

# Made in Tettau

## ENTWURFSLABOR STÄDTEBAU, TU MÜNCHEN DIPLOM/MASTER SS 13. PRÄSENTATION, 05.12.2013

Forschungs- und Entwicklungsvereinbarung zwischen Markt Tettau und TU München:  
Potenzialermittlung und Konzeption nachhaltiger Strategien und Entwürfe für die städtebauliche Transformation des Marktes Tettau.

Mark Michaeli, Prof.dipl.arch. ETH SIA

Nadja Häupl, Dipl.ing. (Arch.)

Stefanie Seeholzer, Dipl.ing. (Arch.)

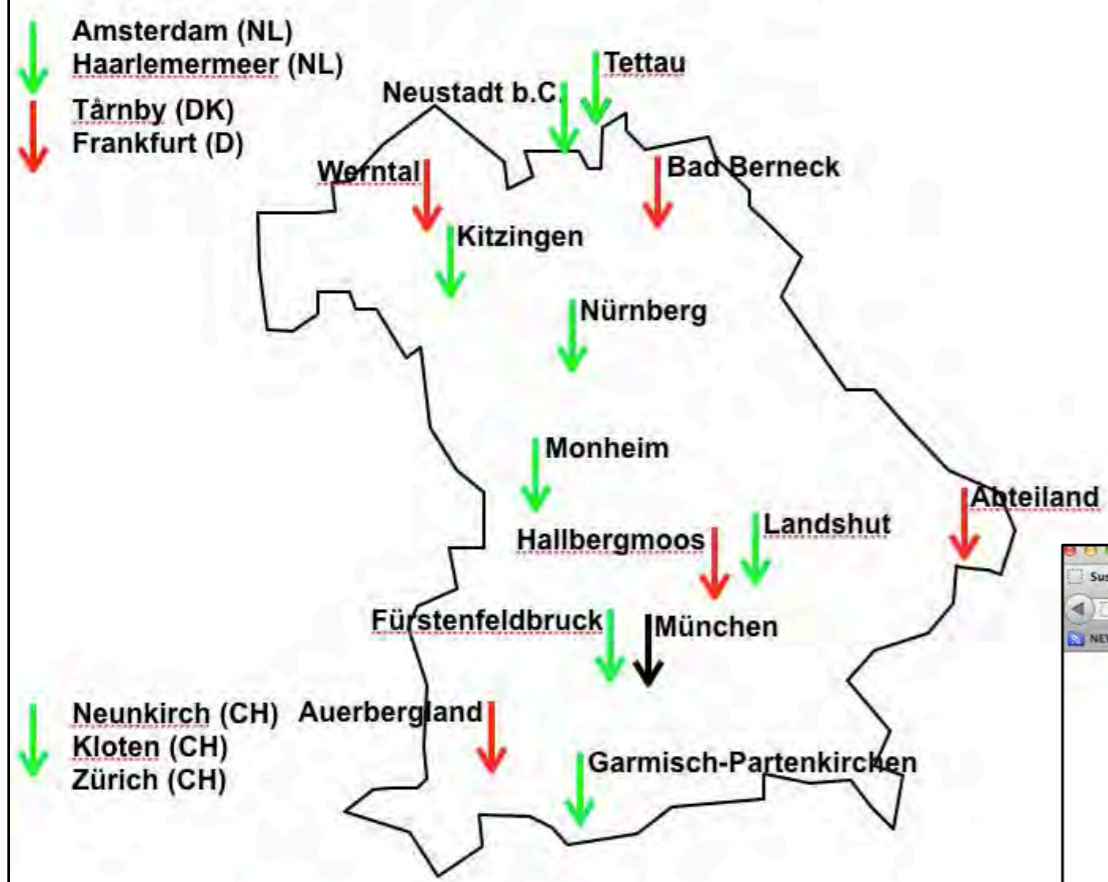
und ca. 15 Studierende

[www.sustainable-urbanism.de](http://www.sustainable-urbanism.de)

[www.land.ar.tum.de](http://www.land.ar.tum.de)

# Einleitung: Referenzprojekte TU München (1)

## Lehrstuhl für Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land TU München Übersicht Projekte



- Prag (CZ)
- Perm (RU)
- Singapore (SG)
- Nyanza (RW)
- Kigali (RW)

Ausgehend von einer räumlichen Perspektive untersucht der Lehrstuhl durch spezifische „Tiefenbohrungen“ allgemeine Entwicklungstendenzen im Siedlungsraum: Ziel ist es dabei gesellschaftliche und strukturelle Phänomene in ihren konkreten Wirkungen vor Ort abzuschätzen und in einem entwerferischen Ansatz produktive Konzepte für die nachhaltige Transformation dieser Räume zu erarbeiten.

**sustainable urbanism**  
NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

weitere Infos:  
[www.sustainable-urbanism.de](http://www.sustainable-urbanism.de)  
[www.land.ar.tum.de](http://www.land.ar.tum.de)

www.sustainable-urbanism.de

### zwischen metropole & peripherie

MÖGLICHES UND UNMÖGLICHES

VORLESUNGSREIHE WINTER 2013/14

zuletzt geändert am: 20.11.2013

**TERMINE / DOWNLOADS**

für aktuelle INFORMATIONEN ZUR PRÜFUNG siehe weiter unten  
for information on the exam in english language please scroll down

**Vorlesungsveranstaltung**  
Mittwochs 11.30 - 13:00 Uhr // Raum 0220

01 / 23. 10. // Von (un)möglichen Räumen – zwischen Metropole und Peripherie  
Prof. Mark Michaeli / sustainable urbanism TUM  
Unterlagen zur Vorlesung:  
Foliensatz/ overview presentation (pdf): [download](#)  
english abstract: [download](#)

02 / 30. 10. // Von (un)möglichen Räumen... II  
Prof. Mark Michaeli / sustainable urbanism TUM  
Unterlagen zur Vorlesung:  
Foliensatz/ overview presentation (pdf): [download](#)  
english summary: coming soon

03 / 06. 11. // Möglichkeiten von Konversionen an den Gleisen von Metropole bis Peripherie  
Verena Hennigs / Leiterin Vertrieb und Entwicklung DB Süd  
English abstract [download](#)

04 / 13. 11. // Visionen und Wirklichkeit für Landshut // Was Planung möglich und unmöglich macht.  
Kathrin Fändrich / Architektin und Regierungsbaumeisterin  
English abstract [download](#)

**sustainable urbanism**  
NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

TUM

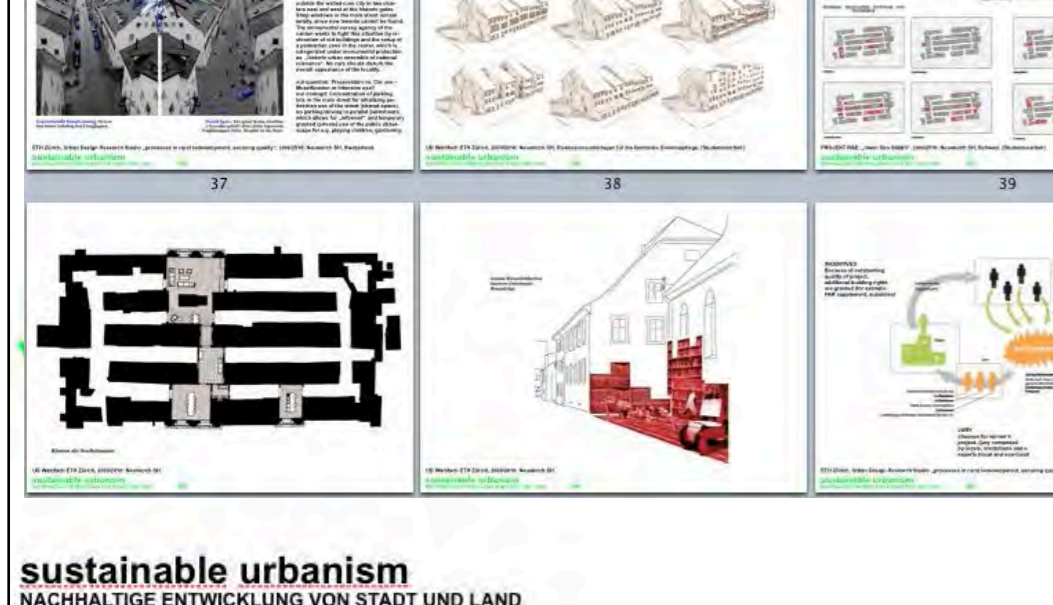


# Einleitung: Referenzprojekte TU München (3)

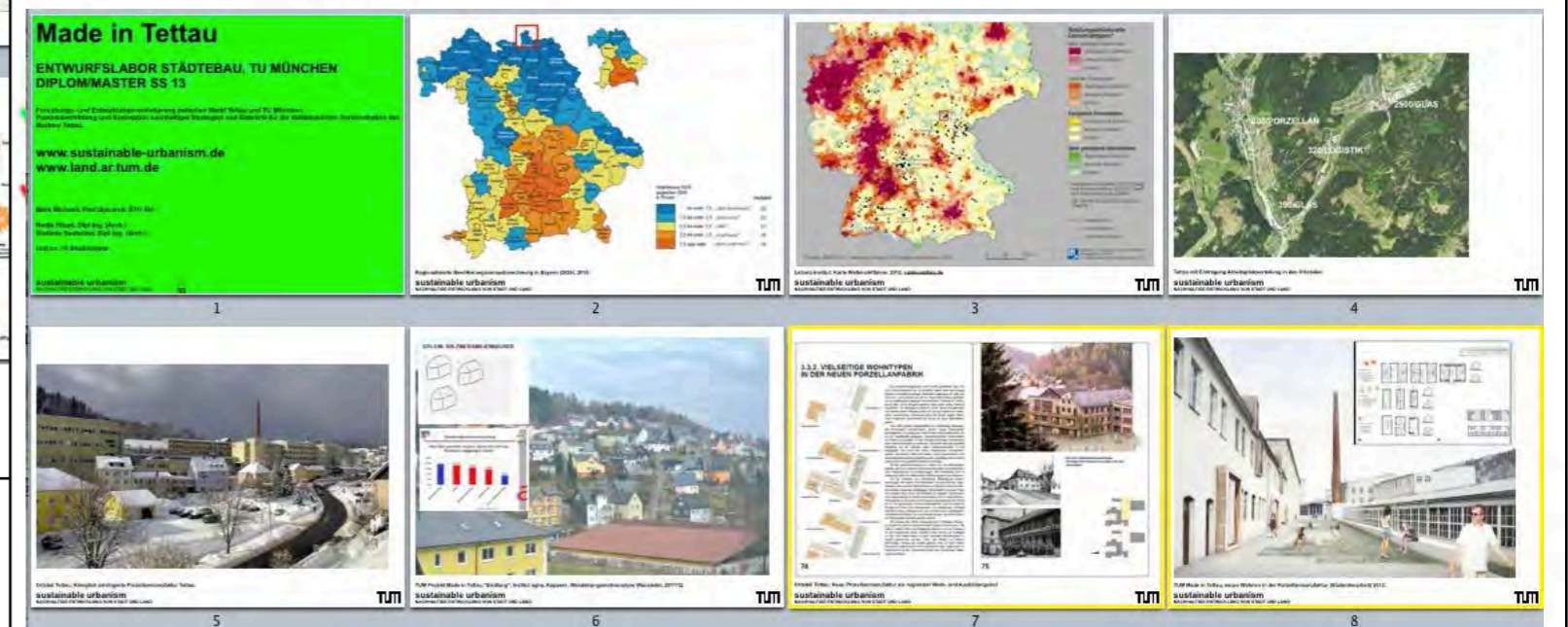
Lehrstuhl für Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land TU München  
 Übersicht Projekte: Ideen fürs Städtli, Neunkirch, Schweiz.



Gerade in kleineren Gemeinden bedarf es des genauen Hinsehens, jenseits der Statistik. Die Ausdifferenzierung des Raumes dient der Erschliessung vorhandener Potentiale und der Verankerung in vor Ort umsetzbaren Zukunftsstrategien. Die vorgestellten Ansätze zielen dabei auf die Aktivierung der öffentlichen Hand als auch Einzelner als Träger des Umbauprozesses.

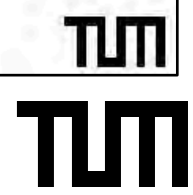


Lehrstuhl für Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land TU München  
 Übersicht Projekte : Made in Tettau



sustainable urbanism  
 NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

sustainable urbanism  
 NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND



# **Einleitung: Projektablauf „Made in Tettau“**

**Herbst 2012: Projektinitiative**

**(TUM, Markt Tettau, Regierung von Oberfranken )**

**Frühjahr 2013: Vereinbarung Ablauf /Verträge**

**April–Juli 2013: Analyse und Entwurfsphase 1**

**April und Juni 2013: Workshops vor Ort**

**Juli–September 2013: vergleichende Aufarbeitung Entwürfe**

**5.12.2013: Ausstellung „Made in Tettau“ ,Gesamtschau Ergebnisse**

**Herbst 2013: Projektinitiative Vertiefende Studien Fokusthemen**

# Einleitung: Grundlagen – Vom Allgemeinen ins Besondere



Schematische Darstellung der Lage Oberfrankens in der Nachkriegszeit, Isabel Strehle, 2012.

**sustainable urbanism**

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

# Einleitung: Grundlagen – Bevölkerungsstatistik, regionaler Maßstab

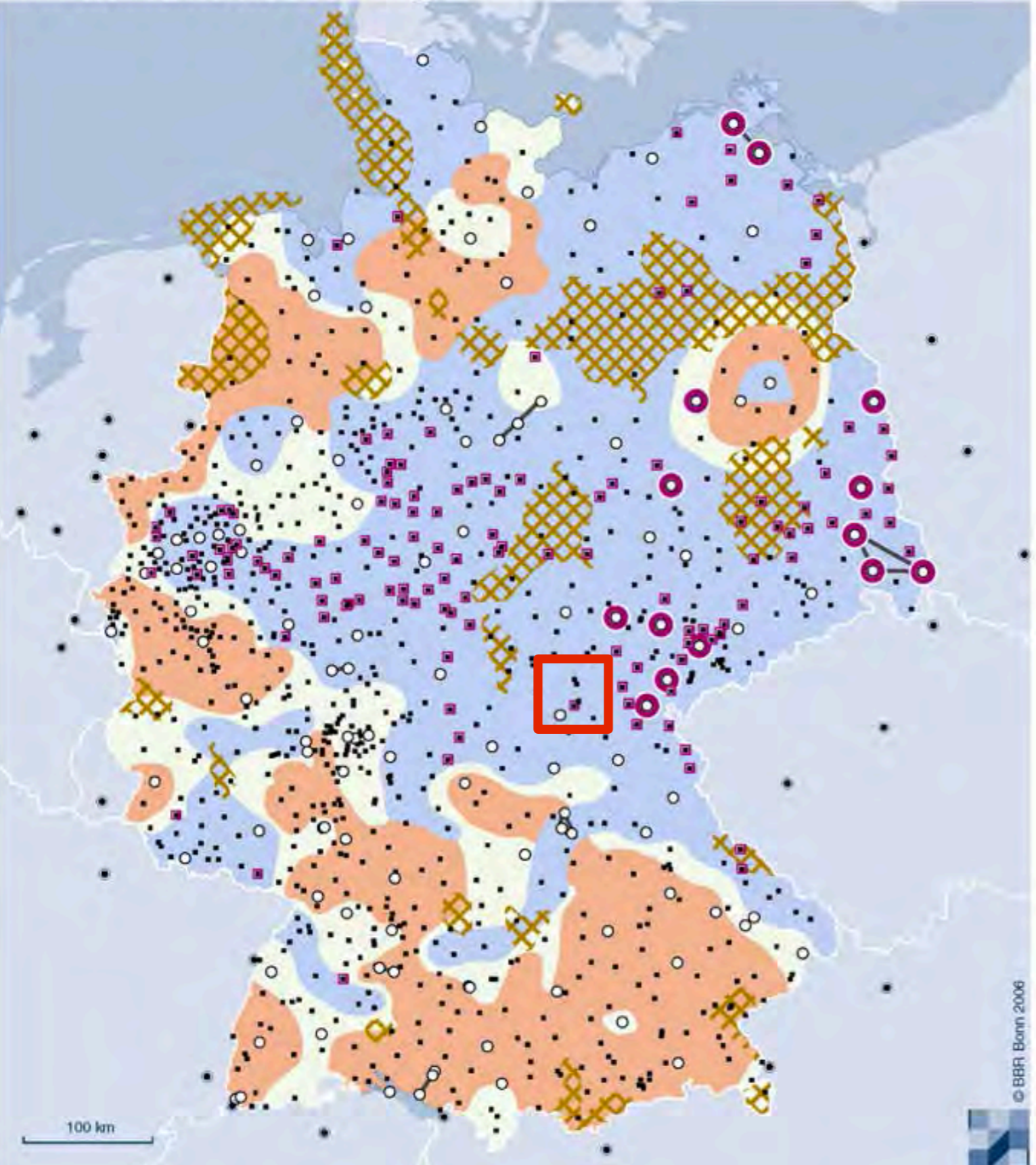


Veränderung 2028 gegenüber 2008 in Prozent

Color	Veränderung 2028 gegenüber 2008 in Prozent	Beschreibung	Häufigkeit
Dark Blue	bis unter -7,5	„stark abnehmend“	20
Blue	-7,5 bis unter -2,5	„abnehmend“	21
Yellow	-2,5 bis unter 2,5	„stabil“	27
Orange	2,5 bis unter 7,5	„zunehmend“	18
Dark Orange	7,5 oder mehr	„stark zunehmend“	10

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung in Bayern (2028), 2010.

# Einleitung: Grundlagen – Herausforderung Schrumpfung



**Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2050**

- abnehmend
- stabil
- zunehmend

**Tragfähigkeit vorhandener Zentraler Orte verbessern und Versorgungsqualitäten sichern**

- Gefährdete Oberzentren
- Gefährdete Mittelzentren
- Verbesserung der Erreichbarkeit in Regionen mit geringer oberzentraler Ausstattung

**Zentrale Orte Stand 2005**

- Oberzentren
- Mittelzentren
- Oberzentrale Städteverbünde
- Städte mit oberzentralen Funktionen im Ausland

© BBR Bonn 2006

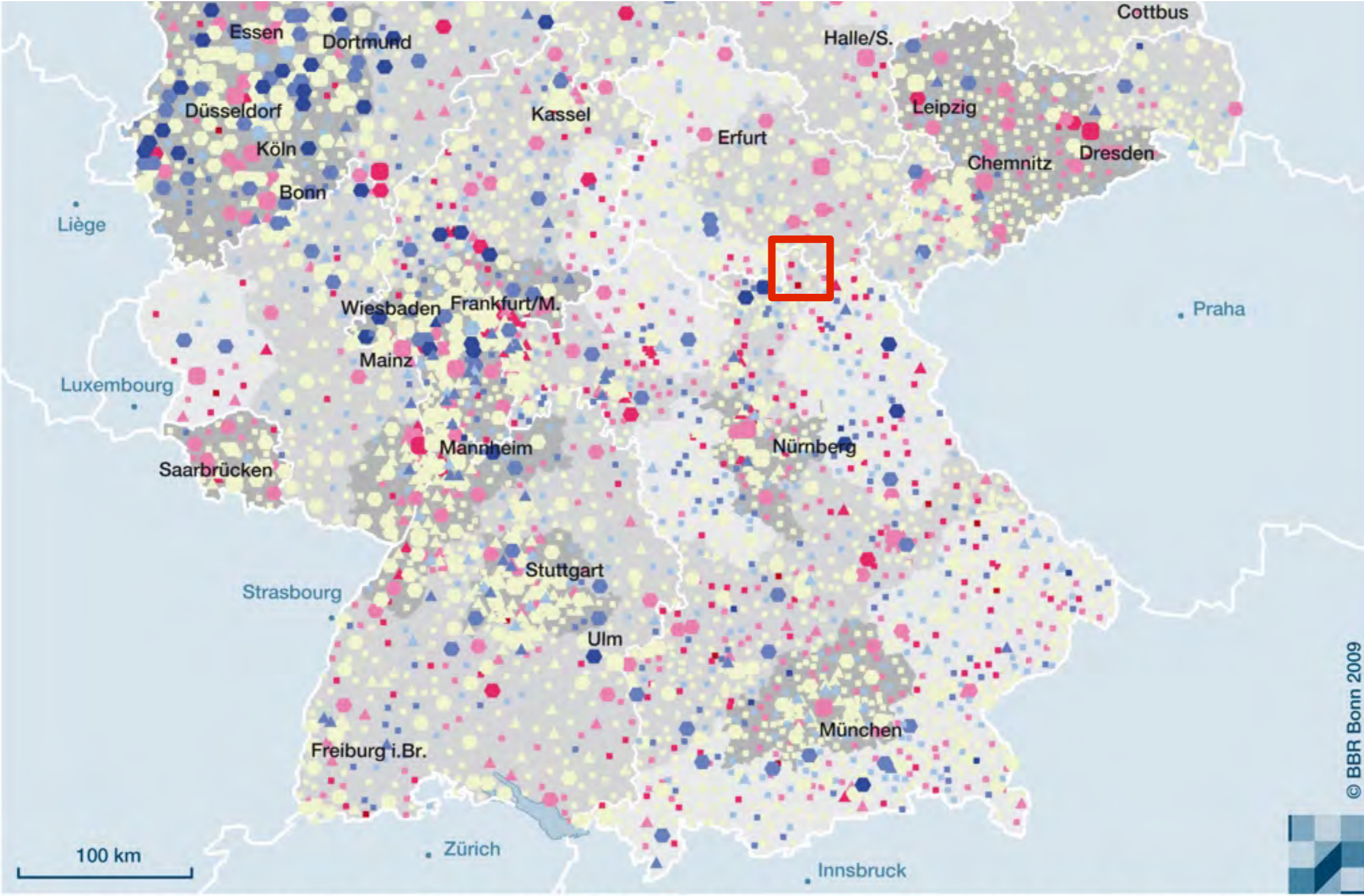
100 km

Die Karte veranschaulicht das Leitbild. Die Signaturen stellen jedoch keine planerischen Festlegungen dar.

Leitbild Daseinsvorsorge sichern BBR Bonn 2006: gefährdete Mittelzentren als Versorgungsknoten



# Einleitung: Grundlagen – Raumbeobachtung, genauere Auflösung



Veränderung in der Einstufung zwischen den Zeiträumen 1997-2001 und 2002-07

■ Verschlechterung

Stadt- und Gemeindetyp

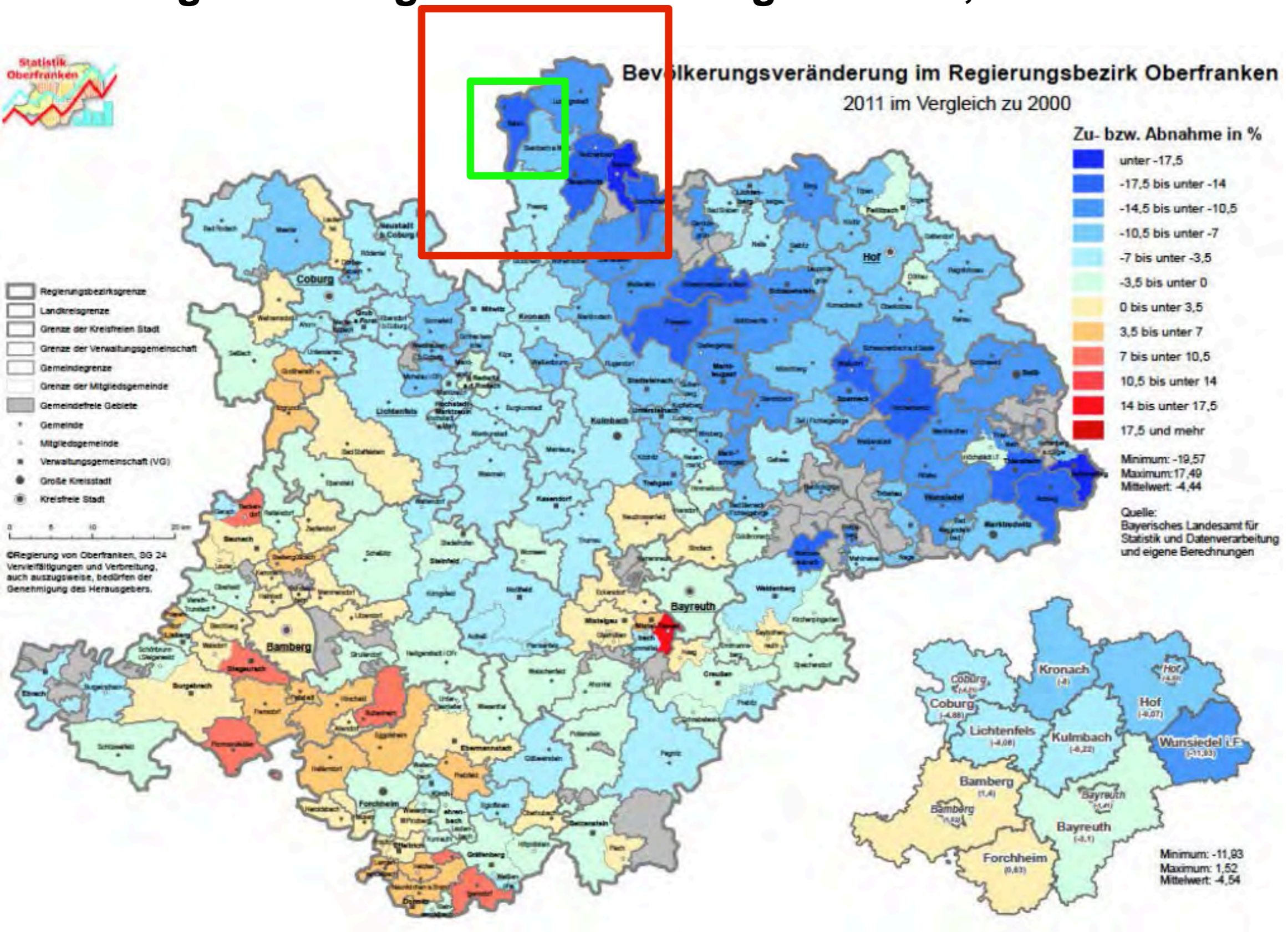
- Großstädte
- Mittelstädte
- ▲ Kleinstädte

