

Stadtumbau in Arzberg | Stadtumbaumanagement 2007



Stadtumbau in Arzberg | Stadtumbaumanagement 2007

Betreut und gefördert durch die Regierung von Oberfranken mit Finanzhilfen aus dem Bund/Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil 3 - Stadtumbau West

AUFTRAGGEBER UND HERAUSGEBER:

Stadt Arzberg

Stadtverwaltung
Friedrich-Ebert-Straße 6
95659 Arzberg

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER:

Arbeitsgemeinschaft

UmbauStadt

www.umbaustadt.de

bdfw*

Urbane Konzepte
Städtebau und Architektur
Brauhausgasse 17
99423 Weimar
Tel.: 03643 - 808432
Fax: 03643 - 808467
mail@umbaustadt.de

Eichstädt/Emge

Architekten und Stadtplaner
Eislebener Str. 6
10789 Berlin
Tel: 030 - 8916706
Fax: 030 - 8913894
mail@umbaustadt.de

BEARBEITER:

Lars Bölling
Rico Emge

GRAFIK:

Arge UmbauStadt

ABBILDUNGEN, DARSTELLUNG, FOTOS UND PLÄNE:

Soweit nicht anders vermerkt, liegt die Urheberschaft und das Urheberrecht aller Abbildungen, Darstellungen, Fotos und Pläne bei der Arge UmbauStadt. Die Urheberschaft der Bilder zum Schwimmbadwettbewerb liegt bei den jeweiligen Architekten.

Kartengrundlagen und Luftbilder:

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Mai 2008

Inhalt

1. STADTUMBAU IN ARZBERG: STADTUMBAUMANAGEMENT / STADTUMBAUERFOLGE 2007	5
2. KOMMUNIKATION UND MANAGEMENT	6
2.1 Lenkungsgruppe	6
2.2 Bürgerforum	6
2.3 Fokusgruppen	6
2.5 Infoblatt zum Stadtumbau	10
2.6 Presseberichte	10
2.7 Kurzfassung	10
2.8 Da! Ausstellung Berlin	11
2.9 Bautec Berlin 2007	11
2.10 Weitere Veranstaltungen	11
3. GEBIETSKULISSE UND FÖRDERGEBIETE	13
Gebietskulisse	14
Fördergebiete	16
4. TEILRÄUMLICHE UND THEMENBEZOGENE STADTUMBAUPROJEKTE	18
4.1 Innenstadt	20
Egerstrasse / Terrassengärten	20
Rathausstrasse	25
4.2 Generationsgerechte Stadt	26
Neues Wohnen im alten Alphamarkt	26
Generationsgerechtes Arzberg-West	34
4.3 Fabrikgelände	36
Schumannareal	36
4.4 Freizeit und Tourismus	46
Route der Industriekultur	46
Haus der Gastfreundschaft	48
Bahnhof	49
Schwimmbad	50
5. Ausblick	60

1. Stadtumbau in Arzberg: Stadtumbaumanagement 2007

Die Aufnahme Arzbergs in das Programm „Stadtumbau West“ war für die Stadt ein Glücksfall. In den vergangenen zwei Jahren wurden unter erheblicher Anteilnahme der Bevölkerung eine Reihe von Projekten entwickelt. Diese konnten wesentlich zu einer Aufwertung Arzbergs und zu einer Revision der eher negativ wahrgenommenen Entwicklungen der Stadt in den letzten Jahren beitragen. Die öffentliche Präsentation und Diskussion dieser Projekte während der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts hat zu einem spürbaren Stimmungswechsel in Arzberg beigetragen: Projekte wie die Terrassengärten in der Egerstraße werden einvernehmlich als großer Gewinn für Arzberg gesehen und entsprechend begrüßt.

Der Erfolg der intensiven Bürgerbeteiligung verkehrt sich gleichwohl schnell in sein Gegenteil, wenn den schönen Bildern keine konkreten Schritte folgen. Umso wichtiger erscheint deswegen die vom Land Bayern unterstützte Strategie, durch die Einrichtung eines qualifizierten „Stadtumbaumanagements“ die Kontinuität des Prozesses nach der Fertigstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts zu sichern. Der Stadt Arzberg ist es gelungen, u.a. durch eine Fortführung der erfolgreichen Zusammenarbeit mit dem schon mit der Erstellung des Handlungskonzepts beauftragten Büros ein Fortlaufen der Diskussions-, Beeteiligungs- und Entscheidungsstrukturen zu gewähren.

Über ein Jahr nach Fertigstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts sollen mit dieser Broschüre die bislang erzielten Erfolge in der Umsetzung der im Stadtentwicklungskonzept beschriebenen Projekte aufgezeigt werden. Naturgemäß erfordert die Initiierung und Umsetzung von Projekten in der Regel einen erheblich größeren Aufwand und offenbart eine größere Anzahl von Problemstellungen, als es sich bei der Konzepterstellung absehen lässt. Der notwendige Ankauf von Gebäuden kann an bestehenden Verbindlichkeiten oder überzogenen Preisvorstellungen der Eigentümer scheitern, potenzielle Investoren können ausbleiben oder mit Vorstellungen und Ideen antreten, die den entwickelten Projektskizzen widersprechen. All dies erfordert eine große Flexibilität des Entwicklungskonzepts und der beteiligten Akteure. Trotz dieser auch in Arzberg aufgetretenen Dynamik ist es gelungen, schon im ersten Umsetzungsjahr des Stadtumbauprozesses erhebliche Umsetzungserfolge zu erzielen. Ein Schlüsselprojekt ist in diesem Zusammenhang nach wie vor das Arzberger Schwimmbad: Gerade weil die Erfahrung des Verlusts die vergangenen Jahre in Arzberg geprägt hat, ist der Erhalt des sehr schönen, aber stark sanierungsbedürftigen Freibads für die Bevölkerung von größter Bedeutung. Es ist gelungen, die Sanierung und den Umbau des

Schwimmbads als ein zentrales Projekt des Stadtumbaues in Arzberg zu platzieren und auf den Weg zu bringen.

Basierend auf den Vorgaben des Handlungskonzepts wurde mit dem Rückbau großer Teile der ehemaligen Schumann-Werke begonnen. Die wertvollen, zum Erhalt bestimmten Gebäude wurden zunächst gegen weiteren Verfall durch Wetter und Vandalismus gesichert. Für den Ökonomiehof wurde eine fundierte Machbarkeitsstudie für den Umbau zum Alten- und Pflegeheim erarbeitet. Mittlerweile hat sich ein Investor gefunden, der das Projekt umsetzen möchte. Auch für andere zu erhaltenden Gebäude des Schumann-Areals werden auf der Basis konkreter Investorenanfragen momentan Machbarkeitsstudien erarbeitet.

Die „Route der Industriekultur“ wurde u.a. durch eine Entwurfswerkstatt mit Studierenden der Bauhaus-Universität Weimar weiter im Bewusstsein der Bevölkerung verankert. Ein Ergebnis der einwöchigen Werkstatt war ein provisorischer Brückenschlag über die Rößlau, der das Potenzial der „Route“ für den Tourismus aufzeigt. In der Innenstadt wurde eine erste Station der Route mit Relikten des unlängst abgebrochenen Braunkohlekraftwerks geschaffen.

Durch den Ankauf einzelner Häuser in der Innenstadt und im Bestand des Geschosswohnungsbaus durch die Stadt wurden die Voraussetzungen für die Umsetzung etwa der Projekte „Terrassengärten“ und „Quartiersterasse“ geschaffen. Die Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes, ein weiteres wichtiges Projekt des Stadtentwicklungskonzepts, wurde begonnen.

