

Anforderungen zum Nutzungskonzept Villa Hofwiesenstraße 12

1. Beschreibung Kulturdenkmal und baulicher Zustand:

Der Gesamtkomplex Villa mit Einfriedung und Garten ist ein Kulturdenkmal nach § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) vom 03. März 1993 (SächsGVBl. 14/1993 S. 229), zuletzt geändert am 14. November 2002 (SächsGVbl. 13/2002 S. 307) und somit auf der Kulturdenkmalliste der Stadt Plauen verzeichnet.

Die Villa mit Einfriedung und Garten wurde im Rahmen der Schnellerfassung durch das Landesamt für Denkmalpflege am 26.10.1995 unter Denkmalschutz gestellt.

Die Villa Hofwiesenstraße 12 entstand 1889 nach Plänen des Reichenbacher Baumeisters Gustav Richter für Fabrikant August Hempel.

Die Villa mit Einfriedung und Garten ist denkmalfachlich als architektonisch qualitativ gestaltetete Villa in gutem Originalzustand einzustufen. Der ursprünglich zu den Hempelschen Fabriken gehörende Klinkerbau hat einige Veränderungen an Fassade erfahren. Besondere Qualitätsmerkmale der Fassade sind neben dem orangefarbenen Klinker mit Eckquaderung, die Natursteingesimse und der eingeschossige Erker an der Straßenfront mit darüber liegendem Balkon mit originalen Eisengeländern.

Die Fensterverdachungen sind mittels Segmentbögen und Dreieckgiebel ausgeführt. Die Straßenfassade gliedert sich durch ein leicht vorspringendes Seitenrisalit an der Straßenfront und einem dreiaxigen Zwerchhaus. Das Mansarddach ist mit Gauben mit Segmentbögen ausgeführt. Die nordöstliche Hausfront ist verputzt und in ihrer Gestaltung deutlich vereinfacht. Die Hausfassaden enthalten Zwickelfelder, welche teilweise reliefiert sind.

Über dem Haupteingang befindet sich eine gut erhaltene schmiedeeiserne Verdachung mit Glas. Im Innenbereich sind Reste der originalen Ausstattung vorhanden. Die vorhandene straßenseitige Einfriedung und ein qualitativ verzierter, schmiedeeiserner Zaun stammen aus der Erbauungszeit.

Der Denkmalwert begründet sich neben der künstlerischen Qualität durch den guten Originalzustand des Gebäudes. Es definiert sich baugeschichtlich als Beispiel dieser Bauperiode in Plauen. Neben den noch original erhaltenen Fenstern sind die bleiverglasten Fenster im Treppenhaus und die originale Haustür besonders denkmalwertig.

Das Gebäude wurde seit längerer Zeit nicht mehr saniert. Notmaßnahmen, wie z. B.

Dachabdichtungen wurden vorgenommen. Es bestehen derzeit bauliche Mängel im Bereich des Dachgesimses und im Bereich Drempe-Dachentwässerung.

Eine Sanierung bzw. Nutzungsänderung ist vorab über eine Denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. über einen Bauantrag nach § 68 SächsBO abzustimmen. Eine detailliertere Beschreibung ist dem Wertgutachten zu entnehmen.

2. Rahmenplan der Elsteraue:

Der Städtebauliche Rahmenplan Elsteraue verfolgt die inhaltliche Zielstellung, das Quartier durch eine intensive städtebauliche Entwicklung als Bindeglied zwischen historischer Altstadt und dem potenziellen Naturraum der Weißen Elster zu entwickeln und damit eine Stabilisierung und Aufwertung des Gebietes zu erreichen. Der Geltungsbereich des Rahmenplanes umfasst insgesamt 7,8 ha und erstreckt sich vom Mühlgraben im Norden über die Färberstraße im Osten, der Fabrikstraße im Süden bis hin zur Böhlerstraße im Westen. Aktuell kann der Bereich südlich der Altstadt als nur teilweise erlebbar beschrieben werden, da vor allem das Hempelsche Areal seit längerer Zeit abgesperrt und somit für die Allgemeinheit nicht zugänglich ist. Im Quartier sind jedoch bedeutende Schichten der industriellen Entwicklung Plauens deutlich ablesbar, was den Erhalt sowie die Integration dieses Bereiches in das Gesamtstadtgefüge begründen lässt.

Aktuell wird dies auf einem kleinen Teilbereich durch den Unikat e. V. als Betreiber der Weberhäuser bereits vorgelebt und seitens der Bevölkerung auch sehr gut angenommen.

