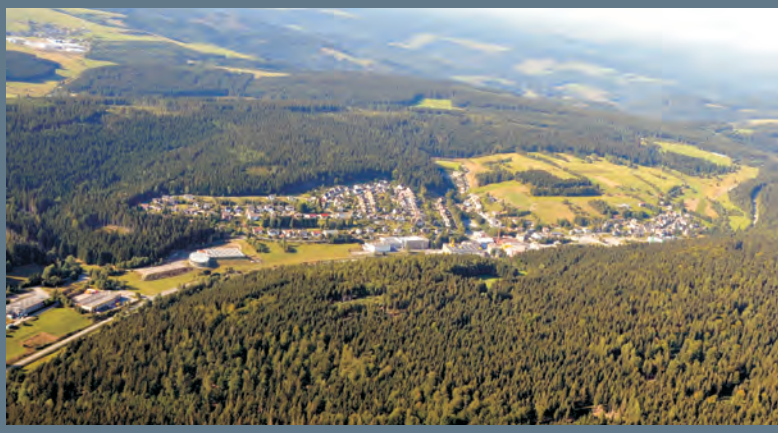
50 1971 – 2021 STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

MARKT TETTAU



MARKT TETTAU

Fit für die Zukunft

Die Projekte wurden gefördert

Städtebauförderung in Oberfranken

MARKT TETTAU

Bayern.
Die Zukunft.

Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des
Innern, für Bau und Verkehr

Diese Projekte werden gefördert im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm mit Mitteln des Freistaats Bayern.

Hier investiert Bayern mit der Sonderförderung zur Beseitigung von Leerständen in Nordostbayern in die Zukunft des ländlichen Raums

Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken

Impressum:

Herausgeber:
Markt Tettau
vertreten durch
Ersten Bürgermeister Peter Ebertsch
Hauptstraße 10
96355 Tettau
Telefon 09269/987-0

Verantwortlich für den Inhalt:
Erster Bürgermeister Peter Ebertsch

Redaktion: Peter Ebertsch, Katharina Morgenthum,
Christian Volk, Veronika Schadeck

Bildnachweis:
Markt Tettau, Wich Immobilien, Martin Schülein,
Ratomir Radomirovic, Hans Schaller

Gestaltung und Satz:
Veronika Schadeck

Druck: LW-Flyerdruck, Forchheim

Mai 2021

Inhaltsverzeichnis

2 Diese Projekte wurden gefördert
2 Impressum
3 Inhaltsverzeichnis
4 Grußwort des ersten Bürgermeisters
6 Grußwort des Landrats
7 Grußwort der Regierung von Oberfranken
8 Grußwort vom Amt für Ländliche Entwicklung
9 So ging es an - made in tettau
10 So ging es weiter - hands on tettau:
11 bulletin - Vorbereitende Untersuchungen Stand: 2. Dezember 2014
12 bulletin - Vorbereitende Untersuchungen Stand 19. September 2016
14 Sanierungsgebiet Ortskern Tettau
15 Ziele und Maßnahmen
17 Förderung
18 VU - Vereinfachtes Verfahren, Genehmigungspflicht
19 Freizeitanlage für Sport und Erholung
20/21 Freizeitanlage - Auswertung der Bürgerbefragung
22 Tettau - Zukunftsorientertes Wohnen für jedes Alter
25 Anderes wohnen in Tettau/ Projekt Friedhofsweg 4
27 Tettau - Machbarkeitsstudie Friedhofsweg 4
28 Machbarkeitsstudie Königliche Porzellanfabrik
33 Neue Porzellenfabrik und nördlicher Ortseingang - Rahmenplan
37 Tettau - Aus Hauptstraße 31 werden Parkplätze
38 Tettau - Aus Hauptstraße 30 wird Skaterpark
39 Kleintettau - Christian-Hammerschmidt-Str. 10
40 Kleintettau - Christian-Hammerschmidt-Str. 38
41 Kleintettau - Hammberbühl 2
42 Kleintettau - Aus alt wurde neu
43 Tettau - Friedhofsweg 5
44 Langenau - Am Berg 6
45 Langenau - Am Berg 14
46 Sattelgrund - Schauberger Str. 34 und 36
47 Alexanderhütte - Kurvenbereich
48 Schauberg - Talstraße 7

Grußwort des Ersten Bürgermeisters

Liebe Bürgerinnen und Bürger,
liebe Tettauer,

Die Städtebauförderung ist nun seit mittlerweile 50 Jahren als Gemeinschaftsaufgabe eine zentrale Säule der Stadtentwicklungspolitik des Bundes. Sie unterstützt Städte, Märkte und Gemeinden dabei, baulichen, wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Herausforderungen zu begegnen.

Für den Markt Tettau ist die Städtebauförderung mit ihren vielen Programmen ein wichtiger Baustein für die kommunale Entwicklung. Besonders das Programm „Förderoffensive Nordostbayern“ war ein wahrer Segen. Der Weg der Städtebauförderung nahm nach den bereits erfolgten Sanierungen der Ortskerne Tettau und Langenau einen noch größeren Lauf und wir möchten Ihnen anlässlich des 50-jährigen Jubiläums die historische Entwicklung der Städtebauförderung im Markt Tettau sowie aktuell laufende und geplante Projekte in dieser Broschüre vorstellen.

Wie viele Kommunen, war der Markt Tettau und die gesamte Rennsteigregion seit Jahren stark vom Strukturwandel betroffen. Um diesem entgegenzuwirken, galt es neue Wege zu gehen und eine gemeinsame Strategie für einen größeren Raum zu entwickeln. So erarbeiteten in den Jahren 2012 und 2013 die Kommunen der Arbeitsgemeinschaft Rennsteig (ARGE) - dazu gehören die Städte Ludwigsstadt und Teuschnitz, die Gemeinden Reichenbach, Steinbach am Wald, Tettau und Tschirn - ein interkommunales integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK).

Aufbauend auf diesem Konzept wurden speziell für den Markt Tettau durch die TU München die Studien „made in tettau“ sowie „hands on tettau“ erarbeitet. Weiterhin wurden durch den Markt Tettau gemeinsam mit einem Planungsbüro für die Ortsteile Tettau und Alexanderhütte vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und für den Ortsteil Tettau das Sanierungsgebiet „Ortskern Tettau“ förmlich festgelegt.

Als Ergebnis aus diesen Studien und unserem Sanierungsgebiet konnten wir zahlreiche Einzelprojekte ableiten. Dies führte dazu, dass viele Leerstände und „Schandflecke“ beseitigt und einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden konnten.

Neben der Steigerung der Attraktivität unserer Ortsbilder wurde auch in vielen Bereichen ein erheblicher Beitrag zur Erhöhung der Verkehrssicherheit geleistet. Der Markt Tettau ist als eine der Gemeinden mit der größten Industriedichte in Europa bekannt und liegt dennoch idyllisch im Naturpark Frankenwald. Umso wichtiger war es dem Markt Tettau mit seinen Verantwortlichen, die Möglichkeiten der Städtebauförderung für Mensch und Natur optimal zu nutzen und neben der notwendigen Beseitigung von Leerständen und der Revitalisierung auch innerhalb der Ortsteile den ländlichen Charakter zu stärken und grüne Oasen zum Verweilen sowie zur Freizeitgestaltung zu schaffen.

Mein Dank gilt meinen Amtsvorgängern und allen Beteiligten, die unseren Markt Tettau durch die Entwicklungskonzepte den Weg in die Städtebauförderung eröffnet haben sowie meinen Mitgliedern des Marktgemeinderates, welche die Projekte mittragen.

Mein besonders herzlicher Dank gilt dem Freistaat Bayern mit der Bayerischen Staatsregierung für die Gewährung der finanziellen Mittel sowie MdB Hans Michelbach und MdL Jürgen Baumgärtner für die großartige Unterstützung.

Besten Dank der Regierung von Oberfranken und dem Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken für die immer hervorragende, konstruktive und partnerschaftliche Zusammenarbeit im Zuge der Antragstellungen, der Durchführung von Projekten, und das stets offene Ohr für die Belange des Marktes Tettau.

Bedanken möchte ich mich auch beim Landratsamt Kronach mit Landrat Klaus Löffler sowie allen involvierten Abteilungen für die sehr gute Unterstützung und Zuarbeit, der TU München für den Input und allen Fachplanern und Baufirmen, welche für die großartige Umsetzung unserer wegweisenden Projekte verantwortlich waren und sind.

Nicht vergessen möchte ich meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ohne die eine Umsetzung all dieser Projekte nicht möglich gewesen wäre und auch weiterhin ist. Gerade für unsere „kleine“ Kommune und unsere Personalstärke war und ist die Städtebauförderung eine große Herausforderung, zumal diese nur ein Teilbereich unserer vielfältigen Aufgaben ist. Umso stolzer macht es mich, dass sowohl meine Ideen als auch die Vorschlä-

ge des Ratsgremiums umgesetzt werden konnten und können. Wir können gemeinsam sehr zufrieden auf das bisher Erreichte zurückzublicken und erwartungsvoll in die Zukunft schauen.

In dieser Broschüre erhalten Sie einen Überblick über alle bisher durchgeführten und abgeschlossenen sowie über die derzeit laufenden Maßnahmen. Wir hoffen alle, dass wir durch die Realisierung dieser immens wichtigen Projekte für unsere Bürgerinnen und Bürger die Attraktivität unseres Heimatortes wesentlich steigern und so zu einer höheren Lebensqualität beitragen konnten und können.

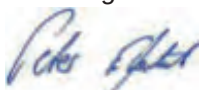
Wir sind hoffnungsvoll, dass wir hierdurch unserem Ziel, dem demografischen Wandel vorzubeugen und diesen umzukehren, wieder ein Stück näher gekommen sind. Wir wollen auch künftig weitere Neubürger gewinnen. Weiterhin sind wir voller Optimismus, dass wir bei unseren Besucherinnen und Besuchern einen bleibenden positiven Eindruck hinterlassen werden und können, damit diese immer wieder gerne in unserem schönen Markt Tettau verweilen.

Wir werden im Bereich der Städtebauförderung weiterhin in dem uns möglichen Rahmen „den Ball am Laufen“ halten und unsere begonnenen Projekte und gesteckten Ziele mit Hartnäckigkeit und Ausdauer weiter verfolgen. Hierbei bitten wir jedoch auch um Verständnis, dass im Hinblick auf unsere beiden Megaprojekte (Porzellanfabriken) nach den bereits eingeleiteten Maßnahmen und Analysen ein sehr langer Atem mit viel Geduld notwendig ist. Gerade hier sind sinnvolle, nachhaltige und vor allem praktikable Nutzungen zu eruieren und im Vorfeld der möglichen Umsetzungen viele Gutachten und Studien sowie Zusagen höchstmöglicher Fördermittel unabdingbar.

Der Markt Tettau kann, darf und wird hier keine finanziellen Risiken eingehen, und auch in diesem Bereich mit den anvertrauten Steuergeldern sorgsam und umsichtig umgehen.

Ich wünsche Ihnen nun viel Freude bei der Durchsicht unserer Broschüre und eine gute Zeit.
Bleiben Sie gesund!

Ihr
Erster Bürgermeister



Peter Ebertsch

Grußwort des Landrats

Liebe Bürgerinnen und Bürger,
von Tettau

wie viele andere Veranstaltungen kann in diesem Jahr leider auch der Tag der Städtebauförderung nicht mit informativen und beispielgebenden Präsenzveranstaltungen stattfinden. Umso mehr freue ich mich, dass der Markt Tettau ein alternatives Medium gewählt hat, um Sie über wichtige Themen des Marktes zu informieren.

Der Landkreis Kronach und hier insbesondere die Rennsteigregion mit dem Markt Tettau sind Wirtschaftsräume mit langer Tradition als Industrie- und Produktionsstandort. Die Region ist geprägt von einer hohen Industriedichte und profitiert von der Standorttreue und der Regionsverbundenheit ihrer kleinen und großen Unternehmen, welche sich erfolgreich am Weltmarkt behaupten.

Doch Globalisierung und Strukturwandel finden nicht nur in metropolitanen Zentren statt, sondern sind auch bei uns spürbar und in vielen Ortszentren sichtbar.

Im Markt Tettau zeugt das Areal der „Königlich Privilegierten Porzellanfabrik Tettau“ von langer Geschichte und weist gleichzeitig darauf hin, dass Wirtschaft und öffentlicher Raum einem steten Wandel unterworfen sind. Durch einen kontinuierlichen Rückgang des Flächenbedarfs sind hier inzwischen circa 25.000m² heterogener Gebäudebestand ungenutzt. Eine Situation in ortsbildprägender Zentrumslage, die danach ruft, professionell überdacht zu werden und die die Bedeutung des Instrumentariums „Städtebauförderung“ deutlich macht.

Dank der Unterstützung der Regierung von Oberfranken konnte unter Federführung des Marktes Tettau und der Mitwirkung des Regionalmanagements des Landkreises Kronach mit Mitteln aus der Städtebauförderung eine Machbarkeitsstudie erstellt werden, die das gesamte Gelände betrachtet.

In Bezug zum umliegenden Areal werden Umgestaltungs- und Nutzungsoptionen aufgezeigt, die das Ortsbild absolut bereichern und ein Gewinn für alle Bürger sein können. Natürlich sprechen wir hier über ein enormes Kostenvolumen. Für das Gelingen des Vorhabens, das Areal langfristig Stück für Stück in eine neue Zukunft zu führen, wird daher ein enger Schulterschluss vieler Beteiligter nötig sein.

Die hervorragenden Entwürfe, die ein völlig neues Bild des Geländes zeichnen, sind hierbei eine starke Motivation. So werden gute Grundlagen gelegt, um die Rennsteigregion für Familien attraktiv zu gestalten und letztlich der demografischen Entwicklung zu begegnen.

Ich danke der Marktgemeinde Tettau mit allen Bürgern für Ihren unermüdlichen Einsatz und wünsche auch weiterhin viel Erfolg bei der zukunftsfähigen Entwicklung der Gemeinde!

Ihr Landrat

Klaus Löffler

Grußwort der Regierung von Oberfranken

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, dass die Marktgemeinde Tettau den bundesweiten Tag der Städtebauförderung am 8. Mai 2021 zum Anlass nimmt, um über Projekte der Städtebauförderung vor Ort zu informieren und Bürgerinnen und Bürger zur Beteiligung am Sanierungsprozess einzuladen. Aufgrund der Corona-Pandemie ist es dieses Jahr leider nicht möglich, den seit 2015 etablierten Aktionstag zu nutzen, um Erreichtes gemeinsam zu feiern und zukünftige Projekte in Austausch und Dialog mit der Bürgerschaft vorzubereiten. Die vorliegende Broschüre liefert jedoch einen guten Überblick, welche Maßnahmen in Tettau bereits erfolgreich realisiert wurden, gerade umgesetzt werden oder in Vorbereitung sind.

Die Städtebauförderung unterstützt seit nunmehr 50 Jahren Kommunen bei der Bewältigung aktueller Herausforderungen. Sie ist zentrales Instrument der nachhaltigen Entwicklung von Städten und Gemeinden als lebendige Wirtschafts- und Wohnstandorte. Schwerpunkte sind unter anderem die Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren, die Wiedernutzung von brachliegenden Industrie-, Konversions- oder Bahnflächen sowie die Behebung sozialer Missstände.

Für die 173 Kommunen in Oberfranken, die 2020 im Rahmen der Städtebauförderung unterstützt wurden, stand in diesem Programmjahr ein Fördervolumen von über 130 Millionen Euro von Bund, Land und/oder EU in den verschiedenen Städtebauförderungsprogrammen zur Verfügung. Ergänzt wird der durch die Städtebauförderung unterstützte Erneuerungsprozess durch das bayerische Dorferneuerungsprogramm, das über das Amt für Ländliche Entwicklung ausgereicht wird und die kleineren Ortsteile im Fokus hat.

Der Ortskern von Tettau wurde bereits 1992 in die Städtebauförderung aufgenommen, seitdem sind über 2,5 Millionen Euro Zuschüsse von Bund und Land in die erfolgreiche Sanierung geflossen. Aktuell erhält die Kommune Fördermittel aus dem Bund-/Länder-Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“.

Tettau steht stellvertretend für viele oberfränkische Städte und Gemeinden, die sich dem demografischen und strukturellen Wandel aktiv entgegenstellen. Ideen und Lösungsansätze sind hier für verschiedenste Themen und Bereiche gesucht. Im Mittelpunkt steht die Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen flankiert von guter digitaler Infrastruktur, flexibler Mobilität und passenden Kinderbetreuungsangeboten, aber auch von zeitgemäßen Wohn- und Pflegeangeboten bei gut erreichbarer medizinischer Versorgung. Es gilt, Nachfolgenutzungen zu finden für leerstehende Häuser oder große Industrie- und Gewerbebrachen und dabei Flächenverbrauch, Klimawandel und Natur- und Artenschutz im Blick zu haben.

Bei all diesen Aufgabenstellungen ist die Regierung von Oberfranken als Bündelungsbehörde Partner der Akteure vor Ort. Mit der Städtebauförderung beraten und unterstützen wir die Kommunen bei der Entwicklung nachhaltiger, qualitativ hochwertiger Projekte, die in ihrer Summe zur Bewältigung aktueller Herausforderungen beitragen und so das Leben und Arbeiten im ländlichen Raum Oberfrankens für alle Altersgruppen weiterhin attraktiv machen.

