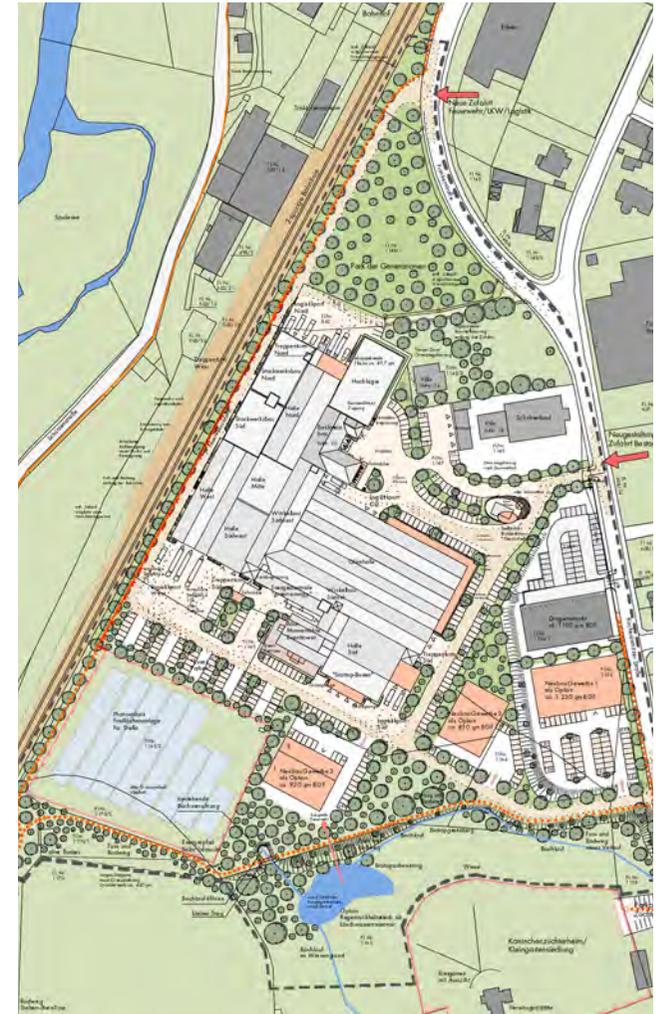


WINTERLING-AREAL SCHWARZENBACH A.D.SAALE • MASTERPLANUNG





INHALTSVERZEICHNIS

VORWORTE

1. BÜRGERMEISTER HANS-PETER BAUMANN.....	5				
REGIERUNGSPRÄSIDENTIN VON OBERFRANKEN HEIDRUN PIWERNETZ	7				
VORSTAND GKU WINTERLING IMMOBILIEN CÄCILIA SCHEFFLER.....	9				
1	EINLEITUNG - VORGESCHICHTE UND AUFGABENSTELLUNG.....	10	4	MASTERPLAN.....	50
2	RÄUMLICHE UND SACHLICHE EINORDNUNG DER MASTERPLANUNG.....	12	4.1	Teilrückbau und bauliche Maßnahmen für nachnutzungsfähige Gebäude.....	52
2.1	Schwarzenbach a.d.Saale in der Region	14	4.2	Neues Erschließungs- und Logistikkonzept - Logistikports.....	54
2.2	Stadtgebiet Schwarzenbach a.d.Saale und Bezug zum Winterling Areal	16	4.3	Adressbildung und Vernetzung durch Grünflächen.....	56
2.3	Geschichte des Winterling-Areals in Schwarzenbach a.d.Saale.....	18	4.4	Neunutzung der historischen Ofenhalle.....	58
2.4	Masterplangebiet.....	26	4.5	Startup Boxen und Eventtower Alte Massemühle.....	60
3	STADTGEBIETS- UND GEBÄUDEANALYSE	28	4.6	Aktivierung von Keller- und Stockwerksflächen.....	62
3.1	Eigentümerstruktur im Quartier und Handlungsfelder im Grundstücksbereich.....	30	4.7	Fassaden- und Farbkonzept.....	64
3.2	Bauabfolge, Baualter und Gebäudebezeichnungen.....	32	4.8	Erweiterung des Gewerbegebietes und Flächenrecycling.....	66
3.3	Übersicht der Geschossigkeiten und Einordnung der Gebäudeklasse.....	36	4.9	Aufwertung von Fuß- und Radwegverbindung, Regenrückhaltung, Ökologie	68
3.4	Topographie - Gebäudebestand im Gelände.....	38	5	AUSBLICK IN DIE ZUKUNFT.....	70
3.5	Zustand von Gebäuden, Infrastruktur und Freiflächen.....	40		ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	72
3.6	Ausgangssituation in den Gebäuden - Realnutzung.....	42			
3.7	Weitere Rahmenbedingungen - Beteiligung von Nachbarn und Nutzern.....	46			
3.8	Potenzialanalyse Erneuerbare Energien und Klimaschutz.....	48			

1. BÜRGERMEISTER VON SCHWARZENBACH A.D.SAALE

Mitten in der Stadt, für jeden sichtbar, eine riesige Bau-ruine - ein Albtraum für jeden Bürgermeister. Dem galt es entgegenzuwirken: Ein Traum von einem florierenden Gewerbestandort als Gegenentwurf schwebte den Städten des gemeinsamen Kommunalunternehmens Winterling vor, zu denen im Weiteren Arzberg, Kirchenlamitz und Rösau zählen, als sie sich entschieden, aus einem drohenden Albtraum mit Tatkraft und der Unterstützung des Freistaates Bayern mit den besonderen Möglichkeiten der Städtebauförderung Schritt für Schritt diesem Traumziel näher zu kommen. Am Anfang stand die Gründung des neuen Kommunalunternehmens, der Ankauf der Immobilien und die Akquirierung von Fördermitteln. Einzelne Mieter gab es schon aus der Insolvenzzeit. Auf diesen Mieterbestand kann aufgebaut und nach den Anforderungen neuer gewerblichen Mieter können die großen Umbauaufgaben marktgerecht angegangen werden.

Für jeden Standort ist der Masterplan die Grundlage der Entwicklung und die Leitlinie, die vorgibt, wie die einzelnen Umbauschritte angepasst werden sollen.

Die Gespräche im Rahmen der Masterplanung mit Nachbarn, Gewerbetreibenden und Fachämtern sowie zwischen den Verantwortlichen der Stadt und des gKU Winterling haben viele interessante Anregungen gebracht. Die vorliegende Broschüre über den Masterplanprozess stellt anschaulich die umfangreichen Aspekte dar, die es in Zukunft zu bedenken gilt und arbeitet die besonderen Chancen des Schwarzenbacher Winterling-Standorts heraus.

Die Bürgerinnen und Bürger von Schwarzenbach a.d.Saale freuen sich zusammen mit dem Bürgermeister über jedes neue Unternehmen, das sich im Gewerbestandort Winterling ansiedelt und die Porzellanindustriemolasse vergessen lässt.

Stadttrat und Stadtverwaltung helfen mit ihren Entscheidungen, aus der Brache wieder ein Schmuckstück zu gestalten. Dass die UTS ein BHKW mit Biogastechnik in der Energiezentrale baut und die Stadtwerke Schwarzenbach a.d.Saale die Energieversorgung verantwortet, sind nur zwei Beispiele der zielgerichteten Zusammenarbeit.

Ein großer Dank gilt der Abteilung Städtebauförderung der Regierung von Oberfranken für die wohlwollende Unterstützung.

Viel Erfolg wünsche ich, auch im Namen des Stadtrates und aller Schwarzenbacher Bürgerinnen und Bürger dem Team des gKU Winterling bei der positiven Umsetzung dieses Masterplanes.

Ihr



Hans-Peter Baumann
1. Bürgermeister Schwarzenbach a.d.Saale



DER REGIERUNGSPRÄSIDENTIN VON OBERFRANKEN

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

Wo vor etwa zehn Jahren vier Kommunen für ihre ehemaligen Porzellanstandorte mit immens großen, leerstehenden Hallen nach Nachutzern suchten, steht seit 2013 das „gemeinsame Kommunalunternehmen Winterling Immobilien“ (gKU) bereit: Ein interkommunales Unternehmen der Städte Kirchenlamitz, Arzberg, Schwarzenbach a.d.Saale und der Gemeinde Röslau, das die Bündelung der Aufgaben von Erwerb, Unterhaltung, Sanierung und Verwertung der Immobilien des ehemaligen Winterling-Porzellankonzerns übernommen hat.

Viele Mieter oder Käufer konnten bereits ihren neuen Arbeitsstandort beziehen. Die Nachfrage und Auslastungsquote sind Beweis dafür, dass die Strategie der in 2013 ins Leben gerufenen interkommunalen Kooperation bestens aufgeht. Die Regierung von Oberfranken hat diese Initiative von Beginn an maßgeblich beratend und mit Finanzhil-

fen 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 Fördermittel werden nun aus der „Förderoffensive Nordostbayern“ und aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“ in Höhe von 10 Millionen Euro zur Verfügung gestellt.

Oberfranken braucht gerade hier im ländlichen Raum starke und aktive Städte, die kooperieren, um wettbewerbsfähige und attraktive Rahmenbedingungen für die Wirtschaft sowie qualitätsvolle Lebensräume für alle Generationen zu garantieren.

Dem gKU-Winterling und den vier beteiligten Kommunen Arzberg, Kirchenlamitz, Schwarzenbach a.d.Saale und Röslau wünsche ich weiterhin viel Erfolg. Dank der flexiblen und anpassungsfähigen Planung dieser Standorte sind sie gut vorbereitet, um den Wandel zu gestalten.

Wir werden diese Initiative weiterhin unterstützen.



Heidrun Piwernetz
Regierungspräsidentin von Oberfranken



VORSTAND GKU WINTERLING IMMOBILIEN

Der Masterplan Schwarzenbach a.d.Saale ist aus einem komplexen Betrachtungs- und Abwägungssystem der verschiedensten Belange für die Zukunftsfähigkeit des Gewerbestandorts Winterling in Schwarzenbach a.d.Saale hervorgegangen. Nachbarrechte, Naturschutz, städtebauliche Einbindung des innerörtlichen Gewerbegebiets, Lärmschutz, Erschließung für LKW und PKW, Stellplatzsituation, Gebäudestruktur, Statik, Brandschutz, Feuerwehrezufahrten, Wasser-, Wärme- und Stromversorgung, Abwasser- und Müllentsorgung, Begrünung, Aufenthaltsqualität für Mitarbeiterinnen und Besucher, Außenanlagengestaltung all diese Aspekte sind auch bei einem Neubau zu beachten.

Bei der Revitalisierung einer Industriebrache in einer innerörtlichen Gemengelage bekommen einige dieser Aspekte wie der Lärmschutz zur Nachbarbebauung, Tragkraft der Bestandsstruktur oder der Brandschutz zusätzliche Bedeutung und es kommen zusätzliche Faktoren dazu: Bausubstanzzustand, Nachnutzungsfähigkeit, Umbaukosten im Verhältnis zu Neubaukosten und Abbruchkosten, die Frage der Teilbarkeit in Nutzungseinheiten und die Variabilität der Grundrisse, Störung der Bestandsmieter, Zwischennutzungskonzepte, Altlastenbeseitigung ...

Zu Beginn standen die Überlegungen, welche Ziele der neue Gewerbestandort erfüllen sollte. Anregungen konnten bei einer Exkursion nach Chemnitz im Jahr 2016 gesammelt werden. Hier gab es einige gelungene Beispiele der Konversion zu sehen, die das gKU Winterling darin bestärkte, eine Multifunktionsnutzung anzustreben, die die Variabilität der Flächennutzung ermöglicht und die Zusammenarbeit verschiedener Firmen in einem Cluster fördert.

Schon während des Masterplanprozesses bahnten sich zusätzlich zu den Bestandsmietern erste Mietverhältnisse aus dem Bereich Metallbau und Logistik an. Besonders die Branche Metallbau soll weiterentwickelt werden. Dieser energieintensiven Branche können am Standort interessante Angebote gemacht werden, wie eine günstige und leistungsstarke Stromversorgung mit eigener Umspannstation, die im Kern noch aus der Porzellannutzung stammt, Flächen für Photovoltaik auf den Dächern für den Eigenstrombedarf und eine zentrale Wärmeversorgung durch eine BHKW-Energiezentrale in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Münchberg/Schwarzenbach a.d.Saale.

Damit die Firmen am Standort hoch qualifizierte Fachkräfte finden, spielt heutzutage auch das Ambiente der Arbeitsumgebung eine wichtige Rolle. Hier kann der neue Gewerbepark mit seiner innenstadtnahen Lage und seinem Industriecharme gegenüber gesichtslosen Gewerbegebieten auf der grünen Wiese seinen Mehrwert ausspielen. Deshalb wird in der baulichen Umsetzung auf eine ansprechende Außenwirkung der Gebäude mit Sichtmauerwerk, Fassadenbegrünung und den Erhalt alter Bauwerksdetails Wert gelegt. Die großen Oberlichter in den tageslichtdurchfluteten Hallen machen das Arbeiten angenehmer.

Es gibt noch viel zu tun. Ziel ist: Der Gewerbepark Winterling in Schwarzenbach a.d.Saale punktet mit Qualität!



Cäcilia Scheffler
Vorstand gKU Winterling, Immobilien AdöR



1 EINLEITUNG - VORGESCHICHTE UND AUFGABENSTELLUNG

Ende 2013 gründeten die Bürgermeister der von der Insolvenz der ehemaligen Winterling Porzellan AG betroffenen Städte und Gemeinden Arzberg, Kirchenlamitz, Röslau und Schwarzenbach a.d.Saale das gemeinsame Kommunalunternehmen (gKU) Winterling Immobilien.

Auslöser war der zunehmende Verfall der ehemals stolzen Fabrikareale mit riesigem Baubestand: Zeichen eines gewaltigen Strukturwandels in der Region Hochfranken, von der Bevölkerung und von Besuchern der Gegend als städtebauliche Schandflecke wahrgenommen.

Die nach 1999 eingesetzte Insolvenzverwaltung war, trotz einiger erfolgversprechender Ansätze mit Nutzungsänderungen und Zwischennutzungen, nicht in der Lage, die Bewirtschaftung der sehr großen Industrieareale aus eigener Kraft zu betreiben. Weiterer Substanzverzehr war vorgezeichnet. Weil viele Gebäudeteile durch Alterungsprozesse bereits geschädigt sind, kann aus dem Stand heraus eine nachhaltige Bewirtschaftung nicht mehr stattfinden. Unternutzung, Leerstand und Verfall prägen den Status Quo und bieten vordergründig ein trauriges und trostloses Bild. Andererseits weisen viele Teile des Winterling-Areals in Schwarzenbach a.d.Saale eine solide Rohbausubstanz auf, die noch tauglich und nachnutzungsfähig ist. Es gibt Gebäude auf dem Gelände in Schwarzenbach a.d.Saale, die bei weitem ihre bestimmungsgemäße Lebenszeit noch nicht erreicht haben. Es wäre mit erheblichen Kosten verbunden, die soliden Bauten abzubrechen und zu entsorgen und die Flächen anschließend zu renaturieren. Die Bevölkerung nimmt großen Anteil an der Entwicklung. Unter anderem auch deshalb, weil viele Familiengeschichten mit der Historie, der Arbeit und der Wertschöpfung im Winterling-Areal direkt oder indirekt verknüpft sind. Das Schicksal der Gebäude wird auf diese Art persönlich erfahren und es wird mit Spannung verfolgt, ob an der Stelle neues Leben und neue Wirtschaftskraft entstehen kann oder ein hoffnungsloser Fall vor sich hin verrottet und letztendlich einfach dem Erdboden gleich gemacht und dadurch aus dem Gedächtnis gelöscht werden soll. Das vorliegende

Projekt wird insofern als Gemeinschaftsaufgabe begriffen und lösungsorientiert und pragmatisch angenommen. Das ist nicht selbstverständlich und gleichzeitig aber die wichtigste Voraussetzung für die anzustoßende Entwicklung und die notwendigen Maßnahmen, die Kraft und Geld kosten und auch Unterstützung von außen und Zusammenarbeit erfordern.

Ziel der vorliegenden Masterplanung ist die Revitalisierung eines historisch gewachsenen Areals und seine Vernetzung mit der Umgebung sowie die wirtschaftliche Wiederbelebung und Zukunftsausrichtung eines Industrie- und Gewerbequartiers. Nach einer Machbarkeitsstudie 2007 wurde bereits 2009 ein durch die Städtebauförderung angeregter interdisziplinärer städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb für die Winterling-Areale Kirchenlamitz und Schwarzenbach a.d.Saale durchgeführt. Damit konnten viele Ideen zu Tage gefördert werden und die Aufmerksamkeit der Bürgerschaft und der entscheidenden öffentlichen Stellen wurde auf die zu bewältigende Aufgabe gelenkt. Jedoch konnten wegen nicht angepasster Rahmenbedingungen die interessanten Ideenplanungen nicht zu langfristig tragfähigen Projektarbeiten geführt werden. Bereits die Vorbereitung der Auslobung und auch die Wettbewerbsarbeiten machten deutlich, dass nicht eine reine objektplanerische Aufgabe vorliegt, sondern städtebauliche Dimensionen erreicht sind, die größtenteils städtisches und vernetztes Planen und Handeln erfordern und schließlich auch die Oberhoheit und das Eigentum an den zu entwickelnden Liegenschaften wünschenswert erscheinen lassen. Bereits im Vorfeld zur Masterplanung setzte sich die Überzeugung durch, dass es zur Bewältigung der vielfältigen Aufgaben der Förderung und Begleitung durch die öffentliche Hand bedarf. Die Mechanismen der Immobilienwirtschaft nach heutigen Rahmenbedingungen wären alleine nicht in der Lage, das Areal am Standort Schwarzenbach a.d.Saale in unserer Zeit nachhaltig zu entwickeln. Ohne Hilfe von außen wären weiterer Verfall

der Gebäude und Außenanlagen, weitere Verschlimmerung unansehnlicher Anblicke, Steigerung einer negativen Stimmung und letztlich auch Gefahren für die Sicherheit durch eine enorm große und unübersichtliche innerstädtische Bauruine vorprogrammiert. Zur Beseitigung eines städtebaulichen Mißstandes könnte man schließlich nur noch im Sinne einer totalen Abbruch-, Entsorgungs und Rekultivierungsmaßnahme reagieren. Auch dieser Weg wäre natürlich gangbar und wurde schon an vielen anderen Altindustriestandorten beschritten. Es wären dafür allerdings erhebliche Finanzmittel erforderlich, die sich nach vorliegender Abschätzung in Höhe eines 2-stelligen Millionen-Euro-Betrages belaufen würden.

Die Masterplanung zeigt auf, dass es unter den beim Winterling-Areal Schwarzenbach a.d.Saale gegebenen Voraussetzungen eher empfehlenswert ist, substanzbewahrend vorzugehen, um Gebäudewerte zu erhalten und nach einer Phase der Instandsetzung und Modernisierung sowie grundlegender Neuausrichtung des Areals an der Stelle wieder lebensfähige wirtschaftliche Einheiten zu gewinnen, die über das Gewerbeobjekt hinaus zu städtebaulichen Verbesserungen führen, die den Einsatz von öffentlicher Förderung mittelfristig rechtfertigen.

Mit Unterstützung der Regierung von Oberfranken beschlossen die vier Fichtelgebirgsgemeinden daher, die weitere Entwicklung und das Immobilienmanagement selber in die Hand zu nehmen und gründeten dafür eine eigene Gesellschaft. Das Kommunalunternehmen gKU Winterling Immobilien betreibt seit 2013 mit Vorstand und 5 - 6 Mitarbeitern die Verwaltung und das Immobilienmanagement für Schwarzenbach a.d.Saale und die anderen drei Standorte. Die Unternehmensstrategie wird mit einem Verwaltungsrat abgestimmt, der sich aus den Bürgermeistern und je zwei Stadträten der beteiligten Kommunen zusammensetzt. Damit ist die bestmögliche Abstimmung mit den jeweiligen Ortsplanungen gewährleistet.

Näheres Ziel des Kommunalunternehmens ist der Werterhalt der Immobilienmasse, Altlastenerkundung und -beseitigung und die substanzielle Ertüchtigung der Strukturen für zukünftige wirtschaftliche Nutzung.

Durch die abgestimmte Masterplanung wird zunächst ein Leitfaden für eine sinnvolle und nachhaltige Entwicklung des innerstädtischen Areals aufgelegt. Die Masterplanung ist in die Ziele anderer bestehender oder laufender Ortsplanungen integriert. Um das zu erreichen, kam der frühzeitigen Beteiligung der Stadt Schwarzenbach a.d. Saale und der Hinzuziehung von Trägern öffentlicher Belange, sowie insbesondere der Unteren Bauaufsichtsbehörde Landratsamt Hof, eine wichtige Bedeutung zu.

Ausgangsbasis der Masterplanung ist aber ebenso die Einbeziehung der Interessen der derzeitigen Nutzer, sowie der angrenzenden Nachbarn, die jeweils im Zuge einer Grundlagenermittlung durch „Mietergespräche“ und „Nachbargespräche“ individuell abgefragt wurden.

In der Masterplanung wurden Strategien zur Aktivierung von nachnutzungsfähigen Gebäuden entwickelt, sowie Fragen der Erschließung, Ver- und Entsorgung und der Einbindung in die Umgebung sowie der Grünordnung behandelt. Auf der Grundlage der Masterplanung können nun schrittweise Umsetzungen von Bauabschnitten erfolgen und weitere Mieter oder Käufer für das Areal angesprochen werden.

Die vorliegende Broschüre dokumentiert die Arbeitsschritte und Ergebnisse der Masterplanung zum Winterling-Areal in Schwarzenbach a. d. Saale und stellt einen Handlungsleitfaden für die kommenden fünf bis sechs Jahre dar. Es wurde damit auch die Grundlage für die Entwicklung eines Bebauungsplanes für das Gewerbeareal gelegt, mit dem die Stadt Schwarzenbach an der Stelle detailliertere Festsetzungen und bauplanungsrechtliche Vorgaben defi-

nieren könnte, wenn sie das für sinnvoll erachtet oder es sich aus einer besonderen Form gewünschter baulicher Nutzung heraus ergibt.

Im Jahre 2016 wurden insgesamt fünf Büros für Architektur und Städtebau aufgefordert, sich um die Aufgabe der Masterplanung zu bewerben. Das Büro fickenscher architektur+ aus Hof überzeugte mit Referenzen aus langjähri-

ger Entwicklung und Begleitung von Industriearealen und mit der Grundidee einer umsetzungsorientierten und an der bestehenden Realnutzung ausgerichteten Vorgehensweise nach einem kinetisch-wirtschaftlichen Prinzip.

Die Entwicklung einer Vision für das Areal im machbaren und zeitgemäßen Rahmen ist der zentrale Anspruch der vorliegenden Arbeit.



1 Winterling-Areal vor der Insolvenz
Luftaufnahme 1990er Jahre

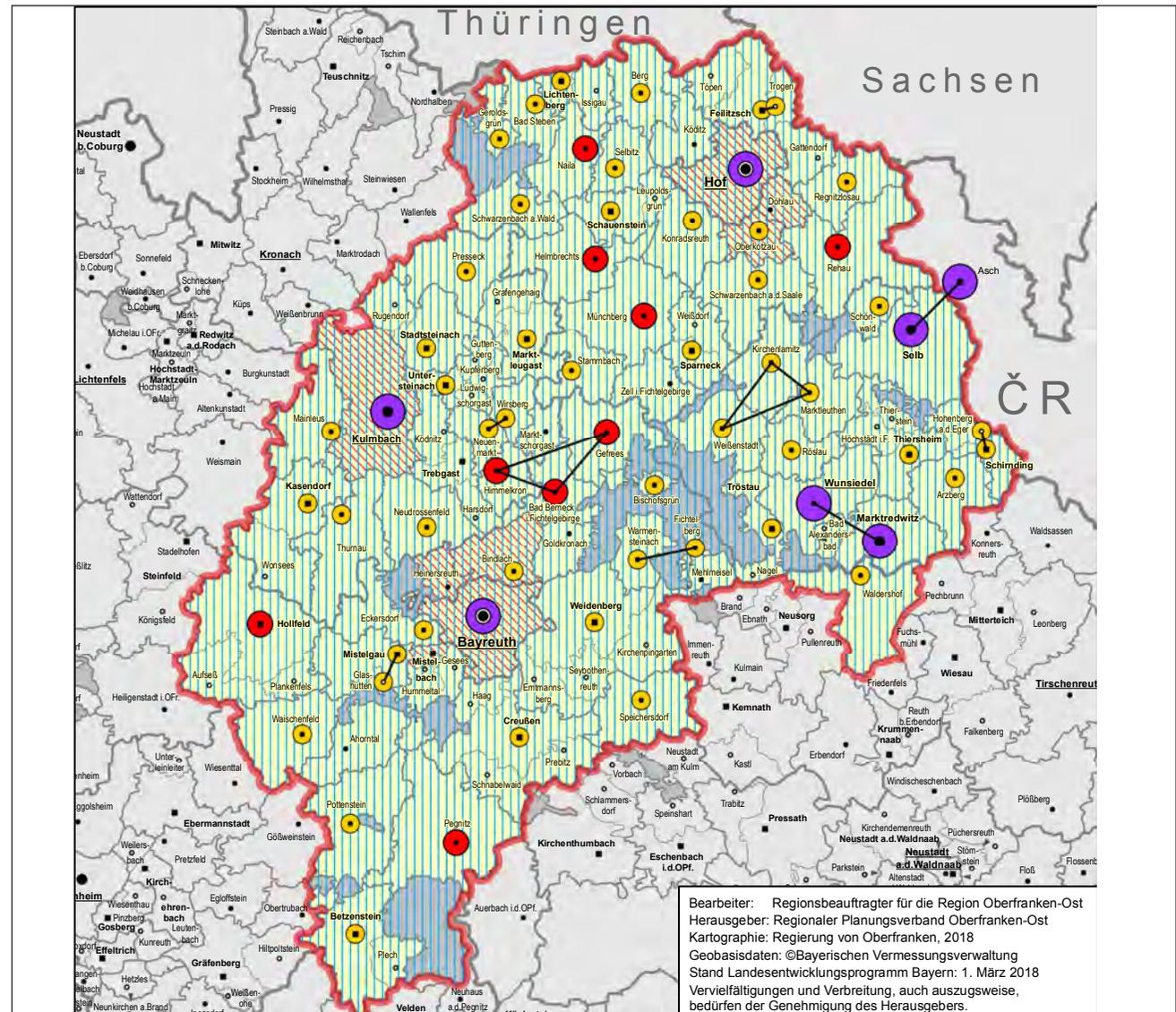
2 RÄUMLICHE UND SACHLICHE EINORDNUNG DER MASTERPLANUNG

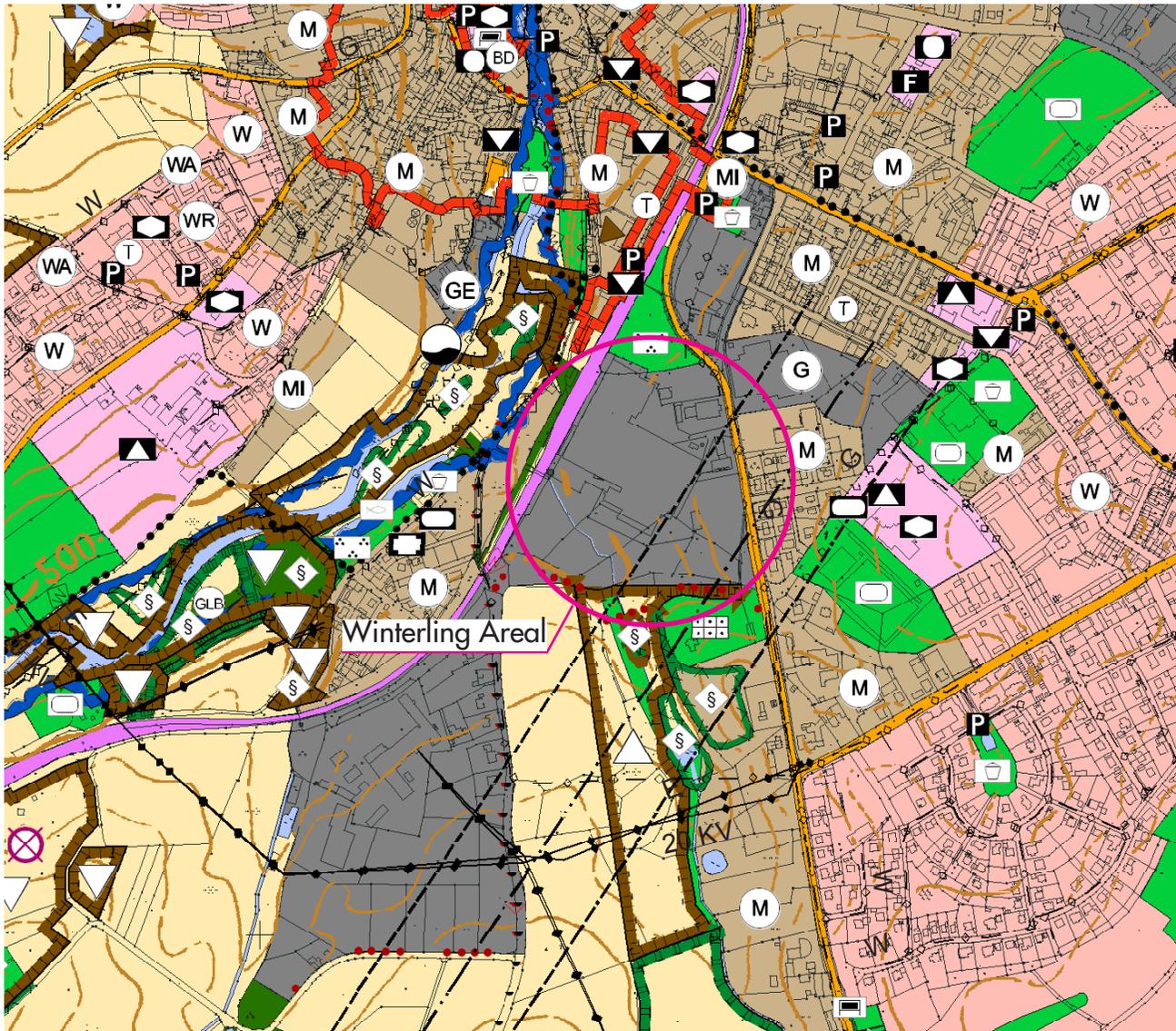
Schwarzenbach a.d.Saale liegt im Norden Bayerns im oberfränkischen Landkreis Hof und am nördlichen Rand des Fichtelgebirges auf etwa 508 m über NN.

