) entspricht flächenmäßig ungefähr dem Standort "Oberer Graben" (Entwurfsplanung 2009).

Das Haus 7 (hinterer Riegel Mühlgraben) wird derzeit nicht weiter betrachtet. Hierbei wäre u.a. ein Rückbau denkbar (siehe Kapitel Entwicklungspotential), alternativ würden hierbei nochmals Erweiterungsflächen zur Verfügungs stehen.

Der 1. Bauabschnitt (Neubauteil + Haus 1, teilweise Haus 3) umfasst eine Bruttogeschossfläche von ca. 3.700 m². (entspricht ca. dem Standort "Oberer Graben" = ca. 3.600 m² lt. Entwurfsplanung 2009)

Der 1. und 2. Bauabschnitt ergibt zusammen (Neubauteil + Haus 1, 3 und 5) eine Bruttogeschossfläche von ca. 6.500 m² (dies würde ungefähr dem Optimierungsvorschlag DIS entsprechen).

Insgesamt wäre eine Bruttogeschossfläche für das Weisbachsche Haus inkl. Erweiterungsbau von maximal 7.500 m² möglich (Neubauteil, Haus 1 bis 7)

Nachfolgende Seite: grafische Übersicht und Auflistung der einzelnen Bruttogeschossflächen

Stadt Plauen | Gebäude- und Anlagenverwaltung (Eigenbetrieb)

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen **Umnutzung Weisbachsches Haus**



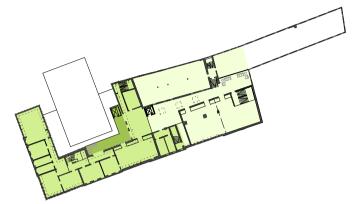
Erdgeschoss:

BGF Bestand (keine Sanierung - Haus 7)

BGF Bestand (Sanierung 2.BA) ca. 210 m²

BGF Bestand (Sanierung 1.BA) ca. 1.030 m²

BGF Erweiterung (Neubau 1.BA) ca. 250 m²



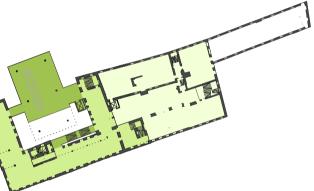
Mansardgeschoss:

BGF Bestand (keine Sanierung - Haus 7)

BGF Bestand (Sanierung 2.BA) ca. 650 m²

BGF Bestand (Sanierung 1.BA) ca. 580 m²

BGF Erweiterung (Neubau 1.BA) ca. 60 m²



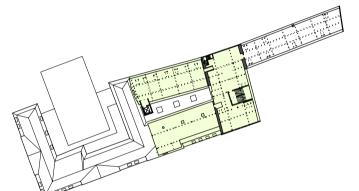
1.Obergeschoss:

BGF Bestand (keine Sanierung - Haus 7)

BGF Bestand (Sanierung 2.BA) ca. 650 m²

BGF Bestand (Sanierung 1.BA) ca. 580 m²

BGF Erweiterung (Neubau 1.BA) ca. 270 m²



Dachgeschoss:

BGF Bestand (keine Sanierung - Haus 7)

BGF Bestand (Sanierung 2.BA)



BGF Bestand (keine Sanierung) ca. 210 m²

BGF Bestand (Sanierung 2.BA)

BGF Bestand (Sanierung 1.BA)

BGF Erweiterung (Neubau 1.BA) ca. 350 m²



Summe BGF Erweiterung (Neubau 1.BA) :	ca. 930 m²
Summe BGF Bestand (Sanierung 1.BA) :	ca. 2.770 m²
SUMME BGF (1.BA) :	ca. 3.700 m²
Summe BGF Bestand (Sanierung 2.BA) :	ca. 2.800 m²
SUMME BGF (1.+2.BA):	ca. 6.500 m²
Summe BGF Bestand (keine Sanierung) :	ca. 1.050 m²
SUMME (Gesamtgebäude):	ca. 7.550 m²

SUMME (Gesamtgebäude):

Übersicht Bruttogeschossflächen Maßstab 1:750 | Studie Mai 2013

Stadt Plauen | Gebäude- und Anlagenverwaltung (Eigenbetrieb)

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen **Umnutzung Weisbachsches Haus**

Quelle: bauplanung plauen gmbh



10. Standortvergleich

"Oberer Graben" - "Weisbachsches Haus"

Das Objekt "Oberer Graben" (ehemaliges Brandschutzamt) wurde 2007 als innenstädtischer Standort gewählt, da dieser den damaligem Raumanforderungen genügte und eine gewünschte Verbindung zum Museum ermöglichte.

