

## Stadtumbau in Arzberg | Bericht zum Stadtumbaumanagement 2018/2019



## Stadtumbau in Arzberg | Bericht zum Stadtumbaumanagement 2019

Stand 23. August 2019

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

UmbauStadt PartGmbH, Eislebener Straße 6, 10789 Berlin  
(Tel.: 030 8916706, Fax: 030 891,  
E-Mail: [emge@umbaustadt.de](mailto:emge@umbaustadt.de), [www.umbaustadt.de](http://www.umbaustadt.de))

### Bearbeitung und Grafik

Dipl.-Ing. Rico Emge  
M.Sc. Johannes Langer  
B.Sc. Lea Herbrich

### Titelseite

v.l.n.r.: Aktionsplan Innenstadt, Freiraumgestaltung Rathausstraße Cafe  
Burger, Tag der Städtebauförderung 2019, zukünftiger Wohnmobils-  
tandort, Freiraumgestaltung Rathausstraße Boulderwand, Brauhaus

Alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrecht nicht beim Büro UmbauStadt liegt, sind durch eine entsprechende Quellenangabe gekennzeichnet.  
Kartengrundlagen und Luftbilder: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>AKTUELLE ENTWICKLUNGEN .....</b>	<b>4</b>
	2.1 Demographische Entwicklung .....	4
	2.2 Leerstand.....	4
<b>3</b>	<b>STADTUMBAUPROJEKTE .....</b>	<b>5</b>
	3.1 Wilhelmstraße 5/7, am Maxplatz .....	8
	3.2 Freiraum Rathausstraße.....	10
	3.3 Vorbereitungsplanung zur Umsetzung des Rahmenplans Nördliche Bahnhofstraße .....	12
	3.4 Sanierung Bürgerhaus.....	16
	3.5 Spielplatz Schlottenhof .....	18
	3.6 Schumannareal .....	20
	3.7 Winterlingareal .....	22
	3.8 Kommunales Förderprogramm/ Gestaltungsfibel .....	24
	3.9 Einzelhandelsführer.....	26
	3.10 Stadtmodell .....	28
	3.11 Ansätze zur Quartiersentwicklung "Fladenwiese" .....	29
	3.12 Möglicher Rückbau Schmidschusterhauses mit Neubebauung.....	30
	3.13 Tag der Städtebauförderung am 11.05.2019 .....	32
<b>4</b>	<b>MONITORING .....</b>	<b>36</b>
<b>5</b>	<b>AUSBLICK.....</b>	<b>38</b>



## 1 EINLEITUNG

Arzberg ist wie viele andere industriell geprägte Städte besonders stark vom Strukturwandel betroffen. Eine große Anzahl von Arbeitsplätzen ist diesen Entwicklungen zum Opfer gefallen und viele Menschen waren gezwungen, andernorts nach Arbeit zu suchen. Gleichzeitig trifft der demographische Wandel die Region hart. Sichtbare Folgen dieser Entwicklungen in Arzberg sind vor allem die nicht mehr genutzten Gebäude der Porzellanfabriken, aber auch leerstehende Geschäfte und Wohnungen. Um Städte wie Arzberg bei der Bewältigung dieser Probleme zu unterstützen, haben Bund und Länder im Jahr 2002 ein Stadtumbauprogramm entworfen, das seit 2004 unter dem Namen „Stadtumbau West“ auf die alten Bundesländer ausgedehnt wurde.

---

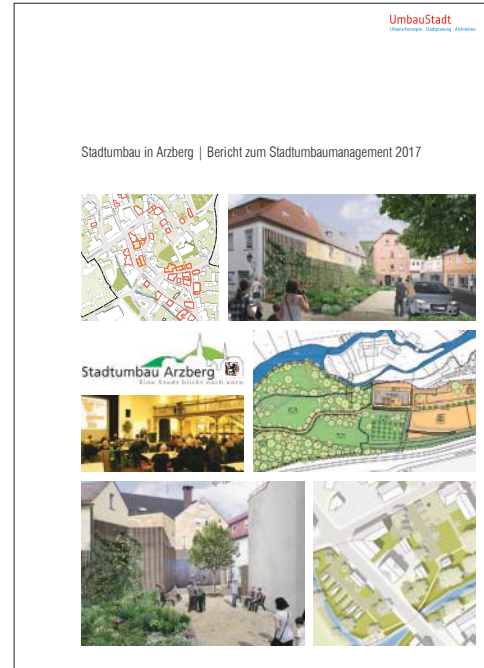
### Städtebauförderprogramm "Stadtumbau West"

---

Ziel des Programms ist es, die Strukturen der Städte an die veränderte Situation anzupassen: Brachflächen sollen umgenutzt, die Qualität der öffentlichen Räume und der Wohnumgebungen verbessert und die Infrastruktur den neuen Bedürfnissen angepasst werden. Allgemein sollen attraktive Konzepte zur Wiederbelebung, insbesondere der Innenstädte entwickelt werden.

Voraussetzung für die Förderung einzelner Maßnahmen ist die Erarbeitung eines „integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (ISEK), das die Entwicklungen und wesentlichen Probleme der Stadt aufzeigt und daraus realistische Verbesserungsmaßnahmen ableitet.

Im Jahr 2006 hat das Büro UmbauStadt das ISEK für die Stadt Arzberg erstellt. Es wurden Themen der Stadtentwicklung analysiert, darauf aufbauend Prognosen für unterschiedliche Bereiche entwickelt, städtebauliche Defizite aufgezeigt und sinnvolle Lösungsansätze und Projekte konzipiert, um dem Wandel zu begegnen und die Potenziale Arzbergs zu nutzen. Dies geschah unter großer Beteiligung der Arzberger Bürgerinnen und Bürger.



1 Bericht zum Stadtumbaumanagement 2017/2018

Seither hat das Büro UmbauStadt die Stadt Arzberg im Rahmen eines Stadtumbaumanagements betreut und zahlreiche Projektumsetzungen unterstützt.

Der vorliegende Bericht bildet die Ergebnisse des Stadtumbaumanagements im Jahr 2018/2019 ab und stellt die Verbindung zu den vorhergehenden Stadtumbaujahren sowie den geplanten Entwicklungen her.

---

### Stadtumbaumanagement in Arzberg

---

Nach einem Überblick über die Stadtumbauprozesse des Jahres 2018/19 und einer Darstellung derzeitiger Entwicklungen werden im ersten Teil des Berichts die aktuellen Stadtumbauprojekte vorgestellt. Im Anschluss werden im Monitoring alle wesentlichen aktuellen und vergangenen Projekte des Stadtumbaumanagements seit der Erstellung des ISEK 2006 erfasst und ihr jeweiliger Umsetzungsstand dargestellt.

Auch im Jahr 2018/19 wurden wieder einige Projekte angestoßen oder weiterentwickelt. Eine aktive Zusammenarbeit zwischen der Stadtverwaltung und den Bürgerinnen und Bürgern hat einen großen Beitrag zur zukunftsfähigen Entwicklung der Stadt Arzberg und der Stärkung ihrer Innenstadt geleistet.

## 2 AKTUELLE ENTWICKLUNGEN

### 2.1 Demographische Entwicklung

#### Bevölkerungsentwicklung bis 2018

Nachdem die Stadt Arzberg in den 1950er-Jahren nach einer Phase kontinuierlichen Bevölkerungswachstums ihre Blütezeit erlebte und einen Bevölkerungshöchststand von fast 11.000 Einwohnern verzeichnen konnte, waren die folgenden Jahre durch einen starken Bevölkerungsrückgang geprägt. Am 31. Dezember 2018 hatte Arzberg nur noch 5.152 Einwohner und damit nahezu das Niveau des Jahres 1900 (5.135) erreicht.

Bei Betrachtung der Einwohnerverluste der 2-Jahresschnitte seit 2010 wurden im Bezugsraum 2012-2014 geringere Verluste als in den zwei Vorperioden festgestellt. Die prozentualen Verluste lagen nur leicht über denen des Landkreises. Im Zeitraum von 2014 bis 2016 konnte Arzberg erstmalig wieder ein Plus verzeichnen: 0,5% Zuwachs im Vergleich zu 2014 und damit eine bessere Bilanz als beispielsweise die nahe gelegenen Gemeinden Marktleuthen und Kirchenlamitz. Arzberg liegt damit auch über dem Wert des Landkreises Wunsiedel. Dieser verlor insgesamt deutlich weniger Bevölkerung als in den Jahren vor 2014, liegt aber mit -0,2% immer noch leicht im Minus. Von 2014-2016 ist die Bevölkerung um 0,5% gestiegen. In den Jahren 2016 bis 2018 ist die Bevölkerung wieder um 1,5% gefallen. Das ist fast gleich dem Wert von Marktleuthen, liegt jedoch über den Werten von Kirchenlamitz und dem Landkreis Wunsiedel.

Die Bevölkerung wird laut der Statistik Datenbank von Bayern bis zum Jahr 2030 um ca. 20% abnehmen. Dadurch entwickeln sich Herausforderungen, die man

im Stadtumbaumanagement behandeln und forcieren kann. Arzberg konnte bisher die hohen Bevölkerungsverluste gut kompensieren, wie auch in der Presse berichtet wurde.

#### 2.2 Leerstand

Im Zusammenhang mit einer neuen Sanierungssatzung für die beiden Sanierungsgebiete von Arzberg (siehe Projekt 4.8 auf Seite 24) wurde die Leerstandserhebung aktualisiert. Im August 2017 fand eine Begehung statt, bei der Leerstände kartiert wurden. Die Karte wurde durch die Stadtverwaltung ergänzt und bildet somit den aktuellen Kenntnisstand ab. In der vorliegenden Broschüre sind die Leerstände in zusammengefasster Form im "Aktionsplan Innenstadt" (siehe Seite 7) dargestellt.

Die Einwohnerverluste der vergangenen zwei Dekaden haben insbesondere im Ortszentrum von Arzberg zu Leerständen in Wohnungen geführt. Darüber hinaus führen die Entwicklungen im Einzelhandel mit einem zunehmenden Wachstum des Onlinehandels sowie dem Rückgang von inhabergeführten, kleinflächigen Geschäften zu einer Vielzahl von Leerständen in ehemaligen Ladenlokalen und Erdgeschosszonen. Im Aktionsplan sind sowohl vollständig leerstehende Gebäude verortet als auch Gebäude, in denen nur das Erdgeschoss betroffen ist.