Siedlungsstruktureller Regionstyp

- Agglomerationsraum
- Nicht-Agglomerationsraum

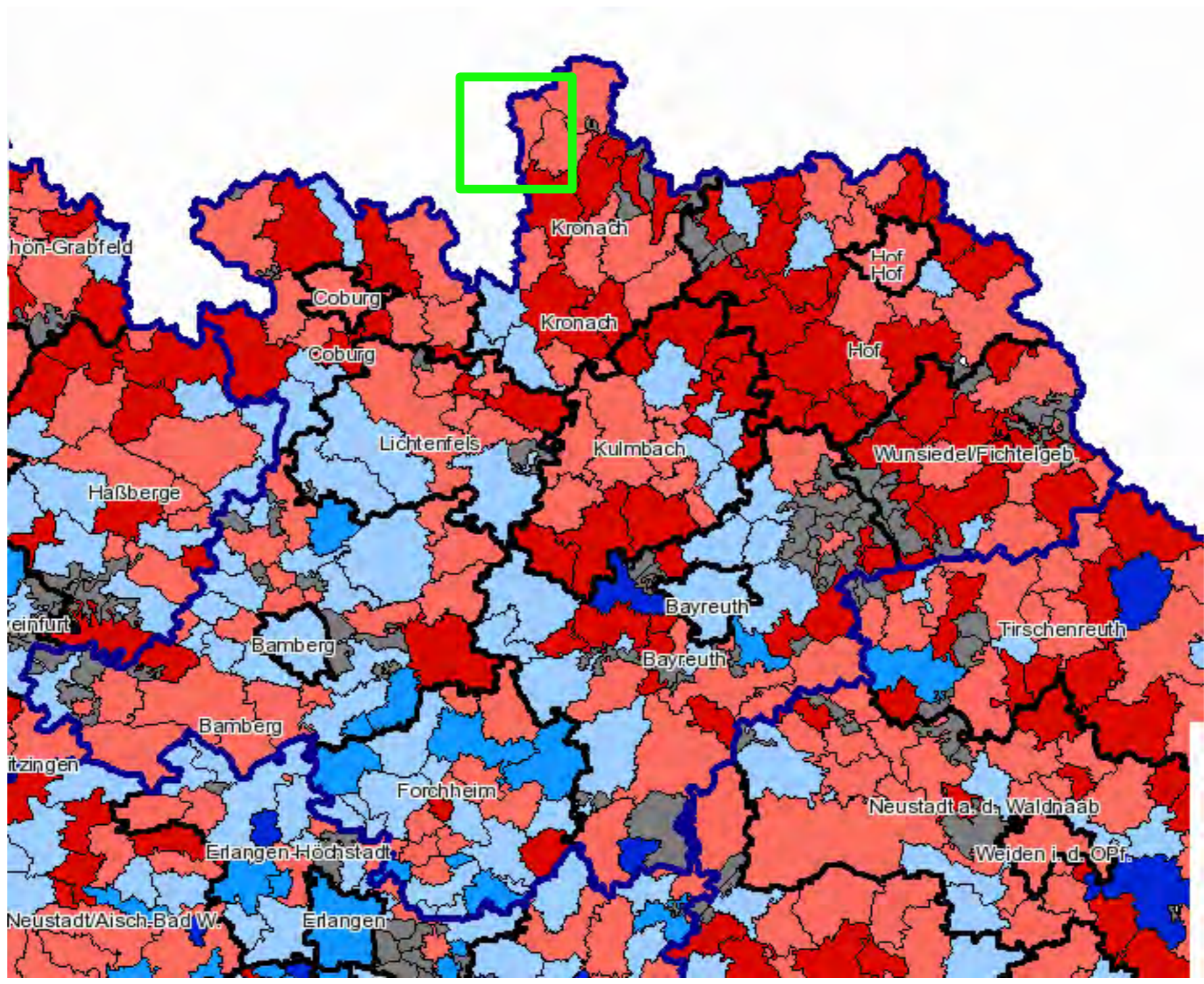
BBSR: Laufende Raumbeobachtung, Stadtumbau West und Ost, 2009

# Einleitung: Grundlagen – Bevölkerungsstatistik, kommunaler Maßstab



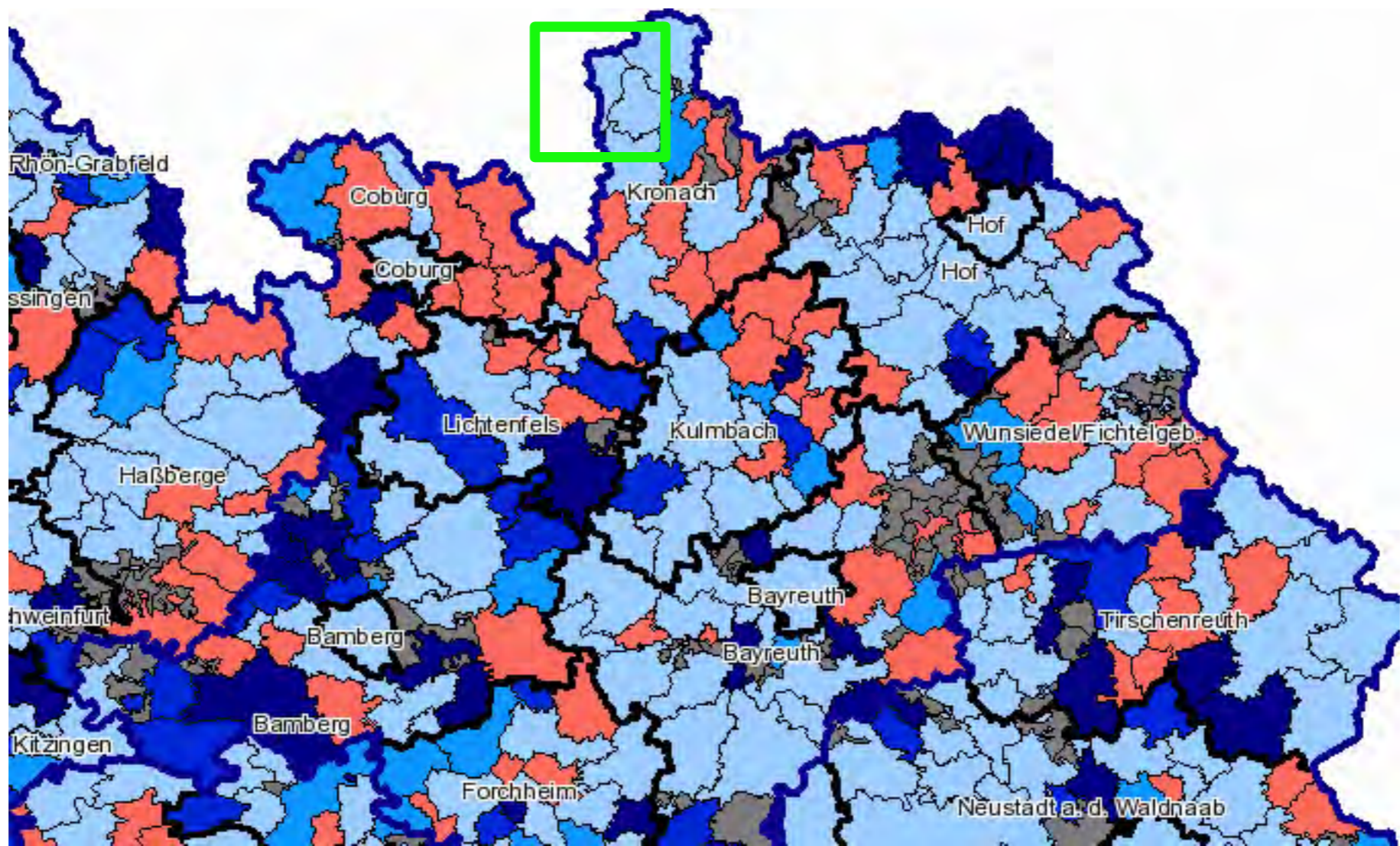
Bevölkerungsveränderung im Regierungsbezirk Oberfranken (2000-2011), Quelle: Statistik Oberfranken, 2012.

# Einleitung: Tettau – Gegenläufige Entwicklung: Wohnbevölkerung (-) ...



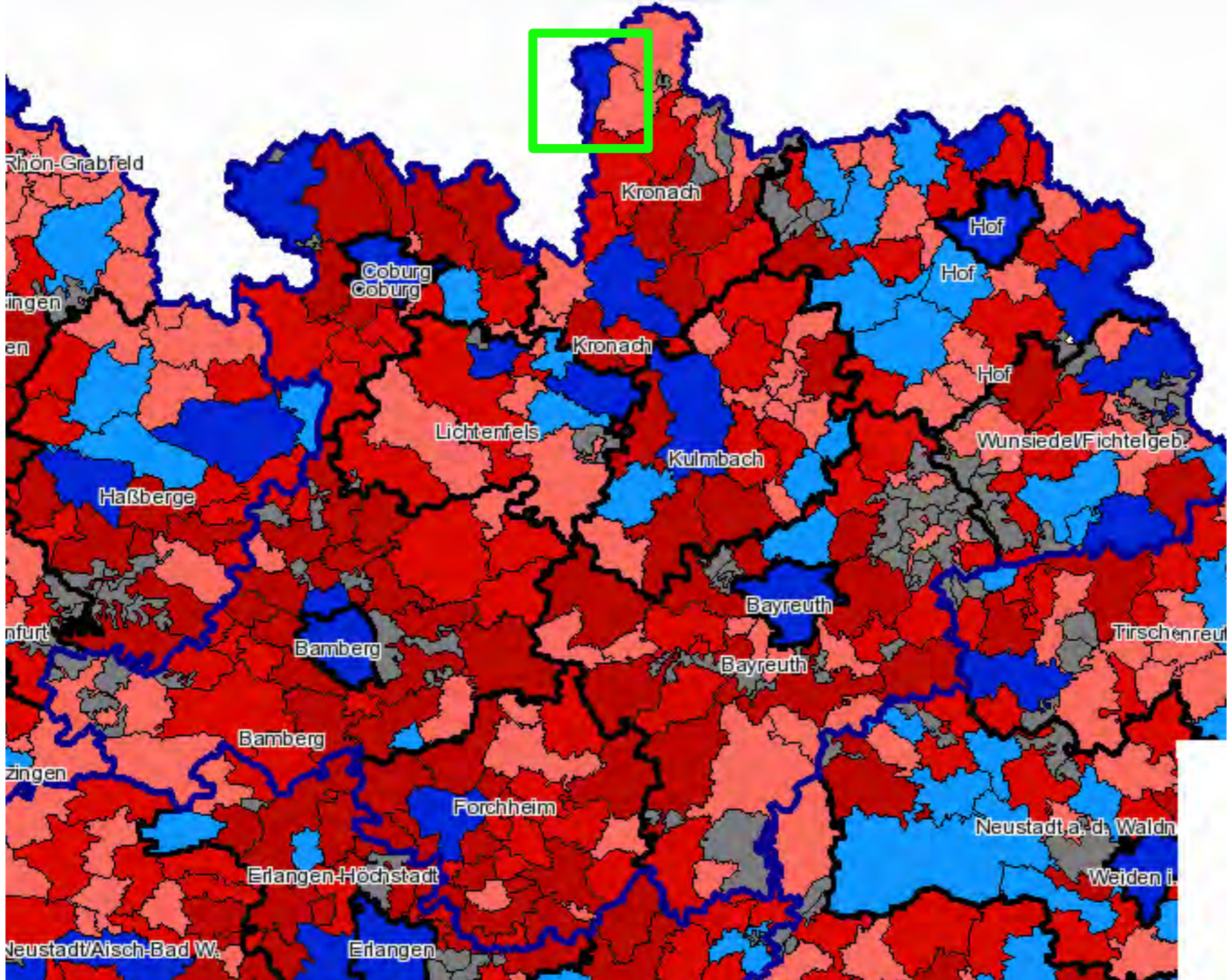
Bevölkerungsentwicklung, sisby.de (Standortinformationssystem Bayern), 2013.

# Einleitung: Tettau – ... und Arbeitsplatzentwicklung (+)...



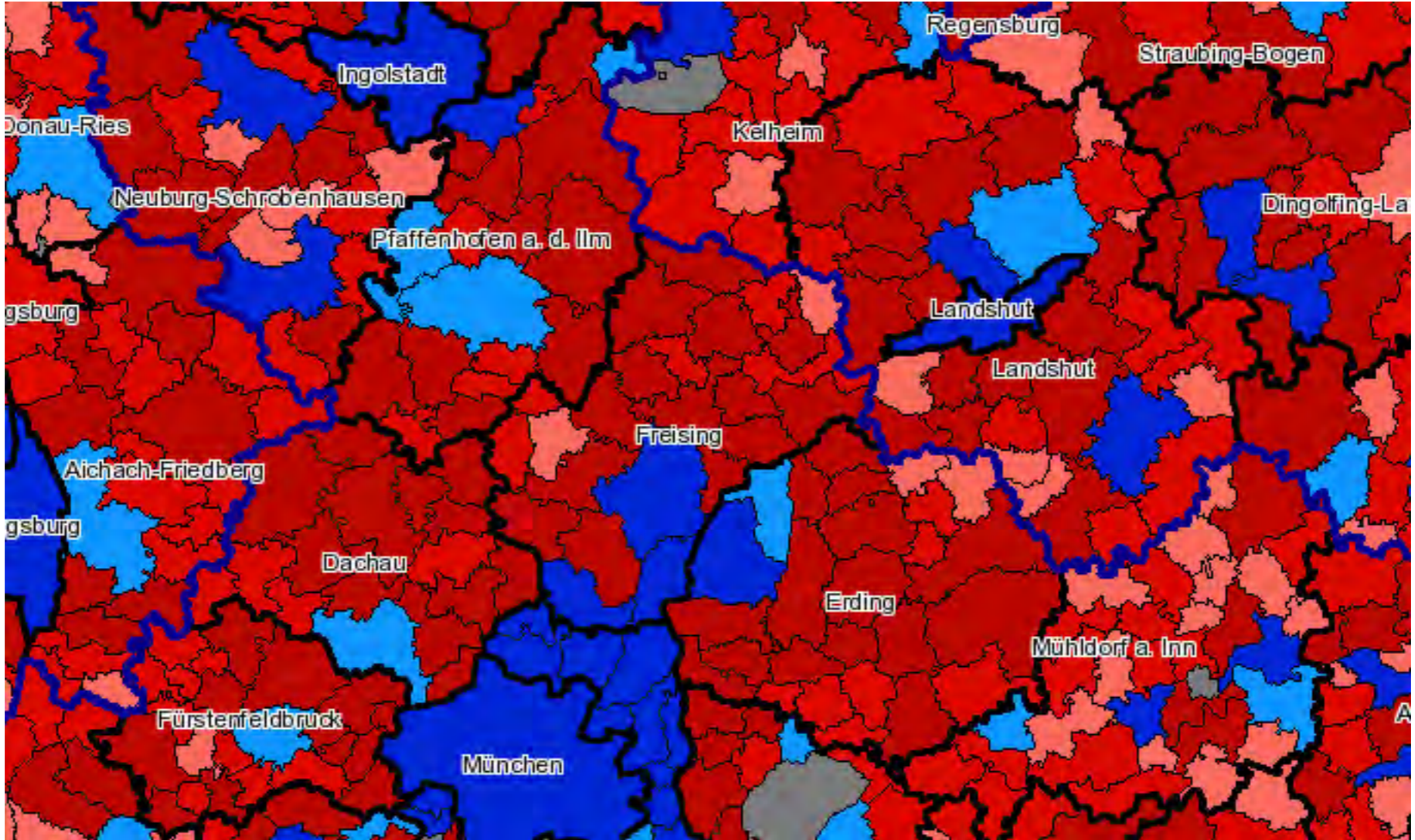
Entwicklung sozialversicherungspflichtiger Arbeitnehmer 2011/2012, sisby.de (Standortinformationssystem Bayern), 2013.

# Einleitung: Tettau – .... besondere Pendlergeografie Oberfranken



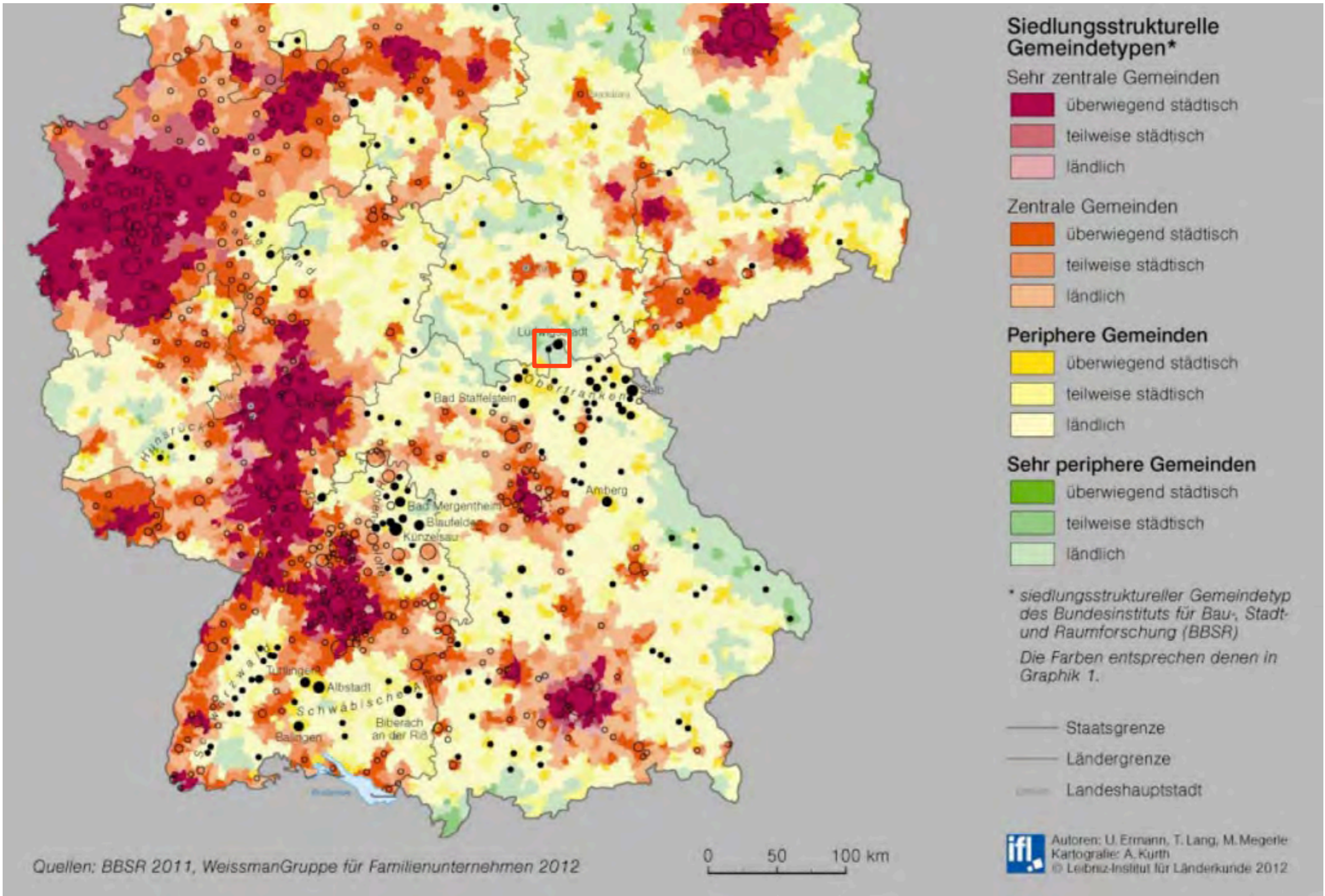
Pendlerströme (Schwaben), sisby.de (Standortinformationssystem Bayern), 2013.

# Einleitung: „typische“ Vergleichssituation in Oberbayern



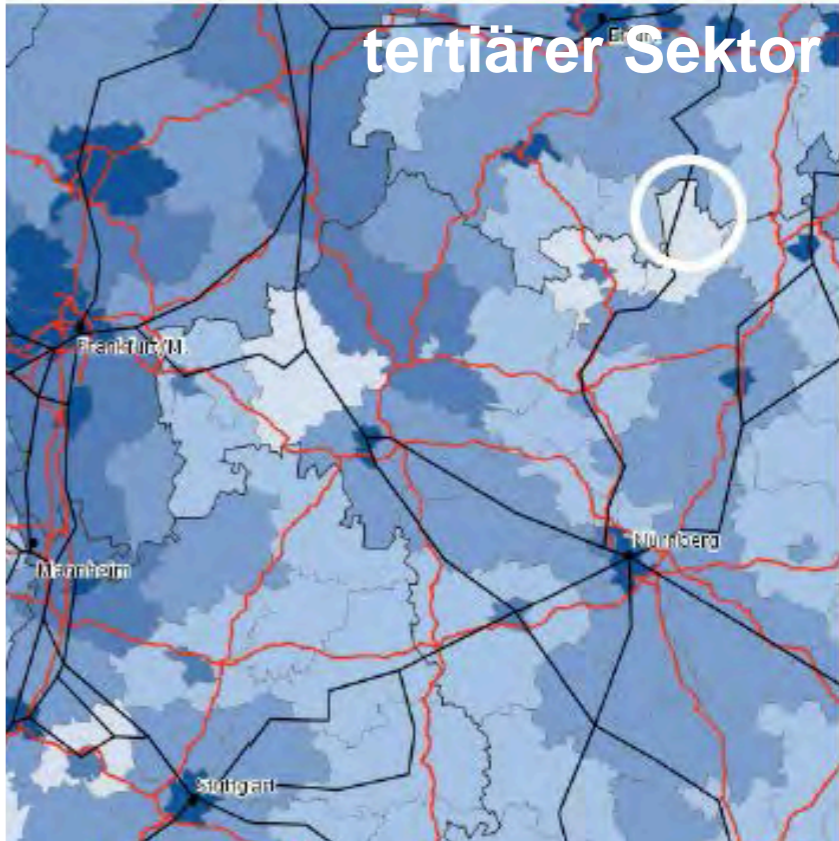
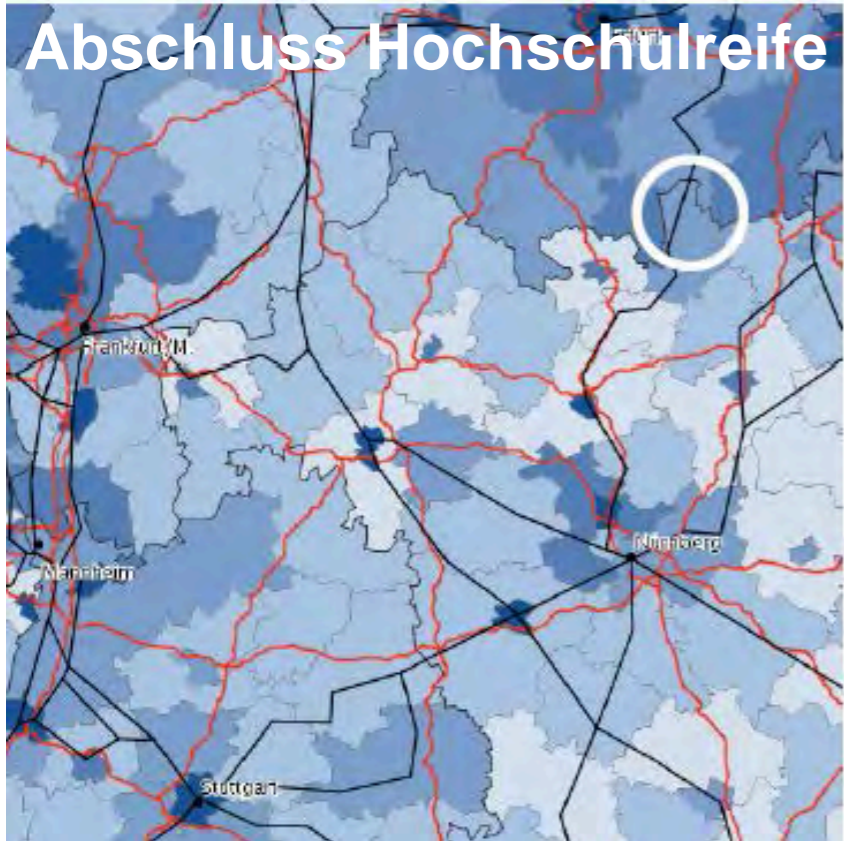
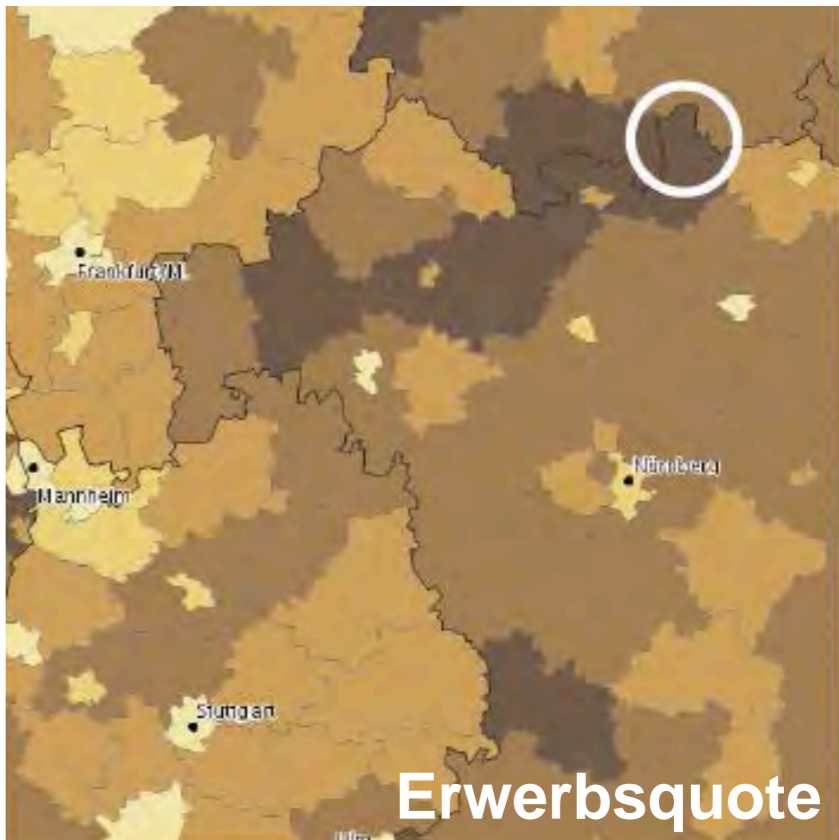
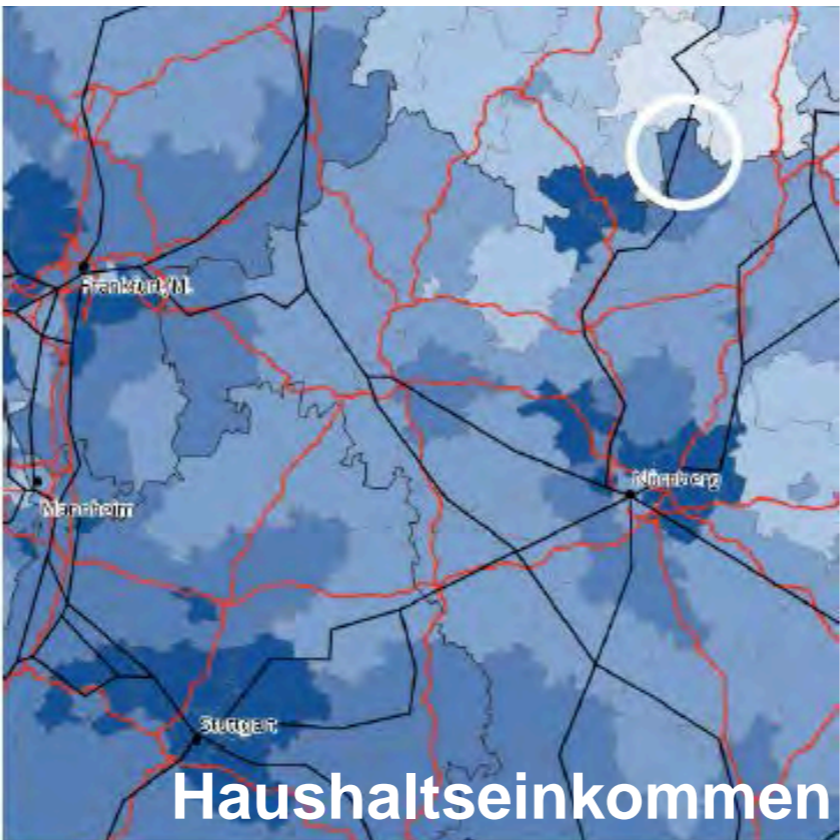
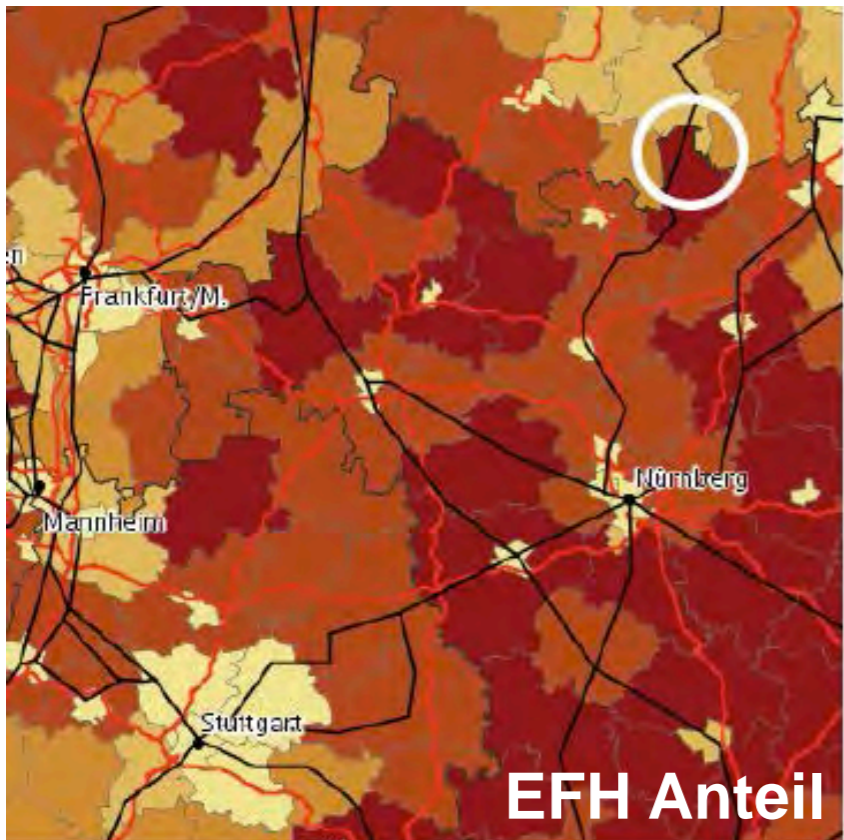
Pendlerströme (Schwaben), sisby.de (Standortinformationssystem Bayern), 2013.