Mit Fortschreibung der Nutzeranforderungen erweiterte und veränderte sich das Raumprogramm bzw. der Flächenbedarf. Als logische Konsequenz wurden Teilflächen des Museums, sowie der Nobelstraße 15 (welche käuflich noch zu erwerben ist) konzeptionell, d.h. ohne planerische Bearbeitung einbezogen.

Der Standort "Weisbachsches Haus" würde, aufgrund des Gebäudebestandes über nahezu das Doppelte an Fläche verfügen.

Eine Realisierung in Teilabschnitten ist denkbar.

Von funktionellen, städtebaulichen und baurechtlichen Belangen bietet der Standort "Weisbachsches Haus" klare Vorteile, sowie die deutlich größeren Entwicklungs- und Erweiterungspotentiale.



Standort "Oberer Graben"



Standort "Weisbachsches Haus"

Stadt Plauen | Gebäude- und Anlagenverwaltung (Eigenbetrieb)

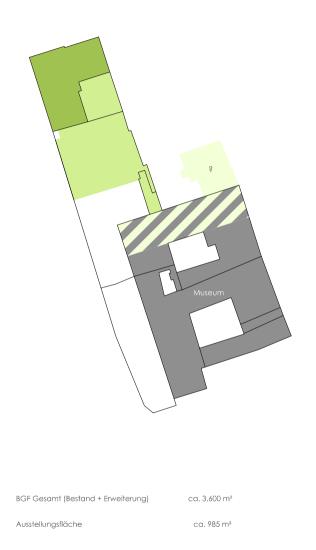
Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen **Umnutzung Weisbachsches Haus**

Standortvergleich - Entwicklungsmöglichkeiten

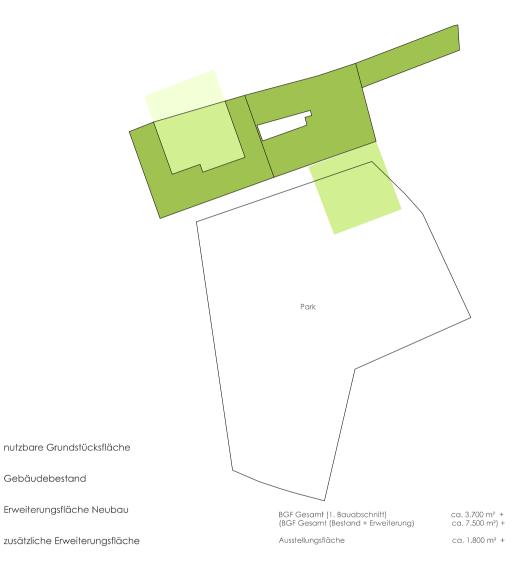
Studie Mai 2013

OC

Standort "Oberer Graben"



Standort "Weisbachsches Haus"



Quelle: bauplanung plauen gmbh

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen Umnutzung Weisbachsches Haus

Standortvergleich - EntwicklungsmöglichkeitenMaßstab 1:750 | Studie Mai 2013

00

11. Freiflächenkonzept

11.1 Stellplätze

Zur Unterbringung der benötigten Stellplätze würde sich das benachbarte Grundstück des ehemaligen "Pionierhauses" eignen. Durch seine direkte Nähe wären kurze Wege möglich. Dies trägt deutlich zur Attraktivitätssteigerung des Standortes bei.

Unter Beachtung des vorhandenen Baumbestandes wäre die Einordnung von ca. 65-70 PKW-Stellplätzen und 5 Bus-Stellplätzen realisierbar. Ein Wenden der Busse wäre ebenso möglich.

Rollstuhlstellplätze befinden sich in der Nähe des Einganges.

11.2 Zufahrt/Abfahrt Bus

Das Konzept sieht vor, dass die Ankunft mit dem Bus/ das Aussteigen an der Böhlerstraße stattfindet. Die fußläufige Erschließung erfolgt in sehr attraktiver Weise in Richtung Weisbachsches Hauses über die Parkanlage mit direktem Blick auf das historische Gesamtensemble.

Dies ermöglicht ein interessantes Annähern an das Gebäude, mit immer abwechselnden Blickbeziehungen und Eindrücken.