Die Vielfalt der Projekte lässt sich in Tettau erleben. Mit der Sanierung der Freizeitanlage im Herzen von Tettau entsteht eine moderne grüne Mitte, die verschiedene Angebote für Spiel, Sport und Erholung bereithält – für die Bürgerinnen und Bürger genauso wie für Gäste. Mit Mitteln der Förderoffensive Nordostbayern wurden leerstehende Gebäude zurückgebaut und die Freiflächen neugestaltet. Der geplante Skatepark am nördlichen Ortseingang wird sicherlich ein Highlight für die Tettauer Jugend. Und auch die Inwertsetzung der beiden ehemaligen Porzellanfabriken wollen wir gemeinsam angehen. Dabei legen wir besonderes Augenmerk auf die Einbeziehung der Bürgerschaft vor Ort, um passgenaue Maßnahmen zu entwickeln.

Ich wünsche dem Markt Tettau auch für die zukünftigen Projekte gutes Gelingen und viel Erfolg!

Heidrun Piwernetz

Heidrun Piwernetz
Regierungspräsidentin von Oberfranken

Grußwort vom Amt für Ländliche Entwicklung

Die Verwaltung für Ländliche Entwicklung in Bayern bietet den Kommunen im ländlichen Raum eine vielfältige Palette an Unterstützungsmöglichkeiten. So fördern wir Planungen und das Management für interkommunale Zusammenschlüsse; mit Gemeindeentwicklungskonzepten schaffen wir Grundlagen für eine ganzheitliche Entwicklung in allen Gemeindeteilen.

In der Flurneuordnung lösen wir Nutzungskonflikte und unterstützen die Landwirtschaft durch Zusammenlegung der Flurstücke zu zweckmäßigen Bewirtschaftungseinheiten und der Modernisierung des Wegenetzes. Gleichzeitig leisten wir mit unseren landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen einen wichtigen Beitrag zum Natur- und Klimaschutz.

Mit dem bayerischen Dorferneuerungsprogramm bieten wir maßgeschneiderte Lösungen an; von der Einzelobjektförderung bis hin zur ganzheitlichen Dorfentwicklung mit einer breiten Bürgerbeteiligung. Die notwendige finanzielle Ausstattung kommt vom Land Bayern, vom Bund und von der Europäischen Union.

Mit der Förderoffensive Nordostbayern hat das Bayerische Kabinett dem nordostbayerischen Grenzraum quasi eine „Frischzellenkur“ verpasst. Maßnahmen zur Leerstandbeseitigung konnten seit 2017 mit bis zu 90 % gefördert werden.

Während sich die Regierung von Oberfranken über die Städtebauförderung vorrangig um die Siedlungseinheiten über 2.000 Einwohner gekümmert hat, war die Ländliche Entwicklung auf die kleineren Ortsteile fokussiert. Über die Ländliche Entwicklung konnten allein im Rahmen dieser Förderoffensive insgesamt 173 Projekte mit einem Investitionsvolumen von 63 Millionen Euro und einem Gesamtzuschuss von 54 Millionen Euro bewilligt werden.

Auch der Markt Tettau hat von diesem Programm rege Gebrauch gemacht. In Sattelgrund, Alexanderhütte, Kleintettau, Schauberg und Langenau konnten Leerstände, ja zum Teil Schandflecke beseitigt werden. Manche Gebäude standen schon lange leer, waren dem Verfall preisgegeben und mussten abgebrochen werden. Die frei werdenden Flächen konnten in Grünflächen, Wanderrastplätze, Stellplätze o. ä. umgewandelt werden. Erhaltenswerte Substanz wie beispielsweise in Schauberg wird saniert und für öffentliche beziehungsweise gemeinschaftliche Zwecke umgenutzt.

In Kleintettau hat der Markt Tettau darüber hinaus das EU-Förderprogramm ELER erfolgreich in Anspruch genommen. Mit der Neugestaltung der Christian-Hammerschmidt-Straße und der Sanierung der ehemaligen Schule zu einem Dorfgemeinschaftshaus hat er ein Ausrufezeichen gesetzt. Das hat erfreulicherweise auch einige Anlieger ermutigt, die Sanierung und Aufwertung ihrer Privatanwesen anzugehen. Mit dem unmittelbar anschließenden Wirtschaftsweg Kleintettau-Rennsteig wurden gleich mehrmals Grenzen überwunden (* siehe Projekte Seite 42).

Dem Markt Tettau gratulieren wir zu seinem städtebaulichen Engagement und wünschen für die Weiterentwicklung und die noch geplanten Projekte viel Erfolg.

Lothar Winkler
Leiter des Amtes
für Ländliche Entwicklung Oberfranken

made in tettau

STÄDTEBAULICHES ENTWURFSLABOR
DER TU MÜNCHEN; LEHRSTUHL FÜR
NACHHALTIGE ENTWICKLUNG
FÜR STADT UND LAND
INSTITUT FÜR ENTWERFEN STADT UND
LANDSCHAFT
IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER
MARKTGEMEINDE TETTAU

Kosten der Studie: 25.000 Euro,
finanziert durch den Markt Tettau

sustainable urbanism
NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

hands on tettau

STÄDTEBAULICHES ENTWURFSLABOR FORTSETZUNG
TU MÜNCHEN 2014, LEHRSTUHL FÜR
NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND
IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER MARKTGEMEINDE TETTAU

sustainable urbanism
NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

Kosten der Studie: 13.000 Euro, davon 60 % Förderungen aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm - Regierung von Oberfranken

Vorbereitende Untersuchungen - VU Markt Tettau -

Vorstellung bei der Bürgerversammlung am 2. Dezember 2014

Der Rat des Marktes Tettau hat im Frühjahr 2014 beschlossen, vorbereitende Untersuchungen (VU) im Kernort Tettau und im Ortsteil Alexanderhütte durchzuführen. Vorbereitende Untersuchungen werden durchgeführt, um städtebauliche Missstände, zum Beispiel Leerstände oder Nutzungskonflikte zu identifizieren und zu beschreiben.

Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die Ausarbeitung eines Sanierungskonzepts. Das Sanierungskonzept begründet die Ausweisung eines Sanierungsgebiets durch Beschluss des Marktgemeinderats. Im Sanierungsgebiet können Maßnahmen, die den Zielen des Sanierungskonzepts folgen, finanziell gefördert werden.

Mit den Untersuchungen und Planungen war und ist das Büro plan & werk aus Bamberg beauftragt. Zum Planungsteam gehören Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten, Denkmalpfleger und Sozialforscher.

Bei der Bürgerversammlung in der Festhalle Tettau am 2. Dezember 2014 stellte sich Herr Ullrich von plan & werk den circa 150 anwesenden Bürgerinnen und Bürgern erstmals vor. Nachdem sich die Planer bereits intensiv mit der Situation vor Ort beschäftigt hatten, erläuterte er die analytischen Betrachtungen hinsichtlich Konflikten und Missständen, aber auch Qualitäten und Potentialen und gab einen ersten Ausblick auf Ziele und Maßnahmen der Rahmenplanung, die im Folgenden dargestellt werden.

Als besondere Qualität Tettaus ist das große Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen in den ortsansässigen Betrieben hervorzuheben. Standortqualitäten wie den relativ guten Besatz an Einzelhandel, einem breiten Angebot an Dienstleistungen und medizinischer Versorgung sowie die Ausstattung mit wichtigen, öffentlichen Einrichtungen wie Grundschule, Kindergarten oder Hallenbad gilt es zu sichern. Außerdem gilt es Qualitäten wie die landschaftlich reizvolle Lage, den Angeboten für Freizeit und Tourismus sowie potentiell attraktive öffentliche Grün- und Freiräume und Wegeverbindungen im Ortsbereich zu stärken, meinte er.

In den Wohnsiedlungen sind die überwiegenden Einfamilienhäuser weitgehend in gepflegtem Zustand und es gibt wenige Leerstände. Insbesondere für klassische Kleinfamilien mit ein bis zwei Kindern bieten sie ein attraktives Wohnumfeld und können dies auch in Zukunft tun.

Interessierte Bürgerinnen und Bürger bei der gut besuchten Bürgerversammlung in der Festhalle Tettau.

Bei ortsbildprägenden Gebäuden, überwiegend entlang der Hauptachse des Ortes, finden sich vermehrt Leerstände und es liegt ein erhöhter Sanierungsbedarf vor.

Hervorzuheben sind hierbei insbesondere der Leerstand der neuen Porzellanfabrik sowie Teilleerstände und Leerstandsrisiko in den großvolumigen Baukörpern der Königlich Privilegierten Porzellanfabrik. Im Ortsbereich gibt es insbesondere in den Randlagen große, ungestaltete Brachflächen, die teilweise als Pendlerparkplätze genutzt werden.

Obwohl auf 100 Einwohner circa 120 Arbeitsplätze kommen, hat sich die Einwohnerzahl in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich zurückentwickelt und das Durchschnittsalter der Bevölkerung erhöht. Demgegenüber gibt es eine Nachfrage nach Wohnraum außerhalb der klassischen Wohnstrukturen, die nicht bedient werden kann.

Aufgrund der analysierten Qualitäten und Potentiale sowie Nutzungskonflikte und Mängel ergeben sich zahlreiche Handlungsfelder, deren Ziele und resultierende Maßnahmen in einem Rahmenplan zusammengefasst werden.

Hierbei fließen auch die Untersuchungen und konkreten Planungsansätze der wissenschaftlichen Begleitung durch die TU München mit dem Projekt „made in Tettau“ ein. Es gilt weiterzubauen an der charakteristischen Struktur. Handlungsfelder sind hierbei eine Aufwertung und Attraktivitätssteigerung von Stadtbild und öffentlichem Raum, Stärkung der grünen Freiräume und Wegeverbindungen, die Aktivierung von potentiellen Entwicklungsflächen sowie eine Förderung von Tourismus und Freizeiteinrichtungen.

Übergeordnete Ziele, die sich aus den Handlungsfeldern ergeben, sind:

- die Altersstruktur der Bewohner zu verändern,
- die soziale Infrastruktur und Versorgung zu sichern,
- das Ortsbild zu gestalten,
- den Baubestand zu nutzen,
- oder gegebenenfalls abzureißen und zu ergänzen.

Ein übergeordnetes Handlungsfeld ist das Wohnen mit Angeboten für unterschiedliche Nutzerprofile wie junge Singles, um schließlich insgesamt die Attraktivität Tettaus als Wohnort zu erhöhen und die Einrichtungen zu sichern.

Wichtig für weitere Schritte ist es, realistische Ziele zu verfolgen und ein klares Bild zu entwickeln. Dazu bedarf es einer aktiven Politik, einer aktiven Verwaltung, aber auch aktiver Bürger, die mit Ausdauer und Willen den Prozess begleiten und umsetzen.

Konzeptplan Handlungsfelder, zentraler Bereich.

Vorbereitende Untersuchungen - VU Markt Tettau -

Vorstellung bei der Bürgerversammlung am 19. September 2016

Der Marktgemeinderat Tettau hat am 19. September 2016 einstimmig den Rahmenplan zur weiteren städtebaulichen Entwicklung sowie die Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Tettau“ beschlossen.

Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) des Ortskerns Tettau sowie eines Teilbereichs des Ortsteils Alexanderhütte wurden durch das Büro für Städtebau und Architektur plan & werk aus Bamberg durchgeführt.

Im Rahmen der VU hat die TU München – Lehrstuhl für Entwurfsmethodik und Gebäudelehre – die Studie „hands on tettau“ erarbeitet.

Eine Beteiligung fand über eine Lenkungsgruppe des Marktgemeinderats, öffentliche Bürgertermine, Abstimmungen mit Fachplanern und Fachbehörden sowie über Veröffentlichungen auf der gemeindlichen Homepage statt.

Am 15. September 2015 fasste der Marktgemeinderat Tettau einen Billigungsbeschluss für den Rahmenplan. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 24. Mai 2016 bis 24. Juni 2016.

Die übergeordneten Ziele des Rahmenplans sind:
- Ausweisung eines Sanierungsgebiets,
- charakteristische Elemente im Ortsbild stärken,
- wichtige Infrastruktur erhalten, pflegen und entwickeln; Versorgung sichern,
- Altersstruktur verjüngen,
- neue Angebote zum Wohnen; Baubestand umnutzen, abreißen, ergänzen,
- Verbindungen von und nach Tettau stärken, insbesondere mit dem ÖPNV,
- Wegeverbindungen in Tettau stärken, insbesondere für den Langsamverkehr,
- Attraktivitätssteigerung der touristischen Angebote.

Daraus leiten sich **Handlungsfelder mit prioritären Maßnahmen ab:**
- Machbarkeitsstudie Friedhofsweg 4,
- Machbarkeitsstudie Siedlungsstr. 6 mit angrenzenden Freiflächen am Dorfteich,
- Nutzungskonzept Schule, Gesundheitszentrum,
- Erhalt, Sanierung und Modernisierung der Festhalle,
- Aufwertung der Freiräume am Teich - Marktplatz - evangelische Kirche,
- teilweise Rückbau und Umnutzung Fabrikgebäude,
- Marketingkampagne für das Wohnen in Tettau
- Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist Bestandteil der Sanierungssatzung.
- Die Sanierungsfrist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird auf 15 Jahre festgesetzt. Die ausführliche Begründung und Formulierung der Ziele der Sanierung sind im Abschlussbericht der VU beschrieben. Dieser steht auf der Homepage der Marktgemeinde Tettau www.tettau.de zum Download zur Verfügung.

Verfasser:

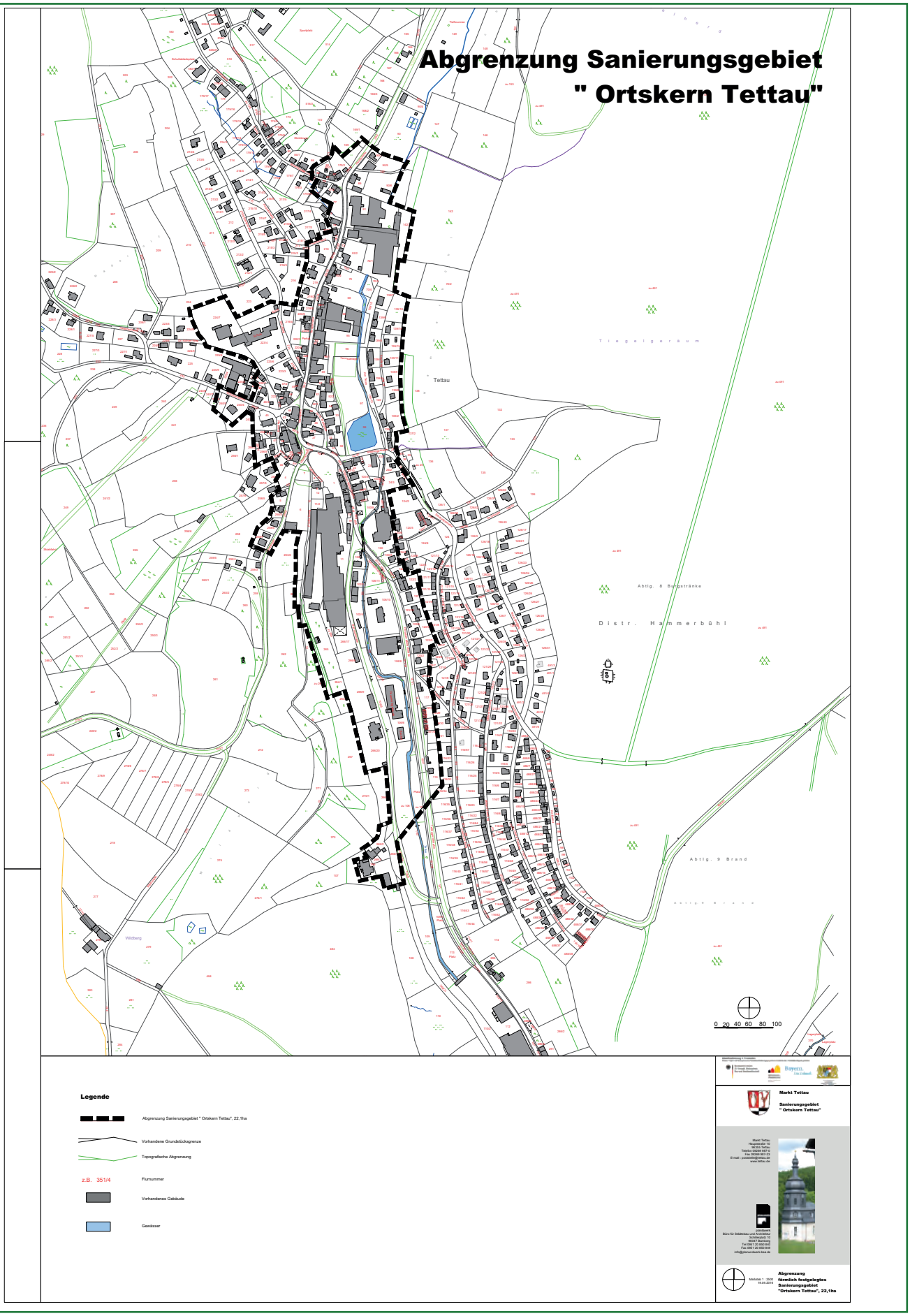
plan & werk
Büro für Städtebau und Architektur

Schillerplatz 10
96047 Bamberg

Kosten:
27.500 Euro, 60 % Förderung aus dem Bayerischen Städtebauförderprogramm,
Regierung von Oberfranken

Ausschnitt Rahmenplan Ziele und Maßnahmen, zentraler Bereich.

