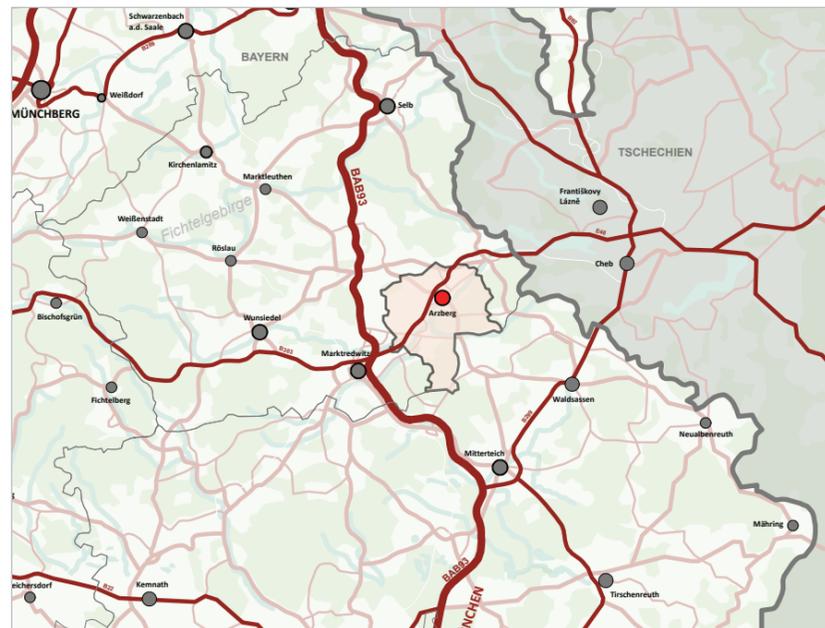


MASTERPLAN WINTERLINGAREAL ARZBERG



MASTERPLAN WINTERLINGAREAL

ARZBERG

MASTERPLAN WINTERLINGAREAL ARZBERG

Stand: November 2016

Auftraggeberin

gKU Winterling
Schützenstraße 2-4
95158 Kirchenlamitz



Bearbeitung

UmbauStadt GbR
Eislebener Str. 6, 10789 Berlin
Tel.: 030 891 67 06
Fax: 030 891 38 94
mail@umbaustadt.de
www.umbaustadt.de



freiraumpioniere landschaftsarchitekten
Cranachstraße 47, 99423 Weimar
Tel.: 03643 740 29 29
Fax: 03643 740 29 30
info@freiraumpioniere.de
www.freiraumpioniere.de



Dr.-Ing. Lars Bölling, M. Sc. Arch. Eva Gerards (UmbauStadt)
Marcus Hamberger (freiraumpioniere)

Soweit nicht anders vermerkt, liegt die Urheberschaft und das Urheberrecht aller Abbildungen, Darstellungen, Fotos und Pläne bei dem Büro UmbauStadt und der Auftraggeberin.



INHALTSVERZEICHNIS

	Grußwort Bürgermeister Göcking	3
	Grußwort Regierung Oberfranken	4
1	Einleitung	5
2	Regionale Einordnung und Geschichte	7
2.1	Arzberg in der Region.....	8
2.2	Stadtgebiet Arzberg	10
2.3	Geschichte Winterlingstandort Arzberg.....	12
2.4	Masterplangebiet.....	14
3	Bestandsaufnahme und Analyse	17
3.1	Gebäudebezeichnung und Alter.....	18
3.2	Topografie	20
3.3	Kernbereich mit Potenzialflächen	22
3.4	Potenzialfläche 1: Eingangs- und Erschließungsbereich.....	24
3.5	Potenzialfläche 2: Tunnelofenhalle	26
3.6	Potenzialfläche 3: Östliche Fabrikgebäude und Stellplatzflächen	28
3.7	Eigentumsverhältnisse	30
4	Entwicklungsszenarien	31
4.1	Priorität	32
4.2	Rückbau.....	32
4.3	Entwicklungsszenario Eingangs- und Erschließungsbereich.....	34
4.4	Entwicklungsszenario Bereich Tunnelofenhalle	37
4.5	Entwicklungsszenario Bereich Östliche Fabrikgebäude.....	42
5	Umweltkonzept	48
	Abbildungsverzeichnis	50

GRUSSWORT

Im Jahr 2013 haben die vier ehemaligen Winterling Standortgemeinden Arzberg, Kirchenlamitz, Röslau und Schwarzenbach a. d. Saale mit tatkräftiger Unterstützung der Regierung von Oberfranken, Abt. Städtebauförderung, das gemeinsame Kommunalunternehmen Winterling Immobilien, Anstalt des öffentlichen Rechts gegründet.

Ziel dieser interkommunalen Zusammenarbeit ist die Wiederinwertsetzung der Gebäude und Freiflächen der ehemaligen Porzellanfabriken der Winterling AG.

Bereits nach drei Jahren zeigt sich, dass die beteiligten Städte mit ihren Ratsgremien bei der seinerzeitigen Unternehmensgründung mit großer Weitsicht gehandelt haben, ergeben sich doch bereits jetzt erste Vermarktungserfolge bei den einzelnen Standorten.

Für den Standort Arzberg ist der nun vorliegende Masterplan das entscheidende Instrument für eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Entwicklung des Geländes der ehemaligen Porzellanfabrik Arzberg. Dabei gilt es, den Wirtschaftsstandort Arzberg zu stärken und die Lebensqualität in unserer Stadt zu verbessern. Durch gezielten Rückbau von Gebäudeteilen ergibt sich eine sinnvolle Erschließbarkeit der verbleibenden Flächen.

Gerade aus ökologischer Sicht ist es sinnvoll, bereits vorhandene Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen, um damit neue Flächenversiegelungen zu vermeiden. Abschließend möchte ich es nicht versäumen, mich bei allen an diesem Projekt Beteiligten, auch im Namen des Stadtrates der Stadt Arzberg recht herzlich zu bedanken. Exemplarisch möchte ich hier den Vorstand des gKU Winterling, Frau Scheffler mit ihrem Team benennen.



Stefan Göcking

Erster Bürgermeister

GRUSSWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

Oberfranken braucht vitale Kommunen. Kommunen, die zusammenarbeiten. Das ist eine wertvolle Basis für attraktive Lebensbedingungen in lebenswerten Städten für alle Generationen mit vielseitigen Arbeitsplätzen.

Mit der Gründung des "gemeinsamen Kommunalunternehmens Winterling Immobilien" (gKU) haben die Städte Arzberg, Kirchenlamitz und Schwarzenbach a.d. Saale sowie die Gemeinde Röslau ein partnerschaftliches Werk begonnen, das seines Gleichen sucht. Wo vor Jahren vier ehemalige Porzellanstandorte für ihre immens großen leerstehenden Hallen alleinverantwortlich nach Nachnutzern suchten, steht heute ein Unternehmen bereit, das die Bündelung der Aufgabenvielfalt von Erwerb, Unterhaltung, Sanierung und Verwertung der Immobilien des ehemaligen Winterling-Konzerns übernommen hat.

Das gKU Winterling legt mit seiner Arbeit auf beispielgebende Weise den Grundstein für die aktuellen Aufgaben im Wandel der Industriegesellschaft. Diesen Prozess der Revitalisierung unterstützt die Regierung von Oberfranken seit Jahren aktiv. Mit den Zuschüssen der Städtebauförderung ist es dem gKU im Jahr 2014 gelungen, die vier Winterling-Standorte für insgesamt 1,76 Millionen Euro zu erwerben. Zur Finanzierung der nun folgenden Planungs- und Sanierungsarbeiten wurden in den Jahren 2013-2015 Zuwendungen in Höhe von 2,8 Millionen Euro bereitgestellt. Das Bayerische Städtebauförderungsprogramm ist mit dem Sonderkontingent "Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen" ein Segen für solche Problemstandorte. Damit können bei einem erhöhten Fördersatz von 80 Prozent zuschussfähige Kosten von insgesamt 3,5 Millionen Euro finanziert werden.

In Arzberg ist nun der Masterplan abgeschlossen. Die ersten Arbeiten zur Revitalisierung des Geländes sind beendet und zahlreiche Mieter nutzen bereits das Gelände.

Der Anfang ist getan. Große Aufgaben liegen jedoch noch vor Ihnen.

Dazu wünsche ich Ihnen Glück und Erfolg. Sie haben auch weiterhin unsere Unterstützung!



Heidrun Piwernetz

Heidrun Piwernetz
Regierungspräsidentin

1

Vier Gemeinden aus dem Fichtelgebirge haben sich aktiv zusammengetan, um gemeinsam eine große Aufgabe zu meistern: Alle vier Gemeinden werden von den Brachen der ehemaligen Winterling-Porzellan AG, die 1999 in Insolvenz ging, dominiert. Der Verfall dieser riesigen Gebäudekomplexe sollte jedoch nicht weiter das Ortsbild prägen! Die Tatkraft der vier Bürgermeister wird unterstützt durch die Regierung von Oberfranken, mit Hilfe der Städtebauförderung. So wurde das gemeinsame Kommunalunternehmen Winterling Immobilien gegründet, eine Anstalt des öffentlichen Rechts der Bayerischen Kommunen Arzberg, Kirchenlamitz, Röslau und Schwarzenbach a. d. Saale, kurz gKU Winterling.

Für die Arzberger Industriebrache des gKU Winterling gilt es, ebenso wie in den anderen Gemeinden, nach einem Masterplan die Gebäude für Neunutzungen zu ertüchtigen, Grundstücke neu zu teilen, Erschließungen zu ordnen und Altlasten zu beseitigen. Dann können Mieter und Käufer geworben werden, die die wieder nutzbaren Immobilien für ihre Zwecke anpassen. Diese finanziell und zeitlich aufwändige und komplexe Aufgabe wird fünf bis zehn Jahre in Anspruch nehmen. Während dieser Zeit werden zum einen Schritt für Schritt die notwendigen Baumaßnahmen durchgeführt, gleichzeitig aber auch schon Mietverhältnisse angebahnt.

Der Masterplan hat die Aufgabe, als Raumkonzept den „roten Faden“, die Leitlinie für jede Teilentscheidung auf dem Weg zur Neunutzung zu bieten. So wird zum einen vermieden, mit einem Schritt an der einen Stelle im Gebäude Weiterentwicklungen an anderer Stelle des großen Komplexes zu konterkarieren. Zum anderen werden im Masterplanungsprozess viele Beteiligte eingebunden: Nachbarn, Mieter, zukünftige Nutzer, Stadtverwaltung, Bau- und Naturschutzbehörden, Verkehrsaufsicht und weitere Fachbehörden. Damit wird die Grundlage für die Ent-

EINLEITUNG

wicklung eines Bebauungsplans gelegt und gewährleistet, dass die Umnutzungen nachhaltig sind und Bestand haben.

Im Oktober 2015 wurden sechs Stadtplanungsbüros angeschrieben und um ein Angebot auf Grundlage eines Leistungsbilds für einen Masterplan gebeten. Das Büro UmbauStadt aus Berlin/Weimar überzeugte den Verwaltungsrat des gKU Winterling im Dezember 2015 durch die umfangreichen Referenzen und konnte auf die Kenntnisse über die Stadt Arzberg durch die Betreuung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts in Arzberg verweisen.

Der Arzberger Winterling-Komplex ist durch eine ausgeprägte nach Norden zum Stadtgebiet steil abfallende Topographie geprägt. Der Umgriff des Masterplan-gebiets wurde mit rund 28 ha bewusst sehr großzügig ausgewählt. Ziel sollte es sein, alle Erschließungsvarianten des Gewerbegebiets zu prüfen, auch von Süden aus über den bisher unbebauten Hang. Zur korrekten Planung wurde zunächst eine Geländevermessung beim Ingenieur- und Vermessungsbüro Sauer mann aus Helmbrechts beauftragt. Erste Ergebnisse der Bestandsaufnahme für den Masterplan konnten dem Arzberger Stadtrat am 25.02.2016 vorgestellt werden. Am 26.04.2016 wurden in drei gesonderten Gesprächsrunden die Fachbehörden, die Mieter mit potentiellen Nutzern und die Nachbarn einbezogen. Im September 2016 wurde der endgültige Masterplan zeitgleich der Öffentlichkeit vorgestellt und vom Arzberger Stadtrat gebilligt.

Einige der Vorschläge aus dem Masterplan sind bereits parallel verwirklicht worden. Das Kontorgebäude und die mittleren Versandgebäude stehen schon nicht mehr. Auch die Kamine und das im Volksmund „Pferdestall“ genannte Haus fielen der Abrissbirne zum Opfer. Jetzt können wie geplant LKWs über die Jakosburg und eine betriebsinterne rampenähnliche Straße das erste Obergeschoss der Ofenhal-

le beliefern. Das sind die ersten Schritte der Reaktivierung des Arzberger Winterling-Geländes. Viele weitere werden folgen.

Dank an Frau Gräbel, Leitende Baudirektorin bei der Regierung von Oberfranken, die die Finanzierung der Masterplanung mit den Mitteln der Städtebauförderung sicherte. Danke an alle, die sich am Entwicklungsprozess des Masterplans beteiligt haben. Das gKU Winterling wird den Masterplan als wichtigen Handlungsleitfaden ständig nutzen.



