

Das Stadtcafé im Wandel der Zeit

- > Erbaut 1860/1861 als spätklassizistischer Kopfbau in städtebaulich markanter Lage
- > Ab 1887 „Café Winkler“, ab 1914 erst als „Café Finsterbusch“ später als „Stadtcafé“ durch unterschiedliche Betreiber bis März 2004 weitergeführt
- > Brand im Dachgeschoss 1907 und Neuaufbau des Daches mit den bis 2015 noch vorhandenen Gaupen
- > 1983 wird der Eingangsbereich in Richtung Lange Straße verlagert und das Stadtcafé umgebaut: die Kellerfenster werden verkleinert, die markante Treppe an der Ecke verschwindet, der Fußweg um das Gebäude wird aufgegeben
- > 2001 erfolgt der Verkauf des Gebäudes an einen privaten Investor
- > Ab 2004 kompletter Leerstand und zunehmender Verfall
- > Das Gebäude wird 2015 „herrenlos“: es besteht akute Einsturzgefahr, mittels einer angekündigten Ersatzvornahme wird das Stadtcafé zum Abbruch freigegeben
- > 09/2015 die DENKMALGUT GmbH übernimmt in letzter Minute das denkmalgeschützte Gebäude und beginnt noch im Oktober mit ersten Sicherungsmaßnahmen
- > **Die Stadt Zschopau und die Denkmalgut GmbH stehen nach wie vor mit dem Deutschen Jugendherbergswerk (DHJ) in Verhandlung. Ziel ist der Abschluss eines Vertrages für die Betreibung einer Jugendherberge mit einer Laufzeit von 20 Jahren im ersten Halbjahr 2018.**



Impressum

Herausgeber:

Große Kreisstadt Zschopau
Altmarkt 2
09405 Zschopau

Gestaltung:

GSL Sachsen/Thüringen GmbH & Co. KG
An den Anlagen 20
09405 Zschopau
nach: (take shape) media Design, Markus Schaefer

Bildnachweis:

Stadtarchiv Zschopau
GSL Sachsen/Thüringen GmbH & Co. KG
Denkmalgut Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau
und Reaktorsicherheit (BMUB)

www.zschopau.de
www.denkmalgut.de
www.tag-der-staedtebaufoerderung.de



Tag der
Städtebauförderung
2018

*Aus Liebe
zum Quartier*



Der Tag der Städtebauförderung: Vom Stadtcafé zur Jugendherberge

5. Mai 2018
13:00 - 16:00 Uhr
Ehemaliges Stadtcafé, Gartenstraße 6



Darstellung: Marcus Erhardt



Große
Kreisstadt
Zschopau



Eine Jugendherberge für Zschopau

Das ehemalige, denkmalgeschützte Stadtcafé in der Gartenstraße soll gemeinsam mit dem in Sichtweite liegenden, ebenfalls leerstehenden Haus Lange Straße 1 zu einer Jugendherberge umgebaut und damit einer für Zschopau neuen Nutzung zugeführt werden. Beide Gebäude befinden sich in städtebaulich bedeutsamer Lage und sind wichtige Elemente der Stadtstruktur und des Stadtbildes. Für beide Häuser sind insgesamt 130 Betten vorgesehen, wodurch sich die Bettenkapazität der Stadt deutlich erhöht und Zschopau in Zukunft auch für Übernachtungsgäste attraktiver macht.

Neben dem zentralen Empfang, den Gäste- und Aufenthaltszimmern sollen die Küche, Speiseräume und eine Terrasse im Gebäude an der Gartenstraße entstehen. Im „Haus 2“ an der Lange Straße sind Gäste- und Aufenthaltsräume geplant.

Aufgrund des jahrzehntelangen Leerstandes des Gebäudes - im Jahr 2004 hat das Stadtcafé seine Türen geschlossen, damals schon in baufälligem Zustand - ist ein starker Eingriff in die noch vorhandene Substanz notwendig. Weite Bereiche der oberen Stockwerke waren aufgrund durchgebrochener Decken nicht mehr begehbar. Voraussichtlich im April 2019 soll mit dem Bau begonnen, im August 2020 schließlich die Fertigstellung erfolgen.

Die Denkmalgut bietet zum Tag der Städtebauförderung am 5. Mai Führungen durch das Gebäude an.

„Die Denkmalgut GmbH befasst sich mit der Rettung gefährdeter Baudenkmale. Unser Ansatz ist es, die optimale Nutzung in einem breiten Beteiligungsprozess zu finden. In Zschopau geschah dies unter Einbeziehung der Stadtverwaltung, des Stadtrates und der Bürger.“

(T. Zinner, Gesellschafter Denkmalgut GmbH)

Warum soll ausgerechnet das Stadtcafé zur Jugendherberge werden?