Schwarzenbach a.d.Saale ist eine von mehreren gründerzeitlich geprägten Kleinstädten in Hochfranken - der Region in Nordbayern mit einer der längsten und ausgeprägtesten Industrialisierungsgeschichte in Europa.

Der Regionalentwicklungsplan weist dem Ort, der seit 1610 Marktrecht hat und 1844 zur Stadt erhoben wurde, die Bedeutung eines Unterzentrums zu. Die Stadt ist zwischen Münchberg und Rehau ein Versorgungs- und Arbeitsschwerpunkt im südlichen Landkreis Hof mit einer immer noch hohen Anzahl an Arbeitsplätzen in der Industrie und damit hoher industrieller Wertschöpfung. Rund 7.100 Einwohner verteilen sich auf den an der Sächsischen Saale gelegenen Hauptort Schwarzenbach (rd. 5.500 EW) und auf 27 Ortsteile.

Im Rahmen des Bund-Länder-Förderprogrammes Stadtbau West wurde 2006 ein Integriertes Entwicklungskonzept für das Nördliche Fichtelgebirge erarbeitet, an dem sich neben 8 weiteren Gemeinden auch die Stadt Schwarzenbach a.d.Saale beteiligte. Aus dem IEK kristallisierte sich als eines der Impulsprojekte die Revitalisierung des Winterling Areals in Schwarzenbach a.d.Saale als wichtige Maßnahme heraus und es fand 2009 ein interdisziplinärer Ideen- und Realisierungswettbewerb statt, der in einer Abschlussdokumentation endete. Sowohl in dem Regionalen Entwicklungskonzept IEK als auch in der Wettbewerbsaufgabe wird klargestellt, dass bei der Revitalisierung der Winterling-Areale Schwarzenbach, Kirchenlamitz, Arzberg und Röslau wegen der räumlichen Nähe unbedingt eine Konkurrenzsituation in Bezug auf zukünftige Nutzungen und Immobilienwirtschaft zu vermeiden ist.





3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwarzenbach a.d.Saale von 2012

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbach a.d. Saale von 2012 ist das Winterling-Areal als gewerbliche Baufläche nach §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO ausgewiesen. Nach Westen grenzt die Bahnlinie an und dahinter liegen die Saaleauen mit Biotopflächen und Mischgebieten. Nördlich wird das Areal durch die öffentliche Grünfläche des „Park der Generationen“ gefasst und nach Osten sind Gewerbe- und gemische Bauflächen benachbart. Nach Süden angrenzend befinden sich geschützte Biotopflächen nach Art.13d BayNatSchG sowie die Dauer-Kleingartenanlage der Kaninchenzüchter mit Vereinsheim und kleinem Biergarten und landwirtschaftliche Nutzflächen. 2015 erfuhr der FNP eine Aktualisierung hinsichtlich einer durch die Fa.Stella-Keramik errichteten Freiflächenanlage zur Erzeugung von Photovoltaikstrom als Sonderfläche nach §11 BauNVO. In diesem Bereich sind auch Flächen ausgewiesen, die der Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Aufbau eines kommunalen Ökokontos dienen. Ein Bebauungsplan existiert für das Winterling-Areal nicht.



4 2. Änderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbach a.d.Saale 2015

2.1 Schwarzenbach a.d.Saale in der Region

Mit Fall des eisernen Vorhangs im Jahre 1989 änderten sich die Rahmenbedingungen für die Stadt- und Regionalentwicklung gravierend.

In einer der am höchsten industrialisierten Regionen Europas bedeutete der plötzliche und unaufhaltsame Wandel und teilweise Niedergang ganzer Branchen wie der Textilindustrie, Schuhindustrie, und eben der Porzellan- und Keramikindustrie eine gewaltige Veränderung, die sich auf viele bestehende Betriebe und den Arbeitsmarkt und damit die Situation der privaten aber auch der öffentlichen Haushalte dramatisch auswirkte.

Ein Blick auf die Veränderung der Bevölkerungszahl zeigt die wechselvolle Entwicklung der Stadt und der Region. Hatte der Ort im Jahre 1900 rd. 6.810 Bewohner, so wuchs die Zahl bis 1939 auf 7.261. Nach dem Zweiten

Weltkrieg stieg die Einwohnerzahl bis ins Jahr 1950 auf 10.655 und sank dann bis ins Jahr 1987 auf rd. 8.174. Nach einem kurzzeitigen Anstieg in den Nachwendejahren bis 1995 folgte ein weiteres Absinken auf heute unter 7.200 Einwohner.

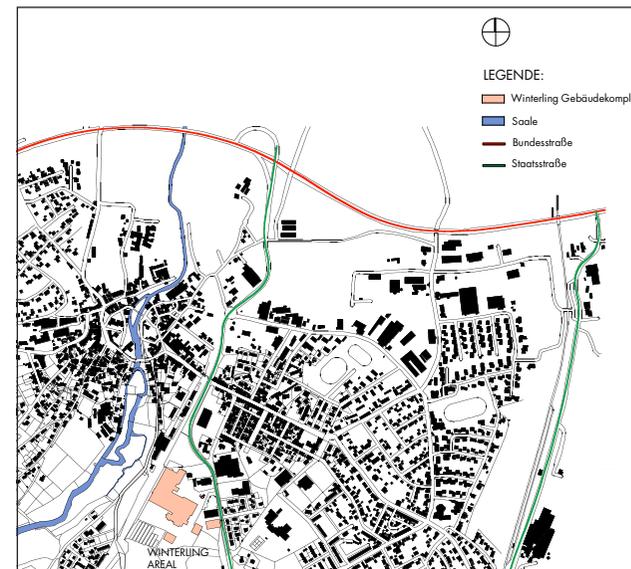
Mit der Lage mitten im Autobahndreieck Hochfranken weist Schwarzenbach a.d.Saale eine ausgezeichnete Anbindung an das Fernstraßennetz auf. Die Bundesstraße B289 bildet eine Querverbindung zwischen der Bundesautobahn A9 München-Berlin und der A93 München-Hof und weiter zur A72 Hof-Chemnitz-Dresden.

Bereits 1848 wurde die Stadt Schwarzenbach a.d.Saale an das Eisenbahnnetz angeschlossen. Der Bahnhof liegt an der Bayerischen Hauptbahnstrecke Bamberg-Hof, die seit 1891 zweispurig ausgebaut und ein Teil der soge-

nannten Ludwig-Süd-Nord-Bahn ist, einer wichtigen Bahnverbindung zwischen Lindau und Hof und darüber hinaus. Das nahegelegene Hof baut seit einigen Jahren den Standort eines großen Container-Verlade-Terminals aus, das als Dreh- und Angelpunkt in der Mitte Europas für die Logistik seine Bedeutung hat.

Hochentwickelte Industriebetriebe bieten attraktive Arbeitsplätze und investieren in die Zukunft und es bieten sich auch neue Entwicklungsperspektiven durch die Attraktivierung der Tourismusregion Fichtelgebirge und durch die offene Grenze zu Tschechien und Osteuropa.

Die Zusammenarbeit mit der sich positiv entwickelnden Hochschule Hof mit den Lehrstühlen für Wirtschaft, Management und Ingenieurwissenschaften, mit dem Digitalen Gründerzentrum, dem Institut für Informationstechnologie



5 Region - Übersicht Verkehrswege

6 Anbindung Bundesstraße - Staatsstraße

7 Ebenezer Howard - Die Stadt der Zukunft - die ländliche Stadt

und dem Institut für Wasser und Energie können für die Zukunftsentwicklung der Stadt und der Region immer noch weiter intensiviert werden.

Durch den Ausbau der Fernverkehrsstraßen hat Schwarzenbach a.d.Saale bei seiner Bedeutung als Logistik-, Dienstleistungs- und Produktionsstandort zugewinnen können.

Mitten im Strukturwandel bei der Industrieproduktion entwickeln sich in der Stadt und der Region bestehende oder auch neue, leistungsfähige Firmen, die mit spezialisierten Technologien und Angeboten teilweise zu den Weltmarktführern zählen und hohes Potenzial an Innovationskraft und Zukunftsfähigkeit entfalten können.

Dabei gilt es, durch geschickte Entwicklungsschritte Standortvorteile zu sichern und auszubauen und Standortnachteile zu kompensieren oder zu wandeln. So betreiben die Städte Schwarzenbach a.d.Saale und Münchberg durch ein gemeinsames Stadtwerkeunternehmen konsequent die Wende in der Energieversorgung als wichtigen Pluspunkt für die Region und haben im Jahr 2016 das Stromversorgungsnetz von der Bayernwerk AG zurückgekauft.

Schwarzenbach a.d.Saale weist nicht zuletzt durch seine landschaftlich reizvolle Lage im Saaletal und zwischen Bayerischem Vogtland und Fichtelgebirge mit vergleichsweise günstigen Immobilienpreisen, verfügbaren und bezahlbaren Baugrundstücken als Wohnstandort eine hohe Qualität auf.

Eine Kleinstadt mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs kann im Zeitalter des Klimawandels und der Nachhaltigkeitsbestrebungen mit ihren Vorteilen werben und sich in die Zukunft entwickeln wie es vor 120 Jahren von Visionären wie Ebenezer Howard oder Theodor Fritsch beschrieben wurde.



2.2 Stadtgebiet Schwarzenbach a.d.Saale und Bezug zum Winterling Areal

Schwarzenbach a.d.Saale hat sich mit seiner günstigen Lage am Saalefluß von einem Rittergut bis zu einem Marktflecken im 17. Jahrhundert entwickelt. Im 19. und 20. Jahrhundert erfolgte der Ausbau zu einer Industriestadt im Grünen, die neben der Herstellung von Textilmaterialien, Maschinen- und Anlagenkomponenten, Schleifmitteln, Eisengußteilen, Schuhen und Hefe vorrangig durch die Porzellangeschirrproduktion geprägt wurde.

Die industrielle Entwicklung und der dadurch erforderliche Bau von Wohnungen und Infrastruktur bestimmten wesentlich die Stadtentwicklung und das Wachstum des 20. Jahrhunderts. Die Firmen Oscar Schaller & Co. Nachf./ Winterling AG und Kronester boten noch bis 1990 einen Großteil der Arbeitsplätze am Ort. Der Strukturwandel in der Deutschen Porzellanindustrie mit dem Wegfall wichtiger Arbeitgeber und Gewerbesteuerzahler bedeuteten deshalb eine einschneidende Veränderung.

Das Stadtbild von Schwarzenbach a.d.Saale wird einerseits geprägt von der Altstadt im Saaletal mit dem stadtbildprägenden Kirchenbau, historischen Ensembles und markanten Einzelgebäuden, um die sich die Bemühungen der Stadtanierung drehen. Andererseits ist das Winterling-Areal als über 100 Jahre gewachsener Fabrikkomplex im Stadtgefüge nicht zu übersehen und in seiner Erscheinung auch prägend - wie eine Art moderne Burg, die mit ihrem Schornstein und ihren die großen kubischen Gebäudeteile überragenden Aufzugstürmen das Erscheinungsbild der Industriestadt mit bestimmt.

Die Stadt hat bereits an mehreren Stellen auf den Strukturwandel aktiv reagiert und will weiter die Weichen für eine positive Zukunftsentwicklung stellen. Bereits einige leerstehende Fabriken und ungenutzte Gebäude wurden abgebrochen oder es entstanden neue Nutzungen in alten Industriebauten.

Es wurden Neubauten auf Brachflächen errichtet oder auch Grünflächen und Parkanlagen angelegt. Die Stadt betreibt engagiert den dringend erforderlichen Stadtumbau.



9 Winterling-Areal ca. um 1959

10 rechte Seite: Ortho-Luftbild Schwarzenbach a.d.Saale 2007

An aerial photograph of the town of Schwarzenbach a.d.Saale. The town is surrounded by agricultural fields and green spaces. Two specific areas are highlighted with semi-transparent overlays: a circular red area in the upper-left quadrant and a blue rectangular area in the lower-center. The red area contains a dense cluster of buildings, while the blue area contains a large, modern-looking building complex. The text labels these areas.

Historischer Stadtkern
Schwarzenbach a.d.Saale

Winterling Areal
Schwarzenbach a.d.Saale

2.3 Geschichte des Winterling-Areals in Schwarzenbach a.d.Saale

Standortentwicklung, Blüte und Niedergang

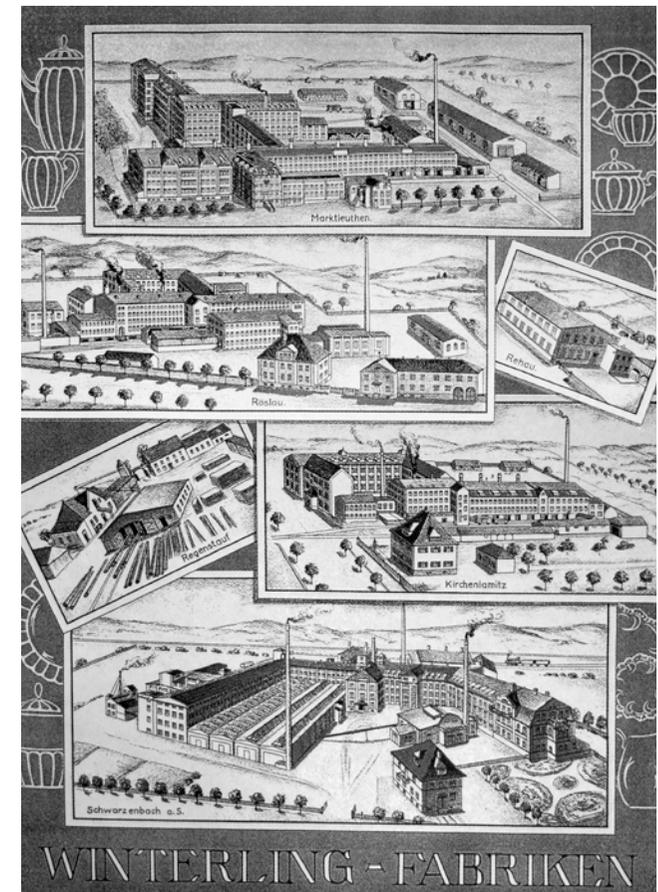
Die Geschichte der Porzellanproduktion auf dem heutigen Winterling Areal in Schwarzenbach a.d.Saale begann mit der Gründung der Porzellanfabrik Oscar Schaller im Jahre 1882. Im Jahr 1900 wurde ein neuer Stockwerkbau errichtet, von dem ein Teil heute noch als ziegelroter Backsteinbau prägender Bestandteil des Gebäudeensem-

bles ist. Alle älteren Gebäude wurden mit den Jahren abgebrochen und durch jeweils größere Neubauten ersetzt. Es finden sich aber immer noch Grundmauern, Fundamentstrukturen und Kanäle, deren Ursprung ins 19. Jh. zurückreichen. 1906 zählte die Fabrik bereits 160 Beschäftigte. Im Jahre 1917 wurde die Porzellanfabrik Oscar Schaller in Schwarzenbach durch die Gebrüder Winterling über-

nommen, die bereits an den Standorten Rehau, Markt-leuthen und Rösrau Porzellanfabriken betrieben. Neben den am Ort vorhandenen qualifizierten Facharbeitern - Männern und Frauen - profitierte das Winterling-Areal insbesondere von der Lage an der Eisenbahnlinie mit eigenem Gleisanschluss, der die Versorgung mit Rohstoffen und Energieträgern sowie den Vertrieb der Fertigwaren in alle



11 Schwarz-Weiß Foto von der alten Oscar-Schaller Porzellanfabrik 1890



12 Alte Lithographie mit allen Winterling Standorten - 1928

Welt begünstigte. Durch Zukäufe und Werksausbauten in Kirchenlamitz, Windischeschenbach und Arzberg wurde die Winterling Porzellan AG zu einem der größten und bekanntesten Porzellanhersteller Deutschlands. Winterling in Schwarzenbach a.d.Saale war die erste Porzellanfabrik in Deutschland, in der zur Effizienzsteigerung und zur Verringerung von Energie- und Lohnkosten Tunnelöfen im Brennbetrieb eingesetzt wurden. Auf dem Höhepunkt der Entwicklung waren am Standort Schwarzenbach a.d.Saale über 500 Männer und Frauen beschäftigt, im Konzern der Winterling AG zeitweise insgesamt 2.600 Mitarbeiter. Durch die weltweite Veränderung und Verlagerung der feinkeramischen Industrieproduktion geriet die Firma ab den 1990er Jahren in wirtschaftliche Schwierigkeiten. Von 1882 bis zum Insolvenzantrag im Jahre 1999 wurde im Werk Schwarzenbach a.d.Saale vorrangig hochwertiges Haushaltsporzellan hergestellt. Die seit über 100 Jahren bekannte Blaumalerei („Indisch Blau“) mit ihren klassischen Formen und Dekoren wird noch heute in der Porzellanmanufaktur Triptis unter dem Markennamen Winterling produziert.

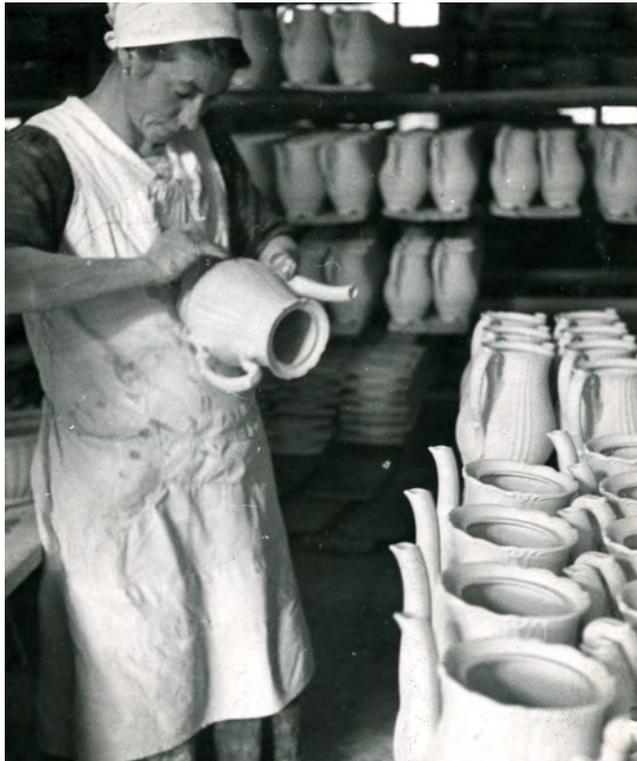


13 Bodenstempelmarke

14 oben: Aufnahme Winterling-Areal 1930er Jahre

15 unten: Aufnahme von Osten 1930er Jahre

2.3 Geschichte des Winterling-Areals in Schwarzenbach a.d.Saale



16 + 17 Glasurbetrieb 1935 und Sortiererei

18 + 19 Dekorbetrieb

20 oben: Blumenmalerei

21 unten: Packerei 1935



22 oben: Henkel garnieren



23 unten: Gießerei 1935



24 oben: Dekorbetrieb 1935

25 oben: Inhalationsraum 1953

26 unten: Gruppenfoto der Porzellanmalerabteilung

2.3 Geschichte des Winterling-Areals in Schwarzenbach a.d.Saale



27 Brennbetrieb - Herdwagen im Tunnelofen



28 Belegschaftsverpflegung in den 1950er Jahren



29 Blaumalerei



30 Klassisch: Dekor und Form



31 typische Artikel: klassische Formen mit Indischblumerei - Dekor Strohlblume



32 Malerei



33 Modelleur



34 Dekordruck



35 Hohlgeschirrfertigung am Gießkarussell



36 Dekordruck

2.3 Geschichte des Winterling-Areals in Schwarzenbach a.d.Saale

Entwicklung von 1999 bis 2017

Von 1999 bis 2013 befand sich das Winterling-Areal in Schwarzenbach a.d.Saale zusammen mit den anderen drei Werksstandorten in der Insolvenzverwaltung.

Die Zeit war geprägt von der Bemühung nach Stabilisierung und der Suche nach Perspektiven für die riesigen Gebäudebestände, aber auch von der Resteverwertung und dem Ausverkauf sämtlicher verwertbarer Ausstattung, von der heute praktisch nichts mehr da ist, um von der Geschichte der einstmaligen stolzen Porzellanfabriken und von der Arbeit mit dem „Weißen Gold“ berichten zu können.

Ein im Jahre 2009 durchgeführter städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb für die Areale in Schwarzenbach a.d.Saale und Kirchenlamitz brachte wichtige Erkenntnisse.

Die Insolvenzverwaltung konnte in der Zeit einige neue Nutzer für den alten Industriebau gewinnen, die teilweise heute noch weitgehend zufriedene Mieter sind, sich gleichzeitig aber auch auf die anstehenden positiven Ver-

änderungen freuen.

Der LED-Beleuchtungshersteller Delsana GmbH und der Fingerboard-Produzent und Veranstalter der Weltmeisterschaft Black River oder auch der Produktionsbetrieb und umweltfreundliche Ausrüster von Textilien Bannasch Compritex sind die wichtigsten Beispiele.

Neben weiteren kleinteiligen Vermietungen an Dienstleistung und Gewerbe und der Aktivierung von Lagerflächen durch Speditionen wurden auch einige temporäre Nutzungen in der Zeit angebahnt, wie zum Beispiel die des städtischen Bauhofes für Schwarzenbach a.d.Saale.

Neue Dynamik für die Vermietungstätigkeit kam ab dem Jahr 2013 auf, nachdem das neugegründete Kommunalunternehmen gKU Winterling Immobilien das Management für den Gebäudebestand übernommen hat.

Bereits parallel zu den Planungsüberlegungen und noch während der Analysephase zur Masterplanung wurden weitere gewerbliche Nutzflächen aktiviert und neue Mieter angesprochen, so dass Sanierungs- und Umbauarbeiten bereits in einigen Bereichen im vollen Gange sind.

Nachdem eine umfangreiche Altlastenbeseitigung mit Rekulktivierung der Flächen im Bereich der ehemaligen Weißwasserklärteiche durchgeführt war, konnte eine Grundstücksfläche von rd. 9.044 qm aus dem Gesamtareal heraus verkauft werden. Die Parzelle dient heute mit einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Solarstromerzeugung für die benachbarten Firma Stella-Keramik, die sich die Eigenversorgung mit regenerativen Energien auf die Fahnen geschrieben hat.

2016 konnte entlang der Kirchenlamitzer Straße ein weiterer Grundstücksteil verkauft werden, der mit Pförtnerhaus sowie Kantine und Versammlungsraum bebaut war. An der Stelle wurde nach Abbruch und Entsorgung der Altbauten durch einen privaten Investor bereits 2017 die Ansiedlung eines neuen Drogeriemarktes mit Kundenparkplatz realisiert.



37 Altes Pförtnergebäude mit Kantine und Saal von 1938



38 Neubau Rossmann-Drogeriemarkt 2017

Dem bisher fehlenden strukturellen Ansatz zur nachhaltigen Gesamtentwicklung des Winterling Areals wird durch die Masterplanung eine wichtige Basis gegeben. Verlässliche Plangrundlagen und Gebäudedaten sind für ein zeitgemäßes Facility-Management unverzichtbar und definieren erste Zielgrößen für eine Kosten- und Maßnahmenplanung der kommenden 4 bis 5 Jahre.

Durch das vorliegende Gesamtkonzept ist nunmehr auch eine Basis für die Erarbeitung eines Bauantrages zur Erlangung einer baurechtlichen Grundlage mit Genehmigung der Nutzungsänderung und für notwendige Umbauten und Teilabbrüche geschaffen.



39 Rossmann-Drogeriemarkt



40 Photovoltaik-Freiflächenanlage der Firma Stella-Keramik

2.4 Masterplangebiet

Das Masterplangebiet umfaßt rd. 12,8 ha Fläche und erstreckt sich auf das ehemalige Werksgelände der Winterling Porzellanfabrik sowie angrenzende Flächen, die für die Einbeziehung und Vernetzung in die Stadtentwicklung wichtig sind. Die zu beplanende Fläche gliedert sich in einen „Intensivbereich“, der durch starke Bebauung und Flächenversiegelung für Industrie-, Gewerbe- und Logistikanutzung gekennzeichnet ist, und einen „Extensivbereich“, der Grünflächen, Übergangszonen zu Biotopen oder landwirtschaftlichen Nutzflächen, aber auch Bachläufe sowie verwilderte oder renaturierte und bereinigte ehemalige Altlastenflächen aufweist.