Durch Wanderungs- oder Sterbeverluste frei werdende Wohnungen bzw. Häuser können oftmals nicht direkt in den Wohnungsmarkt zurückgeführt werden. Darüber hinaus führen auch fertig gestellte Neubauwohnungen zu einer Verlagerung von der Nutzung von Bestandsimmobilien hin zum Bezug von Neubauobjekten. Dieser Effekt kann zu weiteren Leerständen führen.

	2012		2014		2016		2018	
	Bevölkerung insgesamt	Veränderung zu 2010	Bevölkerung insgesamt	Veränderung zu 2012	Bevölkerung insgesamt	Veränderung zu 2014	Bevölkerung insgesamt	Veränderung zu 2016
Arzberg	5.300	- 4,8 %	5.204	- 1,8 %	5.231	+ 0,5 %	5.152	-1,5 %
Marktleuthen	3.212	- 5,1 %	3.129	- 2,6 %	3.111	- 0,6 %	3.069	- 1,3 %

### 3 STADTUMBAUPROJEKTE

Zentrale Aufgabe des Stadtumbaumanagements ist die Belebung der Innenstadt von Arzberg im Sinne der Innenentwicklung. Ziel der städtebaulichen Innenentwicklung ist es, vorrangig Flächen im Innenbereich von Städten zu entwickeln und diesen Flächen bei Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen Vorzug vor außerörtlich gelegenen Flächen zu geben.

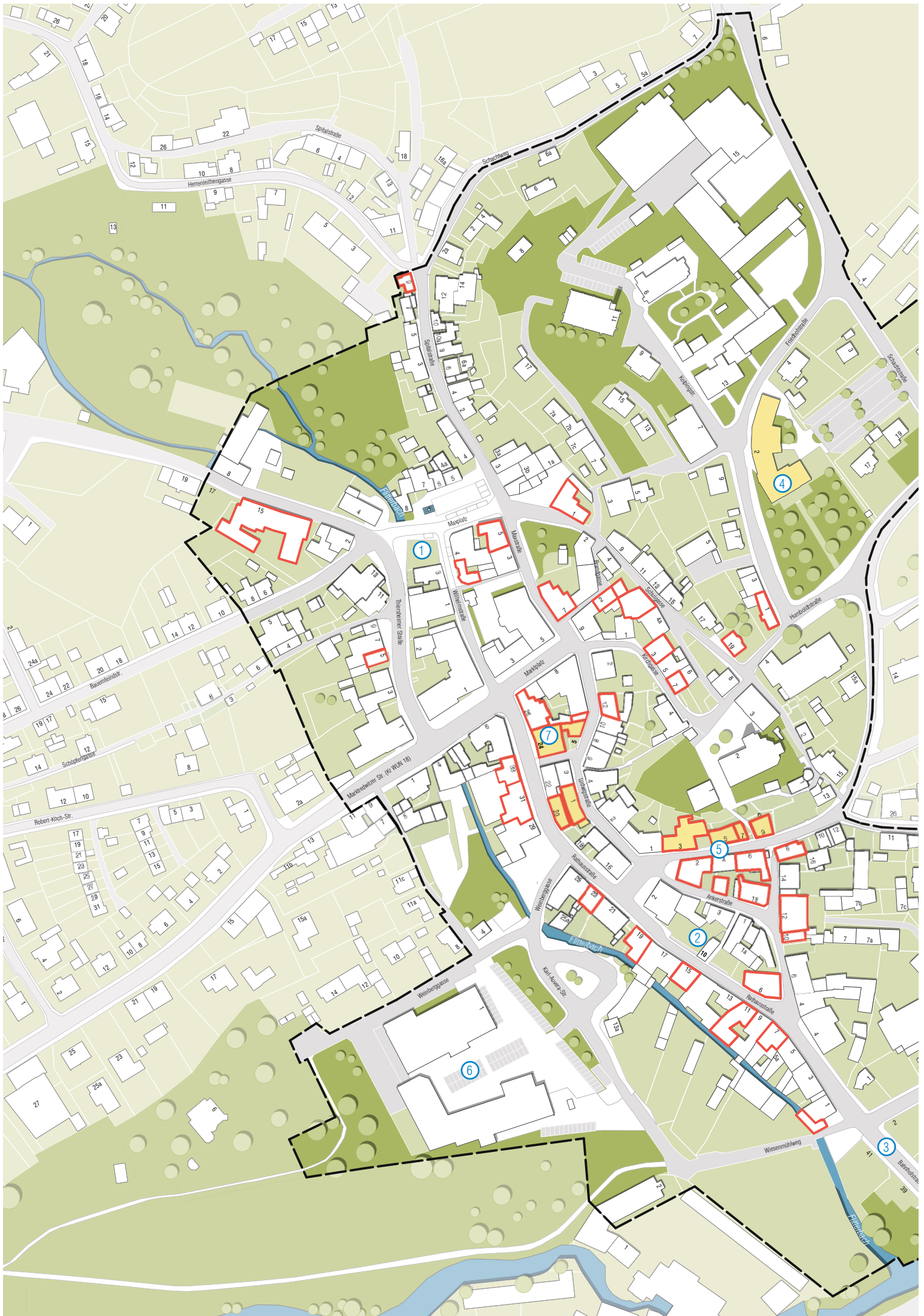
Aber auch die Entwicklung und Sanierung von Immobilien spielt eine Rolle in den Programmen der Städtebauförderung. Entsprechend wurden in den letzten Jahren bereits zahlreiche Projekte in der Arzberger Innenstadt umgesetzt.

Auf dem folgenden "Aktionsplan Innenstadt" ist der räumliche Schwerpunkt des Stadtumbaumanagements abgegrenzt, dort wird die Entwicklung der Gebäude und Freiflächen mit besonderem Engagement angegangen. Alle im Aktionsplan nummerierten Projekte werden in Kapitel 4 einzeln beschrieben.

Aber auch außerhalb des Stadtumbaugebietes finden wichtige und zukunftsweisende Entwicklungen statt, so wie auf dem Schumannareal südlich der Röslau oder bei kleineren Projekten zur Stärkung der Ortsteile, beispielsweise an der ehemaligen Porzellanfabrik im Schlottenhof. Solche außerhalb liegenden Projekte mit gesamtstädtischer Bedeutung werden ebenfalls in diesem Kapitel dargestellt.

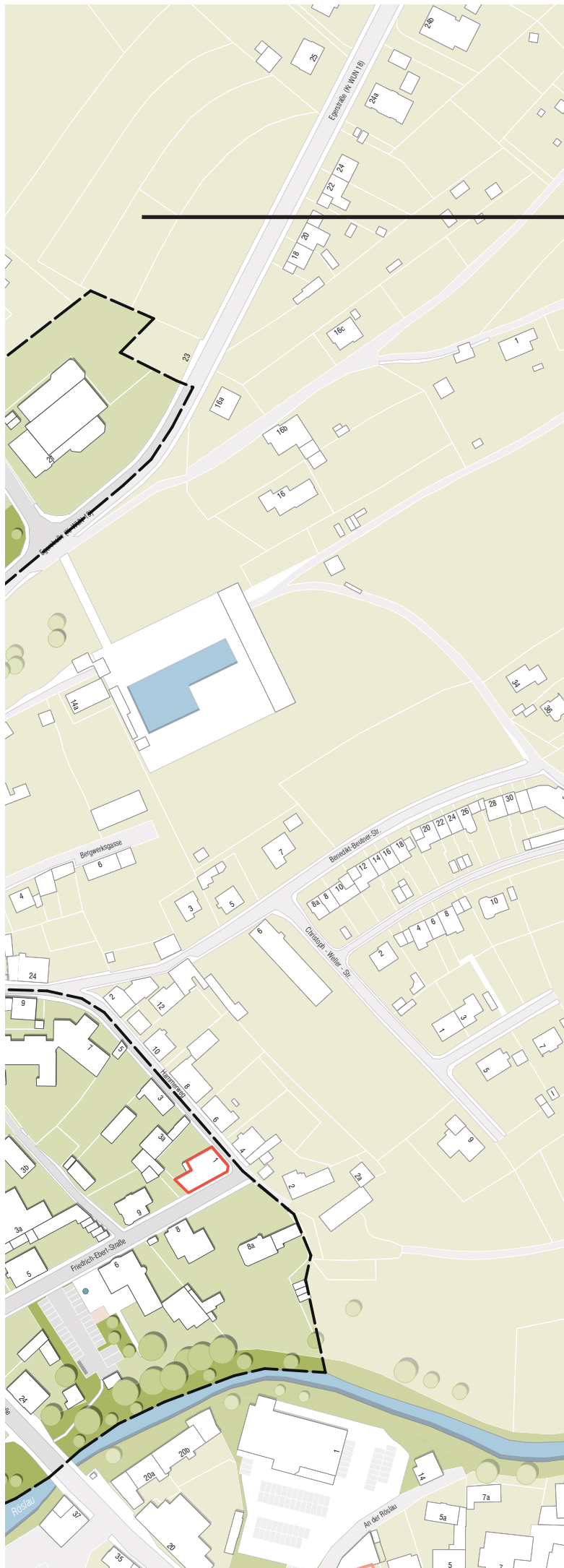
2 Dachlandschaft mit ortstypischen Schieferdächern in der Arzberger Innenstadt







## AKTIONSPLAN INNENSTADT



⊠ Aktionsbereich Innenstadt

■ Schlüsselimmobilien

□ Leerstand im Gebäude (mind. 1 Geschoss nach Inaugenscheinnahme Herbst 2017)

▨ Abriss geplant

konkrete Projekte des Stadtumbaumanagements:

- ① Wilhelmstr. 5/7, am Maxplatz (4.1)
- ② Freiraum Rathausstraße (4.2)
- ③ Rahmenplan Nördliche Bahnhofstraße (4.3)
- ④ Sanierung Bürgerhaus (4.4)
- ⑤ Rahmenplanung Untere Egerstraße
- ⑥ Stadtentwicklungsprojekt Fladenwiese
- ⑦ Umgestaltung Schmidt Schuster Haus

Projekte außerhalb des Aktionsbereichs:

Spielplatz Schlottenhof (4.5)

Schumannareal (4.6)

Winterlingareal (4.7)

### 3.1 Wilhelmstraße 5/7, am Maxplatz

Die Stadt Arzberg hat das Anwesen Wilhelmstr. 5/7 erworben und die baufälligen Gebäude Anfang 2018 zurück gebaut.