Cäcilia Scheffler

Vorstand gKU Winterling

2

REGIONALE EINORDNUNG UND GESCHICHTE



1 Arzberg unter dem Rauch der Porzellanfabriken, Bild aus dem Jahr 1952

2.1 ARZBERG IN DER REGION

Seit der Auflösung der Teilung Europas Anfang der neunziger Jahre ist die Region Oberfranken vom "Zonenrand" in die Mitte Europas gerückt. Arzberg liegt im unmittelbaren Einzugsbereich des Europäischen Drehkreuzes der Autobahnen A93 Hof-Regensburg-München, der A72 Hof-Dresden und der zentralen Nord-Süd-Achse A9. Über die Europastraße E 48 (Bundesstraße 303) ist Arzberg nicht nur unmittelbar an dieses Autobahndrehkreuz angebunden, sondern liegt direkt an der für den Güterverkehr wichtigen Fernroute nach Tschechien und Prag. Der zentrale Grenzübergangspunkt in Schirnding liegt nur 5 Minuten entfernt. Dieser Erschließungsgunst entsprechend hat sich die Region in den letzten Jahren insbesondere als Logistikstandort, aber auch als Dienstleistungs- und Produktionsstandort sehr gut entwickelt. Die Anbindung an die Bahnlinie Nürnberg-Eger und die gute Erreichbarkeit des Flughafens Nürnberg ergänzt die hervorragende Anbindung und Einbindung Arzbergs.

Landschaftlich profitiert Arzberg von seiner Lage als Tor sowohl zum Fichtelgebirge als auch zum angrenzenden Egerland mit dem berühmten böhmischen Bäderdreieck Karlsbad-Marienbad-Franzensbad. Arzberg verfügt damit auch als Wohnstandort, verstärkt durch günstige Boden- und Immobilienpreise, über eine hohe Qualität. Das Oberzentrum Hof mit seinem umfassenden Versorgungsangebot ist in einer halben, die Weltkulturstadt Bayreuth in weniger als einer Stunde zu erreichen. In unmittelbarer Nachbarschaft ergänzen die Mittelzentren Marktredwitz, Selb und Wunsiedel das umfassende Angebot von Arzberg in der Region.

2.2 STADTGEBIET ARZBERG

Arzberg hat sich im 20. Jahrhundert von einem kleinen Handelsflecken an einer wichtigen Fernroute zwischen Bayern und Böhmen zu einem der wichtigsten Zentren der Porzellanindustrie in Deutschland entwickelt. Das Stadtbild Arzbergs wird bis heute geprägt von dem mittelalterlich strukturierten Stadtkern um den markanten Kirchberg und den großen ehemaligen oder noch bestehenden Werksgebäuden der ehemaligen Porzellanfabriken, alles eingebettet in das schöne Tal der Röslau zwischen den sanften Hügeln des östlichen Fichtelgebirgsrands. Die B303 verläuft am unmittelbaren nördlichen Ortsrand und bindet, zusammen mit den Ortsdurchfahrten Marktredwitz-, Rathaus- und Bahnhofstraße, alle Standorte in Arzberg unmittelbar an das übergeordnete Verkehrsnetz an.

Arzberg hat den Strukturwandel seit den 90er Jahren aktiv gestaltet. Mit dem Einbruch der Porzellanindustrie sind nicht nur Arbeitsplätze verloren gegangen, sondern Möglichkeiten für Neues entstanden. So konnte mitten im Ort auf einem ehemaligen Fabrikareal ein neues Orts- und Versorgungszentrum entstehen. Das Areal der ehemaligen Porzellanfabrik Schumann wird momentan in einen attraktiven Landschaftsraum mit überregional bedeutenden neuen Angeboten im sozialen Bereich umgestaltet. Der dritte zentrale Standort der Porzellanindustrie, das Winterlingareal, ehemaliger Standort der Porzellanmarke "Arzberg", wird dagegen weiter als Industrie- und Gewerbestandort entwickelt. Zukünftig soll hier durch einen Mix aus günstigen Angeboten im modernisierten historischen Bestand und ergänzenden modernen Gewerbebauflächen wieder ein attraktiver Gewerbestandort entstehen, der durch seine einzigartige Historie und als Standort u.a. des Arzberg-Werksverkaufes eine besondere Adresse für Unternehmen sowohl des produzierenden Gewerbes, der Dienstleistung als auch der Logistik bieten kann.

3 auf der rechten Seite: Luftbild Arzberg mit Sanierungs- und Masterplangebieten



SANIERUNGSGEBIET
STADTKERN I

SCHUMANNGELÄNDE

MASTERPLANGEBIET
WINTERLINGAREAL

2.3 GESCHICHTE WINTERLINGSTANDORT ARZBERG

2.3.1 Aufbau und Niedergang des Winterlingimperiums

Die Geschichte der Winterling-Porzellanmanufaktur begann im Jahr 1907 mit der Gründung der 'Gebrüder Winterling O.H.G.' durch sieben Brüder der Familie Winterling. Zeitgleich wurde in Röslau die neugebaute Porzellanfabrik in Betrieb genommen. Zu Beginn war der Betrieb erfolgreich und die Fabrik erfuhr ständig Erweiterungen. Im Jahr 1917 wurde die Porzellanfabrik von Oscar Schaller & Co in Schwarzenbach übernommen. Drei Jahre später erwarb der Betrieb eine ehemalige Textilfabrik in Kirchenlamitz und wurde für die Porzellanmanufaktur umgebaut. Mit der Expansion ging auch die Porzellanfabrik Eduard Haberländer in Windischeschenbach 1929 in den Besitz der Winterling Brüder über. Mit der Gründung einer Aktiengesellschaft im Jahr 1950 wurden alle Tochterunternehmen zur 'Gebrüder Winterling AG' zusammengeschlossen. Der fünfte Winterling Standort eröffnete 1954 in Bruchmühlbach in Rheinland-Pfalz. Erst 1998 kaufte die Winterling AG den Standort Arzberg. Die Aktiengesellschaft befand sich damals schon in einer schwierigen finanziellen Lage und meldete 1999 Insolvenz an.

2.3.2 Porzellanstandort Arzberg

Heinrich Schumann gründet 1872 eine Tonwarenfabrik in Arzberg. Nach dem Bau der Bahnlinie wird sie 1881 als Porzellanfabrik neu gegründet und 1892 von Schumanns Sohn an Theodor Lehmann verkauft. Die Fabrik wurde konsequent ausgebaut und im Jahr 1903 fusionierte sie mit der Porzellanfabrik Schönwald AG. Anfangs stellte die Theodor-Lehmann-Porzellanfabrik hauptsächlich historisierende Formen her, danach auch modische Entwürfe im Jugendstil. Im Jahr 1927 übernahm die Porzellanfabrik Kahla die Werke in Arzberg und Schönwald. Der Arzberger Standort produzierte hauptsächlich Gebrauchsgegenstände für den Privathaushalt und in den 1930er Jahren erreichte die Marke Arzberg große Bekanntheit. Im Jahr 1972 fusionierten die Konzerne Kahla und Hutschenreuther. Nach der Insolvenz der Hutschenreuther AG im Jahr 1998 wurde das Werk Arzberg durch die Winterling AG übernommen. Ein Jahr danach ging auch die Winterling AG in die Insolvenz und legte das Werk in Arzberg im Jahr 2000 still.

2.3.3 Nach der Insolvenz

Rund 15 Jahre nach Beginn des Insolvenzverfahrens der Winterling AG wurden die verbliebenen vier Werke in den Gemeinden Kirchenlamitz, Röslau, Schwarzenbach an der Saale und Arzberg an das gemeinsame Kommunalunternehmen Winterling Immobilien, welches Ende 2013 gegründet worden war, verkauft. Die gKU Winterling ist ein Gemeinschaftsunternehmen der vier beteiligten Kommunen, das den Kauf, die Vermietung, den Unterhalt und die Umstrukturierung der ehemaligen Winterling-Werke zum Ziel hat.

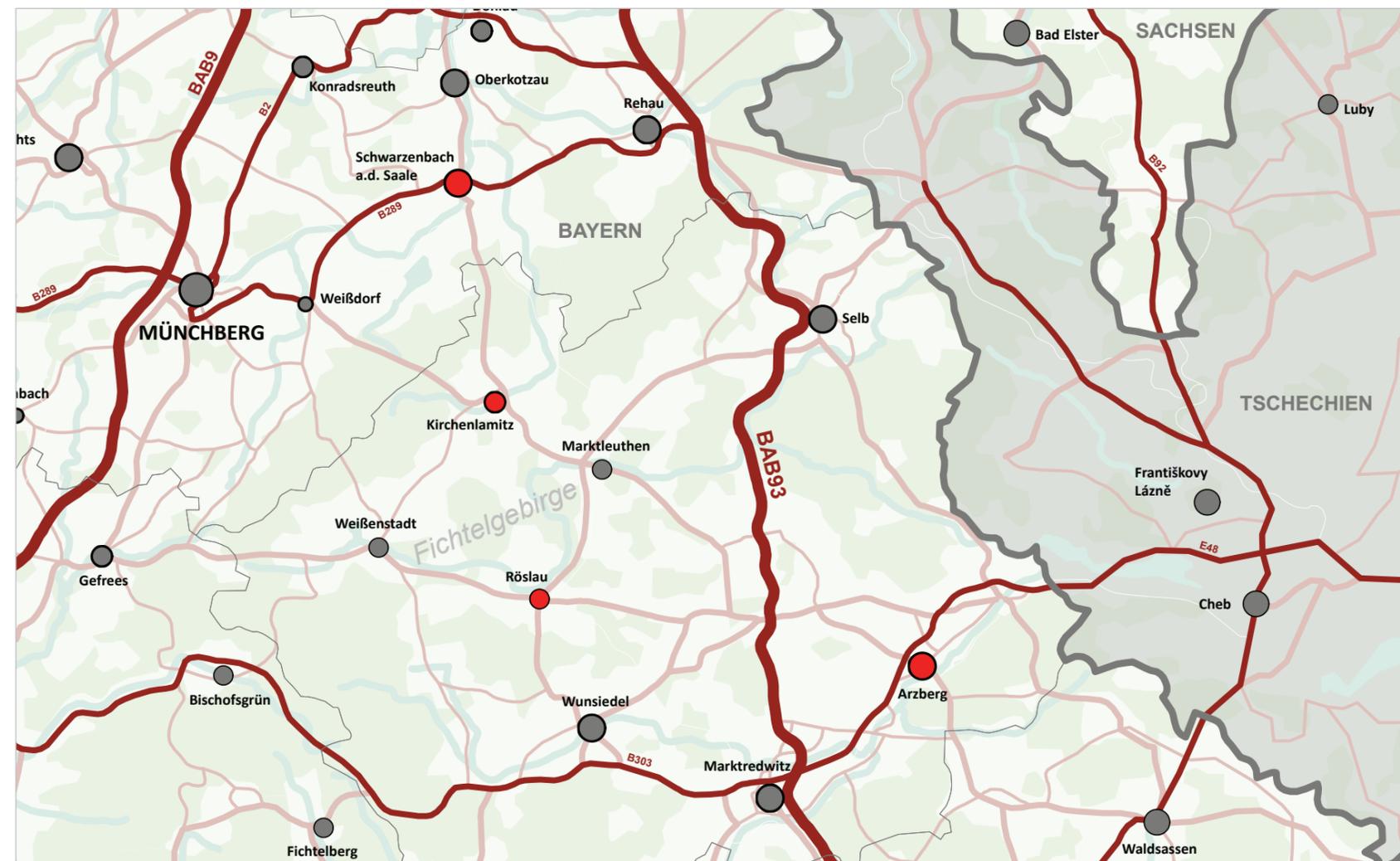
Textquellen:

gku-winterling.de

jakobsburg.de

wikipedia.de

4 Lage der vier Kommunen mit den ehemaligen Winterling Standorten





5 Bodenmarke aus den 1950er und 1960er Jahren



6 die berühmte Kaffeekanne *Form 1382* von Hermann Gretsch



7 rechtsoben: Pfortnerhaus mit Einfahrt zum Porzellanwerk, im Hintergrund das Betriebsgebäude II, Bild aus dem Jahr 1952

8 linksunten: Luftaufnahme des Arzberger Werkes aus den 1980er Jahren

9 rechtsunten: Betriebsgebäude II, im Vordergrund die Bahnstrecke, Bild aus dem Jahr 1952



2.4 MASTERPLANGEBIET

Das Masterplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 28 ha, die nicht nur das unmittelbare Werksgelände der Porzellanfabriken beinhaltet, sondern auch südlich angrenzende Agrarflächen und den westlich angrenzenden Bereich der ehemaligen Werkssiedlungsbauten an der Carl-Schumann-Straße. Nördlich wird das Areal durch die Straße Jakobsburg begrenzt, die nicht nur der Erschließung des Werksgeländes, sondern auch der Siedlung an der Carl-Schumann-Straße dient. Parallel zu dieser Linie verläuft die Bahnlinie Nürnberg-Cheb mit dem Arzberger Bahnhof in unmittelbarer Nähe des Masterplangebietes. Die östliche Grenze bildet der Verlauf der Staatsstraße 2176, die Arzberg mit Waldsassen verbindet. Von der Staatsstraße erfolgt die heute einzige Erschließung des Masterplanareals.

Das Masterplangebiet umfasst damit die Bereiche, die unmittelbar vom Bestand und einer möglichen Entwicklung auf dem Winterlingareal betroffen sind. Es wurde vor allem hinsichtlich der Bewertung der bestehenden oder möglicher alternativer Erschließungen so gewählt. Es war und ist nicht beabsichtigt, Gewerbeflächen in den südlichen landwirtschaftlich genutzten Bereich oder den westlichen Siedlungsbereich auszuweiten. Der Masterplan befasst sich ausschließlich mit der Organisation und Erschließung der bestehenden Gewerbeflächen auf dem Winterlingareal. Die historische Entwicklung des Industrieareals bedingt allerdings eine so unmittelbare Nachbarschaft zwischen den Bereichen, dass diese hier mitbetrachtet werden.

