

## 4.2. Generationengerechte Stadt

### **E** NEUES WOHNEN IM ALTEN ALPHAMARKT UND IM „GRÜNEN HAUS“

Das Gebäude des ehemaligen Alphamarktes in der Rathausstraße ist eines der stattlichsten gründerzeitlichen Häuser Arzbergs. Schon mit der unsensiblen Integration des Marktes in den Erdgeschossbereich wurde dem Haus erheblicher Schaden zugefügt. Heute stehen sowohl die Ladenräume als auch die Wohnungen in den Obergeschossen leer und sind dem Verfall preisgegeben. Nach Westen öffnet sich das Grundstück zum Flitterbach, eine potenzielle Qualität, die durch den Ladenanbau im Gartenbereich, die Überdeckung des Flitterbachs und den vernachlässigten Zustand des Grünzugs, nur erahnt werden kann.

Durch seine Struktur und seine gute Lage eignet sich das Gebäude hervorragend für die Intergration kleinerer Apartments für Senioren oder für Singles bzw. kinderlose Paare. An diesen Wohnformen besteht in Arzberg noch ein relativer Mangel. Im Bereich des Treppenhauses kann mit einfachen Mitteln ein Aufzug eingebaut werden. Die eingeschossigen Ladenanbauten im Garten werden zugunsten eines attraktiven Hof- und Gartenbereich abgerissen, der durch neue, pavillonartige Anbauten für Wohnungen oder soziale Infrastrukturen flankiert wird.

Das neu gestaltete Erdgeschoss eignet sich etwa für seniorenbezogene Dienstleistungen (Krankengymnastik, Bewegungstherapie, Sozialstation etc.) oder für Ladenflächen. Die ehemalige Tordurchfahrt des Hauses wird als reizvoller Durchgang von der Rathausstraße zum Flitterbach wieder geöffnet. Wie schon im Bereich des Busbahnhofs geschehen, wird der Flitterbach freigelegt und zur Mitte eines neuen Grünzugs, der die anliegenden Häuser erheblich aufwertet.

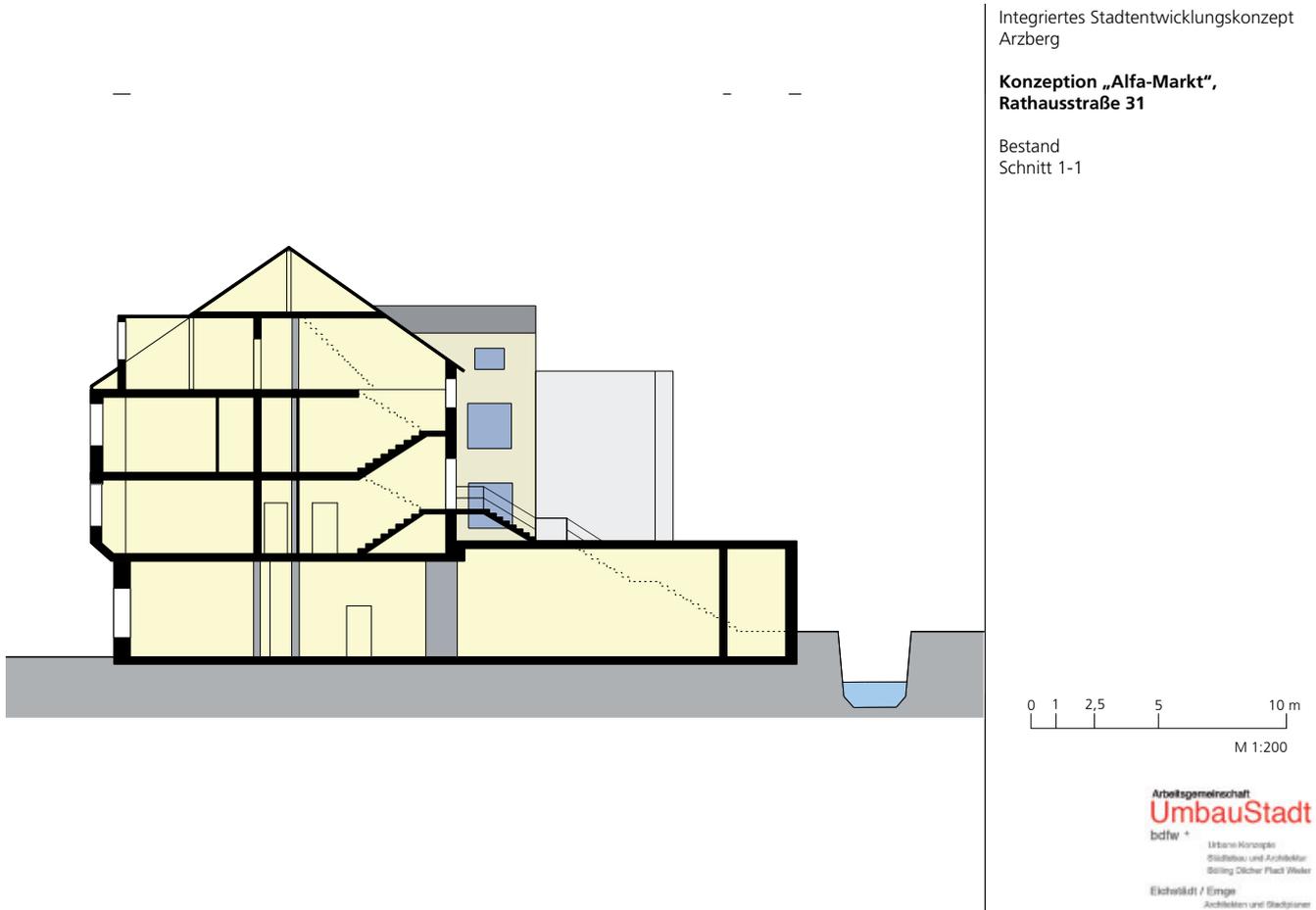
Zusätzlich gestärkt werden kann der Bereich durch den Umbau des „Grünen Hauses“ an der Ludwigstraße. Auch dieses markante, heute leerstehende Haus eignet sich für kleine, z.B. seniorengeeignete Wohnungen. Durch den Abriss des Café Burgers auf der Westseite erhält das „Grüne Haus“ eine neue attraktive Front zur Rathausstraße und einen einladenden Vorplatz. Im Erdgeschossbereich könnte hier zum neuen Platz ein privatwirtschaftlich oder von einem sozialen Träger betriebenes Restaurant und Café mit speziellen Angeboten für Senioren (z.B. Mittagstisch, Erzählcafé etc.) werden. Besonders der Umbau des Alphamarkts eignet sich als Pilotprojekt, da das Gebäude im Besitz der Stadt ist.

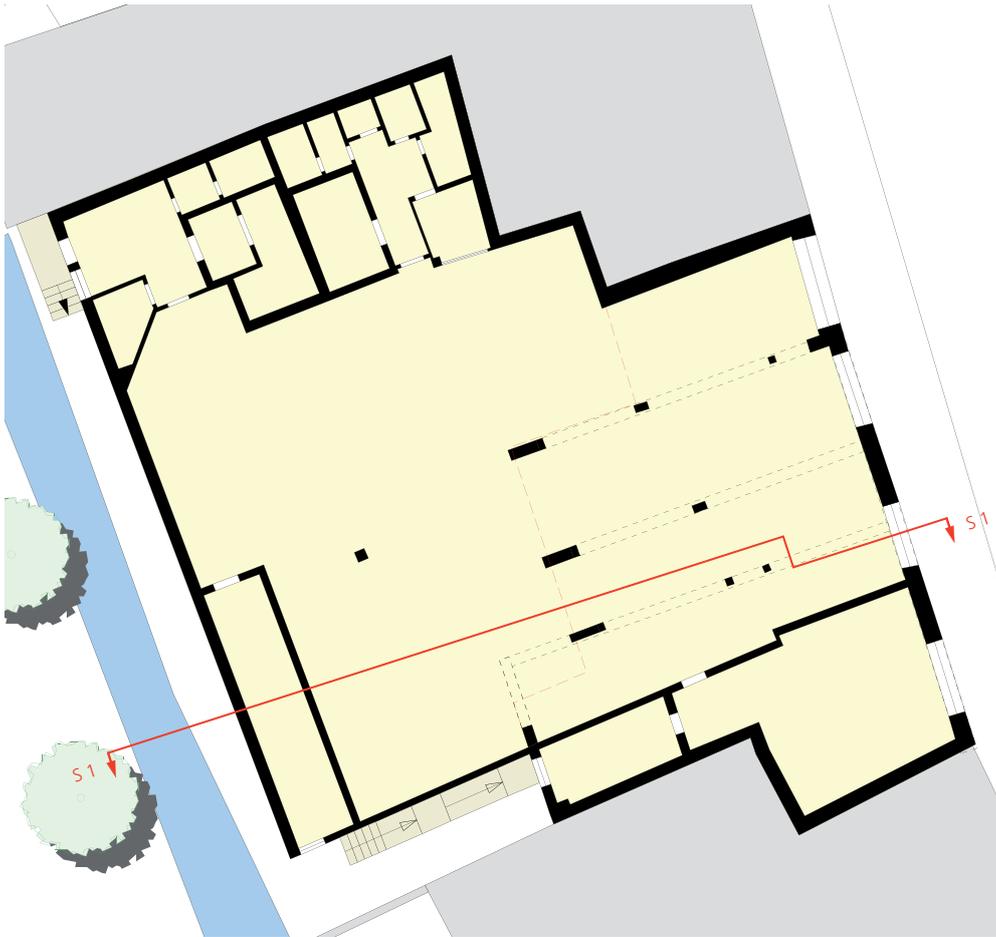


**Stand 2007** | Da das Gebäude des ehemaligen Alpha-markts in Besitz der Stadt ist, kann hier hier unmittelbar mit einer Umsetzung begonnen werden. Die Lenkungsgruppe hat sich intensiv mit einer Präzisierung des Programms für das Gebäude befasst. Neben dem Umbau zugunsten seniorengerechter Wohnformen spielte dabei auch die Idee eines Jugend- und Gästehauses eine zentrale Rolle, mit dem die Attraktivität Arzbergs auch für den Tourismus gestärkt werden könnte.

Es fanden Vorgespräche mit möglichen Interessenten für eine Ladennutzung im Erdgeschoss statt.

Auf Basis der Projektskizzen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts wurden seitens des Prozessmanagements der Arge UmbauStadt zwei konkrete Umbauvarianten für das Haus entwickelt. Dabei wurde nachgewiesen, dass das Haus sowohl für seniorengerechte Wohnformen mit Aufzug als auch für die Idee eines Jugend- und Gästehauses gut geeignet ist. Eine Vergabe und Umsetzung des Projekts könnte im Jahr 2008 erfolgen.

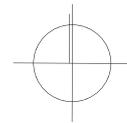
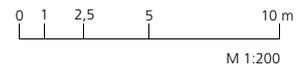




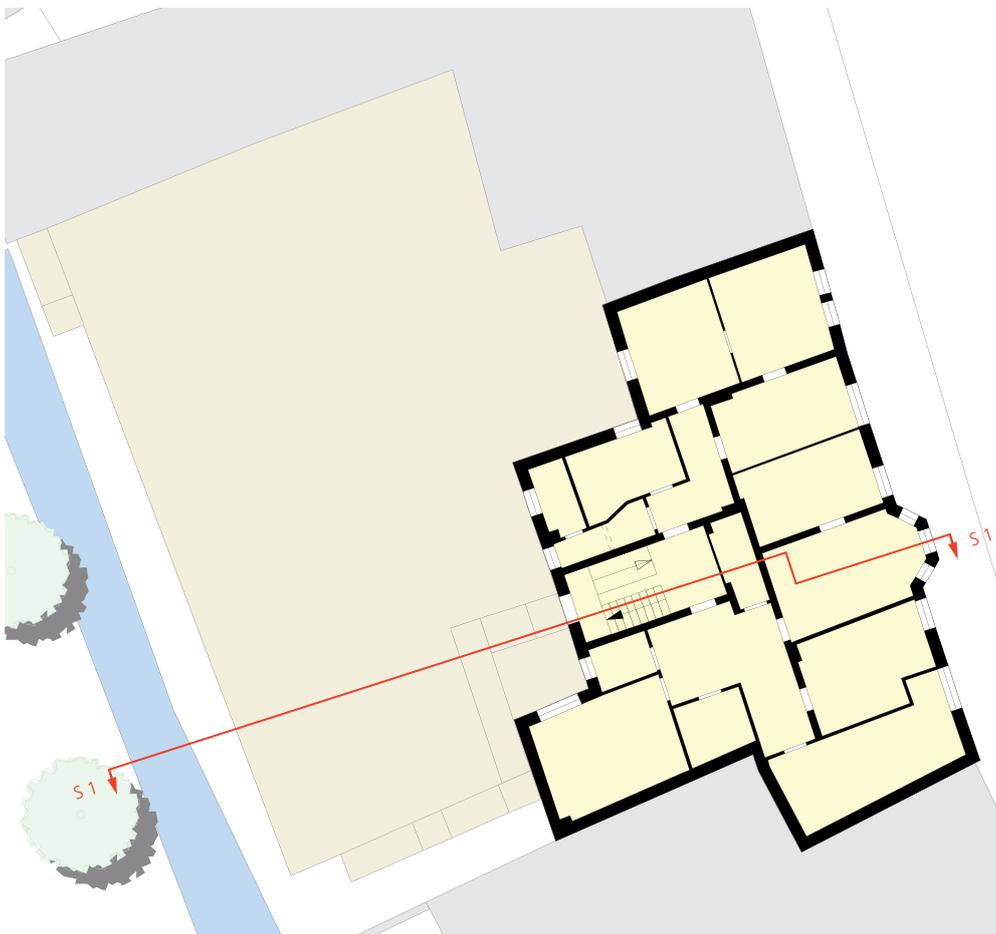
Integriertes Stadtentwicklungskonzept  
Arzberg

**Konzeption „Alfa-Markt“,  
Rathausstraße 31**

Bestand  
Erdgeschoss



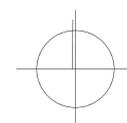
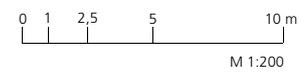
Arbeitsgemeinschaft  
**UmbauStadt**  
bdfw \*  
Urbane Konzepte  
Städtebau und Architektur  
Böring Oliver Plack Weber  
Eckhardt / Emge  
Architekten und Stadtplaner



Integriertes Stadtentwicklungskonzept  
Arzberg

**Konzeption „Alfa-Markt“,  
Rathausstraße 31**

Bestand  
1. Obergeschoss



Arbeitsgemeinschaft  
**UmbauStadt**  
bdfw \*  
Urbane Konzepte  
Städtebau und Architektur  
Böring Oliver Plack Weber  
Eckhardt / Emge  
Architekten und Stadtplaner



