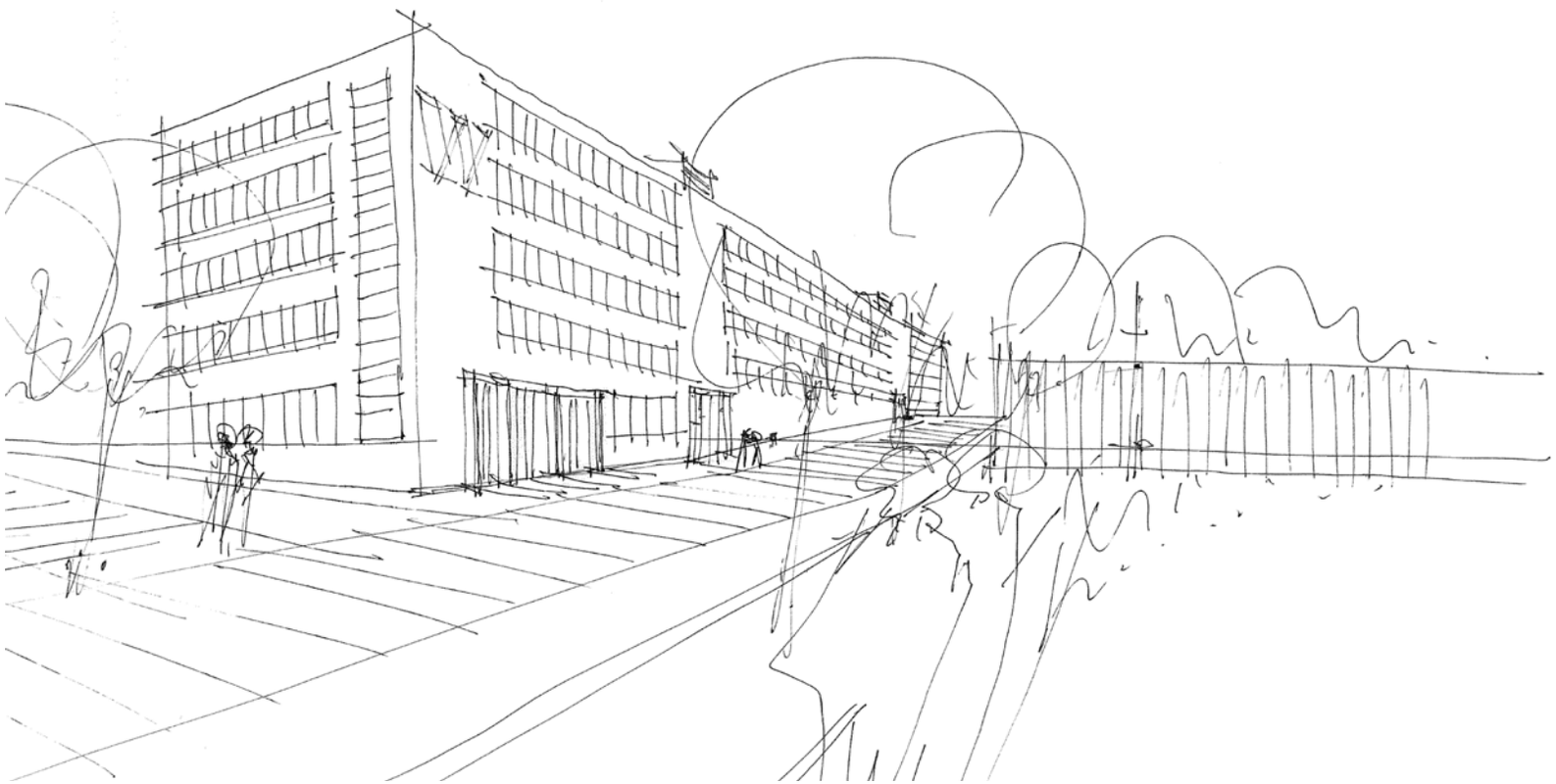
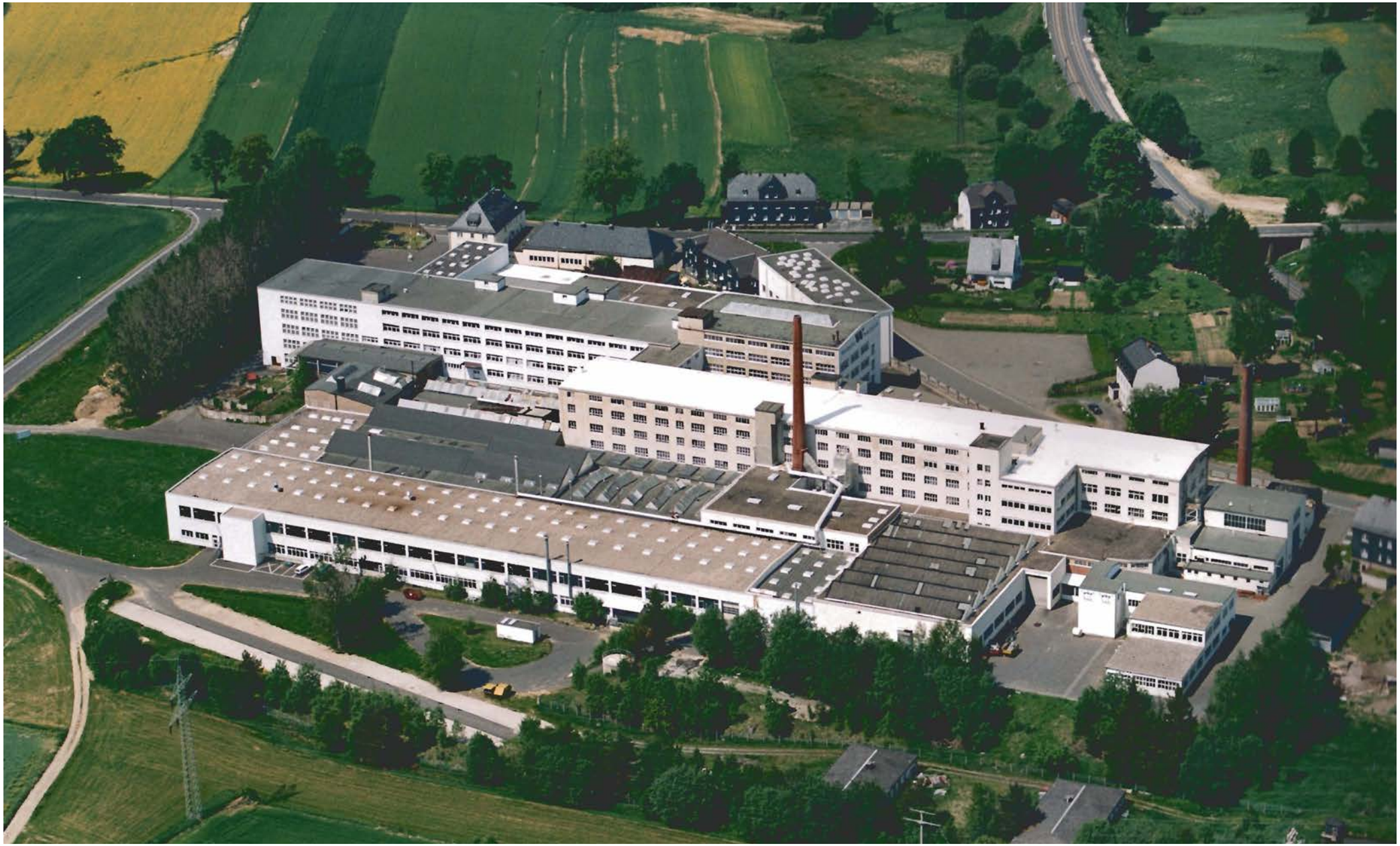
gKU WINTERLING Immobilien

Arzberg | Kirchenlamitz | Röslau | Schwarzenbach/S.

KUCHENREUTHER
ARCHITEKTEN / STADTPLANER

MASTERPLAN | WINTERLING-AREAL RÖSLAU





INHALTSVERZEICHNIS

1. Bürgermeister Gebhardt 04
Regierungspräsidentin von Oberfranken Heidrun Piwernetz 05
Vorstand gKU Winterling Immobilien Cäcilia Scheffler 06

1. Einleitung 07

2. Regionale Einordnung und Geschichte 08
2.1 Lage in der Region 09
2.2 Gemeindegebiet Röslau 10
2.3 Geschichte des Winterling-Areals in Röslau 12
2.4 Masterplangebiet 16

3. Ausgangslage und Rahmenbedingungen 18
3.1 Flächennutzungsplan 19
3.2 Eigentumsverhältnisse Grundstücke 20
3.3 Topografie 21
3.4 Alter und Bezeichnung der Gebäude 22
3.5 Bestandsgebäude 24

4. Analyse 34
4.1 Missstände 36
4.2 Qualitäten 37

5. Entwicklungsperspektiven 38
5.1 Teilrückbau 40
5.2 Verkehr, Lärm 42
5.3 Nutzung 44
5.4 Erschließung 50
5.5 Heizzonen, Umweltkonzept 52

6. Masterplan 54
6.1 Masterplan 55
6.2 Kosten 60

7. Ausblick 62
7.1 Beteiligungsverfahren 63
7.2 Ausblick 63

1. BÜRGERMEISTER TORSTEN GEBHARDT

Fast ein ganzes Jahrhundert wurde in der 1906 errichteten Porzellanfabrik Winterling in Röslau Porzellan hergestellt. Ganze Familien haben ihren Lebensunterhalt mit der Porzellanherstellung verdient und es war für viele nicht vorstellbar, dass es damit einmal zu Ende sein könnte.

Die Insolvenz der Firma mit der anschließenden Schließung des Werkes im Jahr 2000 war daher ein einschneidendes und bedrückendes Ereignis für Röslau und seine Einwohner.
Mit der Übernahme eines Teils der Fabrik durch die Fa. Scherdel Druckfederntechnik Röslau GmbH & Co. KG zeichnete sich aber bereits ein Silberstreif am Horizont ab.
Dennoch standen große Teile der Fabrikgebäude leer und die Sorge der Verantwortlichen in den Standorten der ehemaligen Winterling-Standorte Arzberg, Kirchenlamitz, Röslau und Schwarzenbach a. d. Saale wuchs, dass sich mit den Jahren des Leerstands die Bausubstanz immer weiter verschlechtern könnte, bis schließlich Bauruinen das Bild der Orte beeinträchtigen würden.

Um das zu verhindern und die Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen, wurde im Jahr 2013 von den Standort-Kommunen gemeinsam das gKU Winterling Immobilien gegründet, um die Gebäude zu erwerben und selbst an einer positiven Entwicklung arbeiten zu können.

Auf das bisher Erreichte kann das Team des gKU unter der Vorständin Cäcilia Scheffler stolz sein.

Doch der Weg ist noch nicht zu Ende. Um die weitere Entwicklung voranzutreiben und eine in sich stimmige Entwicklung des Standortes Röslau voranzutreiben, soll der nun vorliegende Masterplan Wege aufzeigen, die noch verfügbaren Flächen in den Gebäuden wieder vollständig mit Leben zu erfüllen.

Mit dem Abbruch des ehemaligen Weißbetriebes in Röslau konnten bereits die Voraussetzungen für eine bessere Erschließung der übrigen Gebäude geschaffen werden.
Aber auch das Umfeld des Industriestandortes wird bei der Planung berücksichtigt, um eine möglichst konfliktfreie Entwicklung von Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.
Und so haben wir Hoffnung, dass der alte Standort wieder vollständig mit neuem Leben erfüllt wird.

Torsten Gebhardt
1. Bürgermeister

REGIERUNGSPRÄSIDENTIN VON OBERFRANKEN HEIDRUN PIWERNETZ

Liebe Leserinnen und Leser,

ich freue mich über die in dieser Broschüre präsentierten Ergebnisse des Masterplans für den ehemaligen Industriestandort der „Winterling Porzellan AG" in Röslau. Wie bereits für die Standorte in Kirchenlamitz, Arzberg und Schwarzenbach a.d. Saale dient der Masterplan als Richtungsweiser für die geplanten Sanierungsmaßnahmen mit dem Ziel, eine ehemalige Industriebrache zu reaktivieren und diese ohne weiteren Flächenverbrauch als zukunftsfähige Arbeitsstätte weiter zu entwickeln. Einem historisch gewachsenen Industriestandort neues Leben zu verleihen, bedeutet gleichzeitig, die Identität und das kulturelle Erbe eines für Oberfranken prägenden Industriezweigs zu bewahren.

Das „gemeinsame Kommunalunternehmen Winterling Immobilien" (gKU) leistet herausragende Arbeit bei der Revitalisierung von Industriebrachen. Es übernimmt die Bündelung der Aufgabenvielfalt von Erwerb, Unterhaltung, Sanierung und Verwertung der Immobilien des ehemaligen Winterling–Porzellankonzerns. Die gKU-Initiative fördert und sichert die Funktions- und Zukunftsfähigkeit ehemaliger Industriestandorte, nutzt das Potential im Bestand und unterstützt somit die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die wirtschaftliche Entwicklung und Attraktivität der Gemeinden und der Region.
Die Nachfrage und Auslastungsquote des Standortes sind Beweis dafür, dass die Strategie der in 2013 ins Leben gerufenen interkommunalen Kooperation bestens aufgeht. Am Standort Röslau sind zwei Unternehmen, die Fa. Scherdel GmbH und die Fa. Color-m Pöhlmann, dabei, ihren Standort zu vergrößern. Diese Erweiterungen finden nicht auf der „grünen Wiese", sondern auf Konversionsflächen statt. Um den Brandschutzanforderungen und der Funktionalität der Anlage gerecht zu werden, ist durch das gKU Winterling bereits der Abbruch der mittleren Halle durchgeführt worden. Für die in Röslau noch zur Verfügung stehenden Flächen ist eine Nachnutzung für Firmen der Metallverarbeitung, Produktion und Logistik sowie Handwerksbetriebe und Dienstleistung möglich.

Die Regierung von Oberfranken hat das gKU Winterling von Beginn an maßgeblich beratend und mit Finanzhilfen zunächst aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm unterstützt. Bislang wurden in die vier Standorte Fördermittel in Höhe von 3,6 Millionen Euro aus dem Bayerischen Sonderkontingent „Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen" investiert. Weitere Mittel werden nun aus der „Förderoffensive Nordostbayern" und aus dem Bund-/Länder Städtebauförderprogramm „Stadtumbau" zur Verfügung gestellt – insgesamt rund 10 Millionen Euro.
Oberfranken braucht gerade im ländlichen Raum starke und aktive Städte, die kooperieren, um wettbewerbsfähige und attraktive Arbeitsstandorte sowie qualitätsvolle Lebensräume für alle Generationen zu garantieren.
Ich wünsche dem gKU Winterling und den vier beteiligten Kommunen Arzberg, Kirchenlamitz, Schwarzenbach a.d. Saale und Röslau weiterhin viel Erfolg und Glück. Dank der flexiblen und anpassungsfähigen Planung und Struktur dieser Standorte sind Sie gut vorbereitet, um die nächsten Aufgaben im Wandel zu einer neuen Industriegesellschaft erfolgreich anpacken zu können.

Wir werden diese Initiative weiterhin unterstützen.

Regierungspräsidentin von Oberfranken Heidrun Piwernetz

VORSTAND GKU WINTERLING IMMOBILIEN CÄCILIA SCHEFFLER

Winterling-Areal
aus Richtung Bahnhofstraße

Standorte des gKU Winterling
Quelle: www.gku-winterling.de

Winterling-Areal
zwischen ehem. Bunt- und Weißbetrrieb

Für alle vier Standorte des gemeinsamen Kommunalunternehmens Winterling Immobilien liegt nun ein individuell zugeschnittener Masterplan vor.
Der Masterplan für das Röslauer Winterling-Gewerbegebiet zeigt für die nächsten Jahre auf, welche Einzelschritte zur Revitalisierung der Industriegebäude sinnvoll sind. Durch die Wahl eines größeren Umgriffs vom Feuerwehrhaus bis zur Bahnlinie werden auch die Nachbargrundstücke miteinbezogen. Ein längerfristiger Abwägungsprozess, der viele raumbezogene Aspekte aufnahm, gewährleistet, dass auch die Belange der benachbarten Nutzungen berücksichtigt und gegenseitige Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten werden.
Eine neue Bebauung zwischen Feuerwehr und „Am Industriepark“ kann die Ortskante bei der Einfahrt gestalterisch verbessern und zur Verlangsamung des einfahrenden Verkehrs beitragen. Neu geordnete Einfahrten in die Winterling-Bebauung reduzieren die Belästigung von Anwohnern und MitarbeiterInnen – durch Einbahnregelungen und Konzentration des Verkehrs auf definierte Areale.
Der Masterplan ist Richtschnur für die zukünftige Gewerbeentwicklung in der Gemarkung „Grün“ im Bereich der Straße „Am Industriepark“ – welch ein passender Name. Möge er das Motto für den Gewerbepark sein: „Arbeiten im Grünen!“
Vielen Dank an das Team der Städtebauförderung bei der Regierung von Oberfranken, besonders an Frau Dr. Sgobba, für die fachliche Begleitung und die wohlwollende Fördermittelberatung.
Vielen Dank an die MitarbeiterInnen des Architekturbüros Kuchenreuther, speziell Frau Susann Schäfer, für die freundliche Art und die aufwändige Masterplanung.

1 | EINLEITUNG

Zu Beginn stand die Entscheidung der vier Bürgermeister, die vier über Jahre brach liegenden Gewerbestandorte der Winterling Porzellan AG in den vier Gemeinden Arzberg, Kirchenlamitz, Röslau und Schwarzenbach/Saale nicht dem Verfall preiszugeben.
In der Porzellanindustrie wurde schon wegen des Gewichts der Porzellanwaren immer solide gebaut. Warum sollten diese Gebäude nicht auch für andere Nutzungen geeignet sein? Die Grundstücke sind schon erschlossen und müssen nicht für teures Geld der Kommunen mit Straßen und Versorgungstrassen angeschlossen werden. Lieber in die vorhandene Bausubstanz investieren als untätig dem Verfall zuzuschauen, als die kostspieligen Abbruchkosten übernehmen zu müssen, so lautet die Devise. Im Dezember 2013 gründeten die Bürgermeister das gemeinsame Kommunalunternehmen Winterling Immobilien, Anstalt des öffentlichen Rechts der Bayerischen Kommunen Arzberg, Kirchenlamitz, Röslau und Schwarzenbach a. d. Saale.
Zuvor bereitete ein Businessplan der Unternehmensberatung Rödl und Partner den Weg für die Entscheidung, nach der Gründung der Anstalt des öffentlichen Rechts die Immobilien aus der Insolvenzmasse in das Vermögen des neuen Unternehmens mit Städtebauförderungsmitteln zu überführen. Besitzübergang war im April 2014.

Ziele des gKU Winterling sind satzungsgemäß:
„a) der Erwerb, die Unterhaltung, die Sanierung und die Verwertung der Immobilien des ehemaligen Winterlingkonzerns (...)
b) die langfristige Vermietung bzw. Verpachtung der Immobilien, soweit keine andere Nutzung wirtschaftlicher erscheint."
Die individuelle Strategie zur Umsetzung dieser Ziele an jedem Standort bildet der standortbezogene Masterplan ab. Nicht nur die Belange des gKU Winterling werden hier betrachtet, sondern zusätzlich die bauliche Umgebung und soziale Aspekte im Ortsgefüge.

Nach einer Bestandsaufnahme mit Vermessung wird zusammengefasst als Masterplan ein Raum- und Nutzungskonzept, ein Freiraum- und Erschließungskonzept sowie eine Umweltkonzept erarbeitet.
Am Standort Röslau wurde deshalb in das Masterplangebiet nicht nur das Winterling-Gebäude selbst, sondern auch die Nachbarbebauung bis zur Bahnlinie im Osten und das Areal bis einschließlich dem Feuerwehrhaus mit einbezogen.
Neben dem beauftragten Architekturbüro Kuchenreuther aus Marktredwitz brachten das Planungsbüro Köppel Elektrotechnik GmbH aus Bayreuth, das Ingenieurbüro für Bauwesen Gerd Dietel aus Schwarzenbach/Saale (Statik und Brandschutz), das Ingenieurbüro Müller GmbH aus Bayreuth (Heizung und Sanitär), der Energieberater Stefan Böhm (Gebäudeservice Hochfranken) und das Vermessungsbüro Schricker aus Schönwald ihre Expertise ein.
Als Träger öffentlicher Belange waren die Abteilung Städtebauförderung der Regierung von Oberfranken, das Staatliche Bauamt Bayreuth – Straßenbau, das Landratsamt Wunsiedel mit den Fachbereichen Bauordnung, Brandschutz und Naturschutz eingebunden und brachten wertvolle Anregungen ein.
Mieter und Nachbarn wurden befragt, in Einzelgesprächen, über Fragebögen und eine Informationsveranstaltung. Die Vielfalt der Beteiligten spiegelt die Vielfalt der Belange wider, die in einem solchen Masterplanprozess zu berücksichtigen sind.
Dennoch wird der vorliegende Masterplan je nach veränderten Rahmenbedingungen anzupassen sein. Er zeigt den grundsätzlichen Entwicklungsrahmen auf und ist wertvolle Entscheidungshilfe für einzelne Baumodule. Flexibilität ist dann gefragt, wenn sich neue Chancen der Vermarktung ergeben. Nachdrücklich bewiesen wurde eines im Masterplanprozess: Der Röslauer Winterling–Gewerbestandort hat Potential!

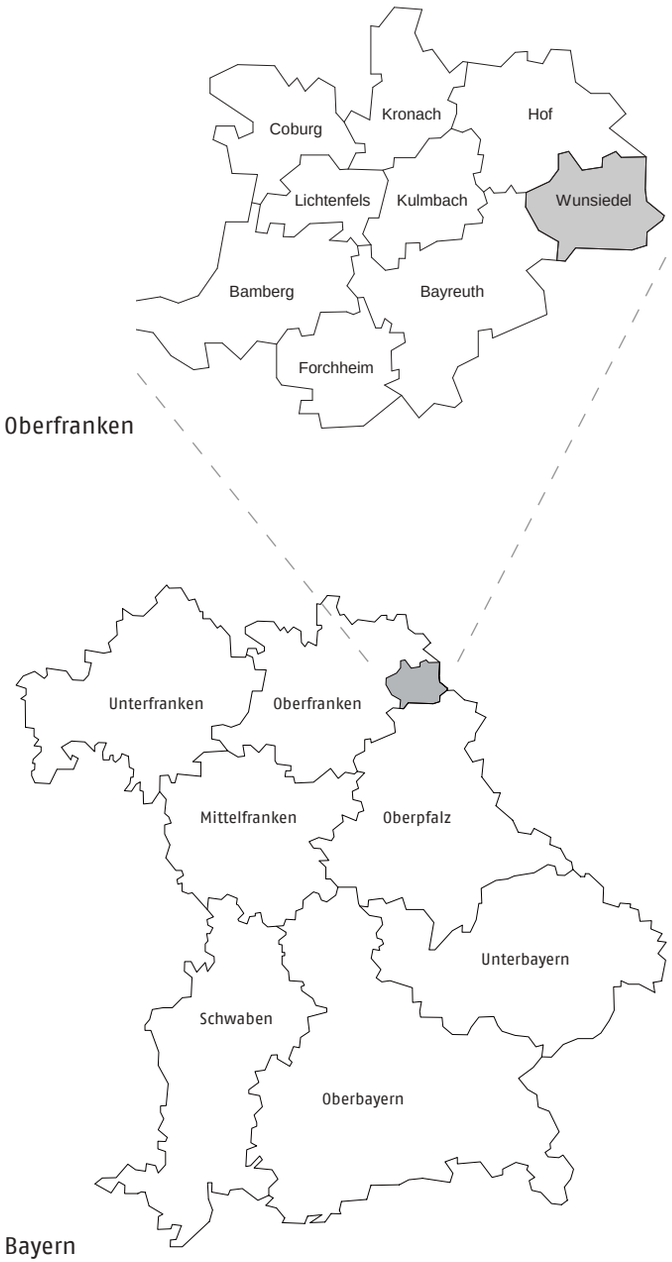
2 | REGIONALE EINORDNUNG UND GESCHICHTE

Bayernkarte mit Regierungsbezirken
Markiert ist der Landkreis Wunsiedel im
Regierungsbezirk Oberfranken

Der Landkreis Wunsiedel im
Regierungsbezirk Oberfranken

Röslau in der Region
Quelle: www.bing.com

2.1 | LAGE IN DER REGION



Seit der Öffnung der Grenzen nach Osteuropa hat sich Oberfranken und insbesondere Hochfranken zusehends zu einem Schnittpunkt des Ost-West-Verkehrs entwickelt, begünstigt durch die gute Verkehrserschließung und Anbindung in Nord-/Süd- sowie Ost-/West-Richtung. Schließlich liegt die Region auf halbem Weg zwischen München und Berlin sowie zwischen Frankfurt und Prag. 1,1 Millionen Einwohner hat die Region, 450.000 Menschen sind hier erwerbstätig. Der engere Einzugs-
bereich der Region umfasst über sechs Millionen Einwohner. Die Märkte in Mittel- und Osteuropa bieten Unternehmen durch hohes Wirtschaftswachstum enorme Marktchancen. Nord-Bayern ist durch seine Lage im Zentrum der neuen Europäischen Union und in unmittelbarer Nähe zu den mittel- und osteuropäischen Ländern der ideale Ausgangspunkt für den Beginn und Ausbau von Aktivitäten in Osteuropa. Unternehmen profitieren von gewachsenen engen wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Hochfranken und den mittel- und osteuropäischen Nachbarländern. Diese Standortvorteile sind dabei zum Nutzen von Investments und Planungssicherheit unangefochten.

