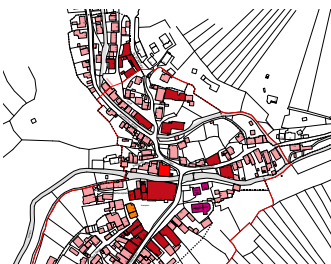
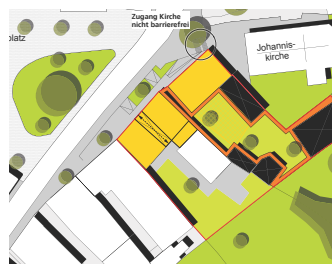
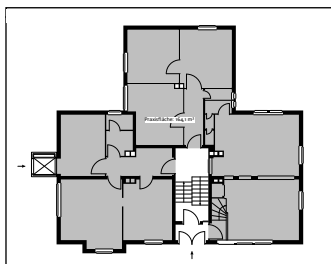




## MARKT WIRSBERG

### INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG ZU EINEM SANIERUNGSGEBIET

BERICHT FASSUNG 05.02.2013



**Integriertes Stadtentwicklungskonzept** gem. § 171b BauGB  
und  
**Vorbereitende Untersuchung zu einem Sanierungsgebiet** gem. § 141 BauGB  
im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm 2010

Arbeitsbericht  
Stand 05.02.2013

**Auftraggeber:**  
Markt Wirsberg

Sessenreuther Str. 2  
95339 Wirsberg

Tel.: 09227 9320  
Fax: 09227 93290

E-Mail: [poststelle@markt-wirsberg.de](mailto:poststelle@markt-wirsberg.de)  
Internet: [www.wirsberg.de](http://www.wirsberg.de)

**Bearbeitung:**  
UmbauStadt GbR  
Brauhausgasse 17  
99423 Weimar  
Tel.: 03643 808432  
Fax: 03643 808467  
[mail@umbaustadt.de](mailto:mail@umbaustadt.de)  
[www.umbaustadt.de](http://www.umbaustadt.de)

**Bearbeiter:**  
Dr. Wulf Eichstädt  
Philipp Heiduk  
Matthias Seidel  
Dr. Ulrich Wieler

Soweit nicht anders vermerkt, liegt die Urheberschaft und das Urheberrecht aller Abbildungen, Darstellungen, Fotos und Pläne beim Büro UmbauStadt.

## INHALT

|                                                                              |    |                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1. ANLASS UND ZIEL</b>                                                    | 5  | <b>3.4.3</b> Aufteilung der SV-Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen | 21 |
| <b>1.1</b> Interkommunale Voraussetzung                                      | 5  | <b>3.4.4</b> Unterschiede bei Löhnen und Einkommen                     | 22 |
| <b>1.2</b> Weitere Voraussetzungen von ISEK und VU                           | 6  | <b>3.4.5</b> Entwicklung des Tourismus                                 | 23 |
| <b>1.3</b> Untersuchungsgebiet                                               | 7  | <b>3.4.6</b> Entwicklung der Arbeitslosigkeit                          | 24 |
| <b>1.4</b> Handlungsfelder                                                   | 8  | <b>3.5 Entwicklung des Wohnungsmarktes</b>                             | 25 |
| <b>1.5</b> Erfolgskriterien für ISEK und VU                                  | 9  | <b>3.5.1</b> Entwicklung des Wohnungsbestandes                         | 25 |
| <b>1.6</b> Ziele eines Sanierungsgebietes                                    | 9  | <b>3.5.2</b> Entwicklung der Struktur des Wohnungsbestandes            | 25 |
| <b>2. KOMMUNIKATION UND BETEILIGUNG</b>                                      | 10 | <b>3.5.3</b> Entwicklung der Wohnversorgung                            | 27 |
| <b>2.1</b> Lenkungsgruppen                                                   | 10 | <b>3.5.4</b> Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2025                  | 28 |
| <b>2.2</b> Bürgerforen                                                       | 10 | <b>3.6 Infrastruktur</b>                                               | 29 |
| <b>2.3</b> Infoblätter zum Stadtumbau                                        | 10 | <b>3.6.1</b> Verkehrsinfrastruktur                                     | 29 |
| <b>2.4</b> Erhebung der Eigentümerbereitschaft                               | 10 | <b>4. ERGEBNISSE DER EIGENTÜMERBEFRAGUNG</b>                           | 32 |
| <b>3. GRUNDZÜGE UND TENDENZEN DER ORTSENTWICKLUNG</b>                        | 14 | <b>4.1</b> Allgemeine Aussagen                                         | 32 |
| <b>3.1</b> Allgemeine Einordnung                                             | 14 | <b>4.2</b> Aussagen zu Gebäuden und Besitz                             | 32 |
| <b>3.1.1</b> Verkehrliche Einordnung                                         | 14 | <b>4.3</b> Ansprüche zur kommunalen Planung                            | 33 |
| <b>3.1.2</b> Einordnung in der Landes- und Regionalplanung                   | 14 | <b>4.4</b> Aussagen zum Beratungsbedarf                                | 34 |
| <b>3.2 Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2009</b>                             | 15 | <b>4.5</b> Mitwirkungsinteresse der Eigentümer                         | 34 |
| <b>3.2.1</b> Entwicklung im Untersuchungsraum                                | 15 | <b>4.6</b> Der Fragebogen                                              | 35 |
| <b>3.2.2</b> Natürliche Entwicklung und Wandlungsentwicklung                 | 16 | <b>5. GESAMTÖRTLICHE ANALYSE</b>                                       | 38 |
| <b>3.2.3</b> Entwicklung der Altersstruktur                                  | 17 | <b>5.1</b> Kartierungen, Übersicht                                     | 38 |
| <b>3.3 Bevölkerungsprognose bis 2008</b>                                     | 18 | <b>5.1.1</b> Raum- und Bautypen                                        | 38 |
| <b>3.4 Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung</b>                        | 19 | <b>5.1.2</b> Verkehr                                                   | 38 |
| <b>3.4.1</b> Einordnung des Landkreis Kulmbach im Prognos Zukunftsatlas 2007 | 19 | <b>5.1.3</b> Kommunale und soziale Infrastruktur                       | 38 |
| <b>3.4.2</b> Entwicklung der SV-Beschäftigten und Pendlersalden              | 20 | <b>5.1.4</b> Einzelhandel und Dienstleistungen                         | 38 |
|                                                                              |    | <b>5.1.5</b> Freizeit und Tourismus                                    | 38 |
|                                                                              |    | <b>5.2 Untersuchungsgebiet Ortskern</b>                                | 38 |
|                                                                              |    | <b>5.2.1</b> Ortskern Bestandskarte                                    | 39 |

|           |                                                                                                    |       |            |                                                           |     |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|-----------------------------------------------------------|-----|
| 5.2.2     | Denkmalschutz                                                                                      | 39    | 7.4        | Immobilien und Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf    | 105 |
| 5.2.3     | Städtebauliche Maßnahmen                                                                           | 39    | 7.4.1      | Städtebauliche Instrumente zum weiteren Vorgehen          | 120 |
| 5.2.4     | Bauzustand                                                                                         | 39    |            |                                                           |     |
| 5.2.5     | Leerstand                                                                                          | 39    |            |                                                           |     |
| 5.2.6     | Nutzungsstruktur                                                                                   | 39    |            |                                                           |     |
| 5.2.7     | Eigentümerstruktur                                                                                 | 39    |            |                                                           |     |
| <b>6.</b> | <b>ZIELE UND ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN</b>                                                          | 66    | <b>8.</b>  | <b>MASSNAHME-, DURCHFÜHRUNGS- UND FINANZIERUNGANSÄTZE</b> | 121 |
| 6.1       | Zielkonzept für ISEK und VU                                                                        | 66    | 8.1        | MDF Hochbau Massnahme Marktplatz 10 / 12, Ortszentrum     | 121 |
| 6.2       | Kommunale Maßnahmen                                                                                | 67    | 8.2        | MDF Massnahme Herbert-Kneitz-Strasse, Ortseingang Süd     | 122 |
| a.        | Schwerpunktgebiet der Sanierung                                                                    | 67    | 8.3        | MDF Massnahme Schlossberg, Ortseingang Nord               | 123 |
| b.        | Lebenswertes Zentrum                                                                               | 67    | 8.4        | Weitere teilsräumliche Maßnahmenbereiche                  | 124 |
| c.        | Tourismus                                                                                          | 68    |            |                                                           |     |
| d.        | Seniorenpolitische Maßnahmen                                                                       | 69    | <b>9.</b>  | <b>HINWEISE ZUM VERFAHREN</b>                             | 125 |
| e.        | Interkommunale Strategie                                                                           | 69    | 9.1        | Anforderungen des BauGB                                   | 125 |
| 6.3       | Maßnahmen im privaten Raum                                                                         | 69    | 9.2        | Verfahrensalternativen nach BauGB § 142                   | 126 |
| 6.4       | Abgrenzung Untersuchungsgebiet VU                                                                  | 69    | 9.3        | Empfehlungen zum Verfahren                                | 126 |
| 6.5       | Rahmenplan                                                                                         | 70-74 |            |                                                           |     |
| 6.6       | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB                                         | 75    | <b>10.</b> | <b>ANHANG</b>                                             | 127 |
| <b>7.</b> | <b>TEILRÄUMLICHE UND THEMENBEZOGENE KONZEPTBEREICHE</b>                                            | 76    |            | Ausgewählte Zeitungsartikel, Quellen, Dokumente u.ä.      |     |
| 7.1       | Öffentliche Maßnahmen, priorisiert nach stadträumlicher und stadtfunktionaler Bedeutung - Orstkern | 76    |            |                                                           |     |
| 7.1.1     | Marktplatz, Marktostseite, Stärken, Schwächen, Maßnahmen, Defizite                                 | 76    |            |                                                           |     |
| 7.1.2     | Ortseingang Süd, Hegnichweg, Stärken, Schwächen, Maßnahmen                                         | 88    |            |                                                           |     |
| 7.1.3     | Ortseingang Nord, Schlossberg, Stärken, Schwächen, Maßnahmen                                       | 96    |            |                                                           |     |
| 7.2       | Öffentliche Maßnahmen - Weitere teilsräumliche Maßnahmenbereiche                                   | 102   |            |                                                           |     |
| 7.3       | Weitergehende thematische Konzeptbereiche                                                          | 102   |            |                                                           |     |

## 1. ANLASS UND ZIEL

Die Gemeinde Wirsberg mit ca. 2.000 Einwohnern wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 als Unterzentrum im Sinne eines zentralen Ortes genannt. Gemeinsam mit dem benachbarten Neuenmarkt wird damit ein wichtiger Siedlungsschwerpunkt im Frankenwald zwischen Bayreuth und Kulmbach besetzt. Der Ort gliedert sich in zwei hauptsächliche Gebiete: den historischen Kern mit dem Marktplatz als der guten Stube im Norden und den Siedlungserweiterungen in Richtung Bundesstraße 303 im Süden. Besonders der alte Kern des Ortes hat in den letzten Jahren einige Funktionen verloren, die ihn als Wohnstandort sichern können (Einzelhandelsangebote, Dienstleistungen, Schule). Aus der schon früh angelegten Bedeutung als Reiseziel und Luftkurort hat sich in Wirsberg ein spezifisch touristisches und freizeitorientiertes Profil entwickelt. Dieser Schwerpunkt schlägt sich in einem reichhaltigen Angebot in Gastronomie und Hotellerie nieder. Im Selbstverständnis als lebendige, touristisch attraktive Gemeinde ist der Anknüpfungspunkt für das Stadtentwicklungskonzept zu sehen.

### 1.1 Interkommunale Voraussetzung

Das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept „Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland“ hat 2010 für Wirsberg und 13 weitere Kommunen eine Kooperation geschaffen, um gemeinsam die Herausforderungen des demografischen und strukturellen Wandels in Strategien zu übersetzen. Mit dem ILEK-Kooperationsprojekt wurde für die Themen der Region und für die Ziele und Handlungsempfehlungen dieses ISEK die entscheidende Grundlage gegeben. Die Analysen des ISEK sind mit den bereits gemachten Erhebungen des ILEK abgeglichen und auf das Gemeindegebiet von Wirsberg verfeinert angewendet. Bei der Nennung der Handlungsfelder (ILEK 08/2010, S. 31) ist für das ISEK die genannte „Erhaltung / Steigerung der Vitalität in den Innenorten“ bindend.

Im Bereich der Handlungsempfehlungen knüpft das ISEK direkt an Schlüsselprojekte des ILEK an:

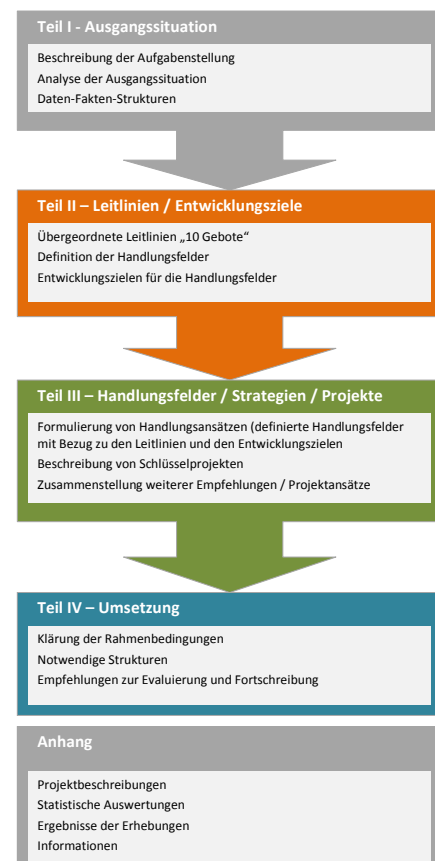
**Gemeinsame Entwicklung touristischer Schwerpunktstrategien** (ILEK 08/2010, S. 66): Wirsberg nimmt als touristisch aktivste Kommune die

Federführung der Koordinierungstreffen im ILE-Verbund zum Thema Tourismus wahr.

Die im ISEK angelegten Ziele zur Entwicklung des Ortskerns sind als Fortführung der im ILEK formulierten touristischen Ziele zu sehen; sowohl, was das Umfeld für die höchst aktive Gastronomie- und Hotelnutzung in Wirsberg angeht als auch bezogen auf die ausstellungs- und erlebnisorientierte Umnutzung der Baudenkmale Marktplatz 10 und 12. Beide touristisch relevanten Anliegen sind auf eine interkommunale Wirkung im Gesamtverbund der 14 Kommunen ausgelegt.

**Generationenfreundliche Gestaltung öffentlicher Räume** (ILEK 08/2010, S. 68): Die Stärkung der ärztlichen Versorgung im Ärztehaus Herbert Kneitz-Straße/Ecke Hegnichweg und die Umfeldgestaltung als Aufenthaltsbereich sind ebenfalls auf die Forderungen des ILEK abgestimmt. Das Schlüsselprojekt zur generationenfreundlichen

*Inhaltliche Struktur des ILE. Besonders die Teile III und IV schaffen die Anknüpfung an die Strategie des ISEK.*



Gestaltung öffentlicher Räume empfiehlt, dass bei „der Umsetzung von koordinierten Maßnahmen die Instrumente der Städtebauförderung zum Einsatz kommen können“. Den Anspruch der koordinierten Maßnahme erfüllen die im ISEK genannten Handlungsempfehlungen

### Projekt Interkommunales Mittelzentrum

Zusätzliche interkommunale Dynamik erhalten die Anstrengungen von fünf Kommunen innerhalb des ILE-Verbundes. Die Kommunen Himmelkron, Neuenmarkt, Wirsberg, Marktschorgast und Bad Berneck wollen im Rahmen der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern zum gemeinsamen Mittelzentrum aufgestuft werden und haben dahingehend im August 2012 ein gemeinsames Positionspapier unterzeichnet. Ein offizieller, gemeinsamer Antrag zur Einstufung als Mittelzentrum wurde am 11.08.12 beim Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr u. Technologie eingereicht.

### Seniorenpolitisches Gesamtkonzept für die Gemeinden Wirsberg und Neuenmarkt

Das seniorenpolitische Gesamtkonzept von 2011 setzt die beiden Nachbargemeinden in einen Aktionsverbund und empfiehlt die Abstimmung zu Maßnahmen, die dem immer größer werdenden Anteil von Senioren in der Bevölkerung Rechnung tragen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen des ISEK zur Aufwertung von Freiräumen, zur Stabilisierung lokaler, fußläufig erreichbarer und barrierefreier Angebote (s. Kap.1.5 und 7.3) sowie zur Schaffung von Sonderwohnformen (s. Kap. 6.2) für Senioren sind in diesem Sinn konzipiert. Überdies wurde zum Beratungsbedarf ein aktuelles Stimmungsbild erhoben (s. Kap. 4.4). Als erstes interkommunales Projekt wurde im Jahr 2012 ein umfangreicher Seniorenratgeber veröffentlicht.

### 1.2 Weitere Voraussetzungen von ISEK und VU

Wirsberg kann weitere vorangegangene und übergeordnete Aktivitäten vorweisen, die einen gewissen Vorsprung beim Start in ein Entwicklungskonzept bedeutet haben.



Das ILEK erfasst eine Region, die sich über Landkreisgrenzen hinweg dem Verlauf der Autobahn A) als Entwicklungsachse folgt

### Städtebauförderung

Die bereits getroffenen Einzelmaßnahmen im Rahmen der bayerischen Städtebauförderung haben wertvolle Stadträume der Gemeinde wie z.B. den den Marktplatz, das Rathausensemble, die Parkzonen der Randbereiche und das denkmalgeschützte Kirchenareal entscheidend aufgewertet (s. Kap. 5.2.3).

### Entwicklungskonzept Landkreis Kulmbach 2020

Mit einem kreisweiten Entwicklungskonzept wurde seit 2007 ein Arbeitsbuch entwickelt, das innovative Umsetzungsvorschläge des Aktions-programms „Bayerns ländlicher Raum“ konkret auf den Landkreis Kulmbach und dessen Entwicklung übertragen soll.

### Città Slow

Mit dem Titel der „Lebenswerten Stadt“ reiht sich Wirsberg, auch wenn es selbst keine Stadt ist, in eine internationale Gruppe von Städten ein, die einen Weg des behutsamen Fortschritts im Bemühen um eine Steigerung menschlicher Lebensqualität verfolgen. Dies schlägt sich in mehreren Arbeitsbereichen nachhaltigen Wirtschaftens nieder und schafft einen Identitätsgewinn in der Bürgerschaft als auch eine größere Attraktivität des Ortes bei Besuchern. Vor allem die Maßgabe, den Ideenreichtum bei der Bevölkerung zu nutzen, schafft ein wichtiges teilnehmendes Bewusstsein.

### 1.3 Untersuchungsgebiet

Die drei ausgewiesenen Entwicklungsschwerpunkte besetzen drei unterschiedliche Potentialrichtungen für Wirsberg:

#### 1\_Herbert Kneitz-Straße/Ecke Hegnichweg:

Das Gelände mit Ärztehaus und Feuerwehr ist in Gemeindebesitz und markiert den Übergang zwischen Ortskern und dem gewerbliche Schwerpunkt im Westen des Ortes. Hier gilt es die mögliche Verschränkung kommunaler Nutzung mit erweiterten Angeboten im medizinischen und generationsoffenen Bereich zu prüfen.

#### 2\_Marktplatz 10/12:

Die beiden Liegenschaften am Marktplatz nehmen in prominente Lage eine besondere Rolle bei der Entwicklung des Ortskerns ein. Als geschützte Denkmäler stehen sie für die Baugeschichte des Ortes und können mit der vorhandenen Nutzfläche und den dazugehörigen Grundstücken neue öffentliche Funktion aufnehmen.

#### 3\_Schlossberg:

Der ehemalige Schlossberg ist freiräumlich zu entwickeln und in seiner Geschichtlichkeit besser zu vermitteln. Als Veranstaltungsort und Aussichtspunkt ist der Schlossberg, zusammen mit den ehemaligen Felsenkellern, ein touristisch zu berücksichtigendes Gelände und als solches zu erschließen.



*Die Haupteinkaufsstraße leidet seit Jahren unter einem Angebotsschwund*

#### 1.4 Handlungsfelder

In Wirsberg ist ein Handlungsbedarf in folgenden Bereichen abzuleiten:

##### Leitbild

Die Lage des Marktes Wirsberg schafft die Voraussetzung, einerseits als eigenständiger Luftkurort im Landschaftsraum Frankenwald wahrgenommen zu werden als auch von der Nähe zum Oberzentrum Bayreuth zu profitieren. Vor diesem Hintergrund ist die Einstufung als Urlaubs- und Ausflugsziel zu sehen. Mit dem Entwicklungskonzept wurde in diese Richtung weiter gearbeitet. Dazu gehört gleichermaßen die Bedeutung von Wirsberg als Produktionsstandort und Arbeitsplatz, d.h. als wirtschaftlich erfolgreiche Gemeinde. Die Gemeinden Neuenmarkt und Wirsberg bilden außerdem in wichtigen Teilbereichen eine interkommunale Gemeinschaft. Dies sowie die gemeinsame Einbindung in den ILE-Raum „Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland“ kann von beiden Gemeinden als gute Voraussetzung zur Schärfung des eigenen Profils sowie als Option gegenseitiger Ergänzung vorausgesetzt werden.

##### Touristischer Auftritt

Der touristische Auftritt der Gemeinde Wirsberg wird mit dem geplanten Entwicklungskonzept wesentlich unterstützt. Dazu tragen die Erscheinung und das Angebot des Ortes bei – beides Aspekte, die mit der bewussten Verbesserung der stadt- und freiräumlichen Voraussetzungen einhergehen. Die inhaltliche und mediale Vermittlung der Angebote

hängt davon ab und ist gleichzeitig Grundlage eines Auftritts nach außen. Dabei unterstützt seit 2010 das ILEK „Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland“ mit einer zentralen Forderung zu einer gemeinsamen touristischen Strategie (ILEK 08/2010, S. 66).

##### Ortskernaufwertung

Grundsätzliches Ziel für eine Entwicklung im Wirsberger Zentrum sollte sein,

- dass innerörtliche Bereiche gestärkt, nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden und nicht mehr nutzbare Anlagen zurückgebaut werden,
- dass Altbaubestände erhalten und erneuert werden, um das historische und funktionale Profil der Innenstädte zu stärken,
- dass Gestaltungsregeln diskutiert und bedarfsgerecht abgestimmt werden.

##### Einzelhandel, Infrastruktur, Wohnungsangebot

Die touristische Attraktivität der Gemeinde Wirsberg ist als gute Eigenschaft ebenso für die Bewohner aller Generationen der Gemeinde auszubauen. Hier sind in Zukunft Herausforderungen zu erwarten, die der Gemeinde als Wohnstandort auferlegt sind. Die notwendige gesamtstädtische Betrachtung bei der Grundlagenenerhebung macht dazu grundsätzlich Aussagen in Bezug auf Einzelhandel, Grundversorgung und Wohnungsangebot. Diese Aussagen sind im Entwicklungskonzept berücksichtigt, um eine Grundlage weiterer Projektschritte zu haben.



Das Thema einer generationsgerechten Infrastruktur darf schließlich nicht vernachlässigt werden. Dies kann beispielsweise zum Tragen kommen, wenn es um die Revitalisierung städtebaulich und bauhistorisch wertvoller Gebäude im Ortskern geht.

### 1.5 Erfolgskriterien für ISEK und VU

Das vorliegende Städtebauliche Entwicklungskonzept wird u.a. Voraussetzung für Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung sein und ist die Ausgangsbasis für die zeitgleich erarbeitete Vorbereitende Untersuchung zu einem eigens festgelegten Untersuchungsbereich.

Mit den Städtebauförderungsprogrammen

- sollen die Städte und Gemeinden dabei unterstützt werden, sich in nachhaltiger Weise auf die Anforderungen des wirtschaftlichen und demografischen Wandels einzustellen,
- sollen die Siedlungsstrukturen den heutigen Erfordernissen angepasst und die Wohnverhältnisse, die Arbeits- und Umweltbedingungen verbessert werden,
- sollen die innerörtlichen Bereiche gestärkt, nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden und nicht mehr nutzbare Anlagen zurückgebaut werden,
- sollen frei gelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer vertraglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
- sollen Altbaubestände erhalten und erneuert werden, um das historische und funktionale Profil der Innenstädte zu stärken.



Der Erfolg des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird davon abhängen, ob es gelingt,

- die Gemeinde Wirsberg als attraktiven Wohnort für alle Generationen, als lebendiges kulturelles und wirtschaftliches Zentrum sowie als Anlaufpunkt für den Tourismus zu stärken und
- gleichzeitig das Leistungsangebot zur Daseinsfürsorge abzusichern, die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Akteure der Gemeinde sowie die Bürger aktiv in die Entwicklung eines gemeinsamen Handlungsprogramms einzubinden und die gemeinsamen Potenziale besser zu nutzen,
- in der regionalen und überregionalen Öffentlichkeit die Attraktivität, die Angebote und Leistungen der Gemeinde noch besser zu vermitteln, um so noch erfolgreicher u.a. von den Potenzialen ihres Raums profitieren zu können,
- das Potenzial der Gemeinde im Kontext und in Kooperation mit der Region zu entwickeln.

### 1.6 Ziele eines Sanierungsgebiets

Der im Stadtentwicklungskonzept erstellte Rahmenplan macht den Vorschlag für einen Satzungsbereich für ein mögliches Sanierungsgebiet. Das schließlich mit der Kommune abgestimmte Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) erfasst. Dieses Untersuchungsgebiet entspricht ungefähr dem Einzugsbereich des ISEK, bezieht jedoch noch weitere außerhalb davon gelegene Liegenschaften mit ein.

Ergänzend zu den Aussagen des ISEK waren für die VU eine Bürgerbeteiligung zu leisten sowie die Träger öffentlicher Belange mit einzubeziehen.

Auf dieser Grundlage wurde am 05.02.2013 der Satzungsbereich (gem. § 142 BauGB) im selben Umgriff wie der Untersuchungsbereich der VU beschlossen.

*li. Seite li.: Enge Bebauung mit Nebengebäuden im Bereich der Unteren Gasse; li. Seite re.: Die Ortseinfahrt von Süden ist nach einigen Abbrüchen von einem neuen Freiraum geprägt.*

*links: Leerstände sind vor allem auch bei Gastronomie und Hotellerie ablesbar.*

## 2. KOMMUNIKATION UND BETEILIGUNG

### 2.1 Lenkungsgruppen

Mit drei Lenkungsgruppen und weiteren Abstimmungsgesprächen mit der Verwaltung war für die Kommunikation gesorgt, welche die beiden Verfahren im Lauf des Bearbeitungsjahres benötigen. Zusammen mit dem Geschäftsführer der Kommune, dem Bauamtsleiter sowie zusätzlichen eingeladenen Experten, z.B. zu Tourismus und Gastronomie, waren der Bürgermeister, die Fraktionsvorsitzenden des Marktgemeinderats, die Vertreter der Regierung von Oberfranken sowie das Stadtumbaumanagement die zentrale Abstimmungsrunde.

### 2.2 Bürgerforum

Das Bürgerforum am 11. Mai 2011 brachte ca. 40 Bürgerinnen und Bürger zusammen. Bei diesem Anlass wurde hingewiesen, welche Konsequenzen und Vorteile die Ausweisung eines Sanierungsgebietes für die Privateigentümer hat. Darüber hinaus wurde auf die Möglichkeiten von KfW-Mitteln zur energetischen Ertüchtigung (Klimaschutz) und Denkmalschutz-Mitteln verwiesen. Aufgrund des fortgeschrittenen Datums präsentierte das Bürgerforum nicht mehr nur die Absichten von ISEK und VU, sondern stellte konkrete Analysen und Planungen zur Diskussion. Während des Bürgerforums wurde bei den

Besuchern die generelle Einschätzung des Ortes und das Interesse an Zukunftsthemen abgefragt (s.u.). Hauptergebnis ist, dass man die Schwächen des Ortes (z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnqualität) kennt, jedoch die Schönheit von Ort und Umgebung als Qualität schätzt. Bei den Präferenzen zur zukünftigen Entwicklung ist selbst trotz geringer Abweichung zu erkennen, dass der touristischen Anziehungskraft ein großes Interesse gilt.

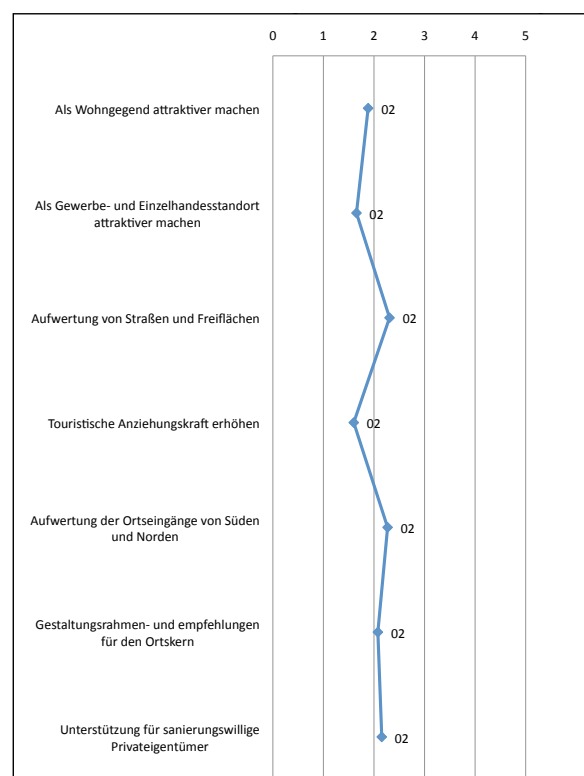
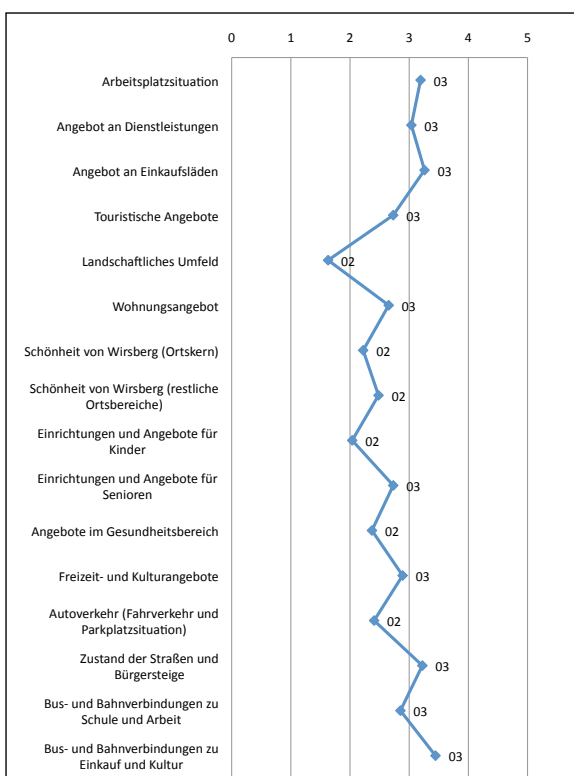
### 2.3 Infoblätter, Öffentlichkeitsarbeit

Als Einladung zum Bürgerforum wurde ein umfassendes Infoblatt ins lokale Amtsblatt eingelegt. Dieses Blatt gab neben der Einladung einen ersten Blick über die Themen, den Einzugsbereich und Beispiele zu verbessernder städtebaulicher Situationen.

### 2.4 Erhebung der Eigentümerbereitschaft

Um die Einstellungen zur Mitwirkungsbereitschaft bei Eigentümern und Betroffenen zu ermitteln, wurde ein Fragebogen an alle Haushalte verteilt (zu den Ergebnissen siehe Kap. 4).

*Ergebnis der Saalumfrage zum Bürgerforum, Einschätzung nach Stärken und Schwächen (Noten von 1-5) (links) und Präferenzen für künftige Entwicklung (rechts)*



## INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT MARKT WIRSBERG



Informationen zur Ortsentwicklung Nr. 1

# HERZLICHE EINLADUNG ZUM BÜRGERFORUM MITTWOCH, 11. MAI 2011, WALDHOTEL HUBERTUSHOF

Der Markt Wirsberg vermittelt mit seiner einzigartigen Lage im Tal von Koser und Schorgast ein eigenes Flair als Wohn- und Erholungsort in der Frankenwaldregion nahe Kulmbach und Bayreuth. Der Ort gliedert sich in zwei hauptsächliche Gebiete: der historische Kern mit dem Marktplatz als der guten Stube und die Siedlungserweiterungen in Richtung Bundesstraße 303. Besonders der alte Kern des Ortes hat in den letzten Jahren einige Funktionen verloren. Nun gilt es gerade die bauliche Anmut und die touristischen Möglichkeiten als Teile der künftigen Entwicklung von Wirsberg zu begreifen.

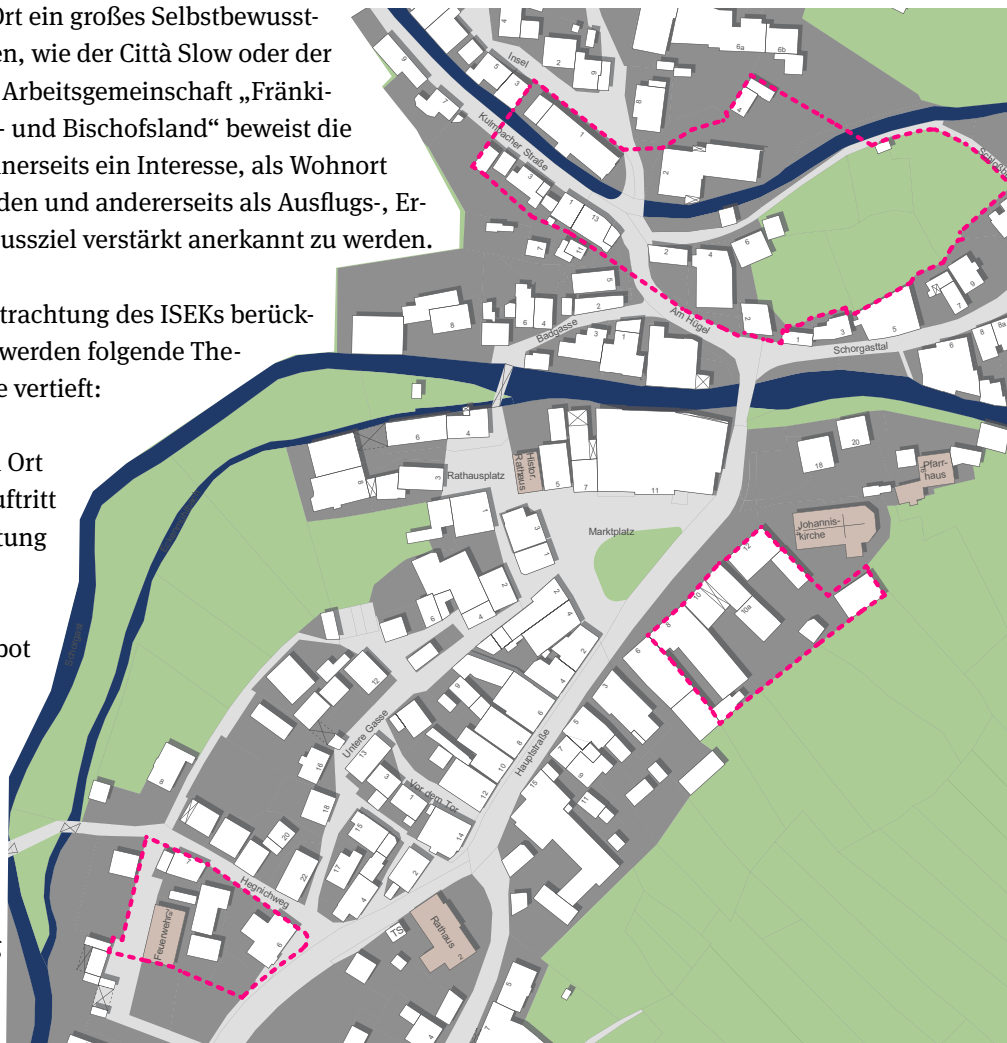
**Diese Entwicklung wird ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) in Wirsberg untersuchen und als Fazit konkrete Maßnahmenvorschläge machen.**

Wirsberg hat als Ort ein großes Selbstbewusstsein. Mit Initiativen, wie der Città Slow oder der Zugehörigkeit zur Arbeitsgemeinschaft „Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland“ beweist die Marktgemeinde einerseits ein Interesse, als Wohnort attraktiver zu werden und andererseits als Ausflugs-, Erholungs- und Genussziel verstärkt anerkannt zu werden.

All das soll die Betrachtung des ISEKs berücksichtigen. Darum werden folgende Themenschwerpunkte vertieft:

- Leitbild für den Ort
- Touristischer Auftritt
- Ortskernaufwertung
- Einzelhandel
- Infrastruktur
- Wohnungsangebot

Wesentliches Ziel der Betrachtung wird der Ortskern um den Marktplatz sein. Hier entscheidet sich, wie es in Wirsberg weiter geht.



## INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT MARKT WIRSBERG



*Der Ortskern liegt einzigartig im Tal der Schorgast, aber er hat Leerstände an Geschäften und Wohnungen zu verzeichnen.*



*Der Schlossberg, zweifellos ein Hoch- und Höhepunkt in Wirsberg, den man als Freizeitraum stärken kann.*



*Der Marktplatz, die gute Stube von Wirsberg bietet besondere Potentiale.*

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept wird u.a. Voraussetzung für die Förderung von Maßnahmen im Programm „Stadtumbau-West“ sein, ist aber als integriertes Konzept so breit angelegt, dass es auch für andere Förder- und Vorhabenspfade die Grundlage liefern kann. Mit der Projekterfahrung aus zahlreichen Städten und Kommunen ist das Büro UmbauStadt, Weimar mit der Arbeit am ISEK betraut.

Insbesondere aber sind es Ihr Engagement, Ihre Anregungen und Ihre Ideen, auf die es auch zukünftig im Markt und Luftkurort Wirsberg ankommt.

WIR LADEN SIE DESWEGEN HERZLICH ZUM **BÜRGERFORUM** ZUM INTEGRIERTEN STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT AM **MITTWOCH, DEN 11. MAI 2011** UM 19 UHR INS WALDHOTEL HUBERTUSHOF EIN.

Vorgestellt werden die Akteure und Ansprechpartner sowie die Inhalte und Ziele des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

**Vor allem aber bietet das Bürgerforum Raum für Ihre Anregungen!**

- Wo sehen Sie die wichtigsten Herausforderungen der Wirsberger Ortsentwicklung?
- Welche Dinge müssten aus Ihrer Sicht auf jeden Fall in dem Entwicklungskonzept Berücksichtigung finden?
- Welche Ideen und Anregungen haben Sie für neue Projekte in Wirsberg?

Wir, die Lenkungsgruppe, die das Stadtentwicklungskonzept begleitet, freuen uns auf einen hoffentlich ertragreichen Abend mit Informationen und Diskussionen zur Zukunft des Marktes und Luftkurort Wirsberg.

# INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT MARKT WIRSBERG



**Die Saalumfrage** Ein Bürgerforum zur Ortsentwicklung dient dem Austausch und der Diskussion. Wie die Wirsberger ihre Gemeinde sehen kann eine Saalumfrage beleuchten.

⇒ Wie ist es um Wirsberg bestellt? Bitte schätzen Sie Ihre Gemeinde ein.  
 Vergeben Sie dabei Noten auf einer Skala von 1 - 5

| A  | Wie schneidet Ihrer Meinung nach Wirsberg in den folgenden Bereichen ab? | gut                      |                          | ⇒                        | schlecht                 |                          |
|----|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|    |                                                                          | 1                        | 2                        |                          | 4                        | 5                        |
| 1  | Arbeitsplatzsituation                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2  | Angebot an Dienstleistungen                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3  | Angebot an Einkaufsläden                                                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4  | Touristische Angebote                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5  | Landschaftliches Umfeld                                                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6  | Wohnungsangebot                                                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7  | Schönheit von Wirsberg (Ortskern)                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8  | Schönheit von Wirsberg (restliche Ortsbereiche)                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9  | Einrichtungen und Angebote für Kinder                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10 | Einrichtungen und Angebote für Senioren                                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11 | Angebote im Gesundheitsbereich                                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12 | Freizeit- und Kulturangebot                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13 | Autoverkehr (Fahrverkehr und Parkplatzsituation)                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 14 | Zustand der Straßen und Bürgersteige                                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 15 | Bus- und Bahnverbindungen zu Schule und Arbeit                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 16 | Bus- und Bahnverbindungen zu Einkauf und Kultur                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| B | Was ist zukünftig für den Ortskern von Wirsberg besonders wichtig? | wichtig                  |                          | ⇒                        | unwichtig                |                          |
|---|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   |                                                                    | 1                        | 2                        |                          | 4                        | 5                        |
| 1 | Als Wohngegend attraktiver machen                                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 | Als Gewerbe- und Einzelhandelsstandort attraktiver machen          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3 | Aufwertung von Straßen und Freiflächen                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4 | Touristische Anziehungskraft erhöhen                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4 | Aufwertung der Ortseingänge von Süden und Norden                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5 | Gestaltungsrahmen oder -empfehlungen für den Ortskern              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6 | Unterstützung für sanierungswillige Privateigentümer               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

### 3. GRUNDZÜGE UND TENDENZEN DER ORTSENTWICKLUNG IN MARKT WIRSBERG

#### Entwicklungsanalysen.

#### Quellen und Vergleichsmaßstäbe

Die folgende Untersuchung nutzt fünf Quellen:

- die Zusammenstellungen „**Statistik kommunal 2009**“, herausgegeben vom Bayrischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (BLSD), München 2010,
- die **Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung** für Bayern bis 2028, ebenfalls herausgegeben vom BLSD, München 2010,
- ergänzend dazu, das **Integrierte ländliche Entwicklungskonzept (ILEK)** für das fränkische Markgrafen- und Bischofsland, Konzeptentwurf bearbeitet vom Planungsbüro Drexl/Donaubauer mit Büro Spinder, Landschaftsarchitekten, Regensburg 2010 sowie
- ebenfalls ergänzend den **Prognos Zukunftsatlas** – Deutschlands Regionen im Zukunftswettbewerb, Herausgeber: Prognos-GmbH, Basel 2007.

Von diesen vier Quellen konzentrieren sich die Landesprognose 2028 und der Prognos-Zukunftsatlas auf die kreisfreien Städte und Landkreise, sodass die Gemeinde Wirsberg nur als Teil des Landkreises Kulmbach beschreibbar wird. Als Vergleichsmaßstäbe sind die beiden Nachbarorte Neuenmarkt und Bad Berneck sowie das benachbarte Oberzentrum Bayreuth ausgewählt worden. Die Daten der vier Gemeinden (Wirsberg, Neuenmarkt, Bad Berneck, Bayreuth) werden nicht nur untereinander, sondern zusätzlich noch mit den Durchschnittswerten des Regierungsbezirks Oberfranken konfrontiert.

#### 3.1 Allgemeine Einordnung

##### 3.1.1 Verkehrliche Einordnung

Die Marktgemeinde Wirsberg liegt im spitzen Winkel zwischen der östlich vorbeiführenden A9 von Berlin/Leipzig/Hof nach Nürnberg (mit zwei Anschlussstellen in ca. 5 km Entfernung) und der westlich vorbeiführenden B303 von Kronach nach Marktredwitz, Arzberg und Cheb. Wirsberg ist damit auf kurzem Wege mit den beiden Oberzentren Bayreuth und Kulmbach verbunden. Die Regionalbahn von Kronach nach Hof führt mit einem eigenen Haltepunkt durch Neuenmarkt/ Wirsberg.

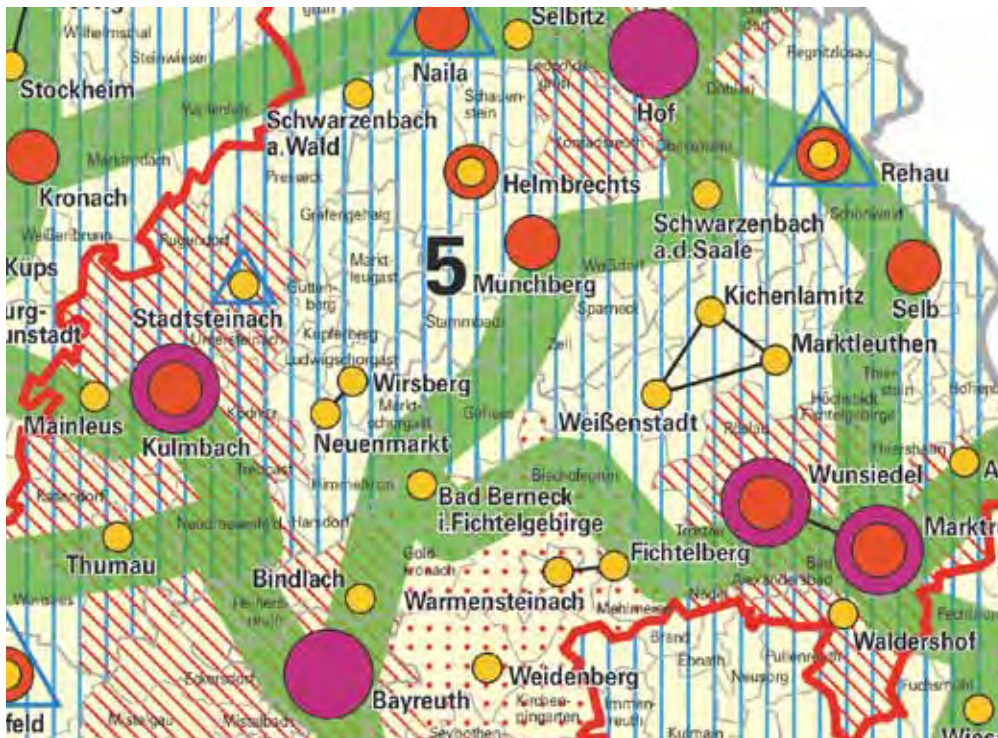
Die Marktgemeinde Wirsberg ist ebenso wie die Gemeinde Neuenmarkt Teil des Landkreises Kulmbach, der jedoch dicht an den Landkreis Bayreuth anschließt. Aufgrund der kurzen Autobahnverbindung ist Wirsberg wirtschaftlich stärker auf das Oberzentrum Bayreuth als auf das Zentrum Kulmbach orientiert.

##### 3.1.2 Einordnung in der Landes- und Regionalplanung

In der Landes- und Regionalplanung wird Markt Wirsberg als Unterzentrum im ländlichen Raum zwischen den verstädterten Räumen der beiden Oberzentren Hof und Bayreuth sowie des „möglichen“ Oberzentrums Kulmbach dargestellt (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Regionalplanung Oberfranken Ost, 2. Änderung 2000). Die beiden oben genannten Verkehrsachsen (A9 und B303) sind in der Landes- und Regionalplanung als „Entwicklungachsen von überregionaler Bedeutung“ behandelt und dargestellt.

Als besondere regionalplanerische Funktionen werden dem Markt Wirsberg die Funktion „Erholung“, der Marktgemeinde Neuenmarkt wegen ihres Schulstandorts die Funktionen „Bildung und Erziehung und Kultur“ sowie ebenfalls „Erholung“ zugeordnet. Raumordnungspolitisch von Bedeutung ist ferner,

- dass die Marktgemeinde Wirsberg am Südrand des **Frankenwaldes** nicht weit entfernt vom östlich anschließenden **Fichtelgebirge** liegt,
- dass auch sie Teil des ehemaligen **Zonenrandgebietes** ist, das durch die Wiedervereinigung vor völlig neue Strukturprobleme gestellt ist (Umorientierung der Touristenströme, neue Konkurrenzen u.a.) und
- Wirsberg Teil der Metropolregion Nürnberg ist und damit in Initiativen integriert ist, die sich „die Inwertsetzung der regionalen Potenziale und die Bildung von Wertschöpfungsketten zum Ziel gesetzt haben.“ (ILEK 2010, S.7)
- dass der **Regierungsbezirk Oberfranken** in allen Prognosen als Raum weiter abnehmender Bevölkerung angesehen wird und deshalb die Landesregierung hier einen deutlichen Unterstützungsbedarf einräumt.