Besonders große Fortschritte konnten für die Sanierung des Arzberger Freibades erzielt werden: Unterstützt durch eine „Fokusgruppe Schwimmbad“ mit sehr engagierten Arzberger Schwimmbadfreunden wurden genaue Zielstellungen für eine Sanierung bzw. einen Umbau des Freibads erarbeitet. Auf dieser Basis konnte ein Realisierungswettbewerb mit sieben eingeladenen Teams aus Architekten und Energieplanern durchgeführt werden. Mit dem preisgekrönten Entwurf des Teams H2M Architekten / Berger Architekten liegt nunmehr ein Konzept für den Umbau des Schwimmbads vor, das einen weiteren wichtigen Impuls für die Fortsetzung des erfolgreichen Umstrukturierungs- und Umbauprozesses in Arzberg erwarten lässt.

2. Kommunikation und Management

2.1 LENKUNGSGRUPPE

Im ersten Jahr des Stadtumbaumanagements hat die Lenkungsgruppe zwischen Anfang April und Ende Dezember 2007 in sieben Sitzungen den Stadtumbauprozess in Arzberg begleitet. Mit Vertretern der Regierung von Oberfranken, engagierten Bürgerinnen und Bürgern der Stadt, Mitarbeitern der Stadtverwaltung und Partnern des Büros UmbauStadt wurden die unterschiedlichen Projekte koordiniert.



2.2 BÜRGERFORUM

Im Nachgang zu der Fertigstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurden die zusammengefassten Ergebnisse auf dem 3. Bürgerforum am 13. März 2007 in der Bergbräu vorgestellt. Durch eine Umfrage gestützt wurde der Stadtumbauprozess insgesamt sowie die einzelnen Projekte durch die ca. 180 Teilnehmerinnen und Teilnehmer bewertet (siehe Seiten 7-9).



2.3 FOKUSGRUPPEN

Im ersten Jahr des Stadtumbaumanagements wurden die Fokusgruppen umstrukturiert. Die ehemals vier Gruppen wurden zu den Teams „Innenstadt“ sowie „Industriekultur und Tourismus“ zusammengefasst.

Eine neue Fokusgruppe widmete sich der Freibadkonzeption (siehe Seiten 50-62).

Die Hinweise und Ergebnisse unterstützten besonders die Projekte Schumannareal, die Konzeption zu den Terrassengärten und das Alfamarktprojekt.



Abbildungen:

Oben: Lenkungsgruppentreffen im Rathaus von Arzberg

Mitte: 3. Bürgerforum in der Bergbräu

Unten: Treffen der Fokusgruppe Schwimmbad im Rathaus von Arzberg

Seiten 7-9: Ergebnisse der Umfragen auf dem 3. Bürgerforum

Stadtumbau Arzberg - Umfrage

Auswertung von 162 Fragebögen zum Stadtumbau in Arzberg auf dem 3. Bürgerforum am 13.03.2007

1. Fühlen Sie sich ausreichend über den Stadtumbauprozess informiert?

ja	54 %
eher ja	30 %
eher nein	10 %
nein	4 %
keine Angabe	2 %

2. Sind Sie mit den vorgestellten Ergebnissen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts zufrieden?

ja	39 %
eher ja	42 %
eher nein	8 %
nein	4 %
keine Angabe	7 %

3. Sind Sie mit den Möglichkeiten zur Beteiligung zufrieden?

ja	48 %
eher ja	31 %
eher nein	12 %
nein	2 %
keine Angabe	7 %

4. Haben Sie schon mal die Homepage zum Stadtumbau in Arzberg besucht?

ja	47 %
nein	44 %
keine Angabe	9 %

5. Welche der genannten Projekte sollten Ihrer Meinung nach zuerst angegangen werden? (Durchschnittliche Punkte, 10 = als erstes realisieren, 1 = als letztes realisieren)

Rang	Projekte	Punkte
1	Aufwertung der Egerstraße / Terrassengärten	8,1
2	Aufwertung der Rathausstraße /Neue Stadtplätze	7,9
3	Prozess Umgestaltung Schwimmbad	7,9
4	Neues Schumannareal	5,9
5	„Haus der Gastfreundschaft“ bei der Bergbräu	5,4
6	Seniorenrechtliches Wohnen im alten Alfamarkt	4,9
7	Route der Industriekultur	4,7
8	Schulrochade / Mehrgenerationenhaus im alten Schulgebäude	4,1
9	Generationengerechtes Arzberg West	4,0
10	Aufwertung Bahnhofsgelände	3,8

Stadtumbau Arzberg - Umfrage

Auswertung von 162 Fragebögen zum Stadtumbau in Arzberg auf dem 3. Bürgerforum am 13.03.2007

6. Gibt es über die im Stadtentwicklungskonzept aufgeführten Projekt weitere Projekte, die Ihrer Meinung nach unbedingt angegangen werden müssten?

Weitere Projekte	Nennungen
Straßenausbau/Verkehr	
Umleitung der B 303	1
Straßenausbau allgemein	2
Straßenausbau Busbahnhof-Bahnhofstraße	1
Wohnmobilstellplatz auf Fladenwiese	1
Einbahnstraßen-Regelung Rathausstraße - Karl-Auvera-Straße	1
Ausbau und Erneuerung der Bürgersteige	1
Bessere Ausschilderung der Wanderwege (Einbindung der Vereine)	1
Weg zur Ulm entlang der Bahnlinie	1
Alleen an der Ausfallstraße	1
Einrichtung für Senioren	
Seniorenpflegeheim Nikolaus Unruh Straße 15	5
Tagesstätte zur stundenweisen Unterbringung und Betreuung pflegedürftiger Personen	2
Herstellung eines Pflege-Netzwerkes	1
Kinder/Jugend/Schule	
Spielplätze in der Innenstadt	3
Schulsportanlage	1
Neue Sanitäranlagen in der Schule	1
Spielplätze im Paul-Lincke-Park, Fladenwiese	3
Verschönerung der Schule	1
Freizeit/Tourismus	
Gastronomie in gepflegter Umgebung	1
Öffnung und Umgestaltung Biber-Areal	1
Sanierung des historischen Dorfbrunnens in Seußen	1
Schaffung eines Campingplatzes am See	2
Porzellan Aktien Gelände	1
Dokumentationszentrum für das Arzberger Porzellan	1
Marktplatz - Treffpunkt für Jung und Alt	1
Aufwertung Marktplatz	1
VFB Platz	1
Beschäftigung/Neue Arbeitsplätze	
Ansiedlung neuer Industrie	2
Schaffung von Arbeitsplätzen	3
Zukunftsorientierte Wirtschaftsstärkung	1

Stadtumbau Arzberg - Umfrage

Auswertung von 162 Fragebögen zum Stadtumbau in Arzberg auf dem 3. Bürgerforum am 13.03.2007

Sonstiges	
Neues Konzept für das Gebäude der ehemaligen Frankenbrauerei	2
Neues Rathaus	1
Energie Autarkie für Arzberg	1
Infrastruktur für Outlet-Center an B 303	1
Dorferneuerung	1
Rückbau leerstehender Industriebauten	1
Abbruch der alten Fabrik in Schlottenhof	1
Innerortstangente: Planung aufgeben	1
Strickerei März	1
Porzellanfabrik Winterling	1

7. Können Sie sich vorstellen, im Rahmen einer Arbeitsgruppe an der Realisierung einzelner Projekte mitzuwirken?

ja	45 %
nein	40 %
keine Angabe	15 %

8. Wenn ja: Für welches der genannten Projekte würden Sie sich gerne persönlich (z.B. in einer Arbeitsgruppe) engagieren?

