

Stadtumbau in Arzberg | Stadtumbaumanagement 2009/10



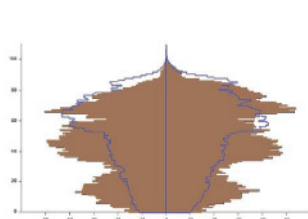
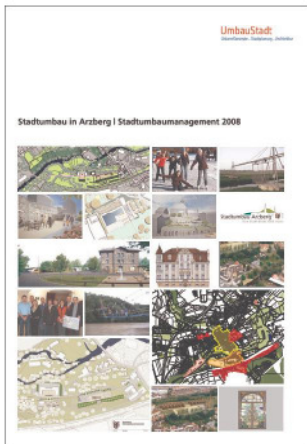
Verträge zum Stadtumbau in Arzberg auf dem
4. Bürgerfest am 11.11.2008

Folgende Projekte sollen im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau West eingegangen werden. Bitte unterziehen Sie sich einer persönlichen Abstimmung für die Umsetzung der Projekte von November bis Dezember. Die die bei den darauffolgenden Meetings zwischen 1. Juni 2009 und 8. Juni 2009 anzuordnen Bereich.

Reihenfolge	Wartung	1	2	3	4	5	6	7	8
2	Aufwertung der Eigenstraße / Terrassengärten								
1	Spezialerleuchtung								
3	Neues Schwimmbad								
4	"Haus der Gastfreundschaft" bei der Bergstraße (Haus Wald)								
6	Reparatur der Hauptverkehrsstraße								
5	Neues Übergangsbauwerk								
7	Generationsübergreifendes Arzberg West								
8	Aufwertung Bahnhofsgebäude								

Gibt es weitere Projekte, die Ihrer Meinung nach zusätzlich eingeregnet werden könnten?

1.				
2.				
3.				



Stadtumbau in Arzberg | Stadtumbaumanagement 2009/10

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

AUFTRAGGEBER UND HERAUSGEBER:

Stadt Arzberg
Stadtverwaltung
Friedrich-Ebert-Straße 6
95659 Arzberg

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER:

UmbauStadt
Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

www.umbaustadt.de
mail@umbaustadt.de

Büro Weimar:
Brauhausgasse 17
99423 Weimar
Tel.: 03643 - 808432
Fax: 03643 - 808467

Büro Berlin:
Eislebener Str. 6
10789 Berlin
Tel.: 030 - 8916706
Fax: 030 - 8913894

Büro Darmstadt:
Rheinstr. 99 / 3
64295 Darmstadt
Tel.: 06151 - 177952
Fax: 06151 - 997835

BEARBEITER:

Dr.-Ing. Lars Bölling
Dipl.-Ing. Rico Emge

GRAFIK:

Arbeitsgemeinschaft 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.

Kartengrundlagen und Luftbilder:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Februar 2011

Inhalt

1.	STADTUMBAUMANAGEMENT 2009/10	4
2.	MONITORING	7
3.	TEILRÄUMLICHE UND THEMENBEZOGENE STADTUMBAUPROJEKTE	12
	Terrassengärten in der Egerstraße	12
	Quartiersterrasse in Arzberg-West	16
	Umbau des Arzberger Freibades	18
	Das Schumannareal in der Stadt Arzberg, Auszüge aus der Broschüre	20
	Freiraumplanung für das Schumannareal in Arzberg	28

1. STADTUMBAUMANAGEMENT 2009/10

Seitdem das ISEK Arzberg im Jahr 2006 erarbeitet und im Frühjahr 2007 durch eine Kurzfassung ergänzt wurde, sind die Berichte zum Stadtumbaumanagement 2007 und 2008 gefolgt.

Die Arbeiten des Stadtumbaumanagements 2009 und 2010 werden in dem vorliegenden Bericht zusammengefasst. Nach dem Zeitraum der Projektentwicklung steht nun für die Realisierung der ersten Projekte im Vordergrund.

Der vorliegende Bericht wird als Anlage der bestehenden Konzepte gesehen und beschränkt sich neben einem Kurzabriss der allgemeinen Entwicklungen in erster Linie auf die Dokumentation der Realisierungsprojekte Terrassengärten in der Egerstraße, Quartiersterrasse in Arzberg-West, Umbau des Arzberger Freibades sowie auf die Ansätze zur Revitalisierung des Schumannareals.

Lenkungsgruppe

Die Lenkungsgruppe hat zwischen April 2009 und Dezember 2010 den Stadtumbauprozess in drei Sitzungen begleitet. Mit Vertretern der Regierung von Oberfranken, engagierten Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Arzberg, Mitarbeitern der Stadtverwaltung und Partnern des Büros UmbauStadt wurden die unterschiedlichen Projekte koordiniert.

Stadtratssitzungen

Der Stadtrat hat in zwei öffentlichen Sitzung zum Thema Stadtumbau getagt und das Stadtumbaumanagement begleitet. Eine Stadtratssitzung konnte im Kopfgebäude des Schumanngebäudes durchgeführt werden (siehe Seite 6).

Bürgerforum

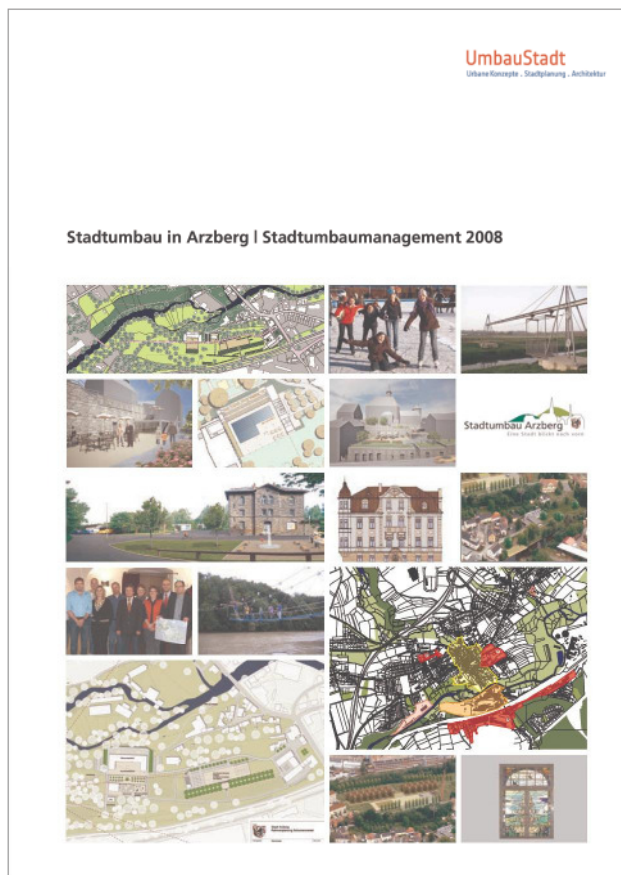
Auf einer öffentlichen Bürgerversammlung haben etwa 120 Bürgerinnen und Bürger die Stadtumbauplanungen am 11.11.2009 verfolgt und die Projekte des Stadtumbaus bewertet (siehe Seite 5 unten).

Vortrag zum Stadtumbau West

Auf Einladung der Regierung von Oberfranken wurden die Planungen zum Schumannareal durch das Stadtumbaumanagement des Büros UmbauStadt vorgestellt.

Tag des offenen Denkmals

Zum Tag des offenen Denkmals am 12.09.2010 haben sich 250 Interessierte Bürgerinnen und Bürger über das Schumanngelände und die Planungen zur Umgestaltung informiert (siehe Seite 6). Das Stadtumbaumanagement hat in einem Vortrag über die Entwicklungen des Areals berichtet und die Besucher über das Gelände geführt.



Stadtumbau Arzberg

Informationen zum Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ in Arzberg November 2009
Eine Stadt blickt nach vorn

Herzliche Einladung zum Bürgerforum 4 Jahre Stadtumbau Arzberg: Zwischenbilanz und Ausblick

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

Über vier Jahre ist es her, dass Arzberg in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen wurde. Das von Bund und Land finanzierte Programm unterstützt vom allgemeinen Strukturwandel besonders stark betroffene Städte und Gemeinden bei nötigen Anpassungsmaßnahmen: Brachflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt, leer stehende Gebäude umgenutzt oder abgerissen werden, öffentliche Räume aufgewertet werden.

In vier Jahren ist viel Sichtbares passiert in unserer Stadt. Mit der Bergbräu ist ein neues Zentrum entstanden. Auf dem Schumannareal kann nach dem erfolgreichen Abruch ein neuer Freizeit- und Erholungsraum geschaffen werden. Unser dringend sanierungsbedürftiges Schwimmbad wird nach dem Umbau schöner denn je. In der Innenstadt und am Bahnhof verschwinden verfallende Häuser und bieten Raum für die dringend nötige Aufwertung unserer Innenstadt.

Gleichwohl bleibt sehr viel zu tun. Neue Freiflächen und sanierte Häuser müssen mit neuem Leben gefüllt werden, neue Perspektiven für unsere Stadt geschaffen werden. Wegen knapper Geldmittel können leider nur eine begrenzte Anzahl von Projekten auf einmal angegangen werden.

Trotzdem kann Arzberg stolz sein auf das Erreichte. Dazu hat neben Fördergeldern und professioneller Hilfe vor allem auch Ihr Engagement beigetragen. Dass das Schwimmbad nun tatsächlich neu entsteht, ist dafür der beste Beweis.

Nach vier Jahren wollen wir mit Ihnen gemeinsam Bilanz ziehen: Was wurde erreicht, was wurde versäumt? Und vor allem: Wie geht es weiter? Hierzu laden wir Sie herzlich zum Bürgerforum am 11. November in die Arzberger Bergbräu ein.

Stefan Göcking, Erster Bürgermeister



Schumannareal Arzberg während der Abrissarbeiten und Vision für eine mögliche Nachnutzung als Multifunktions- und Freizeital (Einweilung und Visualisierung, UmbauStadt)



1 | Stadtumbau Arzberg November 2009



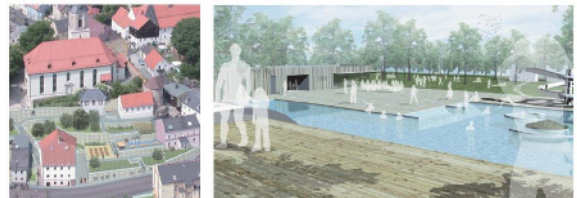
Umfrage zum Stadtumbau in Arzberg auf dem 4. Bürgerforum am 11.11.2009

Folgende Projekte sollen im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau West angegangen werden. Bitte schlagen Sie am linken Rand eine Reihenfolge für die Umsetzung der Projekte von 1 (zuerst) bis 8 (zuletzt) vor und bewerten Sie die hier denkbaren Nutzungen zwischen 1 (sehr wichtig) und 5 (unwichtig) im rechten Bereich.