Insgesamt ist der Bereich durch seine nach Süden zunehmende Nordhanglage geprägt. Neben den damit verbundenen Herausforderungen bietet die Hanglage auf dem Werksgelände die Möglichkeit, den Bestand und mögliche neue Gebäude auf verschiedenen Ebenen zu erschließen.



Masterplangebiet ca.28 ha

LEGENDE BESTAND

 Masterplangebiet

 Landwirtschaftsflächen

 Grünflächen

 Waldflächen

 Grundstücksflächen

MASTERPLANGEBIET - BESTAND

UmbauStadt
Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur



0  50 m
 M 1: 2.500



3

BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE



11 auf der linken Seite: Luftbild mit Masterplangebiet im Maßstab 1:2500

12 Blick von der Jakobsburg auf die Tunnelofenhalle

3.1 GEBÄUDEBEZEICHNUNG UND ALTER

Der Gebäudebestand auf dem ehemaligen Winterlingareal besteht aus zwei großen Baukörpern - der Tunnelofenhalle und dem östlichen Fabrikgebäude - sowie mehreren kleineren Gebäuden, darunter die ehemaligen Betriebswohnungen, die Werkstatt und das Bürogebäude. Bis auf das Pförtnerhaus (Nr. 32 in der nebenstehende Karte) sind alle Gebäude im Besitz des gKU Winterling.

Da die Porzellanmanufaktur an diesem Standort mehr als ein Jahrhundert angesiedelt war, lassen sich die unterschiedlichen Gebäude in verschiedenen Epochen datieren. Den alten Kern der Porzellanfabrik bildet das Kontorgebäude und der nordöstliche Bereich der östlichen Fabrikgebäude. Diese Bauten stammen aus dem Ende des 19. Jahrhunderts. In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts und auch nach dem zweiten Weltkrieg wurden viele Neubauten und Erweiterungen errichtet. Die Tunnelofenhalle stellte man 1962 fertig und die jüngsten Erweiterungen stammen aus den 80er Jahren. Die Karte auf der folgenden Seite verschafft einen Überblick über die Gebäudebezeichnungen und das Baualter aller Gebäude.



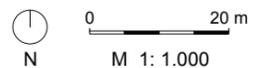
LEGENDE GEBÄUDEBEZEICHNUNG

- | | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|
| ① | Kontorgebäude (1890) mit Anbau (1937) | ⑨ | Packerei / Malerei / Lager (1905) | ⑱ | Belegsaal und Zwischenbau (1953) |
| ② | Kesselhaus + Dampfkesselhaus (1898) mit Schuppen (1929) | ⑩ | Malerei / Lager (1905 bzw. 1911 bzw. 1925) | ⑲ | Garage und Traforaum (1953) |
| ③ | Maschinenhaus (1898) | ⑪ | Druckerei (1905) mit Scherbenturm (1937) | ⑳ | Werkstattgebäude (1961) mit Anbauten (1966 + 1986) |
| ④ | Motorenhaus (1898) | ⑫ | Zwischenbauten (1936) | ㉑ | Versandschuppen und Gleisüberdachung (1958) |
| ⑤ | Massemühle (1898) mit Fahrstuhl (1929) und Anbau (1953) | ⑬ | Betriebsgebäude II (1905) mit Aufstockung (1962) | ㉒ | Packereischuppen (1966) |
| ⑥ | Malerei / Lager / Schleiferei (1898) | ⑭ | Fabrikgebäude (1939) | ㉓ | Kamin 40m (1967) |
| ⑦ | Schmelze / Malerei / Lager (1898) | ⑮ | Lagergebäude (1936) | ㉔ | Kopfbau (1962) |
| ⑧ | Malerei / Lager (1898) | ⑯ | Rohstofflagergebäude (1951) | ㉕ | Malerei / Sortierung / Lager (1960) |
| | | ⑰ | Steinlager (1951) und Sandlager (1967) | ㉖ | Tunnelofenhalle (1962) |
| | | | | ㉗ | Plastifizierungsanlage (1973) |
| | | | | ㉘ | Aufzug und Übergang (1975) |
| | | | | ㉙ | Anbau Ingasurhalle (1977) und Aufzug (1973) |
| | | | | ㉚ | Anbau Lager / Versand (1981) |
| | | | | ㉛ | Wohnhaus (1924) |
| | | | | ㉜ | Pförtnerhaus (1924) |
| | | | | ㉝ | Wohnhaus (1910) |
| | | | | ㉞ | Garage |
| | | | | ㉟ | Wohnhaus (1920) |

LEGENDE BAUALTER

- vor 1900
- 1900 bis 1950
- nach 1950

GEBÄUDEBEZEICHNUNG UND -ALTER

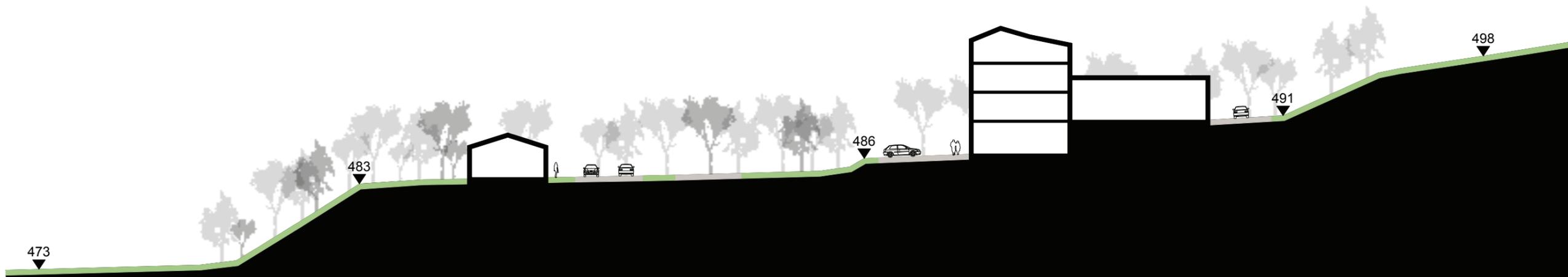
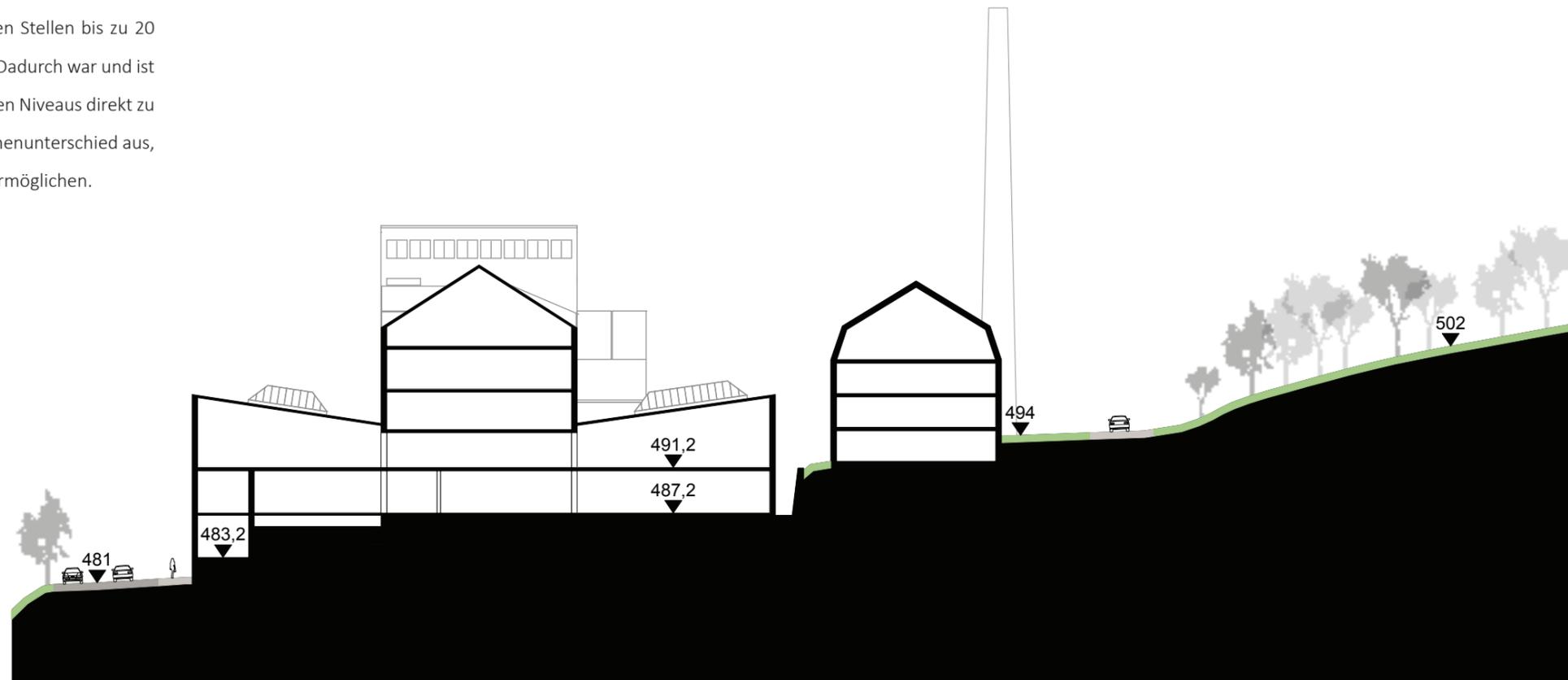


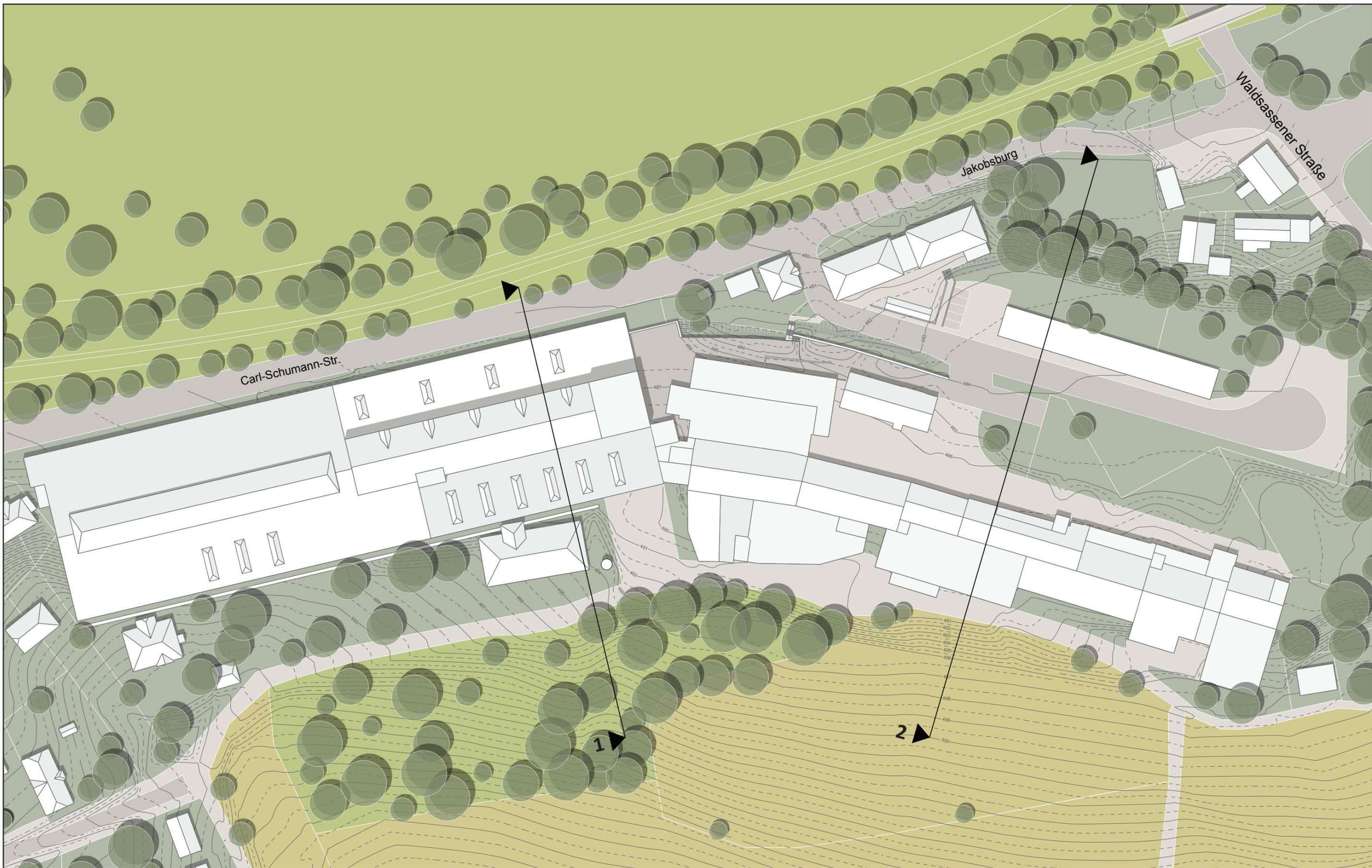
3.2 TOPOGRAFIE

Das Gelände ist stark von der Topografie geprägt. Die ehemalige Porzellanfabrik wurde auf dem Hang am südlichen Stadtrand errichtet. Der Höhenunterschied zwischen dem nördlichen Haupterschließungsweg (Carl-Schumann-Straße) und dem viel höher gelegenen südlichen Weg beträgt an manchen Stellen bis zu 20 Meter. Die Tunnelofenhalle wurde in den Hang hinein gebaut. Dadurch war und ist es weiterhin möglich, dieses Gebäude auf drei unterschiedlichen Niveaus direkt zu erschließen. Auch die östlichen Fabrikgebäude nutzen den Höhenunterschied aus, um eine Erschließung auf zwei unterschiedlichen Niveaus zu ermöglichen.