Rang	Projekte	Anzahl
1	Prozess Umgestaltung Schwimmbad	22
2	Aufwertung der Egerstraße / Terrassengärten	11
3	Aufwertung der Rathausstraße / Neue Stadtplätze	6
4	„Haus der Gastfreundschaft“ bei der Bergbräu	6
5	Seniorenrechtliches Wohnen im alten Alfamarkt	5
6	Route der Industriekultur	4
7	Neues Schumannareal	4
8	Schulrochade / Mehrgenerationenhaus im alten Schulgebäude	1
9	Generationengerechtes Arzberg West	1
10	Aufwertung Bahnhofsgelände	1

Weitere Themen:	Innenstadt	8
	Tourismus	4
	Industrie	1
	Umbau Aktien	1
	Marketing	1
	Freizeit	1

2.5 INFOBLÄTTER

Zwei Ausgaben der Informationsblätter „Arzberg - Eine Stadt blickt nach vorn“ dokumentierten den Stand des Stadtumbaus in Arzberg. Im ersten Infoblatt wurde das abgeschlossene Konzept vorgestellt und zum 3. Bürgerforum eingeladen, im zweiten Infoblatt lag der Schwerpunkt auf der Auswertung der Umfrage während des 3. Bürgerforums und in der Beschreibung der unterschiedlichen Projekte.

2.6 PRESSEBERICHTE

Der Stadtumbauprozess wurde auch nach Abschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ausführlich durch die Presse begleitet. Schwerpunkt der Pressearbeit war die Dokumentation des 3. Bürgerforums und die Begleitung des Schwimmbadwettbewerbs.

2.7 KURZFASSUNG

Der Abschlussbericht des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist mit über 150 Seiten sehr umfangreich und komplex, weswegen die wesentlichen Inhalte von vielen Interessierten nur nach ausführlicher Analyse erfasst werden können. Angeregt und umgesetzt wurde deshalb eine Kurzfassung des gesamten Werks mit einer Darstellung der Inhalte in komprimierter und zusammengefasster Form.

Die grafisch hochwertige und auf 36 Seiten zusammengestellte Fassung wurde in einer Auflage von 500 Exemplaren gedruckt und hat sich als ideales Medium zur Beschreibung des Prozesses bewährt. Auch als Werbematerial für „Stadtinteressierte“ wurde die Kurzfassung bereits gut angenommen.



Das Stadtumbaukonzept wird fortgeschrieben: Wie geht es weiter?

Dies ist die fünfte Ausgabe zum Thema „Stadtumbau Arzberg“. Nach der öffentlichen Vorstellung des vom Stadtrat verabschiedeten Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes am 13. März 2007 im Berg, beginnt nun die Phase der Umsetzung.

Die Innenstadt soll aufgewertet werden, seniorengerechte Maßnahmen umgesetzt, neue Nutzungen für die ehemaligen Industrieareale gefunden und Fortschritte im Bereich Freizeit und Tourismus erzielt werden.

Den erstellten Bericht können Sie gerne im Rathaus einsehen, eine zusammenfassende Kurzfassung (35 Seiten) liegt unter der Rubrik „Ergebnisse“ zum runterladen auf der Homepage der Stadt Arzberg bereit.

Resonanz aus dem 3. Bürgerforum
Das Interesse an der Vorstellung des abgeschlossenen Konzeptes war groß, über 160 Personen haben an der Veranstaltung teilgenommen und sich an der Umfrage zum Stadtumbauprozess beteiligt. Die Dokumentation und Auswertung der Fragen können sie auf der Homepage einsehen.

Bei der Auswertung der Fragebögen zeichnete sich unter anderem ab, welche Projekte vorrangig realisiert werden sollten. Maximal 10 Punkte konnten pro Projekt vergeben werden. Hier sind die Durchschnittspunkte dargestellt.

Rang	Projekte	Anzahl
1	Prozess Umgestaltung Schwimmbad	22
2	Aufwertung der Egerstraße / Terrassengärten	11
3	Aufwertung der Rathausstraße / Neue Stadtplätze	6
4	„Haus der Gastfreundschaft“ bei der Bergbräu	6
5	Seniorengerechtes Wohnen im alten Alfmarkt	5
6	Route der Industriekultur	4
7	Neues Schumannareal	4
8	Schulrochade / Mehrgenerationenhaus im alten Schulgebäude	1
9	Generationengerechtes Arzberg West	1
10	Aufwertung Bahnhofsgelände	1

Ergebnisse der Umfrage
Über 90 % der Bürger fühlen sich gut über den Stadtumbauprozess informiert und sind mit den Möglichkeiten der Beteiligung zufrieden, 89% halten die Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes für richtig!

Allerdings gaben nur 47% an, die Homepage des Stadtumbauforums zu nutzen. Bitte holen Sie das nach, die Seite wird laufend aktualisiert, auch die „Infoblätter“ können dort heruntergeladen werden. Auf die Seite gelangen Sie direkt über die Arzberger Homepage: www.Arzberg.de

Unter den Projekten, die zuerst angegangen werden sollten, wurden die Aufwertung der Eger- und Rathausstraße sowie die Umgestaltung des Schwimmbades zuerst genannt. Die etwas umstrittene Umgestaltung des Schumannareals wurde an vierter Stelle genannt!

45% der Anwesenden können sich sogar vorstellen, an den Projektrealisierungen in Form von Arbeitsgruppen mitzuwirken.

Umsetzung
Die nun entwickelten und größtenteils durch die Arzberger befristigten Projekte müssen nun auf den Weg gebracht werden. Es ist nicht möglich, alle Projekte sofort umzusetzen, aber die ersten Schritte werden schon in diesem Jahr erfolgen.

Das Informationsblatt „Stadtumbau Arzberg“ informiert in regelmäßigen Abständen über die neuen Entwicklungen im Rahmen des Programms „Stadtumbau-West“ in Arzberg und lädt dazu ein, sich aktiv an dem Prozess der Veränderung in Arzberg zu beteiligen.

Ab sofort verfügbar: Die Kurzfassung unter www.arzberg.de



Schwimmbad
Startprojekt ist der Umgestaltungsprozess zum Schwimmbad, der bereits begonnen hat! Eine Fokusgruppe mit knapp 20 Teilnehmern hat sich neu gegründet und bereits erste Ansätze zum zukünftigen Umgang mit dem Schwimmbad diskutiert. Die in der Gruppe erarbeiteten und noch zu klärenden Punkte werden Grundlage eines Verfahrens sein, an dem einige ausgewählte Planungsbüros teilnehmen und realisierbare Visionen für den Umbau des Schwimmbades entwickeln sollen.

Aufwertung der Eger- und Rathausstraße
Für einige Häuser an den beiden Straßen ist es sehr unwahrscheinlich, dass sie in absehbarer Zeit saniert und bewohnt werden können. In Arzberg gibt es bessere Wohnlagen mit weniger Verkehr, mehr Licht und großzügigeren Gärten. Allerdings besteht die Chance, dass die Stadt einige Grundstücke (wenn sie günstig angeboten werden) erwirbt, die Gebäude abreist und Gärten oder Quaiersplätze einrichtet. Zurzeit werden geeignete Grundstücke ausgewählt und Gespräche mit den Eigentümern zu geführt. Wenn die Eigentümer Interesse an einem Verkauf haben, und wenn die Preisvorstellungen realistisch sind, könnten die ersten Umsetzungen zügig erfolgen.

Fabrikgelände
Seit Kurzem ist die Stadt Eigentümer des Schumannareals. Nun werden erste Sicherungsmaßnahmen an wertvollen und vom Verfall bedrohten Gebäuden vorgenommen. Eine Machbarkeitsstudie für die zukünftige Nutzung der Freiflächen und Gebäude soll erarbeitet werden. Die meisten Gebäude werden bestimmt abgerissen, da die Substanz zu schlecht ist. Wir werden aber versuchen, dass die Ökonomie, die Taubenhäuser und die Villa saniert werden und neue Nutzer finden.