Ein Wachstumspfad im Hinblick auf die regionale Nachfrage nach Dienstleistung und Konsum ist aufgrund des aktuellen wirtschaftlichen Aufschwungs auch in der Region Hochfranken (Stadt Hof, Landkreis Hof und Landkreis Wunsiedel) spürbar. Insbesondere die zunehmenden grenzüberschreitenden Aktivitäten mit der Tschechischen Republik in den letzten Jahren haben die wirtschaftliche Entwicklung der Region Hochfranken positiv beeinflusst.

Röslau ist eine Gemeinde am Oberlauf der Eger gelegen und liegt auf 569 m ü. NN im Tal der Eger an der Kreuzung der Staatsstraßen 2177 und 2180. Nachbargemeinden von Röslau sind Marktleuthen, Wunsiedel (beide ca. 6 km entfernt), Weißenstadt (ca. 8 km entfernt), Tröstau, Bad Alexandersbad (beide ca. 9 km entfernt) und Kirchenlamitz (ca. 10 km entfernt).

Verkehrsanbindungen bestehen über die A9 Nürnberg/Berlin von der Ausfahrt Gefrees über Weißenstadt (30 km), die A93 Regensburg/Hof über die Ausfahrt Thiersheim (20km) sowie die Bundesstraße B303 (10km). Der Bahnhof Röslau ist der höchstgelegene der Bahnstrecke Berlin-München. Unmittelbar nördlich der Gemeinde auf 602 m ü. NN liegt der Aussichtspunkt „Zwölfgipfelblick“ im Inneren des Fichtelgebirgs-Hufeisens. Er ist der geografische Mittelpunkt des Fichtelgebirges und bietet einen Rundblick auf die umliegenden Berge. Ein dichtes Netz gut markierter Wander- und Radwege macht Röslau zudem zum idealen Ausgangspunkt für Wanderungen und Touren zu beliebten Ausflugszielen der Region.

2.2 | GEMEINDEGEBIET RÖSLAU

Die Gemeinde Röslau wurde erstmalig im Jahr 1398 unter der Ortsbezeichnung „Röslein“ im Lehensbuch der Burggrafen von Nürnberg erwähnt. Im 14. Jahrhundert wechselte das Lehen über das Hirschberg-Geschlecht sowie den Herrensitz derer von Lüchau und den Herren von Reitzenstein oft seinen Besitzer und ging von dort 1488 an Wilhelm von Schirnding, der in der Folge den größten Teil von Röslau als Lehen besaß, bevor 1651 das Lehen Oberröslau Philipp von Waldenfels zugesprochen wurde. Dieser erbaute 1652 ein neues Schloss und kümmerte sich um den Wiederaufbau des Dorfes.
Das Rittergut Oberröslau wurde 1754 geteilt und kam Mitte des 19. Jahrhunderts in bürgerlichen Besitz. Der 1826 entstandene Ort Ludwigsfeld wurde im Jahr 1925 in diesen Besitz eingemeindet. 1956 wurde die 600 Jahre alte Gemeinde Dürnberg ebenfalls nach Oberröslau eingemeindet. Im Jahr 1961 wurde der Name der Gemeinde Grün amtlich in Unterröslau geändert und am 1. Januar 1966 erfolgte die freiwillige Zusammenlegung der Gemeinden Oberröslau und Unterröslau zur Gemeinde Röslau.

Die Gemeinde Röslau ist in die Ortsteile Bibersbach, Bödlas, Brücklas, Dürnberg, Grün, Oberwoltersgrün, Rauschensteig, Röslau, Rosenhof, Thusmühle und Unterwoltersgrün eingeteilt und hat nach Angaben des Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Stand: 30. Juni 2018) derzeit ca. 2.160 Einwohner. Bedeutender Einwohner von 1704-1769 war der Kirchenmaler Johann David Radius, welcher den Deckenplafond der Röslauer Kirche St. Johannis (eine Chorturmkirche aus dem frühen 13. Jahrhundert, die im 15. Jahrhundert nach Westen um einige Meter verlängert wurde) nach der 1757 vorgenommenen Erhöhung der Kirche anbrachte.
Das Urkataster gibt ein in Nord-Süd-Richtung verlaufendes Straßendorf wieder mit Höfen oder Hofstellen in regelmäßigen Abständen. Deren Wohnstallhäuser wurden überwiegend zweigeschossig und giebelständig zur Straße errichtet. Im unteren südlichen Bereich entstand ein kleiner Angerbereich mit einer zweigeschossigen Bebauung im Umfeld der Eger.

Diese historische Ortsstruktur hat sich bis heute erhalten.
Mit Beginn der Industriealisierung und der Porzellanherstellung erweiterte sich der Ort nach Westen mit seinen typischen Siedlungshäusern. Diese waren in der Regel eingeschossig mit steilem Dach, mit geringer Wohnfläche in einem einfachen Standard und meist umgeben von einem großen Nutzgarten zur Selbstversorgung. Zur Schaffung des notwendigen Wohnraums der wachsenden Gemeinde entwickelte sich der Geschosswohnungsbau im Westen des Ortes.

Der Bau der Fichtelgebirgsbahn 1875–1877 führte zu Ansiedlung bedeutender Industriezweige. 1894 siedelte sich eine Pappenfabrik an, von 1907 bis 2000 lag in Röslau der Stammsitz des Porzellanherstellers Gebr. Winterling, und seit 1882 bis heute ist die Marke „Röslau“ ein Begriff für die Erzeugung von Federdraht sowie Musiksaiten für Flügel und Klaviere des marktführenden Herstellers „Stahl- und Drahtwerk Röslau GmbH“.

Ostansicht Röslau von 1967
Quelle: Luftbildverlag Bertram

Gemeindegebiet von Röslau
Quelle:
www.geoportal.bayern.de/bayernatlas

Masterplangebiet

2.3 | GESCHICHTE DES WINTERLING-AREALS IN RÖSLAU

Das Winterling-Areal in Röslau wurde fast ein Jahrhundert lang zur festen Größe im Geschichtsverlauf der Porzellanfabriken der Gebrüder Winterling. Anfang des 19. Jahrhunderts gegründet, fungierte das Werk zunächst als Produktionsbetrieb, wurde später ebenso Sitz des Vertriebs und war bis zum Ende im Jahr 2000 mit 500 Mitarbeitern Produzent und Zulieferer für die Winterling-Porzellan-Dynastie.

1903 entschließt sich der Metzgermeister und Viehhändler Georg Adam Winterling zum Erwerb der 1898 gegründeten Porzellanfabrik Drechsel und Strobel in Marktleuthen. Zum Inhaber bestimmte er seinen in der selbstständigen Leitung einer Firma erfahrenen zweitältesten Sohn Heinrich, nachdem der Betrieb umbenannt wurde in Porzellanfabrik Heinrich Winterling. Die Übergabe verbindet Georg Adam mit einer fortwährenden Fürsorgeverpflichtung, indem er nach Familienüberlieferung seinem Sohn das Versprechen abnimmt, seine Geschwister immer zu unterstützen. Die Geschäftsleitung der Marktleuthener Porzellanfabrik übernimmt Heinrich mit der Unterstützung seines Vaters, welcher sich zu diesem Zeitpunkt offenbar aus dem Winterlingschen Viehhandel in Rehau zurückgezogen hat.

Zusammen mit seinem jüngsten Bruder Ferdinand ruft Heinrich am 08. Oktober 1906 in Röslau eine Offene Handelsgesellschaft mit dem Namen „Gebrüder Winterling OHG“ ins Leben, um dort eine zweite Porzellanfabrik zu errichten. Nach und nach binden Heinrich und Ferdinand zunächst 1907 ihre Brüder Eduard, Karl und Gustav Winterling als zur Geschäftsführung berechtigte Gesellschafter und – fünfzehn Jahre später, am 1. Juni 1922 - ihre beiden Schwestern, die inzwischen verwitwete Anna Jacob und Berta, verheiratete Linhardt, als Gesellschafterinnen ohne gesellschaftsvertretende Befugnisse in die Handelsgesellschaft mit ein.

Heinrich lenkt als kaufmännischer Gesamtleiter sowohl die Geschicke der Marktleuthener als auch der Röslauer Porzellanfabrik. Er übernimmt die Ausbildung seiner Brüder, steuert den Verkauf und nimmt maßgeblichen Einfluss auf die Sortimentsgestaltung der stetig wachsenden Unternehmen. Innerhalb von drei bis vier Jahren bindet er zunächst Eduard und Karl in Röslau sowie Gustav in Marktleuthen in die verschiedenen Aufgabenbereiche der Porzellanfabriken mit ein, um sie anschließend in den Familienwerken in leitender Position einzusetzen. 1908 tritt der bis dahin graduierte Diplom-Ingenieur Ferdinand hinzu, der ebenfalls – nach einer zweijährigen Unterbrechung durch seine Militärzeit – in dem Röslauer Werk eingesetzt wurde. Gustav Winterling wechselte nach seiner Heirat 1909 ebenfalls nach Röslau. 1911 ist die Fabrik soweit gediehen, dass Eduard als Produktionsleiter nach Marktleuthen wechselt und in Röslau von seinem Bruder Karl in dieser Eigenschaft abgelöst wird. Durch regelmäßigen Informationsfluss der hauptverantwortlichen Leiter der Betriebe untereinander wurde man dem Anspruch Heinrichs auf engen Erfahrungsaustausch innerhalb der einzelnen Werke gerecht. Wichtige Entschlüsse wurden in den einzelnen Werken stets gemeinsam gefasst.

1917, während des ersten Weltkriegs, erwerben Heinrich und Eduard die Porzellanfabrik von Oskar Schaller in Schwarzenbach a.d. Saale und führen das Unternehmen als Offene Handelsgesellschaft unter der Bezeichnung „Oskar Schaller & Co. Nachf.“ fort. Zeitverzögert treten ein Jahr später auch die drei weiteren Brüder Gustav, Karl und Ferdinand der Gesellschaft bei. 1919 vergrößert sich der Familienverband durch den Erwerb eines ausgedehnten Grundbesitzes entlang der Kirchenlamitzer Bahnstrecke sowie der Gebäude einer zum Verkauf stehenden Spulerei, welche durch umfangreiche Um- und Ausbaumaßnahmen zu einer Porzellanmalerei aufgebaut wurden. Somit trug das Kirchenlamitzer Werk, welches 1920 als Zweigwerk der „Oskar Schaller & Co. Nachf.“ seine Arbeit aufnimmt, zur Bewältigung der anstehenden Aufträge bei.

1925 gründen die Brüder Winterling in Berlin eine neue GmbH mit dem Namen „Bernhard Wiessner Nachfolger“, welche als Vertriebsgesellschaft der vier wirtschaftlich unabhängig geführten Werke Marktleuthen, Röslau, Schwarzenbach/Saale und Kirchenlamitz den Vertrieb der hauseigenen Produkte übernahm.
Im selben Jahr entschließt sich die Firmenleitung zum Bau des ersten Tunnelofens der bayerischen Porzellanindustrie. Die Anlage wird 1926 im Werk in Schwarzenbach in Betrieb genommen.

Die Gebrüder Winterling
Quelle: Beatrix Münzer-Glas
Gründerfamilien - Familiengründungen

Logo von ca. 1945 - 1950
Logo von ca. 1953 - 2000
Quelle: www.sammler.com

Winterling
3 Röslau
Bavaria
83

Winterling
Röslau
BAVARIA

Die Gebrüder Winterling
– Einigkeit macht stark –

Nach dem Tod Heinrich Winterlings 1930 wurde – wohl aus organisatorischen Gründen – der Sitz der Berliner Vertriebsgesellschaft nach Röslau-Bahnhof verlegt und führte dort seine Geschäfte unter dem Namen „Verkaufszentrale der Winterling-Porzellanfabriken G.m.b.H." mit Karl Winterling – dem damaligen Leiter der Röslauer Porzellanfabrik - als geschäftsführendem Gesellschafter fort.
1959 wird die Verkaufszentrale in eine OHG umgewandelt.
Zu Beginn der 1950er Jahre verfügen auch die Werke in Kirchenlamitz und Röslau über moderne Tunnelofenanlagen, welche die veralteten Rundöfen ersetzen; die Verkaufszentrale in Röslau-Bahnhof besteht auch nach dem zweiten Weltkrieg weiter, jedoch werden nach der Währungsreform jeweils eigene Vertriebsgesellschaften für die anderen Werke der Familie Winterling gegründet.

Weitere Betriebsgründungen führten zur Aufnahme neuer Sparten in die Produktion. Am Standort der 1946 gegründeten „Porzellanfabrik Eschenbach" in Windischeschenbach etablierte sich die Sparte „Hotelporzellan" und in der 1952 entstandenen „ Porzellanfabrik Bruchmühlbach" entstand ein weiteres Standbein mit der dortigen Umstellung von der Porzellan- auf die Steingutproduktion.

Während der 1980er Jahre sollten umfangreiche Modernisierungs- und Rationalisierungsmaßnahmen bei gleichzeitiger Erhöhung der Qualität die Wettbewerbschancen gegenüber der Billigkonkurrenz aus dem Ausland erhöhen. So wurden durch die Einführung isostatischer Pressen, den Aufbau moderner Kapselfüll- und entleerungsanlagen sowie der Anschaffung neuer Dekorbrandöfen und den damit verbundenen Änderungen im Produktionsablauf Maßnahmen bezüglich der Erweiterung des Raumbedarfs notwendig. Somit wurden in Röslau, Schwarzenbach und Bruchmühlbach Hallenneubauten errichtet.
Durch die Erweiterung der Produktpalette um das Marktsegment „Bone-China"-Geschirr am Standort Eschenbach und den gesteigerten Zuwachsraten im Gastronomiebedarf und der damit verbundenen Nachfrage nach dem dort produzierten Hotelporzellan entschließt sich die Firmenleitung zu einer weiteren Umorganisation. Die Hotellinie wird nach Schwarzenbach verlegt und die Produktion des „Bone-China-Porzellans" nach Röslau. Beide fungieren nun als Zulieferbetriebe für das Werk in Windischeschenbach.

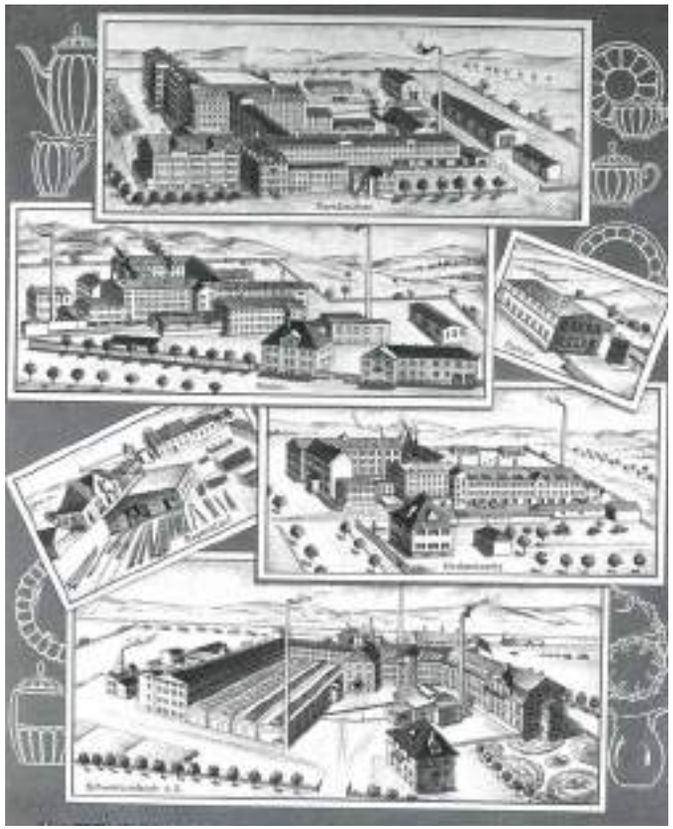
1992 wurden die Familienunternehmen Gebrüder Winterling in Röslau, Winterling-Feinkeramik in Kirchenlamitz, Schwarzenbach und Bruchmühlbach sowie die Werke der Oskar Schaller & Co. Nachf. in Schwarzenbach, Kirchenlamitz und Windischeschenbach zu einer gemeinsamen Aktiengesellschaft zusammengefasst. Auch die lithografische Kunstanstalt „Oscar Schaller & Co. Nachf." in Rehau wird in dieses Unternehmen mit einbezogen. Nur das Werk Heinrich Winterling in Marktleuthen bleibt von dieser Umwandlung ausgeschlossen.

Die Winterling Porzellan-AG zählt zu diesem Zeitpunkt mit ca. 2500 Beschäftigten zu den vier größten Unternehmen der Branche.

Erst Ende der 1990er Jahre nach Übernahme der Wohnsparte der Hutschenreuther AG und dem Erwerb der zahlungsunfähigen Porzellanfabrik Triptis in Thüringen hatte sich die Firma mit der plötzlichen Vergrößerung übernommen. Ende 1999 musste das Insolvenzverfahren eingeleitet werden.

Historische Ansichten
Quelle: Beatrix Münzer-Glas
Gründerfamilien - Familiengründungen

Luftbild Porzellanfabrik von 1967
Quelle: Luftbildverlag Bertram

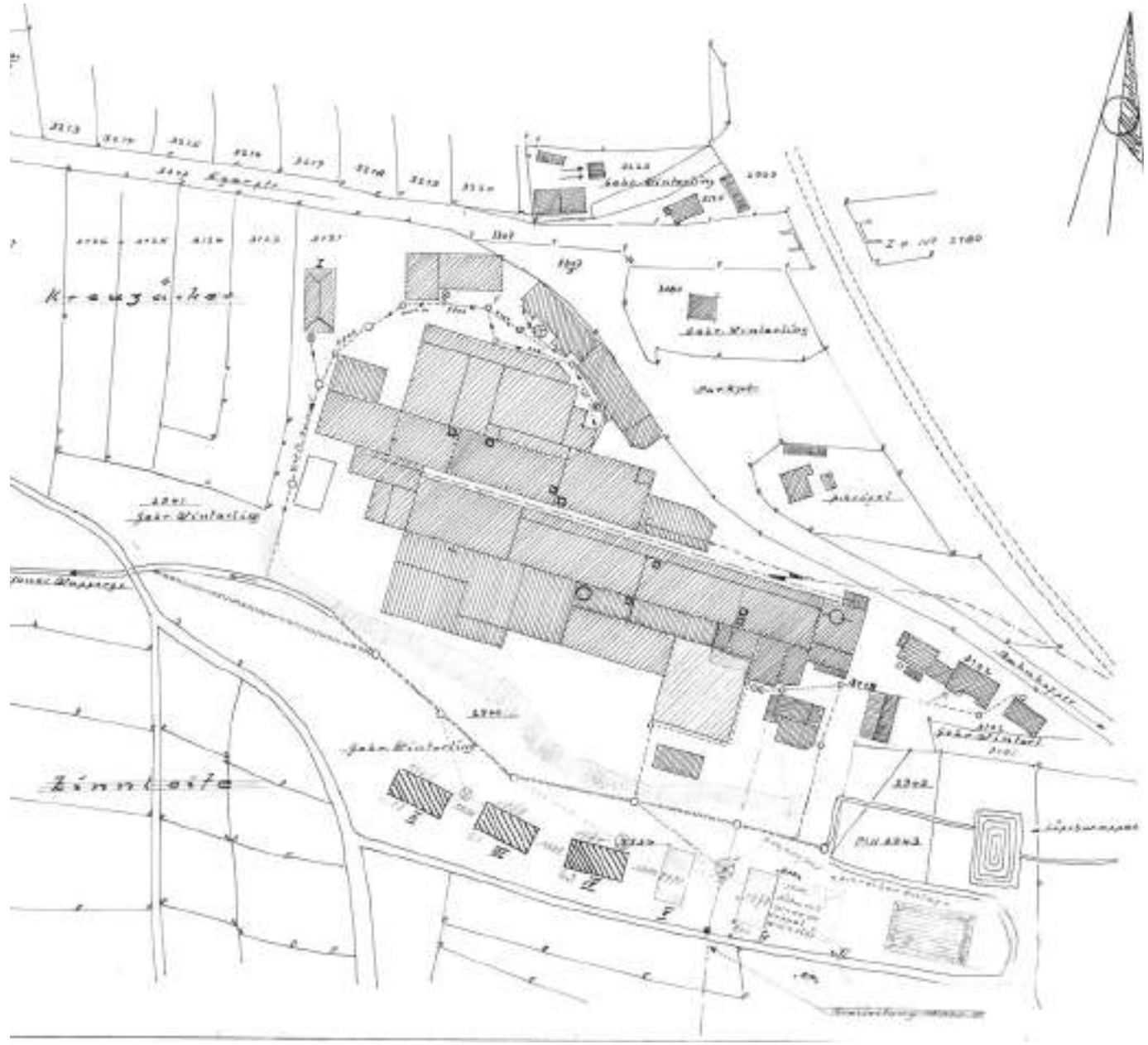


2.4 | MASTERPLANGEBIET

Der Standort der ehemaligen Winterling-Porzellanfabrik ist in südöstlicher Richtung vom Röslauer Ortskern von Röslau entstanden. Ideale Anbindung des PKW- und LKW-Verkehrs ist durch die Egerstraße, die sogenannte ST 2180 gegeben, welche das Gebiet im Norden tangiert.
Die Bahnhofstraße und die Erschließungsstraße „Am Industriepark“ sichern die weitere Erschließung des Fahrverkehrs in Richtung Süden. Die in Nord-Südrichtung verlaufende Bahnlinie zwischen Marktredwitz und Hof war in früheren Jahren die Anbindung für den Gütertransport auf der Schiene. Hier wurde von östlicher Richtung, vom Bahnhof aus kommend, ein separates Gleis für die Be- und Entladung zur Verfügung gestellt.

Das Gelände weist ein sanftes Gefälle auf, die Gebäude sind linear entwickelt und stehen parallel zum Hang. Nach Süden befindet sich eine weit ausgeprägte, sanfthügelige Landschaft mit landwirtschaftlicher Fläche und begrenzenden Waldsäumen.