Reihenfolge		Wichtigkeit	1	2	3	4	5
2	Aufwertung der Egerstraße / Terrassengärten						
	Bürgergärten/Verweilplätze		X				
	Spielplatz/Kletterwand			X			
1	Prozess Umgestaltung Schwimmbad						
3	Neues Schumannareal						
	Festplatz mit Wohnmobilstellplätzen		X				
	Nutzung der Kopfgebäude (Villa, Taubenhäuser)			X			
	Nutzung der Ökonomie (Pflanzgehäuse, Familienhöfe)		X				
4	„Haus der Gastfreundschaft“ bei der Bergbräu (Haus Weid)						
	Touristeninformation		X				
	Sandauer Heimatsstube			X			
	Gästewohnung				X		
6	Route der Industriekultur						
	Brücke über die Rösiau		X				
	Infopunkt am Bahnhof			X			
	Weg durch das Schumannareal			X			
5	Mehrgenerationenhaus im alten Schulgebäude						
	Haus der Vereine		X				
	Mehrgenerationenhaus			X			
7	Generationsgerechtes Arzberg West						
	Platz mit Bänken				X		
	Spielplatz für Senioren und Kinder			X			
	Unterstand				X		
7	Aufwertung Bahnhofsgelände						
	Bänke und Bäume		X				
	Informationstafeln zum Kraftwerk			X			

Gibt es weitere Projekte, die Ihrer Meinung nach zusätzlich angegangen werden müssten?

1.							
2.							
3.							



BÜRGERFORUM ZUM STADTUMBAU

11. November 2009, 19.00 Uhr
Bergbräu Arzberg

Arzberg blickt zurück auf vier Jahre „Stadtumbau“. Das Bürgerforum zieht eine Zwischenbilanz: Wo liegen die Erfolge, wo die Versäumnisse, und wie geht es weiter?

Wir laden Sie herzlich ein und freuen uns auf Ihre Anregungen und Ideen.

PROGRAMM

19.00 Uhr	Begrüßung und Einführung durch den 1. Bürgermeister
19.15 Uhr	4 Jahre Stadtumbau in Arzberg: Zwischenbilanz Rico Emge und Lars Bölling, Arge UmbauStadt
20.00 Uhr	Stadtentwicklung Arzberg Projekte - Perspektiven
20.30 Uhr	Fragen und Diskussion
21.30 Uhr	Resümee und Ausblick

Bürgerbote zur Information über den Stadtumbauprozess und als Einladung zum 4. Bürgerforum

links: Vision für „Terrassengärten“ an der Egerstraße (Entwurf / Visualisierung, UmbauStadt)

rechts: Wettbewerb Schwimmbad Arzberg, 1. Preis
ADM Architekten / Berger Architekten



Die Bergbräu: Ein wichtiger Schritt, unsere Innenstadt wieder attraktiver zu machen. Bereits hier hat das Förderprogramm „Stadtumbau West“ die Lenk- und Freizeitalgestaltung unterstützt.

Gestaltung / Inhaltliche Betreuung:
Arge UmbauStadt, Weimar, Berlin

Stadtumbau Arzberg November 2009 | 2

Gibt es weitere Projekte, die Ihrer Meinung nach zusätzlich angegangen werden müssten?

- Schumannareal (Hochseilgarten)
- Autobahn nicht durch Arzberg
- Sanierung Rathausstraße (Bürgerhaus) x 2
- Entschärfung Engstelle Egerstraße
- Sanierung Bahnhofstraße/ Marktredwitzstr.
- Sanierung von Straßen allgemein
- Einbahnregelung Rathausplatz - Bahnhofstr. 41 (unter Verlängerung der Anverstraße)
- Ehem. Trebes-Haus Bahnhofstraße gegenüber Änderungsschneiderei
- Überdachung Schwimmbadbecken x 2
- Erhalt unserer Schulen
- Touristische Erschließung Feinsitz-Stausee (Asphaltierung Rundweg)
- Verbreiterung Rathausstraße zum ehem. Kaufhaus Rockstroh und Alte Herberge
- Weiterführung/ Anbindung der Radwege
- Touristische Aufwertung der Stadt (überörtl. Veranstaltungen auf Schumannareal)
- Seeklause, Nutzung für Camper, Pferde, Bike
- Bestehende Grundschule ins alte Schulgebäude
- Ausbau Radweg Weißenstein
- Biomasseheizung für Schule/ Berg/ Schwimmbad (Hackschnitzel)
- Seenlandschaft + Bahnhofstraße befestigen
- Bürgersteige im Stadtgebiet
- Ortsstraßen ausbauen

In der Umfrage auf dem Bürgerforum bewerten ca 150 Teilnehmer die Wichtigkeit der vorgesehenen Projekte.

Öffentliche Stadtratssitzung und Tag des offenen Denkmals zum Schumannareal

Oben: Öffentliche Stadtratssitzung

Mitte und Unten: Tag des offenen Denkmals



2. MONITORING

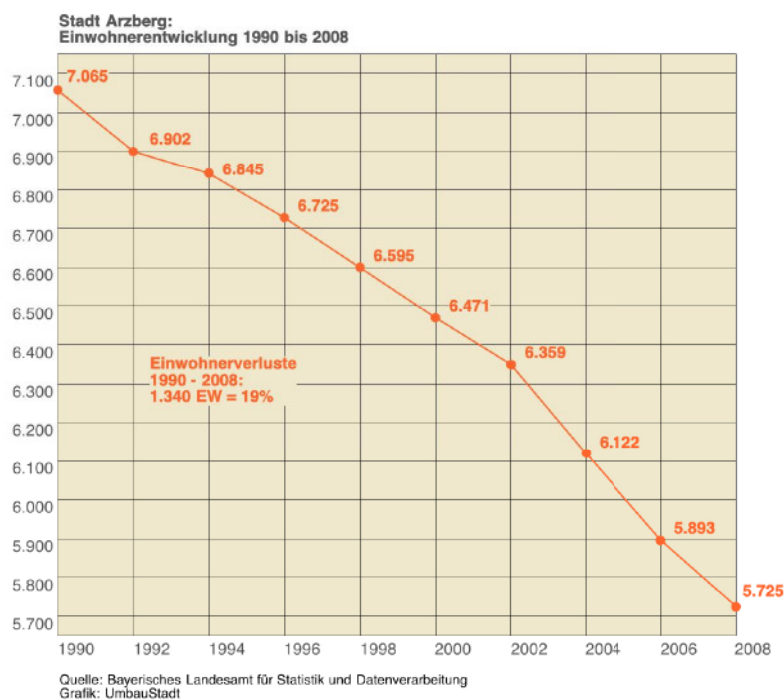
Auf den folgenden Seiten werden die Datenlage zum Zeitpunkt der ISEK Erstellung sowie die derzeit priorisierten Ziele mit dem heutigen Stand gegenübergestellt.

Priorisierung ISEK 2007

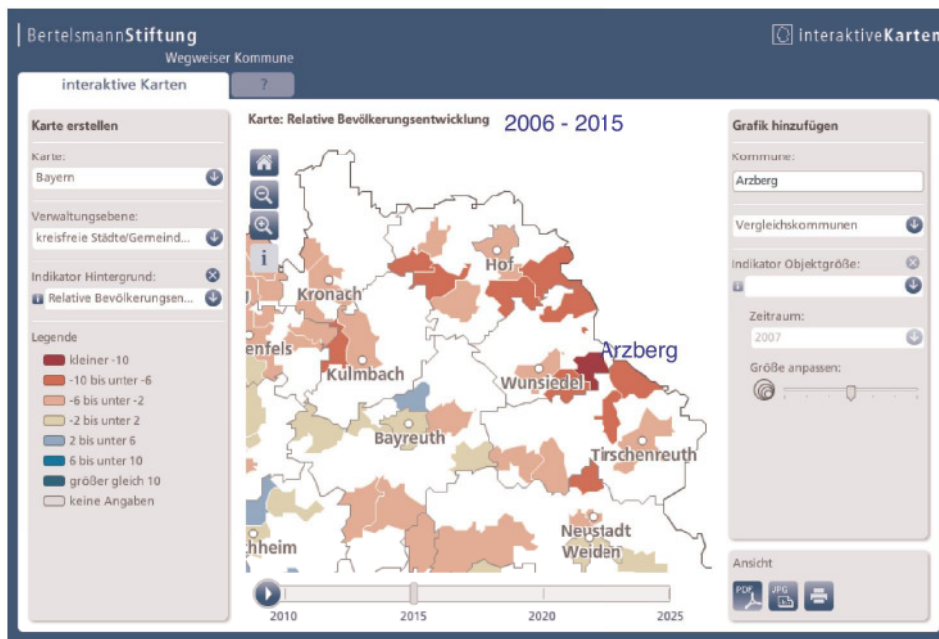
1. Egerstraße / Terrassengärten am Kirchenberg
2. Schwimmbad (Konzeptfindung)
3. Haus der Gastfreundschaft (Weidhaus)
4. Rathausstraße (Einzelgrundstücke)
5. Route der Industriekultur
6. Bahnhof (Umfeld)
7. Neues Wohnen im alten Alfmarkt
8. Schumannareal (Sicherung, Teilabriss und Freiraumgestaltung)
9. Generationsgerechtes Arzberg-West (Bauvereinstraße)
-
- Altes Schulhaus, Aktienareal, Frankenbräu, Ludwigstraße/Homboldtstraße, Rollinger Hof

Heutiger Realisierungsstand

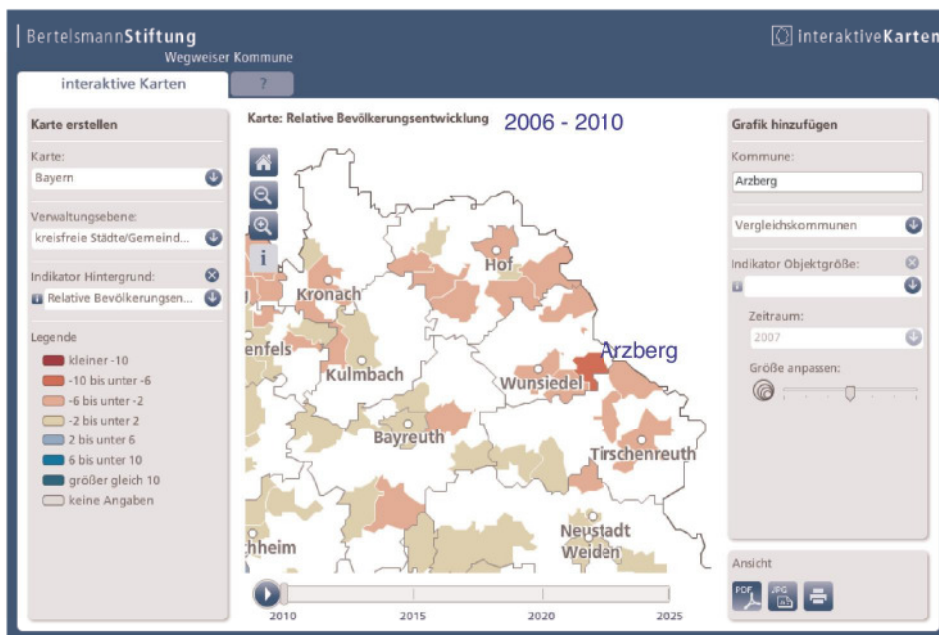
1. Schwimmbad (Konzeptfindung, Realisierung)
2. Bahnhof (Abriss Hörethaus, Umfeld)
3. Schumannareal (Studien, Sicherung, Teilabriss und Freiraumgestaltung)
4. (NEU) Abriss Egerstraße 23, neue Stellplätze
5. Egerstraße / Terrassengärten am Kirchenberg
6. Generationsgerechtes Arzberg-West (Bauvereinstraße)
7. Haus der Gastfreundschaft (Weidhaus)
8. Route der Industriekultur
9. Neues Wohnen im alten Alfmarkt
10. Rathausstraße (Einzelgrundstücke)