Sanierungsgebiet Ortskern Tettau



Stärkung Stadtgrundriss und Stadtbild / öffentliche Räume / Grün- und Freiflächen / Wegenetz

Städtebauliche Qualitäten lassen sich potentiell weiterentwickeln. So kann die Hauptachse Marktplatz – Hauptstraße besser mit dem Grünraum „in zweiter Reihe“ verbunden werden und dieser zu einer parallelen, durchgrünten Verbindung des Langsamverkehrs entwickelt werden.

Am Knotenpunkt Marktplatz im Übergang zur Christian-Müller-Straße setzt sich die durchgrünte Verbindung über den Friedhofsweg fort und bildet hier den Ausgangspunkt zum Wildberg und dem Lutherweg in Verbindung zum Rennsteigwanderweg nach Nordosten. Hier stehen auch die attraktiven Bereiche von Parkanlage, Kirche und Marktplatz in enger Beziehung.

Um eine bessere Vernetzung mit den Versorgungseinrichtungen an der Hauptstraße zu erreichen, kann die nachverdichtete Bebauung der Hauptstraßen-Ostseite an einigen Stellen geöffnet und für Fußgänger durchlässig gemacht werden. In diesem Zuge soll auch der wichtigere östliche Gehsteig der Hauptstraße verbreitert und der westseitige zurückgebaut werden. Die vorhandenen Spiel-, Freizeit und Erholungseinrichtungen sind möglichst zeitgemäß neu zu ordnen.

Am Marktplatz kann durch eine Neuordnung der angrenzenden Bebauung der Platz im Kontext mit dem gegenüberliegenden kleinen Park ein identitätsstiftender zentraler Ort werden. Darüber hinaus sollte auch der Vorplatzbereich mit Werksverkauf der „Königlich Privilegierten Porzellanfabrik“ gestalterisch in diesen öffentlichen Raum einbezogen werden.

Das Areal der „Königlich Privilegierten Porzellanfabrik im Bereich des ehemaligen Bahnhofs sollte im Kontext mit der anliegenden Erschließung des Kindergartens und des angrenzenden Friedhofs grünplanerisch aufgewertet und strukturiert werden.

Der Bereich vor dem Schützenhaus hat deutlichen Aufwertungsbedarf. Gleiches gilt für die große, straßenbegleitende Schotterfläche nördlich des Gerresheimerwerks am südlichen Ortseingang von Tettau.

Insgesamt sollen die zu erweiternden und verknüpfenden Grünbereiche Verbindungsachsen für den Langsamverkehr aufnehmen und in den Randbereichen ans örtliche und überörtliche Wanderwegenetz angebunden werden.

Außerdem besteht auf der ehemaligen Bahntrasse die Möglichkeit, eine attraktive Verbindung für den Langsamverkehr nach Alexanderhütte zu schaffen und diese als überörtlichen Radweg auf dort teilweise schon vorhandenen Wegen nach Süden in Richtung Schauberg und Pressig fortzusetzen.

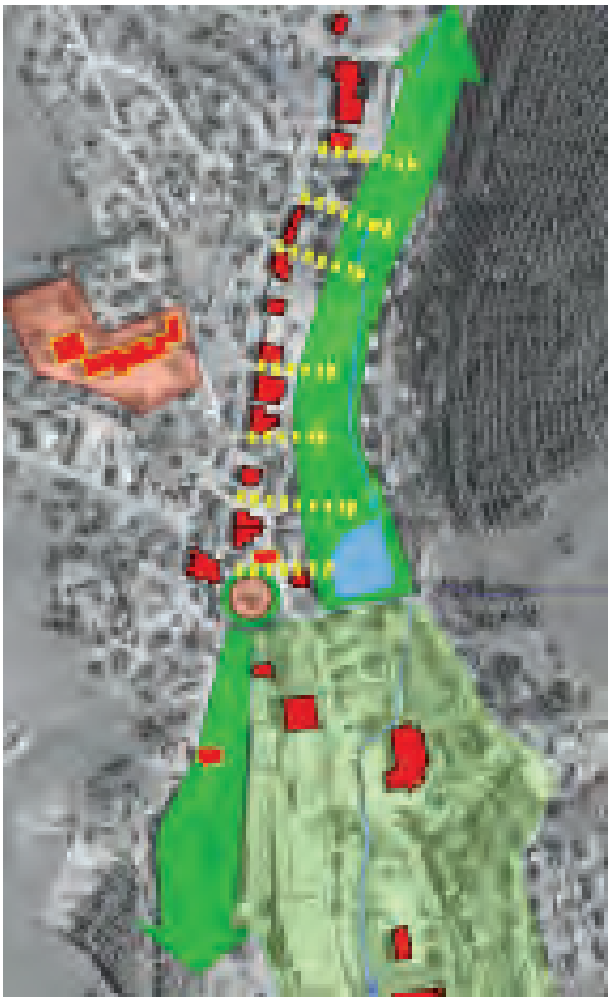
Stärkung Öffentliche Einrichtungen / Infrastruktur

Tettau hat für seine Größe eine überdurchschnittliche medizinische Versorgung. Zuletzt wurde die Fläche eines ungenutzten Trakts der Grundschule für weitere medizinische Angebote aktiviert. Hinsichtlich einer immer älter werdenden Bevölkerung ist es wichtig, das gute medizinische Angebot aufrecht zu erhalten und weiter zu stärken.

Über die Grundversorgung hinausgehend ist es bei allen Maßnahmen auch wichtig, Aspekte von Freizeitwert, Kommunikation und attraktiver Gestaltung einzubinden, um Angebote zu machen, die gerne angenommen werden. Dem vielfältigen Vereinsleben und ehrenamtlichen Engagement kommt dabei in Tettau eine besondere Bedeutung zu.

Außer den öffentlichen Einrichtungen sind auch die Einrichtungen der Nahversorgung ein besonders wichtiger Standortfaktor, den es zu stärken gilt. Hier kann neben kurzen Wegen und dem persönlichen Kundenbezug auch Regionalität im Angebot ein Schwerpunkt sein, der auch von touristischem Interesse ist.

Freizeit und Kultur sind weitere wichtige Standortfaktoren. Das bestehende Angebot in der Festhalle gilt es fortzusetzen und auszuweiten, um hier auch im regio-



nalen Umfeld ein attraktiver Veranstaltungsstandort zu bleiben. Für ergänzende Angebote im Bereich Veranstaltungen und Gastronomie ist auch eine Aktivierung des leerstehenden Kinos im Ortskern oder der als Lager genutzten, ehemals bekannten Kellerbar „Orchidee“ in der Hauptstraße wünschenswert.

Großes Potential für Entwicklungen im Bereich Freizeit und Kultur, aber auch für Dienstleistung und Gewerbe bieten die weitläufigen leerstehenden Flächen der Porzellanfabriken. Hier können durch Rückbau, Neubau und Sanierung der ortsbildprägenden, attraktiven Gebäudeelemente große Flächen für innovative Unternehmen oder Existenzgründer angeboten werden.

Die TU München hat in ihrem Entwurfslabor „made in tettau“ und der Fortsetzung „hands on tettau“ dafür zahlreiche Vorschläge gemacht, die in Dokumentationen zusammengefasst sind und sich in der Anlage der VU befinden.

Stärkung Wohnstandort Tettau

Um die Altersstruktur zu verjüngen und vornehmlich Einpendler für einen Zuzug zu gewinnen, muss neben den erwähnten Angeboten an Infrastruktur und öffentlichen Einrichtungen Wohnraum in Tettau geschaffen werden.

Wohnformen für Singles, Alleinerziehende oder Wohngemeinschaften fehlen oder sind kaum vorhanden. Die Sanierung und Umnutzung von leerstehenden, ortsbildprägenden Gebäuden sowie der Rückbau und Neubau von weniger qualitätvoller Substanz bieten sich an.

Auch aus Sicht der ortsansässigen Industrie ist es notwendig, da Auszubildende benötigt werden und auch künftig junge Facharbeiter oder Ingenieure für einen Arbeitsplatz in Tettau gewonnen werden müssen. Im Idealfall sollten junge Menschen nach Tettau ziehen und sich so wohlfühlen, dass sie am Ort bleiben, eine Familie gründen und später ein durch den Generationenwechsel freies Haus sanieren. Außerdem besteht Bedarf an modernen, generationenübergreifenden Wohnformen. Wenn neue Bewohner gewonnen werden sollen, die sich mit dem Ort als Heimat identifizieren, muss auch im Alter und bei möglicher Pflegebedürftigkeit das Verbleiben in Tettau gesichert sein.

Stärkung verkehrliche Anbindung

Tettau ist durch die großen Pendlerströme, aber auch durch die lokale Mobilität fast ausschließlich vom Kfz-Verkehr geprägt. Der ÖPNV ist derzeit auf den Schülerverkehr beschränkt und es bestehen keine Angebote ab dem frühen Nachmittag.*

Ein erster Schritt einer Angebotsausweitung ist es, auf die nächsten Bahnanschlüsse getaktete Verbindungen herzustellen. Dabei wäre eine Vernetzung der Region zielführend und nicht, wie heute, nur eine zentrale Ausrichtung auf die Kreisstadt Kronach.

Für den Industrie- und Wohnstandort Tettau sind auch leistungsfähige Straßenverbindungen notwendig. Vor diesem Hintergrund wird derzeit die länderübergreifende Verbindung über Schauberg in Richtung Sonneberg ausgebaut. So ist es künftig möglich, die Autobahn in circa 30 Minuten zu erreichen.**

Stärkung Tourismus

Tettau ist vor allem für seine guten Wintersportmöglichkeiten überregional bekannt. Hier besteht die Möglichkeit, die Anbindung der Talstationen der Skilifte an den Ort zu verbessern, um die örtliche Gastronomie besser in den Wintersportbetrieb einzubinden.

Die Ausgestaltung des Wanderwegenetzes kann verbessert werden: Neben Lückenschlüssen am Ort sollte auch die Anbindung an die vorbeiführenden Fernwanderwege Rennsteig-Wanderweg, Lutherweg und Wanderweg der Deutschen Einheit (Grünes Band) verbessert werden, um hier künftig mehr Tagesbesucher und Übernachtungsgäste für Tettau zu gewinnen.

Stärkung nachhaltiger Energieverbrauch

Historisch betrachtet ist Tettau durch seine waldreiche Umgebung und die Verwendung des Rohstoffes Holz geprägt:

Heute spielt der Rohstoff in der industriellen Verwendung keine Rolle. Auch im privaten Bereich werden die Gebäude vornehmlich mit fossilen Brennstoffen beheizt, eine Bauweise mit regionalen Bezügen gibt es kaum mehr.

Insbesondere große nutzbare Flächen im Bereich der leerstehenden Porzellanfabriken bieten die Möglichkeit einer Wiedereinführung der Verarbeitung des lokalen Rohstoffs als Baustoff oder Energieträger.

** Seit dem 1. August 2020 ist der ÖPNV sowohl auf Schülerverkehr, als auch auf Personennahverkehr ausgerichtet.*

*** Die länderübergreifende Verkehrsverbindung Schauberg in Richtung Sonneberg ist mittlerweile ausgebaut.*

Förderung

Steuerabschreibung

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten werden nach dem Einkommensteuergesetz Herstellungs-, bestimmte Anschaffungskosten und Aufwendungen bei Gebäuden steuerlich begünstigt.

Diese Begünstigung betrifft investive Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die den Sanierungszielen folgen. Das macht Investitionen im Sanierungsgebiet finanziell attraktiver.

Bei Eigennutzung des Gebäudes besteht die Möglichkeit der 90 %-igen Abschreibung (zehn Jahre lang 9 %) der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, bei Vermietung können 100 % (acht Jahre lang 9 % und weitere vier Jahre lang 7%) abgeschrieben werden.

Für die Inanspruchnahme dieser Steuervergünstigung ist es unbedingt erforderlich, sich vor Beginn der Investition mit der Marktgemeindeverwaltung Tettau in Verbindung zu setzen. Auch die Grundlagenbescheinigung für das Finanzamt wird von der Marktgemeinde Tettau erteilt.

Städtebauförderung

Für die Sanierung von privaten Einzelgebäuden können Anträge auf Städtebauförderung gestellt werden.

Grundsätzlich setzt die Städtebauförderung die umfassende Sanierung des Anwesens voraus.

Die Förderhöhe ergibt sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung, in welche u. a. die Baukosten, der Vorsteuerabzug, die Steuerersparnis, der Darlehenszinssatz und die Miethöhe einfließen.

Eine fachliche Beratung ist in jedem Fall sinnvoll.

VU - Vereinfachtes Verfahren, Genehmigungspflicht

Vorbereitende Untersuchungen werden durchgeführt, um städtebauliche Missstände, zum Beispiel Leerstände oder Nutzungskonflikte zu identifizieren und zu beschreiben.

Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes. Dieses begründet die Ausweisung eines Sanierungsgebiets durch Beschluss des Stadtrates.

Vereinfachtes Verfahren und Genehmigungspflicht

Im vereinfachten Verfahren kommen die Vorschriften über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen sowie die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen im Bodenverkehr nicht zur Anwendung. Bei der Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen werden die betroffenen anliegenden Grundstückseigentümer lediglich zur Zahlung von Ausbaubeiträgen gemäß Kommunalabgabengesetz im üblichen Maß herangezogen.

Im Sanierungsgebiet gelten die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge mit Ausnahme des § 144 Abs. 2 BauGB.

Es besteht für folgende Vorgänge eine sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht:

- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Beseitigung und teilweiser Abbruch, erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

Die Sanierungsfrist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird auf 15 Jahre festgesetzt.

Ziele der vorbereitenden Untersuchungen

Die übergeordneten Ziele der vorbereitenden Untersuchungen sind neben der Ausweisung eines Sanierungsgebiets:

- Charakteristische Elemente im Ortsbild stärken,
- wichtige Infrastruktur erhalten, pflegen und entwickeln, Versorgung sichern,
- Altersstruktur verjüngen,
- neue Angebote zum Wohnen, Baubestand umnutzen, abreißen, ergänzen,
- Verbindungen von und nach Tettau stärken, insbesondere mit dem ÖPNV,
- Wegeverbindungen in Tettau stärken, insbesondere für den Langsamverkehr,
- Attraktivitätssteigerung der touristischen Angebote.

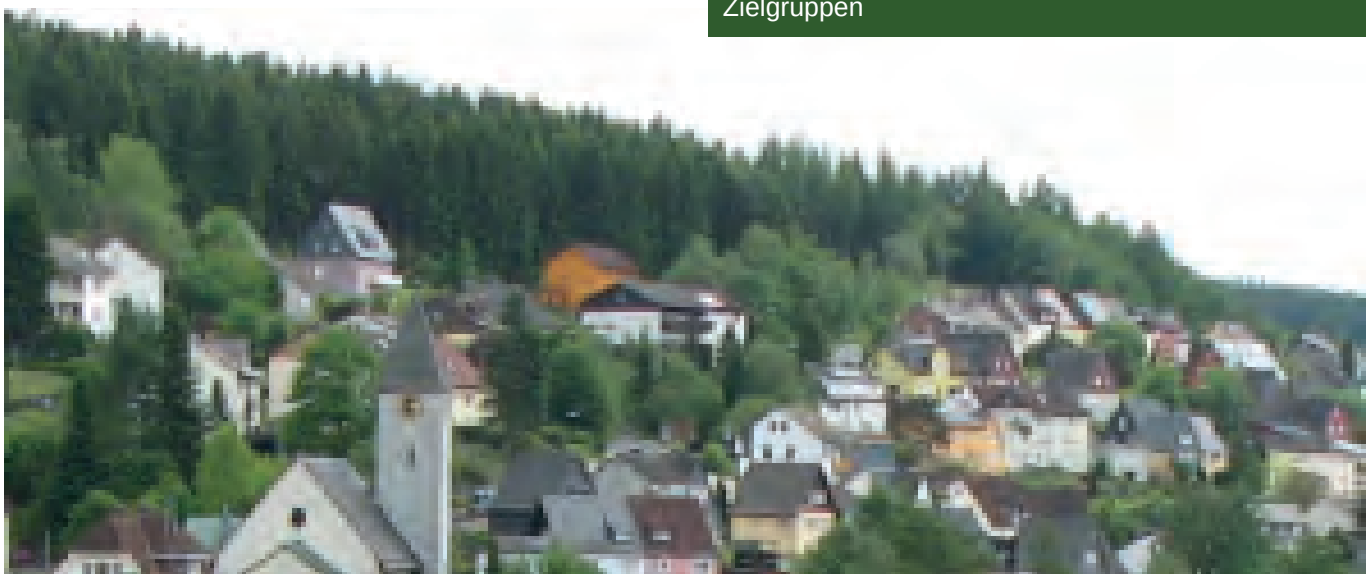
Auf den folgenden Seiten werden die einzelnen Projekte vorgestellt.