Wirsberg im Zusammenhang mit den Nachbarkommunen nach regionalgeografischen Kriterien

(Quelle: Landesentwicklungsplan Bayern 2006)

Zusätzlich werden in der jüngsten Ausarbeitung des Regionalen Planungsverbandes vom 03.09.2009 folgende fachliche Ziele festgehalten:

- **Berufliche Ausbildung:** Die Einrichtungen der beruflichen Ausbildung, Fortbildung und Umschulung sollen u.a. im Unterzentrum Neuenmarkt/Wirsberg erhalten, ausgebaut und abgestimmt werden.
- **Bibliotheken:** In den Unterzentren Bad Berneck, Kirchenlausitz/Marktleuthen/Weißenstadt, Neuenmarkt/Wirsberg u.a. sollen vorhandene Büchereien zu leistungsfähigen Einrichtungen der Grundversorgung ausgebaut werden.
- **Sport:** In den Unterzentren, u.a. in Neuenmarkt/Wirsberg sollen die vorhandenen Sportanlagen bedarfsgerecht ausgebaut werden.
- **Museen** – generell: Auf die Erhaltung und Erweiterung eines Netzes von Spezial- und Heimatmuseen in allen Teilen der Region soll hingewirkt werden.
- **Ausstellungen** zur Geschichte und Kulturgeschichte der Region und benachbarten Regionen sowie von zeitgenössischen Künstlern sollen in der Region verstärkt durchgeführt werden.

### 3.2 Bevölkerungsentwicklung

#### 3.2.1 Entwicklung im Untersuchungsraum

Untersucht man den Zeitraum 1987 bis 2008, so hat sich in allen untersuchten Gemeinden und Städten eine ähnliche Entwicklung abgespielt:

- Bereits in den 80er Jahren hatte sich eine Entwicklung abnehmender Geburtszahlen bei gleichzeitig zunehmenden Sterbezahlen durchgesetzt mit dem Ergebnis von negativen natürlichen Entwicklungssalden, die nur durch positive Wanderungssalden ausgeglichen werden konnten.
- Zu diesen kam es im Untersuchungsraum vor allem in den 90er Jahren im Zuge der Wiedervereinigung, sodass die Bevölkerung aller Gemeinden deutlich anstieg.
- Diese Entwicklung schwächte sich nach dem Jahr 2000 spürbar ab, die positiven Wanderungssalden nahmen ab und die Geburtendefizite setzten sich wiederum als bestimmende Tendenz durch.

Tabelle 1 fasst die wichtigsten Daten dieses Prozesses zusammen. Im Ergebnis haben alle vier Gemeinden bis 2000 Einwohner dazugewonnen und nach 2000 Teile davon wieder verloren, Neuenmarkt und Bad Berneck mit -4,7% und -5,6% am stärksten, Wirsberg mit -2,3% am wenigsten. Tabelle 2 zeigt die Ursachen.

**Tabelle 1: Einwohnerentwicklung im Untersuchungsraum 1987 bis 2009**

| Einwohner          | Entwicklung 1987 – 2009 |                  |                  | Differenz      |                |              |
|--------------------|-------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|--------------|
|                    | 1987<br>EW              | 2000<br>EW       | 2009<br>EW       | 87-09<br>EW    | 00-09<br>EW    | 00-09<br>%   |
| Wirsberg           | 1.804                   | 2.064            | 2.016            | +212           | -48            | -2,3%        |
| Neuenmarkt         | 2.750                   | 3.229            | 3.077            | +327           | -152           | -4,7%        |
| Bad Berneck        | 4.630                   | 4.852            | 4.579            | -51            | -273           | -5,6%        |
| Bayreuth           | 69.813                  | 74.967           | 72.935           | +3.122         | -2.032         | -2,7%        |
| <b>Oberfranken</b> | <b>1.036.038</b>        | <b>1.113.251</b> | <b>1.076.400</b> | <b>+40.362</b> | <b>-36.851</b> | <b>-3,6%</b> |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistik kommunal 2009, München 2010

**Tabelle 2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsentwicklung 2004 – 2008**

| Einwohner          | EW-Entwicklung 2004-2008 gesamt |                |                |                 | Gewinn/Verlust |              |
|--------------------|---------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|--------------|
|                    | Geburten                        | Sterbefälle    | Zuwanderer     | Abwanderer      | abs.           | %            |
| Wirsberg           | 58                              | -198           | 746            | -621            | -15            | -0,7%        |
| Neuenmarkt         | 122                             | -139           | 646            | -728            | -99            | -3,1%        |
| Bad Berneck        | 191                             | -373           | 1.306          | -1.291          | -167           | -3,4%        |
| Bayreuth           | 2.759                           | -4.029         | 26.941         | -27.556         | -1.885         | -2,5%        |
| <b>Oberfranken</b> | <b>41.437</b>                   | <b>-61.130</b> | <b>263.756</b> | <b>-271.228</b> | <b>-27.163</b> | <b>-2,5%</b> |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistik kommunal 2009, München 2010

### 3.2.2 Natürliche Entwicklung und Wanderungsentwicklung

Um die Schwankungen der Einzeljahre auszugleichen, sind in der *Tabelle 2* die Ergebnisse (Geburten, Sterbefälle, Zu- und Abwanderer) der fünf Jahre 2004 bis 2008 zusammengefasst. Auch in diesem Zeitraum bestätigen sich die Aussagen von Tabelle 1: Wirsberg verliert den geringsten Anteil von Einwohnern, Neuenmarkt und Bad Berneck den größten Anteil. Doch diese Entwicklungen kommen auf unterschiedliche Weise zustande:

– Wirsberg hat in den fünf Jahren ein stark ausge-

prägtes Geburtendefizit, ist aber für Zuwanderer so attraktiv, dass im Wanderungssaldo ein deutliches Plus entsteht,

- in Neuenmarkt liegen die Ursachen beinahe umgedreht, das Geburtendefizit ist relativ klein, dafür aber der Wanderungssaldo deutlich negativ,
- in Bad Berneck ist wiederum das Geburtendefizit relativ hoch, der Wanderungssaldo zwar positiv, aber doch in so geringem Umfang, dass das Gesamtergebnis negativ bleibt,
- in Bayreuth sind sowohl der natürliche Saldo als auch der Wanderungssaldo negativ, jedoch in

moderatem Umfang, sodass in der Gesamtdistanz 2004 bis 2008 nur ein Verlust von -2,5% entsteht.

Um die Unterschiede in der natürlichen Entwicklung zu verstehen, muss man die Altersstruktur der einzelnen Gemeinden genauer untersuchen.

### 3.2.3 Entwicklung der Altersstruktur

Die Gemeindestatistik des Bayrischen Landesamtes (BLSD) macht es möglich, die Entwicklung der Altersstruktur bis zum Jahr 1987 zurückzuverfolgen, und zwar mit einer Unterscheidung von neun Altersgruppen, diese werden hier zu vier Gruppen zusammengefasst: 0 bis unter 18 Jahre, 18 bis 40 Jahre, 40 bis 65 Jahre, über 65 Jahre. Tabelle 3 zeigt das Ergebnis der Zeitreihe:

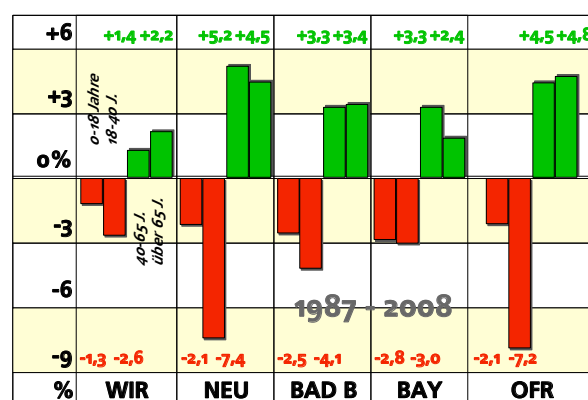
Der große Trend, der in allen Gemeinden zu beobachten ist, bleibt, die beiden jüngeren Altersgruppen nehmen ab, die beiden älteren Altersgruppen nehmen zu, sodass der Altersdurchschnitt sich weiter nach oben bewegt. Entscheidend ist, wie groß die Anteile der einzelnen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung aktuell (hier 2008) noch sind.

Tabelle 3 zeigt dabei folgende Unterschiede:

- in Wirsberg ist der Anteil der unter 18jährigen mit 15,4% geringer als im Durchschnitt des Regierungsbezirks (17,0%), der Anteil der 18- bis unter

40jährigen ist mit 27,9% relativ hoch und wird nur in Bayreuth (32,1%) übertroffen. Der Anteil der über 65jährigen liegt mit 21,9% knapp über dem Wert des Regierungsbezirks (21,0%) aber noch deutlich unter dem Seniorenanteil in Bad Berneck (23,5%);

- in Neuenmarkt ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen mit 18,5% vergleichsweise hoch, der Anteil der Senioren mit 20,4% noch relativ gering, was die positive natürliche Bilanz (siehe Tabelle 2) erklärt. Andererseits ist hier der Seniorenanteil in den zurückliegenden 20 Jahren stark gewachsen (+4,5%) und wird weiter wachsen, wie die Entwicklung der Gruppe der 40- bis 65jährigen zeigt;



Grafik zur Tabelle 3 (unten) mit Veränderungsraten zu den einzelnen Altersgruppen. In Wirsberg zeigen sich vergleichbar geringe Veränderungen.

**Tabelle 3: Veränderung des Anteils der Altersgruppen 1987 bis 2008**

| Einwohner          | Veränderung des Anteils der Altersgruppen 1987-2008 |            |                  |            |                  |            |               |            |
|--------------------|-----------------------------------------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|---------------|------------|
|                    | 0 - u. 18 Jahre                                     |            | 18 - u. 40 Jahre |            | 40 - u. 65 Jahre |            | über 65 Jahre |            |
|                    | 2008<br>%                                           | 87-08<br>% | 2008<br>%        | 87-08<br>% | 2008<br>%        | 87-08<br>% | 2008<br>%     | 87-08<br>% |
| <b>Wirsberg</b>    | 15,4                                                | -1,3       | 27,9             | -2,6       | 34,8             | +1,4       | 21,9          | +2,2       |
| <b>Neuenmarkt</b>  | 18,5                                                | -2,1       | 24,6             | -7,4       | 36,6             | +5,2       | 20,4          | +4,5       |
| <b>Bad Berneck</b> | 15,8                                                | -2,5       | 24,9             | -4,1       | 35,8             | +3,3       | 23,5          | +3,4       |
| <b>Bayreuth</b>    | 13,9                                                | -2,8       | 32,1             | -3,0       | 33,5             | +3,3       | 20,4          | +2,4       |
| <b>Oberfranken</b> | 17,0                                                | -2,1       | 25,8             | -7,2       | 36,2             | +4,5       | 21,0          | +4,8       |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistik kommunal 2009, München 2010

- in Bad Berneck sind die beiden jüngeren Altersgruppen relativ schwach vertreten, der Anteil der über 65jährigen jedoch bereits sehr hoch (23,5%), was die kritische natürliche Bilanz erklärt;
- in Bayreuth ist der Anteil an Kindern und Jugendlichen am geringsten (13,9%) ebenso der Seniorenanteil (20,4%). Auf der anderen Seite ist jedoch, wie in Oberzentren üblich, die aktive Gruppe der 18- bis 40jährigen am stärksten ausgeprägt (32,1%).

Insgesamt weichen die untersuchten vier Gemeinden nur graduell vom oberfränkischen Durchschnitt ab. Extreme Abweichungen gibt es nicht.

### 3.3 Bevölkerungsprognose bis 2028

Bevölkerungsvorausberechnung des BLSD bis 2028  
Wie bereits oben erläutert, gibt es nur belastbare Prognosen des Bayrischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (BLSD) für die drei Landkreise Kulmbach, Bayreuth und Hof sowie für den Regierungsbezirk Oberfranken insgesamt. Dabei gilt die Regel: Je kleiner der Untersuchungsraum, umso unsicherer die Vorausschau, darum beginnt die Bertelsmann-Stiftung ihre Prognosereihe auch erst bei Gemeinden und Städten mit 5.000 und mehr Einwohnern. Die wichtigsten Ergebnisse der aktuellen Prognosen des BLSD fasst die Tabelle 4 zusammen.

Danach verlieren in dem Prognosezeitraum von 20 Jahren alle drei Landkreise Einwohner in der Größenordnung von -8,7% (LK Bayreuth) bis -17,8% (LK Hof). Der Landkreis Kulmbach liegt dazwischen (-12,6%). Der errechnete durchschnittliche Verlust des Regierungsbezirks Oberfranken liegt bei -9,6%. Das heißt, die ehemals zonenrandnahen Landkreise Kulmbach und Hof liegen teilweise deutlich unter dem Bezirksdurchschnitt, ähnlich wie der Landkreis Fichtelgebirge/Wunsiedel, für den die aktuelle Prognose sogar einen Bevölkerungsverlust von -21,7% errechnet.

Tabelle 4 zeigt zusätzlich die Entwicklung des Durchschnittsalters der Bevölkerung zwischen 2008 bis 2028. Hier liegen die Werte wiederum dicht beieinander. Mit einem aktuellen Durchschnittsalter von 43,1 Jahren ist der Landkreis Bayreuth der jüngste Landkreis, der Landkreis Hof der älteste (45,3). Die ablesbare Rangfolge wird sich bis 2028 nicht wesentlich verändern.

Konsequenzen für die Marktgemeinde Wirsberg:  
Für die kommende Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Wirsberg wird es von entscheidender Bedeutung sein, ob und in welchem Umfang weitere Wanderungsgewinne erzielt werden können, die die zu erwartenden Geburtendefizite kompensieren. In die Wanderungsbewegungen sind schließlich

**Tabelle 4: Einwohnerprognose 2008 bis 2028 des Bayrischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung**

| Landkreise         | BLSD-Prognose 2008 bis 2028 |                |                 |              |                    |             |
|--------------------|-----------------------------|----------------|-----------------|--------------|--------------------|-------------|
|                    | 2008                        | 2028           | Diff.<br>EW     | Diff.<br>%   | Durchschnittsalter |             |
|                    |                             |                |                 |              | 2008               | 2028        |
| LK Bayreuth        | 106.952                     | 98.100         | -8.852          | -8,3%        | 43,1               | 48,0        |
| LK Kulmbach        | 75.593                      | 66.100         | -9.493          | -12,6%       | 44,3               | 49,2        |
| LK Hof             | 102.475                     | 84.200         | -18.275         | -17,8%       | 45,3               | 49,9        |
| <b>Oberfranken</b> | <b>1.082.500</b>            | <b>978.800</b> | <b>-103.700</b> | <b>-9,6%</b> | <b>43,6</b>        | <b>48,0</b> |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2028, München 2010

drei- bis fünfmal so viele Personen involviert wie in die natürliche Entwicklung.

Die Kreisprognosen legen es nahe, Wirsberg zwischen den Landkreisergebnissen vom LK Bayreuth (-8,3%) und LK Kulmbach (-12,6%), bei einem Verlust von ca. -10,0%, einzuordnen. Verlängert man demgegenüber die relativ günstige Entwicklung der untersuchten Zeitspanne von 2004 bis 2008, so ergibt sich auf 20 Jahre gerechnet nur ein Verlust von 60 bis 100 Personen, was einem Bevölkerungsverlust von 3,0 bis 5,0% gleichkommt. In jedem Fall lohnt es, die voraussichtlich nicht ganz abwendbaren Verluste so gering wie möglich zu halten.

### 3.4 Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung

#### 3.4.1 Einordnung des Landkreis Kulmbach im Prognos Zukunftsatlas 2007

Das Besondere am Prognos-Zukunftsatlas, der erst 2011 aktualisiert wird, ist, dass er alle kreisfreien Städte und Landkreise in der Bundesrepublik, insgesamt 439 Gebietskörperschaften, auf gleicher Datenbasis miteinander vergleicht und eine Rangfolge ableitet. Der Zukunftsatlas mit dem Untertitel „Deutschlands Regionen im Zukunftswettbewerb“ unterscheidet im Ergebnis acht Chancen-/Risiko-gruppen, die mit der Gruppe „Top-Zukunftschancen“ beginnt, zu der nur acht Regionen gehören (München, Starnberg, Erlangen, etc.) und mit der

Gruppe 8 „sehr hohe Zukunftsrisiken“ endet, zu der zehn Regionen, LK Spree-Neiße, LK Uecker-Randow oder der Kyffhäuserkreis, gehören. Die Einordnung unseres Untersuchungsraums in das Bewertungsspektrum zeigt Tabelle 5. Nach der Terminologie der Prognos AG gehören

- die Stadt Bayreuth zur Gruppe 4 „Zukunftschancen“, während
- die Landkreise Hof, Bayreuth und Kulmbach in der nächstfolgenden Gruppe 5 „ausgeglichener Chancen-Risiken-Mix“ eingeordnet sind, in die insgesamt 202 Regionen (von Rang 139 bis Rang 341) – fast die Hälfte der Gebietskörperschaften – eingeordnet sind.

In den Einzelbewertungen kommen die Unterschiede noch deutlicher zur Geltung. In den Sachbereichen „Demografie“ und „Arbeitsmarkt“ landen die Landkreise deutlich in der Risiko-Zone, die Stadt Bayreuth steht demgegenüber in diesen beiden Sachgruppen sehr günstig da (Demografie = Rang 41, Arbeitsmarkt = Rang 118).

Umgedreht ist es im Sachbereich „Soziale Lage“, in dem Kaufkraft, Kriminalitätsrate, kommunale Verschuldung und Sozialhilfequote miteinander verglichen werden. Hier stehen die drei Landkreise im chancenreichsten Viertel, während die Stadt Bayreuth ins hintere Mittelfeld abrückt. Interessant sind die Ergebnisse des Sachbereichs „Wettbewerbs-

**Tabelle 5: Bewertung des Untersuchungsraums im Prognos Zukunftsatlas 2007**

|                | Gesamt<br>Rang 07 | Sachbereichsranking |                 |                   |                                |
|----------------|-------------------|---------------------|-----------------|-------------------|--------------------------------|
|                |                   | Demo-<br>grafie 07  | Soziale<br>Lage | Arbeits-<br>markt | Wettbe-<br>werbs-<br>fähigkeit |
| LK Kulmbach    | 265               | 356                 | 128             | 377               | 187                            |
| LK Bayreuth    | 185               | 304                 | 96              | 375               | 110                            |
| LK Hof         | 181               | 379                 | 81              | 368               | 83                             |
| Stadt Bayreuth | 85                | 41                  | 255             | 118               | 88                             |

Quelle: Prognos-Zukunftsatlas 2007, Basel 2007

fähigkeit“ (BIP je Beschäftigte, Gründungsintensität, FuE-Beschäftigte, Investitionsquote u.a.), hier liegen sowohl der LK Hof und der LK Bayreuth als auch die Stadt Bayreuth im vordersten Chancenviertel, der LK Kulmbach hat einen guten Mittelplatz (Rang 187).

Verglichen mit den Regionen der Neuen Länder, die bis auf wenige Ausnahmen in den Gruppen mittlerer und hoher Zukunftsrisiken liegen, werden die oberfränkischen Gebietskörperschaften als solide und zukunftsfähig eingestuft.

### 3.4.2 Entwicklung der SV-Beschäftigten und Pendlersalden

Die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (SV-Beschäftigte) stellen die mit Abstand größte Gruppe der Erwerbstätigen dar, zu deren Entwicklung die Bundesagentur für Arbeit relativ exakte Daten liefern kann. Diese gleiche Genauigkeit gilt nicht für die Erfassung der sonstigen Erwerbstätigen (Selbstständige und mitarbeitende Familienangehörige), die im Mikrozensus allenfalls in Stichproben erhoben werden. Die SV-Beschäftigten sind darum die wichtigste Bezugsgröße der Wirtschaftsstatistik. Die SV-Beschäftigten werden unterschieden zwischen denen, die an einem Ort arbeiten und denen, die an einem Ort wohnen. Die Differenz ergibt den Pendlersaldo. Tabelle 6 fasst die Entwicklung der letzten sechs Jahre von 2003 bis 2008 zusammen.

Das erste wichtige Ergebnis von *Tabelle 6* ist,

- in Wirsberg und in Neuenmarkt wohnen sehr viel mehr SV-Beschäftigte als dort selbst beschäftigt sind, das Ergebnis sind hohe negative Pendlersalden, d.h. ein großer Anteil der Bevölkerung verlässt den Ort täglich zu einem Arbeitsplatz außerhalb (hier in der Regel Bayreuth). Dieser Zwang ist alltägliche Realität in vielen kleineren Orten;
- auch Bad Berneck erreicht ein negatives Pendlersaldo, das aber verglichen mit den am Ort selbst Beschäftigten kleiner ist, und schließlich
- in der Stadt Bayreuth, dem Oberzentrum, arbeiten beinahe doppelt so viele SV-Beschäftigte wie in der Stadt selbst wohnen, d.h. die Stadt verfügt über einen großen Pendlerüberschuss. Für ein Oberzentrum ist es eine der zentralen Funktionen „Arbeitszentrum der größeren Region“ zu sein.

Untersucht man die Entwicklung der zurückliegenden sechs Jahre bei den SV-Beschäftigten am Arbeitsort, also den Arbeitsplätzen vor Ort, so zeigt sich, dass diese in Wirsberg (-8,4%) und in Bad Berneck (-9,4%) abgenommen haben, während sie in Neuenmarkt (+5,3%) und in Bayreuth (+4,4%) geringfügig zugenommen haben.

Etwas anders verlief die Entwicklung der SV-Beschäftigten am Wohnort. Diese nahmen in Wirsberg (+2,0%) und in Bayreuth (+0,8%) leicht zu, während sie in Neuenmarkt (-0,4%) leicht, in Bayreuth jedoch

**Tabelle 6: Entwicklung der SV-Beschäftigten 2003 bis 2008**

|                    | SV-Beschäftigte 2003 bis 2008 |          |      |            |          |      |              |          |
|--------------------|-------------------------------|----------|------|------------|----------|------|--------------|----------|
|                    | Am Arbeitsort                 |          |      | Am Wohnort |          |      | Pendlersaldo |          |
|                    | 2008                          | Diff. 03 | %    | 2008       | Diff. 03 | %    | 2008         | Diff. 03 |
| <b>Wirsberg</b>    | 470                           | -43      | -8,4 | 704        | +14      | +2,0 | -234         | +57      |
| <b>Neuenmarkt</b>  | 541                           | +27      | +5,3 | 1.054      | -4       | -0,4 | -513         | -31      |
| <b>Bad Berneck</b> | 1.156                         | -120     | -9,4 | 1.381      | -85      | -5,8 | -225         | +35      |
| <b>Bayreuth</b>    | 40.013                        | +1.689   | +4,4 | 21.869     | +169     | +0,8 | +18.144      | -480     |
| <b>Oberfranken</b> | 374.235                       | +4.786   | +1,3 | 382.418    | +10.814  | +2,8 | -8.183       | +6.028   |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistik kommunal 2009, München 2010

deutlich abnehmen (-5,8%). Dadurch entstand eine Umsortierung der Pendlerströme. In Wirsberg (+57 SV-B) und in Bad Berneck (+35 SV-B) nahm der Zwang zum Pendeln zu (der Pendlersaldo erhöhte sich), während sich dieser Zwang in Neuenmarkt (-31 SV-B) und vor allem in Bayreuth (-480 SV-B) verringerte. Interessant ist die Entwicklung der Pendlerbilanz in Oberfranken insgesamt. Der Zwang zum Pendeln über die Bezirksgrenzen hinaus nahm zwischen 2003 und 2008 deutlich um 6.628 SV-Beschäftigte zu, was ein Beleg dafür ist, dass das Arbeitsplatzangebot in den Nachbarbezirken günstiger war als in Oberfranken selbst.

- tration und Mechanisierung immer kleiner wird,
- dass sich auch der Anteil des produzierenden Gewerbes in den zurückliegenden 30 Jahren verringert hat und
- dass ausschließlich der Dienstleistungssektor in den unterschiedlichsten Formen gewachsen ist.

Die aktuelle Verteilung der SV-Beschäftigten am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen zeigt Tabelle 7:

Die wichtigsten Aussagen von Tabelle 7 sind:

- Der Wirtschaftsbereich Land- und Forstwirtschaft, Fischerei hat in allen Gemeinden nur noch einen minimalen Anteil an den SV-Beschäftigten. In Wirsberg sind es offensichtlich so wenige Betriebe,

**Tabelle 7: Aufteilung der SV-Beschäftigten (a. AO) nach Wirtschaftsbereichen 2008**

|                    | SV-Beschäftigte am Arbeitsort |                     |               |                     |                       |                    |
|--------------------|-------------------------------|---------------------|---------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
|                    | Gesamt                        | Landwirtschaft u.a. | Prod. Gewerbe | Handel/Verkehr u.a. | Unternehmens-/Dienste | Öff.+priv. Dienste |
|                    | abs.                          | %                   | %             | %                   | %                     | %                  |
| <b>Wirsberg</b>    | <b>470</b>                    | <b>–</b>            | <b>51,1%</b>  | <b>25,5%</b>        | <b>3,4%</b>           | <b>20,0%</b>       |
| <b>Neuenmarkt</b>  | <b>541</b>                    | <b>0,6%</b>         | <b>23,3%</b>  | <b>49,9%</b>        | <b>8,7%</b>           | <b>17,6%</b>       |
| <b>Bad Berneck</b> | <b>1.156</b>                  | <b>0,2%</b>         | <b>50,7%</b>  | <b>21,9%</b>        | <b>9,7%</b>           | <b>17,5%</b>       |
| <b>Bayreuth</b>    | <b>40.013</b>                 | <b>0,1%</b>         | <b>25,7%</b>  | <b>19,0%</b>        | <b>18,4%</b>          | <b>36,8%</b>       |
| <b>Oberfranken</b> | <b>374.235</b>                | <b>0,5%</b>         | <b>41,6%</b>  | <b>21,2%</b>        | <b>12,9%</b>          | <b>23,8%</b>       |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistik kommunal 2009, München 2010

### 3.4.3 Aufteilung der SV-Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen

Die amtliche Statistik unterscheidet nicht nur die drei klassischen Sektoren „Landwirtschaft – produzierendes Gewerbe – Dienstleistungen“, sondern teilt die Dienstleistungen noch einmal auf in drei Wirtschaftsbereiche:

- Handel, Verkehr, Gastgewerbe,
- Unternehmensdienstleistungen sowie
- öffentliche und private Dienstleister.

Die große globale Tendenz ist dabei,

- dass der Anteil der Landwirtschaft durch Konzen-

tration und Mechanisierung immer kleiner wird, dass die Entwicklung ihrer SV-Beschäftigten aus Datenschutzgründen nicht mehr veröffentlicht werden darf.

- Der Wirtschaftsbereich produzierendes Gewerbe ist vor allem noch in Wirsberg und Bad Berneck der strukturbestimmende Bereich (51,1% und 50,7%), während er in Neuenmarkt (23,3%) und in Bayreuth (24,7%) nur noch ein Viertel der SV-Beschäftigten am Arbeitsort stellt. In Oberfranken insgesamt ist er mit 41,6% ebenfalls noch der bestimmende Bereich.
- Der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe hat in Oberfranken insgesamt einen Anteil

von 21,2%. In der Marktgemeinde Neuenmarkt liegt er mit 49,9% extrem weit darüber, in Bayreuth mit 19,0% spürbar darunter. In Bad Berneck (21,9%) und in Wirsberg (25,5%) liegt er in der Nähe bzw. darüber.

- Der vierte Wirtschaftsbereich Unternehmensdienstleistungen, also vornehmlich Forschungs- und Ingenieurbüros, Anwaltskanzleien sowie Wirtschafts- und Steuerberatungsbüros sind eine eindeutige Domäne der Oberzentren. Aus diesem Grund ist der Anteil der in diesem Bereich Beschäftigten in der Stadt Bayreuth (18,4%) vergleichsweise hoch, in der Marktgemeinde Wirsberg (3,4%) sehr niedrig. In Neuenmarkt (8,7%) und in Bad Berneck (9,7%) liegen die Werte dazwischen.

deutlich, was die Marktgemeinde als beliebten Wohnstandort kennzeichnet.

#### 3.4.4 Unterschiede bei Löhnen und Einkommen

Die Gemeindestatistik des BLSD erlaubt es, auch einen summarischen Blick in die Ergebnisse der Einkommensstatistik zu werfen, bisher allerdings nur bis zu den Ergebnissen des Jahres 2004. Die wichtigsten Zahlen der Einkommensstatistik fasst *Tabelle 8* zusammen.

Die Ergebnisse der Tabelle lassen sich mit wenigen Sätzen erläutern:

- Steuerpflichtig sind in den untersuchten Orten 41% bis 44% der Bevölkerung. In Wirsberg ist dieser Anteil mit 44,1% am höchsten, was ein erster

**Tabelle 8: Unterschiede bei den Löhnen und Einkommen**

|                    | EW<br>2004    | Lohn- und Einkommenssteuer 2004 |              |                   |               |
|--------------------|---------------|---------------------------------|--------------|-------------------|---------------|
|                    |               | Steuerpflichtige                |              | Löhne + Einkommen |               |
|                    |               | abs.                            | % von EW     | abs. EUR          | EUR/St.pfl.   |
| <b>Wirsberg</b>    | <b>2.023</b>  | <b>893</b>                      | <b>44,1%</b> | <b>25,5 Mio</b>   | <b>28.555</b> |
| <b>Neuenmarkt</b>  | <b>3.167</b>  | <b>1.366</b>                    | <b>43,1%</b> | <b>37,7 Mio</b>   | <b>27.599</b> |
| <b>Bad Berneck</b> | <b>4.753</b>  | <b>1.952</b>                    | <b>41,1%</b> | <b>47,4 Mio</b>   | <b>24.283</b> |
| <b>Bayreuth</b>    | <b>74.548</b> | <b>32.069</b>                   | <b>43,0%</b> | <b>954,0 Mio</b>  | <b>29.747</b> |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung. Statistik 2009, München 2010

- Der fünfte Wirtschaftsbereich öffentliche und private Dienstleistungen ist ebenfalls eine Domäne der Oberzentren. Der durchschnittliche Anteil dieses Bereichs liegt in Oberfranken erstaunlich hoch bei 23,8%, im Oberzentrum Bayreuth weit darüber (36,8%) und in den drei anderen Gemeinden des Untersuchungsraums unter dem Bezirksdurchschnitt (Wirsberg 20,0%, Neuenmarkt 17,6%, Bad Berneck 17,5%). Interessant ist hier der relativ große Anteil in Wirsberg.

Die Untersuchung der wirtschaftlichen Profilierung macht die besondere Prägung von Wirsberg durch die gewerbliche Wirtschaft und den Tourismus sowie, nicht zu vergessen, den Zwang zum Pendeln

Hinweis auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wohnbevölkerung ist.

- Die versteuerten Einkommen lagen 2004 zwischen 24.000 EUR und fast 30.000 EUR. Im Oberzentrum Bayreuth lag das durchschnittliche Einkommen der Steuerpflichtigen mit 29.747 EUR am höchsten, in Wirsberg am zweithöchsten (28.555 EUR) in Bad Berneck am niedrigsten (24.283 EUR). Dieses Ergebnis unterstreicht die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wirsberger Wohnbevölkerung mit ihren vielen Pendlern nach Bayreuth.

Auch wenn die Ergebnisse von 2004 nicht mehr ganz aktuell sind, zeichnen sie ein privilegiertes Bild der wirtschaftlichen Situation in Wirsberg.

**Tabelle 9: Entwicklung der Übernachtungen 2003 bis 2008**

|             | Übernachtungen gesamt |           |                 |        | EW<br>2008 | Übn/EW<br>2008 |
|-------------|-----------------------|-----------|-----------------|--------|------------|----------------|
|             | 2003                  | 2008      | Differenz 03-08 |        |            |                |
|             |                       |           | Abs.            | %      |            |                |
| Wirsberg    | 38.249                | 47.274    | +9.025          | +23,6% | 2.016      | 23,4           |
| Neuenmarkt  | o.A.                  | o.A.      | o.A.            | o.A.   | 3.077      | o.A.           |
| Bad Berneck | 36.306                | 19.629    | -16.677         | -49,5% | 4.579      | 4,3            |
| Bayreuth    | 305.485               | 291.394   | -14.091         | -4,6%  | 72.935     | 4,0            |
|             |                       |           |                 |        |            |                |
| Oberfranken | 4.183.579             | 4.368.572 | +184.999        | +4,5%  | 1.082.516  | 4,0            |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistik kommunal 2009, München 2010

### 3.4.5 Entwicklung des Tourismus

Die Entwicklung des Tourismus wird hier untersucht anhand der Entwicklung der Übernachtungszahlen 2003 bis 2008 sowie der Entwicklung der Bettenauslastung im gleichen Zeitraum. Die amtliche Statistik erfasst dabei nur die Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben mit mehr als neun Gästebetten, das so entstehende Bild ist damit nicht ganz vollständig. Tabelle 9 fasst die Entwicklung der Übernachtungszahlen zusammen.

Zur Beurteilung der touristischen Attraktivität eines Ortes lässt sich die Kennzahl „Anzahl der jährlichen Übernachtungen je Einwohner“ nutzen. Aus dem Vergleich mit den Übernachtungszahlen anderer Reiseziele und Urlaubsorte lassen sich folgende Attraktivitätsstufen ableiten:

- unter drei Übernachtungen/EW = geringe touristische Attraktivität,
- drei bis fünf Übernachtungen/EW = mittlere touristische Attraktivität,
- über fünf Übernachtungen/EW = hohe bis sehr hohe touristische Attraktivität.

Nach dieser Bewertungsskala liegt die touristische Attraktivität in Oberfranken (4,0 Ü/EW) und den anderen Orten der Nachbarschaft (4,0 bis 4,3 Ü/EW) im oberen Bereich der mittleren Attraktivität. Größte Ausnahme ist Wirsberg mit 23,4 Übernachtungen pro Einwohner, das damit in die Spitzengruppe der

Reiseziele aufrückt. Grund für diesen Erfolg ist vor allem das vielseitige Beherbergungs- und Freizeitangebot von Wirsberg.

Betrachtet man die Entwicklung der Übernachtungszahlen zwischen 2003 und 2008, so waren Wirsberg (+23,6%) als auch der Bezirk Oberfranken (+4,5%) als Ganzes die Gewinner, Bad Berneck (-49,5%) wegen des Strukturwandels auf dem Kurmarkt, aber auch Bayreuth (-4,6%) die Verlierer der Entwicklung.

Zweites wichtiges Thema des Tourismus ist die Entwicklung der Bettenauslastung. Tabelle 10 fasst hierzu die wichtigsten Daten zusammen.

Auch die Entwicklung der durchschnittlichen Bettenauslastung gibt Hinweise auf den wirtschaftlichen Erfolg des Beherbergungsgewerbes und damit auf den Erfolg im touristischen Bereich insgesamt.

Erfasst sind in den Zahlen der Tabelle 10 wiederum nur Beherbergungsbetriebe mit neun und mehr Betten. Die wichtigsten Aussagen von Tabelle 10 sind:

- Oberfranken insgesamt hatte bereits 2003 eine solide Auslastung (34,4%) und konnte diese bis 2008 u.a. durch eine Reduzierung der Bettenzahl um 2.500 Betten weiter stabilisieren (38,3%).
- Bayreuth hatte bereits 2003 als Oberzentrum und Zentrum für den Geschäftstourismus eine günstigere Auslastung (44,4%) und konnte diesen Vorteil ebenfalls durch Reduzierung der Bettenzahl um 392 Betten bis 2008 weiter ausbauen (Auslastung 51,1%).

- Wirsberg reduzierte seine Bettenzahl im gleichen Zeitraum um 73 Betten und erhöhte dadurch zusammen mit den gestiegenen Übernachtungszahlen seine Auslastung von 29,4% auf 43,7%.
- Bad Berneck reduzierte sein Bettenangebot um 92 Betten, musste aber durch den Strukturwandel in der Kurfinanzierung und die dadurch abnehmenden Übernachtungszahlen einen Rückgang der Auslastung bis in den kritischen Bereich von nur 18,1% hinnehmen.
- Neuenmarkt verfügt über keine Beherbergungsbetriebe mit neun und mehr Betten, sondern nur über einzelne Anbieter von Ferienwohnungen. Die Tabellen 9 und 10 sind darum in dieser Zeile „ohne Angabe“ (o.A.).

Wie im Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzept für das Fränkische Markgrafen- und Bischofsland ausgeführt, verfügen nur Bad Berneck und Wirsberg auch auf diesen Raum bezogen über die wichtigsten Beherbergungskapazitäten und eine

zogen werden. In diesem Zeitraum nahm sie im gesamten Untersuchungsraum deutlich ab, allerdings in unterschiedlichen Größenordnungen, im Durchschnitt von Oberfranken um 25,4%, in Wirsberg um 27,5%, in Neuenmarkt um 30,0%, in Bad Berneck um 23,1%, im Oberzentrum Bayreuth nur um 13,4%, das wie andere Großstädte Arbeitssuchende und damit auch Arbeitslose anzieht. *Tabelle 11* fasst die wichtigsten Daten zusammen.

Der in der letzten Spalte abgebildete Status der Arbeitslosigkeit wird hier dargestellt in der Messgröße „Arbeitslose Personen bezogen auf 1.000 Einwohner“. Alle Werte liegen dabei relativ dicht zusammen, der Durchschnitt von Oberfranken (28,6 AL/1.000 EW) ist dabei etwas günstiger als die Werte des Untersuchungsraums (Wirsberg 31,7 AL/1.000 EW, Neuenmarkt 30,5 AL/1.000 EW, Bad Berneck 35,6 AL/1.000 EW und Bayreuth 35,4 AL/1.000 EW). Da die Zahl der Erwerbspersonen insgesamt für die Gemeinden nicht bekannt ist, kann hier die klas-

**Tabelle 10: Auslastung des Bettenangebots 2003 bis 2008**

| Einwohner          | 2003       |                |                          | 2008       |                |                          |
|--------------------|------------|----------------|--------------------------|------------|----------------|--------------------------|
|                    | Bettenzahl | Übernachtungen | Auslastung <sup>1)</sup> | Bettenzahl | Übernachtungen | Auslastung <sup>1)</sup> |
| <b>Wirsberg</b>    | 434        | 38.249         | 29,4%                    | 361        | 47.274         | 43,7%                    |
| <b>Neuenmarkt</b>  | o.A.       | o.A.           | o.A.                     | o.A.       | o.A.           | o.A.                     |
| <b>Bad Berneck</b> | 453        | 36.306         | 26,7%                    | 361        | 19.625         | 18,1%                    |
| <b>Bayreuth</b>    | 2.293      | 305.485        | 44,4%                    | 1.901      | 291.364        | 51,1%                    |
| <b>Oberfranken</b> | 40.500     | 4.183.573      | 34,4%                    | 38.000     | 4.368.572      | 38,3%                    |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistik kommunal 2009, München 2010

<sup>1)</sup> Errechnet über die Bettenzahl vom Juni x 300 Öffnungstage/Jahr.

relevante touristische Infrastruktur einschließlich der erforderlichen Tourismusbüros.

### 3.4.6 Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Mithilfe des Datenangebots der Bundesanstalt für Arbeit kann die Entwicklung der Arbeitslosigkeit für die neun Jahre zwischen 2000 und 2008 nachvoll-

zogene „Arbeitslosenquote“ nicht exakt ermittelt werden. Unter der Annahme, dass etwa die Hälfte der Einwohner Erwerbspersonen sind, ergeben die o.g. Zahlen für das Mittel des Jahres 2008 Quoten von ca. 6,3% für Wirsberg, 6,1% für Neuenmarkt, 7,2% für Bad Berneck und 7,1% für Bayreuth. Bis zum Sommer 2010 ist die Arbeitslosigkeit

**Tabelle 11: Entwicklung der Arbeitslosigkeit**

| Einwohner          | Arbeitslose 2000 bis 2008 |        |        |         |        | EW<br>2008 | AL/<br>1000 EW<br>2008 |
|--------------------|---------------------------|--------|--------|---------|--------|------------|------------------------|
|                    | 2000                      | 2004   | 2008   | 00-08   | %      |            |                        |
| <b>Wirsberg</b>    | 91                        | 116    | 64     | -25     | -27,5% | 2.016      | 31,7                   |
| <b>Neuenmarkt</b>  | 134                       | 164    | 94     | -40     | -30,0% | 3.077      | 30,5                   |
| <b>Bad Berneck</b> | 212                       | 285    | 163    | -49     | -23,1% | 4.579      | 35,6                   |
| <b>Bayreuth</b>    | 2.984                     | 4.581  | 2.584  | -400    | -13,4% | 72.935     | 35,4                   |
| <b>Oberfranken</b> | 41.506                    | 54.039 | 30.962 | -10.544 | -25,4% | 1.082.516  | 28,6                   |

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

weiter zurückgegangen, sie liegt im Agenturbezirk Bayreuth z.Z. bei 5,1%, in Bayern bei 4,1% und in Deutschland insgesamt bei 7,6% (zitiert nach dem Konzeptentwurf für das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept).

### 3.5 Entwicklung des Wohnungsmarkts

Die Daten der Gemeindestatistik erlauben folgenden Einblick in die Entwicklung des Wohnungsmarktes:

- die Entwicklung der Neubautätigkeit seit 1990,
- die Weiterentwicklung der Struktur des Wohnungsmarktes, untersucht am Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) und der durchschnittlichen Wohnungsgröße sowie
- die Entwicklung der Wohnversorgung im gleichen Zeitraum.

#### 3.5.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Neubautätigkeit seit 1990 zeigt Tabelle 12.

Aufgrund der Zuwanderungsprozesse nach 1990 und der dadurch ausgelösten Wohnungsnachfrage wuchs der Wohnungsbestand im Untersuchungsraum beträchtlich, in Oberfranken insgesamt um 21,5%, in Wirsberg um 32,2%, in Neuenmarkt um 28,5%, in Bad Berneck jedoch nur um 10,5% und in Bayreuth nur um 13,0%. Die stärkste Neubautätigkeit fand dabei in den 90er Jahren statt, während die

Neubautätigkeit zwischen 2000 und 2008 deutlich schwächer ausfiel (Oberfranken +4,7%, Wirsberg +3,8%, Neuenmarkt +4,1%, Bad Berneck +2,3% und Bayreuth +2,0%). Erstaunlich ist dabei vor allem die Neubautätigkeit in Wirsberg und auch in Neuenmarkt, die teilweise dreimal so hoch war wie in Bad Berneck und in Bayreuth und auch deutlich über dem Durchschnitt im Regierungsbezirk Oberfranken lag.

#### 3.5.2 Entwicklung der Struktur des Wohnungsbestandes

Die wichtigsten Daten zur Struktur des Wohnungsbestandes enthält Tabelle 13.

Interessant ist zunächst die vierte Spalte mit dem Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Wohnungsbestand insgesamt 2008. Der durchschnittliche Anteil liegt in Oberfranken insgesamt bei 62,4%, die Zahl ist selbstverständlich geringer als der Durchschnitt kleinerer Gemeinden im ländlichen Raum, die in der Regel einen Anteil von 75 und 80% erreichen. Im hier untersuchten Raum werden diese Werte nicht erreicht: Wirsberg (59,2%) und Bad Berneck (59,2%) liegen noch unter dem Bezirksdurchschnitt, haben also einen höheren Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Das Oberzentrum Bayreuth erreicht wie andere Großstädte nur einen Ein- und Zweifamilienhausanteil von 28,2%, nur die Marktgemeinde Neuenmarkt erreicht

**Tabelle 12: Entwicklung des Wohnungsbestands 1990 bis 2008**

| Einwohner          | Entwicklung des Wohnungsbestandes 1990 bis 2008 |         |         |               |               |            |
|--------------------|-------------------------------------------------|---------|---------|---------------|---------------|------------|
|                    | 1990                                            | 2000    | 2008    | 90-08<br>abs. | 00-08<br>abs. | 00-08<br>% |
| <b>Wirsberg</b>    | 819                                             | 1.043   | 1.083   | +264          | +40           | +3,8%      |
| <b>Neuenmarkt</b>  | 1.098                                           | 1.355   | 1.411   | +313          | +56           | +4,1%      |
| <b>Bad Berneck</b> | 2.093                                           | 2.259   | 2.312   | +219          | +53           | +2,3%      |
| <b>Bayreuth</b>    | 34.228                                          | 37.940  | 38.681  | +4.453        | +741          | +2,0%      |
| <b>Oberfranken</b> | 429.630                                         | 496.361 | 519.721 | +90.091       | +23.360       | +4,7%      |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistik kommunal 2009, München 2010

eine im ländlichen Raum übliche Größenordnung von 71,8%: Die Zahlen zeigen, dass, wie in anderen Fragen auch, deutliche Unterschiede zwischen den beiden Nachbargemeinden Wirsberg und Neuenmarkt bestehen, die gemeinsam ein Unterzentrum bilden sollen.

Untersucht man die Entwicklung zwischen 1990 und 2008, so hat sich der Ein- und Zweifamilienhausanteil in der Mehrzahl der Orte nur geringfügig verändert, nur in Wirsberg hat er relativ deutlich zugun-

sten des Mehrfamilienhausanteils abgenommen, der von 34,1% in 1990 auf 40,8% in 2008 gewachsen ist. Aus dem geschilderten Grund hat nur in Wirsberg die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohneinheit abgenommen (von 93,0 qm 1990 auf 90,0 qm 2008), während sie in der Regel gewachsen ist.

**Tabelle 13: Entwicklung des Anteils der Ein- und Zweifamilienhäuser im Wohnungsbestand sowie der Wohnungsgrößen 1990 bis 2008**

| Einwohner          | Ein-/Zweifamilienhaus-Anteile |        |         |        | Wohnungsgröße |          |
|--------------------|-------------------------------|--------|---------|--------|---------------|----------|
|                    | 1990                          |        | 2008    |        | 1990          | 2008     |
|                    | Gesamt                        | % EZFH | Gesamt  | % EZFH | Ø WFL         | Ø WFL    |
| <b>Wirsberg</b>    | 819                           | 65,9%  | 1.083   | 59,2%  | 93,0 qm       | 90,0 qm  |
| <b>Neuenmarkt</b>  | 1.098                         | 71,0%  | 1.411   | 71,8%  | 96,0 qm       | 100,0 qm |
| <b>Bad Berneck</b> | 2.093                         | 58,0%  | 2.312   | 59,2%  | 90,0 qm       | 92,0 qm  |
| <b>Bayreuth</b>    | 34.228                        | 28,3%  | 38.681  | 28,8%  | 79,0 qm       | 79,0 qm  |
| <b>Oberfranken</b> | 429.630                       | 63,3%  | 519.721 | 62,4%  | 92,4 qm       | 95,2 qm  |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistik kommunal 2009, München 2010

### 3.5.3 Entwicklung der Wohnversorgung

Als Letztes ein Blick auf die Entwicklung der Wohnversorgung und die Gefahr von Wohnungsüberschüssen bzw. sich abzeichnenden Leerstandstendenzen. Tabelle 14 stellt dazu die wichtigsten Daten zusammen.

Da in den zurückliegenden 20 Jahren mehr Wohnungen gebaut worden sind als neue Haushalte dazugekommen sind, stehen heute der Bevölkerung grundsätzlich mehr Wohnungen zur Verfügung als vor 20 Jahren. Dieses Verhältnis wird in Tabelle 14 dargestellt als Wohneinheiten (WE) pro 1.000 Einwohner (EW).

Spalte 3 zeigt den erreichten Status 1990 (bezogen auf die damalige Einwohnerzahl), Spalte 6 zeigt den Status des Jahres 2008 ebenfalls auf der Grundlage der Bevölkerungszahlen des gleichen Jahres. In Wirsberg wuchs das Angebot von 431 WE auf 537 WE/1.000 EW, in Neuenmarkt von 385 WE auf 459 WE/1.000 EW, in Bad Berneck von 436 auf 505 WE/1.000 EW, in Bayreuth von 485 auf 530 WE/1.000 EW, im Durchschnitt in Oberfranken von 399 WE auf 480 WE/1.000 EW.