Insgesamt rd. 2,33 ha sind bebaute Flächen, rd. 2,93 ha befestigte Flächen (inklusive PV-Anlage) und ca. 8,44 ha Grünflächen sehr unterschiedlicher Qualitäten, meist in verwildertem und ungepflegtem Zustand.

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet den größten Teil des Masterplangebietes als Fläche für Gewerbebebauung. Weithin sichtbares Signal ist ein alter Fabrikschornstein mit ca. 44 m Höhe.

Im Westen wird das Masterplangebiet durch die 2-spurige Bahnlinie begrenzt, die das Winterling-Areal von der Flußauenlandschaft der Sächsischen Saale abschneidet.

Nördlich der Planungsfläche liegt der „Park der Generationen“, der durch eine Konversion und Altlastenbereinigung einer ehemaligen Gewerbefläche zu einer öffentlichen Grünfläche verwandelt wurde und den Schwarzenbacher Familien die Möglichkeit von persönlich gewidmeten Baumpflanzungen angeboten hat.

Zwischen dem Bürgerpark und der Winterling-Fabrik liegt in einem großen Garten die frühere Direktorenvilla, die heute als Wohnhaus mit drei Wohnungen genutzt wird. Angrenzend befindet sich ein Schuhverkauf, der ebenfalls ein Wohnhaus beinhaltet und einen eigenen Parkplatz und



41 Winterling-Porzellanfabrik - Luftaufnahme von Norden ca.2005

die Lage zur Ortsdurchgangsstraße nutzt.

Den östlichen Rand für die Masterplanung bildet die Kirchenlamitzer Straße, eine Staatsstraße entlang derer sich Industrie, Gewerbe und Nahversorgung, aber auch Wohngebiete befinden.

Über die Kirchenlamitzer Straße findet derzeit auch die einzige Verkehrsanbindung des Areals für den Schwerlast- und auch den gesamten Besucherverkehr statt.

Nach Süden grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen und Biotopflächen an, die gemäß dem Flächennutzungsplan zu geschützten Bereichen zählen.

Zwei Bachläufe, die einst der Saale zugeflossen sind, wurden durch den Eisenbahndamm und bei der Entwicklung des Industrieareals unter Auffüllungen verrohrt.

Auch eine große eingezäunte Photovoltaik-Freiflächenanlage, die durch eine benachbarte Industriefirma betrieben wird, gehört zum Bild zwischen Winterling-Fabrik-Areal und den angrenzenden Feldern im Süden.

Nachdem der Bereich der früheren Weißwasser-Klärbe-

cken einer Altlastensanierung unterzogen wurde, konnte die stromerzeugende Solaranlage entstehen, die über ein unterirdisches Einspeisekabel einen Produktionsbetrieb mit eigengenutzter Elektrizität versorgt.

Gerade die Nähe zum historischen Stadtkern und zum Bahnhof, aber auch die Lage zwischen Saaleauen, Agrarflächen, Biotopen und Wohngebieten setzt besondere Rahmenbedingungen für das Winterling-Areal.

Stadtentwicklung und Industrieentwicklung sind an der Stelle sehr stark miteinander verbunden.

Diese enge Beziehung ist zu achten und ihr ist in der Planung und Umsetzung Rechnung zu tragen.

Dabei bedarf die bisher stark funktionsbetonte Ausprägung des Industriestandortes einer deutlichen gestalterischen Verbesserung und einer Integration in ein modernes und zukunftsorientiertes Stadtgefüge als lebendiger Bestandteil einer zeitgemäßen Industrie- und Gewerbeszenerie.



42 Winterling-Porzellanfabrik - Luftaufnahme von Südosten ca.2005

- 43 Planungsgebiet als Ortho - Luftaufnahme um 2015
- 44 Planungsgebiet als Lageplan





3 STADTGEBIETS- UND GEBÄUDEANALYSE



45 linke Seite: Schrägluftbild ca. 2005 von Südwesten
46 Ortho-Luftbild von 2017

3.1 Eigentümerstruktur im Quartier und Handlungsfelder im Grundstücksbereich

Mittels einer eigens angefertigten Kartierung wird eine anschauliche Grundlage für das Verständnis von Nachbarbeziehungen mit Entwicklungschancen und Verbesserungsmöglichkeiten im Sinne von Win-Win-Situationen geschaffen. Die Kenntnis der Eigentümerverhältnisse und Grundstücksgrenzsituationen schafft auch die Basis für das frühzeitige Erkennen bestehender und möglicher Konfliktpotenziale und Überlegungen zum Interessensausgleich.

Bestandteil der Masterplanung sind Anregungen zur Regulierung von Grundstücksgrenzen und Klärung von Eigentumsverhältnissen.

Das betrifft zum Beispiel Grenzregulierungen im Bereich bestehender Zaunanlagen oder eine sinnvolle Neuordnung von Einfriedungen im Bereich der benachbarten Käferstein-Villa.

Zur Vorbereitung der Entwicklung einer Logistik- und Feuerwehrumfahrt erscheint ein Flächenerwerb eines nicht mehr benötigten Abstellgleises sinnvoll. Mit der Deutschen

Bahn AG werden deshalb Gespräche zur Neuregelung der Grundstücksverhältnisse entlang der Bahnlinie geführt. Entbehrlichkeitsprüfungen und immobilientechnische Abwicklungsprozesse seitens der Bahn-Immobilienverwaltung erfordern an der Stelle etwas Zeit und Geduld, bis es zu einer verlässlichen Planungsgrundlage kommen kann. Die Masterplanung geht daher zunächst von 3 Varianten für eine Verkehrsführung an der Stelle aus, wie die Planungsaufgabe im Detail gelöst werden kann.

Wichtige Voraussetzung für die Entwicklung der dringend benötigten Feuerwehr- und Logistikumfahrt ist auch das Einvernehmen mit der Stadt Schwarzenbach a.d.Saale hinsichtlich einer Zufahrt entlang der Bahnlinie im Hangbereich des Parks der Generationen und das dafür notwendige Versetzen einiger junger Baumpflanzungen.

Zukauf von Grundstücksflächen im Süden des Winterling-Areals ist wiederum die Grundlage einer Abrundung

des Bereiches zur Biotopaufwertung, für eine Regenrückhaltung, die Entwicklung eines Fuß- und Radweges sowie die neue Anbindung an die Staatsstraße mit Erschließung von 3 Gewerbe-Neubau-Parzellen.

Die Masterplanung trägt damit auch dem Ziel des gKU Winterling Immobilien Rechnung, einzelne Teile des Areals zu veräußern und selbständige wirtschaftliche Einheiten zu bilden.

In diesem Sinne erfolgten in der Vergangenheit bereits der Verkauf des nicht mehr benötigten Pfortner- und Kantinengebäudes mit anschließendem Abbruch und Neubau des Rossmann-Drogeriemarktes an der Stelle im Jahre 2017. Etwas weiter zurückliegend konnte durch die Veräußerung der Fläche der ehemaligen Weißwasserklärteiche, nach einer von der GABmbH betriebenen Altlastenbeseitigung die Errichtung einer Freiflächen-Solarstromanlage für einen benachbarten Industriebetrieb ermöglicht werden.



47 Zaun zum Schuhverkauf mit Grenzüberbauung



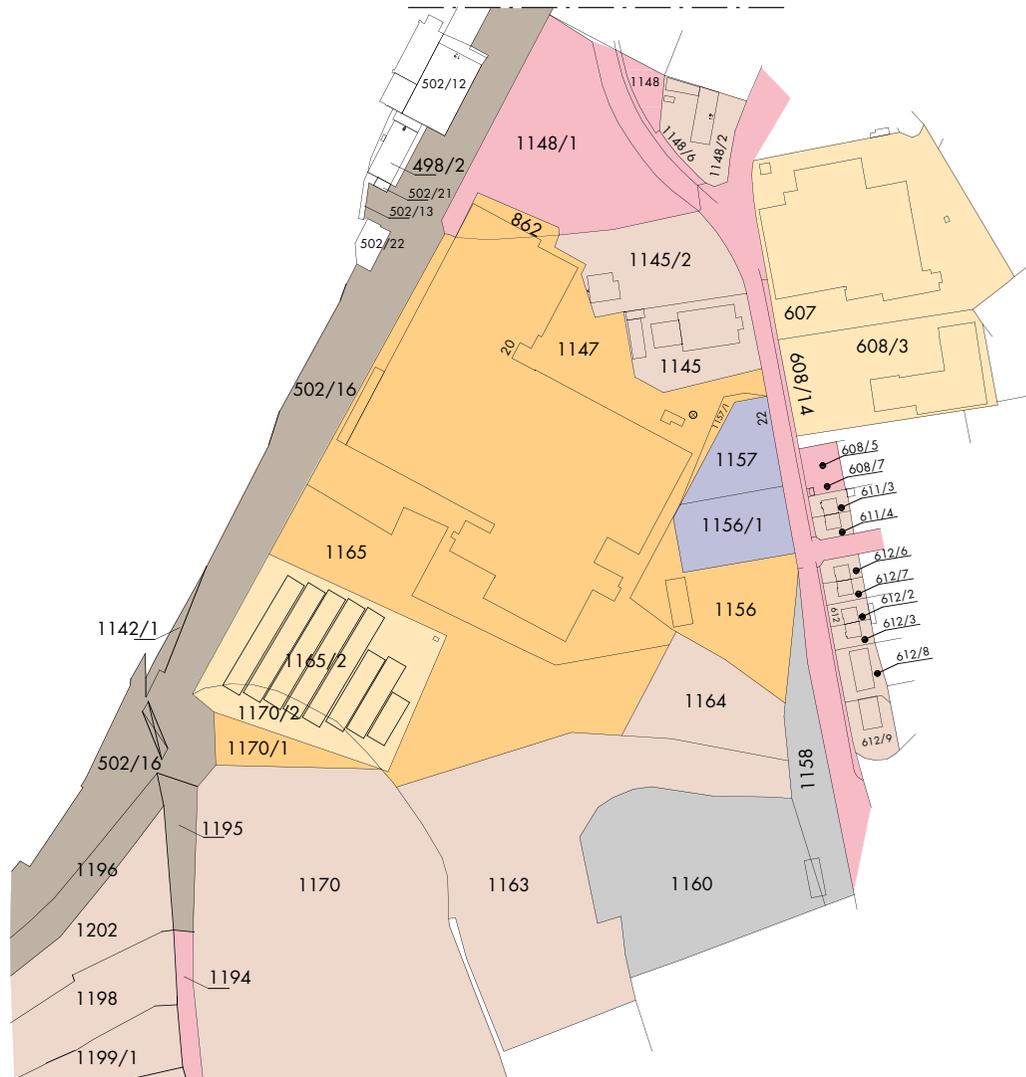
48 Käfersteinvilla - Notwendigkeit der Grenzregulierung



49 Bahnbereich mit altem Abstellgleis und Bahnverladehalle

Eigentümerstruktur im Planungsgebiet

Darstellung der Eigentümerart von Flurstücken



LEGENDE:

- gKU Winterling Immobilien
- Stadt Schwarzenbach/Saale
- Bahn
- Industrie/Gewerbe
- Handel
- Verein
- andere private Eigentümer

3.2 Bauabfolge, Baualter und Gebäudebezeichnungen

Um das vorhandene Gebäudekonglomerat verstehen zu können, ist die Kenntnis der Entstehungsgeschichte des Industrieareals von grundlegender Bedeutung.

Hintergrund der teilweise beliebig wirkenden Architektur war wohl dennoch das Prinzip „Form follows Function“. Dabei konnte durch die zunehmende Bautätigkeit und das Fehlen eines Masterplanes die vielleicht ursprünglich einmal denkbare Gesamtform eines klassischen Fabrikbaus zu keiner Zeit verfolgt werden. Die Chance auf eine prägnante und ansehnliche Großform wurde schon in der Zeit der Gründung der Porzellanfabrik Oscar Schaller einzelnen funktionalen und wirtschaftlichen Zwängen geopfert. So lagen die Anfänge der Firma bereits in umgenutzten und schon vorher vorhandenen Gebäuden, die jeweils bei Erweiterungsschritten berücksichtigt werden mussten, da der laufende Betrieb stets auch während der Bauzeit weitergehen musste.

Die Neubautätigkeit von 1900 (Backstein-Stockwerksbau) und Anfang der 1920er Jahre (Winkelbau als Stockwerksbau, Energiezentrale und Ofenhalle) waren durch die Größe der Bauabschnitte dazu geeignet, den damals vorherrschenden Stil der Sachlichkeit bzw. Neuen Sachlichkeit zum Maßstab für die weitere Entwicklung des Industrieareals zu machen. Doch erfolgten mit jeder Epoche stilistische Anpassungen an die jeweilige Zeit. Anders ausgedrückt wurde immer vorrangig nach Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit über Bauprojekte entschieden und das Gebäudeensemble dadurch geprägt.

Durch fortwährende Umbauten, Teilrückbauten, Anbauten und insbesondere durch große Fabrikerweiterungen in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg wurde die heute bestehende Baumasse geschaffen, die auf eine einzige Nutzung, eben der Porzellangeschirrprouktion, hin entwickelt und immer weiter „optimiert“ wurde.

Schließlich konnte das Areal doch seiner zugeordneten Funktion nicht mehr gerecht werden, sondern ging nicht zuletzt auch an seinen strukturellen Defiziten und mangelnden Aspekten der Nachnutzungsfähigkeit zugrunde.

Das Wissen um das Baualter von Gebäuden und Bauteilen ist auch wichtig zur Abschätzung von Substanzwertminderung durch Abnutzung und Bauteilalterung, sowie für die Einschätzung von Tragstrukturen und deren bauzeitliche Konstruktionseigenschaften und Materialverwendung. Insbesondere für die funktionale Planung und zur Optimierung von Erschließung, Ver- und Entsorgung sowie innerer und äußerer Verkehrsführung ist es entscheidend, sich mit der Abfolge der einzelnen Bauabschnitte zu beschäftigen, um sinnvoll über Teilrückbaumaßnahmen vor einem wirtschaftlichen Hintergrund befinden zu können.

Zu kurz überlegte Abbruchmaßnahmen können im Ergebnis teuer zu stehen kommen, wenn die Sicherheits- und Umbaumaßnahmen für verbleibende Gebäudeteile zu hohe Aufwendungen nach sich ziehen.

Es gilt daher der Grundsatz, bauliche Eingriffe dort wo notwendig und wo sinnvoll, zu veranlassen, aber insgesamt so gering wie möglich zu halten. Aus wirtschaftlichen Gründen wird in der Planung das Prinzip der minimalinvasiven Vorgehensweise verfolgt.

Die vorliegende Masterplanung hält vor diesem Hintergrund im Gegensatz zu den meisten Arbeiten des Städtebaulichen Ideenwettbewerbes eher an einer zusammenhängenden und kompakten Gebäudestruktur fest. Dabei werden völlig neue räumliche Zuordnungen und Beziehungen geschaffen, die sich auch flexibel weiterentwickeln können, ähnlich den früher schon in Fabriken vorhandenen „Abteilungen“ und funktional eigenständigen Teilbetrieben (Dekorbetrieb, Massemühle, Brennbetrieb usw.). Die Hauptvorteile einer zusammenhängenden Baumasse liegen in der einheitlichen und wirtschaftlichen Energieversorgung sowie in der Variabilität im Vermietungsgeschäft.

Teilabbrüche können dabei unter Beibehaltung der Standesicherheit verbleibender Bauabschnitte geplant werden. Die Kompaktheit und damit auch ein Faktor für die energetische Wirtschaftlichkeit der Baumasse bleibt erhalten.

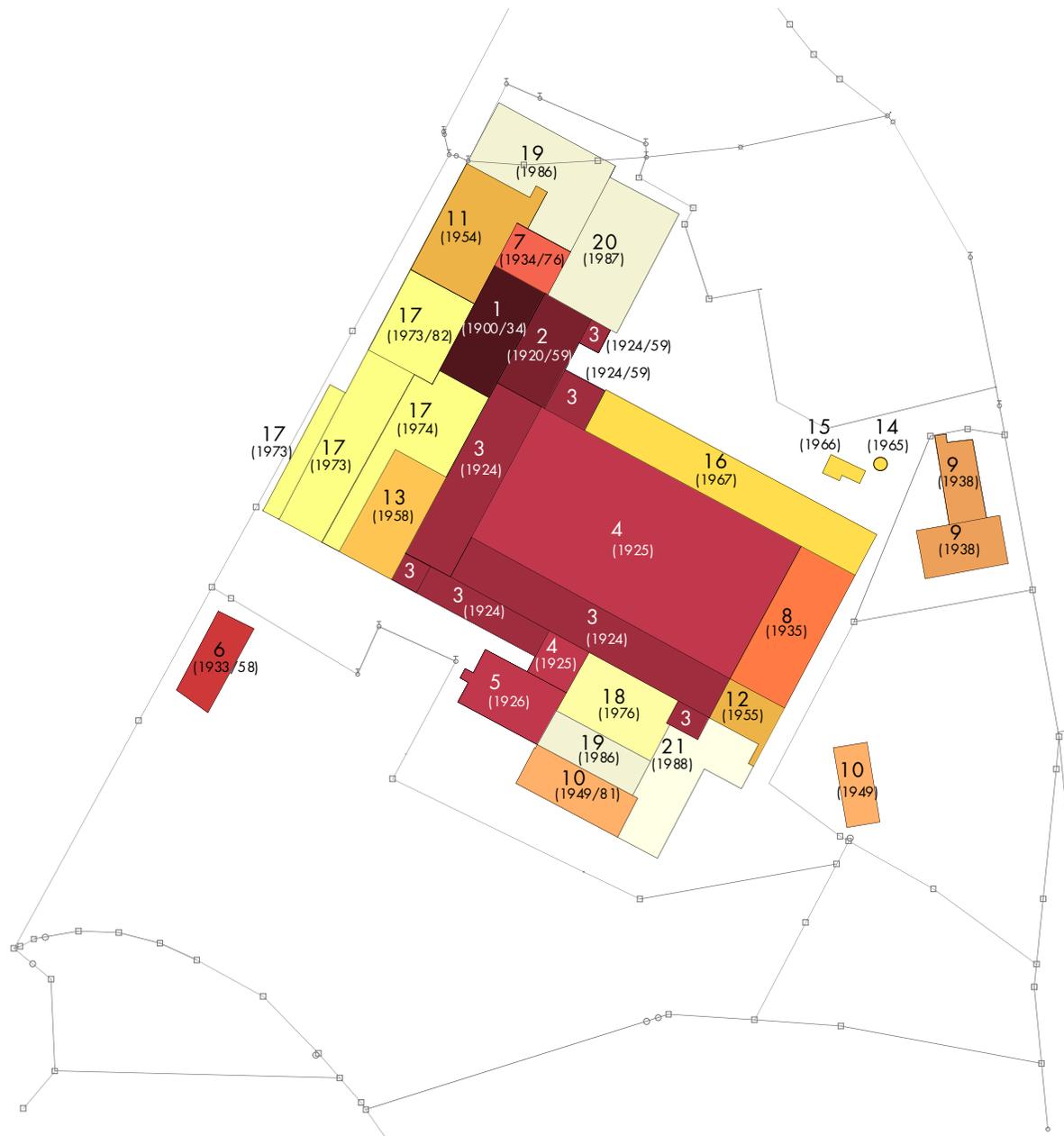
Die ehemalige Porzellanfabrik wird somit zu einer Art großem Co-Working-Space, in der sich mehrere Nutzer zusammenfinden, um nebeneinander oder auch im Austausch miteinander zu arbeiten, wobei zentrale Einrichtungen gemeinsam genutzt werden können.

Die Herangehensweise an die Arbeit mit dem Gebäudebestand gleicht dabei dem Bild eines alten verwachsenen Kirschaumes, der durch Rückschnitt und Pflegemaßnahmen zu neuer Blüte und Fruchtbarkeit gebracht wird.

Gebäudebezeichnungen

Im Rahmen der Masterplanung wurde als Grundlage für das Facility-Management eine Gebäude- und Raumbezeichnungssystematik entwickelt, die auf eine alte und bestehende Gebäudenummerierung zur Bemessung der Grundsteuer aufbaut und auch die Gebäudeentwicklung und das Baualter mit berücksichtigt.

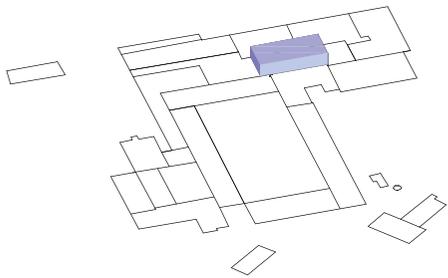
Übersicht Baualtersplan



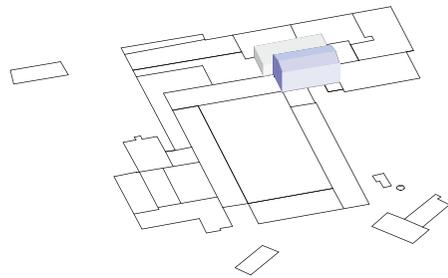
LEGENDE:

Bauabschnitte Bauphasen

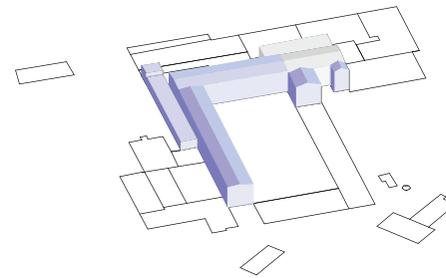
1		1900/34
2		1920/59
3		1924/59
4,5		1925/26
6		1933/58
7		1934/76
8		1935
9		1938
10		1949
11-12		1954/55
13		1958
14-16		1965/66/67
17		1973/74
18		1976
19-20		1986/87
21		1988



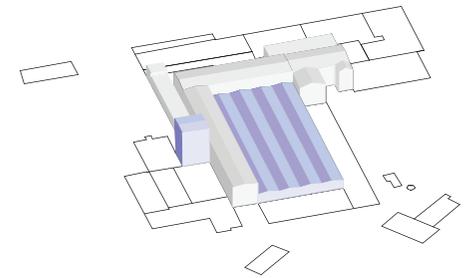
Step 1: 1900 - Ursprungsbau Porzellanfabrik



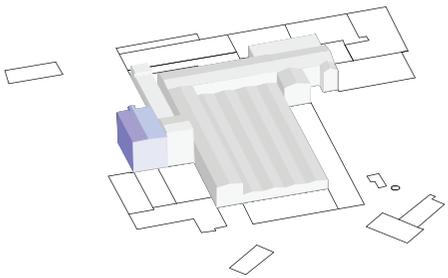
Step 2: 1920 - Stockwerksbau Porzellanfabrik



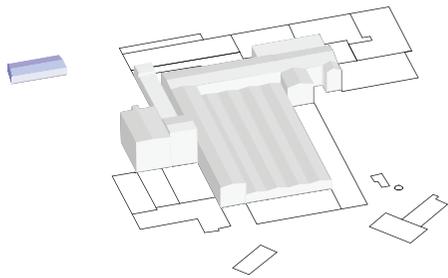
Step 3: 1924 - Kesselhaus / Energiezentrale Winkelbau für Produktion, Anbau Stockwerksbau Porzellanfabrik



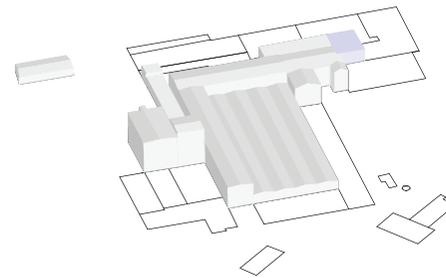
Step 4: 1925 - Ofenhalle, Massemühle



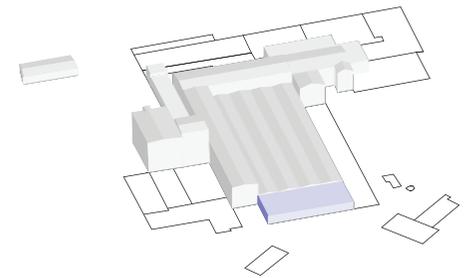
Step 5: 1926 - Neue Massemühle



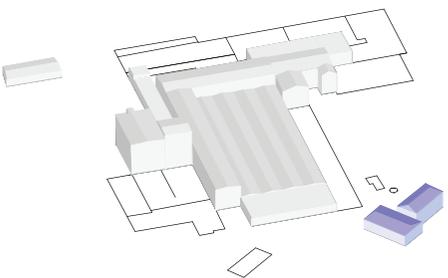
Step 6: 1933 - Holzremise



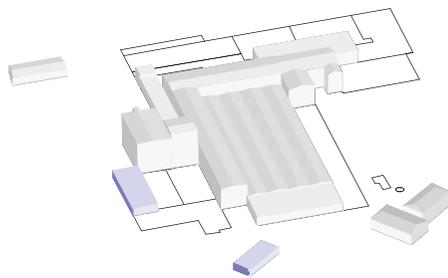
Step 7: 1934 - Ersatzbau und Erweiterungsbau



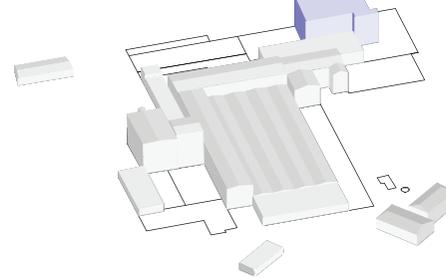
Step 8: 1935 - Anbau Ofenhalle



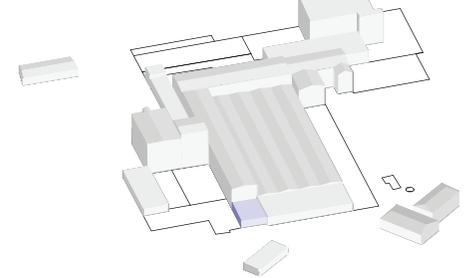
Step 9: 1938 - Kantine m. Saal u. Pförtnerhaus



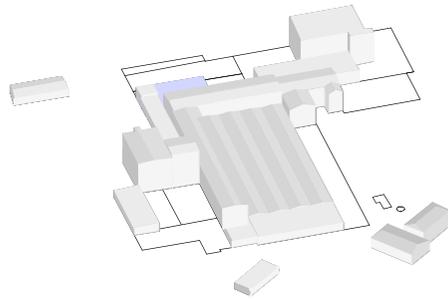
Step 10: 1949 - Holzbaracke, Hallenbau



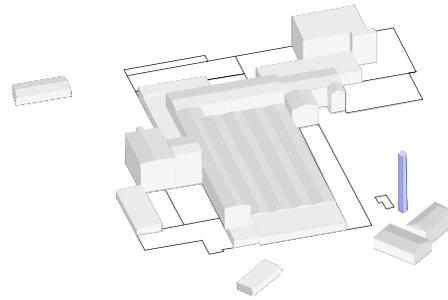
Step 11: 1949 - Stockwerksbau für Packerei und Druckerei



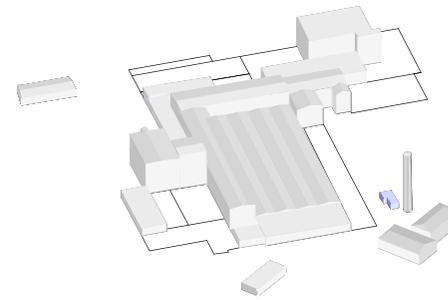
Step 12: 1955 - alte Blaumalerei



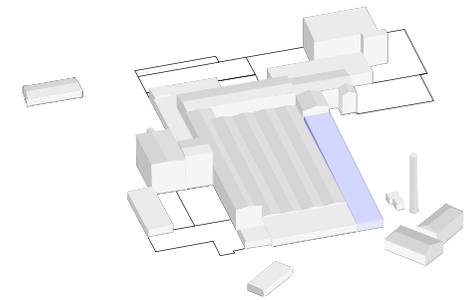
Step 13: 1958 - Werkstatt / Dreherei



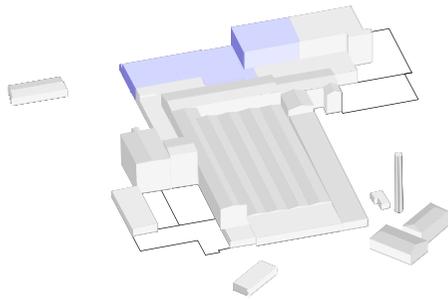
Step 14: 1965 - neuer Schornstein



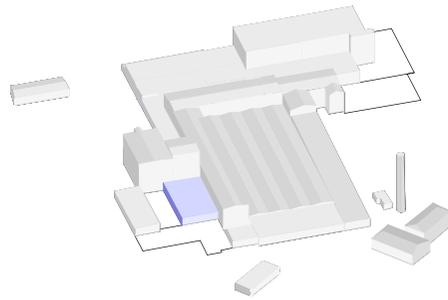
Step 15: 1966 - Gasübergabestation



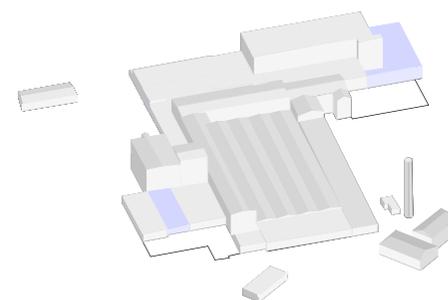
Step 16: 1967 - Erweiterung Brennbetrieb



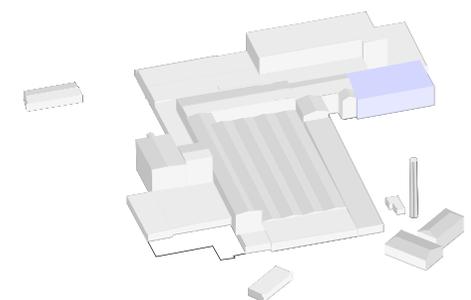
Step 17: 1973/ 74 - Erweiterung Stockwerksbau,
Lager / Versand, Bahnverladung,
Dekorbetrieb



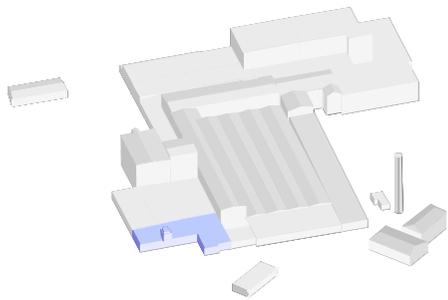
Step 18: 1976 - Trockenschrankhalle / Dreherei



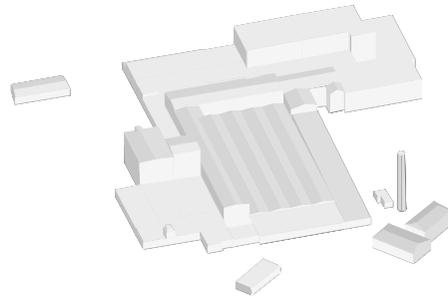
Step 19: 1986 - Erweiterung
Trocknung / Dreherei



Step 20: 1987 - Hochregallager



Step 21: 1988 - Silobau / Pressenhalle /
Schreinerei



historischer Gebäudebestand: 1988

3.3 Übersicht der Geschossigkeiten und Einordnung der Gebäudeklasse

Zu der Ausarbeitung von variablen Nachnutzungsstrategien gehört zwingend die objektspezifische Auseinandersetzung mit den Anforderungen des Baurechtes und insbesondere die Kenntnis der Vorschriften der Bayerischen Bauordnung und der in Bayern gültigen Industriebaulinie.