Der beiliegende Lageplan zeigt die geplante Erweiterung des Maxplatzes durch die Anlegung von neuen Freiflächen. Das Stadtumbaumanagement schlägt hierzu eine Neuordnung des gesamten Bereichs vor. Die neue Gliederung in verschiedene Platzflächen (gepflasterte Flächen, wassergebundene Flächen und Grünflächen) nimmt die Kanten der umgebenden Bebauung und Platzgestaltung auf, so dass eine spannungsvolle Geometrie entsteht (siehe Entwurfsplanung auf der gegenüberliegenden Seite).

Eine neu gestaltete Fläche orientiert sich in Ost-West-Richtung zu den angrenzenden Geschäften (Metzgerei

und Bäckerei). Deren Kundinnen und Kunden haben nach der Neugestaltung die Möglichkeit, die erworbenen Lebensmittel auf dem Platz zu verzehren. Es werden Bänke entlang des Platzes vorgesehen und die Metzgerei könnte den neuen Platz als Außenbereich nutzen. Damit könnte die derzeit aufgestellte Holzhütte für den Straßenverkauf auf dem Gehweg gegenüber aufgegeben werden.

#### Platzvergrößerung und neue Nutzungsmöglichkeiten

Das Belagsmaterial für den Aufenthaltsbereich soll entsprechend der vorhandenen wassergebundenen Oberfläche des nordöstlichen Maxplatzes gewählt werden. Eine Pflanzfläche bildet den Übergang zur bestehenden Bebauung der Wilhelmstraße 3 und eine grüne Ergänzung zur dort entstehenden Brandwand.

#### 4 Abbruch und Neuordnung Wilhelmstraße 5/7 am Maxplatz



Entlang der Thiersheimer Straße sollen Bäume gepflanzt werden, die den Platz fassen und zur Straße hin abzuschirmen. Hiermit soll die Aufenthaltsqualität gesichert werden. Die Baumreihe sowie die nordwestlich gelegene kleine Grünfläche nehmen den Verlauf des nördlich gelegenen Flitterbachs auf und gliedern somit optisch den neu entstehenden Platzraum.

**zusätzliche Bäume und Stellplätze**

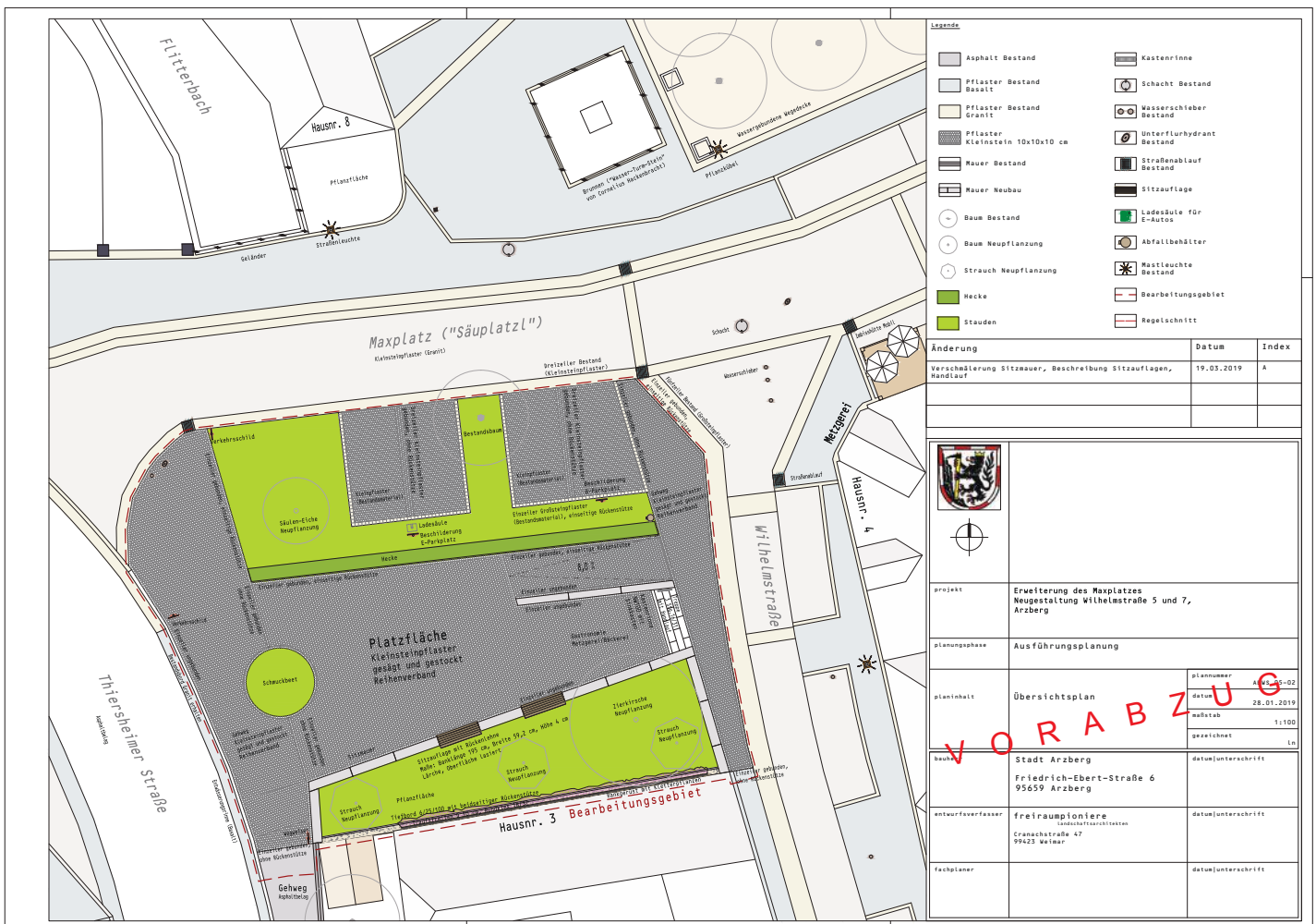


6 ehemalige Bebauung an der Wilhelmstr. 5/7 am Maxplatz

An der Nordseite entstehen zwei neue Stellplätze mit einer E-Ladesäule, außerdem zwei weitere Stellplätze auf der gepflasterten Fläche. Die Pflasterung entspricht der vorhandenen Gestaltung. Die Art und Weise der Stellplatzmarkierung auf dem kürzlich neu gestalteten nordöstlichen Maxplatz soll auf der neuen Pflasterfläche fortgeführt werden. Ein Antrag auf Förderung

der Maßnahme wurde bei der Regierung bereits eingereicht. In diesem Jahr soll ein Landschaftsarchitekturbüro mit der Planung und Umsetzung beauftragt werden.

5 Entwurf zur Neuordnung der Flächen: kleiner Stadtplatz mit Grünfläche und Stellplätzen, Plangrundlage freiraumpioniere



### 3.2 Freiraum Rathausstraße

An der Rathausstraße 8-12 in zentraler Lage der Innenstadt von Arzberg wurden einige leerstehende oder baufällige Häuser entfernt um Platz für eine neue Entwicklung zu schaffen. Nachdem die betreffenden Gebäude von der Stadt erworben und abgerissen wurden, ist das Projekt im Frühjahr 2019 feierlich am Tag der Städtebauförderung eingeweiht worden.

Die Schaffung einer öffentlichen Fläche in dieser zentralen, aber auch räumlich beengten Lage an der Rathausstraße birgt großes Potenzial im Sinne der Innenentwicklung. Es ergibt sich die Möglichkeit, städtebaulich positiv auf das Umfeld einzuwirken, da durch den Abriss der Gebäude Rathausstraße 8 und 12 Handlungsspielraum mit Sicht auf den engen Straßenquerschnitt sowie die insbesondere für Fußgänger eingeschränkte Begehrbarkeit und Aufenthaltsqualität entsteht.

Zusätzlich können positive Veränderungen für den Einzelhandelsstandort erzielt werden, sowohl durch

eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität als auch durch die Schaffung von Kurzzeit-Stellplätzen für die umliegenden Geschäfte.

#### Neuer öffentlicher Raum an der Rathausstraße

Das Projekt reiht sich ein in die Bemühungen der Stadt Arzberg zur Erhöhung der Attraktivität des öffentlichen Raums. Ähnlich wie die am Kirchberg entstandenen Terrassengärten an der Egerstraße, wird auch der Freiraum an der Rathausstraße eine neue Aufenthalts- und Durchwegungsmöglichkeit bieten. An dieser von Durchfahrtsverkehr belasteten und beengten Stelle der Rathausstraße werden insbesondere Fußgänger und Radfahrer von der Umgestaltung und Aufweitung des Straßenraums profitieren. Aber auch der Autoverkehr profitiert von der erhöhten Sicherheit und den zusätzlichen Stellplätzen in unmittelbarer Nähe zu einigen Arzberger Geschäften.

7 Blick von der Rathausstraße auf den neuen Carport und die Durchwegung zur Ankerstraße





9 Die Kletterwand wird gleich ausprobiert

Auf dem Gelände werden zwei Grünflächen mit Baumpflanzungen entstehen. Außerdem sieht das Konzept zur Neugestaltung der umgebenden Brandwände eine Holzlattung entlang der Abbruchkanten sowie eine Begrünung durch Kletterpflanzen vor.