# Einleitung: Ein neuer Typ des peripheren Raums?



Leibniz Institut: Karte Weltmarktführer, 2012, [nationalatlas.de](http://nationalatlas.de)

# Einleitung: Was sind Kennwerte dieser Form der Peripherie?



Interaktive Karten des BBSR 04/2013 unter [www.raumbeobachtung.de](http://www.raumbeobachtung.de)



# Tettau: Zoom-In

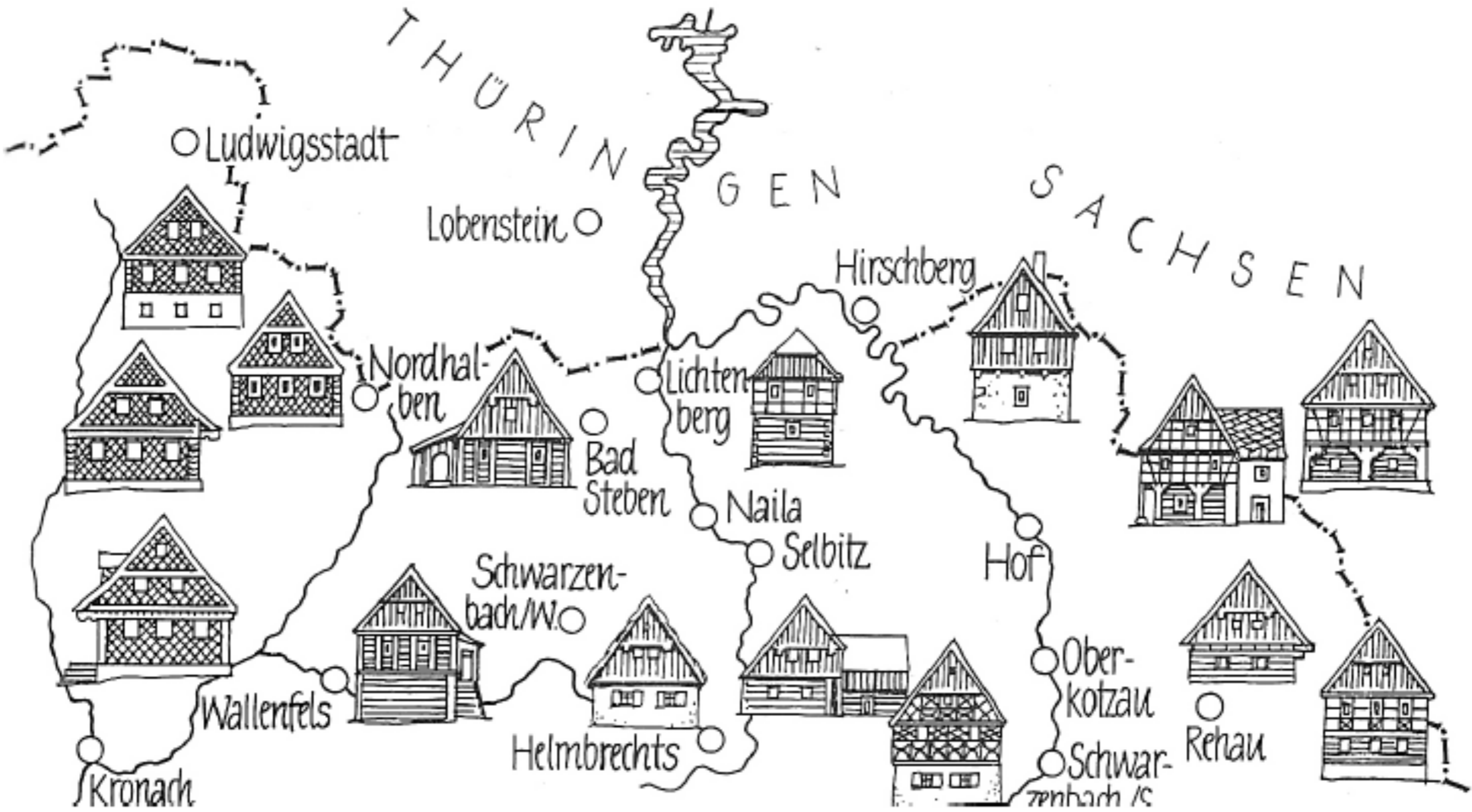


Tettau mit Eintragung Arbeitsplätze in Ortsteilen (gemäss Firmendatenbank Dunn and Breadstreet, erfasst sind Konzerndaten, nicht Standortdaten).

**sustainable urbanism**

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

# Analyse: regionaltypische / historische Bauformen



Übersichtskarte Haustypen im Frankenwald, aus: Karl Bedal, Haus und Hof in..., S.15.

# Analyse: Überformung Ortsbild durch Industrialisierung



Tettau, Historische Postkarte (1950er?).

**sustainable urbanism**

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

# Analyse: Heterogener Baulicher Bestand, Zustand und Nutzung



Ortsteil Tettau: Analysen und Recherchen: Baustrukturen in Tettau, Fotografie: Nadja Häupl, TU München, 2013.

**sustainable urbanism**

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

# Analyse: Heterogener Baulicher Bestand, Zustand und Nutzung (2)



Ortsteil Tettau: Analysen und Recherchen: Baustrukturen in Tettau, Fotografie: Nadja Häupl, TU München, 2012.

**sustainable urbanism**

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

# Analyse: Heterogener Baulicher Bestand, Zustand und Nutzung (3)



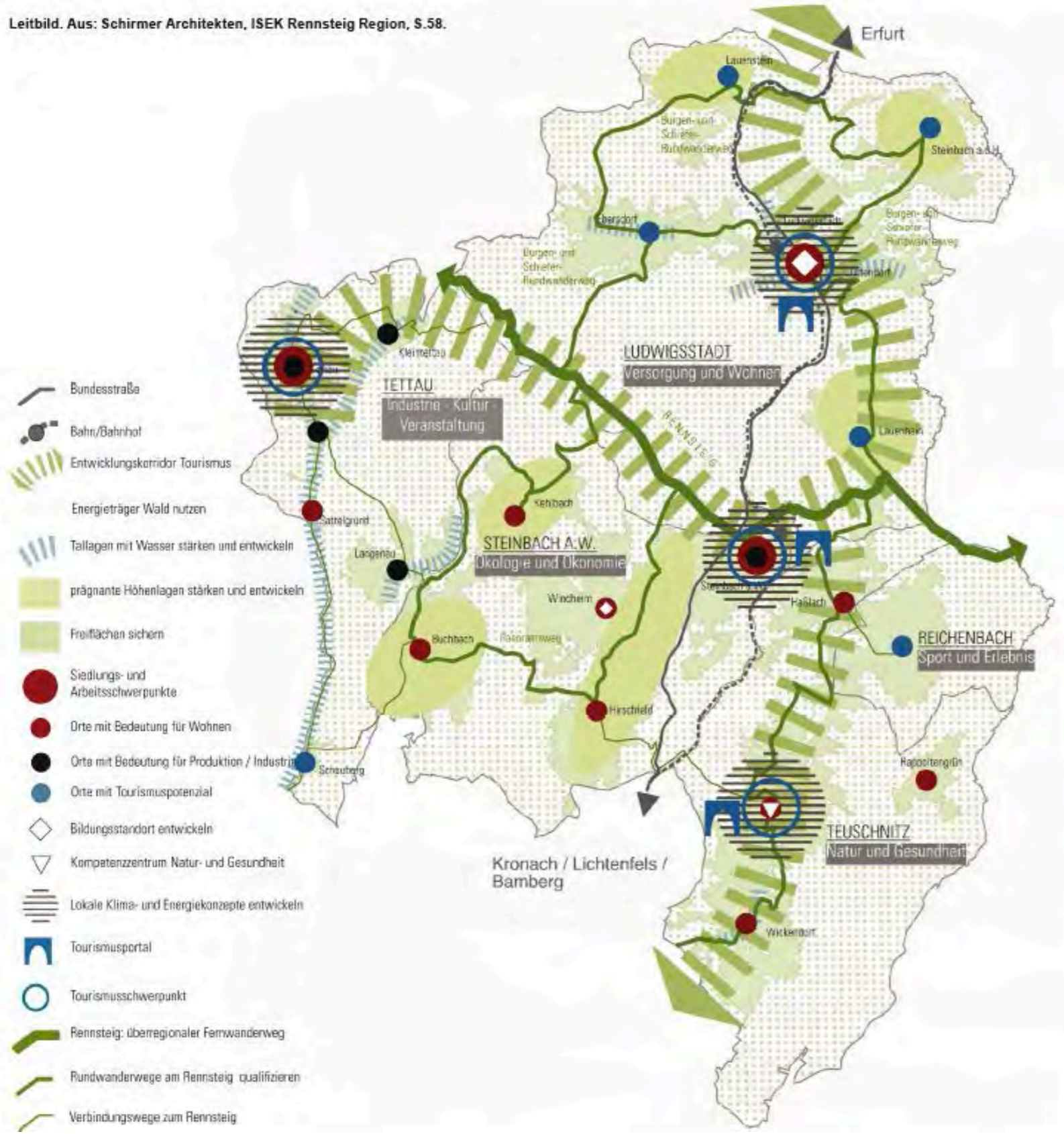
Ortsteil Tettau: Analysen und Recherchen: Baustrukturen in Tettau, Fotografie: Nadja Häupl, TU München, 2012.

**sustainable urbanism**

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG VON STADT UND LAND

# Vorgehen: Erfassung vorhandener Studien und Studienresultate...

Leitbild. Aus: Schirmer Architekten, ISEK Rennsteig Region, S.58.



- Bundesstraße
- Bahn/Bahnhof
- Entwicklungskorridor Tourismus
- Energieträger Wald nutzen
- Tallagen mit Wasser stärken und entwickeln
- prägnante Höhenlagen stärken und entwickeln
- Freiflächen sichern
- Siedlungs- und Arbeitsschwerpunkte
- Orte mit Bedeutung für Wohnen
- Orte mit Bedeutung für Produktion / Industrie
- Orte mit Tourismuspotenzial
- Bildungsstandort entwickeln
- Kompetenzzentrum Natur- und Gesundheit
- Lokale Klima- und Energiekonzepte entwickeln
- Tourismusportal
- Tourismusschwerpunkt
- Rennsteig: überregionaler Fernwanderweg
- Rundwanderwege am Rennsteig qualifizieren
- Verbindungswege zum Rennsteig

Interkommunales Entwicklungskonzept Rennsteig Region, Schirmer Architekten und Stadtplaner, publiziert 2011.

## ... AUS DER SICHT DER STUDIERENDEN

Um die tatsächlichen Potentiale und Defizite vor Ort zu identifizieren, hieß es für die internationale Studentengruppe und den Lehrstuhl zunächst, Ort und Umgebung kennen- und verstehen zu lernen. Alle Straßen und Wege wurden abgeschritten und neue, heute noch nicht existente oder verstellte Wege entlang der Tettau oder zum überörtlichen Wegenetz beschriftet. Gebäude und Freiräume wurden fotografiert und Zustand und Nutzung katalogisiert. Aufmerksam wurde beobachtet, welche Orte und Räume von den hier Lebenden und Arbeitenden wie genutzt werden. Und wo es sich ergab, kam es zum direkten Austausch mit ihnen.

Den Auftakt des Studios machte dabei eine zweitägige Exkursion (19.04.-20.04.2013) in die Marktgemeinde Tettau, um den Ort selbst „offiziell und inoffiziell“ kennen zu lernen. Am ersten Tag fanden geführte Besichtigungen durch Produktion und Werksverkauf der Königlich Privilegierten Porzellanfabrik Tettau, der Festhalle, der Schule samt Schwimmbad, der leerstehenden Neuen Porzellanfabrik und der Siedlung am Hang statt. Am Samstag wurden auf freien Streifzügen durch den Ort Bewohner befragt, viel fotografiert und Bestandsaufnahmen kartiert.

Die persönliche Wahrnehmung des Ortes und die Kartierungen wurden in einem zweiten Workshop (05.05.-09.05.2013) noch einmal überprüft und geschärft, die Dokumentationen analysiert und erste Ideen für Tettau entwickelt.

An dessen Anfang stand jedoch eine Tour per „Schulbus“ durch die Grenzregion über Kleintettau (Tropenhaus und Flaconmuseum), Lauenstein (Confiserie und Burg), Probstzella (Haus des Volkes), Spechtsbrunn (Rennsteig und neues Gewerbegebiet), Sonneberg und Neustadt bei Coburg im Direktvergleich mit Puppenfestival, Mitwitz und Kronach „Jeuchtet“ als festlichen Abschluss, um die Möglichkeiten für den Markt Tettau im Kontext seiner Umgebung besser einordnen zu können.



22

Die folgenden Kategorien für die Analyse waren als Anregung zu verstehen und wurden auf die konkreten Gegebenheiten und Entdeckungen hin im Arbeitsprozess modifiziert.

### KARTIERUNG UND GRAFISCHE ÜBERSETZUNG VON EXEMPLARISCHEN BESTANDSAUFNAHMEN

#### WAHRNEHMUNG DES RAUMES

Kartierung mit geeigneten Signaturen von:  
Weite und Enge und deren Überleitungen (Aufweitungen und Verengungen) durch Gebäude/ durch die Topografie  
Raumkörper mit raumprägenden Begrenzungen: Hauskanten, Hangkanten, ...  
Besonders „gerahmte“, freigestellte oder verstellte Blickbeziehungen in den Ort und in den Landschaftsraum  
charakteristische Profilschnitte mit Blickansicht

#### BAULICHER BESTAND

Kartierung der Quantitäten:  
Alter (vor 1900, vor 1945, nach 1945 bis 1990, Neubauten)  
Geschossigkeit (I-II-III-... +Dach)  
Bauart Fassade (sichtbares Fachwerk, Putzbau, Schieferdeckungen, Eternitverkleidungen, Betonbau, Stahlbau,...)  
Kartierung des Zustands der Bausubstanz in einer Farbskala dunkel zu hell: (ansprechend/saniert – unsaniert mit Potentialen – neutral – „hoffnungslos“)  
Fotoserie mit Standortverankerung des Bildmotivs in einer Karte

#### GEBÄUDENUTZUNGEN

Kartierung der Nutzungen mit geeigneten Signaturen:  
Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Industrie/Handwerk, Lagern/Parken, Leerstand  
Öffentliche Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Kinderbetreuung, Einrichtungen für Sport/Spiel, Kultur/ Religion,  
Wohnen, Unterkünfte Besucher, Betreutes Wohnen/ Betagte  
Kartierung der Qualitäten der EG-Nutzungen in einer Farbskala dunkel zu hell: (hochwertig – Übergangsnutzungen – minderwertig...)  
Fotoserie mit Standortverankerung des Bildmotivs in einer Karte

#### BODEN UND FREIRAUMNUTZUNGEN

Kartierung der Quantitäten der Bodenbeläge mit geeigneten Signaturen:  
Material/ Form (Natursteinpflaster, großformatige Platten, Gehwegplatten, Asphalt, Kies, wassergebundene Decke, Bepflanzungen, Bäume)  
Alter („Altes“ Pflaster, Asphalt der 60er Jahre, Pflasterungen der Städtebauförderung der 80/90er Jahre, neue Anlage,...)

23

Nutzung (Platz, Shared Space, klassische Straße mit Bürgersteig, Garten, Gemüsegarten, Liegewiese, Sport, Spiel, Friedhof...)  
Kartierung der Qualitäten in einer Farbskala dunkel zu hell: (ansprechend – mit Potentialen – neutral – abweisend)  
Fotoserie mit Standortverankerung des Bildmotivs in einer Karte

#### GRENZEN UND SCHWELLEN

zwischen privatem und öffentlichem Raum und der Übergang in den Landschaftsraum  
Kartierung der Typologien mit geeigneten Signaturen:  
Hauskanten, Mauern, Zäune, Hecken, Stufen, Terrassen, Vorgärten, herausgearbeitete Eingangssituationen, Zu-/Eingänge (mit Eingangspfeil) zu Häusern, Ortsausgänge zu Wanderwegen (mit Pfeil),...  
dazu: bemerkenswerte Schilder, Aussteller, Inschriften  
Fotoserie mit Standortverankerung des Bildmotivs in einer Karte: „Der genaue Blick“

#### MENSCHEN auf Straßen und Wegen

Beobachtung/ Zählung (und deren grafische „Übersetzung“) der sichtbaren Bevölkerungsgruppen in charakteristischen Bereichen des Ortes (z.B. bei öffentlichen Einrichtungen) nach Kriterien wie: Generationengefüge (Kinder, Jugendliche, arbeitende Bevölkerung, ganze Familien, Senioren), Bewohner/ Besucher  
Beschreibungen der „Raumaneignungen“  
Zusammenfassung von charakteristischen Interviews.

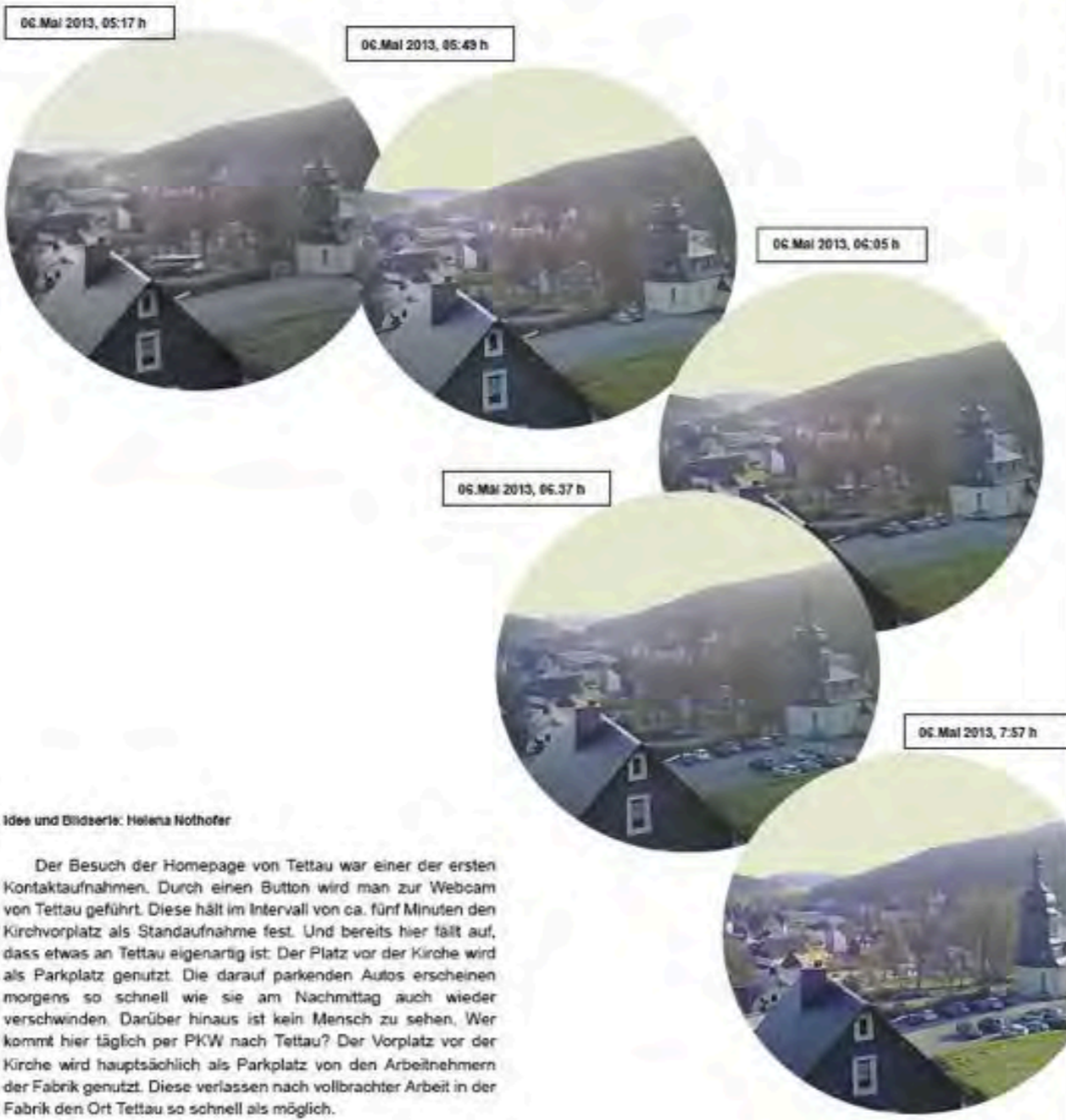
Die dargestellten Analysen bilden einen exemplarischen Querschnitt durch die teils subjektiv, teils objektiv erfassten Kategorien.





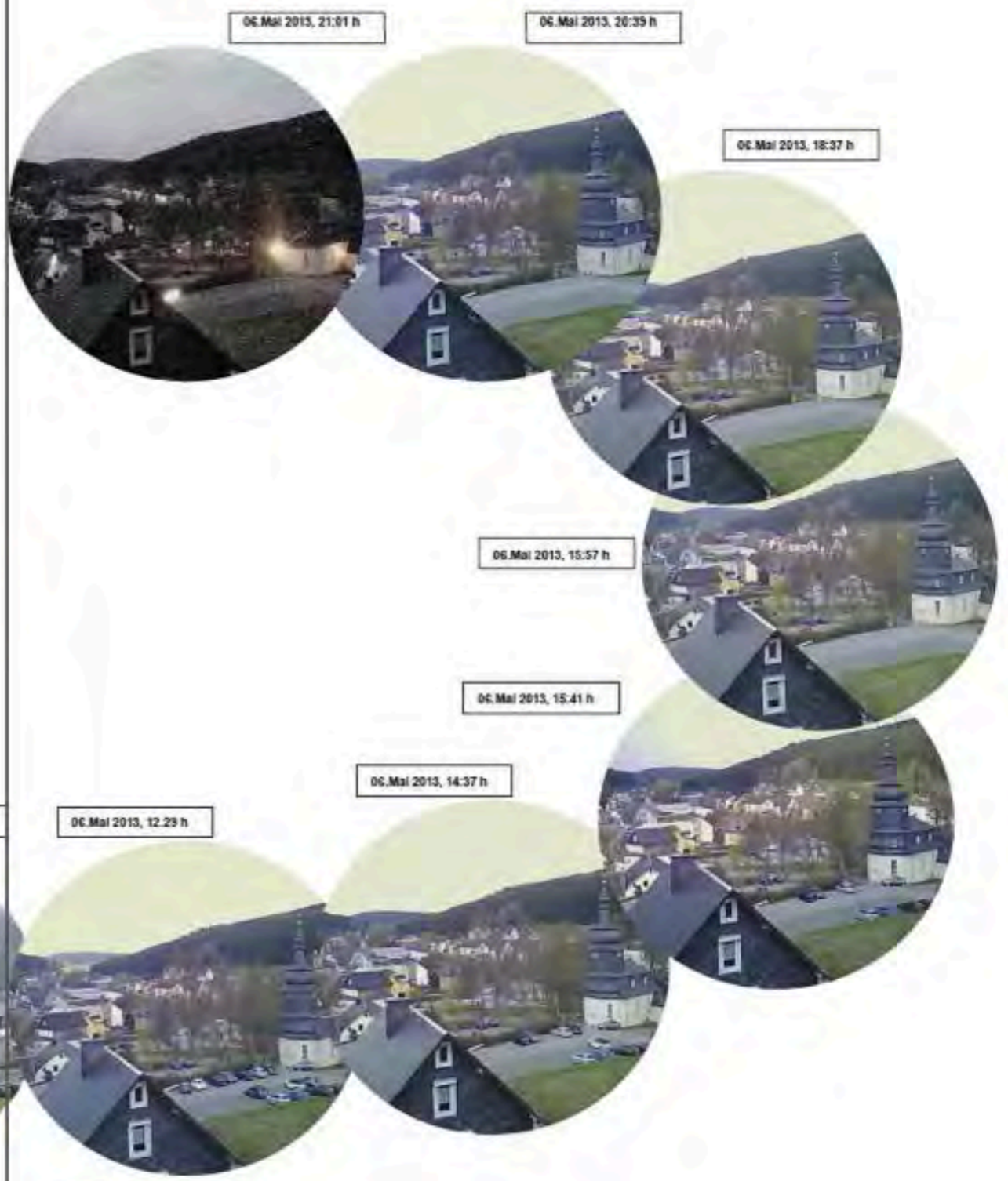
# Vorgehen: ... Beobachtungen und punktuelle Befragungen...