Gerade bei der Planung für ein über 100 Jahre altes und in verschiedenen Epochen gewachsenes Gebäudeensemble ist Erfahrung im Umgang mit der historischen Bausubstanz von großer Bedeutung.

Unerlässlich war zunächst die Aufarbeitung von Gebäudeplänen und deren Zuordnung und Systematisierung als wichtige Grundlage für das Facility-Management.

Als einheitliche Systematik wurde im Areal für alle Gebäude und Gebäudeteile die Bezeichnung „Ebene“ eingeführt und von Ebene -2 bis +3 insgesamt 6 übereinander liegende Nutzungsbereiche definiert.

Die intensive Beschäftigung mit dem Baubestand brachte entscheidende Erkenntnisse für die weiteren Planungen. Während der Arbeit zur Masterplanung wurden neue Räume in einer Ebene -2 und in der Ebene +3 vorgefunden, die vorher in der Bestandsplanung noch gar nicht dokumentiert waren. Die Bestandsplanaktualisierung konnte im Rahmen der Masterplanung nicht gelöst werden, sondern ist eine eigenes Folgeprojekt. In Zusammenarbeit mit einem Vermessungsingenieurbüro wurden Außenanlagen, Fassaden ins CAD-System aufgenommen und auch durch Kontrollaufmaße die bestehenden CAD-Grundrisspläne aktualisiert.

Ohne den Blick auf die komplexen Anforderungen einer Gebäude- und Objektplanung ist eine sinnvolle städtebauliche Masterplanung für das Winterling-Areal nicht möglich. Diese Erkenntnis wiederum führte zu der Notwendigkeit einer frühzeitigen Einbeziehung verschiedener Fachleute in ein Planungsteam. Aufgaben der Tragwerksplanung und der Brandschutz-Fachplanung werden durch das Schwarzenbacher Bauingenieurbüro von Dipl. Ing. (FH) Jürgen Bachmann betreut.

Ergänzend zur stadtplanerischen Aufgabe mit den Aspekten der Freiflächenplanung und Grünordnung ist die Erfahrung im Industrie- und Gewerbebau gefragt.

Mit der vorliegenden Masterplanung sind die Grundzüge der Objektplanung bereits umrissen. Aber noch viele weitere Vertiefungen sind auf dem Weg zu einer Gebäude-Entwurfsplanung zu erarbeiten.

So ist zum Beispiel die abschließende Einordnung der Gebäudeklasse einer Objektplanung im Sinne einer Baugenehmigungsplanung für einen Antrag auf Nutzungsänderung vorbehalten. Dabei ist die Einstufung gemeinsam mit der Bauaufsichtsbehörde und einem Brandschutzsachverständigen vorzunehmen, da die vorliegende Baumasse kein Regelbauwerk darstellt, das relativ einfach nach den gesetzlichen Regelungen beurteilt werden kann.

Insbesondere die Anforderungen des baulichen Brand-schutzes, der Brandabschnittstrennungen und des Personenschutzes und damit der Anordnung von Flucht- und Rettungswegsystemen sind detailliert planerisch zu betrachten. Dabei ist in tiefgehender Detailarbeit zu klären, ob die gesetzlichen Anforderungen ohne Abweichungen und Ausnahmen erfüllt werden können, oder ob Kompensationsmaßnahmen zu ergreifen sind, um zu einem angestrebten genehmigungsfähigen Bauzustand nach heute gültigen rechtlichen Anforderungen zu gelangen.

Es sind also viele Detaillösungen zu finden, die eine nachhaltige und funktionsfähige Zukunftsperspektive für das Winterling-Areal schaffen müssen.

Um diese zu erarbeiten, wird dem gKU Winterling Immobilien die längerfristige und kontinuierliche Zusammenarbeit mit einem erfahrenen und engagierten Architekturbüro in Kooperation mit geeigneten Fachingenieurbüros empfohlen.

Geschossigkeit der Baukörper



LEGENDE:

-  1- geschossig
-  2- geschossig
-  3- geschossig
-  4- geschossig
-  5- geschossig

3.4 Topographie - Gebäudebestand im Gelände

Das Winterling-Fabrikgelände weist als Besonderheit die Lage an einem nach Südwesten zum Saaletal hin abfallenden Hang auf.

Die Geländevermessung verzeichnet einen Unterschied auf dem Areal von insgesamt über 10 Höhenmetern von Südwesten nach Nordosten ansteigend.

Für die Anfangszeit der Porzellanfabrik stellte das bei den damals kleineren Gebäuden keine große Problematik dar, das vertikale Organisieren von Abläufen war sogar erwünscht. In späteren Zeiten löste man das Problem durch den Einsatz von Aufzügen, von denen es insgesamt 7 Anlagen verschiedener Größe und Transportkapazität gibt. Lediglich der Brennbetrieb erforderte für die Aufstellung von Tunnelöfen ab den 1920er Jahren eine großflächig ebene Halle, die man nur schaffen konnte, indem man in den Hang hinein baute. Damit bildet die Ofenhalle auch heute noch die mit rd. 5.000 qm größte zusammenhängende Einzelnutzfläche.

Aus der topographischen Lage ergeben sich Herausforderungen und Chancen zugleich.

Der Material- und Wertfluss in der Porzellanfabrik fand früher als eine Art Kreislauf statt, bei dem Anfangs- und Endpunkt im Südwesten im Bereich des Bahnanschlusses lagen. Während des Wertschöpfungsprozesses mussten verschiedene Etagen und teilweise auch zueinander höhenversetzte Ebenen überwunden werden, wobei höhere Etagen zu Lagerzwecken oder als Abstellräume genutzt wurden, ebenso wie tieferliegende Bereiche und dunkle Keller.

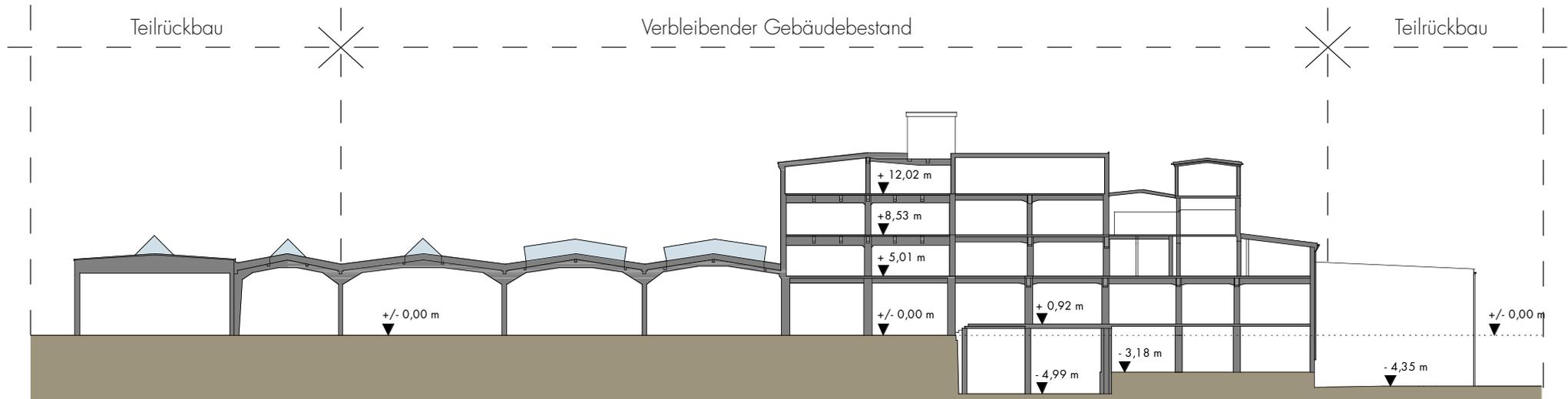
Waren die Verschachtelungen der Gebäude und Nutzflächen bereits aus dem Blickwinkel der Porzellanproduktion spätestens in den 1970er Jahren eher eine Belastung, so stellt sich aus heutiger Sicht mit der Perspektive auf kleinteiligere Nutzung durch mehrere Mieter und Gewerbebetriebe die Situation etwas anders dar.

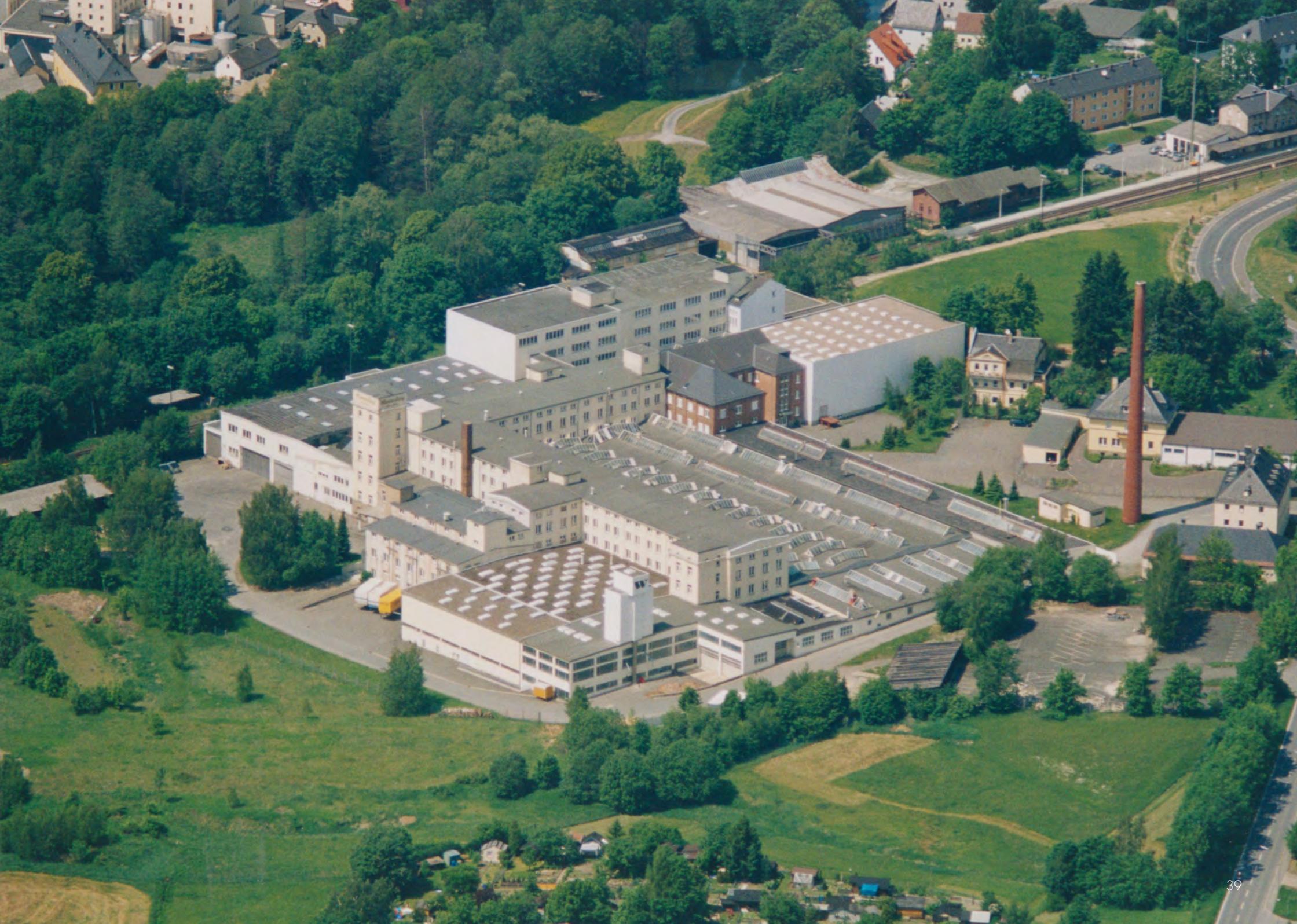
Für die Umnutzung zu kleineren und variabel gestaltbaren Mieteinheiten spielen andere Faktoren eine größere Rolle als ein Betriebsablauf auf ebener Fläche mit 10.000 qm.

Ging der Industriebau ab den 1950er Jahren konsequent den Weg der eingeschossigen und ebenen Flächenlayouts „auf der grünen Wiese“, so erlebt aktuell die Verdichtung und der Stockwerksbau, im Sinne von kurzen Wegen und kompakten Betriebsabläufen auch vor dem Hintergrund der energetischen Optimierung und der Verteuerung von Bau- und Grundstückskosten, wieder eine Renaissance.

Im Winterling-Areal ergibt sich die Möglichkeit, durch ein paar bauliche Eingriffe Nutzflächen, die sich in verschiedenen Ebenen befinden, unabhängig voneinander logistisch zu erschließen.

Darüber hinaus kann der natürliche Geländeverlauf dazu genutzt werden, Mieteinheiten mit ebenerdigen Zufahrten oder mit Verlademöglichkeiten über LKW-Rampen auszustatten.





3.5 Zustand von Gebäuden, Infrastruktur und Freiflächen

Zu Beginn der Masterplanung erfolgte zunächst eine Sichtung aller Gebäude, der wesentlichen Gebäudeteile, der technischen Ausstattung und der Freiflächen im Sinne einer qualifizierten Bestandsbewertung. Zeitgleich wurde eine Statikbegutachtung aller wesentlichen Tragstrukturen angestoßen, die in Form einer Deckenlastkartierung, Bewertung der Feuerwiderstandsdauer tragender und aussteifender Bauteile mit einer schriftlichen Dokumentation dazu eine wichtige Basis zur Bewertung für zukünftige Brauchbarkeit und Umnutzungsfähigkeit darstellt.

In der Phase der Gebäudesichtung und durch einen Vergleich mit dem vorliegenden Planmaterial wurden schnell viele kleinere und größere und teils erhebliche Abweichungen erkennbar. Daraus folgte die Empfehlung zu einer Aktualisierung der CAD-Planunterlagen durch Kontrollaufmäße. Ergänzende Ingenieurvermessungen lieferten Gebäudeschnitte und Ansichten sowie eine Dachaufsicht als unverzichtbare Basis für alle zukünftigen Objektplanungsschritte.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die meisten Teile des zusammenhängenden Gebäudebestandes im Winterling-Areal eine solide und weiterhin taugliche Massivbausubstanz aufweisen. Über 100 Jahre wurde bei Winterling in der Regel langlebig gebaut, die meisten Tragstrukturen bestehen aus Stahlbeton und Mauerwerk. Nach Einschätzung des beauftragten Statikbüros kann im Kerngebäudebestand allgemein von nachnutzungsfähiger Bausubstanz ausgegangen werden, die statischen Anforderungen und auch Anforderungen des konstruktiv-baulichen Brandschutzes erfüllt und im Fall von Nutzungsänderungen und Laständerungen noch in einem wirtschaftlich sinnvollen Rahmen ertüchtigt werden kann.

Über die reine Rohbausubstanz hinaus sind allerdings auch viele Bauteile nutzungs- und alterungsbedingt verbraucht und bedürfen in einem üblichen Industriebauzyklus der Generalsanierung oder Erneuerung:

- Verschlissene Bodenbeläge und Industrieböden
- Schadhafte Dachabdichtungen und Verblechungen
- Schadhafte und unterdimensionierte Wärmedämmung
- Veraltete und defekte, undichte Fenster und Türen
- Mauerwerksteile und Putzflächen mit Feuchtigkeitsschäden
- Außenputz- und Anstrichflächen
- Außenverkleidungen und veraltete Wärmedämmungen
- Sämtliche Technische Gebäudeausrüstung
- Systeme zur Gebäude- und Freiflächenentwässerung

Einzelne Bereiche stehen vor Sanierungsarbeiten zur Bewertung durch einen Altlastengutachter an und führen unter Umständen zu besonderen Entsorgungsaufwendungen:

- Magnesitestrüche
- Unterschiedliche Bodenbeschichtungssysteme
- Abdichtungssysteme älterer Bauart

- Fugenabdichtungssysteme älterer Bauart
- Isoliermaterialien mit Mineralwolle älterer Bauart
- Einzelne Anstrich- und Beschichtungssysteme
- Schaumkunststoffdämmungen älterer Bauart

Freiflächenbefestigungen zeigen sich sämtlich mittel bis stark schadhaft und verbraucht, sind für eine zeitgemäße Nutzung generell nicht mehr tauglich und stehen zur Erneuerung an.

Alle Grünflächen auf dem Areal sind bis auf wenige Bereiche im Vorfeld des Backsteinbaus verwildert, verwachsen und teilweise verschmutzt und bedürfen der Pflege bzw. Neuanlage. Im Übergang zu Biotopbereichen zeigt sich aber auch vereinzelt reizvoller naturnaher Bewuchs, der durch Pflegemaßnahmen und Ergänzung in eine Gesamtgestaltung einbezogen werden kann.





58 Feuchtigkeitsschäden, Putzschäden, Probleme bei Bauwerksfugen



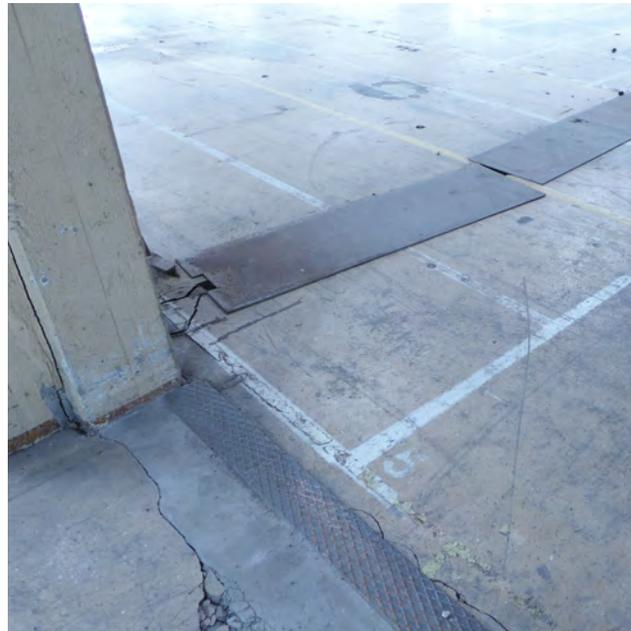
59 Zustand im Fassadenbereich



60 undichte Dächer, aber taugliche Massivbaustruktur



61 Altersbedingte Bauschäden



62 Verschleißzustand bei Industriefußböden



63 Putzschäden und undichte Fenster

3.6 Ausgangssituation in den Gebäuden - Realnutzung

Ein wichtiger Grundsatz für die Masterplanung ist die Weiterentwicklung des Immobilienbestandes aus der Realnutzung heraus. Dabei spielt zunächst die Erkenntnis der Vornutzung eine Rolle:

Ein Industriebau kann am einfachsten für die Zwecke von Industrie und Gewerbe weitergenutzt werden. Eine frostfreie aber unbeheizte Logistikhalle kann ohne große bauliche Veränderungen weiter als kalte Lagerhalle genutzt werden. Und es ist naheliegend, dass ein Verwaltungsbau auch weiterhin für die Anforderungen von Büronutzung und Dienstleistung geeignet ist und mit relativ wenigen Eingriffen modernisiert werden kann.

Auch wenn Gebäudetypen einer grundlegenden Nutzungsänderung unterzogen werden können, auch wenn es reizvolle Lösungen von Loftwohnungen in alten Industriebauten gibt oder gelungene Beispiele von Hotels oder Hochschulen in früheren Fabriketagen, so sind diese Entwicklungen doch nicht wirklich naheliegend und in der Regel mit deutlich größerem Umbaufwand verbunden. Dies wiederum wäre nur unter der Voraussetzung von entsprechendem Bedarf am Immobilienmarkt und von erheblich gesteigerten Quadratmeter-Mieterlösen möglich und sinnvoll.

Das gKU Winterling Immobilien erkennt in seiner Entwicklungsprognose eher einen Bedarf an differenzierten Gewerbeflächen, die für kleinere Produktions- und Handwerksbetriebe und auch für Startups geeignet sein sollten und ggf. flexibel auf wechselnde Anforderungen reagieren, das heißt in unterschiedlichen Konfigurationen zusammenlegbar oder teilbar sein können.

Es wird auch ein Angebot von Mieträumen für Verwaltung und Dienstleistern oder Produktentwicklern mit Showroom/Ausstellung angestrebt.

Dieser Weg führt zu einem relativ substanzschonenden Umgang mit dem als nachnutzungsfähig identifizierten Gebäudebestand: Minimalinvasiv, kostensparend, pragmatisch und wirtschaftlich.

Das konsequent verfolgte Ziel muss es dabei sein, die Gebäudestrukturen den Erfordernissen der derzeitigen und später möglichen Nutzer für die Zukunft möglichst optimal anzupassen.

Die Firmen, die sich bereits im Winterling-Areal etabliert haben, äußerten gegenüber der Vermieterin den Wunsch nach qualitativen Verbesserungen im Objekt und im Umfeld.

Außerdem gibt es eine starke Nachfrage an Logistikflächen, sogar an solchen mit funktionalen Einschränkungen. So können auch Flächen in höher gelegenen Stockwerken, die durch Lastenaufzüge erschlossen sind, vermietet werden - zur Lagerung von Gütern mit geringerer Umschlagshäufigkeit. Nach dieser Erkenntnis können Übergangsnutzungen für weniger bevorzugte Flächen organisiert werden, um die Zeit für Planung und Vorbereitung einer Sanierungsdurchführung sinnvoll zu überbrücken.

Auch wenn sich das Vermietgeschäft auf dieser Basis zunächst an niedrigen Mietzinsen und an Mischpreisgefügen orientieren muss, dient doch die Nutzung dem Werterhalt der Immobilie. Gebrauchswert und Nutzung bedingen sich gegenseitig und nur mit einem entsprechend angemessenem Mietgefüge lässt sich nachhaltige Immobilienwirtschaft betreiben, die nicht auf Verschleiß, sondern auf Erhalt des Substanzwertes ausgelegt ist. Das setzt zunächst die In-Wert-Setzung aller Gebäude voraus.

Die Erfahrung aus vergleichbaren Projekten zeigt, dass selbst eine grundlegende Instandsetzung und Renovierung der vorhandenen Bausubstanz zu deutlich geringeren Kosten machbar ist als bei einem vergleichbaren Neubau üblich. Außerdem ist die Herstellung von „runderneuertem“ Nutzflächen unter den Rahmenbedingungen in der Regel auch deutlich schneller möglich, was den Anforderungen eines dynamischen Gewerbeimmobilienmarktes entgegenkommt.