Route der Industriekultur
Die Route der Industriekultur soll über einen Weg, der an der Rösau entlang führt, an die Porzellanindustrie, die Nagelfabrik, die Fliesenfabrik, den Glasschmelzhafen, die Brauereien und das Kraftwerk erinnern. Der Weg, der für Radfahrer und Fußgänger gedacht ist und für Touristen besonders reizvoll scheint, wird an mindestens einer Stelle die Rösau überqueren. Studenten der Bauhaus-Universität Weimar arbeiten zur Zeit an Entwürfen, wie die Rösau im Bereich der Nagelfabrik überquert werden kann. Neben konventionellen Brücken sind auch Lifte oder Boote denkbar!

Fortführung der Fokusgruppen
Neben der neugegründeten Fokusgruppe „Schwimmbad“ werden die schon begonnenen Fokusgruppen fortgeführt. Die Gruppen widmen sich den Themen „Innenstadt“ sowie „Industriekultur und Tourismus“.

Die Fokusgruppe Innenstadt soll sich mit Projekten zur Verbesserung der Arzberger Innenstadt auseinandersetzen. Neben der Aufwertung der Bereiche Egerstraße und Rathausstraße soll geprüft werden, wie der Einzelhandel und die Gastronomie gestärkt werden könnten. Auch gilt es, neue Ideen für leerstehende Häuser zu entwickeln. Die Fokusgruppe „Industriekultur und Tourismus“ soll sich mit neuen Impulsen für den Tourismus in Arzberg auseinandersetzen. Der Umgang mit den Hinterlassenschaften der bedeutenden Industriegeschichte Arzbergs spielt dabei eine entscheidende Rolle: Was wird aus dem Schumann- und dem Aktienareal?
Auch die Frage nach der Notwendigkeit eines Hotels für Busgruppen soll diskutiert werden.

Wir setzen auf Ihre Unterstützung,
Ihr Stefan Göcking

Bewertung von Angebotsvorschlägen durch die Teilnehmer, eine Rutsche wird gewünscht, auch in Zukunft soll es 50-Meter Bahnen geben!

Rechts: Herr Göcking mit Studenten der Bauhaus-Uni Weimar bei ihren ersten Erkundungen in Arzberg.

Gestaltung / inhaltliche Betreuung: Arge UmbauStadt; Sofika, Urbane Konzepte, Weimar; Eichstädt/Ge, Berlin

2.8 DA! AUSSTELLUNG IN BERLIN

Das ISEK-Arzberg wurde von der Architektenkammer Berlin als eines der drei besten Städtebauprojekte des Jahres 2006 ausgewählt. Das Projekt ist im DA! Katalog 2006 beschrieben und abgedruckt worden und wurde ausführlich auf einer umfangreichen Ausstellung im Berliner Stilwerk gezeigt.

2.9 BAUTEC BERLIN 2007

Auf der Internationalen Fachmesse für Bauen und Gebäudetechnik wurde Das ISEK-Arzberg im Rahmen einer Sonderausstellung zum Thema „Nachhaltiger Städtebau“ ausgewählt und präsentiert.

2.10 WEITERE VERANSTALTUNGEN

Zum Thema „Die Zukunft der Gemeinden - Den Wandel gestalten“ hat die Stiftung des BDA Bayern zusammen mit dem Bayerischen Gemeindetag Oberfranken das Büro UmbauStadt eingeladen, über den Umbauprozess in Arzberg zu berichten.

Auch auf einer Tagung der Obersten Baubehörde Bayerns konnte das ISEK-Arzberg und das laufende Stadtumbaumanagement präsentiert werden.

Abbildungen:

Links: Infoblatt „Stadtumbau in Arzberg“, Ausgabe Nr. 5

Rechts:

Zeitungsausschnitt Frankenpost, 15. März 2007

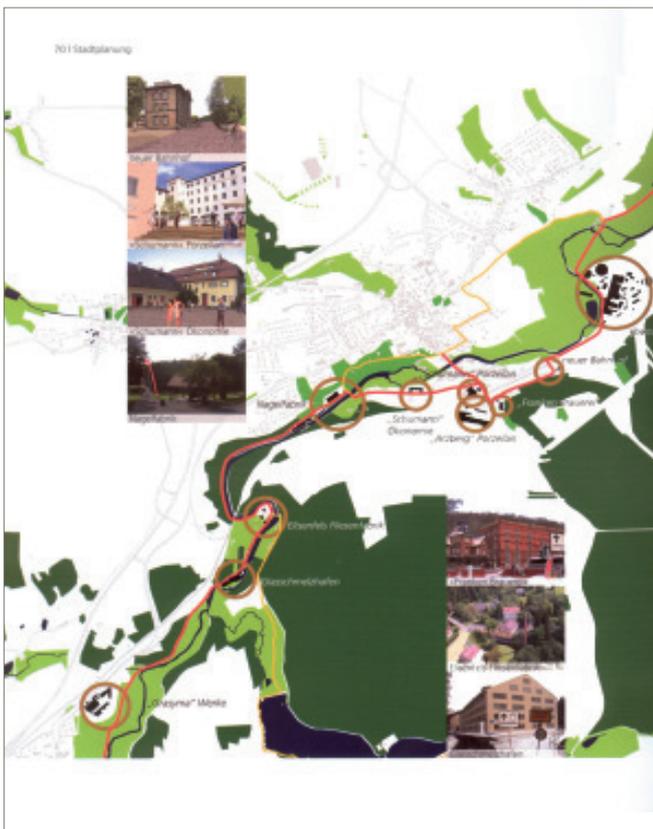
Deckblatt der Kurzfassung des ISEK-Arzberg





Abbildungen:

Links Oben: Titelseite des DA! Katalogs 2007
Unten: Präsentation des ISEK-Arzberg im DA! Katalog
Rechts Oben: Foto auf der bautec, Berlin 2007



3. Gebietskulisse und Fördergebiete

GEBIETSKULISSE

Die Gebietsbewertung der Gesamtstadt und der Kernstadt wurden im ISEK ausführlich beschrieben. Die Gebietsbewertung der Kernstadt wurde durch leichte Korrekturen im südlichen Stadtteil etwas verändert und erneut abgebildet.

Die Gebiete wurden wie bisher in folgende Hauptgruppen zusammengefasst:

1. **Konsolidierte Gebiete**, in denen im Rahmen des Stadtumbauprogramms kein Handlungsbedarf gesehen wird,
2. **Erhaltungsgebiete**, die für die städtebauliche Struktur als unverzichtbar definiert werden, in denen aber ggf. Handlungsbedarf herrscht sowie
3. **Umstrukturierungsgebiete**, die in ihrer gegebenen Struktur nicht mehr ohne weiteres gehalten werden können und in denen großer Handlungsbedarf besteht.

Die drei Hauptgruppierungen werden wie im ISEK beschrieben weiter differenziert:

Neben den Konsolidierten Gebieten werden „Konsolidierte Gebiete mit Beobachtungsbedarf“ und neben den Erhaltungsgebieten „Erhaltungsgebiete mit Priorität“ ausgewiesen.