Um festzustellen, wieviele Wohneinheiten in einer Gemeinde gebraucht werden, muss die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde bekannt sein. Da diese Daten nur als Landesdurchschnittswerte nach Gemeindegrößenklassen vorliegen, können hier nur Näherungswerte erreicht werden. Die Fußzeilen von Tabelle 14 zeigen, mit welchen Haushaltsgrößen gerechnet wird und welche Zielzahl für eine Vollversorgung sich daraus ergibt. Setzt man diese Zielzahlen, die eine Flexibilitätsreserve von 3% mitenthalten, ein, so ergibt sich folgender Versorgungsstatus für das Jahr 2008:

- Wirsberg = +62 WE Wohnungsüberschuss/1.000 EW
  - Neuenmarkt = -16 WE Wohnungsdefizit/1.000 EW
  - Bad Berneck = +30 WE Wohnungsüberschuss/1.000 EW
  - Bayreuth = +5 WE Wohnungsüberschuss/1.000 EW
  - Oberfranken = -20 WE Wohnungsdefizit/1.000 EW
- Dass heißt, in Wirsberg und in Bad Berneck zeichnet sich ein gewisser Wohnungsüberschuss ab, der entweder ein größeres Kontingent an reinen Ferienwohnungen oder einen beginnenden Wohnungsleerstand anzeigt. Die Stadt Bayreuth steht kurz vor

**Tabelle 14: Entwicklung der Wohnversorgung**

|                    | Entwicklung der Wohnversorgung <sup>1)</sup> |           |            |         |           |            |
|--------------------|----------------------------------------------|-----------|------------|---------|-----------|------------|
|                    | 1990                                         |           |            | 2008    |           |            |
|                    | WE                                           | EW        | WE/1000 EW | WE      | EW        | WE/1000 EW |
| <b>Wirsberg</b>    | 819                                          | 1.900     | 431        | 1.083   | 2.016     | 537        |
| <b>Neuenmarkt</b>  | 1.098                                        | 2.850     | 385        | 1.411   | 3.077     | 459        |
| <b>Bad Berneck</b> | 2.093                                        | 4.800     | 436        | 2.312   | 4.579     | 505        |
| <b>Bayreuth</b>    | 34.228                                       | 70.500    | 485        | 38.681  | 72.935    | 530        |
| <b>Oberfranken</b> | 429.630                                      | 1.074.867 | 399        | 519.721 | 1.082.516 | 480        |

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistik kommunal 2009, München 2010

<sup>1)</sup> Vollversorgung 2008 = 1) Wirsberg, Neuenmarkt, Bad Berneck 1.000 = 2,2 = 456 – 475 WE/1000 EW

2) Bayreuth 1.000 = 2,0 = 510 – 525 WE/1000 EW

3) RB Oberfranken 1.000 = 2,1 + 3% = 485 – 500 WE/1000 EW

dieser Situation, während der Zustand einer Vollversorgung in Oberfranken insgesamt, genauso wie in der Gemeinde Neuenmarkt noch nicht erreicht ist.

Die Entwicklung des Wohnungsbedarfs lässt sich für Wirsberg ortsbezogen nicht darstellen. Auch das im Jahr 2011 erschienene „Seniorenpolitische Gesamtkonzept für die Gemeinden Wirsberg und Neuenmarkt“ gibt sich hier bedeckt, obwohl gerade Sonderwohnformen für den steigenden Seniorenanteil heute schon und vor allem in Zukunft notwendig sein dürften. Dennoch sind Entwicklungen des Wohnungsbedarfs zumindest landkreisweise erfasst.

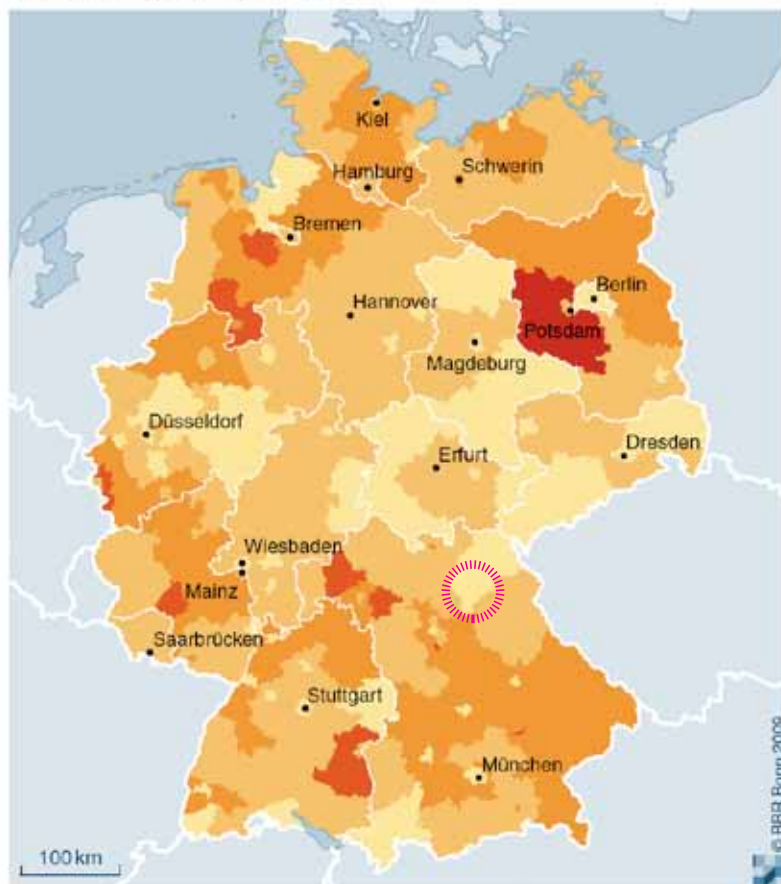
### 3.5.4 Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2025

Gemäß einer Presseerklärung der Regierung von Oberfranken vom 20.08.2008 werden in Oberfranken bis 2025 über 50.000 Wohnungen benötigt. Dabei stützt sie sich auf eine Prognose der empirica ag, Berlin. Dieser Bedarf entspreche ca. 10 % des derzeitigen Wohnungsbestandes bzw. einem

durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 2.555 zusätzlichen Wohnungen. Eine ähnliche Tendenz beschreiben LBS und Sparkasse Bayreuth, ebenfalls unter Berufung auf eine empirica-Studie, allerdings von 2005, für den Wohnungsmarkt in Oberfranken, wo ein Wohnungszusatzbedarf von rd. 8.300 zusätzlichen Haushalten attestiert wird. Diese Wachstumsannahmen resultieren hauptsächlich aus einem steigenden Wohnraumbedarf pro Person, man kann also (wie in Prognosen belegt) nicht von einer steigenden Bevölkerung ausgehen.

Die Wohnungsmarktprognose des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definiert eine Prognose über den erwarteten durchschnittlichen jährlichen Neubau nach Gebäudetypen bis 2025. In der kreisweise dargestellten Grafik wird für Mehrfamilienhäuser kein Bedarf und für Ein- bis Zweifamilienhäuser ein leichter Bedarf für den Landkreis Bayreuth angezeigt. Damit ist die vorausgegangene Bedarfsaussage von LBS und Sparkasse in einen Vergleich eingebettet, der selbst für

#### Ein- und Zweifamilienhäuser



links und rechts: Wohnungsmarktprognose nach Haustypen für den Zeitraum 2010 – 2025 (Quelle: BBSR 2009)

#### je 10 000 Einwohner 2010 bis 2025

|   |                   |
|---|-------------------|
| ■ | kein Neubaubedarf |
| ■ | 0 bis unter 10    |
| ■ | 10 bis unter 20   |
| ■ | 20 bis unter 30   |
| ■ | 30 bis unter 40   |
| ■ | 40 und mehr       |

Oberfranken eine zurückhaltende Dynamik belegt. Einmal mehr wird offensichtlich, dass in dieser Teilregion Oberfrankens Entwicklungen absehbar sind, die ansonsten nur noch in den neuen Bundesländern erwartet werden. Dabei bilden die grundlegenden Trends bei Bevölkerung und Haushalten die Grundlage für Aussagen über die künftige Wohnungsnachfrageentwicklung und den Neubaubedarf bis zum Jahr 2025.

### 3.6 Infrastruktur

Gemäß der Infrastruktur der Gemeinde wird der Markt Wirsberg als Unterzentrum eingestuft. In dieser Hinsicht ist der Ort noch gut versorgt. Einkaufs-, Freizeit- und Bildungsangebote sind am Ort vorhanden. Mit Wirsberg in der Nähe können weitere infrastrukturelle Bedürfnisse gedeckt werden. Dennoch sind die aktuellen Infrastrukturen (Einzelhandel, Bildungseinrichtungen, technische Infrastruktur) auf ihre langfristigen Nutzungsperspektiven zu untersuchen.

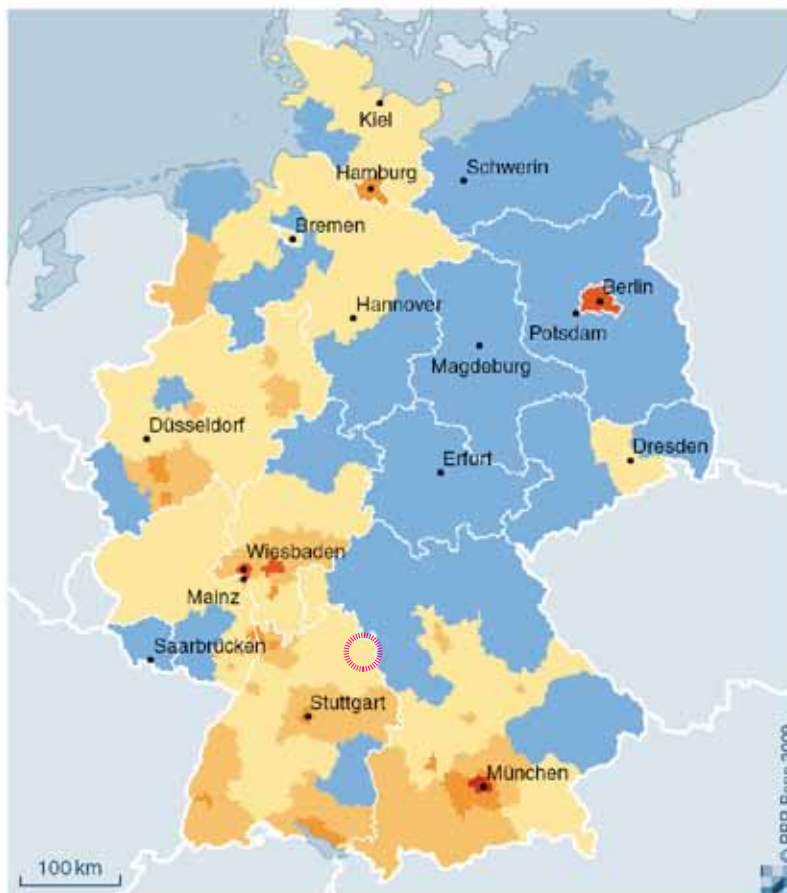
#### 3.6.1 Verkehrsinfrastruktur

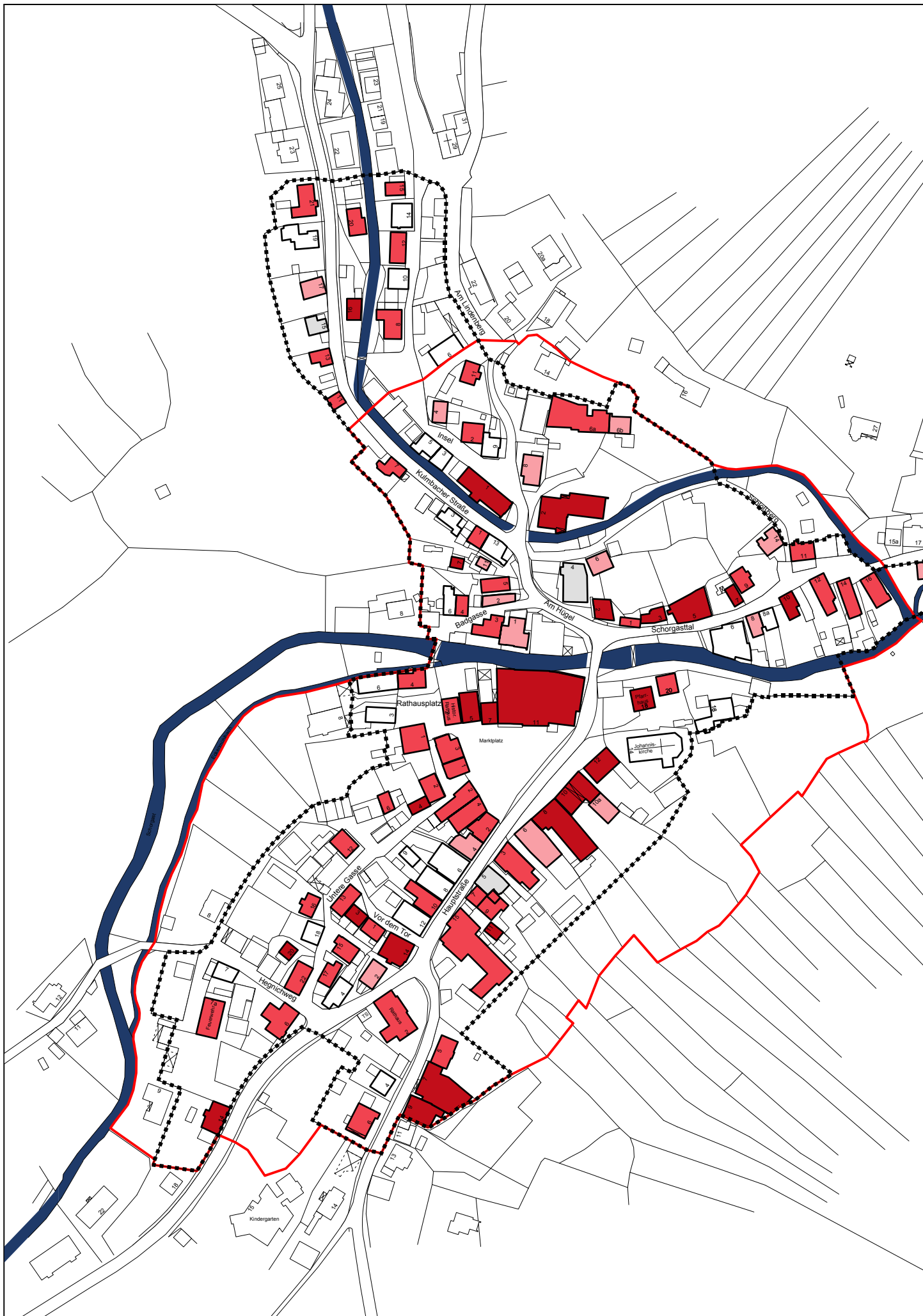
Der verkehrsfunktionale Zustand der Straßen und Wege ist akzeptabel. Sie sind außer auf dem Marktplatz ca. 30-40 Jahre alt. Mit zwischenzeitlichen Ausbesserungen ist der Zustand den verkehrlichen Anforderungen entsprechend. Als Missstände können jedoch angemerkt werden:

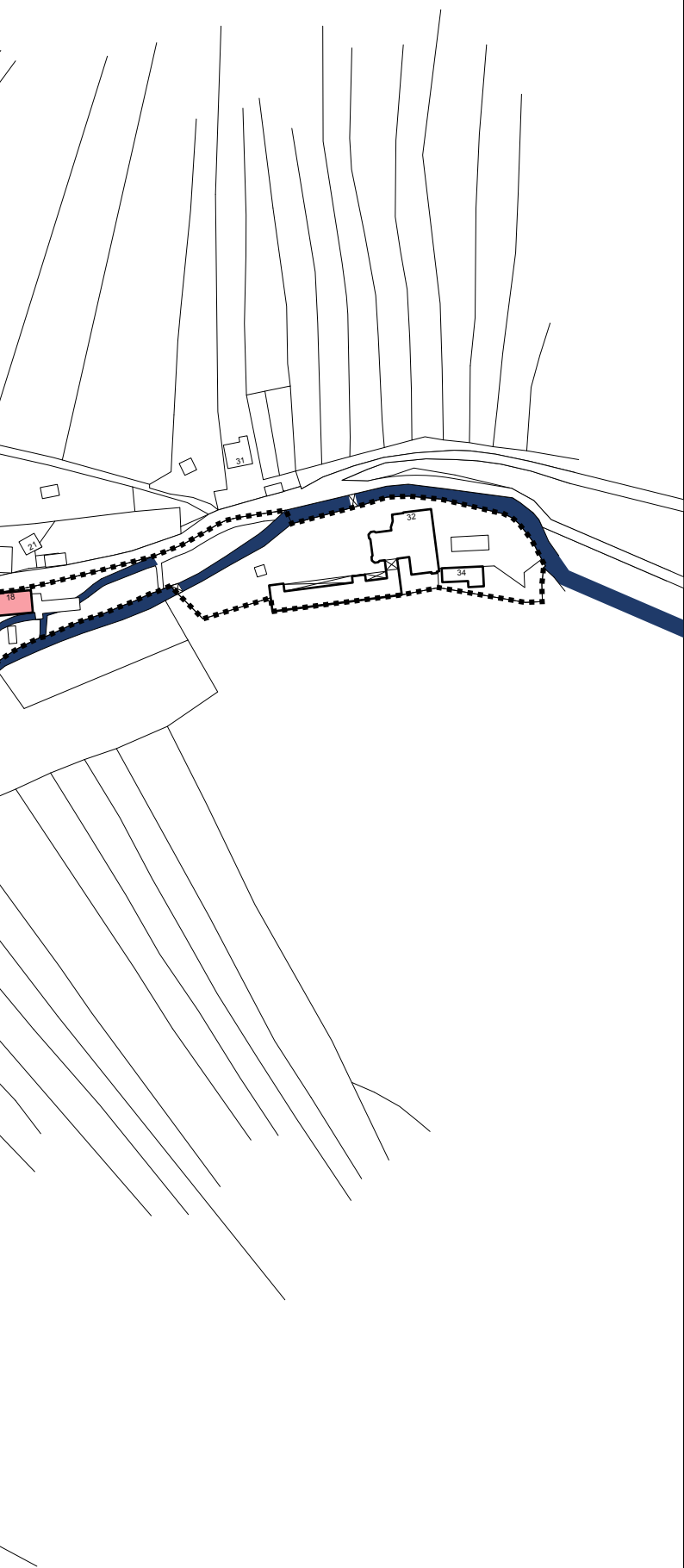
- die Straßenräume sind größtenteils geteert und vollversiegelt,
- in der Gestaltung der Verkehrsräume sind keine Gliederungen (Randzonen, Vorbereiche vor Gebäuden, Akzentuierungen von Einfahrten) sichtbar, die dem Straßenraum ein differenzierteres Bild geben,
- im teilweise etwas monotonen Bild der Straßenflächen könnten gezielt Elemente einer freiräumlichen Grünplanung (Bäume, Baumgruppen) oder auch Wasserstellen (Brunnen, Wasserfontänen) überlegt werden.

Weitere infrastrukturelle Aussagen zu Nahversorgung, Freizeit und Bildung sind auf den Karten und in den Kommentaren im Kapitel 5 „Gesamtörtliche Analyse“ zu finden.

#### Mehrfamilienhäuser



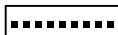




# Wirsberg ISEK - VU



## Vorbereitende Untersuchung nach §141 BauGB

-  Abgrenzung ISEK
-  Betrachtungsgebiet der VU

## Eigentümerbefragung: Dringlichkeit anstehender Sanierungen

-  keine Teilnahme
-  keine Angabe
-  keine Maßnahmen nötig
-  kleinere Maßnahmen nötig
-  Maßnahmen dringend nötig

0 50 m  
M 1:2.500

**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte, Stadtplanung, Architektur

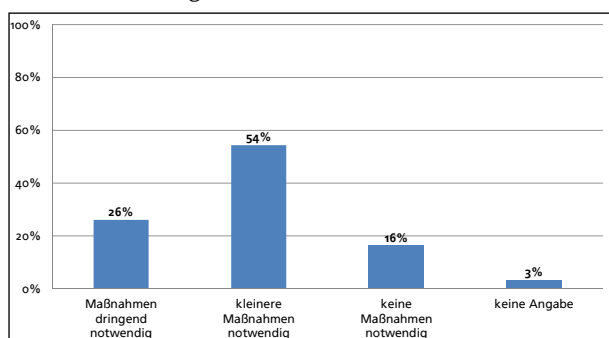
07.03.2012

## 4. ERGEBNISSE DER EIGENTÜMERBEFRAGUNG

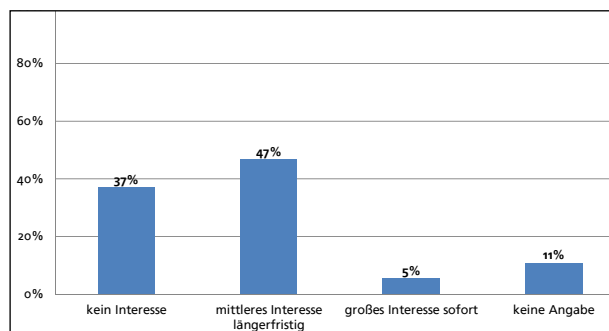
### 4.1 Allgemeine Aussagen

Die Befragung unter den Eigentümern brachte eine überraschend hohe Rücklaufquote von fast 60%. Die Karte zeigt eine sehr gleichmäßige Verteilung der auskunftswilligen Eigentümer. Damit ist folgend aus dem Interesse am Anliegen der Voruntersuchung (VU) eine Bestätigung des Untersuchungsbereiches abzuleiten. Unter den 14 Schlüsselimmobilien (s. Kap. 7.2.5) haben 10 Eigentümer eine Rückmeldung geschickt. Insgesamt ist diese sehr gute Resonanz eine gute Voraussetzung für die weiterführende Arbeit im künftigen Sanierungsgebiet aber auch im Sinn der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes.

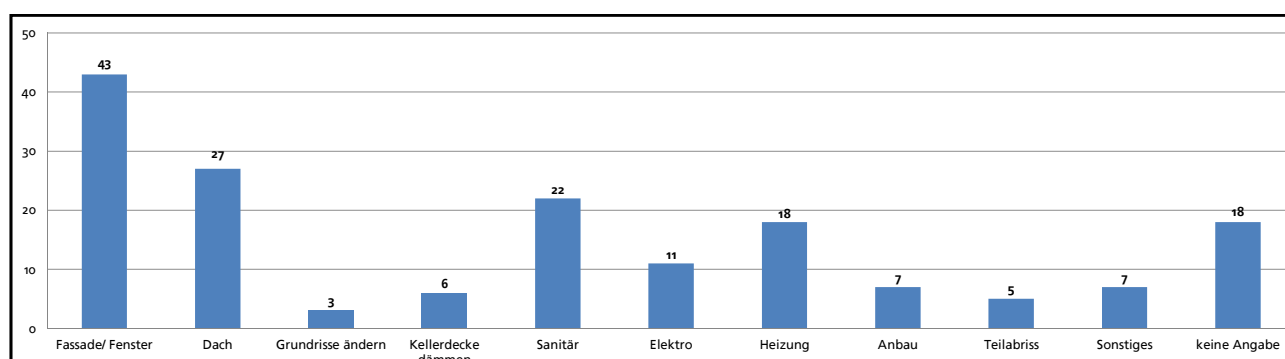
**Abb. 1** Beurteilung des Bauzustandes



**Abb. 9** Interesse an Energieeinsparungsmaßnahmen



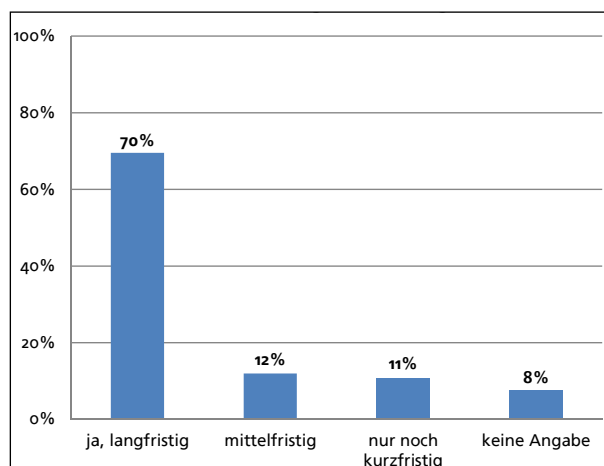
**Abb. 2** Dringlichkeiten zur Erneuerung nach inneren und äußeren Bauteilen



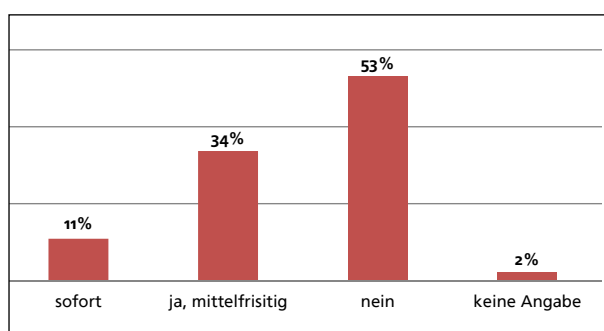
### 4.2 Aussagen zu Gebäuden und Besitz

Bei der Selbsteinschätzung des Bauzustandes zeigen sich die Eigentümer realistisch. 80% der Antwortenden geben die Notwendigkeiten zu Maßnahmen an. Bei der Aussage, an welchem Bauteil der dringlichste Erneuerungsbedarf besteht, rangieren Fassade und Dach bei den Außenbauteilen an erster Stelle, erwartungsgemäß werden die Haustechnikbereiche Heizung und Sanitär bei den inneren Bauteilen mit der stärksten Dringlichkeit zur Er-

**Abb. 3** Weiternutzung durch den Eigentümer selbst

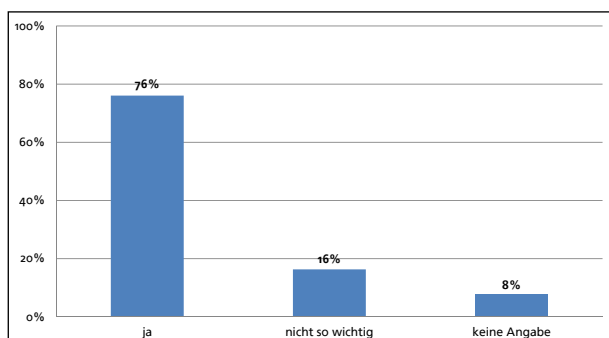


**Abb. 4** Absicht zu vererben oder zu verkaufen

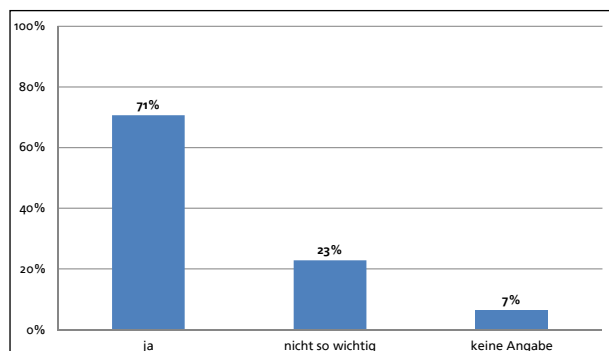


neuerung angegeben. Demhingegen werden jedoch widersprüchlicherweise Energieeinsparungsmaßnahmen für nur 5% als Tätigkeitsbereich mit großem Interesse bedacht. Hier ist in Zukunft eine verstärkte Beratung angebracht, die erläutert, wie sehr im Rahmen der ohnehin notwendigen Sanierungsthemen Energiesparaspekte integriert werden können. Auf die Frage nach der geplanten Weiternutzung zeigt sich eine starke Bindung an die eigene Immobilie. Nur 11% der Antworten geben eine nur noch kurzfristige Weiternutzung an. Alle anderen wollen

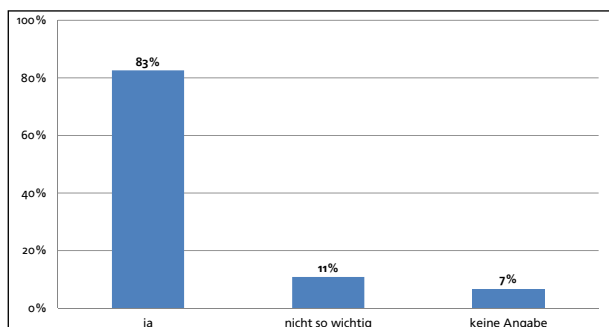
**Abb. 5** Kommunale Planung: Bewahrung des Ortsbildes



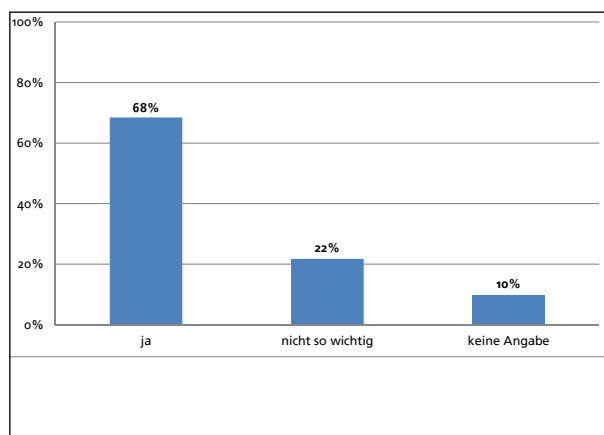
**Abb. 6** Kommunale Planung: Aufwerten des Marktplatzes und seines Umfeldes



**Abb. 7** Kommunale Planung: Wohnen im Ortskern attraktiv machen.



**Abb. 8** Kommunale Planung: Verbesserung touristischer Angebote



als Eigentümer auch weiterhin Nutzer sein. Demgegenüber steht eine etwas aufgeschlossener Haltung auf der Frage, ob man vorhabe, zu vererben oder zu verkaufen. Das muss sich nicht widersprechen, sondern weist darauf hin, dass das Weiternutzen nicht mit dem Weiterbesitz identisch sein muss.

#### 4.3 Ansprüche an die kommunalen Planung

Die Antworten auf die Fragen, die sich mit den Ansprüchen an die kommunale Planung auseinander setzen, sind im Rahmen dieser kombinierten VU mit einem Stadtentwicklungskonzept besonders aufschlussreich. Die Identifikation mit den allgemeinen Entwicklungszielen lässt sich an den vorgeschlagenen Themen ablesen. Auch wenn die Abweichung bei den jeweiligen Antworten nicht sehr groß ist, lassen sich in den Ergebnissen Vorlieben erkennen. Sowohl Bewahrung des Ortsbildes als auch die Aufwertung des Marktplatzes erachten ca. Dreiviertel der Antwortenden als wichtig. Das Wohnen im Ortskern wird sogar von 83% als wichtig eingeschätzt. Die Erweiterung und Unterstützung touristischer Angebote im Rahmen der Ortsentwicklung werden hingegen nur von 68% befürwortet. Diese beiden letzten Angaben spiegeln den Wunsch wieder, in Wirsberg als Bewohner an den Entwicklungen teilhaben zu wollen und nicht so sehr die Fremdwirkung auf Besucher voranzutreiben.

#### 4.4 Aussagen zum Beratungsbedarf

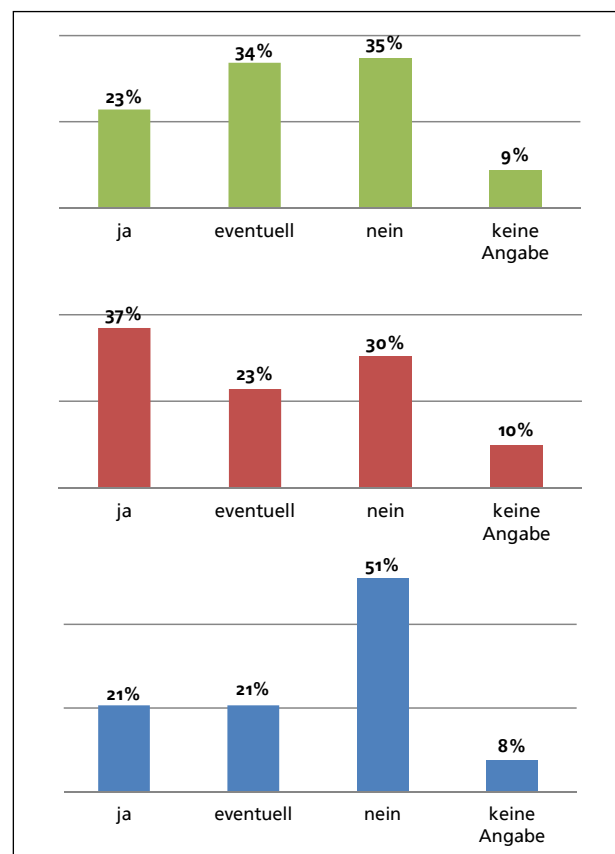
Die Aussagen zum Beratungsbedarf geben im Fall der Wirsberger Befragten eine sehr pragmatische Position wieder. Beispielhaft seien hier genannt der Beratungsbedarf zu Instandsetzung und Modernisierung sowie zum seniorengerechten Umbau. Zu Ersterem ist das Interesse zumindest mittelfristig bei einem guten Drittel der Antwortenden vorhanden, zum seniorengerechten Umbau hingegen antworten 60% mit Nein. Angesichts der demografischen Daten ist jedoch hier ein Beratungsbedarf geboten, da sich ebenfalls eine Mehrheit (s. Abb. 3) für eine mittel- und langfristige Nutzung ihrer Immobilie ausspricht, d.h. den Wohnort auch im Alter nutzen will.

#### 4.5 Mitwirkungsinteresse der Eigentümer

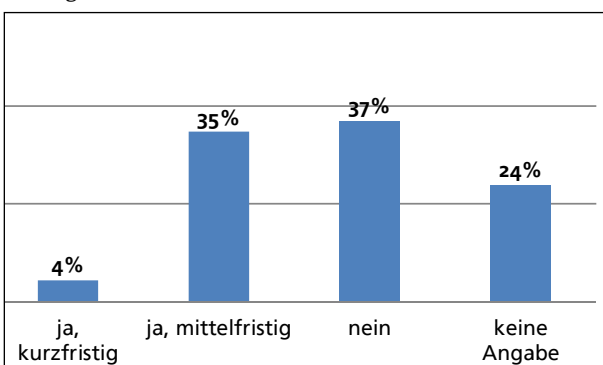
Fragen nach dem Mitwirkungsinteresse sind in einem Sanierungsgebiet sowie in einem Stadtentwicklungsgebiet wichtig. Hier zeigt sich, mit welcher Resonanz die Kommune rechnen kann, wenn

sie an die Initiative, an die Phantasie und an den Gestaltungswillen ihrer Bevölkerung appelliert. Erwartungsgemäß ist das Interesse an passiver, d.h. unverbindlicher Beteiligung (Informationsveranstaltungen, -blätter etc.) größer als an Mitarbeit in einer Arbeitsgruppe. Bei ca. 40% verhaltener oder offener Zustimmung zu dieser Frage kann man mit einer Grundbereitschaft zum aktiven Mitmachen bei den befragten Eigentümern rechnen.

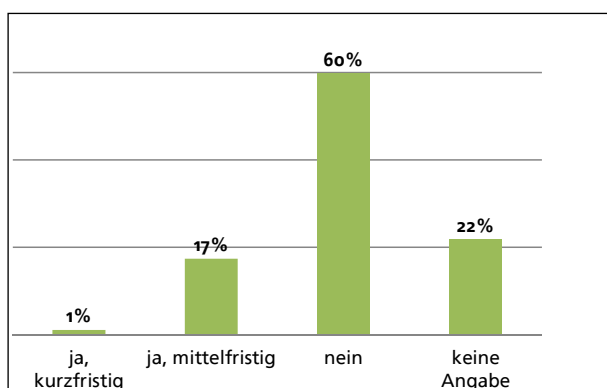
**Abb. 11** Interesse an einer Bürgersprechstunde (grün), an kontinuierlicher Information (rot), an der Mitarbeit in einer Arbeitsgruppe (blau)



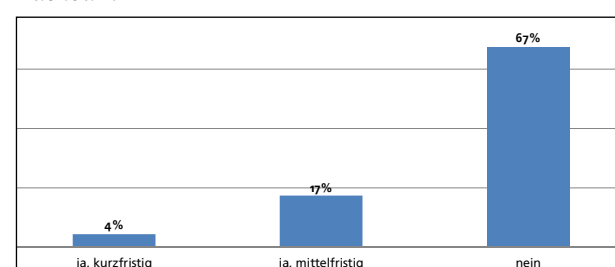
**Abb. 9** Beratungsbedarf zu Instandsetzung und Modernisierung



**Abb. 10** Beratungsbedarf zum seniorengerechten Umbau



**Abb. 12** Interesse an einem Gemeinschaftsprojekt mit Nachbarn



Vorbereitende Untersuchung Markt Wirsberg gem. §141 Baugesetzbuch **Eigentümerbefragung**

1

**Markt Wirsberg****Befragung von Hauseigentümern**

Vorbereitende Untersuchung zu einem möglichen Sanierungsgebiet  
gemäß § 141 BauGB Baugesetzbuch nach Bedarfslagen und Wünschen



Der Luftkurort Wirsberg überprüft im Rahmen einer "Vorbereitenden Untersuchung", unter welchen Voraussetzungen die Ortsmitte ein Sanierungsgebiet werden kann. In einem solchen förmlich festgelegten Gebiet unterliegen private Investitionen der Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung (gemäß die § 7h Einkommensteuergesetz – EStG).

Die "Vorbereitende Untersuchung" prüft die Stärken und die Schwächen des Gebietes und ermittelt in einer generellen Form den Handlungsbedarf im öffentlichen und privaten Bereich.

**Wir bitten Sie, als Eigentümer, um die Beantwortung der folgenden Fragen:**

|                                         |                           |
|-----------------------------------------|---------------------------|
| Straße, Nr.: .....                      |                           |
| Baujahr: .....                          | Anzahl d. Wohnungen ..... |
| Gesamtnutzfläche Wohnen qm (ca.) .....  |                           |
| Gesamtnutzfläche Gewerbe qm (ca.) ..... |                           |

|                  |                                             |                                                    |
|------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Hausart</b>   | Mehrfamilienhaus <input type="checkbox"/>   | mit Hofgebäuden <input type="checkbox"/>           |
|                  | Reihen-/Doppelhaus <input type="checkbox"/> | mit Hofgebäuden <input type="checkbox"/>           |
|                  | Einfamilienhaus <input type="checkbox"/>    | mit Hofgebäuden <input type="checkbox"/>           |
| <b>Nutzungen</b> | nur Wohnnutzung <input type="checkbox"/>    | Mischnutzung <input type="checkbox"/>              |
|                  | Gewerbe <input type="checkbox"/>            | Einzelhandel <input type="checkbox"/>              |
|                  | Büros <input type="checkbox"/>              | Dienstleistungen <input type="checkbox"/>          |
|                  |                                             | Beherbergungs-<br>betrieb <input type="checkbox"/> |

**A Eigentümerabsichten:** (Mehrfachnennungen möglich)

1. Wohnen Sie selbst in Ihrem Haus, oder ist es ein Mietobjekt bzw. sollte es vermietet werden?  

|                                             |                                                      |                                           |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| reine Eigennutzung <input type="checkbox"/> | Eigennutzung und Vermietung <input type="checkbox"/> | reine Vermietung <input type="checkbox"/> |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
2. Ist Ihr Gebäudebestand vollständig oder nur unvollständig genutzt?  

|                                      |                                            |                                               |
|--------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| vollständig <input type="checkbox"/> | teilweise genutzt <input type="checkbox"/> | weitgehend ungenutzt <input type="checkbox"/> |
|--------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|
3. Wie beurteilen Sie den Zustand Ihres Gebäudes?  

|                                                   |                                                   |                                                |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Maßnahmen dringend nötig <input type="checkbox"/> | kleinere Maßnahmen nötig <input type="checkbox"/> | keine Maßnahmen nötig <input type="checkbox"/> |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|
4. Welche konkreten Maßnahmen im/am Gebäude sind beabsichtigt oder halten Sie für sinnvoll?  

|                                             |                                            |                                            |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Fassade/Fenster <input type="checkbox"/>    | Dach <input type="checkbox"/>              | Grundrisse ändern <input type="checkbox"/> |
| Kellerdecke dämmen <input type="checkbox"/> | Sanitär (Bad, WC) <input type="checkbox"/> | Elektro <input type="checkbox"/>           |
| Heizung <input type="checkbox"/>            | Anbau <input type="checkbox"/>             | Teilabriss <input type="checkbox"/>        |
| Sonstiges .....                             |                                            |                                            |
5. Welche Maßnahmen auf Ihrem Grundstück sind beabsichtigt oder halten Sie für sinnvoll?  

|                                               |                                               |                                                |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Abriss v. Teilbauten <input type="checkbox"/> | zusätzl. Anbauten <input type="checkbox"/>    | Einricht. Stellplätze <input type="checkbox"/> |
| Aufwertung Garten <input type="checkbox"/>    | Einricht. Spielplatz <input type="checkbox"/> | zusätzl. Terrasse <input type="checkbox"/>     |
6. Haben Sie Interesse an weiter gehenden Energieeinsparungsmaßnahmen?  

|                                         |                                                             |                                                  |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| kein Interesse <input type="checkbox"/> | Mittleres Interesse längersfristig <input type="checkbox"/> | Großes Interesse sofort <input type="checkbox"/> |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
7. Verfügen Sie für Ihr Haus über einen "Energieausweis" nach der neuen Energiesparverordnung?  

|                             |                               |                                      |
|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| ja <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> | ist geplant <input type="checkbox"/> |
|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
8. Kann das Haus von Ihnen weiterhin bewirtschaftet und bewohnt werden?  

|                                          |                                        |                                               |
|------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|
| ja, langfristig <input type="checkbox"/> | mittelfristig <input type="checkbox"/> | nur noch kurzfristig <input type="checkbox"/> |
|------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|
9. Würden Sie das Haus gerne vererben oder an geeignete Interessenten veräußern?  

|                                 |                                            |                               |
|---------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------|
| sofort <input type="checkbox"/> | ja, mittelfristig <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
|---------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------|

**B Ansprüche an die kommunale Planung:**

**Wie Sie vielleicht bereits mitbekommen haben wird ein zeitgleich erstelltes Stadtentwicklungskonzept Schwerpunkte für die Zukunft von Wirsberg setzen. Haben Sie Interesse an Maßnahmen, welche**

- |                                                                                                                                                                             |                             |                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|
| 10. die Situation im Einzelhandel und bei Dienstleistungen (z.B. Ärzte, Banken, Pflegedienste etc.) für Kunden verbessern?                                                  | ja <input type="checkbox"/> | nicht so wichtig <input type="checkbox"/> |
| 11. die Situation im Einzelhandel und bei Dienstleistungen für Gewerbetreibende verbessern (z.B. Einzelhandelskonzept, Netzwerk von Gewerbetreibenden, Gewerbeverein etc.)? | ja <input type="checkbox"/> | nicht so wichtig <input type="checkbox"/> |
| 12. die Vermietung und den Verkauf von Immobilien unterstützen?                                                                                                             | ja <input type="checkbox"/> | nicht so wichtig <input type="checkbox"/> |
| 13. ein praktikables Unterstützungsprogramm für private Eigentümer zur Aufwertung ihrer Gebäude und Grundstücke auf den Weg bringen?                                        | ja <input type="checkbox"/> | nicht so wichtig <input type="checkbox"/> |
| 14. die Bedingungen für das Wohnen im Ortskern attraktiver machen, um damit dem steigenden Wegzug entgegen zu wirken?                                                       | ja <input type="checkbox"/> | nicht so wichtig <input type="checkbox"/> |
| 15. die Straßen, Wege, Plätze vor allem für Anwohner und Fußgänger attraktiver machen?                                                                                      | ja <input type="checkbox"/> | nicht so wichtig <input type="checkbox"/> |
| 16. sich der Bewahrung des Ortsbildes widmen. (z.B. Fassaden, Gewässer, Bäume, Gebäudeensembles)?                                                                           | ja <input type="checkbox"/> | nicht so wichtig <input type="checkbox"/> |
| 17. das aktuelle Verkehrsaufkommen reduzieren?                                                                                                                              | ja <input type="checkbox"/> | nicht so wichtig <input type="checkbox"/> |
| 18. den Parkplatzbedarf verbessern oder besser organisieren?                                                                                                                | ja <input type="checkbox"/> | nicht so wichtig <input type="checkbox"/> |
| 19. die touristischen Angebote in Wirsberg unterstützen?                                                                                                                    | ja <input type="checkbox"/> | nicht so wichtig <input type="checkbox"/> |
| 20. die Freizeitangebote für die Wirsberger Bürger selbst unterstützen?                                                                                                     | ja <input type="checkbox"/> | nicht so wichtig <input type="checkbox"/> |
| 21. mehr öffentliche Freifläche im Ort als Angebot für alle Generationen schaffen?                                                                                          | ja <input type="checkbox"/> | nicht so wichtig <input type="checkbox"/> |
| 22. zusätzliche öffentliche Einrichtungen im Ortskern schaffen vor allem für Kinder und Jugendliche?                                                                        | ja <input type="checkbox"/> | nicht so wichtig <input type="checkbox"/> |
| 23. die Geschichte des Ortes stärker sichtbar und erlebbar machen? (z.B. museale Angebote, Geschichtsparcours)?                                                             | ja <input type="checkbox"/> | nicht so wichtig <input type="checkbox"/> |
| 24. den Marktplatz und sein Umfeld aufwerten?                                                                                                                               | ja <input type="checkbox"/> | nicht so wichtig <input type="checkbox"/> |

**C Beratungsbedarf:**

**Haben Sie Interesse zu einer speziellen Beratung zu Umsetzungs-, Abschreibungs- und Förderungsmöglichkeiten?**

- |                                                                               |                                          |                                            |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|
| 25. Für ein oder mehrere Gebäude?                                             | ein Gebäude <input type="checkbox"/>     | mehrere Gebäude <input type="checkbox"/>   |                                       |
| 26. Für welche Art von Nutzung?                                               | Wohnnutzung <input type="checkbox"/>     | Gewerbenutzung <input type="checkbox"/>    | Mischnutzung <input type="checkbox"/> |
|                                                                               |                                          | Laden-, Büroflächen                        |                                       |
| 27. Für die einfache Instandsetzung und Modernisierung Ihres Gebäudebestands? | ja, kurzfristig <input type="checkbox"/> | ja, mittelfristig <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/>         |
| 28. Für gezielte Energiesparmaßnahmen?                                        | ja, kurzfristig <input type="checkbox"/> | ja, mittelfristig <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/>         |
| 29. Für einen seniorengerechten Umbau Ihres Wohnhauses?                       | ja, kurzfristig <input type="checkbox"/> | ja, mittelfristig <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/>         |

Vorbereitende Untersuchung Markt Wirsberg gem. §141 Baugesetzbuch **Eigentümerbefragung**

4

- |                                                                                                                                                               |                                          |                                            |                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------|
| 30. Für den umfassenden Umbau Ihres Gebäudebestands, ggf. mit Grundrissänderungen, Teilabrissen, Teilneubauten?                                               | ja, kurzfristig <input type="checkbox"/> | ja, mittelfristig <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
| 31. Für die Neuordnung und Neugestaltung Ihrer privaten Freiflächen?<br>(Grünflächen, Hof, Hausvorbereich etc.)                                               | ja, kurzfristig <input type="checkbox"/> | ja, mittelfristig <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
| 32. Für ein Gemeinschaftsprojekt mit den Nachbarn?<br>(z.B. Gemeinschaftsgarten, -garagen/-stellplätze, Energienutzung, Blockheizkraftwerk, Werkstätten etc.) | ja, kurzfristig <input type="checkbox"/> | ja, mittelfristig <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |

**D Mitwirkungsinteresse:**

**Haben Sie bei der geplanten Durchführung der Sanierungsmaßnahmen Interesse an folgenden Mitwirkungs- und Informationsmöglichkeiten?**

- |                                                                                                                                                                                          |                             |                                    |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| 33. Mitarbeit an der Erarbeitung des Neuordnungskonzepts und Maßnahmenprogramms in einer Arbeitsgruppe,                                                                                  | ja <input type="checkbox"/> | eventuell <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
| 34. Beteiligung an einer Bürgerversammlung,                                                                                                                                              | ja <input type="checkbox"/> | eventuell <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
| 35. Kontinuierliche Information über die Konzeptentwicklung über das Internet, die Netzseite <a href="http://www.wirsberg.de">www.wirsberg.de</a> , (Newsletter, Diskussionsforum etc.), | ja <input type="checkbox"/> | eventuell <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
| 36. Informationen über spezielle gedruckte Infoblätter oder eine Bürgerzeitung,                                                                                                          | ja <input type="checkbox"/> | eventuell <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
| 37. Informationen über eine Bürgersprechstunde,                                                                                                                                          | ja <input type="checkbox"/> | eventuell <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |
| 38. Berichte in der lokalen Presse.                                                                                                                                                      | ja <input type="checkbox"/> | eventuell <input type="checkbox"/> | nein <input type="checkbox"/> |

Weitere Ideen, Kommentare und Anregungen

Bitte senden Sie uns den ausgefüllten Bogen bis zum  
**13. Februar 2012**  
 ins Wirsberger Rathaus (zu Händen Herrn Specht) zurück.  
 Wir und das durchführende Büro sorgen selbstverständlich dafür,  
 dass Ihre Angaben vertraulich behandelt werden.

**Vielen Dank für Ihre Unterstützung!**

## 5. GESAMTÖRTLICHE ANALYSE

### 5.1 Kartierungen, Übersicht

Die Untersuchung zur aktuellen Situation in der Gemeinde liefert in einzelnen Karten die wesentlichen Argumente für die Notwendigkeit einer Widmung als Sanierungsgebiet. Die Übersichtskarte zeigt den Kernort in der bewegten Tallage der Bachläufe. Wirsberg hat seine Entwicklungsrichtung seit ca. 100 Jahren wesentlich nach Süden gefunden. Das Untersuchungsgebiet umfasst hingegen das relativ statisch gebliebene Zentrum, das demnach nicht konzentrisch wachsen konnte, sondern nur nach Norden und Süden.