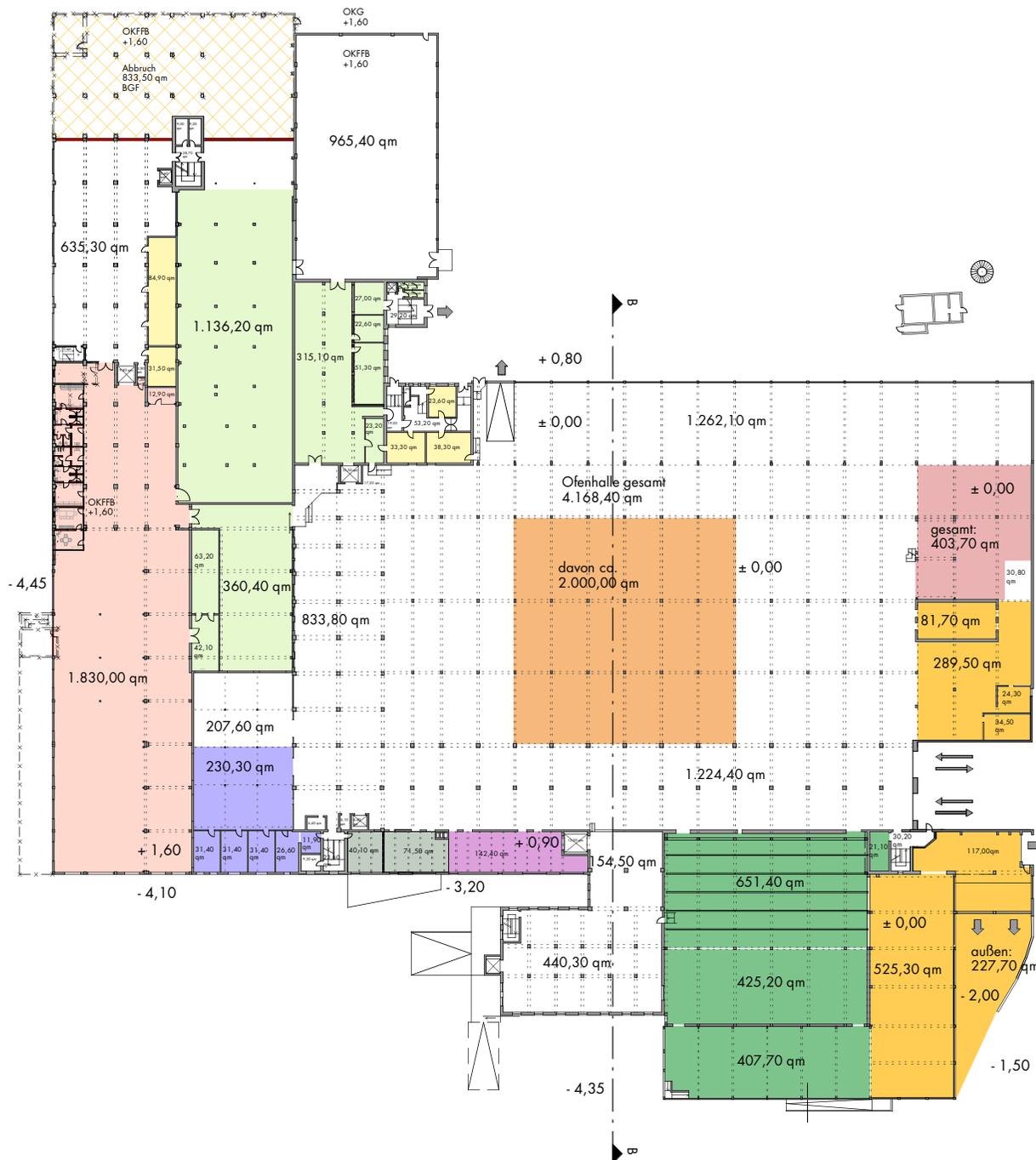
Bestandteil der Masterplanung ist die Abbildung der bestehenden Vermietsituation in sogenannten „Realnutzungsplänen“. Aus den Plangrafiken werden wichtige Erkenntnisse für die Weiterentwicklung des vielfältigen Bestandes an Nutzern gewonnen. Die Pläne wurden alleine während der Masterplanarbeit 2 mal fortgeschrieben, was ein dynamisches Verhalten des Vermietgeschäftes zeigt. Mieterwechsel und Übergangslösungen müssen zum Zwecke der Sanierung genutzt werden.

Die Realnutzungspläne dienen auch als Grundlage für die sogenannten „Mietergespräche“, die die Bestandspflege und Verbesserung der Arbeitsbedingungen bereits existierender Gewerbebetriebe, Mieter und Nutzer im Winterling-Areal zum Ziel hatten.

Die Plangrafiken zeigen auf einen Blick die gravierendste Veränderung, die im Winterling-Areal vorstatten geht: Nicht mehr ein Nutzer, sondern mehrere Nutzer unterschiedlicher Größen und mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Anforderungen bestimmen das Bild.

Da das Immobilienmanagement im Winterling Areal nicht bei Stunde 0 anfängt, sondern sich mit den existierenden Gebäude- und Nutzerstrukturen zu beschäftigen hat, ergibt sich die Konsequenz einer rollierenden Planung und einer sehr anspruchsvollen Gesamtaufgabe, um das Ziel einer Vollnutzung zu erreichen.

Es wird empfohlen, die Realnutzungspläne jährlich oder bei Bedarf dem aktuellen Vermietungsbestand anpassen zu lassen und damit weiter strategisch zu arbeiten.

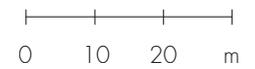


BGF Bestand: 19.963,00 qm

BGF n. Abbruch: 14.690,00 qm

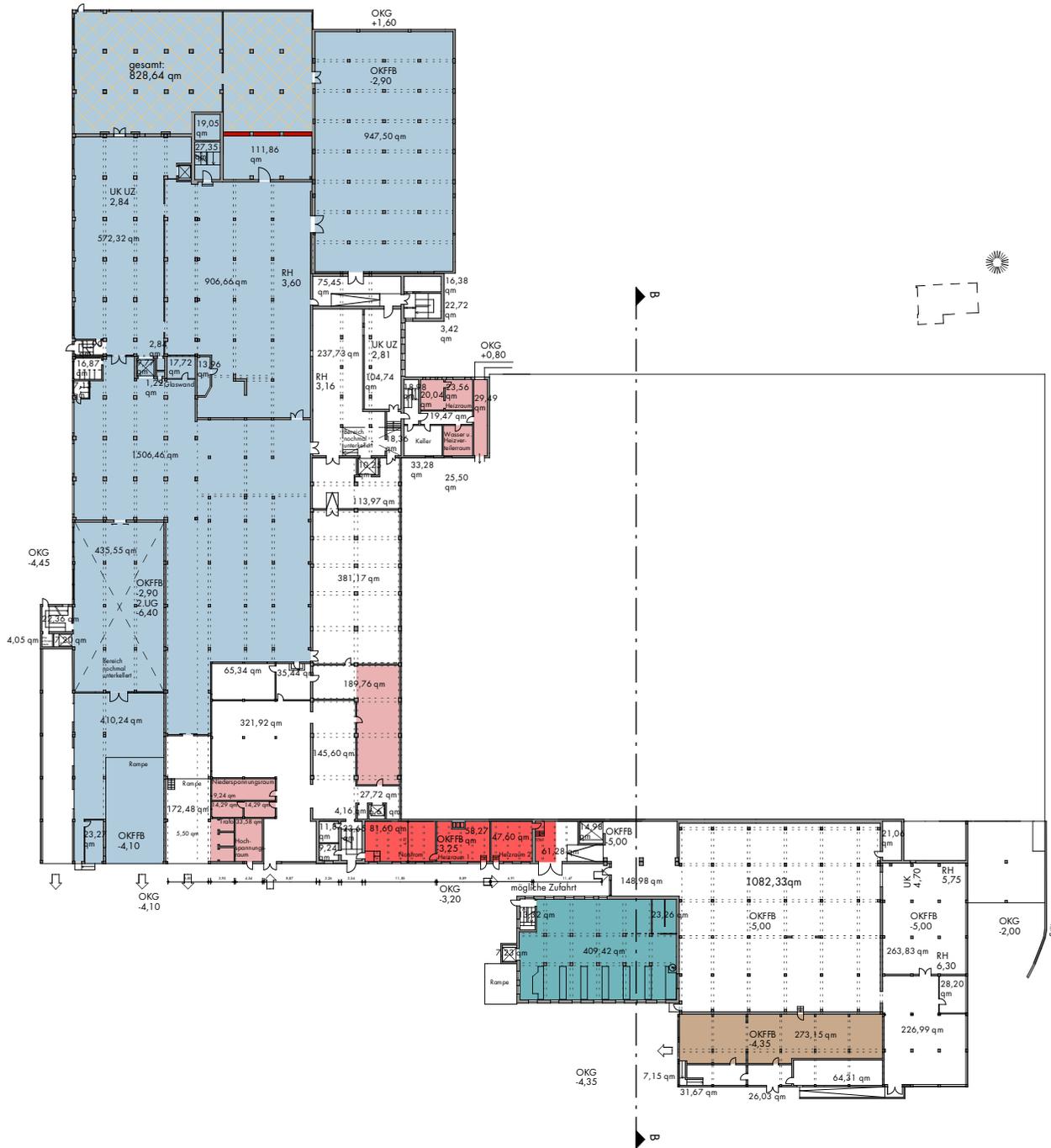
- Teilrückbau zur Immobilienentwicklung
- Eloxalbetrieb
- Abgastechnik/Metallbearbeitung
- Spiele-Internetversand, Lager
- Lager/Bastlerwerkstatt
- Stadt Schwarzenbach, Bauhof Lager
- Textilveredelung
- privater Übungsraum
- Gerüstlager
- zeitweise Vermietung (z.B. Spedition)
- Steigschutztechnik
- zur Vermietung frei/nicht vermietbar

Skala



64 Realnutzung im Grundrissplan - Farbige Kartierung der aktuellen Nutzungssituation - Stand 2017/2018

Ebene 0

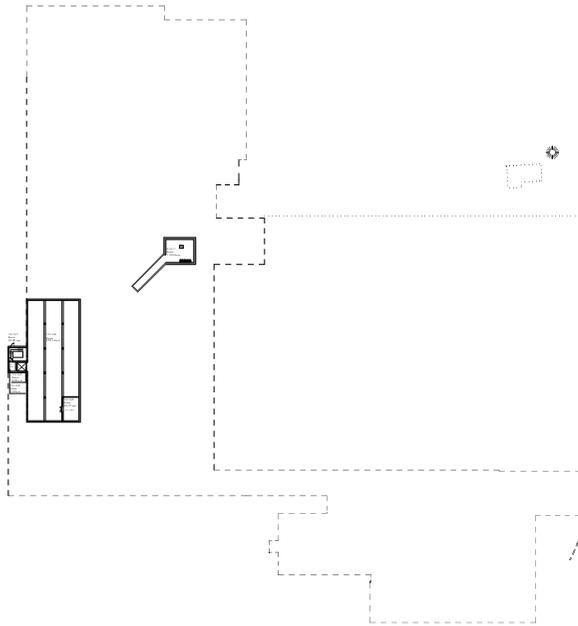


BGF Bestand: 12.000,00 qm

BGF n. Abbruch: 9.932,00 qm

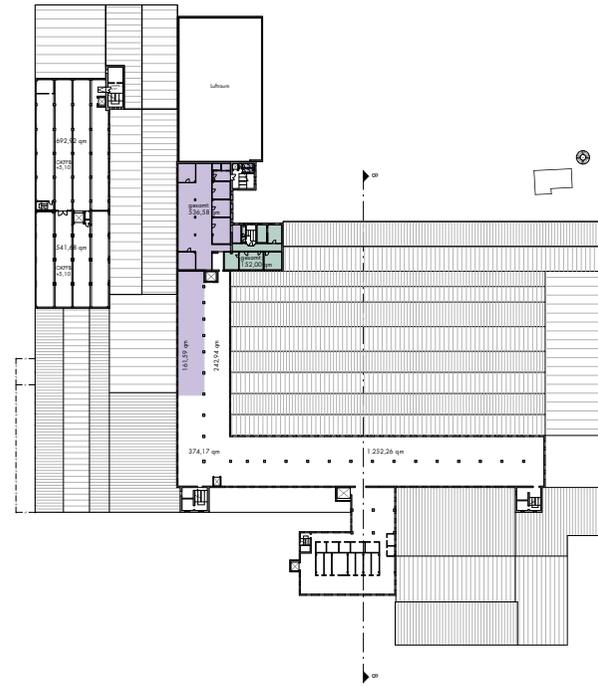
- Teilrückbau zur Immobilienentwicklung
- Spedition - Logistik - Lager
- Autowerkstatt
- Blockheizkraftwerk in Planung
- Energiezentrale Heizung/Elektro in Planung
- Eventfläche/Atelier geplant
- zur Vermietung frei





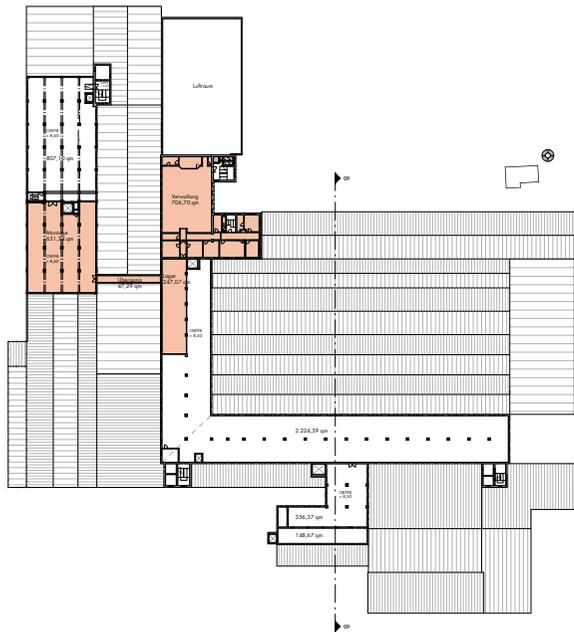
- 
- BGF Bestand: 670,00 qm
-  zur Vermietung frei

Ebene -2



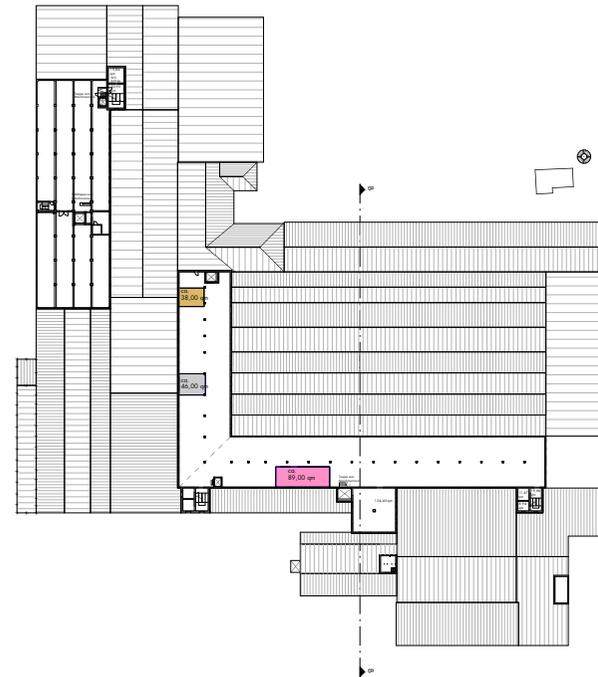
- 
- BGF Bestand: 5.277,00 qm
- BGF n. Abbruch: 5.277,00 qm
-  Fingerboard-Herstellung
Lager, Handel und Produktion, Holzbearbeitung
-  Vermögensberatung, Verwaltungsbüro
-  zur Vermietung frei

Ebene +1



- 
- BGF Bestand: 6.030,00 qm
- BGF n. Abbruch: 6.030,00 qm
-  LED-Leuchtenherstellung
Verwaltung, Montage, Lager/Vertrieb
-  zur Vermietung frei

Ebene +2



- 
- BGF Bestand: 4.026,00 qm
- BGF n. Abbruch: 4.026,00 qm
-  Möbeleinlagerung
-  privat vermietet
-  Hobby-Schreinerei
-  zur Vermietung frei

Ebene +3



70 Delsana - Entwicklung und Herstellung von LED-Beleuchtung



71 Bannasch Compritex - Umweltfreundliche Textilveredelung



72 Ausführung der Fingerboard WM

3.7 Weitere Rahmenbedingungen - Beteiligung von Nachbarn und Nutzern

Während der Analyse- und Planungsphase fand ein intensiver Beteiligungsprozess für die angrenzenden Grundstücksnachbarn (Grundeigentümer, Bewohner und Gewerbetreibende) sowie für die Mieter und Nutzer im Winterling-Areal statt.

Die für die städtebauliche Planung wichtige Bürgerbeteiligung wurde in Form eines öffentlichen Bürgergesprächs organisiert, das mit Einladung im benachbarten Vereinsheim des Kaninchenzüchtervereins stattfand. Die Veranstaltung stieß auf großes Interesse und in regen Diskussionen wurden viele Fragen zur laufenden Masterplanung geklärt.

In weiteren Individualgesprächen wurden insbesondere die speziellen Belange verschiedener Nachbarschaftsverhältnisse behandelt und protokolliert.

In Abstimmungsrunden mit der Stadtverwaltung wurden der 1. Bürgermeister, das Stadtbauamt und die Kämmerei eingebunden sowie in einer Präsentation vom 25.7.2017 der Stadtrat von Schwarzenbach a.d.Saale in einer Aussprache informiert.

Die für das Immobilienmanagement wichtige Beteiligung von Nutzern, die teilweise schon seit mehreren Jahren im Areal zur Miete sind, fand in Einzelgesprächen, sogenannten „Mietergesprächen“ statt, an denen die Firmeninhaber sowie das Immobilienmanagement, Vorstand von gKU-Winterling Immobilien, und das Büro für Architektur und Stadtplanung fickenscher architektur+ teilnahmen.

Alle Nutzer im Areal haben dabei durch eine Betriebsbeschreibung in Form eines Fragebogens Gelegenheit erhalten, ihre individuellen Belange darzustellen sowie Verbesserungsanregungen und Zielvorstellungen in die Planungen einzubringen. Die aufgenommenen Punkte reichen von Details und wichtigen funktionalen Kleinigkeiten bis hin zu weitreichenden Ideen zur Gesamtentwicklung des Immobilienbestandes.

Wichtige Gespräche fanden auch mit Trägern öffentlicher Belange statt.

Zur Beteiligung der TÖB wurde mit folgenden Partnern bei Ortsterminen gesprochen:

- Stadtverwaltung Schwarzenbach a.d.Saale
- Landratsamt Hof - Bauordnung und Bauverwaltung
- Landratsamt Hof - Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Hof - Techn. Umweltschutz/Immissionsschutz
- Feuerwehr, Ortsfeuerwehr und Kreisbrandrat
- Straßenbauamt (für die Staatsstraße)
- Wasserwirtschaftsamt Hof
- Deutsche Bahn AG
- Energieversorger Stadtwerke Schwarzenbach a.d.Saale
- Bayernwerk AG
- Landesbund für Vogelschutz
- Reg. v. Ofr. - Sachgebiet Städtebauförderung

Aus den Nachbargesprächen heraus ergaben sich einige Anhaltspunkte für Verbesserungsmöglichkeiten in den Grundstücksbeziehungen, die sich aus der Masterplanung ergeben. Einzelne Lösungsansätze konnten direkt bei der Planung berücksichtigt werden.

So wird der Nähe von im Gewerbegebiet gelegenen Wohnnutzungen Rechnung getragen, indem Logistikfunktionen besser gelöst werden. Eindeutige Regelungen von Grenzbeziehungen und Einfriedungen sollen Klarheit im Bezug auf benachbarte Wohn- und Gewerbegrundstücke bringen und Nutzungskonflikte vermeiden helfen.

Für den Kaninchenzüchterverein und die bestehende Kleingartenanlage mit Vereinsheimgastronomie und Biergarten eröffnet sich eine Verbesserungsperspektive durch eine Stärkung der Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer und durch Verlängerung eines Gehsteiges als Ersatz für einen alten Trampelpfad. Nach der Durchführung der in der Masterplanung vorgesehenen neuen Grünordnung bietet sich ein schönerer Ausblick aus der Kleingartenanlage auf einen renaturierten Randbereich des Winterling-Areals anstatt auf bisher verwilderte Böschungen der alten

Scherbenhaufen mit Müllkippencharakter.

Alle Nachbarn stehen der Durchführung der geplanten Maßnahmen und der Begleitung durch die Städtebauförderung interessiert und positiv gegenüber. Es wird dabei sensibler Umgang und Rücksichtnahme auf bestehende Verhältnisse gewünscht und als besonderes Anliegen der Schallschutz thematisiert.

Dies kann - im Rahmen der gesetzlich zulässigen Grenzwerte - durch eine Entzerrung und Neuregelung der Erschließung und Neuregelung der Logistikfunktionen im Winterling-Areal erreicht werden, wie in Kapitel 4.2 beschrieben.

Aus dem Katalog von Veränderungs- und Entwicklungswünschen der Mieter ergaben sich auffallend klar folgende Schwerpunkte:

- Energetische Gebäudemodernisierung zur Verringerung von Energieverbrauchskosten (2. Miete)
- Instandsetzung von technisch verbrauchten Bauteilen wie schadhaften Dächern, Fenstern, Industrie-Fußböden, Bodenbelägen, Zufahrten und Freiflächenbefestigungen, Türen und Tore, Installationen.
- Sicherheitsanforderungen gemäß Versicherungs- und Arbeitsschutzrechtsvorschriften
- Zeitgemäße und ausreichende Sanitäranlagen
- Aufwertung der Gesamtadresse durch Modernisierung Gestaltung
- Beschilderung und Hinweissystem
- Erneuerung der Ver- und Entsorgungssysteme
- Treffpunkt und Versorgungsstation als Gemeinschaftseinrichtung
- barrierefreier Zugang zum Backsteinbau
- besseres Angebot an PKW-Stellplätzen für Besucher und Mitarbeiter
- Gemeinsamer Antrag auf Nutzungsänderung zur Schaffung einer baurechtlichen Grundlage für die bestehende Situation.

3.8 Potenzialanalyse Erneuerbare Energien und Klimaschutz

Aus den meisten Mietergesprächen ergab sich der Wunsch nach der Nutzung von erneuerbaren Energien im Gebäude. Für viele produzierende Betriebe und auch für Dienstleister ist der Einsatz von regenerativer Energie vor dem Hintergrund der Kostensicherheit, aber auch für den Nachweis von Ökobilanzierung der gewerblichen Tätigkeit ein zunehmend wichtiger werdendes Thema, mit dem sie sich beschäftigen. Auch Firmen, die sich aktuell noch nicht konkret damit auseinandersetzen, sehen darin eine interessante Perspektive in der Zukunft.

„Green Energy for Clean Production“ ist neben der Frage von Recycling eine wesentliche Forderung in der Nachhaltigkeitszielsetzung der Deutschen Industrie und im Gewerbe. Die Anforderungen der Zukunft sind klar erkennbar: Klimaschonende, umweltfreundliche und nachhaltige Produktion.

Die Neuausrichtung der großen Energieversorgungskonzerne Eon und RWE ab 2016 ist ein Hinweis auf diese Zukunft: Vorrang für Produktion und Verkauf von erneuerbarer Energie und Abtrennung der auf nicht erneuerbaren, atomaren und fossilen Energieträgern basierenden Geschäftsfelder.

Das korrespondiert mit den Zielsetzungen führender Industriekonzerne wie Apple (Ziel: 100% Recycling und 100% Renewable Energy ab 2020) oder BMW (Produktion in Zukunft mit 100% erneuerbarer Energie) und anderen.

Auch kleinere Hersteller, Zulieferer und Dienstleister stellen ihre Produktion auf neue Anforderungen des Marktes und auch auf gesetzliche Regelungen zur immer weiteren Reduzierung der Treibhausemissionen und des Primärenergieverbrauches ein. Regionale Oberfränkische Betriebe wie die Gerberei Südleder in Rehau arbeiten bereits seit einigen Jahren aus eigener Kraft energieautark.

Es stellte sich die Frage, ob auch das Winterling-Areal in Schwarzenbach a.d.Saale im Zuge der Revitalisierung auf diesen zukunftsweisenden Weg gebracht werden kann.

Parallel zur Masterplanung wurden deshalb Untersuchungen und Beratungsleistungen durch das Büro Gebäudeservice Hochfranken, Dipl. Ing. (FH) Stefan Böhm, aus Hof für eine Gebäude-Energieberatung beauftragt, die in eng angelegter Abstimmung mit dem Büro für Stadtplanung und Architektur wichtige Detailkonzepte zum Thema Gebäude-Energie-Versorgung zum Ziel hat. Dabei werden folgende Handlungsfelder identifiziert und bearbeitet:

- Energetische Sanierung des Gebäudebestandes zur Reduzierung des Energiebedarfes.
- Einsatz von energieeffizienter Gebäudetechnik
- Umstellung auf Niedertemperaturheizungen wo möglich
- Vorbereitungen für die Nutzung von Abwärme
- Ausbau eines Bio-Gas-Blockheizkraftwerkes zur Erzeugung von Strom und Wärme im Gebäude
- Vorbereitung von Energiespeichermöglichkeiten (Wärme und Strom) zur Effizienzsteigerung.



73 Potenzialanalyse Photovoltaik

Am 29.5.2017 fand in diesem Rahmen auch ein Ortstermin und eine kostenlose Erstberatung durch die neu geschaffene Beratungsstelle Energie und Nachhaltigkeit der Bayerischen Architektenkammer, BEN, statt. Im Gespräch mit Herrn Dipl. Ing. Ulrich Jung kristallisierten sich die erkannten Faktoren für eine nachhaltige Entwicklung und ein erneuerbares Energieversorgungskonzept heraus.

In einer Studienarbeit von Ingenieurstudenten der Universität Hof im Fach Energietechnik konnten im Wintersemester 2017 erste Potenzialanalysen zum Thema Solarstromerzeugung und Energiespeicherung im Gebäudekomplex des Winterling-Areals betrachtet werden.

Für Photovoltaik-Stromerzeugung ergeben sich demnach folgende Optionen:

1. Nutzung von Dachflächen und ggf. Fassadenflächen durch gKU-Winterling Immobilien, ggf. in Form einer Mieter-Strom-Konstellation.
2. Nutzung von einzelnen Dachflächen-Modulen durch einzelne Mieter zur teilweisen Eigenstromversorgung.



74 BHKW - Beispiel

3. Vermietung/Verpachtung von Dachflächen an Fremdnutzer für Solarstromanlagen
4. Betrieb von Solarstromanlagen durch die Stadtwerke MÜNCHBERG/SCHWARZENBACH a.d.SAALE zur Netzeinspeisung.

Seit 2017 wird für das Winterling-Areal ein zukunftsweisender Ansatz zur regenerativen Energieversorgung verfolgt: Die UTS Schwarzenbach betreiben eine Anlage, die der Entlastung der Abwasserreinigung dient und in der Bio-Methan-Gas in großen Mengen anfällt. Über eine Erschließungsleitung, die über ein Spezialtiefbauverfahren unter der Bahnlinie und unter der Saale verlegt werden muss, kann in Zukunft Biogas an das Winterling-Areal geliefert werden, um dort ein Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung zur Erzeugung von Strom und Wärme zu betreiben.

Strom kann am Standort Winterling ins Netz eingespeist und auch an Ort und Stelle verbraucht werden.

Die anfallende Abwärme wird ebenfalls am Ort in Form von Heizenergie gebraucht. Abschätzungen werfen die

Größenordnung 1,5 - 2 MW Wärmeleistung als Spitzenlast zur Beheizung der Gebäudenutzflächen auf.

Für den Betrieb der dafür notwendigen Anlagentechnik werden das bestehende alte Kesselhaus und die Elektroenergieverteilung umgebaut und modernisiert. Dabei zeigt die Masterplanung Energieversorgung, die durch das Versorgungsingenieurbüro Georg Schröppel, Kulmbach, und das Elektroingenieurbüro Klaus Gebhardt, Hof, bearbeitet wurden, dass der Standort der Energiezentrale bereits 1924 mit Weitsicht gebaut wurde und auch heute noch sinnvoll nachnutzbar ist.