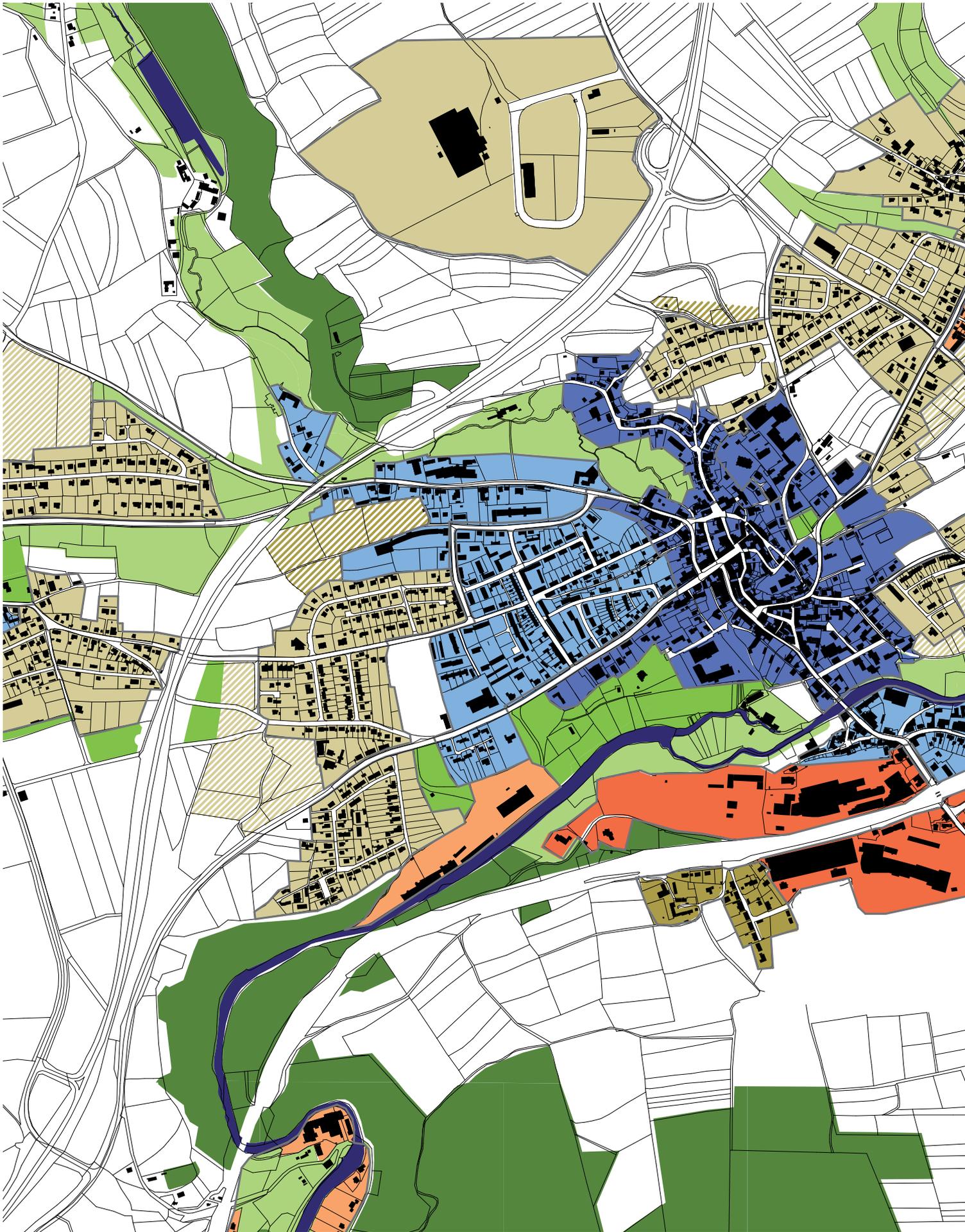
Zusätzlich zu den Umstrukturierungsgebieten werden „Umstrukturierungsgebiete mit Priorität“ und „Umstrukturierungsgebiete außerhalb der Förderkulisse“ entworfen.

FÖRDERGEBIETE

Auf Grundlage der Gebietskulisse wurde ein Plan mit der Darstellung der Fördergebiete neu entwickelt.

Die Fördergebiete bestehen aus drei Hauptgruppen:

1. **Sanierungsgebiete**, mit dem bisherigen Sanierungsgebiet „Stadtkern I“, in dem die Projekte Alfamarkt, Terrassengärten und Rathausstraße liegen und dem „Untersuchungsgebiet Stadtkern II“, für das die Vorbereitende Untersuchung abgeschlossen ist und welches das gesamte Schumannareal umfasst, zuzüglich einiger nördlich und östlich angrenzender Areale.
2. **Stadtumbauegebiete**, mit den Gebieten „Schwimmbad“, „Bauvereinsstraße“ und „Südstadt“. Neben Maßnahmen in den Sanierungsgebieten sollen in diesen drei ausgewählten und eng zugeschnittenen Arealen gezielt die ersten Pilotprojekte realisiert werden. Hierzu gehören der Revitalisierungsprozess für das Schwimmbad, die Umsetzung der Quartiersterasse in Arzberg-West und der Umbauprozess südlich der Bahnlinie mit dem Bahnhofs-, dem Aktien-, und dem Brauereigelände.
3. **Evt. zukünftige Stadtumbauegebiete**, mit den Umstrukturierungsgebieten außerhalb der Kernstadt. Für diese Gebiete sollen in einer zweiten Phase Umbaukonzeptionen entwickelt werden.