Integriertes Stadtentwicklungskonzept Arzberg

**Konzeption „Alfa-Markt“, Rathausstraße 31**

Stadtappartements mit „Haus der Jugend“ Erdgeschoss

Flächenbilanz:  
Gewerbe 1: 61 m<sup>2</sup>  
Gewerbe 2: 90 m<sup>2</sup>

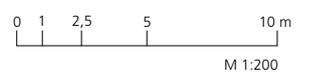


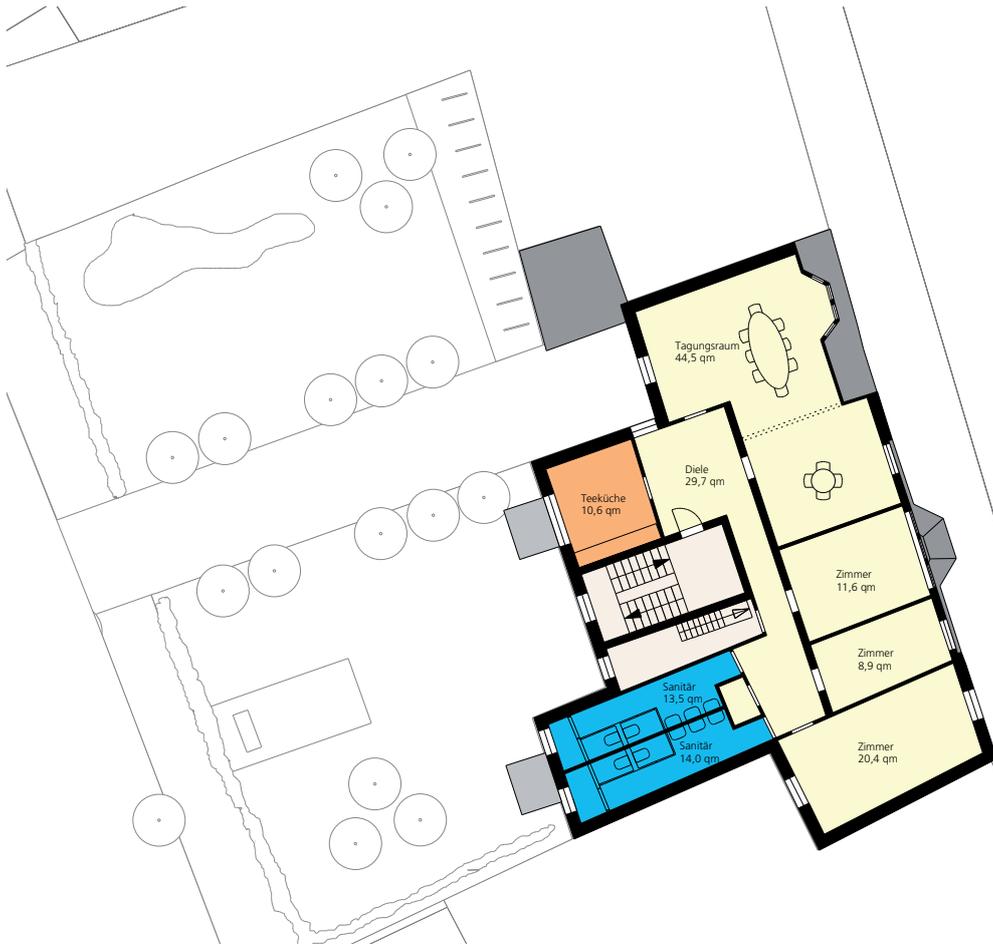
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Arzberg

**Konzeption „Alfa-Markt“, Rathausstraße 31**

Stadtappartements mit „Haus der Jugend“ Regelgeschoss

Flächenbilanz:  
Appartement 1: 81 m<sup>2</sup>  
Appartement 2: 36 m<sup>2</sup>  
Appartement 3: 83 m<sup>2</sup>



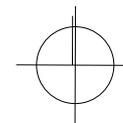
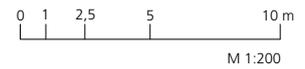


Integriertes Stadtentwicklungskonzept  
Arzberg

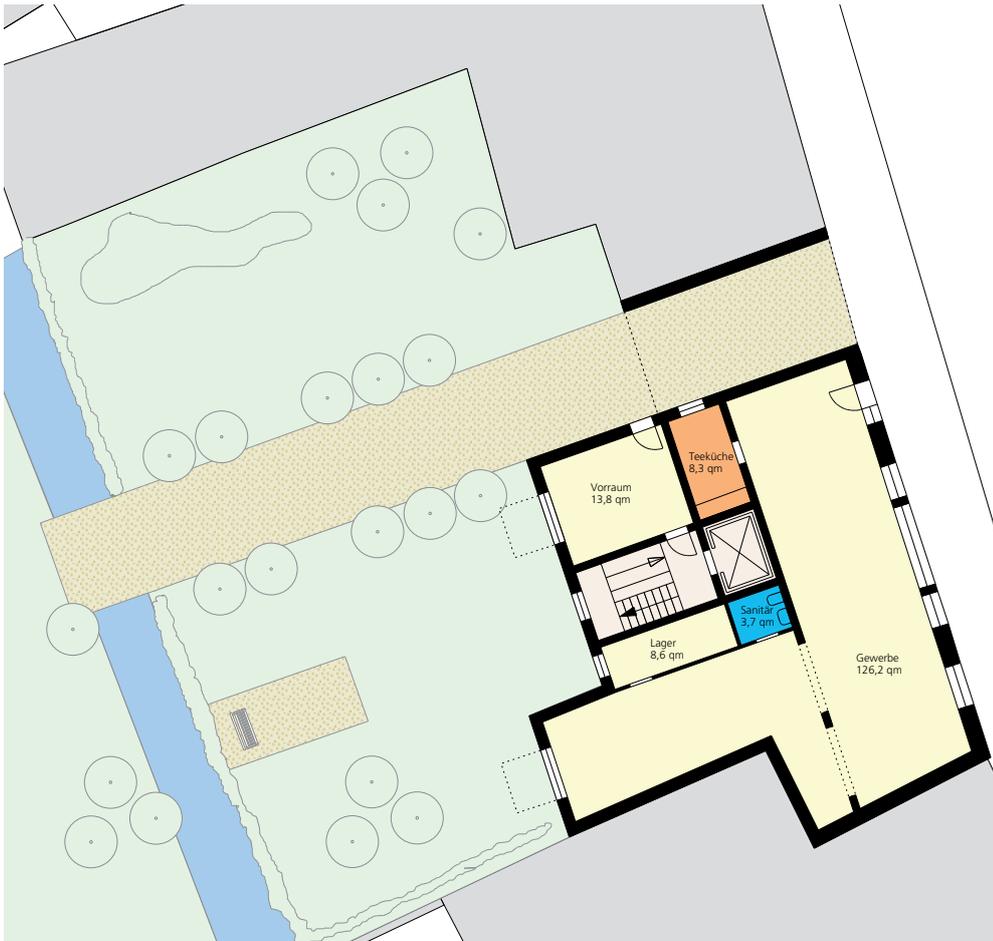
**Konzeption „Alfa-Markt“,  
Rathausstraße 31**

Stadtappartements mit „Haus der Jugend“  
Dachgeschoss

Flächenbilanz:  
Gesamtfläche: 155 m<sup>2</sup>



Arbeitsgemeinschaft  
**UmbauStadt**  
bdfw +  
Urbanes Konzepte  
Städtebau und Architektur  
Döring Döcker Pfadl Weber  
Eckhardt / Eisinger  
Architekten und Stadtplaner

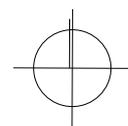
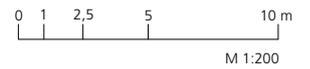


Integriertes Stadtentwicklungskonzept  
Arzberg

**Konzeption „Alfa-Markt“,  
Rathausstraße 31**

Seniorenwohnen mit Aufzug  
Erdgeschoss

Flächenbilanz:  
Gewerbefläche: 147 m<sup>2</sup>



Arbeitsgemeinschaft  
**UmbauStadt**  
bdhw +  
Urbane Konzepte  
Städtebau und Architektur  
Börling Döcker Flach Weiler  
Eichenfeldt / Einge  
Architekten und Stadtplaner

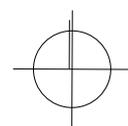
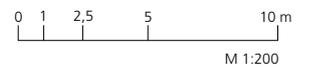


Integriertes Stadtentwicklungskonzept  
Arzberg

**Konzeption „Alfa-Markt“,  
Rathausstraße 31**

Seniorenwohnen mit Aufzug  
Regelgeschoss

Flächenbilanz:  
Wohnung 1: 89 m<sup>2</sup>  
Wohnung 2: 112 qm



Arbeitsgemeinschaft  
**UmbauStadt**  
bdhw +  
Urbane Konzepte  
Städtebau und Architektur  
Börling Döcker Flach Weiler  
Eichenfeldt / Einge  
Architekten und Stadtplaner

Integriertes Stadtentwicklungskonzept  
Arzberg

**Konzeption „Alfa-Markt“,  
Rathausstraße 31**

Bestand  
Ansicht von der Rathausstraße

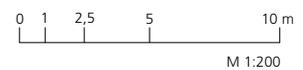
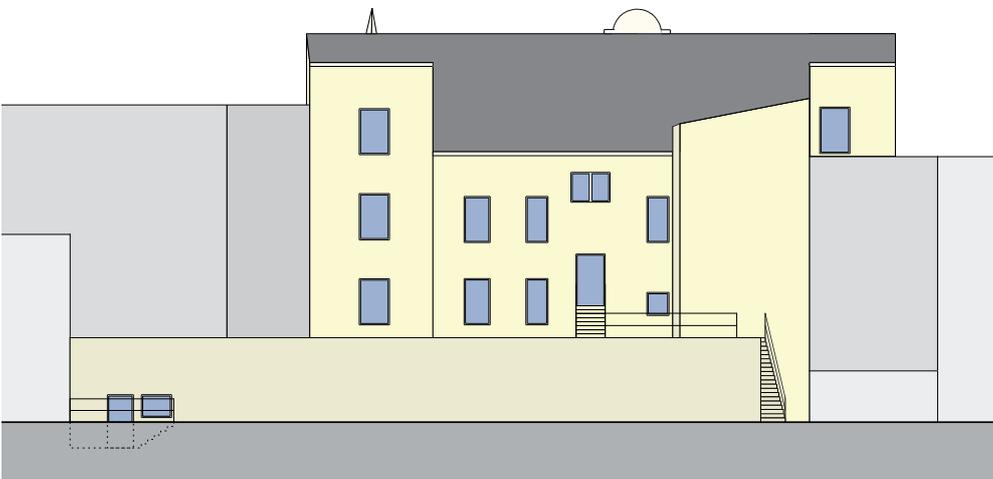


Arbeitsgemeinschaft  
**UmbauStadt**  
bdw +  
Urbane Konzepte  
Städtebau und Architektur  
Böring Döcher Flad Weber  
Eichelhödt / Emge  
Architekten und Stadtplaner

Integriertes Stadtentwicklungskonzept  
Arzberg

**Konzeption „Alfa-Markt“,  
Rathausstraße 31**

Bestand  
Ansicht vom Flitterbach

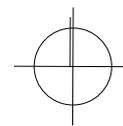


Arbeitsgemeinschaft  
**UmbauStadt**  
bdw +  
Urbane Konzepte  
Städtebau und Architektur  
Böring Döcher Flad Weber  
Eichelhödt / Emge  
Architekten und Stadtplaner

Integriertes Stadtentwicklungskonzept  
Arzberg

**Konzeption „Alfa-Markt“,  
Rathausstraße 31**

Ansicht von der Rathausstraße, Planung



Arbeitsgemeinschaft  
**UmbauStadt**  
bdw \*  
Urbane Konzepte  
Stadtbau und Architektur  
Büro: Dicker Platz Weiler  
Eckhardt / Einge  
Architekten und Stadtplaner



*Durch die Freilegung des  
Flitterbachs und den Abriss der  
Ladenanbauten öffnet sich das  
umgebaute Haus zu einem attrak-  
tiven Freibereich.*

## H GENERATIONSGERECHTES ARZBERG-WEST



*Bauvereinstraße, heutiger Zustand*

*rechts: Durch den Abriss des sanierungsbedürftigen Hauses entsteht ein attraktiver Freiraum, der zur „Quartiersterrasse“ mit schönem Blick auf die Arzberger Innenstadt gestaltet werden kann.*

*rechte Seite: Bauvereinstraße mit „Mehrgenerationenhof“ und neuer „Quartiersterrasse“*



### Quartiersterrasse Arzberg-West

Die Bauvereinsstraße fällt in Richtung des Stadtkerns sanft ab und erlaubt schon heute einen schönen Blick auf die Kirchenburg. Kurz vor ihrem Ende in Richtung Stadtkern knickt die Bauvereinstraße senkrecht ab und mündet in die Bauernfeindstraße. Baulich wird der Knick heute durch ein Haus in der Bauvereinstraße gefangen, das gleichzeitig den Blick auf die Kernstadt versperrt. In seinem Sanierungszustand und mit seinen Grundrissen ist das Haus aus den 30er Jahren nicht mehr vermietbar, die Mehrzahl der Wohnungen stehen bereits leer. Die Wohnungsgenossenschaft hat sich bereits vor einigen Jahren entschlossen, nicht weiter in das Haus zu investieren und es abzureißen. Den heute verbliebenen Mietern werden andere, sanierte Wohnungen in Arzberg-West angeboten.

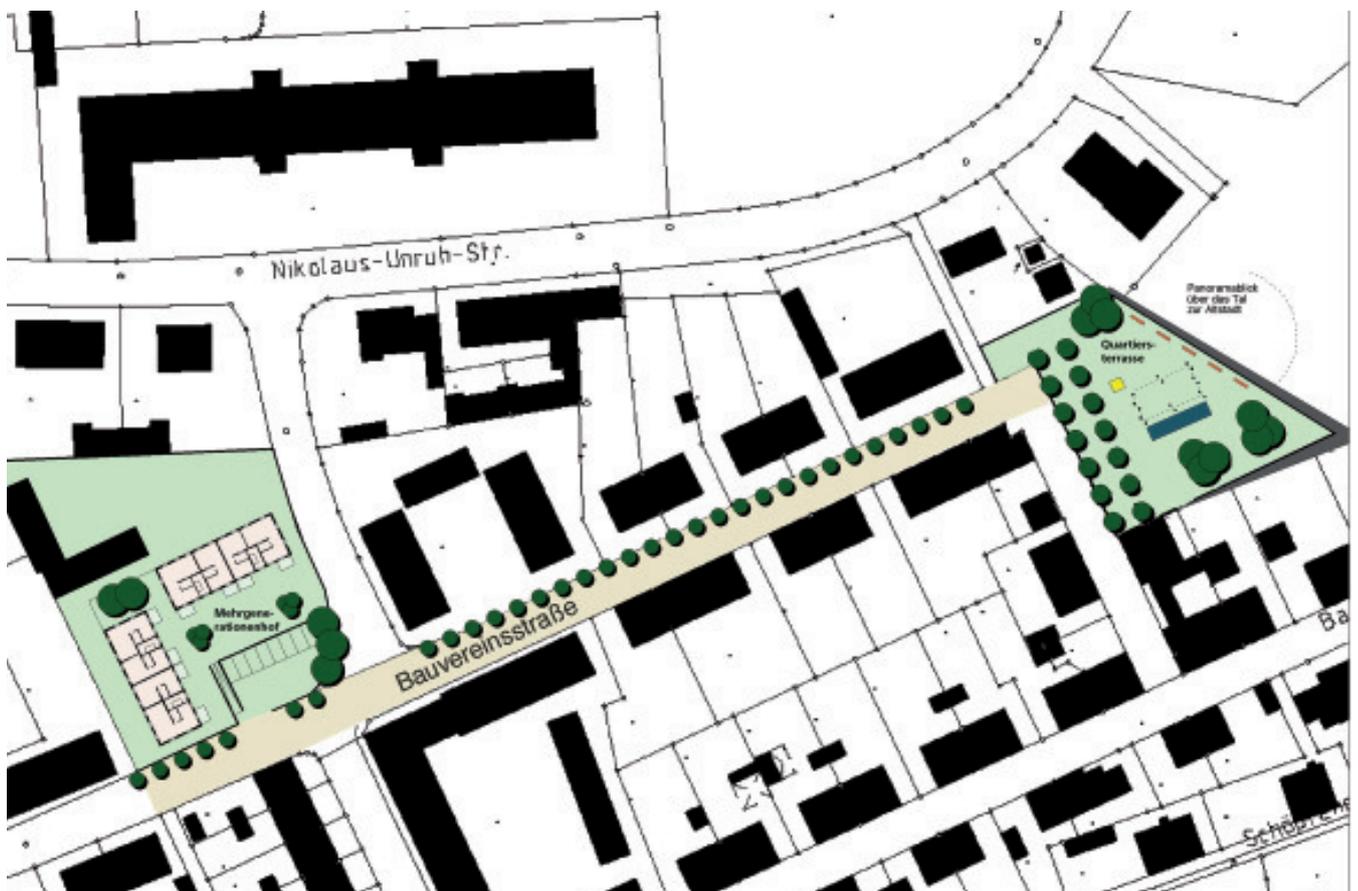
Durch den Abbruch entsteht in der Flucht der Bauvereinstraße zur Innenstadt ein attraktiver Freiraum, der zu einem neuen Mittel- und Treffpunkt für Jung und Alt, zur „Quartiersterrasse Arzberg-West“ gestaltet werden soll. Im heute rückwärtigen Bereich befindet sich ein ansehnlicher Holzbau, der ehemals als Schuppen und Holzlager für die Wohnungen diente. Er soll als Gemeinschaftsgebäude erhalten werden. Zur Straße soll eine schattenspendende Pergola oder ein „Baumdach“ die Straßenkante aufnehmen und den Zugang zur Quartiersterrasse markieren. Der heutige Gartenbereich wird in seinem parkartigen Charakter gestärkt. Im südlichen Bereich der Terrasse soll ein Kinderspielplatz entstehen. An der Hangkante im östlichen Ende zur Innenstadt, die mit einer Natursteinmauer noch deutlicher als „Terrasse“ gefasst wird, sind weitere Sitzmöglichkeiten vorgesehen, von denen aus sich das Panorama zur Innenstadt genießen lässt. In Zusammenhang mit der kontinuierlichen Sanierung und dem Umbau von Wohnungen sollen so neue attraktive Nachbarschaften für jung und alt in Arzberg-West entstehen.