Zur Optimierung der Anlage prüfen die Stadtwerke MÜNCHBERG-SCHWARZENBACH a.d.SAALE den Ausbau eines Großwärmespeichers am Standort zur Effizienzsteigerung der BHKW-Technik und auch als Potenzial zur Abwärmenutzung im laufenden Betrieb.

Vor dem Hintergrund des großen Heizenergiebedarfes wird auch die Anordnung von anderen in Zukunft benötigten Energiespeichersystemen auf dem Winterling-Areal angeregt, da das Speichern von Energie oder auch das damit häufig verbundene Wandeln von Energieformen je

nach Wirkungsgrad immer mit Verlusten verbunden ist. Jeglicher technisch unvermeidliche Verlust von Energie kann an dem Standort Winterling Areal zur Beheizung des Gebäudebestandes genutzt werden. Damit ergibt sich für den Betrieb von Energieanlagen auf dem Areal immer eine Win-Win-Situation.

Auch weitergehende Nutzungsideen, wie die Errichtung von Energiespeichern auf dem Areal zur Versorgung von nahegelegenen Stadtquartieren und Infrastruktureinrichtungen (Nahwärme für Wohnhäuser, Schulen und Hallenbad) sind denkbar und bieten sich durch den bestehenden Industriebaucharakter geradezu für den Standort an.

Außerdem das Brachflächenrecycling und die Nachnutzung der alten Industriebauten spart eine zunächst ungezählte Menge an „Grauer Energie“. Eine weitergehende Studie zum Thema CO₂-Einsparung und ökologische Kostenvorwürfe zu dem Masterplanprojekt wird angeregt, um den Zweifeln einer Sinnhaftigkeit der Revitalisierungsmaßnahme mit Zahlen und weiteren Argumenten zu begegnen, und den Leuchtturmcharakter des Projektes zu untermauern.



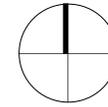
75 PV Dachanlage - Beispiel



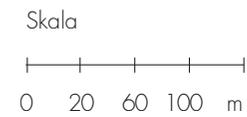
76 Großwärmespeicher am Kraftwerk Theiß



77 Energiebunker Hamburg - vom Kriegsbauwerk zum Ökokraftwerk



- Grenze des Planungsbereiches Winterling Bestand nach Abriss
- Gebäude umliegend Bestand
- Anbauten/Neubau Gewerbe
- ▽ Zugang Gebäude/Laderampen
- Verkehrsflächen
- Park- und Stellplätze
- Umfahrt
- Radwegeverbindung
- Grünstreifen/Grünanlagen
- Gewässer (Saale, Löschwasserteich, Bachlauf)
- Baum bestehend/geplant
- Zaun Bestand



4 MASTERPLANUNG

Grundhaltung der Masterplanung ist der kritische Respekt vor dem Vorhandenen als wichtige Voraussetzung für eine gelungene Weiterentwicklung des Winterling-Areals. Die vielschichtigen Gegebenheiten des Ortes wie Gebäude, Geschichte, Nutzer, städtisches Umfeld, Nachbarschaftsverhältnisse, Eigentumsfragen, Materialien und Konstruktionen, Baualter, Wirtschaftsentwicklung, Bauvorschriften und rechtliche Normen, aber auch Grünflächenbestand, Biotopqualitäten und Freiflächen wurden analysiert und planerisch entwickelt.

Der Bestand wurde dabei auf seinen Wert hinsichtlich der Schaffung einer robusten und dauerhaften sowie wirtschaftlichen Gesamtlösung für die Aufgabe untersucht. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse dienen als Basis für klare Entscheidungen und Planungskonzepte, die Handlungsanweisungen für die kommenden 5 Jahre und darüber hinaus beinhalten.

Die Masterplanung geht dabei vom Ziel einer wirtschaftlichen Nutzung des Areals und seiner Gebäude aus und definiert das als zentralen Entwicklungsschwerpunkt. Mit der umgesetzten Masterplanung soll ein möglichst hohes Niveau an positiver Auswirkung am Ort Schwarzenbach a.d.Saale erreicht und die Grundlage für eine stabile Immobilienentwicklung für die nächsten Jahrzehnte gelegt werden.

Zentraler Gedanke der Planung ist dabei die Realnutzung und die Frage, was der Nutzung am besten dienen kann und wie das mit den möglichst kleinsten baulichen Eingriffen zu erreichen ist. Nach diesem Prinzip lassen sich am besten Nutzungen realisieren, die sich an den vorangegangenen Gebäudeverwendungen orientieren. Das waren Industrie und Gewerbe sowie Lagerhaltung und Verwaltung.

Dabei ist klar, dass es für das Areal keinesfalls jemals wieder den einen Nutzer geben wird, den es über mehr als 100 Jahre hatte und der zu seiner sehr speziellen Ausprägung geführt hat. Die Entwicklung der Gebäude und Gebäudeteile ist nur durch mehrere Nutzer vorstellbar, die

wiederum aus verschiedenen Bereichen kommen können. Vielfalt wird dabei als Prinzip für ein resilientes Gesamtsystem gesehen. Das setzt eine gewisse Eigenständigkeit und Abschließbarkeit von Gewerbeeinheiten voraus, die durch die Masterplanung völlig neu geschaffen werden musste. Denn in der Geschichte des Winterling-Areals gab es für den Bau der einzelnen Abschnitte keinen Masterplan und es gab kaum Ansätze in Bezug auf Nachnutzungsfähigkeit oder Flexibilität der errichteten Gebäude.

Diese wichtigen Aspekte einer zeitgemäßen und zukunftsfähigen Planung für Industrie- und Gewerbeimmobilien waren in der Masterplanung erst zu entwickeln und sind in die vorliegende Konzeption eingeflossen.

Bei der Zielsetzung einer zukunftsfähigen Entwicklung und städtebaulichen Revitalisierung der Winterling Brachfläche ist daran gedacht, dass die Umnutzung des Areals flexibel und zeitlich gestaffelt erfolgen kann. Dabei wird darauf geachtet, dass der als brauchbar identifizierte Baubestand als zusammenhängend erhalten werden soll. Damit wird deutlich ein anderer Weg verfolgt als in den von den meisten Wettbewerbsteilnehmern im Jahre 2006 angedachten Konzepten, die das Schlagen von Schneisen und großflächiges Abbrechen zum Teilen und Auseinanderdividieren von einzelnen Gebäuden und Bauabschnitten anregten.

Der größte Vorteil eines zusammenhängenden Baubestandes liegt klar auf der Hand: Es ist die Flexibilität der zukünftigen Nutzung. Da unterschiedliche Flächen zusammengelegt oder auch wieder voneinander abgetrennt werden können, ergibt sich daraus ein entscheidender Pluspunkt im Vermietgeschäft. Weitere Vorteile liegen in Synergieeffekten bei der gemeinsamen Nutzung von Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsstrukturen auf dem Areal sowie einer zentralen Bereitstellung von Energie aber auch im gemeinsamen Auftritt unter einer Adresse.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, war bereits in den anfänglichen Diskussionen der Masterplanung klar, dass

der Gedanke an den Ausbau von Wohnraum, wie z.B. Lofts in Fabriketagen zwar reizvoll wäre, aber langfristig eher zu Problemen führen würde. Auch Wohnformen wie Hotel- und Beherbergungsbetriebe werden von der Masterplanung konsequent nicht vorgeschlagen und würden auch einen grundlegenden Änderungsprozess für die Bauleitplanung bedeuten.

Der Masterplan empfiehlt, den durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Charakter des Gebietes als Gewerbegebiet mit all seinen in der Baunutzungsverordnung ermöglichten Nutzungsvarianten beizubehalten.

Die wesentlichen Handlungsfelder der Masterplanung sind daher:

- Teilrückbau und Schaffung von nachnutzungsfähigen Gebäudestrukturen
- Neue Nutzung in renovierten Industriebauten
- Förderung der kleinteiligen Nutzerstruktur
- Neues Erschließungs- und Logistikkonzept
- Etablierung einer regenerativen Energieversorgung
- Adressbildung und Vernetzung durch Grünflächen
- Verdichtung im Gewerbegebiet durch Flächenrecycling
- Aufwertung von Fuß- und Radwegeverbindungen
- Verknüpfung des Winterling-Areals mit dem Stadtgefüge
- Regenrückhaltung und ökologische Maßnahmen

4.1 Teilrückbau und bauliche Maßnahmen für nachnutzungsfähige Gebäude

Für die Gesamtentwicklung des Winterling-Areals und zur dafür notwendigen unabhängigen Erschließung von kleineren Gewerbeeinheiten führt an einem Teilrückbau älterer Bausubstanz kein Weg vorbei. Es geht dabei um das Freilegen und Schaffen nachnutzungsfähiger Strukturen. Zur Optimierung von Zugänglichkeit, Abgeschlossenheit und Sicherstellung zeitgemäßer Funktionen ist der Teilrückbau von Anbauten und Gebäudeteilen erforderlich, und wird durch einen Abbruchplan dargestellt.

Es geht dabei auch um die Beseitigung von störender und geringwertiger Bausubstanz, bei der eine Generalsanierung nicht mehr sinnvoll ist.

Das Winterling-Areal hatte bis zur Insolvenz nur eine einzige leistungsfähige Logistikanbindung im Bereich der früheren Bahnverladehalle mit den angrenzenden 3 - 4 LKW-Rampen. Zur Nutzbarmachung bisher unerschlossener Flächen und Flexibilisierung im Gebrauch und bei der Vermietung sollen in Zukunft vier Logistikports entwickelt werden. Zu dem bereits bestehenden Logistikport West enthält die Masterplanung noch die neu angelegten Logistikports Nord, Ost und Süd. Die Voraussetzung für die dafür notwendigen Ergänzungsbauten mit modernen Verladeeinrichtungen und vorgelagerten Freiflächen ist vorheriger Teilrückbau an diesen Stellen.

So wird im Bereich des bestehenden Logistikport West die nicht mehr benötigte Bahnverladehalle abgebrochen und dadurch eine Feuerwehrumfahrt ermöglicht, die für Objekte dieser Größe baurechtlich zwingend ist.

Dabei entsteht gleichzeitig eine Logistikumfahrt mit völlig neuen Zufahrts- und Rangiermöglichkeiten für LKWs.

Der geplante Teilrückbau umfasst folgende Gebäudeteile:

- unterkellertes Anbau im Bereich des ehemaligen Dekorbetriebes und der Schmelzerei zur Schaffung eines leistungsfähigen Logistikport Nord.
- Teile der Ofenhalle, um Platz für Ergänzungsbauten, Logistikfreiflächen und Parkplätze zu schaffen.

- Stockwerksanbauten im Bereich alte Schreinerei, Rohwarensilos und vor der Trockenschrankhalle zur Klärung des Gebäudebestandes und Schaffung einer verbesserten Logistikanbindung.

Geplant ist auch der Abbruch nicht benötigter und im Gesamtkonzept nicht mehr nutzbarer Nebengebäude:

- Remise an der Bahnlinie
- Holzbaracke aus 1948 am alten Parkplatz
- verbrauchte Freianlagen und Befestigungen, Stützmauern

Im Zuge der Rückbauplanung soll geprüft werden, möglichst viel der entstehenden Abbruchmaterialien an Ort und Stelle zu recyceln und im Zuge von Straßenbaumaßnahmen, Geländeauffüllungen und Modellierungen der Freiflächen auf kurzem Wege wieder kontrolliert einzubauen, um Transportwege und auch Entsorgungskosten zu sparen. Die Masterplanung hat die Verwendung von Recyclingmaterial an Ort und Stelle berücksichtigt. Die Abbruchmassen bestehen überwiegend aus brauchbarem Stahlbetonabbruch, der für den Wiedereinbau geeignet aufbereitet werden kann.

Dabei wird mit dem Thema Abbruch durchaus sparsam umgegangen. Das zeigt sich zum Beispiel an der Idee, den alten Industrieschornstein vorerst noch zu erhalten, da er als Bauwerk noch standsicher erscheint und für den Standort eine identitätsstiftende Landmarke ist.

Bestandteil einer Objektplanung muss die Untersuchung der abzubrechenden Gebäudeteile, die Prüfung und Sicherstellung der Standsicherheit der verbleibenden Gebäude und die sinnvolle gestalterische Herstellung und der Umgang mit Abbruchnarben sein.

Dabei ergeben sich stets auch Gestaltungsaufgaben und -chancen im Sinne von Kombinationen aus Alt und Neu und dem Erzählen von Industriebaugeschichte.

Teilrückbau hilft der Klärung des Gebäudebestandes und erleichtert die Erstellung eines durchgängigen Brandschutzkonzeptes nach aktuellen gesetzlichen Vorschriften und Normen.

Ergänzungsbauten sind an einigen Stellen eine wichtige Voraussetzung für die wirtschaftliche Umsetzung zeitgemäßer Anforderungen an moderne Gewerbeimmobilien hinsichtlich eines erforderlichen Nebenraumangebotes.

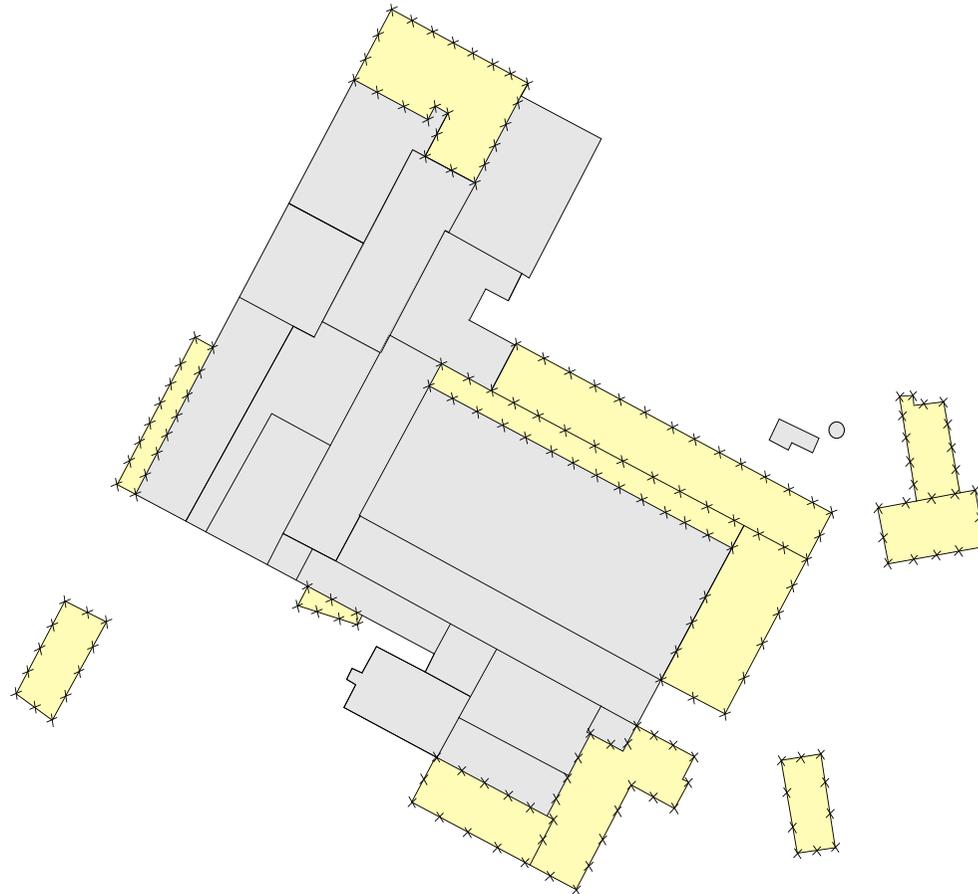


79 Ansicht Nordosten - Ofenhallenanbau stört Entwicklung



80 Foto Anbauten zum Rückbau vorgesehen

Abbruch von Bausubstanz



LEGENDE:

 Gebäudebestand

 Abbruch

Gebäudebestand Anfang 2016
rd. 50.050,00 qm
Bruttogeschossflächen (BGF)

Gebäudebestand zum Abbruch
rd. 9.340,00 qm
Bruttogeschossflächen (BGF)

4.2 Neues Erschließungs- und Logistikkonzept - Logistikports

Eine entscheidende Voraussetzung für ein funktionierendes Industrie- und Gewerbeareal ist eine leistungsfähige Logistikstruktur mit einer den Flächen angepassten Ausstattung an Zufahrtsmöglichkeiten, Toren und Verladerrampen. Dabei ist für einige Nutzungsanforderungen die ebenerdige Erreichbarkeit von Flächen entscheidend, während andere die Verlademöglichkeit auf LKW-Bordwandhöhen benötigen. Optimal ist die Kombination von Möglichkeiten.

In der Vergangenheit war das Winterling-Areal in Bezug auf die Anlieferung von Rohstoffen und Brennstoffen aber auch beim Versand von Fertigware alleine auf den Anschluss an die Bahnstrecke ausgerichtet. Erst später kamen LKW-Verladerrampen dazu, die jedoch an der gleichen Stelle konzentriert wurden. Noch in den 1970er Jahren wurde eine eigene Bahnverladehalle mit Seitenverladung an die bestehenden Lagerhallen angebaut, die durch den Strukturwandel bei der Bahnlogistik zunehmend ihre Bedeutung verlor.

Material- und Wertfluss waren in der Porzellanfabrik in ei-

ner Art Kreislauf angelegt und alle Waren mussten dabei über Stockwerke transportiert werden und durchliefen dabei nahezu den gesamten Gebäudebestand.

Am Anfang der Masterplanung stand die Frage, ob man im Winterling-Areal Schwarzenbach a.d.Saale modernen Anforderungen und Layouts überhaupt Rechnung tragen könnte. Entstanden ist eine hybride Lösung, die eine optimale Logistikanbindung der beiden Hauptebenen gewährleistet und dennoch an der Idee der Stapelung, also der Nutzung von höher gelegenen Stockwerkebenen, festhält. Während in den vergangenen 40 Jahren eine starke Tendenz zum „Bauen auf der grünen Wiese“ und zu rein erdgeschossigen Flachbauten mit entsprechendem Flächenverbrauch, Bau- und Unterhaltsaufwand und langen Wegen vorherrschte, zeigen neue Studien und praktische Erfahrungen wieder die Vorteile, die in einer kompakten Industriebauweise stecken können.

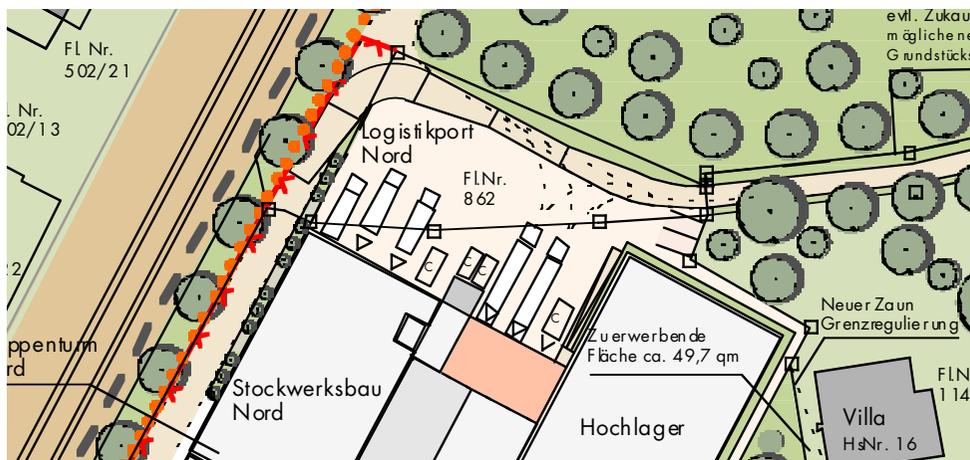
Durch den Abbruch von Erweiterungsbauten zwischen Winterling-Areal und Park der Generationen soll der mo-

dern ausgelegte neue Logistikport Nord entstehen. An der Stelle ist es möglich, die bisher von außen nicht zugänglichen großen Hallen der Ebene 0 mit Verladerrampen, LKW-Andockmöglichkeiten, Entsorgungshof, Auffahrrampe und Container-Stellmöglichkeiten auszustatten. Die befestigte Fläche erhält eine Größe, die das Wenden und Drehen von LKWs mit Aufliegern ermöglicht.

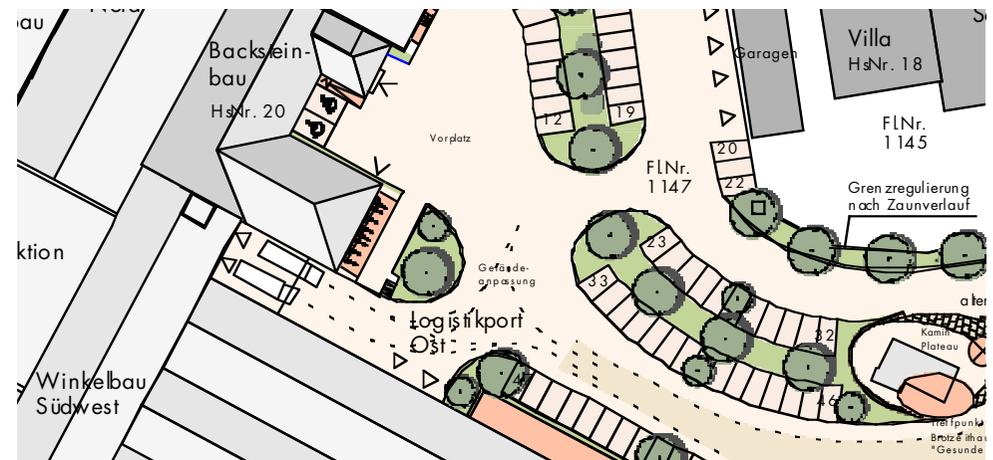
Mit den ebenfalls durch kleinere Teilrückbaumaßnahmen ermöglichten neu angelegten Logistikports Ost und Süd werden weitere Mietbereiche erschlossen, die damit zeitgemäße Anfahrmöglichkeiten und Verlademöglichkeiten für Logistikfahrzeuge erhalten.

Der bestehende Logistikport West erfährt eine funktionale Überarbeitung und Modernisierung sowie eine Aufwertung durch die Neuanlage von Freiflächen mit LKW-Stellplätzen und Rangierflächen.

Sämtliche vorhandenen Verkehrserschließungen und Befestigungen von Außenanlagen, Zufahrten, PKW- und LKW-Stellflächen sind technisch verbraucht und auch die



82 Logistikport Nord



83 Logistikport Ost

Unterbauten können den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden, müssen daher komplett erneuert werden.

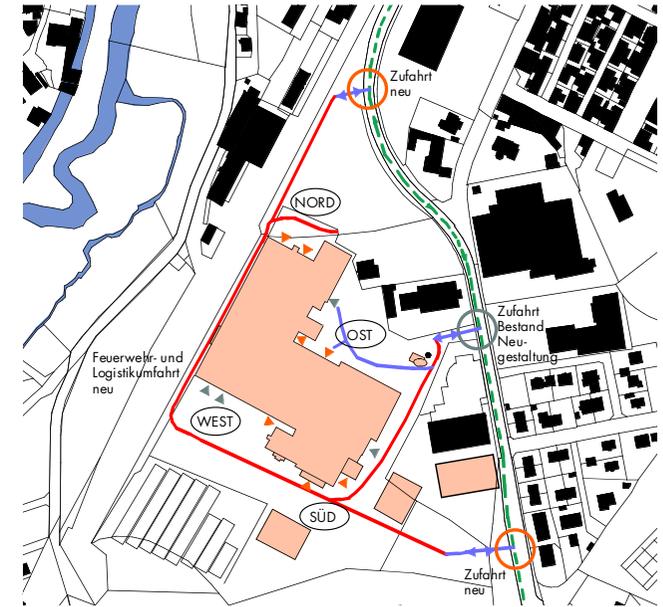
Aus dieser Erkenntnis folgt, dass eine zeitgemäße Verkehrserschließung neu geschaffen werden muss. Diese ist in der Masterplanung als neue Logistik- und Feuerwehrumfahrt enthalten. Das Winterling-Areal hat in Zukunft 3 Zufahrten von der Staatsstraße her. Die bereits bestehende dient vorrangig dem Besucher- und Mitarbeiterverkehr und die beiden neuen hauptsächlich dem Schwerlastverkehr.

Während der Masterplanung wurde auch über die Möglichkeit einer Einzäunung des Areals diskutiert und herausgearbeitet, dass ein Sicherheitskonzept mit Zugangskontrolle eher an der Gebäudekante realistisch ist und die neue Erschließung eher öffentlichen bis halböffentlichen Charakter haben muss.

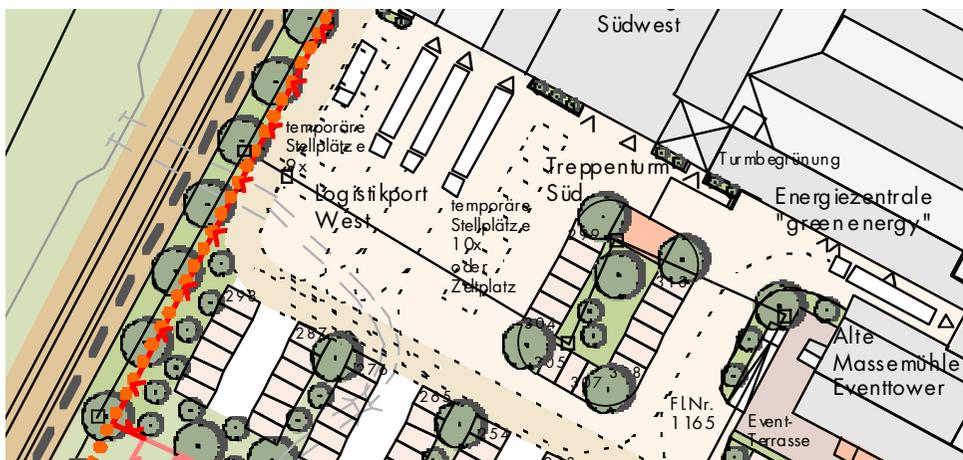
Damit wird auch der Beteiligung der öffentlichen Hand an der Entwicklung Rechnung getragen und der Eindruck einer „geschlossenen Gesellschaft“ von vorneherein vermieden.

Im Gegenteil wird eine Art „Free-Space“ angestrebt, die der Stadt und ihren Bewohnern dienen soll.

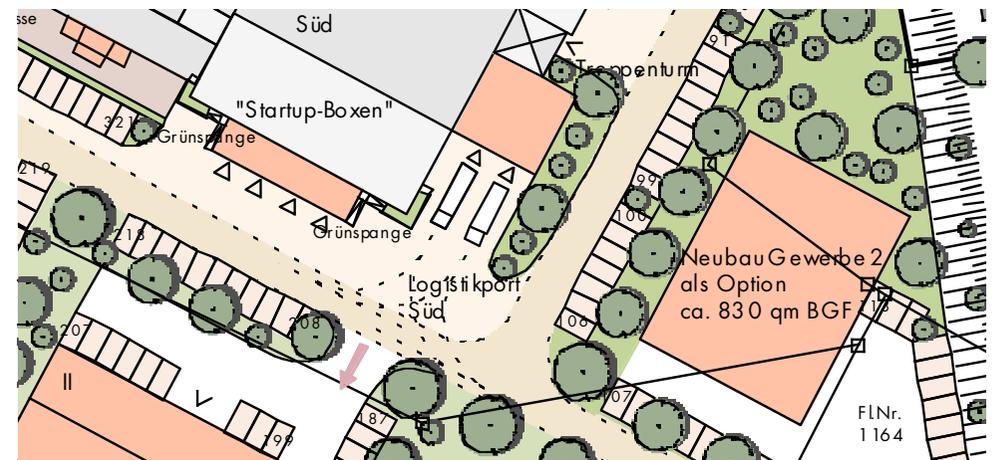
Durch die Anlage einer adäquaten Ausstattung von PKW-Stellplätzen und LKW-Anfahrmöglichkeiten und Abstellflächen nach den gültigen Normen gehört so mancher bestehende Nutzungskonflikt und Engpass der Vergangenheit an.