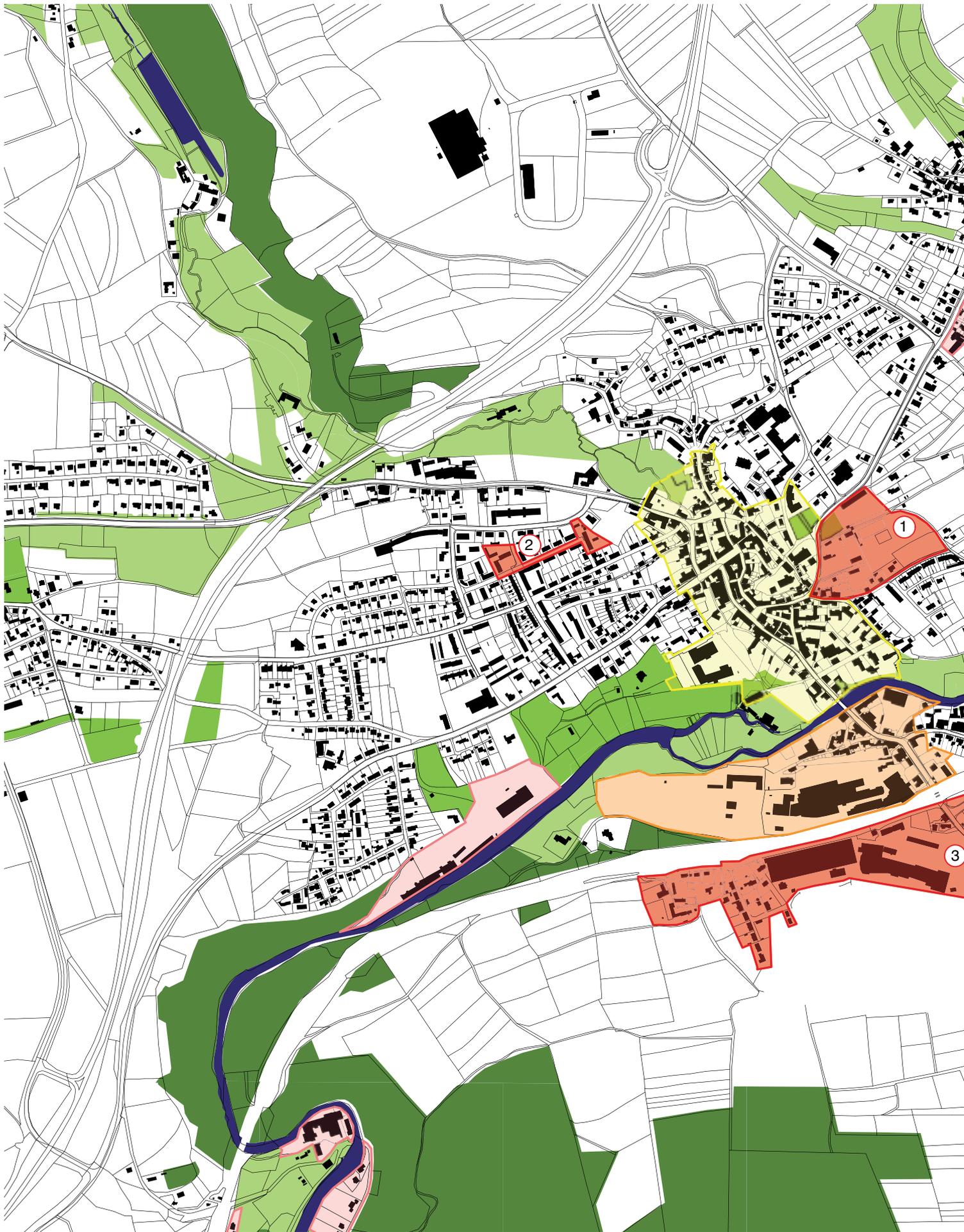




Gebietskulisse

-  konsolidiertes Gebiet
-  konsolidiertes Gebiet mit Beobachtungsbedarf
-  Erhaltungsgebiet
-  Erhaltungsgebiet mit Priorität
-  Umstrukturierungsgebiet
-  Umstrukturierungsgebiet mit Priorität
-  Umstrukturierungsgebiet außerhalb der Förderkulisse
-  Optionsfläche
-  Entwicklungsfläche
-  Parkanlage
-  Wiese
-  Wald

0 100 250 500 m
M 1:10.000





Fördergebiete

Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet:



Sanierungsgebiet Stadtkern I

Vorschläge für weitere Fördergebiete:



Untersuchungsgebiet Stadtkern II



Stadtumbaugebiet Schwimmbad



Stadtumbaugebiet Bauvereinstraße



Stadtumbaugebiet Südstadt



evt. zukünftige Stadtumbaugebiete

0 100 250 500 m

M 1:10.000

Arbeitsgemeinschaft
UmbauStadt
bdfw⁺

Urbane Konzepte
Städtebau und Architektur
Böling Dülcher Fladt Wieler

Eichstädt / Emge

Architekten und Stadtplaner

4. Teilräumliche und themenbezogene Stadtumbauprojekte

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Arzberg wurden die Themen „Aufwertung der Innenstadt“, „Erhalt des Potenzials der Porzellanstadt Arzberg“ und Umgang mit den aufgelassenen Fabrikgeländen, „Generationengerechte Stadt“ sowie „Freizeit und Tourismus“ als zentrale Aufgabenschwerpunkte benannt. Die teilräumlichen und themenbezogenen Stadtumbauprojekte versuchen, diese Schwerpunkte möglichst am Gegenstand der Erhaltungs- und Umstrukturierungsgebiete zu konkretisieren. Gemeinsam wurden etwa 20 Projektansätze konzipiert, die schon im Entwicklungskonzept detailliert beschrieben, visualisiert und mit konkreten Kostenschätzungen und Zeitplänen für die Umsetzung unterlegt wurden. Auf diese Projekte beziehen sich seither der Umbauprozess und die konkrete Förderung durch das Programm Stadtumbau West.

Mit der intensiven Bürgerbeteiligung während der Erarbeitung des Handlungskonzepts und den Visualisierungen möglicher Projekte durch die Arge UmbauStadt wurden viele Bürgerinnen und Bürger zum Mitmachen animiert, aber auch konkrete Erwartungen geweckt. Ein zentrales Ziel des Stadtumbaumanagements im Jahr 2007 war es deswegen, schon im ersten Jahr nach Fertigstellung des Handlungskonzepts möglichst sichtbare Stadtbauerfolge zu erzielen. In der Vielzahl der entwickelten Projekte liegt dabei der Vorteil, relativ flexibel auf Unwägbarkeiten im Umsetzungsprozess reagieren zu können: Scheitert ein Projekt aufgrund unvorhersehbarer Umstände, kann auf andere Projekte zurückgegriffen werden. Wichtig für Arzberg ist es zudem, möglichst parallel sowohl im Umgang mit den brachliegenden Industriearealen als auch mit der Kernstadt Erfolge zu erzielen. Die beschränkten finanziellen Mittel gebieten gleichwohl eine Konzentration. Darüber hinaus ergab sich im Jahr 2007 durch besondere Gegebenheiten, u.a. den Ankauf des Schumann-Areals durch die Stadt und die fortgeschrittene Baufähigkeit der dortigen Immobilien, eine gewisse Schwerpunktbildung der gestarteten Projekte im Bereich der ehemaligen Porzellanfabriken. Darüber hinaus konnten aber in allen Themenbereichen wichtige Projektfortschritte erzielt werden. Neben den Projekten im Schumannareal ist dabei die Durchführung des Wettbewerbs zum Arzberger Schwimmbad herausragend. Auf Basis des preisgekrönten Entwurfs können im Jahr 2008 die Vorbereitungen für Umbau- und Sanierung des von den Arzberger Bürgerinnen und Bürgern besonders geschätzten Freibads beginnen.

Die folgende Liste zeigt die Projekte des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts, ergänzt um eine knappe Beschreibung des Projektstandes im Jahr 2007. Im Anschluss werden die Fortschritte der im Jahr 2007 angegangenen Projekte detailliert dargestellt und beschrieben.

INNENSTADT

- A Egerstraße / Terrassengärten am Kirchberg:** Aufwertung einer zentralen Ein- und Durchfahrtsstraße in Arzberg und der Südseite des Kirchbergs, Abriss einzelner, nicht mehr vermarktbarer Häuser zugunsten neuer Terrassengärten am Kirchberg. Freilegung der Kirchenburgmauer und Schaffung neuer Fußwege zwischen Berg und Unterstadt
Stand 2007:
- Verhandlungen über den Ankauf zum Abriss vorgesehener Häuser durch die Stadt
 - Ankauf eines Hauses
 - Konkretisierung der Planungen für die „Terrassengärten“
 - Voruntersuchungen für die Kellergewölbe
- B Rathausstraße** Aufwertung einer zentralen Einkaufs- und Durchfahrtsstraße in Arzberg, Abriss einzelner, nicht mehr vermarktbarer Häuser zugunsten von Frei- und Aufenthaltsräumen für Fußgänger. Schaffung einzelner neuer Parkierungsflächen für den Einkaufsverkehr.
Stand 2007:
- Verhandlungen über den Ankauf zum Abriss vorgesehener Häuser durch die Stadt bislang erfolglos
- C Ludwigstraße / Humboldtstraße** Aufwertung der Fußgängerzone Arzbergs, Konzept für leerstehende Geschäftsräume.
Stand 2007:
- Verhandlungen über den Ankauf zum Abriss vorgesehener Häuser durch die Stadt bislang erfolglos

GENERATIONSGERECHTE STADT

- D Altes Schulhaus** Schaffung eines multifunktionalen Mehrgenerationen- und Vereinshauses im alten Schulgebäude. Aufgabe der bestehenden Grundschule zugunsten neuer Frei- und Entwicklungsflächen. Vorbereitung der Antragsstellung zum Mehrgenerationenhaus.
Stand 2007:
- Vergabe einer Machbarkeitsstudie für die Umnutzung
 - Voruntersuchungen

E Neues Wohnen im alten Alphamarkt

Um- und Ausbau, Schaffung neuer Wohnangebote (z.B. Seniorengerechtes Wohnen), Aufwertung des Freibereichs am Flitterbach.