#### 5.1.1 Raum- und Bautypen

Dies unterstreicht auch die Karte mit Raum- und Bautypen. Hier wird die historische Entwicklung des Ortes in Bauphasen abgebildet. Die Entwicklungsrichtungen entlang der Bachläufe hat einige Sonderbauten (Jugendherberge, Klinik, Hotel ‚Hubertus‘) in periphere Lagen gebracht. Dieser Umstand kann Vorteil sein und eine ruhige Lage bedeuten. Er kann jedoch auch eine mangelnde Anbindung an die Funktionen des Zentrums bedeuten, wie z.B. im Fall des Hotels ‚Hubertus‘.

#### 5.1.2 Verkehr

Die Übersicht zum Verkehr zeigt die lediglich tangierende Bundesstraße, die den Ortskern nicht berührt und an deren Kreuzungspunkt mit der Staatsstraße sich ein eigener Entwicklungsbereich mit Einzelhandel etc. entwickelt hat. Der Ort selbst ist über Kreisstraßen zu erreichen. Insbesondere der ruhende Verkehr muss sich mit der engen Tallage

auseinandersetzen. Großparkplätze haben aus den oben beschriebenen Bedingungen der Topografie nur in Randlage im Süden und Osten (im Schorgastal) Platz gefunden.

#### 5.1.3 Kommunale und soziale Infrastruktur

In Bezug auf die kommunale und soziale Infrastruktur Wirsbergs behauptet der Ortskern seine Wichtigkeit ausdrücklich. Hier sind Arztpraxen, Behörden, soziale Dienstleistungen untergebracht. Dieser Umstand ist umso bemerkenswerter, als dass die Struktur der Einzelhandelsangebote anders aussieht.

#### 5.1.4 Einzelhandel und Dienstleistungen

Hier erweist sich die Straßenkreuzung im Süden als attraktiv für eine weitere Einzelhandelsballung jenseits des Ortskerns. Daraus erwächst eine Konkurrenzsituation, die dem Ortskern in Bezug auf die Sicherung des Angebotes bereits zugesetzt hat.

#### 5.1.5 Freizeit und Tourismus

Die Verteilung von Angeboten zu Freizeit und Tourismus ergibt wiederum ein anderes Bild. Hier besetzen die Westlagen des Tales die Unterkunftsbetriebe. Das Angebot um das Hotel Post mit seiner Gourmet-Gastronomie und dem Hotel an der Schorgast ist als Schlüsselqualität und wesentlicher Anker im Ortskern zu bezeichnen.

### 5.2 Untersuchungsgebiet Ortskern

Die Analyse des Ortskern kann parzellen- und gebäudegenau argumentieren. Hier erhärten sich Indizien der gesamtörtlichen Betrachtung.



*Typische Mischung von Wirtschaftsgebäuden und Wohngebäuden entlang der Koser.*



*Hermann's Posthotel ist ein Motor des Wirsberger Tourismus sowohl kulinarisch als auch als Hotel.*

### 5.2.1 Ortskern Bestandskarte

In der Nabsicht zeigt der Ortskern seine straßenbegleitende Längsstruktur, deren Dimension maximal zwei parallele Straßenzüge umfasst. Der Ort ist demnach charakterisiert von einer linearen Organisation, die außer am Marktplatz einige platzähnliche Räume an Straßenkreuzungen schafft. Die Präsenz des Waldes und der Flussläufe prägt den Ort wesentlich und verstärkt die siedlungsgeografische durch eine landschaftliche Einbindung.

### 5.2.2 Denkmalschutz

Betrachtet man die Dichte und Anordnung denkmalgeschützter Gebäude, so zeigen sich der Marktplatz und sein Umfeld mit Kirche und Schlossberg als das eindeutige Zentrum historischer Relevanz. Dies soll jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass das gesamte Untersuchungsgebiet für den Ort eine entscheidende Ensemblequalität besitzt. Sowohl die Straßenräume von Hauptstraße und Unterer Gasse vermitteln eine geradezu stadträumliche Prägnanz und sind als ortsbildprägend einzustufen. Auch ist die Ortsrandbildung zu den umliegenden Bergen nach Südosten und Nordwesten mit Neben- und Ökonomiegebäuden in Verbindung mit Hausgärten als prägnantes Siedlungselement zu beachten. Die noch vorhandenen großen Scheunen (wie z.B. die Pfarrscheune) sind als Teil der historischen Entwicklung der Marktgemeinde bereits erkannt worden und zählen ebenso zum Gesamtbild von Wirsberg.

### 5.2.3 Städtebauliche Maßnahmen

In der Übersicht zu den bereits umgesetzten städtebaulichen Maßnahmen ist sichtbar, dass im öffentlichen Raum schon einiges getan wurde. Kirchengrund, Marktplatz und das Umfeld des südwestlichen Ortseinganges sind bereits gestaltet. Die Zielrichtung eines zukünftigen Sanierungsgebietes muss darum sein, die privaten Eigentümer auf diese umgesetzten Projekte mit eigenen Maßnahmen antworten zu lassen.

### 5.2.4 Bauzustand

Der Bauzustand im Untersuchungsgebiet ist als eindeutiges Indiz für die Notwendigkeit eines auszuweisenden Sanierungsgebietes zu sehen. Hier zeigt sich

das Bild eines mehrheitlich sanierungswürdigen Zustandes im gesamten Untersuchungsgebiet, sowohl in ortsbildprägender Lage (Marktplatz, Hauptstraße, Kulmbacher Straße, Schorgasttal), aber auch oft an Nebengebäuden in der zweiten Reihe.

### 5.2.5 Leerstand

Die Leerstandserfassung zeigt eine verteilte Lage einzelner Leerstände, die fast alle in prominenter Lage vorliegen. Die meisten Leerstände sind im Rahmen der Schlüsselimmobilien gezielt untersucht worden (s. Kap. 7.2).



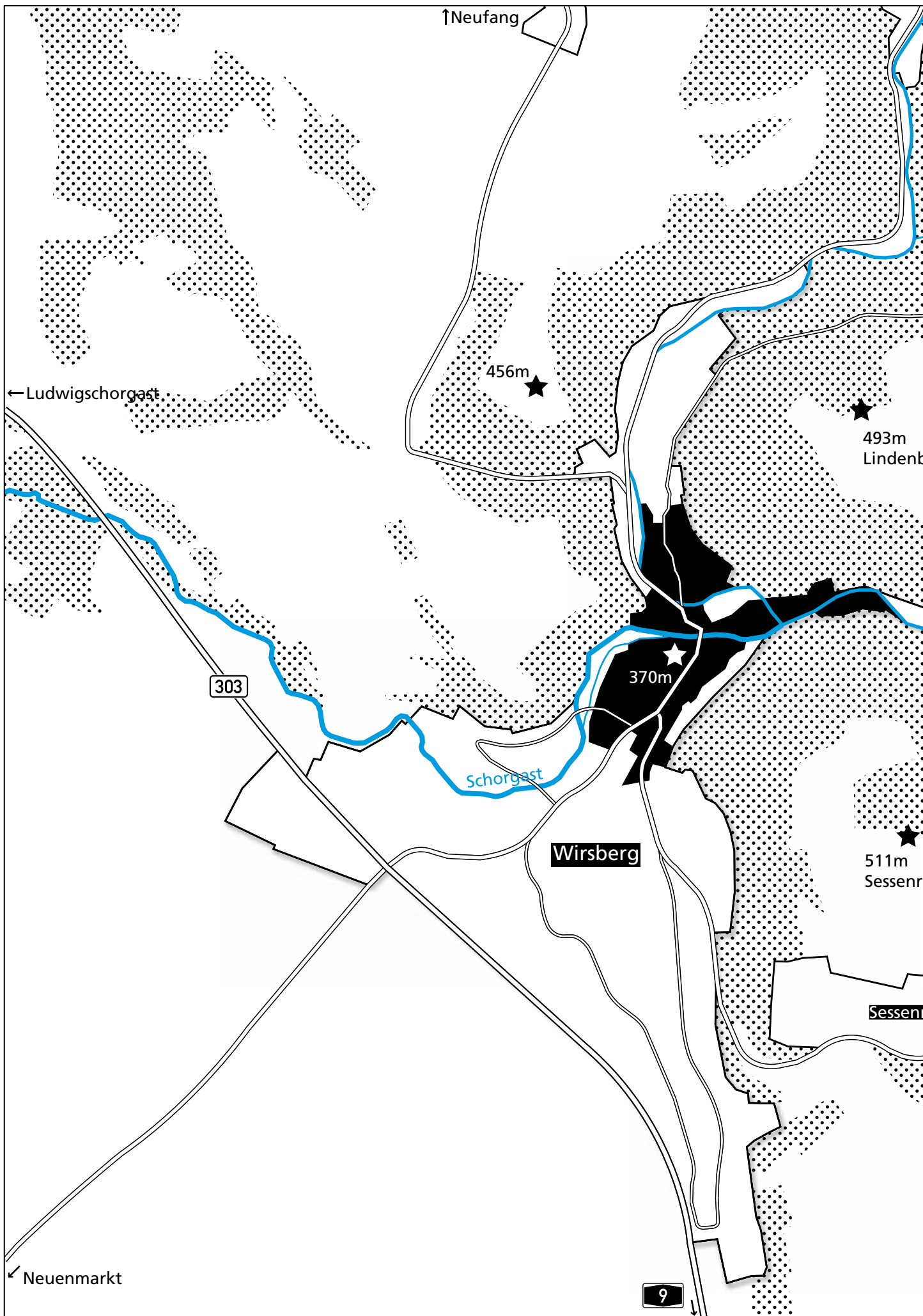
*Der Schlossberg mit seinen denkmalgeschützten Gebäuden verbindet die Topografie der Tallage mit dem historischen Kern von Wirsberg.*

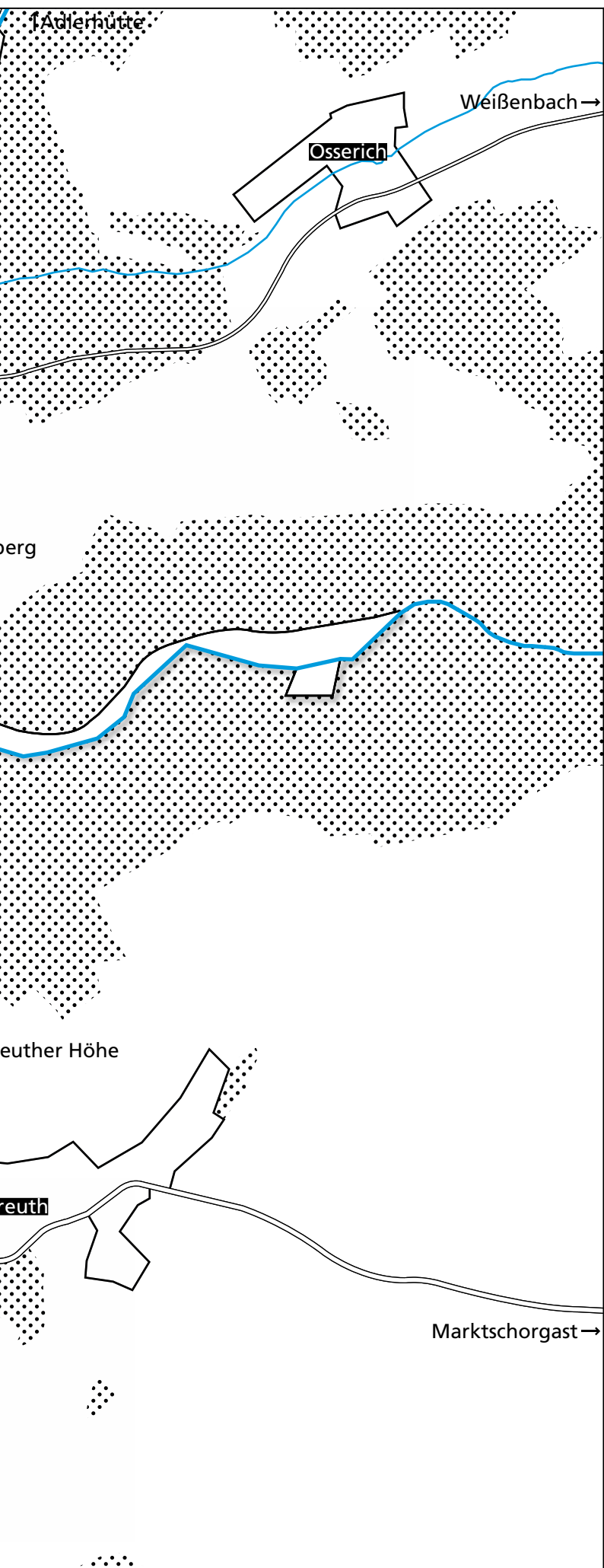
### 5.2.6 Nutzungsstruktur

Die vertiefte Analyse der Nutzungsstruktur im Ortskern unterstreicht noch einmal die oben genannte Beschreibung. Zahlreiche zentrale Funktionen sind nach wie vor im Ortskern, auch wenn die Tendenzen zum Abwandern und Verschwinden strukturell gegeben sind oder als innerörtliche Verlagerung weg vom Ortskern drohen.

### 5.2.7 Eigentümerstruktur

Der Blick auf die Eigentümerstruktur zeigt zweierlei. Die weite Verbreitung kombinierter Nutzungen von Gewerbe und Wohnen prägen den Ort. Eine funktionale Mischung ist also in der Siedlungsstruktur gegeben. Ebenso ist zu sehen, dass der Privatbesitz die absolut vorherrschende Eigentumsform ist. Als Eigenart in Wirsberg ist zu bemerken, dass eine Reihe von Immobilien im Besitz eines lokalen Hoteliers sind, der als Partner für die Ortsentwicklung bereits interessiert und engagiert ist.

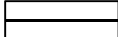
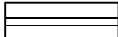




## Wirsberg ISEK - VU



### Übersichtskarte Ortsteil Wirsberg

-  Siedlungsgrenzen
-  Straßenverbindungen
-  Gewaesser
-  Höhenangaben
-  Kernbereich
-  Wald

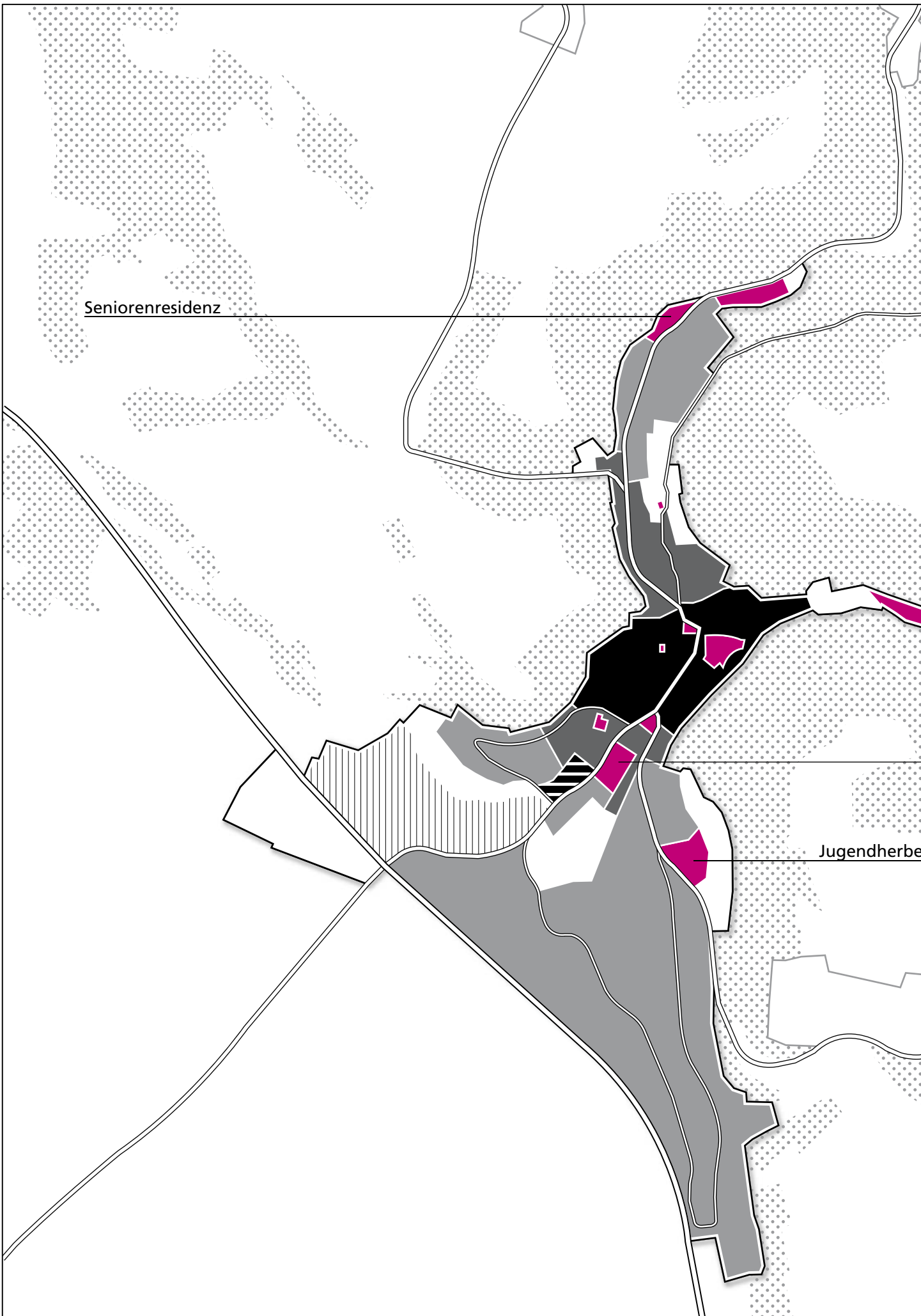
0 200 m  
M 1:10.000

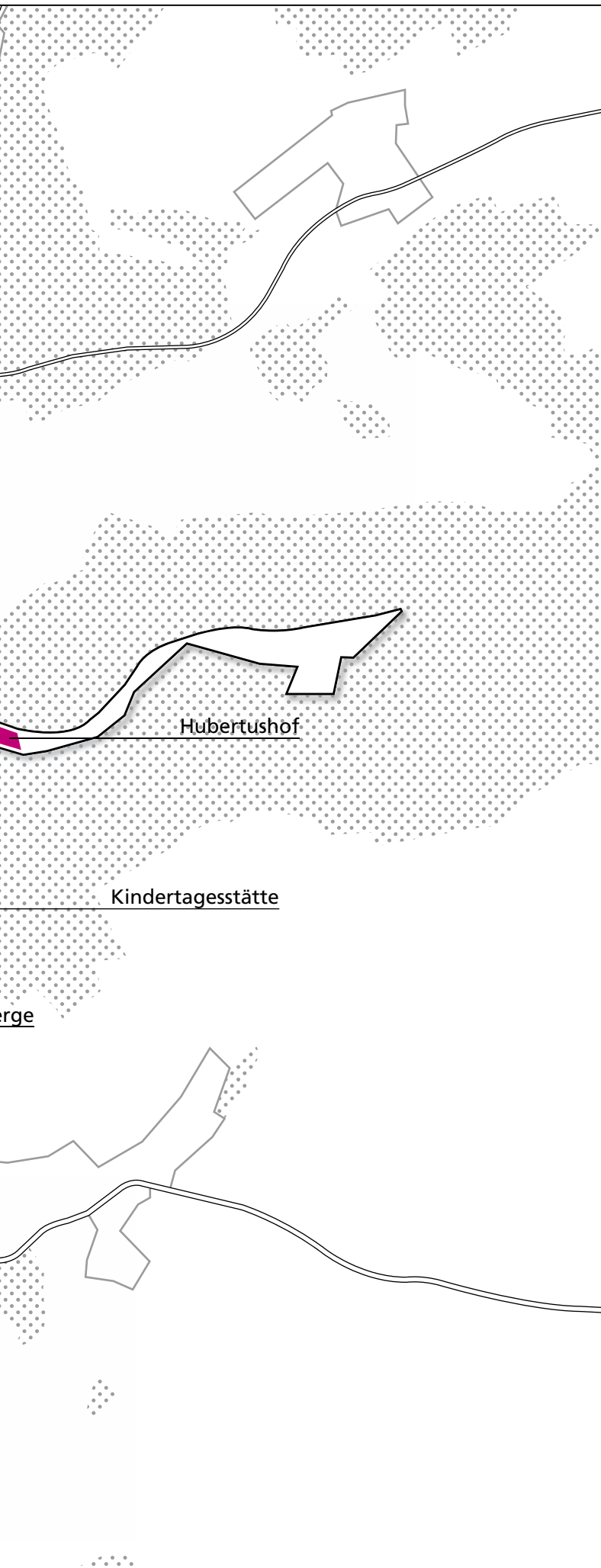
**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte - Stadtplanung - Architektur

19.01.2012

Seniorenresidenz

Jugendherbe

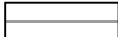
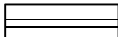




# Wirsberg ISEK - VU



## Analyse Raumtypen

-  Siedlungsgrenze Wirsberg
-  Siedlungsbereiche
-  Straßenverbindungen
-  Wald

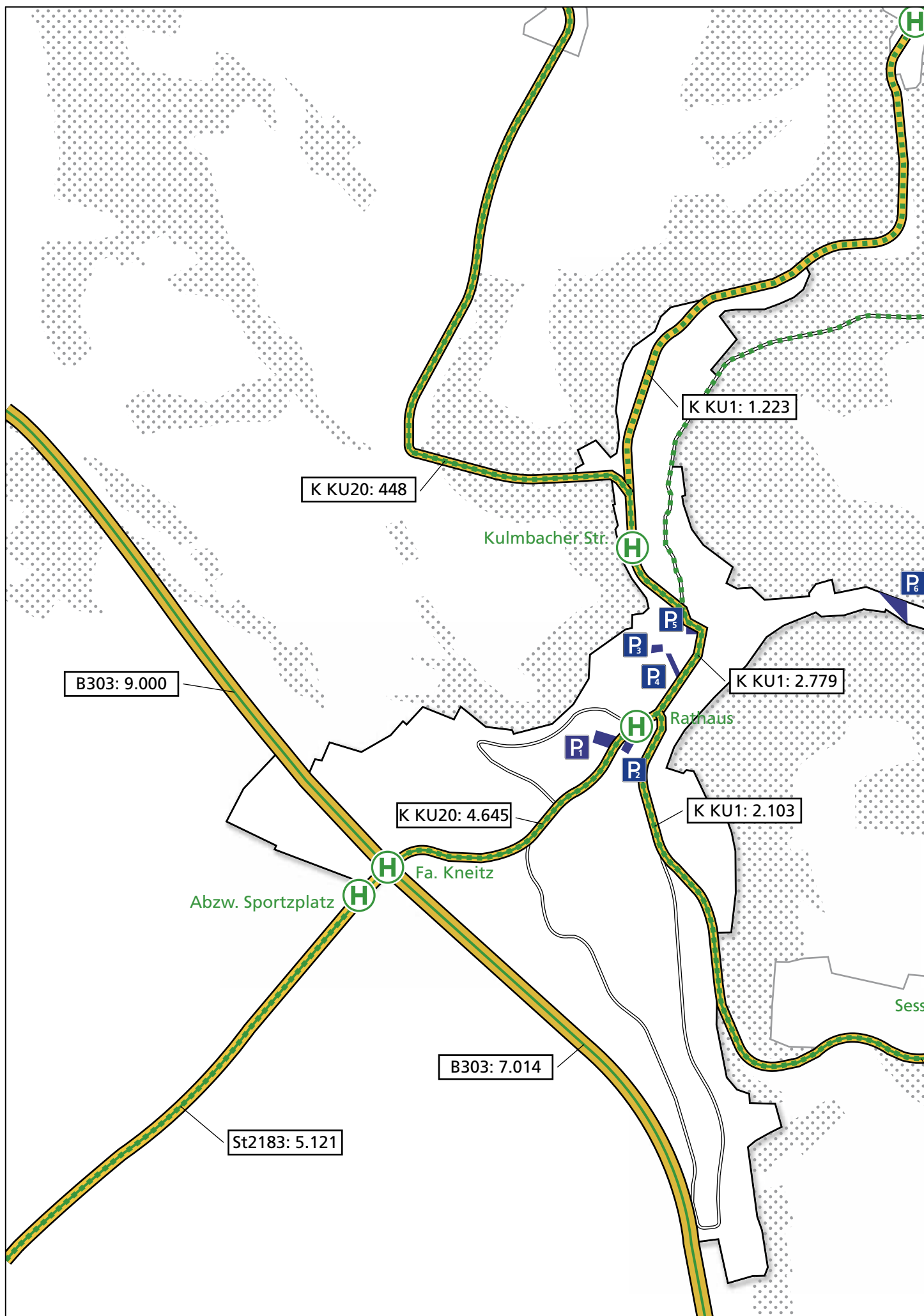
## Raumtypen

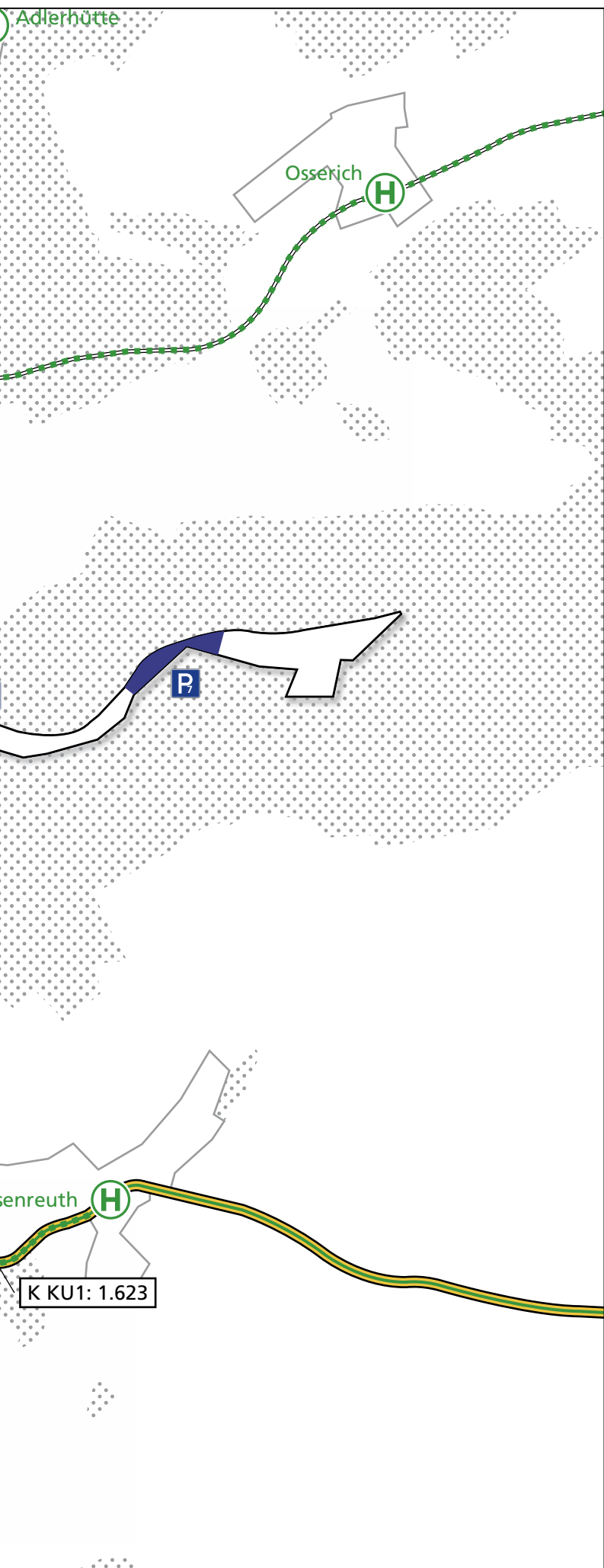
-  historischer Altbaubereich
-  Wohnungsbau Nachkriegszeit
-  Wohnungsbau 60er - 70er Jahre
-  Geschosswohnungsbau
-  Sonderbauten
-  Gewerbe

0 200 m  
M 1:10.000

**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte - Stadtplanung - Architektur

19.01.2012

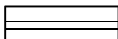




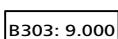
## Wirsberg ISEK - VU



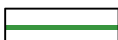
### Analyse Verkehr

-  Siedlungsgrenze Wirsberg
-  Siedlungsbereiche
-  Straßenverbindungen
-  Wald

### Straßennetz

-  Bundesstraße
-  Staatsstraße
-  Kreisstraße
-  Straßenbezeichnung mit Angabe  
KFZ/24h (Stand 2005)

### ÖPNV

-  Haltestelle
-  ALT (Anruflinientaxi)
-  Regionalbuslinie

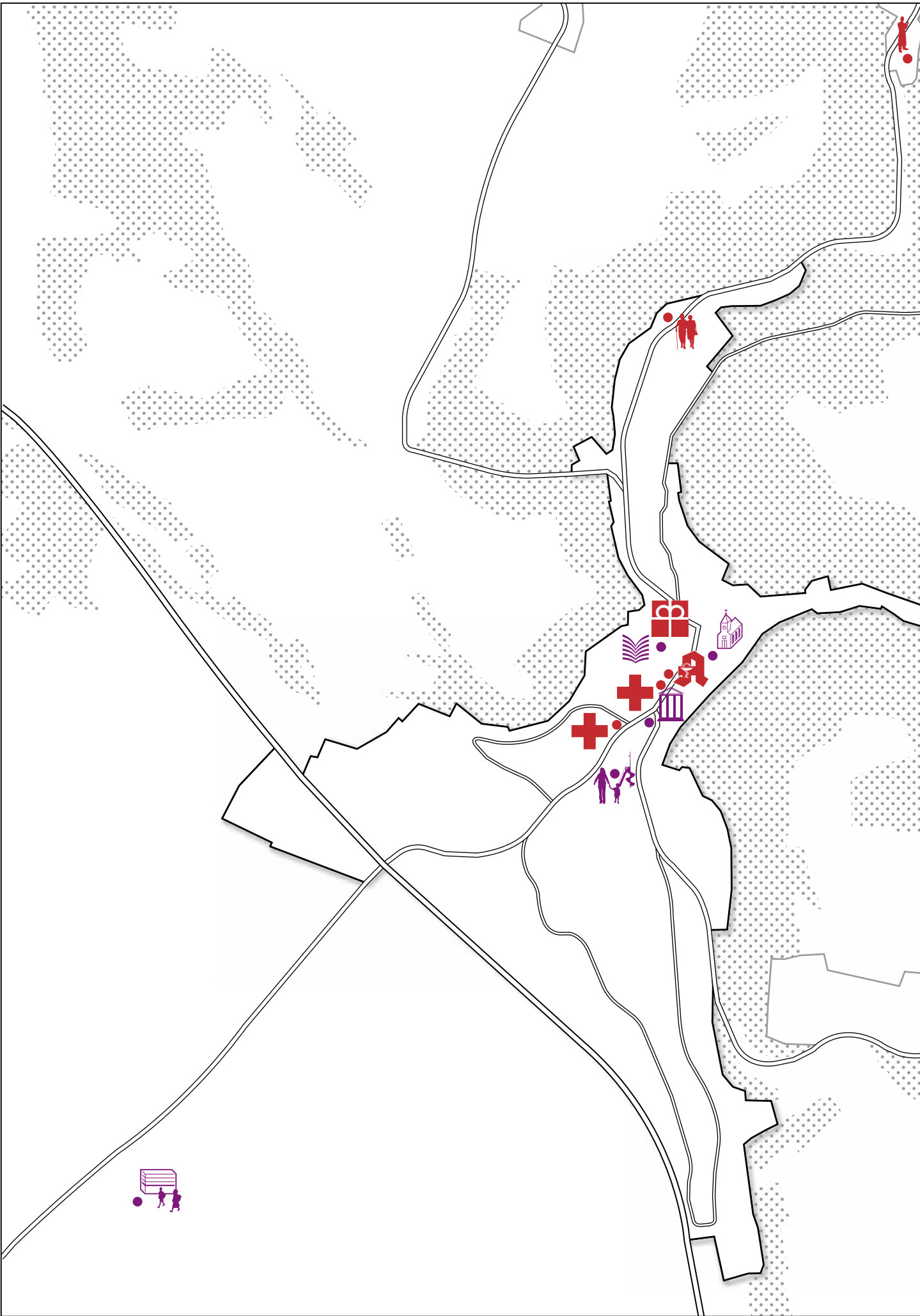
### Stellplätze

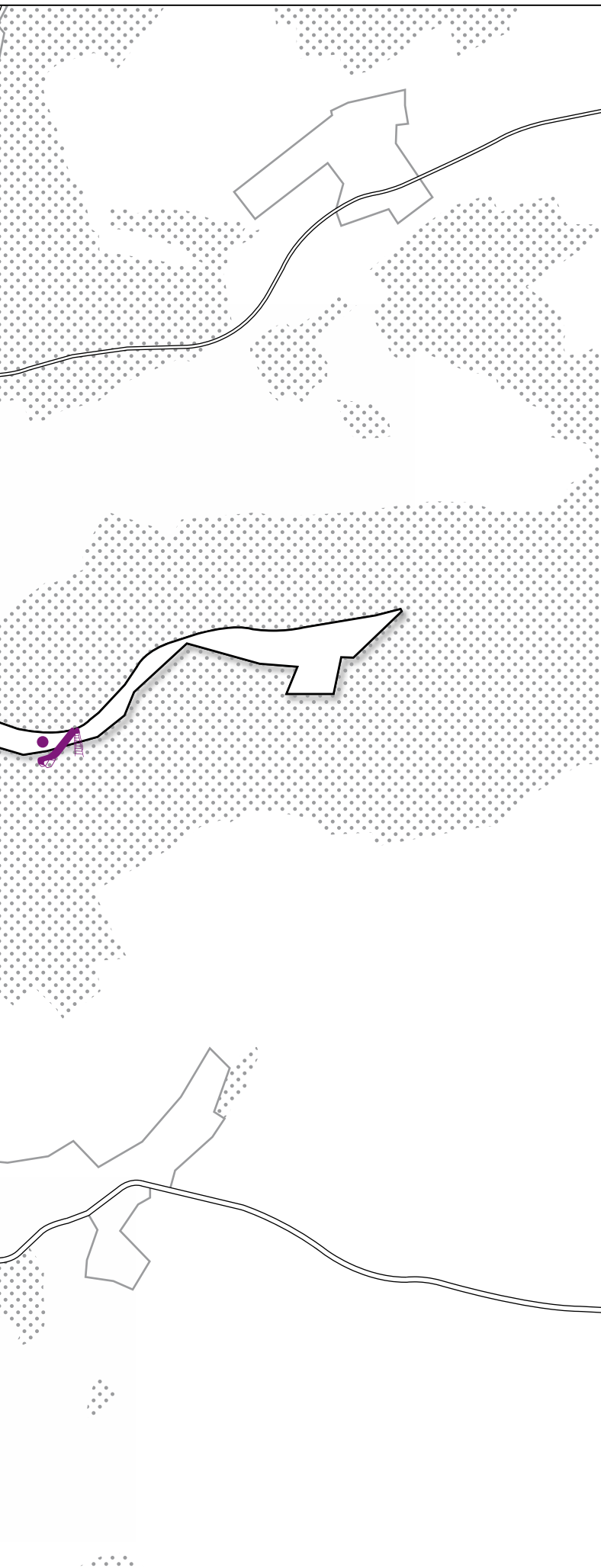
-  Am Anger (35 Stellplätze)
-  Zentralparkplatz  
(24 Stellplätze, 1 Busparkplatz)
-  Rathausplatz (4 Kurzzeitparkpl.)
-  Marktplatz (4 Kurzzeitparkpl.)
-  Parkhaus (31 Stellplätze)
-  Großparkplätze

0 200 m  
M 1:10.000

**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte - Stadtplanung - Architektur

19.01.2012

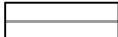
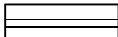




# Wirsberg ISEK - VU



## Analyse Kommunale und soziale Infrastruktur

-  Siedlungsgrenze Wirsberg
-  Siedlungsbereiche
-  Straßenverbindungen
-  Wald

### Kommunale Infrastruktur

-  Rathaus
-  Bücherei
-  St. Johanniskirche
-  Spielplatz
-  Kindertagesstätte
-  Verbandsschule

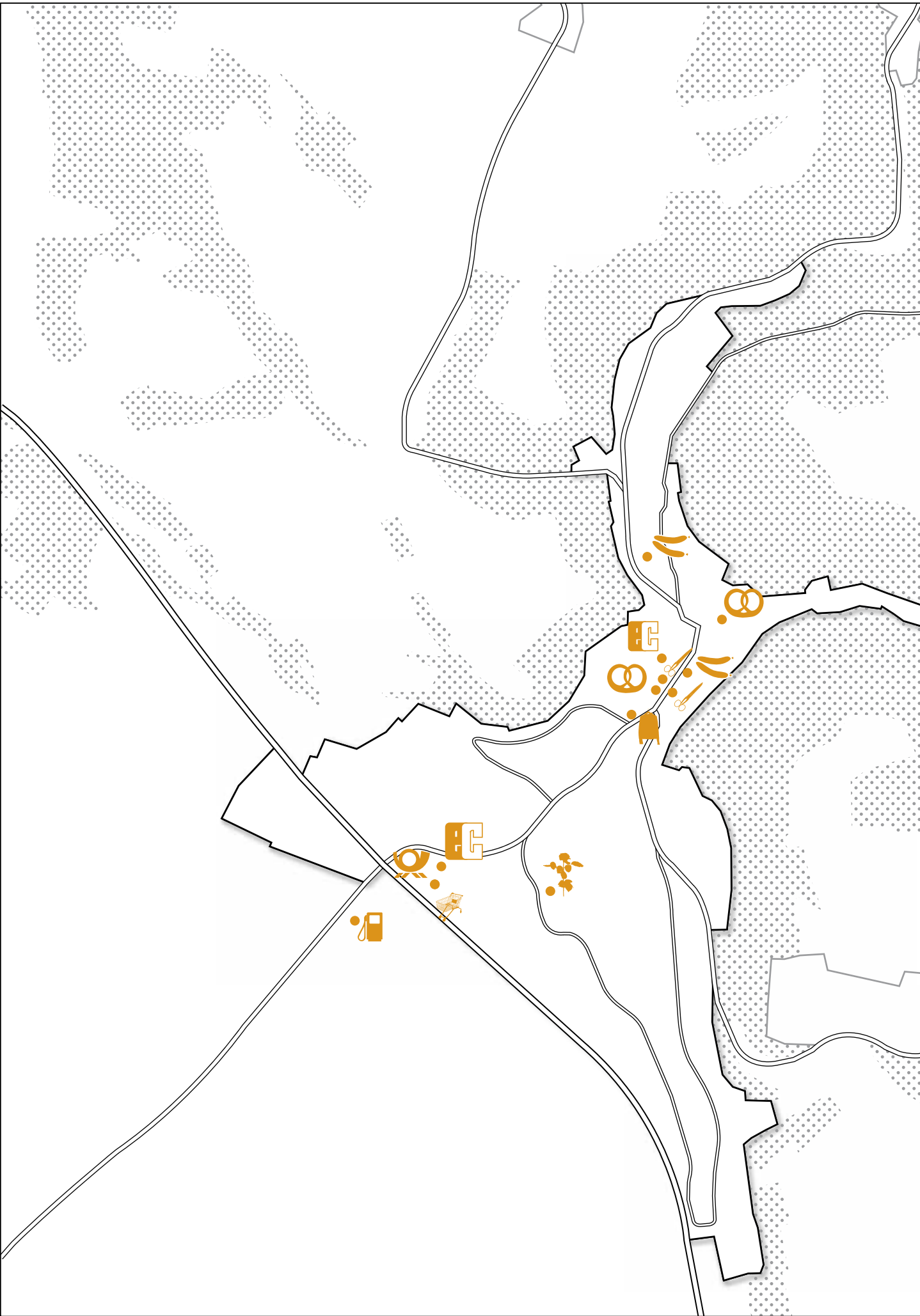
### Soziale Infrastruktur

-  Apotheke
-  Arztpraxis
-  Diakoniestation
-  Privatklinik
-  Seniorenresidenz

0 200 m  
M 1:10.000

**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte - Stadtplanung - Architektur

19.01.2012

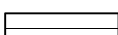




## Wirsberg ISEK - VU



### Analyse Einzelhandel und Dienstleistungen

-  Siedlungsgrenze Wirsberg
-  Siedlungsbereiche
-  Straßenverbindungen
-  Wald

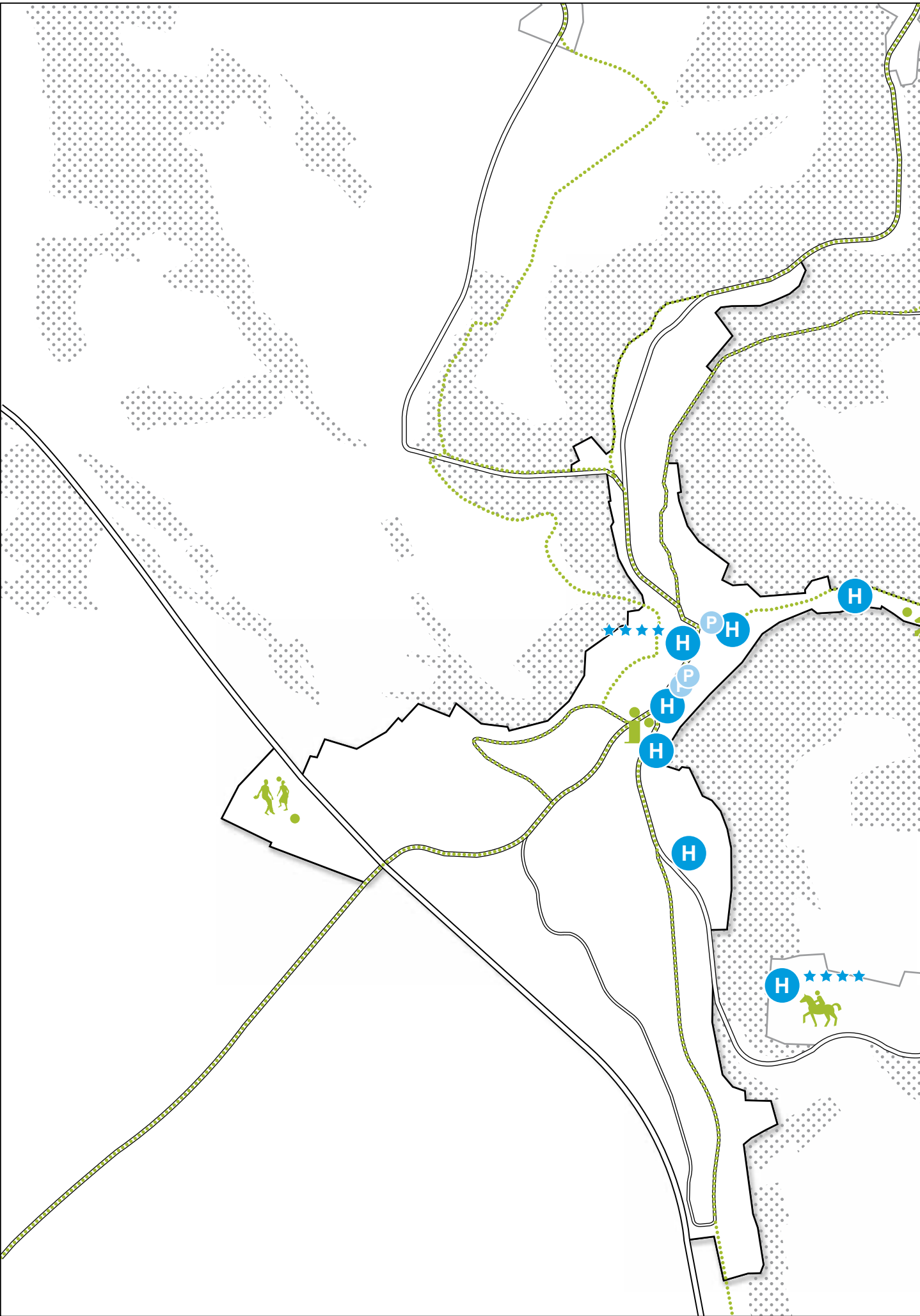
### Einzelhandel und Dienstleistungen

-  Supermarkt
-  Bäckerei
-  Metzgerei
-  Blumenladen
-  Modefachgeschäft
-  Bank/ Sparkasse
-  Postagentur
-  Tankstelle
-  Tankstelle

0 200 m  
M 1:10.000

**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte - Stadtplanung - Architektur

19.01.2012

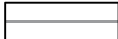
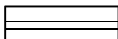




## Wirsberg ISEK - VU



### Analyse Freizeit und Tourismus

-  Siedlungsgrenze Wirsberg
-  Siedlungsbereiche
-  Straßenverbindungen
-  Wald

### Freizeit und Tourismus

-  Wanderwegenetz
-  Sportplatz
-  Reiterhof
-  Freibad
-  Touristen-Information
-  Wohnmobilstellplatz
-  Hotel
-  Pension

0 200 m  
M 1:10.000

**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte - Stadtplanung - Architektur

19.01.2012



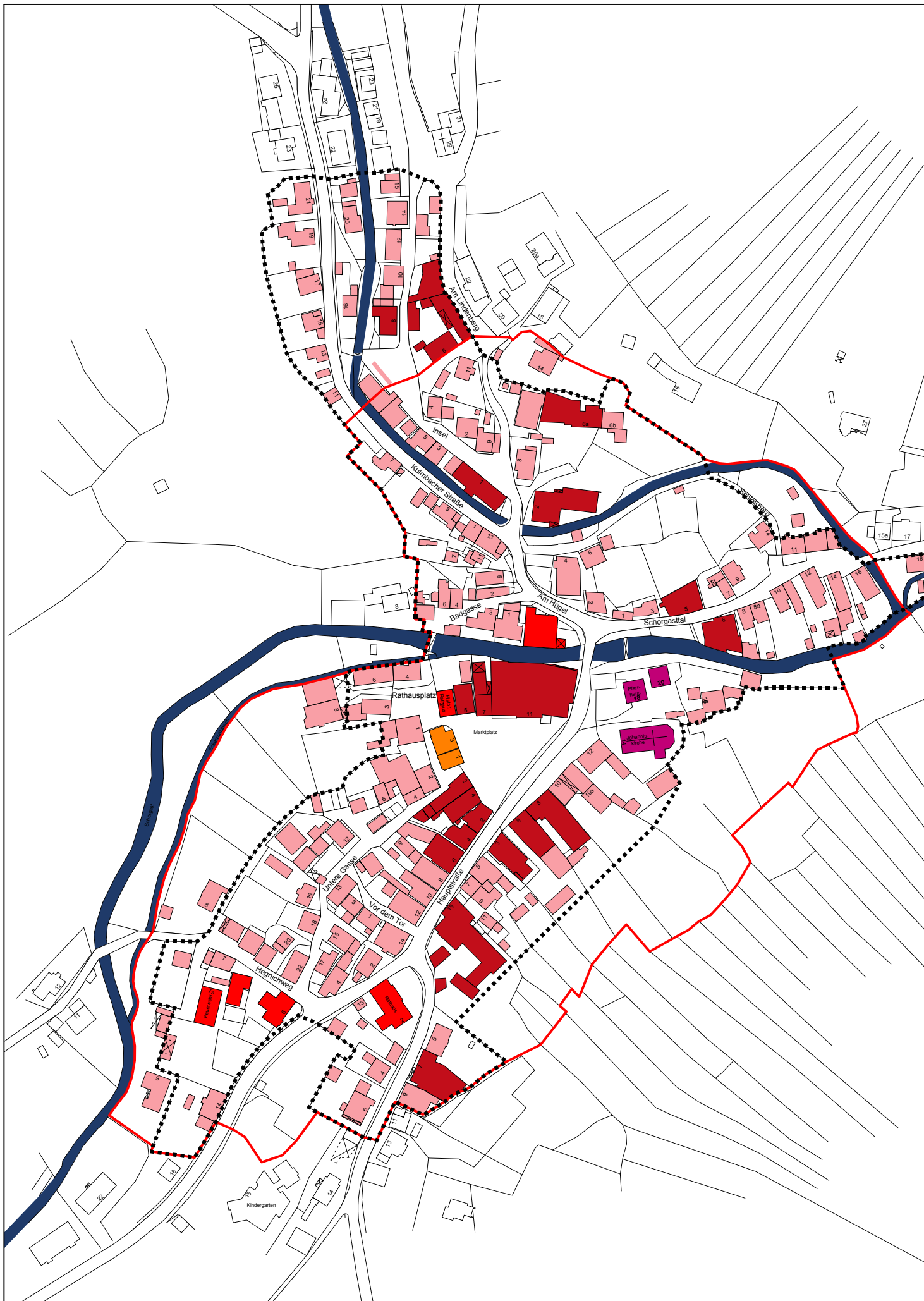


Bestandskarte

-  Gebäudebestand
-  öffentliche Einrichtungen
-  Fußweg
-  Stellplätze
-  besondere Fahrbahn
-  Parzellen
-  Grünflächen
-  Baumbestand
-  Wald
-  Gewässer