**Stand 2007** | Das Projekt „Quartiersterrasse“ eignet sich aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse für eine schnelle Umsetzung. Die Wohnungsgenossenschaft Arzberg hat der Stadt die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept zum Abriss vorgeschlagenen Grundstücke Bauvereinsstraße 2 und 4 zum Kauf angeboten. Förderfähig ist nur der Grunderwerb durch die Stadt. In Verhandlungen zwischen der Stadt und der Wohnungsgenossenschaft wurde deswegen ein Kaufpreis in Höhe des festgelegten Bodenrichtwerts des Grundstücks vereinbart.

Vor Beginn der Umsetzung der Fördermaßnahme muss das Projektgebiet als Fördergebiet festgelegt werden. Das Stadtumbaumanagement hat eine Vorlage zur Ausweisung eines Stadtumbauebiets „Arzberg West“ erarbeitet, die vom Stadtrat verabschiedet werden kann.

Nachdem die Grundlagen für den Verkauf einvernehmlich geschaffen worden sind, bereitet die Wohnungsgenossenschaft die nötigen Umsetzungsmaßnahmen der verbliebenen Mieter vor. Nach erfolgter Umsetzung

kann die Stadt das Haus abbrechen und das Konzept einer Quartiersterrasse umsetzen, wobei sie von der Arge UmbauStadt unterstützt wird.



## 4.3. Fabrikgelände

### I SCHUMANNAREAL

Das Gelände der ehemaligen Porzellanfabrik Schumann ist in seiner Lage und mit seinem Gebäudebestand von zentraler stadtstruktureller Bedeutung für Arzberg. Ziel des Umbaus muss es sein, für die Identität des Areals und der Stadt Arzberg wichtige Gebäude wie die Schumann-Villa, die „Ökonomie“ und die Taubenhäuser zu sanieren und mit neuen Nutzungen zu füllen. Wünschenswert ist darüber hinaus der Erhalt weiterer Gebäude im östlichen Bereich des Areals, während ein großer Teil der stark baufälligen Fabrikationsgebäude abgerissen werden muss.

Auf dem Schumannareal kann es gelingen, mit einer Mischung aus touristischen, kulturellen und kommerziellen Angeboten eine neue, wirtschaftlich selbsttragende Attraktion für Arzberg zu schaffen. Die durch Abrisse frei werdende Fläche könnte als Festplatz/-wiese genutzt werden. Der heutige Festplatz an der Röslau ist sehr beengt und hochwassergefährdet. Im Bereich des alten Festplatzes bietet sich die Chance, durch eine parkartige Gestaltung des heute asphaltierten Uferbereichs einen weiteren attraktiven Freiraum für Arzberg zu schaffen. Bei der Bepflanzung des ehemaligen Fabrikgeländes sollte darauf geachtet werden, die alte Identität des Geländes erkennbar zu lassen.

Im östlichen Eingangsbereich des „Neuen Schumann Areals“ kann um Villa, Taubenhäuser und erhaltenen Verwaltungs- und Fabrikationsgebäuden ein Mix aus kommerziellen, kulturellen und touristischen Angeboten entstehen. Arzberg bietet sich hier die Chance, am Beispiel eines einzigartigen Industriedenkmals die Geschichte einer alten Porzellanstadt erlebbar zu machen. Dazu können ein Werksverkaufszentrum, ein kleines, themenbezogenes Dienstleistungszentrum, Ausstellungsbereiche, Schulungs- und Seminarräume, Gästezimmer bzw. ein kleines Hotel, Freizeitangebote usw. gehören.

Das ehemalige Ökonomiegebäude eignet sich für verschiedene Nutzungen. Im Integrierten Handlungskonzept wurde die Nutzung als „Heu-Hotel“ mit preisgünstigen Unterkünften etwa für Radtouristen oder Jugendgruppen vorgeschlagen. Darüber hinaus wurde die Möglichkeit zu einem Umbau zu seniorengerechten Wohnungen oder zu einem Alten- und Pflegeheim aufgezeigt.

Das neue Schumann-Areal kann die zentrale Station einer „Route der Industriekultur“ bilden, die im Verlauf der Röblau industriehistorisch bedeutende Areale verbindet.





**Stadt Arzberg**

Schumann Areal

Abrissvariante 1:  
Minimal abzureißende Bausubstanz

Zu erhaltende Gebäude:

- ① Villa
- ② Ökonomie
- ③ Taubenhäuser
- ④a Kopfgebäude: Musterräumen
- ④b Kopfgebäude: Mittelteil
- ④c Kopfgebäude: Bahnflügel
- ⑤ Schornstein
- ⑥ Buntdruck
- ⑦ Brückengebäude
- ⑧ Tunnelofenhalle

Arbeitsgemeinschaft  
**UmbauStadt**

bdfw\*  
Urbane Konzepte  
Städtebau und Architektur  
Böling Dächer Flach Weiler

Eichstädt / Emge  
Architekten und Stadtplaner



Stand: 13. Juli 2007

**Stand 2007** | Nach langwierigen Verhandlungen mit dem Eigentümer konnte das Areal zu akzeptablen Bedingungen in den Besitz der Stadt übergehen. Dabei wurde sichergestellt, dass die Kosten der Altlastensanierung weitgehend vom Vorbesitzer getragen werden. Nach Übernahme des Areals in den Besitz der Stadt konnten folgende Projektfortschritte realisiert werden:

- In gutachterlichen Untersuchungen konnte der Aufwand für die Altlastenbeseitigung geschätzt werden.
- Die Gebäude wurden gesichtet und grob in ihrem Bauzustand bewertet.
- Es wurden notwendige Sicherungsmaßnahmen in den zur Erhaltung vorgesehenen Gebäuden vorgenommen. Vor allem Dächer und Fenster mussten gedichtet werden, um weitere Schäden zu vermeiden.
- Ein Unternehmen wurde mit dem Freischlag des Areals von dem in den letzten Jahren wild gewucherten Holz- und Strauchbewuchs beauftragt.
- Seitens des Stadtumbaumanagements wurde ein Abrissplan erarbeitet, mit dem zu erhaltende und abzureißende Gebäude festgelegt wurden.
- Es fanden zahlreiche Abstimmungsgespräche mit potenziellen Investoren statt. Konkret ist das Interesse eines ortsansässigen Investors, das Ökonomiegebäude in ein Alten- und Pflegeheim umzubauen.
- Vor diesem Hintergrund wurde die Arge UmbauStadt mit der Durchführung einer Machbarkeitsstudie für den Umbau des Ökonomiegebäudes zum Alten- und Pflegeheim beauftragt.
- Auf Basis der Machbarkeitsstudie wurde seitens des Investors ein Architekt mit der Durchführung einer konkreten Entwurfsplanung für das Alten- und Pflegeheim beauftragt. Es fanden intensive und erfolgreiche Abstimmungsgespräche über die mögliche Finanzierung und Umsetzung des Projekts statt.
- Von der Arge UmbauStadt wurde ein Gestaltungs- und Erschließungsplan für das Gesamtareal erarbeitet. Dabei werden nochmals die möglichst zu erhaltenden Gebäude festgelegt. Ziel der Umgestaltung muss es sein, die Identität des Areals lesbar zu lassen.
- Eine weitere Machbarkeitsstudie wird auf der Basis konkreter Investorenanfragen für den östlichen Eingangsbereich des Areals um Fabrikantenvilla und Verwaltungsgebäude erarbeitet.
- Der Abriss wurde auf Basis des erarbeiteten Abrissplans ausgeschrieben. Erhalten bleibt zunächst der vordere Bereich mit Villa und Taubenhäusern, Torgebäude, Musterzimmern und angrenzendem Fabrikationstrakt sowie der Ökonomiehof und ein Teil des Kamins. Die Abrissarbeiten wurden in der ersten Hälfte des Jahres 2008 durchgeführt.



Nagelfabrik:  
Neue Brücke über die Rösiau

Ökonomie  
Schumannareal

Gestaltungs- und Erschließungsplan Schumannareal Arzberg



Zentrum  
Neues Schumannareal

**Masterplan  
Schumannareal  
Arzberg  
m 1.2500**  
  
06.09.2007

Arbeitsgemeinschaft  
**UmbauStadt**  
bdfw  
Urbane Konzepte  
Brauhausgasse 17  
99423 Weimar  
**Eichstädt / Emge**  
Architekten und Stadtplaner

Route der Industriekultur



*Schumannareal: Taubenhäuser, Verwaltungsgebäude und Ökonomiehof nach dem Freischnitt*

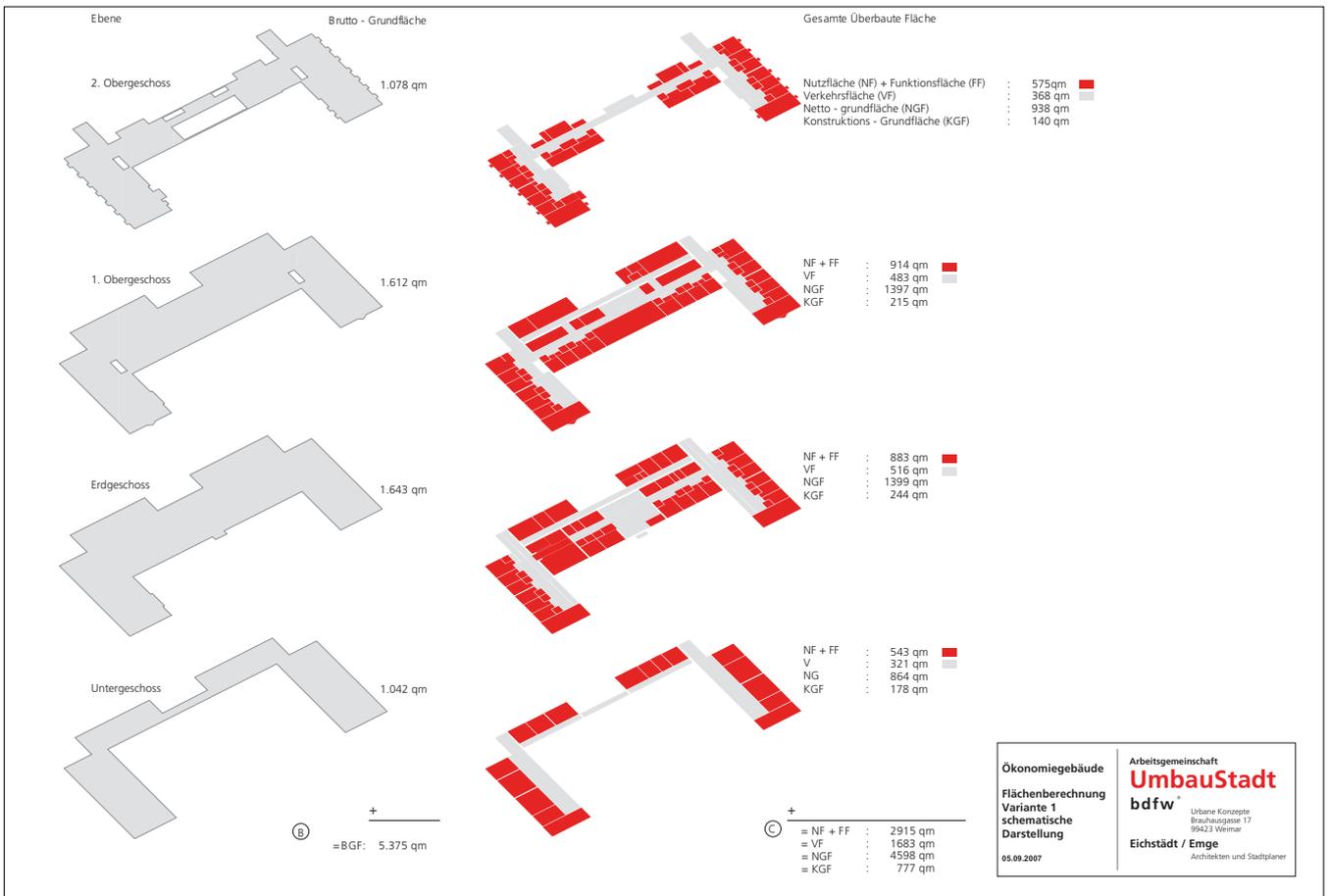
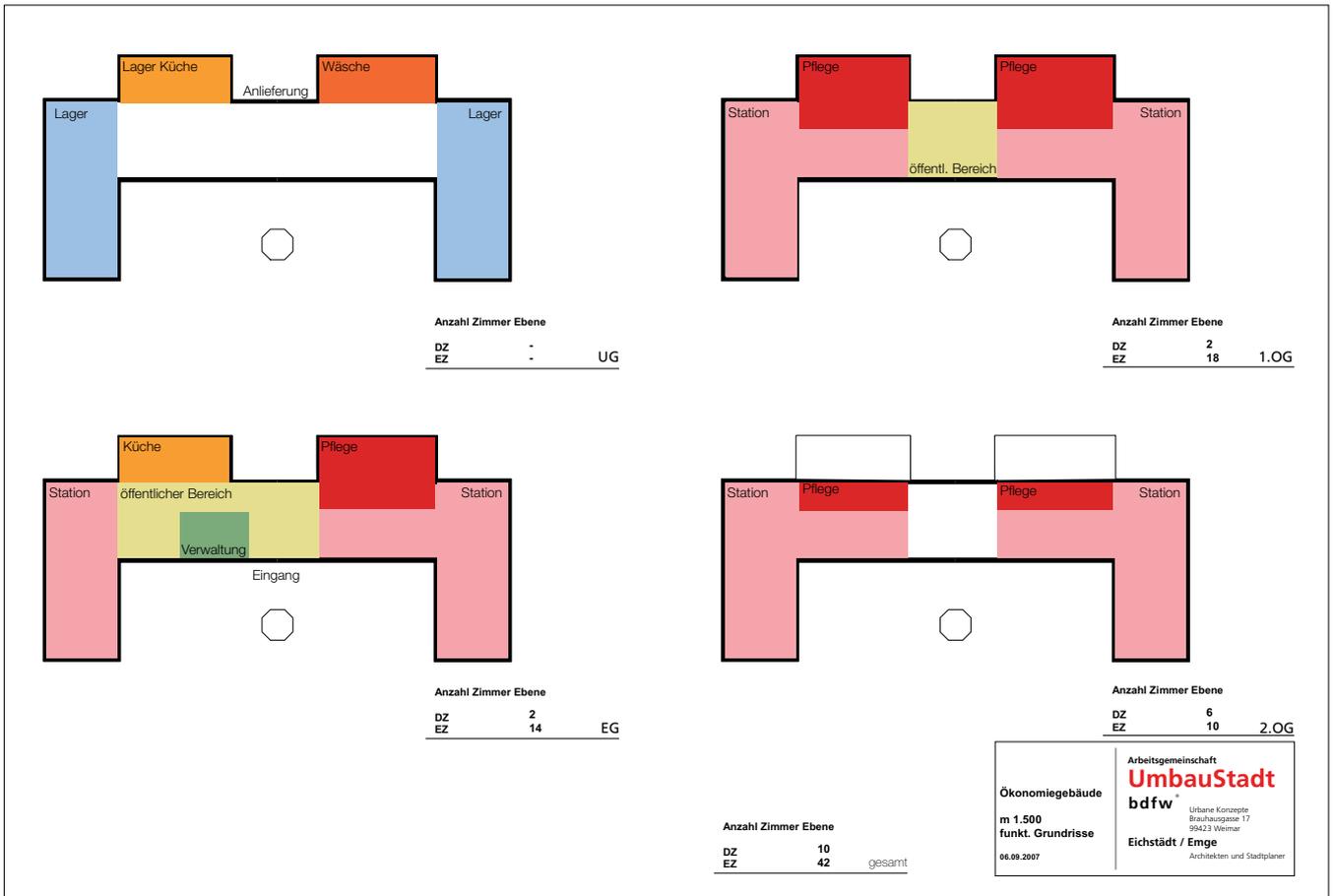