Im vom Stadtrat beschlossenen SDP-Fördergebiet „Historischer Stadtkern“ ist das ehemalige Stadtcafé als Schlüsselmaßnahme angegeben. Es handelt sich um ein städtebaulich wichtiges Gebäude, welches mit einer für Zschopau neuen Nutzung wiederbelebt werden soll. Durch die Sanierung und Öffnung des Seminargartens am Gymnasium für die Öffentlichkeit und den Umbau des Knotenpunktes vor dem Stadtcafé entsteht ein attraktiver Stadteingang.

Welchen Nutzen bringt eine Jugendherberge der Stadt?

Eine Betreuung der Herberge durch das DHJ ist gleichzeitig eine touristische Vermarktung der Stadt - und das weltweit. Mit mehreren Tausend Übernachtungsgästen pro Jahr kommt eine Jugendherberge außerdem der Belebung der Innenstadt und dem Einzelhandel vor Ort zugute.

Was sollen denn die Gäste in Zschopau machen?

Neben der historischen Altstadt und dem Schloss Wildeck mit seinen vielen kulturellen Veranstaltungen lockt Zschopau und seine Umgebung mit seiner wunderbaren Landschaft, den zahlreichen Sport- und Freizeitangeboten wie der neuen Schwimmhalle oder dem Golfplatz, den alten Zeugen des Bergbaus sowie der Gastfreundschaft seiner Bewohner. Auch die Motorsportevents ziehen jährlich tausende Besucher an.

Wie viele Gäste sollen denn nach Zschopau kommen?

Das Deutsche Jugendherbergswerk (DHJ) als geplanter Betreiber des Hauses in Zschopau rechnet mit mehreren Tausend Besuchern pro Jahr. Dabei kann das DHJ auf langjährige Erfahrungen ähnlicher Einrichtungen im gesamten Bundesgebiet aber auch in Sachsen zurückgreifen.

Die Sicherung des Stadtcafés ist schon fast drei Jahre her. Warum dauert das so lange?

Die Sicherung des Gebäudes war zum Zeitpunkt des Kaufs durch die Denkmalgut im September 2015 dringend notwendig. Nur so konnte der Abriss des Hauses abgewendet werden. Parallel dazu wurde mit den überaus zeitaufwendigen Planungen und Abstimmungen für Sanierung und Umnutzung begonnen.

Was kostet das Stadtcafé und wie wird es finanziert?

Die Gesamtkosten für die Sanierung und Umnutzung der beiden Gebäude Gartenstr. 6 und Lange Str. 1 für die mögliche Nutzung als Jugendherberge belaufen sich auf ungefähr 5 Mio. Euro. Eine Förderung durch das Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Höhe von ca. 80 Prozent möglich. Der Eigenanteil der Stadt liegt dabei bei rund 800.000 Euro. Diese Summe ist in den aktuellen Entwurf des (noch nicht beschlossenen) Haushaltsplanes der Stadt Zschopau eingestellt. Hierzu werden Umschichtungen innerhalb des Förderprogramms vorgenommen. Der Investor, die Denkmalgut GmbH, investiert ebenfalls rund eine Mio. Euro in die beiden Gebäude und damit auch in die Stadt Zschopau.



Deutsches Jugendherbergswerk

Das Deutsche Jugendherbergswerk (DHJ) ist Teil eines weltweiten Netzwerks unter dem Dach von Hostelling International. In mehr als 90 Ländern stehen über 4.000 Jugendherbergen zur Auswahl - von Australien über Japan bis nach Uruguay. Bereits vor 104 Jahren eröffnete in Altena die erste Jugendherberge der Welt. Insgesamt existieren heute in Deutschland mehr als 400 Jugendherbergen. Im Jahr 2015 lag die Zahl der Übernachtungen in den deutschen Häusern bei mehr als 10 Millionen. In Sachsen gibt es aktuell 29 Jugendherbergen. Nach ersten Gesprächen zwischen DHJ, Stadt Zschopau und Investor erfolgte ab 2017 eine intensive Abstimmung. Ziel ist die Errichtung und Betreuung einer Jugendherberge in Zschopau. Eine entgeltliche Entscheidung steht aktuell noch aus.

„Die Stadt Zschopau und das derzeitige Projektkonzept zeigen attraktive Besonderheiten auf, welche unser Angebot positiv unterstützen könnten.“
(A. Ladwig, Vorstandsvorsitzender DHJ Landesverband SN)