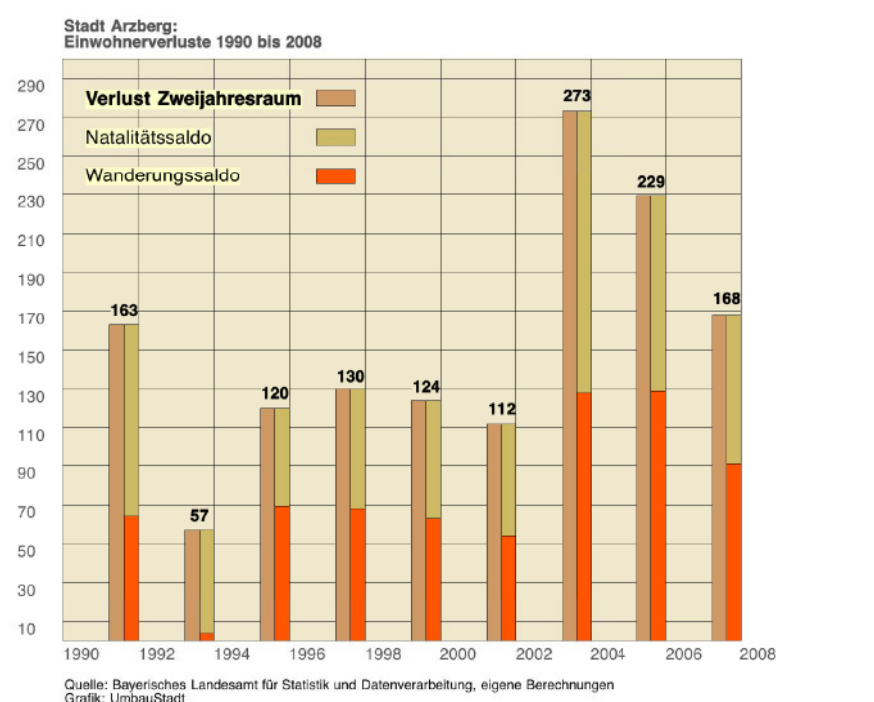
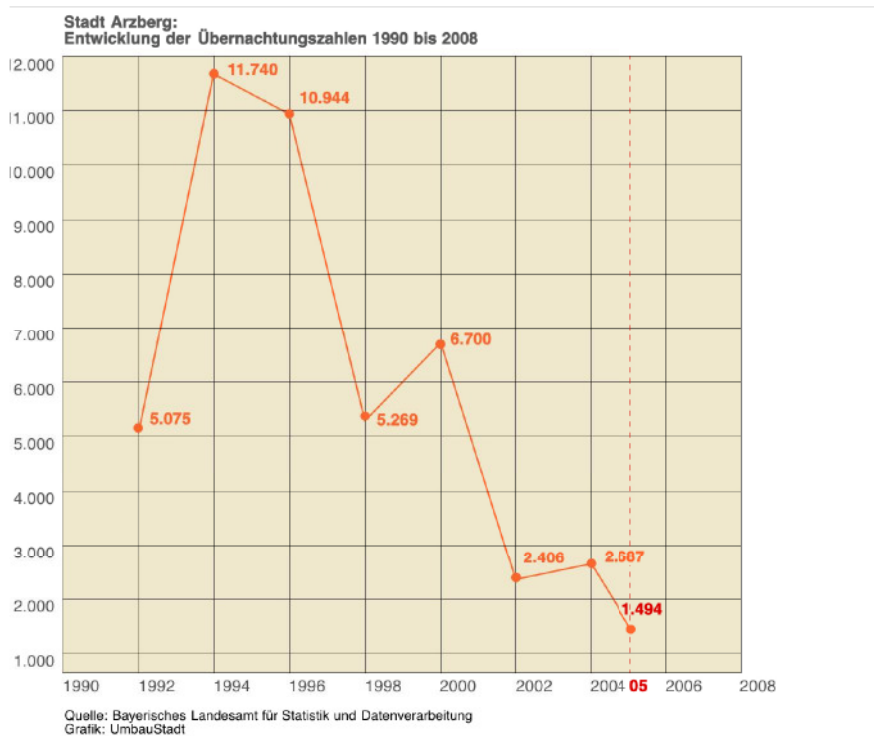


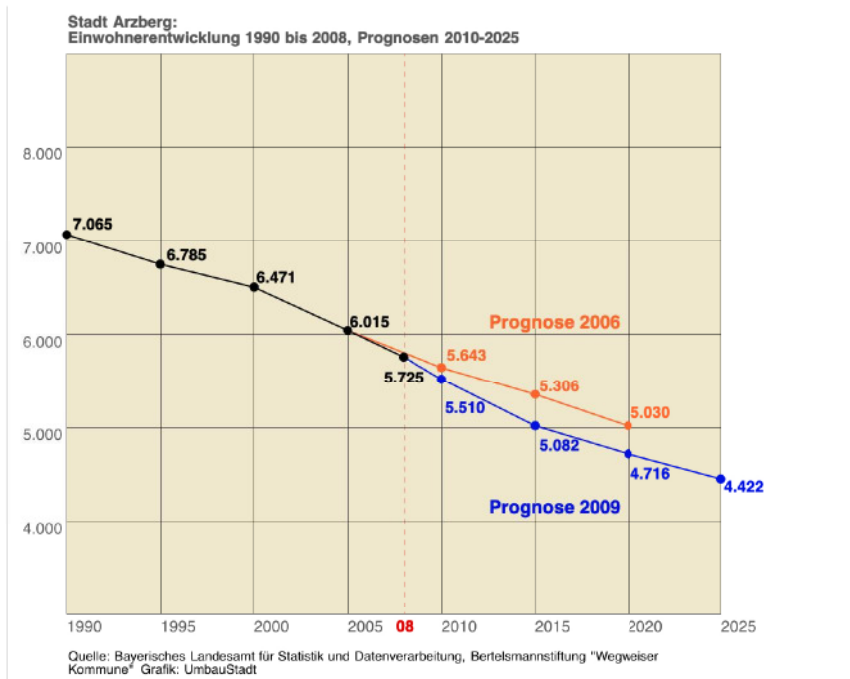
Arzberg, Bevölkerungspyramide: 2006 / Prognose 2025



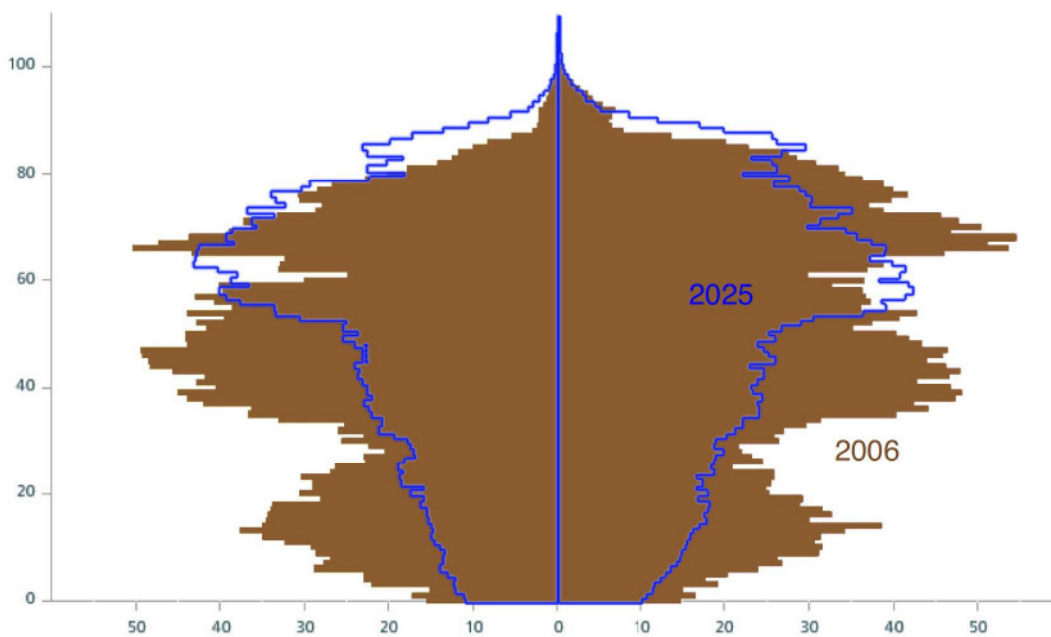
Arzberg, Bevölkerungspyramide: 2006 / Prognose 2025



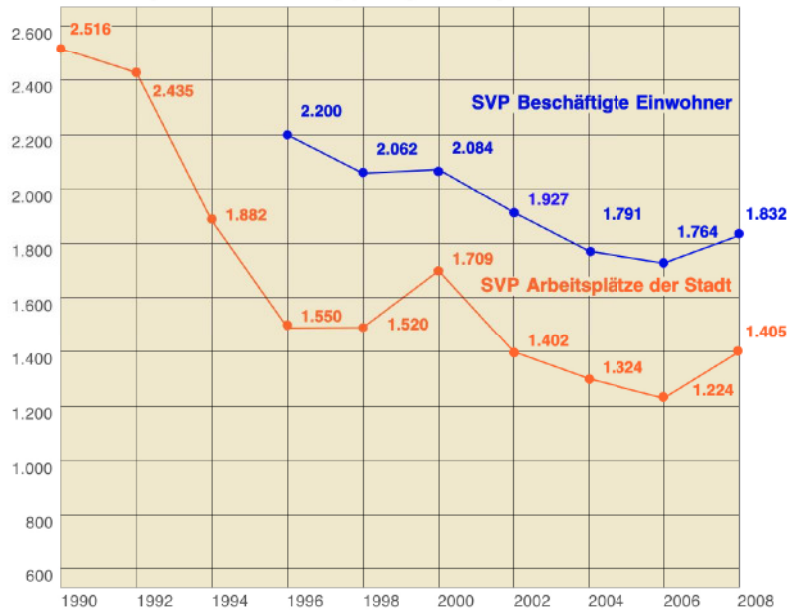




Arzberg, Bevölkerungspyramide: 2006 / Prognose 2025

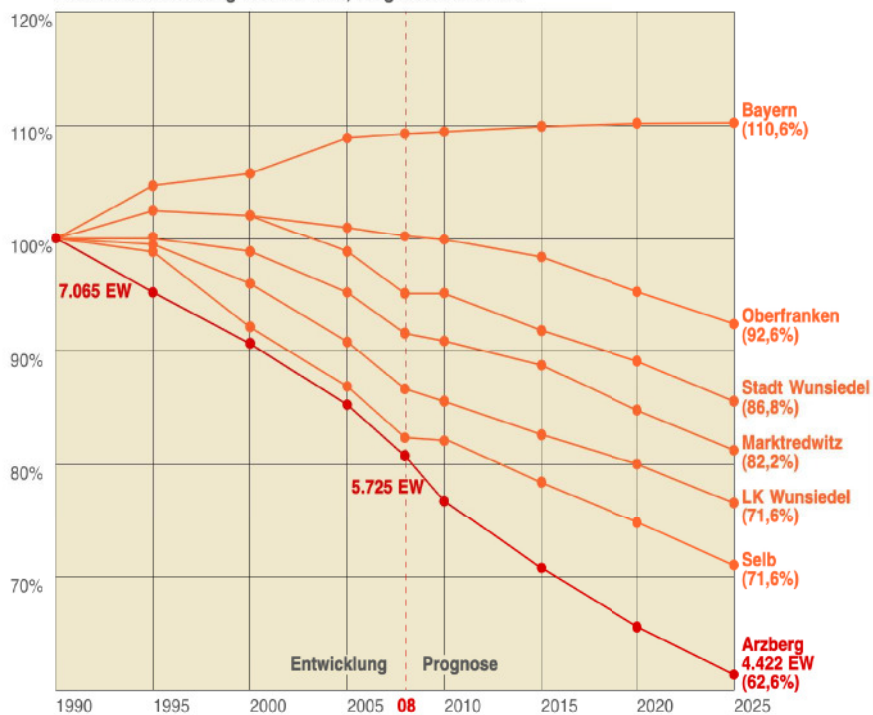


Stadt Arzberg:
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 1990 bis 2008