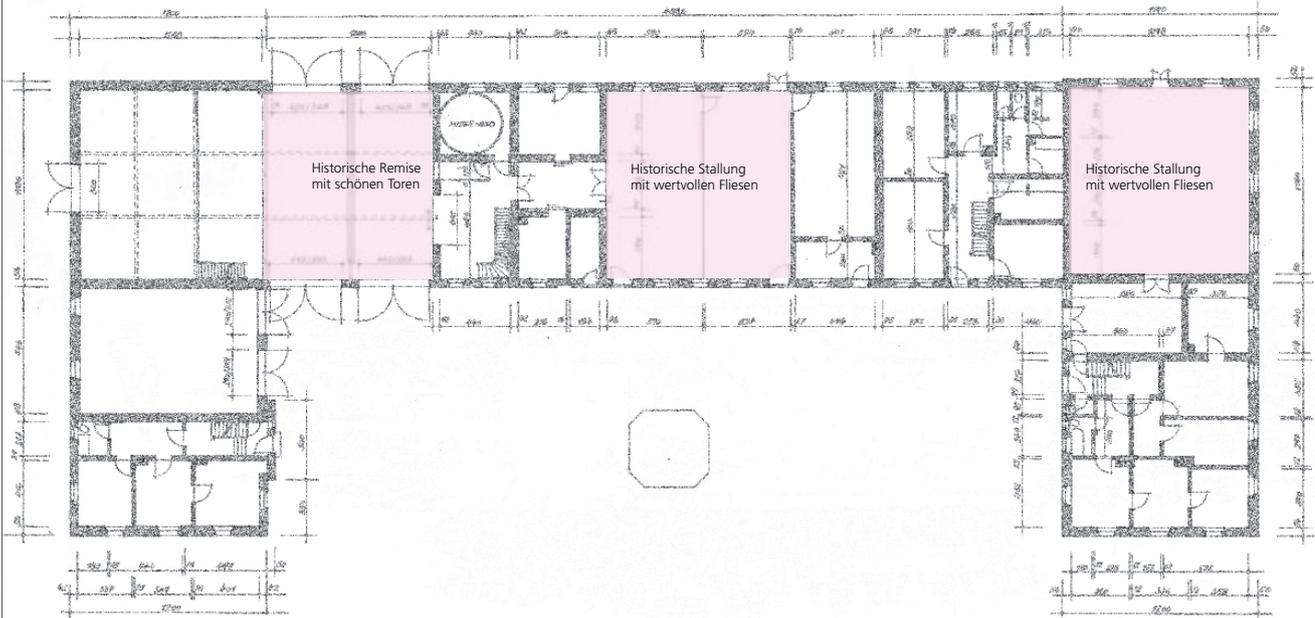
### **Machbarkeitsstudie Umnutzung Ökonomiegebäude zum Alten- und Pflegeheim**

Die Arge UmbauStadt konnte Anfang September 2007 die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Umnutzung des Ökonomiegebäudes vorstellen. Anhand von Grundrissen, Ansichten und Schnitte werden die Grundgedanken zu einem Umbau des Gebäudes in verschiedenen Varianten erläutert.

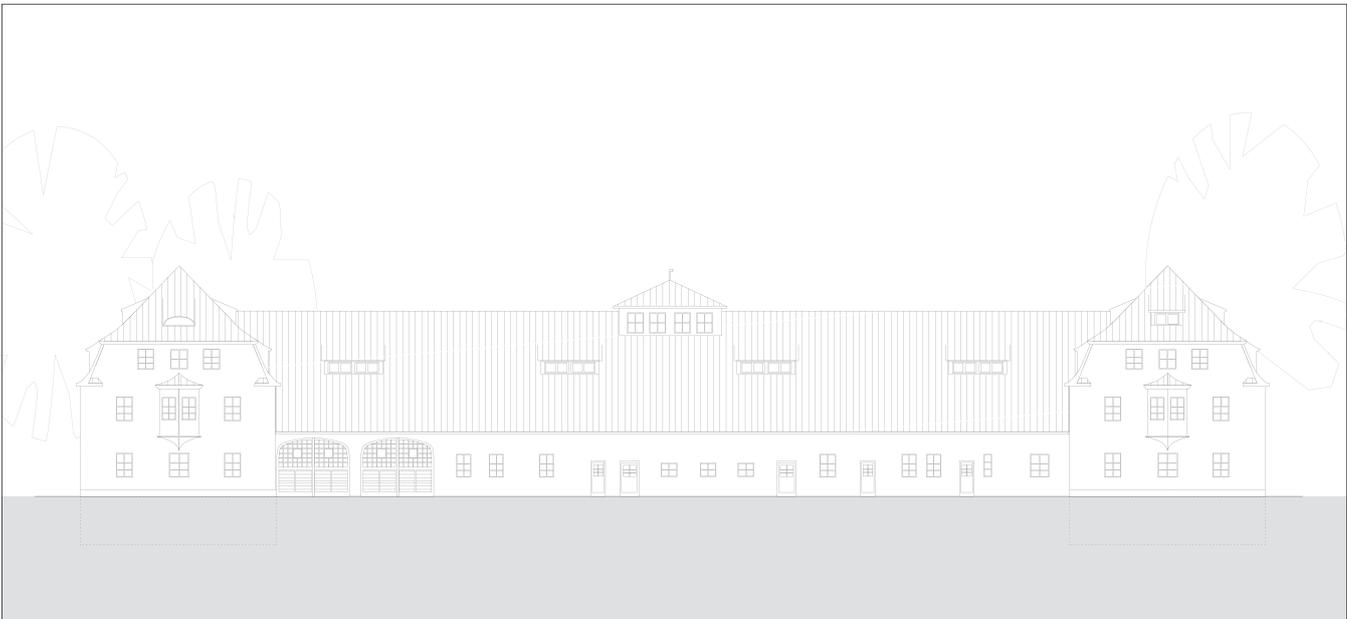
Wesentliche Gedanken dabei sind:

- Der Charakter des historischen Gebäudes soll so weit wie möglich erhalten werden.
- Auch einige wertvolle Bereiche im Inneren sollen möglichst erhalten werden (geflieste Räume im Erdgeschoss, Charakter des großen Dachstuhls im OG).
- Um eine Organisation als Alten- und Pflegeheim zu ermöglichen, müssen allerdings einige Innenbereiche weitgehend entkernt werden.
- Da eine Größe von mind. 40 Einzelzimmern und 10 Doppelzimmern angestrebt wird, soll auf Arztpraxis und Physiotherapie im Haus verzichtet werden.
- Im Mitteltrakt soll ein Saal unter dem fantastischen Dachstuhl vorgesehen werden, der auch für externe Veranstaltungen genutzt werden kann. Zusätzlich ist ein Café vorgesehen.



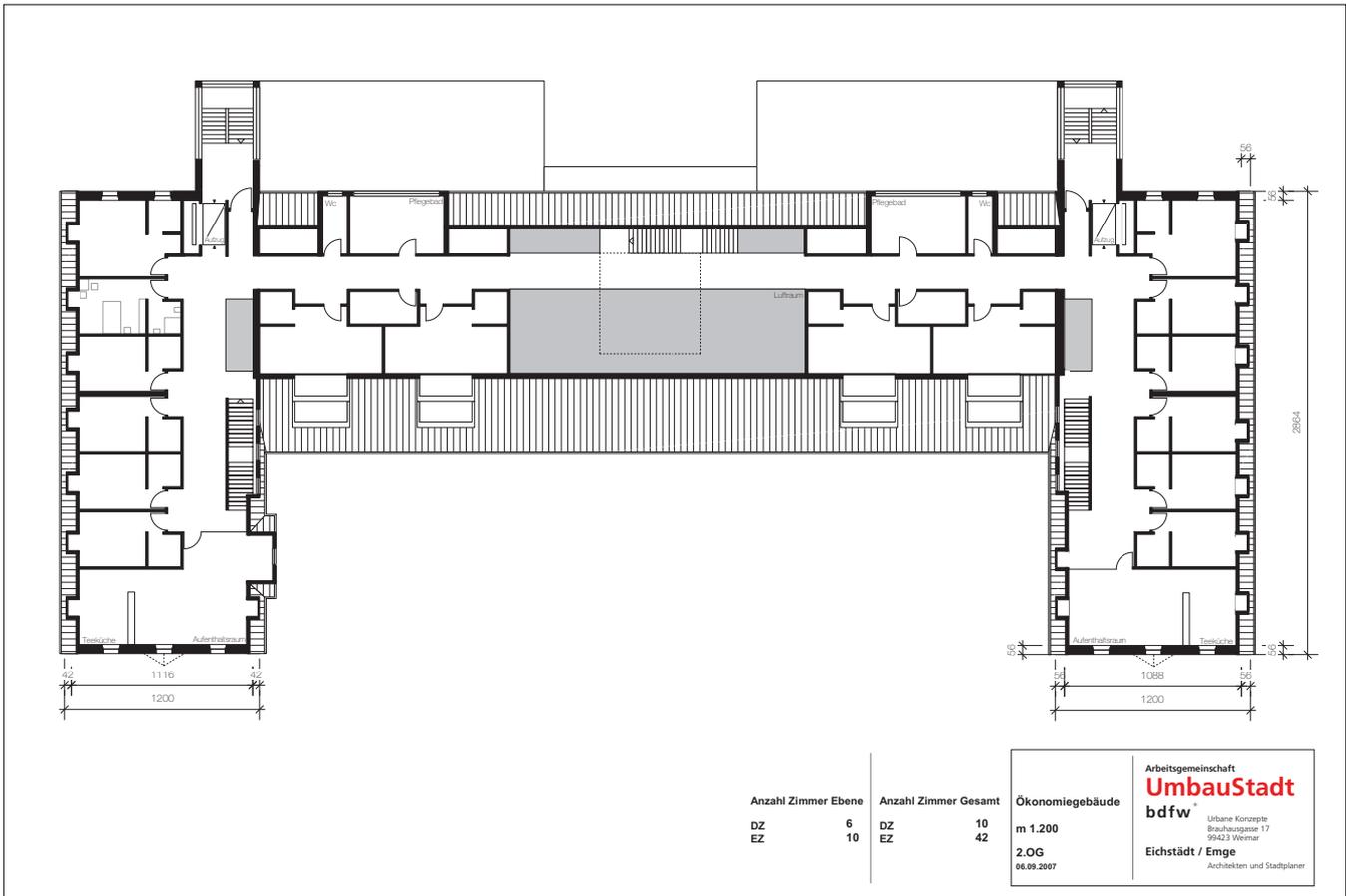
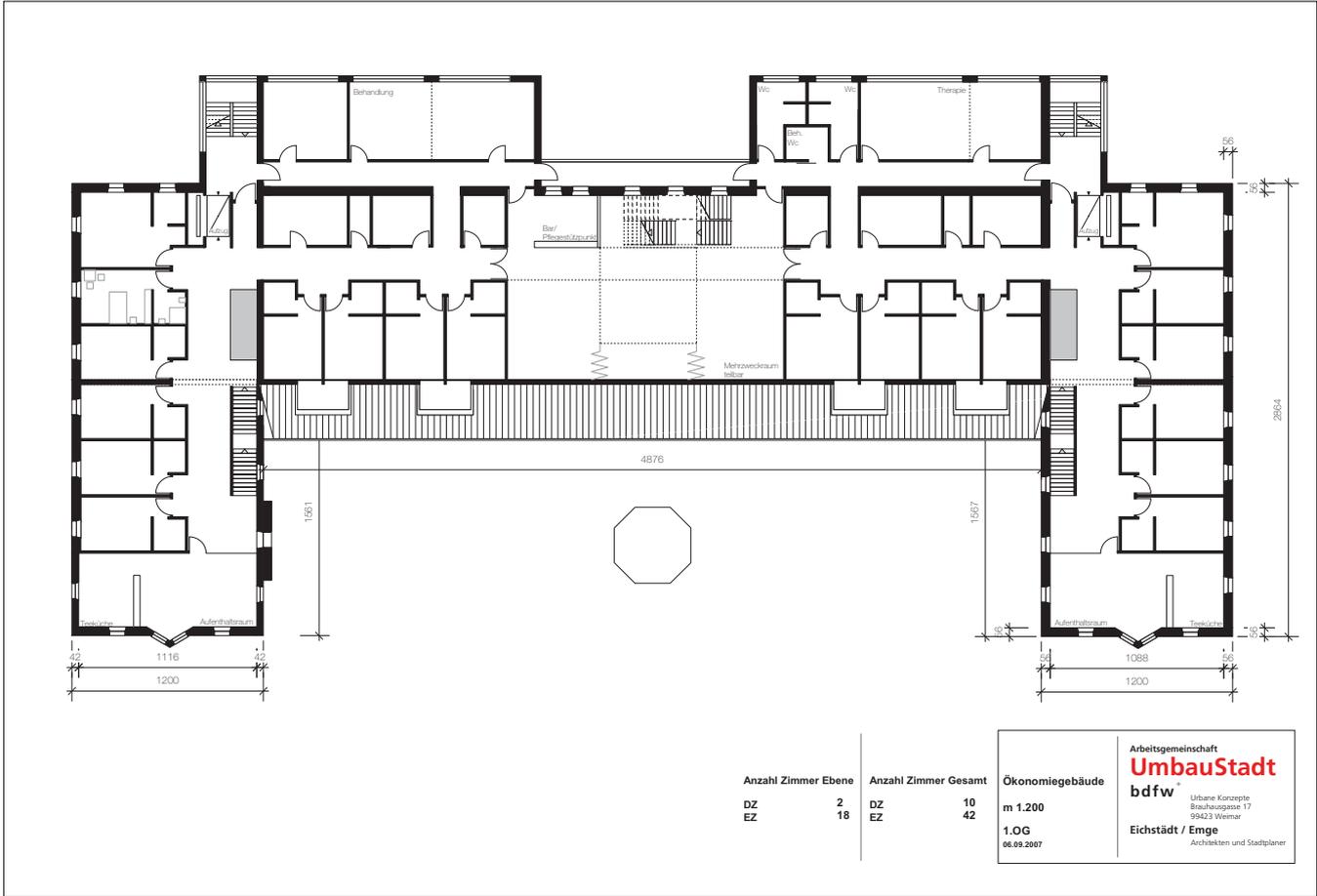