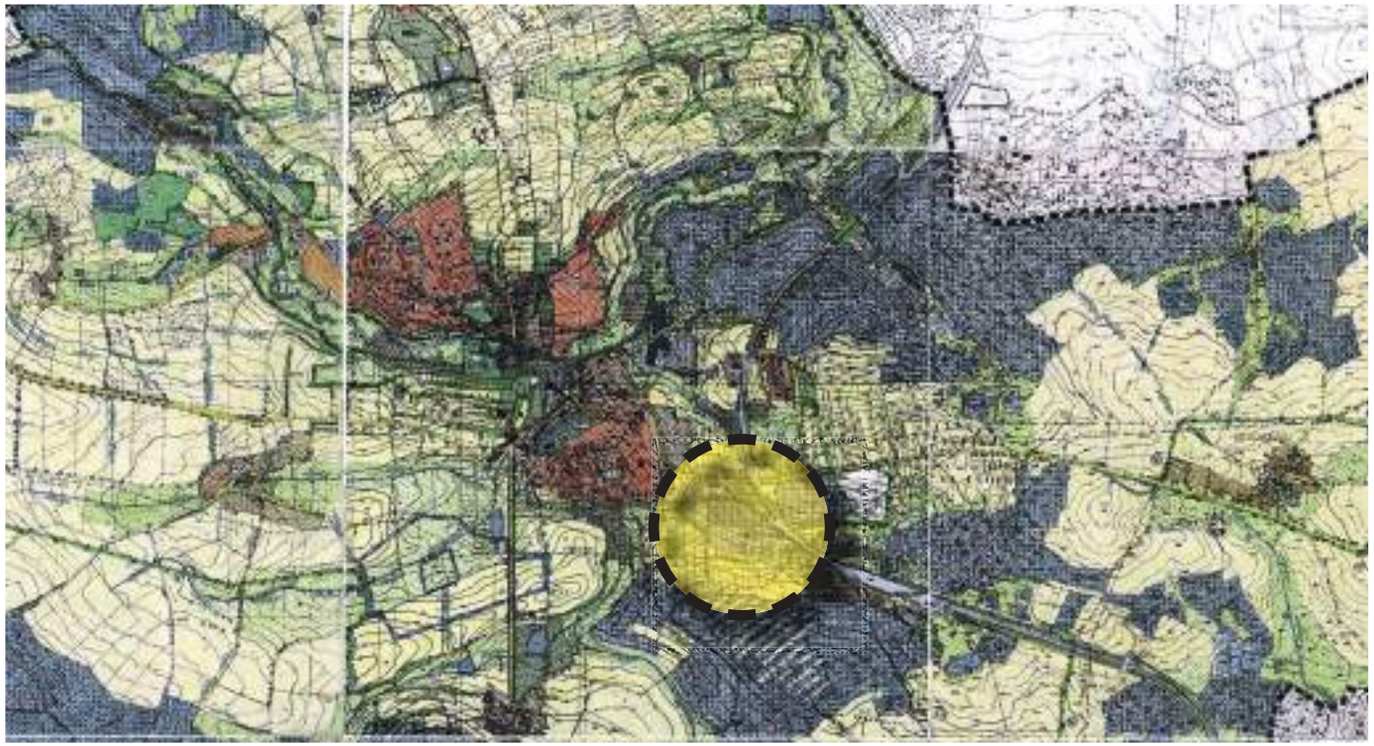
Westlich schließt sich über eine landwirtschaftliche Fläche der Ortsrand von Röslau an mit dem Feuerwehrgerätehaus sowie der angrenzenden Wohnbebauung mit einem Quartier von Mietwohnungen.



Lageplan aus dem Jahr 1971
Quelle: gKU Winterling

Luftbild des Masterplangebietes
Quelle:
www.geoportal.bayern.de/bayernatlas

3 | AUSGANGSLAGE RAHMENBEDINGUNGEN



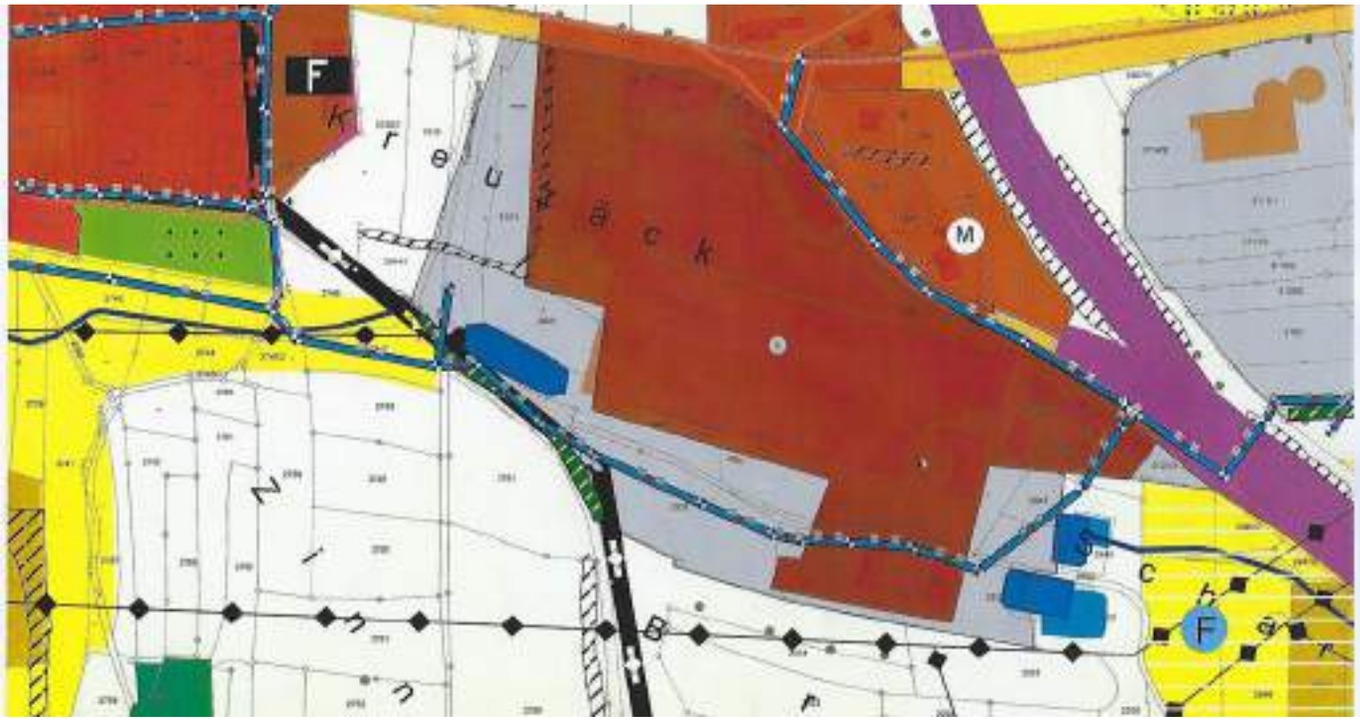
Nach dem Niedergang der Porzellanfabrik im Jahre 1999 standen die Gebäude leer. Für die Gemeinde stellte dies einen Schock dar, brach doch der wichtigste Arbeitgeber am Ort weg. Arbeitslosigkeit und Abwanderung waren die Folgen der Entwicklung. Aufgabe war es nun, die gewachsene Struktur, die monostrukturell nur auf die Porzellanindustrie zugeschnitten war, in eine Nachfolgenutzung überzuführen. Mit dem mittelständischen Unternehmen Scherdel aus Marktredwitz, welches ein umfassendes Portfolio beginnend mit der Metallumformung, Montage- und Fügetechnik über Maschinen- und Werkzeugbau bis hin zur Oberflächentechnik besitzt, konnte durch die Etablierung eines weiteren Produktionsstandortes eine zukunftssichere Nachnutzung für den südlichen Teil des Betriebs, den Weißbetrieb sichergestellt werden.

Um jedoch auch die anderen Teile des Geländes nutzen zu können, mussten übergeordnete Überlegungen angestellt werden. Aus dem interkommunalen Entwicklungsprozess „Zukunft nördliches Fichtelgebirge“ heraus wurden die Aufgabenstellungen mit den brachliegenden Winterling-Arealen angegangen. Mittels Architektenwettbewerben für Kirchenlamitz und Schwarzenbach/Saale im Jahr 2009 wurden Lösungen gesucht und auch gefunden. All diese Anstrengungen mündeten in der Gründung des gemeinsamen Kommunalunternehmens Winterling Immobilien (GKU), eine Anstalt des öffentlichen Rechts der Bayerischen Kommunen Arzberg, Kirchenlamitz, Röslau und Schwarzenbach a. d. Saale. Unterstützt wird das Tun dieser Institution durch die Regierung von Oberfranken, mit Hilfe der Städtebauförderung.
Die Gemeinde Röslau und das GKU Winterling verfolgen seitdem auf lokaler Ebene das Interesse die Gewerbeflächen des Masterplangebietes zukunftsfähig zu entwickeln. Aufgabenstellung ist es, das Areal flexibel an neue Nutzungen anzupassen. Das Mittel des Masterplans als städtebaulicher Entwurf im Vorgriff auf eine geordnete Bauleitplanung soll diese Entwicklung mit vorzeichnen und für die zukünftige Entwicklung als roter Faden dienen.

3.1 | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BEBAUUNGSPLAN

Flächennutzungsplan
Als Flurname wird hier das Gebiet des „Kreuzäckers“ genannt. Aus dem Winkel der übergeordneten Erschließung heraus, der Egerstraße im Norden sowie der Eisenbahnlinie im Osten entwickelte sich der Gewerbestandort. In den Übergangsbereichen zu den Werkswohnungen nach Nordosten ist ein Mischgebiet angeordnet. Man kann sagen, dass sich das Areal als „Insel“ vor den Toren der Stadt angesiedelt hat. Wichtig waren dabei die infrastrukturellen Anbindungen mit Straße und Eisenbahn. Gegenwärtig ist der Ort durch die Ausdehnung seiner Siedlungsgebiete nah an den Gewerbestandort herangerückt. Nur eine landwirtschaftliche Fläche bietet noch eine Lücke zur angrenzenden Bebauung mit Feuerwehrstandort und Siedlungsgebieten.

Bebauungsplan
Derzeit ist für das Gebiet kein Bebauungsplan vorhanden. Das Baurecht wird somit nach §34 BauGB „Bauen im Bestand“ geregelt. Nach Abschluss der Untersuchungen und dem Vorliegen von Ergebnissen des Masterplans wird in Erwägung gezogen, den Flächennutzungsplan nachzuführen und einen Bebauungsplan aufzustellen, um eine kontrollierte Entwicklung einleiten zu können. Hierbei soll die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen geregelt werden, um den Standort nach wie vor als Wirtschaftsfaktor entwickeln zu können.
Die Möglichkeit einer frühzeitigen Abwägung und einer baurechtlichen Regelung bietet die Möglichkeit, die zukünftigen Nutzungen der bestehenden Gewerbeflächen in der unmittelbaren Nachbarschaft zu der bestehenden Wohnbebauung konfliktarm aufeinander abzustimmen.

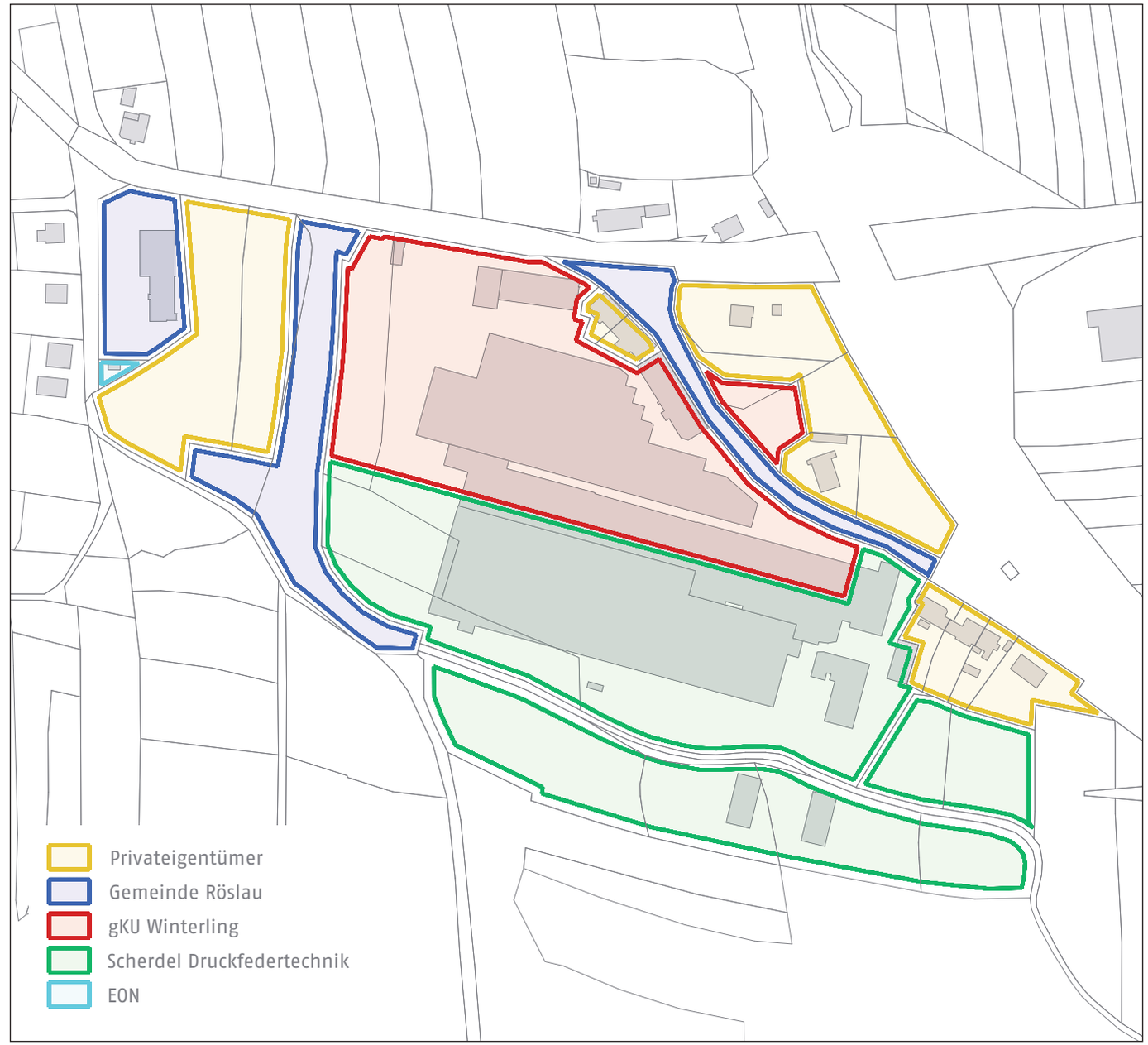


3.2 | EIGENTUMSVERHÄLTNISSE GRUNDSTÜCKE

Größte Eigentümerin ist das gKU Winterling. Es ist Eigentümer des gesamten Gebäudekomplex der ehemaligen Porzellanfabrik. Scherdel als neuer Nutzer hat bereits perspektivisch die angrenzenden Grundstücke nach Süden gesichert, um Potentialflächen für die Zukunft bereitstellen zu können.

Nach Nord-Osten schließt sich eine Reihe von Wohnbauten an, welche zur aktiven Zeit der Fabrik als Wohnungen für die Arbeiter gedient haben. Diese Häuser sind mittlerweile in Privatbesitz gelangt. Nach Westen wird noch eine Potentialfläche mittels einer landwirtschaftlichen Fläche in die Überlegungen mit einbezogen, zum Ortsrand nach Westen wird zudem der Standort der Feuerwehr in der Gesamtschau mit betrachtet.

Dieses Gelände gehört der Gemeinde Röslau, ebenso die beiden Erschließungsstraßen „Am Industriepark“ sowie die Bahnhofstraße.



Eiegentumsverhältnisse

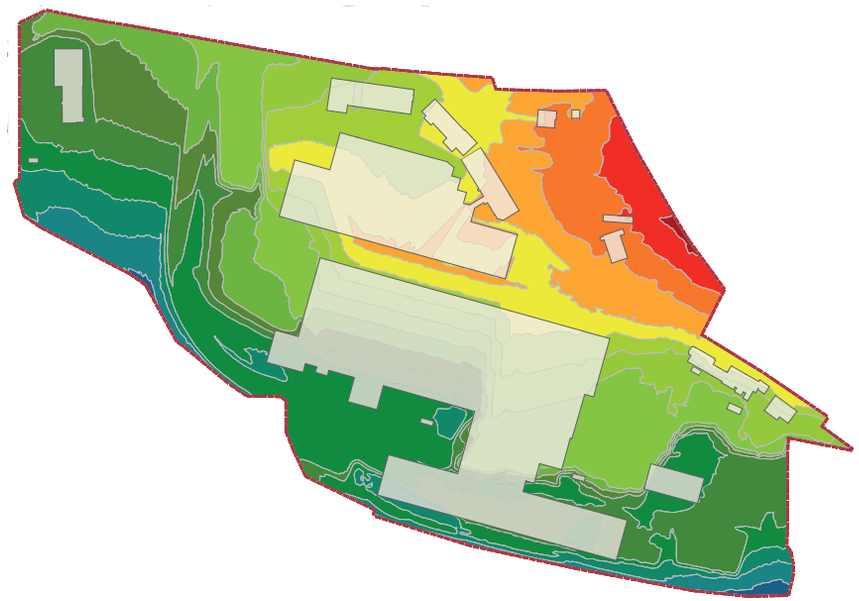
3.3 | TOPOGRAFIE

Das Winterling-Areal befindet sich südöstlich des Verkehrsknotenpunktes mit der Egerstraße im Norden und der Bahnlinie im Osten. Die Anbindung mit Fahrverkehr und Bahngleis ist somit der Fixpunkt in der Höhenlage der gesamten Anlage.

Das Bahngleis setzt einen fixen Höhenpunkt, die Fahrerschließung ist hierbei etwas flexibler, benötigt jedoch auch die entsprechenden Neigungen, um die natürlichen Gefälle zu überwinden. Von Norden aus fällt das gesamte Gelände um ca. 3 Geschosshöhen nach Süden ab.

Für die frühere Produktionsweise mit der gestapelten Industriefläche, die in der Porzellanindustrie üblich war, stellte dies kein Problem dar. Hier war Handarbeit noch möglich und es konnte raumsparend agiert werden.

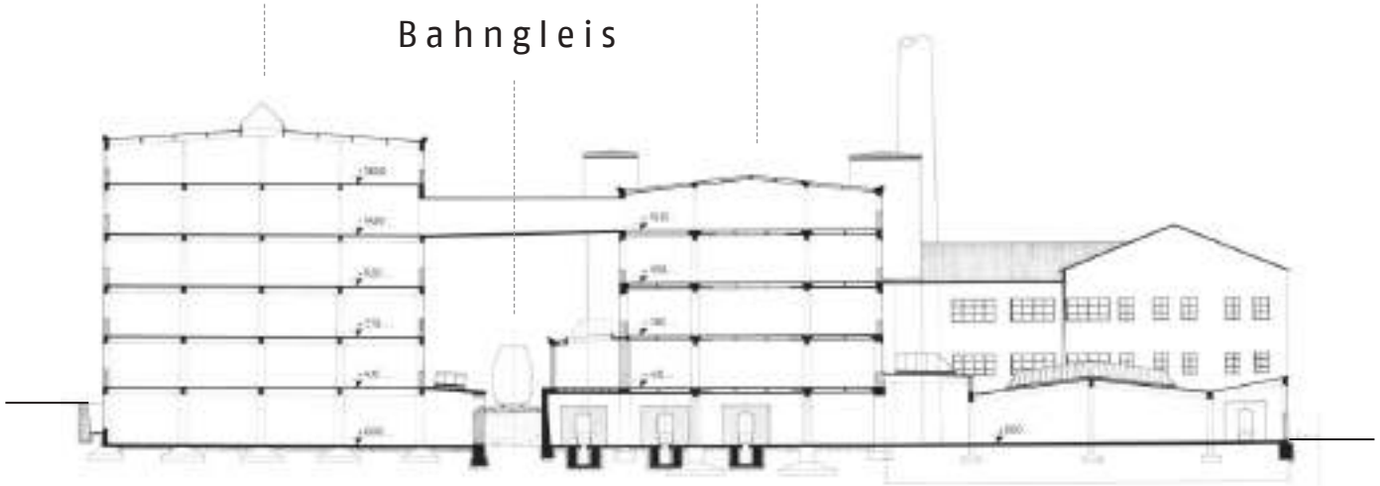
Im Zeitalter der Automatisierung und der ausschließlich ebenerdigen Produktionsflächen entwickelten sich die gestapelten Produktionsflächen als problematisch. Es musste mit hohen Aufwand Erdbewegungen getätigt werden, um ausreichend zusammenhängende Fläche für einen modernen Produktionsablauf erhalten zu können.



Höhenmodell
Geländeanstieg von Blau nach Rot

ehem. Weißbetrieb ehem. Buntbetrieb

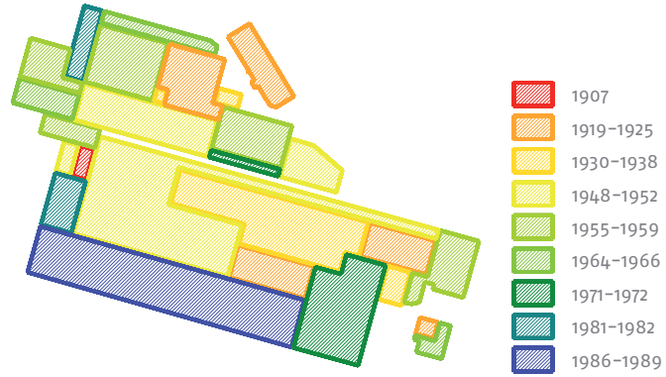
Bahngleis



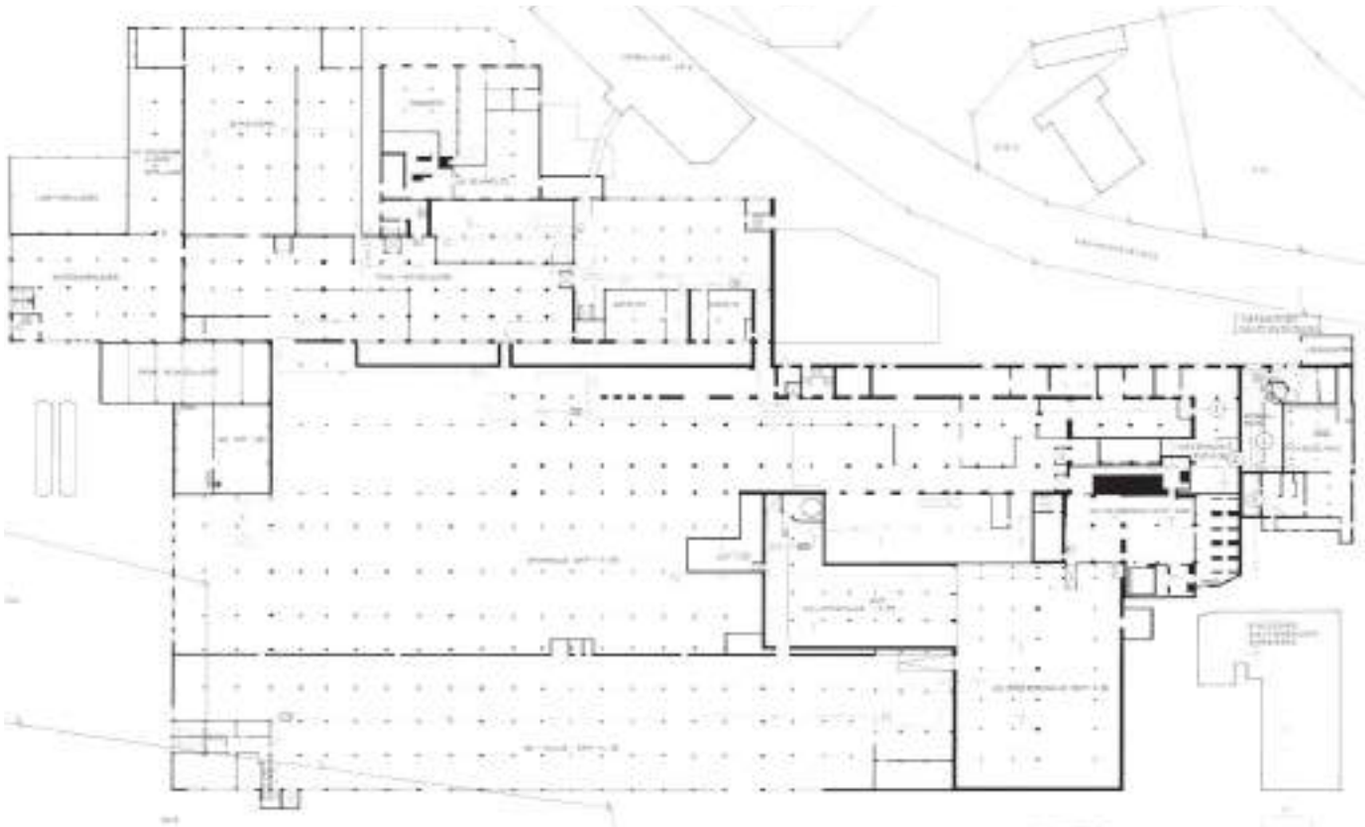
Systemschnitt von 1979
Quelle: gKU Winterling

3.4 | ALTER UND BEZEICHNUNG DER GEBÄUDE

Bei dem Gebäudekomplex handelt es sich um eine gewachsene Struktur, die über Jahrzehnte der wirtschaftlichen Entwicklung angepasst wurde. Hierbei ist zu beobachten, dass sich im Laufe der Zeit auch die Baustrukturen gewandelt haben, sei es in der Produktion mit den Ofenhallen, der Weiterverarbeitung oder der Lagerhaltung.