14 Geländeschnitte 1 (oben) und 2 (unten)
im Maßstab 1:500

15 auf der rechten Seite: Karte mit Be-
standshöhenlinien im Maßstab 1:1000





BESTANDSPLAN MIT HÖHENLINIEN

UmbauStadt
Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur



0 20 m

M 1: 1.000

3.3 KERNBEREICH MIT POTENZIALFLÄCHEN

Der Kernbereich des Masterplangebietes ist zirka zehn Hektar groß und umfasst den nördlichen Bereich des Gebietes entlang der Jakobsburg bzw. der Carl-Schumann-Straße, wo sich das Gelände der ehemaligen Porzellanmanufaktur befindet. Seit dem Ankauf des 1,2 ha großen Grundstücks von der PA Gelände GmbH im Mai 2016 sind aktuell etwa 5 ha im Besitz der gKU Winterling Immobilien. Bis auf einige wenige Grundstücke, die der Stadt gehören, befindet sich der Rest des Kernbereichs im Besitz vieler Einzeleigentümer.

Der Masterplan definiert im Kernbereich drei Potenzialflächen, welche sich als Entwicklungsflächen eignen:

- Potenzialfläche 1 : Eingangs- und Erschließungsbereich
- Potenzialfläche 2 : Tunnelofenhalle
- Potenzialfläche 3 : Östliche Fabrikgebäude und Stellplatzfläche



16 Bild links: Luftbildaufnahme, im Vordergrund das Masterplangebiet in Farbe

17 auf der rechten Seite: Karte mit Abgrenzungen der Potenzialflächen im Maßstab 1:1000



LEGENDE POTENZIALFLÄCHEN

1 Potenzialfläche 1: 9 000 qm

2 Potenzialfläche 2: 18 000 qm

3 Potenzialfläche 3: 16 000 qm

POTENZIALFLÄCHEN

UmbauStadt
Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur



0 20 m
 M 1: 1.000

3.4 POTENZIALFLÄCHE 1: EINGANGS- UND ERSCHLIESSUNGSBEREICH

Zur ersten Potenzialfläche gehört der Eingangsbereich mit dem Eingangstor zwischen den beiden Häusern an der Jakobsburg. Das Pfortnerhaus Jakobsburg 3 ist bewohnt und im Anbau des Hauses Jakobsburg 2 wird zurzeit ein Werksverkauf (Outlet-Store) für Porzellan der Marke Arzberg betrieben. Die erste Potenzialfläche umfasst außerdem den Bau zwischen Tunnelofenhalle und Fabrikgebäude, das Kontorgebäude sowie die Erschließungsflächen einschließlich der Vorfläche, die zum Eingang der Tunnelofenhalle im Erdgeschoss führt.

Bis auf das Grundstück des Pfortnerhauses ist die Potenzialfläche 1 im Besitz der gKU Winterling Immobilien. Kurz vor dem Druck dieser Broschüre haben die ersten Abrissarbeiten im Erschließungsbereich der Tunnelofenhalle begonnen. Momentan ist der Zwischenbau und der Anbau der Tunnelofenhalle bereits abgebrochen worden.



18 Eingangstor, links die ehemalige Restauration und rechts das Pfortnerhaus



19 ehemalige Restauration mit Werksverkauf im gelben Anbau rechts



20 Werksverkauf, ehemalige Restauration und Pfortnerhaus an der Jakobsburg



21 Werksverkauf im Anbau der ehemaligen Restauration



22 Innenraum des Werksverkaufs



23 Zwischenbau, Teil des östlichen Fabrikgebäudes



24 Fläche vor dem Zwischenbau zwischen Tunnelofenhalle und östlichem Fabrikgebäude



25 Potenzialfläche 1 mit Standorten der links liegenden Fotos

3.5 POTENZIALFLÄCHE 2: TUNNELOFENHALLE

Die zweite Potenzialfläche wird von der Tunnelofenhalle mit einer Grundfläche von knapp 9400 qm dominiert. Sonstige Bauten in diesem Bereich sind das Wohnhaus (auch als 'Pferdestall' bezeichnet), der 40 Meter hohe Kamin und die Villa mit Garage. Die südliche Seite der Tunnelofenhalle wird von vielen Bäumen, Gebüsch und teilweise vom Hang verdeckt.

Die zweite Potenzialfläche gehört komplett gKU Winterling Immobilien. Teilbereiche der Tunnelofenhalle werden bereits an eine Tapetenmanufaktur aus Hohenberg an der Eger vermietet. Weitere Bereiche sollen demnächst neuen Mietern Fläche bieten.



26 Eingang Tunnelofenhalle im Erdgeschoss



27 Eingang Tunnelofenhalle im 1. Obergeschoss



28 Tunnelofenhalle mit Erschließung des UGs an der Carl-Schumann-Straße



29 Blick in das 1. Obergeschoss der Tunnelofenhalle



30 Blick auf das Dach der Tunnelofenhalle und den 'Pferdestall'



31 siebenstöckiges Betriebsgebäude II (Teil der Tunnelofenhalle)



32 Potenzialfläche 2 mit Standorten der links liegenden Fotos

3.6 POTENZIALFLÄCHE 3: ÖSTLICHE FABRIKGEBÄUDE UND STELLPLATZFLÄCHEN

Die dritte Potenzialfläche umfasst den Hauptteil der östlichen Fabrikgebäude mit den vielen Anbauten aus den verschiedenen Epochen. Parallel zum Fabrikgebäude steht ein leerstehendes Werkstattgebäude. Zwischen diesen beiden Baukörpern liegt eine befestigte Fläche, die als Parkplatz genutzt wird. Der verbleibende Teil der Potenzialfläche 3 ist unbebaut und besteht zum einen aus befestigten und zum anderen aus unbefestigten Erschließungsflächen, welche teilweise mit Vegetation überwuchert sind.

Das Fabrikgebäude war bis vor Kurzem im Besitz der PA Gelände GmbH. Dessen Geschäftsführer, Herr Häusler, betreibt hier zurzeit eine kleine Porzellanmanufaktur und ein Museum über die Porzellangeschichte in Arzberg. Seit dem Ankauf des Grundstücks durch gKU Winterling Immobilien ist Herr Häusler der Hauptmieter des Fabrikgebäudes. Ziel ist es, dass in Zukunft weitere Mieter gewonnen werden.



33 Porzellanmanufaktur mit Museum im östlichen Fabrikgebäude



34 ehemalige Lagerhallen auf der Südseite des Fabrikgebäudes



35 ehemalige Inglasurhalle und Malerei auf der Südseite des Fabrikgebäudes



36 Nordfassade des Fabrikgebäudes



37 Zufahrt zum Fabrikgebäude mit dem Kontorgebäude rechts im Bild



38 ehemaliges Werkstattgebäude, zurzeit leerstehend



39 befestigte Fläche, zurzeit verwendet als Parkfläche und Mühlhof



40 Potenzialfläche 3 mit Standorten der links liegenden Fotos

4 ENTWICKLUNGSSZENARIEN



42 Blick in die Tunnelofenhalle im 1. Obergeschoss

4.1 PRIORITÄT

Die Entwicklung der ehemaligen Tunnelofenhalle hat höchste Priorität, da das Objekt schon teilweise neuvermietet wird und weitere Mieter Interesse bekundet haben. Um dies zu ermöglichen, soll die Erschließung der Tunnelofenhalle auf drei Niveaus sichergestellt werden, damit sowohl im Erdgeschoss als auch im Keller- und im 1. Obergeschoss direkt angeliefert werden kann. Dazu soll eine Rampe gebaut werden, die das Erdgeschoss mit dem vier Meter höheren Obergeschoss verbindet. Kurzfristig ist es möglich, auf der Entwicklungsfläche 3 zusätzliche Stellplätze für die Mieter der Tunnelofenhalle zu schaffen. Mittelfristig könnten hier bei Bedarf weitere Gewerberäume neu gebaut werden. Langfristig ist ein Abriss des Fabrikgebäudes denkbar und ein Neubau möglich.

4.2 RÜCKBAU

Im Kernbereich gibt es mehrere Gebäude, die langfristig weiter genutzt werden könnten. Zu nennen wäre hier beispielsweise die Tunnelofenhalle, die ein großes Entwicklungspotenzial darstellt. Um diese Weiterentwicklung zu ermöglichen, müssten einige Bestandsgebäude weichen damit vorrangig die nötigen Erschließungsflächen geschaffen werden. Für einige Bauten, für die keine sinnvolle Nutzung zu finden ist oder die sich in einem schlechten Zustand befinden, sollte die Möglichkeit des Abbruches im Blick sein.

Folgende Gebäude oder Bauwerke werden für den Abriss vorgeschlagen:

- das Kontorgebäude

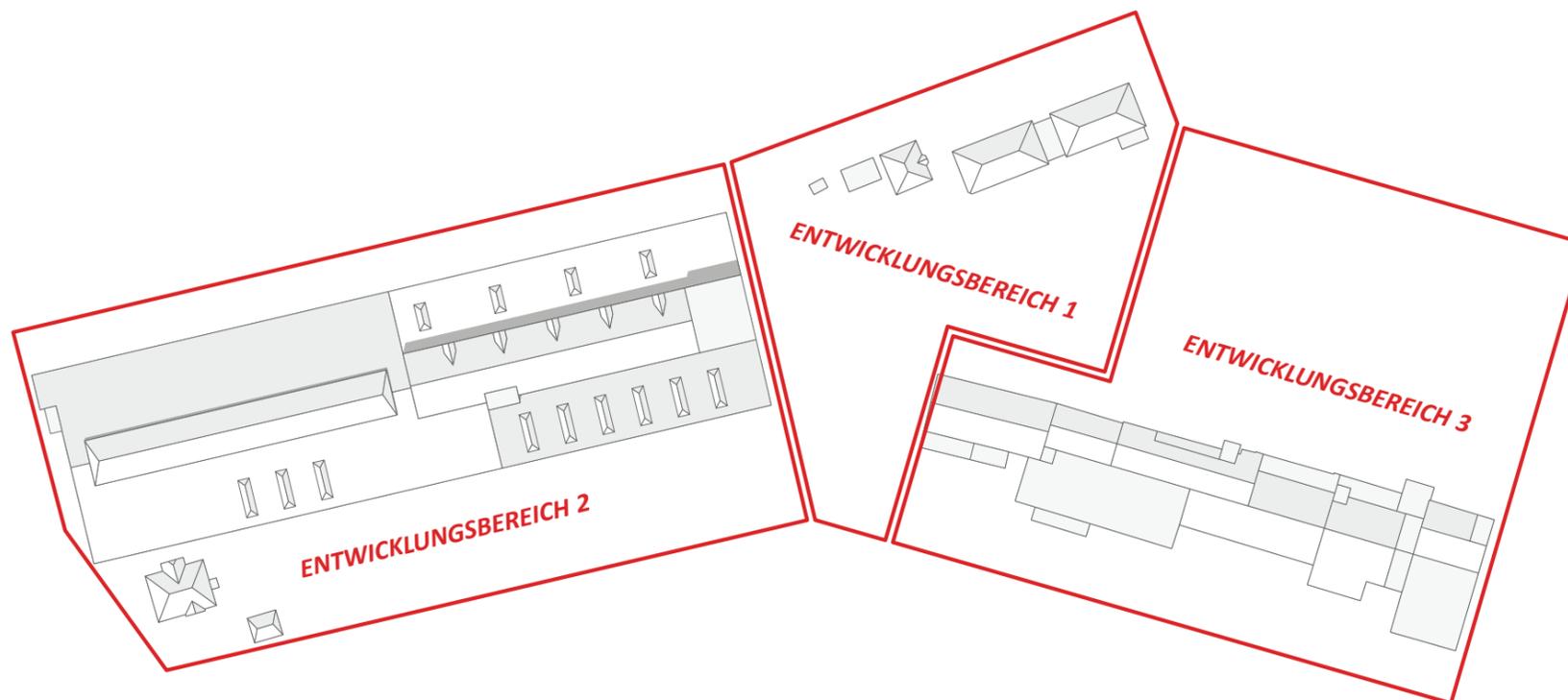
- der Zwischenbau zwischen Tunnelofenhalle und Fabrikgebäude (Abriss ist im Juni 2016 erfolgt)
- das Wohnhaus, auch 'Pferdestall' genannt
- der Kamin
- der Anbau an der Ostfassade der Tunnelofenhalle (wurde ebenfalls im Rahmen der Abrissarbeiten im Juni 2016 abgerissen)
- das Werkstattgebäude
- das Kesselhaus und das Maschinenhaus mit Lager

Zukünftig sollte geprüft werden, ob der Abriss des östlichen Fabrikgebäudes von Belang ist, da eine langfristige Weiternutzung wahrscheinlich nur mit überproportionalen Sanierungskosten sichergestellt werden kann.

Nach dem Rückbau der hier oben vorgeschlagenen Gebäude, gibt es drei Entwicklungsbereiche, die den im Kapitel 3 vorgestellten Potenzialflächen entsprechen:

- Entwicklungsbereich 1: Eingangs- und Erschließungsbereich
- Entwicklungsbereich 2: Tunnelofenhalle
- Entwicklungsbereich 3: östliche Fabrikgebäude

Ab Kapitel 4.3 werden für alle drei hier oben genannten Entwicklungsbereiche verschiedene Entwicklungsszenarien vorgestellt.





