

Anforderungen zum Nutzungskonzept Villa Hofwiesenstraße 24 mit Villengarten

1. Beschreibung Kulturdenkmal und baulicher Zustand:

Der Gesamtkomplex Villa mit Einfriedung und Nebenanlagen Hofwiesenstraße 24 in Plauen 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 Nebenanlagen wurde im Rahmen der Schnellerfassung durch das Landesamt für Denkmalpflege am 26.10.1995 unter Denkmalschutz gestellt.

Die Villa Hofwiesenstraße 24 entstand im Jahr 1882 nach Plänen des Reichenbacher Baumeisters Carl Ernst Hofmann für den Fabrikant Richard Hempel. Der vergleichsweise bescheidene Ursprungsbau besitzt sehr noble spätklassizistische Fassaden mit Putz- und Sandsteingliederungen. Der Innenbereich des Hauses ist mit seinen innenarchitektonischen Gliederungen, wie z. B. Stuckaturen, Paneelen, Parkettfußböden, Kunststeinfußböden, Treppenanlagen in Teilen im Original erhalten.

Die seitliche Erweiterung und die Veränderung der Eingangssituation erfolgten 1882 durch Gustav Richter, der sich in seinen Planungen dabei sehr feinsinnig der vorhandenen Architektur anpasste. Der 2-geschossige und 4-achsige Villenbau ist baukünstlerisch und städtebaulich als Gründerzeitbau bedeutungsvoll.

Aufgrund der hohen Substanzverluste infolge des 2. Weltkrieges in Plauen gehört der Villenkomplex zu den wenigen ursprünglich erhaltenen hochwertigen Bauten im spätklassizistischen Stil und ist im städtischen Bereich von Plauen als singulär einzustufen.

Das leerstehende Gebäude befindet sich in einem stark baufälligen Zustand. Einzelheiten können dem Wertgutachten entnommen werden.

Eine Sanierung bzw. Nutzungsänderung ist vorab über eine Denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. über einen Bauantrag nach § 68 SächsBO abzustimmen.

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 Weißer 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

Das Nutzungskonzept soll die Gesamtnutzung des Objektes sowie den Bezug des Außenbereiches (Villengarten) einbeziehen. Die Nutzung sowie die Sanierung der Villa sind dem Denkmalwert entsprechend auszurichten. Der Bezug zum Hempelschen Areal mit dem Wasserturm, den Handwerkerhäusern, der ehemaligen Produktionshalle und den angrenzenden denkmalgeschützten Gärten ist darzustellen. 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.