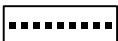


0 50 m  
M 1:2.500

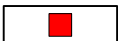
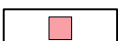


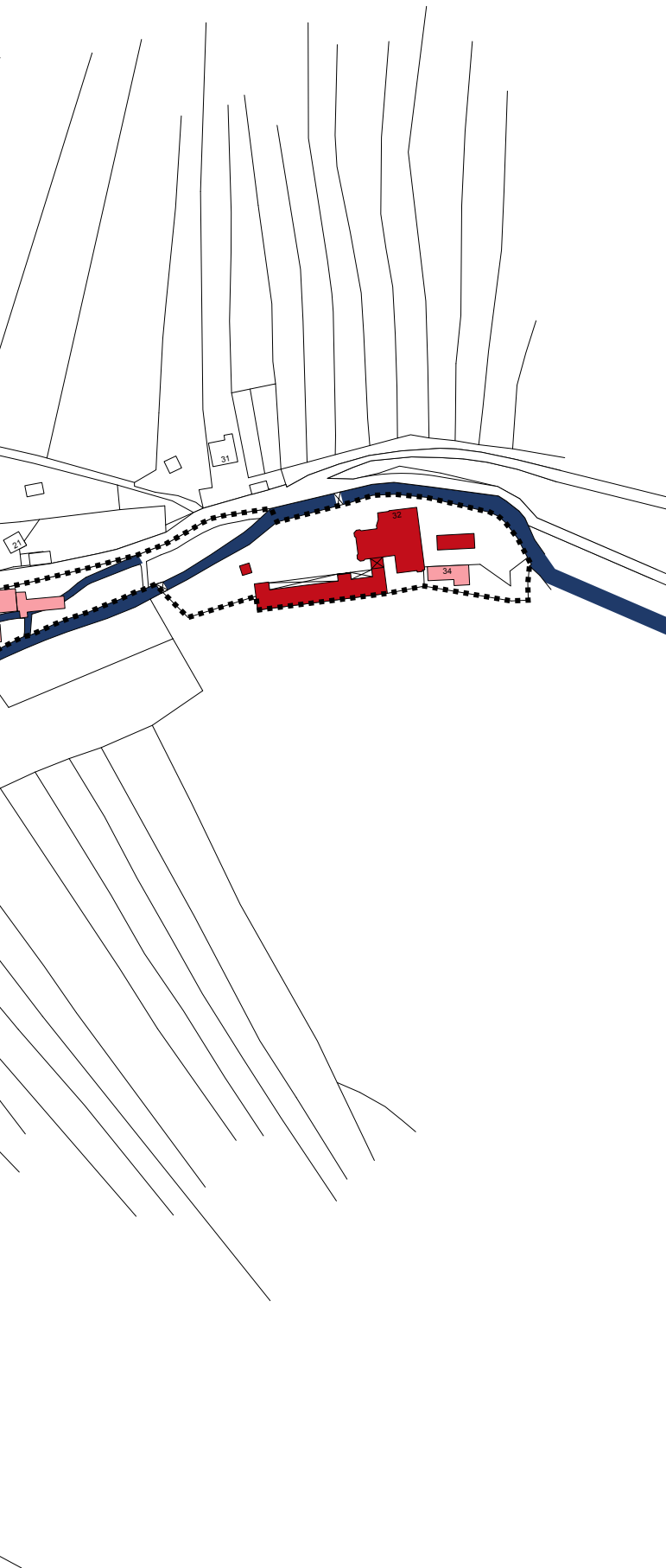


### Analyse Eigentümerstruktur

-  Gebäudebestand
-  Gewässer
-  Abgrenzung ISEK
-  Betrachtungsgebiet der VU

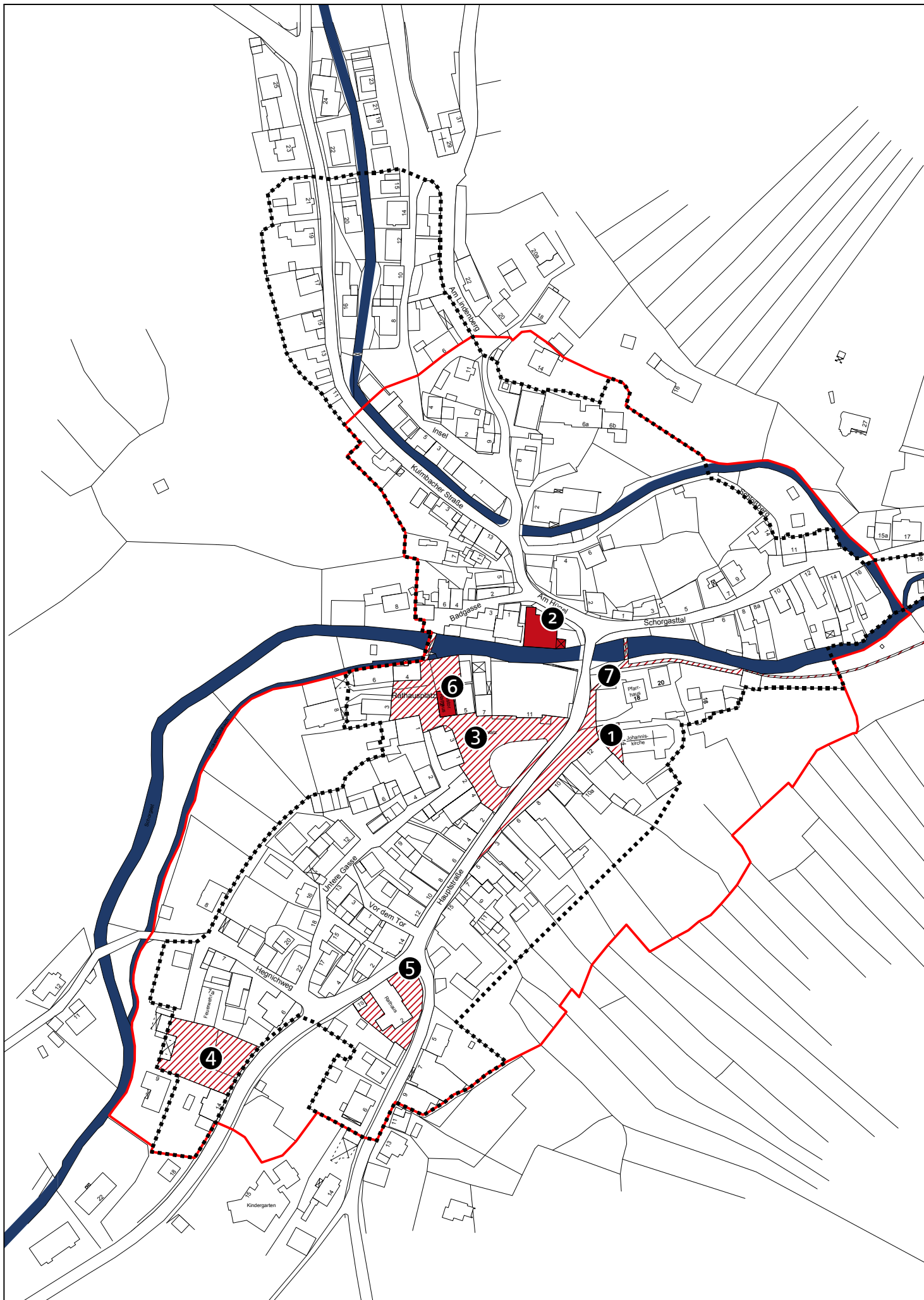
### Eigentümerstruktur

-  Kirche
-  Gemeinde
-  Sonstige
-  Privat
-  Privat mit gewerblicher Nutzung



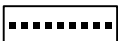
0 50 m  
M 1:2.500

**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur





## Analyse Städtebau-Maßnahmen

-  Gebäudebestand
-  Gewässer
-  Abgrenzung ISEK
-  Betrachtungsgebiet der VU

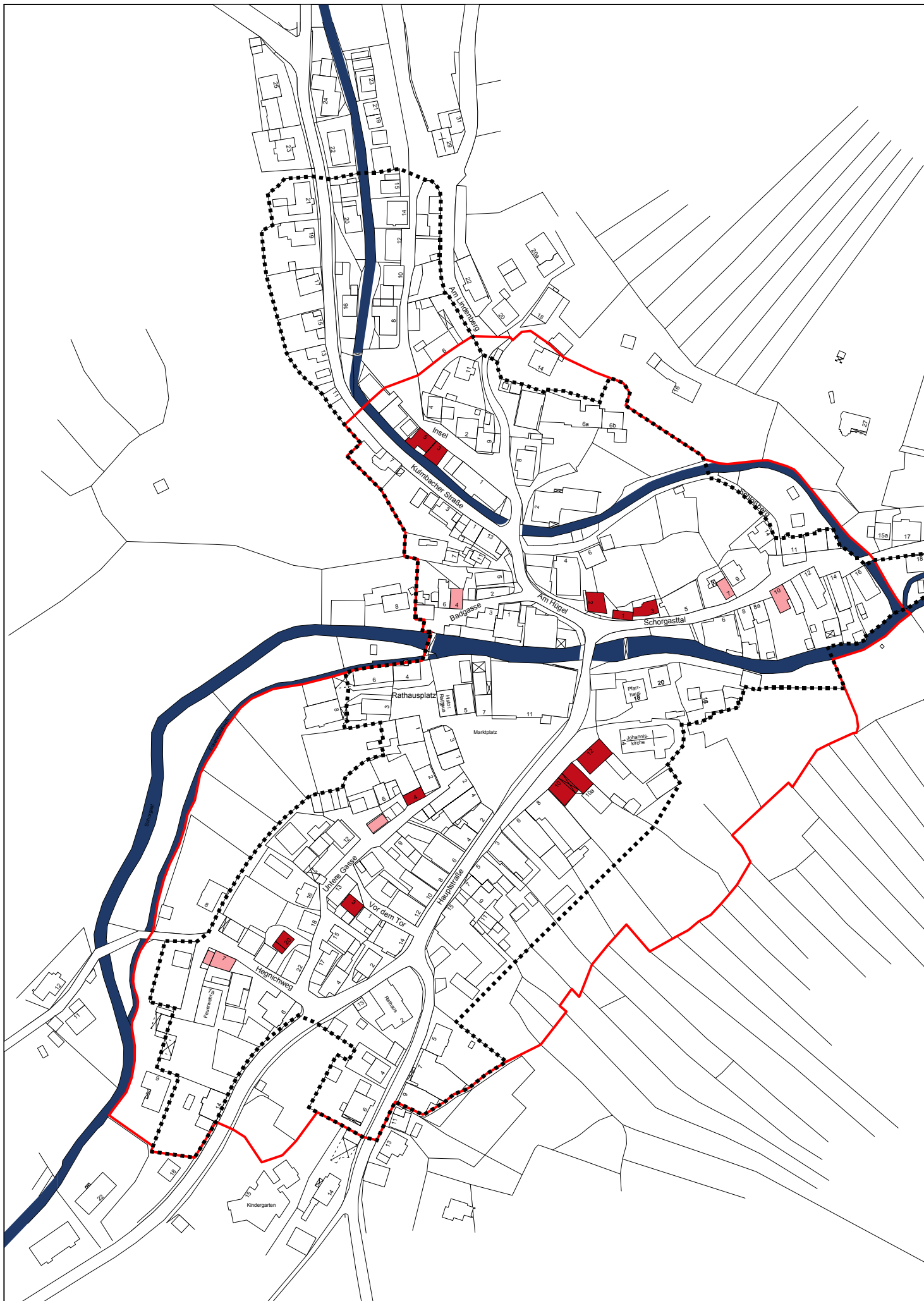
## Städtebau

- ① Erneuerung des Kirchenvorplatzes
- ② Errichtung Parkhaus
- ③ Neugestaltung Marktplatz
- ④ Ersatzparkplatz Am Anger
- ⑤ Erneuerung Rathausvorplatz
- ⑥ Sanierung des Alten Rathauses
- ⑦ "Kurweg" mit Sanierung denkmalg. Scheune



0 50 m  
M 1:2.500

**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

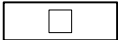
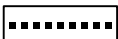




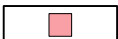
# Wirsberg ISEK



## Analyse Leerstand

-  Gebäudebestand
-  Gewässer
-  Abgrenzung ISEK
-  Betrachtungsgebiet der VU

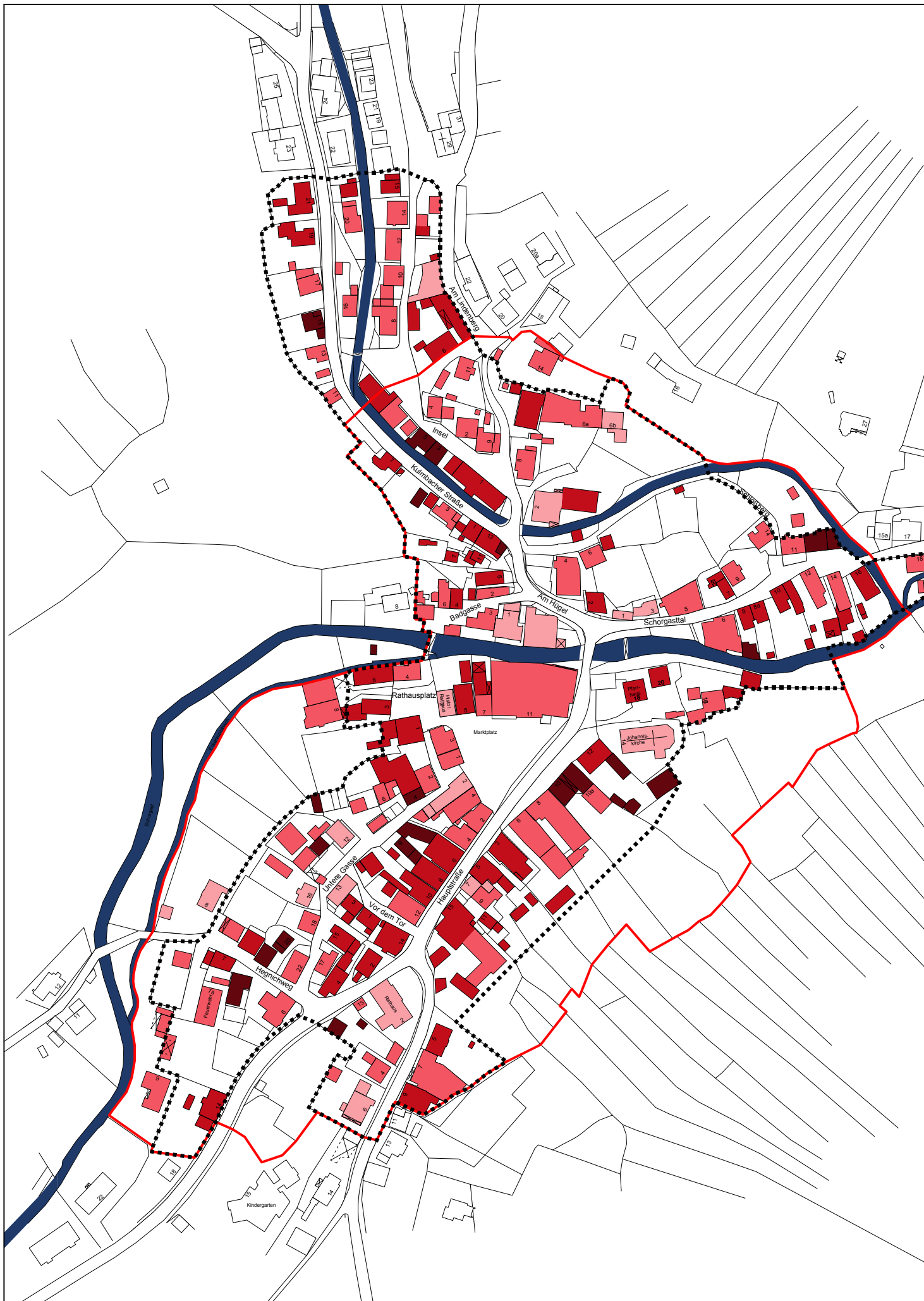
## Leerstände (Stand: 31.12.2011)

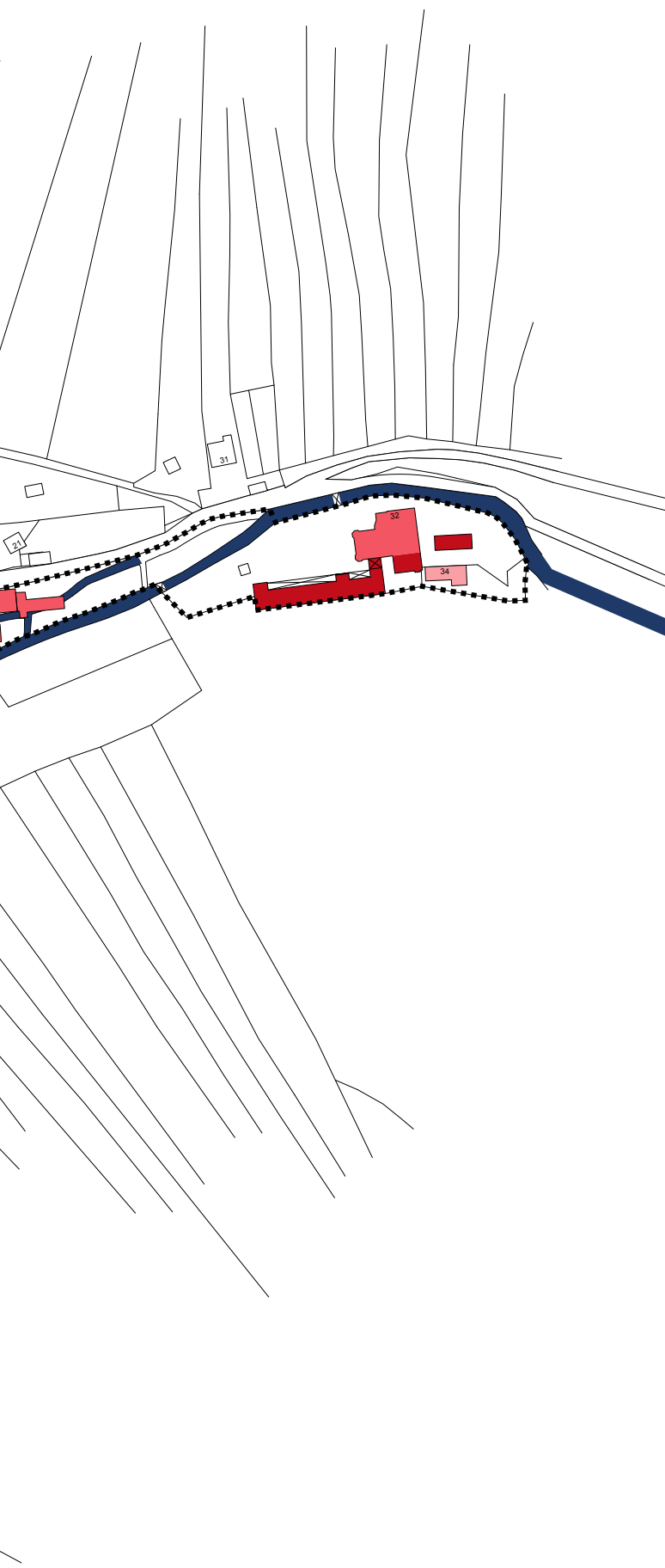
-  dauerhafter Leerstand
-  Nutzung als Zweitwohnung

0 50 m  
M 1:2.500

**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

21.02.2012

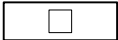
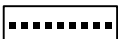




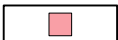
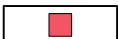
## Wirsberg ISEK - VU



### Analyse Bauzustand

-  Gebäudebestand
-  Gewässer
-  Abgrenzung ISEK
-  Betrachtungsgebiet der VU

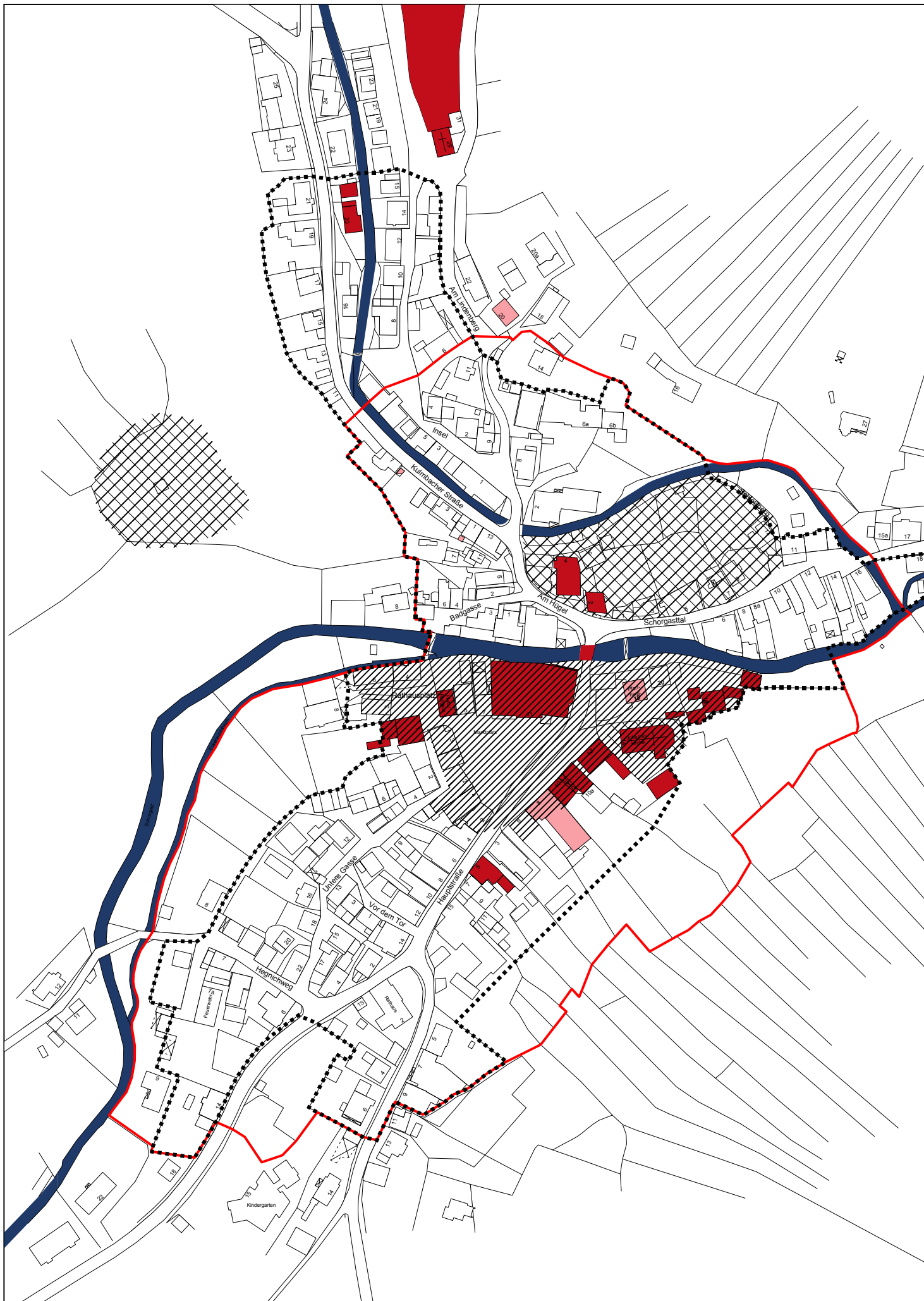
### Bauzustand

-  I - sehr guter Zustand
-  II - guter, solider Zustand
-  III - sanierungswürdiger Zustand
-  IV - nicht nutzbar

0 50 m  
M 1:2.500

**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

19.01.2012





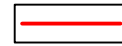
### Analyse Denkmalschutz



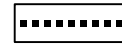
Gebäudebestand



Gewässer

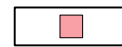


Abgrenzung ISEK

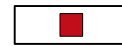


Betrachtungsgebiet der VU

### Denkmalschutz



denkmalgeschützter Gebäudeteil



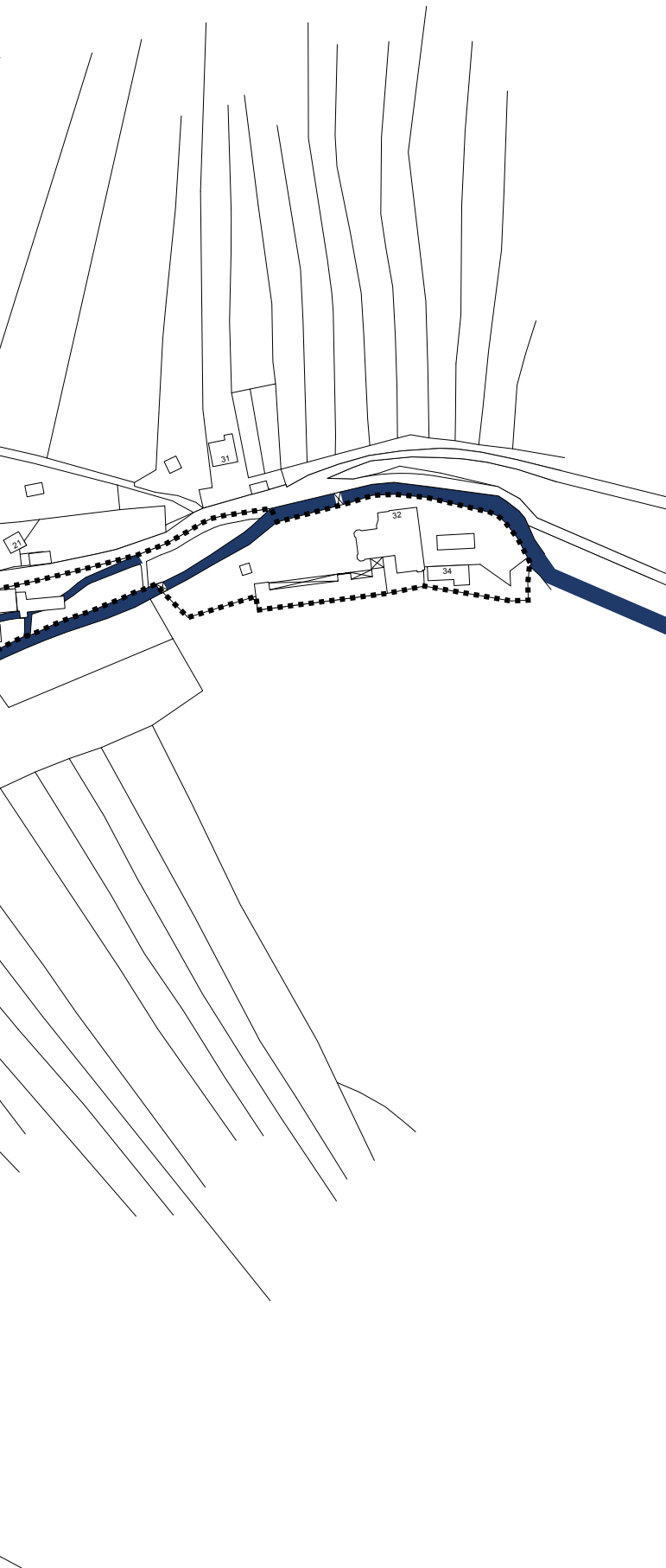
Einzeldenkmal



Ensemble



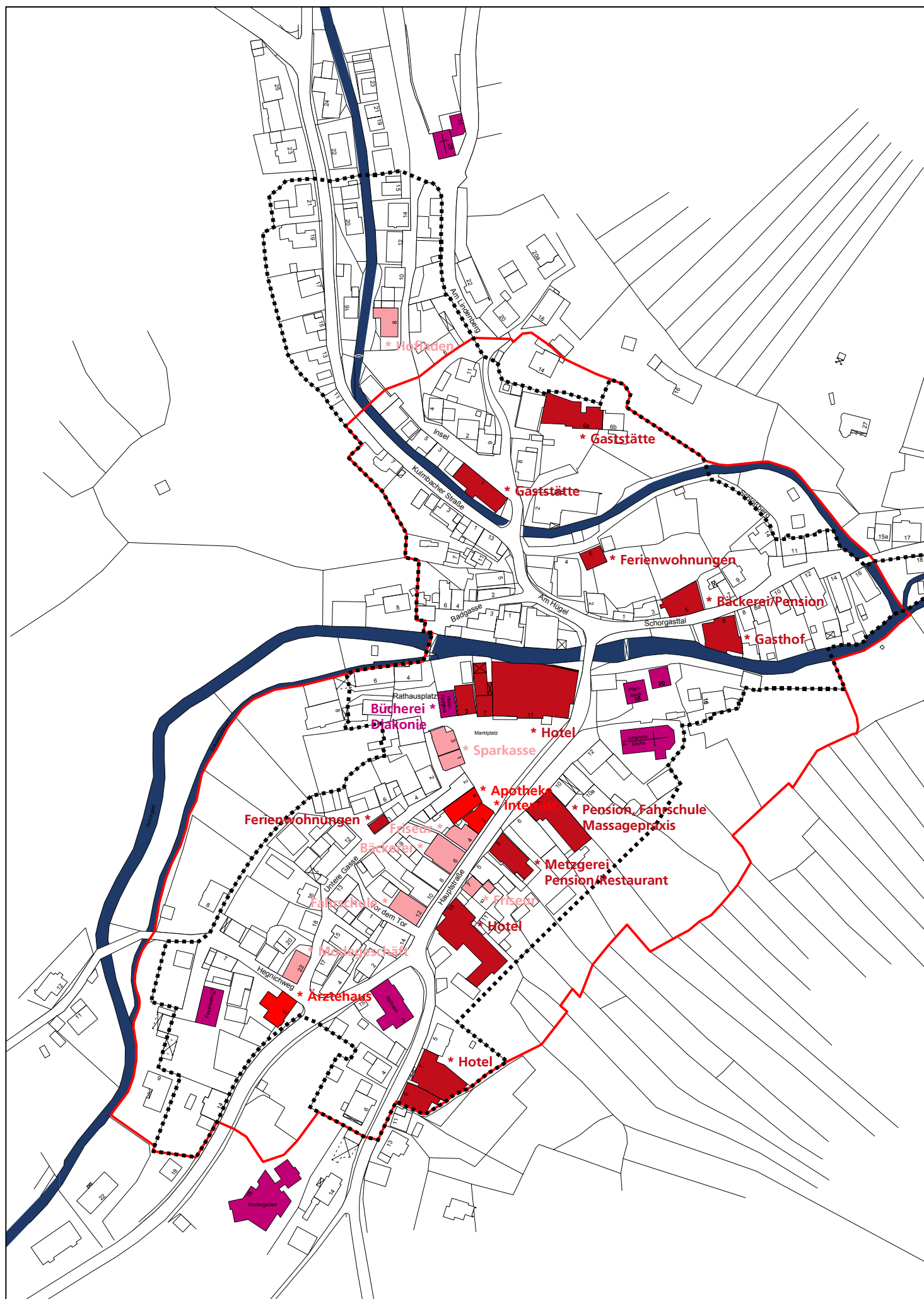
Bodendenkmal



0 50 m  
M 1:2.500

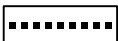
**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

19.01.2012

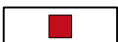
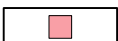
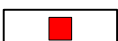




### Analyse Nutzungsstruktur

-  Gebäudebestand
-  Gewässer
-  Abgrenzung ISEK
-  Betrachtungsgebiet der VU

### Gebäudenutzungen

-  Hotellerie/ Gastronomie
-  Einzelhandel/ Dienstleistungen
-  medizinische Versorgung
-  öffentliche Einrichtungen



0 50 m  
M 1:2.500

**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

## 6. ZIELE UND ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

### 6.1 Zielkonzept für ISEK und VU

Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde Wirsberg ist, die Identität des Luftkurortes zu stützen und an die vorhandenen guten Eigenschaften anzuknüpfen. Dabei sind die wertvollen Vorarbeiten, etwa aus dem **Integrierten ländlichen Entwicklungskonzept (ILEK)** für das fränkische Markgrafen- und Bischofsland, als Bestandteil zu integrieren, um eine Synergie der neuen und bereits getätigten Untersuchungen zu nutzen. Stadtentwicklungspolitisch ist der Kernort in seinen Funktionen (Wohnen, Erholung, Einzelhandel) für Bewohner und Besucher zu stärken. Die vorhandene und teilweise historisch bedeutsame Bausubstanz ist zu erhalten und vor Leerstand zu bewahren.

Hauptziele sind:

- Voraussetzungen schaffen, die dem Ort ein besseres **Selbstverständnis** geben als Unterzentrum, als Lebensumfeld, als Geschäfts- und

Investitionsumfeld, als Besucher- und Übernachtungsziel (auch im Sinn der Città-slow-Idee)

- Steigerung der **Attraktivität als Wohn-, Lebens- und Arbeitsort** für junge Familien,
- Ausschöpfung vorhandener **Potentiale** (z.B. Entwicklung des Marktplatzbereiches, des Schlossberges),
- Umsetzung von Maßnahmen am Ort zur verbesserten Ausschöpfung des **Potentials der Lagegunst** von Markt Wirsberg,
- Umsetzung von Maßnahmen am Ort zur verbesserten Ausschöpfung des **Potentials des bekannten Namens** der Gemeinde Wirsberg in ihrem Einzugsbereich zur Stadt Bayreuth sowie im Naturpark Frankenwald.

Mit dem im Stadtentwicklungskonzept erstellten Rahmenplan wird ein Satzungsbereich für ein mögliches Sanierungsgebiet vorgeschlagen. Um

*Die Wasserläufe prägen den Ort und binden ihn in die Landschaft ein.*



diesem Schritt unmittelbar mit dem ISEK Nachdruck zu verleihen, ist eine Vorbereitende Untersuchung (gem. § 141 BauGB) Teil dieses städtebaulichen Planungsschrittes. Damit können die Zielmaßnahmen des Stadtentwicklungskonzeptes und der Vorbereitenden Untersuchung zusammen formuliert werden. Diese gliedern sich in öffentliche und private Maßnahmen.

## 6.2 Kommunale Maßnahmen

### a. Schwerpunktgebiete der Sanierung

Die meisten Maßnahmen, die das ISEK vorschlägt, werden als Verbesserungen im öffentlichen Raum angeregt. Die übergeordneten Ziele zur allgemeinen Verbesserung der Umfeldqualität im Ortskern sind beschrieben worden. Sinn der öffentlichen Maßnahmen, die im einzelnen in Kap. 7 beschrieben werden, ist es, privaten Initiativen zu Sanierung, Um- oder Neunutzung einen Rahmen und eine Motivation zu geben. Die Gemeinde signalisiert dabei ihr Interesse, den Ortskern in seiner Bedeutung zu stärken.

In Wirsberg sind das die zentralen Bereiche des historischen Zentrums entlang der Hauptstraße, um den Marktplatz, um Schorgastbrücke und Schlossberg sowie am nördlichen und südlichen Eingang zum Ortskern. Damit sind die südlich gelegenen Erweiterungsgebiete der Nachkriegszeit nicht miteinbezogen.

### b. Lebenswertes Zentrum

In diesem Sinn kann das Ziel formuliert werden, für das Zentrum Funktionen zu stärken bzw. neu zu beleben, wie:

- Einzelhandel (Grundversorgung aber auch gehobene Produkte)
- Dienstleistungen (Banken, Verwaltung etc.)
- Gastronomie (von Gourmet bis gutbürgerlich)
- Verwaltung (Rathaus, altes Rathaus)
- Religion und Kultur (Kirche, Bücherei)

*Übergang vom Marktplatz zur Hauptstraße, der eigentlichen Haupteinkaufsstraße.*



### c. Tourismus

Zum Thema Tourismus und seinen Tendenzen in den letzten Jahrzehnten ist offensichtlich, dass für Wirsberg der Tourismus der einzige größere Wirtschaftsfaktor ist. In dieser Hinsicht ist der Ort bereits durch die Übernachtungszahlen und auch durch die personelle Besetzung in der Verwaltung begünstigt. Der Tourismus kann sich jedoch nicht mehr – wie bis 1989 – von einem Grundbestand an Berliner Gästen verlassen. Diese Kapazitäten heute auszufüllen, bedarf neuer Angebote, z.B. für Busreisen, Senioren, Tagungsgruppen, Hochzeitsgesellschaften, Tagesausflügler, historisch interessierte Urlaubsgäste oder vielleicht auch „neue Berliner“.

Zusätzliche Hauptanziehungspunkte wie ein Besucherbergwerk (Konzept für das stillgelegte Bergwerk „Goldener Falk“ liegt vor) können der Region zu den bestehenden Angeboten einen weiteren Attraktivitätsschub geben.

Ziel ist die Stärkung und Entwicklung regionaler Wertschöpfungsketten als wirtschaftliche Grundlage von Handwerk und Gastronomie. Zu den besonderen Tourismuspotentialen des Kulmbacher Landes zählt die Museenlandschaft. Kultur und Tradition spielen im Landkreis Kulmbach eine wichtige Rolle. Mit der Museenlandschaft Kulmbach, insbesondere dem Deutschen Dampflokmuseum Neuenmarkt, dem Bayerischen Bäckerei- und Brauereimuseum Kulmbach und den Museen und Sammlungen auf der Plassenburg ist Kooperationspotenzial vorhanden.

Mit Blick auf bereits geschehene Aktivitäten im Sinn eines Tourismuskonzepts sollten für die touristische Entwicklung folgende Aufgaben bereits geschehen bzw. in Angriff genommen werden,

- Profil- und Schwerpunktbildung für Wirsberg aus bestehenden Potentialen (Città slow etc.)
- Kunden- und Zielgruppenwünsche definieren,
- Konkurrenzsituationen in der Region benennen,
- Aufgabenfeld und Kosten für eine langfristige personelle Betreuung des Tourismus in Wirsberg entwickeln,
- Konzept für verbesserten Außenauftritt der

Gemeinde und ihrer Angebote (Internet, Print, Messen etc.) erstellen.

Mögliche Entwicklungsrichtungen im Tourismus:

- Neben den bestehenden Beherbergungsangeboten (85 und 100 Betten) könnte ein weiteres „buskompatibles“ Hotelangebot sinnvoll sein (evt. ehem. Hotel „Am Lindenberg“, aktueller Leerstand an der Schorgast oder Hotelprojekt „Am Schlossgarten“)
- Hochzeitstourismus weiter fördern (Thema: traditionelle oberfränkische Hochzeit), Angebot von beispielbaren und besonderen Hochzeitslocations (s.o. Scheune, Festsaal, Gewölbekeller, Waldhütten usw.),
- Verweildauer über die von Individualreisenden durchschnittlichen zwei Nächte erhöhen, z.B. Angebote ergänzend zu Tagungstourismus (Freizeit, Kultur, Genuss),
- Präzise Zielgruppen (Biker, Radwanderer, Tagungen, Wohnmobile, Familien, Paare, Festspielgäste) stärker ansprechen,



Der Bereich des ILEK Fränkischen Markgrafen- und Bischofslandes nördlich von Bayreuth

- Thema der „lokalen Küche“ über die bereits bestehenden Kochseminare ausbauen (Initiative einer lokalen Speisekarte).
- regelmäßiges Treffen einer Interessengemeinschaft der lokalen Hoteliers und Gastronomen (organisiert evt. mit Hilfe eines Moderators)

#### **d. Seniorenpolitische Maßnahmen**

Das Seniorenpolitische Konzept Neuenmarkt-Wirsberg, das 2012 fertiggestellt wurde, sowie ein Seniorenpolitisches Gesamtkonzept für den Landkreis Kulmbach, 2010 sprechen über interkommunale Bedarfslagen, die im ISEK Berücksichtigung finden.

Neben den Empfehlungen, die beide Konzepte zur Verbesserung der Lebensbedingungen und zur Berücksichtigung künftiger Bedarfslagen machen, sind zwei wesentliche Empfehlungen für Wirsberg zu übernehmen. Dies sind z.B.:

- Schaffung von barrierefreien Wohnangeboten, möglichst in zentraler Lage und in Verbindung mit ambulanten Unterstützungsangeboten,
- Unterstützung von Initiativen zur Realisierung alternativer, gemeinschaftlicher Wohn- und Versorgungsformen,
- regelmäßige Informationsangebote und Austauschmöglichkeiten zu den Lebensbedingungen für Senioren in Wirsberg.

#### **e. Interkommunale Strategie**

Wie in Kapitel 1.1 beschrieben ist Wirsberg Teil des ILE-Gebietes „Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland“. Die interkommunalen Vorarbeiten und Anliegen des ILEK sowie die Strategien der Unterzentrumsgemeinschaft mit Neuenmarkt sind als Grundlagen des ISEK zu berücksichtigen. So wurden der Analysevorlauf zur Demographie, zur raumstrukturellen Einordnung, zur Arbeitsplatzentwicklung und zur touristischen Entwicklung berücksichtigt.

Zahlreiche Einschätzungen und Empfehlungen, die aus dem ILEK stammen, werden im vorliegenden Konzept für den lokalen Rahmen bewusst aufgegriffen (s. Kap. 1.1). Die interkommunale Verknüpfung bietet sich in folgenden Maßnahmenbereichen an:

- Abstimmung touristischer Angebote in Verbindung mit Neuenmarkt sowie der gesamten Frankenwaldregion,
- Angebote für Senioren in Bezug auf aktuellen und zukünftigen Wohnbedarf sowie auf Freizeitangebote,
- Einzelhandelsangebote, hier ist die Abstimmung mit Neuenmarkt sinnvoll, mit dem man den ansiedlungsrelevanten Interessenbereich um die Kreuzung ST 2183, B303 teilt,
- Verkehr, vor allem in Bezug auf die Verkehrsentwicklung entlang der B 303, die Integration in ein kreisweites ÖPNV-Netz und die vertragliche Gestaltung von Radwegeverbindungen zu den umliegenden zentralen Orte.

#### **6.3 Maßnahmen im privaten Raum**

Der Sanierungsstau an zahlreichen privaten Gebäuden ist im Ortskern von Wirsberg offensichtlich, sowohl in seiner Häufigkeit wie auch in seiner Intensität (siehe hierzu: Plan zum Bauzustand S. 58/59).

Daher ist es folgerichtig, den Privat-Eigentümern im Bereich der betroffenen Bereiche des Kernortes mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes die Möglichkeit zur vergünstigten steuerlichen Abschreibung ihrer Investitionen zur Sanierung und Modernisierung ihrer Liegenschaften zu eröffnen.

Da eine weitergehende Förderung weder seitens der Unteren Denkmalbehörde noch seitens eines Staatlichen Städtebauförderprogramms in naher Zukunft als realistisch erwartbar erscheinen und zudem der Umfang der kommunalen Finanzmittel der Gemeinde Wirsberg selbst ebenfalls eine Förderung ausschließen, kann die Gemeinde den betroffenen privaten Eigentümern mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes immerhin eine indirekte finanzielle Unterstützung zuteil werden lassen.

#### **6.4 Abgrenzung Untersuchungsgebiet VU**

Es wird vorgeschlagen, ein Sanierungsgebiet in der Abgrenzung des Untersuchungsbereiches der VU zu beschließen. Der Untersuchungsbereich der VU wurde gemäß Gemeinderatsbeschluss festgelegt.



## Wirsberg ISEK - VU



### Rahmenplan - Defizite

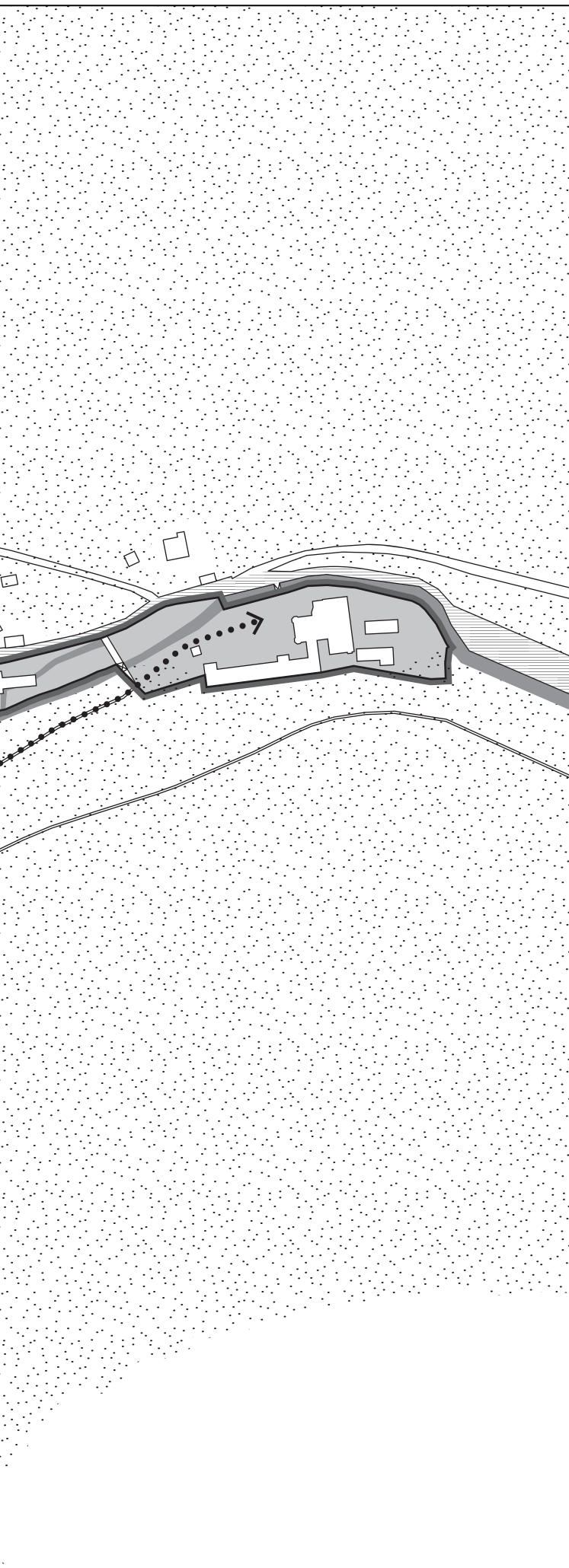
-  Betrachtungsgebiet der VU
-  defizitäre Ortseingangssituation
-  mangelhafte Gestaltung Ortsdurchfahrt
-  unzureichende Fußwegeverbindung
-  fehlender räumlicher Bezug
-  mangelhafte Freiraumgestaltung
-  Entwicklung der Hinterhofflächen
-  Schlossberg
-  desolate Erschließungssituation
-  ungenügende Zugänglichkeit
-  ungenutztes Grünraumpotential
-  Abgrenzung Vertiefungsbereiche
-  **VB Herbert-Kneitz-Straße**
-  **VB Marktplatz/ Ostseite**
-  **VB Schlossberg**

0 50 m  
M 1:2.500

**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

19.01.2012





## Wirsberg ISEK - VU



### Rahmenplan - Maßnahmen

-  Betrachtungsgebiet der VU
-  Gestaltung Ortseingangsbereiche
- A** Ärztehaus **B** Schlossberg
-  Gestaltungsschwerpunkt Ortsdurchfahrt
-  Beleuchtungskonzept Ortskern
-  Entwicklung der Hinterhoffflächen
-  Stärkung als Einzelhandelsstandort
-  Kurweg
-  Parkinsel
-  Abgrenzung Vertiefungsbereiche
- I** **VB Herbert-Kneitz-Straße**
-  Gestaltung Vorplatz Feuerwehr
-  Anwohnerparken
- II** **VB Marktplatz/ Ostseite**
-  Marktpl. 10: Gemeindekulturhaus
-  Marktpl. 12: Seniorenwohnen
- III** **VB Schlossberg**
-  Erschließung Schlossberg
-  Gestaltung Festwiese
-  Brückenverbindung Nordufer

0 50 m  
M 1:2.500

**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

19.01.2012

## 6.5 Rahmenplan

Der Rahmenplan (s. auch Doppelseite 64/65) fasst die empfohlenen Maßnahmen zusammen:

### Gebietsabgrenzungen

Das Stadtumbaugebiet (resultierend aus dem IHK) und das Untersuchungsgebiet zur VU (laut Gemeinderatsbeschluss) werden im Plan dargestellt. Anstelle von Vertiefungsbereichen werden die Schlüsselimmobilien markiert.