Auftraggeber:
Markt Tettau
vertreten durch Ersten Bürgermeister Peter Ebertsch
Hauptstraße 10, 96335 Tettau

Verfasser:
plan & werk
Büro für Städtebau und Architektur
Schillerplatz 10 - 96047 Bamberg

Denkmalschutz:
Untere Denkmalschutzbehörde im
Landratsamt Kronach

Finanzamt:
www.finanzamt.bayern.de/Informationen/Steuerinfos/Zielgruppen



Freizeitanlage für Sport und Erholung

Der Entwurfsplan

Freizeitanlage - Auswertung der Bürgerbefragung

Altzustand Kinderspielplatz

Altzustand - Tennisplätze

Altzustand - Zugang vom Freizeitgelände zur Straße

In der Marktgemeinderatssitzung am 29. Mai 2017 wurde ein Zwischenstand der Freizeitanlagenplanung (Entwurfsplanung) vorgestellt.

Es kamen erhebliche Zweifel auf, ob die bis dahin geplanten Nutzungen, vor allem die Erneuerung des Tennisplatzes, sinnvoll sind. Um die Anforderungen und das künftige Nutzungsprofil der Freizeitanlage besser einschätzen zu können, wurde kurzfristig eine Bürgerbefragung zu den geplanten Nutzungen im Bereich der Freizeitanlage Tettau durchgeführt.

Die Fragebögen wurden im Rathaus, in der Schule und im Kindergarten ausgelegt sowie im Infoblatt veröffentlicht, mit der Bitte um Rücklauf bis zum 16. Juni 2017. Es wurden insgesamt 52 Fragebögen eingereicht.

Aus den Ergebnissen dieser Bürgerbefragung konnte das Leipziger Planungsbüro Rudolph Langer folgende Rückschlüsse auf die Planung ziehen: Unter anderem wurde vorgeschlagen, ausreichend Sitzbänke, Bademöglichkeiten für Kinder, überdachte Sitzmöglichkeiten, Wasser für Spiele, Sitz- und Grillgruppe, Nassbecken für Kinder, eine strikte Abtrennung von Fahrweg und Spielplatz, ein neuer Fußballplatz, Sand- und Liegestühle, zu schaffen.

Altzustand - Zuwegung Freizeitanlage

Freizeitanlage - Stand 10.07.2020

Freizeitanlage im Bau (Stand: 26.4.2021)

Zudem wurde der Wunsch geäußert, eine Wiese, beziehungsweise einen Platz so zu gestalten, dass kleinere Feste darauf abgehalten werden können.

Empfohlen wurde vom Planungsbüro zu den wichtigsten Punkten:

Sportplatz/Tennis:
Einrichtung eines Multifunktionsfeldes mit Schwerpunkt Fußball. Prüfen, ob Kombination mit Tennis technisch möglich und sinnvoll ist.

Seniorenspielgeräte:
Prüfen, ob einzelne Angebote in Kombination mit dem Kinderspielplatz gut integrierbar sind.

Kneippbecken:
In den kleinen Wasserlauf integrieren, so dass es vordergründig als Wasserspiel für Kinder, aber auch zum „kneippen“ nutzbar ist.

Spielplatz:
Vertiefung der Planung mit Fokus auf den favorisierten Geräten und Ausstattungen.

Teich, Badestelle:
Prüfen, ob eine Badestelle „auf eigene Gefahr“ eingerichtet werden kann

Prüfen:
Inwieweit weitere Wünsche in die Planung einbezogen werden können.

Freizeitanlage im Bau (Stand 15.9.2020)

Auftraggeber:
Markt Tettau
vertreten durch Ersten Bürgermeister Peter Ebertsch
Hauptstr. 10, 96355 Tettau

Planungsbüro:
STATION C23
Architekten und
Landschaftsarchitekten PartG mbH
Büro Leipzig
Rudolf Langner
Lützner Str. 91, 04177 Leipzig

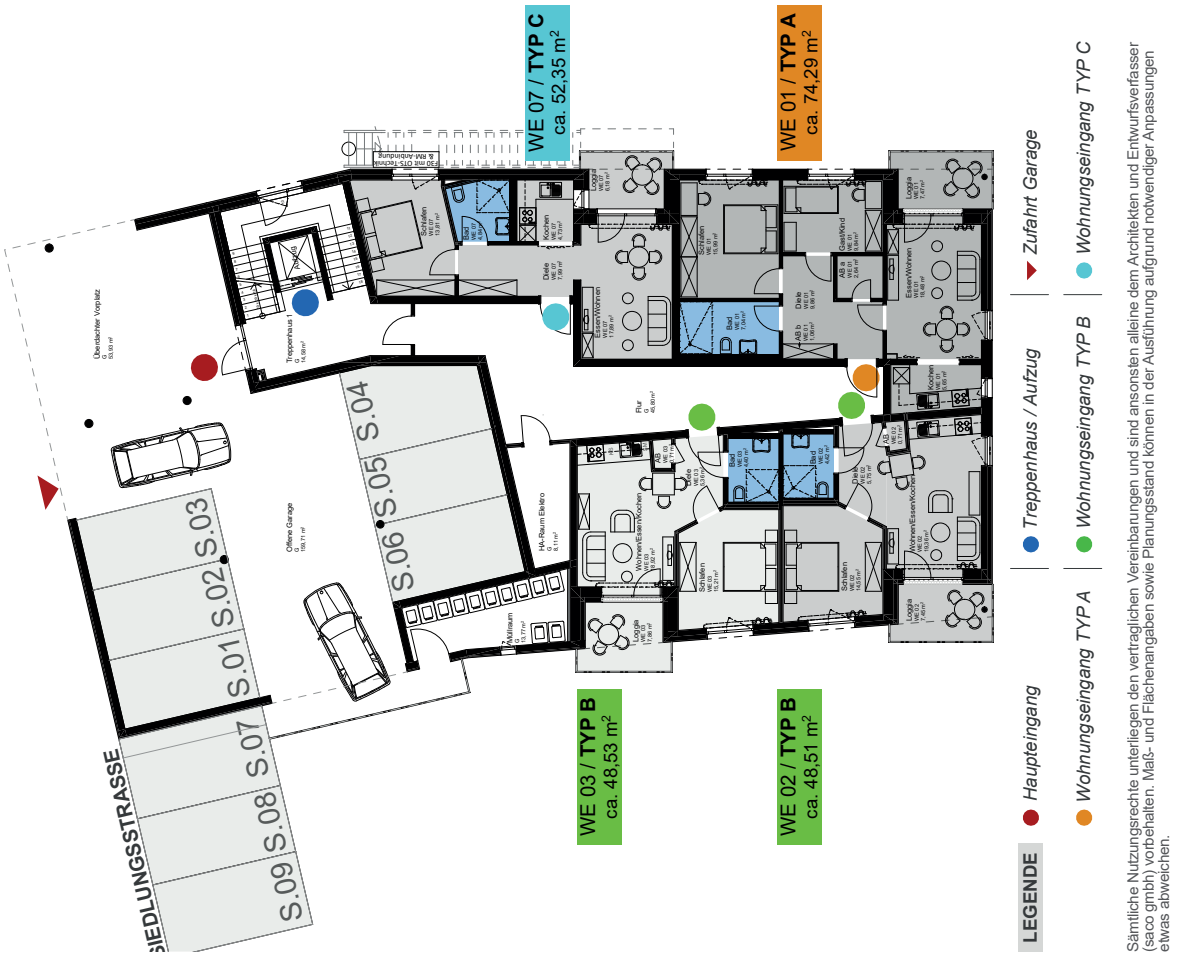
Kosten für die Planung:
30.000 Euro, davon 60 % Förderung aus dem Städtebauförderungsprogramm - Regierung von Oberfranken

Kosten der Freizeitanlage: 2.000.000 Euro, davon 60 % Förderung aus dem Städtebauförderungsprogramm - Regierung von Oberfranken

Tettau rüstet sich für das kommende Jahrzehnt / Projekt Siedlungsstraße 6

Grundriss EG:

7 hochwertige Wohnungen zum Kaufen und Mieten - ökologisch/ökonomisch/100 % barrierefrei/Service



Grundrissübersicht über OG: Wohnanlage „Betreutes Wohnen“.

Siedlungsstraße 6 - ursprünglicher Bestand

Gebäudeabbruch 1

Gebäudeabbruch 2

Gebäudeabbruch 3

Der Markt Tettau stärkt den Wohnstandort. Wie Bürgermeister Peter Ebertsch erklärt, müsse man die Altersstruktur verjüngen und vornehmlich Einpendler für einen Zuzug gewinnen. Neben der entsprechenden Infrastruktur müsse ein zeitgemäßer Wohnraum geschaffen werden. Immer mehr werde nach kleinen Wohneinheiten nachgefragt.

Mittlerweile hat sich einiges bewegt. Zum Beispiel das Projekt „Siedlungsstraße 6“. Um älteren Bürgern den Schritt vom Eigenheim direkt in ein Pflegeheim zu ersparen, habe man bei diesem Projekt auf Wohngemeinschaften gesetzt. Dabei holte man auch die „Pflege ohne Grenzen“ mit Martin Schülein mit ins Boot. Realisiert wurde die Baumaßnahme von der saco GmbH mit dem Geschäftsführer Gerd Sembale.

Entstanden sind sieben barrierefreie 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen für Jung und Alt. Um das Gebäude gibt es überdachte Stellplätze, eine grüne Freizeitanlage, inklusive eines Teiches. Das Obergeschoss wird von zwölf Bewohnern einer durch „Pflege ohne Grenzen“ ambulant betreuten Wohngemeinschaft genutzt. Wie der Geschäftsführer von „Pflege ohne Grenzen“, Martin Schülein erklärt, werden die Bewohner rund um die Uhr von einer Fachkraft betreut. Es ist bisher die einzige Wohngemeinschaft dieser Art im Landkreis Kronach.

Alle Zimmer sind hell und freundlich. In der Wohnküche können die Bewohner zusammen kochen oder einfach nur Zeit miteinander verbringen.

Insgesamt können sich die Bewohner der neuen Wohnanlage unter Einberechnung der Gemeinschaftsfläche wie dem Gästebereich oder der Hauswirtschaft auf 460 Quadratmetern entfalten. Im Außenbereich gibt es zudem einen Garten mit Freisitz, in dem auch ein Nutzgarten zur Verfügung steht.

Der ökologische Neubau entspricht KfW-55-Standard und qualifizierte die Käufer zur Förderung und Darlehen durch die KfW-Bank. Das Gebäude wurde 2020 fertiggestellt.

Das ist daraus geworden - ein Projekt „Zukunftsorientiertes Wohnen für jedes Alter!“

Moderne, helle und lichtdurchflutete Räume.

Die Bewohner der Wohngemeinschaft werden rund um die Uhr von den Mitarbeitern von „Pflege ohne Grenzen“ betreut.

Schon der Flur strahlt gemütliches Ambiente aus.

Die Küche der sieben Wohnungen bzw. Mietwohnungen.

Planungsbüro:

saco gmbh
beraten_planen_bauen
Gerd Sembale
Martin-Luther-Straße 31
91413 Neustadt a. d. Aisch

Wich-Immobilien e.K.
Am Silberberg 5
96346 Wallenfels

Pflege ohne Grenzen
- ambulanter Pflegedienst -
Martin Schülein
Schulberg 5
96355 Tettau

Kosten für Gebäudeabbruch:
72.000 Euro, 60 % Förderung aus dem Bayerischen Städtebauförderprogramm,
Regierung von Oberfranken

Projekt Friedhofsweg 4

Am 30. Juli 2013 präsentierten Architekturstudenten der TU München in Tettau ihre Ergebnisse zur Instandsetzung und Umnutzung eines leer stehenden Wohnstallhauses in Tettau.

Für das Vorhaben des Marktes Tettau, neue vermietbare Wohnformen jenseits des Einfamilienhauses anbieten zu können, wurde hiermit der Grundstein gelegt.

Achtzehn Studenten des Lehrstuhls für Entwurfsmethodik und Gebäudelehre von Prof. Florian Nagler hatten unter dem Titel ANDERS WOHNEN im vergangenen Semester an Entwürfen für die oberfränkische Gemeinde gearbeitet. Wichtige Grundlage bildete die, im Semester zuvor entwickelte Studie MADE IN TETTAU des Partnerlehrstuhls für Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land von Prof. Michaeli.

Unter den Zuhörern, welche im Foyer der Tettauer Grundschule zusammen kamen, befanden sich neben dem Marktgemeinderat und Ersten Bürgermeister Peter Ebertsch, auch die Oberbaurätin Isabel Strehle von der Regierung von Oberfranken, das für die vorbereitenden Untersuchungen für den Ortsteil Tettau ausgewählte Büro für Städtebau und Architektur plan & werk aus Bamberg sowie am Vorhaben interessierte private Investoren.

Tettau bietet viele Arbeitsplätze, jedoch sind, bleiben und werden zu wenige der Mitarbeiter vor Ort ansässig.

Die für Tettau zentrale Frage: „Wie kann der in Tettau Arbeitende wieder in Tettau heimisch werden“, hatten sich auch die Münchner Architekturstudenten zur Kernfrage genommen. Die Antworten hierauf fielen recht unterschiedlich aus.

Anhand eines 2 x 3 Meter großen Holzmodells des Wohnstallhauses und seiner Umgebung erläuterten insgesamt sechs Studenten ihre Entwürfe.

Während die Studentin Sophia Bohl im Zentrum des Hauses einen zweigeschossigen Küchenraum vorsah um den sich alle Bewohner des Hauses gruppierten, schlug Hannes Goetz vor, den kappenüberwölbten ehemaligen Stallteil des Hauses als Werkstatt zu nutzen und bot in den darüber liegenden Geschossen flexible Wohngrundrisse an, welche sowohl von Singles, als auch von jungen Familien bewohnt werden könnten.

Allen Entwürfen gemeinsam war ein behutsamer Umgang mit der Geschichte und der soliden Substanz des Hauses. Gleichzeitig zeigten die Studenten den Mut, Neues zu wagen und setzten wohldosierte sichtbare Zeichen für den Ort. „Uns war es wichtig, mit unseren architektonischen Entwürfen eine Balance zwischen Wirtschaftlichkeit und Modellhaftigkeit anzustreben und dem Ort Tettau realistische, angemessene und gleichzeitig architektonisch anspruchsvolle Lösungsvorschläge aufzuzeigen“, so Professor Nagler.

Zahlreiche Tettauer, der Marktgemeinderat und Bürgermeister Peter Ebertsch (vorne rechts) folgten den Ausführungen der Studenten über eine mögliche Nutzung des Anwesens Friedhofstraße 4.

Das Anwesen Friedhofsweg 4

Im Anschluss an die Präsentation entstand eine rege Diskussion über flexible Wohnformen, haustechnische Belange und Baukosten, an dessen Ende Bürgermeister Ebertsch dem Münchner Lehrstuhl für seine umfassende Arbeit dankte.

Auch Frau Strehle von der Regierung Oberfranken, welche bereits seit 2012 die Kooperation zwischen dem Markt Tettau und der Universität München fördert, zeigte sich begeistert und verwies auf die Chance mit diesem Modellprojekt ein Gebäude mit wertvoller Bausubstanz und Geschichte, in dem auch früher einmal zwölf bis fünfzehn Personen lebten, mit einer ähnlichen Anzahl von Bewohnern erneut zu dichtem Leben zu erwecken. Für Oktober ist eine Ausstellung der Arbeiten der Studenten im Glascafè in Kleintettau geplant.

Pressemitteilung, 31. Juli 2014

Machbarkeitsstudie Friedhofsweg 4 Tettau: Entwurf zur Wohnnutzung. Übersicht Grundrisse.

Machbarkeitsstudie Friedhofsweg 4 Tettau: Entwurf zur Nutzung als Gemeinde- und Seminarhaus. Übersicht Grundrisse.

Anmerkung: Erster Bürgermeister Peter Ebertsch bedauert, dass dieses Projekt nicht realisiert werden kann. Die Gemeinde habe viel Herzblut, Zeit, Kraft und Engagement in die Planungen investiert. Im engeren Gespräch sei zuletzt auch die Einrichtung einer Tagespflege durch zwei private Betreiber gewesen. Die Tatsache, dass der in Tettau ansässige Stephanusdienst eine Tagespflege im leerstehenden evangelischen Pfarrhaus einrichten wolle, habe die möglichen privaten Investoren dazu bewogen, ihr Angebot zurückzuziehen, um hier derzeit nicht als Mitbewerber aufzutreten. Damit haben sich alle Möglichkeiten einer sinnvollen Nachnutzung erübrigt. Das Gebäude wird nun mit Hilfe der Förderoffensive Nordostbayern zurückgebaut.

Auftraggeber:
Markt Tettau
vertreten durch Ersten Bürgermeister Peter Ebertsch
Hauptstraße 10, 96355 Tettau

Planungsbüro:
Linß + Pecher Architekturbüro
Regberg 3, 96365 Nordhalben

Einbezogen waren im Projekt mit Studenten der TU München.