---

### Begrünung, Beleuchtung, Boulderwand und Bänke

---

Das Barthgässlein zwischen Rathausstraße und Ankerstraße wird neu in Szene gesetzt. Im Bereich nördlich

des nun freistehenden Gebäudes Rathausstraße 10 entsteht ein kleiner Platz von etwas zurückgezogenem Charakter. Sitzgelegenheiten, eine ansprechende Beleuchtung sowie eine Boulderwand an der Hausfassade sollen den Platz zukünftig als Aufenthalts- und Durchgangsort für alle attraktiv machen. In allen Bereichen werden auf die Umgebung und das Vorhaben abgestimmten Materialien, Pflanzen und Bodenbelägen verwendet. Mit der Umsetzung war das Büro freiraumpioniere Landschaftsarchitekten betraut, unterstützt durch das Büro UmbauStadt.



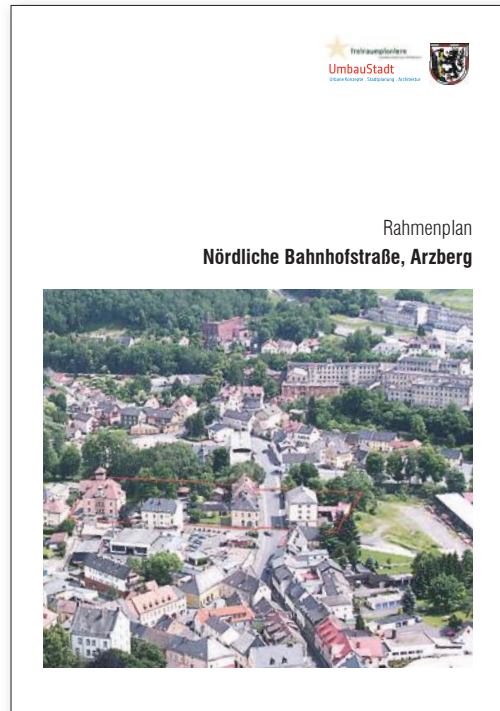
8 feierliche Einweihung am Tag der Städtebauförderung

### 3.3 Vorbereitungsplanung zur Umsetzung des Rahmenplans Nördliche Bahnhofstraße

Aufgrund seiner Lage zwischen Bahnhof und Innenstadt sowie der Funktion der Bahnhofstraße als Brücke über die Röslau und direkter Weg in die Innenstadt, kommt dem Gebiet „Nördliche Bahnhofstraße“ eine besondere Funktion als „Tor zur Innenstadt“ zu.

UmbauStadt PartGmbH und freiraumpioniere Landschaftsarchitekten haben Anfang 2018 den Rahmenplan "Nördliche Bahnhofstraße" fertig gestellt. Im Rahmen der Untersuchungen zur Rahmenplanung wurden alle bereits vorliegenden Planungen und Konzepte konsultiert und in einer integrierten Planung zusammengeführt.

Herausforderungen im Gebiet sind die gestalterische Aufwertung des städtebaulichen Auftakts zur Innenstadt, die Schaffung von modernen Wohnangeboten, der Umgang mit Leerständen, die Stärkung des touristischen Angebotes und die Nutzung des Potenzials der Uferbereiche von Röslau und Flitterbach.



11 Titelbild der Broschüre zum Rahmenplan "Nördliche Bahnhofstraße", UmbauStadt und freiraumpioniere, September 2018

10 Lageplan der Vorzugsvariante für die nördliche Bahnhofstraße, freiraumpioniere Landschaftsarchitekten / UmbauStadt



### 4.3.1 Wohnbebauung Friedrich Ebert Straße

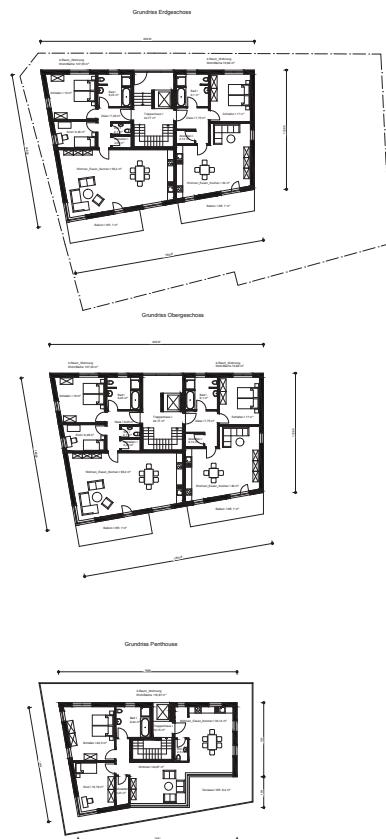
Bayerngrund hat eine modernes und barrierefreies Wohnhaus an der Einfallstraße zu Arzberg geplant. Die fünf Wohnungen haben zwischen zwei und vier Zimmern. Alle Wohnungen sind mit einem Aufzug zu erreichen und somit für alle Generationen und Lebenssituationen geeignet. UmbauStadt hat Bayerngrund bei der Formulierung und dem Entwurf des Gebäudes unterstützt. Die Stadt Arzberg hat das bestehende Gebäude abgerissen und die Fläche für die neue Bebauung vorbereitet.

Arzberg bekommt somit eine zeitgerechte Wohnbebauung, die unterschiedliche Generationen beherbergen kann. Auch wird die Innenstadt von Arzberg durch die neue Bebauung wieder belebt und folgt dem Ziel der Städtebauförderung "Innen statt Außen".



12 Grundrisse und Ansichten, Quelle: Bayerngrund

13 Abriss von ungenutztem Bestand



### 4.3.1 Wohnmobilstellplatz

Die beiden Häuser an der Bahnhofstraße 39 und 41 wurden Anfang des Jahres abgerissen. Dadurch ist der erste Schritt erfolgt, die Fläche am Flitterbach zu einem attraktiven Wohnmobilstandort zu entwickeln.

UmbauStadt unterstützt die Stadt Arzberg in der Entwicklung des Sanitärhauses und bei der Anordnung der Wohnmobilstandorte. Für das geplante Sanitärhaus wurde ein Angebot eingeholt und zusammen mit dem Stadtrat und der Verwaltung diskutiert. In den Lenkungsgruppen werden die Probleme, Herausforderungen und Ansprüche des Wohnmobilstandorts definiert und es wird zusammen nach möglichen Lösungen gesucht.

Die nächsten Schritte sind es, konkrete Angebote für das Sanitärhaus zu erhalten und einen geeigneten Landschaftsarchitekten der das Konzept genau plant und umsetzt zu finden.







### 3.4 Sanierung Bürgerhaus

---

Das ehemalige evangelische Zentralschulhaus, das früher als Berufsschule diente, wird heute als Bürgerhaus von verschiedenen Arzberger Vereinen und dem Stadtarchiv genutzt.

Das Hauptgebäude am Stadtplatz Humboldtstraße/ Friedhofstraße ist von 1881/1908, der nördliche Anbau wurde 1920 angefügt, ein weiterer Anbau mit Sanitäreinrichtungen im Jahr 1951. Es handelt sich insgesamt um einen 3-geschossigen, verputzten Mauerwerksbau mit Holzbalkendecken.

---

#### Ehemaliges Zentralschulhaus in prominenter Lage

---

Der spätklassizistische Gebäudeteil ist stadträumlich und historisch von besonderer Bedeutung. Durch seine prominente Lage oberhalb der Arzberger Innenstadt war das Gebäude früher weithin sichtbar, wie es auf

historischen Abbildungen erkennbar ist. Bis heute ist das Gebäude trotz der erfolgten Anbauten stadtbildprägend. Außerdem liegt das Bürgerhaus in einem städtischen Entwicklungsbereich mit den bereits erfolgreich realisierten Entwicklungen des Bergbräus und des Freibads in unmittelbarer Nähe.

Bereits im Stadtumbaubericht 2015/2016 wurde die Sanierung des Bürgerhauses als "Projekt 6: Zentralschulhaus" beschrieben. Im Jahr 2018 soll nun mit der Sanierung begonnen werden und die entsprechenden Fördermittel stehen zur Verfügung.

---

#### Vergabeverfahren zur Auswahl eines Architekturbüros

---

Im Oktober 2017 wurde das Verfahren zur Auswahl eines geeigneten Architekturbüros nach der aktuellen Vergabeverordnung für öffentliche Aufträge europaweit ausgeschrieben. Im Januar 2018 haben Verhandlungsgespräche stattgefunden, um ein für das Vorhaben

14 Die Fassade des ursprünglichen Zentralschulhauses von 1881



geeignetes Architekturbüro auszuwählen. Spätestens im März 2018 soll der Zuschlag vergeben werden, so dass das ausgewählte Büro mit den Planungen beginnen kann.

---

### Herausforderungen bei Sanierung und Neuordnung

---

Derzeit wird das Gebäude als Bürgerhaus von verschiedenen Einrichtungen und Vereinen genutzt. Grundlage der Sanierung soll die Weiternutzung als Jugendtreff, historisches Archiv, Musikschule und Seniorenclub sein. Außerdem müssen in Abstimmung mit den bestehenden und zukünftigen Nutzergruppen Räume für verschiedene Vereine sowie Lagerflächen entstehen.

Ziel ist die Neuordnung der Nutzungen und die Beseitigung von Leerständen, wobei eine Reduzierung der Nutzfläche durch den Abriss von Teilbereichen denkbar ist. Die Erschließung muss überdacht und gegebenenfalls neu geordnet werden. Angestrebt wer-

den soll die Herstellung von Barrierefreiheit und unter anderem der Einbau eines Fahrstuhls.

Zusätzlich zu diesen grundlegenden Planungsherausforderungen gibt es Mängel in der baulichen Substanz. So muss das Gebäude energetisch ertüchtigt und die Haustechnik und Heizungsanlage erneuert werden. Die Fassaden und Dächer müssen saniert und die Holzbalkendecken verstärkt werden, um den baulichen Erhalt des Gebäudes zu sichern.

---

### Planungs- und Sanierungszeitraum: ab 2018

---

Die geschätzten Baukosten betragen 5,4 Mio. Euro. Die Renovierung des Bürgerhauses ist in vollem Gange und wird voraussichtlich Anfang 2022 abgeschlossen werden. Der laufende Teilabbruch soll im Oktober 2019 abgeschlossen sein, die Sanierung 2020/21 und die Aussenanlagen in 2022.