## 2.1. ERSTER KONTAKT: WEBCAM



Idee und Bildserie: Helena Nothofer

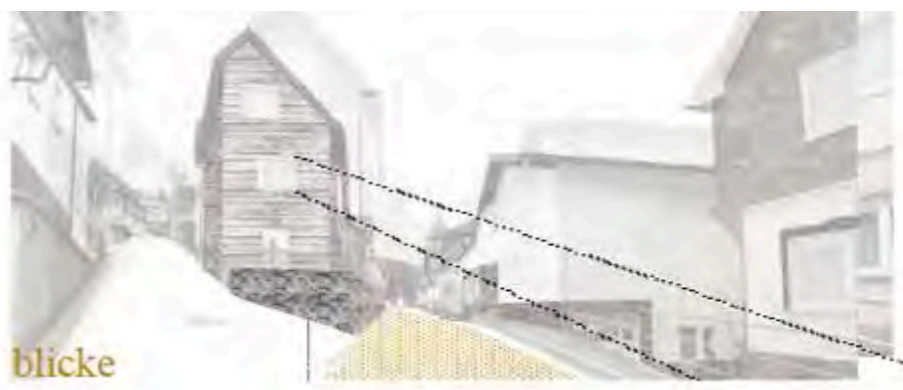
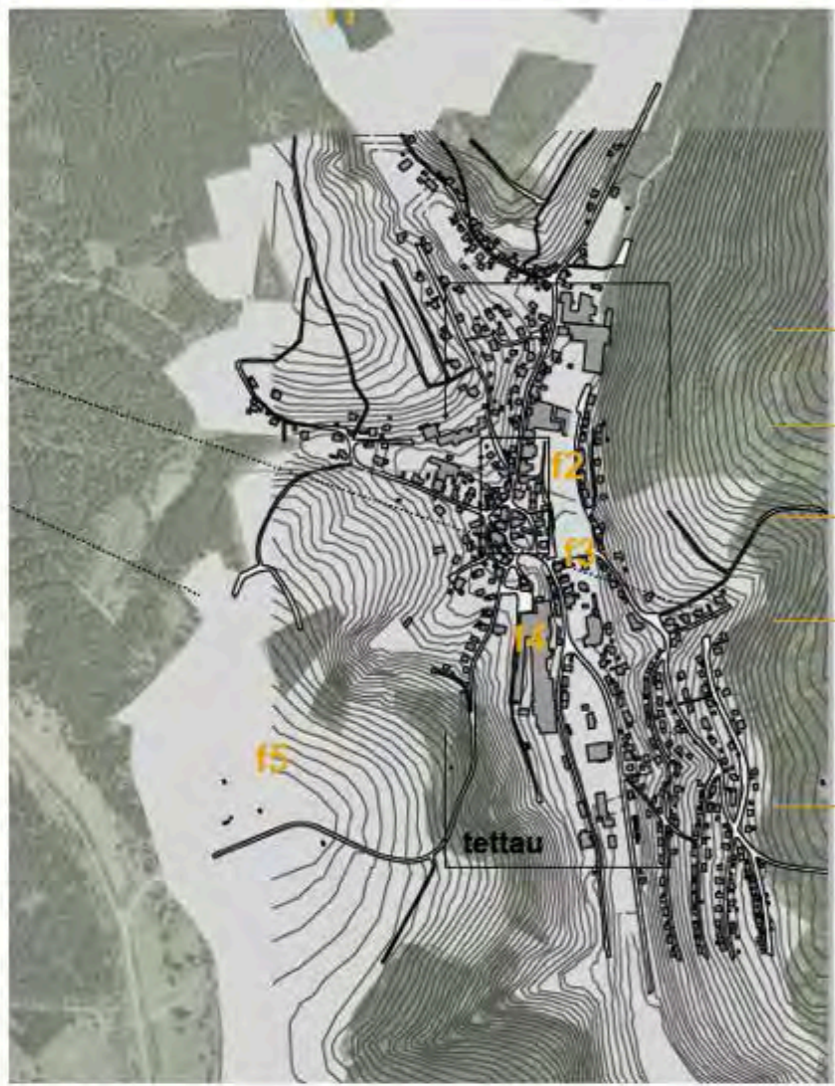
Der Besuch der Homepage von Tettau war einer der ersten Kontaktaufnahmen. Durch einen Button wird man zur Webcam von Tettau geführt. Diese hält im Intervall von ca. fünf Minuten den Kirchvorplatz als Standaufnahme fest. Und bereits hier fällt auf, dass etwas an Tettau eigenartig ist: Der Platz vor der Kirche wird als Parkplatz genutzt. Die darauf parkenden Autos erscheinen morgens so schnell wie sie am Nachmittag auch wieder verschwinden. Darüber hinaus ist kein Mensch zu sehen. Wer kommt hier täglich per PKW nach Tettau? Der Vorplatz vor der Kirche wird hauptsächlich als Parkplatz von den Arbeitnehmern der Fabrik genutzt. Diese verlassen nach vollbrachter Arbeit in der Fabrik den Ort Tettau so schnell als möglich.



Ortsteil Tettau: Neue Porzellanmanufaktur als regionaler Werk- und Ausbildungshof

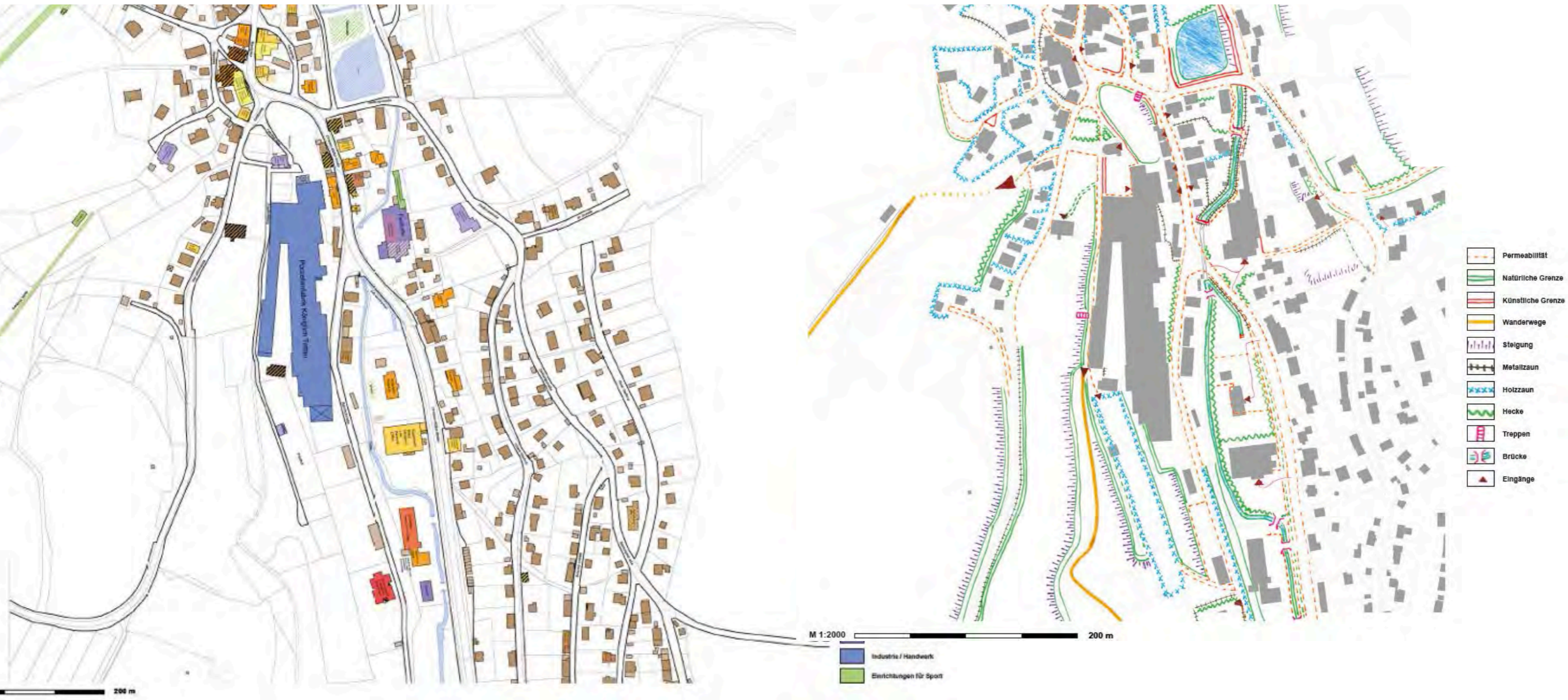
# Vorgehen: ... herausarbeiten von bestehenden Qualitäten,...

entstehen undefinierte Räume, die nicht Bezug auf Topographie und Landschaftsraum nehmen.



Ortsteil Tettau: Analysen und Recherchen: Raumqualitäten und -identitäten.

# Vorgehen: ... zur Erstellung thematischer Potential-/Defizitkarten (1)



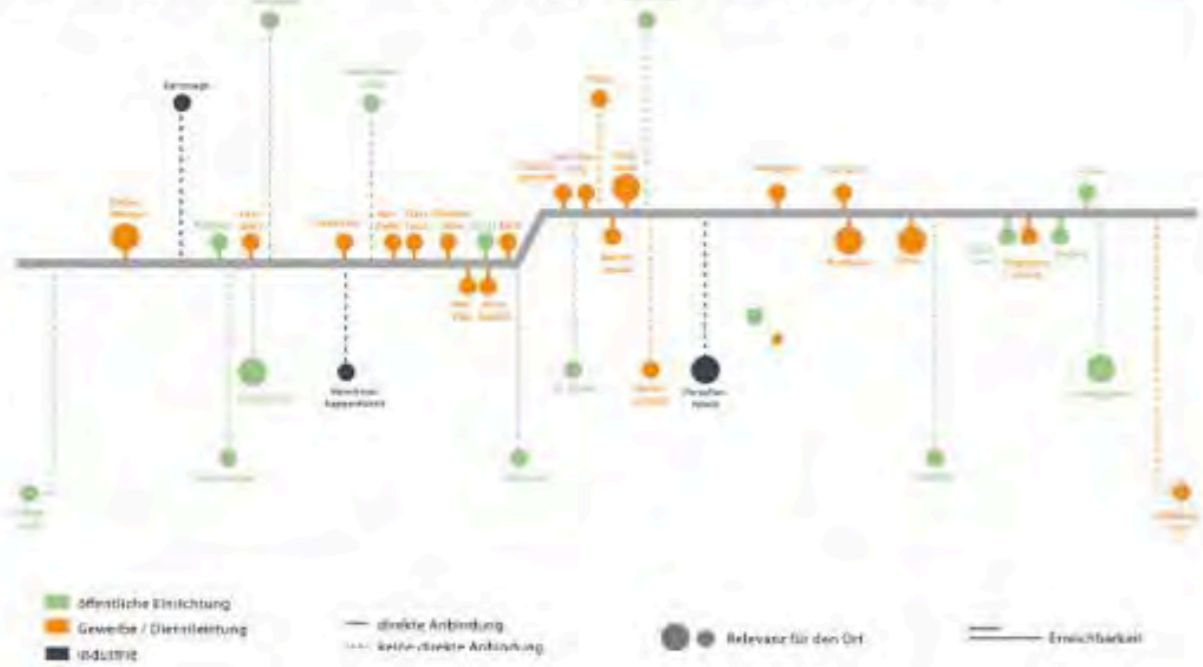
Ortsteil Tettau: Analysen und Recherchen: links: Nutzungen im baulichen Bestand, räumliche Schwellen und Grenzen.

# Vorgehen: ... zur Erstellung thematischer Potential-/Defizitkarten (2)

LEERSTAND



VERTEILUNG DER NUTZUNGEN ENTLANG DER HAUPTADER IN „ERSTER“ UND „ZWEITER“ REIHE



32



VORSCHLAG FÜR ERGÄNZUNGEN UND UMNUTZUNGEN IN „ZWEITER“ REIHE (VGL. 3.2.)

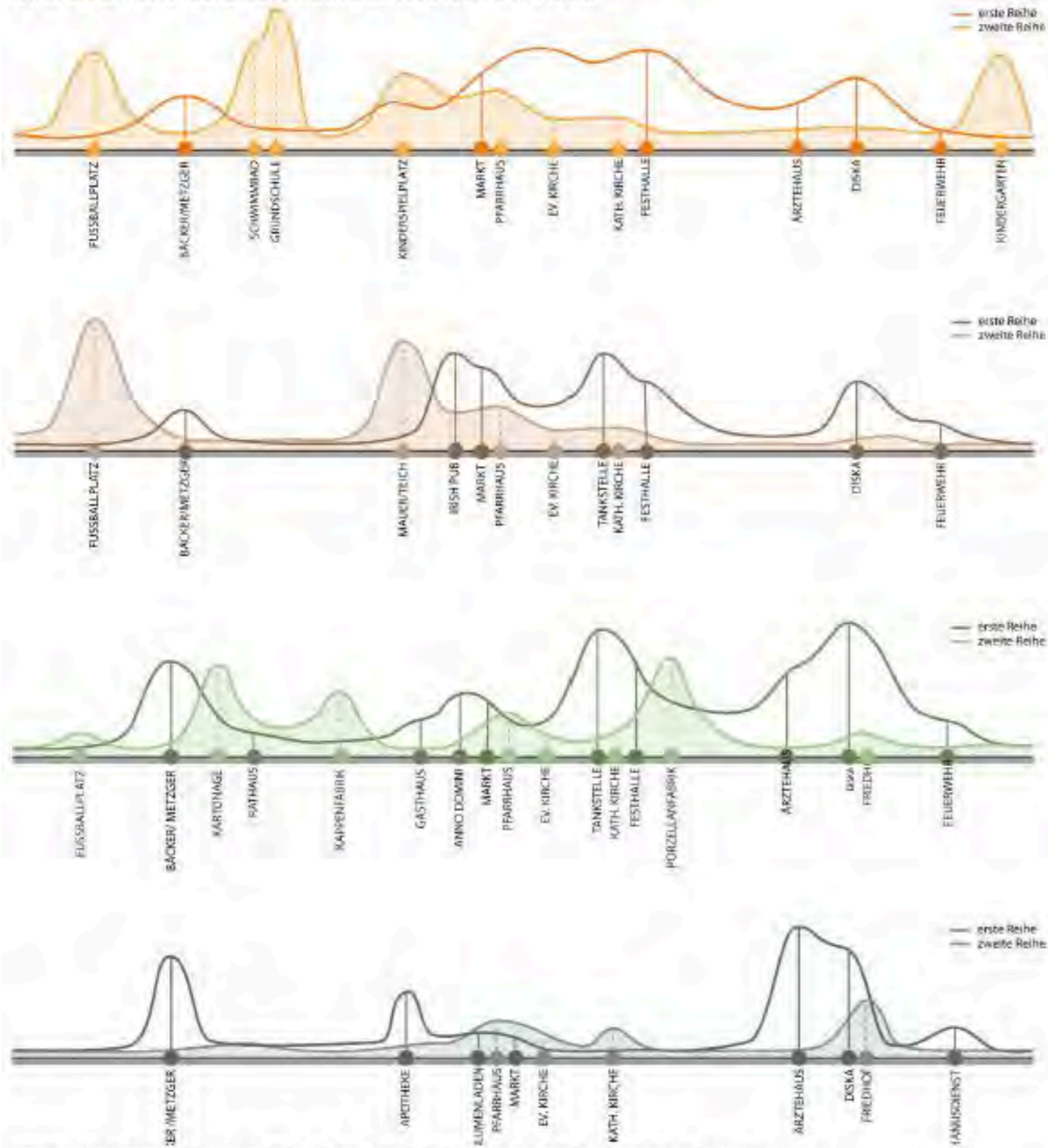


33

Ortsteil Tettau: Analysen und Recherchen: Aktivitätenprofil Hauptstrasse als funktionales Rückgrat der Räume der Öffentlichkeit.

# Vorgehen: ... zur Erstellung thematischer Potential-/Defizitkarten (3)...

## ORTE FÜR UNTERSCHIEDLICHE BEVÖLKERUNGSGRUPPEN IN ERSTER UND ZWEITER REIHE ZUR HAUPTSTRASSE



**KINDER**

- Aneignung und Nutzung des Straßenraums sowie vorhandener Spielflächen
- starke Frequentierung der ersten Reihe, vor allem zwischen Marktplatz und Festhalle
- Einrichtungen wie Schule und Kindergarten in zweiter Reihe

**JUGENDLICHE**

- Aufenthalt vor allem in Marktplatznähe, allerdings keine Nutzung desselben als Verweilort
- Treffpunkt am Teich
- Irish Pub und Fußballplatz als wichtige Anlaufpunkte

**ERWACHSENE**

- hohe Frequentierung der Straße durch Auto-/Berufsverkehr
- zielgerichtete, kurzfristige Wegenutzung
- vor allem Nutzung der ersten Reihe wegen den Versorgungspunkten wie Bäcker/Metzger, Diska und Tankstelle

**SENIOREN**

- stark punktuelle Nutzung der ersten Reihe
- Bedeutung von Versorgungspunkten sowie Arzt Haus
- durch teilweise eingeschränkte Mobilität schwierige Erreichbarkeit der weit voneinander entfernten Anlaufpunkte

Die Kurven sind grafische Übertragungen einer lose beobachteten Frequentierung von Einrichtungen und Räumen im Tettau „erste Reihe“ (entlang der Hauptstraße) und „zweite Reihe“ (davon etwas abgelegen). Rechte Seite: Begriffe aus Befragungen. Die Größe gibt die Häufigkeit der Nennung an.

Ortsteil Tettau: Analysen und Recherchen: Dokumentation Aktivität in Tettau, gegliedert nach Lebensalter/Lebensabschnitt

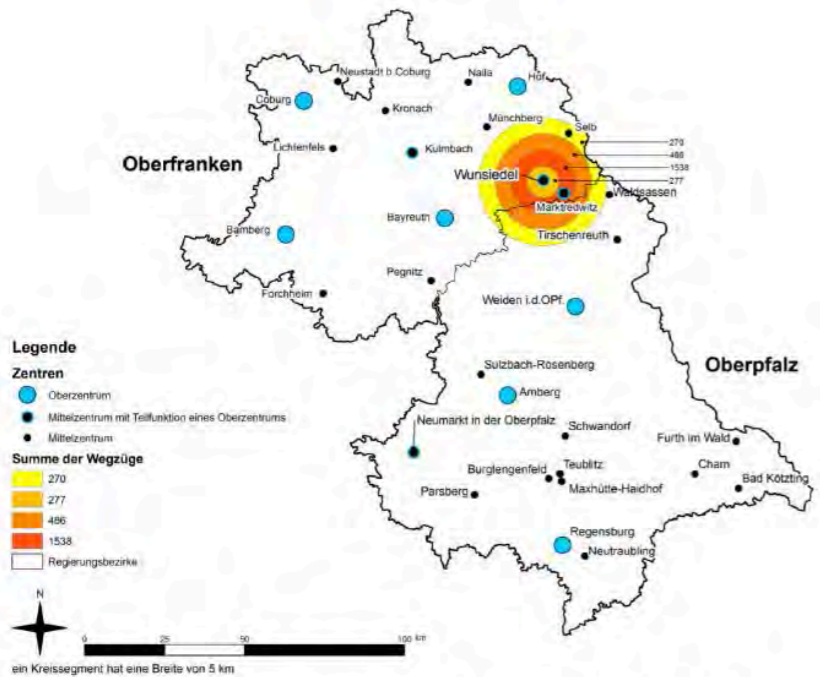


# Vorgehen: ... zur Erstellung thematischer Potential-/Defizitkarten (4)...

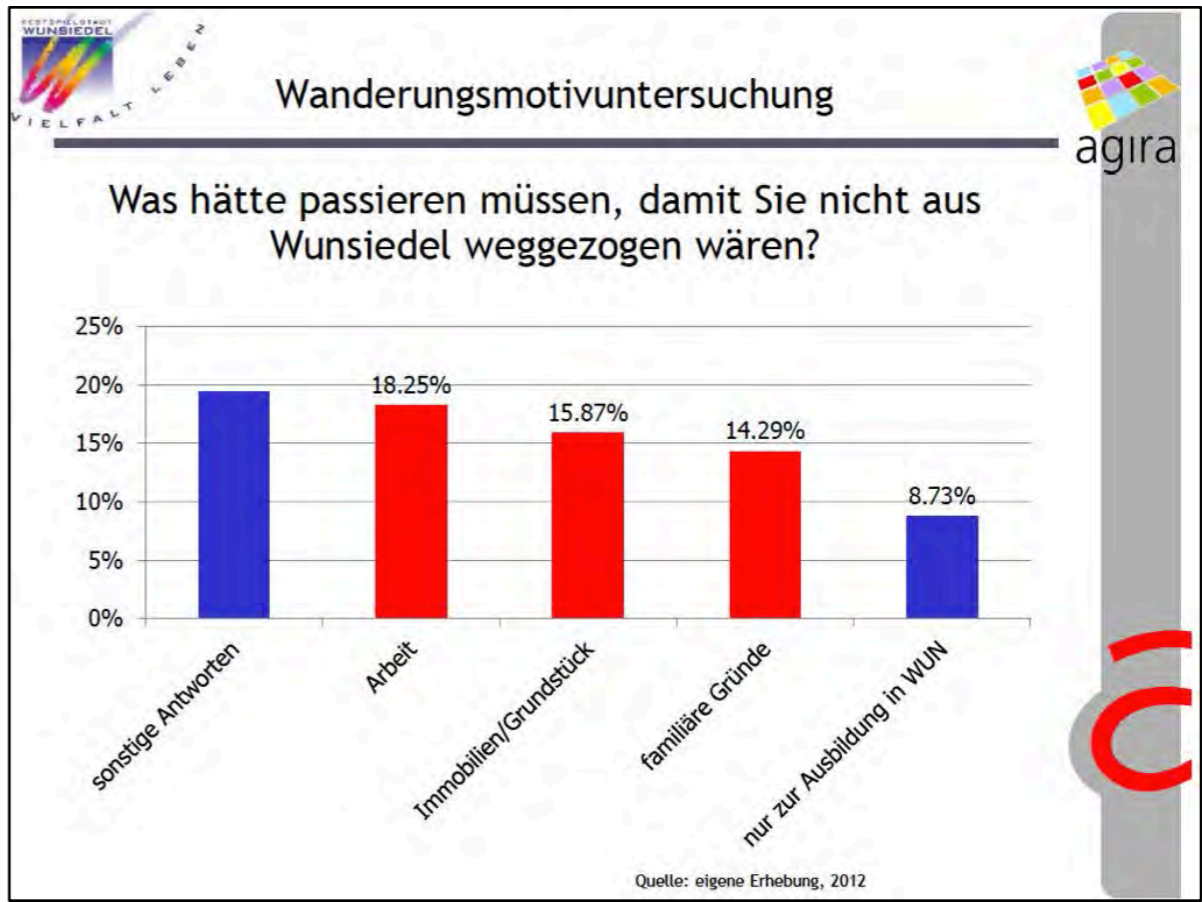
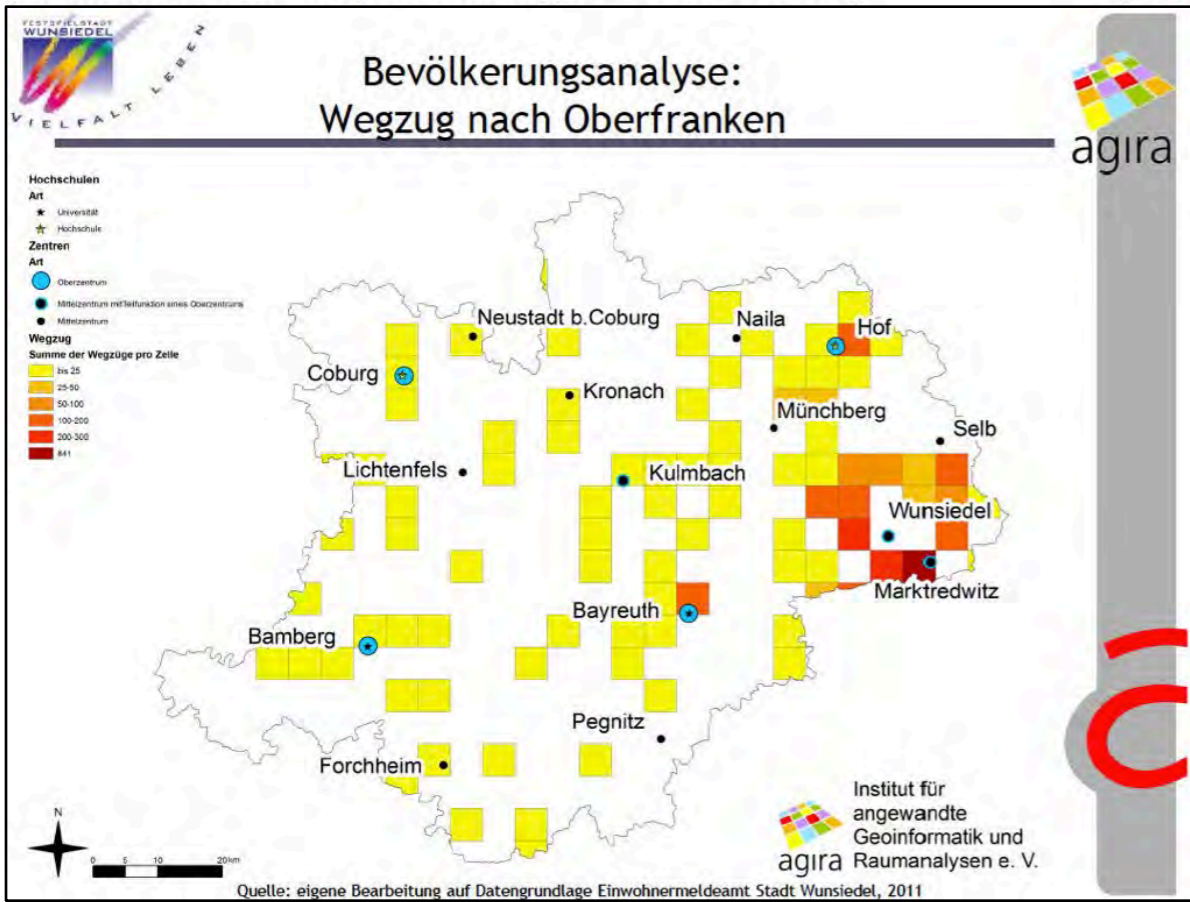


TUM Projekt Made in Tettau, "Siedlung". Erfassung von Wohnangebot und möglichen Nachfragen.