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Berechnungen
 Grafik: UmbauStadt

Stadt Arzberg im Vergleich:
Einwohnerentwicklung 1990 bis 2008, Prognosen 2010-2025



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Bertelsmannstiftung "Wegweiser Kommune" und eigene Berechnungen, Grafik: UmbauStadt

3. TEILRÄUMLICHE UND THEMENBEZOGENE STADTUMBAUPROJEKTE

Terrassengärten in der Egerstraße

Auf Grundlage der im ISEK entwickelten Konzeption ist das erste Gebäude abgebrochen worden. Sicherungsmaßnahmen des Hanges sind erfolgt, die Umsetzung des ersten Bauabschnittes steht kurz vor dem Abschluss.

oben: Kirchberg und Egerstraße vor dem Abbruch des Hauses

unten: Ansicht Terrassengärten an der Egerstraße Montage (UmbauStadt): Anstelle der einsturzgefährdeten Gebäude entstehen neue Freiräume, die eine völlig neue Aufenthaltsqualität in der Arzberger Innenstadt bieten.

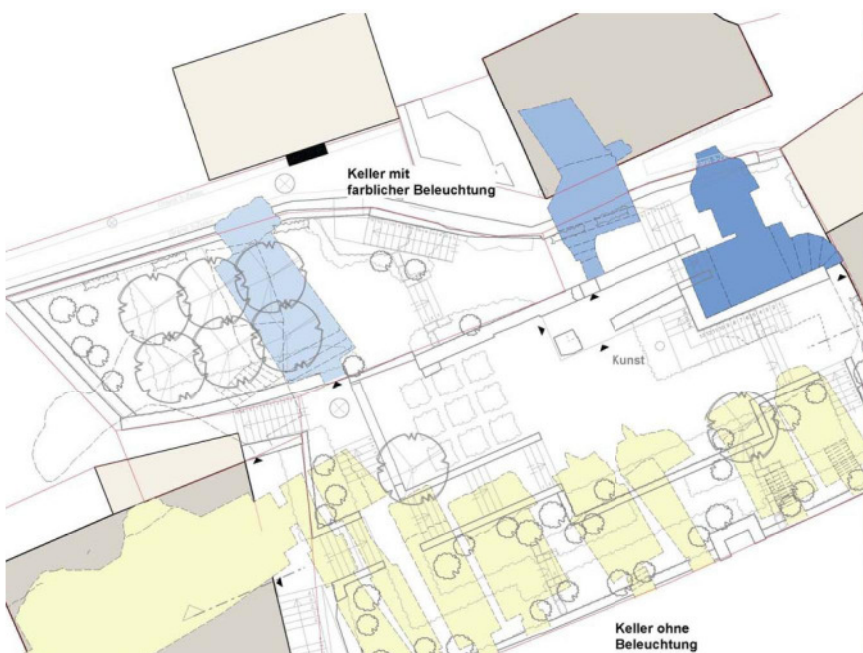
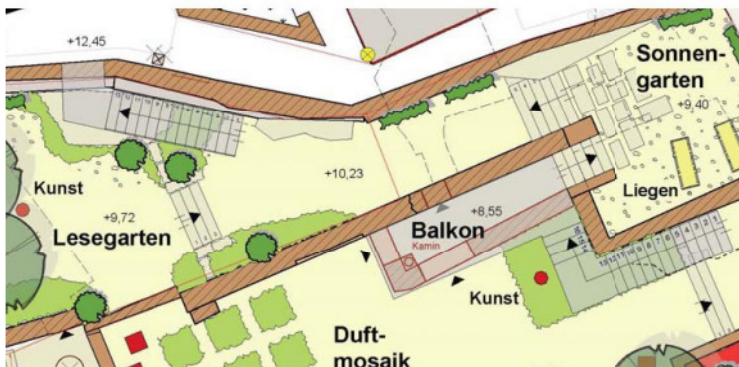
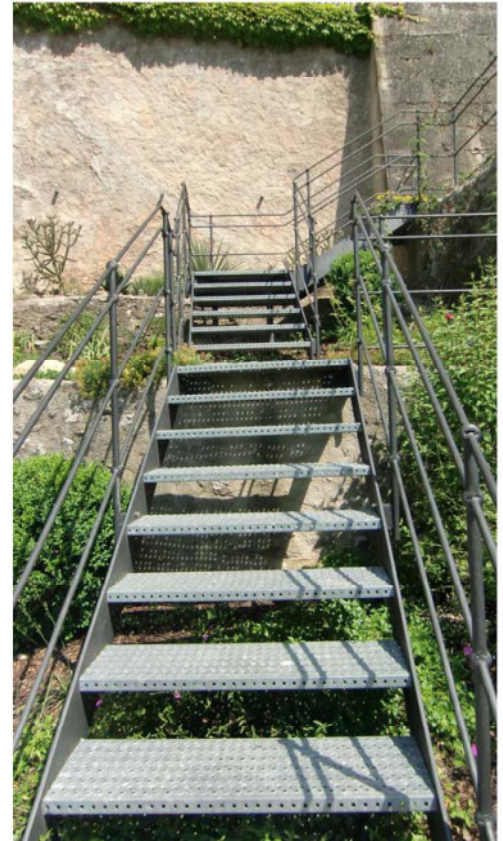


*Auszug aus der Fotodokumentation
zum Abbruch des Gebäudes und zur
Hangsicherung der Kirchenburg.*



Auszüge aus dem Entwurf für die
Planung und Ausführung der Terras-
sengärten.
Entwurfsverfasser:
Landschaftsarchitektin Marion
Schlichtiger.





Quartiersterrasse in Arzberg-West

Die im ISEK beschriebene Konzeption wird derzeit in die Realität umgesetzt. Das Haus an der Bauvereinsstraße wurde bereits abgebrochen. Die Umsetzungsplanung ist in Arbeit. Entwurfsverfasser sind der Architekt Ralph Böttig in Zusammenarbeit mit der Landschaftsarchitektin Marion Schlichtiger.

städtebau:

Nachzeichnen der nach dem Abbruch des Wohnhauses Bauvereinsstraße 2-4 aufgebrochenen Blockstruktur durch eine Baumreihe an der Bauvereinsstraße. Endpunktbildung durch Baumquadrat.

funktionen:

Der Generationenpark erfüllt die Funktion als Quartierspark in einer Gegend, die maßgeblich von Mietshäusern geprägt ist, die wenig Außenraum mit nutzbaren Qualitäten bieten. Er ist als Erholung- und Begegnungsfläche gedacht, die ganz unterschiedlich genutzt werden kann: Spiel für Jung und Alt, Bewegung, gemeinsames Feiern, Erholung. Bei entsprechendem Ausbau könnte der Pavillon auch die Möglichkeit bieten, ihn für Quartiersfeste oder für Familienfeiern zu nutzen.

materialien:

stein
wassergebundene decke
holz
stahl

pflanzen:

vogelkirsche
buchenhecke
blühende hecken
obstbäume
wiese



Oben:
Bauvereinsstraße Richtung Osten.

Unten:
Collage aus dem ISEK (UmbauStadt)



grüner garten

Gemeinschaftlich nutzbarer Außenraum für die Bewohner des mehrheitlich von Mietshäusern bebauten Quartiers, denen kein privater Außenraum zur Verfügung steht.



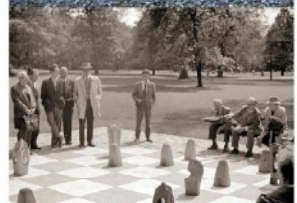
feiern

Raum für Quartiersfeste und private Feiern im Freien.



spielen

Spielangebote für Körper und Geist, die altersübergreifend wahrgenommen werden können.



Interessante Spielmöglichkeiten für Kinder mit Erlebniswert. Der Bewegungsdrang trifft auf phantasievoll gestaltete und vielfach bespielbare Spielgeräte



fitness

Trainingsgeräte für Bewegungstraining als Angebot für alle Altersgruppen.



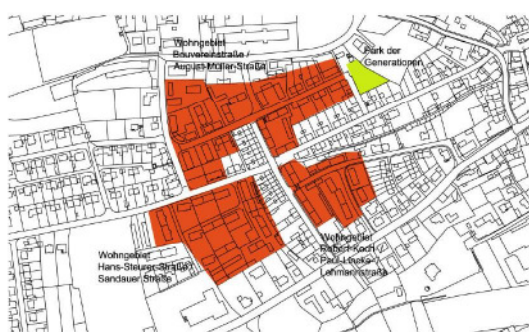
begegnung

Der Park der Generationen als Begegnungsfläche für alle Altersgruppen, sowohl der Gleichaltrigen, als auch der Jungen und Alten.





Grundriss M 1:200



Einzugsbereich M 1:2500



Perspektive Boule-Spielfeld

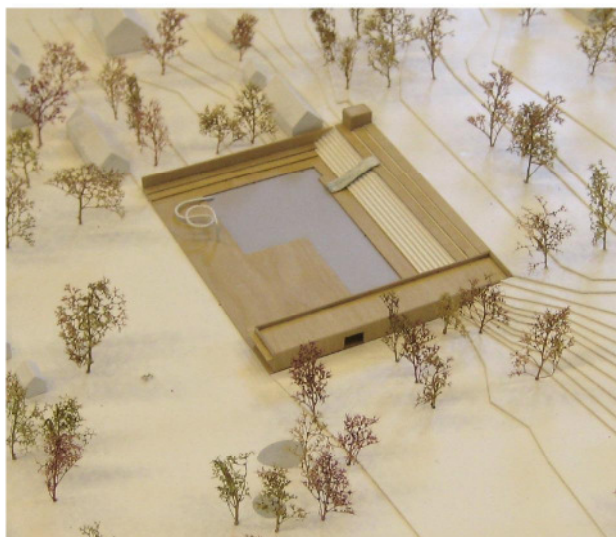
Umbau des Arzberger Freibades

Bei der ISEK-Erstellung im Jahr 2006 hat sich das Freibad als wichtiges Thema herausgestellt.

Im Nachgang wurde der Interessenskreis Freibad gegründet, der die Stadt Arzberg und das Büro UmbauStadt bei der Organisation und Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens zur Umgestaltung des Bades unterstützt hat.

Der nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens gegründete Förderverein hat zusätzlich zu Ideen auch Gelder für den Umbau des Freibades gesammelt. Die neu eingerichtete Homepage hat Neugier bei den Bewohnern erzeugt und konnte so den Prozess hilfreich unterstützen.

Im Jahr 2010 wurde das Freibad fertig gestellt. Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Arzberg, aber auch die Menschen der näheren Umgebung, zu denen auch Gäste aus Tschechien zählen werden, freuen sich auf eine sonnenreiche Badesaison 2011.