84 Neues Erschließungs- und Logistikkonzept



85 Logistikport West



86 Logistikport Süd

4.3 Adressbildung und Vernetzung durch Grünflächen

Die Masterplanung regt zur positiven Adressbildung durchgängige Gestaltungsmaßnahmen an. In der weiteren Objektplanung sind punktuell wiederkehrende Gestaltungsthemen zu entwickeln, die Altbausubstanz und Neubauelemente klar erkennbar machen und zu einer stark wirksamen Gesamtgestaltung führen sollen.

Starke Gestaltungsrahmen geben eine Klammer für die Vielfalt der Nutzungen und sorgen für eine Gesamtidentität und Akzeptanz des Winterling-Areals. Ein Gesamtauftritt wiederum ist der Garant für einen langfristigen Erfolg der Immobilienwirtschaft und der einzelnen Nutzer an dem Ort.

Folgende Instrumente zur Schaffung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens werden definiert:

- Durchgängige Gestaltung von Gemeinschaftswerbeanlagen statt kunterbunter Beschilderung
- Etablierung einer „Dachmarke“ Winterling-Areal am Ort
- Schaffung eines einheitlichen Leitsystems auf dem Areal auf den Freiflächen und in den Gebäuden
- Renovierung der historischen Putzfassaden
- Gestaltender Umgang mit vorhandenen Metallfassaden
- Nutzung vorhandener Backsteinfassaden für die Identität
- Einheitliches Gestaltungsthema für Erweiterungsbauten
- Einführung von Holzbauteilen als Zeichen einer nachhaltigen Bauweise und einer neuen Zeit

Wie für die ganze Stadt Schwarzenbach a.d.Saale das Leitbild vom „Leben und Arbeiten im Grünen“ gilt, so ist auch das Winterling-Areal als Gewerbegebiet von Grünflächen umgeben: Über der Bahnlinie erstrecken sich westlich die Saaleauen und unmittelbar nach Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und auch Biotopgebiete an. Nördlicher Nachbar ist der Park der Generationen, der wiederum aus einem Konversionsprojekt, dem Abbruch und der Altlastenbeseitigung einer ehemaligen Gewerbefläche, entstanden ist. Aber auch nach Osten zeigen sich vergleichsweise viele Grünflächen zusammen mit einer

aufgelockerten und wenig verdichteten Mischbebauung.

Ziel der Masterplanung ist es, die Gebäude auf dem Winterling-Areal durch eine neue Grünordnung wieder stärker und angemessen mit der Umgebung zu vernetzen. Anlass für Begrünung sind neue Straßen- und Wegeführungen, die durch die notwendige Logistik- und Feuerwehrumfahrt entstehen, sowie das Anlegen von Mitarbeiter- und Besucherparkplätzen mit den dadurch entstehenden Zwischenflächen.

Durch das Anlegen von Grünflächen wird eine Vernetzung mit der grünen Umgebung des Winterling-Areals geschaffen.

Bestandteil der neuen Grünordnung ist auch ein Fassadenbegrünungskonzept, das an einigen Stellen zur Umsetzung kommen soll. Es wird vorgeschlagen, die Fassaden des Hochlagers, das als jüngstes Bauwerk im Winterling-Areal bei weitem das Ende seiner Nutzungsdauer noch nicht erreicht hat und durch seine sachliche und zweckorientierte Bauweise einen sehr starken Kontrast zur Umgebung bildet, durch Anordnung von einzelnen Rankhilfen punktuell zu begrünen, um die Einfügung in die Umgebung und die ökologische Verträglichkeit zu verbessern. Eine ähnliche Fassadenbegrünung soll als wiederkehrendes Gestaltungsthema auch am Treppenturm Süd ein Zeichen für einen Neuanfang setzen.

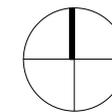
Neu gestaltete Grünflächen erhöhen die Lage- und Aufenthaltsqualität für die Immobilie und ihre Nutzer und schaffen Pausen- und Erholungsflächen in unmittelbarer Nähe zu den Arbeitsplätzen im Areal. Nicht zuletzt wird durch die Verknüpfung mit den vorhandenen Biotopflächen im Süden eine besondere Qualität geschaffen, die die Gewerbebetriebe in eine einzigartige Umgebung einbettet.

Die Adresse wandelt sich an der Stelle vom Niemandsland im Hinterhof der alten Porzellanfabrik zum attraktiven Standort mit intensiver Grünflächen- und Biotopanbindung und positiver ökologischer Marke.

Sowohl Mitarbeitern als auch Besuchern des Winterling-Areals wird in alle Richtungen das Angebot gemacht, zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu kommen. Fahrradparkplätze haben an den Haupteingängen Vorrang und nach der Erkenntnis „Grün ist kostengünstiger als Asphalt“ werden auch kleine Flächen in ökonomischer und gleichzeitig ökologischer Hinsicht gestaltet.



87 Beispiel Fassadenbegrünung



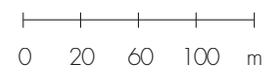
Legende: Material- und Farbkonzept

- Bestand Putzfassaden (beige)
- - - Bestand Trapezblechfassaden(weiß)
- - - Bestand Backsteinfassaden (ziegelrot)
- Gestaltungsthema neue Fassade-Holz/Grau/Fabrikrot
- Anbauten/Neubau Gewerbe Gestaltungsthema Holzbau

Legende: Freiflächen/Grünordnung

- Gestaltungsthema Fassadengrün
- Gestaltungsthema Grünstreifen/Grün
- Anbauten/Neubau Gewerbe
- Pkw Parkflächen - Rasengitter
- Fahrspuren
- umliegende Bestandsgebäude

Skala



4.4 Neunutzung der Historischen Ofenhalle

Die Ofenhalle ist Teil der großen Werkserweiterung in den Jahren 1924/25. Der bis heute größte Einzelbauabschnitt des Winterling-Areals wurde in der damals schon fortgeschrittenen und modernen Stahlbetonbauweise errichtet. Die erdgeschossige Halle zeigt sich mit ihren Dachverglasungselementen tageslichtdurchflutet und überraschend modern mit relativ großen Spannweiten der einzelnen Hallenschiffe: Ein Ort mit großer Strahlkraft.

Durch den Ausbau und die Entsorgung der meisten Brennöfen ist bereits eine Übergangsnutzung als Lager- und Abstellfläche möglich. Erweiterungsbauten aus den Jahren 1935 und 1967, in denen sich kleinteilige Nebenräume sowie zwei Tunnelöfen befinden, werden zum Rückbau vorgeschlagen, um an der Stelle neue ebenerdige Außenzugänge zu schaffen sowie Platz für moderne Ergänzungsbauten, die einer neuen Nutzung in der renovierten Ofenhalle dienen sollen. Nach einer Sanierung der Wärmedämmung und Dachabdichtung und einer Erneuerung der Oberlichtelemente mit zeitgemäßer Entrauchungsfunktion kann die Ofenhalle wieder einer hochwertigen Nutzung zum Beispiel für Produktions-, Montage- oder Ausstellungszwecke zugeführt werden. Dabei ist bei den Oberlichtern nach Süden in Zukunft die Anordnung von Sonnenschutz zu bedenken. Alternativ kommt dafür auch die Anordnung von Solarstrommodulen in Frage, die zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen: Einerseits die Reduktion von Einstrahlung zu harter Südsonne und damit Vermeidung von Blendung und Eintrag von Wärmelasten und andererseits eine regenerative Stromproduktion.

Nach Begutachtung durch den Tragwerksplaner weist die nachnutzungsfähige Stahlbetonkonstruktion einen Feuerwiderstand von mindestens F30 bis F90 auf. Erdgeschossige Industriehallen in dieser Qualität können gemäß Industriebaurichtlinie sehr wirtschaftlich als zusammenhängender Brandabschnitt bis zu 3.000 qm ohne erforderliche innere bauliche Trennung betrieben werden.

Voraussetzung ist die Erneuerung der verschlissenen Bodenplatte. Hierbei ist an den Austausch durch einen elastisch

gebetteten großflächigen Industrieboden zu denken, der über eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung thermisch aktiviert als Wärmespeicher dient und dabei die Gewerbeflächen wirtschaftlich und komfortabel temperieren und beheizen kann.

Durchdachte und vorausschauende bauliche Eingriffe in den Gebäudebestand, aber auch die sinnvolle Ergänzung von Erweiterungsbauten und erforderlichen Freiflächen, Erschließungen und Außenanlagen ermöglichen eine zeitgemäße Nutzung der alten Industriebausubstanz.

Die Masterplanung bietet trotz ihres ausgeprägten Gestaltungsrahmens eine gewisse Flexibilität in der Detailausgestaltung.

Dies wird zum Beispiel durch das Konzept der variablen Anbauten für die Ofenhalle ermöglicht, das auf verschie-

dene Anforderungen reagieren kann, wenn sich konkrete Nutzungsprofile aus dem Vermietgeschäft ergeben haben. Durch die zeitlich gestaffelte Umsetzung soll es möglich sein, auch noch neue Impulse und Konzepte von neuen Nutzern in die spätere Objektplanung integrieren zu können.

Der Gedanke an Nachnutzbarkeit beherrscht Investoren und beeinflusst zunehmend den Wert von Gewerbeimmobilien. Über einen vergleichsweise günstigen Nutzungsbeitrag, die Mietzahlung, die für den Erhalt und die Verwaltung der Nutzflächen und ihrer Ausstattung verwendet wird, können sich viele Nutzer variabel und flexibel in das Gesamtkonzept einbringen und von den Vorleistungen des gKU Winterling Immobilien profitieren, die sie selber nicht aufbringen könnten.



89 Alte Ofenhalle

90 rechts: Ofenhalle - lichtdurchflutet durch Oberlichter



4.5 Startup Boxen und Eventtower Alte Mäsemlühle

Schon in der frühen Projektphase wurde die Förderung von Existenzgründern, jungen Unternehmen und Kreativen auf dem Areal explizit als wünschenswerter Bestandteil der Immobilienentwicklung gesehen. Leer stehende und nachnutzungsfähige Fabrikanlagen bieten Entfaltungschancen für StartUps, die sich von den gegebenen Entwicklungsfreiräumen angezogen fühlen und sich zunächst weniger von Unzulänglichkeiten stören lassen, sondern diese manchmal sogar zum Bestandteil ihrer kreativen Konzepte machen. Durch sich ergebende und manchmal auch improvisierte Übergangsnutzungen wiederum können sich Vorteile für die Immobilienentwicklung ergeben, da nur durch die Neunutzung den Gebäuden eine Zukunftsperspektive gegeben werden kann.

Die sich daraus ergebende Wirkungskette kann nach dem Kinetischen Prinzip (nach Brüggemann) beschrieben werden, nach dem das gKU-Winterling Immobilien verfährt.

Die wichtigsten allgemeinen Voraussetzungen, die bei der Etablierung von Gewerbeflächen für Existenzgründer gegeben sein müssen, sind:

- Angebot von Mieträumen statt Kauf oder Neubau
- Bezahlbare Mietpreise
- Nebenkosten im wirtschaftlichen Rahmen
- Zeitgemäße und am Wesentlichen orientierte Ausstattung
- Flexible Mietverhältnisse für Wachstum und Verkleinerung
- Unterstützung bei Ausstattung und technischer Ausrüstung
- Stärkung von Existenzgründern durch Gemeinschaft
- Schaffung von Synergieeffekten zwischen Mietern
- Bereitstellung von Kreativraum und Arbeitsräumen
- Bereitstellung eines Facility-Managements
- Herstellen eines ansprechenden Gesamtrahmens

Die Masterplanung berücksichtigt diese Rahmenbedingungen und geht gezielt darauf ein. Die bereits in der Vergangenheit angesiedelten Gründer-Unternehmen machen Mut auf weitere Erfolgsgeschichten.

Die Zusammenarbeit mit der engagiert arbeitenden regionalen Wirtschaftsförderung des Landkreises Hof sowie mit der Hochschule Hof, dem neugegründeten Digitalen Gründerzentrum und den anderen Beratungsstellen für Existenzgründer wird durch gKU Winterling bereits intensiv praktiziert.

Konkrete räumliche Angebote sollen im südlichen Bereich des Areals und in Stockwerksflächen der oberen Etagen entwickelt werden. Vor der ehemaligen Trockenschrankhalle im Bereich Logistikport Süd ist die Entwicklung von „Startup-Boxen“ als Erweiterungsbauten angedacht, die eine funktionale Öffnung für die dahinterliegenden Produktionshallenflächen schaffen.

Dabei wird auch bildnisgleich die Gegenüberstellung von Alt und Neu thematisiert und die durch einen Teilrückbau an der Stelle entstehenden Abbruchnarben können von den Gebäudeteilen berichten, die dem Neuen Platz machen mussten.

Dem Erhalten und Sichtbarmachen von Historie und dem Erzählen von Geschichten dient auch der Plan, die Alte



91 Massemühle 1935

Massemühle zu einem Eventtower umzufunktionieren. Es handelt sich hierbei um einen sehr massiv gebauten Stockwerksbau, der einst der Zusammenstellung und Vorbereitung der Rohstoffe und der Materialaufbereitung für die Porzellanproduktion diente. Die noch vorhandenen Trommelmühlen und Teile von Hydraulikpressen und anderen Technikeinbauten erzählen noch von der Schwerstarbeit, die hier jahrzehntelang verrichtet wurde. Aufgrund seiner Baustruktur wäre ein Abbruch sehr aufwändig. Viel naheliegender ist für die verschiedenen Ebenen der Massemühle am besten eine kreativ-künstlerische Nutzung, die die Gegebenheiten und räumlichen Zwänge hinnehmen kann und gewisse Merkwürdigkeiten akzeptiert und regelrecht kultiviert.

Daher ist es ein Glücksfall, dass sich bereits seit dem Jahr 2017 der in Nigeria geborene Künstler Emanuel Eni und seine Frau für eine neue Nutzung als Atelier und Workshop mit Eventcharakter engagieren.

Als äußeres weithin sichtbares Zeichen für einen Neuanfang hat im Frühjahr 2017 ein Storchennest auf dem Massemühlen-Aufzugsturm seinen Platz gefunden.



92 Massemühle 2017



93 bis 97 Eventveranstaltung mit Kunstausstellung

4.6 Aktivierung von Keller- und Stockwerksflächen

Flexible Nutzung und Variabilität in der Vermietung von Flächen ist eine zentrale Idee der Masterplanung. Dies zeigt sich insbesondere im Bereich der Stockwerksbauten. Sowohl in den Etagen im Winkelbau aus den 1920er Jahren als auch bei den Stockwerksflächen aus 1949 und 1974 zählen die nicht ebenerdig erreichbaren Nutzflächen zu den schwieriger zu vermietenden Flächen. Das liegt hauptsächlich an einem Rückstand an energetischer Modernisierung und an mangelnder unabhängiger Erschließung sowie einem erst noch zu erarbeitenden genehmigungsfähigen Flucht- und Rettungswegekonzept.

Durch die Masterplanung wird zur Aktivierung der Stockwerksflächen die Modernisierung der Lastenaufzüge angeregt. Die Lastenaufzüge sind auf ihren Zustand hin zu untersuchen. In weiteren Überlegungen ist zu entscheiden, welche Lastenaufzüge erhalten werden sollen und welche ggf. stillgelegt werden können, um die Betriebskosten zu optimieren.

Neben der Sanierung der Lastenaufzüge wird die Verbesserung von Erschließungsfunktionen und die Grundsanie-

rung der durchweg tauglichen Massivbausubstanz vorgeschlagen.

Durch das Konzept einer variablen Klimazonierung müssen nicht die gesamten Gebäudehüllen mit einer Wärmedämmung überzogen werden sondern es genügt, nach Bedarf beheizbare und wärme gedämmte Raumkapseln für Büro- und Aufenthaltsnutzung zu aktivieren und andere Flächen als frostfreie aber nicht beheizte Mieträume zu nutzen.

Somit müssten lediglich kleinere Einbauten als Raum-im-Raum-Lösung in den großflächigen Stockwerken eingebaut werden, um Grundlage eines Nachnutzungskonzeptes zu sein.

In der Ebene -1 können neben großflächiger Logistiknutzung kleinere Kellerabteile frostfrei, trocken und dunkel, Lagerhaltung in kleinteiligerem Umfang ermöglichen sowie Entsorgungsflächen bereitstellen, die von den Nutzern in den Gebäuden auch gebraucht werden.

Die Kellerflächen können durch geringe Umbaumaßnahmen alle an den leistungsfähig auszubauenden Logistikport West angebunden werden und haben damit Zugang zu LKW-Verladerampen.

Wie die Bestandsaufnahme der Realnutzungspläne zeigt, wurden bereits einige Stockwerksflächen aktiviert. Zu unterscheiden sind 3 verschiedene Bereiche:

1. Stockwerksbau Nord und Süd (Baujahre 1949/1974)
Vorrangige Eignung für:

- Logistiknutzung durch Expeditionen
- „Lagerhaus“ auf Zeit für gewerbliche oder private Nutzer
- Aktivierung für Dienstleister oder Produktion (Montage)

2. Winkelbau Nordwest und Südost (Baujahre 1924/25)
Vorrangige Eignung für:

- „Warehouse“ für private oder gewerbliche Einlagerung
- Archivnutzung
- Museumsaußenlager
- Freiräume - Werkstatt/Hobbyraum (Free-Space-Miete)
- Fitness-Factory - Gesundheits- und Fitness-Studio



98 Winkelbau Südwest • Ebene +3



99 Stockwerksbau Nord von 1949

3. Etagen im Backsteinbau (Baujahr 1900)
Vorrangige Eignung für:

- Firmen mit zentraler Adresse
- Verwaltungs- und Büronutzung
- Showroomfunktionen

Eine wichtige Voraussetzung für die Aktivierung von Stockwerksflächen und Kellerflächen ist die Planung und Umsetzung eines aktuellen Brandschutzkonzeptes, in dem alle Anforderungen an den Personenschutz und den Schutz von Sach- und Gebäudewerten sowie Flucht- und Rettungswegstrukturen und die notwendigen Verbesserungen der Feuerwehreinsatzmöglichkeiten nach aktuellen Standards enthalten sind.



100 + 101 Speditionslager in Ebene -1



102 Stockwerksbau Süd von 1973



103 Winkelbau Südost von 1924

4.7 Fassaden- und Farbkonzept

Auf einem eigenen Plan für Adressbildung, Vernetzung, neue Grünordnung sowie Außengestaltung werden auf Seite 57 die Grundlagen für ein neues und durchgängiges Fassaden- und Farbkonzept dargestellt. Die Grundzüge der Planung sind:

- Form follows Function
- Design follows Energy
- Zeitgemäße und sachliche Industriegestaltung
- Harmonische Gesamtgestaltung
- Baukörper und Bauabschnitte ablesbar gliedern
- Wiederkehrende Gestaltungsthemen entwickeln
- Wiedererkennungswerte herausarbeiten
- Respektvoller Umgang mit Bestands-Bausubstanz

Weil auch Gestaltung ein Nachhaltigkeitsaspekt ist, besteht Verpflichtung dazu, wo sich die Gelegenheit ergibt. Energetische Gebäudemodernisierung und funktional not-

wendige Umbauten sind hierbei die Gestaltungsanlässe. Dabei gilt das Eingehen auf den Bestand und die sinnvolle und spannungreiche Ergänzung zu einem zeitgemäßen neuen Gesamterscheinungsbild als Grundsatz. Die in der Masterplanung enthaltenen Ergänzungsbauten werden als Zeichen der Zeit gleichartig gestaltet. Hierbei verkörpert Holz als neues Gestaltungsthema den Gedanken der Nachhaltigkeit und bringt ein kontrastierendes neues Material in das Material- und Farbkonzept ein. Holz hilft als preisgünstiges Material bei der Heilung von Abbruchnarben und Verbesserung von bestehenden unglücklichen Gestaltungen. Holz ist im - Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten - leicht und flexibel wieder veränderbar und daher für die Gestaltung von Oberflächen, neuen wärme gedämmten Fassaden oder Anbauaußenwänden sehr gut geeignet. Der einzige wiederkehrende Buntfarbton ist das Fabrikrot, das sich bereits am Backsteinbau und am Industrieschornstein zeigt. Nicht zuletzt wegen

der Wiedererkennbarkeit wurde dieser Farbton im Logo des gKU Winterling Immobilien gewählt. Putzflächen werden in Alt-Naturweiß-, grau- und erdgetönten Farben unterschieden, je nachdem ob es sich um historische oder neue Fassaden handelt. Weißes Trapezblech, das an verschiedenen jüngeren Baukörpern im Winterling Areal bereits vorhanden ist, wird pragmatisch in das Gestaltungskonzept mit einbezogen. Wandbegrünungen binden es ein. Buntfarbtöne sind den Hinweisbeschilderungen, Firmenmarkenzeichen und Logos der Nutzer und Mieter vorbehalten. Ergänzungsfarbtöne für Bauteile sind Anthrazitgrau, Eisenglimmerfarbe als Rostschutz und Schwarz für alte Eisenteile zur Akzentuierung sowie Edelstahlelemente oder feuerverzinkte Bauteile als zeitgemäße Oberflächen für korrosionsgeschützte Bauteile. Das neue und durchgängige Material- und Farbkonzept führt zur Ablesbarkeit von Veränderung nach dem Prinzip „Das Neue ist nicht das Alte - Das Alte ist nicht das Neue“.



104 Visualisierung von Südwesten

105 rechts: Visualisierung von Nordosten





106 Masterplanung - Ausschnitt Neubaufächen

4.8 Erweiterung des Gewerbegebietes und Flächenrecycling

Mit der Masterplanung für das Winterling-Areal Schwarzenbach a.d.Saale wird ein Beitrag zu der Diskussion geleistet, wie wichtig es ist, sich dem Erhalt und der Renovierung vorhandener Gebäude und Infrastruktur zuzuwenden und bestehendes Bauerbe zu ertüchtigen, anstatt immerfort neu und größer und weiter zu bauen und gleichzeitig Leerstand zu erzeugen und ältere Gebäude und ganze Quartiere verkommen und verfallen zu sehen.

Die konsequente Verringerung, ja der Stopp von Neulandverbrauch und wirtschaftliche und intelligente Nachnutzungskonzepte, statt vorschnelles und einfältiges Abbrechen und aufwändiges Entsorgen mit immer höherer Schlagzahl, und das ersatzweise Errichten geringwertiger Neubauten mit immer kürzeren Halbwertszeiten sind zentrale Themen unserer Zeit. Der Baubereich ist durch seine Abfall- und auch Bauschuttmassen für rd. 60% des Müll- und Abfallaufkommens in Deutschland verantwortlich. Es muss daher ein grundsätzliches Umdenken mit dem Ressourcenverbrauch im Bauwesen stattfinden.

Auf dem Winterling-Areal in Schwarzenbach a.d.Saale soll ein anderer Umgang mit dem Bauerbe gezeigt werden.

Durch Teilrückbaumaßnahmen und Ertüchtigungsumbauten wird ein nachnutzungsfähiger Gebäudebestand geschaffen. Mit der Beseitigung von geringwertigen Nebengebäuden sowie einer neuen Zufahrts- und Erschließungsplanung eröffnet sich aber auch die Möglichkeit zur Aktivierung von neuen und zusätzlichen Gewerbeflächen auf dem Areal. Durch die Verwertung von früher schon einmal bebauten oder genutzten Grundstücksflächen wird ein Brachflächenrecycling betrieben, das im Sinne einer Nachverdichtung den Verbrauch von Neubauland im Stadtgebiet und vor allem am Stadtrand schont.

Die Intensivierung bestehender Ver- und Entsorgungsinfrastruktur für Gewerbebetriebe in einer Stadt ist wirtschaftlich sinnvoller als die immer raumgreifendere Ausweitung und

Unterhaltung der Verkehrs- und Versorgungs-Infrastruktur. Die verträgliche und gut gestaltete Verdichtung einer gemischten Nutzung auf städtischen Flächen bildet das weltweit beachtete Leitbild der Europäischen Stadt. 120 Jahre nach der Beschreibung einer idealen Gartenstadt durch Theodor Fritsch und Ebenezer Howard bieten sich immer noch zeitgemäße Entwicklungsperspektiven für ein gutes Nebeneinander aller städtischen Funktionen und für ein gutes Miteinander beim Leben und Arbeiten im Grünen.

Das stellte sich auch in den Gesprächen mit Nutzern heraus. Viele von den Mietern geschätzte Lagequalitäten lassen als „Soft-Facts“ das Winterling-Areal besser aussehen als isolierte Gewerbeneubauten „auf der grünen Wiese“. Ziel der Masterplanung ist es auch, diese weichen Standortfaktoren zu verbessern.

Auf der Grundlage dieser Erkenntnis bietet die Masterplanung die Möglichkeit für drei Gewerbeneubauten in unterschiedlichen Größen und Konstellationen und damit weitere attraktive Angebote auf dem Winterling-Areal und schafft gleichzeitig eine stärkere Anbindung an die Staatsstraße. Die Neubau-Gewerbeobjekte haben differenzierte Eigenschaften hinsichtlich Größe, Geschossigkeit, Freiflächen- und Parkplatzangebot:

Ein Objekt mit einer Größe von rd. 1.250 qm BGF liegt direkt an der Kirchenlamitzer Straße, Rücken an Rücken mit dem bereits 2017 errichteten Rossmann-Drogeriemarkt. Zwei kleinere Neubauobjekte von rd. 800 bis 950 qm BGF liegen näher am Winterling-Gebäudebestand, könnten in ein Nahwärmenetz, eine gemeinsame Stromversorgung und ein gemeinsames Facilitymanagement eingebunden werden oder auch separat betrachtet und herausgelöst betrieben werden.

Zur Schaffung von geeigneten Neubauf lächen und für das Herrichten von ebenen und erschlossenen Gewerbeparzellen ist an den Wiedereinbau von Aushub- und Abbruch-

massen, sowie die Verwendung von Recyclingmaterial aus Beton und Ziegel für den Straßen- und Wegebau gedacht.

Aus ehemaligen Hinterhofflächen einer Porzellanfabrik können so bevorzugte Gewerbegrundstücke mit bester Lage entstehen.

Ein kleiner aber funktional wichtiger und geradezu symbolischer Baustein zur qualitativen Entwicklung des Winterling-Areals ist die Idee, aus der alten Druckreduzierstation einen „Imbiss am alten Schornstein“ zu entwickeln. Schließlich ergibt sich alleine aus der Perspektive von rd. 200 bis 250 Beschäftigten im Winterling-Areal ein erheblicher Bedarf an Mittags- und Zwischenverpflegung. Die Lage an der Kirchenlamitzer Straße, die als Staatsstraße sowohl Ortsdurchfahrtsstraße und als auch Bundesstraßenzubringer mit erheblicher Frequenz an LKW- und Personenverkehr ist, verspricht realistische Erfolgsaussichten. Eine Untersuchung hat ergeben, dass Schwarzenbach a.d.Saale einen kleinen modernen Imbissbetrieb gebrauchen könnte und Beispiele im Nachbarort Oberkotzau und in Rehaubestätigen das Konzept.