Stand 2007:

- Investorensuche für den Alphamarkt
- Erarbeitung von Umbauskizzen (Jugendhaus und Seniorengerechte Wohnungen) für den Alphamarkt durch die Arge UmbauStadt

F Seniorengerechtes Wohnen zwischen Rathaus und Rollinger Hof

Stand 2007:

- Projekt zugunsten Projekt „Seniorenhaus Ökonomiehof Schumann“ aufgegeben

G Alten- und Pflegeheim im Schwimmbadareal

Stand 2007:

- Projekt zugunsten Projekt „Seniorenhaus Ökonomiehof Schumann“ aufgegeben

H Generationsgerechtes Arzberg-West

Generationsgerechte Umgestaltung und Anpassung eines Stadtteils. Abriss einzelner Gebäude zugunsten neuer Frei- und Aufenthaltsräume, Schaffung familien- und seniorengerechter Wohnungen.

Stand 2007:

- Klärung des Ankaufs abzureißender Häuser durch die Stadt
- Vorgespräche mit der Wohnungsgenossenschaft

FABRIKGELÄNDE

I Schumannareal

Rückbau des rückwärtigen Fabrikationsbereichs zugunsten neuer Freiräume und eines neuen Festplatzes, Erhalt- und Umnutzung prägender Gebäude, Schaffung eines Werksverkaufs- und Dienstleistungszentrums und von touristischen Angeboten. Schaffung eines Seniorenzentrums / Seniorenheims im Ökonomiehof

Stand 2007:

- Ankauf des Areals durch die Stadt
- Altlastenuntersuchungen
- Gehölzfreischlag des Geländes und der Gebäude, Wintersicherung von Teilbereichen
- Machbarkeitsstudie Senioren- und Pflegeheim im Ökonomiehof
- Investorenfindung für Seniorenheim
- Vorentwurfsplanung Alten- und Pflegeheim
- Masterplan Schumannareal
- Abriss bis auf zum Erhalt vorgesehener Gebäude
- Machbarkeitsstudie für die Umnutzung der Kopfgebäude mit Villa

J Areal der Aktien-Porzellanfabrik

Stabilisierung bestehender Nutzungen, Erarbeitung von Konzeptionen für den mittelfristigen Rückbau.

Stand 2007:

- Neuvermietung von Teilbereichen

K Frankenbräu

Stand 2007: kein neuer Stand

FREIZEIT UND TOURISMUS

L Schwimmbad

Erarbeitung eines konkurrenzfähigen neuen Profils für das gesamte Schwimmbadareal mit intensiver Bürgerbeteiligung, Organisation und Durchführung eines Ideenwettbewerbs, Umbau und Sanierung.

Stand 2007:

- Fokusgruppe Schwimmbad erarbeitet Richtlinien für Umbau und Wettbewerb
- Organisation und Durchführung Ideenwettbewerb durch das Prozessmanagement
- Prämierung einer Siegerarbeit
- Vorklärung von Fördermöglichkeiten

M Route der Industriekultur

Verknüpfung der Relikte der bedeutenden Industriegeschichte im Verlauf der Röslau mit neuen Angeboten für Freizeit und Tourismus.

Stand 2007:

- Fokusgruppe Freizeit und Tourismus
- Workshop und Entwurfsprojekt „Route der Industriekultur“ mit 25 Studenten der Universität Weimar, Bau provisorischer Brücke
- Errichtung erster Stationen an der Route (Relikte Kraftwerk, neuer Spielplatz etc.)
- Konzeptüberlegungen Arge UmbauStadt

N Haus der Gastfreundschaft

Sanierung und Umbau des historischen Gebäudes Friedhofstraße / Ecke Humboldtstraße zur Touristeninformation mit weiteren touristischen Angeboten (z.B. Sandauer Heimatstube).

Stand 2007:

- Kontaktaufnahme und Einigung mit Besitzer
- Gutachterliche Überlegungen

O Bahnhof

Umgestaltung und Aufwertung des Bahnhofareals

Stand 2007:

- Kauf und Abriss des leerstehenden und verfallenden Höreth-Hauses unmittelbar gegenüber des Bahnhofs

4.1. Innenstadt

(A) EGERSTRASSE / TERRASSENGÄRTEN



oben: Egerstraße, heutiger Zustand
rechts: die neue Egerstraße und Terrassengärten am Kirchberg

rechte Seite: Projektskizze „Terrassengärten“ des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts



Die Egerstraße stellt heute den problematischsten Straßenraum der Arzberger Innenstadt dar. Durch die große Verkehrsbelastung, den engen Straßenraum, die Hanglage und fehlende Abstandsflächen sind viele Gebäude für Wohnzwecke kaum mehr vermarktbar. Einige Häuser stehen leer, das Gesamtbild wirkt stark vernachlässigt. Fußgänger können den Bereich nur sehr beengt und durch den starken Verkehr gefährdet passieren.

Vorgeschlagen wird, durch den gezielten Abbruch von max. drei nicht erhaltungswürdigen, seit langem leerstehenden Gebäuden Platz für die Gestaltung neuer Freiräume zu schaffen, die den Problemen der Egerstraße auf vielschichtige Weise begegnen.

Terrassengärten | Am Kirchberg entstehen neue Terrassengärten, durch die der ortsbildprägende Charakter der Kirchenburg mit ihren Natursteinmauern deutlich herausgearbeitet wird. Die schon bestehenden Gärten unmittelbar an der Kirchenburgmauer werden mit den neuen Terrassengärten über Treppen und Wege verknüpft. So werden neue „Erlebniswege“ zwischen Ober- und Unterstadt geschaffen. Gleichzeitig entsteht ein attraktiver neuer Freiraum eigenständigen Charakters. Die einzelnen Terrassengärten könnten in „Patenschaften“ an interessierte Bürgerinnen und Bürger vergeben werden, Künstler, Jugendliche oder Senioren könnten einzelne Bereiche individuell, in einer sich ständig wandelnden Open-Air-Ausstellung, gestalten. Die Südhanglage und die als Speicher wirksamen Natursteinmauern schaffen ein Mikroklima, in dem sonst in Arzberg nicht vorkommende Pflanzen gedeihen. Die Attraktivität der verbleibenden Häuser wird durch die neuen Freiräume wesentlich erhöht.

Die Egerstraße selbst wird durch einen verbreiterten Fußgängerbereich, neue Oberflächen und ein neues Beleuchtungskonzept wesentlich aufgewertet. Durch die Aufwertungsmaßnahmen und eine gezielt Ansprache sollen die Anlieger darüber hinaus dazu bewegt werden, ihre Fassaden mit dem bestehenden Fassadenprogramm der Stadt herzurichten.

Stand 2007 | Die Stadt hat sich intensiv darum bemüht, die für das Konzept ausgewählten, z.T. seit Jahren leerstehenden und sanierungsbedürftigen Häuser zu erwerben. Der Ankauf der Immobilien gestaltet sich gleichwohl schwieriger als erwartet. Oft sind die Preisvorstellungen der Eigentümer zu hoch, teilweise sind Häuser durch Hypotheken belastet.

Nach langen Verhandlungen ist es der Stadt gelungen, das „Dostal-Haus“ und damit ein wesentliches Grundstück für das Konzept der Terrassengärten zu erwerben. Damit sind die Grundlagen für die Umsetzung des ersten Bausteins der Terrassengärten geschaffen.