LEGENDE ABRISS

- ① Kontorgebäude mit Anbau
- ② Teilbauten vom Fabrikgebäude
- ③ Wohnhaus 'Pferdestall'
- ④ Kamin 40m
- ⑤ Anbau der Tunnelofenhalle
- ⑥ Werkstattgebäude mit Anbau
- ⑦ Kessel- und Maschinenhaus mit Lager

PLANUNG ABRISS

UmbauStadt
Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

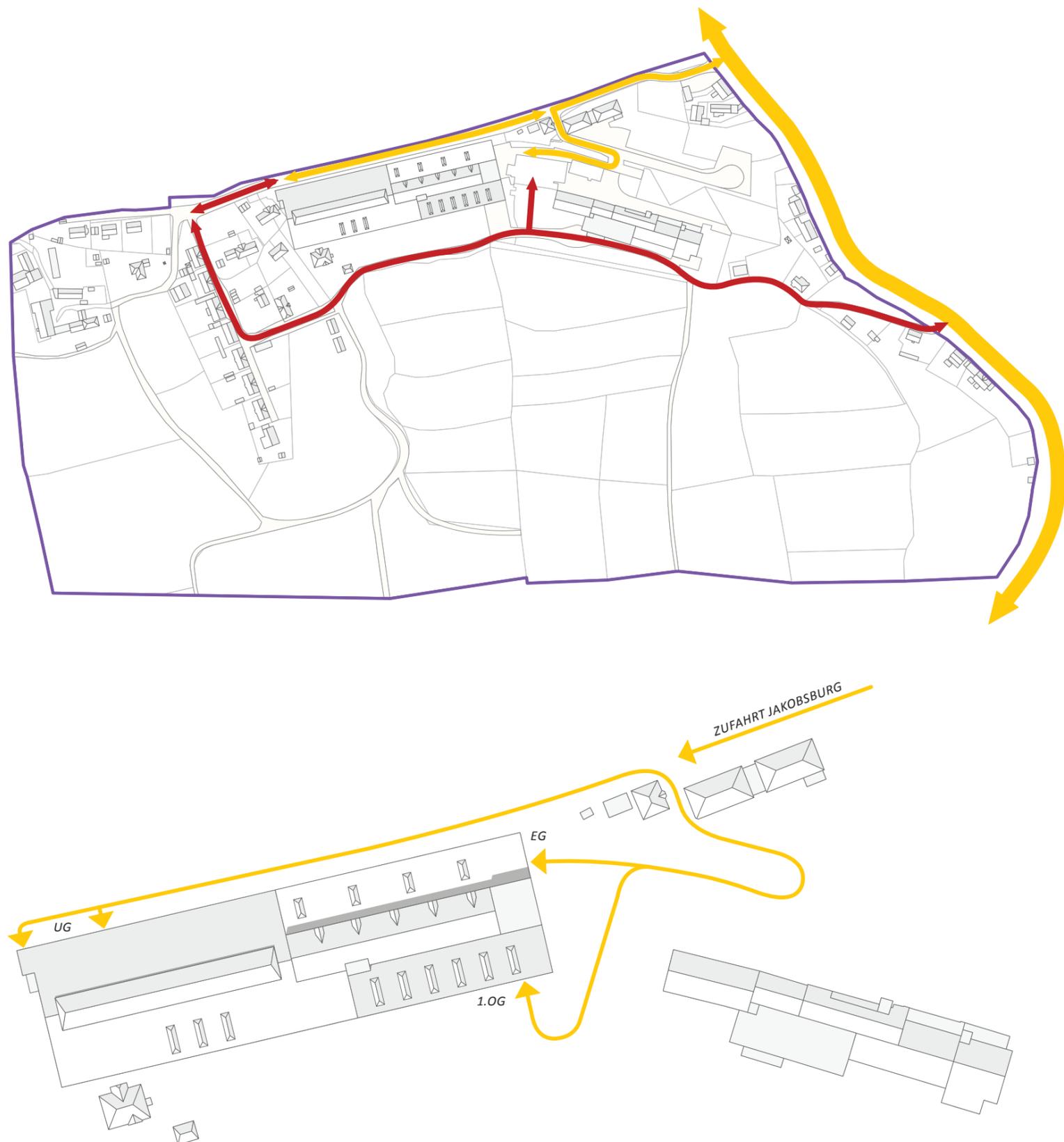


4.3 ENTWICKLUNGSSZENARIO EINGANGS- UND ERSCHLIESSUNGSBEREICH

Nach eingehender Prüfung der Erschließungsmöglichkeiten des Winterlingareals muss festgestellt werden, dass die heutige Hauptzufahrt Jakobsburg, zwischen Pförtnerhaus und ehemalige Restauration, die sinnvollste Erschließungsvariante ist. Weiterhin ist eine Variante geprüft worden, von der aus das Gelände vom Süden erschlossen wird. Der Verbindungsweg würde in diesem Fall im Westen an die Waldsassener Straße anbinden, bzw. im Osten in die Wohnsiedlung um die Carl-Schumann-Straße einmünden. Hinsichtlich des zu erwartenden LKW-Verkehrs wäre das weder für die Bewohner der Wohnsiedlung noch für die Anwohner der Waldsassener Straße zumutbar. Außerdem ist ein südlicher Verbindungsweg aufgrund der Topografie sehr aufwendig und daher kostenintensiv.

Die Zufahrt wird also weiterhin über die Straße Jakobsburg erfolgen. Die bestehende Rampe ins Erdgeschoss der Tunnelofenhalle wird ab Höhe des Kontorgebäudes verbreitert. Am Ende der bestehenden Rampe wird ein großer Vorplatz angelegt, welcher dann als Rangierfläche für LKWs dient. Eine zweite, neu anzulegende Rampe, führt anschließend ins 1. Obergeschoss. Auch hier entsteht eine große Vorfläche für die LKW-Anlieferungen. Die Erschließung des Kellergeschosses erfolgt nach wie vor direkt an der Carl-Schumann-Straße, die teilweise neugestaltet werden sollte, um für den zunehmenden LKW-Verkehr gerüstet zu sein. Durch diese Maßnahmen wird die Erschließung der Tunnelofenhalle für den Anlieferungsverkehr auf drei Niveaus ermöglicht.

Eine weitere Maßnahme ist die Aufwertung bzw. Neugestaltung der Parkplätze und des Vorplatzes am Eingangsbereich des Werksverkaufs. Der Tourismus kann unterstützt werden, indem in der ehemaligen Restauration eine Ausstellung zur Geschichte der Arzberger Porzellanindustrie mit einer kleinen Cafeteria eingerichtet wird. Der Vorbereich sollte als attraktive Terrasse mit Sitzgelegenheiten umgestaltet werden.



45 rechts oben: Prüfung der Erschließungsmöglichkeiten des Masterplangebietes

47 auf Seite 35: Planung des Eingangsbereichs im Maßstab 1:500

46 rechts unten: Erschließung der Tunnelofenhalle auf drei Niveaus

48 auf Seite 36: Anlieferung des Untergeschosses im Maßstab 1:500



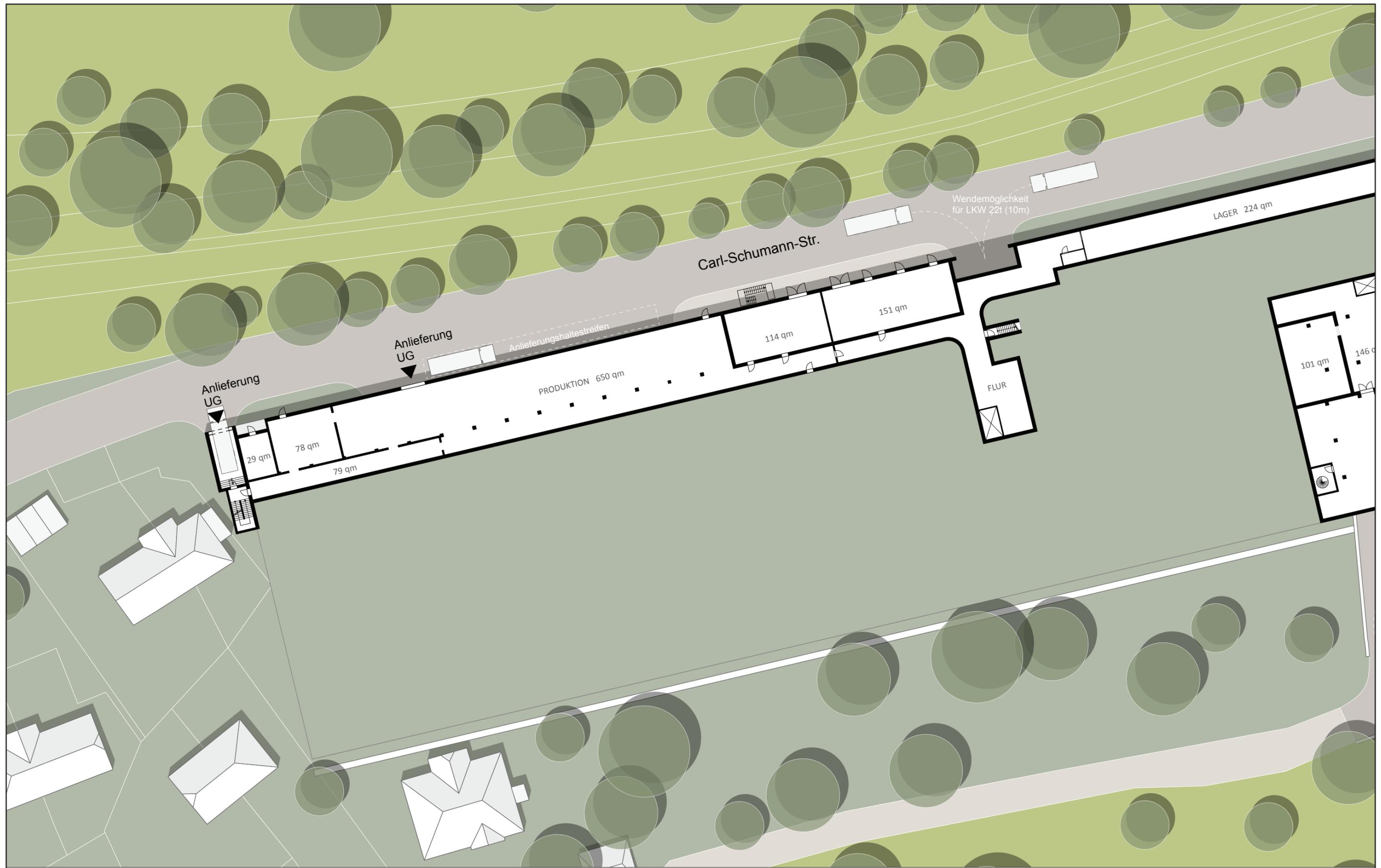
RAMPE UND EINGANGSBEREICH

UmbauStadt
 Urban Concepts · Stadtplanung · Architektur



0 10 m

M 1: 500



ANLIEFERUNG UNTERGESCHOSS

4.4 ENTWICKLUNGSSZENARIO BEREICH TUNNELOFENHALLE

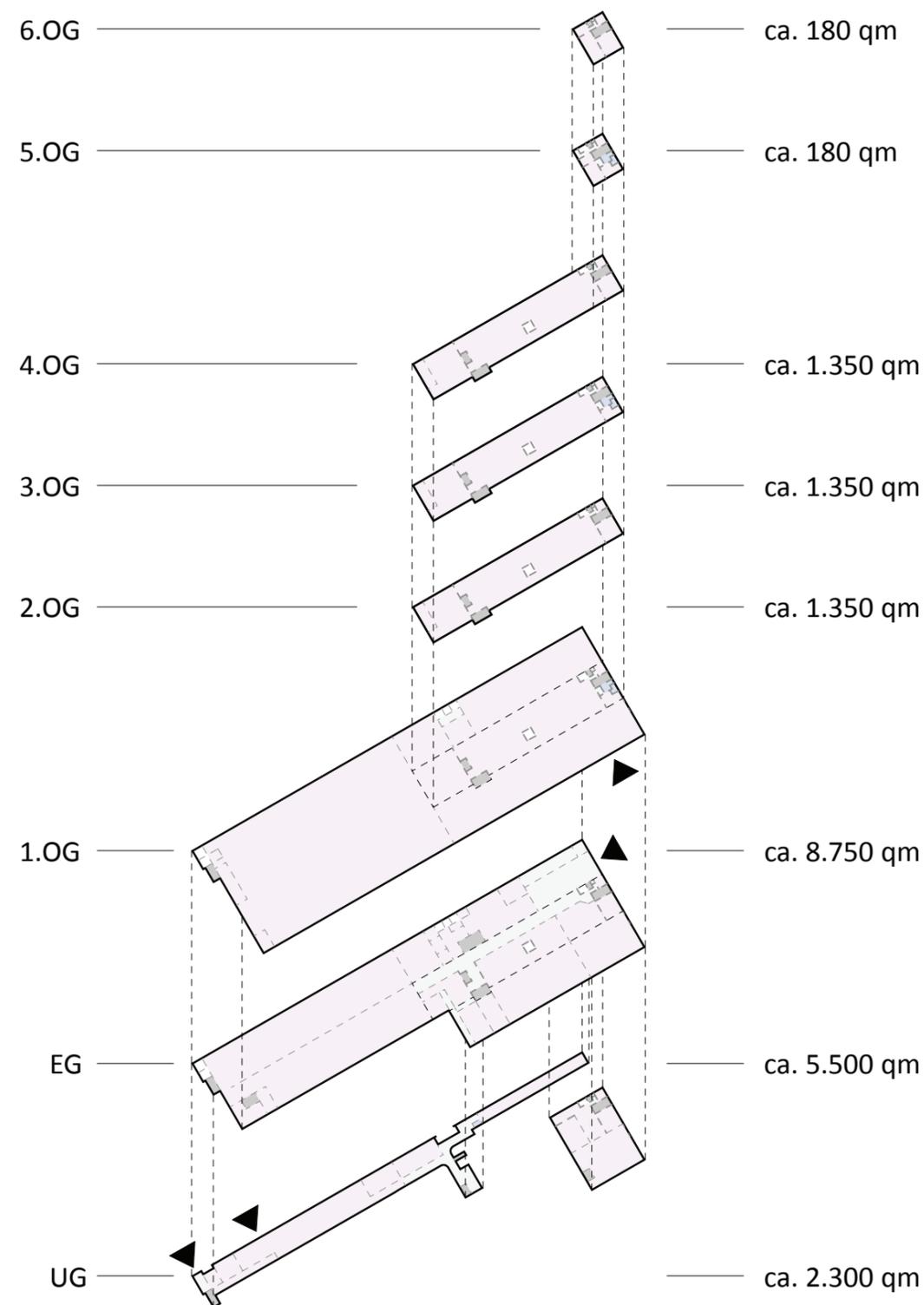
Die charakteristische Tunnelofenhalle verfügt über mehr als 20.000 qm Nutzfläche auf insgesamt sieben Ebenen und ist somit ein Gebäude mit viel Potenzial. Die Tunnelofenhalle ist sehr gut als Lager-, Umschlags- oder Produktionshalle nutzbar. Jedoch sollte beachtet werden, dass die Lärmemissionen für Mischgebiete eingehalten werden. Ein Teil der Räumlichkeiten wird bereits vermietet und weitere Mieter sind interessiert. Vor allem die unteren drei Ebenen mit bis zu knapp 9.000 qm Fläche pro Geschoss werden dank der direkten Anlieferungsmöglichkeiten gut vermarktbar sein. Dort wo keine Minustemperaturen herrschen dürfen, also wo produziert wird oder empfindlichen Waren gelagert werden, soll durch stellenweise Dämmungsmaßnahmen der Wärmeverlust im Winter reduziert werden. In den oberen Etagen sind Dachdichtungs- und ggf. Dämmungsmaßnahmen vorzunehmen um die Räumlichkeiten als Lager-, Produktions- oder Büroflächen verwenden zu können.