15 Nördlicher Erweiterungsbau des Zentralschulhauses mit Eingang von der Friedhofstraße



### 3.5 Spielplatz Schlottenhof

---

Die Stadt Arzberg hat die Flurstücke 123/6 und 123/9 im Ortsteil Schlottenhof erworben und beabsichtigt den Abriss der Gebäude der ehemaligen Porzellanfabrik Egerstraße 58 und die Neuordnung des Geländes. Der Lageplan zeigt die Umgestaltung des Grundstücks zu einem Kinderspielplatz.

---

#### Neuordnung der Grundstücke

---

Es wird beabsichtigt, das Flurstück 123/6 (siehe Plan) neu zu ordnen, so dass sich eine städtebaulich sinnvolle und gestalterisch ansprechendere Situation an der Kreuzung Egerstraße/Oberer Graben/Kieselmühlweg ergibt. Der neu anzulegende Spielplatz bildet einen Abschluss zur Kreuzung hin. Nach Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern soll die Erschließung der Gebäude Egerstraße 60 und 62 zukünftig vom Kieselmühlweg aus erfolgen. Der Spielplatz selbst ist von Grünstrukturen und Bäumen gerahmt und hat seinen Eingang zum Kieselmühlweg hin.

---

#### Neuer Kinderspielplatz am Kieselmühlweg

---

Neben einer großen Sandfläche mit Rutsche können auf dem ebenen Grundstück einige Bänke, Schaukeln und kleinere Spielgeräte aufgestellt werden. Durch die Neuordnung der Grundstücke werden angemessene Abstände zu den Wohngebäuden in direkter Nachbarschaft eingehalten.

Die genaue Planung und Gestaltung des Spielplatzes wird von Freiraumpionieren aus Weimar geplant. Noch im Herbst 2019 soll der Baubeginn starten und im Frühjahr 2020 abgeschlossen sein.



16 Die ehemalige Porzellanfabrik im Schlottenhof von der Egerstr. aus gesehen



17 Die ehemalige Porzellanfabrik vom Kieselmühlweg aus gesehen



18 Entwurf zur Neuordnung der Grundstücke und Zufahrten, mögliche Gestaltung eines Kinderspielplatzes, M1:500, freiraumpioniere

### 3.6 Schumannareal

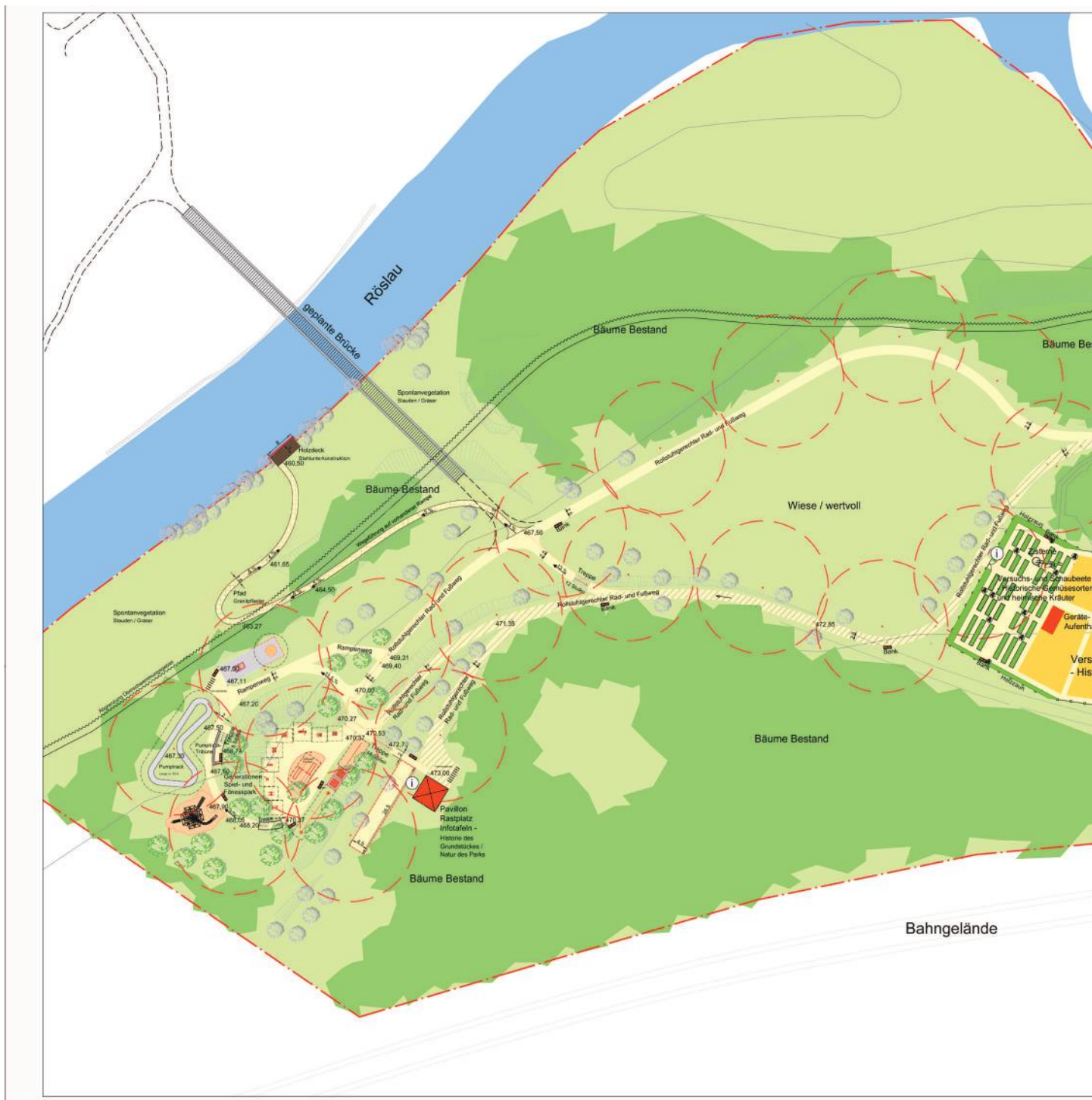
#### 3.6.1 Schumannvilla

Die 2016 an einen privaten Eigentümer verkaufte Schumannvilla an der südlichen Bahnhofstraße auf dem Schumanngelände wurde bislang leider noch nicht wie beabsichtigt saniert und einer neuen Wohnnutzung zugeführt. Die Nachnutzung dieses baukulturell wert-

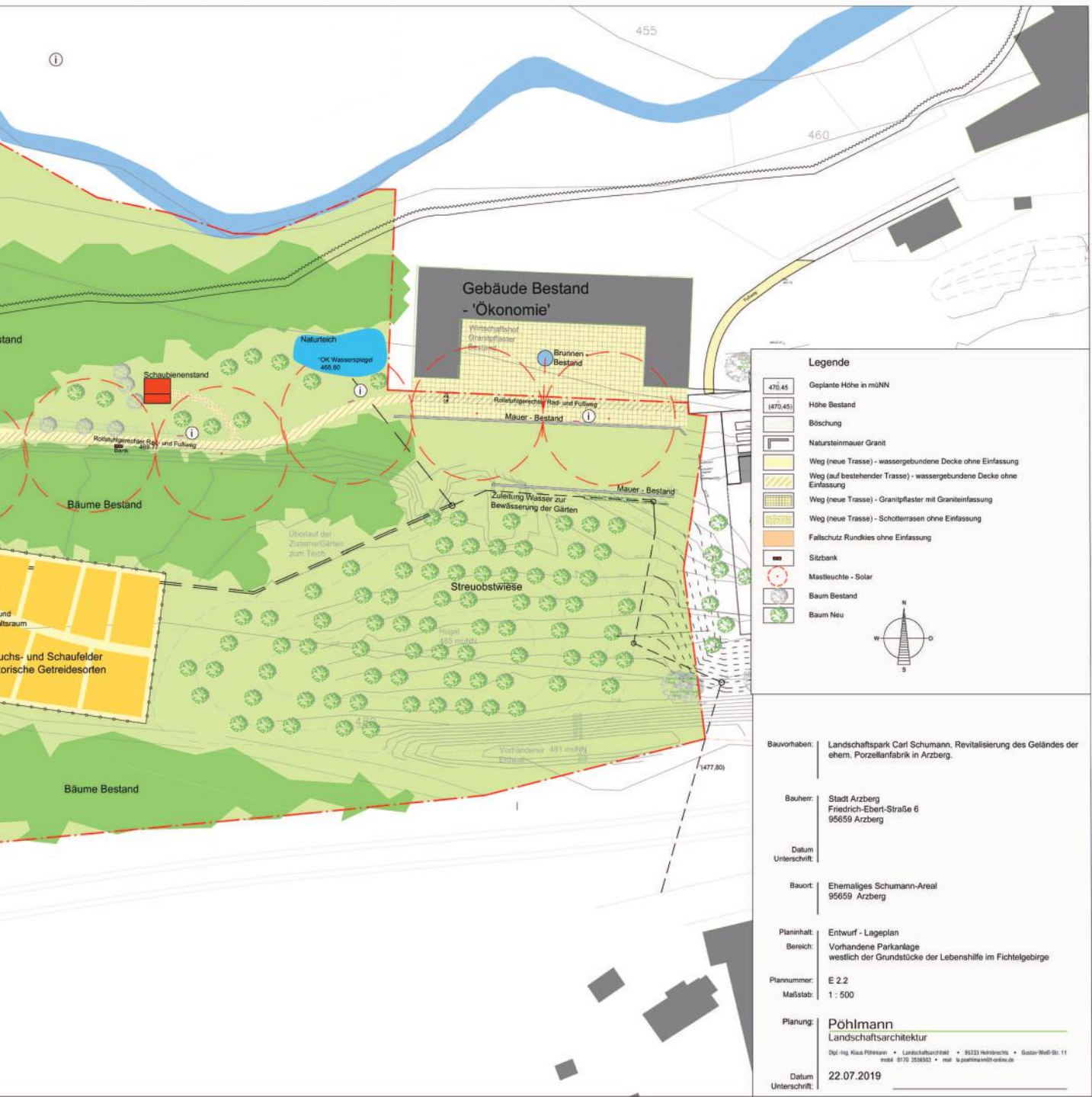
vollen und denkmalgeschützten Gebäudes ist weiterhin als zentrales Ziel in Verbindung mit der Nachnutzung des ehemaligen Industriegeländes Schumannareal zu sehen.