1	ehem. Buntbetrieb
2	ehem. Weißbetrieb
3	ehem. Verwaltung
4	ehem. Schlosserei / Schreinerei
5	ehem. Kantine
6	Wohngebäude
7	ehem. Lokschuppen
8	Feuerwehr
9	ehem. Kohlebunker
10	ehem. Flüssiggastank
11	ehem. Gaserzeugung
12	ehem. Schweröltanks
13	ehem. Stahllager
14	ehem. Kesselhaus



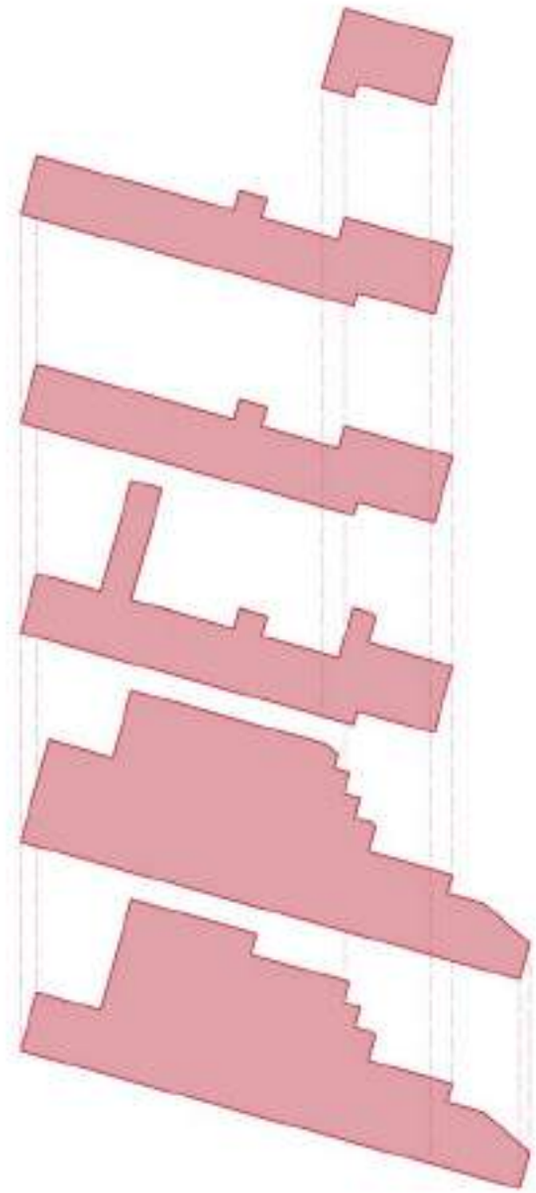
Grundriss Untergeschoss von 1996
Quelle: gKU Winterling

Bestandslageplan

Egerstraße
Zinnleitenweg
Am Industriepark
Bahnhofstr.
1
2
3
4
5
6
6
6
7
8
9
10
11
12
13
14

3.5 | BESTANDSGEBÄUDE
| EHEM. BUNTBETRIEB

Der ehemalige Buntbetrieb besteht aus einem 140 Meter langen, mehrstöckigen Gebäude mit Versatz. Der lange Baukörper besitzt 5 Geschosse, bei einer Länge von 100 Metern und einer Tiefe von 20 Metern. Der etwas versetzte Baukörper staffelt sich um ein weiteres Geschoss bei einer Länge von ca. 40 Metern. Im Norden davon sind großflächige Werkhallen angeordnet mit den Ausmaßen von 40 mal 80 Metern, teilweise der Topografie geschuldet liegen diese auf zwei Ebenen.
An den Enden sind jeweils Verladerampen vorhanden, um den Materialfluss mit An- und Auslieferung zu unterstützen. Die Konstruktion ist als Massivbauweise aus Stahlbeton errichtet, die Außenwände haben eine Lochfassade, die Innenstrukturen sind weit gespannt mit Unterzügen und Stützenreihen. Eine Reihe von Aufzügen und Treppenhäusern gewährleistet die Vertikalerschließung.



| 4. Obergeschoss

| 3. Obergeschoss

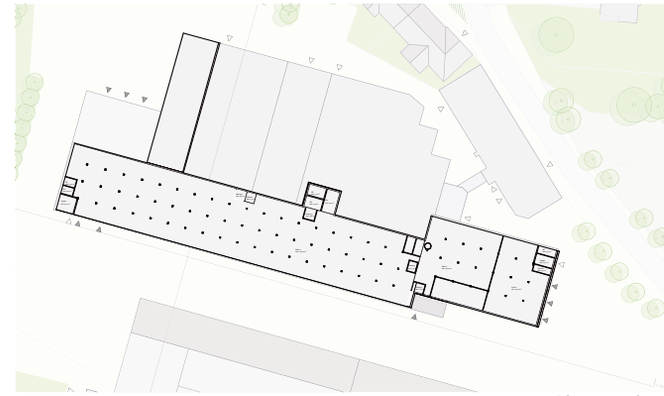
| 2. Obergeschoss

| 1. Obergeschoss

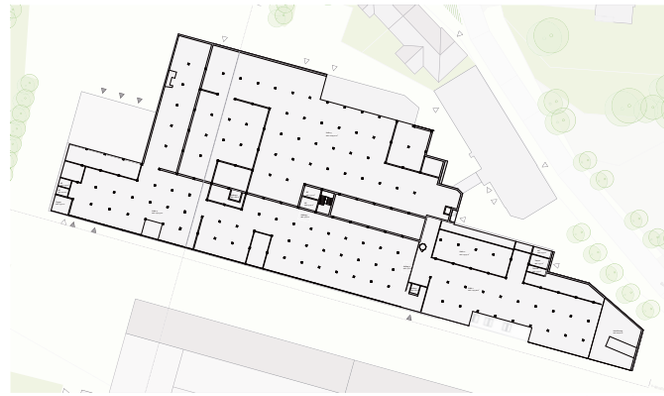
| Erdgeschoss

| Untergeschoss

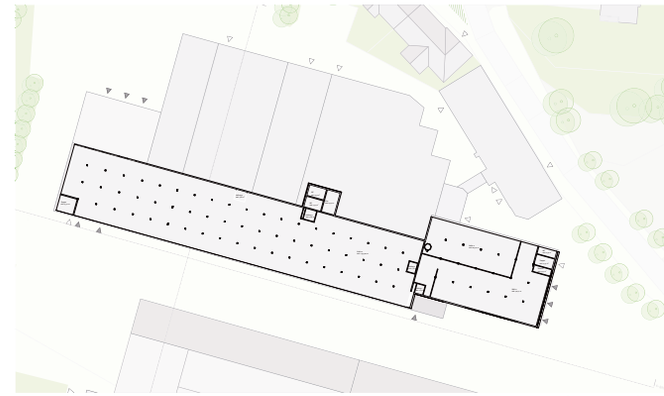
Untergeschoss



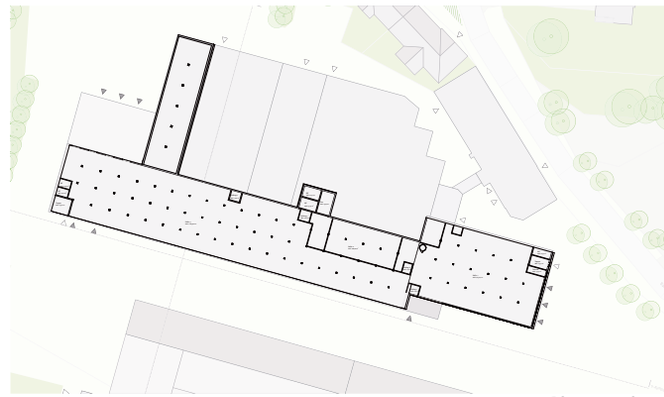
2. Obergeschoss



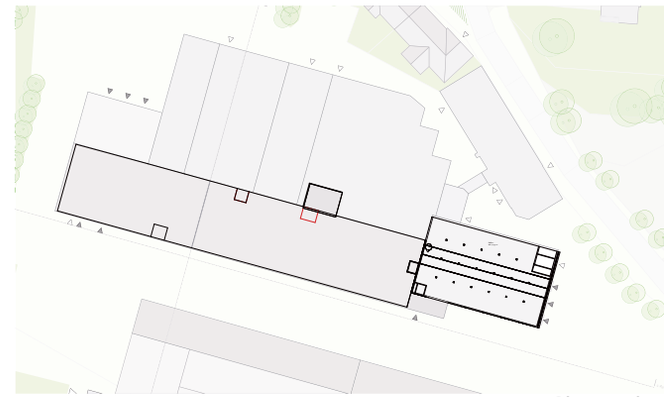
Erdgeschoss



3. Obergeschoss



1. Obergeschoss

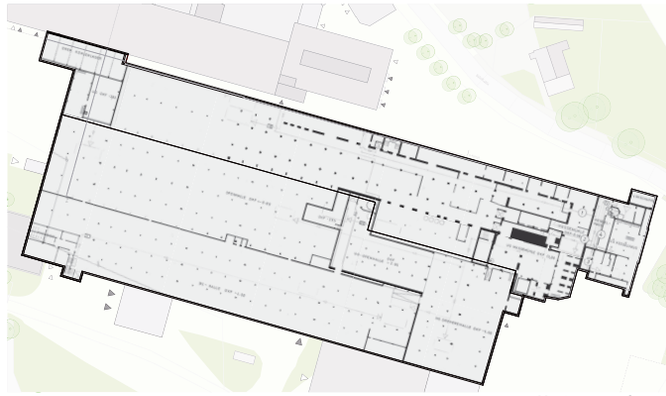


4. Obergeschoss

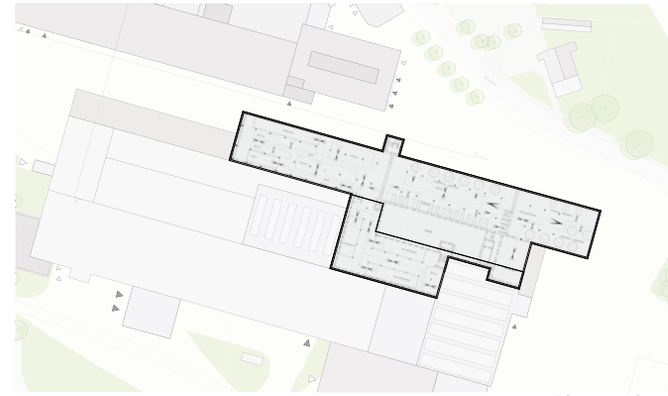
EHEM. WEISSBETRIEB

Das Eisenbahngleis, welches zum Gütertransport mit der Schiene diente, trennt die Gebäudekomplexe von Bunt- und Weißbetrieb. Der Weißbetrieb setzt sich unmittelbar nach Süden fort mit einer beachtlichen Länge von 200 Metern und der Tiefe von 18 Metern bei 5 Geschossen. Auch hier ist wiederum der Umgang mit den verschiedenen Ebenen aus Gründen der Hanglage anzutreffen. Die Untergeschossebene, welche nach Norden im Hang eingegraben ist, läuft nach Süden eben aus und entwickelt hierbei eine ausgedehnte Produktionsfläche auf einer Fläche von ca. 170 Metern Länge und 70 Metern Tiefe. Die Konstruktion ist ähnlich dem Buntbetrieb als Stahlbetonskelett in Massivbauweise ausgebildet.

Im Verlauf der Erstellung des Masterplans ist der Rückbau des ehem. Weißbetriebs schon voran geschritten.

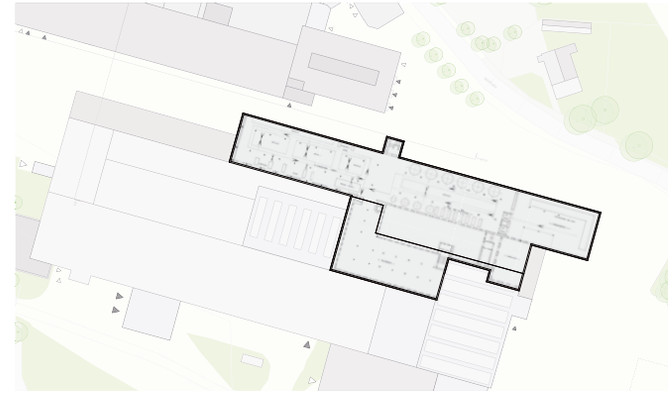


Untergeschoss



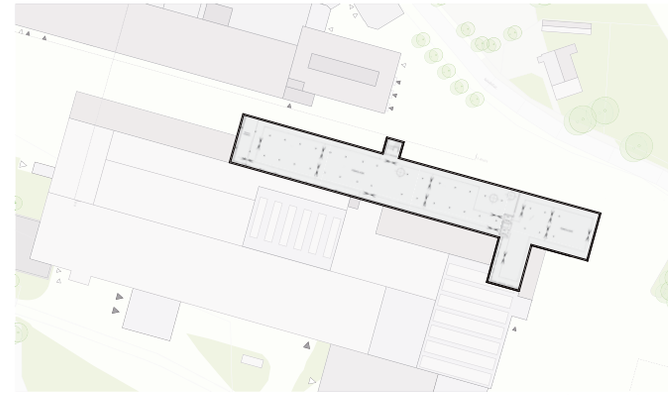
1. Obergeschoss

Erdgeschoss



2. Obergeschoss

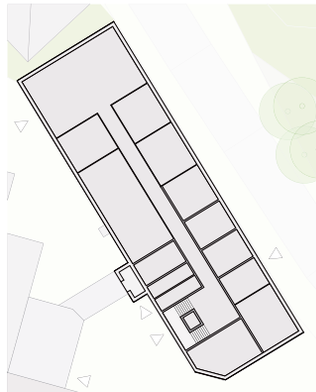
Stand des Abbruchs



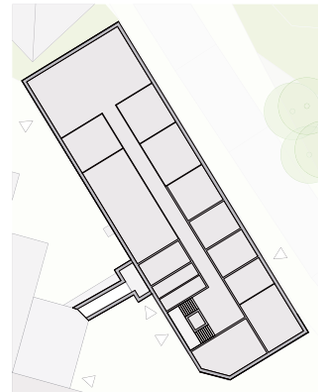
3. Obergeschoss

EHEM. VERWALTUNG

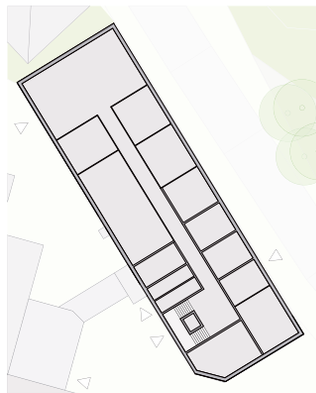
Die ehemalige Verwaltung ist als 4-geschossiger Baukörper in Massivbauweise errichtet, 42 Meter lang und 14 Meter breit. Diese bildet den Zugang von Norden mit einem angelagerten Parkplatzangebot. Das Kellergeschoss ist ebenerdig von Süden, vom Innenhof zu begehen, nach Norden steckt es im Hang. Darüber entwickeln sich das Erdgeschoss als Hochparterre sowie zwei weitere Geschosse in Folge. Das Gebäude hat eine direkte fußläufige Anbindung an die Werkhalle, im Keller ist diese als unterirdischer Gang ausgebildet, im 1. Obergeschoss als Brücke. Als Nutzungen sind im Keller Lagerräume anzutreffen, im Erd- und 1. Obergeschoss Verwaltungsräume. Im 2. Obergeschoss befindet sich das „Allerheiligste" der gesamten Anlage, das sogenannte Musterzimmer. Dieses ist ein großflächiger, stützenfreier Raum mit den Abmessungen von 14 mal 30 Metern, sprich ca. 420 m², welcher zu Präsentationszwecken benutzt wurde.



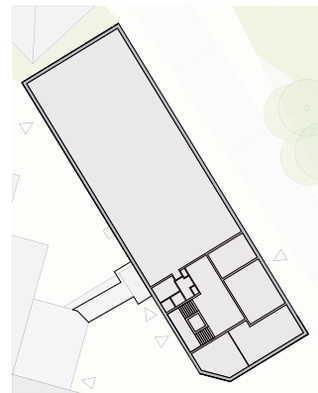
Untergeschoss



1. Obergeschoss



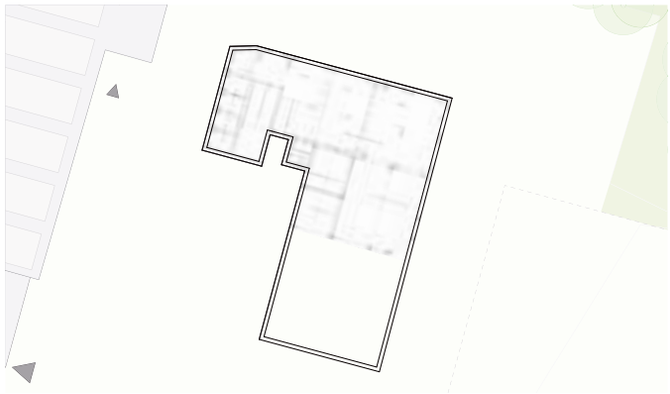
Erdgeschoss



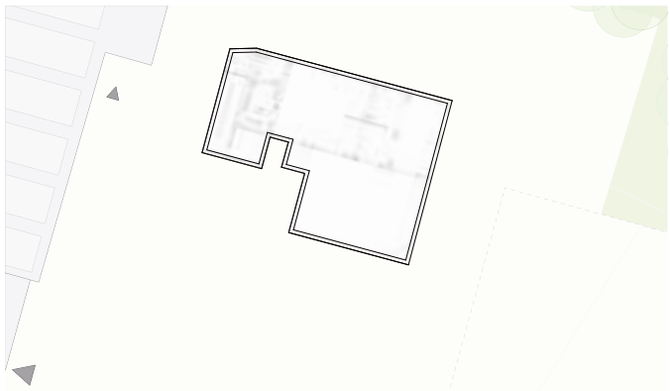
2. Obergeschoss

EHEM. SCHLOSSEREI – SCHREINEREI

Auf dem Areal befinden sich noch weitere dienende Räume, wie die der firmeninternen Werkstätten. Durch den intensiven Maschinenbetrieb waren die Betriebsschlosser und Betriebsschreiner unabdingbar. Dies manifestierte sich im Idealfall durch eine eigene Werkstatt, welche idealerweise separat von außen mit angedient werden konnte. Das Gebäude besitzt eine L-Form, ist zweigeschossig in Massivbauweise errichtet mit den Ausmaßen von ca. 34 mal 24 Metern.



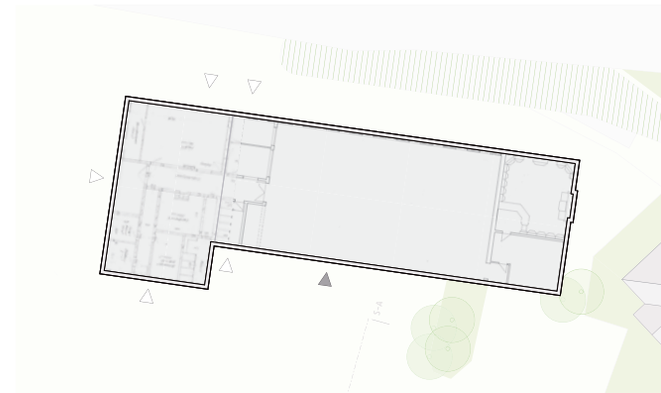
Erdgeschoss



1. Obergeschoss

EHEM. KANTINE

Im Norden entlang der Egerstraße befindet sich ein 3-geschossiger Baukörper mit Walmdach, dieser bildete den ehemaligen Werkseingang mit Pforte und den darüber liegenden Wohnungen. An diesen angelagert erstreckt sich eine erdgeschossige Lagerhalle mit Satteldach, die ehemalige Kantine. Von hier aus gelangt man auf kurzen Wegen zu den Werkhallen.



Erdgeschoss

WOHNGEBÄUDE

Um den Arbeitnehmern adäquate Wohnungen zur Verfügung zu stellen, wurde in unmittelbarer Nähe Werkswohnungen errichtet. Diese sind als Mietswohnungsbau gestaltet und – durch die unterschiedliche Haustypologie ablesbar – in verschiedenen Zeitepochen erbaut worden.
Diese befinden sich in Privateigentum, wie in der Karte „3.2 Eigentumsverhältnisse Grundstücke“ erkenntlich ist. Dadurch ist bei der Planung u.a. der Erschließung Rücksicht auf die Belange der Eigentümer zu nehmen.

FEUERWEHR

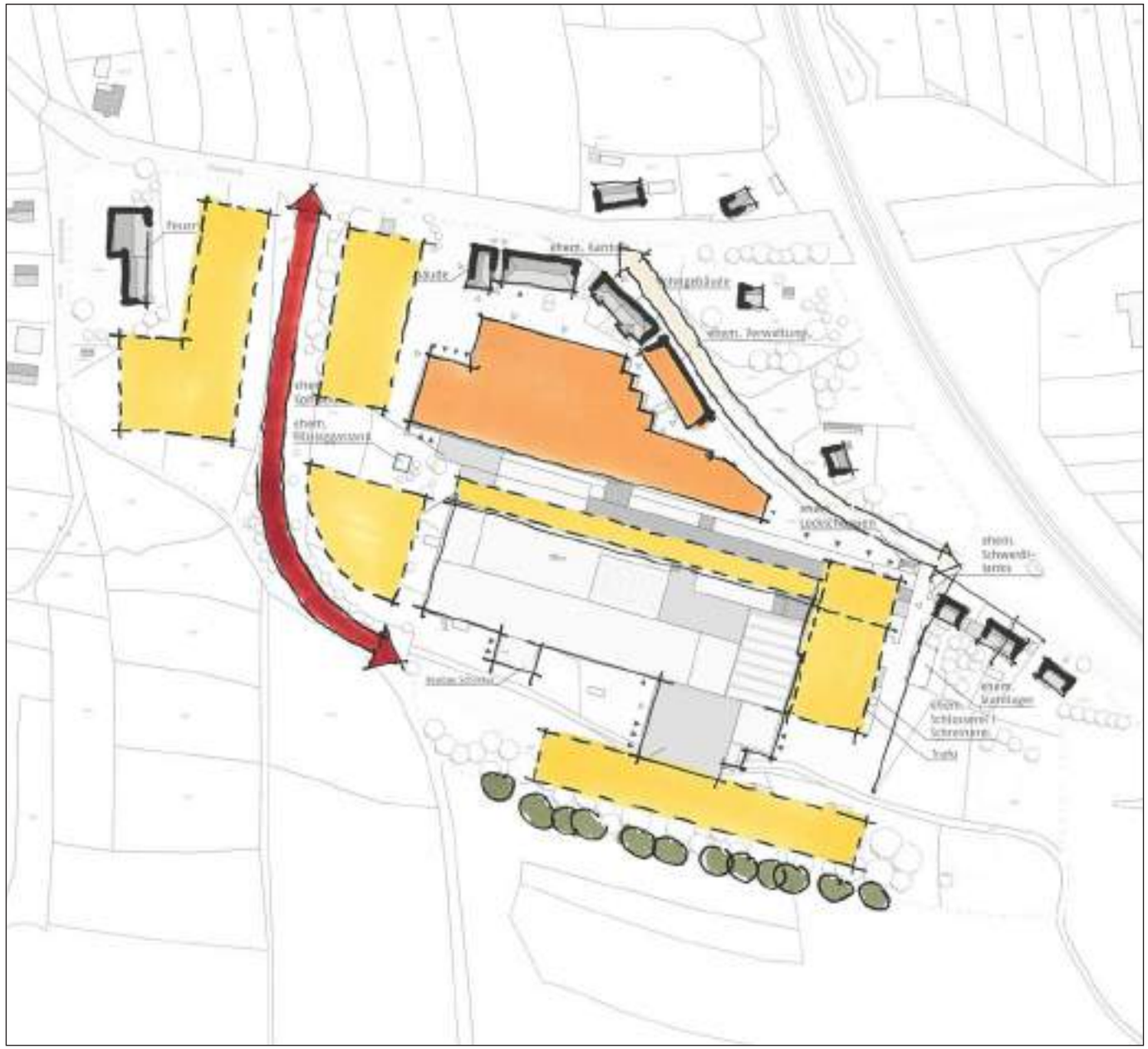
Nach Westen angrenzend ist der Feuerwehrstandort der Gemeinde Röslau anzutreffen. Dieser soll ebenso in die Gesamtbetrachtung mit herangezogen werden. Interessanter sind jedoch die Potentialflächen zwischen der Porzellanfabrik und der Feuerwehr in Form von Grün- und Landwirtschaftsflächen.