Deshalb ist als kleines Umbau- und Erweiterungsbauvorhaben der Kiosk am alten Schornstein gewissermaßen als „Hunger- und Durst-Reduzierstation“ in der Masterplanung enthalten.



107 Visualisierung von Nordosten

4.9 Aufwertung von Fuß- und Radwegverbindungen, Regenrückhaltung, Ökologie

Im Bereich des Winterling-Areals gibt es alte Trampelpfade, die früher von den Arbeitern genutzt wurden, aber auch der innerstädtischen Verbindung von Wohnquartieren dienen. Diese praktischen, inoffiziellen „Abkürzungen“ wurden früher gerne angenommen, sind jedoch ohne Pflege heute zugewachsen. Bestandteil der Masterplanung ist die Wiederherstellung und Stärkung dieser Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer.

Von der Bahnunterführung Baumersreuther Weg zweigt ein neuer Fuß- und Radweg ab und gabelt sich im Bereich eines Baumhaines an einem alten Bunker in zwei Richtungen. Einmal führt der Weg entlang der Bahnlinie vorbei an den Gebäuden des Winterling Areals bis zum Park der Generationen und trifft in der Verlängerung auf die Kirchenlamitzer Straße. Der andere Weg führt entlang einer Randeingrünung an der Photovoltaik-Freiflächenanlage vorbei und bildet eine Art Energiepfad mit Hinweistafeln, die über die Bedeutung regenerativer Energieerzeugung auf dem Areal und in der Region. Auf einem kleinen Steg überquert man den wieder geöffneten Bachlauf und kommt an Biotopflächen vorbei bis man entlang eines weiteren Wiesenbachlaufes auf die neue Erschließungszufahrt trifft, die in die Kirchenlamitzer Straße mündet. Von dort verläuft der Gehweg nach Norden in Richtung Innenstadt oder neu in Richtung Süden noch wenige Meter bis zum Parkplatz am Züchterheim mit seinem kleinen Biergarten. Wenn man die Staatsstraßen überquert, erreicht man auf kurzem Weg Schulen, Hallenbad, Sportstätten und Wohnquartiere.

Während auf diese Weise der öffentliche Fuß- und Radwegverkehr am Winterling-Areal vorbeigeleitet wird und den Werkverkehr nicht kreuzt, sollen den Fahrradfahrern, die ein Ziel im Quartier haben, an verschiedenen Stellen überdachte und geschützte Fahrradabstellmöglichkeiten geboten werden. Fahrradparken hat immer kürzere Wege zu den Gebäudeeingängen als Autoparken. Lediglich die Stellplätze für Gehbehinderte liegen noch etwas günstiger platziert.

Ein Blick auf das überörtliche Fuß- und Radwegenetz zeigt, dass durch die Masterplanung auch Verbindungen von bereits bestehenden Wanderwegen und Radwegen hergestellt und sinnvoll ergänzt werden.

Regenrückhaltung

Aus den Vorüberlegungen zur Niederschlagsentwässerung für das Winterling-Areal hat sich ein Konzept zur Regenwasserrückhaltung ergeben. Mangels Statikreserven sind die bestehenden Dächer nicht für Dachbegrünungen geeignet. Gründächer werden aber aus ökologischen Gründen für die Ergänzungsbauten als wünschenswert erachtet. Für eine geregelte, DIN-gerechte und wirtschaftliche Lösung einer Dach- und Freiflächenentwässerung wird es sinnvoll sein, sich über das Anlegen eines Regenrückhalttevolumens Gedanken zu machen. Eine Fachplanung für eine Regenwassersammlung und Zwischenspeicherung in einer Teichmulde mit wechselndem Wasserstand wird ausdrücklich angeregt.

Es sollen damit folgende Ziele verfolgt werden:

- Vermeidung von hohem Bauaufwand für stärkere Abwasserkanalleitungen
- Lösung für das Problem der Starkregenereignisse (Jahresregennachweis) durch Vermeidung von Rückstau
- teilweise Freilegung einer Bachverrohrung und Zusammenführung von Bachläufen im Bereich einer Aufstaufläche
- Biotopaufwertung
- Drosselung der Regenwasserabflussmenge zur Reduzierung der Vorfluterbelastung
- Verbesserung des Mikroklimas für das Areal
- Steigerung von Aufenthaltsqualität
- ggf. Schaffung eines Löschwasservolumens

Eine Begehung und Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Hof, Frau Marowski, ist am 27.4.2017 erfolgt.

Ökologie

Mit der Masterplanung wird das Ziel verfolgt, den ökologischen Fußabdruck des Winterling-Areals zu verbessern.

Das wird durch folgende Maßnahmen erreicht:

- Brachflächennutzung vermeidet Neulandverbrauch.
- Sinnvoller Umgang mit Altbausubstanz erspart Abbruch- und Entsorgungsaufwand und spart Neubautätigkeit.
- Verwertung von unvermeidlichen Abbruch- und Recyclingmassen auf kurzem Weg direkt auf dem Gelände.
- Wiedereinbau von Erdaushubmassen im Sinne von Massenausgleich direkt auf dem Gelände.
- Bautätigkeit der kurzen Wege und schonender Umgang mit tauglicher Bausubstanz spart CO₂ und graue Energie, schont die Entsorgungs-Deponien und spart dadurch auch in erheblichem Maße Kosten.
- Entsiegelung von Flächen wo nutzungsbedingt möglich.
- Verfolgung eines regenerativen Energieversorgungsansatzes mit dem Einsatz von Speichertechnologien.
- Biotopaufwertung im Randbereich des Areals vernetzt bestehende Grünstrukturen mit dem Altindustriestandort.
- Rückhaltung von Niederschlagswasser.
- Grüninseln im Areal schaffen eine Verbesserung des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Adressierung.
- Erhalt und Umsetzung eines Nistplatzes für Weißstörche als Zeichen einer guten Nachbarschaft von Natur, Industrie und Gewerbe.

Voraussetzung zur Erreichung der definierten Ziele sind:

- Abgestimmte Grünordnungsplanung im Zuge der Durchführung der Masterplanung und konsequente Umsetzung.
- Integrierte Planung und Überwachung durch geeignete Architektur- und Ingenieurbüros mit Kontinuität.
- Durchführung der Baumaßnahmen durch fachlich qualifizierte Firmen.

Wiederherstellung und Stärkung der Fuss und Radwegverbindungen



LEGENDE:

-  Winterling Gebäude mit neuen Anbauten und Gewerbebauten
-  Grundstücke gKU Winterling Immobilien
-  Saale
-  Bahnlinie
-  Radwege Bestand
-  ① Durch Bayerns Steinreiche Ecke
-  ② Sieben-Stern-Tour
-  ③ Saale Rad- und Wanderweg
-  Wanderwege Bestand
-  ④ Jean-Paul-Weg
-  ⑤ Zubringer Fränkischer Gebirgsweg
-  Fuß- u. Radwegverbindungen
-  ⑥ Wiederherstellung u. Stärkung
-  ⑦ Stärkung



5 AUSBLICK IN DIE ZUKUNFT

Die konsequente, zielgerichtete und abgestimmte Umsetzung der in der Masterplanung festgelegten Entwicklungsschritte stellt eine wesentliche Voraussetzung für den Erfolg der Konversionsaufgabe mit städtebaulicher Dimension dar.

Das Städtebauförderprojekt sollte im Sinne der Masterplanung in der weiteren Umsetzungsphase begleitet und in einem zeitlichen Abstand von 5 Jahren evaluiert und mit den Zielen der Masterplanung abgeglichen werden.

Wichtige Grundlage für die Umsetzung der Masterplanung ist auch die kontinuierliche Förderung des Projektes durch die Regierung von Oberfranken - Städtebauförderung. Eine finanzielle Förderung von Planungs- und Baumaßnahmen zum Ausgleich von unrentierlichen Kostenanteilen ist ein wichtiger Finanzierungsbaustein.

Basis der weitreichenden Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit im Gebäudebestand ist das Immobiliengeschäft der gKU Winterling Immobilien. Weitere Miet- und Kaufinteressenten müssen jeweils passend zu den Möglichkeiten des Objektes und den Perspektiven der Masterplanung gefunden werden. Erst dadurch werden wiederum wesentliche Impulse für die Projektarbeit ausgelöst. Das setzt laufendes, aktives und intensives Immobilienmanagement und kooperative Planung voraus.

Die aktuelle Erholung der wirtschaftlichen Lage in der Region Hochfranken begünstigt dabei einerseits die Entwicklung. Andererseits kann nicht von einer einfachen Aufgabe ausgegangen werden, da die Konkurrenz auf dem Immobilienmarkt stark ist und gerade der Neubaubereich durch seine maßgeschneiderten Lösungen dem Geschäft der Bestandsentwicklung die Arbeit sehr schwer macht.

Hintergrund sind die immer noch vergleichsweise sehr niedrigen Grundstückskosten in der Region und auch die bisher bestehende Nichtverpreisung der ökologischen Nachteile von Neufächenverbrauch im Vergleich zu Brachflächenrecycling sowie von Neubau im Vergleich zu

Altbaumodernisierung.

Vorteile können nur im Bereich kürzerer Verfügbarkeit, Flexibilität bei der Mietvertragsgestaltung und anderen individuellen Standortvorteilen, wie zum Beispiel dem Aufbau eines regenerativen Energieversorgungskonzeptes ausgespielt werden.

Für den Projekterfolg ist die Weiterentwicklung der in der Masterplanung beschriebenen Objektbesonderheiten von entscheidender Bedeutung.

Die ersten zielgerichteten Renovierungen für neue Mieter und Nutzer laufen bereits seit 2017 und ein Bauantrag für die genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen ist in Arbeit. Grundstücksverhandlungen zur Sicherung der Ziele der Masterplanung sind im Gange, brauchen aber auch ihre Zeit.

Als Grundlage zur Schaffung von Bau- und Planungsrecht ist eine kommunale Bauleitplanung im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplanes anzuraten.

Eine Anpassung des bestehenden Flächennutzungsplanes wird derzeit nicht zeitkritisch gesehen, da sich die Masterplanung gut mit dem existierenden FNP vereinbaren lässt. Zeitgerechte Ergänzungen für den Bereich der neuen öffentlichen bzw. halböffentlichen Wegeverbindungen, sowie der Feuerwehr- und Logistikzufahrt entlang der Bahnlinie über den, als Grünfläche gewidmeten Park der Generationen, sind zeitnah umzusetzen.

Durch die in der Masterplanung enthaltene Grünordnungsplanung im südlichen Bereich ergibt sich die Möglichkeit, Grünflächen und sogar Biotopflächen auszuweiten und dadurch zu einem Ausgleich oder Ersatz an anderer Stelle beizutragen.

Immissionsschutzrechtliche Vorschriften sind im Flächennutzungsplan derzeit durch die Gebietseigenschaft „G“ - Gewerbebauflächen - geregelt. Die dadurch bestehenden Limitierungen zum Beispiel im Bereich der Schallschutz-

grenzwerte werden aber derzeit durch das gKU Winterling Immobilien nicht als Entwicklungshemmnis gesehen. Nach der Baunutzungsverordnung BauNVO wäre der geplante Imbissbetrieb am alten Schornstein eine Abweichung und müsste als solche in einem Baugenehmigungsverfahren beurteilt und behandelt werden.

Darüber hinaus sind in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung keine Abweichungen von den Festsetzungen der Bauleitplanung - Flächennutzungsplanung - geplant.

Wenn auf die Vorarbeiten aufbauend die begonnene Detailarbeit kontinuierlich und in guter Kooperation fortgesetzt wird, stehen die Zeichen positiv, dass eine schwierige und komplexe Stadumbauaufgabe in der Zeit des wirtschaftlichen Strukturwandels in Hochfranken gelöst und ein städtebaulicher Missstand in ein ansehnliches und zukunftsfähiges Areal gewandelt werden kann: Zum Wohle der Stadt Schwarzenbach a.d.Saale, für seine Bürger und Besucher und für **neue Nutzer in alten Industriebauten, wo Geschichte lebt und Zukunft entsteht.**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung Titel	(links) Luftaufnahme 20171 Quelle: BayernAtlas	Abbildung 8	Stadtplan Schwarzenbach a.d.Saale..... 15 Quelle: gKU Winterling	Abbildung 21	unten: Foto Packerei.....20 Quelle: gKU Winterling, Foto: Dieter Seuß
Abbildung Titel	(mitte,oben) Visualisierung Südwesten.....1 Quelle: Architekturbüro Fickenscher	Abbildung 9	Foto Winterling-Areal ca. um 1959.....16 Quelle: gKU Winterling	Abbildung 22	Foto Henkel garnieren.....21 Quelle: gKU Winterling, Foto: Dieter Seuß
Abbildung Titel	(mitte,unten) Foto Südwesten1 Quelle: Uwe Fickenscher	Abbildung 10	rechte Seite: Ortho-Luftbild Schwarzenbach a.d.S. 2007.... 17 Quelle: gKU Winterling	Abbildung 23	Foto Gießerei 1935.....21 Quelle: gKU Winterling, Foto: Dieter Seuß
Abbildung Titel	(rechts) Städtebaulicher Masterplan.....1 Quelle: Architekturbüro Fickenscher	Abbildung 11	Foto Oscar-Schaller Porzellanfabrik 1890.....18 Quelle: gKU Winterling	Abbildung 24	oben: Foto Dekorbetrieb.....21 Quelle: gKU Winterling, Foto: Dieter Seuß
Abb. Vorwort	Foto Hans-Peter Baumann.....5 Quelle: gKU Winterling	Abbildung 12	Lithographie mit allen Winterling Standorten.... 18 Quelle: gKU Winterling	Abbildung 25	oben: Foto Inhalationsraum 1953.....21 Quelle: gKU Winterling, Foto: Dieter Seuß
Abb. Vorwort	Foto Heidrun Pivernetz.....7 Quelle: gKU Winterling	Abbildung 13	Bodenstempelmarke.....19 Quelle: Jessica Reiß	Abbildung 26	unten: Gruppenfoto der Porzellanmalerabteilung.....21 Quelle: gKU Winterling, Foto: Dieter Seuß
Abb. Vorwort	Foto Cäcilia Scheffler.....9 Quelle: gKU Winterling	Abbildung 14	oben: Aufnahme Winterling Areal 1930er Jahre..... 19 Quelle: gKU Winterling	Abbildung 27	Foto Brennbetrieb - Herdwagen im Tunnelofen 22 Quelle: gKU Winterling, Foto: Dieter Seuß
Abbildung 1	Foto Winterling-Areal vor der Insolvenz.....11 Quelle: gKU Winterling	Abbildung 15	unten: Aufnahme von Osten 1930er Jahre..... 19 Quelle: gKU Winterling	Abbildung 28	Foto Belegschaftsverpflegung 1950er Jahren...22 Quelle: gKU Winterling, Foto: Dieter Seuß
Abbildung 2	Auszug Regionalplan Oberfranken Ost.....12 Quelle: Regierung von Oberfranken	Abbildung 16	Foto Glasurbetrieb 1935.....20 Quelle: gKU Winterling, Foto: Dieter Seuß	Abbildung 29	Foto Blaumalerei.....22 Quelle: gKU Winterling, Foto: Dieter Seuß
Abbildung 3	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Schwarzenbach a.d.S. 2012.....13 Quelle: Stadt Schwarzenbach Saale	Abbildung 17	Foto Sortiererei.....20 Quelle: gKU Winterling, Foto: Dieter Seuß	Abbildung 30	Foto Klassisch: Dekor und Form.....22 Quelle: Jessica Reiß
Abbildung 4	2. Änderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbach a.d.S. 2015.....13 Quelle: Stadt Schwarzenbach Saale	Abbildung 18	Foto Dekorbetrieb.....20 Quelle: gKU Winterling, Foto: Dieter Seuß	Abbildung 31	Foto klassische Formen mit Indischblaumalerei..22 Quelle: Jessica Reiß
Abbildung 5	Region - Übersicht Verkehrswege.....14 Quelle: Homepage des Landratsamtes Hof	Abbildung 19	Foto Dekorbetrieb.....20 Quelle: gKU Winterling, Foto: Dieter Seuß	Abbildung 32	Foto Malerei.....23 Quelle: gKU Winterling, Foto: Dieter Seuß
Abbildung 6	Anbindung Bundesstraße - Staatsstraße14 Quelle: Architekturbüro Fickenscher	Abbildung 20	oben: Foto Blumenmalerei.....20 Quelle: gKU Winterling, Foto: Dieter Seuß	Abbildung 33	Foto Modelleur.....23 Quelle: gKU Winterling, Foto: Dieter Seuß
Abbildung 7	Ebenezer Howard - Die Stadt der Zukunft.....14 Quelle: wikipedia.org				

Abbildung 34	Foto Dekordruck.....23 Quelle: gKU Winterling, Foto: Dieter Seuß	Abbildung 48	Käfersteinvilla - Notwendigkeit der Grenzregulierung.....30 Quelle: Jaroslav Tarasenko	Abbildung 60	Foto undichte Dächer aber taugliche Massivbaustruktur..... 41 Quelle: Uwe Fickenscher
Abbildung 35	Foto Hohlgeschirrgertigung am Gießkarussell..23 Quelle: gKU Winterling, Foto: Dieter Seuß	Abbildung 49	Bahnbereich mit altem Abstellgleis und Bahnverladehalle.....30 Quelle: Uwe Fickenscher	Abbildung 61	Foto Altersbedingte Bauschäden.....41 Quelle: Uwe Fickenscher
Abbildung 36	Foto Dekordruck.....23 Quelle: gKU Winterling, Foto: Dieter Seuß	Abbildung 50	Eigentümerstruktur im Masterplangebiet 2017...31 Quelle: Architekturbüro Fickenscher	Abbildung 62	Foto Verschleißzustand bei Industriefußböden...41 Quelle: Uwe Fickenscher
Abbildung 37	Foto Altes Pfortnergebäude von 1938.....24 Quelle: gKU Winterling, Foto: Jahreiss	Abbildung 51	Baualtersplan mit Darstellung der Epochen....33 Quelle: Architekturbüro Fickenscher	Abbildung 63	Foto Putzschäden und undichte Fenster.....41 Quelle: Uwe Fickenscher
Abbildung 38	Foto Neubau Rossmann-Drogeriemarkt 2017...24 Quelle: Andrea Müller	Abbildung 52	3D - Visualisierung der Bauabfolge.....34 Quelle: Architekturbüro Fickenscher	Abbildung 64	Realnutzung im Grundrissplan - Ebene 0 Farbige Kartierung d. aktuellen Nutzungssituation Stand 2017/2018.....43 Quelle: Architekturbüro Fickenscher
Abbildung 39	Foto Rossmann-Drogeriemarkt.....25 Quelle: Andrea Müller	Abbildung 53	3D - Visualisierung der Bauabfolge.....35 Quelle: Architekturbüro Fickenscher	Abbildung 65	Realnutzung im Grundrissplan - Ebene -1 Farbige Kartierung d. aktuellen Nutzungssituation Stand 2017/2018.....44 Quelle: Architekturbüro Fickenscher
Abbildung 40	Foto Photovoltaikanlage Firma Stella-Keramik...25 Quelle: Jaroslav Tarasenko	Abbildung 54	Entwicklung der Geschossigkeit der Baumasse.37 Quelle: Architekturbüro Fickenscher	Abbildung 66	Realnutzung im Grundrissplan - Ebene -2 Farbige Kartierung d. aktuellen Nutzungssituation Stand 2017/2018.....45 Quelle: Architekturbüro Fickenscher
Abbildung 41	Winterling-Areal Luftaufnahme von Norden.....26 Quelle: gKU Winterling	Abbildung 55	Querschnitt B-B.....38 Quelle: Architekturbüro Fickenscher	Abbildung 67	Realnutzung im Grundrissplan - Ebene +1 Farbige Kartierung d. aktuellen Nutzungssituation Stand 2017/2018.....45 Quelle: Architekturbüro Fickenscher
Abbildung 42	Winterling-Areal Luftaufnahme von Südosten....26 Quelle: gKU Winterling	Abbildung 56	rechts: Schrägluftaufnahme von Südosten.....39 Quelle: gKU Winterling	Abbildung 68	Realnutzung im Grundrissplan - Ebene +2 Farbige Kartierung d. aktuellen Nutzungssituation Stand 2017/2018.....45 Quelle: Architekturbüro Fickenscher
Abbildung 43	Planungsgebiet als Ortho - Luftaufnahme.....27 Quelle: gKU Winterling	Abbildung 57	Foto: Alterserscheinungen im Fassadenbereich.....40 Quelle: Uwe Fickenscher	Abbildung 69	Realnutzung im Grundrissplan - Ebene +3 Farbige Kartierung d. aktuellen Nutzungssituation Stand 2017/2018.....45 Quelle: Architekturbüro Fickenscher
Abbildung 44	Planungsgebiet als Lageplan.....27 Quelle: gKU Winterling	Abbildung 58	Foto Feuchtigkeitsschäden, Putzschäden, Probleme bei Bauwerksfugenn.....41 Quelle: Uwe Fickenscher		
Abbildung 45	linke Seite: Schrägluftbild von Südwesten.....28 Quelle: gKU Winterling	Abbildung 59	Foto Zustand im Fassadenbereich.....41 Quelle: Uwe Fickenscher		
Abbildung 46	Ortho-Luftbild von 2018.....29 Quelle: gKU Winterling				
Abbildung 47	Zaun zum Schuhverkauf mit Grenzüberbauung 30 Quelle: Jaroslav Tarasenko				

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 70	Foto Delsana - LED - Beleuchtung.....46 Quelle: gKU Winterling, Fotograf Jahreiss	Abbildung 84	Neues Erschließungs- und Logistikkonzept.....55 Quelle: Architekturbüro Fickenscher	Abbildung 98	Foto Winkelbau Südwest - Ebene +3.....62 Quelle: gKU Winterling, Fotograf Jahreiss
Abbildung 71	Foto Bannasch - Compritex - Textilveredelung....46 Quelle: gKU Winterling, Fotograf Jahreiss	Abbildung 85	Logistikport West.....55 Quelle: Architekturbüro Fickenscher	Abbildung 99	Foto Stockwerksbau Nord von 1949.....62 Quelle: gKU Winterling, Fotograf Jahreiss
Abbildung 72	Foto Ausführung der Fingerboard WM.....46 Quelle: gKU Winterling, Fotograf Jahreiss	Abbildung 86	Logistikport Süd.....55 Quelle: Architekturbüro Fickenscher	Abbildung 100	Foto Speditionslager in Ebene -163 Quelle: Uwe Fickenscher
Abbildung 73	Foto Potenzialanalyse Photovoltaik.....48 Quelle: Hochschule Hof, Herr Bergmann	Abbildung 87	Foto Beispiel Fassadenbegrünung.....56 Quelle: fassadengruen.de	Abbildung 101	Foto Speditionslager in Ebene -163 Quelle: Uwe Fickenscher
Abbildung 74	Foto BHKW Beispiel.....48 Quelle: Uwe Fickenscher	Abbildung 88	Adressbildung und Vernetzung durch Grünflächen.....57 Quelle: Architekturbüro Fickenscher	Abbildung 102	Foto Stockwerksbau Süd von 1973.....63 Quelle: gKU Winterling, Fotograf Jahreiss
Abbildung 75	Foto PV Dachanlage Beispiel.....49 Quelle: solarcomplex.de	Abbildung 89	Foto alte Ofenhalle.....58 Quelle: gKU Winterling, Fotograf Jahreiss	Abbildung 103	Foto Winkelbau Südost von 1924.....63 Quelle: gKU Winterling, Fotograf Jahreiss
Abbildung 76	Foto Großwärmespeicher am Kraftwerk Theiß..49 Quelle: Wikipedia - Fotograf: Ulrich	Abbildung 90	Foto Ofenhalle - Lichtdurchflutet durch Oberlichter.....59 Quelle: gKU Winterling, Fotograf Jahreiss	Abbildung 104	Visualisierung von Südwesten.....64 Quelle: Architekturbüro Fickenscher
Abbildung 77	Foto Energiebunker in Hamburg.....49 Quelle: hamburgenergie.de	Abbildung 91	Foto Mäseühle 1935.....60 Quelle: gKU Winterling	Abbildung 105	Visualisierung von Nordosten.....65 Quelle: Architekturbüro Fickenscher
Abbildung 78	Masterplanung.....50 Quelle: Architekturbüro Fickenscher	Abbildung 92	Foto Mäseühle 2017.....60 Quelle: gKU Winterling, Fotograf Jahreiss	Abbildung 106	Masterplanung - Ausschnitt Neubauflächen....66 Quelle: Architekturbüro Fickenscher
Abbildung 79	Aufnahme von Nordosten.....52 Quelle: gKU Winterling, Fotograf Jahreiss	Abbildung 93	Foto Eventveranstaltung mit Kunstausstellung.....61 Quelle: gKU Winterling, Fotograf: Benjamin Sieber	Abbildung 107	Visualisierung von Nordosten.....67 Quelle: Architekturbüro Fickenscher
Abbildung 80	Foto Anbauten zum Rückbau vorgesehen.....52 Quelle: gKU Winterling, Fotograf Jahreiss	Abbildung 94	Foto Eventveranstaltung mit Kunstausstellung.....61 Quelle: gKU Winterling, Fotograf: Benjamin Sieber	Abbildung 108	Fuß- und Radwegverbindungen.....69 Quelle: Architekturbüro Fickenscher
Abbildung 81	Abbruch von Bausubstanz.....53 Quelle: Architekturbüro Fickenscher	Abbildung 95	Foto Eventveranstaltung mit Kunstausstellung.....61 Quelle: gKU Winterling, Fotograf: Benjamin Sieber	Abbildung 109	Visualisierung von Nordosten.....70 Quelle: Architekturbüro Fickenscher
Abbildung 82	Logistikport Nord.....54 Quelle: Architekturbüro Fickenscher	Abbildung 96	Foto Eventveranstaltung mit Kunstausstellung.....61 Quelle: gKU Winterling, Fotograf: Benjamin Sieber		
Abbildung 83	Logistikport Ost54 Quelle: Architekturbüro Fickenscher	Abbildung 97	Foto Eventveranstaltung mit Kunstausstellung.....61 Quelle: gKU Winterling, Fotograf: Benjamin Sieber		

WINTERLING-AREAL SCHWARZENBACH A.D.SAALE • MASTERPLANUNG

HERBST 2017/ FRÜHJAHR 2018, FICKENSCHER ARCHITEKTUR+, 95028 HOF/SAALE

MASTERPLAN WINTERLING-AREAL SCHWARZENBACH A.D.SAALE

Stand: Herbst 2017 / Frühjahr 2018



Auftraggeber

gKU Winterling Immobilien
Schützenstraße 2-4
95158 Kirchenlamitz

Bearbeitung

fickenscher architektur+
Architekten, Stadtplaner, Brandschutzplaner, Energieberater ByAK
Heiligengrabstraße 13-15
95028 Hof/Saale
tel. 09281/143060
fax 09281/143061
architekturplus@t-online.de
www.architekturplus.com



- Uwe Fickenscher, Architekt BDB, Stadtplaner und Energieberater ByAK
- Andrea Müller, Dipl. Ing. (FH) Architektur
- Dominic Seidel, B.A. Architektur
- Jessica Reiß, B.A. Interior Design
- Susanne Fickenscher, Handelsfachwirtin (IHK)

Soweit nicht anders vermerkt, liegen die Urheberschaft und das Urheberrecht aller Abbildungen, Darstellungen, Fotos und Pläne bei dem Planungsbüro fickenscher architektur+ oder/und dem Auftraggeber gKU Winterling Immobilien