11.3 Eingangssituation

Um eine dem Gebäude und der Nutzung entsprechende Eingangssituation zu schaffen ist ein städtebauliches "Aufweiten" der Bleichstraße notwendig.

Stadt Plauen I. Gebäude- und Anlagenverwaltung (Eigenbetrieb

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen Umnutzung Weisbachsches Haus Die ser neu zu schaffende Vorplatz kann über die Böhlerstraße verlängert werden um somit auch in den Straßenraum hinein ein Zeichnen setzen zu können. Zudem ermöglicht ein Belagswechsel auch die Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit. Der Vorplatz bietet die Möglichkeit in den Sommermonaten von der Gastronomie und vom Verkauf mit genutzt werden.

Somit findet eine funktionelle Verschmelzung des Innen- mit dem Außenraum statt.

Der vorhandene Fußweg in Kombination mit dem Radweg entlang des Mühlgrabens wird konsequent mit eingebunden.

11.4 Grünanlagen

Die historisch bedeutende Parkanlage mit ihrem imposanten Baumbestand bleibt bestehen und wird aufgewertet.

Sie dient dem Zugang, dem Verweilen und der gartenarchitektonischen Aufwertung der Gesmtanlage.

Ein Solitär (Kunstwerk in der Art der Fassade des Erweiterungsbaus) im vorderen Bereich, könnte den Bezug zum Innovationszentrum vor der historischen Fassade erlebbar machen und dient als Blickfang und einladende Geste.

11.5 Terrasse/Stadtzugang

Zwischen Erweiterungsbau und Mühlgraben kann eine Terrasse (Arbeitstitel: "Mühlgrabenterrasse") angeordnet werden, welche ans Foyer und an die Gastronomie angebunden ist.

Ein breite Brücke über den Mühlgraben schafft einen zweiten Ausgang oder Zugang von der Altstadt her. Somit ist das Gebäudeensemble von zwei Seiten begehbar und erlebbar.

Freiflächenkonzept

Studie Mai 2013

Quelle: bauplanung plauen gmbh

Freiflächenkonzept Maßstab 1:1000 | Studie Mai 2013



15. Entwicklungspotential des Standortes

Im Rahmen der Studie wurde aufgrund der ausreichenden Größe des Bestandes des Weisbachschen Hauses, der hintere Gebäudeteil (östlicher Anbauriegel - Haus 7) funktional nicht belegt.

Denkbar wäre ein Rückbau des Gebäudeteils und somit ein "Aufbrechen" der städtebaulichen Kante am Mühlgraben.

Derzeit stellt sich das Gebäude, beginnend mit den Weberhäusern bis zum Mühlberg als eine Art "Mauer" dar. Durch die Lücke würde eine deutliche Verbesserung der städtebaulichen Situation entstehen, insbesondere für die Gaststätte "ViVo" an der Walkgasse, der Treppenanlage Richtung Malzhaus, sowie des Bereiches an der Bleichstraße.

Die derzeit unattraktive Ecke Bleichstraße (Bereich Haus 7) mit dem tunnelartigen Durchgang und der kleinen Brücke über den Mühlgraben, würde eine neue städtebauliche Wertung mit Aufenthaltsqualität erfahren, der vorhandene Baumbestand an der Walkgasse einen angemessenen Freiraum erhalten.

Vorstellbar sind aber interessante neue Blickbeziehungen zwischen dem Malzhaus-Hof und dem Gebiet ehemalige Hempelsche Fabrik. Die sich neu bildende Raumachse zwischen Malzhaus/ Mühlberg und Elsteraue, dem historischen Turm auf dem Gelände ehemalige Hempelsche Fabrik als zentraler Blickfang und Markenzeichen wertet den gesamten angrenzenden städtebaulichen Raum deutlich auf.

Die Parkanlage Weisbachsches Haus würde, beginnend von der Elsteraue, in Verlängerung der Grünflächen an der Walkgasse und am Fußweg an der "Rähme" und "Pforte" bis in den Altstadtkern, einen "grünen Finger" schaffen.