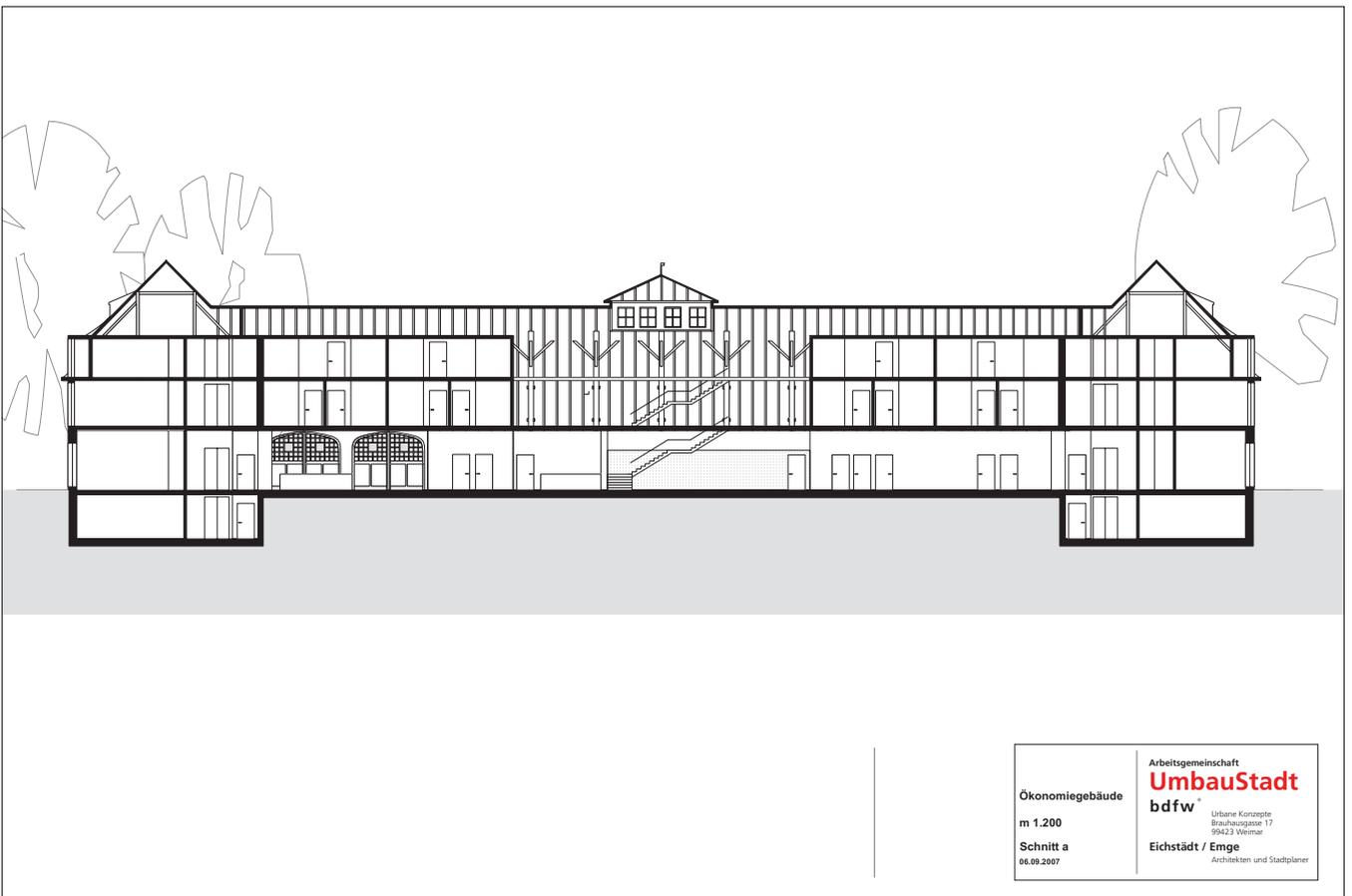
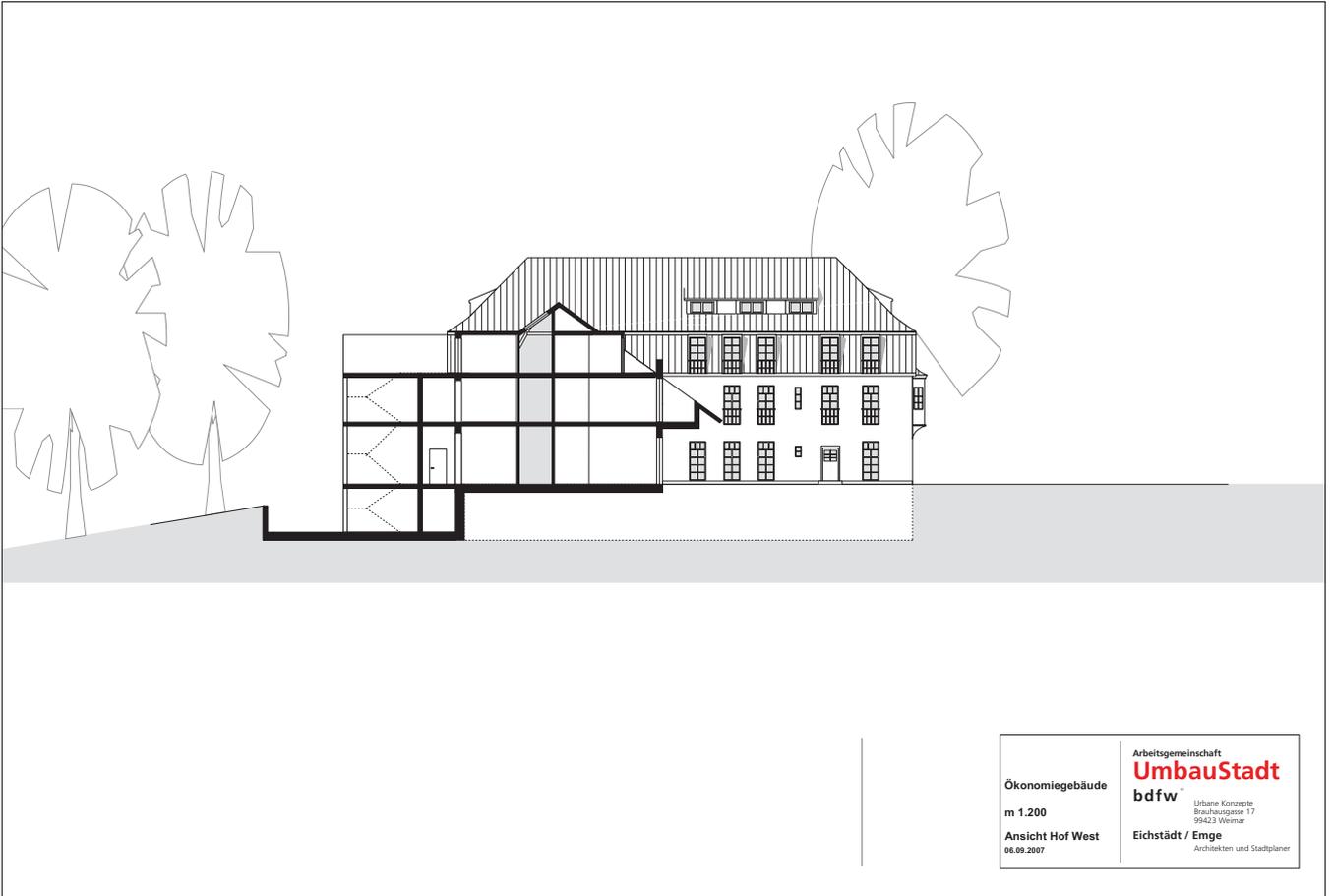
<b>Ökonomiegebäude</b>	<b>Arbeitsgemeinschaft UmbauStadt</b>
<b>m 1.200</b>	<b>bdfw</b> <small>Urbane Konzepte Brauhausgasse 17 99423 Weimar</small>
<b>Bestand</b>	<b>Eichstädt / Emge</b>
<b>06.09.2007</b>	<small>Architekten und Stadtplaner</small>



<b>Ökonomiegebäude</b>	<b>Arbeitsgemeinschaft UmbauStadt</b>
<b>m 1.200</b>	<b>bdfw</b> <small>Urbane Konzepte Brauhausgasse 17 99423 Weimar</small>
<b>Bestand Ansicht Süd</b>	<b>Eichstädt / Emge</b>
<b>06.09.2007</b>	<small>Architekten und Stadtplaner</small>







## 4.4. Freizeit und Tourismus

### **L** ROUTE DER INDUSTRIEKULTUR



Die wichtigsten ehemaligen Industrieareale und Fabriken Arzbergs liegen im bzw. am Rößblautal. Gleichzeitig ist das Rößblautal bis heute ein hoch attraktiver Landschaftsraum. Die Verbindung von landschaftlicher Schönheit und erlebbarer Industriegeschichte mit industrie- und bauhistorisch bedeutenden Monumenten stellt ein großes touristisches Potenzial dar, das Wanderer heute schon zu schätzen wissen. Eine „Route der Industriekultur“ soll zukünftig dieses Potenzial aufgreifen und die industriehistorisch bedeutenden Monumente im Verlauf der Rößblau verbinden. Aus der Verbindung landschaftlicher Schönheit und erlebbarer Industriegeschichte kann hier eine neue Attraktion für die ganze Region entstehen.

**Stand 2007/2008** | In der Fokusgruppe „Freizeit und Tourismus“ wurde das im Handlungskonzept entwickelte Konzept der „Route der Industriekultur“ eingehend diskutiert. Dabei wurden auch alternative Routenvorschläge erarbeitet, die u.a. einen Rundweg und die Einbeziehung weiterer touristisch interessanter Stationen vorsehen.

Die Arge UmbauStadt hat organisiert, dass im Sommersemester 2007 an der Bauhaus-Universität Weimar ein Entwurfsprojekt zur „Route der Industriekultur“ mit der Vertiefung „Brücke über die Rößblau im Bereich Nagelfabrik“ durchgeführt wurde. Unter der Betreuung von Prof. Rainer Gump haben 25 Studierende aus 6 Ländern über 3 Monate ihre Visionen zur Route der Industriekultur entwickelt. Am 18. April reiste die Studentengruppe erstmals nach Arzberg, um sich eingehend mit dem Entwurfsort vertraut zu machen.

Vom 12. bis zum 15. Juni fand in Arzberg ein Workshop statt, in dem die Studierenden vor Ort Teile ihrer Ideen in die Tat umsetzten. Den Studierenden standen dabei die Räumlichkeiten, Werkzeuge und die Hilfe von Mitarbeitern des Bauhofs zur Verfügung. Untergebracht wurden die Studierenden auf Kosten der Stadt in der Jugendherberge Burg Hohenberg, auch für Verpflegung und das zum Bau nötige Material wurde durch die Stadt gesorgt. Mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt wurden die Rahmenbedingungen für den Wege- und Brückenbau im Bereich der Rößblau geklärt. Ein Ergebnis des Workshops war eine provisorische Brücke über einen Seitenarm der Rößblau, die durch Bürgermeister Göcking feierlich eröffnet wurde.

Darüber hinaus wurde durch die Stadt im Zentrum Arzbergs eine erste Station der Route mit Relikten des unlängst abgebrochenen Braunkohlekraftwerks geschaffen. Auch der neue Spielplatz nimmt Bezug auf den künftigen Verlauf der „Route der Industriekultur“.

*Route der Industriekultur  
Von links oben nach rechts  
unten:*

*Arzberg Einkaufszentrum,  
Relikte des Kraftwerks*

*Neuer Spielplatz an der Route*

*Studentengruppe aus Weimar  
bei der Zeche Kleiner Johannes*

*Aufbau der Brücke über den  
Seitenarm der Rößblau*

*Steg mit Informationen zur  
Route*

*Bürgermeister Göcking eröffnet  
feierlich die neue Brücke*



## **M** HAUS DER GASTFREUNDSCHAFT



*Haus Ecke Friedhofstraße / Humboldtstraße vor und nach der Sanierung zum „Haus der Gastfreundschaft“*



Das historische „Weidmainer Haus“ Ecke Friedhofstraße / Humboldtstraße ist in seiner Lage und Anmutung für Arzberg von besonderer Bedeutung. Das Haus steht seit Jahren leer und ist dringend sanierungsbedürftig. Für einen Umbau zu einer Touristeninformation ist das Gebäude auf Grund seiner Größe, seiner Lage und seiner Präsenz im Stadtbild sehr geeignet. Denkbar ist auch die Integration von weiteren touristischen Angeboten (etwa „Sandauer Heimatstube“) und von Gästezimmern / Ferienwohnungen im Obergeschoss. Nach seiner sorgfältigen Sanierung komplettiert das „Haus der Gastfreundschaft“ mit der alten Schule und der Bergbräu ein reizvolles Ensemble auf dem nördlichen Kirchberg, das neben dem Marktplatz eine zweite zentrale Adresse in der Arzberger Innenstadt definiert.

**Stand 2007/2008** | Der Eigentümer des Weidmainer Hauses möchte das Haus nicht verkaufen, stimmt aber einer langfristigen Verpachtung zu. Unter dieser Voraussetzung ist das Vorhaben förderfähig. Die Konzeptentwicklung für die Umnutzung kann erfolgen. Als mögliche Nutzungen bieten sich weiterhin die Sandauer Heimatstuben, das Archiv und eine Ausstellung Arzberger Porzellans an. Auch eine teilweise Nutzung als Touristinfo ist vorstellbar.

## NEUER BAHNHOF



*Bahnhof und Bahnhofsumfeld vor und nach der Sanierung und Umgestaltung*

*unten:  
Bahnhofsumfeld vor und unmittelbar nach dem Abriss des Höreth-Hauses*



Der Bahnhof dient auswärtigen Touristen als Eintritt in die Stadt Arzberg und sollte einen besseren „ersten Städteneindruck“ ermöglichen, als ihn der Bahnhofsbereich in seiner heutigen, stark vernachlässigten Anmutung vermittelt. Das historische Bahnhofsgebäude sollte saniert und neuen Nutzungen zugeführt werden. Das Umfeld kann mit geringen Maßnahmen erheblich aufgewertet werden. Vorgeschlagen wird der Abbruch der an den Bahnhof angrenzenden, heruntergekommenen Bauten, eine Neuorganisation der Buswendeschleife, die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes, die Organisation gefasster Stellplätze sowie die Integration von Bäumen.