# Vorgehen: Einbezug von Vergleichsstudien zur Erhärtung der Thesen



[landkreis wunsiedel | wanderungsziele 2001 - 2010] [25]

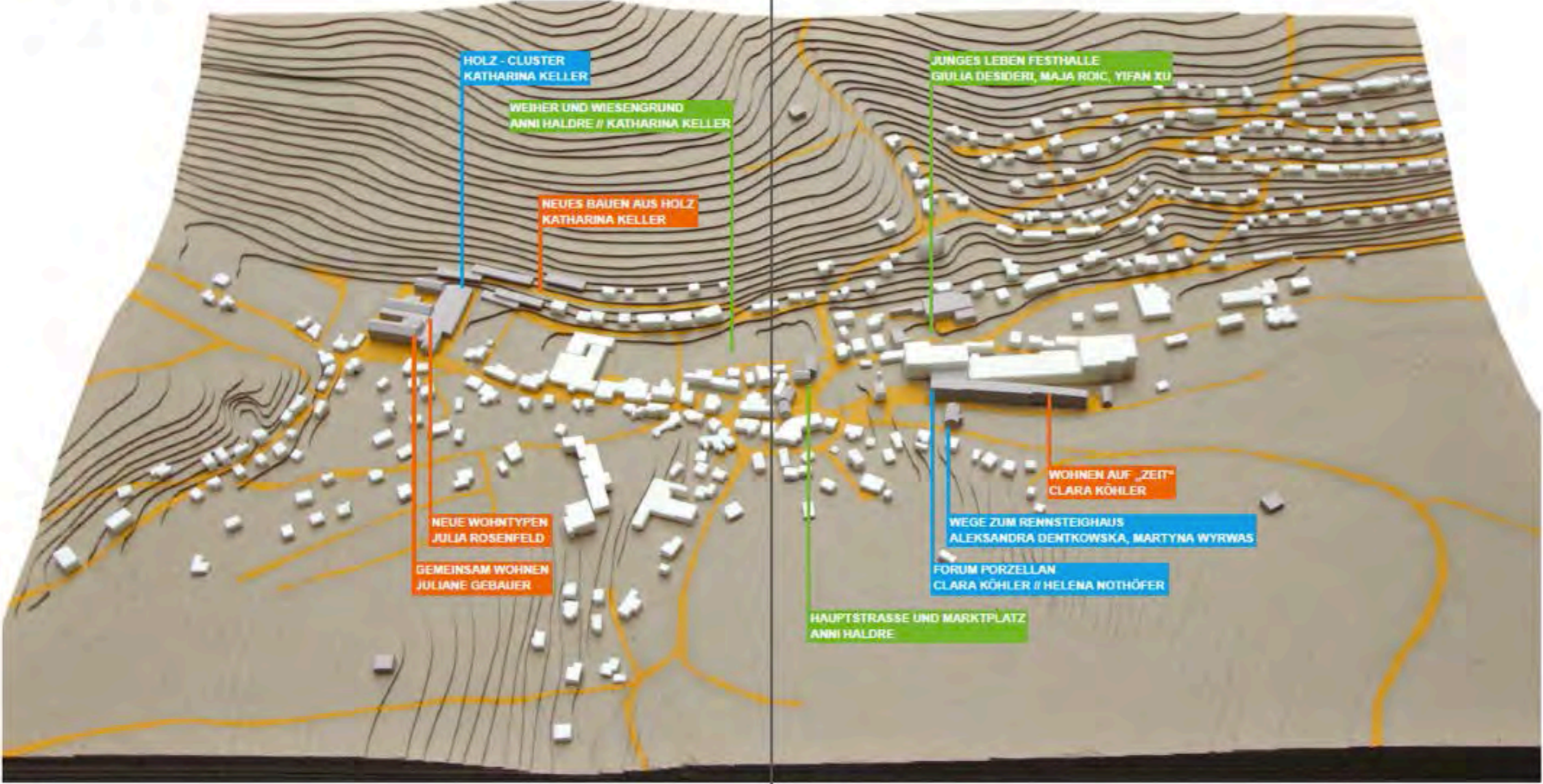


Agira - Institut für angewandte Geoinformatik, Lothar Koppers: Demographie Pilotprojekt der Festspielstadt Wunsiedel, Wegzugsbefragung und Wanderungsmotivbefragung im Raum Wunsiedel, 2012.



# Zusammenfassung der Befunde/Potenziale in räumlicher Projektion

## 3.0. MODELL MIT PROJEKTÜBERSICHT



42

43

Ortsteil Tettau: Beispielprojekte im Projekt Made in Tettau.

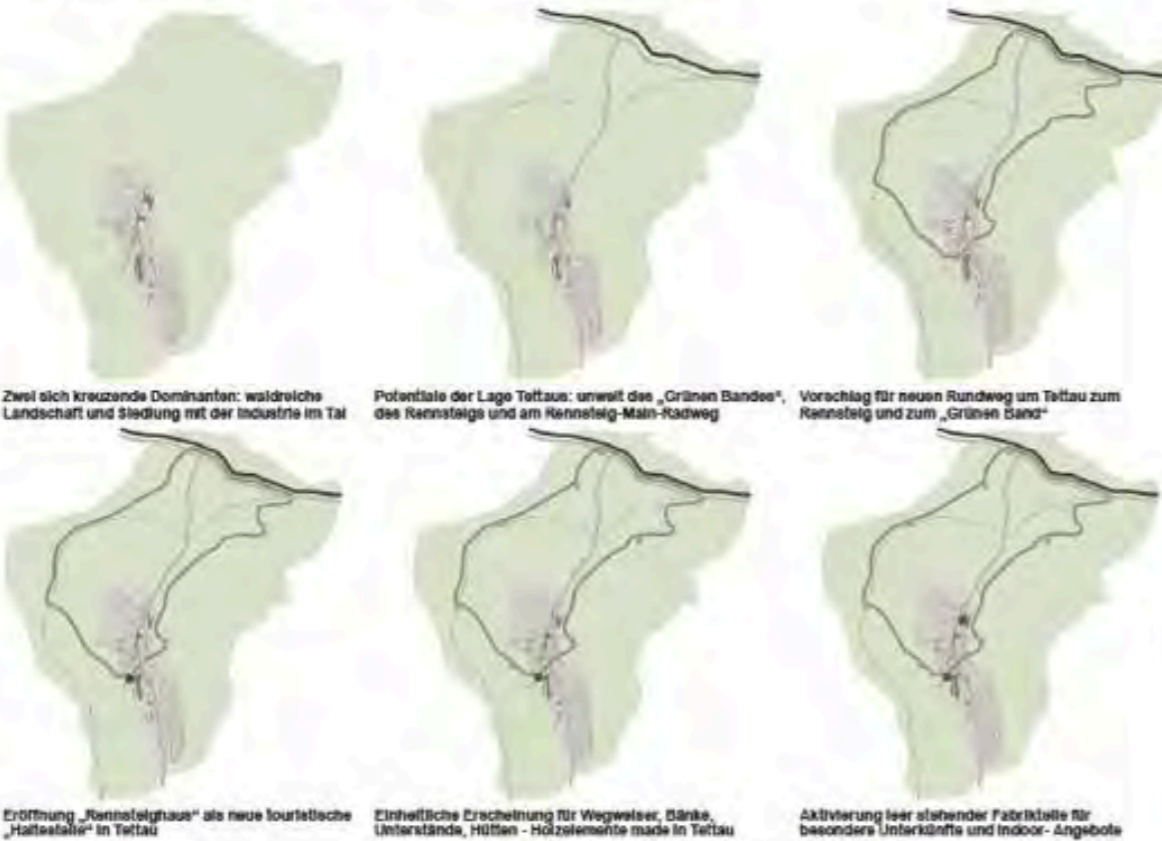


## 3.1. potential: neue wertschöpfung

### 3.1.1 RENNSTEIGWEG UND „RENNSTEIGHAUS“

Aufgrund der landschaftlichen und kulturellen Gegebenheiten bietet der Rennsteig ein vielseitiges Angebot für Tourismus und Freizeit. Das walddichte Bergland eignet sich gut für ausgedehnte Spaziergänge und Wanderungen. Im gesamten Frankenwald gibt es ein weitverzweigtes Radwegenetz. Durch E-Bikes, welche seit 2012 in der Region verliehen werden, wird das Angebot weiter ausgebaut und ein neuer Personenkreis erreicht. Tettau ist aber für diesen sanften Tourismus bislang unzureichend erschlossen. In Tettau selbst gibt es drei Lifanlagen, welche sich besonders für Ski- Anfänger gut eignen. Für Langläufer werden 30 km Loipen gespurt. Sonst gibt es wenig attraktive Infrastruktur vor Ort. Die Übernachtungsmöglichkeiten sind unzeitgemäß. Allein das Windberg - Café bietet an Sonn- und Feiertagen angenehmes und angemessenes Ambiente.

Neben dem sportlichen gibt es entlang des Rennsteigs auch ein vielfältiges kulturelles Angebot, das u.a. in Themenwanderungen erschlossen werden kann. In Tettau und Kleintettau wird hierbei „auf dem Papier“ stark Bezug zur Porzellan- und Glasherstellung genommen. In den alteingesessenen Betrieben kann man einen Blick in die Werkhallen werfen. In Kleintettau dokumentiert das europäische Flakonglasmuseum die Historie der Glasindustrie bis in die Gegenwart. Im Januar 2013 wurde das Tropenhaus „Klein Eden“ eröffnet, ein Umweltprojekt, welches die bisher ungenutzte Abwärme der Glashütte für die Erzeugung tropischer Früchte und Fische in Bioqualität verwendet und bei dem die Universität Bayreuth regionaler Forschungs- Kooperationspartner ist. Doch gerade in Tettau ist kaum etwas von diesen Themen und Routen zu spüren.



Etappen und Masterplan Rennsteigweg und Rennsteighaus  
Aleksandra Denikowska, Marcylna Wyrwas  
M 1 : 15.000



Ortsteil Tettau: Einbindungsmöglichkeiten in regional vorhanden touristische Infrastruktur, Anschlüsse ans Wegenetz.



# Potenzial 1: neue Wertschöpfung, Projekt „Rennsteighaus“

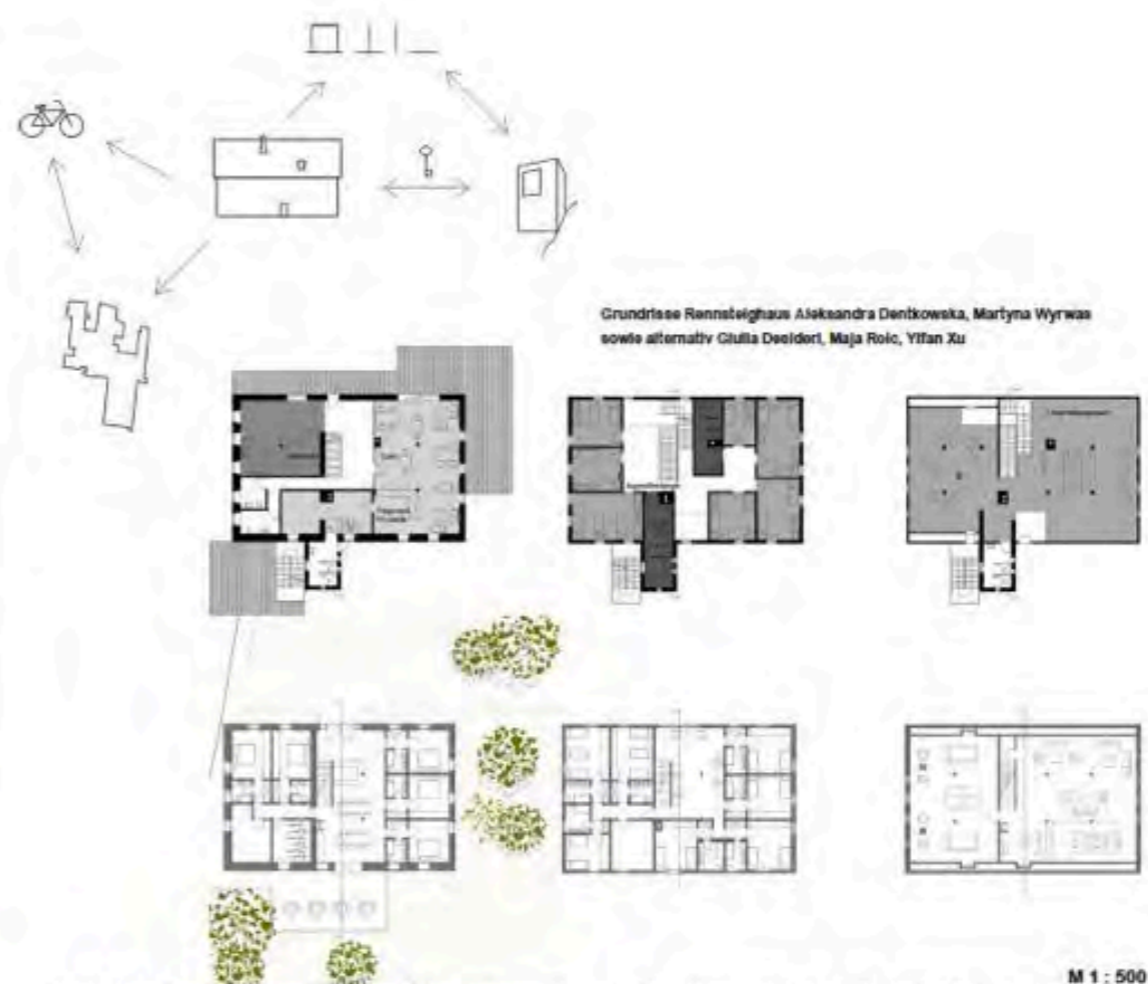
Fotocollagen Rennsteighaus  
Aleksandra Dentkowska, Martyna Wyrwas



Ein wichtiger Vorschlag ist daher, das (Rad-) Wanderwegenetz in und um Tettau räumlich und thematisch eng an den Rennsteig und das „Grüne Band“ der ehemaligen Grenze und andererseits direkt bis in den Ort zu führen. Sichtbares Zeichen sind die für den Ort und die Region entworfenen und lokal aus der heimischen Fichte erzeugten Wegweiser an Gabelungen, Sitzbänke an markanten Blicken auf Ort und Landschaft oder Schutzbauten an im Gesamtnetz wichtigen Knotenpunkten. Dieses Thema taucht architektonisch wieder als Terrasse und Fahrradunterstand am „Rennsteighaus“ auf, einem zu einer kleinen Jugendherberge ausgebauten ehemaligen Wohnstallhaus an ortsprägender Stelle in der Nähe der evangelischen Kirche und der Alten Porzellanfabrik. Dieses übernimmt neben Café und Fahrradverleih im Sommer auch noch die Vermietung der Holzhütten, die als besondere Innen- Außenraummöbel entrückt auf den Hängen Tettaus von einem neuen Tourismus künden.



46



Die leer gefallene Neue Porzellanfabrik wird übergangsweise als Indoor- Bike- und Skate- Parcours und auch als Holzwerkstatt für Selbstnutzer aktiviert. Sie ergänzt damit für einheimische Jugendliche wie für Schulklassen den Standort Tettau zu einem Ganzjahresziel, das neben sommerlichem Wandern und winterlichem Skifahren mit Workshops und Schulungen in den Fabriken auch in der Zwischensaison attraktiv sein kann.

Oben abgebildet sind zwei Varianten für die Organisation des Rennsteighauses jeweils unter Berücksichtigung der bestehenden Tragstruktur und ausgelegt für eine Schulklasse: mit kleiner Gastronomie, Zwei- und Mehrzimmerbetten mal mit privaten, mal mit gemeinschaftlichen Waschbereichen und dem Dachgeschoss als Gruppenraum, bei öffentlicher Nutzung z.B. als Ausstellungsraum auch mit zusätzlicher Außentreppe.

Sommerhütten: Aleksandra Dentkowska, Martyna Wyrwas



47

Ortsteil Tettau: Tettau als Etappenhalt im Rennsteigtourismus



# Potenzial 1: neue Wertschöpfung, Projekt „Porzellan ++“



Im Zuge der Bestandsaufnahme fiel die teils unzureichende, wo vorhanden teils zu überladene und gestalterisch nicht abgestimmte Beschilderung im Ort und in der Umgebung auf. Die Wander- und Radwege zum Rennsteig oder zum „Grünen Band“ der ehemaligen Grenze oder zu den Attraktionen auf den Themenrouten, ja selbst die Beschilderung zu den Hauptattraktionen wie Flaconmuseum, Tropenhaus oder Werksverkauf der Königlich Privilegierten Porzellanfabrik sind kaum ausgezeichnet und führen auch nicht bis in die Ortsmitte Tettaus oder Kleintettaus hinein. Folglich fehlen dort die Sammel- und Infopunkte der Routen gänzlich. Ein durchgängiges Gestaltungskonzept im Markt Tettau und seiner Umgebung für Wegweiser, Info-Tafeln, Sitzmöbel und Überdachungen könnte die Besucher einfach führen, dem Markt Identität verleihen, Zeugen einer Region mit hohem Gestaltungsanspruch sein und Werbung für das Holz als modernen und nachhaltigen Baustoff machen.

Gleiches wird auch für die Gestaltung von Umzäunungen und Abgrenzungen empfohlen. Hier ist zunächst zu hinterfragen, welche Barrieren tatsächlich erforderlich sind. Wo ein Verzicht nicht möglich ist, kann eine ortsverankerte Gestaltung neue Klarheit im Ortsbild schaffen. Statt aber Naturstein- Zyklopenmauerwerk aus anderen Gegenden zu importieren (wie für die neuesten Stützmauern geschehen), geht es auch hier um eine angemessene eigene Haltung. Durch das Öffnen bisheriger Barrieren zumindest für die Blickfreiheit entstehen neue freiräumliche Zusammenhänge. Gerade der ortsinnere Wiesengrund der Tettau und der Übergang in den Landschaftsraum wären in einer unverstellten räumlichen Abfolge ein großer Gewinn.

Neue Identität für Freizeit und Erholung am Wegesetz in und um Tettau: Wegweiser, Unterstände und Sitzbänke in Holz.  
Aleksandra Denikowska, Martyna Wyrwas

## 3.1.2. PORZELLAN ++

Die Herstellung von Porzellan in der Region des Rennsteigs hat lange Tradition. Hauptfaktor war auch hier die Ressource Holz. Erst die langfristige Gewährleistung des erforderlichen Brennholzes führte auch zur Gründung einer Porzellanfabrik in Tettau.

Zur Erinnerung: Im Jahre 1709 gelang es dem Dresdener „Goldmacher“ Johann Friedrich Böttger, das Geheimnis des weißen Goldes zu lüften. Nach unzähligen Versuchen, konnte aus Kaolin, Feldspat und Quarz bei 1500°C ein leichter, glasharter und fast durchscheinender Werkstoff gebrannt werden. Noch jahrzehntelang war das Porzellan den Königen und Fürsten vorbehalten, doch die Zeit brachte auch hier einen Wandel. Besonders in Thüringen entstanden Privatfabriken, und um die Mitte des Jahres 1793 ersuchten Georg Christian Friedemann Greiner aus Kloster Veilsdorf bei Coburg und der Coburger Kaufmann Johann Friedrich Paul Schmidt um die Konzession zur Errichtung einer „Ächten Porzellanfabrik“ in Tettau. Minister Hardenberg, der im Jahre vorher seine Tätigkeit in Ansbach- Bayreuth angetreten hatte, beauftragte Alexander von Humboldt, welcher als hervorragender Naturforscher und Gelehrter mit 23 Jahren (1792) in seiner

Eigenschaft eines Oberbergmeisters dem königlichen Oberbergdepartement in Bayreuth als Referent zugeteilt wurde, ein Gutachten über das geplante Unternehmen einzureichen. Humboldt konnte einen sehr positiven Bericht abgeben. Minister Hardenberg entschied, „auf Sr. Königlichen Majestät allergnädigsten Spezialbefehl“, dass das Projekt alle Aufmerksamkeit verdiene. Das Gebirge in Oberfranken und Thüringen bot nicht nur den Brennstoff, das Holz, die Erde barg noch andere Schätze: Quarz, Kaolin und Feldspat. Greiner und Schmidt hatten sich entschlossen, die Fabrik in Tettau, als den „allerschicklichsten Ort an der Landstrasse gelegen“, zu errichten. Am 18. Dezember 1794 wurde ihnen das königl. Privilegium, von König Friedrich Wilhelm II und Minister Hardenberg persönlich gezeichnet, erteilt, und Aufbau sowie Produktion der „Königl. Privl. Porzellanfabrik Tettau“ begann. Hergestellt wurde edles handgemachtes Geschirr. Bald waren ihre Erzeugnisse im In- und Ausland hochgeschätzt; einen ersten beachtenswerten Höhepunkt der Tettauer Porzellanerzeugnisse gab es im Zeitalter des Biedermeiers. (Aus der Chronik der Königl. privl. Porzellanfabrik/ Porzellanfabrik Tettau GmbH)

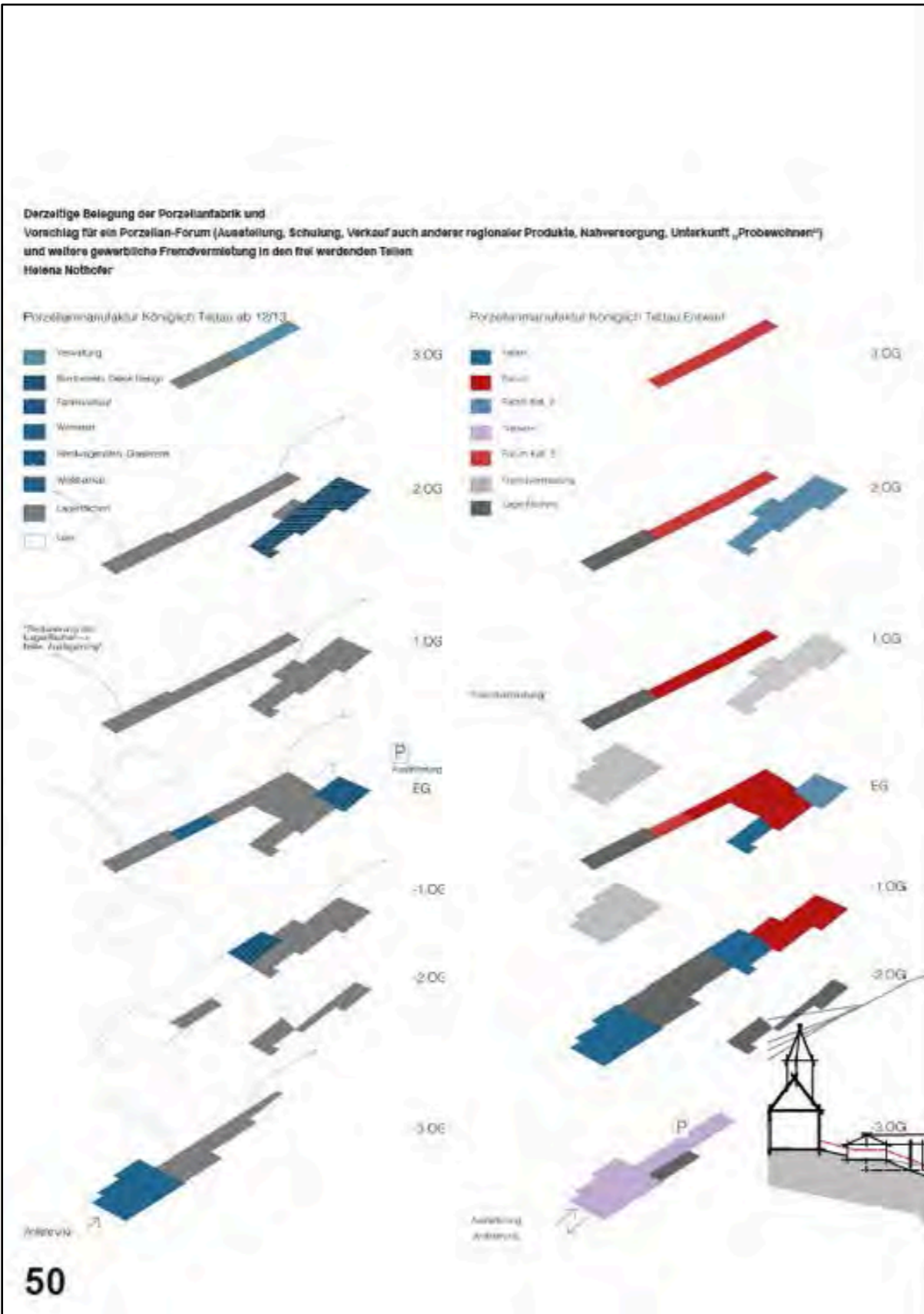
Wirkung von „Königlich Tettau“ nach außen und in den Werkhallen  
Darstellung Clara Köhler



Ortsteil Tettau: Tettau steht für Gestaltungsqualität



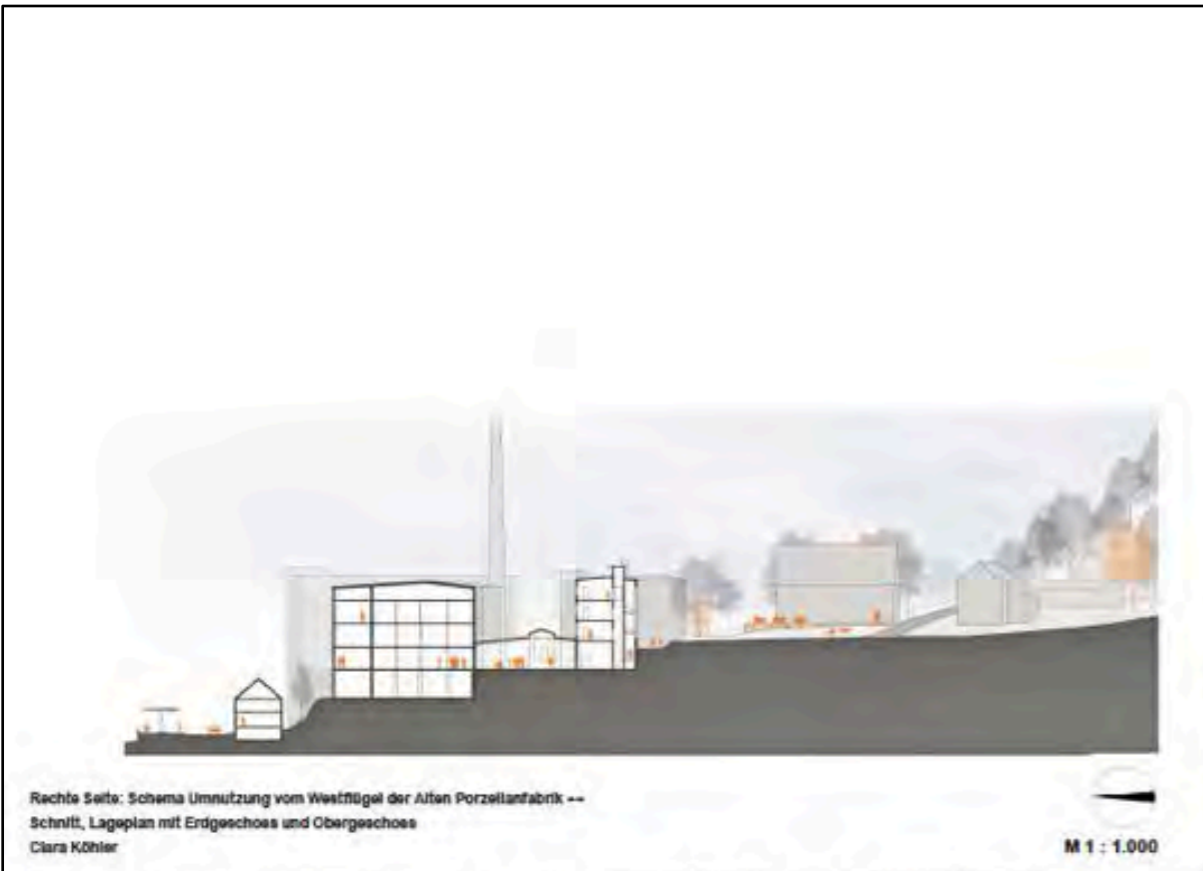
# Potenzial 1: neue Wertschöpfung, Projekt „Porzellanforum“



Ortsteil Tettau: Die „Königliche“ in unterschiedlichen Umnutzungsszenarien.