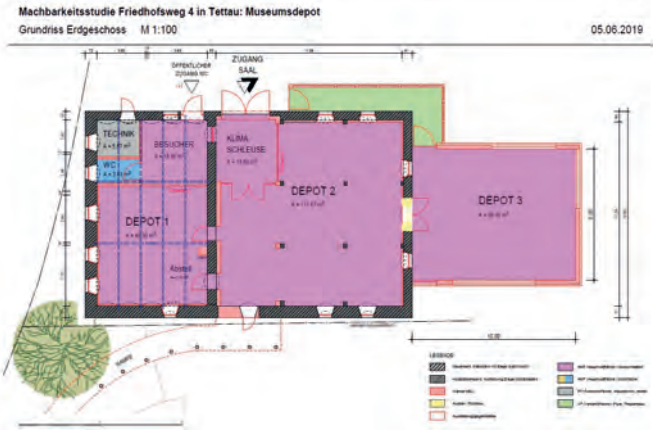
Kosten für Studie: 12.000 Euro, 60 % Förderung aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm - Regierung von Oberfranken

Grunderwerb: 60.000 Euro, davon 90 % Förderung aus der Förderoffensive Nordostbayern

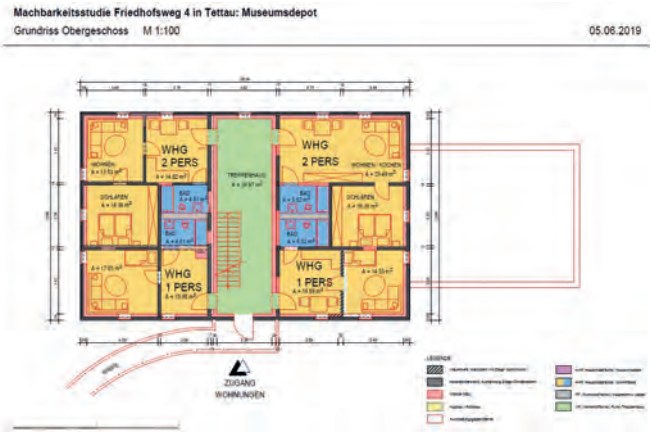
Geplanter Gebäudeabbruch und Geländemodellierung 155.0000 Euro, davon 90 % Förderung aus der Förderoffensive Nordostbayern

Tettau - Machbarkeitsstudie Friedhofsweg 4

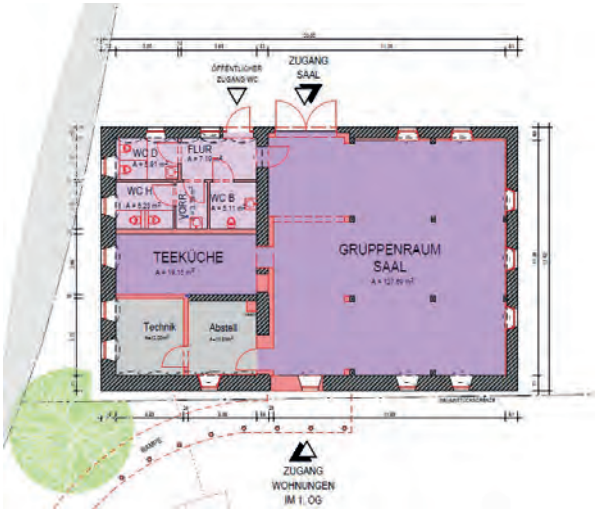
Museumsdepot - EG



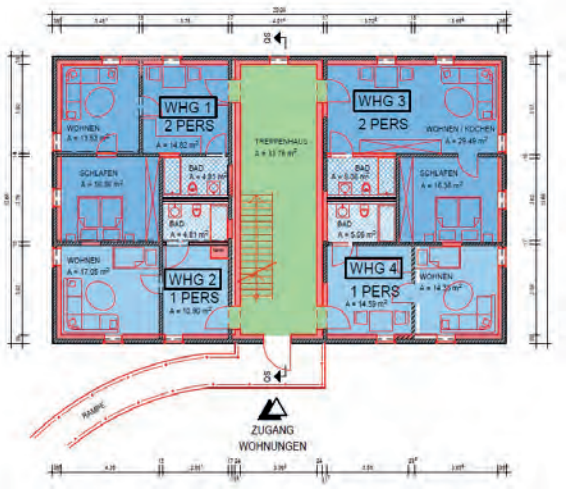
Museumsdepot - OG



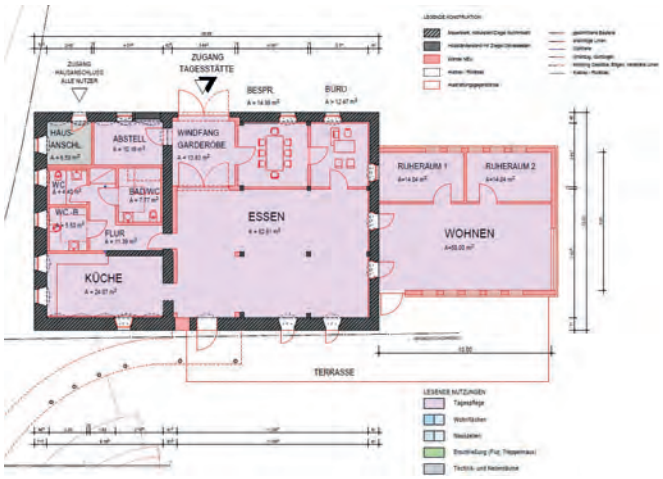
Gemeinschaftliches Wohnen - EG



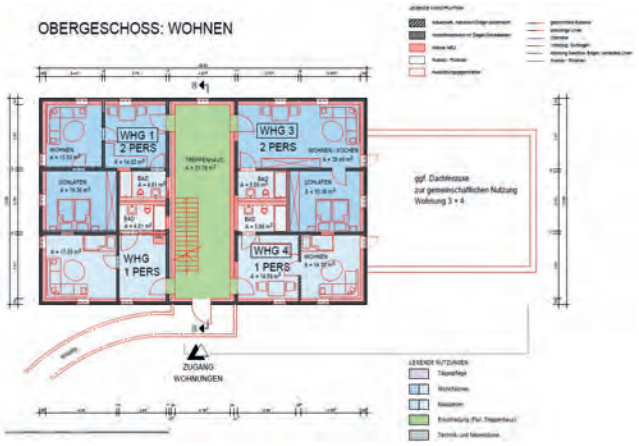
Gemeinschaftliches Wohnen - OG



Tagespflege - EG:



Tagespflege - OG:



Königlich Privilegierte Porzellanfabrik - Schlusspräsentation 6. August 2018

Vorbemerkung und Ausgangslage

Auf den Grundstücken „Fabrikstraße 1“, „Friedhofsweg 5“ und „Bahnhofstraße 4“ in Tettau befindet sich der Gebäudekomplex der Porzellanfabrik Tettau GmbH, besser bekannt unter dem Namen „Königlich Privilegierte Porzellanfabrik. Durch einen starken Rückgang des Flächenbedarfs der Porzellanfabrik in den letzten Jahrzehnten steht ein Großteil des circa 25.000 qm großen, heterogen gewachsenen Gebäudebestands derzeit leer.

Diese Machbarkeitsstudie soll Potentiale der vorhandenen Struktur untersuchen und aufzeigen, inwieweit eine Umnutzung des Areals möglich und sinnvoll ist. Unter enger Beteiligung der derzeitigen Eigentümer (Porzellanfabrik Tettau GmbH), der potentiellen Bauherren (Markt Tettau), der möglichen künftigen Nutzer, des Regionalmanagements des Landkreises Kronach und der Regierung von Oberfranken wurden Lösungen entwickelt, die in einer mit allen Beteiligten abgestimmten Vorzugsvariante mündeten.

Diese Vorzugsvariante wurde detaillierter untersucht, insbesondere mit dem Ziel, eine ausreichende Kostensicherheit zur möglichen Umsetzung der Planungen zu erhalten. Aus einzelnen Bausteinen, die Alternativlösungen innerhalb der Vorzugsvariante aufzeigen, kann in der Diskussion der Ergebnisse dieser Studie ein umsetzbares Gesamtkonzept zum künftigen Umgang mit dem Areal gebildet werden.

Die Situation vor Ort:

- Hoher Leerstand durch Verlagerung der Produktion in einzelne Gebäudeteilbereiche,
- Ortsuntypischer Maßstab der Fabrikgebäude,
- Beeinträchtigung in der Wahrnehmung des Ortsbildes,
- Wirkung als Fremdkörper.

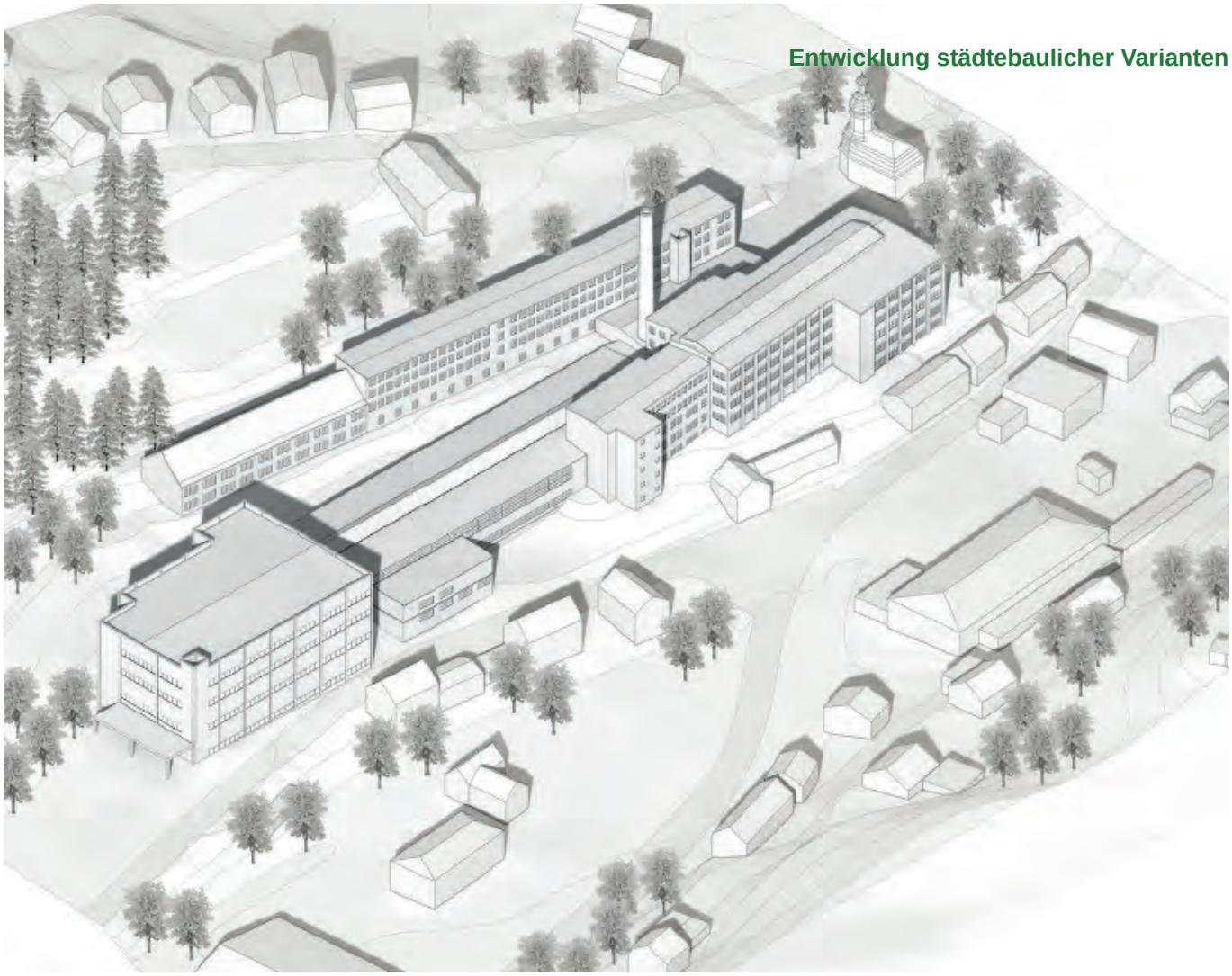
Bedarfsanalyse / Raumprogramm

In umfangreichen Voruntersuchungen nicht an dieser Studie beteiligter Büros wurde die Bedarfe und Potentiale des Marktes Tettau und der umliegenden Region bereits analysiert. Insbesondere die Unterlagen „Vorbereitende Untersuchungen“ durch das Büro plan & werk“, „Interkommunales Entwicklungskonzept der Rennsteig Region“ durch das Büro Schirmer Architekten und Stadtplaner sowie die Entwurfsstudien der TU München „Made in Tettau / Hans on Tettau“ liefern detaillierte Einblicke in mögliche Umnutzungsstrategien.

Gemeinsam mit dem Markt Tettau und den weiteren fachlich Beteiligten wurden diese Vorüberlegungen auf aktuell tatsächlich umsetzbar erscheinende Nachnutzungen der Bestandsgebäude zurückgeführt. Durch mehrere Abstimmungen dokumentiert, entstand ein grobes Raumprogramm, das den potentiell bestehenden und umsetzbaren Flächenbedarf abbildet.

Entwicklung städtebaulicher Varianten

Anhand eines physischen Modells, eines digitalen Modells und durchgezeichneter Bestandspläne wurden die städtebaulichen Potentiale und Missstände des Gesamt-



Mögliche zu projektierende Nutzungen:

I Porzellanfabrik

Werksverkauf	400 qm
Vorführraum	200 qm
Lagerraum	400 qm
Sanitäranlagen	50 qm

II Falkonglasmuseum

Schausammlung	450 qm

III Gewerbefläche Tettau

Technikerlebnis	250 qm
Lagerraum	500 qm

IV Wohnungen

circa 20 Wohnungen à 45 qm	900 qm

Gesamt: **3.150 qm**
ggf. zzgl. Lagerbedarf Porzellanfabrik
(circa 1.000 Gitterboxen

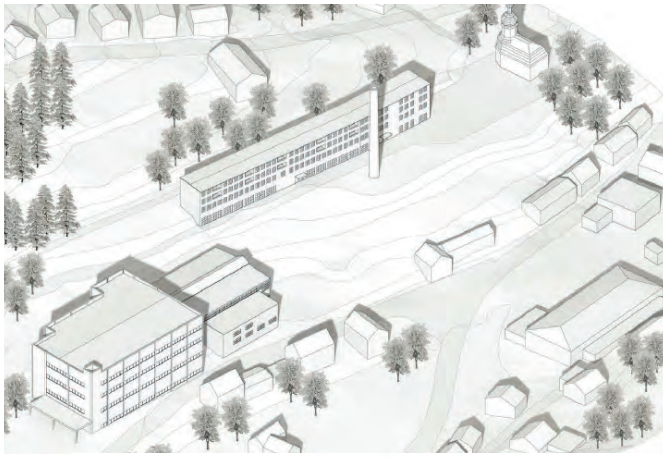
areals aufgezeigt und in enger Abstimmung mit allen Beteiligten in eine Vorzugslösung überführt. Grundlage der Vorzugsvariante ist die vollständige Verlagerung der laufenden Produktion in das sogenannte „Grüne Gebäude“, den neuesten und damit aktuellen Produktionsanforderungen am ehesten entsprechenden Baukörper im Süden des Areals. Außer diesem Gebäude soll der südliche Teil der ehemaligen Tunnelofenhalle zu Lager- und Produktionszwecken erhalten bleiben beziehungsweise umgenutzt werden.

Um das Areal städtebaulich zur Ortsmitte Tettau hin zu öffnen wird ein Rückbau der ehemaligen Versandhalle und ein Rückbau des nördlichen Teils der Tunnelofenhalle vorgeschlagen. Durch einen zusätzlichen Rückbau des ehemaligen Wohnheims gelingt es außerdem, auch den Friedhof wieder an die Ortsmitte anzubinden. Abschließend wird der Rückbau des Gebäudes „Buntbetrieb“ vorgeschlagen, womit die Gesamtanlage auf einen dem Ort angemessenen Maßstab zurückgeführt werden kann.

Der ehemals hauptsächlich als Verwaltungsbau genutzte westlich gelegene Längsbau bleibt erhalten. Dieser Baukörper bietet aufgrund seiner schlanken Gebäudetiefe als einziger Baukörper ein vielfältiges Nachnutzungspotential beispielsweise für Wohnungen, Büros, Lager- oder Verkaufsflächen.

Entwicklung städtebaulicher Varianten

Hier ging es darum, den Zustand nach der Umstrukturierung zu beleuchten, um die Sanierung und die Umnutzung des ehemaligen Verwaltungsbaus sowie insgesamt um die Schaffung eines nutzbaren Gebäudes.



Detailuntersuchung der Vorzugsvariante / Kosten

Die aus den städtebaulichen Überlegungen entwickelte Vorzugsvariante wurde tiefer detailliert, insbesondere um Kostenkennwerte für einzelne Teilmaßnahmen zu erhalten.