**Stand 2007/2008** | Am Bahnhof konnte das erste einer Reihe von im Handlungskonzept beschriebenen Projekten realisiert werden, mit denen durch den Abriss baufälliger oder nicht mehr vermarktbare Gebäude neue Frei- und Aufenthaltsräume geschaffen werden sollen. Die Stadt konnte das leerstehende, heruntergekommene Hörethhaus direkt gegenüber dem Bahnhof erwerben und durch dessen Abriss das Bahnhofsumfeld aufwerten. In einem nächsten Schritt soll die freigewordene Fläche begrünt und in ein Konzept für das gesamte Bahnhofsbereich eingepasst werden.



## **K** SCHWIMMBAD

Aus der Umfrage auf dem 3. Bürgerforum wurde erneut deutlich, dass das Arzberger Freibad zu den drei wichtigsten Projekten gehört.

Bei der Frage nach einem Beteiligungswunsch der Bürgerinnen und Bürger an zehn genannten Projekten wurde eine Mitwirkung bei der Vorbereitung des Umgestaltungsprozesses „Freibad“ von 22 Personen genannt. Der Beteiligungswunsch liegt mit weitem Abstand vor allen anderen Projekten, weswegen die zusätzliche „Fokusgruppe Schwimmbad“ ins Leben gerufen wurde.

An der Fokusgruppe Schwimmbad beteiligten sich ca. 20 Personen. Im Laufe von drei Sitzungen, in denen auch der Rat einer Reihe von Experten herangezogen wurde, konnten die Grundlagen für einen Realisierungswettbewerb beschreiben werden.

Auf den folgenden Seiten sind Auszüge der Auslobungsbroschüre, des Vorprüfberichtes und der Dokumentation zusammengestellt, die die wesentlichen Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs darstellen.



Abbildungen:

*Oben: Begehung des Freibades durch die Fokusgruppe*

*Mitte: Sitzung der „Fokusgruppe Schwimmbad“*

*Unten: Preisrichtersitzung im Arzberger Rathaus*

*Rechte Seite: Titel des „Realisierungswettbewerbs Freibad“*



#### Realisierungswettbewerb

Modernisierung des städtischen Freibades in Arzberg

- Auslobung
- Vorprüfbericht
- Dokumentation

August 2007 - Januar 2008

## AUSZÜGE AUS DEM GESAMTBERICHT

### Anlass und Ziel

Den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Arzberg liegt das Schwimmbad besonders am Herzen. Auf den drei Bürgerforen, an denen jeweils über hundert Arzberger teilgenommen haben, im Rahmen der Mitarbeit in den Fokusgruppen und in den Lenkungsgruppensitzungen zum Stadtumbau wurde dies deutlich.

Das Arzberger Schwimmbad befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand, darüber hinaus ist der Unterhalt sehr kostspielig. Seit Inbetriebnahme des Freibades im Sommer des Jahres 1968 ist keine grundlegende Modernisierung mehr erfolgt. Neben der jährlichen Instandsetzung sind die Betriebskosten für Wasser, Abwasser und Strom immens.

Im Vordergrund der Planung steht eine erhebliche Reduzierung der Betriebskosten. Hierzu müssen Maßnahmen wie die Verkleinerung der Wasserflächen, eine Neuplanung der technischen Anlagen und der massive wenn nicht sogar ausschließliche Einsatz regenerativer Energien beachtet werden.

Aber auch ein genereller Imagewandel des Bades durch zusätzliche Attraktionen wie eine Riesenrutsche und die Neuplanung der Erschließungssituation sind entscheidend.

Ob im Zuge der Modernisierung der technischen Anlagen, der Nebengebäude und Sanitärbereiche im Zusammenhang mit der Neuorganisation des Hauptzugangs die bestehenden Bauten abgebrochen und neugebaut werden sollten, oder ob sie modernisiert und in die Neukonzeption miteingebunden werden können, ist von den Wettbewerbsteilnehmern zu prüfen.

## Beteiligte

### **Auslober:**

Stadt Arzberg  
Stadtverwaltung  
Friedrich-Ebert-Straße 6  
95659 Arzberg

### **Vorbereitung, Koordination und Vorprüfung:**

Arbeitsgemeinschaft

**Umbaustadt**

[www.umbastadt.de](http://www.umbastadt.de)

Lars Bölling  
Rico Emge

### **Teilnehmer**

Sieben Architekturbüros wurden eingeladen und haben sich an dem Realisierungswettbewerb beteiligt:

- dRw Architekten + Ingenieure,  
Kulmbach
- Architekten Harth + Flierl,  
Amberg
- H2M Architekten / Berger Architekten,  
Kulmbach / Rotthalmünster
- Kuchenreuther / Liebl / Plass Architekten,  
Marktredwitz
- Lehmann Architekten,  
Offenburg
- Architekt Hartmut Schmidt,  
Höllfeld
- Wilk-Salinas Architekten,  
Berlin

### **Preisrichter und Vorprüfung**

Die vorgelegten Konzepte des Wettbewerbs wurden von sieben Preisrichtern bewertet.

Sachpreisrichter:

Stefan Göcking, 1. BGM Arzberg  
Günther Marth, 3. BGM Arzberg  
Winfried Löser, Arzberg

Ständig anwesender Sachpreisrichter:

Armin Gädigk, Bauamt Arzberg

Fachpreisrichter:

Andreas Emminger, Architekt Nürnberg  
Prof. Rainer Gump, Architekt Weimar  
Matthias Scheffler, Architekt Hof  
Ingo Schötz, Regierung von Oberfranken, Bayreuth

Ständig anwesender Fachpreisrichter:

Ralph Böttig, Architekt Arzberg

## Aufgabenstellung

### Planungsziel

Planungsziel ist die Erarbeitung eines Konzeptes, das die langfristige Nutzung des Freibades unter wirtschaftlichen und funktionalen Gesichtspunkten ermöglicht und gleichzeitig als innovatives und imageträchtiges Projekt dient.

### Themen der Neukonzeption

Folgende Themen sollten bei der Neukonzipierung des Schwimmbades beachtet werden:

### Erschließung

Die jetzige Erschließungssituation vom Nordhang aus hat den Vorteil, dass sie sich zur Stadt hin orientiert, ist aber für gehbehinderte Menschen und Familien wegen der Hangsituation problematisch.

Bei Beibehaltung der nördlichen Erschließung könnte der Abbruch des Eingangsgebäudes und die Verlegung des Eingangsbereiches nach Süden in Richtung Terrasse, sowie ein zusätzlicher Zugang für Gehbehinderte an der Ostseite vorgeschlagen werden. Eine ausschließliche Erschließung von der Ostseite aus müsste genauer geprüft und im Zusammenhang der stadträumlichen Situation analysiert werden. Eine von dort aus erfolgende Erschließung könnte zusammen mit dem Eingangsbereich des Sportgeländes entwickelt werden.

In beiden Fällen könnte das nördliche Eingangsgebäude abgerissen und durch eine Erweiterung des westlich angrenzenden Stadtparks oder durch Stellplätze ersetzt werden.

Generell soll durch die Zusammenlegung der Bereiche (Kasse, Kiosk, Aufsicht etc.) der Personalaufwand minimiert werden.

Eine Erschließung von Westen aus wurde geprüft und wegen schwieriger Eigentumsverhältnisse für nicht realisierbar eingestuft.

### Imagewandel für das Schwimmbad und Zusätzliche Freizeitnutzungen

Aufgrund technischer und baulicher Mängel, aber auch aufgrund der Konkurrenz umliegender Bäder, musste das Freibad Besucherrückgänge verzeichnen.

Um ein „Besonderes Bad“ zu schaffen, das sowohl für die Arzberger als auch für die Bewohner der Umgebung attraktiv ist, sollte neben Modernisierungsmaßnahmen eine Neuausrichtung des Bades unter Einbeziehung von speziellen Angeboten erfolgen. Verschiedene Vorschläge wurden hierzu angedacht, sowie z.B. die Integration von ergänzenden Freizeitnutzungen durch Themenfelder aus unterschiedlichen Materialien für Nutzungen wie Matschfelder für Kleinkinder oder Gummifelder für Gymnastik. Möglicherweise können bestimmte Bereiche unabhängig von den Öffnungszeiten des Bades genutzt werden.

### Riesenrutsche

Eine Attraktion, die umgesetzt werden soll, ist die Installation einer Riesenrutsche, für welche die Terrasse mitgenutzt werden kann.

### Sprunganlage

Der Bau eines Sprungturmes oder auch die Einrichtung eines Sprungbrettes wird von vielen Arzberger Bürgern gewünscht. Nach intensiven Diskussionen in der Fokusgruppe sind die Teilnehmer jedoch mehrheitlich der Ansicht, dass bei den geringen zur Verfügung stehenden Umbaukosten jegliche Art von Sprunganlagen mit extra (tiefen) Becken nicht umsetzbar ist. Falls es eine realistische Kostenkalkulation der teilnehmenden Büros zulässt, so können trotzdem Vorschläge zur Einrichtung eines Sprungbereichs gemacht werden.

### Themenabende

Die schon eingerichteten Sommerveranstaltungen könnten durch regelmäßige Themenabende mit Film und Musik und Tanz weiterentwickelt werden, um so unterschiedliche Interessensgruppen anzusprechen. Hier sind Anregungen willkommen.

### Kosteneinsparungen durch räumliche Neuorganisation

Durch die räumliche Neuorganisation des Schwimmbades können Betriebs- und Folgekosten eingespart werden, hierzu gehören z.B.:

- Die engere Verknüpfung des Kleinkinderbeckens nahe dem Hauptbad, durch die jetzige Lage wird durch weite Strecken Energie verschwendet. Darüber hinaus ist es auch für die Betreuer sinnvoll, das Kleinkinderbecken nahe den anderen Becken einzurichten. Ein separates Kleinkinderbecken mit wärmerer Temperatur und eigenem Wasserkreislauf soll in jedem Fall entwickelt werden.
- Die Verkleinerung der Wasserflächen wurde in der Fokusgruppe ausführlich diskutiert und wird für unausweichlich gehalten. Offen ist jedoch die Art der Teilung, eine Option zur Nutzung von 50-Meterbahnen soll möglichst erhalten bleiben, wobei die Anzahl der Bahnen offen ist. Auch eine temporäre Nutzung des Beckens in Form einer 50-Meterbahn ist denkbar. Kombinationen und Ergänzungen sowie unkonventionelle Vorschläge werden erwartet. Um die geplanten Umbaukosten einzuhalten und günstige Betriebskosten zu erreichen scheint es notwendig, die Gesamtwasserfläche auf ca. 1000 qm zu reduzieren.

- Es kann aber über Funktionen nachgedacht werden, die bei Schwimmbadbetrieb von Innen und bei geschlossenem Bad von Außen genutzt werden können.
- Die direkte oder indirekte Verknüpfung des Schwimmerbeckens mit dem Nichtschwimmerbecken sollte umgesetzt werden, hierdurch kann das Pumpsystem vereinfacht sowie Energie eingespart werden. Bei direkter Kombination können Aussenflächen und Heizkosten eingespart werden.

### **Beckenausbildung**

Die jetzigen Becken sind mit einem Anstrich versehen, der jedes Jahr ausgebessert werden muss. Die Becken müssen komplett neu ausgebildet werden. Alternativen zu einem einfachen Anstrich wie eine Elefantenhaut oder eine Edelstahlwanne müssen benannt und berechnet werden.

### **Wasserkreislauf**

Das bisher über den Beckenrand austretende, beheizte Wasser wird direkt in die Kanalisation abgeführt. Bei der Neukonzeption muss ein Kreislauf geschaffen werden.

### **Wasserbeheizung**

Auch wenn durch eine Umstellung auf Kaltwasserbetrieb erhebliche Energiekosten eingespart werden können, wird dies von den meisten Bürgern abgelehnt.

Nachzudenken ist, inwieweit eine Absenkung der Wassertemperatur von 24 Grad auf z.B. 22 Grad akzeptabel ist, oder ob Temperaturabsenkungen in Ausnahmefällen hingenommen werden können. Angestrebt werden soll eine Temperatur von ca. 23 Grad.

Die zukünftige Beheizung des Wassers soll möglichst ausschließlich durch regenerative Energien erfolgen. Ob für ungünstige Wetterlagen eine Zusatzbeheizung (z.B. durch eine Hackschnitzelanlage oder einen Gasbrenner) vorgesehen werden sollte, muss von den Wettbewerbsteilnehmern geprüft werden, hier steht eine Kosten-Nutzenanalyse im Vordergrund.

Welche regenerativen Energien für den Primärbedarf genutzt werden sollen sowie der Umfang, die Funktion, der Installationsort und die Gestaltung der Anlagen soll von den Wettbewerbsteilnehmern vorgeschlagen werden. Solarkollektoren könnten in Teilen der Terrassen oder auf den Bauwerksdächern installiert werden, auch über einen Einsatz von Wärmepumpen, welche die Erdwärme nutzen, kann nachgedacht werden.

Auch zu der Frage, ob zur Warmhaltung des Wassers über Nacht eine dämmende Abdeckung über das Becken gezogen werden sollte, muss von den Teilnehmern Stellung bezogen werden.

### **Gebäude**

Alle heutigen Gebäude (Eingangsgebäude mit Kiosk, Kasse und Restaurant, Umkleiden mit Sanitärbereichen und Wärmehalle, Technikräume und Bademeisterraum) sind stark sanierungsbedürftig. Die Wettbewerbsteilnehmer sollen vorschlagen, ob die heutigen baulichen Anlagen modernisiert, oder teilweise bzw. ganz abgerissen und an gleicher oder an anderer Stelle neu errichtet werden sollen. Eine Wärmehalle muss nicht mehr vorgesehen werden.

### **Technische Anlagen**

Die technischen Anlagen sind nicht mehr ausreichend und müssen in allen Teilen komplett erneuert werden. Eine kostensparende Sanierung und Ergänzung scheint unmöglich, oder muss detailliert nachgewiesen werden.

### **Winternutzung und Wetterschutz**

Eine Winternutzung des Schwimmbades wird ausgeschlossen. Ob sich ein unbeheizter „Wind und Wetterschutz“ für die Übergangszeiten durch ein verschiebbares Dach realisieren lässt, scheint unrealistisch, kann aber geprüft werden.

### **Elektronische Kasse**

Bei der Reduzierung von Personalkosten besteht die Möglichkeit, Einlass und Kasse durch ein elektronisches System zu organisieren, dem kann ein ehrenamtliches System gegenübergestellt werden, Ansätze werden erwartet.