### Gebietsbewertungen

Als Erkenntnis aus der Analyse werden die besonders zu betrachtenden Bereiche in einem Defizitplan dargestellt. Dazu zählen:

- defizitäre Ortseingangssituation im Norden und Süden,
- mangelhafte Gestaltung der Ortsdurchfahrt vor allem zwischen Marktplatz und Rathaus,
- unzureichende Fußgängerverbindung, besonders entlang der Kulmbacher Straße aber auch entlang der Hauptstraße. In beiden Fällen ist der Autoverkehr im Raumbedarf zu dominant,
- fehlender räumlicher Bezug zwischen Marktplatz (Zentrum) und Schlossberg, als dem topografischen Höhepunkt,
- mangelhafte Freiraumgestaltung am Marktplatz, und hier besonders mit den angrenzenden Platzteilen; ebenso im Bereich der Parkplätze am südlichen Ortseingang,
- Entwicklung der Hinterhofflächen im Bereich Untere Gasse/Hauptstraße,
- desolate Erschließungssituation zum Schlossberg
- ungenügende Zugänglichkeit des Schlossbergs als Privatgrund mit öffentlichem Interesse,
- ungenutztes Grünraumpotential zwischen Schorgast und Eckenmühlbach.

### Maßnahmenbereiche (s. auch Kap. 7.2)

Die Maßnahmenbereiche, die im Rahmenplan dargestellt sind, werden unterteilt in:

- Gestaltung Ortseingangsbereiche um das Ärztehaus im Süden und den Schlossberg im Norden.  
>> Im Wesentlichen sind das außenräumliche Maßnahmen. Im Fall des Ärztehauses auch Maßnahmen am Gebäude,
- Gestaltungsschwerpunkt Ortsdurchfahrt

>> Hierzu wird ein Empfehlungskatalog zusammengestellt (vgl. Kap. 7.2 ),

- Beleuchtungskonzept Ortskern als Notwendigkeit bei nachzurüstenden Leuchten und im Sinn einer Gesamtgestaltung,
- Entwicklung der Hinterhofflächen und Straßenraum im Ortskern (Untere Gasse),
- Stärkung als Einzelhandelsstandort, Profilbildung des Ortskerns,
- Kurweg Parkinsel, im Sinn neuer Freizeitbereiche und im Kontext des vorhanden touristischen Wegenetzes.

### Abgrenzung Vertiefungsbereiche

- VB Herbert-Kneitz-Straße; Gestaltung Vorplatz Feuerwehr
- VB Marktplatz/ Ostseite, Marktpl. 10/: als kultureller und kommunaler Treffpunkt. Eine weitere Nutzungsperspektive ist für die beiden Immobilien empfehlenswert (z.B. Sonderwohnformen),
- VB Schlossberg, die Erschließung zum Schlossberg, die Gestaltung der Festwiese im Norden und die Verbindung über den Verlauf der Schorgast.

## 6.06 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange lieferte einige wichtige Anmerkungen und Erinnerungen an Abstimmungsnotwendigkeiten im Fall von Baumaßnahmen infolge von VU und ISEK.

Auch wenn von einigen angefragten Institutionen keine Rückmeldung eingegangen ist (E.ON Bayern AG, Regionalleitung Oberfranken, Gas-, Stromversorgung, Oberfrankenstiftung, Handwerkskammer für Oberfranken, Regionalbeauftragter für die Diakonie in Oberfranken, Tourismusverband Franken e.V., Frankenwald Tourismus, Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kulmbach, Pfarramt Wirsberg, Kreisheimatpfleger, Freiw. Feuerwehr Wirsberg), so wird deren Beteiligung im Umsetzungsfall erneut erwägt werden. Im Überblick ergab sich folgendes Meinungsbild:

| Träger                                                                                  | Rückmeldung                                                  | Anmerkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Weitergabe bzw. Verwendung im SEK oder der VU                                                             | Empfehlung für Gemeinderat   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege<br/>Dienststelle Bamberg<br/>Memmelsdorf</b> | Antwort vom 21.01.2013<br>(Dr. Gregor Schlicksbier)          | Hinweis auf bodendenkmalpflegerische Belange im Ortskernbereich: Die Dienststelle ist bei künftigen Einzelmaßnahmen zu beteiligen.<br>Hinweis u.a. auf bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange, Gegen die Planungen keine grundsätzlichen Einwendungen. Hinweis auf Art. 4-6 DSchG und auf die Beteiligung der Dienststelle bei Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Mitteilung an Gemeinde (Kopie des Schreibens)<br>Übernahme Kommentar in SEK/VU Kap. 6.6                   | Kenntnisnahme und Zustimmung |
| <b>Deutsche Telekom</b>                                                                 | Antwort vom 18.12.2012<br>(Herr Wickles)                     | Keine Einwendungen; Hinweis u.a. auf Abstimmungsnotwendigkeiten bei Baumaßnahmen insbesondere bei Baumpflanzungen sowie Kostenübernahme bei notwendigen Verlegungen von Telekommunikationsleitungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Mitteilung an Gemeinde (Kopie des Schreibens)<br>Übernahme Kommentar in SEK/VU Kap. 6.6                   | Kenntnisnahme und Zustimmung |
| <b>Evang.-Luth. Dekanat Münchberg</b>                                                   | Antwort vom 23.01.2013<br>(Dekan E. Lechner)                 | Keine Einwendungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Mitteilung an Gemeinde (Kopie des Schreibens)<br>Übernahme Kommentar in SEK/VU Kap. 6.6                   | Kenntnisnahme und Zustimmung |
| <b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kulmbach</b>                           | Antwort vom 24.01.2013<br>(Landwirtschaftsoberrat Herr Babl) | Hinweis u.a. auf aktiven Landwirt im Untersuchungsbereich sowie auf ländlich orientierte Tourismusangebote (Ferien auf dem Bauernhof) und Vermarktungsmöglichkeiten lokaler Wurst-, Fleischspezialitäten.<br>Vorschlag, ein Nahwärmenetz mit Hackschnitzelbefeuerung aus dem Gemeindeforst im Sinn von Klimaschutzziele zu überlegen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Mitteilung an Gemeinde (Kopie des Schreibens)<br>Übernahme Kommentar in SEK/VU Kap. 6.6 und 6.2 c und 7.3 | Kenntnisnahme und Zustimmung |
| <b>Landratsamt Kulmbach<br/>Kreisbrandrat</b>                                           | Antwort am 20.01.2013<br>(Kreisbrandrat Herr Härtlein)       | Keine Bedenken; Hinweis, u.a. dass bei Maßnahmen der Raumanspruch der Feuerwehr gewährleistet ist, dass Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen und dass bei Umbaumaßnahmen ist die örtlich zuständige Feuerwehr im Benehmen mit der Brandschutzdienststelle zu informieren ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Mitteilung an Gemeinde (Kopie des Schreibens)<br>Übernahme Kommentar in SEK/VU Kap. 6.6                   | Kenntnisnahme und Zustimmung |
| <b>Polizeiinspektion Kulmbach</b>                                                       | Antwort am 10.01.2013<br>(Herr Kofer)                        | Hinweis u.a. auf verkehrstechnische Anforderungen des Durchgangsverkehr auf der Kreisstraße (KU 1 und KU 20), die eine Temporeduzierung auf Tempo 30 oder in Form einer verkehrsberuhigten Zone nicht möglich machen.<br><br>Empfehlung zu Maßnahmen bzw. Maßnahmenunterlassungen, um den Verkehrsfluss nicht behindern (Straßenraum aufweiten, straßenbegleitende Gehölzpflanzungen vermeiden, Fahrbahnbelag nicht gegen Pflaster austauschen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Mitteilung an Gemeinde (Kopie des Schreibens)<br>Übernahme Kommentar in SEK/VU Kap. 6.6                   | Kenntnisnahme und Zustimmung |
| <b>Regierung von Oberfranken</b>                                                        | Antwort am 31.01.2013<br>von Baurätin I. Mumm                | Zu 1.4.: Handlungsfeld Ortskernaufwertung besteht unabhängig von den Städtebauförderungsprogrammen und sollte als grundsätzliches Ziel formuliert sein.<br>Zu 7.: Vertiefungsbereich Marktplatz 10/12: Nachtrag zur Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zur Möglichkeit Abriss der Rückgebäude von Marktplatz 12.<br>Zu 7.4.: Immobilien und Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf.<br>Nach dem dargestellten Handlungsbedarf und den möglichen Maßnahmen sollte ein Vorschlag zum weiteren Vorgehen (Einsatz städtebaulicher Instrumente) gemacht werden.<br>Zu 8.: konkreter Maßnahmen und Finanzierungsplanung neben den drei Vertiefungsbereichen auch für die übrigen Handlungsempfehlungen ergänzen.<br>Auch nicht investive Maßnahmen, wie z. B. die touristische Vermarktung sollten mit aufgenommen werden. | Mitteilung an Gemeinde (Kopie des Schreibens)<br>Übernahme Kommentar in SEK/VU Kap. 6.6                   | Kenntnisnahme und Zustimmung |

## 7. TEILRÄUMLICHE UND THEMENBEZOGENE KONZEPTBEREICHE

### 7.1 Öffentliche Maßnahmen, priorisiert nach stadträumlicher und stadtfunktionaler Bedeutung - Ortskern

Die folgenden drei Vertiefungsbereiche beschreiben die als am notwendigsten erachteten Maßnahmen zur Aufwertung des Ortskerns. Die Bereiche Marktplatz, Hegnichweg und Schlossberg werden in dieser Reihenfolge zur Umsetzung empfohlen.

#### 7.1.1 Marktplatz, Marktostseite, Stärken, Schwächen, Maßnahmen

##### Defizite:

- Marktplatz läuft Gefahr, in den angrenzenden Gebäuden keine Nutzungsmischung mehr anzubieten. Ein mögliches Übergewicht von Gastronomie, Hotellerie ist absehbar.
- Der Schlecker-Markt als letztes Versorgungsgeschäft im Ortskern hat zum 31.12.2010 geschlossen und steht leer.
- Die Gebäude Marktplatz 10 und 12 sind als Leerstände in denkmalgeschütztem Bestand besonders schmerzhaft. Sie werden ihrer Rolle als historisches Schlüsselensemble gemeinsam mit Kirche nicht gerecht.
- Attraktive Wohnangebote (auch Sonderwohnformen) fehlen im Ortskern.

##### Chancen/Maßnahmen Platz:

- „Der Marktplatz, die Gute Stube“ von Wirsberg, ist bereits durch mehrere Maßnahmen der Städtebauförderung aufgewertet worden.
- Ein verstärktes Augenmerk ist auf die ganzjährige Nutzung des Marktplatzes zu richten. Der Platz ist in verschiedene Richtungen entwickelbar:
  - Geschäfte und Dienstleistungen (Tagesbetrieb),
  - Gastronomie (Tages- und Abendbetrieb),
  - Öffentliche Angebote (z.B. mit der Bücherei),
  - Jahresereignisse: 1. Mai-Markt, Michaeli-Kirchweih (Oktober),
  - offener Markt (Wochenmarkt), ohne den örtlichen Angeboten Konkurrenz zu machen,
  - Zusammenschluss der Marktplatz-Anrainer, Kernort-Einzelhändler/-dienstleister zu einer Interessengemeinschaft,
  - Belebung durch Außengastronomie, Café,
  - ergänzende gestalterische Maßnahmen wie z.B. Brunnen, Wasserspiel.

##### Chancen/Arbeitsrichtungen Marktplatz 10/12:

- Das Ensemble Marktplatz 10 und 12 kann als gemeinsames Projekt entwickelt werden (Grundstück jedoch nur bei Nr. 12 vorhanden, bei Nr. 10 steht auf dem rückwärtigen Grundstück das EFH des jetzigen Besitzers, dabei ergeben sich folgende Entwicklungsthemen für die beiden Gebäude: a) Öffentlicher Teil der Immobilie Marktplatz 10 als Ortsfoyer, Tourist-Info, Ausstellungsfläche, Veranstaltungssaal (Reminiszenz an „Tanzsaal“ im OG), Hochzeitslocation; b) Wohnungsteil: Sonderwohnformen, Seniorenwohnen, Gästewohnungen.
- eine vertiefende Studie zur Weiternutzung des Ensembles Marktplatz 10 und 12 liegt vor und wurde mit Blick auf die in Wirsberg diskutierte Nutzung eines Hochzeitsmuseums abgestimmt.
- Die Planungsvarianten wurden im Vorfeld mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sowohl auf Umbau- als auch auf Abrissvorschläge im Hofbereich hin abgestimmt.
- **Planungsvariante IA** (Seite 80/81), Version mit einer Hauptnutzung für Ausstellung, basierend auf Grundplanung für ‚Hochzeitsmuseum‘ (Arch. Drenske), jedoch mit Erweiterung auf das Gebäude Marktplatz 12 mit entsprechender Brückenverbindung und möglicher Erweiterung auf dem Grundstück von Marktplatz 12.
- **Planungsvariante IB** (Seite 82/83), Version mit Mischnutzung über beide Liegenschaften, Kellerbar, Tourismusinformation, Ladenflächen, Veranstaltungssaal im Obergeschoss.

Marktplatz mit bereits gestalteten Oberflächen



- **Planungsvariante II** (Seite 84/85), Version mit Mischnutzung in zwei getrennten Liegenschaften, Kellerbar, Tourismusinformation, Ladenflächen, Veranstaltungssaal im Obergeschoss von Marktplatz 10. Sonderwohnformen in Marktplatz 12 samt bergseitiger Erweiterung.

*Mitte: Zustand Marktplatz 10 heute, mit Blick auf Kirche  
Unten, großes Bild: Aufwertungsvorschlag (Montage) mit  
denkmalsgerechter Fensterteilung, Dachbelichtung und  
Umfeldgestaltung*

#### **Vorschlag zum künftigen Prozess:**

- Wettbewerb oder Gutachterverfahren zur Gebäudeplanung.
- Bürgerrunde, Interessenverband, öffentlicher Planungsprozess zur kulturellen Nutzung der zwei Marktplatzimmobilien (Engagement pro und contra Hochzeitsmuseum in eine konstruktive Phase bringen), evt. Charetteverfahren.
- Alle Planungsvarianten lassen sich in der Umsetzung als getrennte Baustufen bezogen auf Marktplatz 10 und Marktplatz 12 realisieren.







# Wirsberg ISEK



## Analyse Vertiefungsbereich Marktplatz

|  |                    |
|--|--------------------|
|  | Abgrenzung         |
|  | Gebäudebestand     |
|  | Fußweg             |
|  | Stellplätze        |
|  | besondere Fahrbahn |
|  | Parzellen          |
|  | Grünflächen        |
|  | Baumbestand        |
|  | Wald               |
|  | Gewässer           |

## Defizite und Potentiale

|  |                                          |
|--|------------------------------------------|
|  | Abriss                                   |
|  | störende Fahrerschließung                |
|  | fehlende Freiraumgestaltung              |
|  | Nutzungspotential durch Gebäudesanierung |
|  | Potentialfläche als Aufenthaltsort       |

0 10 m  
M 1:500

**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

14.03.2011



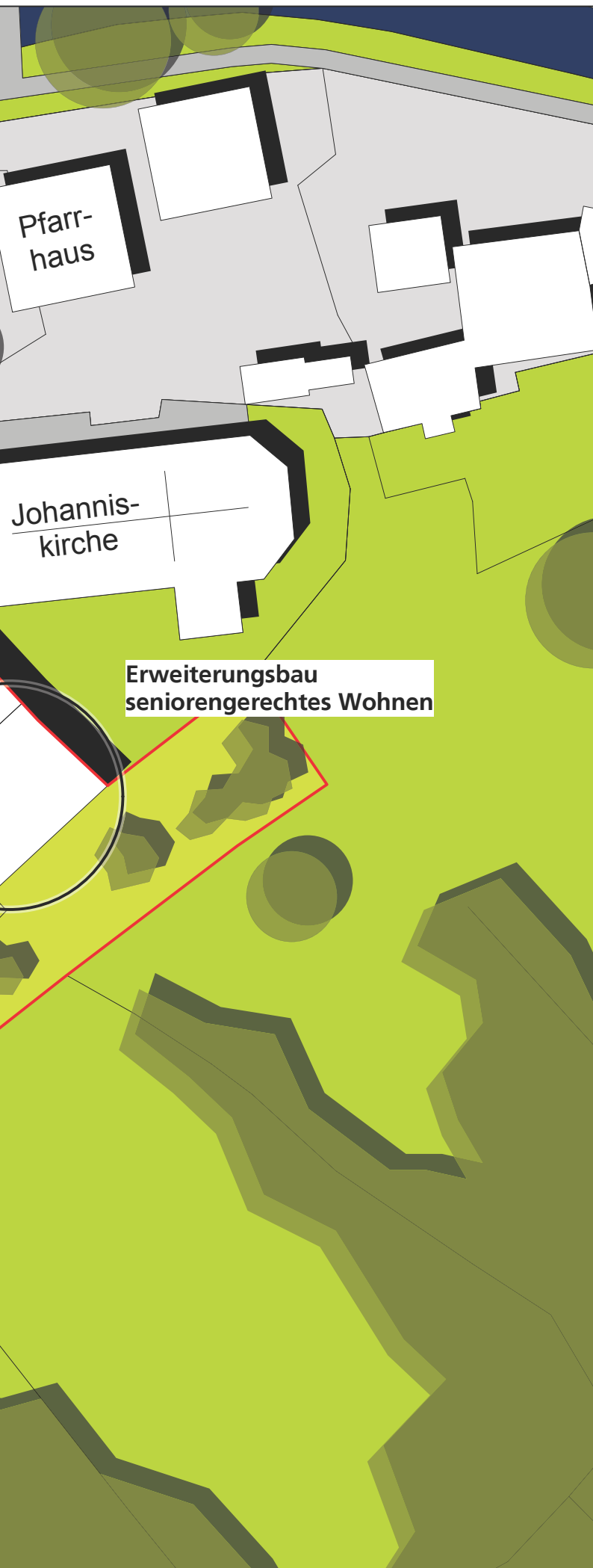
Histor.  
haus

Marktplatz

barrierefreier  
Zugang zur Kirche

Neubau Treppenhaus  
mit Durchgang im Erdgeschoss

Hauptstraße



# Wirsberg ISEK



## Konzept Vertiefungsbereich Marktplatz

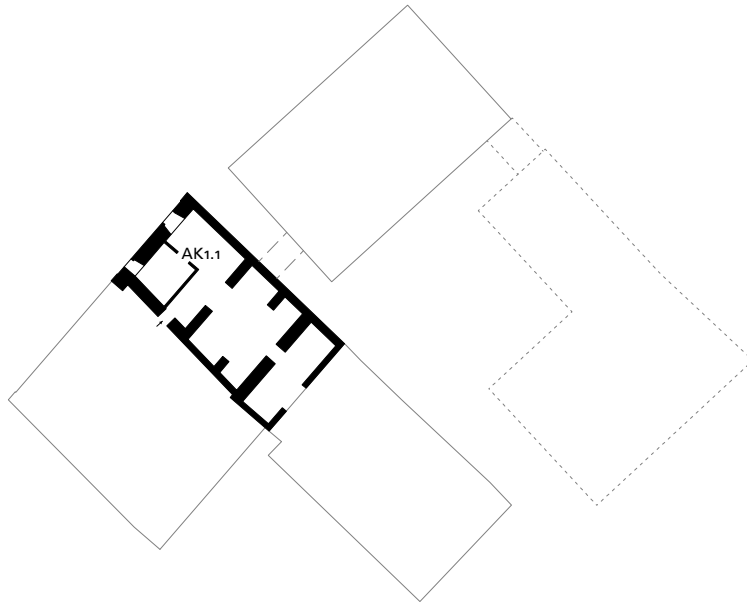
|  |                    |
|--|--------------------|
|  | Abgrenzung         |
|  | Gebäudebestand     |
|  | Fahrerschließung   |
|  | Durchgang          |
|  | Fußweg             |
|  | Stellplätze        |
|  | besondere Fahrbahn |
|  | Parzellen          |
|  | Grünflächen        |
|  | Baumbestand        |
|  | Wald               |
|  | Gewässer           |
|  | Platzräume         |

0 10 m  
M 1:500

**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

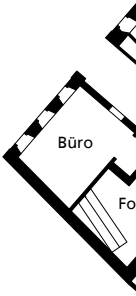
14.03.2011

## Kellergeschoss



**MP10** Ausstellungsraum AK1.1: 28 m<sup>2</sup>

## Erdgescho

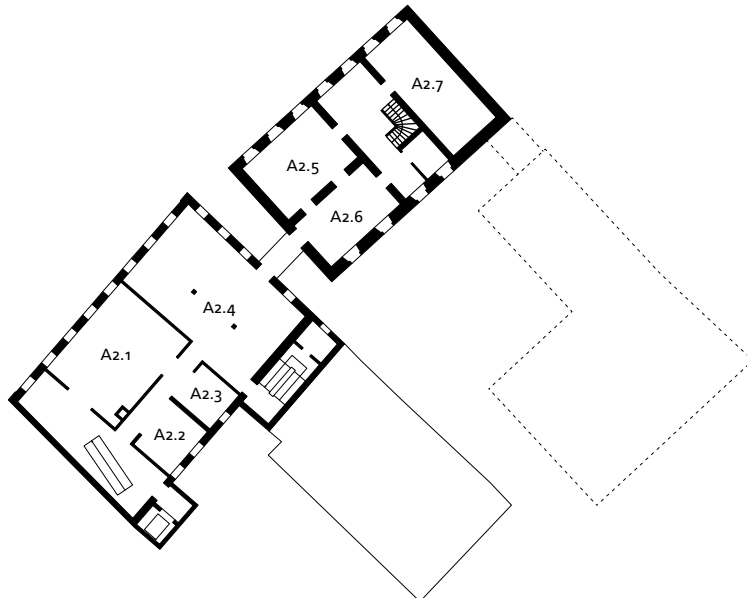


**MP10** Büro

Serv

**MP12** Dep

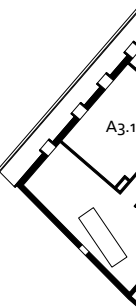
## Obergeschoss



**MP10** Ausstellungsraum A2.1: 45 m<sup>2</sup>, Ausstellungsraum A2.2: 12 m<sup>2</sup>  
Ausstellungsraum A2.3: 9 m<sup>2</sup>, Ausstellungsraum A2.4: 71 m<sup>2</sup>

**MP12** Ausstellungsraum A2.5: 28 m<sup>2</sup>, Ausstellungsraum A2.6: 23m<sup>2</sup>  
Ausstellungsraum A2.7: 33 m<sup>2</sup>

## Dachgesch

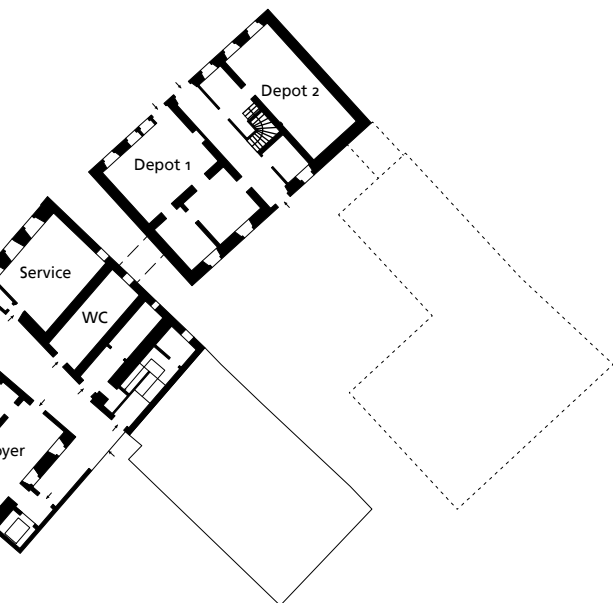


**MP10** Aus

Aus

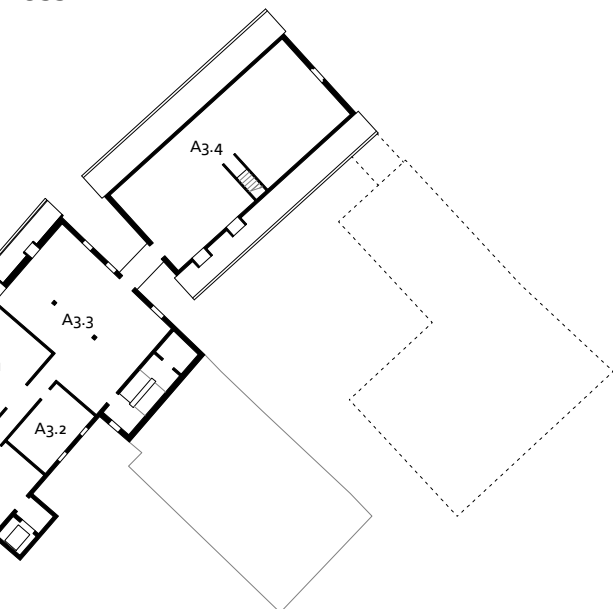
**MP12** Aus

ROSS



o: 35 m<sup>2</sup>, Foyer: 26 m<sup>2</sup>,  
 ervice: 29 m<sup>2</sup>, WC: 16 m<sup>2</sup>  
 ot 1: 50 m<sup>2</sup>, Depot 2: 41 m<sup>2</sup>

hoss

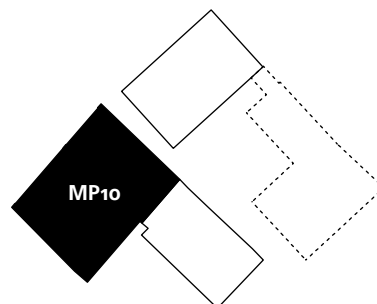


stellungsraum A3.1: 34 m<sup>2</sup>, Ausstellungsraum A3.2: 17 m<sup>2</sup>  
 ststellungsraum A3.3: 71 m<sup>2</sup>  
 ststellungsraum A3.5: 100 m<sup>2</sup>

## Wirsberg ISEK

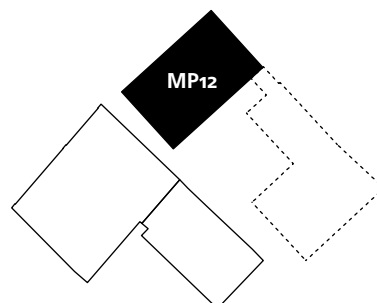


### Vertiefungsber. Marktplatz Planungsvariante IA



#### AUSSTELLUNGSGEBÄUDE

KG: Ausstellungsraum  
 EG: Foyer, Service, WC  
 Ausstellungsraum  
 OG: Ausstellungsräume  
 DG: Ausstellungsräume



#### ERWEITERUNG AUSSTELLUNGSGEBÄUDE

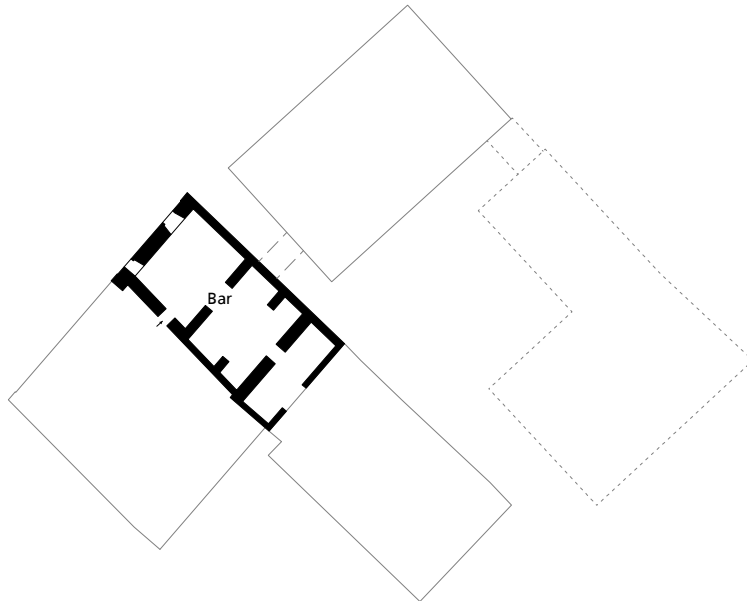
EG: Depoträume  
 OG: Ausstellungsräume  
 DG: Ausstellungsraum

0 10 m  
 M 1:500

**UmbauStadt**  
 Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

22.08.2011

## Kellergeschoss



**MP10** Kellerbar: 59 m<sup>2</sup>

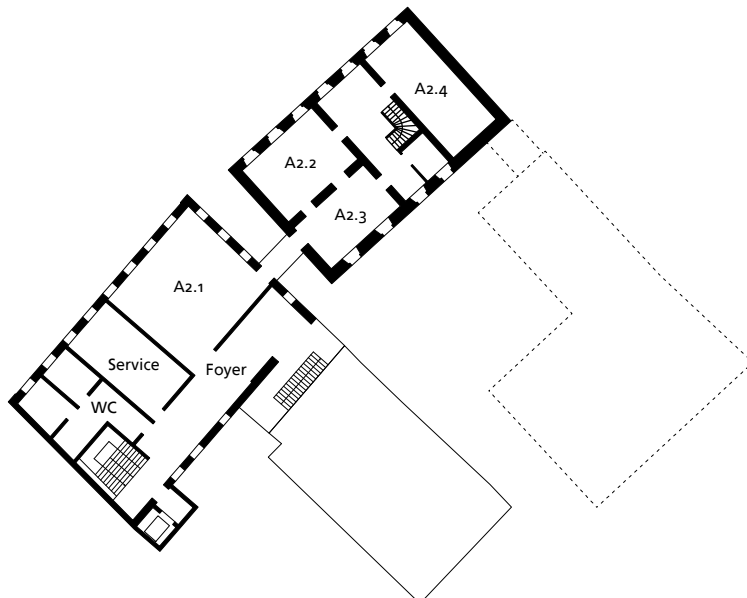
## Erdgescho



**MP10** Tou  
Aus

**MP12** Lad  
Lad

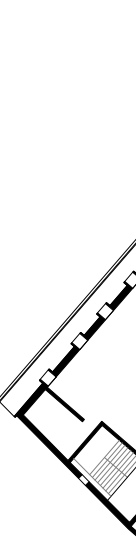
## Obergeschoss



**MP10** Service: 29 m<sup>2</sup>, WC: 29 m<sup>2</sup>  
Foyer: 45 m<sup>2</sup>, Ausstellungsraum A2.1: 59 m<sup>2</sup>

**MP12** Ausstellungsraum A2.2: 28 m<sup>2</sup>, Ausstellungsraum A2.3: 23 m<sup>2</sup>  
Ausstellungsraum A2.4: 33 m<sup>2</sup>

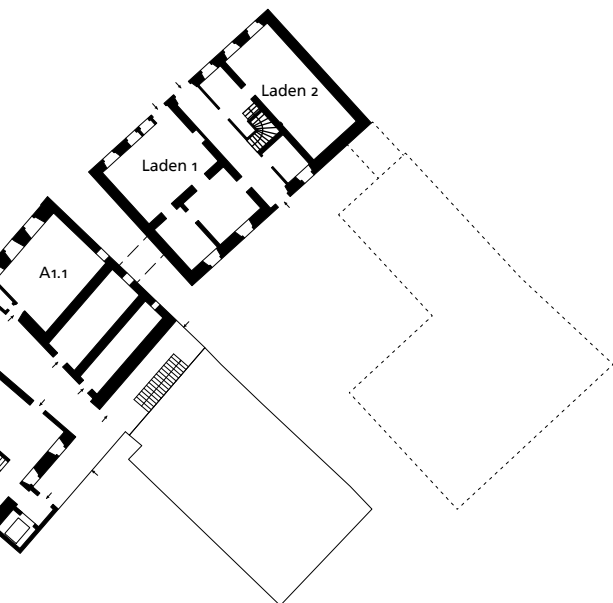
## Dachgesc



**MP10** Fest

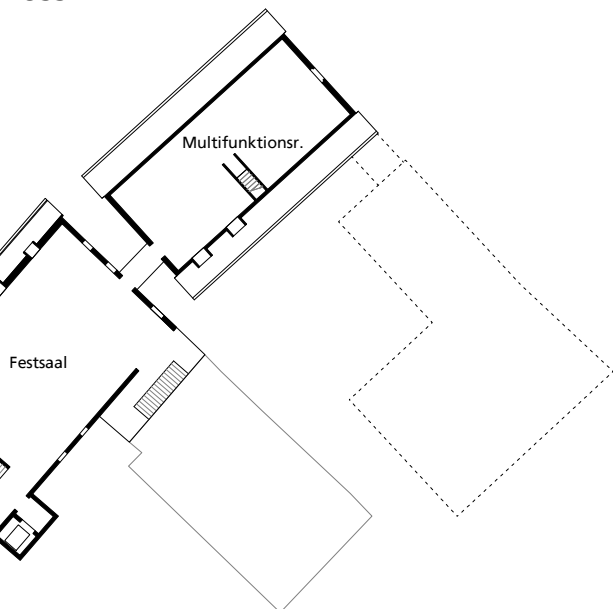
**MP12** Mul

oss



risten-Information: 52 m<sup>2</sup>  
 stellungsräum A1.1: 29 m<sup>2</sup>  
 eineinheit 1: 50 m<sup>2</sup>  
 eineinheit 2: 41 m<sup>2</sup>

hoss

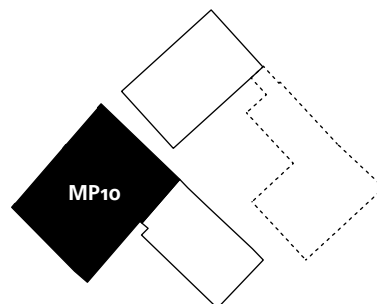


saal: 144 m<sup>2</sup>  
 Multifunktionsraum: 100 m<sup>2</sup>

**Wirsberg  
ISEK**

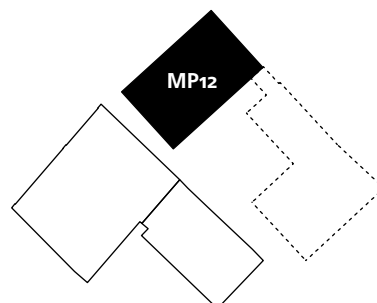


**Vertiefungsber. Marktplatz  
Planungsvariante IB**



**HAUS DER GENERATIONEN**

KG: Kellerbar  
 EG: Touristen-Information,  
 Ausstellungsraum, Haustechnik  
 OG: Ausstellungsraum,  
 Foyer, Service, WC  
 DG: Festsaal



**ERWEITERUNG HAUS DER GENERATIONEN**

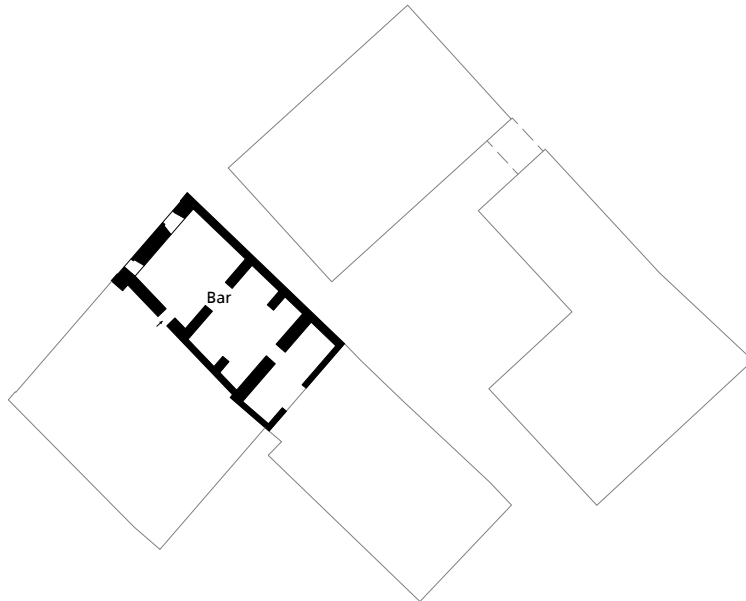
EG: 2 Ladeneinheiten  
 OG: Ausstellungsräume  
 DG: Multifunktionsraum

0 10 m  
 M 1:500

**UmbauStadt**  
 Urbane Konzepte, Stadtplanung, Architektur

22.08.2011

## Kellergeschoss



**MP10** Kellerbar: 59 m<sup>2</sup>

## Erdgescho



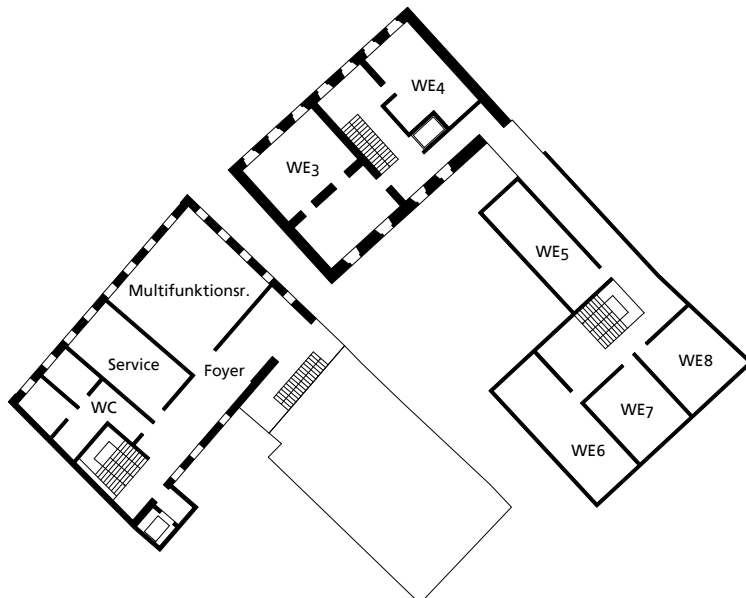
**MP10** Tou

Aus

**MP12** Lad

**MP12a** WE-

## Obergeschoss



**MP10** Service: 29 m<sup>2</sup>, Foyer: 45 m<sup>2</sup>

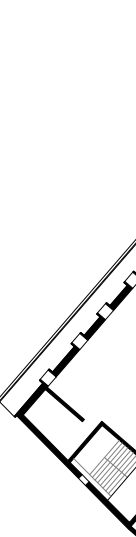
Multifunktionsraum: 59 m<sup>2</sup>

**MP12** WE3: 44m<sup>2</sup>, WE4: 28 m<sup>2</sup>

**MP12a** WE5: 28 m<sup>2</sup>, WE6: 37 m<sup>2</sup>

WE7: 24 m<sup>2</sup>, WE8: 26 m<sup>2</sup>

## Dachgescho



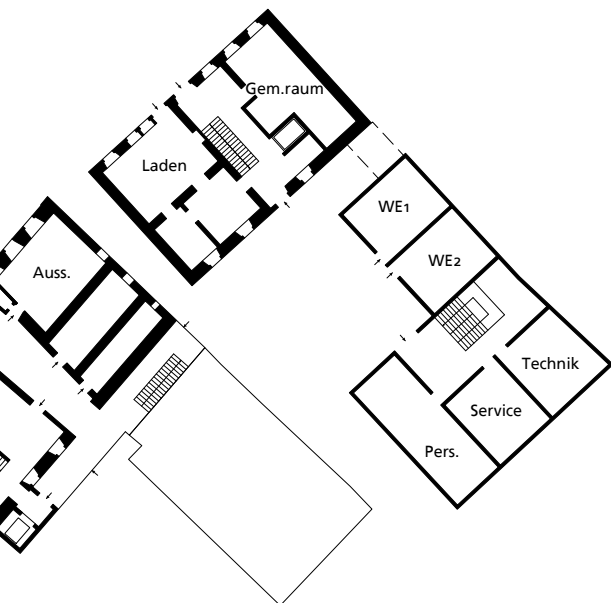
**MP10** Fest

**MP12** WE

**MP12a** WE-

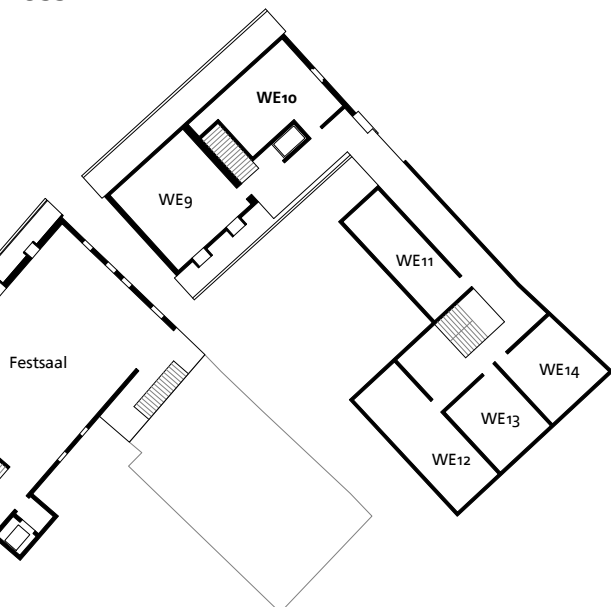
WE-

hoss



risten-Information: 52 m<sup>2</sup>  
 stellungsräum A1.1: 29 m<sup>2</sup>  
 en: 51 m<sup>2</sup>, Gemeinschaftsraum: 32 m<sup>2</sup>  
 1/ WE2: 24 m<sup>2</sup>

hoss

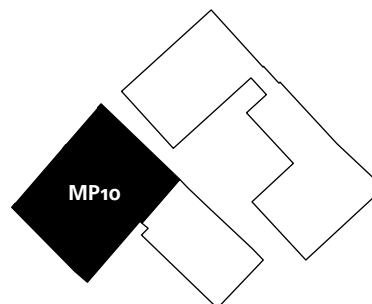


saal: 144 m<sup>2</sup>  
 9: 44 m<sup>2</sup>, WE10: 36 m<sup>2</sup>  
 11: 28 m<sup>2</sup>, WE12: 37 m<sup>2</sup>  
 13: 24 m<sup>2</sup>, WE14: 26 m<sup>2</sup>

## Wirsberg ISEK

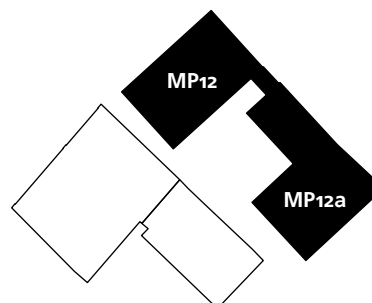


### Vertiefungsber. Marktplatz Planungsvariante II



#### HAUS DER GENERATIONEN

KG: Kellerbar  
 EG: Touristen-Information,  
 Ausstellungsraum, Haustechnik  
 OG: Multifunktionsraum,  
 Foyer, Service, WC  
 DG: Festsaal



#### SENIORENGERECHTES WOHNEN

EG: Ladeneinheit, Gemeinschaftsraum  
 Haustechnik, Service, Personalraum  
 2 Einheiten seniorengerechtes Wohnen  
 OG: 6 Einheiten seniorengerechtes Wohnen  
 DG: 6 Einheiten seniorengerechtes Wohnen

0 10 m  
 M 1:500

**UmbauStadt**  
 Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

04.07.2011

### 7.1.2 Ortseingang Süd, Hegnichweg Stärken, Schwächen, Maßnahmen

#### Defizite:

- Beziehungsloser Freiraum zwischen Feuerwehr, Ärztehaus und Scheune (Müllcontainer).
- Fast alle angrenzenden Gebäude stellen sich mit dem Rücken zur zentralen Freifläche.
- In der Diskussion stehender B-Plan mit Reihenhäuservorschlag wäre für eine mögliche Freiraumentwicklung nur bedingt sinnvoll, ist als zweite Nutzungsalternative jedoch bedenkenswert (im Kontext mit zusammenhängender Umfeldplanung für den Bereich Feuerwehr, Parkplatz, Ärztehaus).
- Parkplatz ist als Freiraum nicht in das Umfeld der angrenzenden Gebäude eingebunden.
- Leerstand Hergnichweg sollte einer Lösung zugeführt werden (Nutzung oder Rückbau und Nutzung der Freifläche).

#### Chancen/mögliche Maßnahmen:

- Freiraum einschließlich Parkplatz und Feuerwehrumfeld muss als Ganzes betrachtet und gestaltet werden, als Aufenthaltsort im Zusammenhang mit Feuerwehr und Ärztehaus, evt. Scheune als Kulturort.
- Feuerwehr mit Ausbauabsichten kann in der Gestaltung des Gebäudes und des Außenraums berücksichtigt werden (Orientierung zum Freiraum ermöglichen).
- Ärztehaus sollte saniert und barrierefrei (evt. Aufzug) umgebaut werden, ggf. mit Mitteln aus Programmen zur Gesundheitsversorgung im ländlichen Raum. Grundlage für diese Maßnahmenvorschlag sind die Empfehlungen des ‚Seniorenpolitischen Gesamtkonzeptes Neuenmarkt und Wirsberg‘
- Scheune mit alten Landmaschinen („Wirsberger Schätze“) könnte als historisches Bauwerk erhalten bleiben (Prüfung Bausubstanz).
- Der Baukörper der Gemeindescheune wird nicht so sehr als zu erhaltendes Objekt empfohlen, sondern eher als Standort möglicher weiterer ärztlicher oder pflegerischer Angebote, das heißt auch nach evt. Abriss ließe sich eine ähnliche Gebäudekubatur stadträumlich gut integrieren.

- Entwicklungsthemen für das Ärztehaus als Gesundheitszentrum bzw. mit barrierefreien Wohnungsmöglichkeiten im OG (siehe auch Grundrissplanungen).
- Leerstand Hergnichweg 7 sollte einer Lösung zugeführt werden. Entweder Nutzung oder Rückbau, wobei letzteres neue Freiräume erschließen würde.



**Vorschlag zum künftigen Prozess:**

- Für den Standort kann ein planerisches Verfahren (freiraumplanerischer eingeladener Wettbewerb, Gutachterverfahren etc.) empfohlen werden, das städtebauliche und freiraumgestalterische Aussagen trifft.

- Für Ärztehaus (Sanierung, Barrierefreiheit) und Feuerwehr (Erweiterung, Anfahrt) sind Einzelplanungen sinnvoll. Im Fall des Ärztehauses ist der bauhistorische Wert eines Nachkriegsgebäudes in seiner städtebaulichen Dominanz sowie mit entsprechenden Details (Werkstein-Fenstergehäuse, Geländer etc.) zu würdigen.