#### 3.6.2 Landschaftspark Carl Schumann

Zur weiteren Qualifizierung der im Bebauungsplan auf dem Schumanngelände festgeschriebenen Grün- und



Naturräume entsteht derzeit eine Landschaftsplanung. Für die Gestaltung des Landschaftsraumes sollen europäische Fördergelder aus dem Strukturfonds EFRE beantragt werden. Die Gestaltung als Landschaftspark hat das Ziel, das Gelände vielfältig nutzbar und zugänglich zu machen. Teil der angestrebten Gestaltung ist unter anderem die Errichtung einer Fußgängerbrücke über die Röslau im westlichen Bereich.



### 3.7 Winterlingareal

---

Nach der Insolvenz der Winterling AG im Jahr 1999 wurde das Werk in Arzberg stillgelegt, wodurch unweit des Schumannareals eine zweite Industriebranche entstand. Seit 2013 verwaltet das gKU Winterling Immobilien, ein gemeinsames Unternehmen von vier Gemeinden, die ehemaligen Winterlingwerke. Für den Arzberger Winterlingstandort wurde 2015/2016 ein Masterplan erstellt. Dieser wurde bereits im Bericht zum Stadtumbaumanagement 2015/2016 beschrieben.

Im Masterplan wurde ein Entwicklungs- und Erschließungskonzept sowie ein Abrissplan dargestellt. Außerdem wurden im Rahmen von drei Entwicklungsszenarien die Möglichkeiten für das Kerngebiet der ehemaligen Winterlingwerke erarbeitet.

---

#### Die ehemalige Tunnelofenhalle hat Priorität

---

Teil des Kerngebiets ist die ehemalige Tunnelofenhalle (siehe Lageplan). Die Entwicklung der Tunnelofenhalle wurde als Maßnahme höchster Priorität beschrieben, da sie teilweise vermietet war und es bereits neue Mietinteressenten gab. Der Gebäudekomplex besteht

aus einem Kerngebäude vom Anfang des 20. Jahrhunderts sowie dem großen Hallenanbau von 1962 und hat eine Grundfläche von insgesamt 9.400 m<sup>2</sup>.

Im Masterplan wurde darüber hinaus die Frage der Erschließung besprochen, die im Fall der Tunnelofenhalle zukünftig auf drei Niveaus gesichert werden sollte. Wie bei allen Gebäuden auf dem Winterlingareal ist die stark abschüssige Lage auch bei der Tunnelofenhalle eine Herausforderung.

---

#### Sanierung der Tunnelofenhalle hat begonnen

---

Nun soll ein erster Sanierungsabschnitt im Rahmen der Förderoffensive Nordostbayern umgesetzt werden. Das Architekturbüro Gerhard Pläß wurde beauftragt mit der Umsetzung von Brandschutzmaßnahmen im Inneren zu beginnen. Der erste Bauschnitt (östlicher Teil) wird 2019 abgeschlossen. Firmen aus der Region wie Zvelo haben sich hier angesiedelt und zeigen, dass die Region im Aufschwung ist. Der westliche Teil wird als Kalthalle, sowie die Außenlage im Laufe des nächsten Jahres fertig saniert sein.



### 3.8 Stadtmodell

Um den Bürgerinnen und Bürgern die Veränderungen der letzten Jahre, die durch das Programm der Städtebauförderung erreicht wurden zu zeigen, wurde von Seiten UmbauStadt ein Stadtmodell vorgeschlagen. Das Modell soll die bisherigen Erfolge des Programms mittels hervorgehobenen Baumassemodellen zeigen.

UmbauStadt hat das bisherige Projekt mit der Angebotseinholung von drei verschiedenen Modellbauern unterstützt. Hier wurde im Vorfeld der genaue Modelausschnitt ausgewählt, die Materialität bestimmt und der Massstab gemeinsam mit den Modellbauern auf 1:1000 festgelegt.

Durch das Stadtmodell bekommt die Stadt Arzberg ein Instrument an die Hand gereicht um Bürgerinnen und Bürgern im Foyer des Rathauses ganzjährig die Veränderungen der letzten Jahre darzulegen. Mit diesem Projekt soll erreicht werden, dass das Programm der Städtebauförderung näher an die breite Öffentlichkeit von Arzberg gebracht werden kann.



20 Planausschnitt für das geplante Stadtmodell



21 Berliner Stadtmodell als Vorbild, Quelle: Senatverwaltung für Stadtentwicklung

### 3.9 Ansätze zur Quartiersentwicklung "Fladenwiese"

Um das Programm "Innen statt Außen" zu verfolgen sucht die Stadt Arzberg gemeinsam mit UmbauStadt nach Potentialflächen, die sich für eine zeitgemäße Wohnbebauung mit Mischnutzung eignen. Dies soll dazu führen den Innenstadtbereich wieder zu beleben, den Fuß- und Radverkehr zu stärken und somit Druck von der Straße zu nehmen.

Auf dem Gelände des ehemaligen Edeka, der sogenannten "Fladenwiese" wurden durch UmbauStadt erste Studien zur Weiterentwicklung erarbeitet. Die Studien zeigen auf, dass bei lockerer Bebauung ca. 45-65 Wohnungen entstehen können. In verschiedenen Typologien (Einfamilienhaus / Reihenhaushaus / Mehrfamilienhaus) werden alle Bedürfnisse für eine Zeitgemäße Wohnbebauung erfüllt. Zusätzlich kann die Erdgeschoßzone des Mehrfamilienhauses als Multifunktionale Fläche genutzt werden um eine Art neuen Marktplatz für Arzberg zu schaffen.

Nächste Schritte könnten ein städtebaulicher Entwurf in einem Wettbewerbsverfahren oder eine Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs sein.



23 Studien zur Wohn- und Mischnutzung



22 Bestandsplan Fladenwiese

### 3.10 Möglicher Rückbau Schmidshusterhauses mit Neubebauung

Die Stadt Arzberg plant die Errichtung eines neuen und altersgerechten Wohnhauses. Ein Zuhause zum Wohlfühlen soll entstehen: Moderne barrierefreie Wohnungen für anspruchsvolle Eigentümer und kostenbewusste Anleger.



Die Idee zur Entwicklung des Schmidshusterhauses ist, dass die Stadt Arzberg die Gründung einer Bauherrengemeinschaft unterstützt. Diese wird aus Eigeninitiative ein neues und lebenswertes Haus in der Rathausstraße errichten.

#### Niedriger als der Marktpreis

Eine Bauherrengemeinschaft ist ein Zusammenschluss von mehreren privaten Bauherren, die gemeinsam zur Eigennutzung ein Wohnhaus in der Rathausstraße bauen und bewohnen oder vermieten.

Dieses Modell ist ein attraktives für die Arzberger Innenstadt, da Stadtbewohner aktiv ihr eigenes Haus gestalten. Noch dazu sind die Baukosten niedriger als der Marktpreis, es gibt individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, die ein Wohnen für alle Bedürfnisse ermöglichen und die Architektur ist nicht nur funktional sondern auch hochwertig.

Die Projektgröße sollte aus 2 bis 10 Mitgliedern bestehen und je nach Größe und Zusammensetzung der Gruppe einzelne oder mehrere, zusammenstehende Wohnhäuser in Stadtlage bauen.

Unterstützt wird die Bauherrengemeinschaft von der kommunalen Politik und Verwaltung. Die Stadt Arzberg sollte dafür die Flächen aktivieren und der Bauherrengemeinschaft ausreichende Vorlaufzeit zur Verfügung stellen. Auch könnte die Stadt Arzberg selbst Teil der Bauherrengemeinschaft werden.

Als erstes sollte das Projekt mit Flyern in einer hohen Auflage beworben werden. UmbauStadt geht davon aus, dass sich dadurch bald eine ausreichende Menge von Interessenten an einer Wohnung in dieser attraktiven Lage finden werden.

Diese werden dann zu einer Informations-Veranstaltung eingeladen, wo über das geplante Bauprojekt und die Umsetzung als Bauherrengemeinschaft informiert wird. Bei Interesse und Bedarf kann diese Informations-Veranstaltung wiederholt werden.

Die Bauherrengemeinschaft besteht erst ab dem tatsächlichen Erwerb des Grundstücks und zwar solange bis die Baumaßnahme abgeschlossen und abgerechnet ist. Der Betrieb des Gebäudes erfolgt nach der Fertigstellung als Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

Um eine professionelle Umsetzung zu gewährleisten, organisiert sich die Bauherrengemeinschaft von Beginn



an die notwendige Fachkompetenz über einen externen Projektsteuerer. Der Projektsteuerer kümmert sich aktiv um alle relevanten Punkte, die von der Bauherrengemeinschaft zu erledigen sind. Von Grundstückserwerb und Finanzierungs-Modell, über die Bauplanung und -ausführung durch einen Architekten bis hin zur Fertigstellung, Abrechnung und Überführung in eine Hausgemeinschaft.

## Bauherrengemeinschaften sind oft dem Markt voraus

Die Bauherrengemeinschaft hat Einfluss auf die Auswahl der Planer, Gestaltung der Grundrisse und Fassaden, energetische Maßnahmen, Sonderwünsche, Kostensteuerung, Auswahl von Firmen, Vertragsgestaltung und auf die Planung des Wohnumfelds.

Bauherrengemeinschaften sind dem Markt oft voraus, weil sie die Chance nutzen, nach dem neuesten Stand der Technik zu bauen. Dies sind beispielweise Techniken aus dem Passivhaus, um Nebenkosten zu sparen und den Wärme- und Strombedarf aus erneuerbaren Energien zu decken.