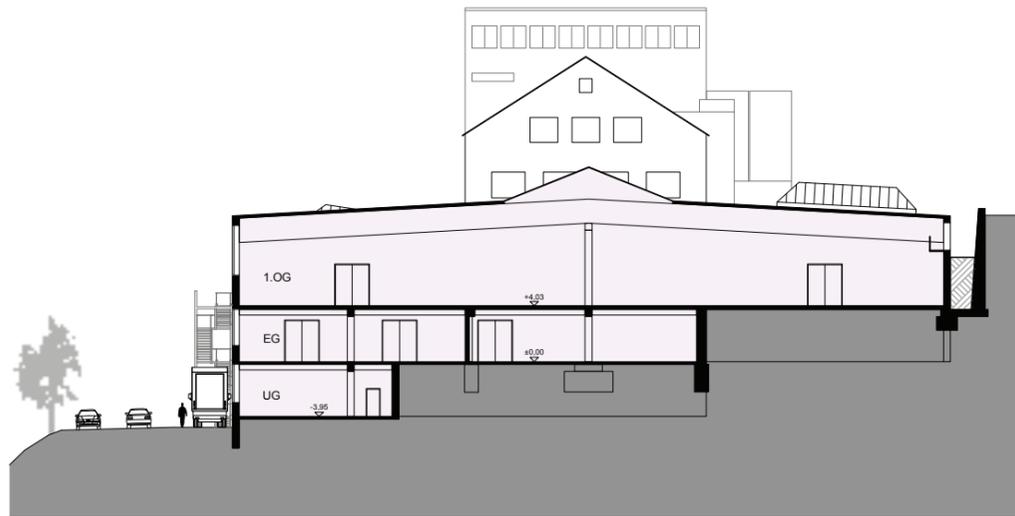
Ein weiteres Gebäude im Bereich der Tunnelofenhalle ist die Villa an der Jakobsburg 4. Die Villa steht oberhalb des Hangs mit einem imposanten Ausblick auf die gesamte Innenstadt und könnte als Bürogebäude oder Betriebswohnung genutzt werden. Dazu ist im Vorfeld eine Sanierung nötig. Auch die abgebaute technische Haus-Infrastruktur, wie Strom, Heizung und Wasser bedarf einer Wiederherstellung. Die Möglichkeit für einen Neubau kann durch einen Abbruch der Villa ebenfalls realisiert werden.



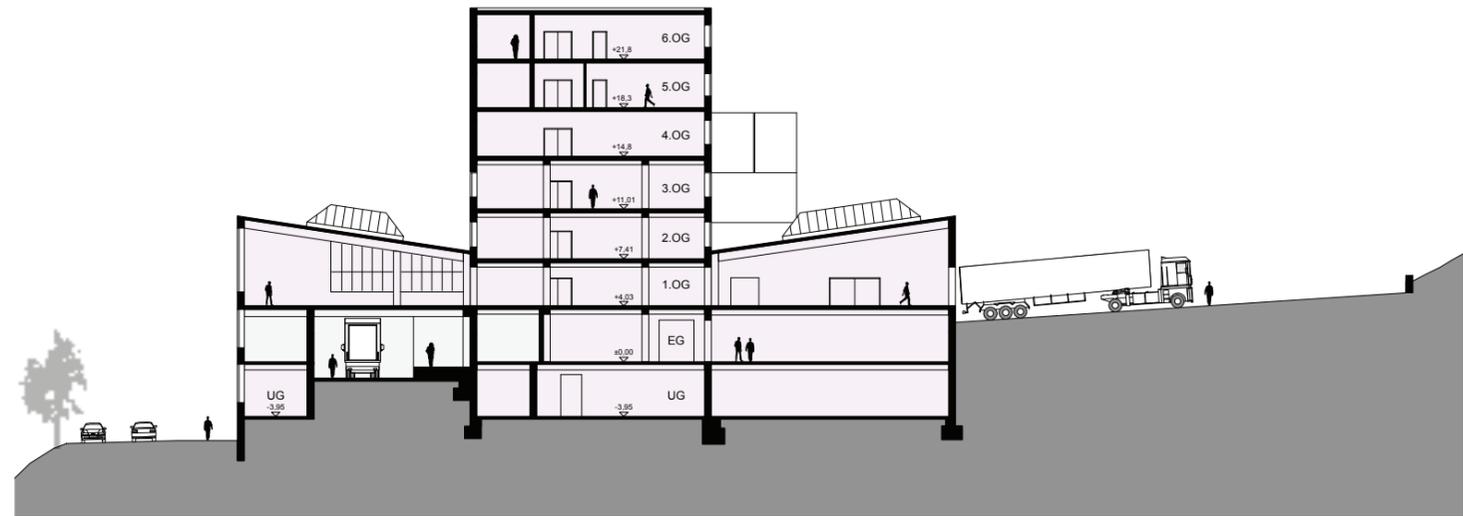
49 Villa an der Jakobsburg 4 mit Blick auf die gesamte Innenstadt

50 Tunnelofenhalle Isometrie im Maßstab 1:2500

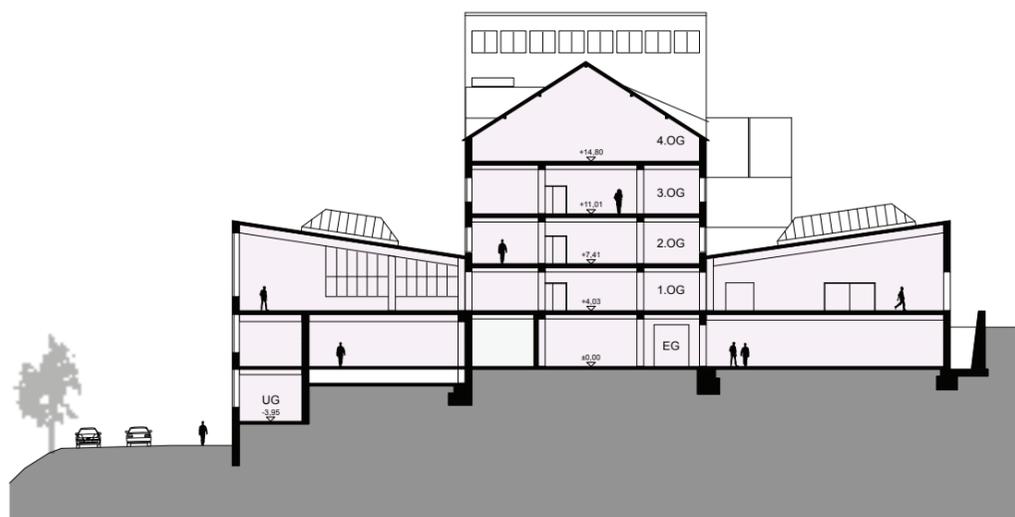




51 Tunnelofenhalle Schnitt AA' im Maßstab 1:500



53 Tunnelofenhalle Schnitt CC' im Maßstab 1:500



52 Tunnelofenhalle Schnitt BB' im Maßstab 1:500

Geschoss	Fläche gesamt	davon Nutzfläche
Untergeschoss	2.460 qm	2.050 qm
Erdgeschoss	7.090 qm	5.890 qm
1. Obergeschoss	8.920 qm	8.725 qm
2. Obergeschoss	1.425 qm	1.325 qm
3. Obergeschoss	1.425 qm	1.305 qm
4. Obergeschoss	1.425 qm	1.335 qm
5. Obergeschoss	200 qm	120 qm
6. Obergeschoss	200 qm	180 qm
TOTAL	23.145 qm	20.930 qm

54 Tabelle mit Flächen pro Geschoss

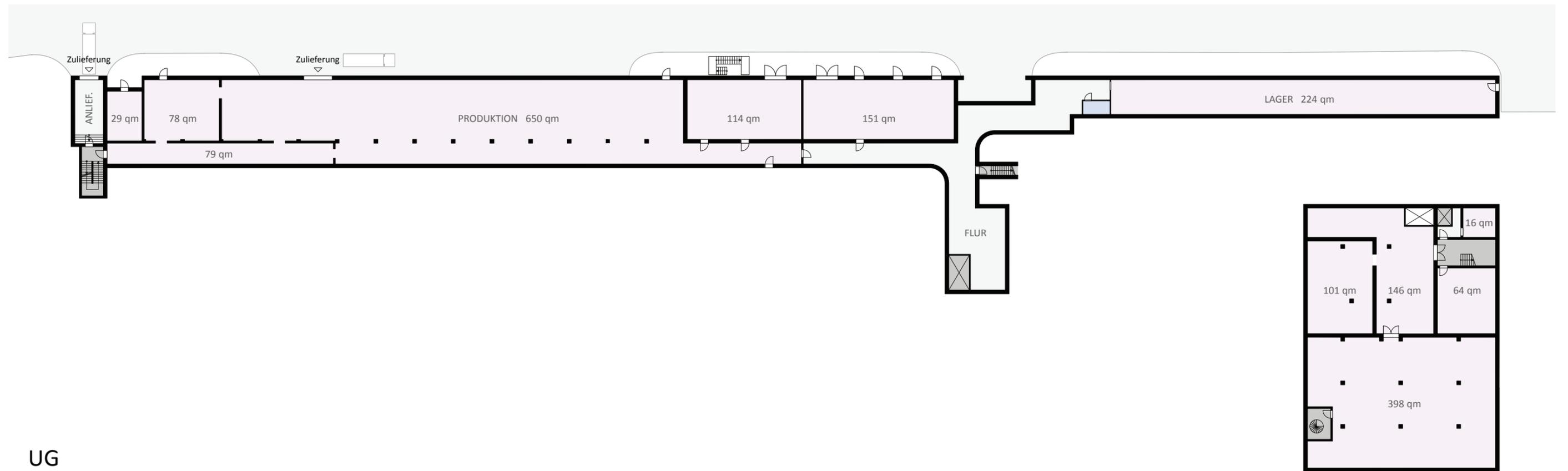
55 auf der rechten Seite: Tunnelofenhalle Grundrisse UG und EG im Maßstab 1:500