4 | ANALYSE

4.1 | MISSSTÄNDE

Die größte Aufgabenstellung besteht in der Beseitigung des Leerstands der vormaligen Porzellanfabrik. Durch den Niedergang dieses Geschäftsfeldes sind riesige Produktions- und Lagerflächen vakant geworden. Die vorhandenen Flächen sind im Laufe der Zeit entstanden, immer angepasst an das Wachstum des damaligen Geschäftsfelds und haben sich monostrukturell bzgl. der Porzellanindustrie entwickelt. Es ist schier unmöglich, diese komplette Fläche an einen einzigen Nachnutzer weiterzugeben. Deshalb muss für das komplette Konstrukt eine flexible Erschließung erstellt werden. Derzeit ist es nicht mglich das Gebäude flexibel in verschiedene Einheiten abzutrennen. Eine Vielzahl von Eingängen, unterschiedliche Treppenhäuser und Transportlifte lassen keine geordnete Erschließung zu. Zudem ist manche Baustruktur mittlerweile wegen mangelnden Bauunterhalts schwer in Mitleidenschaft gezogen worden. Auch diese konstruktiven Mängel sind zu bewältigen. Desweiteren ist eine Vielzahl von Zugängen und Laderampen vorhanden, welche kein geordnetes System zulassen. Es fehlen notwendige Rangierflächen für den LKW-Verkehr, die Situation insbesondere an der Egerstraße ist unbefriedigend. Hier ist eine Vielzahl an Zufahrtsmöglichkeiten vorhanden, die verkehrstechnisch gefährliche Ein- und Ausfahrten darstellen. Desweiteren muss die Nähe zwischen Arbeiten und Wohnen abgestimmt werden und die Einbindung des Komplexes in die Natur, sei es zur Egerstraße mit entsprechendem Begleitgrün als auch im Übergang zu den freien Fluren nach Süden.

4.2 | QUALITÄTEN



Jede Schwäche hat auch ihre Stärke. Mit dem riesigen Platzangebot des Leerstands lassen sich die unterschiedlichsten Raumangebote für die Entwicklung von regional ansässigen Firmen realisieren. Dies kann den einzelnen Unternehmen gelingen durch die Ergänzung der eigenen Gewerbeflächen, durch die komplette Verlagerung des Standorts oder durch neue Firmengründungen. Hier können Unternehmen ihre zukünftige Entwicklung mit den bestehenden Räumen planen. Durch gezielten Eingriff in die Baustruktur gelingt es, die Immobilie strukturiert zu erschließen. Teilabbrüche können hierbei neue Erschließungsmöglichkeiten eröffnen. Neue Zufahrten, Zugänge, Laderampen, Treppenhäuser, Lifte können die Gewerbeflächen flexibel aufteilen. Eine Sanierung der Bausubstanz schafft neue Qualitäten insbesondere in der Wahrnehmung von außen. Ein sauberes, architektonisches Erscheinungsbild trägt zur positiven Wahrnehmung des Winterling-Areals bei. Infrastrukturmaßnahmen mit Heizung, Sanitär und Elektro gewährleisten den angemessenen Standard, der auf die jeweilige Nutzung abgestellt werden kann. Ein gemeinsames Energiekonzept kann Synergieeffekte für das ganze Areal erzeugen. Durch eine neue Verkehrsführung werden die Zufahrten zur Egerstraße auf zwei zentrale Knotenpunkte reduziert. Ebenso kann sowohl die Neuordnung des Zulieferverkehrs, das Andienen mit neuen Laderampen als auch die Konzeption des ruhenden Verkehrs weitere Qualitäten für den Standort schaffen. Eine Abstimmung der Verkehrsführung wird die Standorte Wohnen und Arbeiten harmonisch vereinen können, um gegenseitige Beeinträchtigungen zu vermeiden. Auch bzgl. der Einbindung in die Landschaft kann mit entsprechenden Grünmaßnahmen der Übergang zwischen Bebauung und Landschaft gemeistert werden.

5 | ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

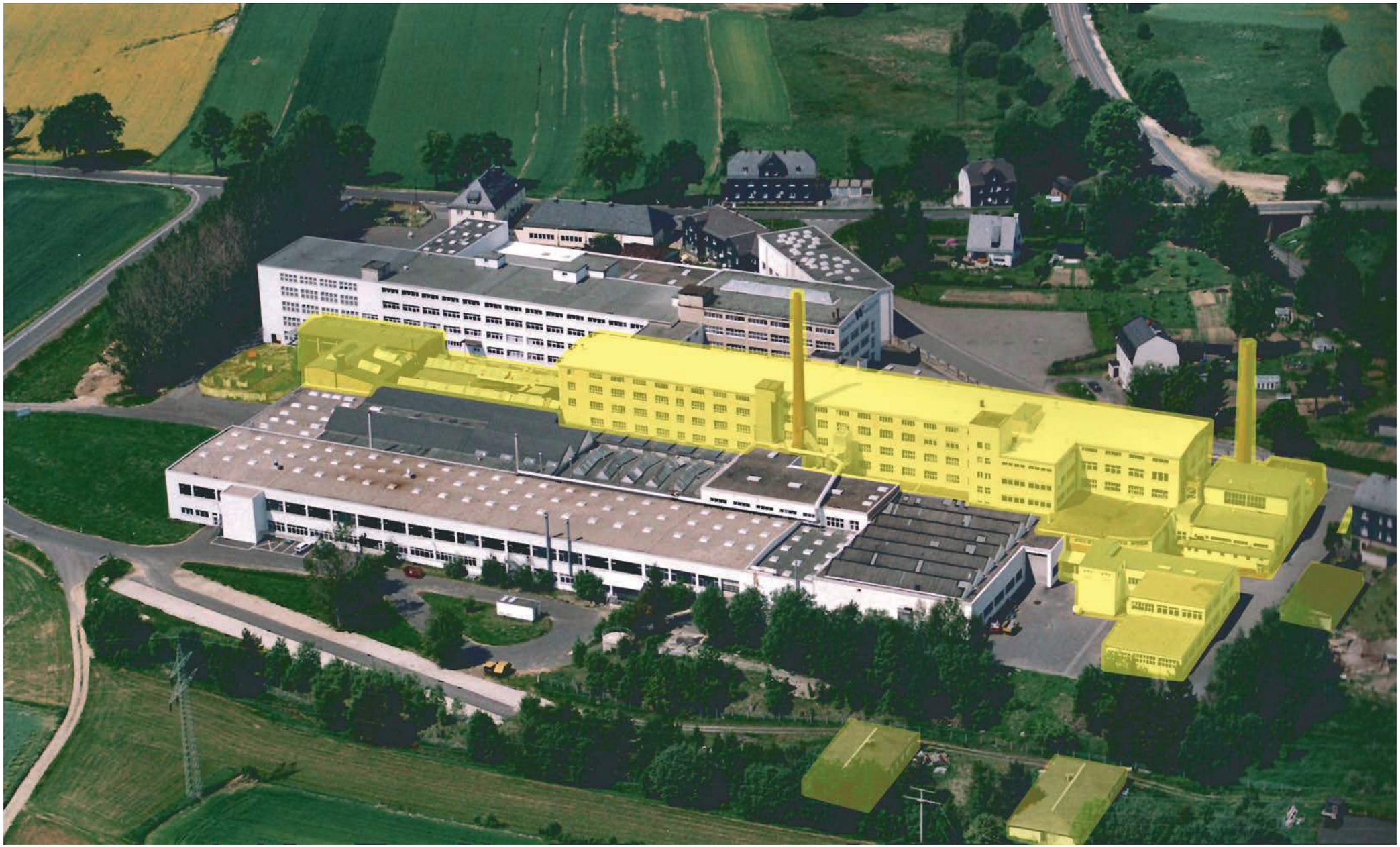
Abbruchphase des Weißbetriebs

5.1 | TEILRÜCKBAU

Ziel ist es, nach der Bestandserhebung und der Analyse die Ziele für die künftige Entwicklung festzulegen. Da die große Baumasse nicht im Ganzen nutzbar gemacht werden kann, muss über eine vernünftige Aufteilung in sinnvolle Bauteile gesprochen werden. Von großem Vorteil ist, dass die in Marktredwitz ansässige Firma Scherdel bereits den südlichen Teil des Areals für sich in Anspruch nehmen konnte. Hier sind die großen, ebenerdigen Hallen vorhanden, welche einen wirtschaftlichen Produktionsablauf gewährleisten können. Im ehemaligen Buntbetrieb sind inzwischen auch bereits Nutzungen in den ebenerdig zu erschließenden Bereichen eingezogen, jedoch die Obergeschosse stehen derzeit noch größtenteils leer.

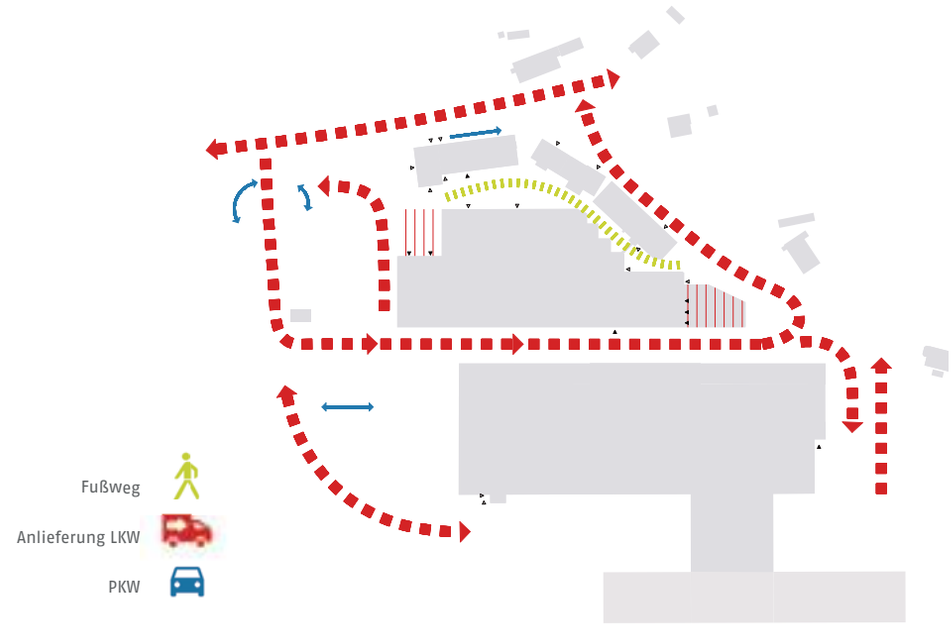
Die Lösung des Erschließungsthemas ist der Abbruch des 5-geschossigen Weißbetriebs im Bereich der Bahnanlieferung. Hiermit wird eine Schneise geschaffen, die eine neue Zufahrtsstraße aufnehmen kann, welche gleichzeitig die unterschiedliche Topografie mittels einer Rampe überwindet. Von hier aus werden neue Erschließungen in Form von Laderampen, Lastenaufzügen und Treppenhäusern geschaffen bzw. ergänzt.

Mit diesem Kernelement des „chirurgischen Eingriffs“ mit gezielten Abbruchmaßnahmen erhält das Winterling-Areal in Röslau eine neue Prägung. Was vorher alles nutzungsmäßig zusammen gehörte, kann nun flexibel von verschiedenen Unternehmen in unterschiedlichen Größeneinheiten nachgenutzt werden. Dadurch wird der Standort Röslau gestärkt, der Leerstand wird beseitigt und es kann Ersatz für die weggefallenen Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Flächen können dazu dienen, die bestehenden Firmen vor Ort mit entsprechenden räumlichen Kapazitäten auszustatten, um die „Stärken zu stärken“.



5.2 | VERKEHR, LÄRM

Großen Stellenwert wird zukünftig die Gestaltung der Freibereiche haben. Diese entscheidet darüber, in welchem Umfeld das neu konzipierte Gebäude erscheinen wird.
Es wird nur noch zwei Hauptzufahrten von der Egerstraße aus kommend zum Gelände geben. Der Bereich der Bahnhofstraße wird auf eine Zufahrtsituation reduziert werden. Damit wird Klarheit in der Zuwegung und die notwendige Verkehrssicherheit geschaffen.
Zudem können große Verkehrsflächen entsiegelt werden. Die weiteren Zufahrtsmöglichkeiten an der Egerstraße werden zurückgebaut. Nur noch die Anbindung mit der Straße „Am Industriepark" bleibt bestehen, ist diese doch eine leistungsfähiger Zubringer zum Areal der Firma Scherdel.
Über diese beiden Anbindungen wird die neue Erschließungsstraße zwischen den beiden Gebäudekomplexen erreicht. Ausgewiesene Rangier- und Wendeflächen erleichtern die Andienung der Hallen durch den Lieferverkehr. Großzügige Laderampenanlagen lassen den Produktfluss zügig vonstattengehen.
Der ruhende Verkehr hat entsprechende Abstellflächen für LKWs durch die Parkierungsmöglichkeiten entlang der neuen Erschließungsstraße sowie für die PKWs durch ausgewiesene Mitarbeiter und Personalstellplätze.
Im Norden des Buntbetriebs wird der Freibereich eher dem Fußgänger vorbehalten, um eine Ruhezone zur angrenzenden Wohnbebauung aufbauen zu können.



Piktogramm Verkehr
Piktogramm Lärm

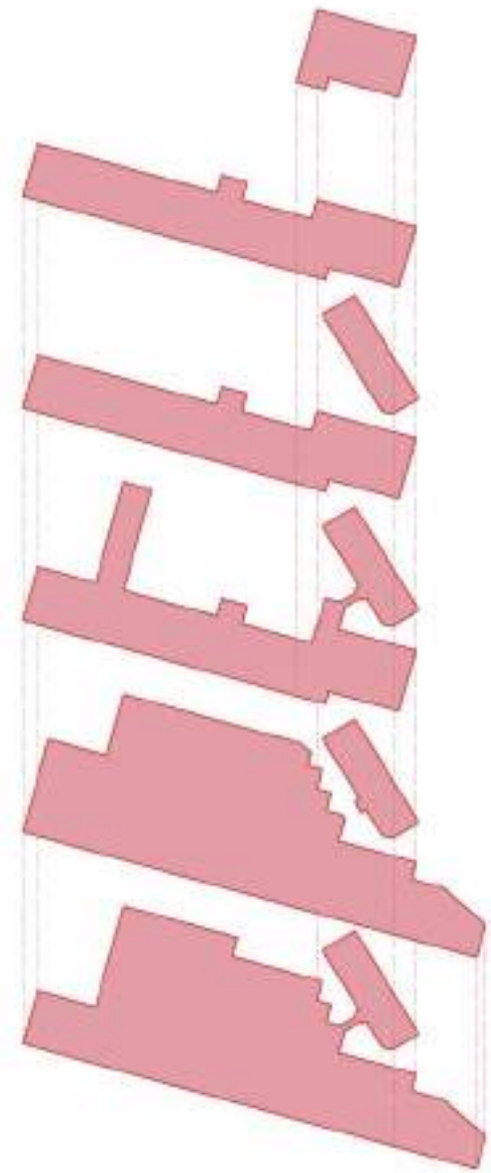
Erschließungsbereiche
vor dem Rückbau

WINTE

5.3 | NUTZUNG
| EHEM. BUNTBETRIEB UND EHEM. VERWALTUNG

Ehemaliger Buntbetrieb

Durch die Freistellung mit der neuen Straße im Süden eröffnen sich sehr gute Erschließungsmöglichkeiten für die bestehende Baustruktur. Der Geländeversatz um ein Geschoss kann mit der neuen Straße mittels leichter Neigung problemlos aufgenommen werden. Die Zugänge werden neu strukturiert, bestehende Erschließungen gestärkt, fehlende Erschließungen eingeführt. Ein Glücksfall für die Nachnutzung der leer stehenden Gewerbeflächen sind die schon eingemieteten Unternehmen, welche durch die Verlagerung ihrer Standorte hier im Winterling- Areal ideale Voraussetzungen gefunden haben, um sich weiter zu entwickeln. Insbesondere das Raumpotential bietet dafür ideale Voraussetzungen. So hat sich im ebenerdig zugänglichen Untergeschoss komplett die Firma color-m angesiedelt, welche in der Farbpigmentherstellung tätig ist. Dieses Unternehmen hat sich bereits sehr gut entwickelt. Im Erdgeschoss ist die Firma Steinkamp-Porzellan tätig. Hier ist die Aufgabenstellung, den Warenfluss mit einer zusätzlichen Verladezone zu ergänzen, um so eine geregelte An- und Auslieferung zu schaffen. Im 2. Obergeschoss ist im Kopfbau die Firma Lorke Porzellandesign tätig, im 3. Obergeschoss hat eine weitere Firma Interesse am Langbau bekundet, daneben im Kopfbau wird der Versuch unternommen, für die Firma Steinkamp durchgängige Flächen zu schaffen. Im 4. Stock wird zunächst temporär die „ETAGE 4" Einzug halten, ein Angebot für Kunst und Kultur. So hat sich mit den bestehenden Nutzungen bereits eine ideale Nutzerstruktur entwickelt, welche nur noch wenige Lücken im Leerstand aufzeigt. Wenn die Modernisierungsmaßnahmen greifen und auch das Umfeld neu gestaltet ist, werden mit Sicherheit die wenigen noch verbleibenden Flächen ebenso ihre weitere Nutzung finden.



| 4. Obergeschoss

| 3. Obergeschoss

| 2. Obergeschoss

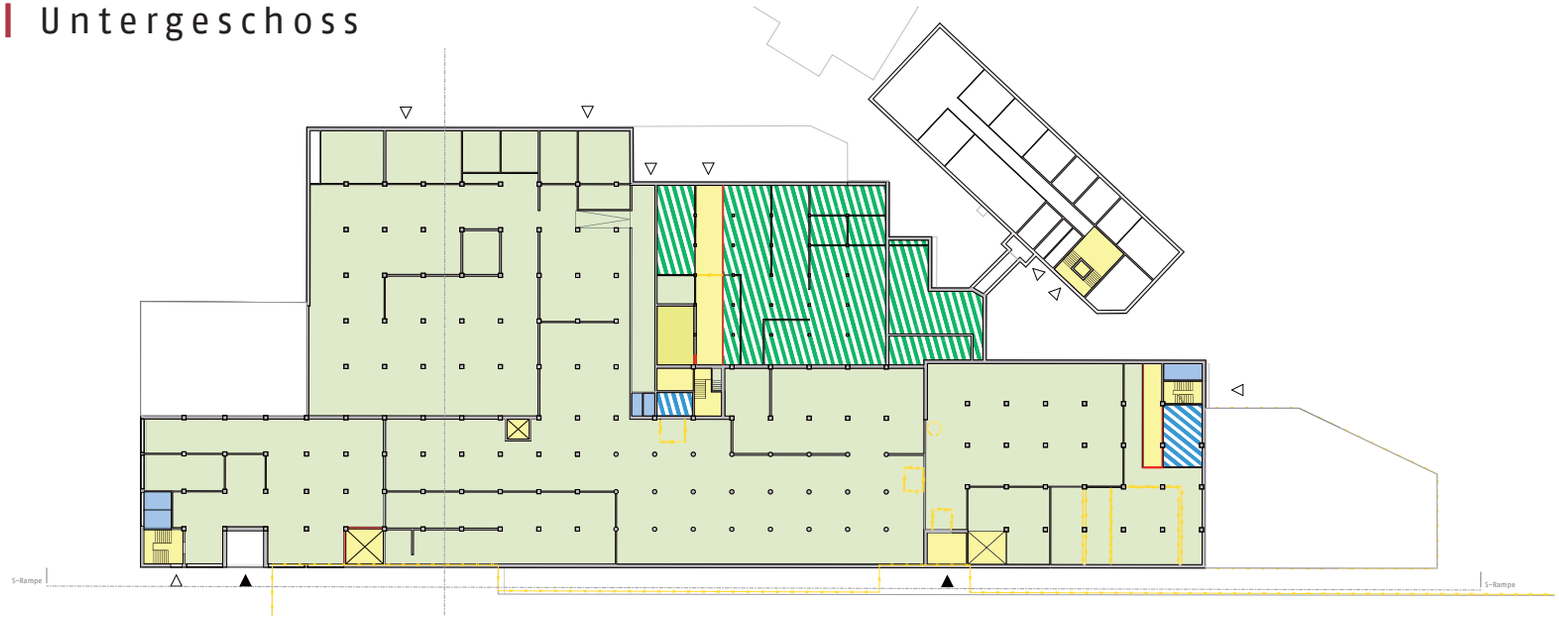
| 1. Obergeschoss

| Erdgeschoss

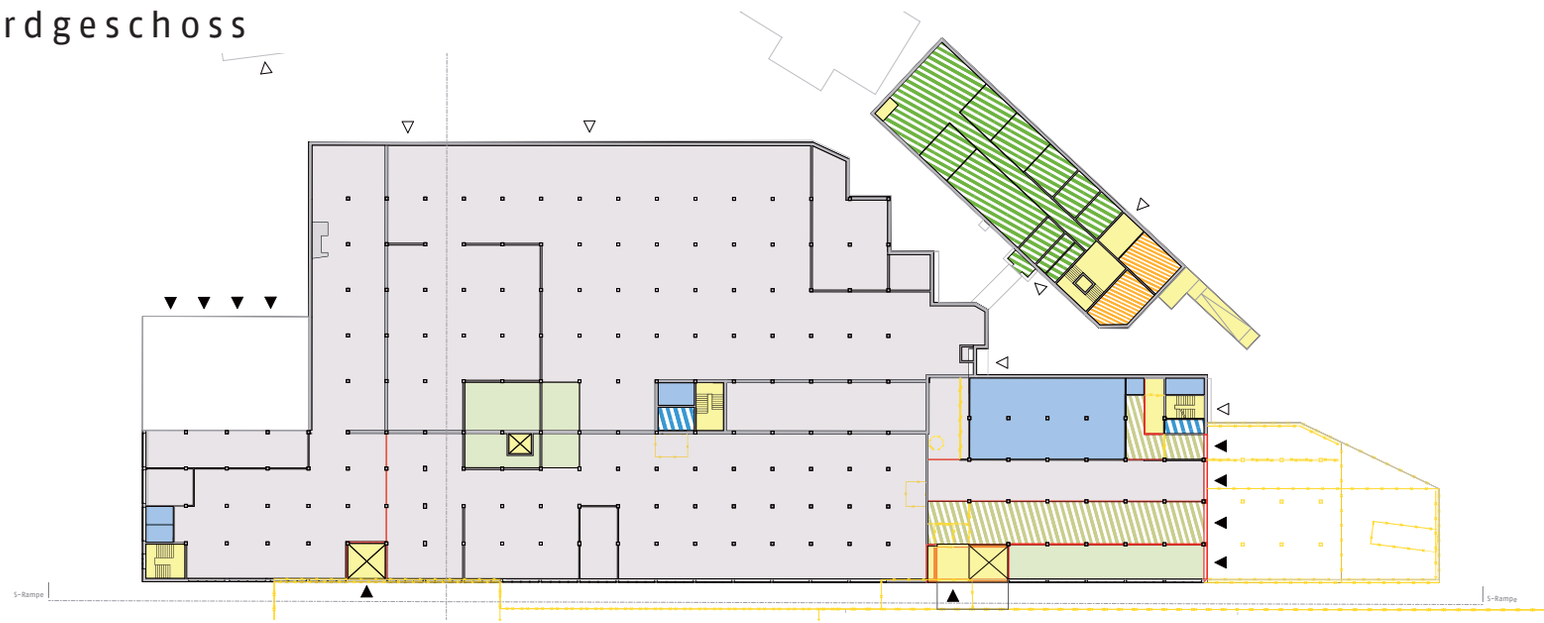
| Untergeschoss

13.446 m² | 54.812 m³

Untergeschoss



Erdgeschoss



- Erschließung
- Verwaltung
- WC
- Technik
- Hausmeister / Technik
- gemeinsame Logistikflächen
- Gemeinschaftsfläche Lounge, Bürgersaal
- Gemeinschaftsbalkone