Für eine Standardvariante der neu geschaffenen Wohnungen in der Rathausstraße kalkulieren wir mit einem Quadratmeterpreis ab 2.900 Euro inkl. aller Kosten für

die moderne, energiesparende und barrierefreie Wohnung mittleren Standards. Je nach Sonderwünschen kann der individuelle Quadratmeterpreis auch höher liegen.

Die Bauherrengemeinschaft erwirbt das Baugrundstück selbst und arbeitet direkt mit einem Architekten. Die Gesamtkosten liegen etwa 20% unter den Angeboten von Bauträgern und Investoren. Diese Ersparnis entsteht durch den Wegfall des kalkulierten Gewinns und des Risikoaufschlags eines Bauträgers sowie durch die Ersparnis bei der Grunderwerbssteuer. Bei Bauherrengemeinschaften gibt es für die späteren Eigentümer keine versteckten Kosten. Die Kosten für die Projektsteuerung sind in den Baunebenkosten enthalten. Dieser Kostenvorteil ist für viele von großer Bedeutung und ein Grund sich für die Bauherrengemeinschaft zu entschließen.

### Realisierungskonzept

für das Bauprojekt  
Arzberg, Rathausstr. 24



### Die Idee

Die Stadt Arzberg unterstützt die **Gründung einer Bauherrengemeinschaft**, die aus Eigeninitiative ein neues und lebenswertes Haus in der Rathausstraße errichten möchte.



### Die Bauherrengemeinschaft

Die Bauherrengemeinschaft ist ein **Zusammenschluss von mehreren privaten Bauherren**, die gemeinsam zur Eigennutzung ein Wohnhaus in der Rathausstraße bauen und bewohnen.



### Der Kostenvorteil

Die Bauherrengemeinschaft erwirbt das Baugrundstück selbst und arbeitet direkt mit einem Architekten. Die Gesamtkosten liegen **etwa 20 % unter den Angeboten von Bauträgern** und Investoren.

Diese Ersparnis entsteht durch den Wegfall des kalkulierten Gewinns und des Risikoaufschlags eines Bauträgers sowie durch die Ersparnis bei der Grunderwerbssteuer.

Bei Bauherrengemeinschaften gibt es für die späteren Eigentümer keine versteckten Kosten. Die Kosten für die Projektsteuerung sind in den Baunebenkosten enthalten. Dieser **Kostenvorteil** ist für viele





### 3.11 Tag der Städtebauförderung am 11.05.2019

Beim diesjährigen Tag der Städtebauförderung machten Kommunen im gesamten Bundesgebiet bereits zum fünften Mal auf die Chancen aufmerksam, die dieses Förderprogramm bietet. Auch in Oberfranken nutzten zahlreiche Kommunen die Gelegenheit, über aktuelle Maßnahmen und Planungen zu informieren, Erfolge zu präsentieren und die Bürgerinnen und Bürger zum Mitmachen einzuladen. "Die Weiterentwicklung einer Stadt ist eine Daueraufgabe, die alle begeistern soll", sagte Regierungspräsidentin Piwernetz.

Arzberg feierte am Samstag die Fertigstellung einer innerstädtischen Freianlage an der Rathausstraße, die als gelungenes Beispiel für die Beseitigung von Leerständen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie zur Stärkung und Belebung der Innenstadt gilt. Für dieses Projekt wurden Fördermittel in Höhe von 380.000 Euro aus dem Bund-/Länder-Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau zur Verfügung gestellt.

In der 5300 Einwohner zählenden Stadt im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge zeigt sich der Erfolg der Städtebauförderung beispielhaft. Rund 15 Millionen Euro aus Mitteln der EU, des Bundes und des Landes sind bislang für verschiedene Projekte in die Stärkung und Belebung Arzbergs geflossen.

In Arzberg entsteht aktuell mit Mitteln der Städtebauförderung auf dem Gelände der früheren Porzellanfabrik Schumann unter anderem ein Landschaftspark mit attraktiven Grünflächen als Spiel- und Erholungsort für Jung und Alt, behinderte wie nicht behinderte Menschen. "Diese Maßnahme vermittelt Arzberg einen weiteren starken Impuls", sagte die Regierungspräsidentin.

Darüber hinaus wird das Gelände zu einem ökologisch wertvollen Freiraum renaturiert, der, zusammen mit den noch vorhandenen Einzeldenkmälern des Guts-hofs "Ökonomie", "Taubenhäuser" und "Schumann-Villa", an die Industriegeschichte Arzbergs erinnert. Das Projekt wird mit EFRE-Mitteln und Geld aus der Förderoffensive Nordostbayern in Höhe von 1,71 Millionen Euro unterstützt. Die Revitalisierung des Industrieareals wird durch eine weitere wichtige Maßnahme flankiert. Die Lebenshilfe realisiert derzeit in einem Teil des Areals (5 ha) ein Projekt für ein Wohnheim mit Werkstatt für geistig behinderte Menschen, das durch Mittel der Wohnbauförderung und der Städtebauförderung unterstützt wird. Der Spatenstich für das Projekt erfolgte kürzlich.



25 Eindrücke vom Tag der Städtebauförderung

# DAS haben WIR geschafft



Stadt Arzberg

Durch das Städtebauförderungsprogramm konnte die Stadt Arzberg zahlreiche Projekte realisieren. In Arzberg konnte so beispielsweise mehr Freiraum in der Innenstadt geschaffen werden. Auch wurde ein

Freibad entwickelt, welches aus der ganzen Region Besucher anzieht. Damit hat Arzberg bereits einen großen Schritt nach vorne und hin zu einer lebenswerteren Stadt gemacht.



Neubau Freibad



Berggalerie

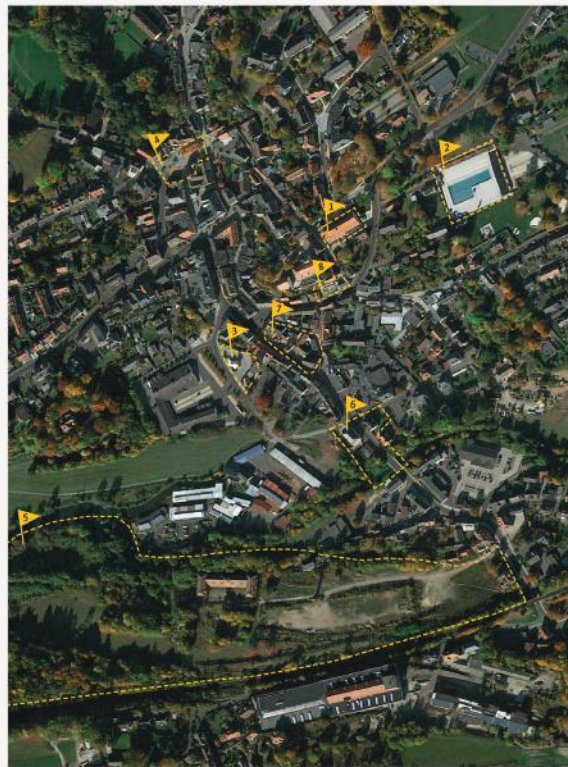


Neugestaltung Bushaltestelle

**Altes Schumannereid**  
Durch die vorbereitenden Maßnahmen wurde das Umfeld für den geplanten Landschaftsbauauftrag verbessert. Dadurch können die nächsten Schritte für den vom Büro Freiraumplaner gewonnenen Wettbewerb gemacht werden.



Vorbereitende Maßnahmen Landschaftsbau



Quelle: Prognose-GIS



Neugestaltung Marktplatz



**Vorbereitende Maßnahmen Reichsaßenstraße**  
Durch die vorbereitenden Maßnahmen konnten die Grundstücke sowohl für die Entwicklung von 7 Wohnungen der Baureife Grund AG, als auch der für die Entwicklung der Wohnmobilstellplätze genutzt werden.



Neugestaltung Terrasse



Entwurf Schumannereid Landschaftsbau

**Freiraumgestaltung Reichsaßenstraße**  
Durch den Abriss der seit Jahren ungenutzten Häuser entstand ein attraktiver Freiraum für Fußgänger und ein neues, lebendes Obergeschoss der hinteren Reichsaßenstraße.



Neugestaltung Reichsaßenstraße



2006 wurde durch das Büro UmbauStadt ein „Integriertes Städteentwicklungskonzept (ISEK)“ erarbeitet, welches die Probleme und Entwicklungen der Stadt aufzeigt und realistische Lösungsansätze sowie Verbesserungsmaßnahmen ableitet. Es dient als Grundlage für die Projekte im Rahmen der Städtebauförderung.

ISEK Arzberg



Neugestaltung Terrasse



Neugestaltung Terrasse

**Die Terrassengärten bieten einen Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität.** Durch die verschiedenen Durchwegungen, Bepflanzungen und Sitzmöglichkeiten wird der Freiraum in Arzberg gestaltet. Das Projekt wurde in Zusammenarbeit von UmbauStadt, Freiraumplaner und der Stadt Arzberg entwickelt.



# DAS haben WIR vor



Stadt Arzberg

In den nächsten Jahren wird die Stadt Arzberg folgende Projekte planen und realisieren. Ziel ist es, innovative Lösungen für den Leerstand in der Innenstadt zu finden. Weiterhin soll neuer zeitgemäßer Wohnraum

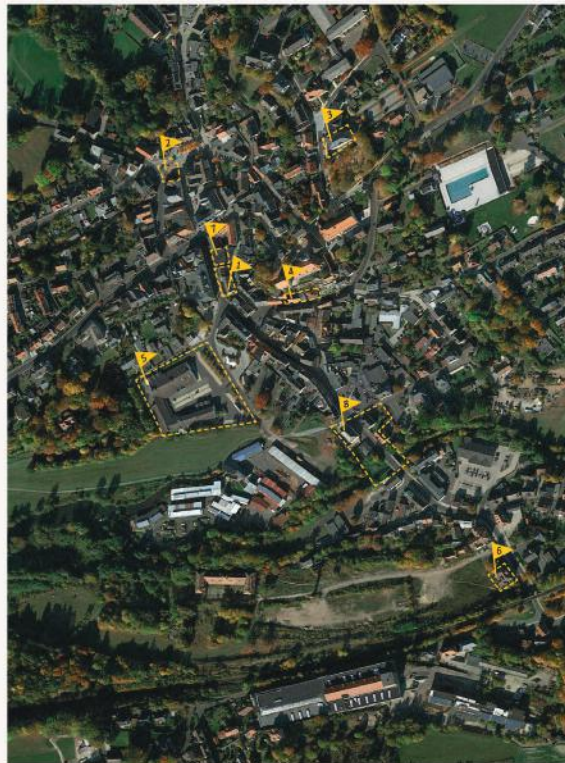
geschaffen werden, der öffentliche Raum qualifiziert und die Attraktivität auch für Besucher und Touristen von außerhalb gestärkt werden.