Oben: Modellfoto des Wettbewerbsgewinners „H2M Architekten / Berger Architekten, Kulmbach / Rottalmünster“

Unten: Lageplan





Das Schumannareal in der Stadt Arzberg, Auszüge aus der Broschüre

Seit dem Jahr 2004 denkt die Stadt Arzberg über die Revitalisierung des ehemaligen Industrieareals nach. In zahlreichen Studien sind Konzeptionen mit unterschiedlichen Ansätzen entstanden.

Um Interessenten darzustellen, welche Bandbreite an Informationen und Projektansätzen bereits vorliegt, wurde hierzu eigens eine Broschüre erstellt, die die wesentlichen Inhalte der Konzepte zusammenfasst.

Aus dem vorliegenden, 65 Seiten umfassenden A3 Exposee, werden auf den folgenden Seiten exemplarisch einige Auszüge abgebildet.

UmbauStadt
Urbanekonzepte · Stadtplanung · Architektur

Stadtumbau Arzberg
Die Stadt sieht anders aus

DAS SCHUMANNAREAL IN DER STADT ARZBERG

Entwicklungspotenziale
für bedeutende Gebäude und den einmaligen Landschaftszug



LUFTBILD SCHUMANNAREAL VOR DEN ABRISSMASSNAHMEN



DAS SCHUMANNAREAL

Nach der Schließung des Werkes

Mit der Schließung des Werkes und dem erfolgten Rückbau einzelner Gebäude hat sich der Handlungsbedarf im Bereich der ehemaligen „Schumann-Fabrik“ erheblich vergrößert.

Der Zerfall der Bausubstanz der verbliebenen Gebäude schreitet voran. Gleichwohl ist das Schumann-Areal aus industriehistorischer Sicht und in seiner Lage zur Stadt für Arzberg außerordentlich interessant. Hier ist im unmittelbaren Anschluss an die Stadt und den reizvollen Landschaftsraum der Röslau ein eindrucksvolles Areal mit atmosphärischen Bauten aus der Zeit der Jahrhundertwende vorhanden.

Die verbliebenen, industriehistorisch bedeutenden Gebäuden sind die vom Jugendstil geprägten Fabrikantenvilla, die „Taubenhäuser“ im zur Stadt orientierten Bereich und der Wirtschaftshof (Ökonomie) im rückwärtigen Bereich der Röslauauen. Es wird darum gehen, diese Gebäude einer geeigneten Nachnutzung zuzuführen.

Insgesamt bietet der Bereich der Schumann-Fabrik durch seine Nähe zur Innenstadt und seine reizvolle Lage im Rösllautal gerade für touristische Zwecke ein Potenzial, ggf. in Zusammenhang mit anderen Orten an der Rösllau wie Eisenfels und der alten Nagelfabrik und im Kontext einer regionalen „Route der Industriekultur“ von Marktrewitz bis nach Eger und ins böhmische Bäderdreieck.

Das Schumann-Areal ist ein wesentlichen Baustein des Umbaukonzepts in Arzberg und erfährt als Sanierungsgebiet fördertechnisch höchste Priorität.



MASTERPLAN

Zur strategischen Ausrichtung im Umgang mit dem Schumannareal, 2007

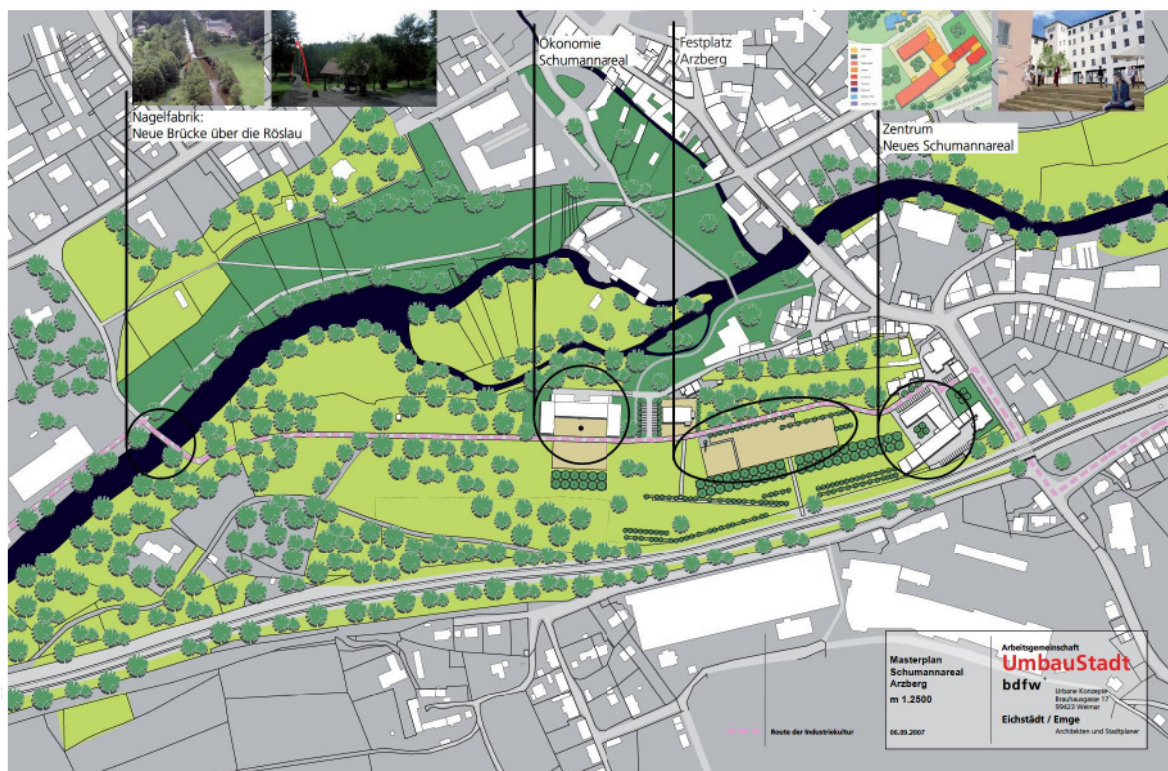
Auf der rechten Seite ist der Masterplan Schumannareal abgebildet, der für das Gesamtareal entwickelt wurde und der die drei Hauptmaßnahmen definiert. Den strategischen Hauptzielen des Masterplanes folgend konnte ein entsprechender Rahmenplan entwickelt werden (ab Seite 14).

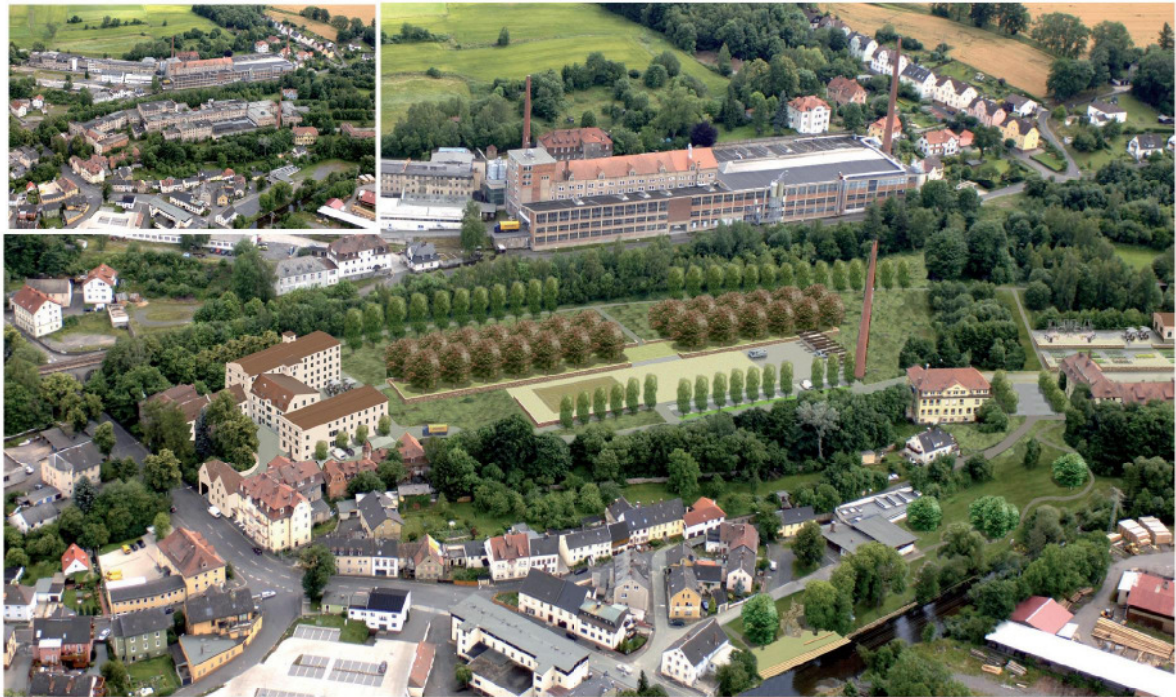
Für die drei vorgeschlagenen städtebaulichen Anker innerhalb des Schumannareals liegen verschiedenen Studien vor, die ab Seite 22 zusammengestellt sind:

Östlicher Bereich (ab Seite 24):
Kopfbereich mit Schumannvilla und Tabenhäusern

Zentrum (ab Seite 54):
Ökonomie

Westlicher Bereich (ab Seite 66):
Der Brückenschlag über die Rös lau





FESTPLATZ SCHUMANNAREAL



Nach erfolgten Abbrucharbeiten und beseitigten Altlasten wurde das Gelände wie oben dargestellt modelliert. Eine einfache Begrünung ist bereits erfolgt.
 Derzeit wird eine Planung erstellt, die mit geringen finanziellen Mitteln die Umgestaltung zu einem Festplatz analog zu dem rechts abgebildetem Schaubild ermöglicht.



NUTZUNGSKONZEPTION

für das Anwesen Bahnhofstraße 21
Sog. Schumannvilla, 2004

In der Studie des Architekturbüros „bauernschmitt gleisner mahnel“ aus dem Jahr 2004 wurden zwei Varianten der Umnutzung des Bereichs Taubenhäuser mit Villa und der westlich an sie angrenzenden Gebäude entwickelt.

In Variante 1 wird ein Seniorenzentrum mit Therapiebereich, Arztpraxen, Altenwohnungen und Pflegezentrum entworfen.

In Variante 2 wird ein Porzellan- und Gästezentrum entwickelt, das die Themen Ausstellung, Werksverkauf, Schauwerkstätten, Arbeitsräume und Gästeapartements miteinander kombiniert.

Zu beiden Varianten sind Lagepläne, Erdgeschoss, fünf Obergeschosse und entsprechende Gebäudeschnitte erarbeitet worden. In dem folgenden Auszug wurden die wesentlichen Aussagen zusammengefasst.

Nutzungsfindung für das Anwesen Bahnhofstraße 21 Sog. Schumannvilla

Seit der Stilllegung der Porzellanfabrik Carl Schumann 1995 liegt das Werksgelände an der Bahnhofstraße brach. Eine funktionale Neuorientierung ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung Arzbergs unumgänglich, da das ehemalige Firmengelände Teil der Kernstadt Arzberg ist.

Auf dem Schumann Areal befinden sich historisch wertvolle Gebäudestrukturen, allen voran die sogenannte Schumannvilla mit den westlich daran anschließenden Produktionsgebäuden.