*linke Seite v. oben n. unten:*

*Müllcontainer zwischen Scheune und Feuerwehrhaus;  
Parkplatz als zu große Freifläche am Ortseingang;  
Leerstand Hegnichweg 7 kann als Option zum Rückbau der freiräumlichen Entwicklung nutzen.*

*rechts: Zustand Umfeld Feuerwehr, Ärztehaus heute  
unten, großes Bild: Aufwertungsvorschlag (Montage) mit  
Aufzugsanbau am Ärztehaus, Erweiterung Feuerwehr  
sowie Platzgestaltung.*







## Wirsberg ISEK

### Analyse Vertiefungsbereich Herbert-Kneitz-Straße

|  |                    |
|--|--------------------|
|  | Abgrenzung         |
|  | Gebäudebestand     |
|  | Fußweg             |
|  | Stellplätze        |
|  | besondere Fahrbahn |
|  | Parzellen          |
|  | Grünflächen        |
|  | Baumbestand        |
|  | Wald               |
|  | Gewässer           |
|  | Platzräume         |

#### Defizite und Potentiale

|  |                                          |
|--|------------------------------------------|
|  | Abriss                                   |
|  | teilweise Leerstand                      |
|  | Fassadengestaltungsdefizit               |
|  | fehlende Freiraumgestaltung              |
|  | fehlende räumliche Verbindungen          |
|  | Nutzungspotential durch Gebäudesanierung |
|  | Potentialfläche als Aufenthaltsort       |

0 10 m  
M 1:500

**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

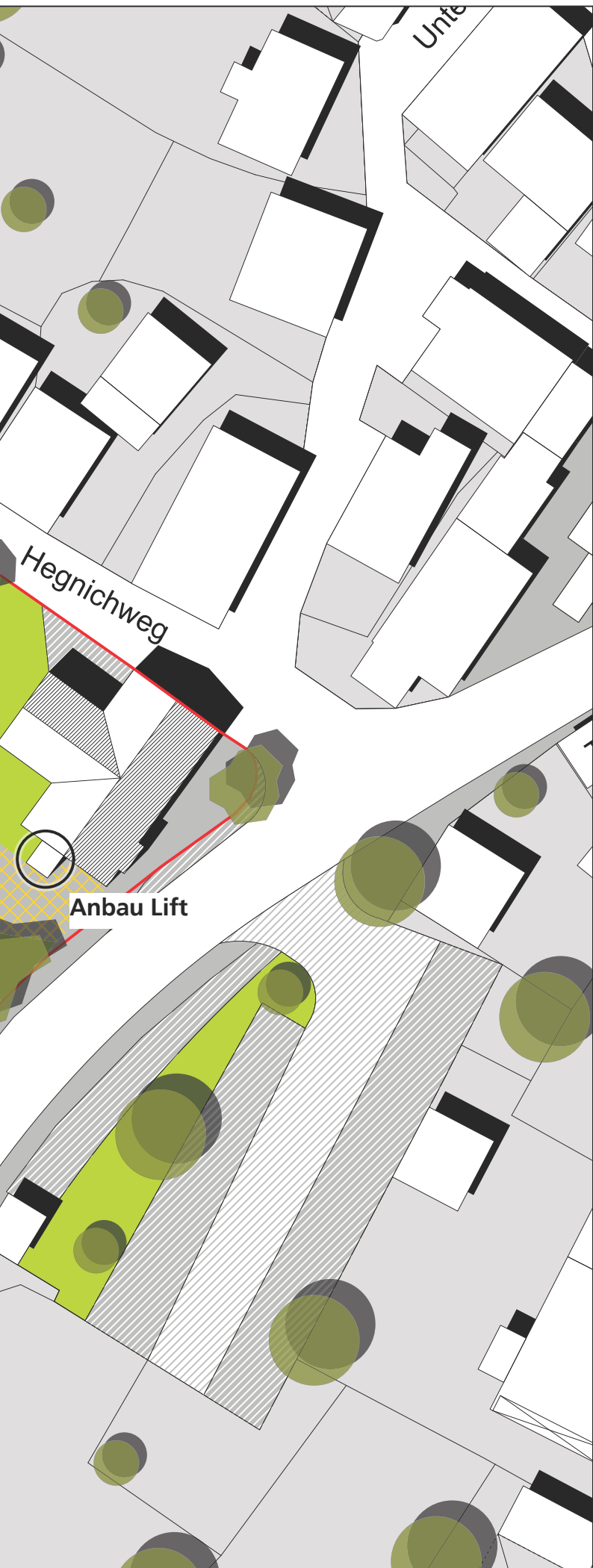
14.03.2011

Erweiterung Freiwillige Feuerwehr  
Aufstockung um erstes Obergeschoss

Anwohner-  
parken

Feuerwehr





# Wirsberg ISEK



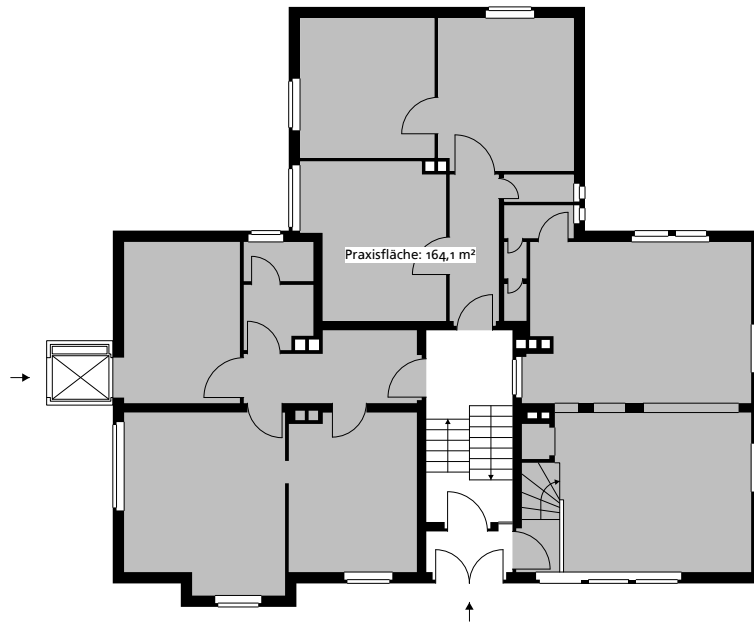
## Konzept Vertiefungsber. Herbert-Kneitz-Straße

|  |                    |
|--|--------------------|
|  | Abgrenzung         |
|  | Gebäudebestand     |
|  | Fußweg             |
|  | Stellplätze        |
|  | besondere Fahrbahn |
|  | Parzellen          |
|  | Grünflächen        |
|  | Baumbestand        |
|  | Wald               |
|  | Gewässer           |
|  | Platzräume         |

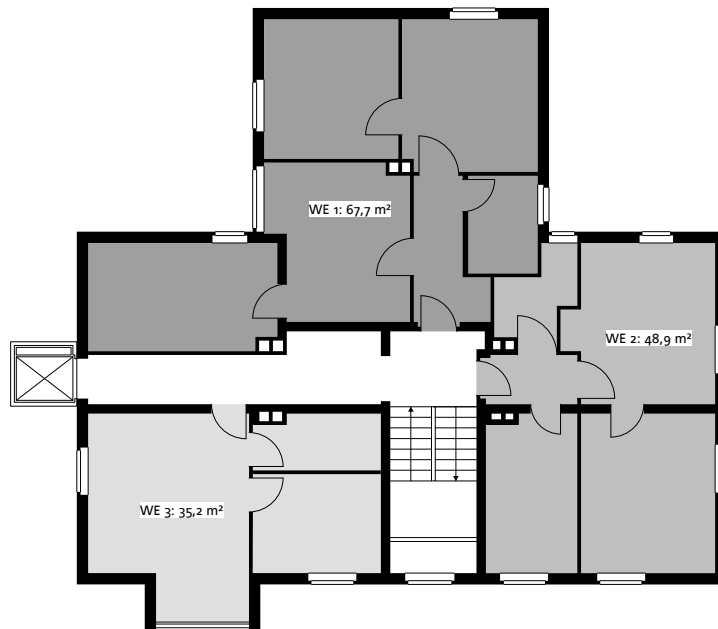
0 10 m  
M 1:500

**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

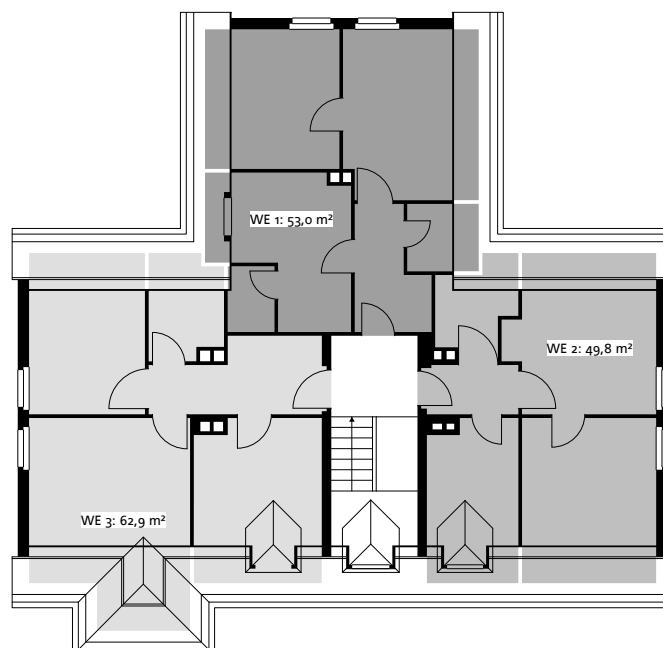
14.03.2011



**Erdg**  
Praxi  
barri



**Ober**  
3 Wo  
barri



**Dach**  
3 Wo  
nicht

# Markt Wirsberg ISEK

Planung  
Ärztehaus

## 1.geschoss: Arztpraxis

Flächen 161,4 m<sup>2</sup>

Barrierefrei über Lift

## 2.geschoss: seniorengerechtes Wohnen

Wohnheiten mit 35, 49 und 68 m<sup>2</sup>

Barrierefrei über Lift

## 3.geschoss: Wohnnutzung

Wohnheiten mit 49, 53 und 63 m<sup>2</sup>

Barrierefrei

### 7.1.3 Ortseingang Nord, Schlossberg, Stärken, Schwächen, Maßnahmen

#### Defizite:

- Der Ortseingang zwischen Kulmbacher Straße, Insel und Am Hügel zeigt sich als beziehungsloser Straßenraum; defizitär sind vor allem Beleuchtung, Oberflächen (hoher Versiegelungsgrad) und mangelndes Grün.
- Leerstände in den Immobilien um den Schlossberg (insbesondere entlang der Straße Schor gasttal). Das hier vorliegende Problem ist, dass keine Erweiterungsmöglichkeiten zum Berg hin möglich sind, ebenso keine privaten Freiräume auf den knappen Grundstücken.
- Ein zentraler Leerstand ist das ehemalige Hotel „Am Lindenberg“.

#### Chancen/mögliche Maßnahmen:

- Weiterdenken der bereits begonnenen freiräumlichen Maßnahmen am Kurweg in Richtung Kulmbacher Straße, Insel und „Am Hügel“.
- Eine Einbindung des Wassers, auch an der Kulmbacher Straße, ist als freiräumliche Qualitätssteigerung überlegenswert.
- Der Schlossberg als Privatgrund mit Duldung des Durchgangs könnte in einen öffentlicheren Teil und einen den Hotelangeboten zugeschlagenen Teil zoniert werden: klares Angebot für und von Wirsberg.
- Aufwertung des Schlossbergs in Bezug auf Zugänglichkeit und Sicherheit.
- Für die Gewichtung im ISEK und mögliche geförderte oder kommunal unterstützte Maßnahmen ist entscheidend, wie weit der Schlossberg öffentlich zugänglich ist/ wird. Eine begrenzte Öffnungszeit kann die Anziehungskraft des Geländes steigern.
- Integration eines reaktivierten Hotels „Am Schlossgarten“ als Fortführung des ehemaligen Hotels „Am Lindenberg“ (einschl. Nutzung der Festwiese hinterm Schlossberg).
- Der Parkplatz hinter dem Schlossberg ist als Fläche in eine geänderte Nutzung miteinzubeziehen.

*oben: ehemaliges Hotel „Am Lindenberg“ als zu entwickelnde Immobilie*

*Mitte: aktueller gefährlicher Zustand der Zugänge und Treppen zum Schlossberg*

*unten: Grundstückssituation der „Hanghäuser“ südlich des Schlossbergs*



**Vorschlag zum künftigen Prozess:**

- Kooperation mit Privateigentümern zur Nutzung und Aufwertung des Schlossberges (z.B. öffentlich-privater Projektfonds) einschließlich zusätzlicher Brücke über die Schorgast.
- Freiräumliche Planung für Schlossberg und Umfeld, Beauftragung von Freiraumplaner nach Auswahlverfahren.
- Freiräumliche Planung für Ortseingang Kulmbacher Straße sowie für Schlossberg und Umfeld, Konzept abzustimmen unter Anliegerbeteiligung, Abstimmung mit privater Außenraumgestaltung, Beauftragung von Freiraumplaner nach Auswahlverfahren.
- Weiterentwicklung Nutzungskonzept für „Hanghäuser“ südlich des Schlossbergs als Ferienwohnungsangebot, temporäres Wohnen etc. mit lokalen Hoteliers.

*unten: Zustand Ortseingang Nord am Beginn der Kulmbacher Straße heute.*

*unten, großes Bild: Aufwertungsvorschlag (Montage) mit privaten Maßnahmen der Anlieger, Straßengestaltung, Begrünung und Beleuchtung.*







# Wirsberg ISEK



## Analyse Vertiefungsbereich Schlossberg

|  |                    |
|--|--------------------|
|  | Abgrenzung         |
|  | Gebäudebestand     |
|  | Fußweg             |
|  | Stellplätze        |
|  | besondere Fahrbahn |
|  | Parzellen          |
|  | Grünflächen        |
|  | Baumbestand        |
|  | Wald               |
|  | Gewässer           |

## Defizite und Potentiale

|  |                                                                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Leerstand                                                                                                                   |
|  | teilweise Leerstand                                                                                                         |
|  | fehlender privater Freiraum                                                                                                 |
|  | fehlende Öffentlichkeit                                                                                                     |
|  | fehlende Oberflächengestaltung<br>zur Definition des<br>Ortseingangsbereichs<br>Nutzungspotential durch<br>Gebäudesanierung |
|  | Einbindung des Wassers                                                                                                      |
|  | Fortführung Kurweg                                                                                                          |
|  | Potentialfläche als Aufenthaltsort                                                                                          |
|  | Umgestaltung in Grünanlage                                                                                                  |

0 10 m  
M 1:750

**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

14.03.2011



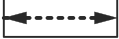


# Wirsberg

## ISEK



### Konzept Vertiefungsbereich Schlossberg

-  Abgrenzung
-  Gebäudebestand
-  neuer Fußgängerweg
-  Fußwegeverbindungen
-  Fußweg
-  Stellplätze
-  besondere Fahrbahn
-  Parzellen
-  Grünflächen
-  Baumbestand
-  Wald
-  Gewässer
-  Platzräume

0 10 m  
M 1:750

**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

14.03.2011

## 7.2 Öffentliche Maßnahmen - Weitere teilräumliche Maßnahmenbereiche

Die folgenden teilräumlichen Maßnahmenbereiche sind gemäß Rahmenplan zur Umsetzung empfohlen. Sie dienen der Aufwertung des Ortsbildes und greifen strukturelle Problemlagen mit Lösungsansätzen auf. Im Sinn einer Priorisierung wird dies Reihenfolge vorgeschlagen:

### 1. Gestaltungsschwerpunkt Ortsdurchfahrt

- eine Gestaltungsempfehlung für Sanierungsvorhaben von Privateigentümern im Rahmen einer Gestaltungsfibel ist insbesondere für die Ortsdurchfahrt vom Ärztehaus bis zum Marktplatz empfehlenswert. Neben dem allgemeinen Sanierungsgebot sind als zu behebbende Mängel u.a. zu nennen: z. T. zu große Ladenfenster, Fliesenfassaden, Fensterunterteilungen, zu große Gaubenaufsätze,
- Umsetzung einer Straßenzonierung für Auto- und Fußgängerverkehr,
- Berücksichtigung von Straßengrün gemäß einem Gestaltungskonzept vom südlichen Ortseingang bis zur Schorgastbrücke.

### 2. Schwerpunkt ruhender Verkehr

Ergänzung des guten Angebotes (s. auch Karte S. 42/43) durch (ggf. markierte) Anwohnerparkplätze verteilt im Ortskernbereich (auch auf Rückbauflächen).

### 3. Beleuchtungskonzept Ortskern

Im Rahmen der allgemeinen Gestaltung wird die Berücksichtigung eines Beleuchtungskonzeptes empfohlen, das sowohl die technische Ausleuchtung von Verkehrsflächen als auch die abgestimmte Beleuchtung von Gebäuden umfasst.

### 4. Entwicklung der Hinterhoffflächen.

Im dichtesten Kern von Wirsberg ist eine eingehendere Betrachtung von Hinterhoffflächen als Freizeit- und Grünflächen, Gärten etc. angeraten. Die aktuelle ‚Verhüttelung‘ mit Nebengebäuden sollte zugunsten einer zusammenhängenden freiräumlichen Idee die Umfeldqualität vor allem für die Privaten verbessern. Zu empfehlen ist neben der ohnehin angebotenen Sanierungsberatung ein Verfahren mit Beteiligung der Eigentümer zur Begrünung

und Nutzung der Hoffflächen.

Evt. ist auch eine Planungsleistung für einen Freiraumplaner (im Zusammenhang mit der Straßengestaltung „Untere Gasse“) sinnvoll.

### 5. Kurweg Parkinsel (Schorgastuferweg)

Hier kann eine frühere Wegeverbindung entlang der Schorgast wieder aktiviert werden und einen neuen Grünraum am Wasserlauf erschließen.

## 7.3 Weitergehende thematische Konzeptbereiche

### Leerstandskonzept

Ideen zu einer Bekämpfung des Leerstandes sind für Wirsberg bereits vorhanden. Das ILEK drängt auf die Etablierung eines Leerstands- und Brachflächenmanagements.

Der Markt Wirsberg hat in den letzten Jahren hauptsächlich Baulücken bebaubar gemacht und verfügt innerorts über 3 Baugrundstücke. Anreize zur Innenentwicklung sind durchaus gegeben, sollten jedoch für den Ortskern deutlicher formuliert werden. Leerstände sind gerade im historischen Zentrum unübersehbar und angesichts einer natürlichen Belegungsfluktuation strukturell bedingt (Abwanderung Einzelhandel, Sanierungsstau etc.).

Zur Behebung von Leerständen ist zu empfehlen:

- **Qualifizierung** und Erweiterung eines **Leerstandskatasters** für den Ortskern ausgehend von den im ISEK genannten Schlüsselimmobilien, als regelmäßig aktualisierte Sammlung von Exposés bei der Verwaltung oder auch mit Hilfe der Flächenmanagement-Datenbank des Freistaates,
- direkte **Kooperation mit lokalen Privateigentümern** von Mehrfachimmobilien (Gastronomie, Kirche, Kommune etc.) als Aktionsgruppe Leerstand
- Information und Werbung zur **Nutzung** kostenloser oder kostengünstiger **öffentlicher Inse-ratsmöglichkeiten**, wie z.B. bei der „Immobilien Datenbank von Stadt und Landkreis Kulmbach“ oder dem StandortInformationssystem in Bayern (SISBY) - dort dringend Standortportrait des Ortes einfügen,

- **Stärkung als Einzelhandelsstandort** Die Koordination eines Einzelhändlerverbundes ist auf Grundlage evt. bestehender Strukturen zu stärken bzw. aufzubauen. Das Profil des Ortskerns als einem besonderen Ambiente gegenüber den Einzelhandelsversorgern außerhalb des Ortskerns ist zu schärfen (gemeinsame Aktionen à la Genussregion, Città slow). Dies soll im Sinn eines lokalen Angebots in fußläufiger Entfernung für alle Generationen Beachtung finden.

### Klimaschutz

Weitere Abstimmung auf das Klimaschutzkonzept für den Landkreis Kulmbach (2011) in Bezug auf:

- Optimierung der öffentlichen Gebäude (Energienutzung, Sanierungsrad),
- weitere Ausschöpfung der Energieerzeugung auf Gemeindegebiet, wie bei den drei Bürgerwindrädern und der Bürgerphotovoltaikanlage auf dem Rathausdach bereits begonnen,
- Koordination der Sanierungsaktivitäten mit den Anforderungen der energetischen Ertüchtigung, KfW-Infos zu Krediten und Förderungen,
- Nutzen kostenloser und geförderter Beratungsangebote, die aus dem vorliegenden Klimaschutzkonzept erwachsen.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Hierzu sind sowohl im ILEK (Seiten 32, 63, 65) als auch im Klimaschutzkonzept für den Landkreis Kulmbach (Maßnahmenkatalog zum integrierten Klimaschutzkonzept des Landkreises Kulmbach Kap. 3) die entscheidenden Aussagen getroffen.

Schlüsselmaßnahmen sind:

- Taktung und Abstimmung von Busverbindungen, in Wirsberg vor allem mit dem Bahnverkehr am Bahnhof Neuenmarkt-Wirsberg
- Abstimmung und Einbindung in das interkommunale und überregionale Radwegenetz, das aus Richtung Stambach/Münchberg als Anbindungsmöglichkeit in nördl. Richtung besteht (Verbindung Kulmbach-Bad Berneck in Zusammenhang mit dem Main-Saale-Radweg).

### Infrastruktur und Daseinsvorsorge

Bezogen auf die infrastrukturellen Angebote ist Wirsberg im Kern noch gut versorgt. Aus der

siedlungsgeografischen Aufteilung von Wirsberg-Ortskern, Wirsberg-Süd sowie den unmittelbar anschließenden Angeboten von Neuenmarkt ergibt sich jedoch eine drohende Nachrangigkeit des historischen Zentrums der Marktgemeinde. Mit dem Weggang des Drogeriemarktes Schlecker im Jahr 2011 macht sich z.B. eine weitere Erosion der Einzelhandelsangebote bemerkbar. Zur Stärkung der Infrastruktur im Ortskern ist zu empfehlen:

- Zusammenschluss der Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter im Ortskern zu einer Interessengemeinschaft (gemeinsame Aktionen, Einzelhandelsführer), Profilschärfung als das „Besondere Angebot in einem besonderen Umfeld“-Kooperation mit Gastronomie,
- Attraktivieren des Ärztehauses und seines Umfeldes, Prüfen von Ansiedlungswünschen aus dem oder zusätzlich zum Ärztehaus,
- Stützen weiterer Angebote, wie z.B. Gemeinde- und Gästebücherei,
- Schaffen eines Veranstaltungsraumes im Ortskern,
- Vorantreiben der Initiative zur Bildung eines interkommunalen Mittelzentrums (S. Kap. 1.1).



*Verteilung und Lage der Schlüsselimmobilien*

#### 7.4 Immobilien und Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf

##### Auswahl Schlüsselimmobilien

Als Schlüsselimmobilie werden in Abstimmung mit der Gemeinde jene Immobilien gewertet, die:

- einen besonderen Handlungsbedarf zeigen,
- grundsätzlich wichtig für den Stadtraum sind,
- deren Initiativepotenzial für die Ziele einer VU als hoch eingeschätzt werden.

Es sollten Gebäude betrachtet werden, die stellvertretend und beispielhaft Missstände und Potenziale an Einzelbauwerken aufweisen. Wichtig war, über die Auswahl das Anliegen eines auszuweisenden Sanierungsgebietes zu vermitteln. Dass sich unter den betreffenden Objekten auch ausgesprochene „Problemimmobilien“ befinden, ist dadurch erklärbar.

##### Steckbriefe Schlüsselimmobilien

Die folgenden Steckbriefe geben auf einen Blick Informationen zu Bauzustand, Fragebogenrücklauf, Entwicklungsperspektiven und weiteren Details. Diese Gebäude sollen innerhalb der VU eine besondere Rolle spielen und werden darum eingehender dargestellt. Grundlage der Steckbriefe sind die Erfassungen durch das auftragnehmende Büro sowie die ausgewerteten Selbstaussagen der Eigentümer in den Fragebögen, sofern sie beantwortet wurden.

*Gründerzeitliche Bebauung wechselt ab mit Ergänzungen der Nachkriegszeit. Die Hauptstraße bietet eine Mischung von Haustypen und Fassadenausprägungen.*



**Adresse:** AM HÜGEL 2

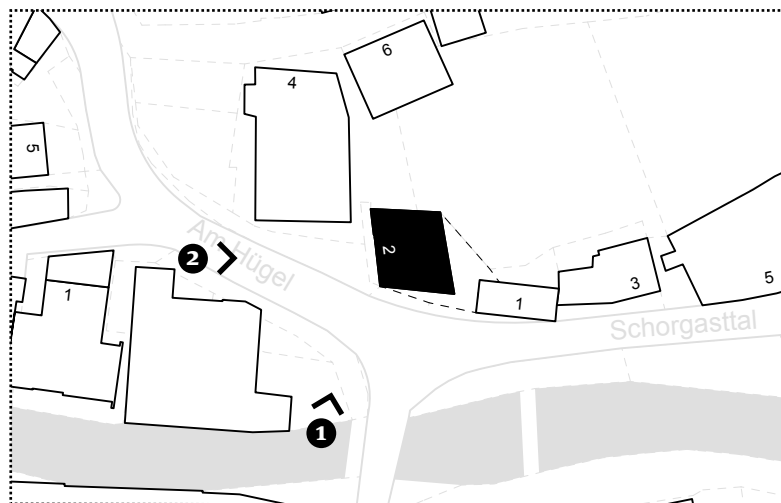
**Eigentümer:**

**Nutzung:**

|          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| Wohnen   | <input type="checkbox"/>            |
| Gewerbe  | <input type="checkbox"/>            |
| Gemischt | <input checked="" type="checkbox"/> |

**Kommentar Nutzung:**

Ladeneinheit im Erdgeschoss,  
Wohnnutzung in den Obergeschos-  
sen, Einzeldenkmal



**Baualter:** ☒ vor 1917 ☐ 1918-1950 ☐ 1951-1990 ☐ ab 1991

**Bauzustand:** ☐ gut ☐ mittel ☒ mittel-schlecht ☐ schlecht

**Zustand Umfeld** ☐ gut ☒ weniger gut ☐ schlecht

**Leerstand** ☐ nein ☐ teilweise ☒ ja

**Kommentar Städtebaul. Einordnung** markanter Bau mit giebelständiger, verschieferter Fassade zu Brückenübergang; Blickfang im Ensemble mit „Am Hügel 2“ und dem Schlossberg dahinter

**Fragebogenrücklauf** ☒ ja ☐ nein

**Hauptaussagen aus Fragebogen** Leerstand in Ladenlokal im EG (derzeit Baustofflager), obere Whg. ungenutzt, wie auch restl. Räume



**Handlungsbedarf und mögliche Maßnahmen:**

- Gebäude sollte seiner prominenten Position im Ortsbild gemäß als charakteristisch gesichert werden
- als Einzeldenkmal ist es auf eine Originalform (Laden im EG ist späterer Einbau) zurückführbar
- im Ensemble mit „Am Hügel 2“ ist möglicherweise eine gemeinsame Nutzungsidee zu erwägen

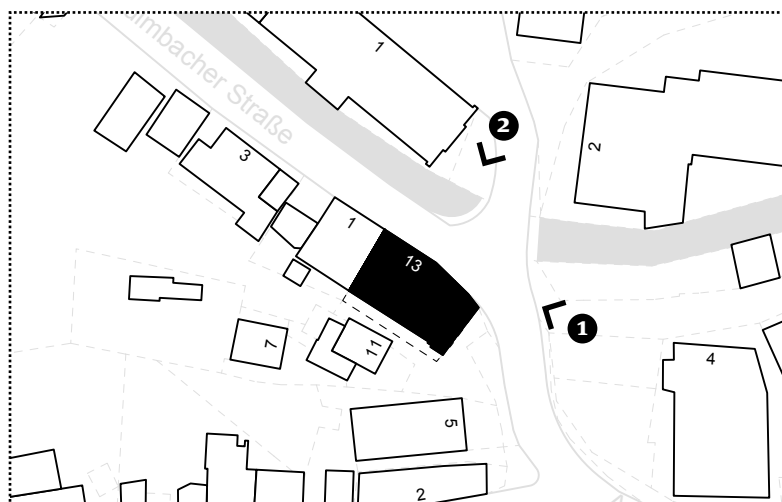
**Adresse:** AM HÜGEL 13**Eigentümer:** Privat

**Nutzung:**

|          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| Wohnen   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gewerbe  | <input type="checkbox"/>            |
| Gemischt | <input type="checkbox"/>            |

**Kommentar Nutzung:**

Wohnnutzung



**Baualter:** ☐ vor 1917 ☒ 1918-1950 ☐ 1951-1990 ☐ ab 1991

**Bauzustand:** ☐ gut ☐ mittel ☒ mittel-schlecht ☐ schlecht

**Zustand Umfeld** ☐ gut ☐ weniger gut ☒ schlecht

**Leerstand** ☒ nein ☐ teilweise ☐ ja

**Kommentar****Städtebaul. Einordnung**

markanter Bau am nördlichen Ortsausgang; nach Süden auslaufend in niedere, baufällige Nebengebäude/Garagen

**Fragebogenrücklauf** ☐ ja ☒ nein

**Hauptaussagen aus  
Fragebogen**

**Handlungsbedarf und mögliche Maßnahmen:**

- südlichen Vorbereich mit Garagen baulich klären (s. Vorschlag), ggf. Teilabtrag von Nebengebäuden
- Fassadensanierung, Erneuerung von Elementen, Fenstern, Kunststoffbalkongeländer
- Engstelle für Fußgänger in Abstimmung mit öff. Gehweg verbessern

**Adresse:** AM LINDENBERG 2

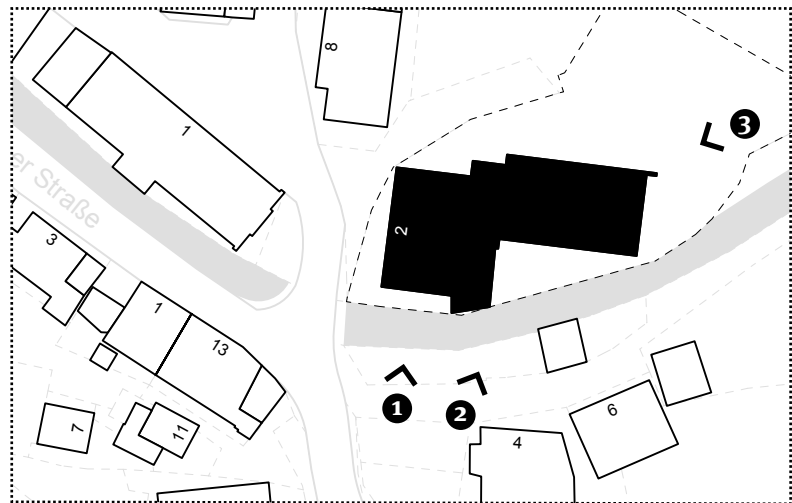
**Eigentümer:** Privat

**Nutzung:**

|          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| Wohnen   | <input type="checkbox"/>            |
| Gewerbe  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gemischt | <input type="checkbox"/>            |

**Kommentar Nutzung:**

Hotel



**Baualter:** ☐ vor 1917 ☒ 1918-1950 ☒ 1951-1990 ☐ ab 1991

**Bauzustand:** ☒ gut ☒ mittel ☒ mittel-schlecht ☐ schlecht

**Zustand Umfeld** ☐ gut ☒ weniger gut ☐ schlecht

**Leerstand** ☐ nein ☐ teilweise ☒ ja

**Kommentar**

**Städtebaul. Einordnung**

Hotelkomplex mit „Altbau“ und Zubau aus den 1960er/1970er-Jahren; Kopfgebäude vermittelt in traditionellem Stil zur Straße; Bettenhaus entlang der Koser profitiert von landschaftlich reizvoller Situation

**Fragebogenrücklauf**

☒ ja ☐ nein

**Hauptaussagen aus Fragebogen**

z.Zt. Erarbeitung von Neukonzeption als Hotel mit Ferienwohnungen und Veranstaltungsbereich in Verbindung mit Schlossgarten



**Handlungsbedarf und mögliche Maßnahmen:**

- Leerstand durch Belegungskonzept und Nutzungsanpassung klären (liegt als Studie z.T. vor)
- Sanierung des Komplexes, gestalterische Anpassung/ Vereinheitlichung von Alt- und Neubau
- evt. Brückenverbindung über die Koser zum Schlossberg

**Adresse:** HAUPTSTR. 6 (Hinterh.)

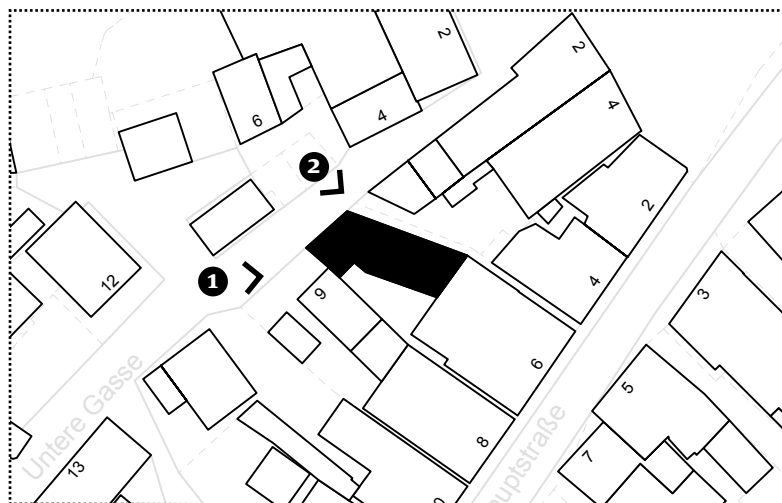
**Eigentümer:** Privat

**Nutzung:**

|          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| Wohnen   | <input type="checkbox"/>            |
| Gewerbe  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gemischt | <input type="checkbox"/>            |

**Kommentar Nutzung:**

Nebengebäude, Garage im Erdgeschoss



**Baualter:** ☒ vor 1917 ☐ 1918-1950 ☐ 1951-1990 ☐ ab 1991

**Bauzustand:** ☐ gut ☐ mittel ☐ mittel-schlecht ☒ schlecht

**Zustand Umfeld** ☐ gut ☒ weniger gut ☐ schlecht

**Leerstand** ☒ nein ☒ teilweise ☐ ja

**Kommentar Städtebaul. Einordnung** im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße gelegenes (ehemaliges) Gewerbegebäude, blockiert die Hofseite der Hauptstraße

**Fragebogenrücklauf** ☐ ja ☒ nein

**Hauptaussagen aus Fragebogen**



**Handlungsbedarf und mögliche Maßnahmen:**

- zur Aufwertung der Unteren Gasse, Nutzungsidee, Renovierung
- bei Nichtnutzung Möglichkeit des Abtrags prüfen
- Idee für eine freiräumliche Nutzung auf dadurch gewonnener Freifläche entwickeln

**Adresse:** HERBERT-KNEITZ-STR. 6

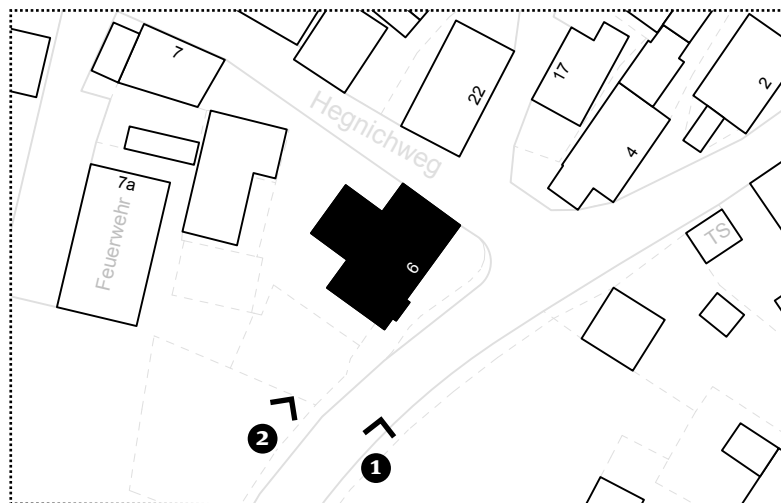
**Eigentümer:** Markt Wirsberg

**Nutzung:**

|          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| Wohnen   | <input type="checkbox"/>            |
| Gewerbe  | <input type="checkbox"/>            |
| Gemischt | <input checked="" type="checkbox"/> |

**Kommentar Nutzung:**

Arztpraxen im Erdgeschoss, Wohnnutzung in den Obergeschossen



**Baualter:**

|                                   |                                    |                                               |                                  |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> vor 1917 | <input type="checkbox"/> 1918-1950 | <input checked="" type="checkbox"/> 1951-1990 | <input type="checkbox"/> ab 1991 |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|

**Bauzustand:**

|                              |                                            |                                          |                                   |
|------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> gut | <input checked="" type="checkbox"/> mittel | <input type="checkbox"/> mittel-schlecht | <input type="checkbox"/> schlecht |
|------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|

**Zustand Umfeld**

|                              |                                                 |                                   |
|------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> gut | <input checked="" type="checkbox"/> weniger gut | <input type="checkbox"/> schlecht |
|------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|

**Leerstand**

|                                          |                                    |                             |
|------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> teilweise | <input type="checkbox"/> ja |
|------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|

**Kommentar Städtebaul. Einordnung** markantes Gebäude am südlichen Ortseingang ohne definiertes Umfeld; wirkt durch Abriss einiger benachbarter Gebäude als Solitär

**Fragebogenrücklauf** ☒ ja ☐ nein

**Hauptaussagen aus Fragebogen** als geplantes Projekt wird ein Personenaufzug angegeben



**Handlungsbedarf und mögliche Maßnahmen:**

- Umfeldgestaltung im Zusammenhang mit dem bestehenden Parkplatz und dem Außenbereich der Feuerwehr
- innere Anpassung an Maßgaben der Barrierefreiheit, evt. Liftanbau (s. Studie im ISEK)
- Renovierung, energetische Ertüchtigung der Fassade, Beibehalten von Elementen der Originalgestalt (z.B. Werksteinsockel, -fenstergewände, Erker)
- Anbau oder Erweiterung je nach Bedarf in zwei Richtungen möglich

**Adresse:** INSEL 1**Eigentümer:** Privat

**Nutzung:**

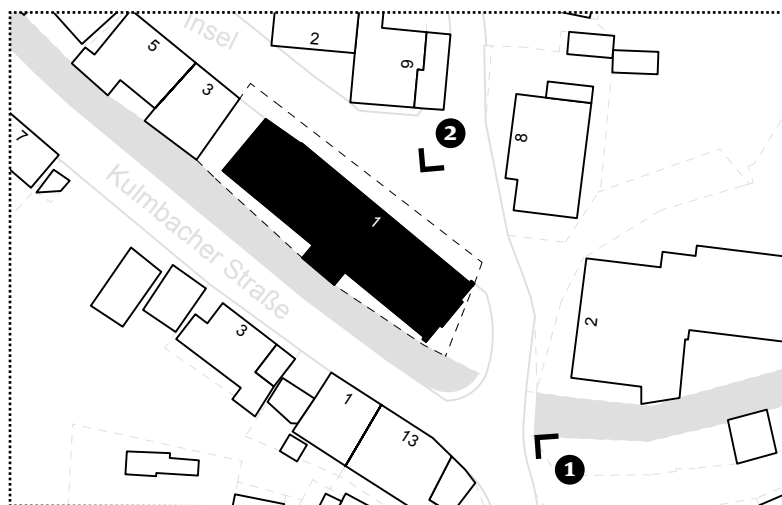
Wohnen ☐

Gewerbe ☐

Gemischt ☒

**Kommentar Nutzung:**

gastronomische Einrichtung im Erdgeschoss,  
Wohnnutzung im Obergeschoss



**Baualter:** ☒ vor 1917 ☐ 1918-1950 ☐ 1951-1990 ☐ ab 1991

**Bauzustand:** ☐ gut ☐ mittel ☒ mittel-schlecht ☐ schlecht

**Zustand Umfeld** ☐ gut ☒ weniger gut ☐ schlecht

**Leerstand** ☐ nein ☒ teilweise ☐ ja

**Kommentar****Städtebaul. Einordnung**

Prägender Bau an Straßenecke, der sowohl trauf- als auch giebelseitig stadträumlich wirkt, ehemaliges Gasthaus

**Fragebogenrücklauf**

☒ ja ☐ nein

**Hauptaussagen aus Fragebogen**

zwei Wohnungen sind im Gebäude, mittelfristig veräußerungswert

**Handlungsbedarf und mögliche Maßnahmen:**

- Sanierung der Hülle (Eternit-Verkleidung ersetzen), alternatives Fassadenmaterial erwägen, Fenster erneuern
- Nutzungskonzept, evt. mit zusätzlichen Freiflächen auf Nachbargrundstücken und einem gestalteten Straßenraum der Insel

**Adresse:** INSEL 3

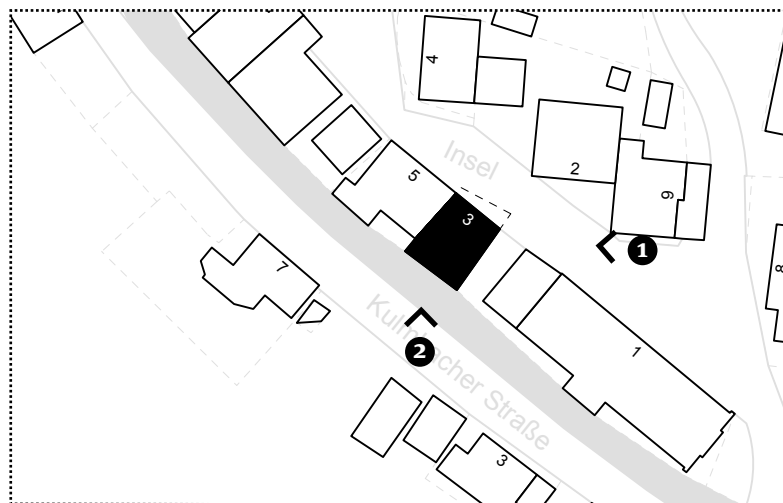
**Eigentümer:** Privat

**Nutzung:**

|          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| Wohnen   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gewerbe  | <input type="checkbox"/>            |
| Gemischt | <input type="checkbox"/>            |

**Kommentar Nutzung:**

Wohnhaus



**Baualter:** ☒ vor 1917 ☐ 1918-1950 ☐ 1951-1990 ☐ ab 1991

**Bauzustand:** ☐ gut ☐ mittel ☐ mittel-schlecht ☒ schlecht

**Zustand Umfeld** ☐ gut ☐ weniger gut ☒ schlecht

**Leerstand** ☐ nein ☐ teilweise ☒ ja

**Kommentar**

**Städtebaul. Einordnung**

traufständiges Wohnhaus entlang der Koser; Bauqualität und Baugestalt sind mangelhaft, Haushälfte zu Insel 5, keine gebäudebezogene Freifläche vorhanden

**Fragebogenrücklauf**

☒ ja ☐ nein

**Hauptaussagen aus Fragebogen**

zur Zeit kein Konzept vorgesehen, Gebäude ist mittlerweile von Gemeinde erworben



**Handlungsbedarf und mögliche Maßnahmen:**

- Doppelhaussituation entzerren
- mögliche Grundstücksnutzung nach Teilabtrag prüfen (Freiflächen für benachbarte Wohngebäude)
- da mittlerweile im Gemeindebesitz befindlich, können Maßnahmen konkreter überlegt und mit nachbarlichen Nutzungen abgestimmt werden.

**Adresse:** INSEL 5**Eigentümer:** Privat

**Nutzung:**

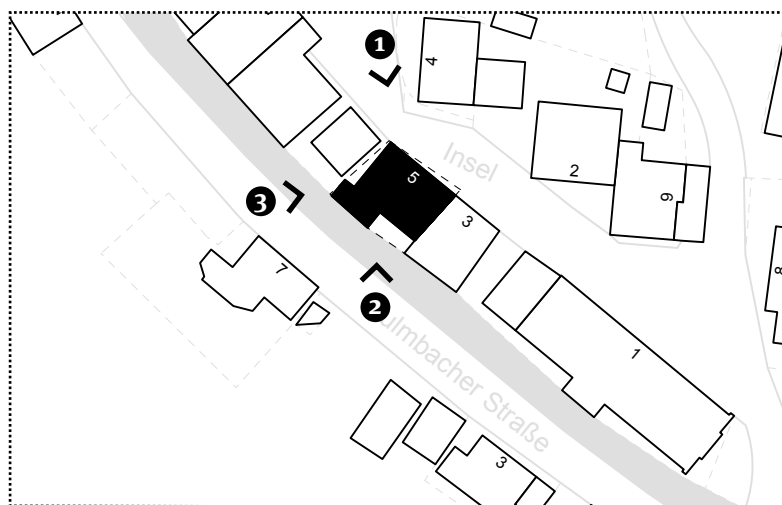
Wohnen ☒

Gewerbe ☐

Gemischt ☐

**Kommentar Nutzung:**

Wohnhaus



**Baualter:** ☒ vor 1917 ☐ 1918-1950 ☐ 1951-1990 ☐ ab 1991

**Bauzustand:** ☐ gut ☐ mittel ☐ mittel-schlecht ☒ schlecht

**Zustand Umfeld** ☐ gut ☐ weniger gut ☒ schlecht

**Leerstand** ☐ nein ☐ teilweise ☒ ja

**Kommentar****Städtebaul. Einordnung**

traufständiges Wohnhaus entlang der Koser; Bauqualität und Baugestalt sind mangelhaft, Haushälfte zu Insel 3, keine gebäudebezogene Freifläche vorhanden

**Fragebogenrücklauf**

☒ ja ☐ nein

**Hauptaussagen aus Fragebogen**

zwei Wohnungen sind vorhanden; kein Nutzungskonzept vorhanden; Nebengebäude soll bald am Dach saniert werden; keine Bewirtschaftung aber auch keine Veräußerung geplant

**Handlungsbedarf und mögliche Maßnahmen:**

- Doppelhaussituation entzerren
- mögliche Grundstücksnutzung nach Teilabtrag prüfen (Freiflächen für benachbarte Wohngebäude)

**Adresse:** MARKTPLATZ 10

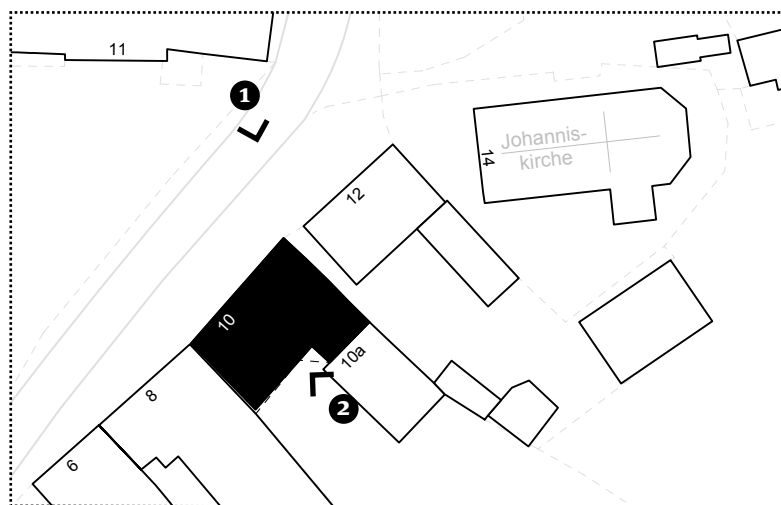
**Eigentümer:** Privat

**Nutzung:**

|          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| Wohnen   | <input type="checkbox"/>            |
| Gewerbe  | <input type="checkbox"/>            |
| Gemischt | <input checked="" type="checkbox"/> |

**Kommentar Nutzung:**

gastronomische Einrichtung im Erdgeschoss, Wohnnutzung in den Obergeschossen



**Baualter:** ☒ vor 1917    ☐ 1918-1950    ☐ 1951-1990    ☐ ab 1991

**Bauzustand:** ☐ gut    ☐ mittel    ☐ mittel-schlecht    ☒ schlecht

**Zustand Umfeld** ☒ gut    ☐ weniger gut    ☐ schlecht

**Leerstand** ☐ nein    ☐ teilweise    ☒ ja

**Kommentar**

**Städtebaul. Einordnung**

dominantes Gebäude in erhöhter Lage am Marktplatz, wenig zusätzliche Grundstücksfläche auf dem Flurstück; Denkmalschutz: Einzeldenkmal und Ensemble

**Fragebogenrücklauf**

☒ ja    ☐ nein

**Hauptaussagen aus Fragebogen**

Absicht zum baldigen Verkauf



**Handlungsbedarf und mögliche Maßnahmen:**

- Umnutzungskonzept für eine Funktion mit zentraler Bedeutung
- Instandsetzung nach denkmalgerechten Maßgaben
- rückwärtiger Bereich muss in Abstimmung mit hangseitigem Nachbarn gestaltet werden
- evt. Kombination mit Haus Marktplatz 12

**Adresse:** MARKTPLATZ 11**Eigentümer:** Privat

**Nutzung:**

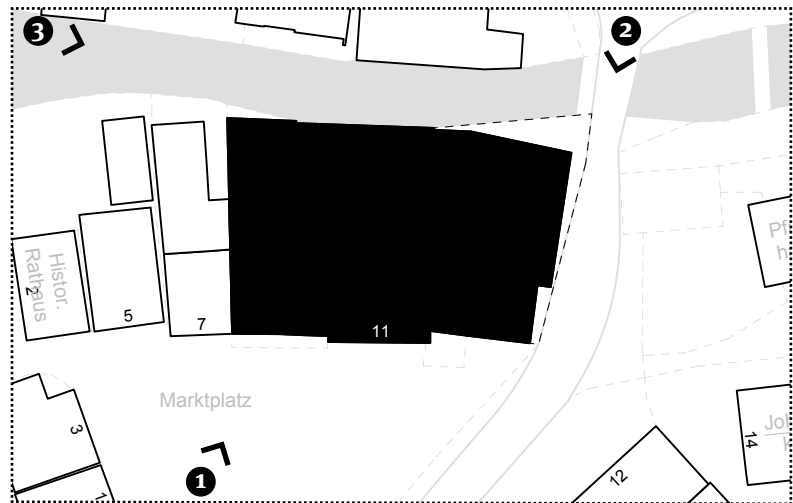
Wohnen ☐

Gewerbe ☒

Gemischt ☐

**Kommentar Nutzung:**

Hotel



**Baualter:** ☒ vor 1917 ☒ 1918-1950 ☒ 1951-1990 ☐ ab 1991

**Bauzustand:** ☐ gut ☒ mittel ☐ mittel-schlecht ☐ schlecht

**Zustand Umfeld** ☒ gut ☐ weniger gut ☐ schlecht

**Leerstand** ☒ nein ☐ teilweise ☐ ja

**Kommentar****Städtebaul. Einordnung**

dominantes Gebäude am Marktplatz und zum Ufer der Schorgast, Ensemble wurde aus der gastronomischen Funktion heraus am Marktplatz weiter gebaut (Marktplatz 7); Haupthaus ausgewogene, gegliederte Fassade zum Marktplatz

**Fragebogenrücklauf**

☒ ja ☐ nein

**Hauptaussagen aus Fragebogen**

Renovierungsmaßnahmen sind geplant, besonders am Dach, Anbauten und Umorganisieren an Nebengebäuden ist ebenfalls geplant

**Handlungsbedarf und mögliche Maßnahmen:**

- gestalterische Anpassung der Rückseite und der östlichen Fassade im Sinn der Gebäudenutzung
- Umfeldgestaltung des angrenzenden rückwärtigen Grundstücks von Marktplatz 7

**Adresse:** MARKTPLATZ 12

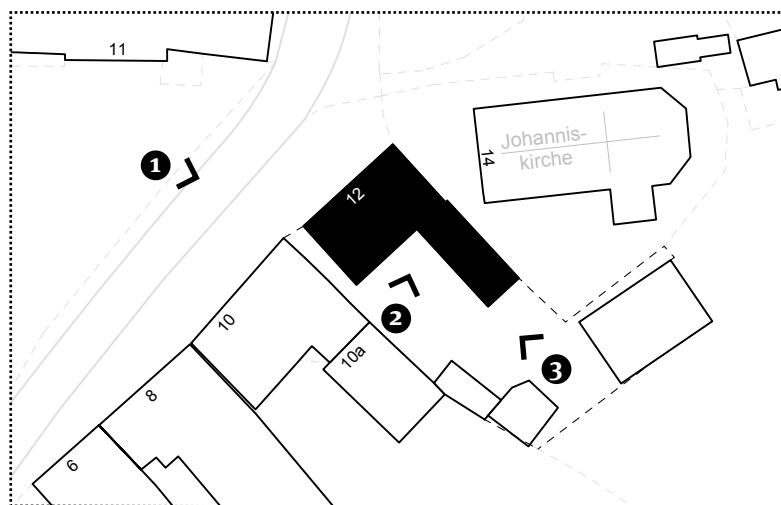
**Eigentümer:** Privat

**Nutzung:**

|          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| Wohnen   | <input type="checkbox"/>            |
| Gewerbe  | <input type="checkbox"/>            |
| Gemischt | <input checked="" type="checkbox"/> |

**Kommentar Nutzung:**

Ladeneinheit im Erdgeschoss,  
Wohnnutzung in Obergeschoss und  
Nebengebäude



**Baualter:** ☒ vor 1917      ☐ 1918-1950      ☐ 1951-1990      ☐ ab 1991

**Bauzustand:** ☐ gut      ☐ mittel      ☒ mittel-schlecht      ☐ schlecht

**Zustand Umfeld** ☐ gut      ☐ weniger gut      ☒ schlecht

**Leerstand** ☐ nein      ☐ teilweise      ☒ ja

**Kommentar**

**Städtebaul. Einordnung**

dominantes Gebäude am Marktplatz und im Kirchengrund; Denkmalschutz:  
Einzeldenkmal und Ensemble. Das Gebäude ist im Besitz der Gemeinde.