# Potenzial 1: neue Wertschöpfung, Projekt „Porzellanforum“ (2)

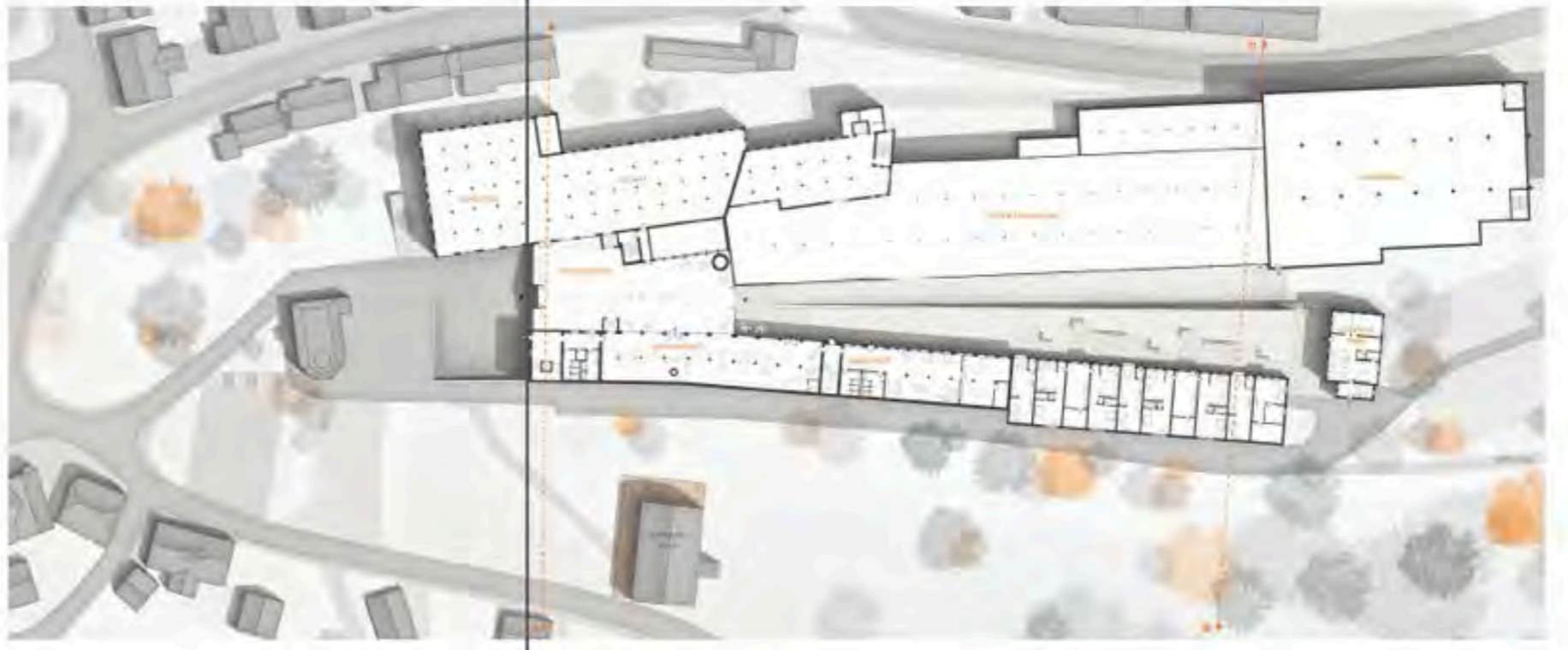
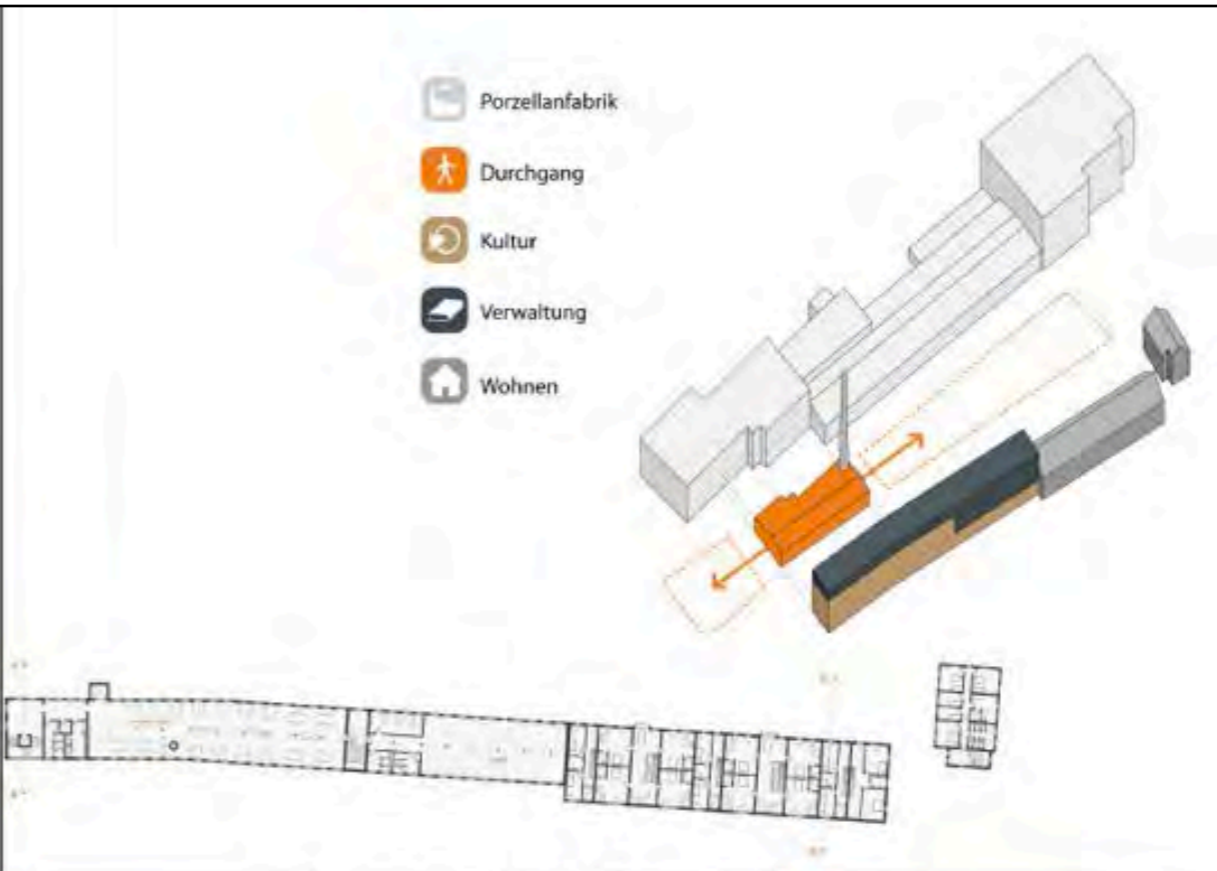


Das Anliegen dieses Entwurfes ist es, diese authentische Identität der Porzellanfabrik als Schlüssel für ihren Fortbestand zu stärken, die Dinge „hinter der Fassade“ zu zeigen und somit die Fabrik für Bewohner wie Besucher zu öffnen. Im Zuge dessen wird der schmale westliche Flügel der Porzellanfabrik für genau diese Funktionen aktiviert.

Dabei wird der glasgedeckte Hallenzwischenraum vis à vis der Kirche, und mit dieser über einen aufgewerteten Vorplatz verbunden, zum lichtdurchfluteten Entree für ein Schaufenster in die Werkhallen einerseits und andererseits einen Werksverkauf mit Ausstellungscharakter sowie für die öffentliche Erschließung zu den neu eingerichteten Workshop-, Seminar- und Verwaltungsräumen in den oberen Etagen des schmalen Seitenflügels. Gleichzeitig ist dieser Zwischenraum entlang der ehemaligen Gleise öffentlicher Durchgang zu dem passend angelagerten „Wohnen auf Zeck“ im hinteren Bereich der Fabrikanlage, das näher unter POTENTIAL III WOHNEN dargestellt ist.

Die Königlich Privilegierte Porzellanfabrik Tettau wird damit ähnlich der Heinz Glaswerke in Kleintettau wieder mehr ein Teil des öffentlichen Lebens und baut neben der reinen Produktion weitere Wertschöpfungen aus. Das schließt dann auch die Fragen der Energie- und Rohstoffkreisläufe, also z.B. die Nutzung der enormen Abwärme oder die Wiederverwertung des produktionsbedingt anfallenden Porzellanbruchs mit ein. Könnte dieser nicht heller Zuschlagstoff für eine neue Asphaltdecke auf dem Vorplatz werden? Der außerordentlichen Kunstfertigkeit der Produktion muss besonders auch hochwertiges Design und zeitgemäße Formen des Vertriebs zur Seite gestellt werden. In der Folge kann sich eine solche Haltung auch insgesamt in der (Bau)Kultur Tettaus widerspiegeln.

52



53

Ortsteil Tettau:Vielfache Nutz- und Umnutzbarkeit der Industrieanlagen.

# Potenzial 1: neue Wertschöpfung, Projekt „Holzcluster“

## 3.1.3. HOLZ-CLUSTER NEUES GEWERBE IN ALTEN HALLEN

Einen weiteren Anknüpfungspunkt für eine Stärkung der waldrreichen Region bietet die Ressource Holz: im Bauwesen ebenso wie für nachhaltige Energiekonzepte lohnt die Betrachtung des nachwachsenden Rohstoffes. Wie kann gerade das Holz, welches ja eine wesentliche Voraussetzung für die Ansiedlung der Industrie vor Ort war auch heute wieder - unter Beachtung einer nachhaltigen Forstwirtschaft - zu einer treibenden Kraft der Region



führten zur Dominanz der Fichten.“ (Aus der Broschüre des Naturparks Frankenwald, Wald-Erlebnis-Pfad/ Lebensgrundlagen am Rennsteig) Mithilfe staatlicher Förderungen soll heute wiederum diese Dominanz aufgehoben werden und die Fichtenwälder zu dem Klimawandel gegenüber widerstandsfähigeren Mischwäldern umforstet werden. Allein dieser erneute Wandel erfordert einen sinnvollen Umgang mit dem frei werdenden Rohstoff.



Forstwirtschaft



werden? Die Qualitäten des Baustoffes und Energieträgers Holz gilt es zu erkennen und mittels geeigneter Strategien für Tettau nutzbar zu machen.

Dabei hat sich der Wald von Zeiten der Besiedelung bis heute grundlegend gewandelt. „Die heute nur noch selten erhaltenen Bergmischwälder gehören zu den artenreichsten Waldgesellschaften Mitteleuropas. Der Bergmischwald produziert nachhaltig wertvolles Holz, speichert sauberes Grundwasser, schützt den Boden vor Erosion und schafft ein ausgeglichenes Klima. Die heutige Waldzusammensetzung weicht von der natürlichen Waldvegetation erheblich ab. Der rege Holzhandel, die Bedürfnisse an Bau- und Energieholz vor Ort, die Streunutzung, Waldweide sowie Klimaextreme, Luftschadstoffe und Wildverbiss



Eine Form ist dessen Weiterverarbeitung als Baustoff für den notwendigen Umbau des Tettauer Gebäudebestandes. In konkreten baulichen Umsetzungen können darüber hinaus neue regionale Wertschöpfungen entstehen: zum einen durch die Verwendung des Baustoffes und Energieträgers Holz selbst, zum anderen durch die Stärkung oder Wiedereinführung des lokalen Handwerks. Durch die zusätzliche Befähigung der Bewohner Tettaus zu qualitätvollen Eigenleistungen können hier die nötigen Investitions- und Wartungskosten so knapp wie möglich gehalten werden. Im Fokus eines realistischen Transformationsprozesses stehen somit niederschwellige und auf kleinem Maßstab sichtbare Akzente für neue Wertschöpfungen, für Identität und Verankerung und damit für eine wieder entdeckte Baukultur.

Ein bisschen „größer“ gedacht präsentiert sich das Projekt des Umbaus der leer stehenden Neuen Porzellanfabrik zu einem modernen Produktions- und Ausbildungszentrum, auch als Gewerbegemeinschaft unter gemeinsam genutzten Hallendächern aus Holzbautechnik-, Zimmerer- und Schreinerbetrieben zu verstehen, die mit Schulung, Seminaren, Verwaltung, Vermarktung und Verkauf auf gemeinsame Infrastrukturen setzen.

Mit Qualitätsholz aus Oberfranken und 100% made in Tettau entstehen neben Möbeln für Haus und Landschaft (vgl. Projekt Tourismus) ganze vorgefertigte Fassadenelemente und in letzter Konsequenz auch modulare Neubauten für neue Unterkünfte in Tettau. Die Vorfabrikation wird in ihren Platzansprüchen eher in dem einfachen quer gestellten Hallenbau unterkommen; die kleineren Werkstatteinheiten passend in den Backsteinbauten.

Kreislauf Holz in Tettau: Von der Forstwirtschaft ... bis zu neuer Architektur in Holz und der Erhöhung des Wohnbestandes  
Katharina Keller

Transport



Stapelwerk



Gewerbegemeinschaft: 'Tettau Holz' in der 'Neuen Porzellanfabrik'



Industriezentrum



Qualitätsholz aus Oberfranken



100% Tettau



Ausstellung



Produktion von Möbeln, Türen, Treppen und Böden



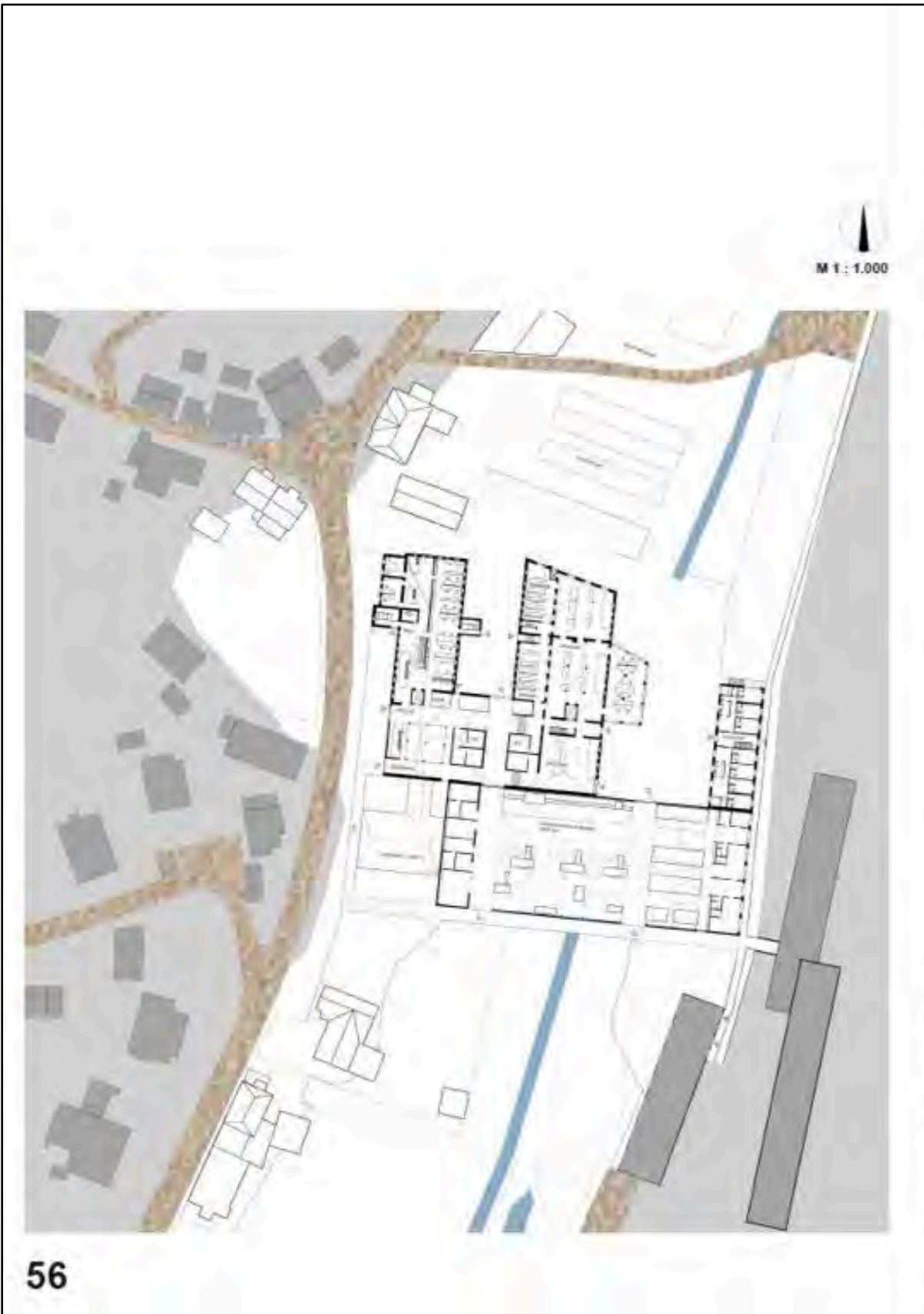
Produktion von Holzbauteilen, Energiekonzepten und Zimmern



Ortsteil Tettau: Innovatives (Wieder-)Erschliessen der regionalen Holzproduktion, z.B. im Baugewerbe durch Holzcluster.



# Potenzial 1: neue Wertschöpfung, Projekt „Holzcluster“(2)



56

**Phase 1**

Umnutzung der Ateliers zu Werkstätten mit Büros und Schulungsräumen.

**Phase 2**

Aktivierung und Umbau des ehemaligen Arbeiterwohnheim.

**Phase 3**

Aktivierung des ehem. Arbeiterwohnheim. Zuschaltung des Straßengebäudes für Verkauf und Seminar.

**Phase 4**

Aktivierung der Produktionshalle zum Bau von Fassaden und Holzhäusern. Erstellung zusätzlich moderner Wohnraum an der Hangkante.

Die Funktionen mit dem größten Bezug zur Öffentlichkeit wie Ausstellungsräume für den Verkauf, Seminarräume und die Verwaltung des Unternehmen-Clusters werden in den Gebäudeflügel entlang der Tettauer Hauptstraße platziert. Lagerplatz und Anlieferung liegen im Norden des Komplexes.

Die Hangkante östlich der Tettau mit ihrer Ausrichtung nach Westen auf den städtebaulich aufgewerteten Wiesengrund der je nach Möglichkeit wieder frei gelegten Tettau wird in Fortsetzung der Siedlerbauten als Wohnstandort entwickelt und in diesem Zuge der eine Hallenbau an dieser Stelle aus dem ohnehin riesigen Komplex der ehemaligen Porzellanfabrik entfernt. Die Ersatzbauten in experimenteller modularer Holzbauweise werden zunächst von und für Auszubildende errichtet. Dazu näher im Abschnitt: POTENTIALE III WOHNEN.

Solch ein großes Projekt lässt sich nur in Etappen realisieren. Vielleicht ergeben sich über sofortige passende Zwischennutzungen Interessengemeinschaften und letztlich Unternehmensgründungen. Auch genossenschaftliche Modelle mit anfänglicher gezielter Förderung sind denkbar. In der Konsequenz steht die zukünftig Neue Holzfabrik Tettau als Gelenk in der historischen Wasserführung der Flößerei und am nördlichen Ende des Ortes im Übergang zur bewaldeten Kulturlandschaft wie ein Sinnbild für eine wiederbelebte Wertschöpfung.

Qualifikation im Bestand der ehemaligen Neuen Porzellanfabrik  
Grundriss, Schnitt und mögliche Etappen  
Katharina Keller  
M 1 : 500

57

Ortsteil Tettau: Mögliche Umnutzung der Neuen Porzellanmanufaktur als Cluster im Holzgewerbe/Ausbildung.

# Potenzial 2: öffentliche Räume und Orte als Rückgrat

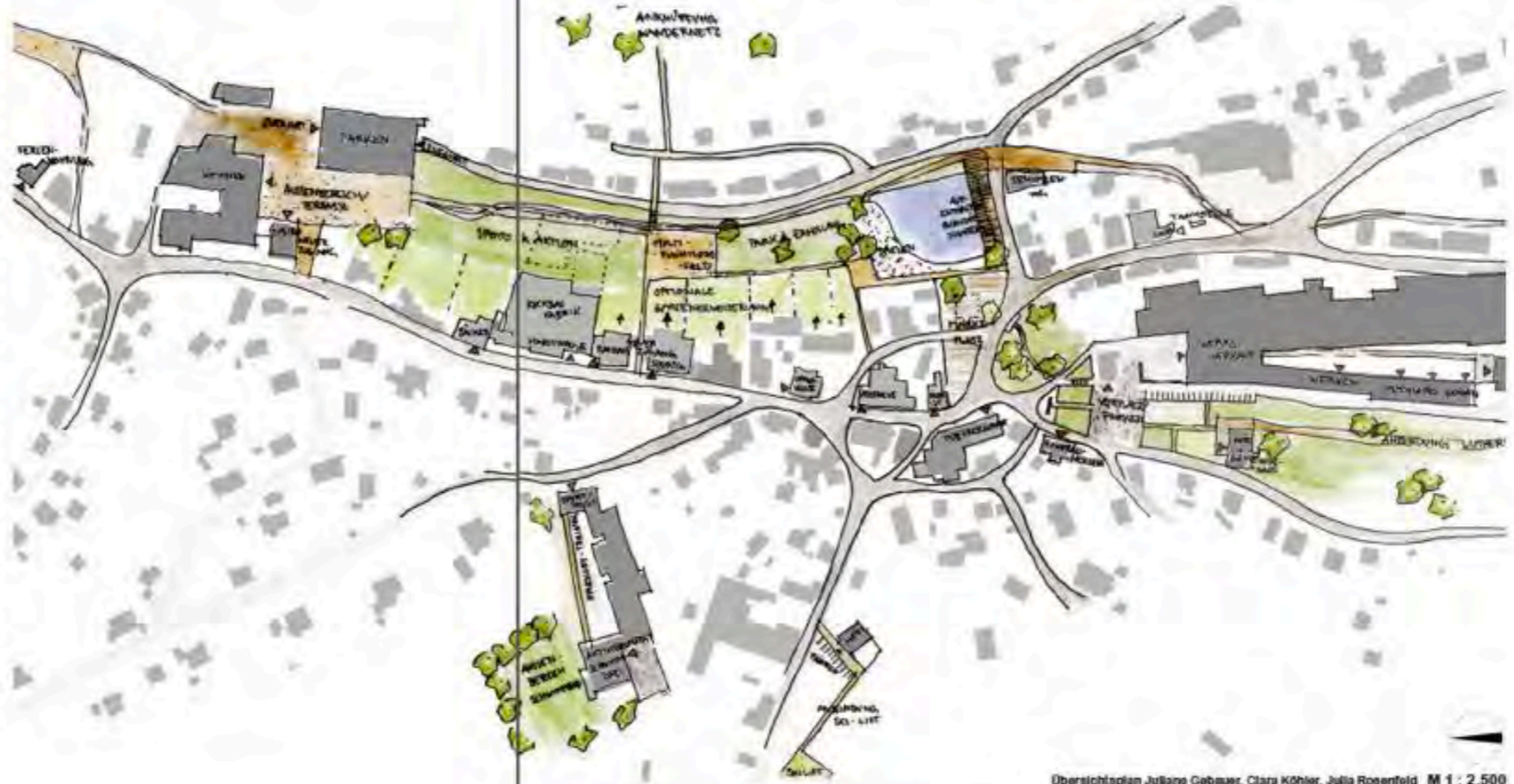
## 3.2. potential öffentliche räume & orte

Die öffentlichen Räume und Einrichtungen eines Ortes erzählen viel über das gemeinschaftliche Leben eines Ortes einerseits und die wirtschaftliche Lage andererseits. Im Zuge der „Zonenrandförderung“ vor der deutschen Wiedervereinigung erlebte Tettau mal eine Zeit ohne „Not im Frankenwald“. Die ortsansässige Industrie lief gut. Zusätzlich wurden annehmliche Infrastrukturen wie Hallenbad, Festhalle, Erweiterung der Grundschule finanziell möglich gemacht. Aber diese Investitionen erwiesen sich nicht unbedingt als nachhaltig, denn heute sind sie bereits unzeitgemäß in Ausstattung und überdimensioniert für eine einseitige und schrumpfende Nutzerschicht und damit schwer zu unterhalten. Der Festhalle fehlen die Feste. Das Kino samt Lokal, in dem sich doch so viele Paare gefunden haben, liegt schon längst brach. Bei der Grundschule steht der eigentlich schöne Altbauflügel leer. Die Schwimmhalle bleibt nur tragfähig, wenn sie als „Energiefresser“ die Abwärme der benachbarten Industrie nutzen kann. Hinzu kommen leer gefallene Fabrik- oder Wohngebäude ähnlich großer Kubaturen.