### **Betriebskosten**

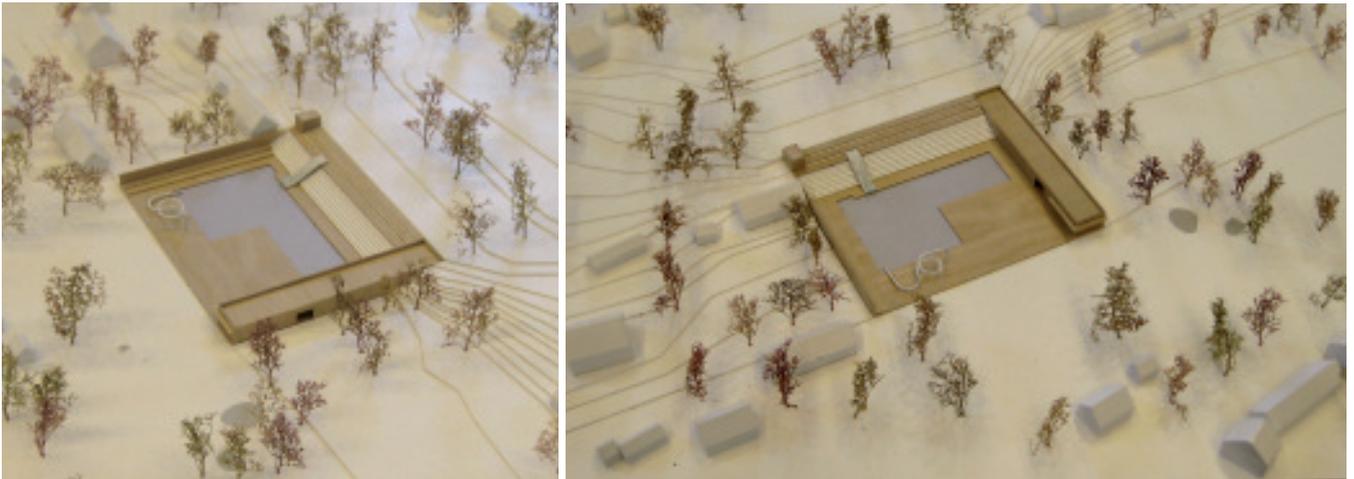
Ziel ist es, die heutigen, jährlichen Betriebskosten von ca. 175.000 auf ca. 120.000 zu senken.

### **Betreibermodelle und Förderung**

Überlegungen, welche Betreibermodelle und welche Fördergelder zum Einsatz kommen könnten, sind nicht Teil des Wettbewerbs.

**1. Preis: Wettbewerbsbeitrag 106**  
H2M Architekten / Berger Architekten, Kulmbach / Rotthalmünster

Modellfotos

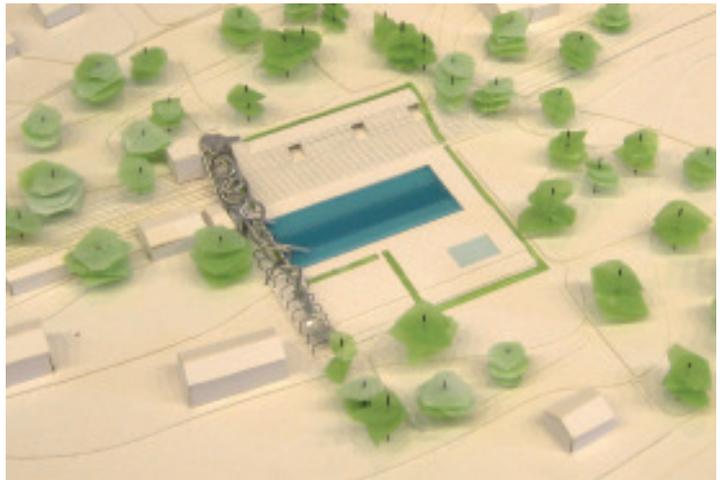
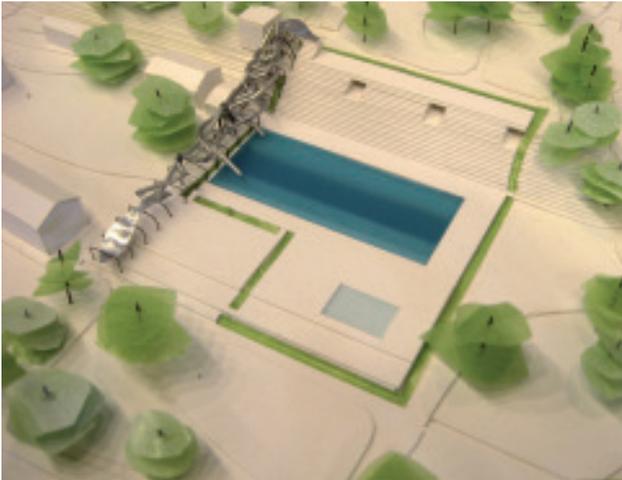