**Fragebogenrücklauf**

☒ ja      ☐ nein

**Hauptaussagen aus  
Fragebogen**

Absicht zum baldigen Verkauf



**Handlungsbedarf und mögliche Maßnahmen:**

- Nutzungskonzept für Gebäude und Umfeld, evt. im Zusammenhang mit Marktplatz 10
- Nutzungsoptionen im Sinn kultureller Angebote und der Daseinsvorsorge z.B. Bürgersaal, seniorenrechtliche Wohnungen, museale Nutzung o.ä. bieten sich an
- rückwärtigen Bereich für barrierefreie Zuwegung zur Kirche nutzbar machen

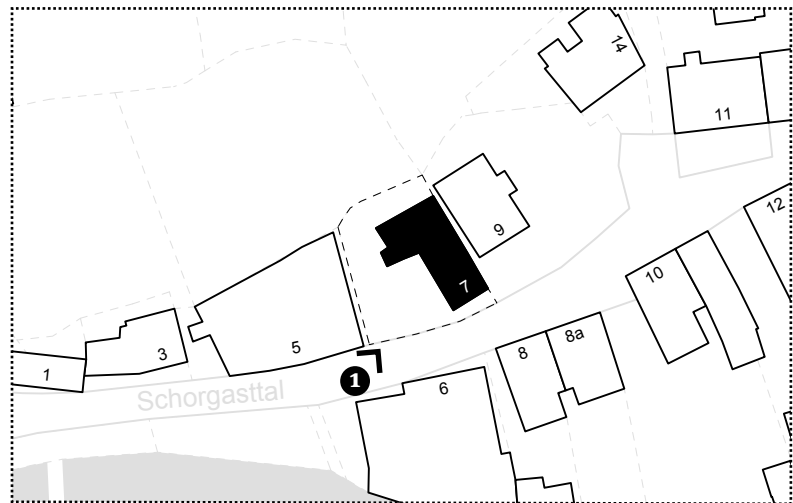
**Adresse:** SCHORGASTTAL 7

**Eigentümer:**

**Nutzung:** Wohnen ☒  
 Gewerbe ☐  
 Gemischt ☐

**Kommentar Nutzung:**

Wohnhaus (Zweitwohnung)



**Baualter:** ☒ vor 1917 ☐ 1918-1950 ☐ 1951-1990 ☐ ab 1991  
**Bauzustand:** ☐ gut ☐ mittel ☒ mittel-schlecht ☐ schlecht  
**Zustand Umfeld** ☐ gut ☒ weniger gut ☐ schlecht  
**Leerstand** ☐ nein ☒ teilweise ☐ ja

**Kommentar**

**Städtebaul. Einordnung**

charakteristisches kleinbäuerliches Wohnhaus mit später straßenseitig ergänztem Stockwerksaufsatz; fasst mit Gartenzaun den Straßenraum

**Fragebogenrücklauf**

☒ ja ☐ nein

**Hauptaussagen aus Fragebogen**

Anwesen wurde im Fragebogen noch als Verkaufsobjekt beschrieben. Ist mittlerweile verkauft und wird zu vermietbaren Ferienwohnungen umgebaut.



**Handlungsbedarf und mögliche Maßnahmen:**

- Sanierung im Sinn der erhaltenswerten historischen Substanz (traditioneller Gartenzaun, Fensterläden)
- ggf. Wegnahme des Giebelaufsatzes im Zuge einer Dachsanierung
- oder ggf. Ausbau des Dachgeschosses als Nutzfläche, dabei Übernahme des Giebelaufsatzes, evt. auch als Motiv für weitere Gauben

**Adresse:** SCHEUNE (Schorgasttal 11)

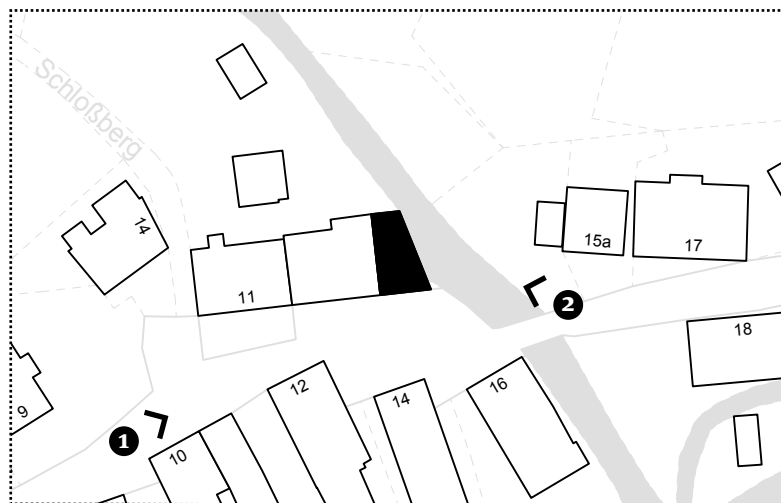
**Eigentümer:** Privat

**Nutzung:**

|          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| Wohnen   | <input type="checkbox"/>            |
| Gewerbe  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gemischt | <input type="checkbox"/>            |

**Kommentar Nutzung:**

Scheune



**Baualter:**

|                                              |                                    |                                    |                                  |
|----------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> vor 1917 | <input type="checkbox"/> 1918-1950 | <input type="checkbox"/> 1951-1990 | <input type="checkbox"/> ab 1991 |
|----------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|

**Bauzustand:**

|                              |                                 |                                                     |                                              |
|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> gut | <input type="checkbox"/> mittel | <input checked="" type="checkbox"/> mittel-schlecht | <input checked="" type="checkbox"/> schlecht |
|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------|

**Zustand Umfeld**

|                              |                                                 |                                   |
|------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> gut | <input checked="" type="checkbox"/> weniger gut | <input type="checkbox"/> schlecht |
|------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|

**Leerstand**

|                                          |                                    |                             |
|------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> teilweise | <input type="checkbox"/> ja |
|------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|

**Kommentar**

**Städtebaul. Einordnung**

Typisches Scheunengebäude am Rand des Ortskerns, markiert Straßenabschluss zur Koser hin

**Fragebogenrücklauf**

|                             |                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
|-----------------------------|------------------------------------------|

**Hauptaussagen aus Fragebogen**



**Handlungsbedarf und mögliche Maßnahmen:**

- Sanierung im Sinn der historischen Substanz (ähnlich Pfarscheune)
- Abstimmung auf ein mögl. Konzept zur Erhaltung der Wirsberger Scheunen
- evt. Neunutzungs-idee

**Adresse:** SCHORGASTTAL 32**Eigentümer:**

**Nutzung:**

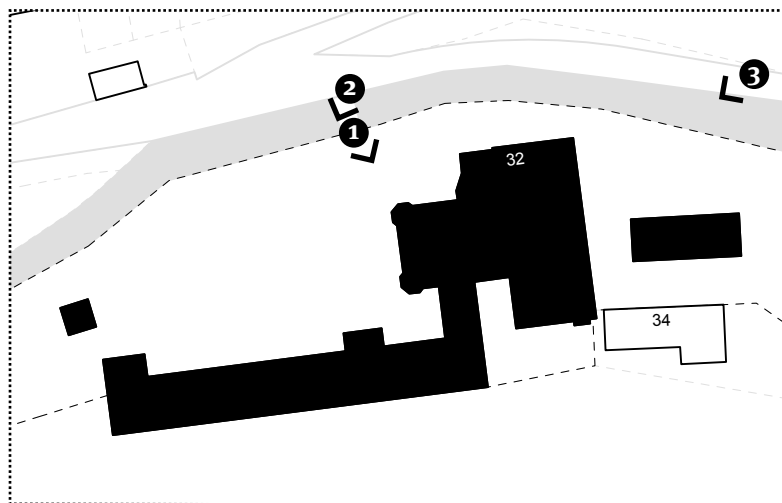
Wohnen ☐

Gewerbe ☒

Gemischt ☐

**Kommentar Nutzung:**

Hotel

**Baualter:** ☒ vor 1917☐ 1918-1950☐ 1951-1990☐ ab 1991**Bauzustand:** ☐ gut☒ mittel☐ mittel-schlecht☐ schlecht**Zustand Umfeld** ☐ gut☒ weniger gut☐ schlecht**Leerstand** ☐ nein☒ teilweise☐ ja**Kommentar****Städtebaul. Einordnung**

solitäres Wirtshaus mit Hotel und Veranstaltungssaal (größter Saal Wirsbergs),  
steht in Ortsrandlage, nicht angeschlossen an Zentrumsbetrieb

**Fragebogenrücklauf** ☐ ja☒ nein

**Hauptaussagen aus  
Fragebogen**

**Handlungsbedarf und mögliche Maßnahmen:**

- Sanierung der Bausubstanz
- Nutzungskonzept für Bestand (Hotel, Wirtsbetrieb, Saal, Nebengebäude)
- Gestaltung des Umfeldes abgestimmt auf Nutzungskonzept

#### 7.4.1 Städtebauliche Instrumente zum weiteren Vorgehen

Ausgehend von einem Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet sowie den Handlungsempfehlungen des ISEK stehen städtebauliche Instrumente zur Umsetzung zur Verfügung, die sowohl Anreize für private Sanierungstätigkeit als auch Realisierungsperspektiven für Maßnahmen der öffentlichen Hand bieten.

Ohne chronologische Reihenfolge und ohne Priorisierung sind folgende förderbaren Schritte zur Umsetzung möglich:

- **Fördermittelverwaltung**, Sanierungsberatung  
*Durchführung:* Verwaltungsintern oder mit externem Dienstleister, Anfangsberatung, dann projektbezogen
- **Gestaltungssatzung/ Gestaltungsfibel**  
Örtl. Gestaltungsempfehlungen f. priv. Eigentümer  
*Durchführung:* optionales Instrument gemäß kommunalem Anspruch, Erstellung durch Architekten
- **Fassadenprogramm**, zusätzliches Förderinstrument zur Hüllensanierung für Privateigentümer, je nach Finanzlage der Kommune  
*Durchführung:* optionales Instrument welches förderfähige Kosten in einem festzulegenden Prozentsatz anteilig aus kommunalen und Städtebauförderungsmitteln bezuschusst.
- **Marktplatz 10/12, Weiterentwicklung Nutzungskonzept**, ggf. Ausstellungskonzept  
*Durchführung:* externer Auftrag an Planer
- **Marktplatz 10/12, Realisierungswettbewerb** incl. Freiraumplanung, auf Grundlage des ISEK  
*Durchführung:* Betreuung durch Fachbüro
- **Ortseingang Nord** (Umfeld Kulmbacher Straße)  
**Umsetzung Freiraumplanung**  
*Durchführung:* Beauftragung von Fachbüro nach Vorauswahl
- **Ortseingang Süd** Umfeld Feuerwehr/Ärztelhaus,  
**Städtebaul. Realisierungswettbewerb** oder eingeladenes **Gutachterverfahren**  
*Durchführung:* Betreuung durch Fachbüro
- **Ortseingang Süd** Umfeld Feuerwehr/Ärztelhaus  
**Umsetzung Freiraumplanung**  
*Durchführung:* Beauftragung von Fachbüro nach Vorauswahl
- **Schlossberg** Umsetzung Freiraumplanung  
*Durchführung:* Beauftragung von Fachbüro nach Vorauswahl

*Der Schlossberg bildet ein topografisches und bauhistorisches Gewicht im Ortskern.*



## 8. MASSNAHME-, DURCHFÜHRUNGS- UND FINANZIERUNGANSÄTZE (MDF)

Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungsansätze (MDF-Ansätze) dienen der Orientierung in Bezug auf nötige Maßnahmenschritte, Realisierungsmöglichkeiten und erste Kostenabschätzungen zur Umsetzung ausgewählter Projekte.

Die in der Prioritätenliste genannten drei teilräumlichen Vertiefungsgebiete werden durch jeweils eine Tabelle mit Aussagen zu den vorgeschlagenen Maßnahmen, einem möglichen Träger, den nötigen Maßnahmenschritten, dem veranschlagten Zeitraum, den ermittelten Mengen und den grob geschätzten Kosten beschrieben. Die grob geschätzten Kosten beinhalten nicht einen möglicherweise nötigen Grunderwerb, da UmbauStadt diesen nicht qualifiziert abschätzen kann. In den Kosten beinhalten sind dagegen Einzelpositionen für entsprechende bauliche Tätigkeiten, Unsicherheiten (10%), Nebenkosten (25%) und die Mehrwertsteuer (19%).

### Vertiefungsprojekte

Die im Folgenden aufgeführten Maßnahmenbeschreibungen mit Kostenannahmen beziehen sich auf die Projekte in den Kapiteln 7.1.1 - 7.1.3.

### Zeitplan

Die vorgeschlagenen Maßnahmen in den Vertiefungsbereichen sind in ihrer Priorisierung in eine Reihenfolge gebracht, welche von einer Umsetzung jeweils eines Projektes ausgeht. Die Reihenfolge lässt sich ändern. Die Zeitschienen innerhalb der Projekte sind dann (unter Berücksichtigung von evt. Winterpausen) entsprechend anzupassen.

### 8.1 Hochbaumaßnahme Marktplatz 10/12, Ortszentrum

| Pos. |                                                  | Zeitraum               | Fläche<br>in qm | Bemerkung                                     | Kosten<br>€ / qm | Kosten<br>gesamt |                  |
|------|--------------------------------------------------|------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1.1  | Konzeptentwicklung Marktplatz10/12* <sup>1</sup> | 09/2012-12/2012        |                 | Wettbewerb, evt. Planung m. Bürgerbeteiligung |                  |                  |                  |
| 1.2  | Genehmigungsplanung* <sup>1</sup>                | 01/2013-03/2013        |                 |                                               |                  |                  |                  |
| 1.3  | Ausführungsplanung* <sup>1</sup>                 | 04/2013-06/2013        |                 |                                               |                  |                  |                  |
| 1.4  | Vergabe* <sup>1</sup>                            | 07/2013-08/2013        |                 |                                               |                  |                  | *2               |
| 2.1  | Abriss Nebengebäude                              | 09/2013-09/2013        | 294             | Gelände hinter Marktplatz 12                  | 30               | 8.820            | 8.820            |
| 2.2  | Teilabriss Marktplatz 10                         | 09/2013-09/2013        | 26              | Treppenhaus, Verbindungsbau                   | 30               | 780              | 780              |
| 3.1  | Instandsetzung und Umbau Marktplatz 10 u. 12     | 10/2013-06/2014        | 1.385           | inkl. Neubau Treppenhaus und Lift             | 1.800            | 2.493.000        | 2.493.000        |
| 3.2  | Wohnumfeldgestaltung                             | 06/2014-11/2014        | 477             |                                               | 100              | 47.690           | 18.270           |
| 3.3  | Neubau hinter Marktplatz 12                      | optional* <sup>2</sup> | 615             |                                               | 990              |                  | 608.850          |
|      | <b>Summe (netto)</b>                             |                        |                 |                                               |                  | <b>2.550.290</b> | <b>3.129.720</b> |
| 4.1  | Unsicherheiten (10%)                             |                        |                 |                                               |                  | 255.029          | 312.972          |
|      | <b>Zwischensumme 1</b>                           |                        |                 |                                               |                  | <b>2.805.319</b> | <b>3.442.692</b> |
| 5.1  | Nebenkosten (25%)                                |                        |                 |                                               |                  | 529.130          | 860.673          |
|      | <b>Zwischensumme 2</b>                           |                        |                 |                                               |                  | <b>2.645.651</b> | <b>4.303.365</b> |
|      | zzgl. 19% MWSt.                                  |                        |                 |                                               |                  | 502.673          | 817.639          |
|      | <b>Summe (brutto)</b>                            |                        |                 |                                               |                  | <b>3.148.325</b> | <b>5.121.004</b> |

\*<sup>1</sup> Die Konzeptentwicklungs- und sonstigen Planungskosten werden über die Nebenkosten gedeckt.

\*<sup>2</sup> Ausführung und Kostenvariante II) gleichzeitige oder als spätere Baustufe.

## 8.2 Maßnahme Herbert-Kneitz-Strasse, Ortseingang Süd

| Pos. |                                                         | Zeitraum        | Fläche<br>in qm | Bemerkung                                                                                                                               | Kosten<br>€/ qm | Kosten<br>gesamt |  |
|------|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|--|
| 1.1  | Konzeptentwicklung* <sup>1</sup>                        | 02/2015-05/2015 |                 | evt. städtebaulicher und freiraumgestalterischer Wettbewerb, Gutachterverfahren etc., Ärztehaus, Feuerwehr als hochbaul. Einzelmaßnahme |                 |                  |  |
| 1.2  | Genehmigungsplanung* <sup>1</sup>                       | 06/2015-08/2015 |                 |                                                                                                                                         |                 |                  |  |
| 1.3  | Ausführungsplanung* <sup>1</sup>                        | 09/2015-11/2015 |                 |                                                                                                                                         |                 |                  |  |
| 1.4  | Vergabe* <sup>1</sup>                                   | 01/2016-02/2016 |                 |                                                                                                                                         |                 |                  |  |
| 2.1  | evt. Abriss Gebäude, Leerstand Hegnichweg 7             | optional        | 232             |                                                                                                                                         | 20              | 4.638            |  |
| 3.1  | Modernisierung und Umbau Ärztehaus                      | 03/2016-07/2016 | 833             | inkl. Liftanbau                                                                                                                         | 700             | 583.240          |  |
| 3.2  | Sanierung und Umbau Scheune zum Schaulager              | optional        | 122             |                                                                                                                                         | 450             | 54.900           |  |
| 3.3  | Erweiterung Feuerwehr                                   |                 | 210             |                                                                                                                                         | 1.000           | 210.000          |  |
| 3.4  | Platzgestaltung, Parkplatz, Umfeld Feuerwehr, Ärztehaus | 06/2016-10/2016 | 589             | inkl. Beleuchtungstechnik, Stadtmobiliar und Baumpflanzungen                                                                            | 180             | 106.074          |  |
| 3.5  | Anwohnerstellplätze                                     | 09/2016-10/2016 | 202             | auf evt. Rückbaufläche von Hegnichweg 7                                                                                                 | 55              | 11.094           |  |
|      | <b>Summe (netto)</b>                                    |                 |                 |                                                                                                                                         |                 | <b>969.946</b>   |  |
| 4.1  | Unsicherheiten (10%)                                    |                 |                 |                                                                                                                                         |                 | 96.994           |  |
|      | <b>Zwischensumme 1</b>                                  |                 |                 |                                                                                                                                         |                 | <b>1.066.940</b> |  |
| 5.1  | Nebenkosten (25%)                                       |                 |                 |                                                                                                                                         |                 | 266.735          |  |
|      | <b>Zwischensumme 2</b>                                  |                 |                 |                                                                                                                                         |                 | <b>1.333.675</b> |  |
| 6.1  | zzgl. 19% MWSt.                                         |                 |                 |                                                                                                                                         |                 | 253.398          |  |
|      | <b>Summe (brutto)</b>                                   |                 |                 |                                                                                                                                         |                 | <b>1.587.074</b> |  |

\*<sup>1</sup> Die Konzeptentwicklungs- und sonstigen Planungskosten werden über die Nebenkosten gedeckt.

*Zusammenhang von Ärztehaus, Gemeindescheune (Mitte) und Feuerwehrhaus (links).*



### 8.3 Massnahme Schlossberg, Ortseingang Nord

| Pos. |                                                                                | Zeitraum        | Fläche<br>in qm | Bemerkung                                                                  | Kosten<br>€ / qm | Kosten<br>gesamt |  |
|------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|--|
| 1.1  | Konzeptentwicklung* <sup>1</sup>                                               | 10/2016-01/2017 |                 | kooperative Bauherrschaft<br>privat-öffentlich (evt. Projekt-<br>fonds)    |                  |                  |  |
| 1.2  | Genehmigungsplanung* <sup>1</sup>                                              | 02/2017-04/2017 |                 |                                                                            |                  |                  |  |
| 1.3  | Ausführungsplanung* <sup>1</sup>                                               | 05/2017-07/2017 |                 |                                                                            |                  |                  |  |
| 1.4  | Vergabe* <sup>1</sup>                                                          | 08/2017-09/2017 |                 |                                                                            |                  |                  |  |
| 2.1  | Herrichten des Straßen-<br>raumes im Bereich der<br>Ortseinfahrt Nord          | 02/2018-06/2018 | 657             | Anliegerbeteiligung, Abstim-<br>mung mit privater Außen-<br>raumgestaltung | 10               | 6.574            |  |
| 2.2  | Beleuchtungstechnik und<br>Leuchten                                            | 02/2018-04/2018 |                 | zehn Lampen je 1.500                                                       |                  | 15.000           |  |
| 2.3  | Herrichten übriger Flächen                                                     | 07/2018-08/2018 | 1.902           | hier: Grünanlagen und<br>Festwiese                                         | 5                | 9.510            |  |
| 3.1  | Neugestaltung Ortseinfahrt<br>(Fußgängerbereiche)                              | 08/2018-12/2018 | 380             |                                                                            | 180              | 68.454           |  |
| 3.2  | Neubau Straßenfläche                                                           | 08/2018-12/2018 | 277             |                                                                            | 160              | 44.336           |  |
| 3.3  | Anlage von Wiesenflächen,<br>ehem. Parkplatz                                   | 02/2019-03/2019 | 539             |                                                                            | 10               | 5.394            |  |
| 3.4  | Anlage einer Festwiese                                                         | 02/2019-03/2019 | 1.363           | privat-öffentliche Kooperation                                             | 30               | 40.878           |  |
| 3.5  | Instandsetzung Treppen-<br>anlage Schlossberg, incl.<br>Geländer und Sicherung | 04/2019-05/2019 | 20              | privat-öffentliche Kooperation                                             | 680              | 13.600           |  |
| 3.6  | Instandsetzung Wege-<br>flächen, Schlossberg,<br>teilweise m. Sicherung        | 04/2019-05/2019 | 146             | privat-öffentliche Kooperation                                             | 80               | 11.680           |  |
| 3.7  | Neubau Fußgängerbrücke                                                         | 06/2019-07/2019 | 47              | privat-öffentliche Kooperation                                             | 200              | 9.380            |  |
|      | <b>Summe (netto)</b>                                                           |                 |                 |                                                                            |                  | <b>224.806</b>   |  |
| 4.1  | Unsicherheiten (10%)                                                           |                 |                 |                                                                            |                  | 22.480           |  |
|      | <b>Zwischensumme 1</b>                                                         |                 |                 |                                                                            |                  | <b>247.286</b>   |  |
| 5.1  | Nebenkosten (25%)                                                              |                 |                 |                                                                            |                  | 61.821           |  |
|      | <b>Zwischensumme 2</b>                                                         |                 |                 |                                                                            |                  | <b>309.107</b>   |  |
| 6.1  | zzgl. 19% MWSt.                                                                |                 |                 |                                                                            |                  | 58.730           |  |
|      | <b>Summe (brutto)</b>                                                          |                 |                 |                                                                            |                  | <b>367.837</b>   |  |

\*<sup>1</sup> Die Konzeptentwicklungs- und sonstigen Planungskosten werden über die Nebenkosten gedeckt.

#### 8.4 Weitere teilräumliche Maßnahmenbereiche (s. Kap. 7.2)

ohne Priorisierung

| Pos. |                                          | Dauer Planung/<br>Umsetzung |  | Bemerkung                                                                                                                                                                                                                      | Kosten<br>gesamt <sup>*2</sup> | Projektart                                  |
|------|------------------------------------------|-----------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|
| 1.1  | Masterplan Tourismus                     | ca. 6 Monate                |  | Umsetzungskonzept und Aktivierung<br>des lokalen Tourismus                                                                                                                                                                     | 20.000                         | Konzept                                     |
| 2.1  | Gestaltungsschwerpunkt<br>Ortsdurchfahrt | ca. 6 Monate                |  | Gestaltungsleitfaden/Gestaltungsfibel<br>für Satzungsbereich mit Schwerpunkt<br>historisches Zentrum                                                                                                                           | 10.000                         | Konzept                                     |
| 2.2  | Gestaltungsschwerpunkt<br>Ortsdurchfahrt | ca. 12 Monate               |  | Zonierung Straßenraum für Auto- und<br>Fußgängerverkehr,<br>grundständige Sanierung<br>sowie:<br>Neuordnung Straßengrün gemäß<br>Gestaltungskonzept vom südlichen<br>Ortseingang bis zur Schorgastbrücke,<br>Planung/Umsetzung | 175 EUR<br>pro qm              | Investive<br>Maß-<br>nahme                  |
| 3.1  | Beleuchtungskonzept<br>Ortskern          | ca. 7 Monate                |  | Beleuchtungskonzept, technische<br>Ausleuchtung von Verkehrsflächen, ab-<br>gestimmte Beleuchtung von Gebäuden,<br>Planung/Umsetzung                                                                                           | 80.000                         | Konzept<br>und Inves-<br>tive Maß-<br>nahme |
| 4.1  | Kurweg Parkinsel<br>(Schorgastuferweg)   | ca. 8 Monate                |  | Einrichten Wegeverbindung entlang der<br>Schorgast, einschl. Erd- und Sicher-<br>ungsarbeiten<br>Planung/Umsetzung                                                                                                             | 150.000                        | Investive<br>Maß-<br>nahme                  |

<sup>\*2</sup> Angegebene Kosten sind Schätzwert

## 9. HINWEISE ZUM VERFAHREN

### 9.1 Anforderungen des BauGB

Ein **Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 171b BauGB** definiert ein Stadtumbaugebiet. Der entwickelte Rahmenplan fasst Maßnahmen und priorisierte Vertiefungsbereiche zusammen. Die Weiterbearbeitung im Sinn dieser Empfehlungen ist ggf. mit einem Stadtumbaumanagement leistbar. In jedem Fall sind Förderprogramme wie „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ oder „Stadtumbau West“ auf ihre Anwendbarkeit zu prüfen. Dazu ist der Kontakt und die Abstimmung in Bezug auf die angestrebte Reihenfolge der Maßnahmen mit dem Fördermittelgeber entscheidend.

Die Anforderungen an eine **Vorbereitende Untersuchung** für Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind im Baugesetzbuch (BauGB) in § 141, „Vorbereitende Untersuchungen“, geregelt.

Zusätzlich sind folgende Paragraphen zu berücksichtigen,

- § 136, „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“, der in den Absätzen 2. und 3. die Kriterien für „Städtebauliche Missstände“ und „Mängel in der Funktionsfähigkeit eines Gebietes“ definiert,
- § 137, „Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen“, der die Betroffenenbeteiligung regelt,
- § 140, „Vorbereitung“, der die erforderlichen Vorbereitungsschritte der Gemeinde für eine Städtebauliche Sanierung aufzählt (von den Vorbereitenden Untersuchungen bis zur Fortschreibung des Sozialplans) und dabei klarstellt, dass die endgültige Festlegung der Ziele und Zwecke der Sanierung, die städtebauliche Planung (Bauleitplanung oder Rahmenplanung) und die Erörterung der beabsichtigten Sanierung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nicht abgeschlossen, sondern allenfalls auf den Weg gebracht werden,
- § 180, „Sozialplan“, ein Abschnitt der gene-

rell regelt, wann, unter welchen Umständen und in welchem Verfahren ein Sozialplan im Rahmen von städtebaulichen Maßnahmen aufgestellt werden muss.

Der speziell auf die Vorbereitenden Untersuchungen eingehende § 141 legt außerdem ein Verfahren fest, gemäß dem es bei derartigen Untersuchungen vor allem um Beurteilungsgrundlagen geht,

- für die Notwendigkeit der Sanierung,
- für die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge,
- für die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung,
- für die Durchführbarkeit der Sanierung und schließlich
- für die möglicherweise auch nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierungen für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Der Erlass einer Sanierungssatzung ist grundsätzlich Voraussetzung für die Förderung der Durchführung der Sanierung (Ordnungs- und Baumaßnahmen) innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Allerdings ergibt sich aus der förmlichen Festlegung (oder der Änderung oder Erweiterung) eines Sanierungsgebiets kein Anspruch auf Förderung. Hierzu bedarf es vielmehr noch der Aufnahme der Maßnahme (vgl. Städtebauförderung in Bayern, Arbeitsblatt Nr. 1, 1999).

Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung entscheidet die Gemeinde auch darüber, ob sie die Sanierung im umfassenden Verfahren (Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a) oder im vereinfachten Verfahren (ohne Anwendung dieser Vorschriften) durchführen wird.

### 9.2 Verfahrensalternativen nach BauGB § 142

Da eine Sanierung für die betroffenen Eigentümer nicht nur Vorteile, sondern auch Belastungen erzeugen kann, sieht das Baugesetzbuch eine Reihe von Verfahrensalternativen vor (§ 142 Sanierungssatzung, Absatz 4), die als „vereinfachtes Verfahren“ (im Gegensatz zum „umfassenden Verfahren“) bezeichnet werden.

Bei dem „**vereinfachten Verfahren**“ verzichtet die Gemeinde generell auf die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen (dritter Abschnitt des Sanierungsrechts: Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften § 152 bis 156 BauGB) und kann die Anwendung des § 144 BauGB „genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge“ in der Sanierungssatzung einschränken.

Die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge werden in § 144 BauGB in den zwei ersten Absätzen definiert. Absatz (1) umfasst die wesentlichen baulichen Maßnahmen und wertsteigernden Veränderungen sowie neue schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über die Nutzung eines Grundstücks oder Gebäude(teils), die für mehr als ein Jahr eingegangen werden.

Absatz (2) umfasst folgende Genehmigungsvorbehalte: (a) die Veräußerung eines Grundstücks, (b) die Bestellung eines Grundpfandrechts, (c) schuldrechtliche Verträge, (d) die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast sowie (e) die Teilung eines Grundstücks.

Werden die Genehmigungsvorbehalte beider Absätze in Anspruch genommen, wird trotz des „vereinfachten Verfahrens“ ein Sanierungsvermerk im Grundbuch zwingend. Der Sanierungsvermerk entfällt, wenn die Genehmigungsvorbehalte beider Absätze nicht in Anspruch genommen werden. Neben diesen beiden Grundalternativen sind weitere Varianten möglich.

Wenn in der Sanierungssatzung nur die Genehmigungsvorbehalte des Absatzes (2) in Anspruch genommen werden, unter Verzicht auf die Vorbehalte aus (1), bleibt der Sanierungsvermerk weiter zwingend. Umgedreht kann der Sanierungsvermerk entfallen, wenn nur die Genehmigungsvorbehalte aus (1) unter Verzicht auf die Genehmigungsvorbehalte aus (2) in Anspruch genommen werden. Die Gemeinde verfügt darum über einen breiten Gestaltungsraum, wenn sie versucht, Steuerungserfordernisse und Belastungen für betroffene Eigentümer und Bauherren in ein der Situation angemessenes Verhältnis zu bringen.

### 9.3 Empfehlungen zum Verfahren

In Abwägung der möglichen Verfahren wird für Markt Wirsberg das vereinfachte Verfahren empfohlen. Als zentraler Grund für diese Empfehlung wird angeführt, dass wesentliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen nicht zu erwarten sind.

Die Wahl des vereinfachten Verfahrens wird nur dann Anlass für Bedenken geben, wenn die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Erreichung des Sanierungsziels offensichtlich zwingend erforderlich sind und für eine Erschwerung der Durchführung eindeutige Anhaltspunkte bestehen.

Zumindest bei der Wahl des vereinfachten Verfahrens wird der Gemeinde einzuräumen sein, dass sie im Laufe des Verfahrens die Sanierungsziele ändern oder konkretisieren und auch zum Beispiel für Teile des Sanierungsgebiets bei Bedarf auf das umfassende Verfahren umstellen kann (vgl. Städtebauförderung in Bayern, Arbeitsblatt Nr. 1, 1999, S. 16).

## 10. ANHANG

Für das Projekt wichtige Denkmalswidmungen des  
Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

| BAYERISCHES LANDESAMT<br>FÜR DENKMALPFLEGE |                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Geoinformation</b>                      |                                                                                                                                                              |
| Reg.Bez., Lkr.                             | Oberfranken, Kulmbach                                                                                                                                        |
| Gde., Gmkg.                                | Wirsberg, Wirsberg                                                                                                                                           |
| <b>Baudenkmal</b>                          |                                                                                                                                                              |
| Aktennummer                                | D-4-77-163-26                                                                                                                                                |
| Verfahrensstand                            | Benehmen hergestellt.                                                                                                                                        |
| Bezeichnung                                | Steinreste                                                                                                                                                   |
| Funktion                                   | Burg                                                                                                                                                         |
| Adresse                                    | Nähe Schloßberg                                                                                                                                              |
| Beschreibung                               | Ehem. Burg der Herren v. Wirsberg, um 1200, wohl im Dreißigjährigen Krieg zerstört; am Burgfelsen nordwestlich des Zusammenflusses von Kosser und Schorgast. |
| Bilder                                     |                                                                           |
| Bilder: SC                                 |                                                                                                                                                              |

| BAYERISCHES LANDESAMT<br>FÜR DENKMALPFLEGE |                                                                                                           |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Geoinformation</b>                      |                                                                                                           |
| Reg.Bez., Lkr.                             | Oberfranken, Kulmbach                                                                                     |
| Gde., Gmkg.                                | Wirsberg, Wirsberg                                                                                        |
| <b>Baudenkmal</b>                          |                                                                                                           |
| Aktennummer                                | D-4-77-163-10                                                                                             |
| Verfahrensstand                            | Benehmen hergestellt.                                                                                     |
| Funktion                                   | Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn. Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn. Lokal |
| Adresse                                    | Marktplatz 10                                                                                             |
| Beschreibung                               | Gasthof, zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Halbwalmdach, Tordurchfahrt, 18./19. Jh.                 |
| Bilder                                     |                        |
| Bilder: SC                                 |                                                                                                           |

### Frankenpost vom 28.04.2012

Es wird zum Erwerb der beiden Schlüsselimmobilien am Marktplatz durch die Gemeinde berichtet.

Der Markt Wirsberg erwirbt die Anwesen Marktplatz 10 und 12 für 50 000 Euro. Dort könnten Seniorenwohnungen, ein Bürgersaal oder ein Museum entstehen.



**Wirsberg** - Gewöhnliche Bürgerversammlungen scheinen sich allmählich zu alten Zöpfen zu entwickeln, denn das Interesse daran ist entsprechend gering. Das wird landauf, landab deutlich und auch am Donnerstagabend fanden sich in Wirsberg gerade mal 20 Bürger in den Saal des Hubertushofes ein, um von Bürgermeister Hermann Anselstetter (SPD) nicht nur aus der Arbeit des Gemeinderates und der Verwaltung zu hören, sondern auch wichtige Themen der Zukunft. Anselstetter nahm sich dafür sehr viel Zeit und zeigte nicht nur die Stärken der

Marktgemeinde auf, sondern sprach auch die Schwächen, wie den zurückgehenden Tourismus, an.

Kritische Worte fand der Bürgermeister aber auch für die Gegner des Geh- und Radweges zwischen Wirsberg und Himmelkron und gab sich überzeugt, dass dieser Weg entlang der B 303 nicht nur eine wichtige Verknüpfung im oberfränkischen Radwegenetz sei, sondern in Zukunft auch stark frequentiert werde.

Wirsberg bezeichnete Anselstetter als eine moderne Wohn- und Erholungsgemeinde, die auf eine sehr gute Infrastruktur verweisen könne. Beim Tourismus stehe die Gemeinde allerdings am Scheideweg. Dieses Problem dürfe man nicht auf die leichte Schulter nehmen: "Eines Tages haben wir nur noch unsere zwei großen Hotels.

Sorgen bereiten aber auch die schwachen Geburtenraten, denn im vergangenen Jahr hatte man nur fünf Geburten im Bereich der Marktgemeinde. Mit Blick auf das Hochzeitsdorf führte Anselstetter aus, dass seit 1983 2258 Trauungen im Standesamt Wirsberg stattfanden, die rund 30 000 Gäste in den Kurort brachten. Die Zahl der Eheschließungen bewege sich aber nach unten. Die Kinderbetreuung hingegen sei optimal in Wirsberg. Derzeit würden 54 Kinder von der Krippe bis zum Hort vorbildlich betreut. Derzeit mache man bei der Initiative für frühkindliche Erziehung "Für frühe Chancen" mit. Die Wirtschaftsschule müsse noch vierstufig ausgebaut werden, um gleichwertig mit anderen Schulen zu sein. Beim Freibad, das jährlich einen Zuschussbedarf von rund 130 000 Euro notwendig macht, kritisierte Anselstetter mangelnden Zuspruch aus der eigenen Gemeinde.

Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es, im städtebaulichen Sanierungsgebiet und im Ortszentrum eine wirtschaftsstärkende Funktion zu erreichen. Der Gemeinderat habe hier den notariellen Erwerb der beiden Bürgerhäuser Marktplatz 10 und Marktplatz 12 mit einer Grundstücksgröße von 2659 Quadratmetern zu einem Gesamtpreis von 50 000 Euro beschlossen. Jetzt sollen Planungsalternativen erarbeitet werden. Dabei brachte Anselstetter eine Museumsnutzung ebenso ins Gespräch wie die Schaffung von Seniorenwohnungen und eines Bürgersaals. Man werde aber hier kein Risiko eingehen und auch nichts übers Knie brechen.

"Der Fremdenverkehr funktioniert nicht von selbst. Wir müssen dem Strukturwandel mit neuen Konzepten begegnen", stellte Anselstetter fest. Man werde deshalb auch das Thema "Hochzeitsmuseum" neu aufgreifen und neue Perspektiven mit einfließen lassen. Die Landesstelle für nichtstaatliche Museen sei jedenfalls nach wie vor bereit, Wirsberg als einziges deutsches Spezialmuseum bestmöglich zu unterstützen und die Einrichtung zum Zentrum deutscher und internationaler Hochzeitskultur zu machen. Der Gemeinderat stehe in der Pflicht, eine sachgerechte Abwägung zu treffen.

**Nordbayerischer Kurier vom 22.02.2012**

Das Ärztehaus wird Inhalt einer eigenen Studie.

## Wirsberg: Konzept rund ums Ärztehaus

**WIRSBERG.** Der Gemeinderat treibt die Sanierung und Belebung des Ortskerns weiter voran. Der Marktgemeinderat hat ein Entwicklungskonzept für das Gebiet „Ärztehaus/Feuerwehrhaus“ beauftragt. Die Studie erstellt das Kulmbacher Architekturbüro Drenske.



Wirsbergs Mitte soll mehr Leben eingehaucht werden. Dafür wird ein Konzept erarbeitet, das auch das Ärztehaus (im Bild) einschließt.  
Foto: Specht

Der Marktgemeinderat hat ein Entwicklungskonzept für das Gebiet „Ärztehaus/Feuerwehrhaus“ beauftragt. Die Studie erstellt das Kulmbacher Architekturbüro Drenske.

### **"Gestaltungskompass"**

Als „Gestaltungskompass für die Zukunft“ bezeichnete Bürgermeister Hermann Anselstetter das vom Marktgemeinderat beauftragte Entwicklungskonzept für das Areal „Ärztehaus/Feuerwehrhaus“ an der Herbert-Kneitz-Straße in der Gemeinderatssitzung.

Mit der Ausarbeitung der rund 2500 Euro teuren Studie wurde das Architekturbüro Drenske aus Kulmbach beauftragt. Eine mögliche Förderung aus Städtebaumitteln wird noch mit der Regierung abgeklärt.

## Kulmbacher Rundschau vom 19.05.2011

Der Bericht zum Bürgerforum gibt einen Überblick

## So kann der Ort schöner werden

19.05.2011 Von: Norbert Specht 

**Entwicklungskonzept ISEK**, so lautet die Abkürzung für "Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept". Ein solches erarbeitet die Arge UmbauStadt in Weimar für die Marktgemeinde Wirsberg.



Diesen Vorschlag lieferte die Arge UmbauStadt für die Attraktivierung des Wirsberger Ortseingangs im Bereich der Herbert-Kneitz-Straße. Als Option wurde ein Außenaufzug am Ärztehaus angedacht. Fotos: Sp.

Für Bürgermeister Hermann Anselstetter (SPD) ist das Ziel klar: "Wirsberg muss als attraktiver Wohnort für alle Generationen sowie als lebendiges, kulturelles, wirtschaftliches Zentrum und Kristallisationspunkt für den Tourismus gestärkt werden", sagte er beim ersten Bürgerforum zu diesem Thema im "Hubertushof". Die Ausgangsposition in Nordostoberfranken mit den galoppierenden Trends wie Abwanderung der jungen Menschen, Geburtenrückgänge, Bevölkerungsverlusten, Häuserleerständen, Überalterung und dem Mangel an qualifizierten Arbeitsplätzen sei alles andere als positiv. Dieser Trend müsse verlangsamt werden. Dazu gelte es, für Wirsberg mit seiner fast 140-jährigen Urlaubsort-Tradition neue Impulse zu setzen und Gestaltungsfreude zu entwickeln. Auch die Regierung von Oberfranken sehe dieses Erfordernis und bezuschusse die Kosten für das Konzept von rund 20 000 Euro mit 60 Prozent.

Architekt Ulrich Wieler vom Planungsbüro UmbauStadt in Weimar verwies darauf, dass Wirsberg als Luftkurort, Erholungs- und Genießerort mit einer hohen Denkmaldichte gute Voraussetzungen aufweist. "Eine leere Hülle hilft den Denkmälern aber nicht" sagte der Diplomingenieur und forderte, geschützte Gebäude mit Leben zu erfüllen. Als Bereiche die vom Planungsbüro vertieft betrachtet wurden, stellte Wieler den Bereich Ärztehaus/Feuerwehrhaus in der Herbert-Kneitz-Straße, die denkmalgeschützten Anwesen Marktplatz 10 und Marktplatz 12 sowie den Ortseingangsbereich am Schlossberg vor. Am Feuerwehrgerätehaus schlägt er die Verlagerung des Containerstellplatzes sowie die Öffnung des Feuerwehrgerätehauses zur Kreisstraße hin vor. Die Freiflächen sollten zu Aufenthaltsmöglichkeiten für Menschen umgestaltet werden. Optional wurde auch ein Außenaufzug für die Arztpraxen Gemeindehaus angedacht.

Zu den leer stehenden Gebäuden am Marktplatz betonte Wieler, dass nicht nur die beiden Häuser, sondern deren Funktion für die Ortsmitte wichtig seien. Neben der bereits angedachten musealen Nutzung wäre die Errichtung seniorengerechter Wohnungen eine Option.

Zum Ortseingangsbereich am Schlossberg und Lindenberg verwies der Referent auf die erforderliche Sanierung der dort befindlichen Privatanwesen und trat für eine Trennung der Asphaltflächen in Haupt- und Nebenstraßen ein.

Grundsätzlich, so betonte der Diplomingenieur, seien die Bürger aufgerufen, Anregungen in den Entwicklungsprozess einzubringen. Davon machten die Wirsberger auch rege Gebrauch. Auf Nachfrage von Dr. Karl-Georg Kaiser zur Anbindung der Zahnarztpraxis an den angedachten Außenlift, erläuterte Wieler, dass dieser direkt in das Wartezimmer der Praxis führen könnte.

Kaiser wollte zudem wissen, wo das Planungsbüro die wegfallenden Container unterbringen wolle. Wieler verwies darauf, dass der jetzige Platz am Ortseingang für Container viel zu kostbar sei und diese auf Nebenflächen stehen könnten.

Reinhold Täffner erkundigte sich nach der geplanten Erweiterung des Feuerwehrhauses. Wieler erläuterte, dass die Zufahrt auch von der jetzigen Rückseite aus möglich sei und anstatt in die Breite zu erweitern auch geprüft werden müsse, ob das Gerätehaus zur Aufnahme von untergeordneten Räumen aufgestockt werden könne.

Città slow-Ziele auf der Wirsberger Homapage



- **Tourismus**
- **Gemeinde**
- **Bauen & Wohnen**
- **Aktuelles**
- **Hochzeitsdorf**
- **Freizeit**
- **Kinder und Jugend**
- **Anreise & Ortsplan**
- **Cittaslow**
  - Dokumentation
  - Mitgliedsstädte
  - Ziele
  - Chronik
- **Bildergalerie**
- **Impressum**
- **ILE-Arbeitsgemeinsch.**
- "Fränkisches Markgrafen- und Bischofsland"**

## Ziele

### Nachhaltige Umweltpolitik

- Innovative Technologien fördern
- Schonung der natürlichen Ressourcen
- Regionalverträgliche Konzepte
- Steigerung der Energieeffizienz

### Charakteristische Stadtstruktur

- Behutsame Stadterneuerung
- Nachhaltige Stadtentwicklung
- Stadtgeschichte als Entwicklungspotenzial

### Gastfreundschaft

- Qualitätsorientierte Gastronomie
- Pflege von Städtepartnerschaften
- Weltoffenheit und Herzlichkeit

### Kultur und Traditionen

- Wahrung von regionalen Besonderheiten
- Förderung von Veranstaltungen
- Kulturelle Einrichtungen erhalten

### Typische Kulturlandschaft

- Vielfalt von Flora und Fauna schützen
- Charakteristische Eigenart bewahren
- Schönheit der Landschaft aufzeigen

### Regionaltypische Produkte

- Bewahrung traditioneller Herstellung
- Unterstützung natürlicher Produktionsabläufe
- Kurze Wege

### Regionale Märkte

- Förderung der Direktvermarkter
- Veranstalten von Wochenmärkten
- Schaffung regionaler Wirtschaftskreisläufe

### Bewusstseinsbildung

- Geschmacks- und Sinnesschulung (Beispiel: Projekt Miniköche)
- Förderung der regionalen Identität



Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden

**Aufbruch  
Bayern**

Zukunft Bauen



Oberste Baubehörde  
im Bayerischen  
Staatsministerium  
des Innern



**40** JAHRE  
STÄDTEBAUFÖRDERUNG  
IN BAYERN