Die momentane Bebauung des Quartieres wird teilweise zurückgenommen, da insbesondere im Bereich der Hempelschen Fabrik entlang der Hofwiesenstraße eine Ballung von Gewerbe- und Industriebrachen in teils ruinösem Zustand zu erkennen sind. Dies führt zu einer Aufwertung des Quartiers sowie zu einer spürbar höheren Attraktivität des Areals. Eine Neuerrichtung von Gebäuden ist im Projektgebiet seitens der Stadt Plauen momentan nicht geplant.

Das Bestandsgebäude des Weisbachschen Hauses wird denkmalgerecht energetisch ertüchtigt und einer Nutzung als Spitzenzentrum zugeführt. Westlich angrenzend ist die Anlage eines Besucherparkplatzes geplant. Die Hempelsche Fabrik Halle 1 wird einer niederschweligen Sanierung unterzogen. In der viergeschossigen Produktionshalle entstehen attraktive Räume für die Kreativwirtschaft sowie alternative Wirtschaftszweige.

Die historischen Handwerkerhäuser werden durch den Unikat e. V. erworben bzw. angemietet und mittels Sanierungsmaßnahmen einer kulturhistorischen Nutzung zugeführt.

Östlich der Gebäudezeile findet durch entsprechende Freiflächengestaltung eine Aufwertung statt. Ebenfalls erhalten wird der zwischen Handwerkerhäusern und Halle 1 befindliche Wasserturm.

Für die Hempelsche Fabrik Halle 2 ist die Nutzung als Kindertagesstätte vorgesehen, welche auch eine entsprechende Freiflächengestaltung beinhaltet. Die momentane Gestaltung des durch den Unikat e. V. genutzten Weberhäuser-Areals soll inklusive der Freiflächengestaltung maßvoll reduziert werden und seinen momentanen Charakter beibehalten. Die Flächen südlich der Hofwiesenstraße befinden sich momentan weitestgehend in privater Hand und werden somit nicht in die Entwicklung des Quartiers einbezogen.

Als öffentliche Bereiche sind vor allem das Areal zwischen Hempelscher Fabrik Hallen 1 und 2 sowie den Handwerkerhäusern vorgesehen. Hier soll ein Platz-Wege-System etabliert werden, welches ganz unterschiedliche Nutzungen zulässt und dadurch einen attraktiven und zugleich lebendigen Mittelpunkt des Quartiers bildet. Dabei wird auch die aus Richtung Malzhaus kommende fußläufige Wegeverbindung, welche den Mühlgraben über- und das Gebäude Bleichstraße 7 unterquert, entsprechend mit aufgenommen.

Die Öffnung und denkmalgerechte Gestaltung des Hempelschen Gartens eröffnet eine fußläufige Verbindung über die Hofwiesenstraße hinweg bis hin zur Weißen Elster, wo der Fluss aktiv erlebt und als Teil des Stadtkörpers wahrgenommen werden soll. Der Weisbachsche Garten soll ebenfalls für Besucher geöffnet, jedoch nur eingeschränkt zugänglich und somit vor möglichem Vandalismus und Zerstörung geschützt werden.

Die Verkehrserschließung sieht eine Stichstraße westlich der Hempelschen Fabrik Halle 1 vor, welche als verkehrsberuhigter Bereich mit entsprechenden Parkierungsflächen in nördliche Richtung verläuft und östlich der Handwerkerhäuser an die Bleichstraße anbindet. Dabei wird die Zielstellung verfolgt, den Kernbereich des Hempelschen Quartieres möglichst autofrei zu halten und somit die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Die Kindertagesstätte sowie das Grundstück nördlich der Villa Hofwiesenstraße 12 werden mittels einer von der Färberstraße kommenden Stichstraße erschlossen, welche im Einbahnverkehr angelegt wird und ebenfalls entsprechende Parkierungsflächen erhält. Die Ausfahrt ist östlich der Villa Hofwiesenstraße 12 vorgesehen.

3. Inhaltliche Anforderungen des Nutzungskonzeptes

Durch die Nähe zur Halle 1 der Hempelschen Fabrik und zur geplanten Kindertagesstätte soll der kreativ-soziale Charakter des gesamten Gebietes unterstrichen und die Vernetzung im Gebiet gefördert werden. Die Villa liegt im Fördergebiet EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) und SSP (Soziale Stadt Programm).

Eine denkmalgerechte Sanierung und die Belebung der lokalen Wirtschaft und des Geschäftsumfeldes sollen deshalb vorzugsweise Bestandteile des Nutzungskonzeptes der Villa sein. Der Anschluss an das geplante Nahwärmenetz ist wünschenswert.

Bei der Zuschlagserteilung sind sowohl der angebotene Kaufpreis als auch das Nutzungskonzept wertungsrelevant.