Die Villa wurde 1905/13 als repräsentatives Wohngebäude im unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit der Porzellanmanufaktur Schumann errichtet. Das dreigeschossige Gebäude mit Mansarddach, geschwungenem Zwerchgiebel, Ecktürmchen und repräsentativem Balkon verbindet in der Ausformung seiner Fassade Elemente des Barock und des Jugendstils.

Der Zustand des Gebäudes, welches seit ca. 10 Jahren nicht mehr bewohnt ist, ist von zunehmendem Verfall gekennzeichnet. Dies gilt auch für den umgebenen Park mit Einfriedungen von hoher Qualität.

Ein Verlust dieses Umfeldes würde ebenso die Wirkung und historische Bedeutung des Umfeldes mindern wie ein Totalabruch der jetzt leerstehenden, westlich anschließenden Produktionsgebäude. Auch die Taubenhäuser an der Nordseite der Anlage müssen als wichtiger Bestandteil betrachtet werden.

Allein die Instandsetzung der Villa erfordert einen sehr hohen Aufwand. Durch bereits erfolgte Sanierungsmaßnahmen, welche durchaus als Entkernung angesprochen werden müssen, gingen wertvolle Ausstattungsteile möglicherweise unwiederbringlich verloren.

Der hohe Instandsetzungsaufwand kann nur durch die Sicherstellung einer geeigneten und dauerhaften Nutzung gerechtfertigt sein.

Nutzungsmöglichkeiten:

Die Villa wurde als repräsentatives Wohngebäude errichtet. Eine Beibehaltung dieser Nutzung dürfte heute aus wirtschaftlichen Gründen ausscheiden, auch unter dem Aspekt einer möglichen Aufteilung in mehrere, kleinere Wohnungen.

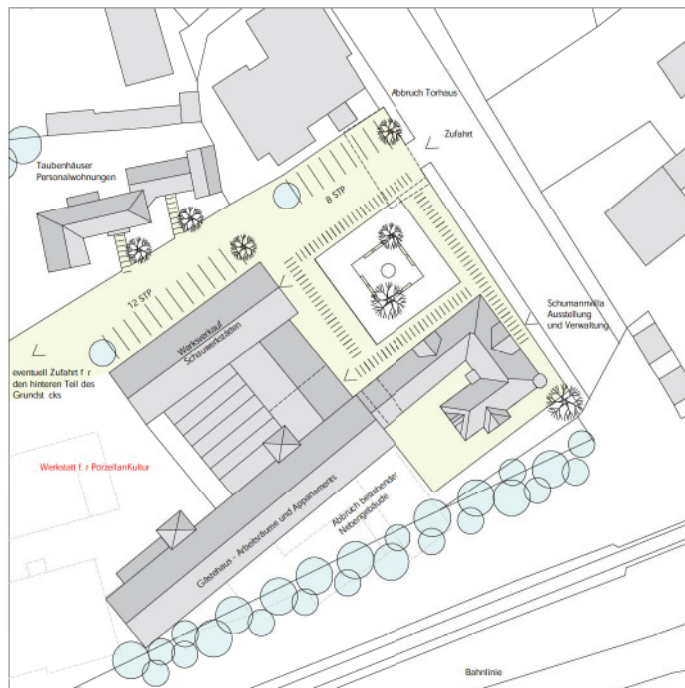
Es scheint sinnvoll Überlegungen über eine neue Nutzung für die Villa nur im Zusammenhang mit dem bereits angesprochen Umfeld der ehemaligen Fabrikationsgebäude anzustellen.

Im vorliegenden Gutachten zur Nutzungsfindung wurden 2 Alternativen erarbeitet.

Bornberg März 2004

Arzberg Schumannvilla

Sanierungs- und Nutzungskonzept



Arzberg Schumannvilla

Sanierungs- und Nutzungskonzept

Alternative 2 "Porzellan"



Lageplan



M 1/500

MACHBARKEITSSTUDIE

zur Umnutzung der Schumannvilla für das Schumannareal in Arzberg, 2010

Im Gegensatz zu dem vorangegangenen Gutachten aus dem Jahr 2004 wird bei der folgenden Studie geprüft, inwieweit die Schumannvilla auch ohne die Einbeziehung der Taubenhäuser und der westlich angrenzenden Bauten genutzt werden könnte. Hierzu wird für die Anforderungen eines Firmensitzes oder einer Büronutzung eine Machbarkeitsstudie erstellt.

Die repräsentative Jugendstilvilla wurde im Jahre 1905 als Wohnhaus errichtet und ist trotz ihres maroden Bauzustands auch heute noch eines der bedeutendsten Gebäude der Stadt Arzberg.

Die Schumannvilla befindet sich im Zentrum der Stadt Arzberg am Eingangsbereich des in Planung befindlichen Freizeit- und Landschaftsparks, der auf dem ehemaligen Produktionsgelände der Schumann Porzellanfabriken entstehen soll. Derzeit werden die auf dem seit einigen Jahren brach liegenden Gelände befindlichen Fabrikgebäude mehrheitlich rückgebaut. Die seit 1995 leer stehende Villa wurde durch erfolgte Teilsanierungsmaßnahmen weitestgehend entkernt. Im Jahr 2008 konnten Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden um einen weiteren Verfall zu verhindern.

Trotz intensiver Bemühungen ist es bis heute nicht gelungen, einen Investor zu gewinnen, der die Schumannvilla von der Stadt übernehmen und durch eine Umnutzungskonzeption vor dem Verfall retten würde, obwohl bei einer geeigneten Planung mit erheblichen Fördergeldern gerechnet werden konnte.

Auf Vorschlag der Stadt Arzberg hin wurde im Rahmen des Stadtumbaumanagements innerhalb einer Kurzstudie geprüft, ob es räumlich möglich wäre, die Funktionen des städtischen Rathauses durch die des Bauamtes ergänzt innerhalb der Schumannvilla zu organisieren. In der hier dargestellten Fassung wurde auch die Eignung für einen Firmensitz bzw. eine allgemeine Büronutzung geprüft.

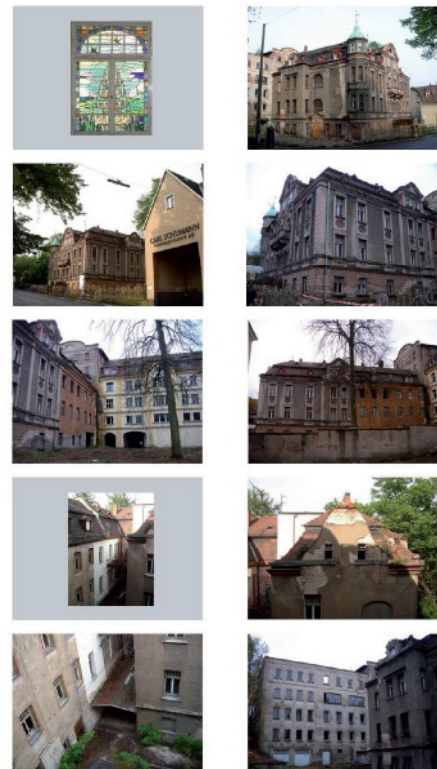
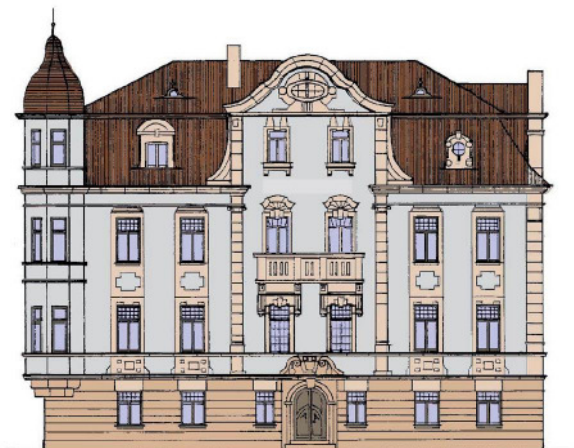
Das nachgefragte Raumprogramm (ca. 850 qm heutiges Rathaus + ca. 365 qm heutiges Bauamt/Stadtwerke = ca. 1.215 qm) konnte problemlos innerhalb der umgebauten Schumannvilla organisiert werden. Die hier dargestellte Neukonzeption weist ca. 1.250 qm Nutzfläche zzgl. Abstellbereiche im Dachgeschoss aus.

In der folgenden Studie wird davon ausgegangen, dass nicht eine originalgetreue Wiederherstellung der ehemaligen Innenraumgestaltung erfolgt, sondern dass sich die denkmalgerechte Sanierung lediglich auf die äußere Hülle bezieht. Im Inneren wird eine Neuorganisation der Grundrisse vorgenommen. Dort wo möglich sollen kulturhistorisch wertvolle Details in die Neukonzeption mit eingearbeitet werden.

Konzept
Entgegen der historischen Konzeption erfolgt die Haupteinfahrt direkt von der Bahnhofstraße. Über ein großzügiges Foyer werden das Treppenhaus, der Fahrstuhl und der in den hinteren Gebäudeteil reichende Erschließungsturm erschlossen. Das Foyer erfährt durch die in den oberen geschossen organisierten Galerien und die teilverglasete Dachfläche eine gute Belichtung.

Baukosten
Entsprechen einer denkmalgerechten Außensanierung, einem kostensparenden Innenausbau sowie der Annahmen dass keine Unterkellerung erfolgt und das Dachgeschoss nur teilausgebaut wird, können als Schätzgröße für die reinen Baukosten der KG 200-500 aufgrund von Erfahrungswerten ca. 1.600 €/qm NF (incl. MwSt) angenommen werden. Hieraus ergibt sich bei einer NF von maximal 1.250 qm die grob geschätzte Bausumme von ca. 2 Mio €.

Um eine verlässlichere Angabe zu erhalten, müsste ein aktuelles Aufmaß, ein Gebäudesubstanzgutachten incl. statischem Gutachten erstellt und eine pruffähige Entwurfsplanung erstellt werden. Die Denkmalschutzbehörde und evt. Fördermittelgeber sollten auch frühzeitig mit in die Planungen einbezogen werden.



MACHBARKEITSSTUDIE

Revitalisierung Schumannareal

Im Jahr 2009 wurde Karlheinz Beer - Büro für Architektur und Stadtplanung - beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für die nach Abbruch auf dem Schumann-Areal verbliebenen Gebäude Nr. 4, 9-13 und die Treppenhäuser zu erarbeiten.

Die vorliegende Untersuchung dient als Machbarkeitsstudie möglichen Entwicklungsszenarien in Varianten. Die Konsequenzen der Realisierbarkeit wurden durch die statischen Voruntersuchungen des Ing. Büros Burges und Döhning begleitet und in die Kosten der untersuchten Varianten eingearbeitet.

Variante 1 (Vorzugsvariante)

Hier wird im Sinne des Konzeptes des ISEKA die identitätsbildende Bausubstanz auf dem Schumann Areal modernisiert, reaktiviert und von störenden oder maroden Gebäudestrukturen befreit. Zusätzlich bildet eine Neubauentwicklung die Option, die markanten Treppenhäuser zu erhalten, die Jugendstilgebäude Nr. 10 und die Villa Nr. 9 funktional zu integrieren und damit das für Tourismus- und Gastronomie wirtschaftlich notwendige Spannungsfeld von Neuem und Altem zu schaffen.