Das Gesamtprojekt wurde dazu in folgende Bausteine aufgeteilt:

- Rückbau der Bestandsgebäude,
- Sanierung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes,
- Rückbau des ehemaligen Verwaltungsgebäude (alternativ),
- Ersatzneubau Werksverkauf und Schaulager (alternativ),
- Ertüchtigung Schornstein (alternativ),
- Freiraumgestaltung,
- Teilweise Ertüchtigung der Tunnelofenhalle zur Lagernutzung,
- Großflächige Ertüchtigung der Tunnelofenhalle zur Lagernutzung / Werksverkauf (alternativ),
- Fassadensanierung des Produktionsgebäudes („Grünes Gebäude“),
- Umzug / Umstrukturierung

Die einzelnen Bausteine bedingen sich zum Teil gegenseitig und können nicht vollständig getrennt voneinander durchgeführt werden. Einige Bausteine stellen alternative Ausführungen dar, die Summe der Bausteine entspricht daher nicht einer Gesamtprojektsumme.

Für die Rückbauplanung der Bestandsgebäude wurde durch das Büro Staupendahl & Partner eine Schadstoffbeprobung der gemäß Vorzugsvariante abzubrechenden Bauteile durch eine Einzelbeprobung vor Ort vorgenommen.

Das Schadstoffgutachten weist in nahezu allen Gebäudeteilen eine hohe Schadstoffbelastung aus. Betroffen sind neben hochbelasteten Dachabdichtungen und Dämmstoffen auch die Mauerwerkswände und Stahlbetonbauteile. Im schlimmstmöglichen Fall ist davon auszugehen, dass sämtliches Abbruchmaterial der Gebäude deponiert werden muss, also nicht vor Ort wieder eingebaut werden kann.

Alternativ dazu können die Gebäude vor Ort auf den Rohbau zurückgeführt werden. Die Trennung beispielsweise von Mauerwerk und Putz könnte bewirken, dass bei einer dann erfolgenden Beprobung der Abbruchmaterialen nur der Putz deponiert werden und das Mauerwerk vor Ort wieder eingebaut werden kann. Da die hierdurch entstehenden Einsparpotentiale aber spekulativ sind und erst durch die Beprobung vor Ort verifiziert werden können, wird für die Kostenermittlung innerhalb dieser Studie von dem schlimmstmöglichen Fall, nämlich der vollständigen Abfuhr und Deponierung des Abbruchmaterials, ausgegangen.

Der Verkehrswert der Grundstücke wurde durch das Büro Kolb und Partner auf je einen Euro festgesetzt. Die Gesamtkosten zum Rückbau der Bestandsgebäude belaufen sich auf 4,8 Millionen Euro brutto.

Detailuntersuchung der Vorzugsvariante / Kosten

Für die Sanierung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes, das durch seine Grundstruktur als zweckmäßigstes Gebäude des Areals multifunktionale Umnutzungen ermöglicht, wurde das ermittelte Raumprogramm zugrunde gelegt.

In dem umzunutzenden Gebäude befindet sich die Ätzkammer der Porzellanfabrik zur galvanischen Bearbeiten der Produkte. Dieser Bereich ist großflächig hoch schadstoffbelastet und muss innerhalb der Struktur möglichst zurückgebaut und anschließend wieder hergestellt werden.

Das Gebäude wurde durch das Büro Staupendahl und Partner im Hinblick auf die Tragfähigkeit der vorhandenen Struktur untersucht. An den tragenden Stahlbetonbauteilen werden statische Ertüchtigungen nötig. Es wird vorgeschlagen, eine Zusatzbewahrung anzubringen und die Bauteile durch Spritzbeton zu verstärken. Die Gesamtkosten für die statische Ertüchtigung belaufen sich auf rund 1,1 Millionen Euro brutto. Die Gesamtkosten zur Sanierung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes liegen bei rund acht Millionen Euro brutto.

Alternativ zur Sanierung und Umnutzung des Verwaltungsgebäudes, bei der die Frage nach der Wirtschaftlichkeit gestellt werden muss, wird auch die Option eines vollständigen Rückbaus des Gebäudes in Erwägung gezogen. Hier belaufen sich die Kosten auf rund 1,3 Millionen Euro brutto.

Bestimmte Gebäudeteile (in der PDF-Präsentation der Machbarkeitsstudie unter den Bausteinen A und C beschrieben) könnte alternativ zur Umnutzung der vorhandenen Flächen auch ein Ersatzneubau zum Tragen kommen, um einen gewissen Flächenbedarf für den Werksverkauf, das Schaulager des Flakonmuseums und weitere touristische Angebote abzudecken.

Gemeinsam mit dem Markt Tettau wurde hierfür eine Nutzfläche von circa 800 qm ermittelt, für die über Flächenkennwerte eine grobe Kostenschätzung erstellt wurde. Ohne die Erarbeitung eines konkreten Vorentwurfs können die Summen nur eine grobe Budgetorientierung liefern, die mit hohen Unsicherheiten verbunden ist und durch eine weitere Planung konkretisiert werden müsste.

Die Kosten sind angelehnt an den Wert des Baukostenindex 2017 für „Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, geringer Hallenanteil“. Aus der Flächenvorgabe i.H.v. 800 qm Nutzfläche ergeben sich circa 1.025 qm Bruttogeschossfläche BGF, die mit 1.210 Euro / qm BGF zuzüglich Baunebenkosten multipliziert werden. Die Gesamtkosten zum Ersatzneubau eines Gebäudes für Werksverkauf und Schaulager belaufen sich auf rund 1,5 Millionen Euro brutto.

Bei der Machbarkeitsstudie ging es auch darum, den Schornstein als Reminiszenz an die ehemalige Großproduktion der Porzellanfabrik Tettau zu erhalten. Als zentrales Element der neugestalteten Anlage kann er künftig als erinnerungsträchtiges Symbol ein wichtiger Orientierungspunkt werden.

Der Schornstein sollte dazu durch eine Neuverfugung konstruktiv gesichert werden. Insbesondere die zu erwartenden hohen Deponiegebühren, die bei einem Rückbau des Schornsteins anfallen würden, lassen die Neuverfugung und damit einhergehende Sicherung des Schornsteins wirtschaftlich erscheinen. Die Gesamtkosten zur Ertüchtigung des Schornsteins wurden mit 55.000 Euro kalkuliert. Alternativ zum Erhalt des Schornsteines wurden auch für den Rückbau die Kosten ermittelt. Diese würden sich auf rund 65.000 Euro belaufen.

Was den Freiraum betrifft, so würden durch die Rückbaumaßnahmen große innerörtliche Flächen frei. Neben der Erfüllung dienender, technischer Funktionen kann der Zuwegung und die Parkierung eine wichtige Rolle in der Vermittlung der Geschichte des Ortes übernehmen. Die Gesamtkosten zur Neugestaltung der Außenflächen wurden mit rund 1,5 Millionen Euro berechnet.

Der südliche Teil der Tunnelofenhalle soll laut Machbarkeitsstudie in Nutzung bleiben und fortan als Lager beziehungsweise multifunktionale Fläche dienen. Für die teilweise Ertüchtigung der Tunnelofenhalle wurden 800.000 Euro an Kosten ermittelt. Eine großflächige Ertüchtigung der Tunnelofenhalle und zur Integration des Werksverkaufs würde mit rund 1,9 Millionen Euro zu Buche schlagen.

Betont wurde, dass die zur Freimachung der Gebäude notwendige Umstrukturierung der Porzellanfabrik mit enormen Kosten verbunden ist. Die Förderfähigkeit und Kostenübernahme durch die öffentliche Hand ist zu überprüfen.

Für das Gelingen des Vorhabens, das Areal langfristig in eine Zukunft zu überführen, ist eine enge Zusammenarbeit und ein Schulterschluss zwischen dem Markt Tettau und der Porzellanfabrik Tettau GmbH notwendig. Es gilt auszuloten, welche Bausteine in welcher Verantwortung umgesetzt werden können, um das Gelingen des Großprojekts zu gewährleisten.

Auftraggeber:

Markt Tettau
vertreten durch Ersten Bürgermeister Peter Ebertsch
Hauptstraße 10, 96355 Tettau

Planungsbüro:
Rudolph Langner - Station C 23
Architekten und Landschaftsarchitekten
PartG mbH
Lützner Str. 91, 04177 Leipzig

Schoener und Panzer Architekten BDA
Lützner Str. 91, 04177 Leipzig

Staupendahl und Partner
Bauplanungsgesellschaft mbH
Schmiedestraße 14, 04229 Leipzig

Kosten:
165.000 Euro, 90 % Förderung durch die Förderoffensive Nordostbayern - Regierung von Oberfranken

Tettau - Königliche Privilegierte Porzellanfabrik

Die Tettauer sehen es jeden Tag, diesen Industrieko-loss, oder zumindestes einen Schornstein davon. In unmittelbarer Nähe wurde vor zwei Jahren eine Gedenktafel anlässlich des 250. Geburtstags von Alexander von Humboldt enthüllt. Was würde dieser wohl sagen, wenn er jetzt dieses einstige alte Porzellanfabrik sehen würde? Der einstige Spitzenbeamte des preußisches Hofes trug im Jahre 1793 maßgeblich zur Gründung dieser Porzellanmanufaktur bei, die als „Königlich Privilegierte Porzellanfabrik“ berühmt wurde und einst gar den Kreml mit Porzellan belieferte. Er war sozusagen der Geburtshelfer.

Eigentlich hätte daher der 250. Geburtstag von Alexander Humboldt ein großes Jahr in der Geschichte des Marktes Tettau werden können. In die Historie wird aber eingehen, dass in 2019 das königliche Porzellanwerk geschlossen wurde. Übrig geblieben ist ein Gebäude, das den Tettauern und auch dem Gemeinderat mit dem Bürgermeister Peter Ebertsch Kopfzerbrechen bereitet. Denn was macht eine Gemeinde mit so einer Fabrik, deren Besitzer sie zwar nicht ist – aber trotzdem nicht umhin kommt, sich mit dieser Thematik zu beschäftigen.

Mittlerweile wurde für das Projekt im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung eine Machbarkeitsstudie angefertigt wurde (siehe die Seiten zuvor). Inhaltlich beschäftigt sich diese Studie mit der Ausgangslage, mit einer Bedarfsanalyse/Raumprogramm, mit der Entwicklung städtebaulicher Varianten. Hinzu kommen Detailuntersuchungen der Vorzugsvariante, eine Kostenübersicht, Kurzzusammenfassung sowie Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.

So wie es jetzt aussieht, will die Gemeinde diese Immobilie nicht kaufen, selbst für einen Euro nicht. Denn schon ein Abriss würde dem Gutachten zufolge zehn Millionen Euro kosten. Hinzu kommen die Altlasten, keiner wisse wie der Boden mit Schadstoffen behaftet sei, erklärt Ebertsch. Da könnten nochmal siebenstellige Summen auf die Gemeinde zukommen. Denn, sobald die Kommune Eigentümer wäre, stünde sie in der Haftung. „Wir müssen mit Steuergeldern sorgsam umgehen!“ Und: „Wir werden den Ort nicht ins Verderben stürzen!“ sagt er.

Peter Ebertsch weiß, dass die einstige Vorzeigefabrik, obwohl diese sich in Privathand befindet, die Gemeinde in den nächsten Jahren beschäftigen wird. Die Förderprogramme sind zeitlich begrenzt, so Ebertsch. Und was die Schaffung von Wohnraum betrifft? Das sei nicht drin, schon wegen der möglichen Altlasten, so der Bürgermeister.

Die Königliche Privilegierte Porzellanfabrik zählt zu den ältesten Porzellanfabriken Deutschlands. Zum Schluss waren nur etwas über einen Dutzend Mitarbeiter dort beschäftigt. Es gab Zeiten, da waren es 50 Mal so viele. Seit rund 60 Jahren gehört die Königliche zur Seltmann Weidengruppe. Die Machbarkeitsstudie hat nun trotz der schwierigen Umstände Möglichkeiten ausgearbeitet, was man aus diesem Gebäude beziehungsweise Areal machen könnte. Für Bürgermeister Peter Ebertsch ist aber klar, dass dies - wenn überhaupt - ein langfristiges Projekt wird.

Artikel im FT, September 2020

Neue Porzellanfabrik und nördlicher Ortseingang

Rahmenplan - Stand 25.11.2019

Was kann man aus dem Gebäude der neuen Porzellanfabrik machen? Darum geht´s es unter anderem im Rahmenplan.

Im Inneren: Interimsmäßige Teil- und Restnutzung.

Ausgangslage

Der nördliche Ortseingang des Marktes Tettau wird dominiert von den Gebäuden der ehemals Neuen Porzellanfabrik Tettau (Flurstück 91). Die Immobilie befindet sich derzeit in Privatbesitz und ist von Leerstand beziehungsweise interimsmäßigen Teilnutzungen geprägt. Die Gebäude weisen einen zunehmenden Sanierungsrückstand auf, der das Ortsbild beeinträchtigt und dessen Behebung bei der derzeitigen Nutzung nicht absehbar ist.

Die Studie soll Varianten zur Umnutzung und zum Teilrückbau der auf dem Flurstück 91 befindlichen Gebäude der ehemals Neuen Porzellanfabrik untersuchen und eine Entscheidungsgrundlage für den möglichen Ankauf von Grundstücksteilen durch den Markt Tettau bilden.

Der Gebäudekomplex der ehemals Neuen Porzellanfabrik ist als eines von mehreren Impulsprojekten Bestandteil des städtebaulichen Sanierungs- und Erneuerungsprozess des Marktes Tettau. Neben dem Industriekomplex der ehemals Neuen Porzellanfabrik auf Flurstück 91 sollen auch die benachbarten Flurstücke 89, 170/2 und 77 in die Planung einbezogen werden, um den Ortseingang ganzheitlich aufzuwerten. Auf diesen Grundstücken befinden sich augenscheinlich nicht mehr sanierungsfähige Wohnhäuser und untergeordnete Nebengebäude.

Grundlagen

Bei der Erstellung des Rahmenplans wurden Grundlagenpläne erarbeitet, weiterhin wurden Archivpläne im Staatsarchiv, insbesondere zum Vorderhaus begutachtet, Gebäudebestände wurden digitalisiert und ein physisches und digitales 3D-Modell zur Variantenentwicklung erstellt.

Bei der statistischen Untersuchung wurde festgestellt, dass sich der tragkonstruktive Zustand der Gebäude auf dem Flurstück 91 in einem augenscheinlich guten Zustand befindet. Die Pfettendachkonstruktion zeigt vereinzelt Schäden durch Nässeeintrag. Die grundsätzliche Standsicherheit des Daches scheint gegeben zu sein.

Erstellung eines physischen und digitalen 3D-Modells zur Variantenentwicklung.

Auch die übrigen Gebäudeteile auf Flurstück 91 bestehen in ihren wesentlichen Teilen aus monolithischen Stahlbetonkonstruktionen und sind in augenscheinlich guten Zustand. Die Gebäude auf den Flurstücken 77, 89 und 170/2 wurden nicht detailliert untersucht. Ihr Rückbau ist aus tragkonstruktiver Sicht problemlos umsetzbar.

Parallel zur Erstellung des Rahmenplans wurde eine umfangreiche Schadstoffuntersuchung durch das Büro Staupendahl & Partner GmbH durchgeführt. Die Gebäudesubstanz ist in vielfacher Hinsicht schadstoffbelastet.

Auf der Grundlage des Raumprogramms wurde die Herrichtung des Gebäudes für den Bedarf des Glaskompetenzzentrums untersucht. Eine Umnutzung des Gebäude scheint möglich und könne die Bedarfe abdecken.

Entwicklung städtebaulicher Varianten

Bedarfsanalyse / Raumprogramm

Skaterpark
Variante Indoor / Umsetzung im Gebäudebestand der Neuen Porzellanfabrik
Variante Outdoor auf Flurstück 89

Kfz-Garage / Abstellplatz für private Nutzung
Flächenbedarf circa 300 qm
Variante Ersatzneubau
Variante Teilrückbau des hofseitigen Garagenanbaus

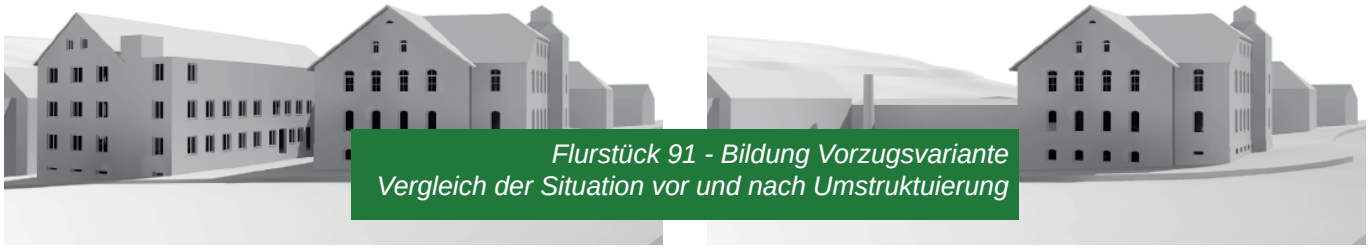
Senioren-Tagespflege
Flächenbedarf circa 400 qm für 20 Pflegegäste in Tagesbetreuung,
Variante Umsetzung im straßenseitigen Bestand der Neuen Porzellanfabrik

Jugendclub
Flächenbedarf circa 100 qm
Variante Umsetzung Bestand der Porzellanfabrik
Variante Ersatzneubau / Sanierung der Doppelhaushälfte Flurstück 77

Parkscheune
Bedarf an bis zu acht überdachten Stellplätzen
Variante Umsetzung auf Flurstück 170/2

Europäisches Flakonglasmuseum
Gesamtflächenbedarf circa 1.000 qm
Variante Umsetzung im Bestand der Neuen Porzellanfabrik

Neue Porzellanfabrik und nördlicher Ortseingang



Flurstück 91 - Bildung Vorzugsvariante
Vergleich der Situation vor und nach Umstruktuierung

Das Glaskompetenzzentrum liegt im Wesentlichen im Erd- und Obergeschoss und kann für Besucher von der Hauptstraße aus fußläufig erschlossen werden. Mit dem Pkw kann ein hofseitig angelegter Parkplatz angefahren werden. Von hier aus kann das Gebäude auch rückseitig im Untergeschoss begangen werden. Über eine Schleuse kann auch geliefert werden.