Gewerbeeinheiten (GE)

- GE-UG | color-m
- GE-EGa | Steinkamp
- GE-EGb | Best of Biowine
- GE-10Ga | color-m
- GE-10Gb
- GE-20Ga
- GE-20Gb | LGB Porzellandesign
- GE-30Ga
- GE-30Gb
- GE-40G | Etage 4

Verwaltungseinheiten (VE)

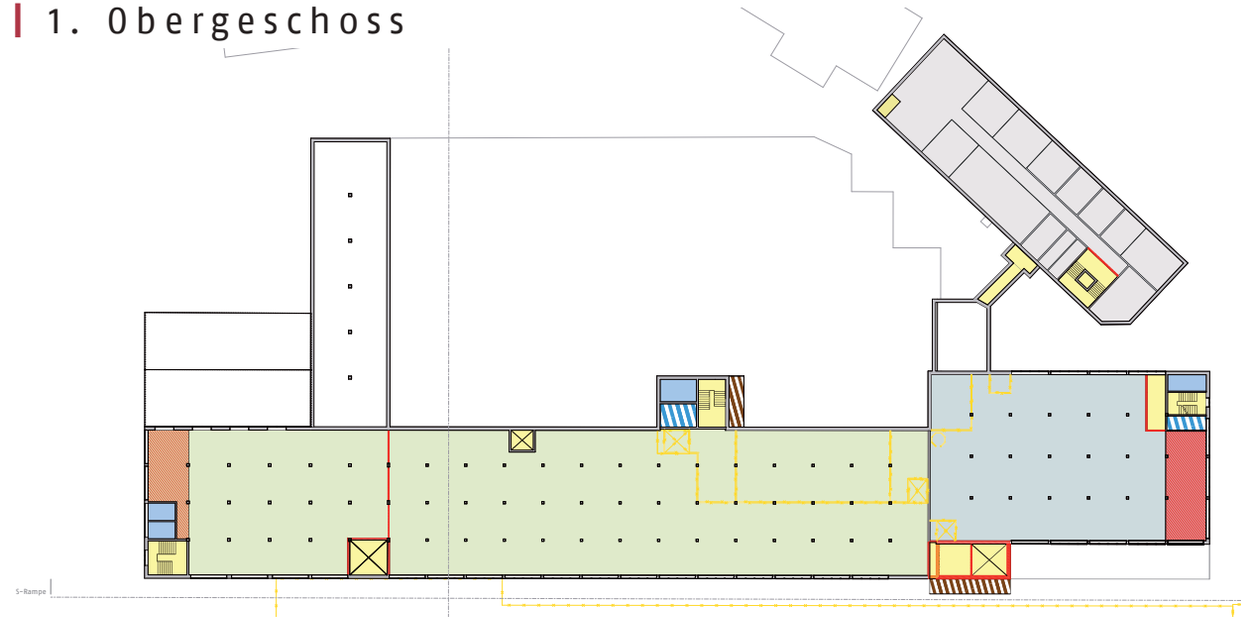
- VE-EG
- VE-10G | Steinkamp
- VE-20G | Gemeindesaal
- Abbruch
- Neubau
- Wasserdurchlässige Fläche

Verwaltungsbau

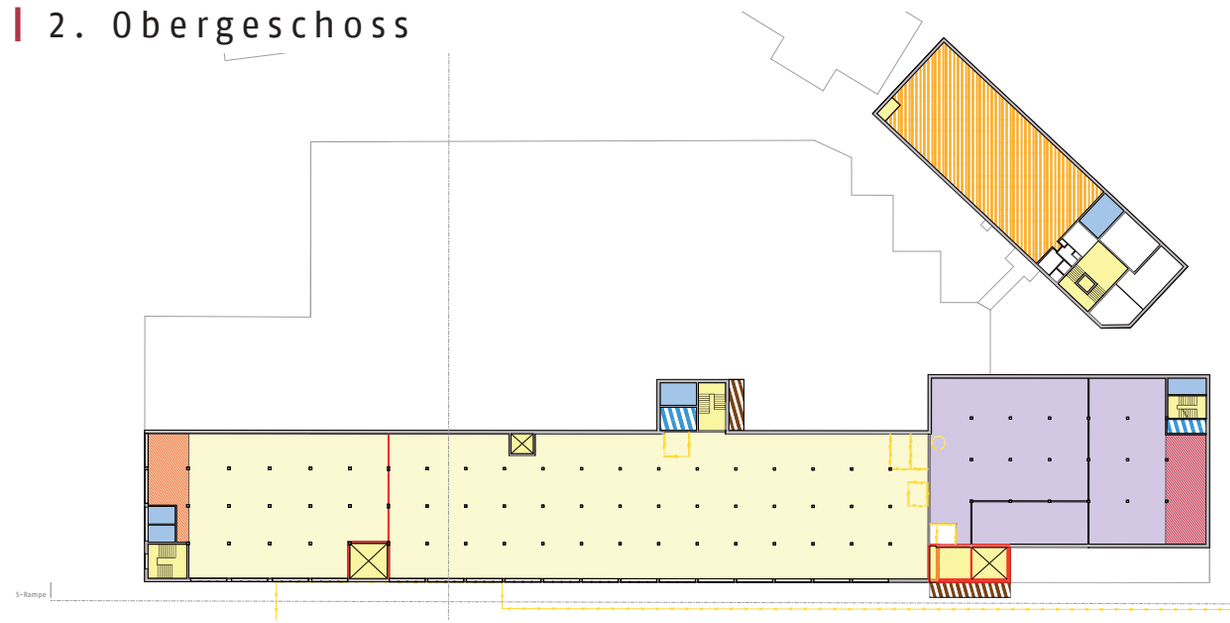
Der frühere Anlaufpunkt mit der zentralen Verwaltung und dem Musterzimmer ist und bleibt dienende Struktur für die große Produktionsfläche. Im Untergeschoss bietet der Bau Flächen für Archivräume, das Erdgeschoss ist kann von weiteren Firmen genutzt zu werden, im 1. Obergeschoss ist die Verwaltung der Firma Steinkamp ansässig. Was bleibt, ist noch das große Musterzimmer im Obergeschoss. Jeder Besucher, der diesen Raum betritt, ist fasziniert von der Weite des Raums. Insofern liegt es nahe, diesen Raum der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Hier bekundet die Gemeinde Röslau Interesse, den Raum als Bürgersaal zu nutzen. Es wäre eine ideale Infrastruktur für Veranstaltungen jeglicher Art, Ausstellungen etc..

2.505 m² | 8.983 m³

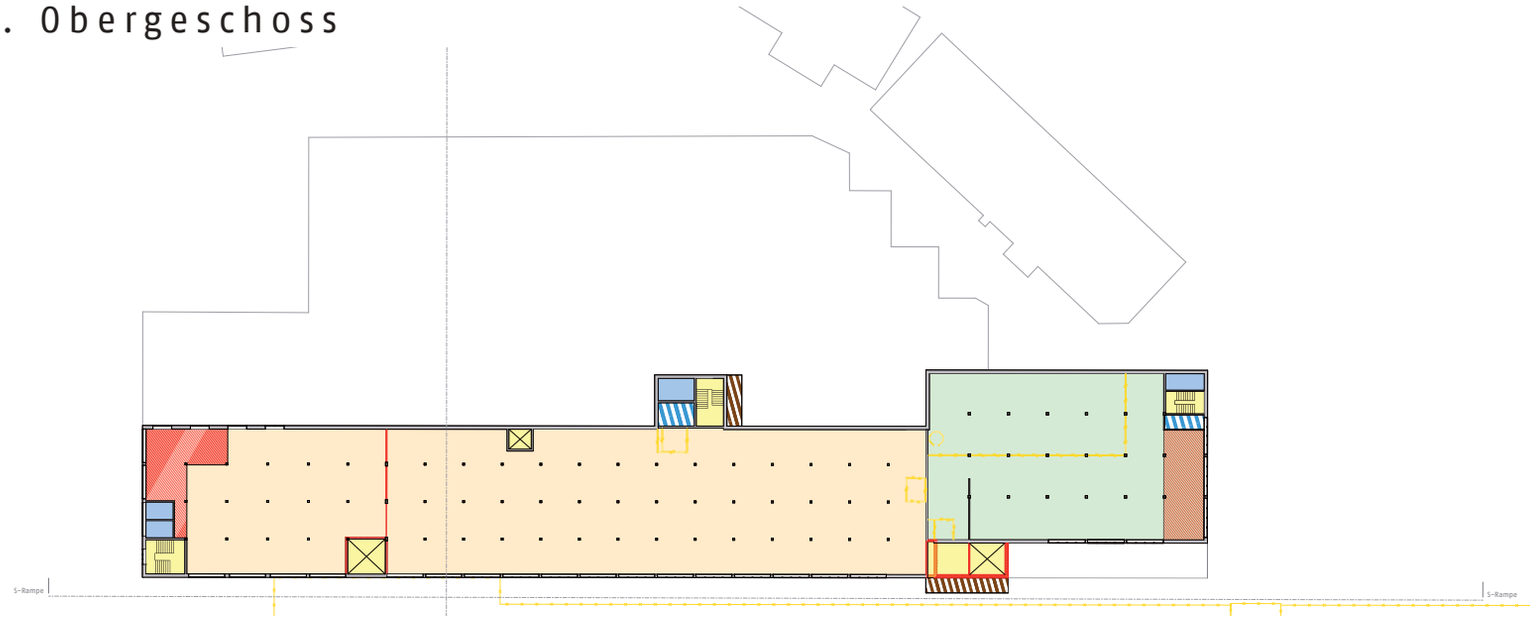
1. Obergeschoss



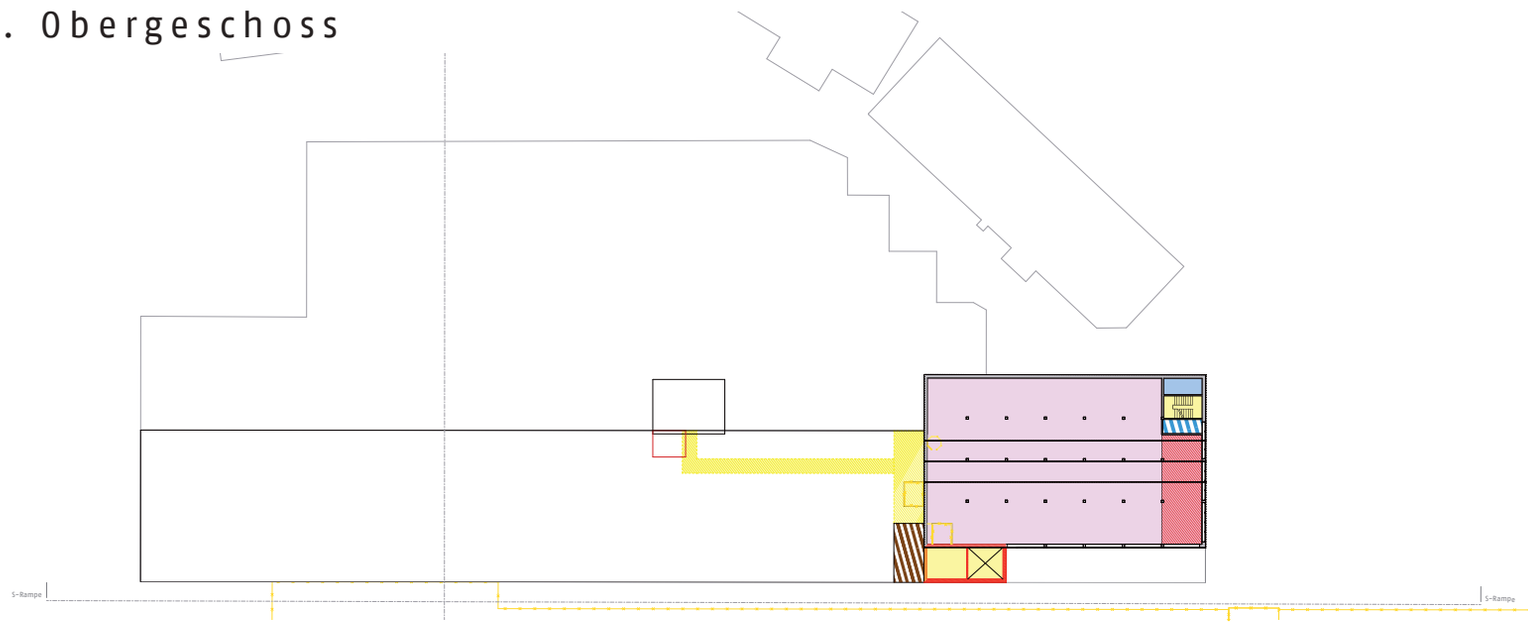
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



- Erschließung
- Verwaltung
- WC
- Technik
- Hausmeister / Technik
- gemeinsame Logistikflächen
- Gemeinschaftsfläche Lounge, Bürgersaal
- Gemeinschaftsbalkone

Gewerbeeinheiten (GE)

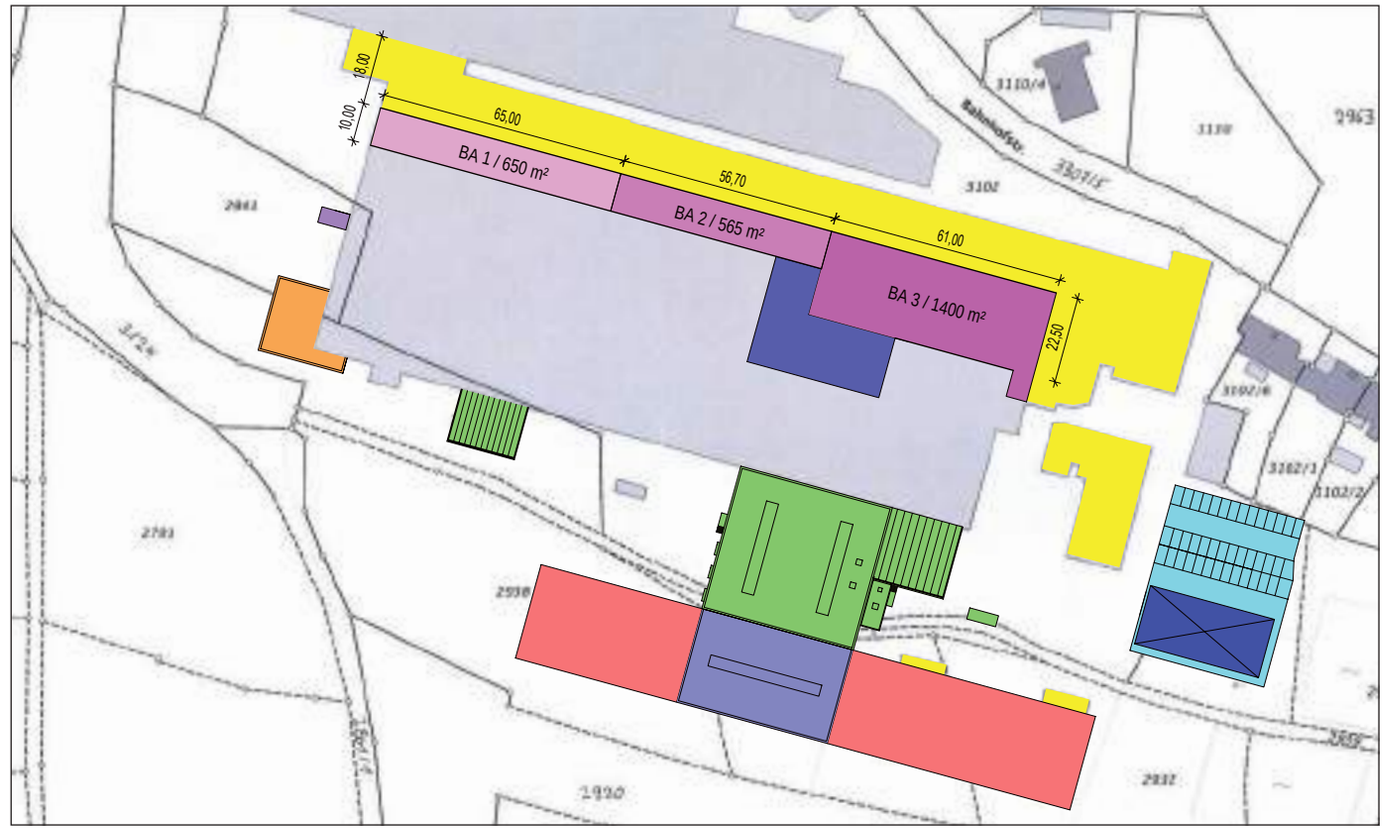
- GE-UG | color-m
- GE-EGa | Steinkamp
- GE-EGb | Best of Biowine
- GE-10Ga | color-m
- GE-10Gb
- GE-20Ga
- GE-20Gb | LGB Porzellandesign
- GE-30Ga
- GE-30Gb
- GE-40G | Etage 4

Verwaltungseinheiten (VE)

- VE-EG
- VE-10G | Steinkamp
- VE-20G | Gemeindesaal
- Abbruch
- Neubau
- Wasserdurchlässige Fläche

SCHERDEL

Nach der Winterling-Insolvenz 1999 hat die Fa. Scherdel Überlegungen angestellt, Teile der vorhandenen Bausubstanz mit ihrer Produktion zu nutzen. Hierbei hat man sich auf den südlichen Teil der Hallen konzentriert, da dieser sowohl vom Bauzustand als auch von der Struktur ein ebenerdiges Arbeiten in einer großzügigen Fläche ermöglicht. Teilweise Abbrüche, Umbauten und Anbauten sind hierbei bereits durch die Firma erfolgt. Eine Strategie sichert eine mögliche künftige Entwicklung nach Süden. Der nun erfolgte Abbruch zur Schaffung der neuen Erschließung nimmt der derzeit bereits genutzten Bausubstanz die Enge und lässt diese komfortabel erschließen. Zubauten für An- und Auslieferung, kleinere Lagerhallen auf dem Gelände sowie das Schaffen von Parkplätzen für Mitarbeiter ordnen das Areal neu.



Bauabschnitte
Quelle: Firma Scherdel

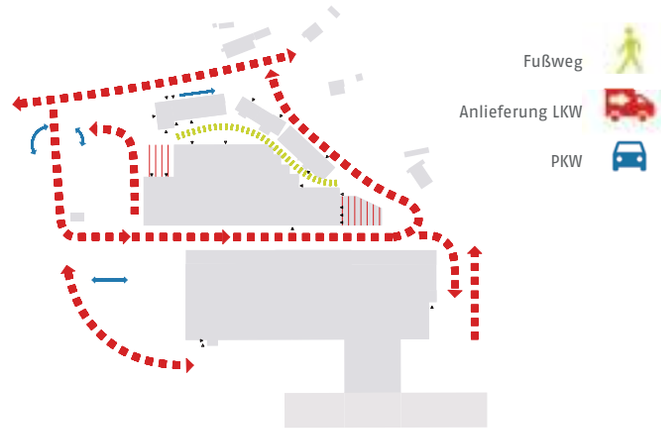
ENTWICKLUNG ZUM ORT

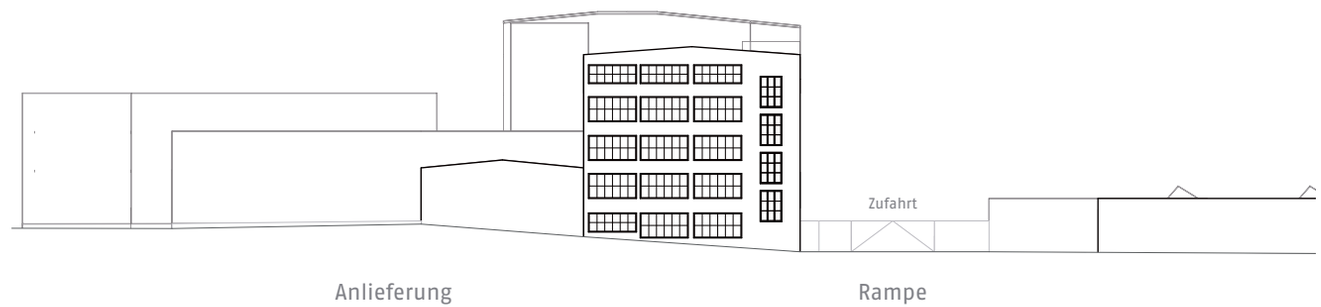
Im angrenzenden Bereich nach Westen zum Standort der Feuerwehr ist eine weitere Potentialfläche vorhanden. Diese bietet Platz und Reserven für eine weitere Entwicklung des Standortes. Als Nutzungsmöglichkeit kann Parkraumangebot für die Mitarbeiter entstehen, sowohl Produktionserweiterungen als auch Neugründungen von Firmen könnten aufgenommen werden. Die angrenzenden Bereiche zwischen der Straße „Am Industriepark" und den bestehenden Winterling-Gebäuden sind derzeit noch komfortabler Vorbereich, der für Zufahrten, ruhenden Verkehr und Zugangssituationen ideal ausgebildet werden kann. Dieser Bereich ist entscheidend für die Visitenkarte des neuen Areals und muss unbedingt angemessen gestaltet werden.