Lageplan

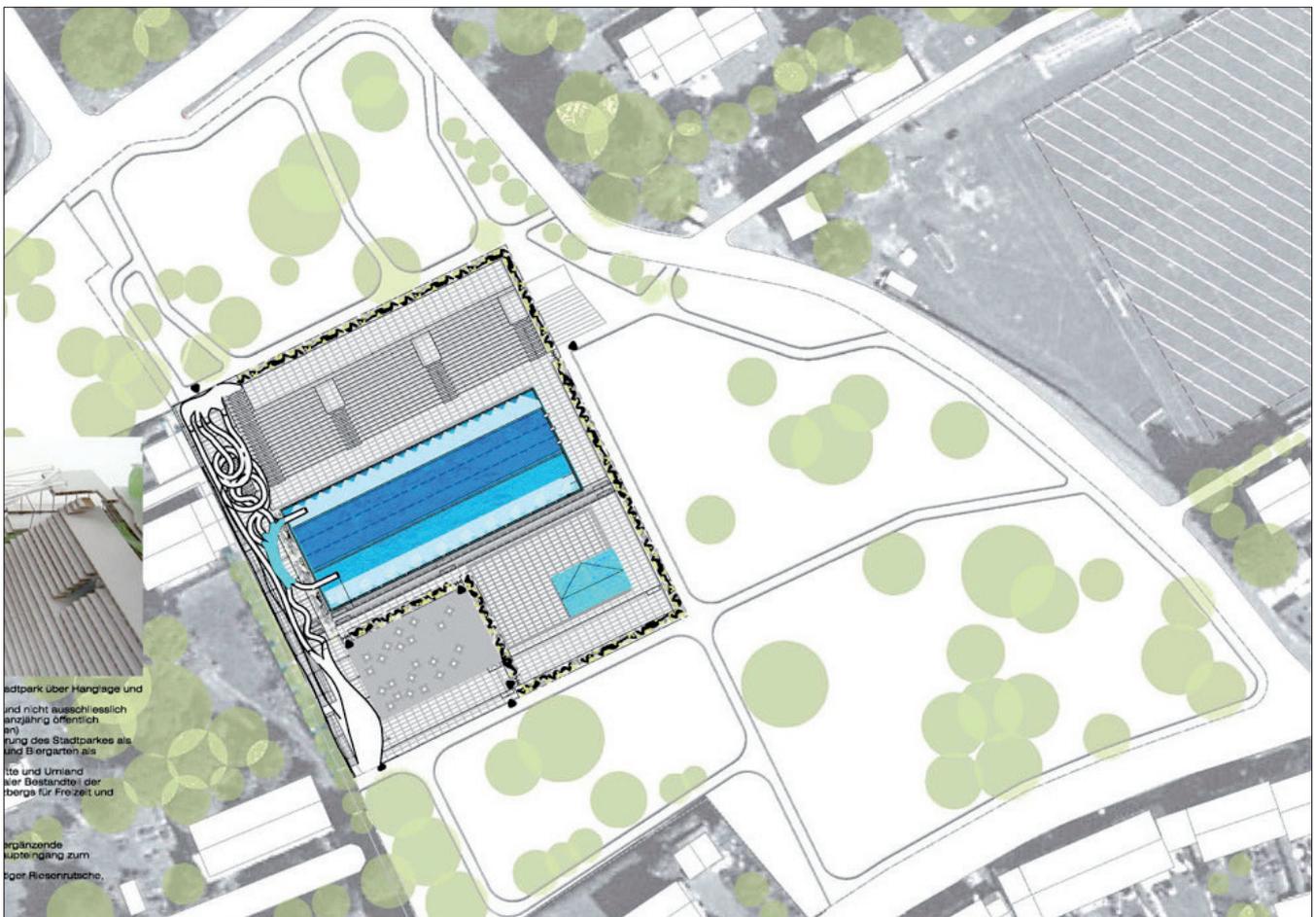


## 2. Preis: Wettbewerbsbeitrag 102 Wilk-Salinas Architekten, Berlin

### Modellfotos

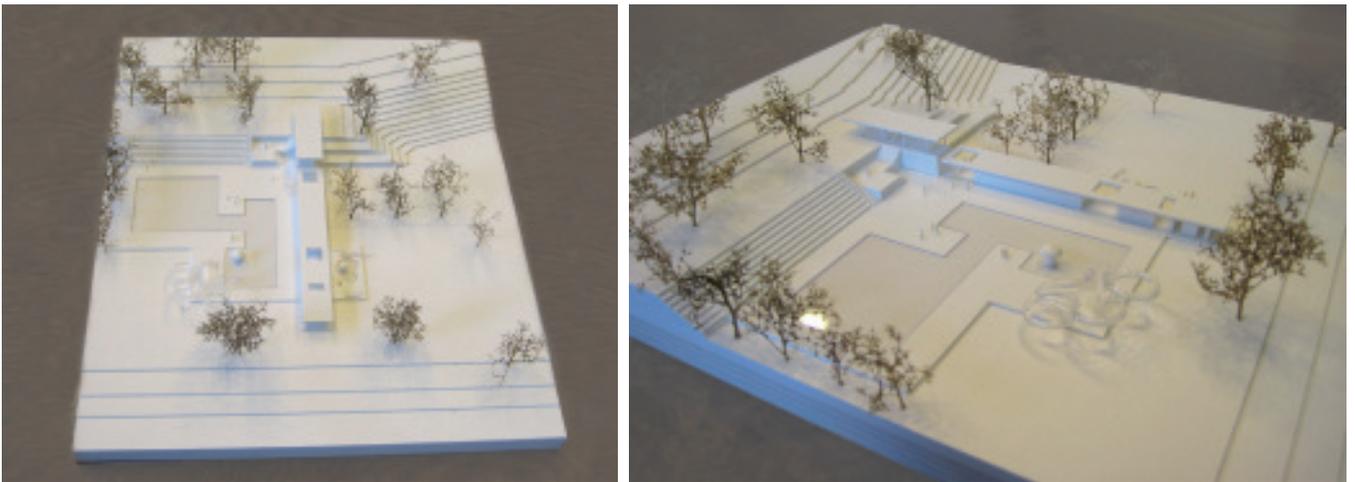


### Lageplan

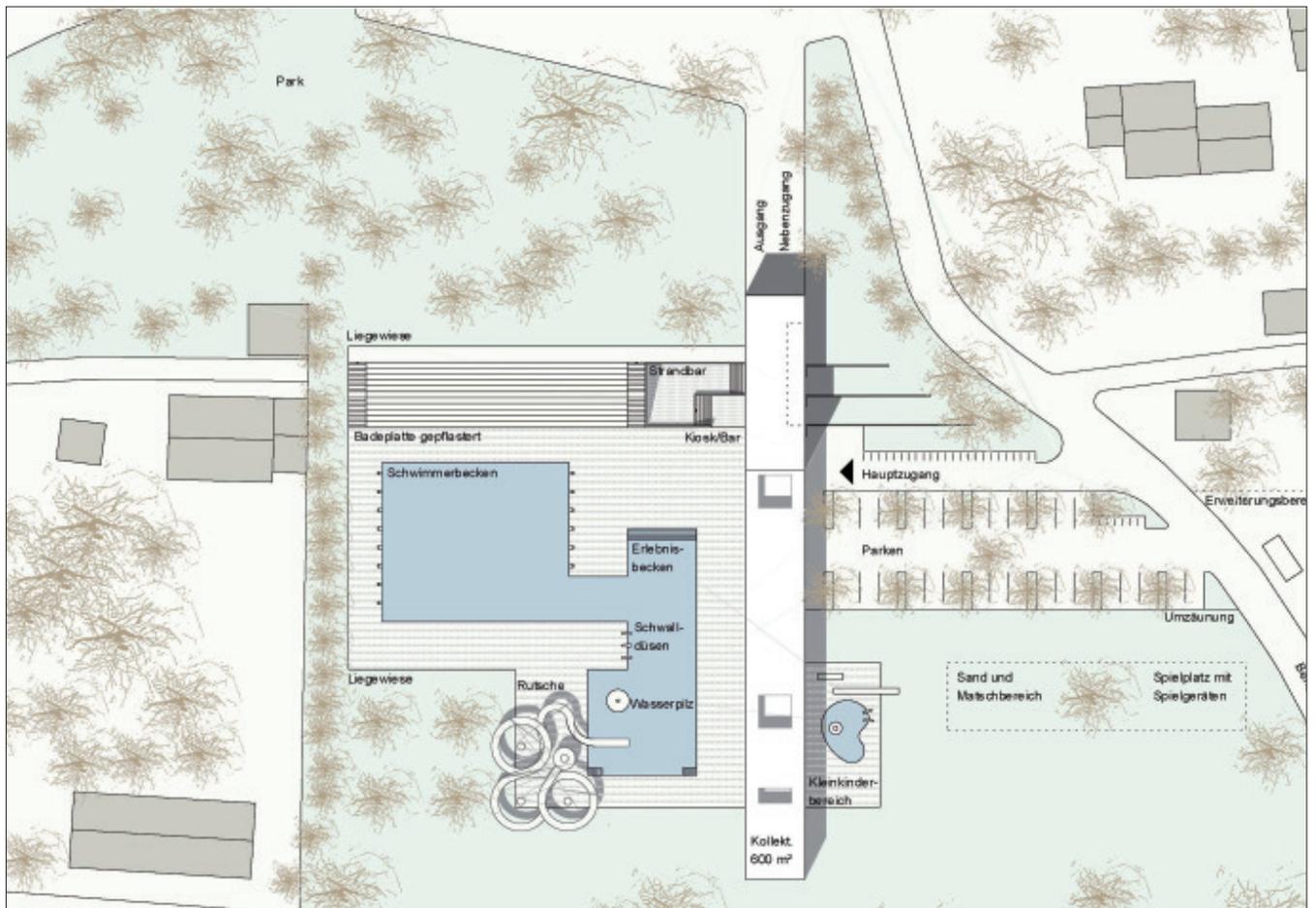


### 3. Preis: Wettbewerbsbeitrag 101 Lehmann Architekten, Offenburg

#### Modellfotos

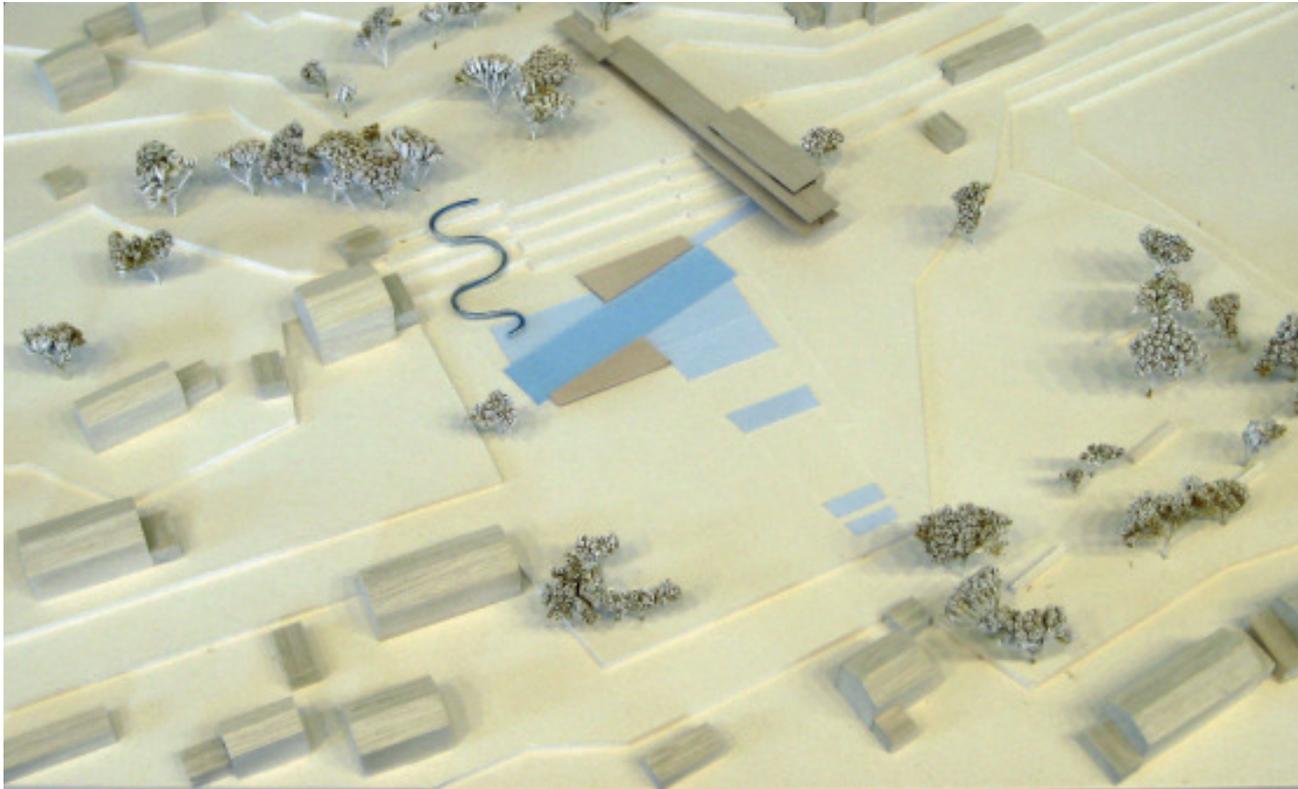


#### Lageplan



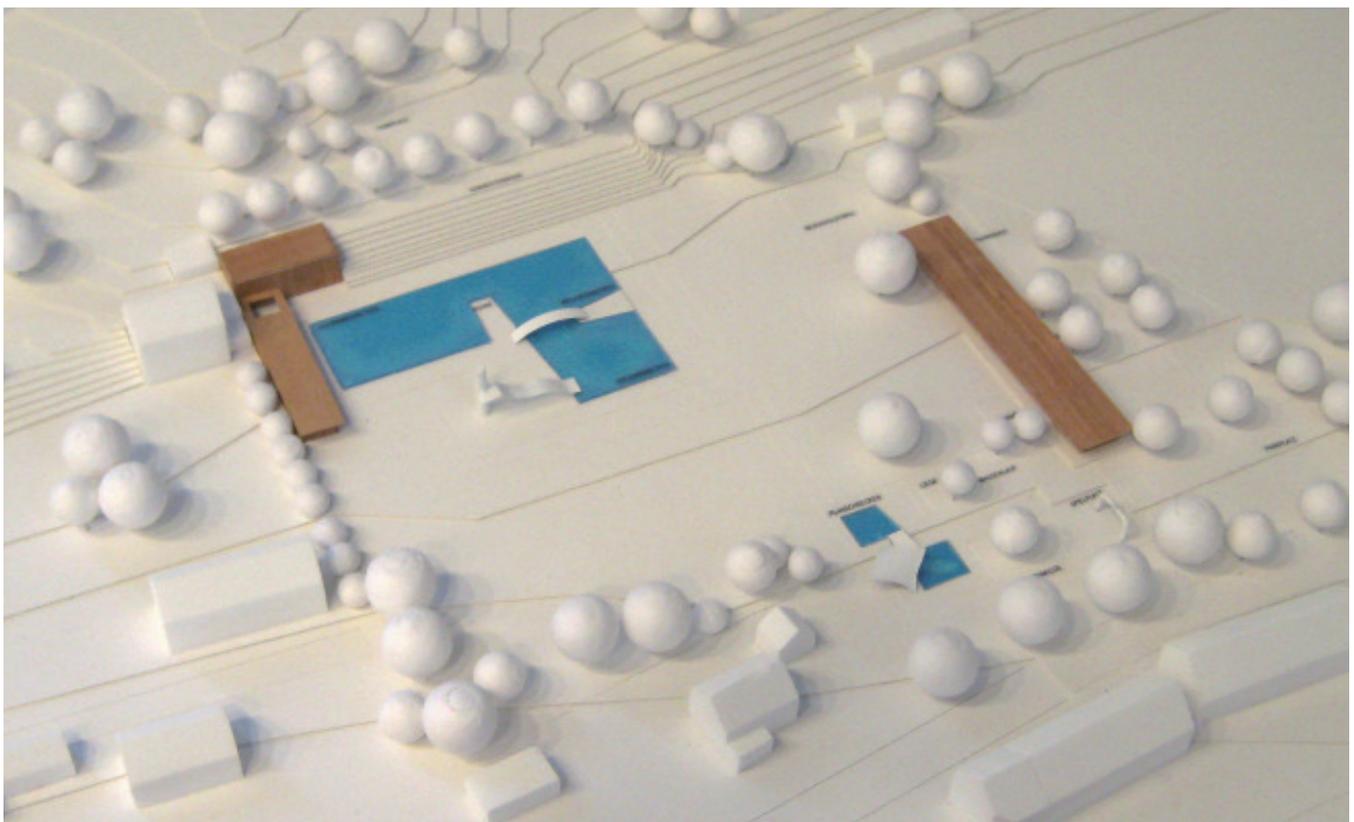
## 2. Rundgang: Wettbewerbsbeitrag 107

Kuchenreuther / Liebl / Plass Architekten, Marktredwitz

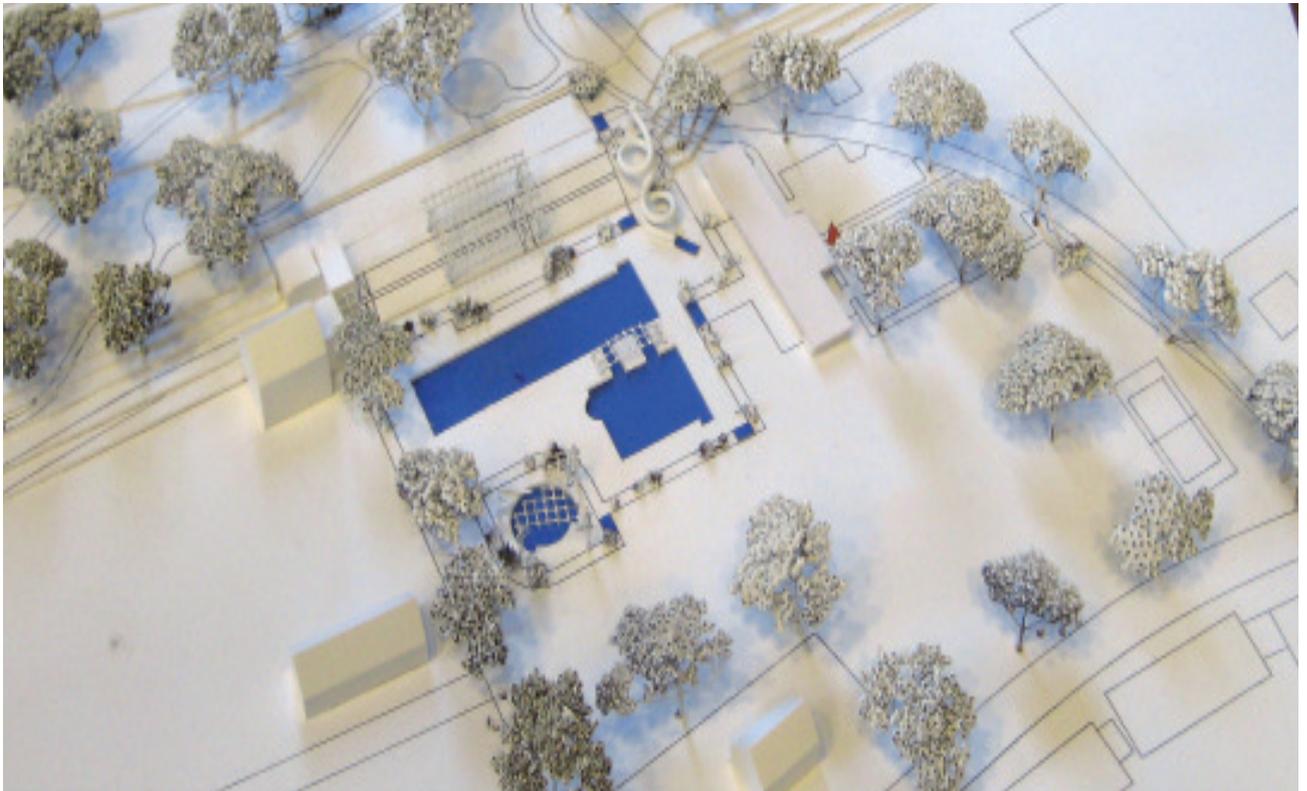


## 2. Rundgang: Wettbewerbsbeitrag 104

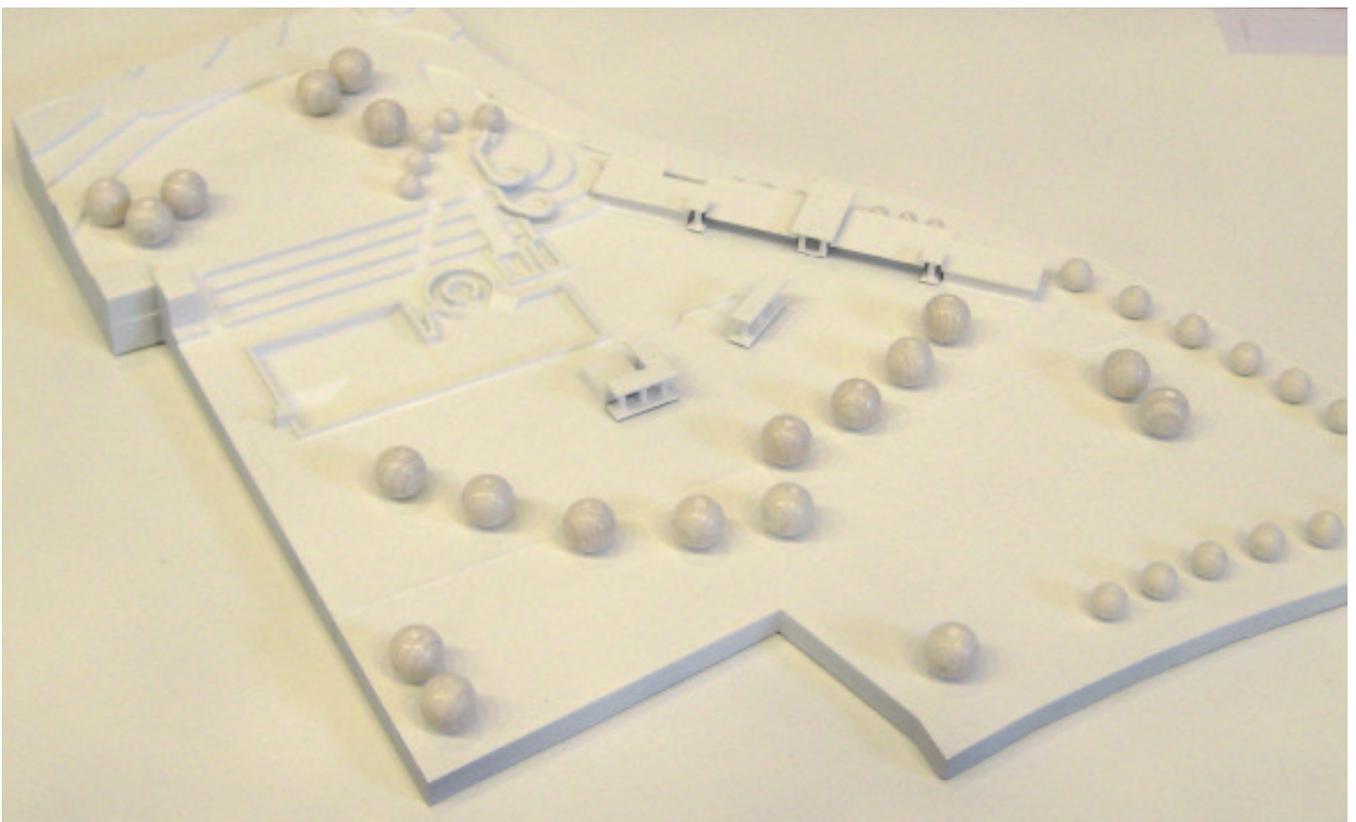
Architekten Harth und Flierl, Amberg



**2. Rundgang: Wettbewerbsbeitrag 105**  
Architekt Hartmut Schmidt, Hollfeld



**1. Rundgang: Wettbewerbsbeitrag 103**  
dRw Architekten und Ingenieure, Kulmbach



## 5. Ausblick

Auch für die Jahre 2008 und 2009 sind die Voraussetzungen für eine Fortsetzung des erfolgreichen Stadtumbauprozesses in Arzberg geschaffen worden. Das bewährte Team aus Verwaltung, der bestehenden Lenkungsgruppe, den Vertretern der Regierung von Oberfranken und dem beauftragten Planungsbüro wird den Prozess weiterhin steuern und begleiten. Die Arzberger Bevölkerung wird wieder regelmäßig über die Projektfortschritte informiert werden und die Möglichkeit erhalten, eigene Ideen und Vorschläge einzubringen. Neben dem bewährtem Informationsblatt „Stadtumbau in Arzberg - Eine Stadt blick nach vorn“ ist in diesem Zusammenhang ein weiteres „Bürgerforum“ in der Bergbräu vorgesehen.

Vor allem wird es in den Jahren 2008 und 2009 darum gehen, die an vielen Stellen eingeleiteten Projekte in sichtbare Stadtumbauerfolge fortzuentwickeln. Folgende Projekte werden dabei voraussichtlich im Mittelpunkt der Bemühungen stehen:

- A Egerstraße / Terrassengärten am Kirchberg:**
  - Nach der 600 Jahrfeier kann der Umbau im Bereich der Egerstraße beginnen
  - Die Vorplanungen werden vorangetrieben
- E Neues Wohnen im alten Alphamarkt**
  - Vorplanungen Um- und Ausbau
  - Aufwertung des Freibereichs am Flitterbach
- H Generationsgerechtes Arzberg-West**
  - Abriss einzelner Gebäude zugunsten neuer Frei- und Aufenthaltsräume
  - Schaffung der „Quartiersterrasse Arzberg West“
- I Schumannareal**
  - Pflege- und Seniorenheim im Ökonomiehof
  - Rahmenplanung Gesamtareal
  - Vorbereitung Freiraumgestaltung
  - Sicherung zu erhaltender Gebäude
  - Investorensuche
- L Schwimmbad**
  - Klärung von weiteren Fördermöglichkeiten
  - Fortsetzung der Bürgerbeteiligung
  - Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse
- M Route der Industriekultur**
  - Schaffung weiterer Stationen
  - Rahmenplanung

- N Haus der Gastfreundschaft**
  - Sanierung und Umbau des historischen Gebäudes Friedhofstraße / Ecke Humboldtstraße u.a. zur Touristeninformation mit weiteren touristischen Angeboten (z.B. Sandauer Heimatstube)

- O Bahnhof**
  - Umgestaltung und Aufwertung Bahnhofareal

Durch das gemeinsame Bemühen aller Beteiligten kann es gelingen, auch im kommenden Jahr bedeutende Fortschritte für den „Stadtumbau in Arzberg“ zu erzielen.