Mit schwindender und alternder Einwohnerschaft gilt es mehr denn je, den Ort und seine Angebote auch den vielen einpendelnden Arbeitnehmern, Besuchern und den Einwohnern selbst wieder nahe zu bringen. Dabei kann es nicht nur darum gehen, bequeme Parkplätze in großer Anzahl direkt vor den Betriebstoren einzurichten und dabei vielleicht die letzten öffentlichen Räume zu belegen, sondern vielmehr Wege und Verweilräume im Ort einzurichten, die den Ort und seine Angebote selbst wieder „brauchen“. In ihrer Gesamtheit bilden sie ein qualitativvolles Raumkontinuum entlang der identifizierten wichtigen öffentlichen Bereiche des Ortes und im Übergang zum Landschaftsraum.

Mittels der neuen Wertschöpfungsketten (vgl. POTENTIAL I) und des Bedarfs an neuen Wohnformen (vgl. POTENTIAL III) können für heute untergenutzte oder leer stehende Gebäude etappenweise neue und vielschichtigere Programme entwickelt werden. In ihren Randlagen hängen sie sich von allen Seiten an den zentralen Talraum Tettaus und beleben in ihren räumlichen und programmatischen Abhängigkeiten diesen zusätzlich.

### 3.2.1. AKTIVIERUNG VON GEBÄUDEN



Dieses Projekt liest den aktivierbaren innerörtlichen Grünraum vom Tal der Tettau über den grünen Kirchsporn auf den Hang parallel zur Königlich Privilegierten Porzellanfabrik und identifiziert um diesen Aktionsraum potentielle attraktive Gebäude und Einrichtungen, die aus ihrer Position in zweiter Reihe über Wegeverbindungen diesen Raum bespielen und umgekehrt von dieser Erschließung profitieren. Die Umnutzung der großen Fabriken samt einer dem Konzept der wiederbelebten Fußwege entsprechenden Parkierung wird an anderer Stelle besprochen. Weitere Bausteine können darüber hinaus:

- das für Beschäftigte wie Besucher geöffnete schulische Hallenbad mit einem ergänzten medizinischen Angebot in den Räumen des alten Schullügels,
- das Haus am See für Betreutes Wohnen,
- das noch authentische und jetzt leer stehende Schieferhäuschen am nördlichen Ortsende als Ferienhaus,
- das ehemalige Wohngebäude der Fabrik als Schulandheim,
- das Wohnstallhaus auf dem Hang als Gemeindehaus oder
- die Fabrikantenvilla unweit der Lifanlagen als gehobene Pension samt Restaurant sein.

Ortsteil Tettau: Der zentrale Talraum als räumliches Rückgrat der Entwicklung.





# Potenzial 2: öffentliche Räume und Orte als Rückgrat

60

 <p><b>ALTES HAUS</b>                  Grundfläche: 303 m<sup>2</sup>                  Grundhöfliche: 207 m<sup>2</sup>                  Grundstückfläche: 130 m<sup>2</sup></p> <p>Lage: zentrale Lage im Ortskern                  - Eingangszone zum Ortskern                  - Ortskernerschließung                  - gut sichtbar</p>	 <p><b>ALTES FABRIKHAUS</b>                  Grundfläche: 304 m<sup>2</sup>                  Grundhöfliche: 791 m<sup>2</sup>                  Grundstückfläche: 130 m<sup>2</sup></p> <p>zentrale Lage am Ring                  - Barockfassade                  - 100 Jahre                  - gut sichtbar                  - historisches Bausubstrat</p>
 <p><b>NEUE FABRIK</b>                  Grundfläche: 433 m<sup>2</sup>                  Grundhöfliche: 1821 m<sup>2</sup>                  Grundstückfläche: 1988 m<sup>2</sup></p> <p>Lage: direkt an Ortskern                  - zentraler Ort                  - gut sichtbar                  - von Wegweiser auf dem Ring</p>	 <p><b>ABRISSHAUS</b>                  Grundfläche: 110 m<sup>2</sup>                  Grundhöfliche: 88 m<sup>2</sup>                  Grundstückfläche: 127 m<sup>2</sup></p> <p>zentrale Lage am Ring                  - gut sichtbar                  - in Ortskernerschließung                  - Nähe zur Fabrik</p>
 <p><b>HAUS AM SEE</b>                  Grundfläche: 104 m<sup>2</sup>                  Grundhöfliche: 108 m<sup>2</sup>                  Grundstückfläche: 381 m<sup>2</sup></p> <p>Wohnung am See                  - zentrale Lage am Ort                  - Fußweg in 100m zum See                  - Mehrfamilienhausgröße</p>	 <p><b>VILLA</b>                  Grundfläche: 110 m<sup>2</sup>                  Grundhöfliche: 112 m<sup>2</sup>                  Grundstückfläche: 172 m<sup>2</sup></p> <p>Lage am Ring                  - zentraler Ort                  - gut sichtbar                  - gut sichtbar</p>
 <p><b>ALTE FABRIK</b>                  Grundfläche: 2199 m<sup>2</sup>                  Grundhöfliche: 2796 m<sup>2</sup>                  Grundstückfläche: 1902 m<sup>2</sup></p> <p>Lage am Ring                  - zentraler Ort                  - gut sichtbar                  - zentraler Ort</p>	 <p><b>SCHULE</b>                  Grundfläche: 300 m<sup>2</sup>                  Grundhöfliche: 840 m<sup>2</sup>                  Grundstückfläche: 1016 m<sup>2</sup></p> <p>zentrale, verkehrsgünstige Lage                  - 100m zum Ring                  - zentraler Ort                  - gut sichtbar                  - zentraler Ort</p>
 <p><b>HAUS AN DER FABRIK</b>                  Grundfläche: 176 m<sup>2</sup>                  Grundhöfliche: 784 m<sup>2</sup>                  Grundstückfläche: 816 m<sup>2</sup></p> <p>Lage: zentrale Lage                  - zentraler Ort                  - gut sichtbar                  - zentraler Ort</p>	 <p><b>GRÜNZUG</b>                  Grundfläche: 1800 m<sup>2</sup></p> <p>Lage: zentrale Lage                  - zentraler Ort                  - gut sichtbar                  - zentraler Ort</p>

61



**Legende:**  
 - Gemeinde stärken (brown)  
 - Wohnraum schaffen (orange)  
 - öffentlichen Raum aufwerten (green)  
 - Tourismus aktivieren (blue)

Kartierung potentieller Gebäude und Vorschläge für die Aktivierung  
 Juliane Gebauer, Clara Köhler, Julia Rosenfeld




Ortsteil Tettau: Beispielhafte Erhebung möglicher Eingriffsorte zur Stärkung der Raumstruktur der Öffentlichkeit in Tettau.

# Potenzial 2: öffentliche Räume und Orte als Rückgrat



## 3.2.2 DIE HAUPTSTRASSE



Fotoserie und Fotocollagen Hauptstraße  
Rechte Seite: Konzeptplan Verzahnung Hauptstraße und Wiesengrund  
und Vorschlag Verdichtung am Marktplatz  
Anni Haldrup



Die „Hauptstraße“ in Tettau bot bis Ende des 20. Jahrhunderts allein dem Namen nach die meisten Angebote hinsichtlich öffentlichem Leben und Nahversorgung. Im Zuge eines zunehmenden motorisierten Individualverkehrs schrumpfte jedoch der Raum für den Fußgänger und den langsamen Verkehr auf ein Minimum. Die Folge für den Straßenraum war der Verlust an jeglicher Aufenthaltsqualität: ein Problem, welches sich in vielen Ortschaften zeigt. Die über Jahrhunderte gewachsenen Straßenzüge der Ortsmitte sind nicht auf schnellen Durchgangsverkehr ausgelegt. Umgehungsstraßen - heute auch längst nicht mehr als „Allheilmittel“ betrachtet, da sie gerade in schrumpfenden Orten zumeist auch noch die letzte Belebung durch zufälligen Kontakt verhindern - sind in abgelegenen Talgängen ohnehin nicht denkbar.

Ein gewisses Maß an PKW-Verkehr mag sicherlich positiv für die Frequentierung des Ortes sein, jedoch darf das Auto nicht das gesamte Leben dominieren. Welche Folgen dies hat, kann man in Tettau beobachten. Die Bewohner bestreiten selbst kurze Wege mit dem Auto. Auch die täglichen Einpendler bekommen nichts vom Ort selbst mit. In der Folge ist das bequeme Parken oftmals essentielles Anliegen noch vor der Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung qualitativvoller Freiräume im Ort. Mit Mitteln der Städtebauförderung wurde in den 1990er Jahren durch partielle Pflasterungen in Verbindung mit dem Marktplatz versucht, die Hauptstraße räumlich aufzuwerten. „Regelmäßig“ wurde selbst an engsten Stellen beidseitig ein minimal breiter und angehobener Gehweg eingerichtet, wodurch allerdings jegliche Großzügigkeit für Begegnung und Aufenthalt vor den zumeist talseitig gelegenen Geschäften und Lokalen genommen wurde. Auch die Gebäudezwischenräume sind im Laufe der Zeit durch Garagen oder Lagergebäude verstellt worden und lassen nichts vom dahinter liegenden Talraum der Tettau erahnen. Hangseitig dominieren durchgehend graue Stützmauern.

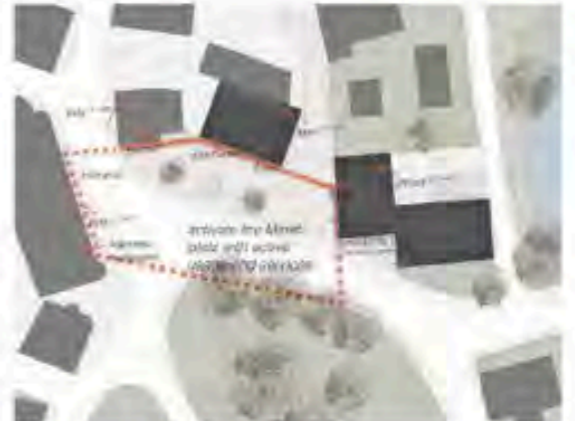
Die Hauptstraße lässt sich in ihren Proportionen kaum modifizieren. Wie dennoch Erscheinungsbild und räumliche Qualität wirkungsvoll veränderbar sind, untersucht dieses Projekt, das sich zwischen Marktplatz und einer aktivierten Neuen Porzellanfabrik aufspannt. Gezielt werden wieder die Gebäudezwischenräume geöffnet, die zum einen den Blick auf die grüne „zweite Reihe“ freigeben und zum anderen als ruhige Sammelräume dienen vor den dorthin verlegten Eingangssituationen in Geschäfte, Lokale und das Rathaus. Diese neuen Verbindungsräume kompensieren in Teilen den fehlenden Verweilraum direkt an der Straße. Eine einseitige Verbreiterung des Gehwegs zu Lasten des Reststreifens auf der gegenüberliegenden Straßenseite, schafft wieder Raum zum Flanieren. Die Stützmauern gegenüber könnten für Besucher als abstrakte Wegweiser zu Einrichtungen dienen oder allgemeine Hinweise zum Ort geben, wie die großformatigen Porzellanabbildungen andeuten. Solche Drucke strukturieren die Stützmauern und entschleunigen damit den Erlebnisraum Hauptstraße.

## UND DER MARKTPLATZ



Der Marktplatz wurde zwar ebenso wie die Hauptstraße mit Pflasterungen und zudem mit Brunnen und Rankgerüsten in der äußeren Erscheinung überholt, ist jedoch nicht besonders benutzt. Zum einen fehlen ihm gänzlich die Nutzungen wie Geschäfte, Lokale oder öffentliche Einrichtungen, zum anderen die räumliche Fassung. Die einst so prominente südliche Kante, erst Jagdschloss, dann Forstamt, zuletzt Kontorhaus der Porzellanfabrik, gibt es seit über 100 Jahren nicht mehr. Doch auch die östliche Kante hat wichtige Baukörper verloren und kann durch den kleinen und in der Form ungerichteten und ortsfremden Bankbau nicht gehalten werden. Die nördliche Kante deutet schwächlich die Rankgitter als Abdeckung eines Garagenbaus an. Ohne den Brunnen gäbe es keinen einzigen Hinweis darauf, hier in der historischen Mitte Tettaus zu sein!

Daher ist es naheliegend, gerade an dieser Stelle über Innenverdichtung nachzudenken, vor allem perspektivisch, wenn der Bankbau ohnehin überholt werden muss und eine neue Baukultur mit Holz einen Vertreter an wichtiger Position im Ort sucht. Eine Abfolge von in Richtung und Höhe zum Weiher hin abgestufter Gebäude bildet eine neue nördliche und östliche Raumkante aus und bietet Platz für einen Lebensmittelmarkt mit Café und Wohnungen in den Obergeschossen, ein Vereinshaus mit Saal und ein Gästehaus mit temporär besetzter Besucherinformation. Die eigentliche Platzfläche bezieht die Hauptstraße räumlich über einen angepassten Bodenbelag mit ein und macht die Windung der Straße fast zu einem entschleunigten „Shares Space“. Dadurch werden auch der Pub und das Restaurant auf der westlichen Seite mit an den Platz gebunden. Der in der Vegetation verdichtete grüne Sporn fasst den Platz im Süden und bietet nun die Ruhe neben dem Leben und Verkehr auf dem Platz.



Ortsteil Tettau: Ergänzende Massnahmen zwischen Hauptstrasse und Talgrund.



# Potenzial 2: öffentliche Räume und Orte als Rückgrat

## 3.2.3. WEIHER UND WIESENGRUND

Über die Bedeutung der Flößerei auf der Tettau auch für den Ort Tettau berichten wir in den anfänglichen Recherchen. Der heute „links liegen gelassene“ Weiher war sehr wahrscheinlich ein Flößereiteich als Staustufe für den nächsten Abschnitt des Baches talabwärts. Mit der Aufwertung des innerörtlichen Wiesengrundes der Tettau und der vorgeschlagenen baulichen und funktionellen Verdichtung vom Marktplatz her wird dieser Weiher nun zum Herzstück der Ortsentwicklung und zum wieder entdeckten Identitätsstifter. Vereins- und Gästehaus öffnen ihre erdgeschossigen Räume großflächig zum Wasser. Ihre Terrassen führen als Holzdecks bis an die Ufer und verbinden sich mit dem straßenbegleitenden Gehweg zu einer einladenden Rahmung zum Sonnenbaden oder Fischen.



Fotocollage Weiher Blick nach Norden Katharina Keller  
Fotocollage Weiher mit Vereins- und Gästehaus Anni Haldre



Fotocollage Wiesengrund Anni Haldre  
Lageplan Wiesengrund mit Kirchsporn und mit neuer Wohnbebauung am Westhang Katharina Keller

Der Wiesengrund überhaupt ist in mehrerer Hinsicht und in den meisten Projekten die „Entdeckung“ des Entwurfsstudios. Die Verbesserung dessen Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualitäten birgt große Potentiale für die gesamte Ortsentwicklung und knüpft mit seiner so neu erlangten Bedeutung an ureigenste Identitäten des Ortes und seiner umgebenden Kulturlandschaft an.

Diese Kultivierung in „zweiter Reihe“ hinter der für den schnellen Durchgangsverkehr und den langsamen Verkehr per Rad und Fuß zu eng gewordenen Hauptstraße könnte schon in kleinen Maßnahmen positiver Impulsgeber sein. Wenn Einzäunungen fallen, Wege entlang und Ufer der Tettau freigelegt, Wiesen und Weiher, Spiel- und Sportplätze hergerichtet und mit ansprechenden schlichten Holzbänken und Holzdecks begleitet werden, kann diese grüne Mitte zum ruhigen Verweilraum für den gesamten Ort und Verteilraum für alle Wander- und Radwegestrecken durch den Ort werden. Die Rückseiten der Hauptstraßengebäude können mit Terrassen (Rathaus) oder Hausgärten frei an diesen Grünraum anknüpfen und darin voneinander profitieren. Betonte Gebäudelücken bieten Querverbindungen zwischen aktivierter Hauptstraße und dem dahinter liegenden Freiraum. Auftakt sind zu einer Seite der Weiher und in der Fortsetzung die Festhalle, zur anderen Seite der Gebäudekomplex der ehemaligen Neuen Porzellanfabrik. Das in diesen Talraum geschobene Lagergebäude der Kartonagefabrik wird langfristig verlagert, sodass mit dessen Rückbau der gesamte Raumzusammenhang hergestellt ist.

Die Westhänge östlich der Tettau profitieren enorm von der Qualifizierung dieses Raumes, die den Anlass gibt, gerade diesen Gebäudebestand hinsichtlich Wohnformen und Freiraumbezug zu revitalisieren oder auch zu ergänzen.



M 1 : 2.500

Ortsteil Tettau: Weiher und Wiesengrund als zentrale Elemente einer lebendigen Ortsmitte.



# Potenzial 2: öffentliche Räume und Orte als Rückgrat

## 3.2.4. JUNGES LEBEN UM DIE FESTHALLE

In der südlichen Fortsetzung des Talraums liegt einer der heute belebtesten Orte Tettaus: die Tankstelle. Bringt man diese in Zusammenhang mit der Kegelbahn und der Festhalle, die mittlerweile überwiegend als Sporthalle fungiert, dann spannt sich zwischen diesen Funktionen ein aktiver Raum für Sport und Mobilität auf, von dessen Synergien alle angrenzenden Nutzungen profitieren. Mitten hindurch fließt die Tettau, heute eingezäunt und nicht zugänglich, aber zukünftig in dem gemeinsamen Freiraum frei gelegt in abgestuften Plateaus.

Die südliche Fassung des für Skaten und ähnliche Sportarten hart gehaltenen Platzes gelingt durch einen neuen Anbau an die Festhalle. Als Vordach für den an den Platz gelegten Eingang und als Überdachung für die Bushaltestelle bis an die Straße geführt, ersetzt es den an dieser Stelle völlig deplatzierten WC-Anbau. In diesem Zuge kann vielleicht der Festhallenbau überhaupt eine äußere Aufwertung erfahren, nachdem er leider viel von seiner ursprünglichen Gestalt aus den 1950er Jahren in den 1980/90er Jahren verloren hat. Zur Tankstelle gegenüber gesellt sich mit leisem Fingerzeig eine Station für E-Bikes als in die Zukunft weisendes Verkehrsmittel auch für größere Entfernungen zu Schul- und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung.

Dieser Ort versteht sich als jugendlich sportliches Pedant zum grünen Talraum nördlich des Weihers und in der Erweiterung dieses öffentlichen Talraums bis dorthin als Gelenk zu den neuesten südlichen Entwicklungen, dem Supermarkt und dem Kindergarten, die nicht in die Ortsmitte Tettau integriert wurden. Der Platz erlaubt Lautstärke und Bewegung und darf nach wie vor der Ort für große Feiern und Feste sein.

Lageplan Platz vor der Festhalle mit Anbindung Festhalle an den Wassengrund und die Hauptstraße  
Giulia Deidert, Maja Roig, Yifan Xu



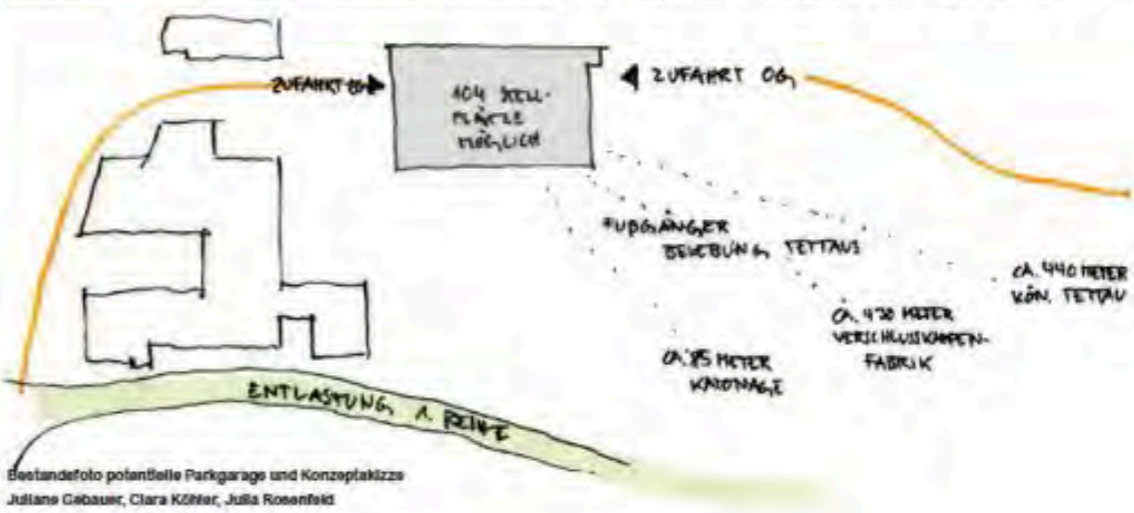
## 3.2.5. PARKEN ALS GEWINN FÜR DEN ORT

Dem Auto seine Berechtigung abzusprechen, ist gerade im ländlichen Raum wenig realistisch, auch wenn es selbst dort unablässig ist, neue Mobilitätsmuster wie Car-Sharing und Sammeltaxi als zusätzliche ÖPNV-Angebote und das E-Bike als gängiges Verkehrsmittel anzuregen. Doch auch das Fahren mit dem eigenen PKW muss nicht das uneingeschränkte Fahren unmittelbar von Tür zu Tür bedeuten. Oder umgekehrt: die Menschen, ob Ortsansässige, Besucher oder Einpendler könnten sich zumindest vom Parkplatz zu Fuß auf einen kleinen Weg zu ihren konkreten Zielen machen: vorbei an Geschäften, Lokalen, Cafés, Marktständen, Werkstätten, Ausstellungsräumen, Sportstätten, Brunnen, Bänken, Aushängen. So werden sie Teil des öffentlichen Lebens im Ort. Wo keine Fußgänger unterwegs sind, da finden auch keine Begegnungen im öffentlichen Raum statt.



Die Begehung und damit Begegnung ist jedoch essentiell für den Fortbestand von Versorgungseinrichtungen im Ort, abgesehen von Tankstelle und Supermarkt. Wird der öffentliche Raum immer weniger frequentiert, wird er auch zunehmend vernachlässigt. Auch dies ist in Tettau zu beobachten. Das endgültige „Aus“ für den Ort ist es aber, wenn die Schaffung vermeintlich notwendiger zusätzlicher Parkplätze direkt vor „den Türen“ zum Abbruch zwar leer stehender, aber gleichwohl ortsbildprägender und für die städtebauliche Fassung des öffentlichen Raums besonders wichtiger historischer Gebäudesubstanz führt. Ohne sichtbare Menschen, ohne Funktionen, ohne räumliche Identität kein Ort!

So gesehen ist es ein durchaus überraschender Ansatz, gerade für Tettau ein großzügiges Parkraumangebot zu machen in Form einer Umnutzung eines Hallenbaus der ehemaligen Neuen Porzellanfabrik. Am nordöstlichen Ende Tettaus gelegen, zeichnet sich diese Halle nicht nur durch eine gute Anbindung in zweiter Reihe zur Hauptstraße aus zwei Richtungen und auf zwei Ebenen, sondern auch durch eine strategisch günstige Lage aus: zu den Betrieben ist es nicht zu weit und der Weg dorthin führt direkt durch den Ort und seine Hauptadern und -plätze. Damit sind diese vom PKW-Verkehr entlastet und mit Fußgängern bereichert. Das Rathaus ist fast gegenüber und die potentiell neuen Nutzungen für die Porzellanfabrik wären auch versorgt. Als Pendant dazu kann der Supermarkt- Parkplatz am südlichen Ortsende dienen. Mit einem Augenzwinkern gibt es für Regentage Ausleihschirme und einen Rabatt auf die „Vital“-Semmel im Ort... Unbenommen bleiben für Gehbehinderte und Beladungen die vorhandenen Parkmöglichkeiten mit knappsten Entfernungen bestehen.



Ortsteil Tettau: Die Festhalle als urbanes Element. Der ruhende Verkehr als Potential für die Stadtentwicklung.



# Potenzial 3: Neues Wohnen zur Ergänzung bestehender Angebote

## 3.3. potential: neues wohnen

### ERGÄNZENDE WOHNFORMEN DURCH BEDARFSGERECHTE ÜBERFORMUNG

Tettau ist eine Gemeinde, in der eine an sich hochleistungsfähige Industrie der Kunststoff-, Verpackungs-, Glas- und Porzellanbranche Gefahr läuft, ihren Arbeitskräftebedarf insbesondere deshalb nicht mehr decken zu können, weil Tettau mangels adäquaten Wohnraums für junge Menschen wie Auszubildende und Facharbeiter als Lebensmittelpunkt unattraktiv geworden ist. Gleichzeitig treibt das Einpendeln aber die Lebenshaltungskosten bei vergleichsweise nicht besonders hohen Einkünften zu sehr in die Höhe. Die fehlende Wohnbindung hat über die Jahrzehnte auch zum Verlust an gut angenommenen und unterhaltenen öffentlichen Räumen und Einrichtungen geführt.