Stadt Plauen | Gebäude- und Anlagenverwaltung (Eigenbetrieb)

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen **Umnutzung Weisbachsches Haus**

Die Trennung des Komplexes "Weisbachsches Haus" über eine bauliche Fuge zu den Weberhäusern verschafft sowohl den Einzelobjekten, als auch der städtebaulichen Gesamtheit, eine deutliche Verbesserung der Maßstäblichkeit und Wahrnehmung.



derzeit vorhandene städtebauliche "Mauer



Visualisierung: bauliche Fuge zwischen Weisbachschen Haus und Weberhäusern mit neuer Brücke über Mühlgraben

Entwicklungspotential Standort

Stadt Plauen | Gebäude- und Anlagenverwaltung (Eigenbetrieb)

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen
Umnutzung Weisbachsches Haus

Entwicklungspotential Standort Maßstab 1:1000 | Studie Studie Mai 2013



08523 Plauen Bahnhafstraße 61 www.bauplanung-plauen.de

16. Prognostizierte Kosten

Neubau (Erweiterung Nord Konzept A)

1.900 €/m²

1.690 €/m²

ca. 1.572.000 €

ca. 472.000 €

ca. 100.000 €

ca. 90.000 €

Baukostenkennwert (BKI Baukosten für Gebäude, I/2013, S. 692, Gebäude für kulturelle und musische Zwecke)

Ansatzwert 2013 für KG 300+400 (Brutto)), mittlerer Standard

Baukosten-Regionalfaktor 2013 für LK Vogtlandkreis = 0,891

Ansatzwert - BGF: 1.900 €/m2 x 0.891

Bruttogrundfläche (BGF) = ca. 930 m²

Gesamt-Baukosten KG 300+400

(zzal, einschätzbare Zusatzleistungen, s.u.); 1.690 €/m² x 930 m²

---> Aufteilung der Baukosten gem. BKI - Baukosten für Gebäude und Erfahrungswerte vergleichbarer Objekte:

KG 300: ca. 70% (KG 300+400) ca. 1.100.000 €

Zzgl. einschätzbare Zusatzleistungen:

KG 400: ca. 30% (KG 300+400)

- Gründung (KG 300) ca. 110.000 € (im Kennwert ist eine Normalgründung Bodenplatte,

Streifenfundamente enthalten, erforderlich ist eine Bohrpfahlgründung

Fassade (KG 300)

(Pfosten-Riegel-Glasfassade - vollflächig als Außenwand, mit indiv. Sonnenschutz

- Dach (KG 300) ca. 52.000 € (Verglaste Dachfläche (ohne Brandschutz)

- Aufzua (KG 300) (Stahlkonstruktion mit Verglasung)

- Aufzuastechnik (KG 400) ca. 70.000 €

Gesamt-Baukosten Erweiterung KG 300+400 ca. 1.994.000 €

(entspricht einem Kennwert von 2.144 €/m²)

Bestand (Sanierung)

Baukostenkennwert (BKI BaukostenAltbau A1), S.510

Vergleichbares Beispielprojekt: Sanierung/ Modernisierung - Stadtbibliothek; Museum Preistand 2001 2.460 €/m²

Baukostenindex 2001 -> 2013

Ansatzwert 2013 für KG 300+400 (Brutto)

abzgl. bereits erfolgter Sanierungsmaßnahmen i.H.v. 10%

(siehe Anmerkungen unter 1. rechts ->)

Baukosten-Regionalfaktor 2013 für LK Vogtlandkreis = 0,891

Ansatzwert - BGF: 2.100 €/m² x 0.891 2.400 €/m²

Bruttogrundfläche (BGF) = ca. 5.570 m²

Gesamt-Baukosten KG 300+400

2.400 €/m² x 5.570 m²

---> Aufteilung der Baukosten gem. BKI - Baukosten für Gebäude und Erfahrungswerte vergleichbarer Objekte:

KG 300: ca. 70% (KG 300+400) ca. 9.360.000 €

KG 400: ca. 40% (KG 300+400) ca. 4.010.000 €

Gesamt-Baukosten Sanierung KG 300+400 ca. 13.370.000 €

---> Eine Teilung der Sanierung/Modernisierung aufgrund des bestehenden Flächenbedarfes und des vorhandenen Gebäudebestandes ist in 2 Bauabschnitten möglich:

Sanierung 1. BA (zeitgleich mit Erweiterung)

- umfasst den Sanierungsbereich 1.BA mit ca. 2.770 m² BGF mit Ansatzwert BKI für KG 300+400 zu 100% für Sanierung - komplett 2.770 m² x 2.400 €/m² BGF = ca. 6.650.000 €

- Sanierungsbereich 2.BA mit ca. 2.800 m² BGF mit Ansatzwert BKI für KG 300+400 zu 65 % für Sanierung Rohbau und Gebäudehülle, sowie Grundinstallationen Haustechnik komplett. Innenausbauleistungen unberücksichtigt