56 auf Seite 40: Tunnelofenhalle Grundrisse 1. und 2. OG im Maßstab 1:500

57 auf Seite 41: Tunnelofenhalle Grundrisse 3. bis 6. OG im Maßstab 1:500



EG



UG

LEGENDE TUNNELOFENHALLE

Nutzflächen

Aufzug / Treppenhaus

sonstige Erschließungsflächen

Sanitärflächen

Silos / ehem. Aufzüge

Total Nutzflächen EG = 5.890 qm

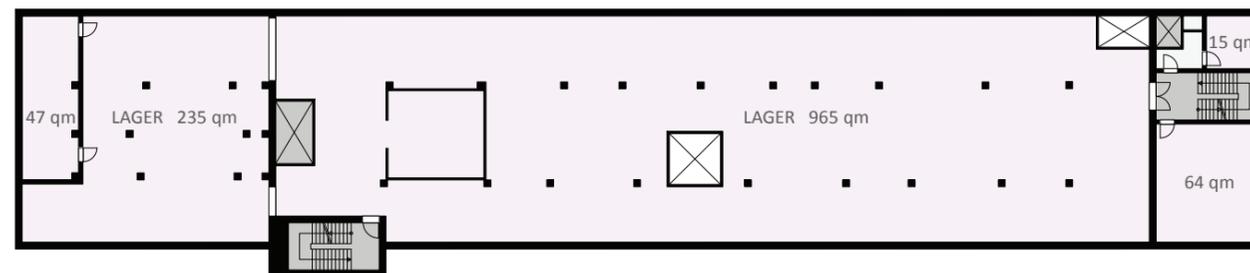
Total Nutzflächen UG = 2.050 qm

GRUNDRISSE TUNNELOFENHALLE

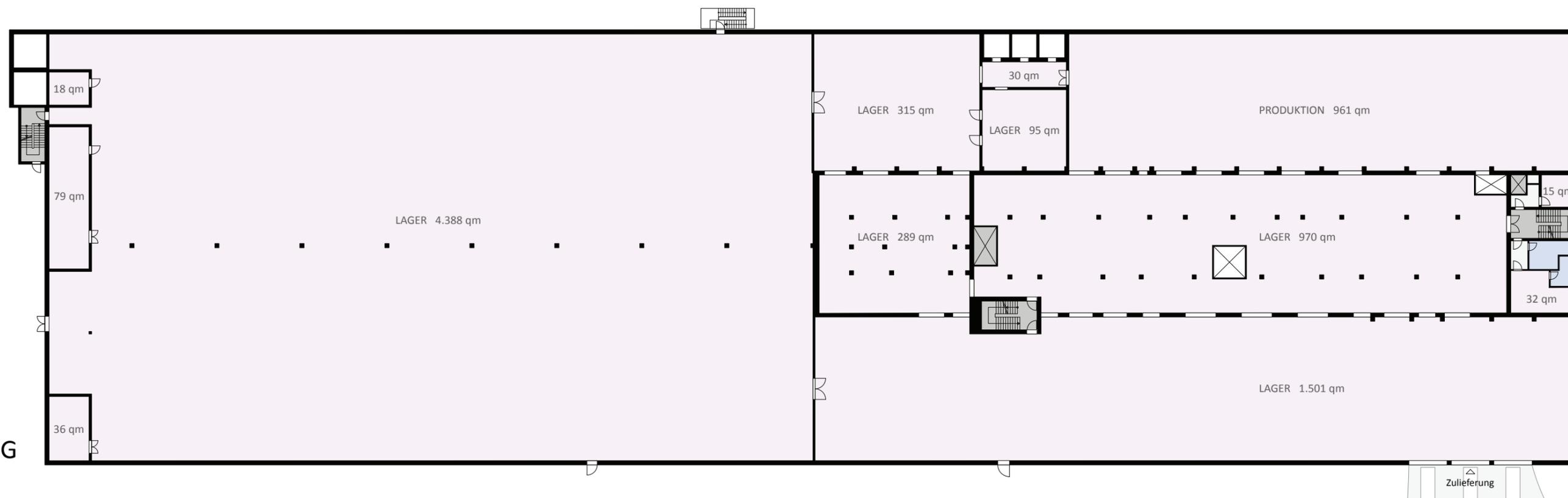
UmbauStadt
Urban Concepts · Stadtplanung · Architektur

N 0 10 m
M 1: 500

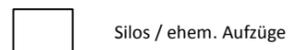
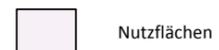
2.OG



1.OG



LEGENDE TUNNELOFENHALLE

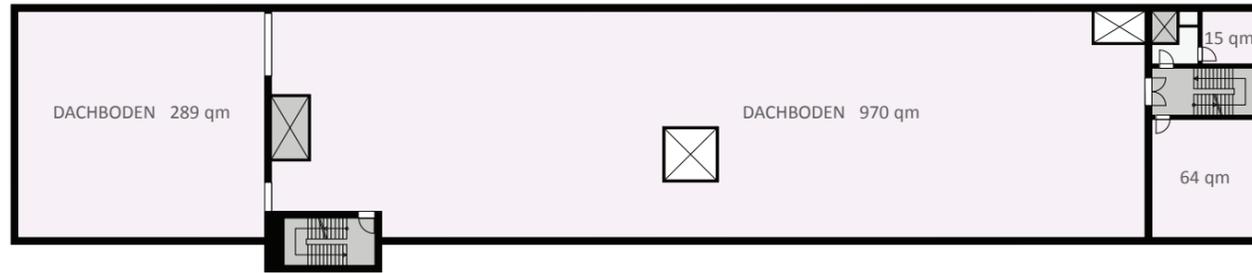


Total Nutzflächen 2.OG = 1.325 qm

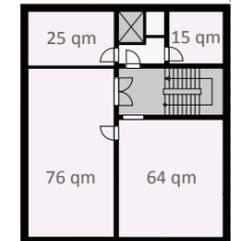
Total Nutzflächen 1.OG = 8.725 qm

GRUNDRISSE TUNNELOFENHALLE

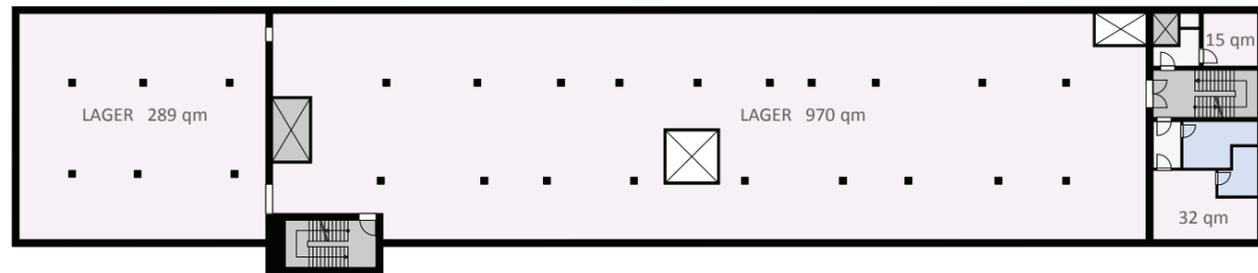




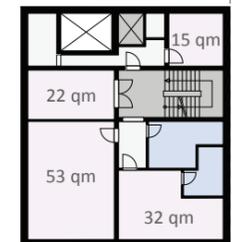
4.OG



6.OG

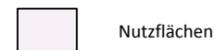


3.OG



5.OG

LEGENDE TUNNELOFENHALLE



Aufzug / Treppenhaus



Sanitärflächen



sonstige Erschließungsflächen



Silos / ehem. Aufzüge

Total Nutzflächen 4.OG = 1.335 qm

Total Nutzflächen 3.OG = 1.305 qm

Total Nutzflächen 6.OG = 180 qm

Total Nutzflächen 5.OG = 120 qm

GRUNDRISSE TUNNELOFENHALLE



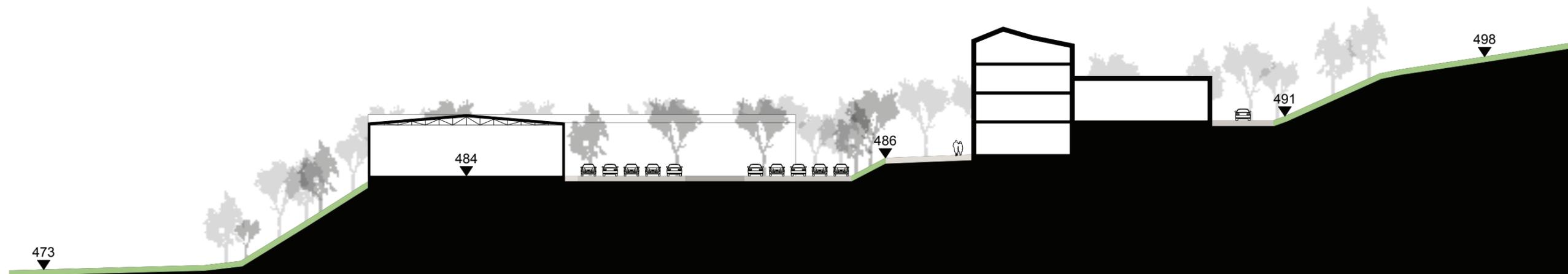
4.5 ENTWICKLUNGSSZENARIO BEREICH ÖSTLICHE FABRIKGEBÄUDE

Nach Abriss des meist westlichen Abschnitts der östlichen Fabrikgebäude, sollten die restlichen Teile mit einfachen Maßnahmen instandgesetzt werden, um eine Weiternutzung sicherzustellen. Das Gebäude könnte man dank der neuen Rampe künftig auf zwei Ebenen (EG und 1.OG) direkt anliefern. Die PA Gelände GmbH betreibt momentan als Hauptmieter eine kleine Porzellanmanufaktur mit Museum in einem Teil der Räumlichkeiten. Weitere Flächen sollten künftig für Betriebe im Bereich Tourismus zur Verfügung stehen, aber auch Handwerk und Einzelhandel sind denkbar. Außerdem ist mit einem Leerstandsmanagement die Kreativwirtschaft förderbar. Es könnte ein dynamischer Ort entstehen, der für verschiedenste kulturelle Veranstaltungen eine Bühne bereit hält, die sowohl für die Arzberger als auch für Touristen ein interessantes Programm bieten kann.

Auf der tiefer gelegenen Ebene nördlich des Fabrikgebäudes, könnten nach Abriss des Werkstattgebäudes zwei neue Lager- oder Speditionshallen mit bis zu 1.250 bzw. 1.110 qm Bruttogeschossfläche gebaut werden. Anstelle des heutigen Parkstreifens mit Wendehammer, sollte ein neuer Parkplatz mit 45 PKW-Stellplätzen angelegt werden. Dieser wäre mit einem mittigen Erschließungsweg und beidseitig angelagerten Parktaschen eine sinnvolle Neugestaltung. Der mittige Erschließungsweg mündet dann östlich in eine Rangierfläche für LKWs, die für die Zulieferung der zwei neuen Hallen dienen soll. Grünstreifen und Baumbepflanzungen sorgen für ein Gegengewicht der asphaltierten Flächen.

58 unten: Schnitt Entwicklungsszenario 1A im Maßstab 1:500

59 auf der rechten Seite: Plan Entwicklungsszenario 1A im Maßstab 1:500





SZENARIO 1A

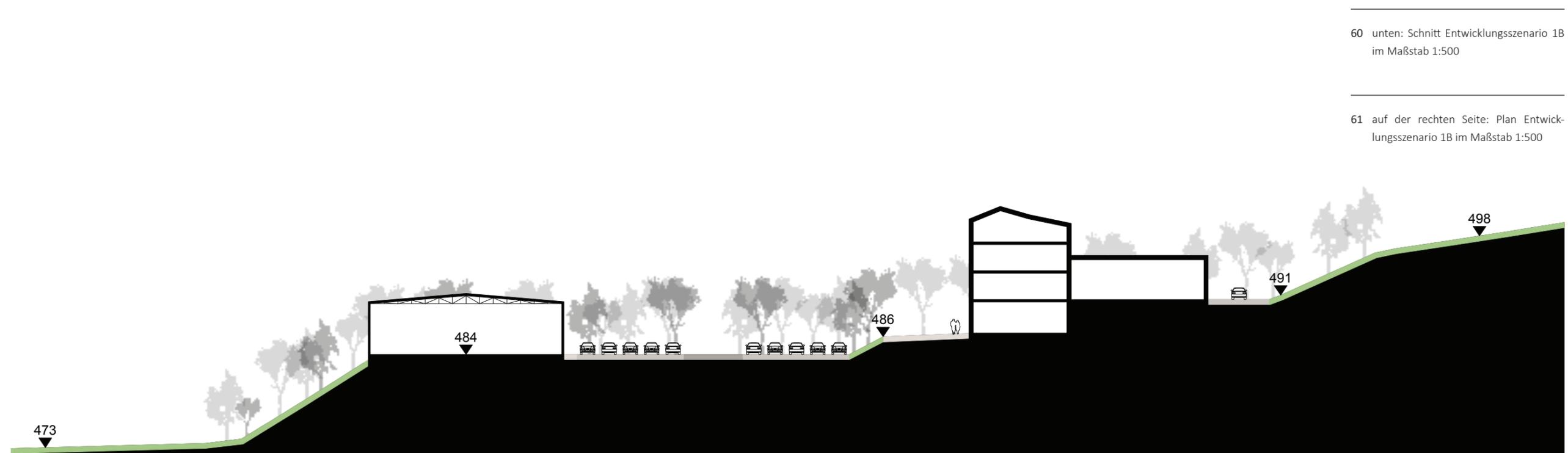
UmbauStadt
 Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur



0 — 15 m
 M 1: 750

4.5.1 Variante Neubau Halle Nord

Diese Planungsvariante sieht ein ähnliches Entwicklungs- und Nutzungskonzept vor, wie die auf der vorherigen Seite beschriebene Variante. Statt des Neubaus von zwei neuen Hallen, ist in dieser Variante nur eine neue Halle vorgesehen. Die Halle ist dafür größer und bietet etwa 2.250 qm Bruttogeschossfläche.





SZENARIO 1B

UmbauStadt
 Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur



0 — 15 m
 M 1: 750

4.5.2 Variante Grüne Wiese

Die Minimalvariante des auf den letzten beiden Seiten beschriebenen Entwicklungs- und Nutzungskonzepts sieht keine Neubauten auf der tiefer gelegenen Ebene nördlich des Fabrikgebäudes vor. Stattdessen soll der neu einzurichtende Parkplatz von einer 'Grünen Wiese' umsäumt werden, die mit einer gepflegten Rasenfläche und Bäumen zum Verweilen einlädt. Auf der östlichen asphaltierten Fläche könnten einige Wohnmobilstellplätze eingerichtet werden. Anknüpfend an das touristische Programm im östlichen Fabrikgebäude und in der ehemaligen Restauration, könnte auf der Grünfläche eine Außenausstellung mit Infotafeln und/oder Skulpturen entstehen.





SZENARIO 1C

UmbauStadt
Urban Concepts · Stadtplanung · Architektur



0 15 m

M 1: 750

5

UMWELTKONZEPT



Das vorliegende Konzept soll durch entsprechende Maßnahmen eine umweltverträgliche Entwicklung ermöglichen. Die nachfolgend getroffenen Aussagen werden jedoch nur erste Ansatzpunkte hierfür geben können. Konkrete Maßnahmen sind im Rahmen der Projektentwicklungen zu erarbeiten, mit den entsprechenden Fachstellen abzustimmen und umzusetzen.