Das Erdgeschoss nimmt einen Vortragssaal, eine Forschungsbibliothek und einige Büroräume auf. Im südlichen Teilbereich des Gebäudes befinden sich außerdem die Restaurierungswerkstatt und ein extern nutzbarer Wohnraum. Das Obergeschoss dienst im Wesentlichen der Aufnahme der Depotflächen.

Die Gebäude auf Flurstück 170/2 wurden als abgängig bewertet und bereits zurückgebaut. Für das Grundstück wird von Seiten des Marktes die Errichtung einer Parkscheune mit bis zu acht Stellplätzen gewünscht. Gemeinsam mit der sanierten Neuen Porzellanfabrik könnte die Parkscheune eine bauliche Fassung des nördlichen Ortseingangs bilden. Alternativ zur Errichtung eines Bauwerks, für das durch die starke Topographie des Geländes mit einem erhöhten Aufwand gerechnet werden muss, könnten auf dem Flurstück auch einfache, offene Stellplätze für die Anwohner der Rosengasse nachgewiesen werden.

Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg ist jedoch die Zufahrt zu einem Gebäude oder einem Parkplatz im Kurvenbereich der Staatsstraße (Hauptstraße) äußerst kritisch zu bewerten. Eine verbindliche Ausgabe zur Genehmigungsfähigkeit kann nur nach einer Verkehrsschau mit der unteren Verkehrsbehörde am Landratsamt Kronach und der Polizeibehörde erwirkt werden. Im Rahmen der Studie kann daher keine abschließende Aussage zur Umsetzbarkeit von Parkplätzen getroffen werden. Daher wird für die Detailuntersuchung das Flurstück als Renaturierungsfläche vorgesehen.

Das Grundstück 77 ist derzeit mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Auf Wunsch des Marktes soll eine Umnutzung zu einem Jugendclub untersucht werden. Das Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen

Auftraggeber:

Markt Tettau
vertreten durch Ersten Bürgermeister Peter Ebertsch
Hauptstraße 10, 96355 Tettau

Planungsbüros:
Schoener und Panzer
Architekten BDA PartG mbH
Lützner Str. 91, 04177 Leipzig

Rudolph Langner - Station C 23
Architekten und Landschaftsarchitekten PartG mbH
Lützner Str. 91,
04177 Leipzig

Staupendahl und Partner
Bauplanungsgesellschaft mbH
Schmiedestraße 14, 04229 Leipzig

Kosten: 35.500 Euro für Rahmenplan, 90 % Förderung von der Nordostbayern Offensive - Regierung von Oberfranken

Blick aus Norden von der Hauptstraße aus.

Zustand. Aus Sicht der Planer ist es für eine Umnutzung ungeeignet. Der Jugendclub könnte, abhängig von der Darstellung der Betriebs- und Unterhaltskosten im Untergeschoss der ehemaligen Neuen Porzellanfabrik in unmittelbarer Nähe zum Skaterpark vorgesehen werden.

Tettau - Nördlicher Ortseingang

Blick aus Süden von der Hauptstraße aus.

Detailuntersuchung der Vorzugsvariante - Vogelperspektive

Tettau - Hauptstraße 31

Gebäudeabbruch und Errichtung von Parkplätzen

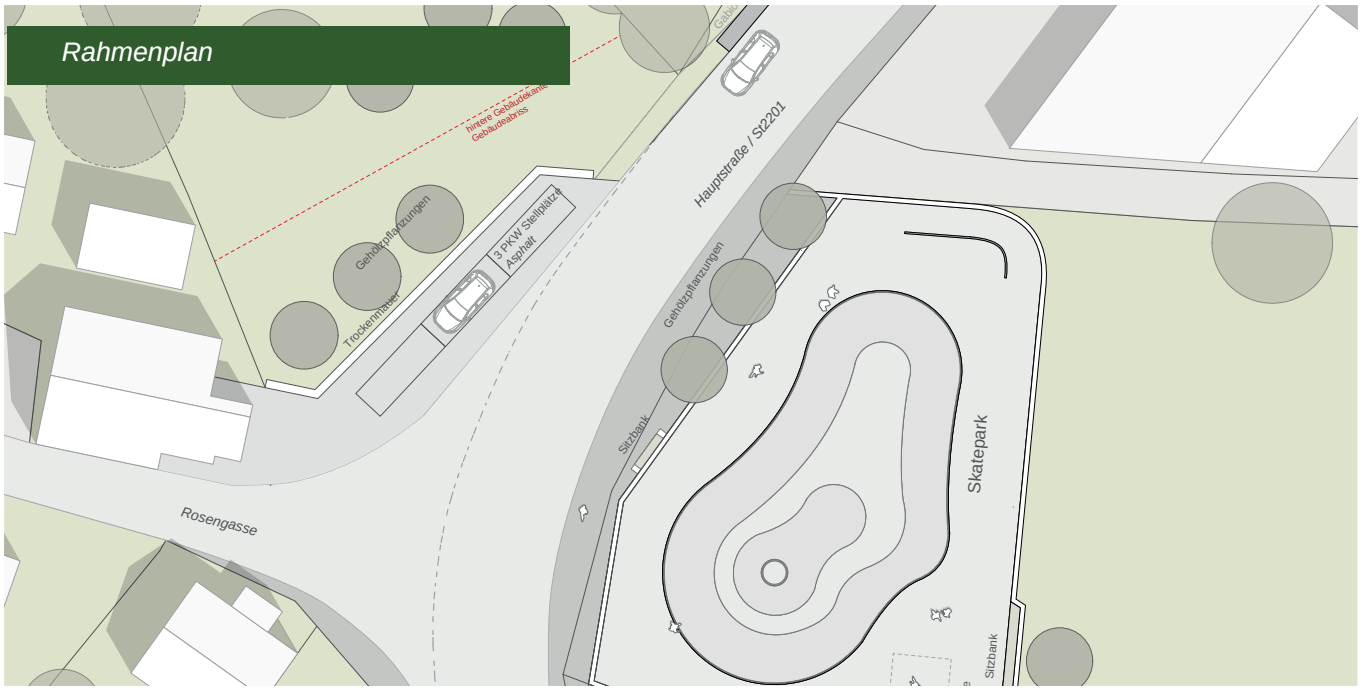
Auftraggeber:

Markt Tettau
vertreten durch Ersten Bürgermeister Peter Ebertsch
Hauptstraße 10
96355 Tettau

Planungsbüro:
HTS Plan GmbH
Stöhrstraße 51
96317 Kronach

Kosten: 93.000 Euro, 90 % Förderung, gefördert durch die Förderoffensive Nordostbayern, Regierung von Oberfranken

Rahmenplan



Tettau - Hauptstraße 30

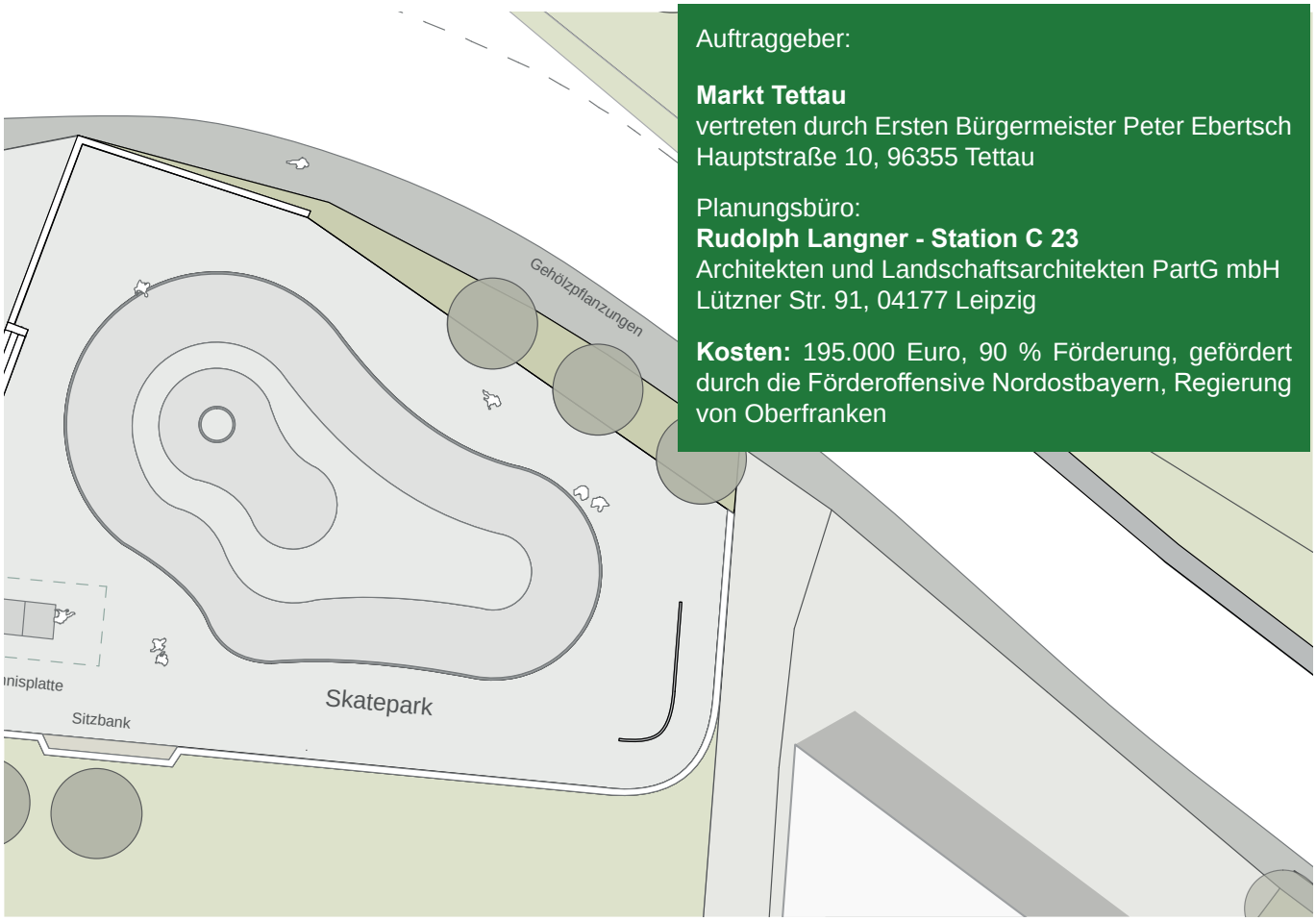
Gebäudeabbruch und Errichtung eines Skaterparks

Das Gebäude Hauptstraße 30 ist Vergangenheit.

Die Gebäudeabbrucharbeiten schreiten voran.

Die Anlage des Skaterparks auf Flurstück 89 folgt dem natürlichen, nach Rückbau der Bestandsgebäude vorgefundenen Geländeverlauf. Das nach Osten hin, weg von der Straße abfallende Gebäude wird durch den Einbau einer Betonschale in den Skaterpark überführt.

Die notwendigen baulichen Eingriffe werden damit minimiert. Die Skateranlage wendet sich auf natürliche Art und Weise von der Wohnbebauung ab und öffnet sich Richtung Landschaft. Die Lärmemissionen werden durch die Schnittfigur möglichst gering gehalten. Zusammenfassend ist zu erklären, dass sich mit den vorgeschlagenen Maßnahmen der nördliche Ortseingang des Marktes aus Sicht der Verfasser dieser Machbarkeitsstudie gesamtheitlich aufwerten lässt. Zunehmend stark sanierungsbedürftige Gebäude werden zurückgebaut und der Ortsrand wird im Sinn einer Entwicklung nach innen renaturiert.



Auftraggeber:

Markt Tettau
vertreten durch Ersten Bürgermeister Peter Ebertsch
Hauptstraße 10, 96355 Tettau

Planungsbüro:
Rudolph Langner - Station C 23
Architekten und Landschaftsarchitekten PartG mbH
Lützner Str. 91, 04177 Leipzig

Kosten: 195.000 Euro, 90 % Förderung, gefördert durch die Förderoffensive Nordostbayern, Regierung von Oberfranken

Kleintettau - Christian-Hammerschmidt-Str. 10

Gebäudeabbruch und Errichtung Parkplatz mit Bocciabahn

Auftraggeber:

Markt Tettau
vertreten durch Ersten Bürgermeister Peter Ebertsch
Hauptstraße 10, 96355 Tettau

Planungsbüro:
Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH
Herzogstraße 7, 96242 Sonnefeld

Kosten: 176.500 Euro,
90 % Förderung durch die Förderoffensive Nordostbayern - Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken

Kleintettau - Christian-Hammerschmidt-Str. 38

Gebäudeabbruch - Errichtung von Parkplätzen

Auftraggeber:

Markt Tettau
vertreten durch Ersten Bürgermeister Peter Ebertsch
Hauptstraße 10, 96355 Tettau

Planungsbüro:
Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH
Herzogstraße 7, 96242 Sonnefeld

Kosten: 99.000 Euro, 90 % Förderung durch die Förderoffensive Nordostbayern - Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken

Kleintettau - Hammerbühl 2

Gebäudeabbruch - Errichtung Wanderparkplatz

Ein neuer Wanderrastplatz lädt am Hammerbühl 2 in Kleintettau zum Verweilen ein.

Im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklung und mit Hilfe der Förderoffensive Nordostbayern war es dem Markt Tettau mit Bürgermeister Peter Ebertsch möglich, sanierungsbedürftige und leerstehende Häuser abzureißen.

Auch das Anwesen am Hammerbühl 2 wurde beseitigt. Nun entstand ein neuer Wanderrastplatz, am nördlichen Ortseingang von Kleintettau. Dieser liegt in unmittelbarer Nähe des länderübergreifenden Rad- und Wanderwegs vom Rennsteig (Wanderhütte) nach Kleintettau. Zudem befindet sich in der Nähe ein Grenzdenkmal, welches an die Besonderheiten des sogenannten „Kleintettauer Zipfels“ erinnert. (Fotos siehe auch nächste Seite).

So sah es vorher aus. Das Gebäude wurde abgerissen.

Auftraggeber:

Markt Tettau
vertreten durch Ersten Bürgermeister Peter Ebertsch
Hauptstraße 10, 96355 Tettau

Planungsbüro
Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH
Herzogstraße 7, 96242 Sonnefeld

Kosten: 45.000 Euro, 90 % Förderung durch die Förderoffensive Nordostbayern - Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken

Kleintettau - ELER-Maßnahmen

Der länderübergreifende Radweg von Kleintettau zum Rennsteig (Mitte rechts).

Das neue Grenzdenkmal bei Tageslicht und in der Dämmerung.

Die alte Schule wurde in der Vergangenheit auch als Rathaus und Sparkassenfiliale genutzt. Das Gebäude wurde modernisiert und saniert. Es entstand ein Dorfgemeinschaftshaus, welches von Vereinen und Privatleuten genutzt werden kann. Auch der Vollausbau der Christian-Hammerschmidt-Straße (nicht im Bild) fiel in die Fördermaßnahme.

** Diese Projekte wurden vom Amt für Ländliche Entwicklung gefördert.*

Auftraggeber:

Markt Tettau
vertreten durch Ersten Bürgermeister Peter Ebertsch
Hauptstraße 10, 96355 Tettau

Planungsbüro
Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH
Herzogstraße 7, 96242 Sonnefeld

Kosten: Grenzdenkmal 10.900 Euro, Dorfgemeinschaftshaus, Baukosten 533.700 Euro, Ingenieurkosten 47.000 Euro, Förderung 190.400 Euro durch Amt für Ländliche Entwicklung Bamberg (ALE); Wirtschaftsweg Baukosten 244.600 Euro, Ingenieurkosten 41.600 Euro, Förderung 66.500 durch Amt für Landesentwicklung Gera, 98.500 Euro durch ALE; Christian-Hammerschmidt-Straße, Förderung 210.000 Euro durch ALE.