Die Häuser 10 und 12 werden als eine Einheit mit gemeinsamer zentraler Erschließung entwickelt, deren Grundrissorganisation ein Maximum an Nutzungsmöglichkeiten für eine zukünftige Projektentwicklung offenhält.

Gleichzeitig dient dabei das Niveau -1 als zentraler Zugang von Osten und als gemeinsame „Adresse“ auch für den Neubau teil und die Villa Nr. 4. Die einzelnen Einheiten in den Gebäuden können in ihrer Struktur und teilweise Größe nachfrageorientiert angepasst werden. Wir gehen bei der Entwicklung der Gebäude 10 und 12 überwiegend von verschiedenen kleinteiligen Einzelnutzungen von 100-200 m² aus. Im 1. und 2. OG des Gebäudes 12 bietet sich durch Orientierung, Lage und Erschließung eine größere Einheit von 680 m² für Seniorenwohnen an. Im Zusammenhang mit dem den historischen Treppenhäusern zugeordneten Neubau eines 3 Sterne Hotels (Boardinghaus) entsteht in Synergie mit den Bestandsgebäuden und dem neuen Landschaftsraum im Westen eine hochwertige Innenhofsituation, die durch entsprechende gastronomische Nutzung der Gesamtanlage weiteren Mehrwert schafft und temporären Raum für öffentliche Veranstaltungen bieten kann.

Die Villa wird für erdgeschossige Sommernutzung hergerichtet und

dient öffentlichen Ausstellungen, Vorträgen und Veranstaltungen. Der direkt angebundene Versorgungstrakt des neuen Hotels ermöglicht in diesem Zusammenhang einfache Bewirtschaftung. Der Parkraum ist gut organisier- und gestaltbar und in ausreichendem Umfang im Ostteil des Grundstückes an der Straße zu entwickeln.

Variante 2

Diese Variante untersucht die Machbarkeit in ihren Konsequenzen, wenn kein Investor für einen Neubau gefunden wird. In diesem Falle wird auch der Abbruch der beiden signifikanten Treppentürme angeraten, da eine weitere Sicherung und deren Erhalt ohne tragfähige Aussicht auf Wiederverwendung der Stadt nicht empfohlen wird.

Schwierig erscheint in diesem Kontext leider auch die Zukunft der Villa Nr. 9, deren Teilmodernisierung jedoch weiterhin unterstellt wird. Hier werden im Vergleich zu Variante 1 die Treppenhäuser abgerissen und kein Neubau an der Südflanke vorgeschlagen. Haus 10 und 12 werden damit nach Abriss des Zwischenbaus der Villa zu Solitärgebäuden, deren räumliche Fassung jedoch nicht die Qualitäten von Variante 1 erreichen.

Die Nutzung der Villa muss aufgrund fehlender Infrastruktur mangels Neubau, weiter eingeschränkt werden. Der deutlich geringere Finanzbedarf dieser Option lässt diese Variante ggf. sinnvoll erscheinen.

Variante 3

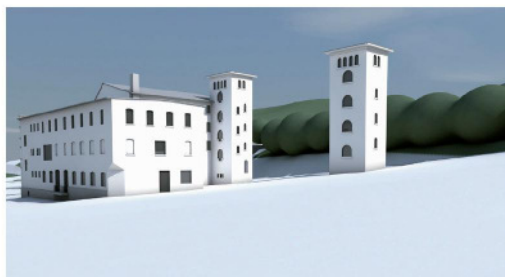
Mit der in dieser Variante vorgeschlagenen Maßnahme des Abbruchs aller Gebäude bis auf die Villa Nr. 4, die nur für Sommernutzungen instandgesetzt wird, ist eindeutig das mit Abstand geringste Finanzvolumen nötig.

Zugleich verschwinden mit den Immobilien die herausragenden stadträumlichen Zusammenhänge und geschichtliche bauliche Merkmale der Stadt. Die Qualität des inzwischen schon hergestellten neuen Landschaftsraumes wird stark in Mitleidenschaft gezogen. Ebenfalls werden die Zukunftschancen für die „zurückgestellten“ Gebäude erheblich geschmälert. Diese Maßnahme wird von uns als letzter „Retzungsanker“ betrachtet, um die Stadt vor unzumutbaren Kosten für den weiteren Erhalt der Substanz bei nicht absehbarer Reaktivierung zu bewahren.

Die Villa - Gebäude Nr. 4 bleibt als einziger Zeitzzeuge erhalten. Die übrigen Gebäude sind abgerissen und werden ggf. durch eine weitere Freiraumgestaltung ersetzt. Hier wird die Villa zum mahhenden Mal ohne wirkliches Entwicklungspotential durch ergänzende Bauten. Die mit Abstand niedrigsten Kosten sind ggf. das Argument zur Weiterführung.



Machbarkeitsstudie | Darstellung und Beibehaltung des historischen Baubestandes | Variante 1



Machbarkeitsstudie | Darstellung und Beibehaltung des historischen Baubestandes | Variante 2



Machbarkeitsstudie | Darstellung und Beibehaltung des historischen Baubestandes | Variante 3



Machbarkeitsstudie | Darstellung und Beibehaltung des historischen Baubestandes | Variante 3



54 - UmbauStadt | Expose Schumannareal Arzberg

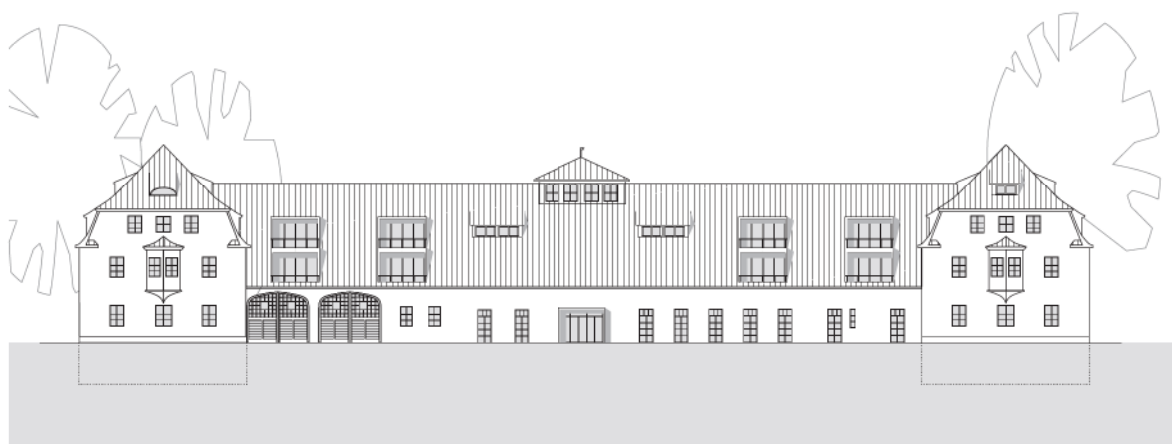
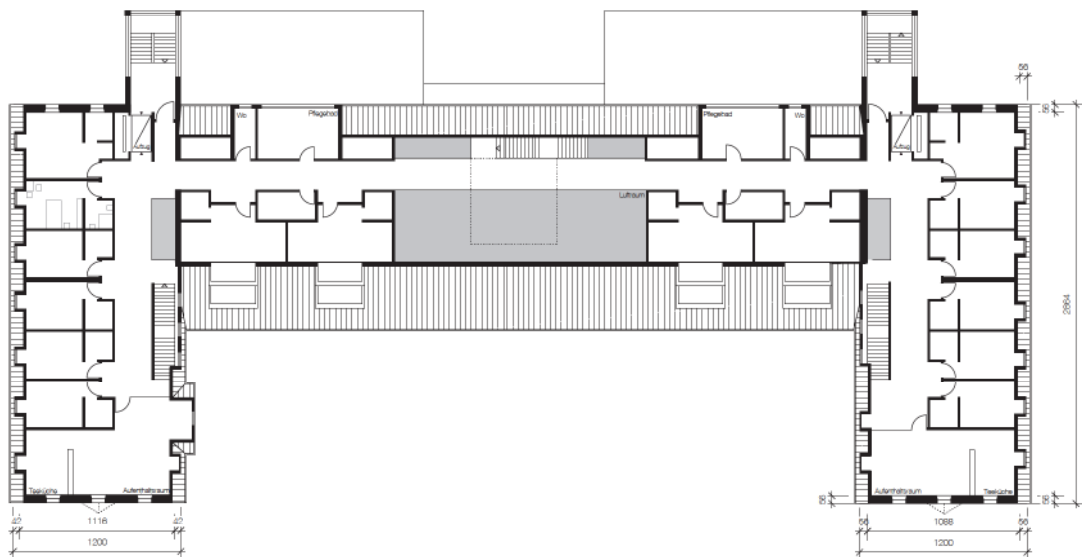
GUTACHTEN

Umnutzung Ökonomiegebäude auf dem Schumannareal in Arzberg zum Alten- und Pflegewohnheim, 2007

Auf Grundlage des Anforderungsprofils einer Investorengruppe hat das Büro UmbauStadt ein Gutachten erstellt, das nachweist, dass das angefragte Raumprogramm in der Gebäudehülle der ehemaligen Ökonomie problemlos untergebracht werden kann.

Von drei unterschiedlichen Varianten, die sich sowohl in der Anzahl und Anordnung der Fahrstühle, als auch in der Zuordnung der Funktionsbereiche unterscheiden, wird im Folgenden eine Zusammenfassung der Variante 1 dargestellt.

62 - UmbauStadt | Expose Schumannareal Arzberg



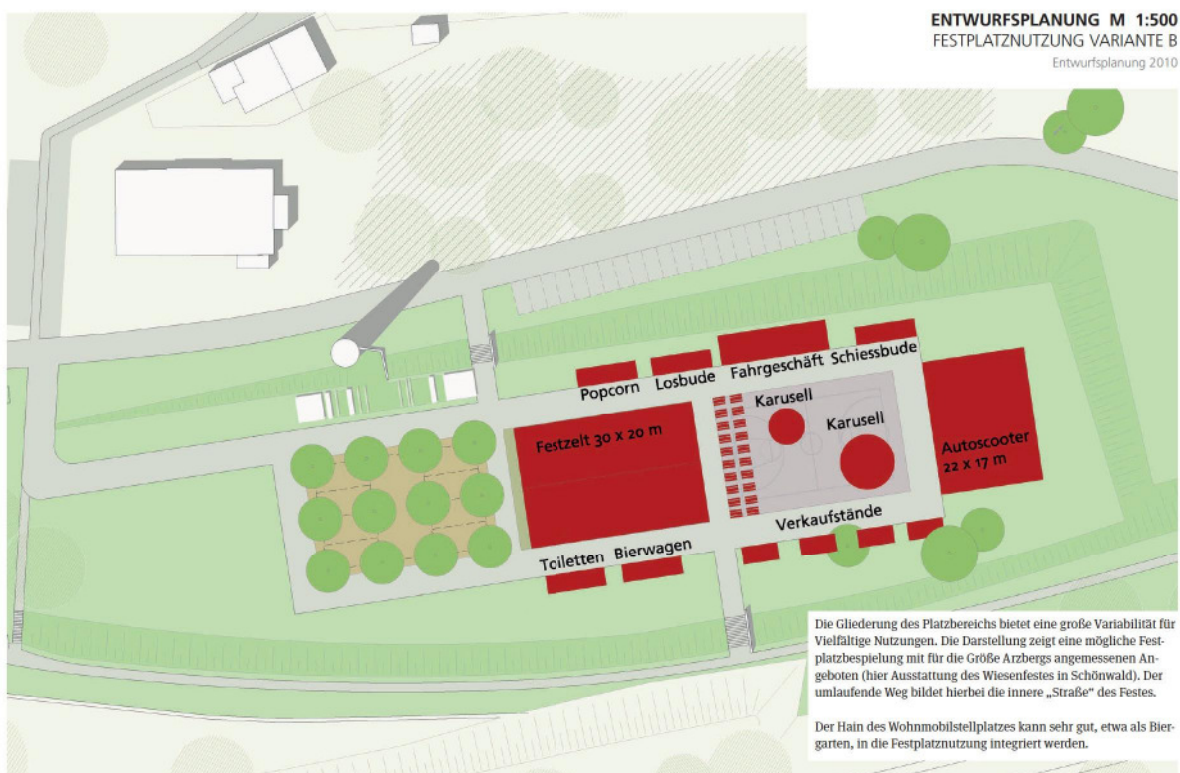
Freiraumplanungen für das Schumannareal in der Stadt Arzberg