Bisher ist das Gebiet von den Gebäuden und Erschließungsflächen der Porzellanfabrik geprägt. Vorbelastungen bestehen durch die Vornutzung, die hohe Versiegelung und möglichen Altlasten auf dem Gelände.

Die gKU Winterling Immobilien möchte auf dem Gelände der ehemaligen Porzellanfabrik Winterling ein gemischt genutztes Gewerbegebiet entwickeln. Die Entwicklung findet vornehmlich auf den bisher versiegelten Flächen statt. Vorhandene Grünflächen im Osten des Areals und Acker- bzw. Wiesenflächen im Süden werden größtenteils erhalten und geschützt. Das Kerngebiet soll künftig ausschließlich über die Straße Jakobsburg erschlossen werden.

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen vor allem durch die Wiederversiegelung von Boden, obwohl die Neuversiegelung in der Planung geringer ist, als im Bestand. Lebensräume für Pflanzen und Tiere können z.T. verloren gehen, der Biotopverbund kann eventuell beeinträchtigt werden. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild gegenüber dem Bestand sind nicht zu erwarten.

Die geplante neue Bebauung wurde im Planungsprozess optimiert, um Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild weitgehend minimieren zu können. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet deutlich reduziert und auch kompensiert werden.

Die Auswirkungen auf den Mensch/Bewohner (einzelne Wohnhäuser) können als unerheblich eingestuft werden, solange die Anlieferung, wie geplant, nur über eine Hauptzufahrt an der Straße Jakobsburg erfolgt und somit Geräuschemissionen von der westlich angrenzenden Wohnbebauung fern gehalten werden.

Die Eingriffe in die Umweltbelange Tiere/Pflanzen können durch den Erhalt von Gehölzstrukturen und die Neupflanzungen von Baum- und Gehölzstrukturen auf der Kernfläche, sowie die Schaffung von naturnahen Lebensräumen in den Randbereichen reduziert und kompensiert werden.

Der Verlust von Boden mit allen Funktionen kann durch Minimierung der Versiegelung bzw. durch Kompensation im Plangebiet ausgeglichen werden.

Beeinträchtigungen des Umweltbelanges Wasser können durch die Verwendung offener Beläge auf unbelasteten bzw. unverdächtigen Flächen reduziert werden.

Die Beibehaltung eines ansprechenden Landschaftsbildes in der Ortsrandlage kann durch den Erhalt landschaftsprägender Baum- und Gehölzstrukturen entlang der Waldsassener Straße, durch die Be- und Durchgrünung des Plangebietes und die landschaftliche Anbindung an die südlich anschließende Feld- und Wiesenflur erreicht werden.

Die im Plangebiet entstehenden Eingriffe in die Umweltbelange Boden, Tiere/Pflanzen und Wasser können durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert werden, so dass nach Realisierung der Planung und möglicher Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Ein wichtiger Nachhaltigkeitsbaustein ist die geplante zukünftige Energieversorgung des Winterling-Areals. Im Gegensatz zu Ein- und Mehrfamilienhäusern besteht in Gewerbeeinheiten häufig eine gute Korrelation von Strom- und Wärmebedarf. Da die Entfernungen der Einzelabnehmer gering sind, sollte deshalb im weiteren Planungsverlauf eine Energieanlage in Betracht gezogen werden, welche den lokalen Wärmebedarf bei gleichzeitiger Stromerzeugung (z.B. KWK-Anlage als BHKW) ermöglicht. Als Energieträger wird hierfür kurz- bis mittelfristig Erdgas Verwendung finden. Längerfristig könnten preislich konkurrenzfähige Energieträger auf Basis von Biomasse zum Einsatz kommen. In der großen Ofenhalle im UG werden voraussichtlich zwei BHKW und zwei Holzvergaser mit Pelletbeschickung als ökologische Energieerzeugung aufgestellt. Der Anschluss der anderen Gebäudeteile (Buntbetrieb, Werksverkauf) soll im Zuge der Außenanlagenneugestaltung erfolgen.

Zusätzlich kann, aufgrund der vorhandenen großen Dachflächen der Bestandsgebäude, über die Nutzung von Sonnenenergie, in Form von Photovoltaik-Anlagen und/oder solarthermische Systeme nachgedacht werden.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. Titel (links) Luftaufnahme des Arzberger Werkes aus den 1980er Jahren..... 1 <i>Quelle: gKU Winterling</i>	Abb. 14 Geländeschritte 1 und 2 im Maßstab 1:500..... 20	Abb. 42 Blick in die Tunnelofenhalle im 1. Obergeschoss..... 31
Abb. Titel (mittenoben) Regionalplan Arzberg und Umgebung..... 1 <i>Kartengrundlage: osm.org</i>	Abb. 15 Karte mit Bestandshöhenlinien im Maßstab 1:1000 21 <i>Kartengrundlage: Stadt Arzberg</i>	Abb. 43 Entwicklungsbereiche nach Rückbau..... 32 <i>Kartengrundlage: Stadt Arzberg</i>
Abb. Titel (mittenunten) Blick in die Tunnelofenhalle im 1. Obergeschoss..... 1	Abb. 16 Luftbildaufnahme, im Vordergrund das Masterplangebiet in Farbe... 22 <i>Luftbildgrundlage: Stadt Arzberg</i>	Abb. 44 Karte mit Abrissplanung im Maßstab 1:1000 33 <i>Kartengrundlage: Stadt Arzberg</i>
Abb. Titel (rechtsoben) Blick auf die Tunnelofenhalle mit rechts das Wohnhaus (auch Pferdestall genannt) und Kamin..... 1	Abb. 17 Karte mit Abgrenzungen der Potenzialflächen im Maßstab 1:1000 ... 23 <i>Kartengrundlage: Stadt Arzberg</i>	Abb. 45 Prüfung der Erschließungsmöglichkeiten des Masterplangebietes 34 <i>Kartengrundlage: Stadt Arzberg</i>
Abb. Titel (rechtsunten) Winterlingareal mit Abgrenzung des Masterplangebietes 1 <i>Kartengrundlage: Stadt Arzberg</i>	Abb. 18 Das Eingangstor, links die ehemalige Restauration und rechts das Pfortnerhaus..... 24	Abb. 46 Erschließung der Tunnelofenhalle auf drei Niveaus 34 <i>Kartengrundlage: Stadt Arzberg</i>
Abb. 1 Arzberg unter dem Rauch der Porzellanfabriken, Bild aus dem Jahr 1952 7 <i>Quelle: Stadt Arzberg</i>	Abb. 19 Ehemalige Restauration mit Werksverkauf im gelben Anbau rechts .. 24	Abb. 47 Planung des Eingangsbereichs im Maßstab 1:500 35 <i>Kartengrundlage: Stadt Arzberg</i>
Abb. 2 Arzberg und Umgebung 9 <i>Kartengrundlage: osm.org</i>	Abb. 20 Werksverkauf, ehemalige Restauration und Pfortnerhaus an der Jakobsburg 24	Abb. 48 Anlieferung des Untergeschosses im Maßstab 1:500 36 <i>Kartengrundlage: Stadt Arzberg</i>
Abb. 3 Luftbild Arzberg mit Sanierungs- und Masterplangebieten 11 <i>Luftbildgrundlage: Stadt Arzberg</i>	Abb. 21 Der Werksverkauf im Anbau der ehemaligen Restauration 24 <i>Quelle: gKU Winterling</i>	Abb. 49 Die Villa am Jakobsburg 4 mit Blick auf die gesamte Innenstadt 37
Abb. 4 Lage der vier Kommunen mit den ehemaligen Winterling Standorten 12 <i>Kartengrundlage: osm.org</i>	Abb. 22 Innenraum des Werkverkaufs 24 <i>Quelle: gKU Winterling</i>	Abb. 50 Tunnelofenhalle Isometrie im Maßstab 1:2500..... 37 <i>Plangrundlage: plaßarchitektur</i>
Abb. 5 Bodenmarke aus den 1950er und 1960er Jahren 13 <i>Quelle: Wikipedia</i>	Abb. 23 Der Zwischenbau, Teil des östliche Fabrikgebäudes..... 25	Abb. 51 Tunnelofenhalle Schnitt AA' im Maßstab 1:500..... 38 <i>Plangrundlage: plaßarchitektur</i>
Abb. 6 Die berühmte Kaffeekanne Form 1382 von Hermann Gretsch 13 <i>Quelle: Wikipedia</i>	Abb. 24 Fläche vor dem Zwischenbau zwischen Tunnelofenhalle und östliche Fabrikgebäude 25	Abb. 52 Tunnelofenhalle Schnitt BB' im Maßstab 1:500..... 38 <i>Plangrundlage: plaßarchitektur</i>
Abb. 7 Pfortnerhaus mit Einfahrt zum Porzellanwerk, im Hintergrund das Betriebsgebäude II, Bild aus dem Jahr 1952..... 13 <i>Quelle: Stadt Arzberg</i>	Abb. 25 Potenzialfläche 1 mit Standorte der Fotos links 25 <i>Luftbildgrundlage: Stadt Arzberg</i>	Abb. 53 Tunnelofenhalle Schnitt CC' im Maßstab 1:500..... 38 <i>Plangrundlage: plaßarchitektur</i>
Abb. 8 Luftaufnahme des Arzberger Werkes aus den 1980er Jahren..... 13 <i>Quelle: gKU Winterling</i>	Abb. 26 Eingang Tunnelofenhalle im Erdgeschoss 26	Abb. 54 Tabelle mit Flächen pro Geschoss..... 38
Abb. 9 Betriebsgebäude II, im Vordergrund die Bahnstrecke, Bild aus dem Jahr 1952 13 <i>Quelle: Stadt Arzberg</i>	Abb. 27 Eingang Tunnelofenhalle im 1. Obergeschoss 26	Abb. 55 Tunnelofenhalle Grundrisse UG und EG im Maßstab 1:500..... 39 <i>Plangrundlage: plaßarchitektur</i>
Abb. 10 Winterlingareal mit Abgrenzung des Masterplangebietes im Maßstab 1:2500..... 15 <i>Kartengrundlage: Stadt Arzberg</i>	Abb. 28 Die Tunnelofenhalle mit Erschließung des UGs an der Carl-Schumann-Straße..... 26	Abb. 56 Tunnelofenhalle Grundrisse 1. und 2. OG im Maßstab 1:500 40 <i>Plangrundlage: plaßarchitektur</i>
Abb. 11 Luftbild mit Masterplangebiet im Maßstab 1:2500..... 16 <i>Luftbildgrundlage: Stadt Arzberg</i>	Abb. 29 Blick in das 1. Obergeschoss der Tunnelofenhalle..... 26	Abb. 57 Tunnelofenhalle Grundrisse 3. bis 6. OG im Maßstab 1:500..... 41 <i>Plangrundlage: plaßarchitektur</i>
Abb. 12 Blick vom Jakobsburg auf die Tunnelofenhalle 17 <i>Quelle: gKU Winterling</i>	Abb. 30 Blick auf das Dach der Tunnelofenhalle und den 'Pferdestall'..... 26	Abb. 58 Schnitt Entwicklungsszenario 1A im Maßstab 1:500 42
Abb. 13 Karte mit Gebäudebezeichnung und Alter des Gebäudebestands im Maßstab 1:1000 19 <i>Kartengrundlage: Stadt Arzberg</i>	Abb. 31 Das siebenstockige Betriebsgebäude II ist Teil der Tunnelofenhalle... 27	Abb. 59 Plan Entwicklungsszenario 1A im Maßstab 1:500 43 <i>Kartengrundlage: Stadt Arzberg</i>
	Abb. 32 Potenzialfläche 2 mit Standorte der Fotos links 27 <i>Luftbildgrundlage: Stadt Arzberg</i>	Abb. 60 Schnitt Entwicklungsszenario 1B im Maßstab 1:500 44
	Abb. 33 Die Porzellanmanufaktur mit Museum im östlichen Fabrikgebäude .. 28	Abb. 61 Plan Entwicklungsszenario 1B im Maßstab 1:500 45 <i>Kartengrundlage: Stadt Arzberg</i>
	Abb. 34 Die ehemaligen Lagerhallen auf der Südseite des Fabrikgebäudes 28	Abb. 62 Schnitt Entwicklungsszenario 1C im Maßstab 1:500 46
	Abb. 35 Die ehemalige Inglasurhalle und Malerei auf der Südseite des Fabrikgebäudes 28	Abb. 63 Plan Entwicklungsszenario 1C im Maßstab 1:500 47 <i>Kartengrundlage: Stadt Arzberg</i>
	Abb. 36 Nordfassade des Fabrikgebäudes 28	Abb. 64 Blick vom Dach der Tunnelofenhalle 48 <i>Quelle: gKU Winterling</i>
	Abb. 37 Zufahrt zum Fabrikgebäude mit dem Kontorgebäude rechts im Bild . 28	
	Abb. 38 Ehemaliges Werkstattgebäude, zurzeit leerstehend 29	
	Abb. 39 Befestigte Fläche, zurzeit verwendet als Parkfläche und Mühlhof 29	
	Abb. 40 Potenzialfläche 3 mit Standorte der Fotos links 29 <i>Luftbildgrundlage: Stadt Arzberg</i>	
	Abb. 41 Karte mit aktueller Übersicht der Eigentümer im Maßstab 1:2500 30 <i>Kartengrundlage: Stadt Arzberg</i>	

MASTERPLAN WINTERLINGAREAL ARZBERG

NOVEMBER 2016. UMBAUSTADT GBR, BERLIN