0.65 x 2.800 m² x 2.400 €/m² BGF = ca. 4.370.000 €

Summe Sanierung 1.BA ca. 11.020.000 €

Sanierung 2.BA (zu einem späterem Zeitpunkt möglich)

- umfasst den Sanierungsbereich 2.BA mit ca. 2.800 m² BGF mit Ansatzwert BKI für KG 300+400 zu 35 % für Sanierung Innenausbauleistungen und Haustechnik-Installationen

0,35 x 2.800 m² x 2.400 €/m² BGF = <u>ca. 2.350.000 €</u>

Anmerkungen:

22%

3.000 €/m²

2.700 €/m²

ca. 13.370.000 €

1.) Bereits erfolate Sanierunasmaßnahmen sind:

- Dach (Dachdecker, Dachklempner, Gauben)
- teilweiser Deckenaustausch von Holzbalkendecken in Ziegel- oder Betondecken (ca. 25%)
- Teilaustausch von Fenstern und Türen

2.) In den über Kennzahlen ermittelten Kosten sind u.a. enthalten:

Kosten für

- Rohbau mit hochwertigem Ausbau
- Sanierungsarbeiten Innen/Außen
- normale Gründung
- Fensteraustausch
- Grundbeleuchtuna
- Erschließung Gebäude
- Telefon-/ Datenanschluß
- Brandmeldeanlage
- Sicherheitsbeleuchtung
- Sanitäranlagen
- aenerelle Heizunasanlaae
- Lüftungsanlage (Raumluft)

3.) folgende Mehraufwändungen sind nach derzeitigem Planungsstand und Aufgabenstellung nicht abschätzbar:

Kosten für

- Möblierung, sonst. Einrichtungen
- ausstellungspezifische Beleuchtung und Präsentation
- Starkstrom / Trafostation usw.
- Zutrittskontrollen, Kassensystem
- Einbruch-, ELA-, Video- und Raumüberwachungsanlagen
- Verwendung erneuerbarer Energien
- Sprinkleranlagen (Feuerlöschanl.)
- spezielle Küchenausrüstungg (Gastro)



Gesamt-Baukosten KG 300+400 (Erweiterung + Sanierung 1.BA.):

13.014.000 € (1.994.000 € (Erweiterung) + 11.020.000 € (Sanierung 1.BA))

Gesamt-Baukosten KG 300+400 (Sanierung 2.BA):

2.350.000 € (Sanierung 2.BA)

Gesamt-Baukosten KG 300+400 (Erweiterung + Sanierung): 15.364.000 € (1.994.000 € (Erweiterung) + 13.370.000 € (Sanierung 1.+2.BA))

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen **Umnutzung Weisbachsches Haus**

Vergleich Standort "Oberer Graben" - "Weisbachsche Haus"

Standort	"0	berer Graben"		"Weisbach	sches Haus"	
Gebäudeteil	Neubau (Erweiterung)	Bestand (Sanierung)	Gesamt	Neubau (Erweiterung)	Bestand (Sanierung) 1. Bauabschnit 2. Bauabschnit	Gesamt
Bruttogeschoßfläche	ca. 1.850 m²	ca. 1.750 m²	$\begin{bmatrix} ca. 3.600 \text{ m}^2 \end{bmatrix} = 100 \%$	ca. 930 m²	ca. 5.570 m² ca. 2.770 m²	$ca. 6.500 \text{ m}^2$ = 180 %
Ausstellungsfläche			ca. 985 m² = 100 %			$ca. 1.800 m^2 = 180 \%$
Kosten KG 300+400 (Stand 2009) (€ Brutto) - Quelle: Code Unique	ca. 2.646.000 €	ca. 2.192.000 €	ca. 4.838.000 €			
Kosten KG 300+400 (Stand 2013) (€ Brutto)	ca. 2.972.000 €	ca. 2.462.000 €	ca. 5.334.000 €	ca. 1.994.000 €	ca. 13.370.000 € ca. 11.020.000 € ca. 2.350.000 €	ca. 15.364.000 €
ermittelter Kennwert (Stand 2013) €/m² BGF (Brutto)	ca. 1.606 €/m² -> Der Bezug zu nicht hergestellt	ca. 1.406 €/m² BKI-Kennwerten konnte werden	ca. 1.482 €/m²	ca. 2.144 €/m²	ca. 2.400 €/m²	ca. 2.372 €/m² Begründung Unterschied Kostenkennwert infolge
-> angepasster Kennwert €/m² BGF (Brutto) gem. Quellenangabe bp	ca. 1.690 €/m²	ca. 2.400 €/m² Siehe vorh. Seite)	ca. 2.045 €/m²			Zusatzleistungen: - Sondergründungsanteil
-> angepasste Kosten KG 300+400) (€ Brutto)	ca. 3.127.000 €	ca. 4.200.000 €	ca. 7.327.800 €			 höherer Bestandsanteil höherer Sanierungsaufwand (Fassade, Decken)
			zzgl. Kosten für: + Ankauf Gebäude in der Nobelstraße + Sanierung/ Umbau Gebäude Nobelstraße + Sanierung/ Umbau Museumsflächen + Unterhaltung "Weisbachsches Haus" + Aufzugskosten (KG 400) + Anlagentechnik zur barrierefreien Erschließung außerdem ist die planerische und baurechtliche Grundlage für die Erweiterungsabsichten derzeit noch nicht gegeben			