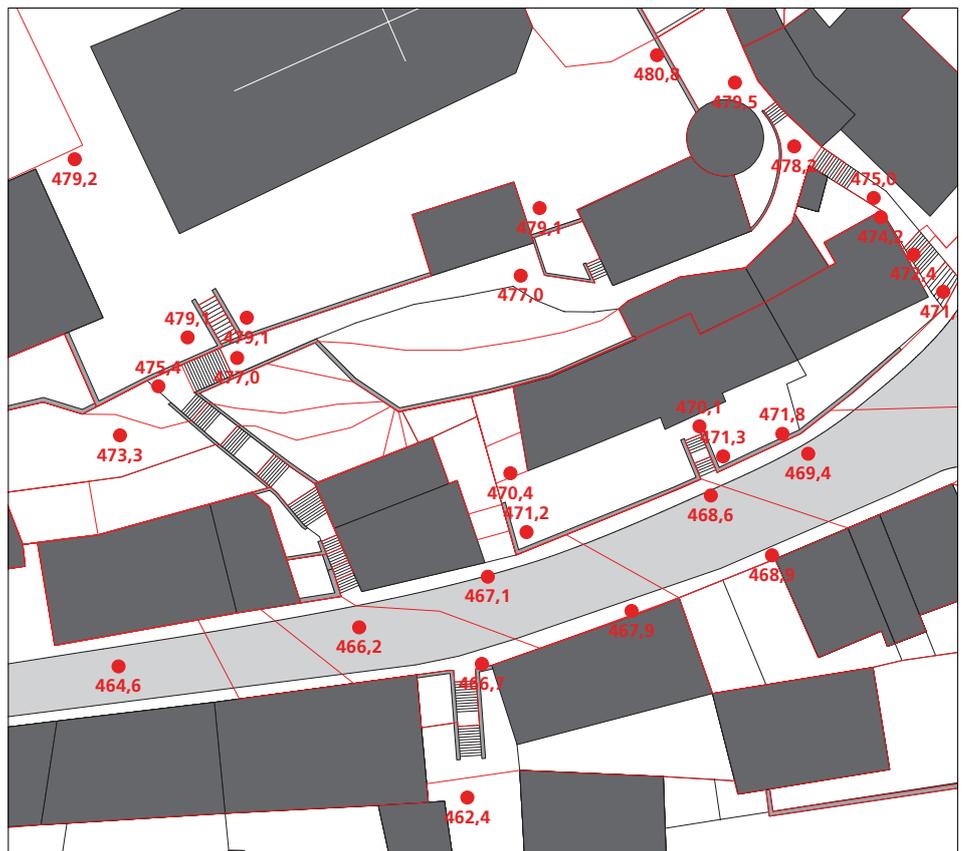
Die Lenkungsgruppe hat die Dringlichkeit des Projekts und seinen Pilotcharakter bestätigt. Verwiesen wurde auf das Potenzial, welches sich zusätzlich durch eine Einbindung der umfangreichen Kellergewölbe in das Konzept der Terrassengärten ergeben könnte.

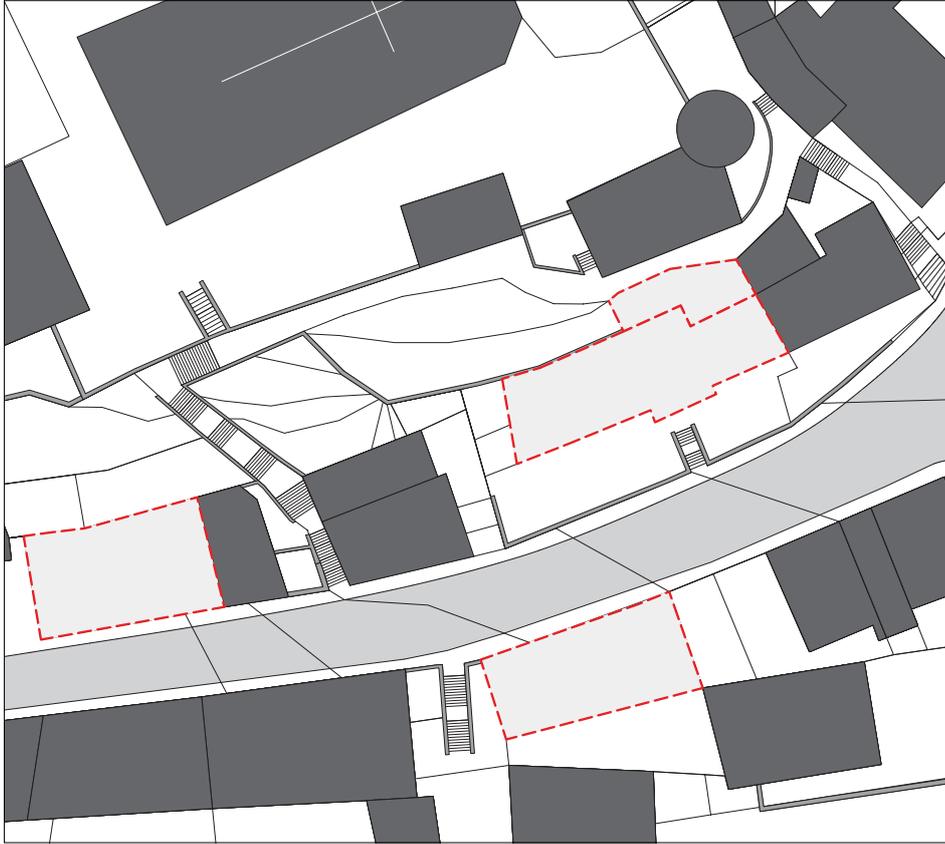
Seitens des Stadtumbaumanagements wurden die Grundlagen für eine Umsetzung des Projekts erarbeitet. Es wurde eine detaillierte Plangrundlage mit Höhenquoten erstellt. Aufbauend auf den Projektskizzen des Handlungskonzepts wurden durch die Arge UmbauStadt verschiedene Entwurfsvarianten geprüft und mögliche Baufelder ermittelt.



oben: Terrassengärten an der Egerstraße: Umgriff der Maßnahme und Ausschnitt Schwerpunktbereich

unten: Höhenquoten





oben: mögliche Abrisse

unten: Entwurfsvariante „Terrassengärten“



Terrassengärten, mögliche Gestaltungsfelder



Egerstraße, vor und nach der Umgestaltung



B RATHAUSSTRASSE



oben: Rathausstraße, heutiger Zustand
rechts: die neue Rathausstraße



Die Rathausstraße ist eine wichtige Einkaufsstraße, gleichzeitig aber auch eine stark befahrene Durchgangsstraße in Richtung Waldsassen. Mit ihren sehr schmalen Bürgersteigen und der Gefährdung durch den Verkehr ist sie für Fußgänger sehr unattraktiv. Vor allem die Häuser auf der Ostseite der Straße sind in ihrer Orientierung zur Straße für Wohnzwecke kaum mehr vermarktbar. Viele Wohnungen und Geschäfte stehen leer, in Teilbereichen wirkt die Straße verwahrlost.

Planung

Vordere Rathausstraße | Durch den Abriss des leerstehenden ehemaligen Café Burger soll direkt am bestehenden Fußgängerüberweg ein kleiner Stadtplatz entstehen. Das „Grüne Haus“ an der Ludwigstraße erhält eine neue Fassade zur Rathausstraße und wird in seiner Nutzbarkeit wesentlich aufgewertet.

Hintere Rathausstraße | Durch den Abriss der zum großen Teil leerstehenden mittleren drei Häuser zwischen Eger- und Ankerstraße soll eine attraktive Aufweitung der Ostseite der Rathausstraße entstehen. Die markanten Eckgebäude werden erhalten und fassen den neuen Freiraum. Fußgänger finden anstelle der ehemaligen Engstelle einen großzügigen Flanier- und Aufenthaltsbereich, zudem können etwa zehn neue Parkplätze geschaffen werden.

Stand 2007 | Trotz intensiver Bemühungen ist es bislang nicht gelungen, die für das Projekt benötigten Häuser zu erwerben. Teilweise belasten Hypotheken die Liegenschaften. Die Umsetzung des Projekts verzögert sich deswegen.