Auf dem Schumannareal sollen aus dem Mythos der stolzen Industriegeschichte und der Aura besonders wertvoller, zu erhaltender Gebäude neue Nutzungen entwickelt und ein neuer Freiraum von großer landschaftlicher Qualität in unmittelbarer Innenstadtnähe gewonnen werden. Schon das 2006 erarbeitete ISEK zeigt klare Entwicklungsperspektiven auf. Für den Freiraum wurde die Vision eines von industriellen Spuren geprägten Freizeit- und Landschaftsparks mit Multifunktions- und Wohnmobilstellplatz entwickelt, die mit dem Rahmenplan 2008 vertieft wurde. Die 2010 beauftragte Entwurfsplanung konzentriert sich auf den zentralen Bereich mit Multifunktions- und Festplatz bzw. Wohnmobilstellplatz. Der Platz wird ergänzt durch ein Sanitär- und Funktionsgebäude, das für die Gesamtkomposition des Freiraums von zentraler Bedeutung ist. Auf dem Schumannareal kann es gelingen, mit einer Mischung aus touristischen und kommerziellen Angeboten eine neue, möglichst auch wirtschaftlich tragende Attraktion für Arzberg zu schaffen.



Freiraumplanung für das Schumannareal in Arzberg





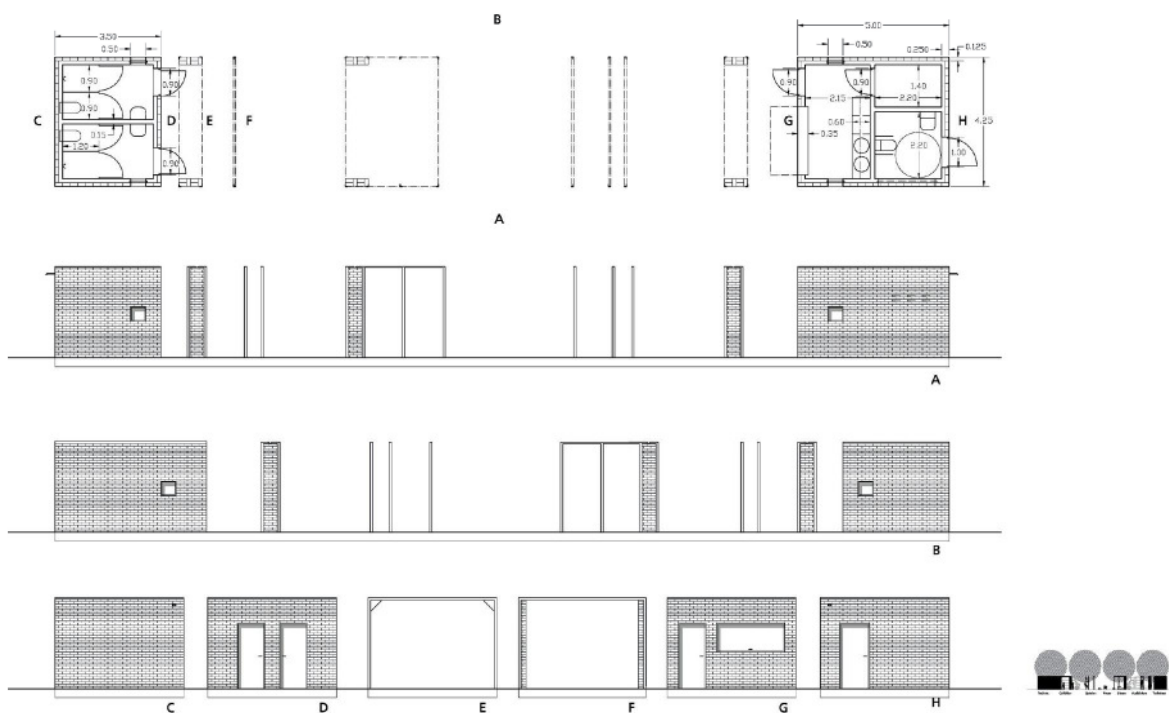
ENTWURFSPLANUNG
PERSPEKTIVEN VARIANTE B

Entwurfsplanung 2010

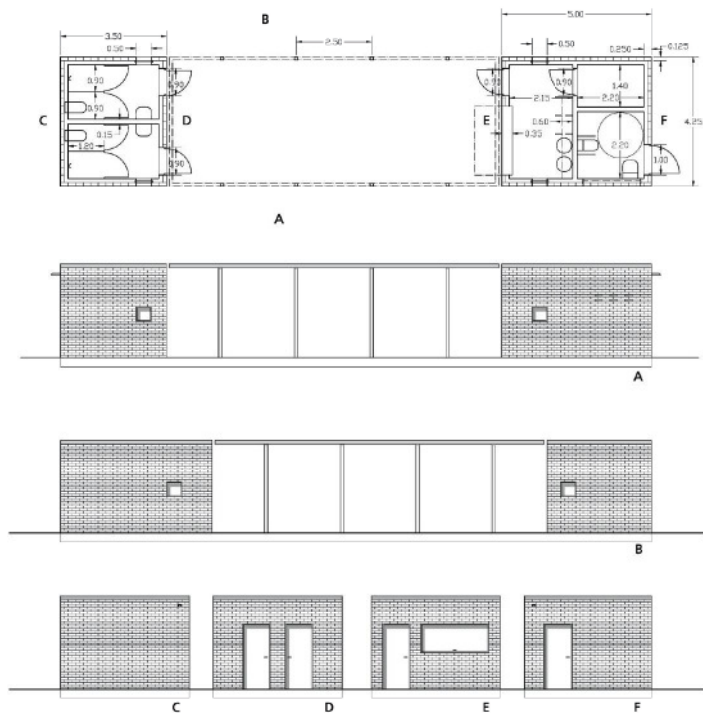
Die Perspektiven zeigen des Reiz des Zusammenspiels von vertikalem Schornstein und liegendem Funktionsgebäude. Die klar kubische Ausbildung des Gebäudes mit unregelmäßigen Backsteinklinkern ist besonders geeignet, den Charakter eines ehemals industriell geprägten Landschaftsraums zu unterstreichen.



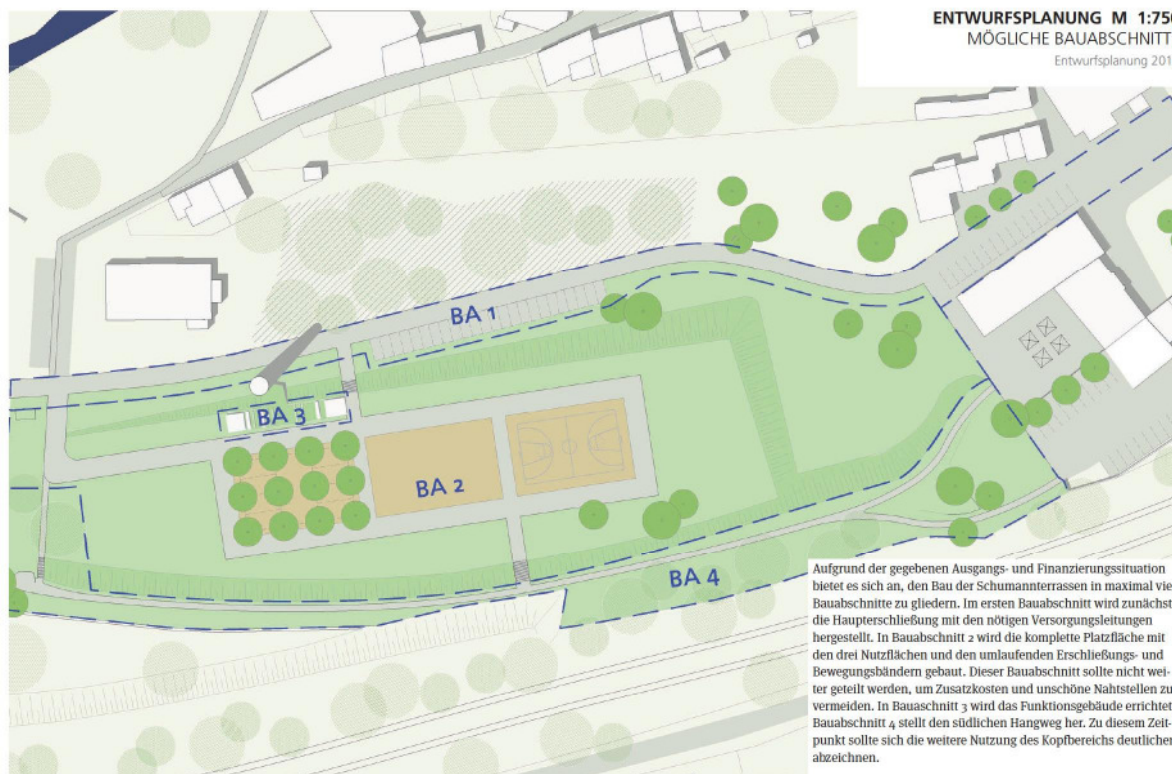
ENTWURFSPLANUNG M 1:100
FUNKTIONSGEBÄUDE VARIANTE „RAHMEN“
Entwurfsplanung 2010



ENTWURFSPLANUNG M 1:100
FUNKTIONSGEBÄUDE VARIANTE PERGOLA
 Entwurfsplanung 2010



ENTWURFSPLANUNG M 1:750
MÖGLICHE BAUABSCHNITTE
 Entwurfsplanung 2010



Aufgrund der gegebenen Ausgangs- und Finanzierungssituation bietet es sich an, den Bau der Schumannsterrassen in maximal vier Bauabschnitte zu gliedern. Im ersten Bauabschnitt wird zunächst die Haupteerschließung mit den nötigen Versorgungsleitungen hergestellt. In Bauabschnitt 2 wird die komplette Platzfläche mit den drei Nutzflächen und den umlaufenden Erschließungs- und Bewegungsbändern gebaut. Dieser Bauabschnitt sollte nicht weiter geteilt werden, um Zusatzkosten und unschöne Nahtstellen zu vermeiden. In Bauabschnitt 3 wird das Funktionsgebäude errichtet. Bauabschnitt 4 stellt den südlichen Hangweg her. Zu diesem Zeitpunkt sollte sich die weitere Nutzung des Kopfbereichs deutlicher abzeichnen.