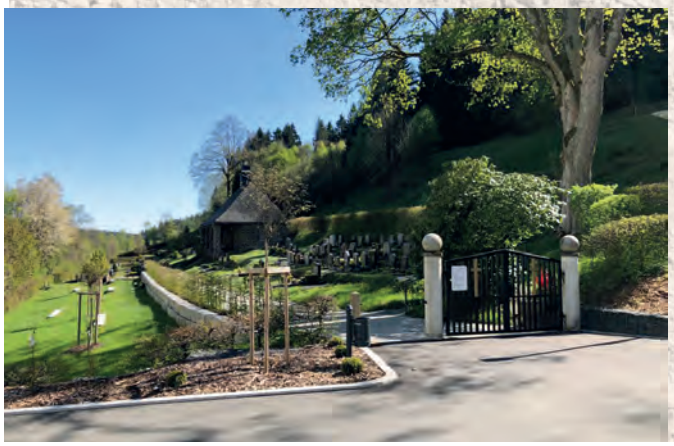
Tettau - Friedhofsweg 5

Gebäudeabbruch und Errichtung Wanderparkplatz zum Lutherweg

Auftraggeber:
Markt Tettau
vertreten durch Ersten Bürgermeister Peter Ebertsch
Hauptstraße 10,
96355 Tettau

Planungsbüro:
Andreas Vetter
Sportplatzweg 7
96361 Steinbach am Wald

Kosten: 252.000 Euro, 90 % Förderung - Regierung von Oberfranken



Langenau - Am Berg 6

Gebäudeabbruch, vereinzelte Bepflanzungen des Areals

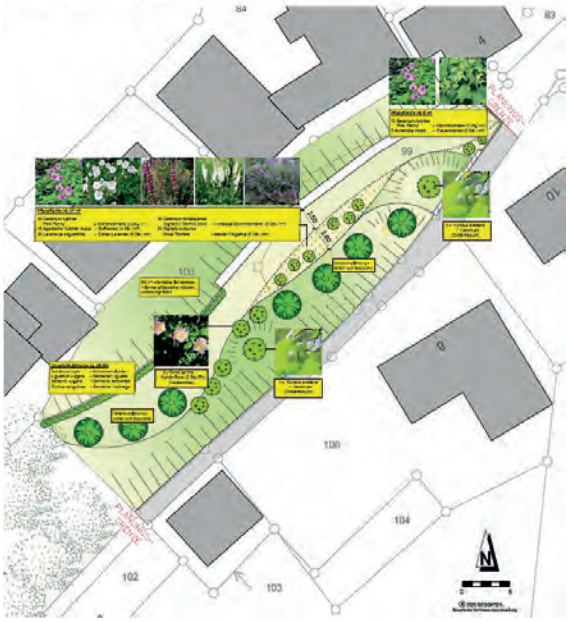
Auftraggeber:
Markt Tettau
vertreten durch
Ersten Bürgermeister
Peter Ebertsch
Hauptstraße 10, 96355 Tettau

Planungsbüro:
Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH
Herzogstraße 7,
96242 Sonnefeld

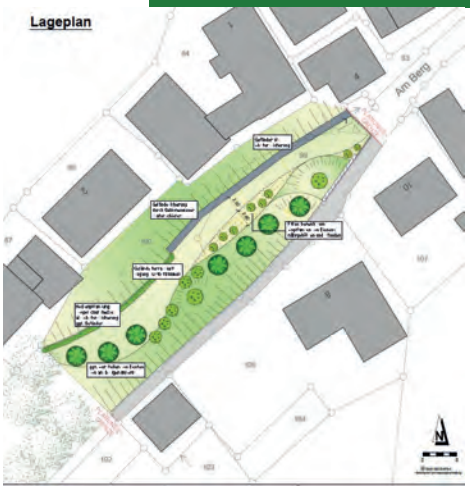
Planungsbüro:
HTS-Plan GmbH
Stöhrstraße 51, 96317 Kronach

Kosten: 176.500 Euro, 90 % Förderung durch Förderoffensive Nordostbayern - Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken

Grüngestaltung/ Pflanzkonzept



Lageplan



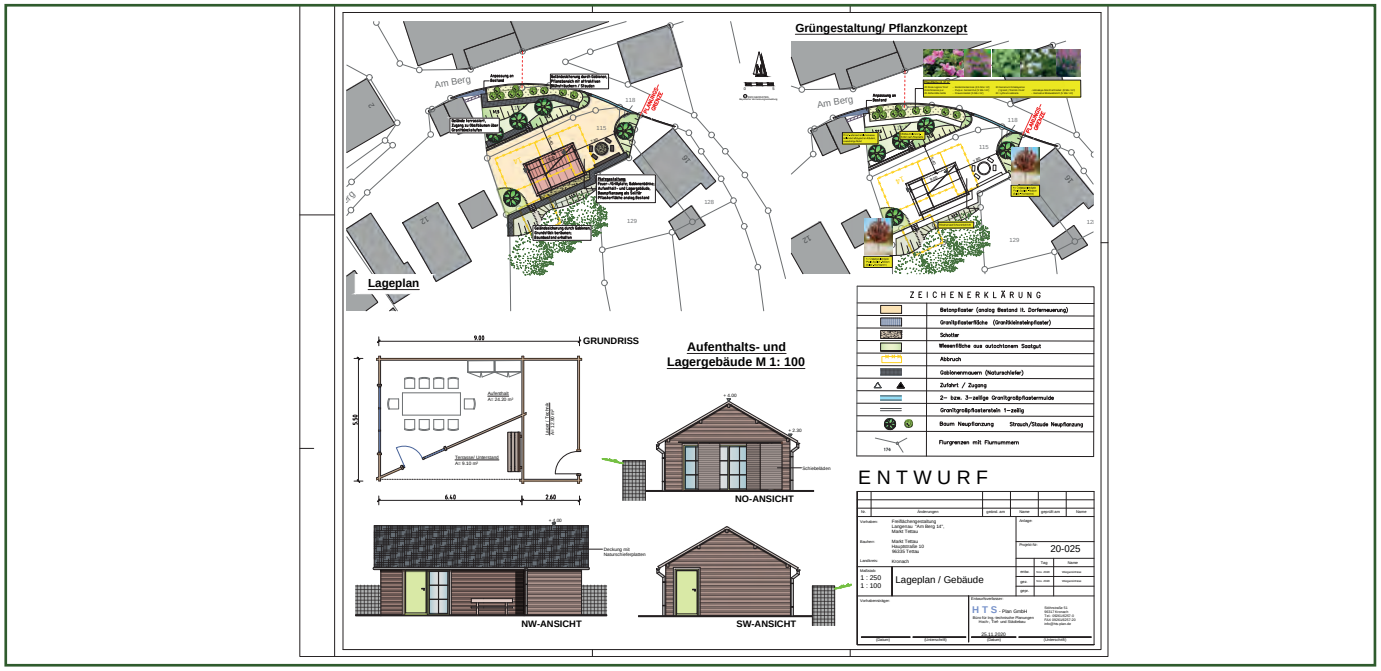
Langenau - Am Berg 14

Gebäudeabbruch und Herstellung einer Aufenthaltsfläche in Verlängerung zur bereits durchgeführten Dorferneuerung

Auftraggeber:
Markt Tettau
vertreten durch
Ersten Bürgermeister
Peter Ebertsch
Hauptstraße 10,
96355 Tettau

Planungsbüro:
HTS-Plan GmbH
Stöhrstraße 51, 96317 Kronach

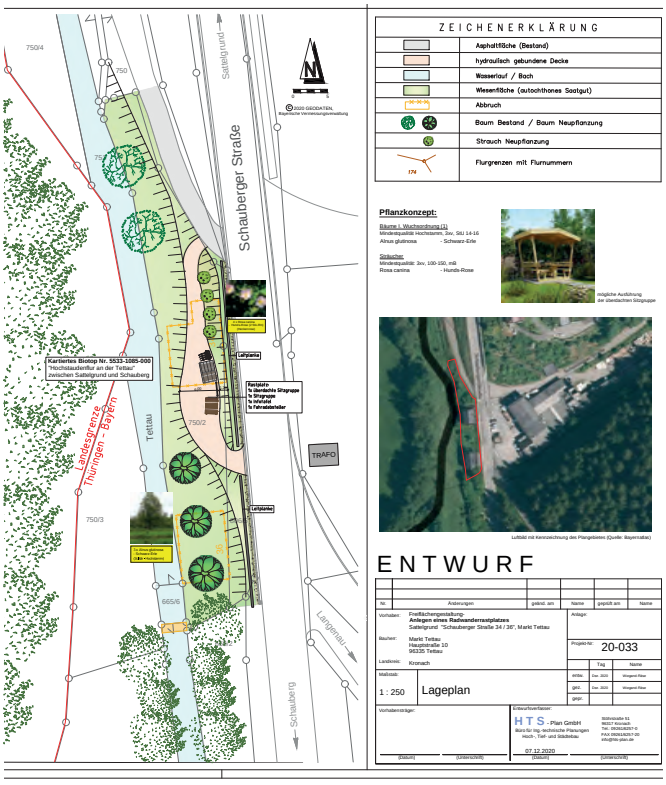
Kosten: 284.000 Euro,
90 % Förderung durch Förder-offensive Nordostbayern - Amt für Ländliche Entwicklung Ober-franken



Sattelgrund - Schauberger Straße 34 und 36

Aus Leerständen entsteht ein Rad- und Wanderrastplatz

Diese beiden Häuser (oben und rechts) in Sattelgrund werden in den nächster Zeit abgerissen. Entstehen soll an dieser Stelle ein Rad- und Wanderrastplatz und zusätzlich ein weiteres Grenzdenkmal, da an dieser Stelle, nur wenige Meter entfernt, die innerdeutsche Grenze vorbeiführte.



Noch stehen die zwei sanierungsbedürftigen Häuser am Ortsausgang von Sattelgrund in Richtung Schauberg. Das soll aber in den nächsten Wochen anders werden.

Entstehen soll auf diesem Areal ein Rastplatz für Radfahrer und Wanderer mit Sitzmöglichkeiten. Zudem soll neben den bereits vorhandenen Grenzdenkmälern in Kleintettau und der Schildwiese/Rennsteig ein weiteres entstehen. Wie Bürgermeister Peter Ebertsch erklärt, verlief einst nur wenige Meter neben dem künftigen Rad-/Wanderrastplatz die innerdeutsche Grenze. Außerdem führt der Lions-Main-Radweg sowie der europäische Radweg „Iron Curtain Trail“ daran vorbei.

Dankbar ist Ebertsch gegenüber dem Freistaat Bayern. Denn nur im Rahmen der Förderoffensive Nordostbayern (mittlerweile läuft das Nachfolgeförderprogramm „Innen statt außen“) konnte die Gemeinde die beiden heruntergekommenen Anwesen von einem Privateigentümer erwerben und diese können nun abgerissen werden. „Nur deshalb kann an dieser geschichtsträchtigen Stelle ein Rastplatz für Radfahrer und Wanderer entstehen!“

Auftraggeber:

Markt Tettau
vertreten durch Ersten Bürgermeister Peter Ebertsch
Hauptstraße 10, 96355 Tettau

Planungsbüro:

HTS-Plan GmbH
Stöhrstraße 51, 96317 Kronach

Kosten: 138.000 Euro, 90 % Förderung durch Förderoffensive Nordostbayern - Amt für Ländliche Entwicklung

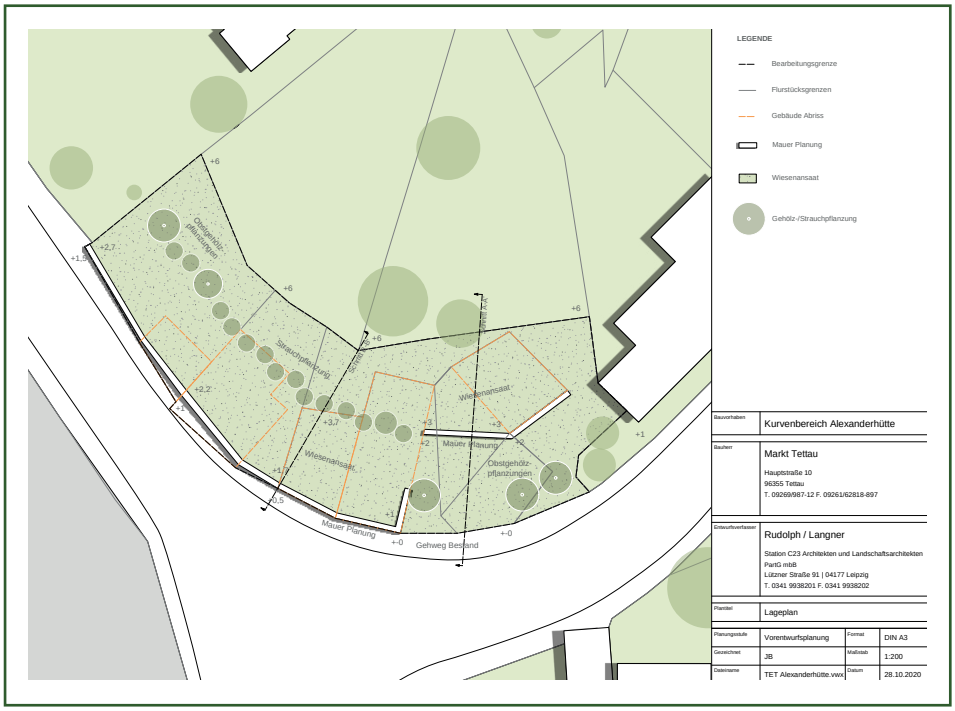
Alexanderhütte - Kurvenbereich

Abbruch von Gebäuden und Aufwertung der Ortsmitte

Auftraggeber:
Markt Tettau
vertreten durch Ersten Bürgermeister Peter Ebertsch
Hauptstraße 10, 96355 Tettau

Planungsbüro:
Rudolph Langner - Station C 23
Architekten und Landschafts-
architekten PartG mbH
Lützner Str. 91, 04177 Leipzig

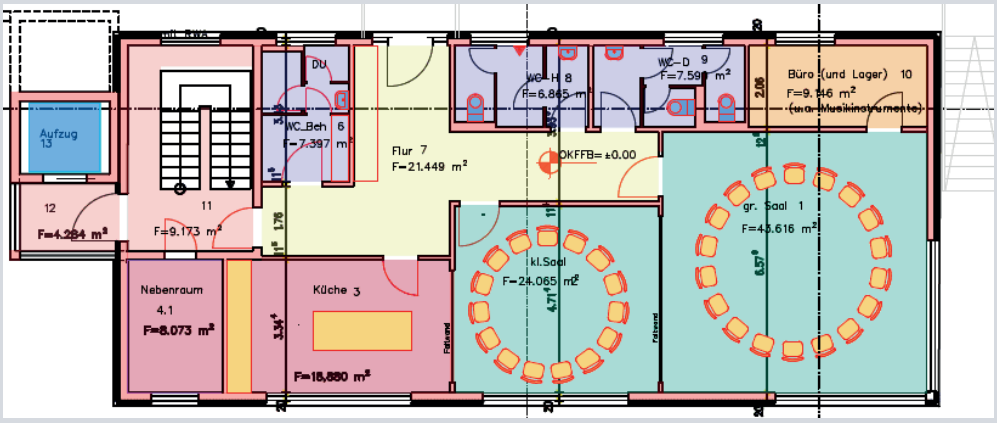
Kosten: 350.000 Euro, 90 % Förderung durch Förderoffensive Nordostbayern - Amt für Ländliche Entwicklung

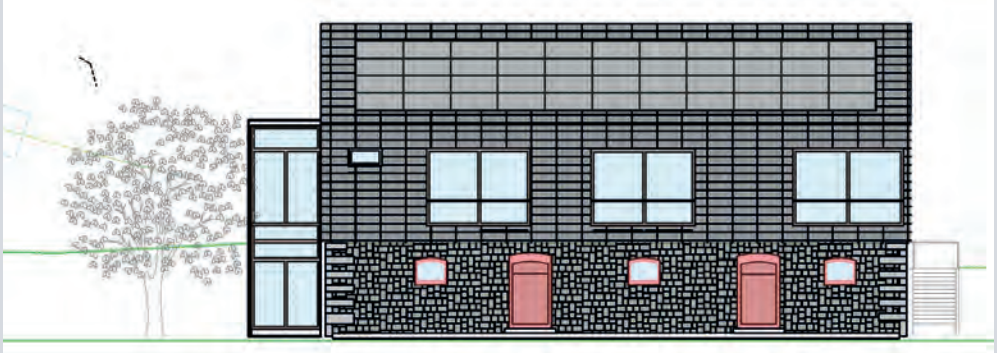


Mit dem Abriss der Gebäude im Kurvenbereich in der Alexanderhütte sollen Gefahrenstellen beseitigt und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

Schauberg - Anwesen Talstraße 7

Aus Leerstand entsteht ein Dorfgemeinschaftshaus





Auftraggeber:
Markt Tettau,
vertreten durch
Ersten Bürgermeister
Peter Ebertsch
Hauptstraße 10
96355 Tettau

Planung:
Fischer Architekten und Ingenieur GmbH
Kronacher Straße 43
96317 Kronach-Neuses:

Statik:
Stefan Hartl
Ingenieurbüro für Baustatik und Tragwerksplanung
Energieberatung (BAFA)
Itzlingerstr. 13 b
85356 Freising

Kosten:
1,8 Mio, Euro (geschätzt),
90 % Förderung
vom Amt für Ländliche Entwicklung, Bamberg