Neugestaltung Café Burger



Die Stadt Arzberg hat das Anwesen Wilhelmstor 5/7 erworben und beabsichtigt den Hof der Gebäude und die Erweiterung des Marktplatzes. Diese erstreckt sich in Ost-West-Richtung zu den angrenzenden Geschäften (Metzgerei und Bäckerei). Denen Kunden haben nach der Neugestaltung die Möglichkeit, die erworbenen Lebensmittel auf dem Platz zu verkaufen.



Neugestaltung/Rehabilitierung Bürgerhaus



Neugestaltung Linden Egerstraße



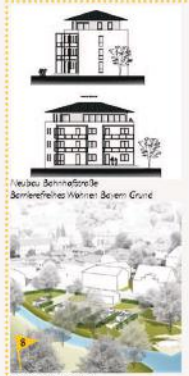
Entwicklungsgebiet „Pödenwiese“ durch Hausverzeigerlegung des Areals



Sanierung Schulmehrwille



Die Stadt Arzberg plant die Errichtung eines neuen und altersgerechten Wohnhauses. Ein Zufolge zum Wohnflächen soll entstehen. Moderne, barrierefreie Wohnungen für ein-sprachliche Eigentümer und kostenbewusste Anwohner. Die Stadt Arzberg unterstützt die Gründung einer Baugesellschaft, die aus Eigen-Initiative ein neues und lebenswertes Haus in der Reichsstraße errichten möchte.



Neubau Barrierefreie  
Barrierefreie Wohnen Beiem Grund

Wohnmaßstäbe



Stadt Arzberg  
Stadtvorwaltung Arzberg  
Friedrich-Stein-Str. 2  
95659 Arzberg

UmbauStadt  
Werkstatt · Beratung · Anträge

Büro UmbauStadt  
Herr Johannes Langer  
langer@umbaustadt.de  
www.umbaustadt.de

## Arzberg

### Neuer Treff mit altem Charme

Rund um die Rathausstraße zieht Leben ein. Begrünung, Beleuchtung und eine neue Kletterwand bringen Jung und Alt in Arzberg zusammen und werten das Areal auf.

Vorlesen



Autor



David Trott

© Kontakt zum Autor

Veröffentlicht am:

12.05.2019

16:14 Uhr

Während die ältere Generation von der hellen und freundlichen Atmosphäre sowie der Bepflanzung begeistert ist, toben sich die Kleinen an der Kletterwand aus. Weitere Bilder gibt es im Internet unter [www.frankenpost.de](http://www.frankenpost.de). Foto: David Trott

**Arzberg** - Pünktlich zur Einweihung der neuen Freifläche in der Arzberger Rathausstraße am Tag der Städtebauförderung hatten sich die Regenwolken verzogen. Erste Sonnenstrahlen erhellten die Neuanpflanzungen im gemütlichen Areal. "Jede Einweihung ist etwas Besonderes und ein Indiz für einen erfolgreichen Abschluss", freute sich Bürgermeister Stefan Göcking.

Die Planungen, der Erwerb, der Abbruch und letztlich die "Wiederinwertsetzung" rund um die Rathausstraße seien ein beschwerlicher Weg gewesen. "Jetzt haben wir aber auch hier erreicht, was die Stadt zuvor beim Bergbräu, Busbahnhof, Schwimmbad, Maxplatz oder mit den Terrassengärten bewirken wollte: eine mit Feingefühl durchgeführte Revitalisierung der Innenstadt unter dem Erhalt des altstädtischen Charmes. Wir haben hier ein weiteres Stück Wohn- und Aufenthaltsqualität für unsere Bürger geschaffen", sagte der Rathauschef.



## 4 MONITORING

Das nachfolgende Monitoring zeigt im vorliegenden Bericht zum Stadtumbaumanagement erstmalig die Gesamtübersicht der konkreten Stadtumbauprojekte für Arzberg.

Als Instrument des Stadtumbaumanagements soll das Monitoring den Entwicklungsstand sowie die letzten Entwicklungsschritte von Stadtumbauprojekten darstellen und nachvollziehbar machen.

Es werden sowohl Projektideen dargestellt, die weiter verfolgt werden sollen, als auch Projekte, die sich derzeit in Planung oder Umsetzung befinden. Abgeschlossene Projekte sind mit dem Jahr der Fertigstellung versehen. Es ergibt sich so ein umfassendes Bild der meisten konkreten Stadtumbauprojekte der Stadtentwicklung von Arzberg seit Erstellung des ISEK im Jahr 2006.

28 Blick von Kirche Richtung Winterlingareal



**Übersicht Projekte des Stadtumbaumanagements  
Stand Mitte 2019**

Nr	Projektbezeichnung	Städtebau/Wohnen	Gewerbe/Handel	Freizeit/Erhaltung/Tourismus	Energie/Umwelt/Natur/Land/HW	Abgeschlossen	In Realisierung	In Planung	In Vorbereitung	nicht weiterverfolgt	Projekt aufgegeben	Umsetzungstendenz zu 2017/18
32	Busbahnhof											
31	Sanierung Bürgerhaus						x					↖
30	Freiraum Rathausstraße					x						↖
29	Rahmenplan Nördliche Bahnhofstraße						x					↖
28	Kammunales Förderprogramm/ Gestaltungsfibel					x						↖
27	Landschaftspark Schumannareal						x					↖
26	Wilhelmstr. 5/7, am Maxplatz						x					↖
25	Spielplatz Schlattenhaf						x					↖
24	Einzelhandelsführer					x						●
23	Winterlingareal							x				●
22	Schmidt-Schusterhaus								x			↖
21	Erweiterung Terrassengärten								x			↖
20	Spielplatz Bauvereinsstraße						x					●
19	Veräußerung Schumannvilla (2015)					x						↖
18	Bebauungsplan "Lebenshilfe im Schumannhaf" (2017)					x						↖
17	Café Burger								x			●
16	Neubau Edeka-Markt Marktredwitzer Straße (2017)					x						●
15	Wahnbedarfsumfrage (2016)									x		➔
14	Planungswettbewerb Schumangelände (2016)					x						●
13	Masterplan Winterling (2016)					x						●
12	Einzelhandelsentwicklungskonzept (2014)					x						●
11	Rückbau Parzellanfabrik Schumann, 2.Bauabschnitt (2014)					x						●
10	Sanierung Ortsdurchfahrt (2013)					x						●
9	Terrassengärten Egerstraße (2012)					x						●
8	Sanierung/ Umbau Freibad mit Bürger-/ Landschaftspark (2011)					x						●
7	Sanierung/ Umnutzung Alfamarkt (2011)					x						●
6	Freiraumplanung Schumannareal (2010)					x						●
5	Umstrukturierung ehemaliges Kraftwerkareal (2009)					x						●
4	Rückbau Parzellanfabrik Schumann, 1.Bauabschnitt (2009)					x						●
3	Rahmenplanung Schumannareal (2009)					x						●
2	Kanzept Raute der Industriekultur (2008)					x						●
1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Arzberg (2006)					x						●

Legende:

- 17/18 bereits abgeschlossen
- ähnlich 17/18, mit Aktivität
- ähnlich 17/18, ohne Aktivität
- ➔ Rückschritt
- ↖ Fortschritt

## 5 AUSBLICK

Im Stadtumbaujahr 2018/19 konnten erneut wichtige Impulse für die Stadtentwicklung gesetzt werden und insbesondere in der Innenstadt bedeutende Veränderungen angestoßen und teilweise bereits umgesetzt werden. Damit setzt sich der insgesamt positive Trend der Arzberger Stadtentwicklung aus den letzten Jahren fort.

Die strategische Ausrichtung der Stadtverwaltung auf die Innenentwicklung im Allgemeinen sowie die Umsetzung einzelner strategischer Projekte soll weiterhin Grundlage der stadtplanerischen Arbeit in Arzberg sein. Von besonderer Bedeutung ist dabei die stetige Verbesserung des öffentlichen Raums und damit der Aufenthaltsqualität sowie der Umgang mit Leerständen.

---

### Erfolge im Stadtumbauprozess 2018/19

---

Im Jahr 2018/19 wurden mehrere Innenentwicklungen für die Innenstadt von Arzberg begonnen. So beispielsweise an der Rathausstraße durch den Abriss von nicht mehr benötigten Gebäuden, was einen Startschuss für die weitere Entwicklung liefert. Anstelle des Leerstands werden neue Bewohner und Touristen die Innenstadt beleben. Die im vorliegenden Bericht vorgestellten Maßnahmen halten den Stadtumbauprozess in Gang,



setzen stetig neue Impulse und werden laufend kommuniziert und diskutiert.

Einige der 2018/19 begonnenen Projekte sollen 2019/20 weiterverfolgt oder umgesetzt werden, so wurde die Studie zur Fladenwiese erstellt und soll weiter bearbeitet werden, die 'Baugruppenidee' soll den Arzbergern in einer Bürgerveranstaltung näher gebracht werden und das Stadtmodell wird im laufenden Jahr noch fertig gestellt.

---

### Viele Projekte für 2019/20 geplant

---

Um eine kontinuierliche Bearbeitung der verschiedenen, teils über viele Jahre bearbeiteten Themenfelder zu sichern, soll ein Stadtumbaumanagement die Stadt Arzberg weiterhin tatkräftig unterstützen. Wesentliche Instrumente der Stadtentwicklung werden auch in Zukunft die städtebauliche Beratung, die Erarbeitung von Planungsvorschlägen und die Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung sein.