Hinzu kommt die Bevölkerungsabnahme überhaupt. Die Belegungsquote der meisten Wohnhäuser ist am unteren Rand. Einige stehen komplett leer. Selbst in großen historischen Hofgebäuden oder den Fabrikantenvillen aus dem Anfang des vergangenen Jahrhunderts leben heute meist nur ein bis zwei Personen. Dies ist ganz klar Ausdruck des Bevölkerungsschwundes. Darüber hinaus gibt es im gesamten Ort beinahe ausschließlich Einfamilienhauswohnen.

Die in die Jahre gekommenen Einfamilienhausquartiere im Eigentumsssektor üben auf den Neuankömmling keinen Reiz aus. Zuzug bedeutet in diesem Markt den sofortigen Erwerb eines Hauses. Dieser ist für junge Menschen in einem Immobilienmarkt ohne Renditeaussichten eher unattraktiv. Grunderwerb setzt ferner einen langfristigen Bindungswillen an Objekt und Ort voraus, der bei Zuziehenden z.B. in Ausbildung noch nicht gegeben sein kann und auch auf junge Erwachsene in der Lebensphase der Orientierung befremdlich wirkt. Transaktions- und Instandsetzungskosten stellen eine nahezu unüberwindbare Eingangsschwelle dar, die nur mit zu unterstützender Eigenleistung zu überwinden ist.

Gleichzeitig wünschen älter werdende Bewohner Tettaus, wenn die Beweglichkeit nachlässt oder sogar Betreuung notwendig wird, ihre Einfamilienhäuser gegen eine kleine komfortable Wohnung, vielleicht sogar in Gemeinschaft mit anderen, einzutauschen. Weder barrierefreies Wohnen noch Gemeinschaftswohnformen in Wohn- und/ oder Baugemeinschaften stehen heute im Angebot.

Zuletzt werden auch die Bedarfe einer zu stärkehenden Tourismus-, Freizeit- und Seminarische nicht gedeckt. Die örtliche Pension ist Sinnbild für eine völlig überholungsbedürftige Branche. Das Wohnen für Erholung und Bildung „auf Zeit“ in Form von Ferien- und Gästewohnungen, Schullandheim oder Fabrikkloft ist noch komplett unerschlossen.

Durch vielseitige Lösungen gilt es, das Angebot im Markt Tettau auf diese Zielgruppen anzupassen und sie damit für eine bestimmte Zeit oder in der Folge längerfristig an den Ort zu binden. Ein nachhaltiges Konzept für die Steigerung von

Wohnbindung und damit die Aktivierung der Bewohner für die örtlichen Belange und Angebote liegt in der sukzessiven Transformation des Wohnsektors, funktionell wie baulich. Gleichzeitig sinken die Pendlerzahlen samt der damit einhergehenden verkehrlichen Belastung und die Notwendigkeit, zusätzlichen Parkraum einzurichten.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklungsstrategie liegt der Fokus hierbei primär auf der Nachverdichtung und Umnutzung bestehender Strukturen im innerstädtischen Gesamtgefüge von Tettau. Leerstand, insbesondere an strategisch wichtigen Standorten, führt langfristig zu einer Devaluierung des gesamten Ortes. Insofern könnte der gewünschte Zuzug neuer Einwohner auch zur Aktivierung genau dieser Gebäude beitragen. Anhand von exemplarischen Entwürfen wird untersucht, wie bestehende Gebäude, vorrangig erst einmal die größeren leer stehenden Gebäudekomplexe der Fabriken, für verschiedenste Wohntypen umgenutzt werden können und ob sich innerhalb des Ortsgefüges auch eine Nachverdichtung durch modellhafte Neubauten anbietet.

Eine interessante Entwurfsaufgabe in tiefer gehenden Untersuchungen wird sein, auch den kleinteiligen Gebäudebestand auf seine Adapterbarkeit auch durch Eigenleistung und mittels lokalem Wissen zu testen. Wie sieht das Siedlerhaus des 21. Jahrhunderts aus? Eine energieautarke Wohngemeinschaft für Beschäftigte in der Porzellanmanufaktur? Ein Gästehaus für Seminarernehmer der Kreativwerkstätten? Ein Testhaus in Sachen Holzwerkstoffen und lokaler Produktion?...

Ein reichhaltigeres Angebot an Wohnraum und Wohnformen kann Tettau für neue Bewohner attraktiv machen. Dabei spielen auch besondere Lebensqualitäten eine Rolle, die so z.B. in Städten oder auf dem flachen Land nicht vorgefunden werden können. Besondere Herausforderung ist dann, dieser Lebensqualität auch räumliche und architektonische Qualitäten hinzuzufügen.

93% EIN- BIS ZWEIFAMILIENHÄUSER



ENTSPRICHT DAS DEM BEDARF VON...

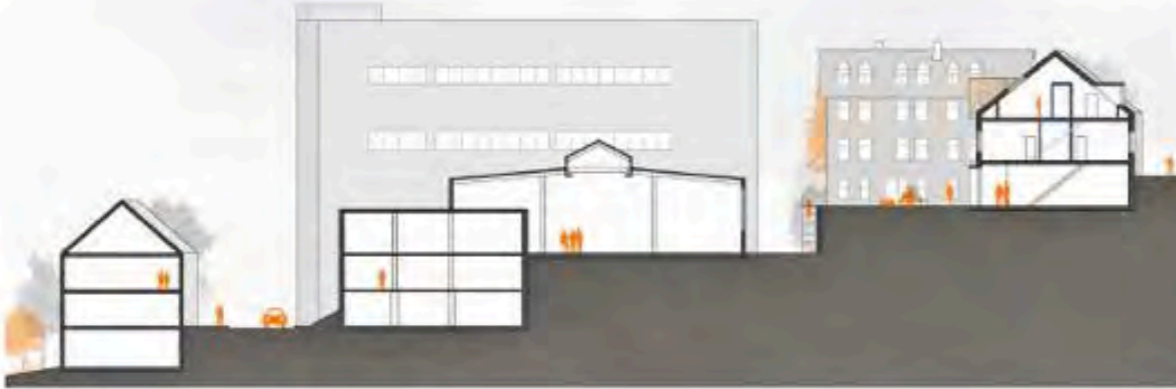


Ortsteil Tettau: Wanderung aufgrund von fehlenden Angeboten: Wie befriedigt das Wohnangebot in Tettau die Bedürfnisse von...?>



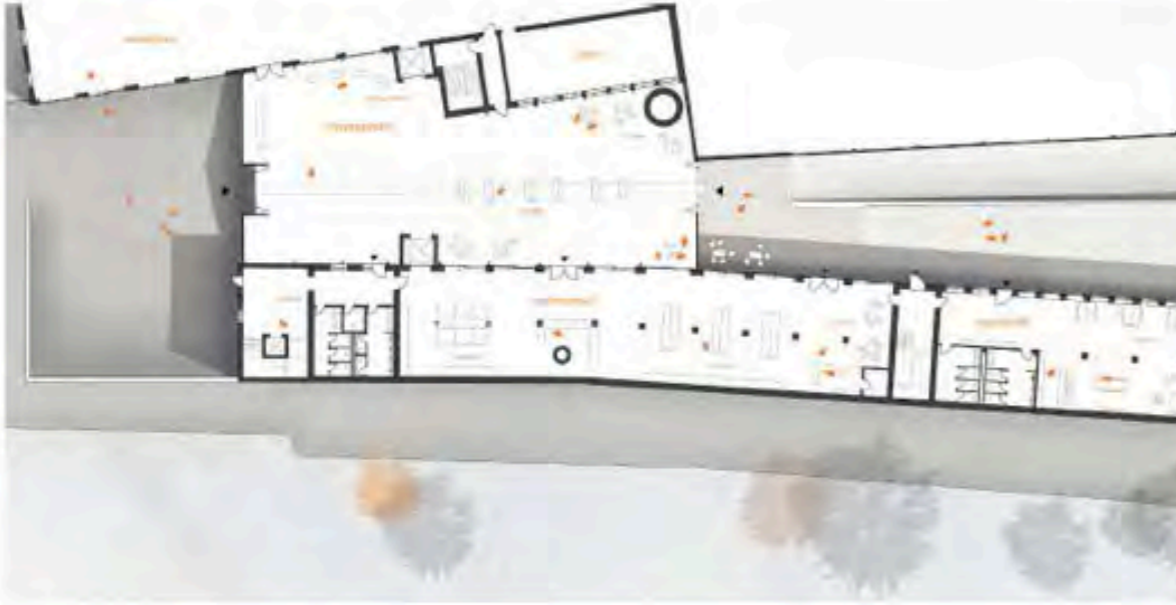
# Potenzial 3: Neues Wohnen zur Ergänzung bestehender Angebote

## 3.3.1. WOHNMODELLE „AUF ZEIT“ IN DER ALTEN PORZELLANFABRIK



Schnitt, Lageplan mit Erdgeschoss und Fotocollage Hofraum der Porzellanfabrik  
Clara Köhler

M 1 : 500



70



Dieses Projekt schlägt neben der Öffnung der vorderen Fabrikbereiche für ein Schaufenster in die Produktion, Werksverkauf, Ausstellungen, Seminare, Design- und Versuchswerkstätten (Vgl. POTENTIALE I) für den hinteren Bereich die Umnutzung für verschiedene Wohnformen „auf Zeit“ vor. Der letzte Teil des schmalen hangseitigen Gebäudeflügels sowie das quer gestellte Haus am Ende waren vor ihrem Leerstand einmal

Arbeiterunterkünfte. Nun werden hier Jugendtreff und Schulandheim sowie diverse Reihenhaus- sowie Wohngemeinschaftstypen überlegt, die sich alle auf das obere Hofplateau orientieren, von dem aus sie auch erschlossen werden. Auftakt in dieses neue „Fabrikwohnen“ ist der glasgedeckte Hallenzwischenraum am Kopf der Fabrik; Wahrzeichen der Schornstein in der zentralen Blickachse.



71

Ortsteil Tettau: Wohnen in hybridem Nutzungskonzept der „Königlichen“?

# Potenzial 3: Neues Wohnen zur Ergänzung bestehender Angebote


Wohntypen und ihre mögliche Reihung im hinteren Westflügel der Porzellanfabrik  
 Rechte Seite oben: Ansicht Ost  
 Clara Köster



**- System Mehrfamilienhaus**

- Zimmer einzeln vermietbar
- EG: Eingang, Lager
- 2 große Wohneinheiten (Paar)
- 1.OG: Gemeinschaftsraum
- 4 kleine Wohneinheiten (Single)
- 2.OG: Gemeinschaftsraum
- 2 mittlere Wohneinheiten

M 1 : 200




**System Einfamilienhaus**

- geeignet als Einfamilienhaus, Ferienhaus, oder auch Zimmer einzeln vermietbar
- EG: Wohnen, Essen, Küche oder Gemeinschaftsraum
- 1.OG: 2 kleine Schlafzimmer
- 2.OG: großes Schlafzimmer

EG 1.OG 2.OG





**Eigentumswohnung für Verwalter**

- EG: Büro für Verwaltung, Sitzplätzen, Lager
- 1.OG: 2 Schlafzimmer, gemeinsames Bad
- 2.OG: Wohnen, Essen, Küche


EG 1.OG 2.OG



72



M 1 : 500




Große Sitz- Holzrahmen in der Fassade bringen Licht tief in die in Teilen einseitig belichteten Häuser und künden von den Gemeinschaftsräumen in den unterschiedlichen Wohntypen. Zusätzliche Belichtung kommt für die Treppen- und Wohnräume über Dach- und Deckenöffnungen. So müssen nur für die privaten Zimmer Öffnungen in die bisher geschlossene Hangseite gesetzt werden. Nebenstehend sind Grundrisse, Schnitte und eine mögliche Abfolge für die Typen dargestellt.

Unten ist eine weitere Variante für die Organisation dieses Gebäudeflügels aus einem anderen Projekt gegenübergestellt. Hier werden neben erdgeschossigen Appartements im Obergeschoss einzelne Zimmer mit jeweils eigenem Bad vorgesehen, für Auszubildende oder Gäste, die wiederum unten einen großzügigen Gemeinschaftsbereich mit Wohnküche haben.

Varianle für die Umnutzung des hinteren Westflügels für Wohnen „auf Zeit“  
 oben EG / unten OG  
 Aleksandra Dentkowska, Martyna Wyrwas

M 1 : 500



73

Ortsteil Tettau: Wohnen in hybridem Nutzungskonzept der „Königlichen“? Möglichkeiten einer Durcharbeitung



# Potenzial 3: Neues Wohnen zur Ergänzung bestehender Angebote

## 3.3.2. VIELSEITIGE WOHN TypEN IN DER NEUEN PORZELLANFABRIK



Das Gebäudekonglomerat steht heute größtenteils leer. Auf einer Geschossfläche von ca. 20.000m<sup>2</sup> wohnt allein der heutige Besitzer und bietet in wenigen Bereichen Lagerraum für Holz und Autos an. Da die Fabrik fest mit der Geschichte Tettaus verknüpft ist und städtebaulich prägnant am nördlichen Ortsende im Tettaugrund steht, ist es dringend geboten, diese einer neuen Nutzung zuzuführen. Als Bindeglied zwischen erster Reihe (Hauptstraße) und zweiter Reihe (Wiesengrund) und als Kopf dieses neu erlebten innerörtlichen Grünraums kann die Fabrik sowohl öffentliche Funktionen übernehmen wie Raum für neue Wohnformen geben.

Um in den großen Gebäudetiefen auch kleinteilige Nutzungen wie Wohnungen unterzubringen, werden einige Gebäudeteile zurückgebaut. Im Vordergrund steht hierbei selbstverständlich, die an der Hauptstraße gelegenen charakteristischen Gebäudeteile zu erhalten und jüngere, in ihrer Gestaltung weniger ambitionierte oder marode Anbauten zu entfernen. So werden der quer gestellte Hallenbau auf der Südseite sowie Gebäudeanbauten im Hof abgetragen. Die durch den Abriss entstehenden „Nahtstellen“ werden die Andock- Stellen für Balkon- und Terrassendecks. Die älteren Baukörper bieten Klinkerfassaden, großzügige Raumhöhen sowie potentiell qualitätvolle Außenraumbezüge.

Da der gesamte Komplex aus vielen An- und Weiterbauten besteht, gibt es im Inneren Geschossversprünge und unterschiedliche Tragstrukturen zu berücksichtigen. Sie veranlassen aber im Gegenzug, stets mit differenzierten Wohnungstypen zu antworten.

Auf der Südseite zum öffentlichen Wiesengrund werden Wohnungen mit Ateliers und Werkstätten auf zwei Ebenen vorgeschlagen, die auch die Öffentlichkeit am Parkende nutzen können. Die darüber liegenden großzügigen Maisonnetten für junge Paare und Familien leben vom Loft-Charakter der großen Fabrikfenster. Der Flügel entlang der Straße bietet jeweils mit Ost- oder Westausrichtung kleine barrierefrei erschlossene Apartments von 40 bis 60 m<sup>2</sup> mit großzügigen Gemeinschaftsflächen zum Innenhof für Singles und Paare aller Altersgruppen. Im rückwärtigen Ostflügel sind Wohnungen untergebracht, die von den neuen vorgelagerten halböffentlichen Decks aus erschlossen werden. Sie können auch von Wohngemeinschaften genutzt werden.

Der Ausbau des Fabrik- Komplexes wird in Etappen erfolgen. Zunächst wird, wie im entsprechenden Abschnitt beschrieben, die Halle in zweiter Reihe als Parkgarage aktiviert und das Gasthaus an der Hauptstraße wieder etabliert. Dann könnte der Südflügel mit den Loft- Maisonnetten als ganz spezielles Marktsegment in Angriff genommen werden, bevor der Bedarf an kleinen Wohnungen entlang der Straße gedeckt wird. In einer letzten Phase sind aufgrund der neuen Kundschaft sogar Ladenlokale im Erdgeschoss an der Hauptstraße sowie der rückwärtige Flügel- ausbau denkbar.



Linke Seite: Explosionszeichnung Wohntypen  
Fotocollagen und Prinzipskizze Abriss (gelb) Anbau (rot)  
Julia Rosenfeld



Ortsteil Tettau: ...oder als Cluster unterschiedlicher Typologien in der Neuen Manufaktur?





# Potenzial 3: Neues Wohnen zur Ergänzung bestehender Angebote



Schnitte und Grundrisse UG Weeengrund und EG Straßenniveau (rechts)  
Julia Rosenfeld

M 1 : 500



M 1 : 500



76



77

Ortsteil Tettau: ...oder als Cluster unterschiedlicher Typologien in der Neuen Manufaktur? Möglichkeiten einer Durcharbeitung

# Potenzial 3: Neues Wohnen zur Ergänzung bestehender Angebote

## 3.3.3. GEMEINSAM WOHNEN IN DER NEUEN PORZELLANFABRIK



Aus der Statistik und auch aus Befragungen der Menschen vor Ort wird deutlich, dass ein großer Bedarf an kleineren Wohneinheiten für junge Singles, Alleinerziehende und ältere Menschen besteht. Ohne den Leerstand in Tettaus Wohnhäusern zu vernachlässigen, kann es dennoch sinnvoll sein, altersgerechten und auf heutige Standards ausgerichteten Miet-Wohnraum samt zugehöriger Gemeinschaftseinrichtungen konzentriert in den leer stehenden Fabrikgebäuden anzubieten. Gerade ältere Menschen können so mit passender Unterstützung möglichst lange ein selbst bestimmtes Leben führen.

Um eine ausreichende Anzahl an gut belichtbaren Wohneinheiten innerhalb des großflächigen Gebäudebestands zu realisieren, wird auch in diesem Projekt von einem Rückbau einzelner Teile der Fabrik ausgegangen: wiederum die quer gestellte Lagerhalle, die Hofanbauten des Ostflügels und zudem der Verbindungsbau zwischen dem Ursprungsbau an der Hauptstraße und dem rückwärtigen Ostflügel. Diese beiden Hauptflügel werden statt dessen durch „Hängenden Gärten“ verbunden: auf die Geschosse angehobene begrünte Terrassen samt Rampenführung aus dem Wiesengrund. Diese bilden das neue Gelenk zwischen den Gebäudeteilen einerseits und Fabrik und Ort andererseits. Die „Hängenden Gärten“ setzen den zentralen Grünzug aus dem Ort in die freie Kulturlandschaft fort und dienen als neuer Haupteingang von dort mit öffentlicher Plattform bis auf das Niveau der Hauptstraße. Die zweite Plattform ist den Bewohnern als Freisitz vorbehalten.

Die neue Nutzung der Fabrik wird das gemeinsame Wohnen sein. Es werden kleine Apartments für ein bis zwei Personen entstehen, Familienwohnungen, Wohngemeinschaften und eine Cluster-Wohnung. Die Wohnungen werden barrierefrei erschlossen und fördern ein gemeinschaftliches Zusammenleben. Ein wichtiger Aspekt des gemeinsamen Wohnens ist ein „Offener Treff“, der sowohl für die Hausbewohner, als auch für die Tettauer ein Anlaufpunkt sein kann. Dort wird es Räume für ein „ruhiges Angebot“ geben wie PC-Arbeitsräume, Bibliothek, Café und Verwaltung (straßenbegleitend entlang der Hauptstraße) sowie für ein „aktives Angebot“ mit Fitnessraum, Musikraum, Jugendtreff, Koch-Labor und Veranstaltungssaal (im „Wiesengrund“- Erdgeschoss des Ostflügels). Eine Besonderheit ist sicherlich die Cluster-Wohnung im Obergeschoss des Straßenflügels. Individuelle Wohneinheiten mit minimaler Koch- und Badnische gruppieren sich um großzügige Gemeinschaftsräume mit Wohnküche. Das Cluster soll eine Gemeinschaft fördern, in der eine Vielfalt an gegenseitiger Unterstützung und gemeinsamen Aktivitäten in Balance zu individuellem Rückzug steht. Ein neuer „Zwischenraum“ zwischen Öffentlichkeit und Privatheit wird generiert. Auch bietet das Cluster in seinen Kombinationsmöglichkeiten der Einheiten Flexibilität bei Veränderungen in den Lebenssituationen der Bewohner.



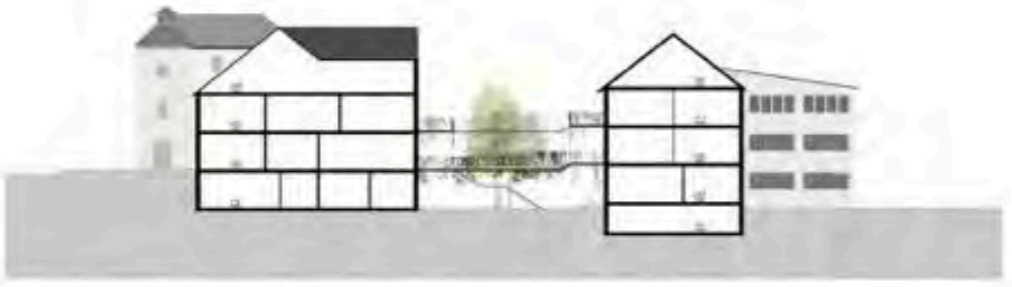
Linke Seite: Explosionszeichnung Wohntypen  
Fotocollagen und Prinzipskizze Abriss (gelb) Anbau (rot)  
Juliane Gebauer



Ortsteil Tettau: ...oder als Cluster unterschiedlicher Typologien in der Neuen Manufaktur? Möglichkeiten einer Durcharbeitung (Projekt2)



# Potenzial 3: Neues Wohnen zur Ergänzung bestehender Angebote



Schnitt und Grundrisse UC Waaengrund, EG Straßenniveau (rechts unten) und Obergeschoss (rechts oben)  
Juliane Gebauer

M 1 : 500



M 1 : 500



80



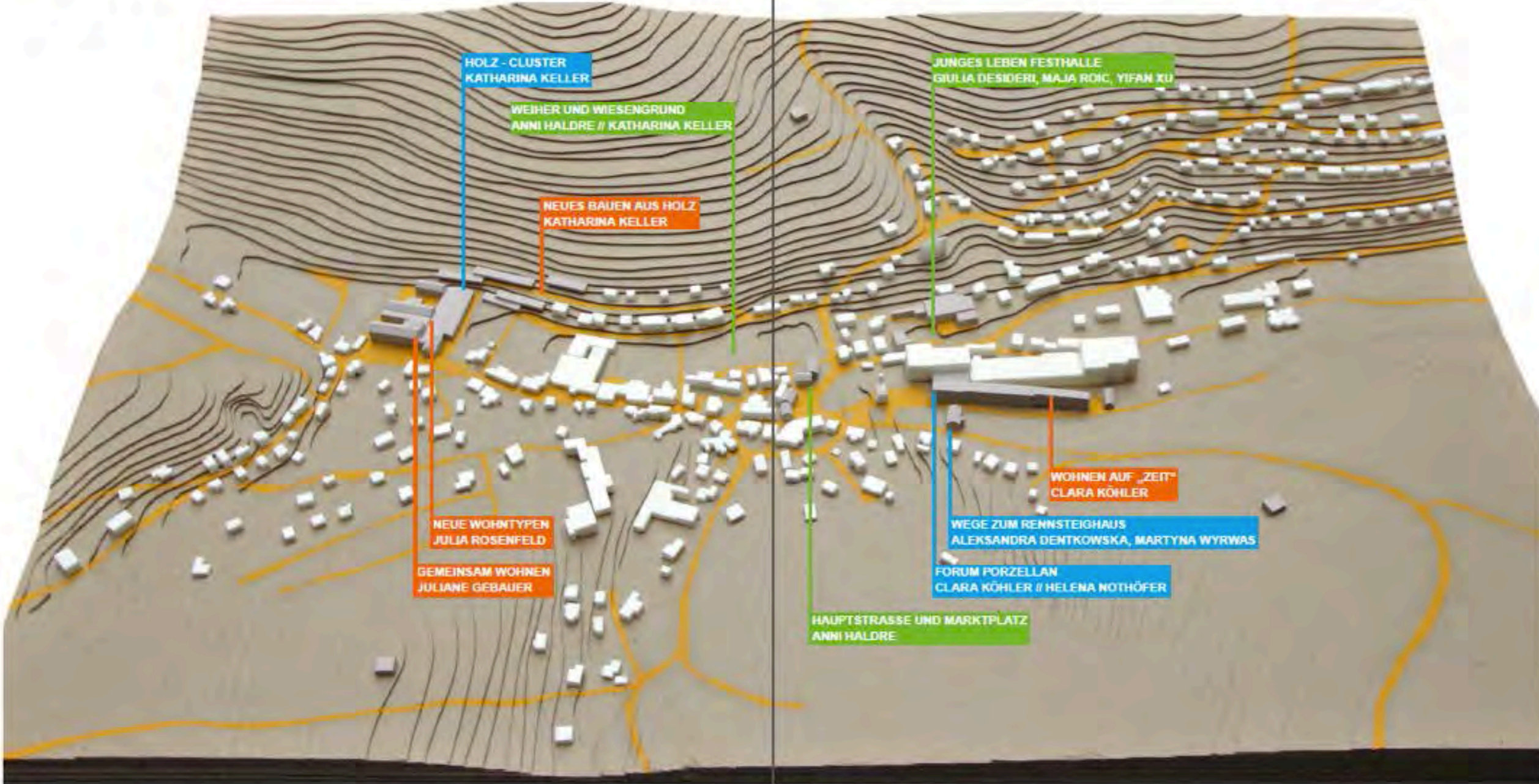
81

Ortsteil Tettau: ...oder als Cluster unterschiedlicher Typologien in der Neuen Manufaktur? Möglichkeiten einer Durcharbeitung (Projekt2)



# Übersicht: Untersuchungsbausteine im Arbeitsmodell

## 3.0. MODELL MIT PROJEKTÜBERSICHT



42

43

Ortsteil Tettau: Überblick Beispielprojekte im Projekt Made in Tettau.

**weitere Informationen zum Lehrstuhl/Projekt:**

**[www.sustainable-urbanism.de](http://www.sustainable-urbanism.de)**

**[www.land.ar.tum.de](http://www.land.ar.tum.de)**

**Copyrightvermerk**

©2013/14

**Forschungs- und Entwicklungsvereinbarung zwischen Markt Tettau und TU München:  
Potenzialermittlung und Konzeption nachhaltiger Strategien und Entwürfe für die städtebauliche  
Transformation des Marktes Tettau. – Kurzdokumentation  
Prof. dipl.arch. ETH SIA Mark Michaeli, TU München**

**Das Material dient allein internen Lehr- und Dokumentationszwecken an der TU München und kann über den  
Lehrstuhl bezogen werden. Jede (auch auszugsweise) Veröffentlichung, Vervielfältigung, Hosting oder  
Weitergabe, sowie artfremde Verwendung sind untersagt. Bei Fragen bitte wenden an: [michaeli@tum.de](mailto:michaeli@tum.de)**