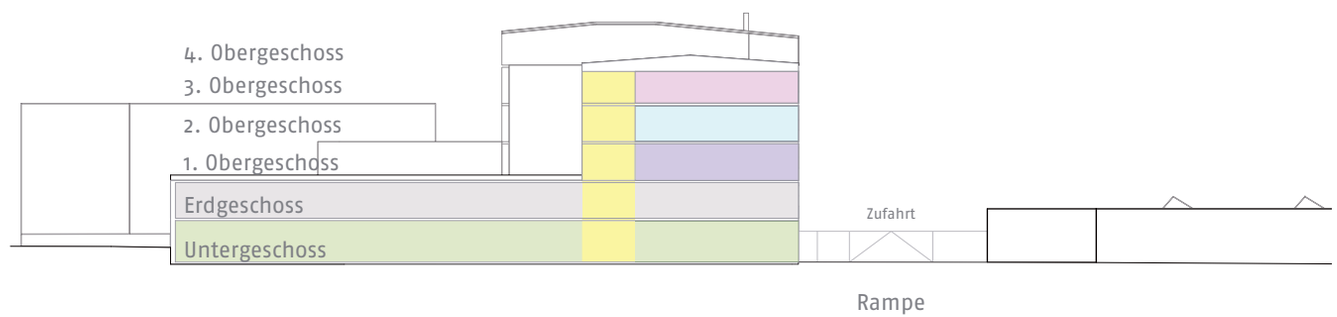
Blick vom ehem. Buntbetrieb
auf die Potentialfläche

5.4 | ERSCHLIESSUNG

Das Kernelement der neuen Erschließung stellt die „Schneise“ als Einbahnstraße dar, welche durch die Wegnahme von Teilbereichen des Weißbetriebs entstanden ist.
Dadurch ist es möglich, den Geländesprung von einem Geschoss mit einer geeigneten Rampe für LKW Lieferverkehr zu überwinden. Hier sind auch die jeweiligen Laderampen mit angeordnet.
Im Westen wird die Situation der bestehenden Laderampen verbessert und ausgebaut, im Nord-Westen können die bestehenden Rampen gut weitergenutzt werden, im Untergeschoss an der Süd-Westseite werden diese ebenerdig angedient.
Um den Warentransport in der Vertikalen zu gewährleisten, werden neue, leistungsfähige Aufzüge mit eingebaut. Im Süd-Westen sind hierbei bereits Deckendurchbrüche für einen möglichen Aufzugsschacht im Bestand vorgesehen, diese werden zu diesem Zweck herangezogen. Im östlichen Kopfbau wird im Bereich des Gebäudeversatzes ein neuer Aufzug konzipiert. Damit können alle Geschosse leistungsfähig in der Vertikalen erschlossen werden. Im Bereich der Laderampe Ost werden gemeinsame Logistikflächen mit temporären Lagerflächen geschaffen.
Zur fußläufigen Erschließung werden die bestehenden Treppenhäuser herangezogen. In diesem Bereich werden ebenso die gemeinschaftlichen Toilettenanlagen angeordnet.
Zusammen mit der Führung der Versorgungsleitungen und der Organisation der Technikbereiche bilden die Treppenhäuser somit die zentralen Erschließungselemente.

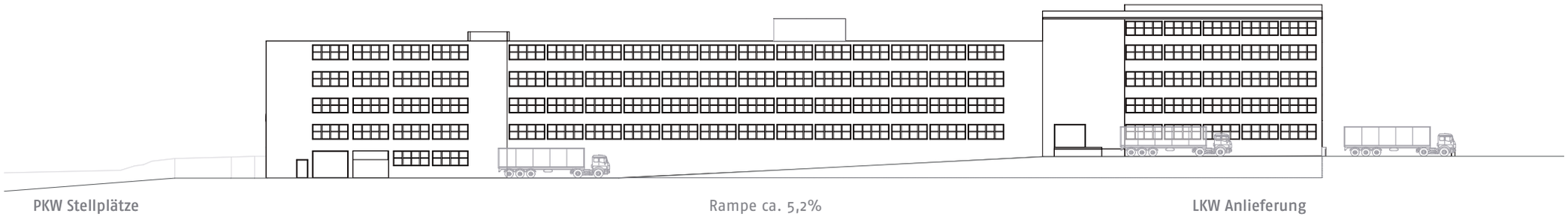


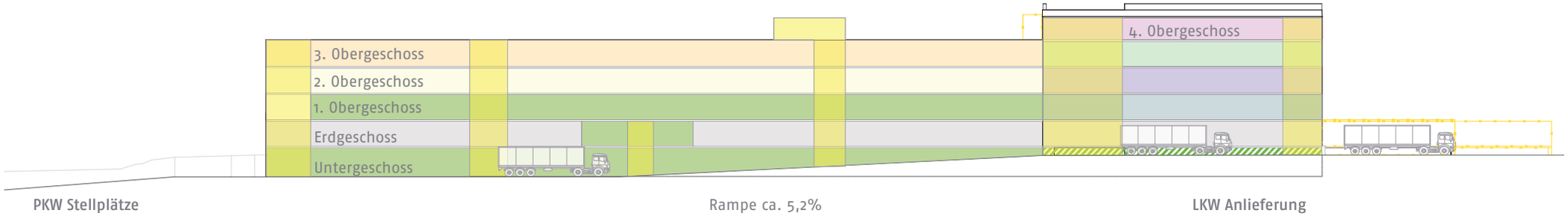




Piktogramm Verkehr

Ansichten und Systemschnitte zur Verdeutlichung der geplanten Erschließung





5.5 | HEIZZONEN, UMWELTKONZEPT

Zusammen mit Energieberater, Haustechnik und Elektrotechnik wurde ein Konzept entwickelt, bei dem unterschiedliche Heizzonen im Gebäude festgelegt wurden. So ist das Konzept, nicht das komplette Gebäude einheitlich zu beheizen, sondern nur die Verwaltungs- und Sozialbereiche. Alle weiteren großflächigen Produktions- und Lagerflächen werden niedriger temperiert, nur ein paar ausgewählte Bereiche wie der Keller des Verwaltungsbaus werden frostfrei gehalten. Ebenso sind Überlegungen im Gange, eine zentrale Wärmeerzeugung auf dem Gelände zu etablieren. So kann ein Blockheizkraftwerk (BHKW) eine Lösung sein. Als Standort wird derzeit westlich des Buntbetriebs in Erwägung gezogen. Eine zentrale Energieversorgung könnte Synergieeffekte für die bestehende Gebäudesubstanz erzeugen.

Stromversorgung
Die elektrische Stromversorgung erfolgt direkt aus dem Niederspannungsnetz der Bayernwerk AG. Hierfür wurden mehrere Kabel als Einspeisung ins Gebäude direkt von der Transformatorenstation aus verlegt, um für die Gebäude die industrietypisch hohe Anschlussleistung zur Verfügung zu stellen.

Eigenstromversorgungsanlagen
Die Versorgung von Flucht- und Rettungswegleuchten im Gebäude erfolgt über dezentral angeordnete Gruppenbatterieanlagen.

Niederspannungsschaltanlagen
Die Niederspannungsmessverteilung ist entsprechend der erforderlichen Schutzmaßnahmen sowie den Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens im Technikraum im KG angeordnet. Von diesem Knotenpunkt aus werden die einzelnen Verteilerschränke der jeweiligen Nutzungseinheiten versorgt. Die Messverteilung unterteilt sich in Abgangsfelder mit Messwandlern für große Leistungsabnehmer und in Abgangsfelder mit einer Direktmessung für kleinere Leistungsabnehmer, z.B. für Büro- und Verwaltungsräume.

Niederspannungsinstallationsanlagen
In den einzelnen Ebenen werden neue Technikräume erschlossen ,in denen die Unterverteilungen angeordnet werden. Von diesen Standorten aus werden die jeweiligen Installationen der entsprechenden Nutzungseinheit versorgt. Die neuen Kabeltrassen und Leitungen werden, soweit es möglich ist, außerhalb von Flucht- und Rettungswegen angeordnet. Unvermeidliche Flurquerungen werden mittels Brandschutzkanälen vom Flucht- und Rettungsweg abgeschottet, damit diese Fluchtwege frei von Brandlasten gehalten werden. Sämtliche Leitungstrassen durch Brandwände / Deckenwände werden mit zugelassenen Brandschotts, entsprechend der geforderten Feuerwiderstandsklasse, vorschriftsmäßig abgeschottet.

Beleuchtungsanlagen
Als Beleuchtungskörper werden ausschließlich energieeffiziente LED-Leuchten vorgesehen. Als Leuchtenkörper werden entsprechend der räumlichen Gegebenheiten Wand- und Deckenanbauleuchten sowie Pendelleuchten, geplant. Nach Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinie werden an den notwendigen Ausgängen ins Freie und zur Anzeige der Fluchtwege innerhalb des Gebäudes hinterleuchtete Rettungszeichenleuchten in LED-Technik eingesetzt. Zusätzlich erhalten Flure und Technikräume LED-Sicherheitsleuchten.

Blitzschutz- und Erdungsanlagen
Für das Gebäude wird eine vorschriftsmäßige Blitzschutzanlage installiert. Um das Gebäude herum wird erdfühlig ein Ringerder verlegt. Die Ableitungen am Gebäude werden an den Regenfallrohren, und wo es möglich ist, unter Putz verlegt. Die Verbindung der Ableitungen mit dem Ringerder erfolgt über Unterflurtrennstellenkästen. Sämtliche über Dach ragenden Teile, wie z.B. Lüftungsschächte und Rohre, werden in die Blitzschutzanlage einbezogen. Im Technikraum wird der Hauptpotentialausgleich eingebaut.

Automationssysteme
Die Steuerung der Beleuchtungsanlage und des Sonnenschutzes erfolgt über ein Bus-System. Die Beleuchtungssteuerung erfolgt über Tastsensoren und konventionelle Taster/Schalter. Zur Steigerung der Energieeffizienz erfolgt die Beleuchtungssteuerung in den Sanitäranlagen, Umkleiden und den Verkehrswegen im Gebäude ausschließlich mittels Präsenz- und Bewegungsmeldern.

Starkstromanlagen in Außenanlagen
An den Eingangstüren und entlang der Gehwege an der Fassade werden Wand-/Pollerleuchten vorgesehen. Die neuen Zufahrtswege werden mit Mastleuchten ausgeleuchtet. Die Schaltung der Außenbeleuchtung erfolgt mittels Dämmerungsschalter und Schaltuhr. Zusätzlich werden die Leuchten über Bewegungsmelder außerhalb der festgelegten Zeiten geschaltet.

Telekommunikationsanlagen
Für die Telekommunikationsanlage wird ein sternförmiges Leitungsnetz aufgebaut.

Such- und Signalanlagen
Im Bereich der Zugänge werden Audio-Gegensprechanlagen vorgesehen. Der Außenruf wird an den Haussprechstellen in den Flurbereichen der einzelnen Ebenen angezeigt.

Übertragungsnetze
Die Realisierung des IT-Verbundes erfolgt über ein strukturiertes Leitungsnetz in KAT 7-Ausführung.

Aufzugsanlagen
Zur Erschließung der einzelnen Etagen werden Lastenaufzüge vorgesehen.

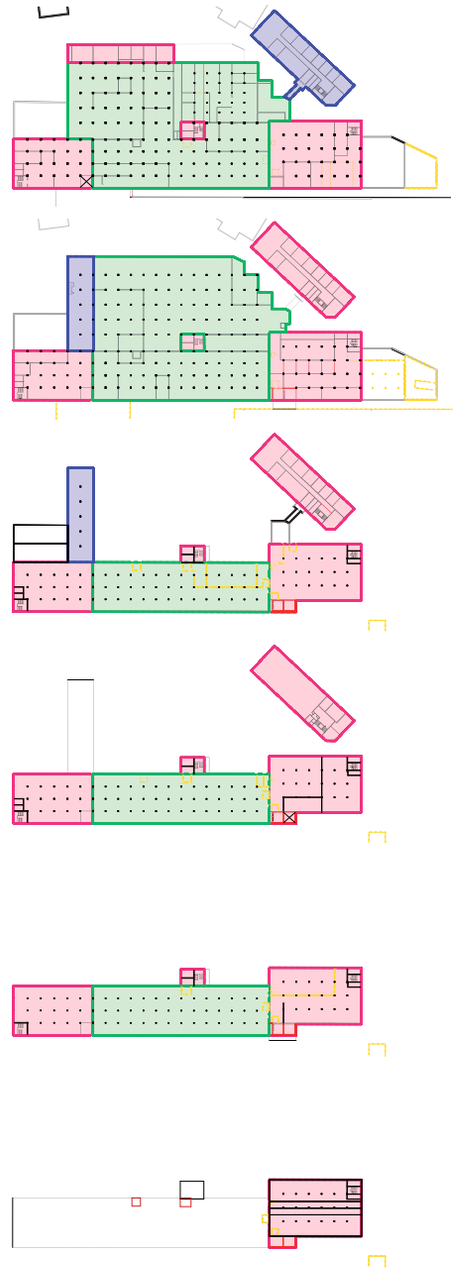
Für das gesamte Winterling-Areal liegt ein Konzept mit Heizzonenbereichen (frostfrei, niedrig beheizt ca. 16 °C, normal beheizt ca. 22 °C) vor.

Aufgrund der Flächen/Kubatur (ohne besondere RLT-Anlagen) ist mit einer Wärmeleistung von ca. 1,75 – 2,00 MW zu rechnen. Die Wärmeversorgung des Gebäudekomplexes ist über eine neu zu errichtende Heizzentrale im westlichen Grundstücksbereich / Parkflächen angedacht.

Die Heizzentrale würde wie folgt aufgebaut:
2 Gasspezialheizkessel mit je ca. 0,8 – 1,0 MW
1 Blockheizkraftwerk (Kraft/Wärmekopplung) mit Pufferspeicher – wärmegeführt – zur Grundlastdeckung Wärme (ca. 10 % der Heizlast = thermische Leistung ca. 175 kW) und Stromerzeugung zum Eigenverbrauch bzw. Netz-Rückspeisung.
Alternativ ist der Einsatz eines Biomassekessels (Hackschnitzel) anstatt eines Gaskessels (Verbesserung der CO2-Bilanz) möglich.

Die Wärmelieferung von der Zentrale in das Winterling-Gebäude wird über eine Fernleitungstrasse / Heizungstrasse durch den Gebäudekomplex realisiert.
Sämtliche Nutzer/Nutzerbereiche erhalten eine Wärmeübergabestation hydraulisch getrennt.

Falls in einzelnen Betriebsbereichen nutzbare Abwärme anfällt, kann diese direkt in das Nutzernetz eingespeist werden (Wärmerückgewinnung). Sollten sich weitere Großverbraucher als Wärmeabnehmer im näheren Umfeld generieren lassen, kann die Zentrale Wärmeerzeugung der Leistung entsprechend angepasst werden.
Die Abnehmer sind dann über eine Nahwärmeversorgungstrasse zu erschließen.



Heizzonen

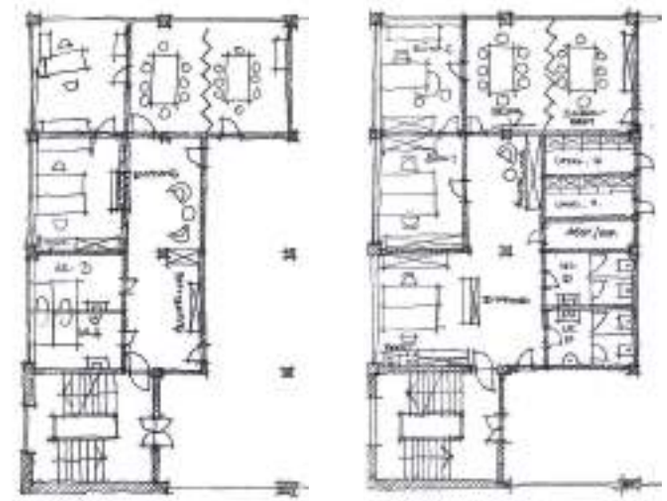
22°

16°

frostfrei

Grundrissvarianten Kopfbau
für Sozialbereich
Quelle: C. Scheffler

Heizzonen im ehem. Buntbetrieb
und Verwaltungsbau



6 | MASTERPLAN

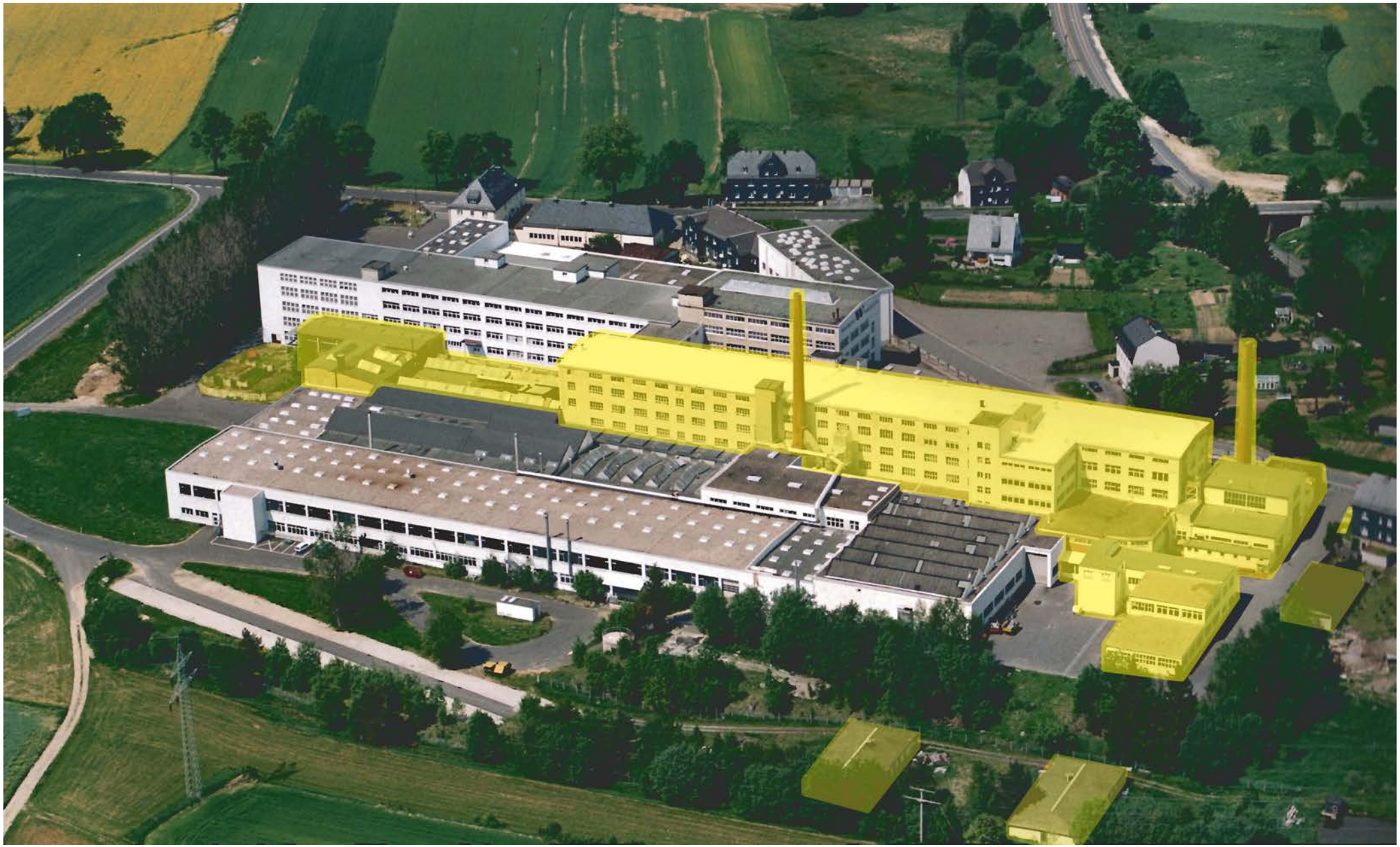
Der Masterplan gibt Auskunft darüber, wie sich das Winterling Areal in Röslau zukünftig entwickeln soll. Er gibt die Rahmenbedingungen vor, die zur „Jetzt- Zeit" erkannt und aufgestellt werden. Aufgabe ist es, diese Entwicklungsziele über den fortlaufenden Prozess ständig mit zu beobachten, zu überprüfen und bei Bedarf projektorientiert zu reagieren, ohne dabei die Gesamtordnung aus dem Blick zu verlieren.
Generell sollen im Winterling Areal die Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse erhalten und gesteigert werden. Dazu ist es notwendig, die Aspekte der verschiedentlich aufgeführten Themen zu beachten und umzusetzen. Erst durch den Dialog und dem Abwägen der Betrachtungsbereiche von Aktivitäten von Unternehmen, Sozialem, Baugestaltung, Grüngestaltung und dem Areal in der Landschaft kann ein großes Ganzes entstehen, nach dem Motto „das Ganze ist mehr als die Summe der einzelnen Teile".

Somit wird eine gesteigerte Lebensqualität für die Unternehmen und Anwohner gleichermaßen geschaffen. Erst wenn sich Identität und Selbstbewusstsein für einen Ort entwickeln, erst dann ist der Ort auf dem richtigen Weg zur Weiterentwicklung in die Zukunft. Um dies zu erreichen, müssen all die kleinen Schritte getan werden, um die Qualität nachhaltig steigern zu können. Ebenso kann ein Blick über den Tellerrand und die Abwendung des Kirchturmdenkens in der Region viel Positives bewirken. Dies haben die Kommunen im Verbund „Zukunft nördliches Fichtelgebirge" bewiesen. In der Fortführung auf der regionalen Themenebene der Brachflächen der Winterling-Areale haben sie mit der Gründung des gKU Winterling Immobilien den zukunftsweisenden Schritt getan und sind damit auf einem erfolgreichen Weg.

Für den Masterplan Winterling-Areal-Röslau ist das Kernelement die Aufteilung der großen Baumasse in zwei flexibel nutzbare Bereiche. Der dazu notwendige Teilabbruch des ehemaligen Weißbetriebs für die neue Passage ermöglicht eine neue Erschließungsstruktur, welche eine hohe Flexibilität für den Bestand entstehen lässt. Nach Süden kann sich nun die Firma Scherdel uneingeschränkt entwickeln. Insbesondere die großzügige Erschließungssituation im Osten ist für die Firma von großem Vorteil. Ebenso schließen sich Erweiterungsflächen nach Süden an.
Nach Norden besteht die Möglichkeit den ehemaligen Buntbetrieb mit einer neuen Erschließungsstruktur mittels Laderampen, Aufzügen und Treppenhäusern in der Vertikalen flexibel nutzbar zu machen. Damit entstehen die unterschiedlichsten Nutzungsgrößen für die bestehende Gewerbefläche, was eine hohe Attraktivität für den Gebrauchswert der Immobile darstellt. Der Verwaltungsbau bietet zusätzliche Dienstleistungsflächen, welche für die Gewerbeflächen als Ergänzung dienen können.

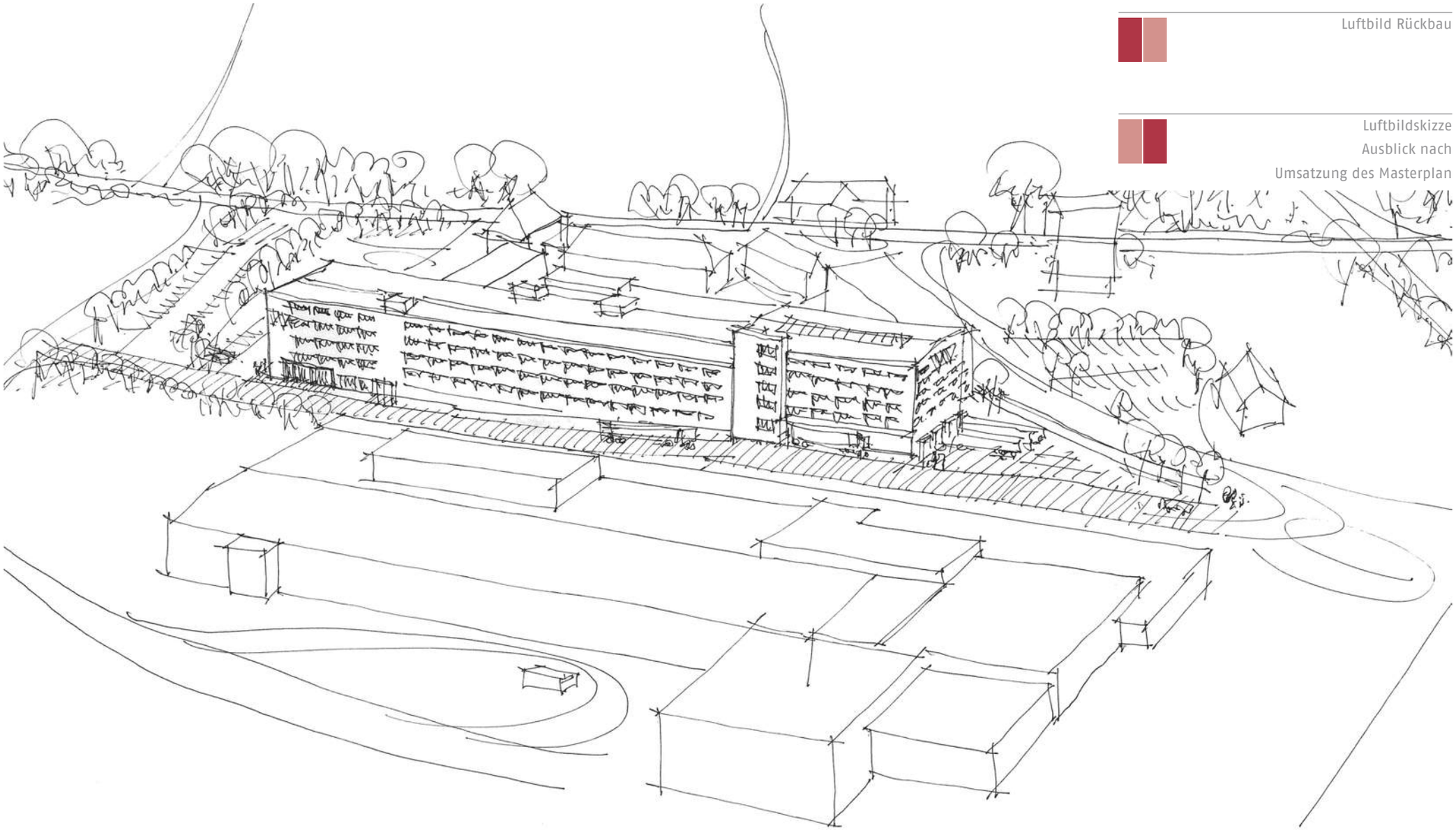
Eine hohe Attraktivitätssteigerung ist durch die Sanierung und Modernisierung der Immobilie zu erwarten. Ein erneuertes Erscheinungsbild wird sich äußerst positiv auf das Ortsbild auswirken. Zusammen mit einer entsprechenden Umfeldgestaltung kann es hohe Aufenthaltsqualitäten bieten und insgesamt in seiner Erscheinung wieder zu einem positiven Merkzeichen der Gemeinde Röslau und der gesamten Region werden.