Stadt Plauen | Gebäude- und Anlagenverwaltung (Eigenbetrieb)

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen
Umnutzung Weisbachsches Haus

Prognostizierte Kosten Studie Mai 2013



17. Fazit / Zusammenfassung

Die besonderen Qualitäten des Standortes "Weisbachsches Haus" ergeben sich auf Grundlage der vorliegenden Planungsstudie im Wesentlichen aus den nachfolgend genannten Merkmalen:

- Die Authentizität des historisch bedeutsamen Gebäudes und des städtebaulichen Umfeldes bzgl. der Entwicklung der Textillindustrie in der vogtländischen Metropole Plauen ist im sächsischen Raum einmalia.
- Im Kontext zur städtebaulichen Umgebung der Elsteraue (Parkanlage, Weberhäuser, Hempelsche Fabrik, Komturgebäude, historische Elsterbrücke) sind bei ganzheitlicher Betrachtung enorme Entwicklungspotentiale, auch für die Innenstadt (Altstadt) und das überregionale Image Plauens überhaupt ableitbar.
- Die verkehrstechnische Erschließung des Gebäudes an die tangierenden Bundesstraßen ist in idealer Art und Weise gegeben, die fußläufige Anbindung für ein Durchlaufen der Innenstadt auf kurzem Weg möglich.
- Der Gesamtkomplex eröffnet die Möglichkeit den thematischen Fundus lokal zu konzentrieren und somit für eine wissenschaftliche Bearbeitung in qualifizierter Form zur Verfügung zu stellen. Außerdem werden Reserveflächen vorgehalten, die für momentan noch nicht bekannte synergetische Nutzeranforderungen (Start-Up's, Labore, Forschung usw.) angeboten werden können.
- Die Umnutzung des Weisbachschen Hauses könnte eine Initialfunktion für die Aktivierung des kultur-geschichtlich bedeutenden Areal der Elsteraue sein.

- Der gesamte Gebäudekomplex ist vollumfänglich, d.h. in allen öffentlich zu nutzenden Ebenen, barrierefrei zu erschließen (gem. §50 SächsBO)
- Die Geschoßhöhen bzw. lichte Raumhöhen liegen auf Grund der baulichen Gegebenheiten deutlich über denen am Standort "Oberer Graben", die funktionellen und konstruktiven Anforderungen bzgl. natürlicher Belichtung und Belüftung, Deckenlasten usw. können optimal angepasst werden.
- Die empfohlene Vergrößerung der Ausstellungsfläche auf ca. 2.000 m² ist problemlos realisierbar.
- Einwände aus Sicht des Denkmalschutzes und baulichen Brandschutzes zur Umnutzung des Gebäudes bestehen nicht.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass sich der Standort "Weisbachsches Haus" bezüglich seiner baulichen Struktur und den Erweiterungsmöglichkeiten für die gegenwärtigen Nutzeransprüchen in idealer Weise eignet und auch zukünftigen Anforderungen problemlos entsprochen werden kann.

Die außerordentliche Bedeutung des Gebäudes im städtebaulichen und kulturellen Gefüge Plauens liefert einen weiteren Baustein zur Belebung der Elsteraue und des Innenstadtzentrums.



Fazit Studie Mai 2013

Stadt Plauen | Gebäude- und Anlagenverwaltung (Eigenbetrieb)

Machbarkeitsstudie Spitzenzentrum Plauen Umnutzung Weisbachsches Haus