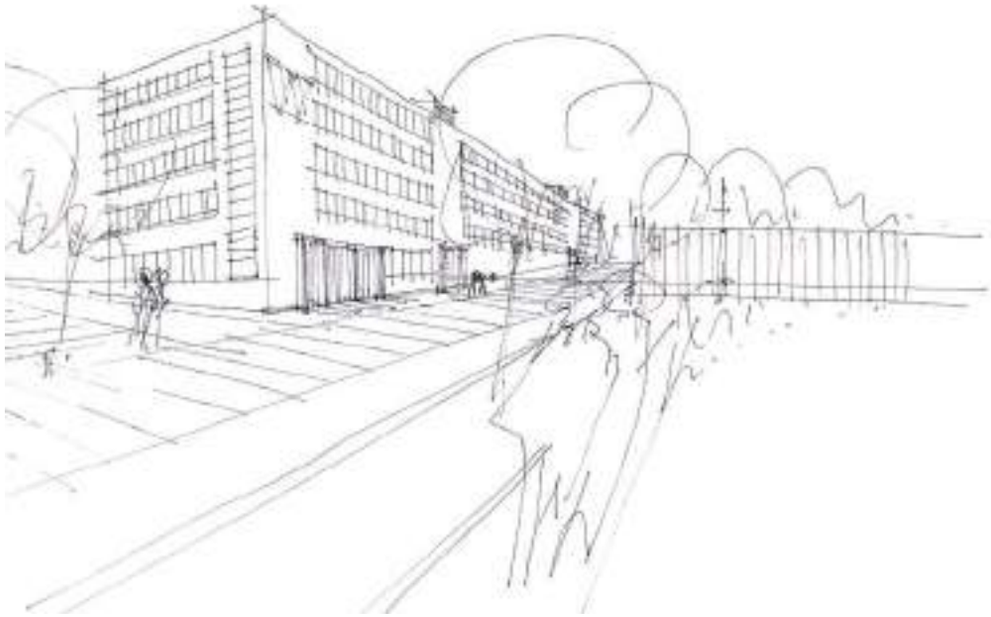
6.1 | MASTERPLAN



Luftbild Rückbau

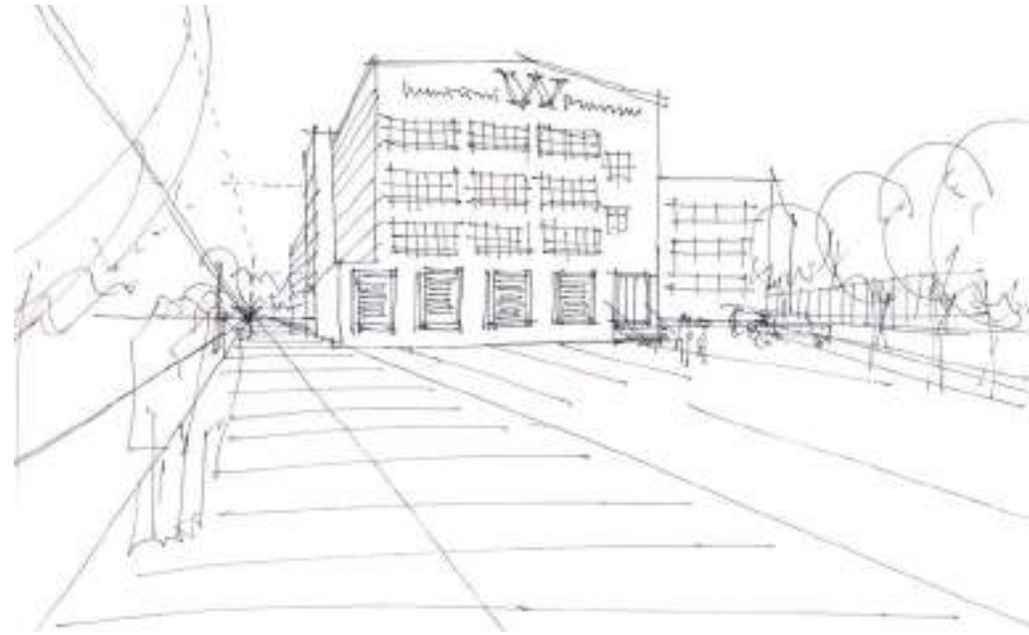
Luftbildskizze
Ausblick nach
Umsatzung des Masterplan





Skizze der neuen
Erschließungsstraße von Westen

Skizze der neuen
Erschließungsstraße von Osten



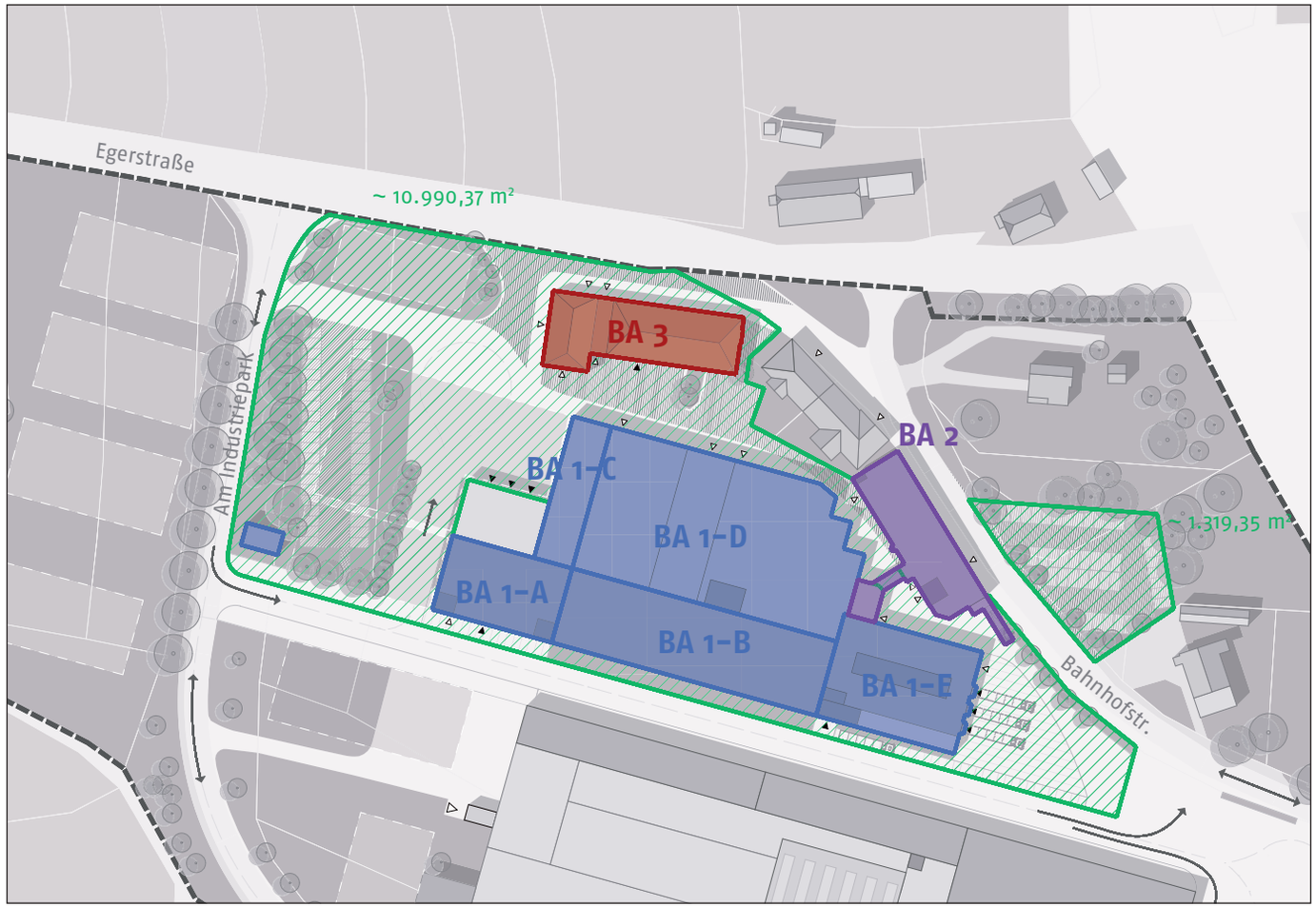
6.2 | KOSTEN

Während der Aufstellung des Masterplans waren bereits die ersten Überlegungen im Gange, den Teilabbruch der Gebäudesubstanz mittels Rückbau des 5-geschossigen Weißbetriebs, des anhängenden Kesselhauses sowie der ehemaligen Werkstätten für Schlosserei und Schreierei in Angriff zu nehmen. Der südliche Teil wird der Firma Scherdel zugeschlagen und kann insofern außerhalb der Betrachtung gelassen werden, ebenso die in Privathand befindlichen Wohnbauten.

Als Kernelement der Weiterentwicklung wird der ehemalige Buntbetrieb angesehen. Hier gilt es einen Fahrplan hinsichtlich Umsetzung und Finanzierung aufzustellen. Dabei wird die Gesamtmaßnahme derzeit in vier Bauabschnitte unterteilt. Der BA 1 befasst sich mit dem westlich gelegenen Teil des Gebäudekomplexes, welcher kurzfristig weitere Gewerbeflächen für die Firmen color-m, Steinkamp und weiteren zur Verfügung stellen muss.

Der BA 1-E wird im Erdgeschoss vorrangig die Logistik der Erschließung bereitstellen müssen, die Obergeschosse können flexibel dazu geschalten und ertüchtigt werden.

Parallel dazu können je nach Erfordernis der BA 2 mit der Verwaltung als auch der BA 3 mit der ehemaligen Pforte und Kantine instandgesetzt werden. Eine Herauslösung aus dem Eigentum des gKU Winterling wäre möglich.



Bauabschnitt 0	Abbruch
Kostengruppe	brutto
Summe 100 – 700	1.290.000,00 €
Gesamtkosten:	1.290.000,00 €

Bauabschnitt 1	BA 1– A	BA 1– B,C,D	BA 1 – E
Kostengruppe	brutto	brutto	brutto
Summe 100 Grundstück	nicht berücksichtigt	nicht berücksichtigt	nicht berücksichtigt
Summe 200 Herrichten und Erschließen	nicht berücksichtigt	nicht berücksichtigt	351.846,18 €
Summe 300 Bauwerk-Baukonstruktion	1.506.618,28 €	2.923.033,96 €	2.517.070,43 €
Summe 400 Bauwerk-Technische Anlagen	694.166,66 €	753.666,66 €	1.036.291,66 €
Summe 500 Außenanlagen	nicht berücksichtigt	nicht berücksichtigt	nicht berücksichtigt
Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke	nicht berücksichtigt	nicht berücksichtigt	nicht berücksichtigt
Summe 700 Baunebenkosten	506.180,54 €	845.641,14 €	898.197,90 €
Gesamtkosten:	2.706.965,48 €	4.522.341,76 €	4.803.406,17 €

Bauabschnitt 2	Verwaltung
Kostengruppe	brutto
Summe 100 – 700	4.730.000,00 €
Gesamtkosten:	4.730.000,00 €

Bauabschnitt 3	Wohnen	ehem. Kantine
Kostengruppe	brutto	brutto
Summe 100 – 700	2.158.000,00 €	720.000,00 €
Gesamtkosten:	2.158.000,00 €	720.000,00 €

Bauabschnitt 4	neue Straße	Außenanlagen
Kostengruppe	brutto	brutto
Summe 100 – 700	1.100.000,00 €	1.550.000,00 €
Gesamtkosten:	1.100.000,00 €	1.550.000,00 €

7 | AUSBLICK

Kamin weicht Straße

In Röslau macht das gKU Winterling-Immobilien den Weg für eine neue Erschließung frei. Dafür muss der 38 Meter hohe Schornstein weichen.

Foto: Gerd Pöhlmann

Abriss schafft Raum für neue Nutzungen

In einem Masterplan soll die Zukunft des Winterling-Areals in Röslau festgelegt werden. Es gibt bereits konkrete Überlegungen.

Von Rainer Maier

Röslau – Schon der Raum, in dem sich alle Interessierten am Dienstagabend treffen, regt die Fantasie an, wenn es um neue Nutzungen der ehemaligen Winterling-Fabrik in Röslau geht: Das einstige Musterzimmer im zweiten Stock des Verwaltungsgebäudes ist größer, als es viele

es mittleren Gebäudetrakts (gelb eingefärbt) mit der ehemaligen Ofenhalle
Bild: Architekturbüro Kuchenreuther

ormationen liefern, wer was raucht, um sich hier anzusiedeln, ver positive Chancen sieht oder uch Probleme, wo es Verbesserungspotenzial gibt.

Einige dieser „Wunschzettel" wer- en am Dienstagabend bereits ausge- füllt, manche Fragen werden auch irekt angesprochen, etwa die künf- ige Straßenführung und der zu er- vartende Lkw-Verkehr.

„Mit der Planung soll ein größerer Umgriff als nur das ehemalige Win- erling-Areal gestaltet werden", be- ont noch einmal Architektin Su- ann Schäfer vom Büro Kuchenreut- er. Damit könne man auch neue Zufahrtsachsen schaffen und die Be- ange der umliegenden Wohnbebau- ng berücksichtigen. Des Konflikts wischen Wohnen und Arbeiten sei man sich bewusst, aber: „Das Gelän- de hat großes Potenzial." Man könne as Angebot schnell durch Neubau- en erweitern. Auch das sei eine Op- ion.

Weichen aber müssten zuerst ma- ode Gebäudeteile, die auch logis- isch der Neuerschließung im Weg stehen. Als störend empfinden die Planer vor allem einen Gebäudetrakt zwischen dem ehemaligen Buntbetrieb und dem früheren Weißbetrieb der Porzellanfabrik. Er soll voraussichtlich bereits 2018 abgerissen werden.

„Dann werden wir daran gehen, die verbleibenden Gebäude zu sanieren", sagt Cäcilia Scheffler. Zweck des gKU sei es nicht, die Immobilie auf Dauer zu betreiben oder zu bewirtschaften. „Wir erstellen nur die Rahmenbedingungen und schaffen Barrieren beiseite. Gelände und Gebäude sollen für andere Nutzer interessant werden – und an diese dann auch verkauft werden." Der Masterplan, den die Regierung von Oberfranken mit Mitteln der Städtebauförderung bezuschusst, soll dafür die Grundlagen schaffen.

„Wir starten heute einen langen Prozess", sagt Scheffler und bittet alle, seien es aktuelle Mieter oder spätere Interessenten, direkte Nachbarn oder Röslauer Bürger, sich in den nächsten Wochen mit Wünschen und Ideen einzubringen.

en, investiert das gKU derzeit in öslau – in den Abriss der Gebäude nd den Bau der Straße. Für den Um- au des bestehenden Gebäudes fehlt och die Kostenschätzung. Aber uch das soll laut dem gKU-Vorstand ald passieren.

Mit einem lachenden und einem weinenden Auge verfolgte der Rös- auer Bürgermeister und gKU-Ver- waltungsratsvorsitzende Torsten ebhardt den Abriss. „Klar ver- chwindet da ein Stück Geschichte"... agte er. „Die Porzellanindustrie hat öslau fast 100 Jahre geprägt." Aber s bleibe ja auch ein Teil der einst tolzen Fabrik stehen. Mit einem Por- ellanproduzenten, einem Versand nd einem Hersteller von kerami- chen Pigmenten bleibe der Porzel- lanbezug erhalten, machte Gebhardt deutlich. „Der Porzellanstandort leb noch. Aber wir haben die Flächen au das Notwendige und Machbare be schränkt." Für den Röslauer Bürger meister ist das gKU ein Paradebei spiel für gelungene interkommunale Zusammenarbeit: „Wir arbeiten Hand in Hand und ohne Neid zu sammen." Diesem Umstand seien wohl auch die hohen Förderungen geschuldet. Dennoch haben die Kommunen ihren Eigenanteil zu tra gen – und der wird zu gleichen Teilen auf die vier Gemeinden umgelegt.

Ein Kamin der vier ehemaligen Fa briken bleibt übrigens erhalten, sagte Cäcilia Scheffler: der in Schwarzen bach. „Der steht vollkommen frei wie eine Landmarke."

Das gKU Winterling-Immobilien

Im gemeinsamen Kommunalunternehmen Winterling-Immobilien haben sich vier Gemeinden aus dem Fichtelgebirge zusammengetan, um den Winterling-Brachen neues Leben einzuhauchen. In Arzberg, Kirchenlamitz, Röslau und Schwarzenbach an der Saale dominieren die ehemaligen Porzellanfabriken der 1999 in Insolvenz gegangenen Winterling AG das Ortsbild. Ziel des gKU ist es, nach einem Masterplan die Gebäude für die Neunutzung zu ertüchtigen, zu ordnen und Altlasten zu beseitigen. Während Schritt für Schritt die Industriekomplexe den Erfordernissen angepasst werden, sind viele Flächen schon wieder vermietet.

Chance für die Revitalisierung von Industriebrachen

In Röslau informiert sich die Staatsministerin über den Winterling-Umba
Kommunalunternehmen sieht sie als Vorzeigeprojekt in Bayern.

Vorlesen

Presseartikel
Quelle: Frankenpost

7.1 | BETEILIGUNGSVERFAHREN

Bei der Aufstellung des Masterplans wurde großer Wert darauf gelegt, das Verfahren im Dialog mit den jeweiligen Akteuren durchzuführen. Es wurde dabei individuell Kontakt aufgenommen zu den bereits eingemieteten Firmen wie Scherdel, Steinkamp, color-m, best of biowine und Porzellanmanufaktur Lorke. Darüber hinaus wurden Gespräche mit potentiellen Interessenten geführt.

Zu Beginn der Untersuchungen wurde eine öffentliche Auftaktveranstaltung durchgeführt, um Nutzer und Interessenten gleichermaßen zu informieren und zu beteiligen. Nach Vorliegen der ersten Ergebnisse wurde eine TÖB-Beteiligung mittels eines „runden Tischs" organisiert, um die Interessen aller zu berücksichtigen und um gemeinsam das Konzept weiterzuentwickeln.

Höhepunkt der Öffentlichkeitsarbeit war natürlich der Besuch der damaligen Bauministerin Ilse Aigner, welche sich umfassend über den Bauzustand informieren konnte und gleichzeitig ihre Unterstützung mittels Förderbescheid überbrachte.

Zum Abschluss des Verfahrens wird es eine öffentliche Vorstellung des Masterplans geben. Ebenso wird mittels der Broschüre der Masterplan für jedermann zugänglich gemacht werden, um somit interessierte Bürger, beteiligte Nutzer sowie zukünftige Interessenten über den Stand zu informieren.

Terminschiene

06.11.2017 – erste Ortsbegehung

28.11.2017 – Auftaktveranstaltung mit Nutzern und Anliegern

18.01.2018 – Treffen mit Fa. Scherdel,
Fa. Best of Biowine, Fa. Pöhlmann / color-m

01.02.2018 – Treffen mit Fa. Steinkamp,
Fa. LGB Porzellandesign / Lorke

26.04.2018 – Abstimmung mit gKU

09.05.2018 – Treffen mit Mietinteressenten für Obergeschoss

29.05.2018 – Aufmaß

22.06.2018 – Führung mit Ilse Aigner

19.07.2018 – Treffen wegen Abstimmung Grundrisse mit gKU

24.08.2018 – Fachplanertreffen

06.09.2018 – Scoping mit Trägern öffentlicher Belange

30.01.2019 – Bestimmung Kostenschätzung mit gKU

7.2 | AUSBLICK

Wie geht es weiter?
Als erster planerischer Schritt wird die Abstimmung der Bauleitplanung eine große Rolle spielen. Durch die Intensivierung der Nutzung ist eine förmliche Abgrenzung mittels Fortführung des Flächennutzungsplans als auch die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Dabei soll insbesondere die Erschließung, die bauliche Entwicklung, die Einbindung in die Landschaft als auch das Miteinander von Arbeiten und Wohnen geregelt werden.

Parallel dazu wird nach dem jetzigen Vorliegen des Masterplans die Vergabe der weiteren Planungsleistungen zu den Gebäuden als auch den Freianlagen geregelt werden. Danach können die einzelnen Bauabschnitte in Angriff genommen werden. Diese bestehen aus den Außenanlagen wie der neuen Erschließungsstraße als Kernelement der baulichen Voraussetzung als auch aus dem Umfeld des Bestands mit all seinen Elementen wie Wegeführung, ruhender Verkehr, Fußgängerbereiche und Grünmaßnahmen. Das Gebäude an sich soll in mehreren Bauabschnitten saniert werden.

Zukunftstechnisch wird das Energiekonzept eine große Rolle spielen. Durch eine gemeinsame Strategie wie z.B. mit einem Blockheizkraftwerk, BHKW können regenerative Energieträger genutzt werden und Synergieeffekte im Bestand als auch mit dem Anschluss von weiteren Gebäuden geschaffen werden. Ebenso ist zur Stromerzeugung eine Photovoltaikanlage auf dem Dach zu überprüfen.

Schon der bereits getätigte Teilabbruch hat die Aufmerksamkeit in der Region auf das Winterling Areal in Röslau gelenkt. Das Interesse zur Nachnutzung ist geweckt, jetzt gilt es den roten Faden der Gesamtentwicklung weiter zu verfolgen. Es entwickelt sich vielversprechend.

IMPRESSUM

Auftraggeber:
gKU Winterling Immobilien
Schützenstraße 2–4
95158 Kirchenlamitz
info@gku-winterling.de

Bearbeitung:
Kuchenreuther Architekten / Stadtplaner
Markt 12–14
95615 Marktredwitz
mail@kuchenreuther-architekt.de
www.kuchenreuther-architekt.de

Redaktion:
Florian Karger
Ralf Köferl
Lisa Kuchenreuther
Peter Kuchenreuther
Renate Linhardt
Susann Schäfer

Förderung:
Gefördert durch den Freistaat Bayern mit Finanzmitteln aus der Städtebauförderung

Stand: Mai 2019

Soweit nicht anders vermerkt, liegt die Urheberschaft und das Urheberrecht aller Abbildungen, Darstellungen, Fotos und Pläne bei dem Architekturbüro Kuchenreuther oder dem Auftraggeber gKU Winterling Immobilien.